

# Immobilien aktuell

Ausgabe November 2021

# PSST...

## Viel Lärm um Lärm

Belastung  
mindert  
Mieten



Zürcher  
Kantonalbank

### **Meinung und Prognose**

Eigenheimkauf: Jetzt oder nie?

Seite 4

### **Konjunktur und Zinsen**

Ein Inflationsgespenst geht um

Seite 6

### **Schwerpunkt Strassenlärm**

Viel Lärm um Lärm

Seite 8

### **Home-Office**

Der Home-Office-Booster

Seite 14

### **Knappes Angebot**

Makler meiden Immobilienplattformen

Seite 18

### **Bauwirtschaft**

Höhere Baukosten belasten Private

Seite 22

### **Interview**

«Die Situation ist momentan  
unberechenbar»

Seite 25

### **Impressum**

Seite 27



# Liebe Leserin Lieber Leser



**Ursina Kubli**  
Zürcher Kantonalbank,  
Immobilien-Research

Wir sind inzwischen in der Normalisierungsphase und sehen Licht am Ende des dunklen Tunnels der Pandemie. Die Mobilität nimmt wieder zu und damit auch der Lärm auf den Strassen. Lesen Sie in dieser Ausgabe, wo es zu hohen lärmbedingten Mietzinsausfällen kommt und wie man diesen auf der politischen und planerischen Ebene begegnen kann.

Das Virus selbst macht inzwischen etwas weniger Lärm. Dennoch bleibt der Ansturm auf Zürcher Eigenheime ungebrochen. Das Angebot auf den klassischen Immobilienplattformen dünnt zusehends aus. Daher erstaunt die hohe Zahl der Handänderungen. Wird etwa verstärkt unter der Hand verkauft? Wir beleuchten die Hintergründe des offensichtlichen Nachfrageüberhangs. Das Preiswachstum betrifft übrigens längst auch die Baustoffe. Es kommt gar zu Lieferengpässen. Lesen Sie in unserer Konjunkturbeurteilung, ob die von vielen befürchtete Inflation auch die Schweiz erfassen wird und inwieweit dies den Immobilienmarkt bewegen kann. Bewegung kam auch in die Arbeitswelt. Viele Büroangestellte erledigen ihre Arbeit inzwischen teilweise aus dem Home-Office. Wer seltener fährt, kann dafür an Bürotagen länger pendeln und somit den Radius bei der Wohnungssuche erweitern. Wir zeigen Ihnen, welche Wohnregionen davon profitieren können.

**Ich wünsche Ihnen entspannte Ruhe  
und eine spannende Lektüre.**

# Eigenheimkauf: Jetzt oder nie?



## Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2019	2020	2021*	2022*
Bautätigkeit Wohnungen CH	48'000	52'400*	41'000	43'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH	8'400	9'700*	9'500	9'500
Leere Mietwohnungen CH	62'800	66'300	60'775	60'000
Leere Mietwohnungen ZH	5'600	6'000	4'686	4'500
Angebotsmieten CH <sup>1</sup>	0,6%	0,9%	1,0%	1,0%
Angebotsmieten ZH <sup>1</sup>	0,9%	2,3%	1,0%	1,5%
Preise Wohneigentum CH <sup>2</sup>	2,2%	5,2%	6,0%	3,0%
Preise Wohneigentum ZH <sup>3</sup>	3,2%	4,2%	7,5%	4,0%
Referenzzinssatz	1,50%	1,25%	1,25%	1,25%

\* Prognose Zürcher Kantonalbank

<sup>1</sup> Homegate Angebotsmieten

<sup>2</sup> Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex

<sup>3</sup> Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

**Die Pandemie forciert den Eigenheimwunsch. Auch mit der Rückkehr zur Normalität wird nicht alles wie früher. Trotz Warnungen der SNB ist keine Trendumkehr bei den Eigenheimpreisen in Sicht. Wir rechnen im kommenden Jahr mit weiterem, aber weniger starkem Preiswachstum.**

**Von Ursina Kubli,  
Leiterin Analytics Immobilien**

Inserieren Makler ein Verkaufsobjekt auf einem Immobilienportal, erhalten sie mehrere Hundert Anfragen. An den Besichtigungen, die sich Interessenten häufig teilen müssen, ist eine gewisse Hysterie spürbar. Es fühlt sich an wie bei einem Schlussverkauf, mit der grossen Ausnahme, dass dort stark reduzierte Preise locken. Bei Eigenheimen müssen Interessenten hingegen so tief in die Tasche greifen wie noch nie. Warum steigen die Preise noch schneller?

### **Einfluss der Pandemie anfangs unterschätzt**

Angebotsseitig gibt es wenig Grund für eine Beschleunigung des Preiswachstums. Die Anzahl Transaktionen hat jüngst sogar zugenommen, da es gerade bei älteren Objekten öfter Eigentümerwechsel gab. Auch nachfrageseitig hat sich aus reinen Kostenüberlegungen wenig verändert: Die langjährigen Zinsen zeigten jüngst sogar leicht nach oben. Auch eine Abschaffung des Eigenmietwerts, die den Eigenheimbesitzern in der heutigen Marktsituation zugutekäme, ist trotz erneuter Thematisierung im Parlament weit davon entfernt, die politischen Hürden zu nehmen.

Die Pandemie hat offenbar weitreichendere Konsequenzen als anfangs erwartet. Noch immer wird die eigene Wohnsituation so intensiv reflektiert wie noch nie. Wer träumt nicht von einer etwas grösseren oder komfortableren Wohnung und wünscht sich, diese sein Eigen zu nennen? Wer früher den Eigenheimwunsch hegte, kam diesem Traum durch die eigenen Sparanstrengungen jedes Jahr einen kleinen Schritt näher. Mit der heutigen Preisdynamik ist das allerdings kaum noch möglich. Vielmehr wird der Eigenheimkauf von Jahr zu Jahr anspruchsvoller. Viele Mieter geraten in

Sorge, den Einstieg ins Wohneigentum zu verpassen. Dieses Phänomen bekommt in der Literatur mit «FoMO» (Fear of Missing Out) sogar einen eigenständigen Fachbegriff. «Jetzt oder nie», dürften sich manche Kaufwillige sagen. Vielleicht ist es in einem ersten Schritt eine kleinere Wohnung. Hat man seinen Fuss im Eigenheimmarkt, liegt ein Aufstieg zum Traumobjekt in den Folgejahren eher drin, da man nun selbst von den Preissteigerungen profitiert.

Das anhaltende Negativzinsumfeld dürfte ebenfalls einen Beitrag zur kräftigen Preisdynamik leisten. Während die Banken zu Beginn der Negativzinsen diese erst vereinzelt bei sehr hohen Geldbeträgen an die Kunden weitergaben, werden diese Grenzen bei manchen Banken allmählich gesenkt. Werden Zuflüsse in Einzelfällen bereits ab 250'000 Franken verrechnet, betreffen die Negativzinsen längst nicht mehr nur die Superreichen. Mieter mit hohen Guthaben, denen die eigenen vier Wände bislang nicht einmal so wichtig waren, erwägen, ein Eigenheim oder eine Liegenschaft zum Vermieten zu erwerben. Gleichzeitig wird ein Verkauf einer Liegenschaft zweimal überdacht. Was soll mit dem Verkaufserlös geschehen? Der Verkauf des Eigenheims und der Umzug in eine Mietwohnung, wie das früher im Rentenalter regelmässig erfolgte, ist heutzutage weniger attraktiv. Stattdessen wird das zu gross gewordene Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung vermietet und bietet eine Option für die Nachkommen, die Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt zu übernehmen. Wird heute ein Objekt verkauft, dann geht die Veräusserung häufig mit einer Ersatzbeschaffung einher. Damit wird dem Eigenheimmarkt zwar ein Objekt zugeführt, es wird aber gleichzeitig auch eines absorbiert. Das ändert die Struktur des Immobilienangebots, nicht aber seine Höhe. Mit der Fortdauer der Negativzinspolitik der SNB akzentuiert sich der Nachfrageüberhang am Immobilienmarkt.

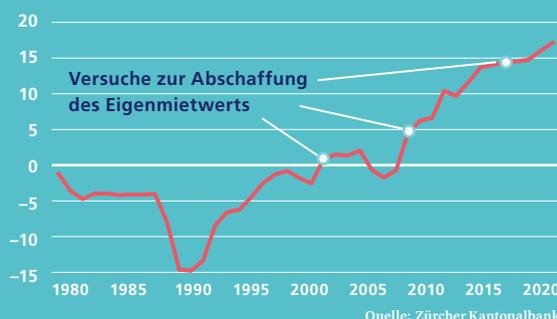
### Weiterhin Geduld gefragt

Einige Interessenten laufen Gefahr, für ein Eigenheim ihre finanzielle Komfortzone zu verlassen. Die SNB warnt bereits, dass diese Kaufwilligen bei einem unerwarteten Zinsanstieg auf dem falschen Fuss erwischt werden könnten. Ihre Warnungen sind ein klarer Aufruf an alle Hypothekengeber zu einer umsichtigen Kreditvergabe. Im Einzelfall dürfte es für Haushalte mit ungenügendem finanziellem Polster schwieriger werden, eine Finanzierung zu erhalten. Da in der heutigen Marktsituation häufig mehrere Dutzend Interessenten um ein Verkaufsobjekt buhlen, wird das nicht zur Trendumkehr führen. Die Besichtigungstermine wird man sich auch zukünftig mit anderen Mitinteressenten teilen müssen. Eine gewisse Entspannung ist dennoch möglich. Findet der Alltag wieder vermehrt ausserhalb der eigenen Wohnung statt, dürfte sich so manche Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation denn auch legen. Kaufwilligen ist zu wünschen, die Suche etwas entspannter anzugehen. Wer aus Angst handelt, etwas zu verpassen, handelt womöglich irrational. Wer glaubt «jetzt oder nie» ein Eigenheim erwerben zu müssen, bringt sich zu sehr unter Druck und könnte seinen Kaufentscheid später bereuen.

## Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung als zusätzlicher Nachfrageimpuls?

Ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, wie er zurzeit im Parlament diskutiert wird, könnte ein zusätzliches Argument für Wohneigentum werden. Bei einer Standardwohnung im Kanton Zürich haben wir die Steuerbelastung durch Wohneigentum der letzten Jahre berechnet. Derzeit erhöht sich das steuerbare Einkommen um knapp 17'000 Franken und kommt bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent einer Steuerleistung von rund 5000 Franken gleich. Ein Systemwechsel würde Hauseigentümer deutlich entlasten. Nicht immer wurden Eigenheimbesitzer allerdings durch das heutige Steuerregime steuerlich bestraft. Aufgrund der hohen Zinsen in den 80-er und 90er-Jahren resultierte damals ein negativer Wert. Das heisst, im Mittel profitierte ein Eigenheimbesitzer in dieser Periode, der Schuldzins- und Unterhaltsabzug übertraf den Eigenmietwert. Der Schuldzinsabzug wirkt damit insgesamt wie eine Versicherung gegen steigende Zinsen. Aufgrund des historisch tiefen Zinsniveaus wären viele Hauseigentümer bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts kurzfristig bessergestellt. Ob ein Wegfall des Eigenmietwerts die Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich befeuern wird, hängt davon ab, wie stark dieser Faktor bei den Kaufüberlegungen gewichtet wird. Auch wenn der Eigenheimkauf sehr emotional ist und steuerliche Aspekte bei diesen Entscheiden eher eine untergeordnete Rolle spielen, dürfte ein Systemwechsel nicht dabei helfen, die aktuelle Situation am Immobilienmarkt zu entspannen.

### Veränderung des steuerbaren Einkommens aufgrund der Wohneigentumsbesteuerung, in 1'000 CHF



# Ein Inflationsgespenst geht um

Die dunklen Wolken am Konjunkturhimmel verzogen sich im Zuge der abklingenden Pandemie rascher, als man das hoffen durfte. Doch bereits droht die nächste Gewitterfront aufzuziehen: Inflation. Sind die aktuell beobachtbaren Preissteigerungen vorübergehender oder permanenter Natur? Im letzteren Fall wären Zinserhöhungen in nicht mehr allzu weiter Ferne. Allerdings spricht die Gemengelage in der Schweiz nicht für ein baldiges Handeln der Schweizerischen Nationalbank.

