

Immobilien aktuell

Ausgabe November 2023

An illustration of a house interior. A man with white hair is sitting on a blue sofa, reading a tablet. A woman with white hair is kneeling on the floor, watering a large potted plant. The room is lit with a floor lamp and a hanging lamp. The text 'Mieter im goldenen Käfig' is written in the center of the illustration.

Mieter im
goldenen
Käfig



Zürcher
Kantonalbank

Meinung und Prognose

Verkaufsversuche scheitern häufiger 4

Abschaffung des Eigenmietwerts

Wir beantworten die drängendsten Fragen 6

Konjunktur und Zinsen

Geldpolitik ist auch Sozialpolitik 8

Verweilbonus

Mieter im goldenen Käfig 10

EFH zur Miete

Als Mieter ins Traumhaus? 15

Weiterbauen

Weiter- statt neubauen 18

Interview

«Aufstockungen sollten in einen Sanierungszyklus eingebunden sein» 21



Aufstockung Agnesstrasse 2, Zürich
Aufnahme vor Projektumsetzung durch
Frei + Saarinen Architekten ETH SIA BSA
(Projekt nach Umsetzung Seite 25)

Liebe Leserin Lieber Leser



Ursina Kubli
Zürcher Kantonalbank,
Immobilien-Research

Die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt bleibt auch nach den Wahlen ein grosses Thema. Die Kluft zwischen Angebots- und Bestandesmieten ist gross. Lesen Sie in unserer aktuellen Ausgabe, wie viel Geld langjährige Mieter monatlich sparen und welche Folgen dieser Verweilbonus für den Mietmarkt hat. Die eigentliche Lösung bestünde darin, mehr zu bauen. Doch muss es immer der Ersatzneubau sein? Bauen im Bestand bietet gegenüber dem Abbruch und Neubau erhebliche Vorteile. «Graue Energie» ist nur eines der Stichworte.

Im Zuge der erforderlichen Verdichtung wird der Wohnraum vieler Familien – das Einfamilienhaus – immer seltener und damit schwieriger zu finanzieren. Gerade an den gefragtesten Lagen werden aber inzwischen mehr Einfamilienhäuser zur Miete angeboten. Wir ordnen ein, welche Chancen sich hier künftig eröffnen.

Neue Perspektiven bieten sich auch für Eigenheimbesitzer, denn es tut sich etwas beim Eigenmietwert. Noch nie waren wir so nah an einer Abschaffung. Wir beantworten die wichtigsten Fragen zum Thema.

Auch in der Zinslandschaft bessern sich die Aussichten: Der Zinsgipfel – oder vielmehr das Zinshochplateau – ist nach aktuellen Prognosen unserer Konjunkturopernten erreicht.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Verkaufsversuche scheitern häufiger

Das Eigenheim ist viel mehr als ein Investment; emotionale Faktoren spielen eine wichtige Rolle. Das heutige Zinsumfeld ist ein natürliches Feldexperiment, um zu prüfen, ob diese Aussage so stimmt.

**Von Ursina Kubli,
Leiterin Immobilien-Research**

Am Immobilienmarkt vergeht kaum ein Vierteljahr ohne neuen Rekord. Doch im dritten Quartal 2023 wurde ausnahmsweise kein neuer Höchststand bei den Eigenheimpreisen verzeichnet. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) hat mit einem Minus von 0,1 Prozent minimal nachgelassen. Hingegen tanzt in diesem Jahr im Kanton Zürich die geringe Anzahl von Freihandtransaktionen rekordverdächtig aus der Reihe. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 2007 gab es im ersten Halbjahr noch nie eine so geringe Liquidität. Gegenüber dem Vorjahr war es ein Minus von 11 Prozent. Gemäss Swiss Real Estate Data Pool haben sich die Transaktionen im dritten Quartal leicht erholt, bleiben jedoch auf tiefem Niveau. Dieser Negativrekord passt nicht zum Eindruck, den man beim Durchforsten der grossen Immobilienplattformen erhält. Eigenheimsuchende mit einem Suchabonnement stellen erfreut fest, dass endlich wieder mehr Verkaufsangebote in ihrer Mailbox landen. Das Angebot ist zwar nach wie vor übersichtlich, aber immerhin. Nach ein paar Wochen verschwinden die meisten Inserate wieder von der Plattform. Früher konnte man davon ausgehen, dass die Objekte der entfernten Inserate verkauft worden sind. Heute ist das offenbar nicht immer der Fall.

Wurde beim ersten Verkaufsversuch kein Käufer gefunden, gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Bei der ersten sehen die Verkäufer von einer Veräusserung ab und bewohnen die Liegenschaft noch länger oder vermieten sie. In der Regel ist der Entscheid für einen Verkauf aber bereits definitiv. Die zweite und damit viel wahrscheinlichere Möglichkeit ist ein neuer Verkaufsversuch. Anhand der bisherigen Erfahrung aus

dem Verkaufsprozess lässt sich die Vermarktung optimieren. Ein tieferes Preisschild ist aber kaum zu vermeiden – und damit befindet sich der Immobilienmarkt in einer kritischen Phase. Eine nicht zu vernachlässigende Zahl von Eigenheimverkäufern denkt über Preissenkungen nach. Gerade professionelle Immobilienverkäufer sind sich des Risikos bewusst, die Angebotspreise allenfalls reduzieren zu müssen. Des Öfteren verzichten sie in ihren Verkaufsinseraten daher auf eine genaue Adressangabe und beschränken sich auf die Angabe der Wohngemeinde. Bei einem zweiten Vermarktungsanlauf lassen sich damit Preisreduktionen sowie die längere Vermarktung weniger gut nachverfolgen. Dieser Raffinesse muss man sich erst einmal bewusst sein. In der heutigen Phase des Immobilienmarktes sind bei der Vermarktung gute Marktkenntnisse und Fingerspitzengefühl bei den Preisverhandlungen unabdingbar. Kein Wunder, dass wieder etwas mehr Verkäufer die Vermarktung einem Profi überlassen. Renommierete Makler verfügen nicht zuletzt über einen eigenen Kundenstamm, mit dem sich potenzielle Käufer gezielt ansprechen lassen. Während der Pandemie hatten sich manche Eigentümer den Verkauf selbst zugetraut, fast ein Viertel aller Immobilienverkaufsinserate wurden im Kanton Zürich damals von Privatpersonen geschaltet. Der Ansturm auf Eigenheime war immens, sodass der Verkauf innert kürzester Zeit über die Bühne ging und sich Eigenheime gefühlt ohne Aufwand verkaufen liessen. Die Pandemie dürfte als Aus-

Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2021	2022	2023*	2024*
Bautätigkeit Wohnungen CH	45'300	46'000*	42'000	40'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH	7'800	8'500	8'500	8'500
Leere Mietwohnungen CH	60'800	52'600	44'200 ⁴	35'000
Leere Mietwohnungen ZH	4'700	3'900	3'200 ⁴	2'800
Angebotsmieten CH ¹ , vs. VJ.	1,0%	2,7%	3,5%	4,0%
Angebotsmieten ZH ¹ , vs. VJ.	1,1%	3,2%	5,5%	4,5%
Preise Wohneigentum CH ² , vs. VJ.	7,5%	5,4%	1,0%	0,5%
Preise Wohneigentum ZH ³ , vs. VJ.	9,3%	5,7%	2,0%	1,0%
Referenzzinssatz	1,25%	1,25%	1,75%	1,75%

* Prognose Zürcher Kantonalbank

¹ Homegate-Angebotsmieten

² Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex

³ Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

⁴ Keine Prognose, Zahlen schon bekannt

Quelle: Zürcher Kantonalbank

nahmezustand in die Geschichtsbücher eingehen. Doch die Zeiten haben sich geändert. Viele fragen sich: Lässt sich ein Absinken des allgemeinen Preisniveaus noch verhindern?

Jüngst aufgeschaltete Suchabonnements sprechen gegen kräftige Preiseinbussen. Kurz nach dem Zinsanstieg ging der Anteil der Eigenheimsuchabonnements zurück, die höheren

Wohnkosten im Eigenheim sowie die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Zinsentwicklung hinterliessen Spuren. Inzwischen dürfte das Größtste vorbei sein, eine Seitwärtsentwicklung der Zinsen zeichnet sich ab. Damit ist auch seitens Nachfrage etwas Ruhe eingeekehrt. Der Anteil der Suchabonnements für Eigenheime beträgt im Kanton Zürich rund 20 Prozent aller Suchabonnements, während er nach dem Ende der

Eigenheimsuchende mit einem Suchabonnement stellen erfreut fest, dass endlich wieder mehr Verkaufsangebote in ihrer Mailbox landen.

Negativzinsära zwischenzeitlich auf 16 Prozent gefallen war. Auch wenn tiefe Wohnkosten in den eigenen vier Wänden kein Grund mehr sind, ein Eigenheim zu erwerben, bleibt die Nachfrage hoch. Von Umfragen weiss man längst, dass Eigenheime mehr als ein finanzielles Engagement sind. Es werden also nicht strikt die Kosten der Mietwohnungen mit den Wohnkosten im Eigenheim verglichen. Stattdessen zählen auch emotionale Motive wie zum Beispiel Freiheit, Sicherheit, Gestaltungsspielraum oder sogar Prestige. Das heutige Zinsumfeld erlaubt erstmals ein natürliches Feldexperiment, das die erwähnten Umfragen bislang stützt. Wer auf stark sinkende Eigenheimpreise hofft, dürfte enttäuscht werden.

