

DIE BESTEN

Gemeinde-Ranking

Wo die Schweiz am schönsten ist – rund tausend Gemeinden im grossen BILANZ-Check. Freienbach SZ vor Altendorf SZ und Maienfeld GR. Warum genau diese Orte überzeugen.

von CARMEN SCHIRM-GASSER

WOHNATLAS

Überprüft wurden die wichtigsten Standortfaktoren, unter anderem Steuerbelastung, Wohnkosten, Arbeitsmarkt und Erreichbarkeit. Im Zentrum steht die Frage: Wo finden Einwohnerinnen und Einwohner die beste Lebensqualität?

Illustration: Tessa Ruppert / Midjourney für BILANZ

Die besten Gemeinden, Rang 1 bis 50

Gesamtrang	Gemeinde	Kanton	Themenrang							
			Arbeit	Immobilien	Bevölkerungsstruktur	Steuern	Verkehr	Versorgung	Sicherheit	Ökologie
1	Freienbach	SZ	106	4	202	10	125	224	627	359
2	Altendorf	SZ	137	28	77	15	105	663	409	79
3	Maienfeld	GR	27	40	336	80	433	8	403	92
4	Horn	TG	291	21	39	86	394	167	194	403
5	Oberkirch	LU	17	59	261	234	200	449	65	13
6	Meggen	LU	18	29	99	42	568	240	317	255
7	Zug	ZG	250	20	360	2	23	211	698	101
8	Hergiswil	NW	97	5	55	41	328	610	350	331
9	Feusisberg	SZ	96	2	84	11	486	713	244	315
10	Cham	ZG	195	78	104	6	116	255	558	110
11	Horw	LU	191	32	82	187	360	508	455	97
12	Laax	GR	15	22	116	33	947	278	209	432
13	Hünenberg	ZG	86	64	135	8	270	546	532	103
14	Uitikon	ZH	264	7	1	50	224	377	351	952
15	Zumikon	ZH	25	49	12	44	350	275	212	958
16	Risch	ZG	91	60	337	5	195	380	706	118
17	Vaz/Obervaz	GR	59	12	564	80	941	61	226	373
18	Flims	GR	183	24	488	55	934	58	80	487
19	Wollerau	SZ	112	1	244	11	243	638	397	881
20	Baar	ZG	94	46	531	1	78	272	684	481
21	Zollikon	ZH	458	38	255	38	72	346	126	932
22	Hedingen	ZH	832	39	63	90	364	469	167	264
23	Maur	ZH	49	35	242	54	481	321	518	639
24	Küsnacht	ZH	426	50	57	35	206	269	321	859
25	Walchwil	ZG	884	8	43	3	517	519	423	183
26	Küssnacht	SZ	545	61	229	17	525	512	210	74
26	Oberlunkhofen	AG	98	36	9	134	563	842	111	580
28	Lachen	SZ	585	30	374	16	56	215	518	632
29	Adliswil	ZH	162	83	325	97	88	420	237	617
30	Kilchberg	ZH	771	25	143	34	64	237	333	938
31	Wangen	SZ	124	87	436	24	318	478	304	304
32	Seengen	AG	466	76	35	125	716	328	235	203
33	Stansstad	NW	39	93	372	66	594	492	275	129
34	Hildisrieden	LU	244	31	199	206	814	686	134	243
35	Bremgarten	AG	241	77	347	293	168	90	559	439
36	Adligenswil	LU	121	54	45	468	683	494	186	368
37	Rüschlikon	ZH	892	17	122	36	99	249	431	880
38	Bonaduz	GR	252	37	437	169	733	480	437	22
39	Oberägeri	ZG	641	14	91	8	851	698	444	19
40	Klosters	GR	40	56	359	122	940	53	184	678
41	Jonen	AG	231	51	17	220	665	900	121	281
41	Herrliberg	ZH	419	19	167	36	521	647	182	751
43	Steinhausen	ZG	454	55	419	4	57	424	406	643
44	Unterägeri	ZG	366	91	74	6	666	415	555	24
45	Sursee	LU	143	128	373	320	155	36	236	514
46	Zermatt	VS	1	33	507	487	497	109	330	743
47	Beckenried	NW	11	75	476	56	768	418	347	226
48	Bad Ragaz	SG	208	90	273	204	551	112	469	383
49	Grüsch	GR	235	72	460	227	836	378	146	85
50	Männedorf	ZH	429	124	184	67	320	54	282	584

