

Die nächste Beilage  
**RegionalWirtschaft**  
erscheint am 8. September 2023

# «Faktisch ist Uster ein Aussenquartier von Zürich»

**Uster** Die Stadt Uster verbindet Lebensqualität mit perfekter Anbindung an Zürich. Für Immobilienexperte Donato Scognamiglio verdient die drittgrösste Stadt des Kantons mehr Beachtung.

**Sandro Compagno**

Die Attraktivität von Uster zeigt sich auch an den Immobilienpreisen. In den letzten zehn Jahren stiegen die Preise für Wohneigentum um 45 Prozent. Damit übertraf die Stadt Uster die Entwicklung in der Schweiz und im Kanton Zürich.

Dies trotz einer beachtlichen Bautätigkeit von 1 Prozent pro Jahr, während die Bevölkerung «nur» um 0,7 Prozent wuchs. «Trotz reger Bautätigkeit wurde nicht auf Halde gebaut», stellt der Immobilienexperte Donato Scognamiglio fest. «Die Leerwohnungsquote steht bei 1,7 Prozent. Das belegt, dass der Markt die neu erstellten Wohnungen absorbiert.» Immerhin wurden in den vergangenen fünf Jahren rund 900 Wohnungen neu erstellt.

## Die unterschätzte Stadt

Mit seiner Firma IAZI (Immobilienberatung und -bewertung), die er mit aufgebaut hat, gehört Donato Scognamiglio zu den renommiertesten Immobilienexperten der Schweiz.

**«Uster und Umgebung ist kein Ort für Menschen, die am Wohnen sparen wollen.»**

**Donato Scognamiglio**  
Immobilienexperte

Der Stadt Uster stellt er punkto Lebensqualität ein hervorragendes Zeugnis aus: «Faktisch ist Uster heute ein Aussenquartier von Zürich. Uster hat ein eigenes Spital, es hat viele Einkaufsmöglichkeiten, es ist kulturell einiges los, es hat einen See – und ich bin in wenigen Minuten mit dem ÖV im Stadtzentrum von Zürich.» Uster werde unterschätzt, so Scognamiglio. Der See prägt nicht nur die Stadt Uster, sondern auch die Umgebung. Dies zeigt ein Blick in die Steuerdaten. Das höchste steuerbare Einkommen haben

im Bezirk Uster die Maurer mit stolzen 118 000 Franken, gefolgt von den Steuerzahlern in Greifensee mit knapp 96 000 Franken. «Greifensee ist die Goldküste von Uster», stellt Immobilienexperte Scognamiglio fest. Das steuerbare Einkommen des Durchschnitt-Ustermers liegt bei rund 82 000 Franken.

## Für 1,9 statt für 3 Millionen

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im ganzen Bezirk in den letzten zehn Jahren stark angestiegen. Der Transaktionspreis für ein Musterhaus in Uster beträgt 1,9 Millionen Franken. Ein solches Beispielhaus ist freistehend und zehn Jahre alt. Bauqualität und Zustand sind gut, es verfügt über 140 Quadratmeter Wohnfläche und zwei Bäder. «Uster und Umgebung ist kein Ort für Menschen, die am Wohnen sparen wollen», sagt Donato Scognamiglio und stellt eine überraschende Rechnung an.

«Wer in Zürich arbeitet, aber in Uster wohnt, verdient mit Pendeln 165 Franken pro Stunde.» Wie das? Scognamiglio: «Ein Haus, das man in Uster für 1,9 Millionen Franken kaufen kann, kostet in der Stadt Zürich mehr als 3 Millionen.» Er geht in seiner Modellrechnung von einem 35-jährigen Hauskäufer in Uster aus, der anschliessend bis zur Pensionierung mit 65 Jahren zur Arbeit nach Zürich pendelt.