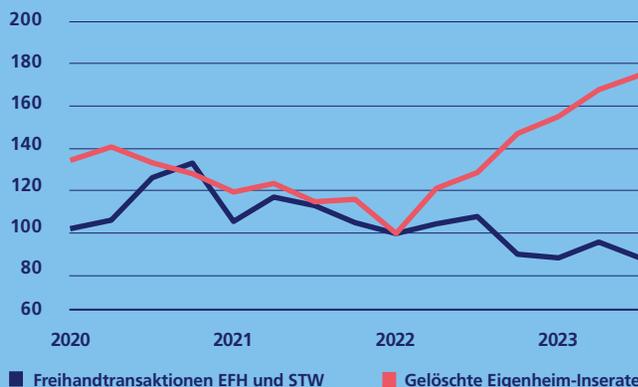
Bei Mehrfamilienhäusern sieht die Situation etwas anders aus. Allmählich beginnt sich auch das Rätsel um die sehr

unterschiedlichen Entwicklungen der etablierten Preisindizes für Wohnrenditeliegenschaften aufzulösen. Inzwischen haben zwei der drei Indizes Richtung Süden gedreht. Die Marktakteure stellen den Preisrückgang nicht infrage. Locken Anlagealternativen wieder mit höherem Ertrag, geben sich Immobilieninvestoren nicht mehr mit tiefen Nettoerträgen wie zu Zeiten der Negativzinsen zufrieden. Ihre Zahlungsbereitschaft sinkt. Versicherungen und junge Gefässe haben im Zuge der höheren Zinsen von der Käuferauf die Verkäuferseite gewechselt. Versicherungen brachten Anfang Jahr vor allem schlechte Objekte auf den Markt, also dezentrale Liegenschaften, die den heutigen Nachhaltigkeitsansprüchen nicht genügen. Portfoliobereinigungen standen im Vordergrund. Im weiteren Verlauf des Jahres gelangten hingegen sehr gute Objekte in den Verkauf, um Gewinne zu realisieren. Auf der Käuferseite sind vermehrt Genossenschaften und Privatinvestoren auszumachen. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnliegenschaften noch vorhanden. Sie hat an zentralen Wohnlagen den geringsten Einbruch erlitten. Die Nachfrage für Projektentwicklungen hat hingegen kräftig nachgelassen. Das ist kein gutes Zeichen für die künftige Bautätigkeit. Die Mietwohnungsleerstände dürften bis 2024 weiter sinken. Wohnraum bleibt insbesondere in den Zentren Mangelware, was für steigende Angebotsmieten sorgt. Auch bestehende Mieter bleiben vor höheren Wohnkosten nicht verschont. Der Referenzzinssatz wird im Dezember 2023 zum zweiten Mal seit seinem Bestehen um 25 Basispunkte steigen. Mit der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt gilt den politischen Risiken besondere Aufmerksamkeit. Gut möglich, dass die Anzahl von politischen Motionen im Kontext Wohnen in Zukunft einer der eingangs erwähnten Rekorde am Immobilienmarkt wird.



Gelöscht und nicht verkauft?

Eigenheim-Freihandtransaktionen und gelöschte Eigenheim-Inserate, Kanton Zürich (2022=100)



Quellen: Statistisches Amt des Kantons Zürich, SRED, Homegate, Zürcher Kantonalbank

Abschaffung des Eigenmietwerts

Wir beantworten die drängendsten Fragen

Im November ging es mit der Beratung im Ständerat zur Abschaffung des Eigenmietwerts in die nächste Runde. Für uns eine willkommene Gelegenheit, Licht ins Dickicht des Steuerdschungels zu bringen.

Von Benedikt Lennartz,
Analytics Immobilien



Zahle ich nach der Reform weniger Steuern, wenn ich ein Eigenheim erwerbe?

Wer im Kanton Zürich zum ersten Mal Eigentum erwirbt, kommt üblicherweise auf eine Belehnung von 75 Prozent des Immobilienwertes. Bei einer typischen Eigentumswohnung im Wert von 1,2 Millionen Franken mit einer 5-Jahres-Starthypothek ergibt sich bei aktueller Besteuerung nach Pauschalabzug für Unterhaltskosten eine Reduktion des steuerbaren Einkommens für Erstkäufer von knapp 5'800 Franken. Bei Abschaffung des Eigenmietwerts mit erlaubtem Zinsabzug in den ersten Jahren würde sich für Erst-erwerber steuerlich kaum etwas ändern. Einzelpersonen wären in unserem Beispiel minimal schlechter gestellt als aktuell. Ersterwerberpaare würden leicht profitieren. Jedoch fällt die Versicherung gegen steigende Zinsen, die der Abzugsmöglichkeit der gesamten Schuldzinsen innewohnt, mit der Beschränkung dieser Möglichkeit zunehmend weg.



Was würde sich konkret ändern?

Die Besteuerung des Eigenmietwerts, die laut Statistischem Amt rund 12,5 Prozent der über 30-jährigen Steuerpflichtigen im Kanton Zürich betrifft, soll wegfallen. Im Gegenzug sollen sich die Kosten für den Unterhalt nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehen lassen. Erst-erwerber können einen begrenzten Schuldzins abziehen (Paare 10'000 Franken, Einzelpersonen 5'000 Franken für maximal 10 Jahre). Zusätzlich wird diskutiert, ob die Schuldzinsen bis zu einem gewissen Anteil der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden können.



Wo befinden sich noch weitere Knackpunkte?

Zum einen ist noch nicht entschieden, bis zu welchem Anteil der steuerbaren Vermögenserträge die Schuldzinsabzüge möglich sein sollen. Je höher, desto besser wären Steuerpflichtige mit grossen Vermögen gestellt. Ausserdem wird zu klären sein, ob der Eigenmietwert lediglich für das Eigenheim wegfallen soll oder auch für Ferienwohnungen. Für die öffentlichen Haushalte in Tourismusregionen macht das einen grossen Unterschied.



Warum ist dann eine Reform geplant?

Der aktuelle Reformimpuls entstand vor einigen Jahren zu Zeiten sehr niedriger Zinsen. Während unter den sehr hohen Zinsen in den 80er- und 90er-Jahren der Schuldzinsabzug den Eigenmietwert in der Regel übertraf, wirkte sich der geringe Schuldzinsabzug nun deutlich negativ auf das Erstkäuferportemonnaie aus. Dies widersprach dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung. Im Interesse von älteren Wohneigentümern liegt die Steuerreform sowieso schon lange.

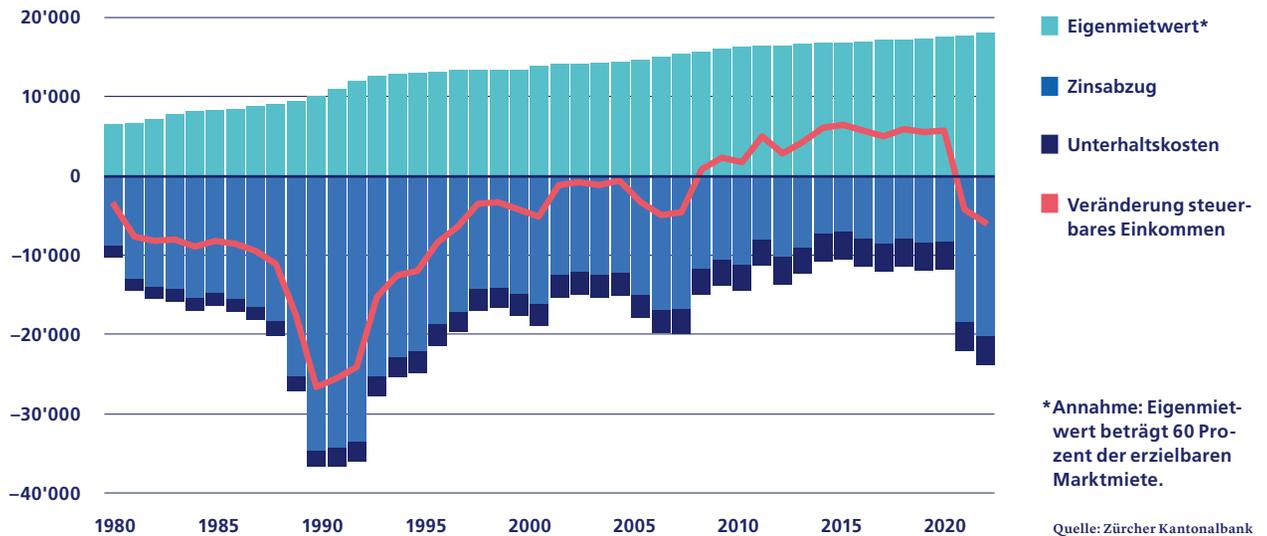


Inwiefern profitieren die langjährigen Eigenheimbesitzer?

Bei Besitzern im Rentenalter liegt die Belehnung durch Amortisation und Wertanstieg meist deutlich niedriger und damit auch der mögliche Schuldzinsabzug. Diese Wohneigentümer profitieren besonders stark von einer Abschaffung des Eigenmietwerts. Das steuerbare Einkommen sinkt durch die Reform für sie im typischen Fall um rund 8'100 Franken. Langzeiteigentümer können also ordentlich Steuern einsparen, insbesondere solche mit hohem Eigenmietwert. Besitzer von Eigenheimen in der Stadt sehen einer Reform damit besonders freudig entgegen.