Von David Marmet,  
Chefökonom Schweiz

# 3,0%

## BIP-Wachstum 21

# -0,75%

## Geldmarktsatz 21

Bilder aus Bergamo haben sich tief in die Volksseele eingenistet. Das Drama um die nächtlichen Transporte von Coronaopfern im Frühjahr 2020 schuf bei der europäischen Bevölkerung das Bewusstsein, dass wir in eine grosse Krise geschlittert waren. Ähnliches wiederholte sich ein Jahr später. Bilder vom im Suezkanal auf Grund gelaufenen Frachtschiff «Ever Given» im März 2021 gingen um die Welt. Sechs Tage lang blockierte der Frachter die wichtigste Seestrasse zwischen Asien und Europa. Befürchtungen um Lieferengpässe machten die Runde – und plötzlich setzte sich in vielen Köpfen das schon nicht mehr existent geglaubte Inflationsgespenst fest. Bilder, insbesondere audiovisuelle Bilder, generieren Narrative, und Narrative beeinflussen die Volksseele und gestalten so schlussendlich auch den Wirtschaftsgang mit. Es stellt sich also die Frage, ob die aktuelle Diskussion um drohende Inflation oder gar Stagflation einem Narrativ anhängt, das bald an Glanz verlieren wird, oder ob gerade in diesen Tagen ein Trend zu steigenden Preisen eingeläutet wird.

### Aufgestaute Nachfrage

Aktuell werden vor allem zwei Faktoren bei der hitzig geführten Inflationsdebatte ins Feld geführt. Zum einen geht es um die teilweise akuten Lieferengpässe, zum anderen um den coronabedingten Nachholbedarf beim Konsum. Reichen diese beiden Punkte für anhaltend höhere Inflationsraten? Schauen wir uns zuerst die Konsumnachfrage an. Die vorherrschende Konsumlust ermöglicht den Unternehmen, ihre Marge nun allmählich zu erhöhen. Bereits vor einigen Monaten stiegen die Preise einzelner Vorleistungsgüter an. Die Firmen konnten indes die gestiegenen Inputkosten wegen der Pandemielage kaum auf den Endpreis überwälzen. Vermehrt hört man nun landauf, landab, dass die Kunden durchaus gewillt sind, höhere Preise zu akzeptieren. Nur, dieser Entwicklung sind zweifelsohne Grenzen gesetzt. Denn der wichtigste Treiber für eine anhaltende Inflation ist das Drehen der Lohn-Preis-Spirale. Und hier zeichnet sich auch für dieses Jahr ab, dass höhere Löhne bei den alljährlich im Herbst stattfindenden Lohnverhandlungen nur sehr schwer durchzusetzen sind. Das mag auf den ersten Blick erstaunen, verzeichnen doch die Schweizer Unternehmen historische Höchststände von unbesetzten Arbeitsstellen (siehe Grafik rechts).

Allerdings zeigt ein vertiefter Blick in die Statistik, dass die hohe Zahl der offenen Stellen wohl nicht zuletzt auf die Arbeitsmarktpolitik während der Coronakrise zurückzuführen ist. So zählen Gastronomie und Hotellerie zu den Branchen mit der höchsten Zahl an offenen Stellen. Indes sind es auch gerade diese Branchen, die ebenfalls die höchsten Arbeitslosenraten und die höchste Zahl von Arbeitnehmenden in Kurzarbeit verzeichnen. Es ist also zu erwarten, dass das in der Krise durch monetäre Anreize entstandene Ungleichgewicht wieder abgebaut wird, je weiter die Schweizer Wirtschaft auf dem Weg zur Normalisierung vorankommt. Das signalisieren die konjunkturellen Vorlaufindikatoren bereits. Indes deuten diese Indi-

# 1,0%

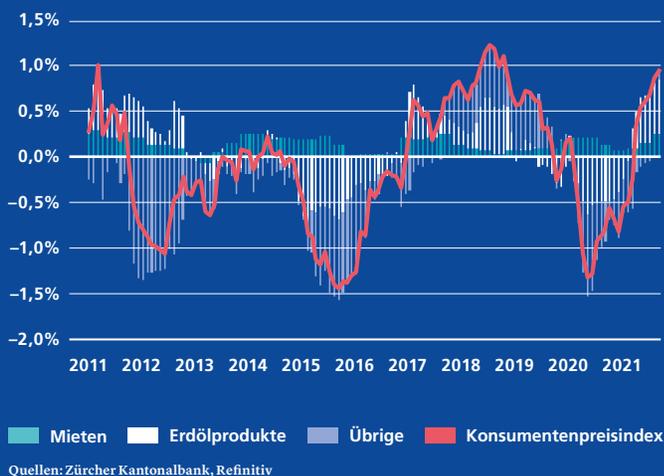
## Inflation 2022

katoren nun eine spürbare Abflachung des bis anhin dynamischen Wachstums an. Wir rechnen für das kommende Jahr weiterhin mit einem BIP-Wachstum von 3 Prozent. Schlussfolgernd heisst das, dass die Lohn-Preis-Spirale in der Schweiz in den nächsten Quartalen nicht zum Drehen kommen wird. Dies gilt notabene auch für die EU. Hingegen mehren sich die Anzeichen, dass gerade in den USA die Wahrscheinlichkeit für eine Lohn-Preis-Spirale zunimmt. Die pandemiebedingten Unterstützungsmassnahmen haben in weiten Teilen der USA zu einem Anstieg des Reservationslohnes geführt. Nun sind viele US-amerikanische Unternehmen bereit, höhere Löhne anzubieten, um die in der Krise entlassenen Niedriglohneempfänger wieder für die ausgeschriebenen Stellen zu gewinnen.

### Von Engpässen, Energiepreisen und Mieten

Ebenfalls hitzig diskutiert werden die Auswirkungen der auch beim Endkunden spürbaren Lieferengpässe und -verzögerungen. Indes ist zu beachten, dass es sich in erster Linie eben um Verzögerungen und nicht um markant steigende Güterpreise handelt. Zweitens hat gerade die jüngste Vergangenheit gezeigt, dass bei Gütermangel die Unternehmen ihre Opportunitäten rasch erkennen und gewillt sind, ihre Produktion umzustellen und/oder hochzufahren (Stichwort Schutzmaskenproduktion). Führen Lieferengpässe dennoch zu höheren Preisen, dürften diese Preiserhöhungen aufgrund der erwähnten Angebotsausweitung und schlussendlich auch aufgrund von sog. Basiseffekten vorübergehender Natur sein: ein klassischer Inflationsbuckel. Ähnlich lässt sich über die jüngst stark steigenden Energiepreise argumentieren. Auch hier ist ein Preisbuckel am wahrscheinlichsten. Wie die oben stehende Grafik zeigt, sind aktuell die Erdölprodukte der wichtigste Treiber für die nun wieder im positiven Bereich notierenden Teuerungsraten in der Schweiz. Hin-

### Erdölpreis und Mieten als Inflationsstützen

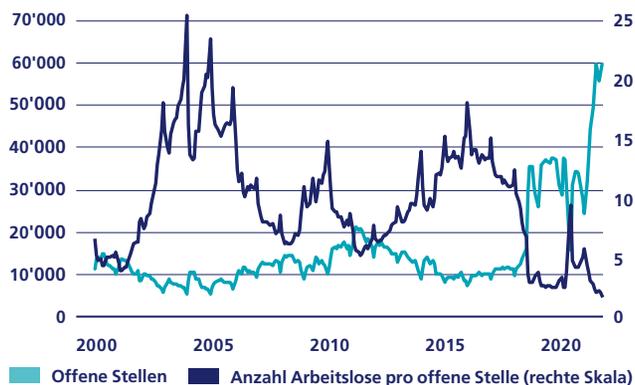


gegen ist der zweite, aktuell wichtige Treiber nicht so «buckelig». Der Anstieg bei den Mieten wird auch in den nächsten Quartalen weitergehen (siehe Prognose-Tabelle Seite 4). Verknüpft man die Entwicklungen der aufgestauten Nachfrage, Lieferengpässe, Mieten und Energiepreise, ist davon auszugehen, dass die Teuerung in der Schweiz in den nächsten Monaten und Quartalen im positiven Bereich notieren wird, aber nicht aus dem Ruder läuft.

### Die SNB bleibt an der Seitenlinie

Was heisst das für die Schweizerische Nationalbank (SNB)? Sie kann relativ entspannt in die Zukunft blicken. Obwohl die Argumente für die implementierte Negativzinspolitik kaum mehr stehen, ist das Murren seitens vieler wirtschaftspolitischer Entscheidungsträger leiser geworden. Zudem hat sich in den Köpfen der Finanzmarktteilnehmer die Meinung festgesetzt, dass eine Leitzinsänderung in der Schweiz bei unveränderter Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nicht möglich ist. Die Inflation bleibt – wie oben ausgeführt – im Zielbereich der SNB. D.h. die SNB kann zuwarten – und sie wird zuwarten. Wir rechnen weder für dieses noch für nächstes Jahr mit einer Leitzinsänderung. Hingegen werden die 10-jährigen Renditen der Schweizer Staatsanleihen im Zuge der Wachstumsnormalisierung und der leicht steigenden Inflationsraten leicht anziehen. Erneute Tiefststände der Hypothekarzinsen dürften nicht zu erwarten sein. Womit wir zum Schluss bei einem weiteren Narrativ angelangt sind: Notenbanken handeln asymmetrisch. In «schlechten Zeiten» reagieren sie rasch, in «guten Zeiten» bleiben sie untätig – eine Strategie, die den meisten Immobilienbesitzern in den letzten Jahren zweifelsohne zugutekam.

### Offene Stellen erreichen Höchststände



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



10 dB



30 dB



40 dB



50 dB



55 dB



60 dB



80 dB



100 dB

Die Angaben zu den Dezibel-Werten sind Näherungswerte, die je nach Abstand zum Objekt und emittierendem Modell variieren können.

# Viel Lärm um Lärm

**Wir haben für alle Schweizer Mietwohnungen analysiert, wie exponiert sie gegenüber Strassenlärm sind. Das Ergebnis ist überraschend: So wohnt es sich in den grössten Städten nicht immer am lautesten. An den stark befahrenen Strassen in Zürich und Winterthur sind aber noch immer Tausende Wohnungen einer sehr hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Strassenlärm führt in der Schweiz zu Mietverlusten von 320 Mio. Franken pro Jahr.**

**Von Ursina Kubli und Ingrid Rappi, Analytics Immobilien**

Im Gegensatz zu «Viel Lärm um nichts» – einer bekannten Komödie von Shakespeare – versteht die Politik beim Thema Strassenlärm keinen Spass. Aufgrund übermässiger Lärmimmissionen wurden bereits mehreren Ersatzneubauten die Baubewilligungen wieder entzogen. Auch in der politischen Diskussion zu Tempo 30 gilt die Reduktion von Strassenlärm als eines der Hauptargumente dafür, die maximale Geschwindigkeit breitflächig zu reduzieren. Wir haben die Auswirkungen dieses omnipräsenten Themas auf den Schweizer Immobilienmarkt untersucht. Konkret zeigen wir anhand der aktuellen Strassenlärmdaten\* vom Bundesamt für Umwelt (BAFU), die neuerdings in der Horizontalen und in der Vertikalen (3D) modelliert werden, wo Strassenlärm bei Wohnimmobilien besonders ausgeprägt ist. Zudem haben wir geschätzt, wie stark die Angebotsmieten an befahrenen Strassen gesenkt werden. Diese datenbasierten Analysen sollen in einer häufig hitzig geführten Diskussion Fakten schaffen.

