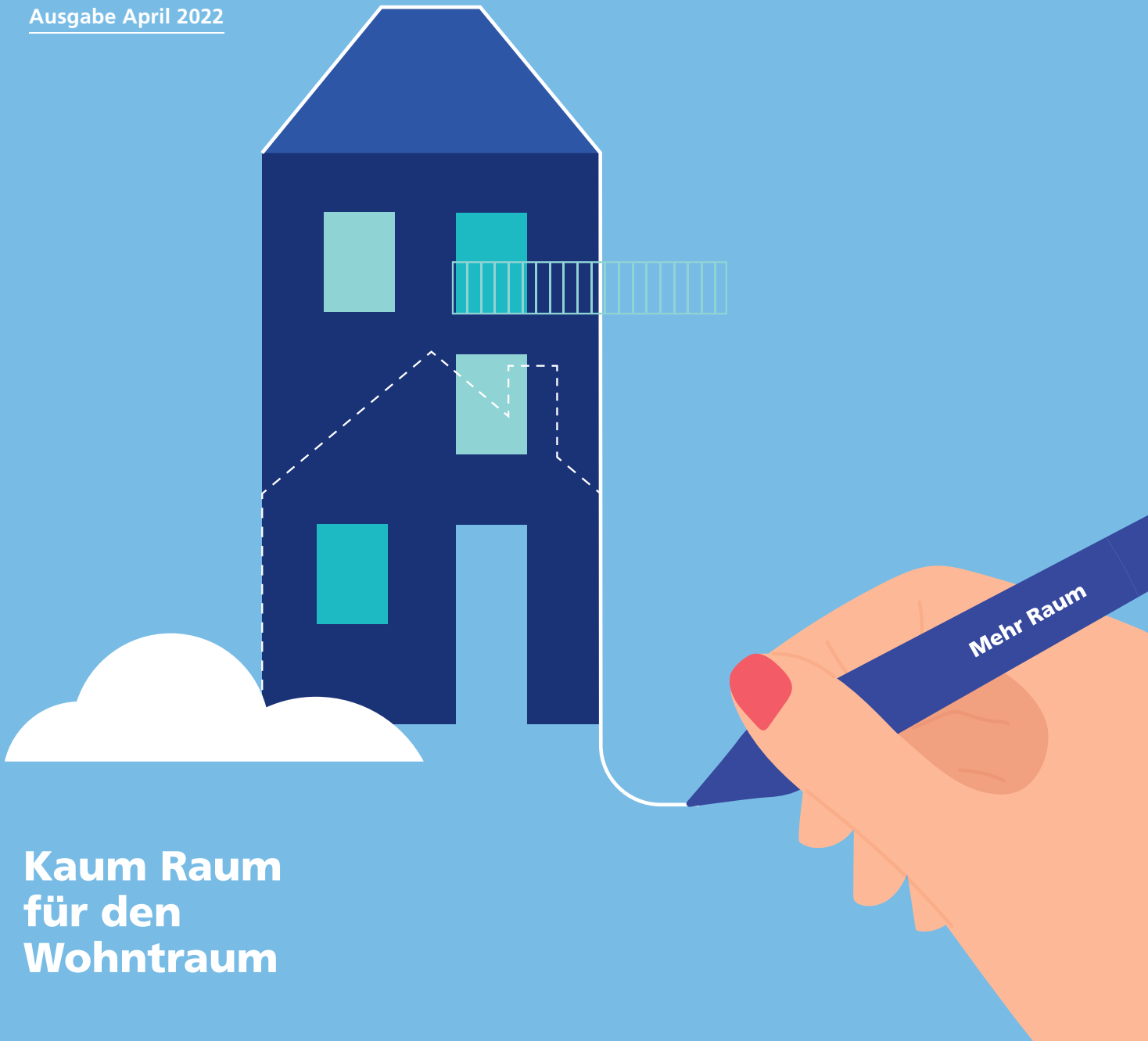


Immobilien aktuell

Ausgabe April 2022



**Kaum Raum
für den
Wohnraum**



**Zürcher
Kantonalbank**

Meinung und Prognose

Kein Home Sweet Home 2.0

Seite 4

Konjunktur und Zinsen

Ende der Negativzinspolitik rückt näher

Seite 8

Schwerpunkt Einfamilienhaus

Kaum Raum für den Wohnraum

Seite 10

Wohnen im Alter

Ein Haus fürs Leben

Seite 16

Interview

«Ältere Menschen brauchen einen Impuls,
um ihre Wohnsituation zu ändern»

Seite 20

Tiny Houses

Weniger ist mehr

Seite 23

Gefragte Ferienwohnungen

Teure Ferien

Seite 26

Gemeindeberichte

Die neusten Entwicklungen

Ihrer Gemeinde

Seite 29

Impressum

Seite 30

**Eichstrasse 9–11
in 8045 Zürich**

Aufnahme vor der
Projektumsetzung 2015
(vergleiche Seite 31)



Liebe Leserin Lieber Leser

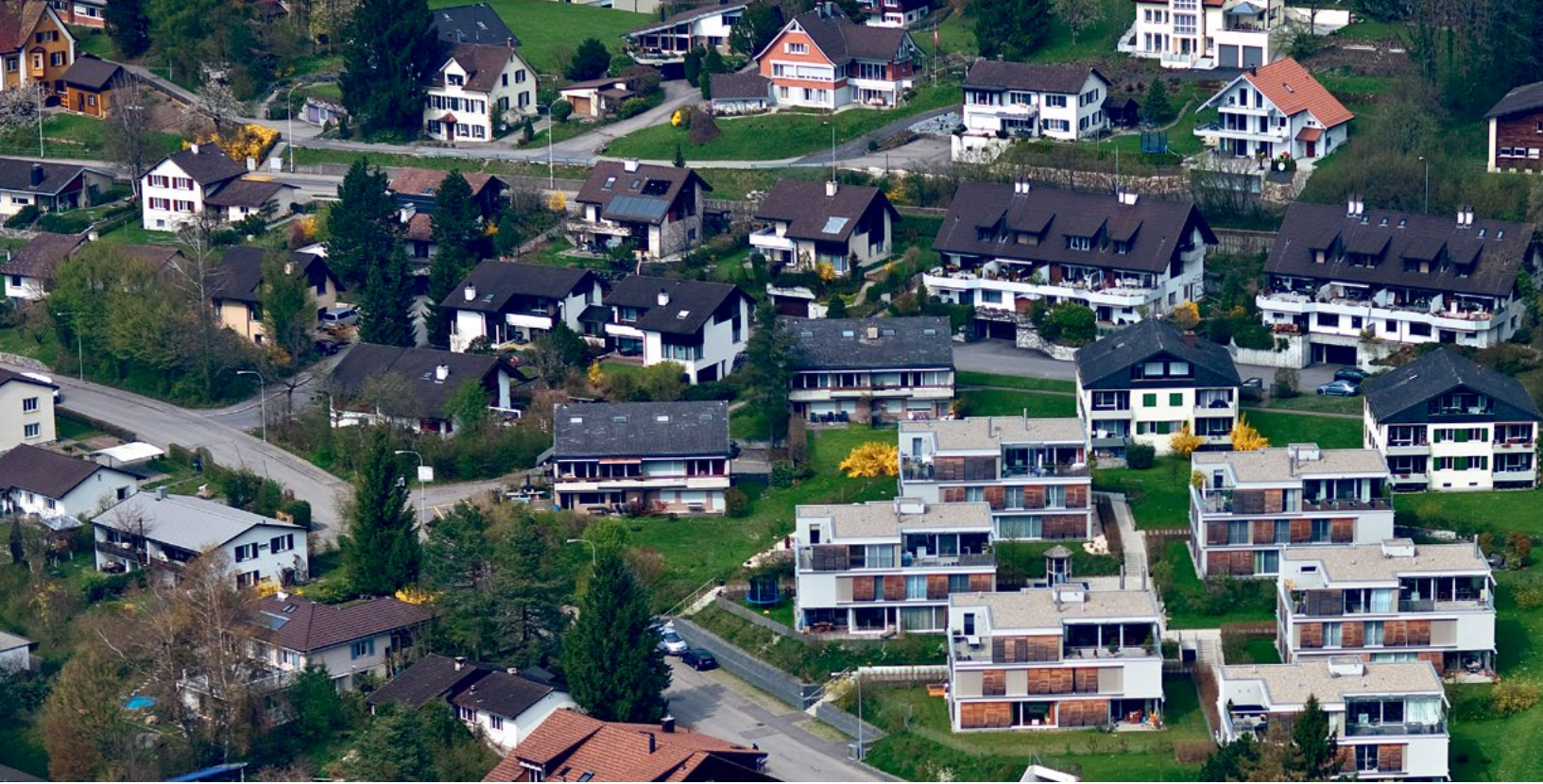


Ursina Kubli
Zürcher Kantonalbank,
Immobilien-Research

Ausgerechnet in einer Phase, in der Einfamilienhäuser so begehrt sind wie noch nie, dürfte der Bestand an Einfamilienhäusern im Kanton Zürich im laufenden Jahr zum ersten Mal sinken. Insbesondere freistehende Einfamilienhäuser an teuren Lagen werden zusehends abgerissen. Wir haben analysiert, was neu entsteht. Auch den in Architekturmagazinen bunt bebilderten und schillernd dokumentierten Trend des Wohnens in sogenannten Tiny Houses haben wir unter die Lupe genommen. Es stellt sich zunehmend die Frage, wie zeitgemäss flächenverzehrende Einfamilienhäuser heutzutage noch sind. Viele Einfamilienhäuser sind unterbelegt, nicht selten werden sie von nur einer einzigen Person bewohnt. Die Marktsituation eignet sich, um den Schritt in eine altersgerechte Wohnung zu wagen.

Gerne unterstützen wir Sie in diesem wichtigen Entscheidungsprozess.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.



Kein Home Sweet

Höhere Energiepreise und mögliche Zinserhöhungen der SNB werden nichts am eigentlichen Problem des Schweizer Immobilienmarktes ändern: Die notorische Unterversorgung an Eigenheimen hält an. Auch bei Mietwohnungen bleibt die Absorption hoch, und die Zeiten eines Überangebots sind vorbei.

**Von Ursina Kubli,
Leiterin Analytics Immobilien**

Mit dem Frühling und dem Wegfall von Coronamassnahmen wäre die Zeit reif für das grosse Aufatmen. Dazu bleibt kaum Zeit. Denn mit dem Krieg in der Ukraine ist sogleich die nächste Krise ausgebrochen, die für grosse Unsicherheit sorgt. Wenn die Pandemie uns etwas gelehrt hat, dann psychologische Effekte nicht zu unterschätzen. Nach dem ersten Lockdown bildeten sich vor Gucci- und anderen exklusiven Läden an der Zürcher Bahnhofstrasse beeindruckend lange Schlangen. Trotz unsicherer Arbeitsmarktaussichten und ungewissem Verlauf des Infektionsgeschehens hatten viele das Bedürfnis, sich etwas Gutes zu tun. Bei der Wohneigentumsnachfrage sorgte der sogenannte Cocooning-Effekt für zusätzlichen Schub. Wird die unsichere geopolitische Lage den Stellenwert der Wohnsituation nochmals erhöhen?

Zu Beginn der Pandemie gaben Hamsterkäufe von Toilettenpapier und Backhefe bis über die Landesgrenze hinaus zu reden. Heute steht das Leid der Menschen in der Ukraine im Vordergrund, und die Solidarität ist gross. Der Krieg bringt aber auch Versorgungsängste zutage. So war Chemineeoholz lokal schwierig zu bekommen, und in den Medien kursierten bereits Bilder von leeren Speiseölgestellen in Supermärkten. Sorge bereitet auch der kräftige Anstieg der Energiepreise. Und was geschieht, wenn russisches Gas nicht mehr importiert werden kann? Schon unsere Grossmütter wussten, dass man nicht alle Eier in denselben Korb legen sollte. Insbesondere über unsere Gasimporte aus Deutschland sind wir aber energietechnisch in



Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2020	2021	2022*	2023*
Bautätigkeit Wohnungen CH	48'000	45'000*	42'000	42'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH	8'574	7'673	9'000	9'000
Leere Mietwohnungen CH	66'320	60'775	58'000	55'000
Leere Mietwohnungen ZH	5'964	4'686	4'600	4'500
Angebotsmieten CH ¹	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%
Angebotsmieten ZH ¹	2,3%	1,1%	1,5%	1,5%
Preise Wohneigentum CH ²	5,2%	7,5%	4,0%	3,0%
Preise Wohneigentum ZH ³	4,2%	9,3%	5,0%	3,0%
Referenzzinssatz	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%

* Prognose Zürcher Kantonalbank

¹ Homegate-Angebotsmieten

² Für die Schweiz: Mischindex Wüest Partner

³ Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Home 2.0

hohem Masse von Russland abhängig. Experten schätzen unseren Anteil der russischen Erdgasimporte auf 40 bis 50 Prozent.

Vermietern bleibt die Nettomiete

Die hohen Energiepreise werden für alle spürbar sein. Der Marktpreis für Gas an der Rotterdamer Börse, dem für Europa wichtigsten Markt, hat sich nach der Eskalation in der Ukraine innert weniger Tage nahezu verdoppelt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet es ein Plus von bis zu 700 Prozent. Beim Endverbraucher kommen diese Preissteigerungen aufgrund der Lagerhaltung und der Absicherungsgeschäfte der Gaslieferanten etwas verzögert an (siehe Grafik). Ein Haushalt mit einem mittleren Einkommen wird diesen Preisanstieg wegstecken können. Bislang belaufen sich seine Ausgaben für Energie und Strom auf 110 Franken pro Monat. Das entspricht 2,4 Prozent seiner gesamten Konsumausgaben. Für Haushalte mit tieferem Einkommen können diese höheren Nebenkosten allerdings schmerzhaft werden. Da die Kosten von Energie und Strom jeweils vom Mieter getragen werden, erfährt der Vermieter keine direkten finanziellen Konsequenzen. Indirekt wird es der Vermieter aber zu spüren bekommen. Mieter setzen sich in der Regel ein fixes Budget für ihre Wohnausgaben, die sich aus Nettomiete plus Nebenkosten zusammensetzen. Sie haben also eine Bruttosicht auf die Mieten. Erhöhen sich die Energiepreise, bleibt entsprechend weniger