Noch vor ein paar Jahren hätten Ersterwerber deutlich von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitiert

Veränderung des steuerbaren Einkommens für den typischen Erstwohnungserwerber im Kanton Zürich



Am meisten hilft die Abschaffung denjenigen, die ihre Hypothek vollständig abbezahlt haben. Sie machen im Kanton Zürich gemäss Statistischem Amt rund 16 Prozent der über 60-jährigen Steuerpflichtigen aus.

Die Kombination der oben genannten Faktoren hat einen besonders hohen Effekt. Mit einer abbezahlten typischen Wohnung in der Gemeinde Küsnacht sinkt das steuerbare Einkommen um 21'600 Franken. Bei einem Grenzsteuersatz von 30 Prozent ergibt sich eine jährliche Ersparnis von rund 6'500 Franken.



Werden somit weniger Altbesitzer ihre Liegenschaften verkaufen?

Für Langzeitbesitzer, die für die meisten Eigenheimverkäufe verantwortlich sind, bringt die veränderte Besteuerung klare Vorteile. Dass sie aufgrund der neuen Situation jedoch vermehrt auf Verkäufe verzichten werden, ist kaum zu erwarten. Familiäre oder gesundheitliche und nicht zuletzt emotionale Faktoren spielen bei diesen Entscheidungen eine grössere Rolle.



Werden die Immobilienpreise auf die Reform reagieren?

Tiefgreifende Veränderungen sind durch die vieldiskutierte Steuerreform nicht zu erwarten. Denn die Reform hat für Ersterwerber, die einen Grossteil der Eigenheimnachfrage ausmachen, nur geringe finanzielle Auswirkungen.

Altbesitzer in der Stadt profitieren am meisten vom Wegfall des Eigenmietwerts

Reduktion des steuerbaren Einkommens durch die Reform für den typischen Altbesitzer* einer Wohnung im Kanton Zürich (in CHF)



* Unter Annahme einer typischen Wohnung für jede Region. Im Einzelfall kann eine niedrigere Einschätzung des Eigenmietwerts für Altbesitzer z.B. durch Anmeldung der Unternutzung und älteren Wohnungsbestand anfallen.

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Geldpolitik ist auch Sozialpolitik

Die Schweiz befindet sich im Spannungsfeld zwischen Wachstums- und Inflationsängsten. Steigende Mieten und Energiepreise treffen Haushalte mit niedrigem Einkommen überproportional. Das starke Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum verhindert eine Rezession. Der Zinsgipfel – oder genauer: die Zinshochebene – ist dennoch erreicht.

Von David Marmet,
Chefökonom Schweiz

1,9%
Inflation 2024

2,0%
BIP-Wachstum 2024

Auch in der Ökonomie gibt es die sogenannte heilende Kraft des Vergessens. Im Wissen um die Covid-Pandemie, den Ukraine-Krieg und die Situation im Nahen Osten erscheinen die 2010er-Jahre im Nachhinein als idyllisches Jahrzehnt. So wird in der wirtschaftspolitischen Diskussion zurzeit des Öfteren argumentiert, damals habe «die Flut alle Boote gehoben». Soll heissen: Alle Bevölkerungsschichten hätten dank Friedensdividende und technischem Fortschritt vom erklecklichen Wirtschaftswachstum profitiert. Heute nehme die Ungleichheit rasant zu, der Wohlstand sei gefährdet und der soziale Friede stehe zur Disposition. Auch wenn diese Argumentationskette einer empirischen Prüfung kaum standhält, enthält sie dennoch ein Quäntchen Wahrheit. Die Schweiz bleibt

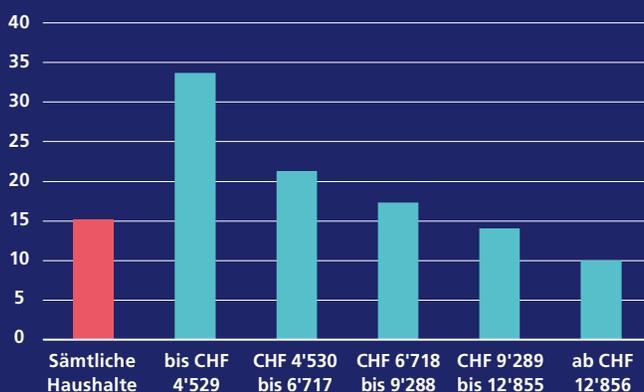
zwar ein sicherer Hafen in turbulenten Zeiten, dem globalen Konjunkturabschwung und der hartnäckig hohen Inflation kann sich die kleine, offene Volkswirtschaft jedoch nicht entziehen. Verteilungsfragen gewinnen an Brisanz.

Inflation belastet unterschiedlich stark

In den 2010er-Jahren blieb das Preisniveau in der Schweiz stabil. Um genau zu sein: Der Landesindex der Konsumentenpreise notierte Ende 2019 um 0,4 Prozent tiefer als Anfang 2010. In den letzten beiden Jahren hat das Preisniveau aber kumuliert um 5 Prozent zugelegt. Die gute Nachricht dabei ist, dass der Teuerungsanstieg im Vergleich zum nahen Ausland als moderat bezeichnet werden kann. Die schlechte Nachricht ist, dass insbesondere Preise von Gütern des täglichen Bedarfs stark angestiegen sind und dies mit einem nicht zu unterschätzenden Verteilungseffekt einhergeht. Haushalte mit niedrigem Einkommen müssen einen erheblich höheren Anteil ihres Budgets für den Konsum von alltäglichen, unverzichtbaren Gütern reservieren. So verwenden zum Beispiel Haushalte mit einem Bruttoeinkommen von 10'000 Franken rund 14 Prozent davon für Wohnen und Energie, während es bei Haushalten mit einem Einkommen von 4'000 Franken über 30 Prozent sind (s. Grafik). Steigende Preise von alltäglichen Konsumgütern wirken also regressiv, das heisst sie belasten Haushalte mit tiefem Einkommen stärker, was gesellschaftspolitisch unerwünscht ist.

Inflation belastet tiefere Einkommen stärker

Ausgaben für Wohnen und Energie (in % des Bruttoeinkommens)
Einkommensklassen basierend auf Bruttoeinkommensverteilung



Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS

Administrierte Preise werden steigen

Bekanntlich wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Sommer zum ersten Mal seit seinem Bestehen angehoben, und er wird voraussichtlich auch im Dezember nochmals steigen. Ein Grossteil der Mieter ist dadurch mit höheren Mieten konfrontiert. Zudem werden auch die Nebenkosten steigen, hat doch die ElCom kürzlich kommuniziert, dass für den Schweizer Median-Haushalt der Strom aufs neue Jahr hin um 18 Prozent teurer wird. Auch die Krankenkassenprämien steigen, desgleichen die ÖV-Preise und Posttarife, und die Mehrwertsteuer wird erhöht: Die Liste steigender Preise ist lang – und das verfügbare Budget der Haushalte mit niedrigem Einkommen wird dementsprechend kleiner.

Starkes Beschäftigungswachstum

Führt dieser Kaufkraftverlust zu einer Konsumrezession? Nein. Die Bevölkerung in der Schweiz wächst kräftig. So dürfte die ständige Wohnbevölkerung in diesem Jahr um 150'000 Personen wachsen. Und ein Blick auf den Arbeitsmarkt zeigt, dass innerhalb eines Jahres die Zahl der Erwerbstätigen ähnlich stark zugenommen hat, nämlich um 149'000 Personen. Das Beschäftigungswachstum wird sich mit der sich global abschwächenden Konjunktur zwar verlangsamen, aber weiterhin positiv bleiben. Der aggregierte private Konsum wird wegen der gesamtwirtschaftlich wachsenden Lohnsumme deshalb einen ansehnlichen Beitrag zum BIP-Wachstum beisteuern. Pro Kopf wird der Konsum aufgrund des Kaufkraftverlustes indessen kaum ansteigen.

Teilentwarnung beim Fachkräftemangel

Ein überraschend schnell steigendes Konsumbedürfnis nach der Pandemie führte zu einem kräftigen Aufschwung, was wiederum den Personalbedarf rasch erhöhte. Der Fachkräftemangel verschärfte sich in der Folge konjunkturbedingt markant. Mit dem nun einsetzenden Konjunkturabschwung hat der Fachkräftemangel bereits den Zenit überschritten (s. Grafik). Aber verschwinden wird er nicht. Denn die strukturelle Komponente des Mangels ist mindestens so wichtig wie die konjunkturelle. Die bis 1964 geborenen Babyboomer gehen allmählich in Pension. Damit scheidet erfahrene Arbeitskräfte aus dem Arbeitsmarkt aus, während gleichzeitig weniger junge Leute nachrücken. Bereits 2016 sind erstmals mehr inländische Arbeitskräfte aus dem Arbeitsmarkt ausgeschieden als nachgerückt. Inzwischen ist diese Lücke auf über 15'000 Personen angestiegen, und die Zahl wird bis 2028 weiter zunehmen. Hinzu kommt, dass gemäss Aussagen der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) jede gut qualifizierte zugewanderte Person die Nachfrage nach einem oder zwei zusätzlichen Zuwanderern schafft. Der strukturell bedingte Fachkräftemangel wird also auch in den nächsten Jahren Bestand haben – und für höhere Löhne und Inflation sorgen. Was heisst das für die Schweizerische Nationalbank (SNB) hinsichtlich ihrer Geldpolitik?