Rechnet man täglich mit zweimal 30 Minuten pendeln und 220 Arbeitstagen, sitzt der Ustermer Hausbesitzer jährlich 220 Stunden in der S-Bahn und in 30 Jahren insgesamt 6600 Stunden. «Betrachten wir diese 6600 Stunden mit der Preisdifferenz eines Hauses in Uster im Vergleich zu Zürich minus die Kosten der Zugtickets – 1,1 Millionen Franken geteilt durch 6600 Stunden –, kommen wir zum Resultat, dass unser Ustermer durch jede Stunde pendeln 165 Franken verdient», rechnet Scognamiglio vor.

## Sonderfall Dübendorf

Spannend ist für den Immobilienexperte ein Blick nach Dübendorf, nördlichste Gemeinde im Bezirk und am nächsten bei Zürich gelegen. «Dübendorf und Uster sind von den Preisen her sehr vergleichbar. Mit dem Unterschied, dass Dübendorf noch etwas zentraler liegt und man mit dem Auto noch schneller in der Stadt ist. Dübendorf ist städtischer als Uster, aber es hat keinen See.»

Auffallend ist die enorme Bautätigkeit und damit einhergehend das Wachstum von Dübendorf: Die Stadt wuchs zuletzt um 2 Prozent pro Jahr. Insgesamt entstanden in diesem Zeitraum mehr als 1100 neue Wohnungen – und es wird fleissig weitergebaut.

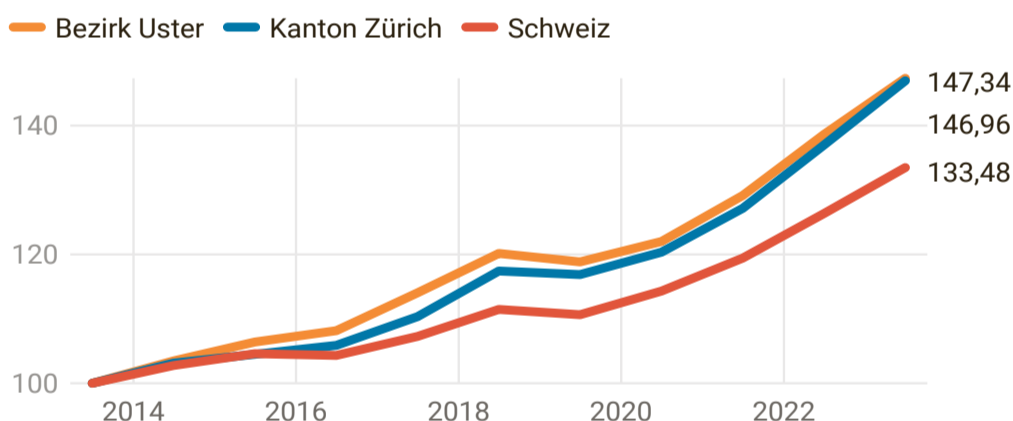
Der Ausländeranteil in Dübendorf ist mit 37 Prozent der höchste in den drei Bezirken Uster, Pfäffikon und Hinwil. Scognamiglio: «Das hat sicher mit der Nähe zur Stadt und zum Flughafen zu tun. Das macht Dübendorf für Expats sehr attraktiv.»



Immobilienexperte Donato Scognamiglio tourt mit einer Vortragsreihe durch den Kanton Zürich. Foto: Davide Eliano