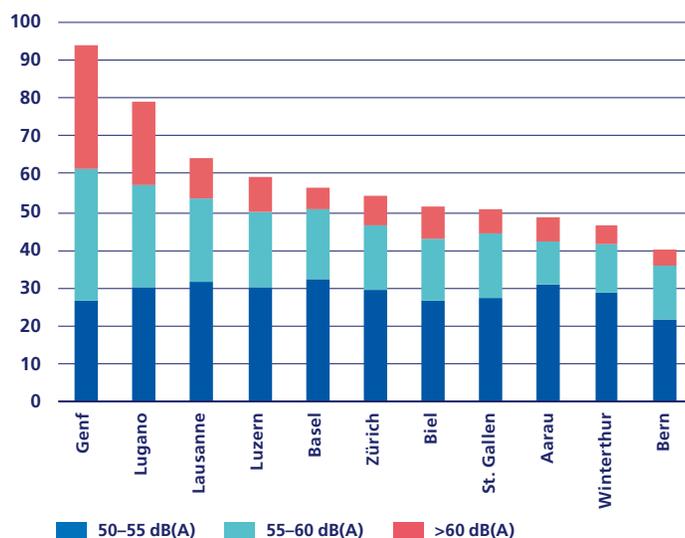
\*Lärmdaten für Strassenlärm gemäss Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2018, sonBASE-Lärmdatenbank Schweiz 2015

\*\* Wir übernehmen in diesen Analysen den tageszeitspezifischen Mittelungspegel gemäss Richtlinie des europäischen Parlaments. Lärm am Abend und in der Nacht kommt dabei eine höhere Bedeutung zu als Lärm in den Tagesstunden. Die einzelnen Lärmbestandteile werden anhand der Anzahl der betroffenen Stunden gewichtet.

## Romands wohnen laut

«In einer grossen Stadt ist es laut.» Dieses Vorurteil konnten die Städte trotz Lärmschutzbestimmungen, neuer Parks und Erholungszonen wohl nie ganz abstreifen. Doch dieses Vorurteil ist längst überholt. Wir haben für sämtliche Wohnadressen der Schweiz die Lärmbelastung bestimmt. Zürich, die grösste Stadt der Schweiz, befindet sich lediglich im Mittelfeld. Genf, Lugano und Lausanne stechen indessen als besonders lärmgeplagt hervor. Es zeichnet sich also ein deutlicher Graben zwischen französisch- bzw. italienischsprachigen Regionen und der Deutschschweiz ab. In Genf haben beachtliche 94 Prozent aller Wohnadressen eine Beschallung durch Strassenlärm von über 50 dB(A)\*\*, nur 4 Prozent aller Adressen liegen hingegen unter diesem Grenzwert und somit an einer ruhigen Lage. Während dieser Lärmpegel noch als «leise Radiomusik oder Vogelgezwitscher» beschrieben wird, ist eine Beschallung von 55 dB(A), die einem Radio/TV in Zimmerlautstärke gleicht, bereits belastender. Über 60 dB(A) entspricht einem Rasenmäher aus 10 Meter Distanz und dürfte selbst bei geschlossenen Fenstern in der Wohnung wahrgenommen werden. In der Stadt Genf betrifft Letztgenanntes jede dritte Wohnadresse. In Lugano, der Schweizer Stadt mit der zweitstärksten Lärmbelastung, jede fünfte Wohnadresse. Lausanne folgt mit einem Anteil von 13 Prozent. Bern, Winterthur und Aarau sind die Städte mit der geringsten Lärmbeschallung im Wohnsegment. Obwohl Bern als

## In Bern wohnt man am leisesten Anteil Wohnadressen mit Lärm, in Prozent



Quellen: BAFU, Zürcher Kantonalbank

autofreundlich gilt, ist der Anteil lärmbelasteter Wohnadressen hier am geringsten. Damit schafft die Stadt Bern einen schier unmöglichen Spagat. Bei Winterthur ist das Ergebnis weniger überraschend, die Stadt hat sich längst einen Namen als Gartenstadt gemacht und darf sich mit Preisen von Pro Velo Schweiz rühmen. In Aarau mag der geringe Anteil lauter Lärmquellen an den sogenannten Flüsterbelägen liegen. Diese zwar teuren und auch aufwendigen Massnahmen werden im Kanton Aargau regelmässig zur Lärmbekämpfung eingesetzt.

### Was in Zürich die Rosengartenstrasse ist, ist in Winterthur die Zürcherstrasse

Auch wenn viele Deutschschweizer Städte lärmtechnisch besser abschneiden als die Romandie, gibt es innerhalb der Städte grosse Unterschiede. In der Deutschschweiz sind Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen ebenfalls sehr starkem Strassenlärm ausgesetzt. Folgende Rangliste zeigt die lautesten Strassen in Zürich und Winterthur, gemessen an der Untergrenze der Lärmbelastung der 20 Prozent lärmigsten Wohnadressen. Mit beachtlichen 69 bzw. 66 dB(A) sind die Rosengartenstrasse sowie die Zürcherstrasse die mit Abstand lärmigsten Strassen. Jede fünfte Adresse hat an diesen beiden Strassen eine noch höhere Belastung als diese bereits sehr hohen Lärmwerte. Kommt hinzu, dass sich Hauptverkehrsachsen über längere Distanzen hinziehen und folglich mitunter nicht wenige Wohnungen von einer derart hohen Beschallung betroffen sind. Anzahlmässig stechen in Zürich die Überlandstrasse sowie die Forchstrasse hervor, in Winterthur die Tösstalstrasse. Über tausend Wohnungen haben bildlich gesprochen einen ständig laufenden Rasenmäher vor der Haustüre.

### Ruhe hat ihren Preis

Ruhe ist für viele Menschen ein wichtiges Wohnbedürfnis. Daher wird oft bereits im Inseratetitel mit einer «ruhigen Wohnlage» geworben. Ob das der Realität entspricht beziehungsweise dem individuellen Ruhebedürfnis gerecht wird, sollte man am besten bei der Besichtigung selbst prüfen. An ruhigen Lagen wird die grössere Nachfrage zu höheren Mieten führen. Umgekehrt bedeutet das, dass Vermieter lärmgeplagter Wohnungen beim Mietpreis entgegenkommen müssen, um die Wohnung zu vermieten. Diesen Mietpreisabschlag haben wir im Auftrag des BAFU bestimmt. Konkret haben wir mit den Mietinseraten der Immobilienplattform Homegate ein hedonisches Modell geschätzt und dabei den Fokus auf Strassenlärm gelegt. Die Aversion der Mieter gegenüber Strassenlärm lässt sich statistisch belegen. Mietwohnungen werden ab einem Lärmpegel von 50 dB(A) pro 5 Dezibel um jeweils 1 Prozent günstiger inseriert.

Die berechneten Lärmabschläge haben wir in der folgenden Grafik für die Umgebung der stark befahrenen Rosengartenstrasse und Zürcherstrasse für sämtliche Mietwohnungsgebäude visualisiert. Spannend ist, wie sich der Lärmabschlag vor allem auf die direkt zur Strasse angrenzenden Wohnge-

bäude konzentriert. Bereits eine Häuserzeile entfernt nimmt der Strassenlärm und damit auch der Mietpreisabschlag deutlich ab. Selbst diese lärmberichtigten Quartiere haben ihre Ruheoasen. Liegen die Wohngebäude direkt an diesen Verkehrsachsen, ist der Lärm aber beachtlich, und die Mietpreisabschläge betragen bis zu 4 Prozent und mehr. Identische Wohnungen an einer ruhigen Lage könnten also 4 Prozent teurer ausgeschrieben werden. Dieser Mietpreisabschlag kann im Einzelfall aber natürlich variieren. Wie sehr die Wohnqualität durch Strassenlärm beeinträchtigt wird, hängt nämlich massgeblich von der Ausrichtung, dem Grundriss, der Bausubstanz sowie der Fensterqualität ab. Diese Unterschiede kommen in den Inseratedaten zu wenig zum Ausdruck, sodass diese Nuancen vom Modell nicht eingefangen werden können. Die Angebotsmiete einer strassen-

### Die lärmigsten Strassen in ...

Zürich	20% der Adressen liegen über dB(A)*	Anzahl Wohnungen* über 60 dB(A)
Rosengartenstrasse	69	122
Bernerstrasse Nord	67	121
Bucheggstrasse	66	351
Ueberlandstrasse	66	974
Universitätstrasse	66	293
Schimmelstrasse	65	111
Bellerivestrasse	64	155
Forchstrasse	64	710
Irchelstrasse	64	58
Gsteigstrasse	64	69

Winterthur	20% der Adressen liegen über dB(A)*	Anzahl Wohnungen* über 60 dB(A)
Zürcherstrasse	66	376
Auenrainstrasse	65	62
Neuwiesenstrasse	64	139
Technikumstrasse	64	38
St. Gallerstrasse	64	189
Nägelseestrasse	63	30
Tösstalstrasse	63	505
Steigstrasse	63	214
Lindstrasse	62	67
Neumühlestrasse	62	30

\* nur Adressen in Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung

Quellen: Bundesamt für Umwelt, Zürcher Kantonalbank

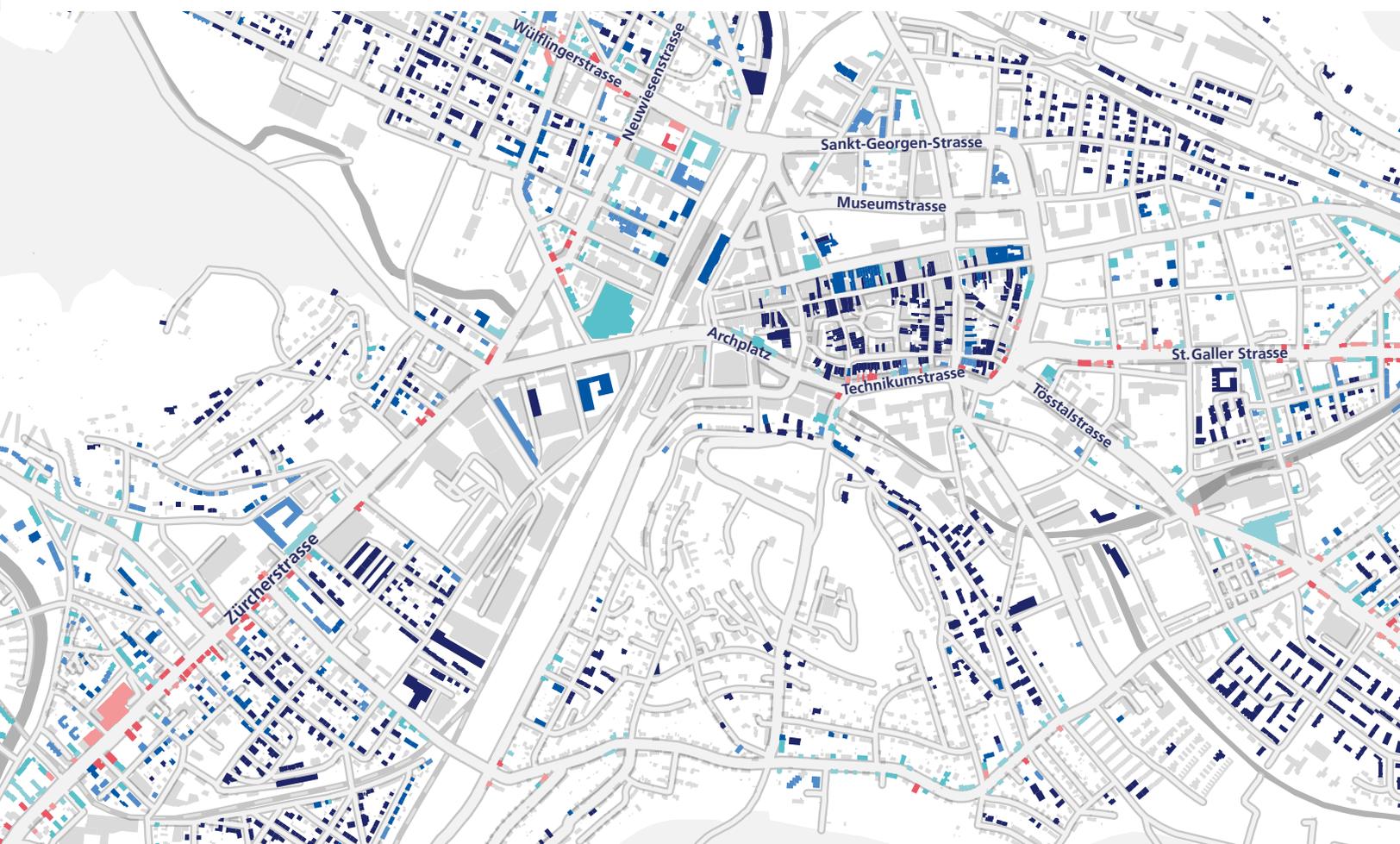


Quellen: AV Kanton Zürich, Bundesamt für Umwelt, Zürcher Kantonalbank

## Deutliche Mietabschläge bei Wohnungen direkt zur Strasse

Mietabschlag wegen Strassenlärm – Mehrfamilienhäuser in Zürich (oben) und Winterthur (unten)

- kein Lärm
- 0 bis -0,4%
- 0,4 bis -0,8%
- 0,8 bis -1,3%
- 1,3 bis -1,9%
- 1,9 bis -2,2%
- 2,2 bis -4,0%



seitigen Altbauwohnung ohne Schallschutzfenster wird in der Realität einen höheren Abschlag haben. Bei einer Neubauwohnung, die in einen ruhigen Hinterhof zeigt, gibt es dagegen kaum Anlass, die Angebotsmieten zu senken.