Die Zinshochebene ist erreicht

Die SNB hat ihren Leitzins bekanntlich innerhalb von 12 Monaten um eindruckliche 2,5 Prozentpunkte angehoben. Die konjunkturellen Bremsspuren sind bereits sichtbar, aber die Inflationsraten werden – wie oben ausgeführt – erneut steigen. Da aber Zinserhöhungen ihren maximalen Effekt auf die Inflation erst nach 18 bis 24 Monaten entfalten, wirkt unserer Ansicht nach die gestraffte Geldpolitik dem Inflationsdruck angemessen entgegen. Der Zinsgipfel bzw. die Zinshochebene dürfte also erreicht sein. Hochebene insofern, als dass der Leitzins wohl über mehrere Quartale bei 1,75 Prozent verharren wird. Die 10-jährigen Zinssätze haben bei der Gemengelage wenig Anstiegspotenzial. Gemäss unseren Einschätzungen wird sich bis Ende 2024 zudem die Preisstabilität bei den Wirtschaftsakteuren so stark verankert haben, dass die SNB eine erste Leitzinssenkung ankündigen kann. Sinkt, wie von uns erwartet, die Inflation mittelfristig wieder gegen die Mitte des SNB-Zielbandes von 0 bis 2 Prozent, profitieren nicht zuletzt die Haushalte mit niedrigem Einkommen überproportional. Gute Geldpolitik ist auch Teil einer erfolgreichen Sozialpolitik.

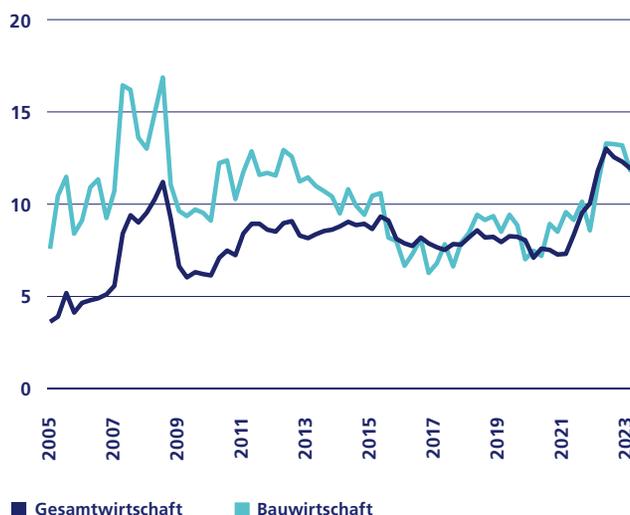
●

1,5%

Geldmarktsatz Ende 2024

Zenit beim Fachkräftemangel scheint überschritten

Betriebe, die qualifizierte Arbeitskräfte nicht oder nur schwer finden (in % aller Betriebe)



Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS



Mieter im goldenen Käfig

Im Kanton Zürich befinden sich Mieter im Schnitt bereits knapp zehn Jahre in der gleichen Wohnung. Dadurch sparen sie aktuell über 3'000 Franken an Miete pro Jahr gegenüber Neumieter. Dieser Vorteil hält viele von einem Umzug ab. Sie leben stattdessen in zu grossen oder zu kleinen Wohnungen.

Von Julia Lareida und Benedikt Lennartz, Analytics Immobilien

Wohnungsknappheit ist im Wahljahr eines der meistdiskutierten Themen der politischen Landschaft in der Schweiz. Der Fokus liegt dabei auf dem schleppenden Wohnbau, der Zuwanderung und den hohen Angebotsmieten. Den grossen Teil des Marktes machen jedoch bestehende Mietverhältnisse aus, denn pro Jahr ziehen schätzungsweise nur 10 Prozent aller Haushalte um. Im Bestand sind die Mieten durch Regulierungen geschützt und dürfen nur in seltenen Fällen angepasst werden. Damit wird es bei steigenden Angebotsmieten für Langzeitmieter finanziell zunehmend attraktiv, in ihrer Mietwohnung zu bleiben. Wie sich zeigt, treffen die hervorgerufenen Ineffizienzen und Fehlreize sowohl Mieter im Bestand als auch Neumieter.

Eine Dekade in der städtischen Mietwohnung

In einer Grossstadt wie Zürich gestaltet sich die Wohnungssuche mühsam. Typischerweise übersteigt die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Meist fühlt es sich an, als müsste man mit 20 weiteren Mitbewerbern um jede bezahlbare Mietwohnung kämpfen. Hat man erst einmal den begehrten Zuschlag bekommen, den Briefkasten angeschrieben und es sich in den vier Wänden gemütlich gemacht,

wird der Gedanke an ein erneutes Ringen um die nächste Mietwohnung zum Graus. Daher überrascht es nicht, dass in urbanen Räumen trotz junger und agiler Bevölkerung Mietwohnungen länger belegt sind als auf dem Land. Denn dies hat auch finanzielle Gründe.

Unsere Auswertung der Mietpreisindex-Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS) von 2008 bis 2023 zeigt, dass Mieter im Kanton Zürich durchschnittlich bereits beachtliche 9,8 Jahre in ihrer Mietwohnung verweilen. In der Stadt Zürich sind es 10,3 Jahre, obwohl in der Stadt bekanntermassen viele Studenten wohnen, die häufiger umziehen. Rund 15 Prozent aller Mieter in der Limmatstadt wohnen sogar bereits über 20 Jahre in den altbekannten vier Wänden.

Die Langzeitmiete in derselben Wohnung hat nicht nur den Vorteil, keine Kisten packen oder die Post nicht ummelden zu müssen. Vielmehr profitiert man im Laufe der Zeit von einem umso attraktiveren Mietzins im Vergleich zu den steigenden Angebotsmieten. Grund dafür ist die Regulierung des Mietmarktes in der Schweiz. So schreibt das Mietrecht vor, dass der Mietzins in einem bestehenden Mietverhältnis nur in seltenen, gut begründeten Fällen angepasst werden darf. Zusätzliche lokale Regulierung, wie beispielsweise auf dem Genfer Wohnungsmarkt, schränkt die Möglichkeiten zu Mieterhöhungen weiter ein, was die Vorteile der Langzeitmiete erhöht.

Unsere Analyse der Mietpreisindex-Daten des BFS zeigt, dass die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen ohne Mieterwechsel im Kanton Zürich seit 2008 relativ stabil geblieben sind. In der Vergangenheit waren pro Quartal lediglich rund 1 Prozent der Haushalte ohne Umzug von Mietzinssteigerungen betroffen. Diejenigen, die einen unliebsamen Brief vom Vermieter erhalten haben, mussten im Durchschnitt eine Mietzinserhöhung von 8,0 Prozent, zum Beispiel bei Anpassung an die aufgelaufene Teuerung, stemmen. Gleichzeitig haben im gleichen Zeitraum viermal so viele Haushalte eine Senkung des Nettomietzinses erfahren, um durchschnittlich 3,6 Prozent. Dies ist auf den seit 2008 stetig sinkenden Referenzzinssatz zurückzuführen. Besonders im Kanton Zürich haben Mieter die damit verbundene Mietzinssenkung bei ihrem Vermieter erfolgreich eingefordert. In der Summe zeigt sich: Ist ein Mieter im Kanton Zürich 2008 in seine Mietwohnung eingezogen und wohnt noch immer darin, so hat sich sein Mietzins im Schnitt bis heute um 3,3 Prozent reduziert. Die Angebotsmieten haben hingegen im gleichen Zeitraum um über 33 Prozent zugenommen.

1,1 Milliarden Mietersparnis in der Stadt Zürich

Die gleichbleibenden Mietzinsen in einem bestehenden Mietverhältnis stehen in starkem Kontrast zu den stetig steigenden Angebotsmieten der ausgeschriebenen Wohnungen. So ist die durchschnittliche Nettomiete in der

In der Stadt wohnt man länger

Durchschnittliche Dauer bestehender Mietverhältnisse nach Region im Kanton Zürich, Anzahl Jahre



Je regulierter der Mietwohnungsmarkt, desto grösser der Verweilbonus

Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesmiete für ausgewählte Regionen pro Jahr

Region	Ø Verweilbonus	Ø Verweilbonus relativ *	Mietersparnis
Schweiz	2'352 CHF	14%	6,9 Mrd.
Zürich	3'060 CHF	16%	1,7 Mrd.
Stadt Zürich	5'268 CHF	26%	1,1 Mrd.
Stadt Genf	10'068 CHF	54%	1,0 Mrd.

Quellen: BFS, Zürcher Kantonalbank

* zur Ø Nettomiete im Bestand

Stadt Zürich in bestehenden Mietverhältnissen lediglich 1'672 Franken. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 3-4 Zimmern erscheint diese Miete sehr günstig.

Unsere Analyse bestätigt diesen Eindruck. Wir haben für Wohnungen in den Mietpreisindex-Daten des BFS die individuelle Marktmiete berechnet. Unser Vergleich dieser Angebotsmieten mit den Bestandesmieten zeigt: Der Nettomietzins einer neu ausgeschriebenen Wohnung liegt im Schnitt höher als die Miete im Bestand. In der Stadt Zürich beträgt dieser Aufschlag beispielsweise 26 Prozent. Ein langjähriger Mieter geniesst folglich einen Verweilbonus. Der durchschnittliche Miethaushalt in der Limmatstadt spart jährlich über 5'200 Franken an Miete ein. Summiert man diesen Ver-

weilbonus über alle Miethaushalte, ergibt das eine jährliche Ersparnis von rund 1,1 Milliarden Franken – allein in der Stadt Zürich. In der Stadt Genf ist der Verweilbonus aufgrund der hohen Regulierungsdichte des lokalen Mietwohnungsmarktes besonders hoch. Ein durchschnittlicher Mieter geniesst einen Kostenvorteil von über 10'000 Franken jährlich relativ zu einem Umzug in eine vergleichbare Wohnung.