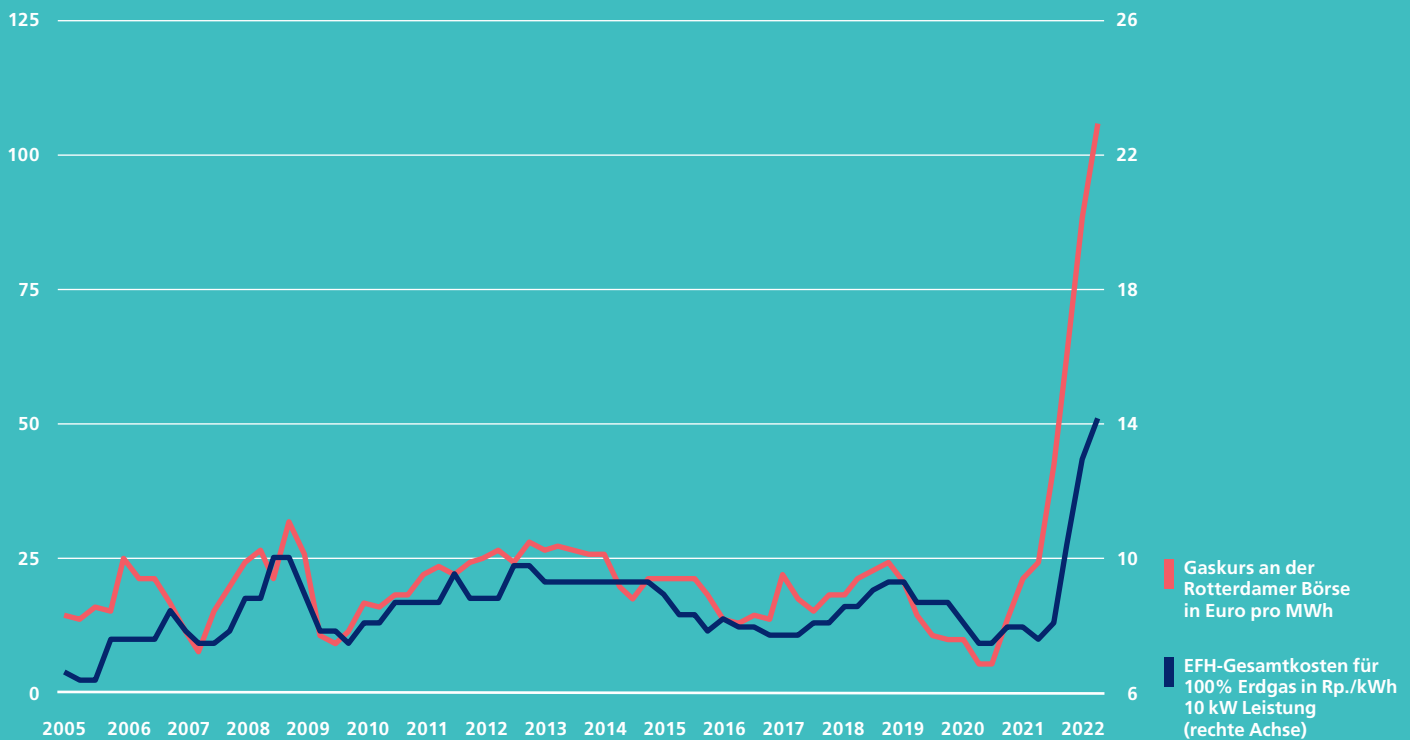
Budget für die Nettomiete. Der Vermieter wird insbesondere im tiefen Mietsegment weniger hohe Nettomieten verlangen können. Das wird das Wachstum seiner Mieteinnahmen bremsen, selbst wenn die Leerstandsproblematik am Mietwohnungsmarkt spürbar nachgelassen hat und die Flüchtlingskrise die Absorption der Mietwohnungen weiter vorantreiben dürfte.

Welche Heizung hast du?

Diese Frage wird heutzutage nicht mehr nur im Hinblick auf Nachhaltigkeit gestellt. Private Immobilienbesitzer, die den Heizungsersatz schon länger vor sich hergeschoben haben, werden sich nun aktiv damit beschäftigen müssen. Viele der anstehenden Entscheide dürften sogar über den reinen Wechsel von einer Öl- oder Gasheizung hin zu einer Heizung ohne CO₂-Emission, vorwiegend Wärmepumpen, hinausgehen. Da auch Stromengpässe oder im schlimmsten Fall -ausfälle drohen, sollte vorgesorgt werden. Mit Solarpanels könnten Hausbewohner zumindest einen Teil des täglichen Strombedarfs selbständig

Schon unsere Grossmütter wussten, dass man nicht alle Eier in denselben Korb legen sollte.

Höhere Gaspreise dringen zum Endverbraucher durch

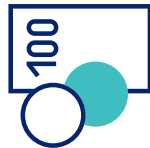


Quellen: Refinitiv, Energie 360°, Zürcher Kantonalbank, 15. März

Ein paar Fakten zur finanziellen Belastung von Schweizer Haushalten durch Energie 3. Quartal 2021

Das mittlere Haushaltsbudget für Energie und Elektrizität beträgt

110 Franken pro Monat



Das entspricht **2,4%** der Konsumausgaben bzw. **8,5%** der Wohnkosten

Die Ausgaben für **Alkohol & Tabak** sind fast genauso hoch



Elektrizität ist mit **72 Franken** der grösste finanzielle Posten



decken. Die Erdölkrise der 70er-Jahre gilt als die Geburtsstunde der Wärmedämmung. Gut möglich, dass der aktuelle Konflikt in der Ukraine den Prozess hin zu energieautarken Gebäuden bei privaten Personen ebenfalls stark beschleunigt. Damit dieser Weg auch gelingt, wäre es an der Zeit, bestehende bürokratische Hürden zu überdenken. Gerade das Bewilligungsverfahren bei Solaranlagen, das im Kanton Zürich bei Flachdächern noch immer erforderlich ist, scheint nicht mehr zeitgemäss. Institutionelle Immobilienbesitzer haben aufgrund der zunehmenden Regulierung hinsichtlich CO₂-Neutralität ihren Pfad zur Senkung von Emissionen bereits eingeschlagen. Angesichts der hohen Energiepreise lohnt es sich umso mehr, diesen konsequent zu verfolgen.

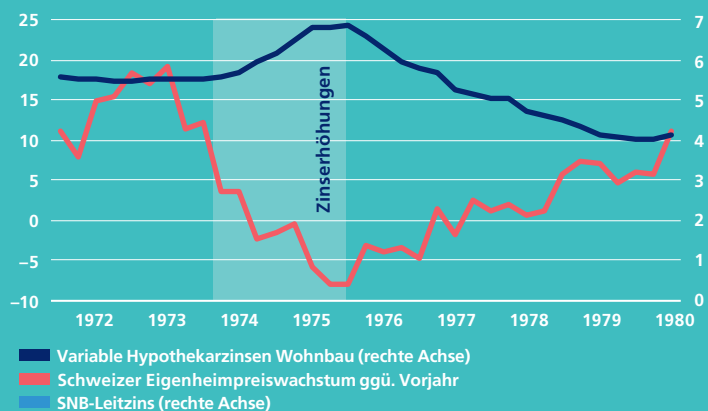
Eigenheimnachfrage wird zurückhaltender

Wer sich nach einem Eigenheim umschaute, wird finanziell in der Lage sein, höhere Kosten für Heizung und Strom zu schultern. Die finanziellen Mittel fehlen dem potenziellen Käufer dann aber anderswo, sodass Sparen und Amortisationszahlungen zukünftig anspruchsvoller werden. Das Eigenheim dürfte aber nicht mehr um jeden Preis im Fokus stehen, wie wir das in der Pandemie erlebt haben. In dieser sehnte man sich nach mehr Platz, denn man verbrachte sehr viel Zeit zu Hause. Da wusste man

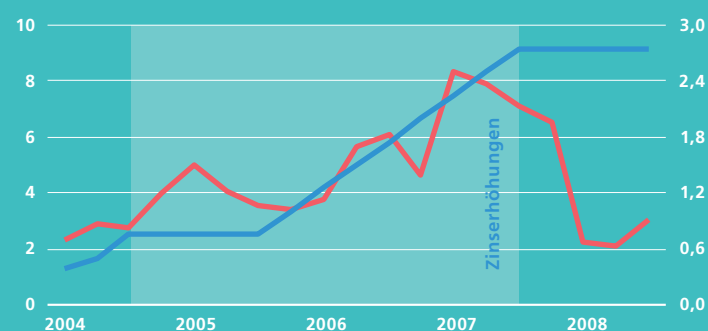
Zwischen zwei Welten

Eine straffere Geldpolitik bedeutet nicht automatisch weniger dynamische oder sogar rückläufige Eigenheimpreise. In den Jahren 2004 bis 2008, als die SNB letztmals die Zinsschraube angezogen hat, sind die Eigenheimpreise um insgesamt 27 Prozent gestiegen. Der Eigenheimmarkt ist nicht so zins sensitiv, wie häufig gedacht. Erfolgt ein Zinsschritt der SNB, weil die Konjunktur gut gedeiht, reagiert sie auf einen nachfrageseitig bedingten Anstieg der Inflationsraten. Rosige Konjunkturaussichten sind grundsätzlich auch für den Immobilienmarkt eine positive Ausgangslage. Ist die Ursache der Teuerung hingegen angebotsseitig zu finden, wie das 1973 nach dem Erdölschock der Fall war, zeigen höhere Zinsen die erwartete Wirkung am Immobilienmarkt. Die Eigenheimpreise sanken damals rasch und deutlich. Demnach ist es wichtig, den gesamtwirtschaftlichen Kontext zu betrachten. Heutzutage stehen wir gewissermassen zwischen diesen beiden Welten. Die Inflation stieg in den vergangenen Monaten aufgrund der globalen Wirtschaftserholung nach der Pandemie an. Zu diesem nachfrageseitigen Preisschub gesellten sich Lieferengpässe und nun mit dem Ukraine-Konflikt ein weiterer angebotsseitiger Preisschub.

Zinserhöhungen ab 1973 (in %)



Zinserhöhungen ab 2004 (in %)



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Zürcher Kantonalbank

sich vor dem Virus in grösstmöglicher Sicherheit. Die eigenen vier Wände sind für die heutigen Sorgen keine Lösung, sodass die geopolitischen Risiken keinen zusätzlichen Ansturm auf Wohneigentum auslösen. Der Nachfrageüberhang am Immobilienmarkt ist allerdings bereits so gross, dass das kaum einen Einfluss auf die Preisdynamik haben wird.

Anhaltende Unterversorgung an Wohneigentum

Die grosse Frage bleibt, ab welchem Zinsniveau das eigentliche Problem des Immobilienmarktes, die notorische Unterversorgung an Eigenheimen, verschwinden wird und die Wohnbautätigkeit sich diesen wieder vermehrt zuwendet. An diesem Punkt sind wir mit einem SNB-Zinsanstieg in Richtung null aber noch lange nicht. Die mit Mietwohnungen erzielbaren Renditen sind weiterhin attraktiv, und die Nachfrage seitens institutioneller Anleger für Renditeliegenschaften ist nach wie vor gross, Wohnbauprojekte «en bloc» zu übernehmen. Der Einzelverkauf von Eigentumswohnungen ist aufgrund individueller Änderungswünsche bekanntlich sehr aufwendig und birgt nicht zuletzt das Risiko, auf einer der weniger attraktiven Wohnungen sitzen zu bleiben. Einzig bei den Bestandesliegenschaften könnte ein absehbares Ende der Negativzinsen etwas bewegen. Während die Banken

zu Beginn der Negativzinsära diese erst vereinzelt bei sehr hohen Geldbeträgen an die Kunden weitergaben, wurden die Grenzen bei manchen Banken immer weiter gesenkt. Werden Zuflüsse in Einzelfällen bereits ab 250'000 Franken verrechnet, betreffen die Negativzinsen längst nicht mehr nur die Superreichen. Der Verkauf des Eigenheims, wie er früher im Rentenalter regelmässig erfolgte, ist heutzutage weniger attraktiv. Stattdessen wird das zu gross gewordene Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung vermehrt vermietet. Wird das negative Vorzeichen der Zinsen einst verschwinden, dürfte es es manchem Eigentümer wieder etwas leichter fallen, sich vom Eigenheim zu trennen. Am Unterangebot ändert sich aber vorerst kaum etwas. Noch sind den Eigenheimpreisen nach oben kaum Grenzen gesetzt.



Ende der Negativzinspolitik naht

Ein Krieg in der Ukraine und folglich steigende Energiepreise, ein absehbares Ende der Pandemie und damit eine hohe globale Nachfrage: Steigt also die Inflation und mit ihr die Hypothekarmarktzinsen ungebremst? Als einer der bremsenden Faktoren werden die Ausgaben der Schweizer Haushalte wirken. Obwohl die Schweizerische Nationalbank Ende Jahr den Anfang vom Ende der Negativzinspolitik einläuten dürfte, werden die Langfristzinsen nur leicht steigen.

Von David Marmet,
Chefökonom Schweiz

-0,5%

Geldmarktsatz Ende 2022

3,0%

BIP-Wachstum 2022

Steigende Inflationsraten sorgen bei Konsumenten, Unternehmen und Notenbankern vermehrt für Kopfzerbrechen. So hat die hohe globale Nachfrage, gekoppelt mit Lieferengpässen, zu einem starken Anstieg der Energiepreise geführt. Und der Krieg in der Ukraine setzt diesbezüglich nochmals eins drauf. Bereits fragen sich besorgte Bürger, ob nun wieder autofreie Sonntage anstehen wie damals 1973, als infolge des Jom-Kippur-Krieges das Flanieren auf Schweizer Autobahnen möglich war. Oder wird sich das Wirtschaftswachstum bald normalisieren – und mit ihm die Inflationsraten, sodass der jüngste Anstieg der Hypothekarzinsen zum Stillstand kommt? Hier eine volkswirtschaftliche Einschätzung.

Ausgaben durcheinandergewirbelt

Eine wichtige konjunkturelle Stütze in der Coronapandemie war die Nachfrage nach langlebigen Gütern. Dienstleistungen konnten aufgrund verordneter Einschränkungen oftmals nicht erbracht werden. So war zum Beispiel der Konsum von Auslandserien, Kino- oder Friseurbesuchen stark eingeschränkt. Das durchschnittliche Budget der Schweizer Haushalte blieb indes – nicht zuletzt dank den Unterstützungsmassnahmen wie Härtefall- und Kurzarbeitsentschädigungen – recht stabil. Viele Haushalte bewog dies, ihre Lieblingsgüter bequem vom Sofa aus zu bestellen. Ein Beispiel: Während in den Jahren 2020 und 2021 der durchschnittliche Haushalt seine Ausgaben für Pauschalreisen (Dienstleistungen) im Vergleich zu Vor-Corona-Zeiten um über 50 Prozent reduzierte, gab er für Fahrräder (langlebige Güter) über 50 Prozent mehr Geld als üblich aus.

Gegenbewegung: Ja, aber ...

Bekanntlich hat der Bundesrat Mitte Februar 2022 beinahe alle Coronamassnahmen aufgehoben. Die Pandemie gehört zwar noch nicht der Vergangenheit an, aber die wirtschaftlichen Bremsspurten werden von Woche zu Woche schwächer. Unser Konsumverhalten wird sich dadurch wieder dem Vor-Krisen-Muster annähern. Kommt es nun zur Gegenbewegung, indem sich bei langlebigen Gütern ein Sättigungseffekt bemerkbar macht, für Dienstleistungen sich aber ein Nachholeffekt abzeichnet? Sättigungseffekte dürften sich bei gewissen Gütern tatsächlich bemerkbar machen. Hingegen sind Nachholeffekte bei Dienstleistungen ungleich schwerer zu bewerkstelligen. Um bei den obigen Beispielen zu bleiben: Möglicherweise gehen wir bald wieder mehr als gewöhnlich ins Kino, für den Friseurbesuch gilt dies allerdings nicht. Und wenn wir wieder vermehrt ins Ausland reisen, ist das zwar ein persönlicher Gewinn, für die Schweizer Volkswirtschaft insgesamt aber kaum relevant für die Wertschöpfung. Somit wird der private Konsum in den nächsten Quartalen wohl nicht zu den Wachstumsstützen zählen. Wie Umfragen der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich indes zeigen, planen die Schweizer Unternehmen, ihre Kapazitäten deutlich auszubauen. Die Ausrüstungsinvestitionen werden der Konjunktur Rückenwind verschaffen. Wir rechnen für dieses Jahr mit einem BIP-Wachstum von 3 Prozent.