### Mietausfälle summieren sich in der Schweiz auf 320 Mio. Franken pro Jahr

Bei den Eigentümern von Wohnrenditeliegenschaften entstehen folglich durch Strassenlärm Mietzinsverluste. Um das Ausmass dieser Kosten zu beziffern, haben wir für sämtliche Schweizer Mietwohnungen den Lärmabschlag der Nettomieten berechnet. Diese Abschläge summieren sich auf über 320 Mio. Franken pro Jahr. In der Stadt Genf fällt mit jährlichen 40 Mio. Franken der grösste Mietminderwert an. Dies ist neben der hohen Lärmbelastung auch der Grösse des Wohnungsmarktes sowie dem hohen Genfer Mietniveau geschuldet. Zürich folgt mit einem Mietausfall von rund 28 Mio. Franken mit deutlichem Abstand als Nummer 2 dieser Rangliste. Die hohen Mietzinsausfälle sind jedoch nicht der alleinige Kostenpunkt für die Eigentümer. Häufigere Mieterwechsel und der damit einhergehende Administrationsaufwand sowie ein erhöhtes Leerstandsrisiko sind in diesen Berechnungen noch nicht berücksichtigt.

### Genf und Zürich haben die höchsten lärmbedingten Mietausfälle

Stadt	Geschätzter Mietabschlag pro Jahr (in Mio. Franken)
Genf	40,3
Zürich	28,5
Lausanne	12,0
Basel	9,7
Bern	6,2
Luzern	6,2
Winterthur	4,1
St. Gallen	3,7
Lugano	3,6
Biel	2,6
Aarau	0,9
übrige Schweiz	207,3
<b>Schweiz</b>	<b>325,1</b>

Quellen: Bundesamt für Umwelt, Zürcher Kantonalbank

**1%**  
**Mietpreis-**  
**reduktion**  
**pro**  
**5 dB**

### Fazit

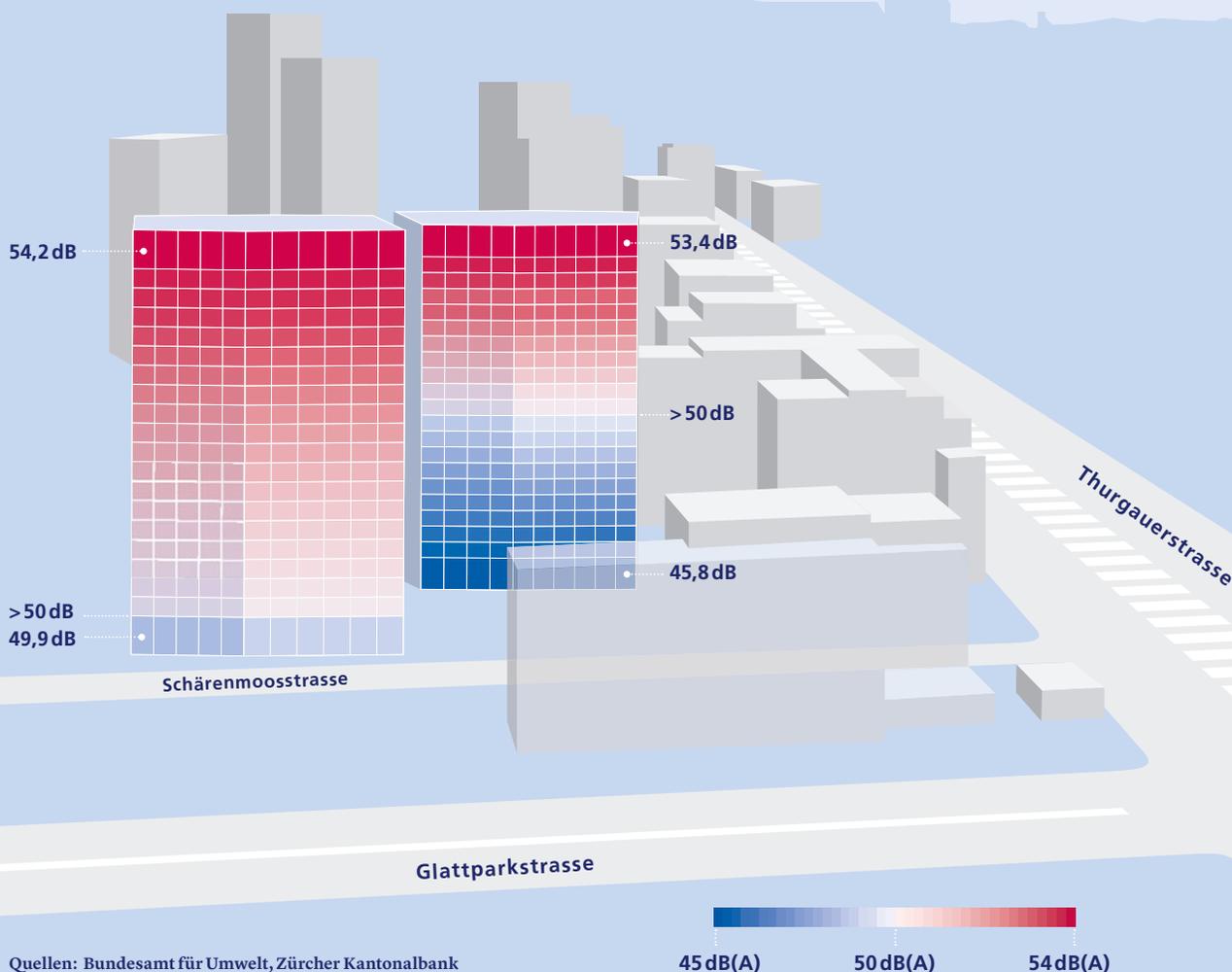
In der Schweiz sind trotz Lärmschutzvorschriften noch immer sehr viele Mietwohnungen massivem Strassenlärm ausgesetzt. Zwar steht die Deutschschweiz generell etwas

besser da als die Romandie oder das Tessin. Doch auch in Zürich und Winterthur bleibt die Lärmbelastung vieler Wohnungen zu hoch. Daher wird Strassenlärm im Kanton Zürich ein brennendes Thema der Wohnungspolitik bleiben. Mit der Verhinderung von Ersatzneubauten an befahrenen Strassen befindet man sich aktuell allerdings auf dem Holzweg. Erstens verspricht die höhere bauliche Qualität durch den Neubau einen viel besseren Lärmschutz im Innern der Wohnungen. Zweitens bringen die Ersatzneubauten aufgrund einer in der Regel höheren Ausnützung das in den Städten so dringend nötige Mietwohnungsangebot. Nur eine

rege Bautätigkeit kann die riesige Nachfrage nach städtischem Wohnen auch nur ansatzweise befriedigen und so die Mietpreisdynamik dämpfen. Diesbezüglich nimmt der Ersatzbau von Genossenschaftswohnungen eine Sonderrolle ein. Seine Verhinderung ist im heutigen Wohnungskontext, in dem bezahlbare Mietwohnungen wohnpolitisch breit getragen sind, beinahe absurd. Derweil sollten in der Lärmbekämpfung andere Wege eingeschlagen werden. Aufgrund der leisen Elektromotoren versprechen sich viele mehr Ruhe auf den Strassen. Dies gilt insbesondere bei langsamer Geschwindigkeit, namentlich in den Städten. Bereits ab einer Geschwindigkeit von ca. 20km/h dominiert jedoch zunehmend der Lärm der Reifen auf dem Asphalt. Elektroautos sind diesbezüglich keineswegs leiser als Autos mit Verbrennungsmotoren. Eine Temporeduktion zur Minderung des Rollgeräusches wäre diesbezüglich die wirkungsvollere, für die Mobilität aber auch sehr drastische Möglichkeit, den Strassenlärm zu reduzieren. Neue Informationstechnologien in den Autos könnten zukünftig die effizientere Nutzung der Strasse fördern, sodass die Mobilität auch bei niedrigeren zulässigen Maximalgeschwindigkeiten nicht zu sehr tangiert wird.

Ferner zeigt das Beispiel von Aarau, dass auch die Weiterentwicklung der Strassenbeläge durchaus Potenzial hat. Dies gilt nicht nur in Hinblick auf unser Wohlbefinden, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht, denn die Einbusen in den Mieten, in die wir über unsere Pensionskassen investiert sind, sind beträchtlich. Damit steht den Städten künftig ein gewaltiger Kraftakt bevor. Das Spannungsfeld zwischen Lärmschutz, Verdichtung sowie Motorisierung dürfte noch anspruchsvoller werden. Um diese Zielkonflikte unter einen Hut zu bringen, braucht es von allen Seiten eine Portion Pragmatismus und Kompromissbereitschaft. Damit wird das Thema Lärm zwar auch in Zukunft nicht zu einer Shakespeare-Komödie avancieren, doch die Hoffnung auf ein Happy-End bleibt bestehen.

## Lärmsituation Wohnhochhäuser Schärenmoosstrasse



Quellen: Bundesamt für Umwelt, Zürcher Kantonalbank

### Oben ist es lärmiger als unten

Die BAFU-Lärmdaten wurden neu auf 3D-Basis modelliert. Damit lässt sich die Lärmbelastung erstmals nach Stockwerk unterscheiden. Man könnte meinen, dass die Lärmbelastung in der Höhe aufgrund der zunehmenden Distanz zum Strassenverkehr an Kraft verliert. Doch das Gegenteil ist der Fall. Fehlt das gegenüberliegende Gebäude, hat man zwar freie Sicht – doch damit fällt auch der Lärmschutz zu einer befahrenen Strasse weg. Das folgende Beispiel zweier Hochhäuser an der Schärenmoosstrasse in Zürich Oerlikon illustriert dieses Phänomen bestens. In beiden Gebäuden nimmt der Lärm mit der Höhe zu. Die oberen Stockwerke haben ein ähnliches Lärmniveau, in den unteren unterscheiden sich die Gebäude jedoch deutlich:

Obwohl der rechte Turm näher an der stark befahrenen Thurgauerstrasse liegt, wird der Grenzwert von 50 dB(A) hier erst ab dem 13. von 20 Stockwerken überschritten, während der linke Turm schon ab dem Erdgeschoss an der Lärmgrenze kratzt. Dabei liegen beide Gebäude nur 10 m voneinander entfernt. Während das rechte Hochhaus in den unteren und mittleren Etagen sehr gut vom Bürokomplex der Zurich-Versicherungs-Gesellschaft gegen die Thurgauerstrasse abgeschirmt ist und das gegenüberliegende Einkaufs- und Dienstleistungsgebäude es vor Lärm von der Glattparkstrasse schützt, prasseln die Schallwellen auf den linken Wohnturm fast ungehemmt ein.