## Einfamilienhaus Indizes Bezirk Uster

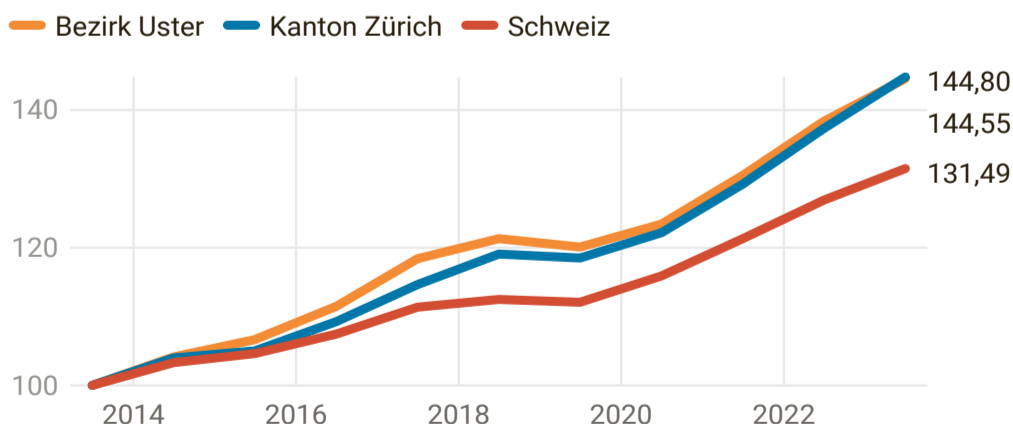
**Musterhaus** = freistehend, zehnjährig, Bauqualität gut, Zustand gut, 140m<sup>2</sup>, 2 Bäder



Grafik: Dominik Gut • Quelle: IAZI

## Eigentumswohnungen Indizes Bezirk Uster

**Musterwohnung** = Etagenwohnung, zehnjährig, Bauqualität gut, Zustand gut, 110m<sup>2</sup>, 2 Bäder



Grafik: Dominik Gut • Quelle: IAZI

## Serie «Wohnen im Zürcher Oberland»

Dieser Beitrag ist der Auftakt der dreiteiligen Serie zum Immobilienmarkt in der Region. Teil 2 (Bezirk Hinwil) erscheint am 20. September, Teil 3 (Bezirk Pfäffikon) am 4. Oktober. Prof. Dr. Donato Scognamiglio nimmt die drei Bezirke im Zürcher Oberland unter die Lupe – unter besonderer Berücksichtigung des Wohneigentums.

Der Unternehmer und Zürcher Kantonsrat gilt als einer der namhaftesten Experten in der Schweiz für Wohnungsfragen. Unter anderem ist er Verwaltungsratspräsident der von ihm mit aufgebauten Firma IAZI (Immobilienberatung und -bewertung) sowie der Bank Avera. An den kommenden eidgenössischen

Wahlen kandidiert er für die EVP für einen Sitz im Nationalrat. Im September und Oktober referiert und diskutiert Donato Scognamiglio an verschiedenen Standorten im Zürcher Oberland zum Thema Immobilien. ■ Morgen Donnerstag, 7. September: Uster, Zeughausareal, 18 Uhr.

## Preise Bezirk Uster

- Eigentumswohnungspreis
- Einfamilienhauspreis

### BEZIRK USTER

1 224 000 CHF  
1 835 000 CHF

### Dübendorf

1 250 000 CHF  
1 898 000 CHF

### Egg

1 247 000 CHF  
1 792 000 CHF

### Fällanden

1 249 000 CHF  
1 904 000 CHF

### Greifensee

1 278 000 CHF  
2 020 000 CHF

### Maur

1 330 000 CHF  
1 954 000 CHF

### Mönchaltorf

1 057 000 CHF  
1 568 000 CHF

### Schwerzenbach

1 228 000 CHF  
1 823 000 CHF

### Uster

1 248 000 CHF  
1 889 000 CHF

### Volketswil

1 113 000 CHF  
1 677 000 CHF

### Wangen-Brüttisellen

1 157 000 CHF  
1 659 000 CHF

Grafik: Dominik Gut • Quelle: IAZI

- Mittwoch, 27. September: Turbenthal, Schützenstube ASV, 19.30 Uhr.
- Donnerstag, 12. Oktober: Dübendorf, Saal Obere Mühle, 18 Uhr.
- Dienstag, 17. Oktober: Hinwil, KGH Felsenhof, 18 Uhr.
- Mittwoch, 18. Oktober: Effretikon, reformierte Kirche, 18 Uhr. (zo)