Dienstleistungsinflation zu zaghaft

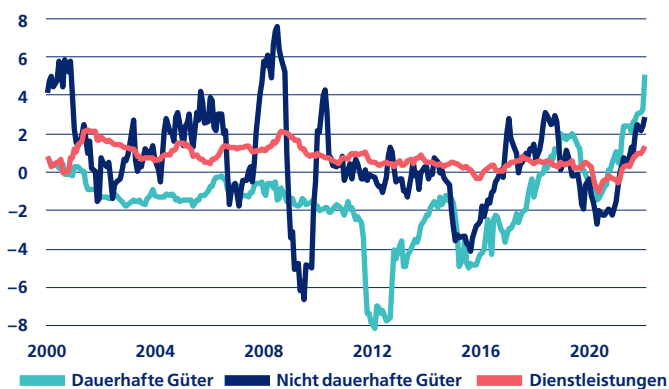
Was heisst das für die Inflation, die den einen oder anderen Hausbesitzer, der kurz vor Abschluss seines Hypothekervertrags steht, zurzeit unruhig schlafen lässt? Wie die nebenstehende Grafik

1,9%

Inflation 2022

Inflationsdynamik bei dauerhaften Gütern

Dienstleistungspreise bis jetzt nur moderat gestiegen (in %)



Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS

zeigt, haben insbesondere die Preise von dauerhaften Gütern eine ausserordentliche Dynamik an den Tag gelegt. Im Zuge der Normalisierung werden die Dienstleistungspreise weiter leicht steigen, während viele Güterpreise ihren Höhepunkt, den obigen Ausführungen entsprechend, bald überschritten haben dürften. Die Schweizer Inflationsrate wird sich daher gemäss unserer Prognose in den nächsten Quartalen reduzieren. Aus Sicht der Inflation hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) folglich keinen unmittelbaren Bedarf, die Zinsen zu erhöhen. Der erwähnte Hausbesitzer kann also ruhiger schlafen. Allerdings wird auch das Einkommen kaum steigen, kommt doch die Lohn-Preis-Spirale bei der Gemengelage nicht zum Drehen.

Für die SNB öffnet sich ein Zeitfenster

Dennoch sind wir der Meinung, dass die SNB Ende 2022 an der Zinsschraube drehen wird. Zahlreiche Notenbanken rund um den Globus leiten den Ausstieg aus ihrer expansiven Geldpolitik ein. So wird die US-Notenbank Fed die Zinsen bald deutlich erhöhen (siehe Grafik). Die Europäische Zentralbank (EZB) schien sich dieser Zinsnormalisierung bisher zu entziehen. Nun aber zeigt sie sich besorgt über die Inflationsrisiken. Sie dürfte deshalb im Dezember 2022 den Einlagesatz für Geschäftsbanken um 25 Basispunkte erhöhen. Im Gegensatz zur Eurozone verharret die Schweizer Inflation zwar im Zielbereich der SNB. Allerdings dürfte auch die SNB handeln, bietet sich ihr doch die Gelegenheit, für einmal die Risiken der Finanzstabilität in den Fokus ihrer geldpolitischen Überlegungen zu stellen. Nach acht Jahren Negativzins-Regime kann sie so den Anfang vom Ende der stets als temporär betrachteten Phase einläuten – es wäre notabene die erste Zinserhöhung seit über

15 Jahren. Bereits bei der Einführung der Negativzinsen im Dezember 2014 zeigte sich die SNB beunruhigt über die Ungleichgewichte am Immobilienmarkt. Bekanntlich haben sich die Immobilienpreise seither weiter deutlich erhöht. Die Ungleichgewichte haben folglich nochmals zugenommen. Es ist daher unumstritten, dass die Entwicklung bei den Vermögenspreisen eine Abkehr der Negativzinspolitik rechtfertigt. Die Gretchenfrage ist, was das für den Schweizer Franken bedeutet. Er dürfte nicht allzu stark aufwerten. Erstens ergeben sich durch das global steigende Zinsniveau für Anleger durchaus attraktive Alternativen zu in Franken denominierten Anlagen. Zweitens bleibt die Auslandsnachfrage für Schweizer Produkte nach Ende der Pandemie – und trotz Ukrainekrieg – stark. Eine Zinserhöhung wäre demgemäss für die Schweizer Unternehmen im Allgemeinen verkräftbar. Für uns heisst das, dass die SNB im Dezember einen ersten Zinsschritt wagt und sich dann im Laufe des Jahres 2023 von der Negativzinspolitik verabschieden wird.

Hypothekarzinsen haben wenig Potenzial

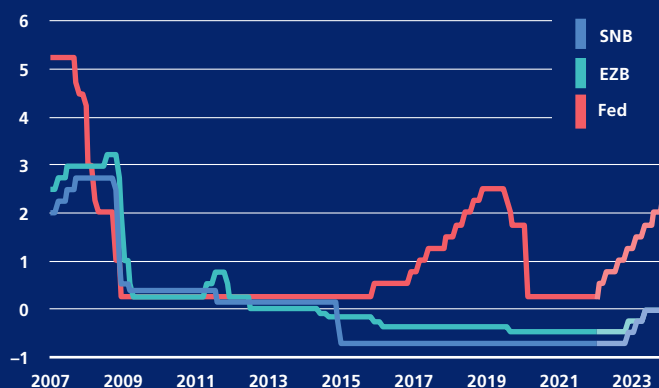
Da die Teilnehmer an den Finanzmärkten von der SNB deutlich mehr als eine Zinserhöhung bis Ende 2022 erwarteten, sind auch die Renditen der Schweizer Staatsanleihen gestiegen. Dies wiederum führte zu steigenden Hypothekarzinsen. Geht der Anstieg ungebremst weiter? Die SNB wird gemäss unseren Einschätzungen die Leitzinsen nicht in dem Ausmass anheben, wie es die Finanzmarktteilnehmer erwarten. Indes werden sich die Schweizer Eidgenossen der globalen Renditedynamik nicht ganz entziehen können. Dies spricht für leicht höhere Schweizer Renditen – und indirekt auch für leicht höhere Hypothekarzinsen. Damit ist die Zinswende zwar eingeläutet, das Zinsniveau wird aber noch für sehr lange Zeit unter dem historischen Durchschnitt bleiben.



Unsere aktuelle Konjunkturprognose finden Sie unter [zkb.ch/konjunkturprognose](https://www.zkb.ch/konjunkturprognose)

Der Anfang vom Ende der Negativzinspolitik

Leitzinsenentwicklung inkl. Prognose der ZKB; in %



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Refinitiv

Auslaufmodell Einfamilienhaus

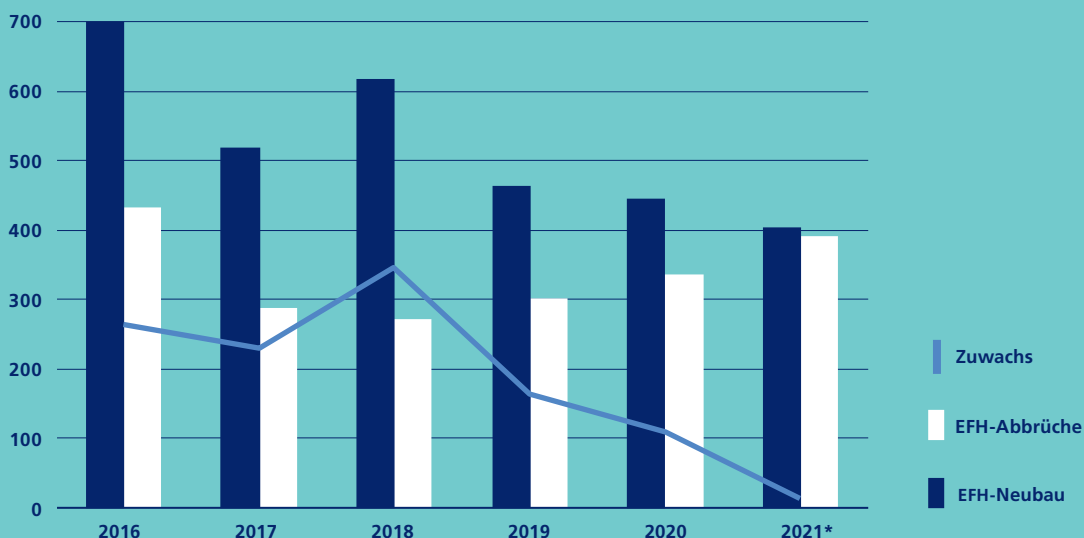
Kaum Raum für den Wohntraum

Viele sehen im Einfamilienhaus die ideale Wohnform. Angesichts des zunehmend knappen Bodens stellt sich jedoch die Frage, wie zeitgemäss das Einfamilienhaus noch ist.

Von Jörn Schellenberg,
Analytics Immobilien

Welche Familie träumt nicht vom eigenen Haus, am besten mit grosszügigem Umschwung? Dem Nachwuchs einfach die Terrassentür öffnen und ihn ums Haus tollern lassen. Den Sommerabend gemütlich im Garten verbringen, mehr Gestaltungsfreiheit geniessen und weitgehend vor lästigem Lärm von den Nachbarn geschützt sein. Die zunehmenden jährlichen Preissteigerungen – aktuell schon fast im zweistelligen Prozentbereich – unterstreichen die eindruckliche Attraktivität von Eigenheimen. Gerade bei den Einfamilienhäusern (EFH) dürfte sich der Nachfrageüberhang sogar noch verschärfen: Angesichts des fortschreitenden Baulandmangels und der raumplanerisch angestrebten Verdichtung in den bestehen-

Einfamilienhaus-Bestand im Kanton Zürich könnte 2022 erstmals abnehmen



Quellen: Gebäude- und Wohnungsregister (BFS), Zürcher Kantonalbank



Baulandmangel und bauliche Verdichtung machen Einfamilienhäuser zum Auslaufmodell

den Siedlungsbereichen wird das EFH im Kanton Zürich langsam zum Auslaufmodell. So nehmen die Neubauten von Jahr zu Jahr ab. Gleichzeitig werden immer mehr EFH abgerissen (s. Grafik S. 10). Seit 2016 werden jährlich 300–400 EFH dem Erdboden gleichgemacht. Bis anhin vermochten die Neubauten die Abrisse noch zu kompensieren. Das Wachstum des EFH-Bestandes von durchschnittlich lediglich 0,14 Prozent in den letzten Jahren hielt jedoch mit dem jährlichen Bevölkerungswachstum von gut 1 Prozent bei Weitem nicht mit. Diese Situation dürfte sich weiter akzentuieren. Ausgerechnet in einer Zeit, in der die Nachfrage nach EFH pandemiebedingt besonders gross ist, droht der EFH-Bestand erstmals zu sinken. Bereits im vergangenen Jahr erreichte die Zahl der Abbrüche etwa die der Neubauten. Setzt sich der Trend fort, werden schon in diesem Jahr mehr EFH von der Bildfläche verschwinden als neu gebaut.

Angesichts dieser Zahlen stellt sich die Frage, welche Zukunft EFH heute noch haben. Und wie steht es um die besonders begehrten freistehenden EFH? Mangels offizieller Statistik haben wir auf Basis der Gebäudegrundrisse aus der amtlichen Vermessung die Nachbarschaftsbeziehungen der in den letzten Jahren abgerissenen und der noch bestehenden EFH ermittelt. Um die Gründe für die Abrisse zu eruieren, haben wir ferner einen Blick auf das Alter der betroffenen Gebäude geworfen und geschaut, was anschliessend auf den betroffenen Parzellen entsteht.

* zu erwartende Nachlieferungen von Abbrüchen und Neubauten im Jahr 2022 für 2021 auf Basis der Vorjahre geschätzt. Als Einfamilienhaus gelten in unseren Analysen reine Wohngebäude mit einer Wohnung sowie Wohngebäude mit Nebennutzung und genau einer Wohnung (z.B. Wohngebäude mit Arztpraxis oder Anwaltsbüro).

Abristätigkeit vor allem in den Städten und Seegemeinden

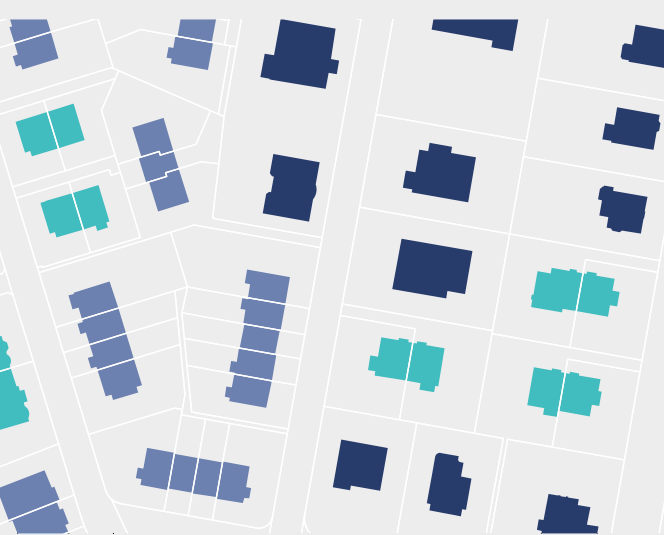
Besonders markant sind die Abbrüche von EFH in der Stadt Zürich und in den Seegemeinden (s. Karte S. 13), wobei die Abruchstätigkeit an der Goldküste noch etwas höher ist als am linken Seeufer. Auch in den angrenzenden Agglomerationsgemeinden wird rege abgerissen, relativ wenig hingegen auf dem Land. Die Nachbarschaftsanalysen haben gezeigt, dass gerade die besonders gefragten freistehenden EFH in hohem Masse Neubauten weichen. Obwohl nur knapp 46 Prozent des aktuellen Bestandes frei steht, machen sie fast drei Viertel der seit 2016 erfolgten EFH-Abbrüche aus. In der Stadt Zürich verschwand seit 2016 mehr als 5 Prozent des ursprünglichen Bestandes freistehender Einfamilienhäuser. In Herrliberg, Meilen und Thalwil waren es mehr als 6 Prozent.

Freiheit beim Abbruch

Eigentümer freistehender Häuser geniessen die grösste Flexibilität bezüglich Abriss und anschliessendem Neubau. Diese Häuser werden daher zum Teil schon relativ schnell wieder ersetzt. Jedes zweite freistehende EFH ist bei Abbruch noch keine 70 Jahre alt. Im Falle von Doppel-einfamilienhäusern liegt es je nach Besitzstruktur (zwei Eigentümer) und Bauart (grosse gemeinsame Wand) nahe, sich für eine optimale Lösung mit dem Nachbarn hinsichtlich der Immobilienstrategie zu einigen. Dies kann sehr anspruchsvoll sein, insbesondere wenn verschiedene Lebenssituationen aufeinandertreffen oder unterschiedliche Anforderungen an einen Neubau bestehen. Vielfach ist es aber auch möglich – mit entsprechendem Zusatzaufwand – lediglich eine Gebäudehälfte abzureissen. Dies war in der Tat sogar bei der Mehrzahl der von einem Abbruch bzw. Teilabbruch betroffene-

Nachbarschaftsbeziehungen

Teilt ein Gebäude keine Wand mit einem anderen Gebäude, gilt es als freistehend. Grenzt ein EFH an genau ein weiteres EFH, gelten beide als Doppelhaushälften. Schliesst sich ein weiteres EFH an, handelt es sich um drei Reiheneinfamilienhäuser. Jedes weitere unmittelbar angrenzende EFH gilt ebenfalls als Reiheneinfamilienhaus.