# Der Home-Office-Booster

**Wer seltener fährt, kann dafür an Bürotagen länger pendeln. Dieser Grundgedanke mag in der neuen Normalität mit mehr Home-Office viele dazu bewegen, weiter weg vom Arbeitsplatz zu wohnen. Wir zeigen, welche Regionen davon profitieren.**

**Von Isabella Kübler,**  
**Analytics Immobilien**

## **Home-Office bewegt den Immobilienmarkt**

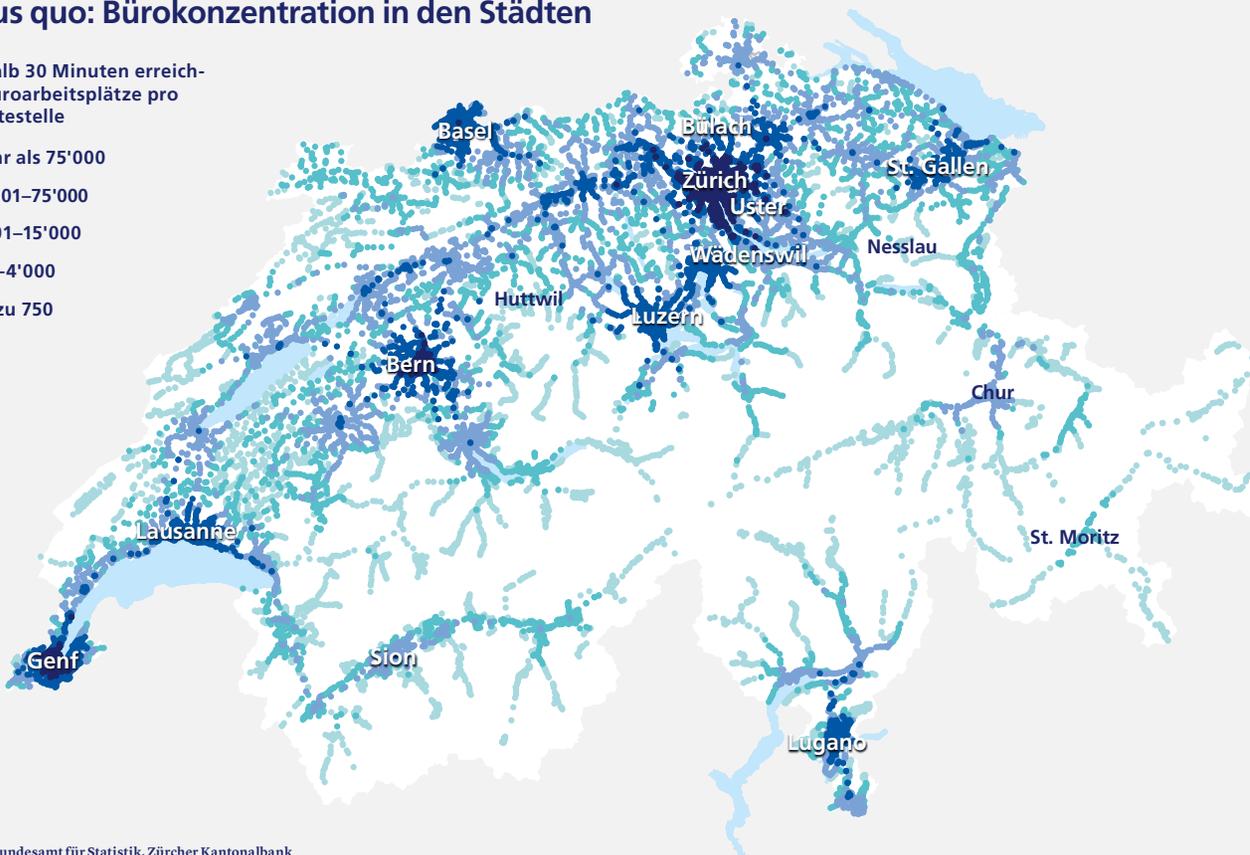
Die Pandemie hat viele Bereiche unseres Alltags zeitweise stillgelegt, dennoch haben zahlreiche Bewohner des Kantons Zürich die Umzugskisten gepackt. Gemäss dem neusten Umzugsreport des Immobilienportals Homegate ist knapp jeder zehnte Befragte in den letzten zwei Jahren umgezogen. Dabei zeigt sich, dass Corona das Umzugsverhalten verändert hat. Zwar sind Änderungen im Beziehungsstatus noch immer der häufigste Umzugsgrund, direkt danach folgen aber der Wunsch nach mehr Platz und die Unzufriedenheit mit der Lage. Im Lockdown ist die eigene Wohnsituation wichtiger geworden, und für die Tage im Home-Office braucht es nun zu Hause mehr Raum, um ungestört arbeiten zu können. Berufliche Gründe, die beim Umzugsreport von 2018 noch auf dem zweiten Rang lagen, wurden hingegen weniger oft genannt. Die Notwendigkeit, wegen des Jobs umzuziehen, war in den letzten anderthalb Jahren weniger verbreitet, da diejenigen, die aus dem Home-Office arbeiten können, weniger auf die Nähe zum Arbeitsplatz angewiesen sind.

Mittlerweile wurde die Home-Office-Pflicht aufgehoben, die Normalisierungsphase hat begonnen. Nun stellt sich die Frage, wie stark sich Home-Office in der neuen Normalität etablieren wird. Werden die Umzüge aus beruflichen Gründen in Zukunft überhaupt

## Status quo: Bürokonzentration in den Städten

Innerhalb 30 Minuten erreichbare Büroarbeitsplätze pro ÖV-Haltestelle

- mehr als 75'000
- 15'001–75'000
- 4'001–15'000
- 751–4'000
- bis zu 750



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

noch eine Rolle spielen? Wahrscheinlich schon, da eine theoretische Ortsungebundenheit mit fünf Tagen Arbeit aus der Distanz ein eher seltenes Phänomen sein dürfte. Plausibler sind hingegen Szenarien mit einem, zwei oder maximal drei Tagen Home-Office. Wir sind der Frage nachgegangen, welche Auswirkungen diese neue Flexibilität in der Arbeitswelt auf den Immobilienmarkt erwarten lässt und welche Regionen davon potenziell profitieren.

### Pendelbereitschaft steigt mit teilweisem Home-Office

Einer der wichtigsten Lagefaktoren bei einer Wohnimmobilie war immer die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen. Wo gut bezahlte Jobs in kurzer Zeit erreicht werden, sind die Preise und Mieten für Wohnimmobilien hoch. In abgelegenen Ortschaften, die nur wenige Arbeitsplätze bieten und verkehrstechnisch nicht gut angebunden sind, sind diese hingegen tief. Home-Office könnte aber die Wohnraumnachfrage in diesen heute noch preisgünstigen Gebieten stärken. Die Möglichkeit, die Arbeit teilweise von zu Hause ausführen zu können, dürfte Arbeitnehmende dazu verleiten, längere Pendelzeiten in Kauf zu nehmen. Wer seltener fährt, kann dafür an seinen Präsenztagen länger pendeln und erreicht somit mehr potenzielle Arbeitsplätze.

Um zu ermitteln, welche Gebiete in der neuen Normalität am meisten profitieren würden, haben wir untersucht, wie sich die Erreichbarkeit von Büroarbeitsplätzen durch mehr Home-Office an jeder ÖV-Haltestelle in der Schweiz verändern würde. Dafür haben wir einen Vergleich zwischen dem vor der Pandemie weitverbreiteten Arbeitsalltag im Büro und drei möglichen Szenarien mit einem, zwei oder drei Tagen Home-Office gemacht. Für den

typischen Vollzeit-Büroangestellten nehmen wir Pendelzeiten von 30 Minuten pro Weg an, was sich in der Woche zu 5 Stunden summiert. Kann ein Tag von zu Hause gearbeitet werden, sind bei gleicher Wochensumme nun 38 Minuten pro Weg möglich. Bei zwei Home-Office-Tagen sind es 50 Minuten und bei drei Home-Office-Tagen sogar 75 Minuten pro Weg. Die Karten auf den Seiten 15 und 16 zeigen, wie viele Büroarbeitsplätze von jeder Zug-, Bus- oder Tramhaltestelle erreicht werden und welche von einer Ausweitung der Pendelzeit am meisten profitieren.

### Keine Stadtlucht zu erwarten

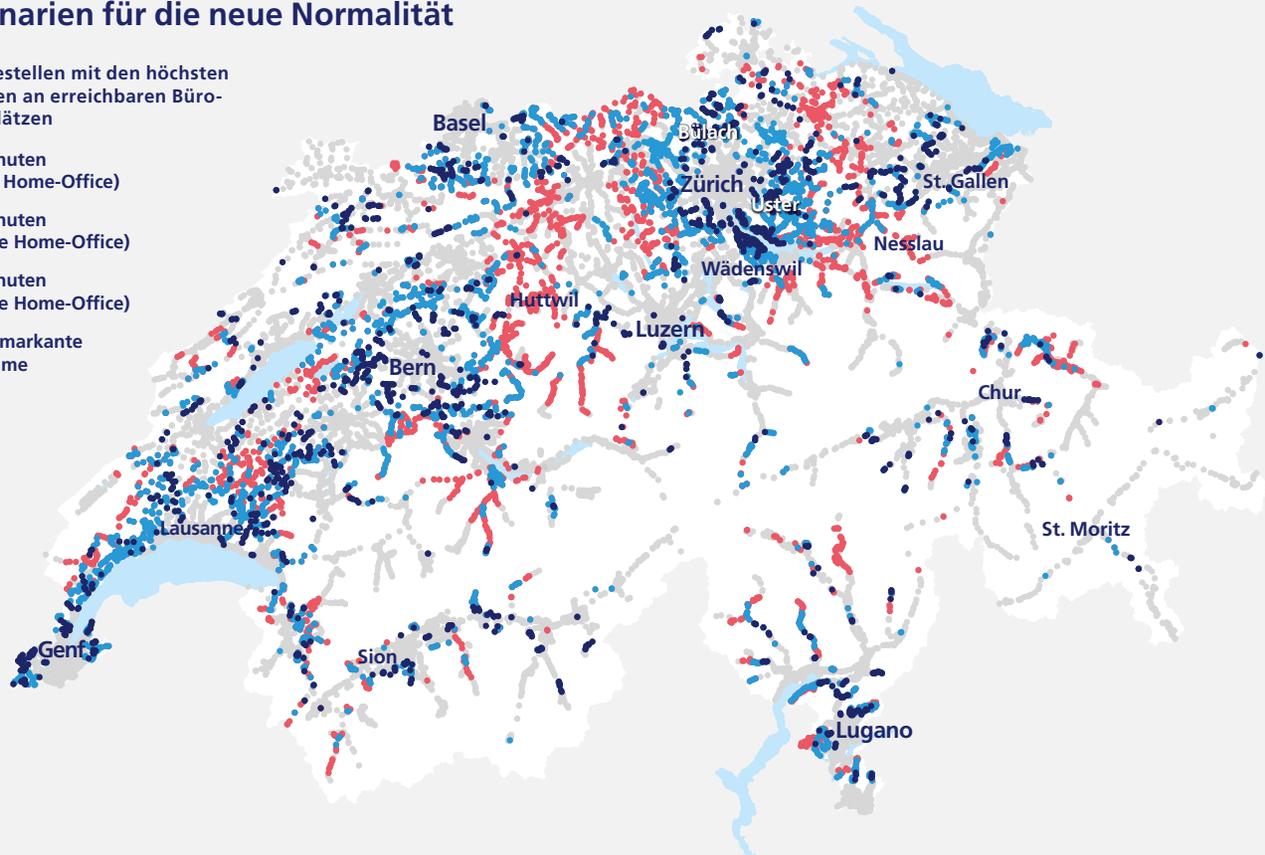
Die meisten Büroarbeitsplätze befinden sich in den grossen Schweizer Städten. Von der Mehrheit der Haltestellen in Zürich, Bern oder Genf genügen 30 Minuten Fahrzeit, um über 75'000 Büroarbeitsplätze zu erreichen (siehe Karte oben). Ausgehend von diesem hohen Niveau bringen längere Fahrzeiten in den grossen Zentren nur eine geringe Zunahme.

Die grössten Städte dürften daher von Home-Office nur wenig profitieren und gehören deshalb nicht zu den Gewinnern (siehe Karte Seite 16). Eine umfassende Flucht aufs Land ist dennoch nicht zu erwarten, das Stadtleben wird auch in Zukunft attraktiv bleiben. Dafür gibt es mehrere Gründe: Einerseits gibt es viele Berufe im Bereich der persönlichen Dienstleistungen und der Industrie, bei denen Home-Office nicht möglich ist und die Nähe zum Arbeitsort wichtig bleibt. Andererseits bieten grosse Zentren mehr als nur viele Arbeitsplätze. Man denke z.B. an das umfangreiche Versorgungs-, Kultur- und Freizeitangebot.

### 3 Szenarien für die neue Normalität

ÖV-Haltestellen mit den höchsten Zunahmen an erreichbaren Büroarbeitsplätzen

- 38 Minuten (1 Tag Home-Office)
- 50 Minuten (2 Tage Home-Office)
- 75 Minuten (3 Tage Home-Office)
- keine markante Zunahme



Tatsächlich gibt es auch kleinere Städte, die von Home-Office profitieren können, wie das Beispiel Winterthur zeigt (siehe Karte Seite 17). In Abhängigkeit vom Wohnort kann eine nur um 8 Minuten längere Fahrt die Auswahl an potenziellen Büroarbeitsplätzen deutlich erweitern. Wer hier in der Nähe einer Bushaltestelle mit schneller Verbindung zum Hauptbahnhof oder direkt bei einem der kleineren Bahnhöfe wohnt, profitiert besonders von einem Tag Home-Office. Die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten lässt in der neuen Normalität also keinen Einbruch erwarten.