Hoher Verweilbonus, weniger Umzüge

Wer ohnehin nicht plant, sein Mietverhältnis zu ändern, dem wird die errechnete Ersparnis spätestens dann vor Augen geführt, wenn neue Nachbarn von ihren hohen Mieten berichten. Für diejenigen, die darüber nachdenken umzuziehen, zum Beispiel aufgrund einer geänderten Familienkonstellation oder einer neuen Arbeitsstelle, wird sie zu einer realen Entscheidungsgrundlage. Denn Mieter sehen sich im Falle eines Umzuges mit hohen Mehrkosten konfrontiert. Über eine allzu kleine Küche, den ungeliebten Laminatboden oder den Strassenlärm sieht man hinweg.

Unser Vergleich von Verweilbonus und Umzugsrate zeigt: Dort, wo die aktuelle Ersparnis gross ist, ist ein Umzug seltener. Die Wahrscheinlichkeit umzuziehen, sinkt im Laufe

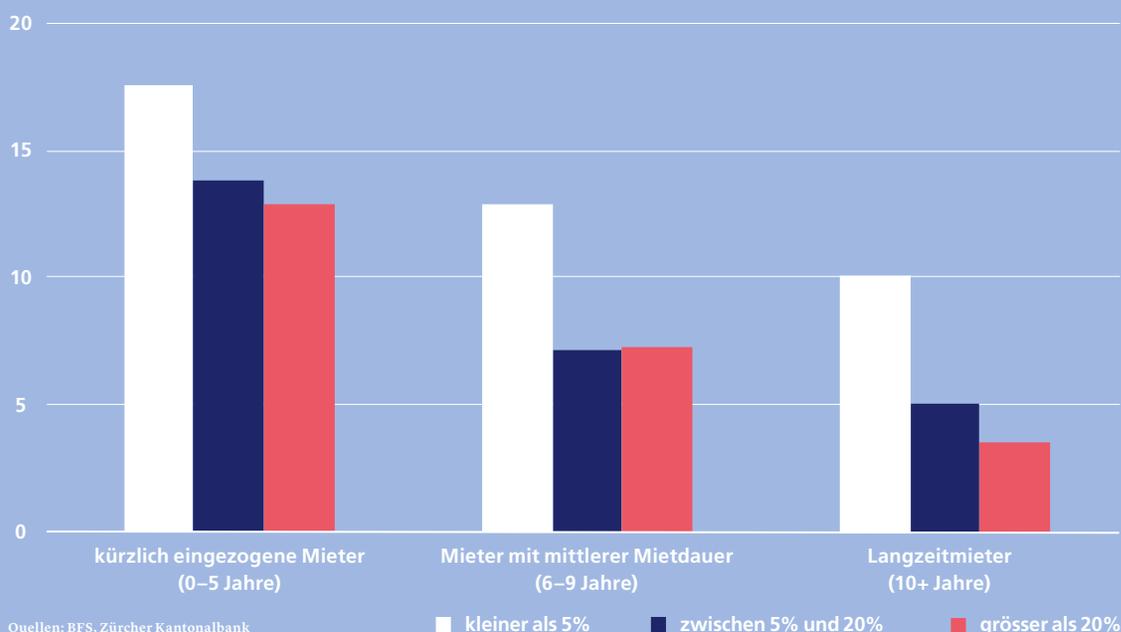
des Mietverhältnisses. Diejenigen, die erst kürzlich, also vor ein paar Jahren, eingezogen sind, ziehen am häufigsten um, da unter ihnen viele junge, mobile Personen sind. Wenn ihre Mietersparnis jedoch hoch ist, sei es, weil sie einen günstigen Anfangsmietzins erhalten haben oder die Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen in kurzer Zeit stark angezogen haben, ziehen auch sie seltener um. Insbesondere Langzeitmieter, also Familien und ältere Haushalte, haben sich häufig in ihren Wohnungen eingerichtet und sind wenig mobil. Wer sich eingelebt hat, sieht erst recht keinen Grund, für einen Wohnungswechsel auch noch draufzuzahlen. Wenn der Unterschied zwischen Bestandes- und Angebotsmiete mehr als 20 Prozent beträgt, entscheiden sich nur noch knapp 4 Prozent pro Jahr für einen Umzug im Vergleich zu rund 10 Prozent ohne Verweilbonus. Die Umzugswahrscheinlichkeit wird also mehr als halbiert.

Gleiche Miete, weniger Zimmer

Dass Umzüge bei hohem Verweilbonus seltener stattfinden, überrascht nicht. Viele können sich die finanzielle Mehrbelastung nicht erlauben. Erscheint ein Umzug dennoch nötig, stellt sich für diese Haushalte eher die Frage: Was müssten wir bei einem Umzug an Wohnkomfort auf-

Je grösser der Verweilbonus, desto seltener wird umgezogen

Jährliche Umzugsrate in Abhängigkeit vom Verweilbonus im Kanton Zürich (in %)



geben, um nicht mehr zahlen zu müssen? Unsere Analyse zeigt: Um bei einem Wohnungswechsel nicht draufzulegen, müsste man teilweise auf mehrere Zimmer verzichten.

Wer als junges Paar vor fünf Jahren eine 3-Zimmer-Wohnung im Kanton Zürich bezogen hat, findet nun zum gleichen Preis maximal noch eine 2-Zimmer-Wohnung. Hier verläuft die Entwicklung konträr zur Lebenswirklichkeit. Denn der zwischenzeitlich geborene Nachwuchs erfordert eigentlich eine räumliche Vergrösserung. Wer schon über 20 Jahre in einer 3-Zimmer-Wohnung lebt, müsste sogar gleich zwei Zimmer aufgeben, um das Wohnkostenbudget nicht stärker zu belasten.

Ähnlich sieht es für Mieter grösserer Wohnungen aus. Allerdings haben Bewohner einer 4-Zimmer-Wohnung zumindest einige Zeit, sich einen Umzug gut zu überlegen. Denn bis der Wohnungswechsel schmerzhaft wird, dauert es 10 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums bieten sich noch Möglichkeiten, in eine schlechter gelegene oder qualitativ einfachere Wohnung zu ziehen, ohne auf ein Zimmer zu verzichten. So kann die Miete gleich bleiben. Dafür muss man an anderer Stelle Abstriche machen.

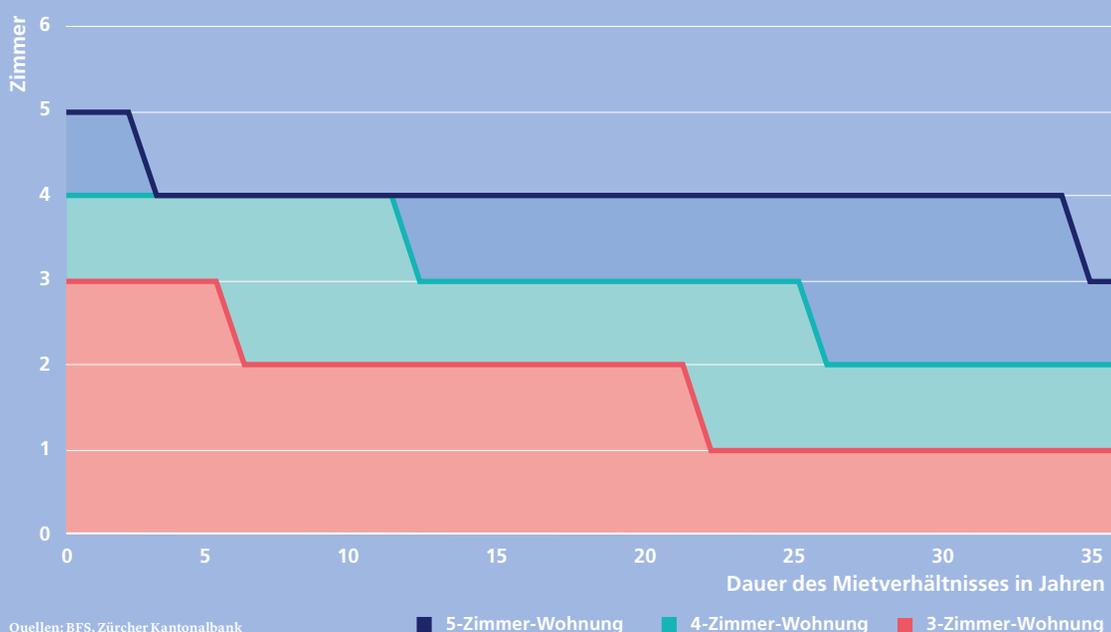
Weniger Bedenkzeit bleibt den Mietern einer 5-Zimmer-Wohnung. Bereits nach 3 Jahren ist ein Umzug bei gleicher Miete nur noch in eine 4-Zimmer-Wohnung möglich. Viele dürften sich die Frage stellen, warum sie ihr gewohntes, liebevoll eingerichtetes Umfeld verlassen sollten, um sich zu verkleinern, wenn es keine Einsparungen bringt. Nach 35 Jahren bleibt sogar nur noch eine 3-Zimmer-Wohnung.