Nachbarschaftsbeziehungen am Zürichberg

- freistehend
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaus
- Parzelle

nen Doppelneinfamilienhäuser in den letzten Jahren der Fall. Wer eine ältere Doppelneinfamilienhaushälfte kauft, sollte sich bewusst sein, dass der Nachbar schon bald seine eigenen Vorstellungen umsetzen könnte.

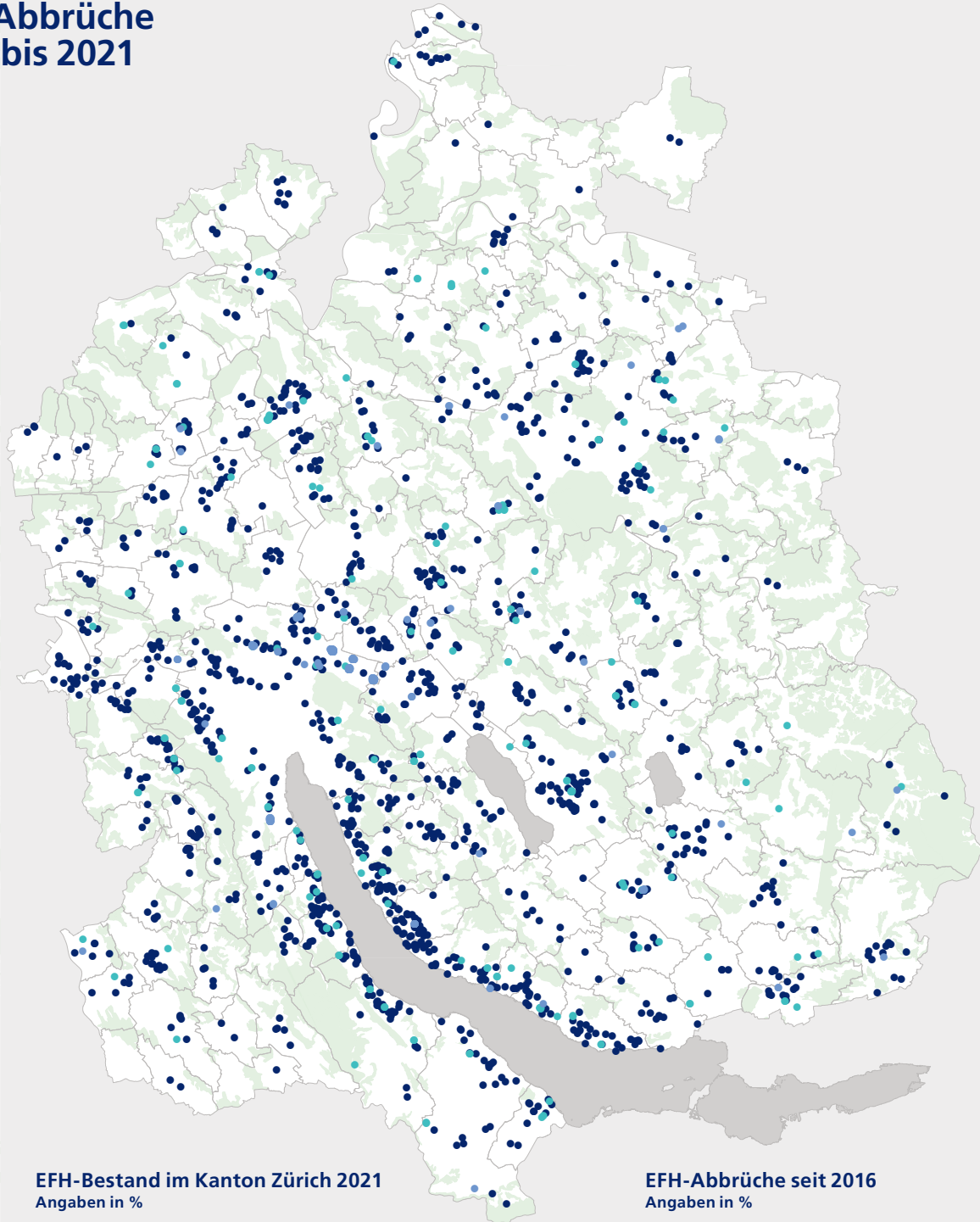
Noch anspruchsvoller dürfte der Abbruch von Reiheneinfamilienhäusern sein. Es ist daher auf den ersten Blick überraschend, dass Reiheneinfamilienhäuser in einem ähnlichen Masse verschwinden wie Doppelhaushälften. Wenn es aber zu einem Abbruch kommt, beschränkt sich dies – anders als bei Doppelneinfamilienhäusern – praktisch nie auf einzelne Einheiten, sondern es wird in der Regel der gesamte zusammenhängende Gebäudekomplex abgebrochen. Drei Viertel der Abbrüche von Reiheneinfamilienhäusern im gesamten Kanton fanden in der Stadt Zürich statt, wo Investitionen in die Verdichtung auf der eigenen Parzelle besonders lukrativ sind. Die Abbrüche erfolgten jedoch keineswegs durch Investoren mit Renditeerwartungen, sondern durch Genossenschaften. Diese haben mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mehr Haushalten das günstige Wohnen zur sogenannten Kostenmiete ermöglicht. Mit dem Ersatz der überwiegend 70–80 Jahre alten Bauten konnten sie ferner die Grundrisse an heutige Bedürfnisse anpassen. Reiheneinfamilienhäuser sind erst mit der Industrialisierung aufgekommen. Sie wurden einst aus finanziellen Gründen zur bevorzugten Bauform, insbesondere in den Städten, denn sie beanspruchen deutlich weniger Grundstücksfläche und lassen sich aufgrund der kompakten Bauweise effizienter heizen. So konnte man die wachsende Bevölkerung bei zunehmend knappem Boden relativ kostengünstig unterbringen. Sie waren folglich schon immer eng verflochten mit dem Aspekt des erschwinglichen Wohnens und werden nun in den Städten allmählich durch noch günstigere Wohnformen ersetzt, sofern sie nicht als Zeitzeugen der Industrialisierung geschützt sind.

Die grössten Abbruchprojekte bei Reiheneinfamilienhäusern*

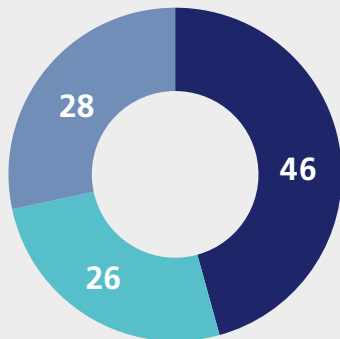
Anzahl Abbrüche	Anzahl neue Wohnungen in MFH	Anzahl neue EFH	Abbruch-jahr	Siedlung in der Stadt Zürich	Bauträger
43	165	0	2016	Am Glattbogen, Saatlen	ASIG Wohngenossenschaft
41	144	33	2016	Mattenhof, Schwamendingen	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
33	65	0	2016	Entlisberg 2, Wollishofen	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
26	in Bau	-	2021	Altwiesen, Schwamendingen	Baugenossenschaft Glattal Zürich
20	42	3	2016	Obsthalde, Affoltern	Baugenossenschaft Süd-Ost
18	64	0	2016	Luegisland, Schwamendingen	Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA
17	in Bau	-	2021	Birchstrasse, Seebach	Baugenossenschaft Linth-Escher

* Ausgewertet wurde jeweils nur der Bereich der betreffenden Parzellen, in dem die EFH abgerissen wurden. Die eigentlichen Entwicklungsprojekte waren häufig noch deutlich umfassender.

EFH-Abbrüche 2016 bis 2021

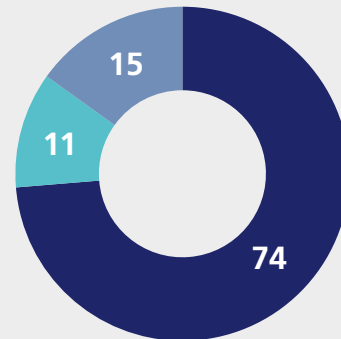


EFH-Bestand im Kanton Zürich 2021
Angaben in %



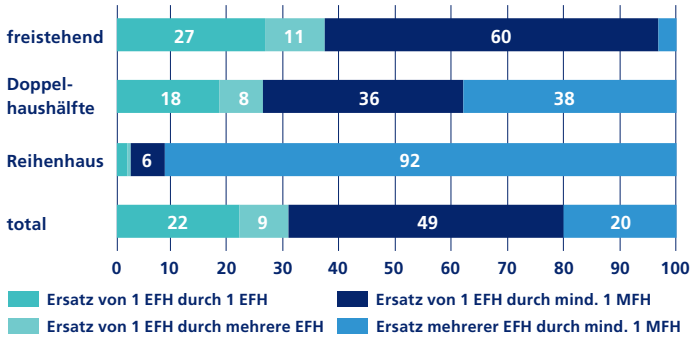
- freistehend
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaus

EFH-Abbrüche seit 2016
Angaben in %



EFH werden überwiegend durch MFH ersetzt

Angaben in %



Quelle: Zürcher Kantonalbank

Ausgeträumt? EFH weichen MFH

Die sich zuspitzende Knappheit von Bauland führt nicht nur bei den Genossenschaften, sondern auch auf dem wesentlich grösseren freien Markt zunehmend zur Substitution von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser (MFH). Angesichts der stark gestiegenen Immobilienpreise wird es attraktiver, in die Jahre gekommene EFH zu ersetzen. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn sich vorhandene Ausnutzungsreserven in reale Immobilienwerte ummünzen lassen und ohnehin eine umfassende Sanierung anstünde. Eigenheimbesitzer, die weiterhin am vertrauten Ort wohnen möchten, lassen sich auf ihrer Parzelle eine Wohnung in einem altersgerechten MFH-Neubau errichten und verschaffen sich gleichzeitig Einkünfte, indem sie die übrigen Wohnungen verkaufen oder vermieten. Für Käufer und Mieter ist eine Wohnung eher erschwinglich als ein ganzes Haus, was die Rendite für den Grundbesitzer erhöht.

So verwundert es nicht, dass Einfamilienhäuser überwiegend Mehrfamilienhäusern weichen und somit die Verdichtung massiv voranschreitet. Dies zeigen unsere umfangreichen GIS-Analysen, bei denen wir für einen Grossteil der in den letzten sechs Jahren abgerissenen EFH bereits einen fertiggestellten Neubau ermitteln konnten: 70 Prozent der EFH-Abbrüche resultieren in einem MFH. Selbst

von den ursprünglich freistehenden EFH wird lediglich etwas mehr als ein Viertel eins zu eins durch ein neues EFH ersetzt (s. Grafik links), und die immerhin spärliche Verdichtung durch das Realisieren mehrerer EFH anstelle eines einzelnen ist noch seltener.

Mehr als 60 Prozent der freistehenden EFH weichen bei Abbruch einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern. Bei den Doppelhaushälften sind es drei Viertel und bei den Reihenhäusern stattliche 98 Prozent. Letzteres ist darauf zurückzuführen, dass mit dem Abbruch des gesamten Gebäudekomplexes ideal für MFH geeignete Flächen entstehen, wie das Beispiel der Ersatzneubauten der ASIG Wohnbaugesellschaft in Zürich zeigt (s. Grafik unten).

Die zunehmende Substitution von Einfamilienhäusern wird nicht nur wegen des regen Neubaubedarfes der Genossenschaften, sondern vor allem angesichts der vorwiegend bereits über 60-jährigen Einfamilienhauseigentümer weitergehen. Bei den sogenannten Babyboomern steht der Generationenwechsel unmittelbar bevor. Dies forciert die Abbrüche weiter, denn selbst wenn die Erben das Haus gern in der Familie halten würden, fällt das Auszahlen der übrigen Nachkommen oft schwer. Andere haben keinen Bedarf, da sie sich bereits ihren Wohnraum erfüllt haben. Gemäss einer früheren Analyse unserer Finanzierungen kommen etwas mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser mit dem Generationenwechsel auf den Markt, da die Besitzer oder deren Erben im Verkauf die beste Lösung sehen. Beim Kauf stehen private Eigenheiminteressenten in Konkurrenz zu finanzkräftigen professionellen Investoren, die das Grundstück renditeträchtig verdichten. Auch die Neubautätigkeit bei Einfamilienhäusern kann die Nachfrage längst nicht mehr decken. Im Gegenteil, sie droht gar schon bald von der Zahl der Abbrüche übertroffen zu werden. Wer nicht durch Erbschaft oder Schenkung ein Einfamilienhaus erhalten kann, wird es künftig umso schwerer haben, sich den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Insbesondere freistehende Häuser mit Umschwung werden seltener. Das EFH wird zunehmend zum Auslaufmodell, denn es ist in Hinblick auf die Flächen- und Ressourcenbeanspruchung je länger, je weniger zeitgemäss.

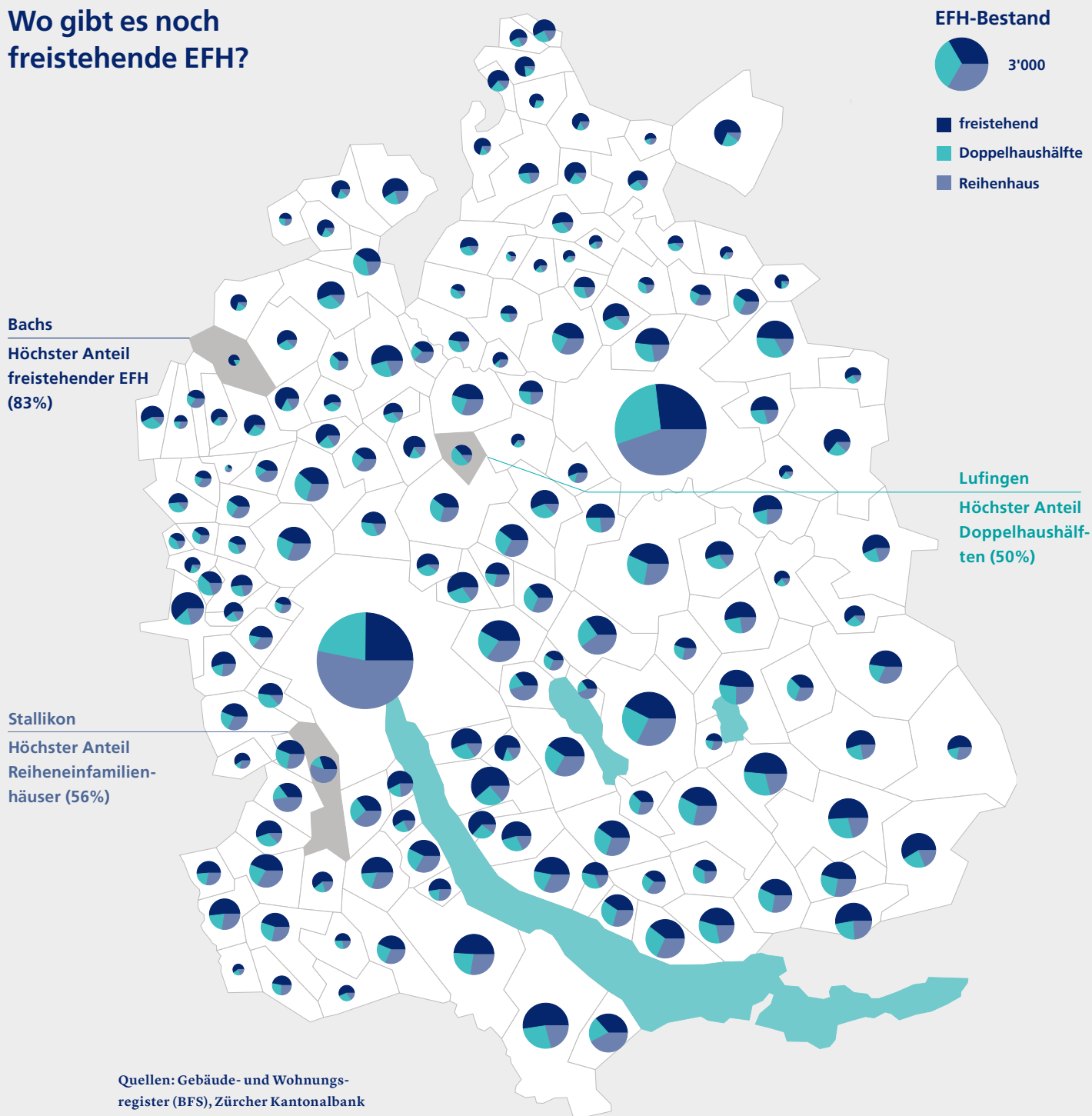


Abbruch von 43 Reiheneinfamilienhäusern, 4 MFH (24 Whg.) und eines Gebäudes ohne Wohnnutzung zugunsten von 13 MFH-Neubauten mit insg. 165 Wohnungen in der Siedlung «Am Glattbogen»

- EFH
- MFH
- Nicht-Wohngebäude

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Wo gibt es noch freistehende EFH?