Rang 51–100: Seite 64

W

Was macht eine Gemeinde begehrtestenswert? Tiefe Steuern, gute Schulen, kurze Wege - und vor allem ein überzeugendes Zusammenspiel aus Lebensqualität und Perspektiven. Genau das zeigt das BILANZ-Gemeinde-Ranking: wer im Wettbewerb um die attraktivsten Standorte die Nase vorn hat. Ganz oben steht Freienbach SZ. «Bei uns stimmt das Gesamtpaket», sagt Gemeindepräsident Guido Cavelti (59), im 50-Prozent-Pensum aktiv neben einem Job als Berater. «Unsere Gemeinde vereint dörflichen Charme mit urbaner Nähe.» Trotz vieler Zuzüger sei das Miteinander intakt. Man kenne und grüsse sich, Vereine seien aktiv und prägten das Gemeindeleben, so Cavelti.

HORT DER MULTIMILLIONÄRE
Mit rund 17 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Freienbach die grösste Gemeinde im Kanton Schwyz. Die Stärken liegen auf der Hand: ein rekordtiefer Steuerfuss (Gesamtsteuersatz von 7,9 Prozent für eine ledige Person, 4,8 Prozent für Verheiratete), die Nähe zu Zürich, Wohnlagen direkt am Wasser. Dazu kommt eine beachtliche Dichte an Unternehmen aus dem Finanz- und Handelssektor, die für Arbeitsplätze sorgen. Dass Freienbach längst auch die Aufmerksamkeit von Multimillionären auf sich gezogen hat, zeigt ein Blick auf Namen wie Unternehmer Stephan Schmidheiny, Investor Martin Ebner oder Palantir-CEO Alex Karp. Sie alle haben die Vorzüge der Seegemeinde früh erkannt. Wohlhabende sind oft die Ersten, die Orte mit Charme und Zukunft entdecken - und damit Trends setzen.
Doch attraktiv bedeutet nicht automatisch unbezahlbar. Zwar ist Wohnraum in Freienbach knapp, die Leerstandsquote liegt bei 0,39 Prozent. Entsprechend wechseln Immobilien oder Mietobjekte meist rasch den Besitzer - oft unter der Hand.

Fotos: Studio Seghrouchni für BILANZ



Gemeindepräsident Guido Cavelti entwarnt: «Ein Eigenheim ist nach wie vor möglich.» Es sei immer auch eine Frage des Anspruchs. Während manche Einheimische ins Zürcher Oberland oder ins Glarnerland ausweichen, haben steigende Baulandpreise vielen Eigentümern zusätzliche Vermögenswerte beschert.
Für das Ranking wurden rund 1000 Gemeinden analysiert. Es ist die umfas-

sendste Untersuchung dieser Art in der Schweiz - erstellt von der Zürcher Beratungsfirma IAZI AG, die alle Schweizer Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern unter die Lupe genommen hat. Das Ziel: ein möglichst genaues Bild davon zu zeichnen, welche Orte heute besonders attraktiv sind - und welche sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt haben. «Die Studie zeigt, wo Lebensqualität

mehr als ein Schlagwort ist», sagt Studienleiter Donato Scognamiglio, Mitgründer und Verwaltungsrat der IAZI AG. «Das Gesamtpaket muss stimmen, damit sich Familien niederlassen, Unternehmen investieren und Gemeinden Spielraum für Zukunftsprojekte haben.»