#### Agglomerationsgemeinden profitieren besonders

Die grössten Profiteure im neuen Arbeitsalltag mit einem oder zwei Tagen Home-Office sind die Agglomerationsgemeinden (siehe Karte oben). Im Kanton Zürich gewinnen ferner vor allem die Seegemeinden an erreichbaren Arbeitsplätzen. Bei 50 Minuten weitet sich der Kreis der Gewinner weiter von den Zentren auf Ortschaften mit schnellen S-Bahn-Anbindungen aus. Die Zugverbindungen sind hier so gut ausgebaut, dass man nicht direkt beim Bahnhof wohnen muss, um verschiedene Grosszentren in 50 Minuten erreichen zu können. Beispiele für solche Nutzniesser sind im Kanton Zürich die Gemeinden Uster, Bülach oder Wädenswil.

Ist man bereit, etwas länger zu pendeln, geraten Agglomerationsgemeinden bei der Suche nach einem neuen Wohnort verstärkt in den Fokus. Die tieferen Preise im Vergleich zu den Städten könnten die Nachfrage weiter ankurbeln. Grosse Neubaupro-

jekte wie z.B. das Projekt Glasi in Bülach oder der Stockenhof in Regensdorf dürften bei der Etablierung von ein bis zwei Tagen Home-Office auf umso mehr Interesse stossen.

#### Löst Home-Office das Leerstandsproblem in ländlichen Gemeinden?

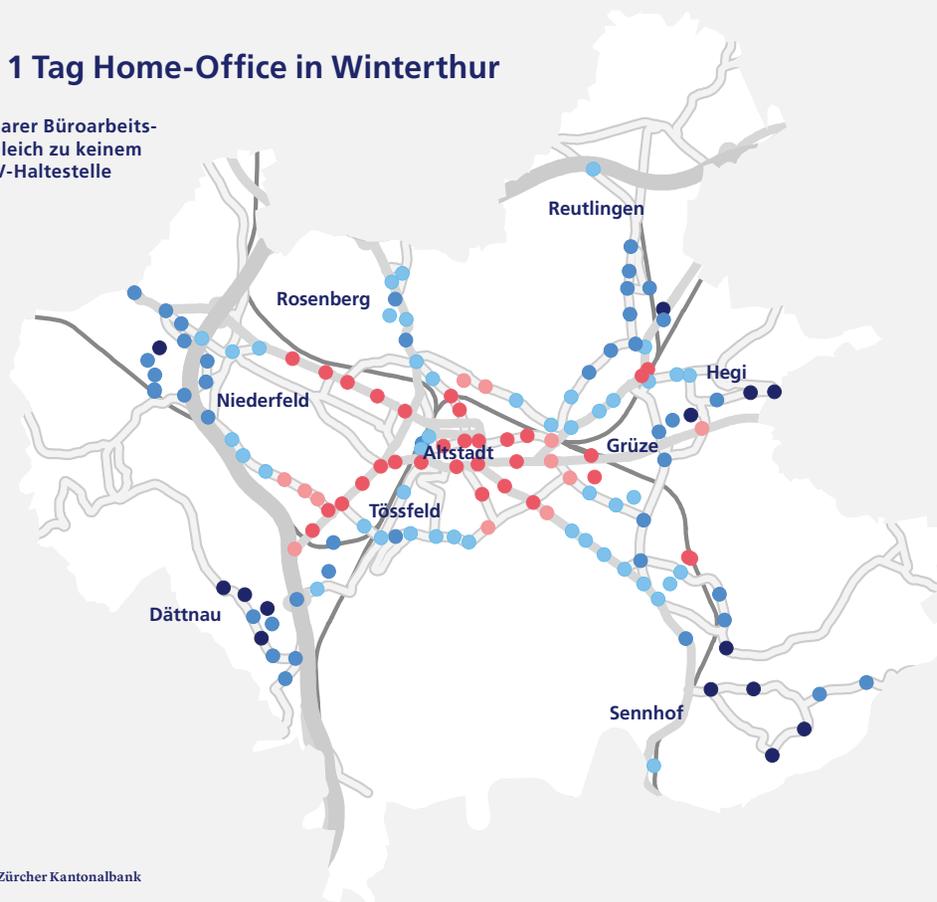
Die Zunahme von erreichbaren Büroarbeitsplätzen in ländlichen, abgelegenen Gemeinden nach 38 und nach 50 Minuten Fahrzeit fällt sehr gering aus. Um in diesen Gebieten die Anzahl an potenziellen Büroarbeitsplätzen deutlich zu erweitern, muss der Arbeitnehmende bereit sein, zwischen 50 und 75 Minuten zu pendeln. Mindestens drei Tage Home-Office scheinen unumgänglich, wenn man in einer dieser Gemeinden wohnt und in einem grösseren Zentrum arbeiten möchte. Ob sich ein solches Szenario in Zukunft tatsächlich durchsetzen wird, ist fraglich, da die meisten Unternehmen eine Arbeitswoche mit mehr Tagen zu Hause als im Büro wahrscheinlich nicht gutheissen würden. Ausserdem ist nicht jeder bereit, die gesamte gesparte Zeit ins Pendeln zu investieren. Für Pendelzeiten bis zu 75 Minuten pro Weg braucht es viel Durchhaltevermögen.

Unsere Analyse legt nahe, dass Home-Office keinen Ansturm auf ländliche Regionen verursachen wird. Gebiete mit hohem Leerwohnungsstand, wie z.B. das Toggenburg um die Gemeinde Nesslau oder der Oberaargau mit der vielgenannten Gemeinde Huttwil, werden auch in der neuen Normalität mit Leerstandsproblemen konfrontiert bleiben. Noch schwerer haben es stark abgelegene Gemeinden in den Bergkantonen. Das malerische Engadin

### Profiteure von 1 Tag Home-Office in Winterthur

Vervielfachung erreichbarer Büroarbeitsplätze bei 1 Tag im Vergleich zu keinem Tag Home-Office pro ÖV-Haltestelle

- mehr als 3 x
- 3 x
- 2,5 x
- 2 x
- bis zu 1,5 x



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

um die Gemeinde St. Moritz zum Beispiel ist als Feriendestination sehr beliebt. Als dauerhafter Wohnort ist diese Region für viele aber nicht geeignet, da die Auswahl an erreichbaren Arbeitsplätzen zu gering ist. Auch bei langen Pendelzeiten können nur kleinere, regionale Zentren erreicht werden, die nicht mit dem Angebot der Grossstädte mithalten können.

#### Neue Perspektiven

Die Arbeitswelt wird nach der Pandemie nicht mehr dieselbe sein. Home-Office ist nun salonfähig, und in der neuen Normalität werden viele ihre Arbeit teilweise von zu Hause aus erledigen. Diese neue Flexibilität ermöglicht es, längere Pendelwege auf sich zu nehmen und den Radius bei der Wohnungssuche zu erweitern. Im Eigenheimsegment kennen wir das Ausweichen auf preisgünstigere Regionen schon seit Jahren. Das Problem der Mietwohnungsleerstände in Landgemeinden wird sich damit aber nicht beheben lassen, denn Mieter finden vielfach schon näher zu den Arbeitsplätzen eine ausreichende Auswahl an erschwinglichen Wohnungen. Insgesamt werden vor allem Agglomerationsgemeinden attraktiver. Da Unternehmen Home-Office in unterschiedlichem Masse ermöglichen, bleibt man dank der hier verträglichen Pendelzeiten auch bei einer unerwarteten Änderung der Arbeitssituation anpassungsfähig. Bei einem Umzug in eine ländlichen Gemeinde muss man unter Umständen viel Durchhaltevermögen beim Pendeln aufbringen und sich der geringen Auswahl an möglichen Arbeitsplätzen bewusst sein.

### Testen Sie, welche Haltestelle zu Ihrem neuen Arbeitsalltag passt

Erfahren Sie in unserer [interaktiven Kartenapplikation](#), wie viele Büroarbeitsplätze Sie von jeder ÖV-Haltestelle in der Schweiz in 30 Minuten erreichen können und wie sich diese Zahl mit längeren Fahrzeiten vervielfacht. Wir zeigen Ihnen auch die Preis- und Mietniveaus im Umfeld der Haltestellen. Vielleicht lohnt es sich für Sie persönlich, Ihren Radius bei der Wohnungssuche zu erweitern.





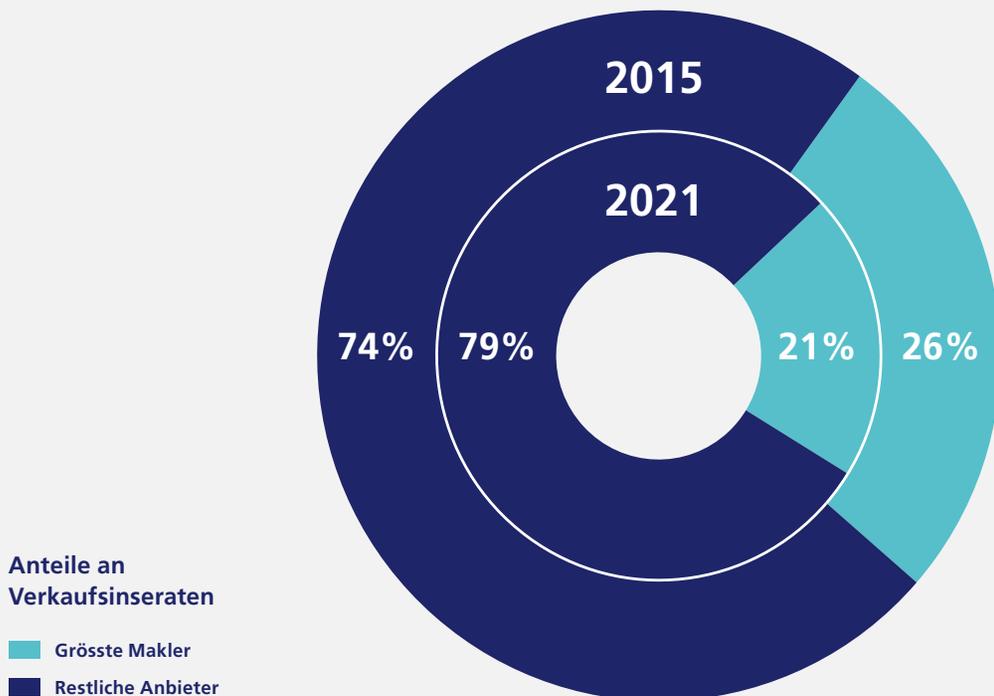
# Makler meiden Immobilienplattformen

Viele Eigenheimsuchende sind zurzeit mit einem stark geschrumpften Angebot auf den grossen Immobilienportalen konfrontiert. Umso erstaunlicher ist, dass es während der Pandemie so viele Handänderungen von Eigenheimen gibt. Hartnäckig hält sich das Gerücht, dass die fehlenden Objekte alle unter der Hand verkauft werden. Unsere Analyse der Homegate-Inserate zeigt ein anderes Bild: Insbesondere die grossen Makler haben ihr Angebot auf externen Portalen reduziert.