Einfamilienhäuser sind die typische Wohnform in ländlichen Regionen. Im Weinland und im Knonauer Amt liegt der EFH-Anteil an allen Wohngebäuden bei weit über 70 Prozent. Die grösste Anzahl Einfamilienhäuser findet sich aber in den Städten. Die Stadt Zürich hat mit 9'600 EFH deutlich mehr EFH als das gesamte Knonauer Amt (8'700) und das Weinland (7'000). Winterthur kommt auf 8'600 EFH. Die dritthöchste Anzahl hat Uster mit 3'000. Auch die exklusiven Wohnlagen an den Seeufern verzeichnen zahlreiche EFH. Mit ihren rund 11'100 EFH übertrifft die Goldküste (Bezirk Meilen) das linke Zürichseeufer (Bezirk Horgen) um 1'000 EFH.



Ein Haus fürs Leben

Wer das Glück hat, ein Einfamilienhaus zu besitzen, möchte dieses Privileg nicht gerne wieder aufgeben, auch wenn die Kinder schon ausgezogen sind. Viele Häuser im Kanton Zürich sind unterbelegt, in mehr als jedem siebten Einfamilienhaus wohnt nur eine einzige Person. Wir zeigen, warum einige Gemeinden stärker betroffen sind und was bei einer Anpassung der Wohnsituation zu beachten ist. Eines schon vorweg: Jetzt ist ein guter Zeitpunkt dafür.

**Von Isabella Kübler,
Analytics Immobilien**

Das Traumhaus bleibt für viele ein Luftschloss. Kein Wunder: Es werden nur wenige neue Häuser gebaut, und auch bestehende Einfamilienhäuser (EFH) wechseln kaum die Hand. Denn unsere Analyse zeigt: Ist man glücklicher Hausbesitzer, zieht man nicht gerne wieder aus, auch wenn die Kinder das Elternhaus längst verlassen haben oder – im schlimmsten Fall – die Partnerin oder der Partner bereits verstorben ist. Das eigene Haus ist für viele das Zuhause für das ganze Leben. Dadurch ist der Anteil unterbelegter Häuser im Kanton Zürich generell hoch. Die Unterbelegung trägt nicht nur zur Verknappung des Angebots bei, sie ist auch in ökologischer Hinsicht nicht erstrebenswert, da der Flächen- und Energieverbrauch pro Person entsprechend hoch ist.

Hohe Unterbelegung im Kanton Zürich

Wie viele EFH tatsächlich unterbelegt sind, zeigt eine Analyse der Gebäude- und Wohnungsstatistik: Im ganzen Kanton Zürich sind mehr als 70 Prozent der EFH betroffen. Als Unterbelegung gilt für uns, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Anzahl Personen plus 1. Ein 5-Zimmer-Haus ist nach unseren Kriterien mit einer vierköpfigen Familie gut belegt, ein 6-Zimmer-Haus wäre hingegen unterbelegt. Bei der Belegung gibt es grosse räumliche Unterschiede, in einigen Gemeinden ist der Anteil an unterbelegten EFH sogar grösser als 80 Prozent (s. Karte). Die Stadt Zürich hat hingegen mit 58 Prozent den tiefsten Anteil des ganzen Kantons.

Genossenschaften und Vermietung erhöhen die Belegung

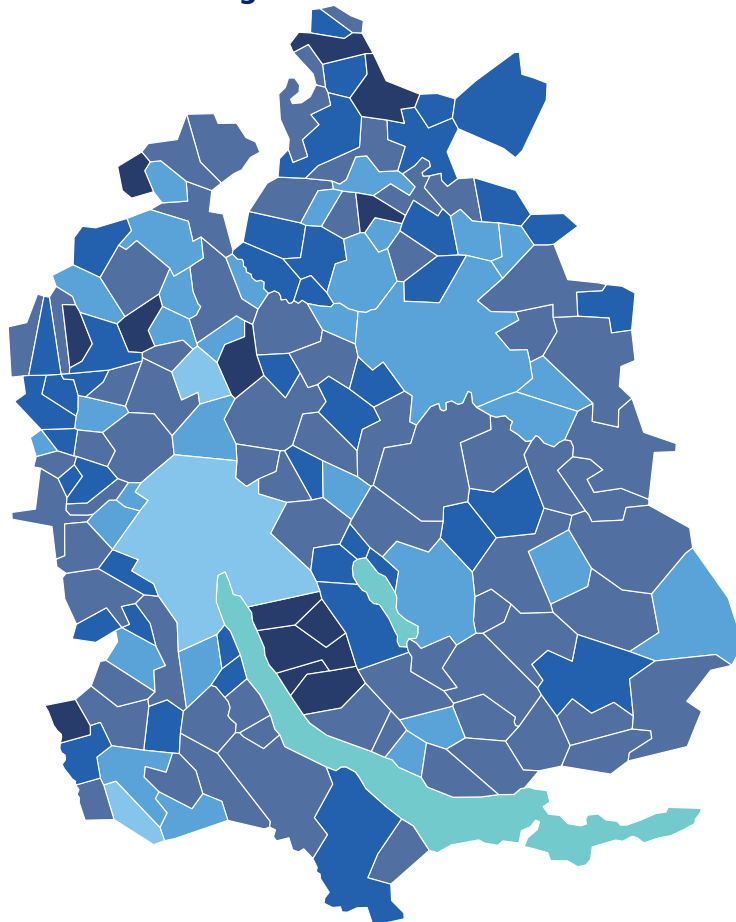
Der relativ tiefe Wert an Unterbelegung in der Stadt Zürich geht vor allem auf die Genossenschaften zurück, die hier etwa 30 Prozent aller Einfamilienhäuser besitzen. Genossenschaften haben zumeist strikte Belegungsregeln. So gilt oft die Vorgabe «Anzahl Personen gleich Anzahl Zimmer», also eine noch restriktivere Regel als in obengenannter Analyse. Der Platz wird nur denjenigen zugesprochen, die ihn wirklich brauchen. Sobald die Kinder ausziehen, müssen häufig auch die Eltern innerhalb einer vorgegebenen Frist in eine kleinere Wohnung umziehen. Diese strengen Vorgaben scheinen gut zu funktionieren, der Anteil an unterbelegten EFH beträgt bei Genossenschaften gemäss unserer Definition nur 25 Prozent. Davon wiederum dürfte sich ein Teil in der obengenannten Übergangsphase nach dem Auszug der Kinder befinden.

Neben den Häusern von Genossenschaften werden weitere ca. 20 Prozent der EFH in der Stadt Zürich vermietet. Ein Haus in der Stadt zu besitzen, ist ein Privileg, das man nicht gern aufgeben möchte. Die hohe Nachfrage ermöglicht es, ein Haus mühelos zu vermieten, bis z.B. der eigene Nachwuchs Interesse am Elternhaus bekundet. Häufig sind die am freien Markt geforderten Mieten sehr hoch, weshalb sich Mieter diesen Luxus nur so lange leisten, bis der Platz nicht mehr gebraucht wird. Ziehen die Kinder in eine eigene Wohnung, wird im Vergleich zu Eigenheimbesitzern schneller etwas Kostengünstigeres gesucht. In vermieteten EFH wechseln also die Bewohner häufiger, was zu einem geringeren Anteil an Unterbelegung führt.

Viel Platz: Luxus oder Belastung?

Ein hoher Anteil unterbelegter EFH ist hingegen an der Goldküste zu finden (s. Karte). In diesen wohlhabenden Gemeinden werden Häuser generell

Viele Einfamilienhäuser im Kanton Zürich sind unterbelegt



Anteil unterbelegte EFH pro Gemeinde



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS)

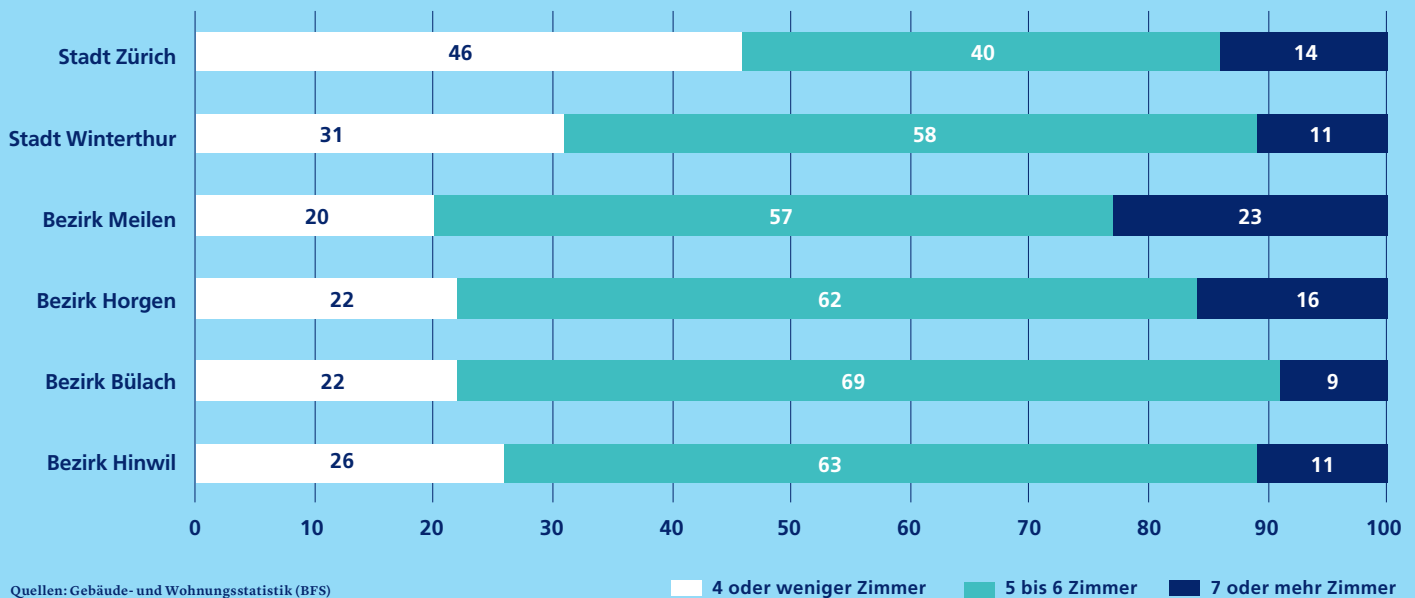
grosszügiger gebaut. 23 Prozent der Häuser verfügen über 7 oder mehr Zimmer, im ganzen Kanton Zürich haben im Durchschnitt nur etwa 12 Prozent so viele Zimmer (s. Grafik S. 18). Der hohe Unterbelegungsanteil in dieser Region erstaunt somit nicht, da selbst eine fünfköpfige Familie in einer grossen Villa in unserer Auswertung als Unterbelegung gewertet wird.

Ein grosses Haus ist ein Luxus. Zusätzliche Räumlichkeiten für Sport, Sauna oder als Büro sind sehr gefragt. Viel Platz kann aber auch zu einer Belastung werden, insbesondere wenn man allein in einem EFH wohnt. Dies ist im Kanton Zürich in 15 Prozent aller Häuser der Fall, meistens sind die Bewohner Seniorinnen und Senioren (s. Grafik auf S. 19). Diese haben in der Regel schon viele Jahre in ihrem Haus verbracht, darin ihre Kinder grossgezogen und mussten unter Umständen miterleben, wie ihre

Grössenverteilung der EFH für ausgewählte Städte und Bezirke

In der Stadt Zürich dominieren die kleinen EFH, um den See gibt es überdurchschnittlich grosse Häuser

Angaben in %



Partnerin oder ihr Partner verstarb. Diese Wohnsituation kann für den einen so in Ordnung sein, für andere hingegen ist es nicht die optimale Lösung. Die Pflege von Haus und Garten sowie das Treppensteigen werden immer anstrengender. Hinzu kommen die sich mit dem Gebäudealter rasch aufstauenden Sanierungen. Im dritten Lebensabschnitt fehlt manchen aber bereits die Energie für eine Anpassung der Wohnsituation. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung ist aufwendig und sollte früh angegangen werden, um möglichst viel Spielraum zu haben, sich eine altersgerechte Wohnsituation zu schaffen.

Schwierige Suche nach einer passenden Alternative

Bei einer Verkleinerung der Wohnsituation sind verschiedene Punkte zu beachten. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich zahlreiche Möbel und weitere Gegenstände angesammelt, mit denen viele schöne Erinnerungen verbunden sind. Sobald man sich entscheidet, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, muss man sich von einigen Gegenständen trennen. Dies fällt vielen schwer. Es braucht Zeit, um zu entscheiden, was bleibt und was weggeworfen oder verkauft werden soll.

Zudem muss auch das entsprechende Wohnungsangebot vorhanden sein. Für Seniorinnen und Senioren kommen vor allem neuere Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern in Frage. Neubauten bieten Komfort, der im Alter wichtig ist und einen Umzug attraktiver macht, wie z.B. Lift, Garage oder Barrierefreiheit. Dies bestätigen unsere Finanzierungsdaten: Ehemalige Einfamilienhausbesitzer sind anspruchsvoll und ziehen öfter in eine neuere Wohnung als Bewohner von Stockwerkeigentum oder Mietwohnungen.