Für das Ranking wurde jede Gemeinde anhand von 56 Kriterien geprüft - insgesamt flossen damit über 50 000 Daten in die Analyse. Diese wurden in acht Themenbereiche gegliedert: Steuern, Wohnen, Bildung, Sicherheit, Versorgung, Erreichbarkeit, Wirtschaftskraft und Lebensqualität. Jede Gemeinde erhielt in jedem Bereich eine Bewertung; aus dem Durchschnitt aller Werte entstand der Gesamtrang (Rang 1 = beste Gemeinde, Rang 960 = schlechteste Gemeinde). ►



1. FREIENBACH SZ

Top-Lage am Zürichsee, dörflicher Charme, rekordtiefe Steuern - kein Wunder, lockt Freienbach Unternehmer, Investoren und Neuzuzüger an. «Bei uns stimmt das Gesamtpaket», sagt Gemeindepräsident Guido Cavelti.

960 GEMEINDEN WURDEN AUF 56 KENNZAHLEN ÜBERPRÜFT. 50 000 DATEN FLOSSEN IN DIE ANALYSE.

Die besten Gemeinden, Rang 51 bis 100

Themenrang										
Gesamtrang	Gemeinde	Kanton	Arbeit	Immobilien	Bevölkerungsstruktur	Steuern	Verkehr	Versorgung	Sicherheit	Ökologie
■ Rang 1–10										
51	Oberwil-Lieli	AG	360	16	98	47	431	911	145	359
52	Staufen	AG	164	52	37	174	183	765	658	79
52	Galgenen	SZ	51	151	134	19	346	678	158	92
54	Mies	VD	476	6	79	605	350	353	674	403
55	Weggis	LU	469	34	290	131	906	136	589	13
56	Oberrieden	ZH	415	63	24	57	172	747	330	255
57	Pfeffingen	BL	180	3	173	548	475	735	269	101
58	Bonstetten	ZH	79	131	182	135	257	577	132	331
59	Zizers	GR	282	43	571	133	468	295	604	315
60	Wettswil a. Albis	ZH	397	44	111	61	343	763	197	110
61	Coppet	VD	614	10	87	623	236	148	553	97
62	Langnau a. Albis	ZH	194	101	183	117	374	633	115	432
63	Jonschwil	SG	383	73	270	438	584	525	96	103
64	Einsiedeln	SZ	224	179	451	27	528	180	107	952
65	Engelberg	OW	4	84	223	350	935	229	91	958
66	Ennetbaden	AG	340	42	127	246	63	644	652	118
67	Davos	GR	89	45	824	266	761	32	178	373
68	Uetikon am See	ZH	327	145	388	53	442	141	93	487
69	Mettmenstetten	ZH	311	138	49	76	672	661	94	881
70	St. Moritz	GR	55	66	613	48	605	28	422	481
71	Eschlikon	TG	400	110	180	330	411	532	73	932
72	Lutry	VD	822	86	76	607	35	46	346	264
73	Pontresina	GR	20	23	689	104	828	59	507	639
74	Malans	GR	402	57	499	104	576	564	164	859
75	Affoltern a. Albis	ZH	453	85	502	250	273	115	295	183
76	Neerach	ZH	36	62	287	44	556	703	250	74
77	Thalwil	ZH	718	97	405	51	122	271	286	580
78	Erlenbach	ZH	154	109	348	38	293	326	323	632
79	Sempach	LU	488	167	181	289	599	191	88	617
80	Niederhelfenschwil	SG	268	74	208	293	841	770	166	938
81	Sattel	SZ	212	144	62	23	749	656	192	304
82	Bergdietikon	AG	320	82	156	194	253	834	205	203
83	Wallisellen	ZH	253	68	584	72	39	332	836	129
84	Domat/Ems	GR	690	9	431	175	569	752	662	243
85	Udligenswil	LU	132	106	51	384	744	737	196	439
85	Churwalden	GR	197	47	557	227	922	39	681	368
87	Sarnen	OW	91	200	421	195	542	187	211	880
88	Meilen	ZH	429	158	265	49	383	203	242	22
89	Crans	VD	507	48	3	633	710	293	370	19
90	Disentis/Mustér	GR	12	105	605	300	959	27	313	678
91	Commugny	VD	229	18	95	623	431	897	268	281
92	Ennetbürgen	NW	133	149	174	43	619	741	378	751
93	Knonau	ZH	69	213	60	190	287	547	325	643
93	Sins	AG	179	125	115	304	671	397	262	24
95	Schlieren	ZH	226	41	912	146	21	395	850	514
96	Uznach	SG	14	217	505	348	261	57	215	743
97	Wilen	TG	634	65	351	277	284	731	229	226
98	Founex	VD	93	26	100	623	558	720	502	383
99	Stäfa	ZH	525	137	327	46	160	325	319	85
100	Pully	VD	699	107	214	649	2	176	287	584