Von Gerd Gisler,  
Analytics Immobilien

## Die grossen Maklerfirmen schalten weniger Inserate

Anteil der 15 grössten Makler an allen Verkaufsinseraten

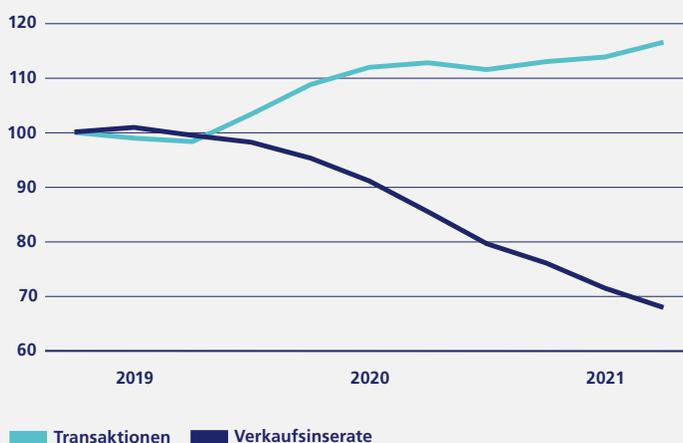


Quellen: Homegate, Zürcher Kantonalbank

Wer gegenwärtig im Kanton Zürich auf Eigenheimsuche ist und das Internet nach passenden Inseraten durchforstet, kennt das Phänomen nur zu gut: Die grossen Immobilienportale sind leergefegt. Die wenigen verbleibenden Inserate sind meist schnell wieder weg. Gleichzeitig kennt man im persönlichen Umfeld trotzdem überraschend viele Leute, die mehr Glück hatten und ein Objekt gefunden haben. Ein Blick in die Daten bestätigt diesen Eindruck. Die Zahl der veräusserten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bleibt auf hohem Niveau, und der Trend der letzten Quartale zeigt klar nach oben. Da stellt sich die Frage, auf welchen Kanälen diese Eigenheime angeboten werden. Die Legende, diese Objekte seien «unter der Hand» verkauft worden, hält sich wacker. Aber ist es wirklich so, dass Kaufwillige heutzutage nur noch über informelle Kontakte und Beziehungen zu den eigenen vier Wänden kommen?

## Eigenheiminserate werden seltener, Transaktionen steigen

Transaktionen und Verkaufsinserate, Index (100=Q4 2018)



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Homegate, Zürcher Kantonalbank

## Immer weniger Verkäufe finden ohne Einbezug eines Maklers statt

Anteil der Verkaufsinserate ohne Makler



Quellen: Homegate, Zürcher Kantonalbank

Informelle Kontakte sind bei der Immobiliensuche selbstverständlich von grossem Nutzen. Trotzdem sind wir davon überzeugt, dass die meisten Transaktionen über den freien Markt ablaufen. Die freundliche Frau von gegenüber, die der Nachbarnfamilie zu gegebener Zeit aus persönlicher Sympathie ihr Haus zum Kauf anbietet und gleichzeitig auf ein öffentliches Angebot verzichtet, ist ein höchst seltenes Phänomen. Wir sehen vor allem drei Gründe für den starken Rückgang der Immobilieninserate.

Erstens müssen Neubauten oft gar nicht mehr inseriert werden. Häufig reicht das Aufstellen einer Bautafel, um bereits vor Baubeginn sämtliche Wohnungen zu verkaufen. Zweitens gibt es heutzutage kaum noch Ladenhüter. Wer kennt nicht die früheren Objekte an lärmigen Strassen, peripherer Lage oder mit schlechter Besonnung, die man innerlich bereits zum hoffnungslosen Fall erklärt hatte. Diese wurden immer wieder aufgeschaltet, um doch noch einen Käufer zu finden. Solche Fälle gibt es heutzutage praktisch nicht mehr. Es geht nahezu alles weg. Der dritte und wohl auch wichtigste Grund für die rückläufigen Eigenheiminserate liegt an den grossen, renommierten Maklerfirmen. Vor allem überregionale Makler haben die Zahl der inserierten Objekte auf der Plattform reduziert. Diese Entwicklung bedeutet jedoch nicht, dass die grösseren Agenturen weniger aktiv sind.

Vielmehr setzen sie vermehrt auf eigene Vertriebskanäle, um die Objekte zu vermarkten. Sie führen in der Regel Interessentenlisten mit konkreten Suchprofilen und halten ihre Kundschaft über Newsletters auf dem Laufenden. Mit ihren eigenen Portalen können sie ihre Kundschaft zielgerichteter ansprechen. Lokales Publikum, das nur aus Neugierde am Objekt an Besichtigungen teilnimmt, sowie andere Schaulustige bleiben somit aus. Zurzeit ist die Nachfrage nach Eigenheimen oft dermassen gross, dass Makler für Einfamilienhäuser mehrere Hundert Kontaktanfragen erhalten, was den administrativen Aufwand erhöht. Der gewünschte Preis lässt sich in der Regel bereits mit deutlich weniger Kaufinteressenten erzielen. Weiter verbessert sich bei der direkten Vermarktung über das eigene Portal die Kundenbindung, was zu Folgeaufträgen führen kann. Oft haben potenzielle Käufer mit dem Umzug selbst ein Eigenheim zu veräussern. Beispielsweise beim altersbedingten Wechsel von einem Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung oder beim Erwerb einer grösseren Immobilie. Schlussendlich sparen sich die Makler durch die direkte Vermarktung auch die Insertionskosten.

Es überrascht nicht, dass es gerade die namhaften Makleragenturen sind, die ihr Angebot auf den grossen Portalen reduzieren. Da sie bereits über einen beachtlichen Bekanntheitsgrad verfügen, können sie problemlos genug Nachfrage auf ihren eigenen Portalen generieren. Kleinere Makler, wie beispielsweise PropTech-Start-ups, sind hingegen meist noch unbekannt und erreichen ihr Publikum nur über die Immobilienportale.

### Immer weniger wagen den Verkauf ohne Makler

Obwohl die von überregionalen Maklern geschalteten Inserate zurückgehen, sinkt der Anteil der Inserate, die ohne Einbezug eines Maklers geschaltet werden, seit Jahren. Kleinere Agenturen gewinnen mehr und mehr an Bedeutung und in den letzten beiden Jahren zunehmend auch PropTech-Unternehmen. Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung besteht bei vielen veräusserungswilligen Personen die Hoffnung, beim Verkauf durch einen Profi einen etwas höheren Verkaufspreis zu erzielen. Weiter spielt wohl auch der Wunsch mit, bei den gegenwärtig sehr hohen Eigen-

heimpreisen nicht selbst Verhandlungen mit Interessenten führen zu müssen. Schlussendlich scheuen viele wohl auch Risiken beim Verkauf, die ein professioneller Verkäufer gezielt umschiffen kann.

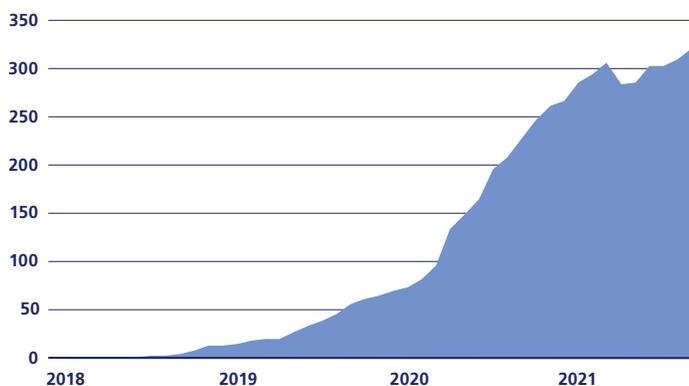
### Die Proptech-Makler sind auf dem Vormarsch

Im Gegensatz zu den grossen Playern haben viele Proptech-Unternehmen die Anzahl der ausgeschriebenen Inserate erhöht. Die Start-ups setzen meist auf einen digitalisierten Prozess mit automatisierten Abläufen. Im Gegensatz zu traditionellen Maklern, die ihre Provision in der Regel vom erzielten Kaufpreis abhängig machen, werben die Newcomer oft mit Fixpreisen für die Abwicklung des Verkaufs. Gegenwärtig werden die Schätzpreise für Eigenheime häufig überschritten. Durch das Provisionssystem haben traditionelle Makler einen grossen Anreiz, ihr Engagement für einen hohen Kaufpreis nochmals zu intensivieren. Bei Fixpreisen verschiebt sich der Anreiz, hochpreisig zu verkaufen, hin zu einer möglichst speditiven Abwicklung des Verkaufsprozesses.



### Proptech-Makler verzeichnen schnelles Wachstum in den letzten Jahren

Anzahl der von Proptech-Firmen geschalteten Verkaufsinserate, laufende Jahressumme



Quellen: Homegate, Zürcher Kantonalbank

## Unsere Tipps an alle Eigenheim-suchenden



Alle, die gegenwärtig auf der Suche sind, sollten sich vom geringen Angebot auf den Immobilienportalen nicht entmutigen lassen. Vielmehr sollten sie sich neben den grossen Portalen auch bei verschiedenen Maklerfirmen mit Suchprofilen registrieren, um sich eine möglichst grosse Auswahl an Informationsquellen zu sichern. Vielleicht flattert das Traumhaus bereits mit der nächsten E-Mail herbei? Wer an einem Neubau interessiert ist, sollte stets die Augen nach künftigen Bauprojekten offenhalten. Hier kommt auch das persönliche Netzwerk ins Spiel. Ist irgendwo ein Bauprojekt neu ausgesteckt? Vielleicht weiss jemand im Bekanntenkreis von einem geplanten Neubau oder einer anstehenden Umnutzung? In jedem Fall heisst es sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauten «de gschnäller isch de gschwinder» – der Rückgang der Ladenhüter beweist es. Wer sich über eine Vielzahl an Kanälen informiert und auf ein neues Inserat schnell reagiert, kann vielleicht schon bald einen Termin beim Notar vereinbaren. – Ein kleines Trostpflaster: Da gibt es ganz bestimmt nur einen pro Amtskreis.



# Höhere Baukosten belasten Private

In den letzten Monaten sind die Preise vieler wichtiger Baustoffe stark angestiegen. Während die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt vorerst insgesamt gering ausfallen werden, leiden insbesondere private Eigentümer älterer Liegenschaften.

Von Emanuel Roos,  
Analytics Immobilien

## Preise für Holz und Stahl sind extrem gestiegen

Indiziert, 01.01.2020=100



Wer derzeit ein Haus bauen oder renovieren will, braucht vor allem eines: Geduld. In den letzten Monaten haben sich die Lieferfristen wichtiger Baustoffe wie Holz, Stahl oder Kunststoff teilweise vervielfacht. Die Preise sind praktisch im Gleichschritt in die Höhe geschossen. Sie haben mittlerweile eine Dimension erreicht, die selbst langjährige Experten überrascht. Diese Entwicklung trifft den Schweizer Immobilienmarkt zur Unzeit, denn die ohnehin schon jahrelang andauernde Preisrallye hat jüngst wieder deutlich an Dynamik zugelegt. Dabei blieben die Baukosten in der letzten Dekade relativ stabil, die Teuerung fand praktisch ausschliesslich beim Wohnbauland statt. Nun könnte sich dies ändern. Werden die hohen Baustoffkosten das ohnehin schon starke Immobilienpreiswachstum noch zusätzlich befeuern? Mit welchen weiteren Konsequenzen ist zu rechnen?

### Simultaner Preisanstieg mehrerer Baustoffe

Dass es bei Baustoffen hin und wieder zu grösseren Preisschwankungen und Lieferengpässen kommt, ist üblich. Aussergewöhnlich an der jetzigen Situation ist, dass viele Baumaterialien gleichzeitig davon betroffen sind. So hatten sich beispielsweise die Preise für Holz zwischenzeitlich vervierfacht, und Stahl notierte zeitweise mehr als 50 Prozent über dem langjährigen Mittel vor der Pandemie. Selbst Glas, Elektro- und Küchengeräte, Abfallsysteme oder Spülbecken sind von der Teuerung betroffen. So haben unter anderem alle grösseren Küchengerätehersteller jüngst ihre Preise um rund 4–5 Prozent erhöht – und das unterjährig, was sonst nie vorkommt.

Diese Entwicklungen werden zweifelsohne auch zu höheren Baukosten führen. So hat der Schweizer Baupreisindex bereits im

April reagiert. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozent gestiegen. Wir gehen davon aus, dass die Baupreise auch in den nächsten Semestern weiter anziehen werden. Da allerdings lediglich rund 15–30 Prozent der Gesamtkosten beim Hochbau auf den Materialverbrauch fallen, dürften die erwarteten Kostensteigerungen deutlich tiefer ausfallen als bei den Rohstoffen.

### Lieferengpässe erhöhen Planungsunsicherheit

Vielen Bauherren bereiten jedoch nicht die hohen Preise per se die grössten Kopfschmerzen, sondern die oft damit verbundenen Lieferengpässe. Die Lieferfristen vieler Baustoffe sind im Gleichschritt mit den Preisen angestiegen. Konnten Parkett, Dämmmaterial oder Backöfen vor der Pandemie noch innert zwei bis vier Wochen geliefert werden, müssen sich Bauherren derzeit bis zu vier Monate gedulden. Dies erhöht die Planungsunsicherheit und senkt die Flexibilität. Kurzfristige Änderungswünsche können kaum noch berücksichtigt werden.