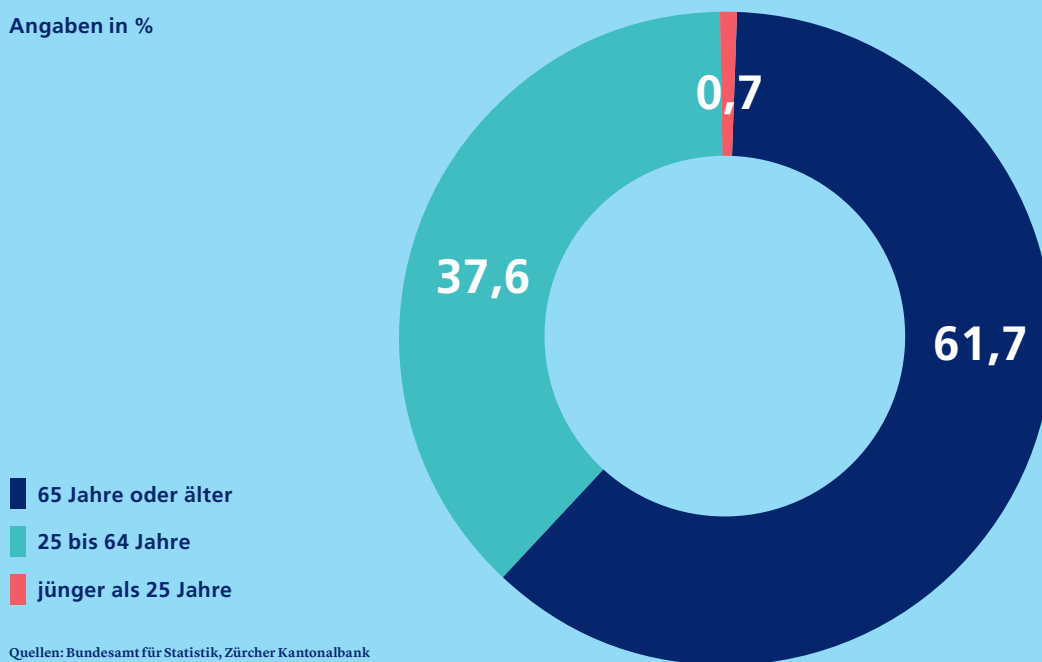
Des Weiteren zeigen unsere internen Daten, dass Einfamilienhausbesitzer bevorzugt in der Nähe bleiben. Dies gilt für alle Regionen, ob Stadt, Agglomeration oder Land, und ist vor allem bei älteren Personen stark ausgeprägt. In den meisten Fällen bewegen sich Rentner in einem Umkreis von 5 km um ihre alte Adresse. Die Nähe zu Familie und Freunden ist für diese Altersgruppe sehr wichtig. Viele möchten im Dorf bleiben, womöglich im selben Quartier. Auch wenn viele in jüngeren Jahren behaupten, sie würden zurück in die Stadt ziehen, sobald die Kinder ausgezogen sind, wagen tatsächlich nur wenige diesen Schritt. Ein Umzug (zurück) in die teure Stadt ist nur sinnvoll, wenn man noch gewillt und in der Lage ist, am Stadtleben teilzunehmen. Wenn das umfassende Freizeit- und Versorgungsangebot wie Restaurant- oder Museumsbesuche ohnehin nicht mehr in Frage kommt, ist die Rückkehr nicht mehr attraktiv.

Trotzdem mag es in den Städten und Agglomerationsgemeinden einfacher sein, ein passendes Objekt in der Nähe zu finden. In ländlichen Regionen braucht man bei der Suche hingegen mehr Geduld. Besonders schwierig ist es, eine kleinere Neubauwohnung zu finden, zumal Neubauten nicht nur bei Rentnern beliebt sind. Die Konkurrenz ist gross. Es ist deshalb wichtig, sich damit früh auseinanderzusetzen und zu entscheiden, auf welche Annehmlichkeiten man nicht verzichten möchte.

Einzelpersonen im EFH sind in der Regel Rentner

Altersverteilung bei von Einzelpersonen bewohnten EFH

Angaben in %



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

Zahlreiche Stolpersteine

Neben der passenden Wohnalternative müssen auch finanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Bei einem Umzug von einem Eigenheim in ein Mietobjekt können die Kosten stark steigen, da angesichts der tiefen Zinsen und der erfolgten Amortisationen die Ausgaben für die Finanzierung und den Unterhalt eines grossen Hauses unter Umständen sogar tiefer sind als die Miete einer kleineren Wohnung. Ausserdem erhöht sich der Kontostand nach dem Verkauf eines EFH deutlich. Im momentanen Zinsumfeld ist ein üppiges liquides Vermögen nicht allzu attraktiv. Je nach Bankbeziehung werden dem Kunden unter Umständen sogar Negativzinsen verrechnet.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Grundstückgewinnsteuer. Diese kommt zum Tragen, wenn beim Immobilienverkauf ein Gewinn entsteht. Angesichts der starken Preissteigerungen in den letzten 20 Jahren trifft die Grundstückgewinnsteuer die meisten Hausverkäufer. Wird der Gewinn vollständig oder teilweise in ein neues selbstbewohntes Objekt reinvestiert, wird die Grundstückgewinnsteuer komplett oder teilweise aufgeschoben. Kauft man sich hingegen ein Objekt, das unter dem Kaufpreis des ursprünglichen Hauses liegt, oder zieht gar in eine Mietwohnung, muss der komplette Gewinn versteuert werden.

Entscheidet man sich für einen Ersatzkauf und hat genug Eigenmittel, um zwei Hypotheken gleichzeitig zu finanzieren, kann der Umzug in Ruhe geplant werden. Muss die neue Wohnung vom Verkaufserlös des EFH finanziert werden, müssen Verkaufs- und Kaufzeitpunkt so koordiniert werden, dass der Erlös erzielt ist,

bevor das neue Objekt gekauft wird. Dabei ist es wichtig, die eigene Bank früh ins Boot zu holen und sich beraten zu lassen.

Richtigen Zeitpunkt nicht verpassen

Emotionale Bindung, finanzielle Hindernisse und fehlende Alternativen: All diese Faktoren können dazu führen, dass der Hausverkauf möglichst lange hinausgeschoben wird. Dennoch ist es wichtig, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Ist es ein Lebenstraum, so lange wie möglich im eigenen Haus zu bleiben, kann dieser Traum dank verschiedener Dienstleistungen in Erfüllung gehen. Möchte man sich hingegen nicht länger mit dem vielen Platz, dem Garten und der Treppe herumschlagen, ist es wichtig, den richtigen Zeitpunkt nicht zu verpassen. Und der Zeitpunkt für den Verkauf eines Einfamilienhauses könnte momentan nicht besser sein, denn die Nachfrage ist so hoch wie noch nie. Die Schlange von Kaufinteressenten ist heute nicht nur vor den Haustüren in Zürich oder an der Goldküste lang, sie wächst auch in ländlichen Gemeinden. Hausbesitzer im ganzen Kanton sitzen am längeren Hebel und können die Situation zu ihren Gunsten nutzen, damit der Umzug weniger schwerfällt. Man kann zum Beispiel mit dem Käufer vereinbaren, dass die Übergabe der Immobilie erst später stattfindet. Die Suche nach einer kleinen Wohnung und der Umzug können dann entspannter angegangen werden. Falls die Eigenmittel es erlauben und man noch nicht für einen Verkauf bereit ist, kann das Haus auch vermietet werden. Damit gibt es für fast jede Konstellation eine gute Lösung. Treffen auch Sie einen aktiven Entscheid, ob der Grundsatz «ein Haus fürs Leben» noch immer gilt.



«Ältere Menschen brauchen einen Impuls, um ihre Wohnsituation zu ändern.»

Wohnbedürfnisse älterer Menschen sind sehr unterschiedlich. Viele suchen Bequemlichkeit und Komfort in einer bekannten Umgebung, andere möchten zentraler und in einer kleineren Wohnung leben. Marianne Häuptli, COO, und Françoise Vannotti, Leiterin Immobilien & Projektentwicklung der Tertianum AG, kennen einerseits die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen, andererseits auch den Immobilienmarkt im Segment Alterswohnen. Wir haben die beiden im Tertianum Giessenturm in Dübendorf getroffen.

Interview: Othmar Köchle, Bilder: Reto Schlatter



Frau Häuptli, wir sind hier im Tertianum Giessenturm in Dübendorf. 80 moderne Alterswohnungen sind hier in einem Hochhaus entstanden. Dazu 60 Einzelpflegezimmer. Wie kommt diese Wohnform bei älteren Menschen an?

M. H.: Der moderne Bau kommt grundsätzlich sehr gut an. Wir haben in diesem Wohnturm allerdings nur die ersten 14 Etagen gemietet – die Höhe ist für ältere Menschen teilweise doch etwas beunruhigend. Die oberen Stockwerke wurden von der Eigentümerin anderweitig vermietet. In den ersten drei Etagen ist neu die Verwaltung der Tertianum AG untergebracht. Wir bieten auch in Bern in der Tertianum Résidence Wohnungen in einem Wohnturm an. Dort sehen wir, dass die obersten Etagen etwas schwerer zu vermieten sind.

Datenanalysen der Zürcher Kantonalbank zeigen, dass viele ältere Menschen allein in viel zu grossen Einfamilienhäusern leben. In welchem Alter entscheiden sich Menschen, aus ihrem Einfamilienhaus auszuziehen und ein neues Zuhause fürs Alter zu suchen?

M. H.: Früher war es öfter so, dass beim Tod eines Ehepartners das Haus verkauft wurde. Die überlebende Person wechselte ins Alters- oder gar Pflegeheim. Eigentlich viel zu früh. Man nahm den Senioren damit viel selbstbestimmtes Leben. Das hat sich fundamental geändert. Heute bleiben ältere Menschen zum Teil bis 90 im Einfamilienhaus, auch allein. In der Regel muss etwas passieren, bis der Schritt aus dem lebenslang bewohnten Haus gemacht wird. Ideal sind eigentlich Zwischenlösungen für die ältere Bevölkerung. Kleinere Einheiten, in denen sie so viel Selbständigkeit behalten, wie sie wollen.

«Heute bleiben ältere Menschen zum Teil bis 90 im Einfamilienhaus, auch allein.»

Marianne Häuptli, COO
der Tertianum AG



Giessenturm in Dübendorf: Hier hat die Tertianum AG 80 Seniorenwohnungen und 60 Einzelpflegezimmer im Angebot.

Genau solche Lösungen bieten Sie ja hier an, wenn ich das richtig verstehe.

F. V.: Wir versuchen in unseren Wohn- und Pflegezentren sehr individuelle Lösungen anzubieten. Das heisst, die Mieter können entscheiden, ob sie selbst waschen, putzen und kochen möchten. Sie bleiben so aktiv, wenn sie das wollen. Auf der anderen Seite gibt es diese Angebote im Haus. Und sollte man Pflege benötigen – vielleicht nur der eine Partner, haben wir ein internes Spitex-Angebot, das täglich auch mehrmals vorbeischaut. Im öffentlichen Spitex-Angebot sind zwei Besuche täglich das Maximum. Auch das Restaurant funktioniert wie ein öffentliches Restaurant. Die Bewohner studieren das Menu und sagen sich: «Heute gibt es Ghackets mit Hörnli. Super, da gehe ich ins Restaurant essen.» Es ist keine Voranmeldung nötig. Auf diese Weise können die Mieter ihre finanzielle Belastung steuern und sind, sollte sich ihre Gesundheit verschlechtern, auch schon am richtigen Ort.

«Viele unserer Bewohner schätzen es, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Das heisst, die Mieter, die wir haben, kommen aus einem engen Einzugsgebiet.»

**Françoise Vannotti,
Leiterin Immobilien &
Projektentwicklung
der Tertianum AG**



In welchem Alter entscheiden sich Menschen für Wohnformen, wie sie die Tertianum AG anbietet?

M. H.: Typischerweise sind unsere Neumieter circa 80 Jahre alt. Natürlich ziehen vereinzelt auch schon jüngere Mieter ein, gerade in Neubauten mit modernen Wohneinheiten. Das kann auch für jüngere Menschen attraktiv sein.

F. V.: Ich möchte noch auf den Unterschied hinweisen zwischen der Art des betreuten Wohnens, das wir hier anbieten können, und den altersgerechten Wohnungen, von denen man gemeinhin spricht. Man kann fast sagen, dass heute Neubauwohnungen fast durchwegs seniorengerecht sind und als solche verkauft werden können: schwellenlos, genug breit, mit Lifts etc. Durch die integrierte Pflegeabteilung, die wir betreiben, kann ein älterer Mensch auch als Pflegefall hierbleiben, wenn er nicht mehr selbstständig ist. Neulich hat mir ein Mann im Restaurant gesagt, dass er hier eine Wohnung bezogen habe, während seine Ehefrau hier in einem Pflegezimmer ist. So kann er selbstbestimmt leben und ist doch nahe bei seiner pflegebedürftigen Frau.

Wie muss man für ältere Menschen bauen?

Gibt es eine Zauberformel?

F. V.: Wie bereits gesagt, sind die meisten Neubauten heute seniorengerecht. Trotzdem gibt es Bedürfnisse, die über den üblichen Standard hinausgehen, die wir hier beachten. Zum Beispiel haben wir bei Induktionsherden wieder Drehschalter machen lassen anstelle von berührungsempfindlichen Zonen auf der Oberfläche. Oder wir machen auf weissen Wänden die Lichtschalter grau, sodass sie sich optisch etwas absetzen. Auch Boden- und Wandfarben sind klar voneinander unterscheidbar. Der Backofen ist auf einer einfach zu handhabenden

Höhe und nicht kompliziert. Oder: In den Duschen verbauen wir keine Glaswände, da diese schwer sichtbar sind für ältere Menschen. Solche Anforderungen, die es unseren Kunden leichter machen oder die aus den betrieblichen Abläufen entstehen, werden von der ersten Projektphase an von uns beachtet. Dennoch müssen die Lösungen subtil sein und sollen nicht nach Spital aussehen.

Welche Rolle spielt die Lage für ältere Bewohner?

M. H.: Gerade wenn ältere Menschen eine gewisse Selbständigkeit erhalten wollen, ist eine zentrale Lage von Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, in der Nähe, eine Post, eine Bank sollten in der Nähe erreichbar sein. Das wird sehr geschätzt.

F. V.: Viele unserer Bewohner schätzen es, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Das heisst, die Mieter, die wir haben, kommen aus einem engen Einzugsgebiet. Jemand von der Goldküste geht kaum nach Horgen. Für Investitionsentscheide ist dieser Faktor nicht zu unterschätzen. In überalterten Gemeinden, die kein grosses Angebot an geeigneten Wohnformen für Senioren haben, kann man von einer grossen Nachfrage ausgehen.

Was raten Sie einem älteren Paar, das das EFH aufgeben möchte und eine neue Wohnsituation anstrebt?

M. H.: Ich rate dazu, dass man sich damit auseinandersetzt, solange man noch fit und selbständig ist. Vielleicht schaut man sich einfach einmal die Möglichkeiten in der Gemeinde an oder im gewohnten Umfeld. Viele haben ein schlechtes Bild von Seniorenwohnmöglichkeiten und sind überrascht, was heute angeboten wird. Nicht wenige unserer Gäste sagen: «Ich hätte schon früher den Schritt machen sollen.»