Rang 1 ist der beste, Rang 960 der schlechteste. Quelle: IAZI

► Neben der aktuellen Situation fliessen auch die Entwicklungen der letzten paar Jahre ein - ein entscheidender Faktor für Standortdynamik und Perspektiven für die Zukunft.

Ein Blick nach Altendorf, nur wenige Kilometer südlich von Freienbach, macht deutlich, wie sich Lebensqualität jenseits von Zahlen und Statistiken anfühlt. Die Gemeinde am Ufer des oberen Zürichsees hat sich in den vergangenen Jahren leise, aber konsequent zu einem der gefragtesten Wohnorte entwickelt. «In Altendorf kann man schnell in eine andere Welt eintauchen», sagt Gemeindepräsident Beat Keller (59). Morgens sieht man Kinder auf dem Weg zur Schule am See entlanglaufen, Spaziergänger die ersten Sonnenstrahlen geniessen oder Nachbarn in einem der kleinen Cafés plaudern. Die umliegenden Wander- und Bikewege führen vorbei an traditionellen Bergbeizen, und dennoch ist die Stadt Zürich nur eine kurze Fahrt entfernt. Mit seinen gut 7000 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet das Dorf eine seltene Kombination aus Nähe zum Zentrum und ländlicher Gelassenheit, dazu den weiten Blick über den See bis hin zu den Glarner Alpen.

GEBOT DER SCHNELLIGKEIT

Dieser Mix macht sich auch am Immobilienmarkt bemerkbar: Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den letzten drei Jahren um knapp 19 Prozent auf 1,4 Millionen erhöht, ein Reiheneinfamilienhaus kostet heute im Schnitt gut 2,1 Millionen Franken. Altendorf reiht sich damit in die Gruppe jener Gemeinden ein, die zwar keine extremen Luxuspreise verlangen, aber dennoch klar im oberen Segment angekommen sind. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch - wer kaufen oder mieten will, muss schnell sein. «Wenn etwas auf den Markt kommt, geht es sofort weg», sagt Gemeindepräsident Keller. Dass er nebenbei einen Milchviehbetrieb führt, verleiht ihm einen geerdeten Blick auf die Entwicklungen im Dorf. Den Sommer verbringt er mit seinen Tieren auf der Alp und melkt selbst. Die Routinearbeit bringe Ruhe - und oft neue Impulse für die Gemeindepolitik.

Altendorf zeigt beispielhaft, wie sich Lebensqualität im Alltag anfühlt - und das BILANZ-Ranking bestätigt: Unter den zehn bestplatzierten Gemeinden dominieren kleinere Orte in Schwyz, Graubünden, im Thurgau, in Luzern, Zug und Nidwal- ►

Fotos: Studio Seghrouchni für BILANZ



Steuerparadiese

Die tiefsten Steuern für Singles, je Kanton

Gemeinde	Kanton	Steuern in %
Freienbach	SZ	7,94
Baar	ZG	8,19
Hergiswil	NW	11,80
Meggen	LU	12,09
Laax	GR	12,18

Die höchsten Steuern

Gemeinde	Kanton	Steuern in %
Val-de-Travers	NE	22,18
Valbirse	BE	21,19
Chalais	VS	21,03
Onex	GE	20,62
Château-d'Oex	VD	20,50

Arbeitsmarkt

Die niedrigste Arbeitslosigkeit, je Kanton

Gemeinde		Arbeitslosenquote in %
Schwende-Rüte	AI	0,1
Gais	AR	0,2
Mosnang	SG	0,2
Sattel	SZ	0,2
Seedorf	UR	0,2

Die höchste Arbeitslosigkeit

Gemeinde		Arbeitslosenquote in %
Pruntrut	JU	2,9
Lausanne	VD	2,7
Carouge	GE	2,6
Reinach	AG	2,4
St-Imier	BE	2,4