Zu GROSS oder zu klein

Erscheint ein Umzug nicht mehr als gangbare Alternative, beginnen Mieter sich mit der vorhandenen Mietwohnung zu arrangieren. Ist die Mietwohnung für ein junges Paar aufgrund des Familienzuwachses zu klein geworden, rückt man enger zusammen. Umgekehrt wird sich so manch ein Paar beim Auszug der Kinder oder eine Wohngemeinschaft beim Wegzug eines Mitglieds den Umzug in eine kleinere Wohnung gründlich überlegen. Der Zimmerverlust, respektive der Mietanstieg erscheint oftmals schlicht unattraktiv. Stattdessen lässt man ein Zimmer unbewohnt. Diese kostenminimierenden Verhaltensweisen sind stark vom Verweilbonus abhängig. Je grösser die Differenz zwischen der aktuellen Miete und der Miete bei einem Umzug, desto geringer die Motivation umzuziehen

Langjährige Mieter müssen beim Umzug Abstriche machen

Zimmerzahl nach Umzug bei gleicher Miete im Kanton Zürich



und desto häufiger wohnen die Mieter in unpassenden Wohnungsgrössen. Dies lässt sich am Vergleich der Stadt Zürich mit der Stadt Genf illustrieren. Die beiden Städte weisen ähnliche Nettomieten in bestehenden Mietverhältnissen auf. Gleichzeitig ist der Verweilbonus in der Stadt Genf fast doppelt so gross wie in Zürich. Als Folge sind in der Stadt Genf relativ zu Zürich mehr kleine Wohnungen überbelegt und mehr grosse Wohnungen unterbelegt. Die Anreize umzuziehen, wenn die Wohnung zu eng geworden ist oder wenn man die überzähligen Zimmer nicht mehr füllen kann, sind durch den grossen Verweilbonus gedämpft. Mieter sitzen bildlich gesprochen im goldenen Käfig. So schafft eine strikte Regulierung Fehlanreize und führt zu Ineffizienzen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Der Verweilbonus wird bleiben

Die Befunde veranschaulichen die Effekte der Regulierung im Mietwohnungsbestand. Dieser Teil des Mietwohnungsmarktes ist in der hitzig geführten Debatte zur Wohnungsknappheit aktuell häufig unterbelichtet. Es zeigt sich, dass Bestandesmieter erheblich weniger zahlen als Neumieter. Die Regulierung der Bestandesmieten hat viele Mieter vor steigenden Wohnkosten als Folge der Wohnraumknappheit geschützt. Gleichzeitig hat sie jedoch Fehlanreize geschaffen, die eine suboptimale Verteilung von Wohnraum begünstigen.

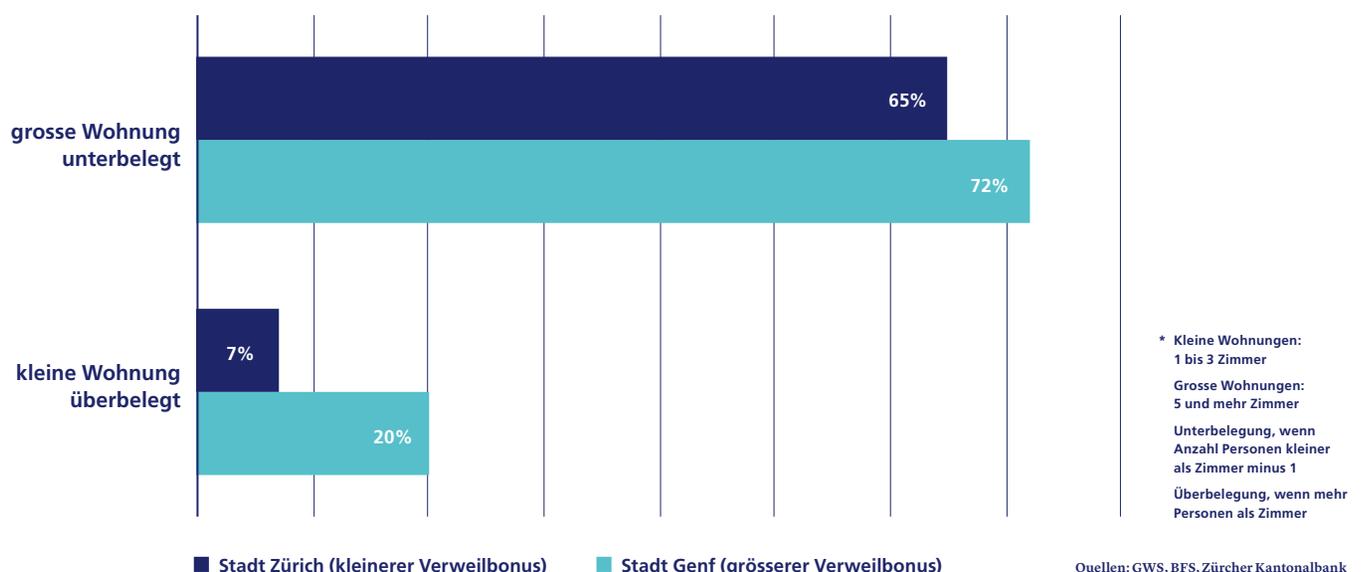
Die aus der Mietersparnis resultierende Reduktion der Umzugshäufigkeit betrifft nicht nur die Bestandesmieter, die ihren «Sitzlederbonus» nur schwer aufgeben können und sich lieber mit den Gegebenheiten arrangieren. Sie führt auch zu einer niedrigeren Anzahl frei werdender Wohnungen und trifft so auch die Neumieter, die auf den Markt drängen. Wenn es nicht so teuer wäre, würden wohl mehr Bestandesmieter den Schritt zum Umzug wagen. Damit stiegen die Chancen sowohl für Bestandesmieter als auch für Zuziehende, die genau passende Wohnung für die eigene Lebenssituation zu finden.

Dass die Kluft zwischen Bestandes- und Angebotsmieten bald sinkt, ist indes kaum zu erwarten. Zwar dürfte die erste Referenzzinserhöhung im Juni zu Mietsteigerungen für rund die Hälfte der Mieter geführt haben. Aktuell hat allerdings ebenso die Entwicklung der Angebotsmieten Fahrt aufgenommen. Für den Kanton Zürich rechnen wir in diesem bzw. im nächsten Jahr mit einem Anstieg von 5,5 Prozent bzw. 4,5 Prozent. Die steigenden Angebotsmieten reduzieren den Anreiz zum Umzug erneut. Die Kluft, die den Schweizer Mietwohnungsmarkt teilt, wird wohl so schnell nicht überwunden.



Bei grossem Verweilbonus lebt man lieber zu klein oder zu gross

Anteil unter- und überbelegter Wohnungen* der Städte Zürich und Genf





Als Mieter ins Traumhaus?

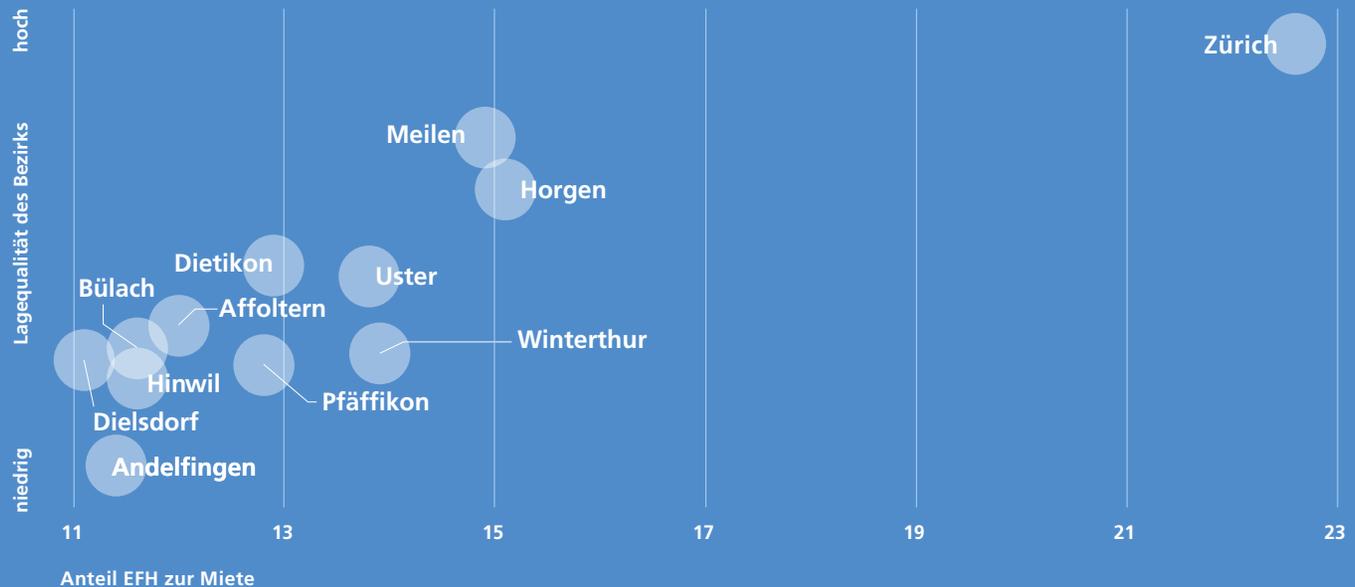
Der Erwerb eines eigenen Einfamilienhauses wurde in den letzten Jahren immer schwieriger. Mit dem entsprechenden Budget besteht aber auch die Möglichkeit, als Mieter ins Traumhaus einzuziehen.