Weniger ist mehr

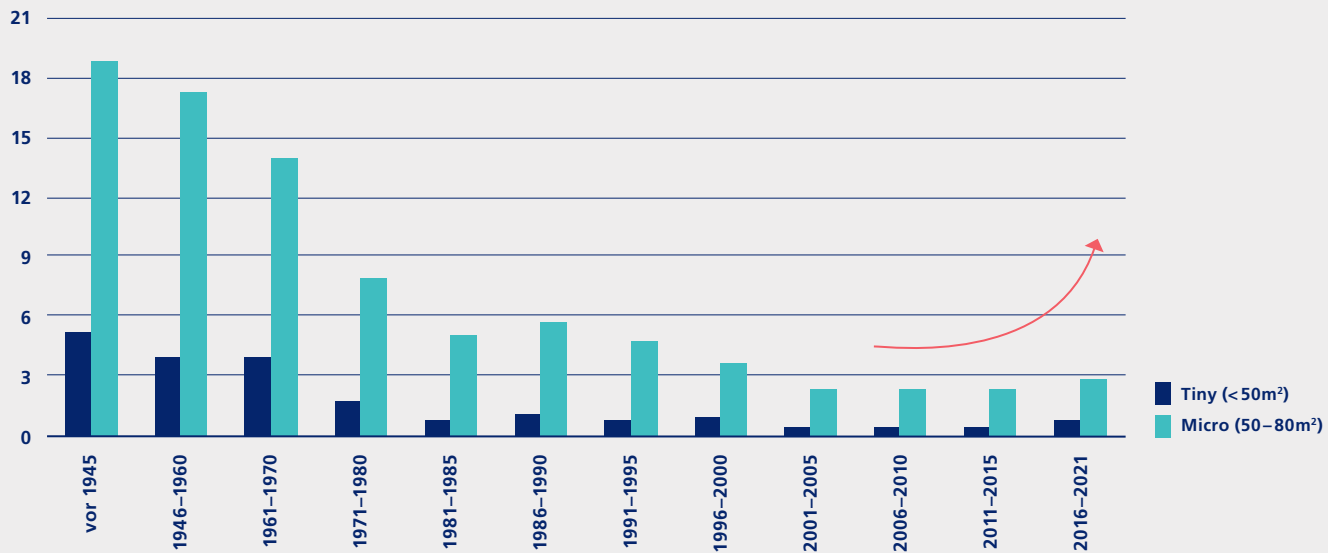
Tiny Houses sind zumindest in Architekturzeitschriften der grosse Wohntrend. Diese Wohnform wird sich auch in Zukunft nicht breitflächig durchsetzen. Im richtigen Kontext stellen Kleinhäuser jedoch eine interessante Nische dar.

Von Ursina Kubli und
Andrea Horehájová,
Analytics Immobilien

Erinnern Sie sich an die Werbebotschaft von Mercedes-Benz für den Smart – «reduce to the max»? Beim Durchblättern von Architekturzeitschriften stösst man derzeit auf ein ähnliches Phänomen am Immobilienmarkt. Auch dieser Trend hat eine englische Bezeichnung. Tiny Houses haben ihren Ursprung in den USA und stehen für Kleinhäuser mit einer Wohnfläche zwischen meist 15 und 45m². Die in den Hochglanzbroschüren sehr ästhetisch visualisierten Häuser überzeugen mit einer raffinierten Raumeinteilung und lassen damit mehr als nur ein Camperfeeling aufkommen. Sie setzen einen Gegenpol zum allgemeinen Konsumverhalten und treffen damit einen gewissen Zahn der Zeit. Wie auch beim Smart ist es ein Appell, sich auf das Wesentliche zu reduzieren.

Kleinhäuser verschwanden mit dem Wirtschaftsboom

Anteil Tiny bzw. Micro-Einfamilienhäuser nach Bauperiode (in %)



Quellen: GWR, Zürcher Kantonalbank

Uralter neuer Trend

Mit zunehmendem ökologischem Bewusstsein dürften mehr Haushalte auf ihren Wohnflächenbedarf achten. Zudem ist für viele Haushalte ein Tiny House schlicht der einzige Weg, sich die Freiheit des eigenen Hauses heutzutage noch leisten zu können. Damit stehen die Vorzeichen für einen Schweizer Trend von Kleinhäusern grundsätzlich gut. Schaut man sich den Wohngebäudepark der Schweiz nach Bauperiode an, lässt sich überraschenderweise feststellen, dass dieser Wohntrend alles andere als neu ist. Schweizer Kleinhäuser sind zwar nicht so klein wie diejenigen aus den USA, so liegen diese eher zwischen 50 und 80 m² und wären daher besser als Micro-Houses zu bezeichnen. Aber schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts sowie in den Kriegsjahren wurden hohe Anteile von Tiny (<50 m²) sowie noch mehr von Micro-Houses gebaut (s. Grafik). Beinahe jedes fünfte Schweizer Einfamilienhaus aus der damaligen Zeit hat eine Wohnfläche von unter 80 m². In diesen wirtschaftlich fordernden Zeiten lebten die meisten Haushalte sehr bescheiden. Mit dem Wirtschaftsboom in den 1970er-Jahren musste der Gürtel nicht mehr so eng geschnallt werden. Entsprechend lebten die Menschen auf grösserem Fuss, und die Kleinhäuser verschwanden im Wohnbau nahezu vom Radar. Aktuell zeichnet sich wieder eine zaghafte Zunahme der Bautätigkeit bei diesen kleinen Häusern ab. Ob sie sich durchsetzen werden?

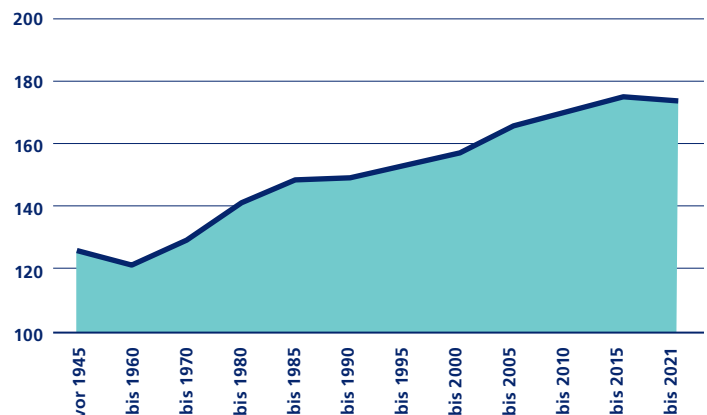
Grundsätzlich gibt es diverse Stolpersteine, die dem Durchbruch dieses Trends Grenzen setzen. Erstens tun sich die Schweizer mit dem Einsparen von Material und Energie eher schwer. In der Autoindustrie werden Effizienzgewinne beim Verbrauch durch eine Zunahme der Autogrösse gemindert. Ähnlich verhält es sich mit der Wohnungsgrösse. Die mittlere Wohnfläche bei Einfamilienhäusern ist seit dem Zweiten Weltkrieg kontinuierlich angestiegen und entwickelte sich erst in den letzten fünf Jahren leicht rückläufig. Angesichts einer mittleren Wohnfläche von

über 170 m² kann aber noch lange nicht von einer ausgeprägten Reduktion auf das Wesentliche die Rede sein (s. Grafik). Der mit der Pandemie und dem Home-Office allgemein gestiegene Flächenbedarf dürfte der Schweizer Suffizienz, also dem sparsamen Umgang mit Ressourcen, auch zukünftig im Wege stehen.

Zweitwohnsitze haben eine etwas andere Ausgangslage. Generell scheint der Bau kleiner Häuser bislang vor allem ein touristisches Phänomen zu sein. So stehen mit Abstand die meisten Häuser von unter 80 m² Wohnfläche im Kanton Wallis, es folgen die Kantone Bern und Graubünden (s. Grafik). Bei einem Wochenend- oder Ferienhaus kann es reizvoll und in der Regel auch finanziell notwendig sein, etwas näher zusammenzurücken.

Schweizer tun sich schwer mit der Suffizienz

Mittlere Wohnfläche von Einfamilienhäusern nach Bauperiode (in m²)



Quellen: GWR, Zürcher Kantonalbank

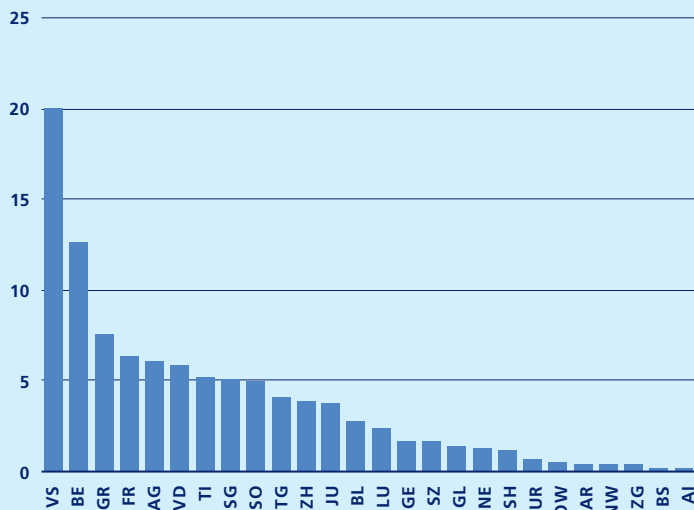
Ein zweiter Stolperstein ist, dass zumindest die Tiny Houses ihrem ökologischen Ruf nicht ganz gerecht werden. In fast jedem fünften Tiny House, das in den vergangenen zwanzig Jahren gebaut wurde, steckt eine Elektroheizung als Hauptheizung. Diese haben einen niedrigen Gesamtwirkungsgrad und schneiden daher hinsichtlich Ökobilanz deutlich schlechter ab als andere Heizungen. Eine bei normalen Neubauten häufig eingesetzte Wärmepumpe kommt bei Tiny Houses verständlicherweise selten zum Einsatz, steht den niedrigen Betriebskosten doch ein hoher Anschaffungspreis gegenüber, was sich bei sehr kleinen Objekten nur bedingt rechnet. Holz als Energieträger verbessert hingegen die Ökobilanz der Kleinhäuser. Insgesamt schneiden Tiny und Micro-Houses mit einem Anteil von 39 Prozent nichterneuerbarer Energieträger etwas schlechter ab als Wohnbauten normaler Grösse mit einem Anteil von knapp über 30 Prozent (s. Grafik). Dieses Ergebnis wird dadurch relativiert, dass Heizungen in als Ferienhäuser genutzten Kleinhäusern nicht permanent laufen.

Fazit

Bislang haben Tiny Houses den grossen Durchbruch in der Schweiz noch nicht geschafft. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich Kleinhäuser zukünftig nicht als Nische etablieren können. Grundsätzlich zeigt sich eine wachsende Klientel, die diese unkonventionelle Wohnform nachfragt. Als Ferienhaus ist diese Wohnform bereits fester Bestandteil in touristischen Regionen. Zukünftig könnten sie auch für die Füllung von Baulücken interessant sein oder als Zwischennutzung. Womöglich blüht den Tiny Houses in der Schweiz eine vergleichbare Zukunft wie dem Smart. Sie werden den generellen Trend zu grösserem Wohnen nicht stoppen, werden dennoch von einigen wenigen heiss geliebt. Sie füllen in städtischem Gebiet so manche (Park-)Lücke und erregen in der Öffentlichkeit auch nach vielen Jahren eine hohe Aufmerksamkeit.

Kleinhäuser sind ein touristisches Phänomen

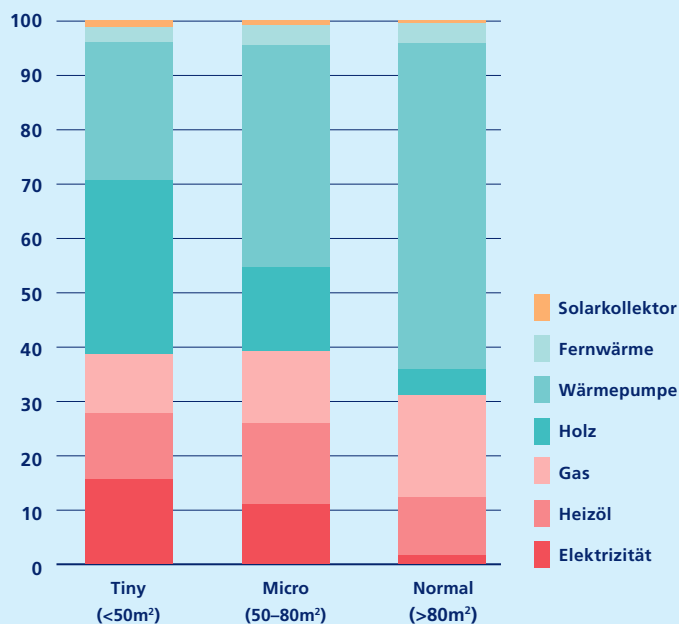
Verteilung der Tiny- & Micro-Einfamilienhäuser pro Kanton ab Baujahr 2000 (in %)



Quellen: GWR, Zürcher Kantonalbank

Kleinhäuser werden ihrem ökologischen Ruf nicht gerecht

Anteil der Heizungsträger ab Baujahr 2000 (in %)



Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS



Teure Ferien

Preisaufschlag bei Zweitwohnungen für Städter

Ein Chalet an der Skipiste, eine Terrassenwohnung im sonnigen Tessin, ein Rückzugsort fernab der Zivilisation oder der Wochenaufenthalt in der Grossstadt. Der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz im eigenen Land scheint in der Schweiz stärker zu sein denn je. Zur Erfüllung muss tief in die Tasche gegriffen werden. Unsere Analyse zeigt, dass Städter dabei schlechter wegkommen.

Von Julia Lareida
und Andrea Horehájová,
Analytics Immobilien

Aus dem Home-Office in der Mittagspause kurz auf die Piste. Mit diesen Plakaten warb das Skigebiet Arosa im Februar überall in Zürich. Wenn man pandemiebedingt schon von zu Hause aus arbeiten muss, warum dann nicht gleich aus der Ferienwohnung in den Bergen? So manch ein Städter hat sich in den letzten beiden Jahren diese Frage gestellt. Teilweise wurde sogar der Hauptwohnsitz verlegt und eine Zweitwohnung für den Wochenaufenthalt in der Stadt bezogen. Auch der allgemeine Wunsch nach Raum, Rückzugsmöglichkeiten und Planungssicherheit in Bezug auf die Ferien wurde stärker. Nicht überraschend sind Ferien- oder Zweitwohnungen beliebter denn je, und der Markt boomt.

Weiter nach oben

Steigt die Nachfrage, so steigen auch die Preise. Dieser simple Zusammenhang zeigt sich in der Preisentwicklung bei Zweitwohnungen.¹ Diese kannte in den letzten Jahren nur eine Richtung – nach oben. So haben die Preise von Zweitwohnungen schweizweit seit Ende 2018 um 17 Prozent zugelegt. Allein im letzten Jahr war ein Preisanstieg von fast 9 Prozent zu beobachten. Die Preisentwicklung der restlichen Schweizer Wohnungen fiel mit einem Plus von 12 Prozent seit 2018 etwas gemächlicher aus.

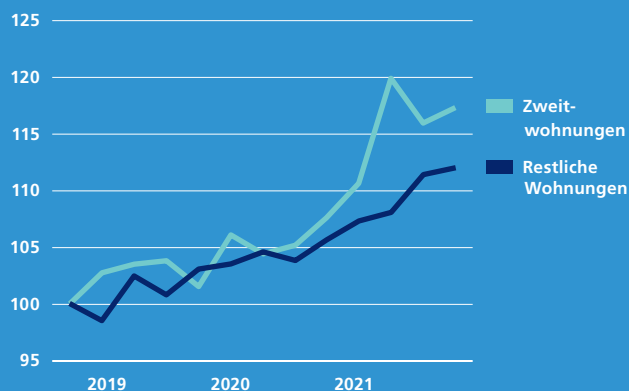
Wer sucht, der findet?