Boom-Städte vs. Flaute

Entwicklung der Immobilienpreise über die letzten 3 Jahre

Stadt	in %	Rang schweizweit
Zürich	17,69	131
Luzern	12,30	427
Chur	11,95	461
Basel	10,74	546
Schaffhausen	9,85	616
Biel	8,53	702
Bern	8,27	719
St. Gallen	6,97	789
Genf	4,81	877
Lugano	4,76	878



3. MAIENFELD GR

Hier finden sich Heidi-Charme, historische Gassen und Weinberge - ideal für Berufspendler und Ruhesuchende. «Maienfeld ist ein Ort, an dem man sich kennt und begegnet», sagt Stadtpräsident Heinz Dürler.

Eigentum

Immobilienpreise in den 10 grössten Städten, in Franken

Stadt	4,5-Zimmer-Eigentumswohnung	5,5-Zimmer-Einfamilienhaus
Genf	2 206 000	2 928 000
Zürich	2 175 000	3 349 000
Basel	1 388 000	2 323 000
Luzern	1 341 000	1 967 000
Bern	1 277 000	1 884 000
Lugano	1 109 000	1 219 000
Chur	1 053 000	1 559 000
St. Gallen	940 000	1 491 000
Schaffhausen	857 000	1 184 000
Biel	790 000	1 111 000

Wohlstand

Höchster Steuerertrag aus der direkten Bundessteuer, je Kanton

Gemeinde	Kanton	Steuerertrag pro Einwohner
Cologny	GE	17 810
Wollerau	SZ	16 220
Küsnacht	ZH	8 030
Zug	ZG	7 650
Hergiswil	NW	6 490

Niedrigster Steuerertrag

Gemeinde	Kanton	Steuerertrag pro Einwohner
Eggwil	BE	240
Silenen	UR	280
Saxon	VS	320
Chavannes-près-Renens	VD	320
Werthenstein	LU	330

Hotspots

Stärkstes Bevölkerungswachstum über 3 Jahre, je Kanton

Gemeinde	Kanton	in %
Romanel-sur-Lausanne	VD	23,18
Höri	ZH	18,91
Bellevue	GE	18,37
Sorengo	TI	14,81
Châtel-Saint-Denis	FR	14,27

Stärkste Bevölkerungsabnahme, je Kanton

Gemeinde	Kanton	in %
Pontresina	GR	-4,64
Lungern	OW	-3,60
Ascona	TI	-3,11
Münster	BE	-2,41
Bösingen	FR	-2,34

Fotos: Studio Seghrouchni für BILANZ

„DIE STUDIE ZEIGT, WO LEBENSQUALITÄT MEHR ALS EIN SCHLAGWORT IST.“ DONATO SCOGNAMIGLIO

den. Sie verbinden ländliche Ruhe mit solider Infrastruktur, attraktiven Schulen und wirtschaftlichen Perspektiven - Faktoren, die sowohl Familien als auch Unternehmen anziehen. Im Vergleich dazu schneiden die grossen Städte deutlich bescheidener ab. Zürich rangiert auf Platz 135, Basel auf Platz 248, Bern auf Platz 437 und Genf auf Platz 763. Ausschlaggebend sind vor allem hohe Miet- und Immobilienpreise, höhere Steuerlasten sowie Sicherheitsaspekte. Themen wie Verkehrssicherheit, Einbruchdiebstähle und Lärmbelastung wiegen in städtischen Zentren schwerer.

Am unteren Ende des Rankings steht Mümliswil-Ramiswil im Kanton Solothurn. Die Gemeinde liegt im Juragebiet, geprägt von einer kleinteiligen lokalen Wirtschaft und einem hohen Steuerfuss von 123 Prozent. Dies zeigt eindrücklich, wie stark strukturelle Faktoren - wie beispielsweise geografische Lage, Wirtschaftsstruktur und Steuerpolitik - die Attraktivität eines Standorts beeinflussen können und warum manche Gemeinden trotz Potenzial weniger gefragt sind.