Von Gerd Gisler,
Analytics Immobilien

In den letzten Jahren wurde der Traum vom eigenen Einfamilienhaus (EFH) für viele Familien immer schwerer zu erfüllen. Zu den hohen Immobilienpreisen gesellte sich seit der Zinswende der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten. In Kombination mit den benötigten Eigenmitteln und den Tragbarkeitsvoraussetzungen wird der Kauf eines EFH finanziell zunehmend herausfordernd. Auch wer sich ein EFH leisten kann, muss erst noch ein entsprechendes Objekt finden. Das ist oft gar nicht so einfach. Meist ist das Angebot klein und die Nachfrage gross. In der letzten Dekade wurden zudem immer mehr EFH abgerissen und durch moderne Mehrfamilienhäuser ersetzt. Gleichzeitig wurden nur wenig neue EFH erstellt. Der am Markt herrschende Nachfrageüberhang erschwert somit die Suche grundsätzlich. Es gibt aber noch eine andere Möglichkeit: die Chance, das Traumhaus auf dem Mietmarkt zu finden.

Zürich hat den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern zur Miete

Miet-EFH relativ zu allen EFH pro Bezirk in % (ohne Genossenschaften) und die durchschnittliche Lagequalität¹ des Bezirks



Quellen: GWS, Homegate, Zürcher Kantonalbank

¹ Die Lagequalität wird basierend auf den Angebotspreisen für Einfamilienhäuser berechnet. Je besser die Lage eines Bezirkes, desto höher ist der dortige Kaufpreis für ein EFH.

Viele Miet-EFH an begehrten Wohnlagen

Gemäss der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) sind schweizweit nur rund 13 Prozent aller Einfamilienhäuser von Mietern bewohnt. Es handelt sich also nach wie vor um einen Nischenmarkt, obwohl der Anteil an Miet-EFH in den letzten Jahren gewachsen ist.

Gerade an sehr begehrten Wohnlagen findet sich oft ein hoher Anteil an Miet-EFH (s. Grafik oben). Beispielsweise belegt die Stadt Zürich, wo 22,6 Prozent aller EFH von Mietern bewohnt sind, schweizweit einen Spitzenplatz. Schliesst man die genossenschaftlich vermieteten Häuser mit ein, liegt der Anteil sogar bei 47 Prozent. Auch rund um den Zürichsee in den Bezirken Horgen und Meilen finden viele Einfamilienhäuser ihren Weg auf den Mietmarkt. Es drängt sich die Frage auf, warum die Vermietung von EFH gerade an diesen Toplagen verbreitet ist. Die Antwort liegt bei den Eigentümern. An den exklusiven Wohnlagen trennen sich viele Hausbesitzer nur sehr ungern von ihrem geliebten Eigenheim. Je einzigartiger und begehrter eine Immobilie ist, desto höher ist der emotionale Wert für den Eigentümer. Dieser Effekt macht es vielen besonders schwer, das Gebäude bei einem Verkauf endgültig aus der Hand zu geben. Daher bietet sich eine Vermietung an, um das Objekt in der Familie zu halten.

Aufgepasst bei den Nebenkosten

Wo die Kaufpreise hoch sind, sind selbstverständlich auch die Mieten kostspielig (s. Grafik S. 17). In der Zürichseeregion werden Einfamilienhäuser mit 4–5 Zimmern im Mittel für Monatsmieten zwischen 3'000 und 4'900 Franken angeboten. Im restlichen Kanton Zürich sind die Mietpreise mit 2'400 bis 3'400 Franken spürbar niedriger. Bei den grossen Objekten öffnet sich die Schere zwischen den Regionen noch deutlicher. Ein Objekt mit 6–8 Zimmern kostet in der Seeregion gleich viel wie villenartige Häuser von 9 und mehr Zimmern im restlichen Kanton Zürich. Was Interessenten bei allen Gebäuden ausserdem im Auge behalten sollten, sind die Nebenkosten. Gerade bei älteren Häusern mit Öl- oder Gasheizung können diese hoch ausfallen. Bei Objekten mit Umschwung kommen je nach Mietvertrag noch die Ausgaben für den Gärtner hinzu. Häufig werden in den Inseraten die Nebenkosten nur ungenau oder überhaupt nicht angegeben. Vor dem Unterschreiben des Mietvertrages sollte daher die Höhe der Zusatzbelastung unbedingt abgeklärt werden.

Hohe Nachfrage trotz Risiko

Trotz der gehobenen Mietpreise vieler Einfamilienhäuser ist die Nachfrage gross. Im Kanton Zürich hat sich die Vermietungsdauer von Miet-EFH in den letzten Jahren mehr

als halbiert. Sie beträgt inzwischen nur noch knapp zwei Wochen. Die Hausschlüssel für Mietobjekte werden EFH-Besitzern also im wahrsten Sinne des Wortes aus den Händen gerissen. Trotzdem sollten Interessenten die Nachteile eines Miet-EFH im Vergleich zu einem Eigenheim nicht aus den Augen verlieren. Das Risiko, dass aufgrund von Eigenbedarf oder einer anstehenden Sanierung die Kündigung ins Haus flattert, bleibt hoch. Häufig werden EFH wegen geplanter Renovationen oder eines projektierten Ersatzneubaus auch nur befristet vermietet. Weiter sind die Mietobjekte oft deutlich älter als vergleichbare Kaufobjekte. Beides muss nicht nur zum Nachteil der Mieter sein. Befristete Objekte haben eine um ca. 15 Prozent tiefere Miete als vergleichbare unbefristete EFH. Einen ähnlichen Effekt hat das Gebäudealter. Ein EFH mit 40 Jahren auf dem Buckel ist im Vergleich zu einem Neubau ca. 13–16 Prozent günstiger. Wer sich also von einer reduzierten Mietdauer oder einem etwas älteren Gebäude nicht abschrecken lässt, für den ist das EFH zur Miete eine gute Alternative zum Kauf.

Angebot und Nachfrage werden steigen

Wie wird sich der Markt für Miet-EFH in der Zukunft entwickeln? Für viele Eigentümer war in den vergangenen Jahren der Verkauf ihres EFH aufgrund der Negativzinsen und des Anlagensnotstandes per se unattraktiv. In diesem

Umfeld war eine Vermietung finanziell sinnvoll. Gehört das Miet-EFH mit dem Ende der Negativzinsen somit wieder der Vergangenheit an? Es sieht nicht danach aus. Gegenwärtig sind mehr als die Hälfte aller Zürcher EFH im Besitz von über 60-Jährigen. Bei vielen Hauseigentümern kommt mit fortschreitendem Alter der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung auf. Immer mehr Eigentümer stehen daher bald vor der Entscheidung, das eigene Haus bei einem Verkauf aufzugeben oder es zu vermieten und so daran festzuhalten. Insbesondere an begehrten Wohnlagen dürften viele aufgrund der erwähnten Exklusivität eine Vermietung einem Verkauf vorziehen.

Dies führt dazu, dass das Angebot an Miet-EFH in den nächsten Jahren eher zu- als abnehmen wird. Dies ist ein grosser Vorteil für interessierte Mieter. Wer über ein entsprechendes Budget verfügt und bereit ist, auf gewisse Vorteile eines Eigenheims zu verzichten, sollte daher rasch ein Suchabo für Miet-EFH aufsetzen, denn die Nachfrage ist gross. Gegenwärtig sind nicht nur Familien auf der Suche. Auch andere Mieter, die keine grosse Mietwohnung finden, drängen in den EFH-Mietmarkt. Daher gilt: «De Schnäller isch de Gschwinder.»



Mit diesen Nettomieten müssen Mieter bei EFH rechnen

Angebotsmieten in Franken pro Monat nach Zimmerzahl und Region², Median und 25er- bis 75er-Perzentil, ohne Genossenschaften



Leeseispiel:

Für ein EFH in der See-region mit 9+ Zimmern liegen die mittleren Mieten zwischen 7'100 und 12'700 Franken. Der Median beträgt 8'700 Franken.

Quellen: Zürcher Kantonalbank, Homegate

² «Zürchseeregion» beinhaltet die Bezirke Meilen und Horgen sowie die Stadt Zürich

Weiter- statt neubauen

Weiterbauen – d.h. Wohnungsneubau im Bestand – hat im Vergleich zum Ersatzneubau viele Vorteile und erfolgt häufiger als gedacht. Allein auf den Wohnbau im Bestand zu setzen, würde jedoch nicht reichen, um der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt zu begegnen.

Von Ursina Kubli und Ingrid Rappl,
Analytics Immobilien



Die Wohnraumnachfrage schnellert zurzeit in die Höhe. Schätzungen für das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung liegen im laufenden Jahr hierzulande bei 150'000 Personen – ein historischer Rekord. Kurzzeitig starkes Bevölkerungswachstum ist in der Schweiz grundsätzlich nicht neu. Neu ist hingegen die mangelnde Reaktion der Bauindustrie auf die zunehmende Nachfrage. Die raumplanerischen Rahmenbedingungen für den Neubau sind in der letzten Dekade anspruchsvoller geworden. Stiess man früher platzmässig an die Grenzen, wurde am Dorf- oder Stadtrand angesetzt. War das Land nicht bereits Bauland, wurde es als solches eingezont, Gebiete wurden erschlossen und die zusätzlich notwendige Infrastruktur ausgebaut. Dieses Vorgehen bedeutete für die Bevölkerung einen geringen Eingriff in ihren Alltag, zudem profitierten viele finanziell von der Einzonung bisherigen Landwirtschaftslands. Diese Möglichkeit, Raum für das Bevölkerungswachstum zu schaffen, hatte jedoch den Preis, dass immer mehr Freiflächen verschwanden. Mit der Revision der Raumplanung sollte genau das verhindert werden. Das Wachstum soll in den Zentren erfolgen und stellt die städtischen Anwohner vor grosse Veränderungen. Der Widerstand gegen die zunehmende Verdichtung ist gross und kommt in den zahlreichen Einsprachen und Rekursen zum Ausdruck. Umso wichtiger ist die Frage, wie neue Bauvorhaben den Rückhalt in der Bevölkerung gewinnen können. Denn: Gelingt es dem Bau über längere Zeit nicht, mit dem Bevölkerungswachstum Schritt zu halten, läuft die Schweiz in soziale und ökonomische Probleme.