Die rasante Preisentwicklung reizt so manchen, auch am Wohnungsmarkt teilzunehmen – jetzt oder nie. Und wenn das Budget nicht für das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand reicht, dann zumindest für eine kleine Ferienwohnung. Die Verkäufer profitieren und haben ein leichtes Spiel, denn Ferienwohnungen finden immer schneller einen neuen Besitzer. Eine Analyse der Homegate-Verkaufsinserate zeigt, dass sich die durchschnittliche Insertionsdauer für explizit ausgewiesene Ferien- oder Zweitwohnungen in den letzten 5 Jahren beinahe halbiert hat. Im Schnitt sind diese nur noch rund 60 Tage inseriert.

Bei der Suche kommt erschwerend dazu, dass man als Auswärtiger zumeist nicht alle Objekte des lokalen Immobilienmarktes findet. Oft werden Wohnungen lediglich im Dorf bei Maklern im Schaufenster inseriert, oder sie werden unter der Hand verkauft. Aus der Ferne hingegen landet man zum Beispiel auf der in Zürich beliebten und prominenten Suchmaschine Homegate. Unsere Analyse zeigt, dass sich die Anzahl der Homegate-Verkaufsinserate von explizit ausgewiesenen Ferien- oder Zweitwohnungen seit 2017 mehr als halbiert hat. Wurden 2017 noch über 6'500 Zweitwohnungen inseriert, waren es 2021 nur gerade noch 3'000. Beinahe die Hälfte dieser Inserate beziehen sich auf Wohnungen in touristischen Gemeinden. Doch besonders hier sind die Inserate um rund 60 Prozent eingebrochen. Auf der Suche nach einem Zweitwohnsitz muss man demnach schnell sein und auch ein wenig Glück haben.

Pandemie beflügelt Zweitwohnungen

Preisindizes = 100 per Ende 2018



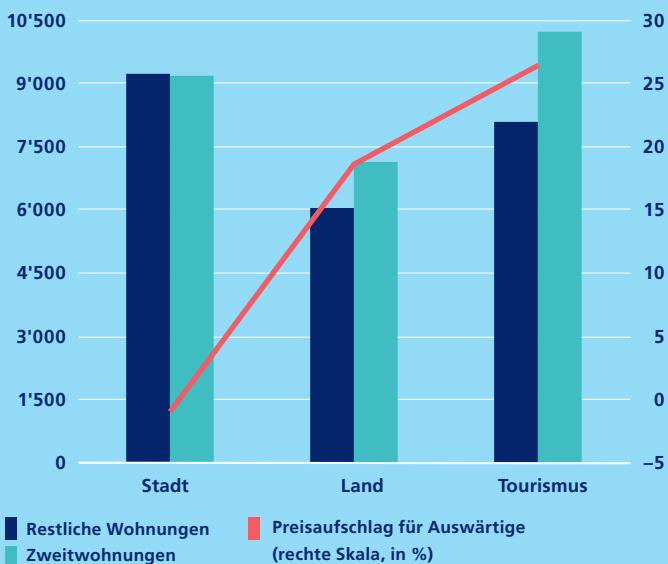
Quellen: SRED, Zürcher Kantonalbank

Preisaufschlag für Städter

Hat man das Traumobjekt gefunden, möchte man es auch haben, koste es, was es wolle. Wie tief man für die Zweitwohnung in die Tasche greifen muss, hängt primär vom Standort ab. Wohnungen in urbanen Zentren sind immer teuer, unabhängig davon, ob es sich um einen Hauptwohnsitz oder um eine Zweitwohnung handelt. Der Provinzler in der Grossstadt bezahlt als Wochenaufenthalter das lokale Preisniveau. Ganz anders in ländlichen Gebieten. Typischerweise sind es Städter auf der Suche nach einem Rückzugsort für Wochenenden und Ferien auf dem Land. Für diesen Luxus ist dann auch ein ordentlicher Aufschlag zu bezahlen. In touristischen Gemeinden ist der Preisaufschlag sogar noch ausgeprägter. Eine Ferienwohnung auf dem Land kostet im Schnitt 19 Prozent, in einer touristischen Gemeinde im Schnitt 26 Prozent mehr pro Quadratmeter als die Wohnung eines Einheimischen. Diese Ungleichbehandlung ist nicht allein auf die Markteinschränkung durch das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) zurückzuführen. Unsere Analyse zeigt, dass auf dem Land der Preisaufschlag weiterhin existiert, unabhängig davon, ob in den entsprechenden Gemeinden eine Nutzungseinschränkung bei Zweitwohnungen vorhanden ist oder nicht. In vom ZWG nicht betroffenen ländlichen Gemeinden liegt der Preisaufschlag bei immerhin noch 6 Prozent pro Quadratmeter im Vergleich zur Wohnung eines Einheimischen.²

Auswärtige zahlen in Tourismusregionen mehr

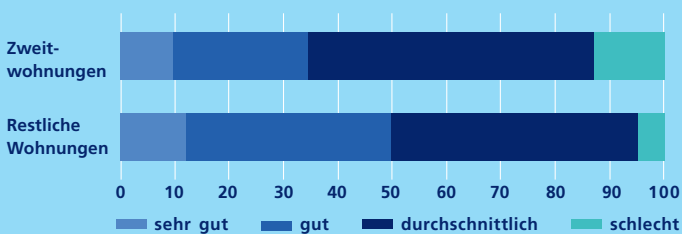
Preise pro Quadratmeter Wohnfläche, 2017–2021



Quellen: SRED, Zürcher Kantonalbank

Schlechterer Ausbaustandard bei Zweitwohnungen

Ausbaustandard-Kategorien, 2017–2021 (in %)



Quellen: SRED, Zürcher Kantonalbank

Abgesehen von der Markteinschränkung durch das ZWG ist zum einen die Käuferschaft Treiber des Preisaufschlags. Hat man das Zürcher Preisniveau vor Augen, erscheint einem die Ferienwohnung in Arosa gar nicht mehr so teuer, und wer sich eine Ferienwohnung leisten kann, ist tendenziell auch eher vermögend und hat meist ein ganz anderes Einkommensniveau als lokal Ansässige. Ferner steht der Zürcher bei der Suche nach einem Ferienobjekt gerade in touristischen Gemeinden auch noch in Konkurrenz zum ausländischen Investor. Zum anderen leistet ein Städter in den Bergen keinen Beitrag zur lokalen Gemeinschaft. Die Ferienwohnung wird nur selten genutzt und steht oft leer. Eher geduldet als erwünscht, wird ein Preisaufschlag für Städter auf dem Land daher oftmals als angemessen angesehen.

Weniger für mehr

Die Platzansprüche an die eigene Ferienwohnung sind relativ bescheiden. So beträgt die Fläche einer durchschnittlichen Zweitwohnung 83 m². Beim Hauptwohnsitz leistet man sich hingegen im Schnitt 25 m² mehr.

Die Beliebtheit dieser kleinen, speziell für Auswärtige prädestinierten Wohnungen zeigt sich nicht nur in der höheren Zahlungsbereitschaft pro Quadratmeter, sondern auch in den Charakteristiken der verkauften Objekte. Unsere Analyse zeigt, dass Zweitwohnungen beim Kauf aktuell 10 Jahre älter sind. Auch beim Ausbaustandard können sie nicht punkten. So haben ca. 64 Prozent aller Zweitwohnungen einen schlechten oder durchschnittlichen Ausbaustandard und nur 10 Prozent einen sehr guten. Bei den Hauptwohnsitzen sind lediglich 50 Prozent vom Ausbaustandard schlecht oder durchschnittlich und ungefähr 12 Prozent sehr gut. Was beim Hauptwohnsitz inakzeptabel wäre – eine alte Küche mit Linoleumboden oder ein renovierungsdürftiges Badezimmer – wird beim Feriendomizil oftmals romantisiert. Es zählen dabei andere, innere Werte. So bezahlt man für seine kleine, in die Jahre gekommene Wohnung mit Kamin und Blick auf das Erzhorn gerne mehr als der ansässige Arosener Nachbar – der Pistenausflug über Mittag scheint es einem wert zu sein.

¹ Gemeint sind durchwegs alle Zweit- oder Ferienwohnungen, unabhängig von eventuellen Nutzungseinschränkungen.

² In Tourismusgemeinden ist eine getrennte Auswertung der Preisaufschläge nicht möglich. Nur 11 von 72 Gemeinden sind nicht vom ZWG betroffen. Zudem weisen die SRED-Daten von 2017–2021 in nicht betroffenen Gemeinden lediglich 24 von insgesamt 2'206 Zweitwohnungen in touristischen Gemeinden aus.

Die neusten Entwicklungen Ihrer Gemeinde

Wenige Ausnahmen

Für Kaufinteressenten wird es immer schwieriger, eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zu finden. Die verschiedenen Immobilienplattformen sind für viele Gemeinden wie leergefegt. Es gibt aber auch Ausnahmen, wie die Gemeinde Wetzikon ZH, die diesen Trend nicht mitmachen. In Wetzikon nahm 2021 die Anzahl Inserate auf der Plattform Homegate für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum zu. Vor allem die Eigentumswohnungen, die z.T. neu gebaut wurden, scheinen sehr gefragt zu sein. Ein Blick auf die Leerstände zeigt, dass die Wohnungen komplett absorbiert wurden.

Wohninserate Wetzikon	Mietwhg.	STW	EFH
Anzahl inserierter Objekte auf Homegate 2021	1'287	141	35
Trend im Vergleich zu 2020	▲	▲	▲

Starker Anstieg der Preise

Die Beliebtheit der Eigentumswohnungen schlägt sich auch in den Preisen nieder, diese sind in Wetzikon im letzten Jahr für Neubauten stark gestiegen, obwohl das Angebot ausgeweitet wurde. Aufgrund des knappen Angebots und des rasanten Preiswachstums sowie der Verbreitung von Home-Office erweitern Kaufinteressenten ihren Suchradius. Davon profitieren auch andere Gemeinden in der Region: Die Preisentwicklung zeigt auch in Uster, Hinwil oder Seegräben steil nach oben.

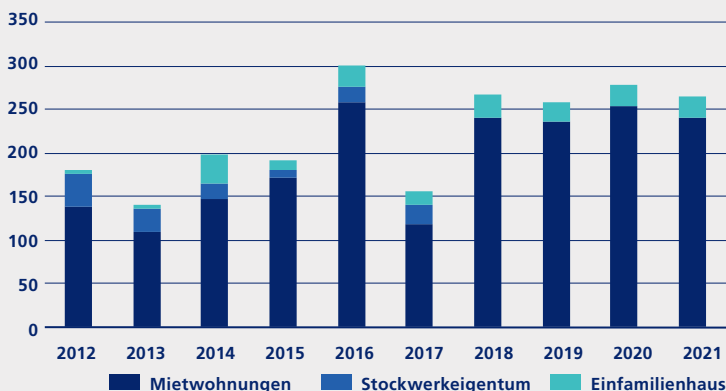
Wie hat sich Ihre Gemeinde entwickelt?

Sind Sie auf der Suche nach Stockwerkeigentum oder einem Einfamilienhaus? Verfolgen Sie mit unseren Gemeindeberichten die Entwicklungen am Immobilienmarkt für jede Gemeinde in der Schweiz. Neben Informationen zu Preisen und Inseraten zeigen wir Ihnen die besten Lagen bezüglich Erreichbarkeit, Besonnung oder Lärm, wo Sie die nächste Einkaufsmöglichkeit finden oder welche Steuerbelastung Sie erwartet.

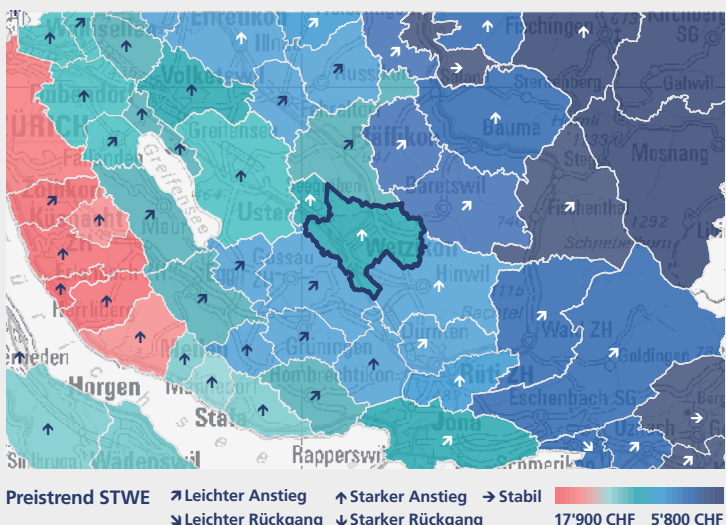
Schauen Sie sich gleich den Bericht für Ihre Gemeinde an: www.zkb.ch/gemeindeberichte



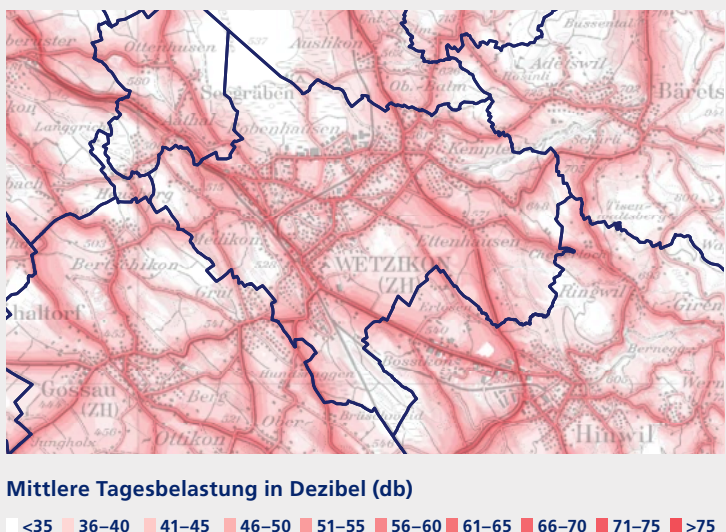
Leerstand nach Typ



Preise pro m² für Stockwerkeigentum und Preistrend



Lärmbelastung durch Strassenverkehr



Impressum

Herausgeberin

Analytics Immobilien
Zürcher Kantonalbank

Redaktion

Othmar Köchle

Art Direction

Marke & Kreation
Zürcher Kantonalbank

Gestaltung

JoosWolfangel
Winterthur

Druck

Druckerei Albisrieden
Zürich

Cover-Illustration

Maria Salvatore

Illustrationen

S. 11, 23 JoosWolfangel
Johannes Joos

Fotos

S. 2/31 Amt für Städtebau
Zürich, Juliet Haller
S. 5 Keystone / Gaëtan Bally
S. 16 Keystone / Westend61 / Gustafsson
S. 20–22 Reto Schlatter
S. 21 Tertianum AG
S. 26 AdobeStock

Auflage

7'500 Exemplare

Erscheint

½-jährlich

Kontakt

medien@zkb.ch

Abonnement

zkb.ch/immobilienpublikationen
oder 0844 843 823

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Alle Informationen und Daten in diesem Dokument stammen aus Quellen, welche die Zürcher Kantonalbank zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments für zuverlässig hielt.

Alle Berechnungen wurden mit grösster Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für deren Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit übernommen werden – weder ausdrücklich noch stillschweigend.

Die Zürcher Kantonalbank lehnt diesbezüglich jegliche Haftungsansprüche ab.

**Eichstrasse 9–11
in 8045 Zürich**
Aufnahme nach der
Projektumsetzung 2018
(vergleiche Seite 2)



Zwei Etagen *Lebensqualität* mit Umweltbonus.

Wir bringen Sie nach Hause! Nachhaltig.
Die nahe Bank.