Auf Platz 3 schaffte es eine Bündner Gemeinde: Maienfeld. Wer Maienfeld hört, denkt an Weinberge, historische Gassen und natürlich an Heidi. Doch die Bündner Stadt ist mehr als ein Postkartenmotiv. Mit gut 3000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Maienfeld überschaubar geblieben - und genau das macht seinen Charakter aus. In Maienfeld zeigt sich, wie Geschichte und Gegenwart ineinandergreifen. Die Altstadt bleibt belebt, statt museal zu wirken. Der Weinbau wird mit modernen Methoden weitergeführt, «unsere Weinberge sind kein Dekor, sondern das Ergebnis harter Arbeit von Generationen», betont Stadtpräsident Heinz Dürler (59), seit neun Jahren im 80-Prozent-Amt. «Maienfeld ist ein Ort, an dem man sich kennt und einander begegnet.»

Dieses Miteinander zeigt sich im regen Vereinsleben, in kulturellen Projekten und im Engagement der Bevölkerung. Ob

Sportverein, Musikgesellschaft oder Weinbauverband - viele packen mit an, statt nur zu reden. Die guten Verkehrsverbindungen machen den Ort zusätzlich attraktiv: Maienfeld liegt direkt an der A13 und ist mit der Bahn an Chur und Zürich angebunden. Viele Bewohnerinnen und Bewohner pendeln ins benachbarte Liechtenstein, etwa zu Hilti oder den dort ansässigen Banken. Andere kombinieren unterschiedliche Arbeitsorte - ein Partner fährt nach Zürich, der andere nach Arosa. Maienfeld zieht aber nicht nur Berufstätige an, sondern auch ältere Menschen. Zwei Pflegeheime machen den Ort für Pensionierte attraktiv. Einzig der touristische Verkehr kann den Alltag manchmal stören: Busse aus aller Welt, die auf der Suche nach Heidi den Ort passieren, bringen Leben in die Gassen - und testen gelegentlich die Geduld von Einheimischen und Autofahrern.

CHARME UND LEBENSQUALITÄT

Nicht nur in Graubünden zeigen sich überraschende Gewinner: Auch auf Kantons-ebene finden sich Gemeinden, die mit Charme, Lebensqualität und guter Infrastruktur punkten. Im Aargau schaffte es die kleine Gemeinde Oberlunkhofen aufs Podest. 15 Kilometer südwestlich von Zürich gelegen, bietet die 2200-Einwohner-Gemeinde - ehemals durch Rebbaubau und Landwirtschaft geprägt - noch immer bezahlbaren Wohnraum in Stadtnähe. Eine Eigentumswohnung kostet rund eine Million, ein Einfamilienhaus etwa 1,5 Millionen Franken. Im Kanton Bern setzte sich Saanen an die Spitze. Die idyllisch gelegene Alpengemeinde ist zwar weniger gut an Bahn und Strasse angebunden, punktet aber mit einer guten Versorgung - von zahlreichen Läden über Sport- und Kulturangebote bis hin zu Freizeitmöglichkeiten - sowie stabilen Immobilienwerten, auch wenn die Preise bereits beachtlich sind.

Im Baselbiet wiederum liegt Pfeffingen vorn: Nur 14 Kilometer südlich von Basel ist der Ort ein klassischer Pendlerstandort - familienfreundlich, naturnah und ►

Die Methodik

Alle Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern (insgesamt 960) wurden untersucht. Orte, die kleiner sind, wären schwierig zu vergleichen. Verantwortlich für die Studie ist das Zürcher Beratungsunternehmen für Immobilien und Standortfragen IAZI AG. Die Datengrundlage bilden überwiegend öffentliche Statistiken von Bundesämtern, wie dem Eidgenössischen Steueramt, dem Bundesamt für Raumentwicklung, dem Seco, dem Bundesamt für Strassen sowie Immobilienpreismodelle von IAZI.