### Nachwehen der Pandemie als Hauptursache

Die Gründe dieser Entwicklungen sind vielfältig und vor allem den Nachwehen der Pandemie geschuldet. Die europäische Holz- und Stahlproduktion wurde grossteils von den USA und China aufgekauft. Grund dafür ist ein Bauboom aufgrund der anziehenden Konjunktur bei gleichzeitigem Einbruch der inländischen Baustoffproduktion dieser zwei Länder. Die Bautätigkeit wurde teilweise noch zusätzlich durch Fiskalstimuli der Regierungen in Infrastrukturprojekte angeheizt. Internationale Importe von Baustoffen in die Schweiz sind zusätzlich erschwert, da die Lieferketten weiterhin sehr fragil sind. Geschuldet ist dieser Umstand beispielsweise der verzögerten Produktion von Halbfabrikaten aufgrund von Fabrik-

schliessungen in Südostasien sowie der Behinderung des Transports von Baustoffen aufgrund der Schliessung ganzer Containerhäfen in China im Zuge der «Zero Covid»-Strategie.

### Profis sind kaum betroffen

Da es sich bei den besonders stark betroffenen Rohstoffen grundsätzlich um Güter handelt, die langfristig nicht knapp sind, gehen wir davon aus, dass sich das Angebot mittelfristig einpendeln wird. Die Preise dürften sich erholen und die Lieferschwierigkeiten auflösen. Auch in der Zwischenzeit ist vonseiten grosser institutioneller Investoren bzw. Bauherren nicht mit einer Überreaktion zu rechnen. Lieferengpässe und höhere Baukosten machen die Planung zwar anspruchsvoller, der Profi weiss aber damit umzugehen. Ein Zuwarten und Hoffen auf günstigere Baupreise ist ebenfalls keine Option, sind die Projektpipelines doch oft über Jahre hinweg durchgeplant. Zum befürchteten Baustopp auf breiter Front wird es somit vorerst nicht kommen – zumindest nicht da, wo Profis am Werk sind, namentlich im Mietwohnungsbau und bei grösseren Eigentumsüberbauungen.

### Private Eigenheimbesitzer haben das Nachsehen

Im Gegensatz zu den professionellen Immobilieninvestoren sind private Immobilienbesitzer deutlich stärker von den höheren Baukosten betroffen. Sind die Ressourcen knapp, dürften viele Handwerker

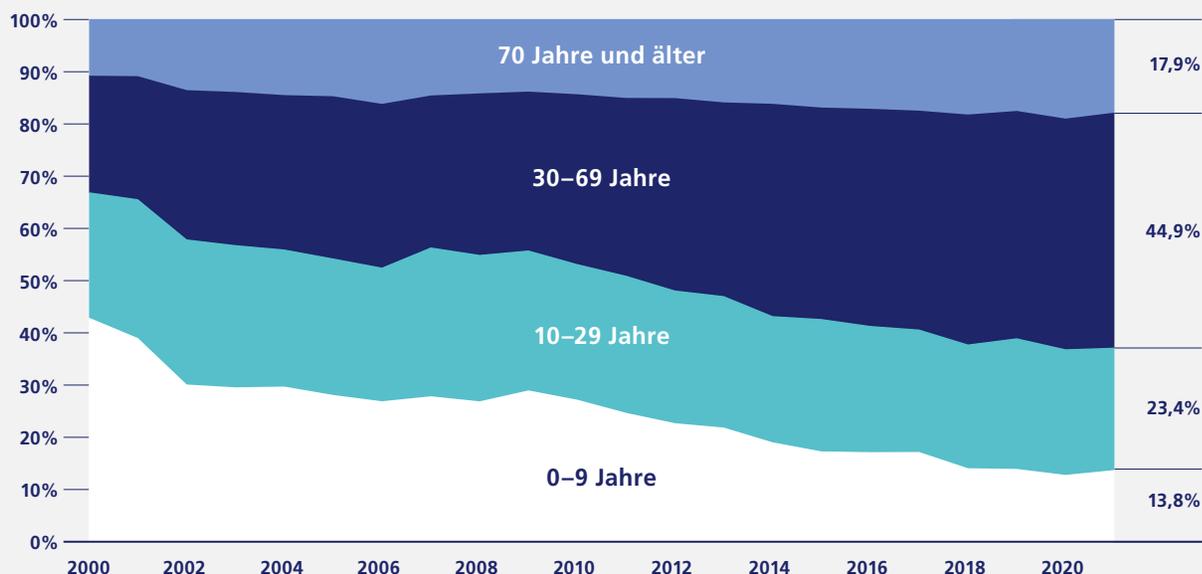
und Zulieferer grösseren Auftraggebern den Vorrang geben in der Hoffnung auf lukrative Folgeprojekte. Kann der private Hausbesitzer seinen Auftrag dennoch platzieren, dann oftmals zu höheren Preisen. Ihm fehlt es häufig an Verhandlungsmacht, Vergleichsmöglichkeiten und Know-how. Insbesondere Käufer eines alten Eigenheims haben also das Nachsehen. Und genau von diesen alten Liegenschaften gibt es immer mehr. Weil kaum noch neue Einfamilienhäuser erstellt werden, konzentriert sich ein Grossteil der Einfamilienhaustransaktionen auf den Altbau. In den letzten zwanzig Jahren hat sich der Anteil der 30- bis 59-jährigen Einfamilienhäuser, die jährlich die Hand wechseln, von 22 Prozent auf 45 Prozent mehr als verdoppelt. Überdurchschnittlich oft geht bei dieser Altersklasse ein Kauf mit einer grösseren Sanierung, einem Umbau oder sogar einem Ersatzneubau einher. Die höheren Baukosten spielen hier somit eine besonders wichtige Rolle. Schliesslich ist die Finanzierung des Eigenheims und des Umbaus nicht selten eng bemessen. Dass daher das eine oder andere Projekt nicht realisiert bzw. aufgeschoben wird, liegt auf der Hand.

### Immobilienpreise werden weiter steigen

Wir gehen davon aus, dass die höheren Baukosten die Immobilienpreise mittelfristig kaum beeinflussen werden. Beim Altbau wäre aufgrund der eben skizzierten Herausforderungen für private

## Immer mehr alte Einfamilienhäuser wechseln die Hand

Anteil Einfamilienhaustransaktionen nach Gebäudealter und Jahr



Quelle: Swiss Real Estate Datapool (SRED)

Eigentümer theoretisch mit einem Preisabschlag zu rechnen, da bei gleichen Anlagekosten nun ein grösserer Teil in die Sanierung fliessen muss. Dies würde die Zahlungsbereitschaft für die bestehende Liegenschaft senken. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ist allerdings so immens, dass sich viele kaum Sorgen um den Umbau machen. Ausserdem finden sich aufgrund der Angebotsknappheit weiterhin problemlos genügend Interessenten, auch für sanierungsbedürftige Objekte. Somit ist kurzfristig nicht mit einem Preisabschlag im Altbau zu rechnen. Beim Neubau dürften die höheren

Baukosten allenfalls als Sündenbock für abermals gestiegene Preisvorstellungen dienen. Der direkte Effekt auf den Immobilienpreis wird zu vernachlässigen sein, denn nach wie vor gilt: Die Preise am Immobilienmarkt orientieren sich grundsätzlich weniger an den effektiven Kosten als vielmehr an der Zahlungsbereitschaft der Käufer. Und diese wird stark von den attraktiven Finanzierungsbedingungen beflügelt. Zusammen mit dem weiterhin sehr knappen Angebot werden die Zinsen nach wie vor der wichtigste Treiber der Preisrallye bleiben.



### Interview mit Armin Brun

# «Die Situation ist momentan unberechenbar»

**Armin Brun, Leiter Immobilien-Bau-treuhand der Zürcher Kantonalbank, kennt als Spezialist im Bereich Bauherrenvertretung und Baukosten-Controlling die aktuelle Marktsituation, in der Lieferengpässe bei Baumaterialien die Planung gerade für private Bauherren massiv erschweren. Er hat die Antworten auf die wichtigsten Fragen aus der Praxis.**

**Interview: Othmar Köchle**  
**Fotos: Simon Baumann**





**Armin Brun** ist dipl. Architekt HTL und arbeitet seit über 20 Jahren bei der Zürcher Kantonalbank. Er lebt mit seiner Familie in Mettmenstetten. Als Leiter der Abteilung Immobilien-Bautreuhand unterstützt er mit seinem Team Bauherren in allen bautreuhänderischen Fragen wie Bauherrenvertretung, Baukosten-Controlling, Weiterentwicklung von Liegenschaften u.a.m.

Erfahren Sie mehr zu den Immobiliendienstleistungen der Zürcher Kantonalbank:  
[zkb.ch/immobilien-dienstleistungen](https://zkb.ch/immobilien-dienstleistungen)



### **Armin Brun, die Lage auf dem Markt für Baumaterialien ist angespannt. Wie wirkt sich das auf Ihre Kunden aus?**

Aufgrund des Ressourcenmangels und der Liefer-schwierigkeiten haben sich verschiedene Materialien massiv verteuert. Die Kostenplanung und somit die Kostensicherheit zu Beginn eines Bauprojekts wird schwierig, was zu Verunsicherungen bei den Kunden führt. Es besteht ein latentes Risiko von Mehrkosten.

### **Bei welchen Baustoffen sind die Preise besonders volatil?**

Vor allem Stahl, Metalle, Holz und verschiedene Holzprodukte haben sich seit Anfang Jahr massiv verteuert. Glas, Kunststoffprodukte wie auch verschiedene Ölprodukte und die Treibstoffe für Baumaschinen sind markant teurer. Der Ölpreis hat zudem auch Auswirkungen auf energieintensive Materialien und Baustoffe.

### **Was ist der beste Rat an private Bauherren, die Planungssicherheit wollen, in dieser Situation?**

Eine rollende Planung ist zu vermeiden. Die einzelnen Planungsschritte sollten gut durchdacht werden. Ich empfehle, ein finanzielles Polster für eine mögliche Teuerung in den Investitionskosten einzuplanen. Der Umgang mit der aktuellen Teuerung sollte mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern proaktiv angesprochen und allfällige Teuerungsklauseln in den Verträgen kritisch hinterfragt werden.

Wenn es die Situation zulässt, könnten auch die Phasen der Submission und der Realisierung aufgeschoben werden, bis sich die Marktlage wieder einigermaßen beruhigt hat.

### **Sind Anbieter von Fertighäusern eine valable Alternative, um Budgetsicherheit zu haben?**

Meines Erachtens nein, da auch sogenannte Fertighäuser aus einzelnen Materialien erstellt werden, die aktuell eher knapp vorhanden sind. Auch in diesen Fällen empfehle ich eine kritische Prüfung der Teuerungsklauseln.

### **Gibt es verlässliche Prognosen, wann sich die Situation entspannen könnte?**

Nein, leider nicht. Ich hatte gehofft, dass sich die Preise im Herbst bereits wieder normalisiert hätten, das ist aber nicht eingetreten. Die Gründe dafür sind nicht regional oder national – es ist ein globales Thema mit verschiedenen Ursachen. Ob sich die Lage bis Mitte des kommenden Jahres wieder beruhigt, ist heute noch sehr schwierig zu beurteilen. Ich rate unseren Kunden zu Geduld.

### 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. 8, 18 JoosWolfangel / Johannes Joos

#### **Fotos**

S. 2 Keystone / Gaëtan Bally  
S. 4 Enzo Lopardo / enzolopardo.pictures  
S. 14 Westend61 via Getty Images  
S. 22 iStock / Weerawit, antpkr  
S. 24, 25 Simon Baumann, Zürcher  
Kantonalbank

#### **Auflage**

7'500 Exemplare

#### **Erscheint**

½-jährlich

#### **Kontakt**

medien@zkb.ch

#### **Abonnement**

[zkb.ch/immobilienpublikationen](http://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.

# 90m<sup>2</sup> mit *Aussicht* auf Pensionierung.

Wir bringen Sie nach Hause! Auch zukünftig.  
Die nahe Bank.