Die Bewertung erfolgt auf Basis von 56 Einzelindikatoren. Diese werden in acht Kategorien zusammengefasst (Wohnen, Arbeitsmarkt, Bevölkerungsstruktur, Steuerbelastung, Verkehr, Versorgung, Sicherheit, Ökologie), was eine differenzierte Betrachtung erlaubt. Jeder Einzelindikator (zum Beispiel Jugendanteil) erhält einen Einzelrang. Rang 1 ist der beste, Rang 960 der schlechteste Rang. Aus den Einzelrängen wird ein Durchschnittsrang pro Kategorie errechnet, der Kategorierang. So können die Gemeinden in den einzelnen Kategorien direkt miteinander verglichen werden.

Die Immobilienpreise werden leicht höher gewichtet als die anderen Faktoren. Die Indikatoren messen einerseits den aktuellen Stand der Gemeinden (Niveauindikatoren) sowie die jüngste Entwicklung in den letzten drei Jahren (dynamische Indikatoren). Beispiele für Niveauindikatoren sind das Immobilienpreinsniveau und die Arbeitslosenquote. Dynamische Indikatoren sind etwa die Veränderung der Immobilienpreise oder das Bevölkerungswachstum. Die dynamischen Indikatoren berücksichtigen, welche Gemeinden sich verbessert haben, unabhängig von ihrer Ausgangslage.

Top-3-Gemeinden der Kantone

Kanton		Gesamtrang
AG	1 Oberlunkhofen	26
	2 Seengen	32
	3 Bremgarten	35
AI	1 Appenzell	217
	2 Schwende-Rüte	585
AR	1 Gais	172
	2 Heiden	226
	3 Teufen	306
BE	1 Saanen	121
	2 Bremgarten b. Bern	164
	3 Ersigen	231
BL	1 Pfeffingen	57
	2 Münchenstein	134
	3 Ormalingen	158
BS	1 Riehen	119
	2 Basel	248
FR	1 Mont-Vully	338
	2 Freiburg	349
	3 Vuisternens-devant-Romont	382



Oberlunkhofen

Kanton		Gesamtrang
NW	1 Hergiswil	8
	2 Stansstad	33
	3 Beckenried	47
OW	1 Engelberg	65
	2 Sarnen	87
	3 Kerns	155
SG	1 Bad Ragaz	48
	2 Jonschwil	63
	3 Niederhelfenschwil	80
SH	1 Neunkirch	156
	2 Beringen	276
	3 Hallau	374
SO	1 Buchegg	324
	2 Riedholz	342
	3 Lohn-Ammannsegg	345
SZ	1 Freienbach	1
	2 Altendorf	2
	3 Feusisberg	9
TG	1 Horn	4
	2 Eschlikon	71
	3 Willen	97



Zug

Kanton		Gesamtrang
TI	1 Collina d'Oro	307
	2 Sorengo	393
	3 Castel San Pietro	397
UR	1 Flüelen	108
	2 Seedorf	190
	3 Schattdorf	194
VD	1 Mies	54
	2 Coppet	61
	3 Lutry	72
VS	1 Zermatt	46
	2 Ried-Brig	145
	3 Val de Bagnes	204
ZG	1 Zug	7
	2 Cham	10
	3 Hünenberg	13
ZH	1 Uitikon	14
	2 Zumikon	15
	3 Zollikon	21

► steuerlich attraktiv. Auch am Bodensee überraschen kleine Gemeinden mit hoher Lebensqualität. Horn im Thurgau ist so ein Ort: Auf gerade einmal einem Quadratkilometer erstreckt sich das Dorf mit seinen gepflegten Quartieren, dem direkten Seeanstoss und dem milden Bodenseeklima. Schon beim Spaziergang entlang des Ufers spürt man, warum Horn beliebt ist - ruhig, sonnig und doch voller Leben. Familien ziehen hierher, ältere Eigentümer geben ihre Häuser aus den 70er- und 80er-Jahren weiter, und Neubauten entstehen am Seeufer im Westen. Der niedrige Steuerfuss und solide Finanzen sorgen dafür, dass das Geld bei den Bürgern bleibt.

Doch Horn ist mehr als nur schöne Aussicht: «Trotz Wachstum bewahrt das Dorf seinen dörflichen Charme», sagt Thierry Kurtzemann, Gemeindepräsident. Er ist zugleich Rektor einer Weiterbildungsinstitution und kennt viele Bewohner persönlich: von Vereinen, sozialen Institutionen oder von Dorfanlässen. Horn schafft es, die Balance zwischen Alt und Neu zu halten und dabei ein «Gallisches-Dorf-Gefühl» zu bewahren - eigenständig und konservativ zugleich. Für Zürich mag der Ort keine klassische Luxusadresse sein, in der Region gilt er jedoch als begehrter Wohnort. «Ja, es gibt Penthouses für 3,5 Millionen», sagt Thierry Kurtzemann. «Aber Horn ist nicht Monaco am Bodensee - auch wenn es in der Presse manchmal so dargestellt wird.»

GEHEIMTIPP IM LUZERNISCHEN

Damit wird klar, worauf es bei einem begehrten Wohnort wirklich ankommt. «Bei der Wahl eines neuen Wohnorts spielen insbesondere drei Faktoren eine Rolle: die Nähe zu einem Zentrum, die Lage am See und ein attraktiver Steuerfuss», erklärt Studienautor Donato Scognamiglio. Speziell gefragt seien Gemeinden, die über ihre Grösse hinaus eine gut ausgebaute und gepflegte Infrastruktur bieten - von guten Schulen und funktionierenden Verkehrsverbindungen über Sozial- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu moderner Energie- und Kommunikationsversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

All diese Faktoren prägen die Attraktivität eines Standorts und spiegeln sich letztlich auch in den Immobilienpreisen wider. Für die Lokalpolitik heisst das: Sie muss klare Strategien entwickeln. Welche Faktoren machen eine Gemeinde lebenswert? Wie lässt sich diese Attraktivität gezielt steigern? Und welche Massnahmen



Fotos: Studio Seghrouchni für BILANZ

DEMOGRAFIE: EIN RÜCKGANG DER EINWOHNERZAHL EINER GEMEINDE GILT OFT ALS ERSTES WARNSIGNAL.

sind nötig, um unerwünschte Entwicklungen zu bremsen? Ein Rückgang der Einwohnerzahl gilt dabei als erstes Warnsignal. So verzeichneten etwa die Ferienorte Pontresina in Graubünden und Ascona im Tessin in den letzten Jahren einen spürbaren Einwohnerschwund - minus 4,6 beziehungsweise minus 3,1 Prozent. Das deutet darauf hin, dass zentrale Standortvorteile an Wirkung verlieren. Am anderen Ende

der Skala stehen Gemeinden mit starkem Wachstum: Bellevue am rechten Genferseeufer legte um 18,4 Prozent zu, die Zürcher Gemeinde Uitikon, Spitzenreiterin im Kanton Zürich, um 14,6 Prozent.

Oberkirch im Kanton Luzern wirkt auf den ersten Blick unspektakulär - gerade das macht seinen Charme aus. «Von der Wiege bis zur Bahre hat Oberkirch für jeden etwas zu bieten», scherzt Gemeinde-

präsident Raphael Kottmann (45), der seit fast 45 Jahren in Oberkirch lebt und im Rechtsdienst eines Unternehmens tätig ist. «Viele ziehen hierher, da man alles in der Nähe hat.» Tatsächlich verbindet Oberkirch kurze Wege mit einem überraschend vielseitigen Alltag: Schulen, Vereine, lokale Läden und Cafés bieten Treffpunkte, die das soziale Leben sichtbar machen. Gleichzeitig sorgen Unternehmen wie Ramseier, Landi und zahlreiche KMUs für Arbeitsplätze direkt vor Ort - Pendeln wird oft überflüssig. Oberkirch ist kein Ort für spektakuläre Schlagzeilen, sondern für Beständigkeit. Eine Schweizer Tugend eben. ■

Alle Daten und Tabellen: Das komplette Ranking mit allen 960 Gemeinden finden Sie unter www.bilanz.ch/gemeinderanking.

4. HORN TG

Ein kleiner Hotspot für anspruchsvolles Wohnen am Bodensee. «Ja, es gibt Penthäuser für 3,5 Millionen Franken. Aber Horn ist nicht Monaco am Bodensee», beruhigt Gemeindepräsident Thierry Kurtzemann.