Muss es immer der Ersatzneubau sein?

Je seltener Baulücken und unbebautes Bauland in der Stadt vorhanden sind, desto häufiger werden alte Gebäude abgerissen und mit neuen Wohngebäuden ersetzt, sogenannten Ersatzneubauten. Dies ist häufig der wirtschaftlichste Weg, Wohnraum zu schaffen, und hat den Vorteil, das gesamte Potenzial der Fläche realisieren zu können. Die Wohnungsgrundrisse passen zu den heutigen Ansprüchen, während die Neubauten auch bezüglich diverser Nachhaltigkeitsaspekte besser abschneiden. Eine nicht-fossile Heizung ist eine Selbstverständlichkeit. Der Ersatzneubau hat aber auch seine Schattenseiten. Der Rückbau von Gebäuden und Strassen generiert jährlich 17 Millionen Tonnen Abfall, rund ein Fünftel der in der Schweiz produzierten Abfallmenge. Graue Energie belastet folglich die Gesamtrechnung eines Ersatzneubaus bezüglich Nachhaltigkeit. Darüber hinaus

Genossenschaften bauen kaum im Bestand

Anteil der Gebäude mit Weiterbauen bzw. Abbruch nach Eigentümerkategorie, Kanton Zürich 2018 bis 2022

Typ	Weiterbauen	davon Aufstockung	Abbruch
Eigenheim	2,2%	0,8%	1,2%
Miete	2,3%	1,0%	1,7%
Total	2,3%	1,0%	1,6%
Genossenschaften	0,6%	0,2%	3,1%

Quellen: GWR, Zürcher Kantonalbank

hat ein Ersatzneubau weitreichende Konsequenzen für die bestehenden, oftmals langjährigen Mieter, die sich die Neubauwohnung häufig nicht mehr leisten können. Bauen im Bestand kennt diese Schattenseiten normalerweise nicht.

Entsteht bei einem bestehenden Wohngebäude die neue Wohnung durch einen Anbau, eine Aufstockung oder die Ausnutzung sonstiger Potenziale, können Mieter in der Regel in ihren bestehenden Mietverhältnissen bleiben. Es muss also nicht immer der Ersatzneubau sein. Wie viele Wohnungen entstehen im Kanton Zürich jährlich durch Weiterbauen, also Wohnungsneubau im Bestand? Welche Akteure verfolgen diese Strategie, und wie reagieren sie auf regulatorische Erleichterungen?

Um diese Fragen zu beantworten, haben wir für den ganzen Kanton Zürich den Wohnungsneubau in älteren Mehrfamilienhäusern in den fünf Jahren von 2018 bis 2022 untersucht. Findet der Wohnungsneubau auf einem bisher unbewohnten Stockwerk (z.B. im bisherigen Estrich) statt oder wird das Gebäude um eine neue zusätzliche Etage ergänzt, sprechen wir von Aufstockung. Wir analysierten: Hat die grosse Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Stadt Zürich diese befeuert? Zudem haben wir ausgewertet, wie viele Wohngebäude in diesem Zeitraum abgerissen wurden, wo also der Entscheid wahrscheinlich auf einen Ersatzneubau fiel.

So geht Weiterbauen



Ursprüngliches Mehrfamilienhaus



Weiterbauen ohne Aufstockung (Umnutzung und Anbauten)



Weiterbauen mit Aufstockung (mit oder ohne veränderte Gebäudehöhe)

■ Nebenfläche
■ Wohnen
■ Gewerbe

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Nachkriegsbauten werden abgerissen

Insgesamt sind im Kanton Zürich durch Bauen im Bestand jährlich etwas mehr als 1'400 Wohnungen entstanden, 14 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus. Weiterbauen spielt damit eine untergeordnete, aber dennoch nicht zu vernachlässigende Rolle im Wohnungsneubau. Als Gebäudestrategie ist Weiterbauen mit 2,3 Prozent der Wohngebäude sogar häufiger als der Abbruch mit 1,6 Prozent. Jedes hundertste Gebäude wurde in diesen fünf Jahren im Kanton Zürich aufgestockt. Die ältesten Liegenschaften werden besonders häufig weitergebaut. Schliesslich sind Immobilien aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts nicht nur grundsollide gebaut, sondern überzeugen auch mit hohen Räumen, Deckenstuckaturen und schönen Treppenhäusern. Sie sind daher noch heute höchst begehrt. Beim Weiterbauen kann diese Baukultur erhalten bleiben. Gewisse Gebäude stehen unter Denkmalschutz, sodass der Abbruch ohnehin nicht in Frage kommt. Bei Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit mit einem Baujahr zwischen 1946 und 1960 ist der Abbruch jedoch häufig, Weiterbauen kommt bei diesen Jahrgängen nur selten vor.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Akteure auf den Bauplätzen sticht eine Gruppe bei den Weiterbauten durch Zurückhaltung hervor. Die Genossenschaften haben diese Strategie in den letzten Jahren kaum verfolgt. Stattdessen wurden ihre Wohngebäude häufig abgerissen und durch moderne Ersatzneubauten ersetzt. Dies dürfte hauptsächlich mit dem Alter und der Bauqualität ihrer Gebäude zusammenhängen. Die sehr kleinen Grundrisse älterer Genossenschaftswohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Genossenschaften erfuhren jeweils ihr grösstes Wachstum in Zeiten von Wirtschafts- und Wohnungskrisen und gingen daher besonders haushälterisch mit dem knappen Geld um. In Genossenschaftswohnungen findet man also keine Stuckaturen an den Decken.

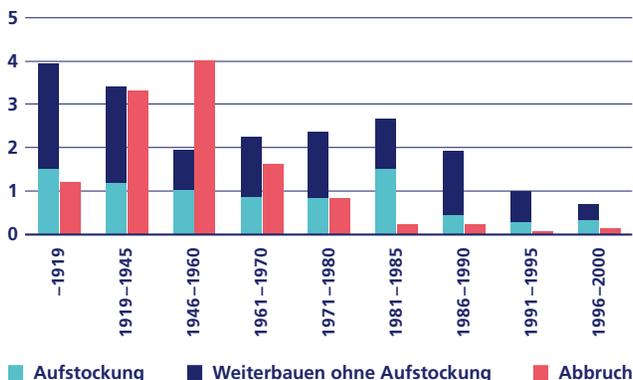
Bei Stockwerkeigentum ist es ebenfalls schwer vorstellbar, dass sich seine Eigentümer zu einer Aufstockung oder sonstigen Ausnutzung des Potenzials durchringen können. Schliesslich würden durch zusätzlichen Wohnraum die Wertquoten neu bestimmt, weshalb diese baulichen Massnahmen die Zustimmung aller Eigentümer erfordern. Bei einer Aufstockung ist insbesondere beim obersten Eigentümer mit Widerstand zu rechnen, da dieser den mit dem höchsten Stockwerk verbundenen Preisaufschlag nicht verlieren will. Erstaunlicherweise zeigen unsere Analysen mehrere Beispiele im heutigen Stockwerkeigentum, in denen Bauen im Bestand erfolgte. Die Vermutung liegt nahe, dass bei vielen Objekten die Umwandlung zu Stockwerkeigentum erst nach dem Umbau stattfand. Kleinere Gesellschaften hielten nach renovations- oder abbruchbedürftigen Mehrfamilienhäusern Ausschau, um diese nach einer Totalsanierung im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

BZO-Revision 2016 – kein neuer Wind für Aufstockungen

Das Thema Aufstockung wurde jüngst auf politischer Ebene in der Stadt Zürich als mögliche Lösung zur Bewältigung der Wohnungsknappheit diskutiert. Der politische Vorstoss, in allen Stadtzürcher Wohngebieten künftig ein Stockwerk höher bauen zu dürfen, wurde im Zürcher Gemeinderat aber abgelehnt. Wie viele Aufstockungen bei der Umsetzung dieser Idee realisiert worden wären, hängt davon ab, wie sensibel sie auf regulatorische Erleichterungen reagieren.

Abbruch oder Weiterbauen?

Anteil der Gebäudestrategien nach Baujahr in %, Kt. Zürich 2018–2022



Quellen: GWR, Zürcher Kantonalbank

Die Entwicklung der Aufstockungen vor und nach der grossen Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Stadt Zürich erlaubt eine Einordnung. Die im November 2018 in Kraft getretene Revision erlaubt ein zusätzliches Vollgeschoss, dafür zählt das teilweise oder ganz in den Boden versenkte «Zürcher Untergeschoss» neu ebenfalls voll zur Ausnutzung. Diese Anpassung begünstigt den Bau in einem höheren Stockwerk. Man darf nicht vergessen, dass der oberste Stock in älteren Gebäuden zum Bauzeitpunkt nicht als Wohnraum gedacht war. Stattdessen wurde hier die Wäsche getrocknet, oder er stand Bediensteten zur Verfügung. Die starken Dachschrägen und die gedrängten Räume ermöglichten keinen qualitätsvollen Wohnungsausbau. Nach der Revision kann das Dach weniger steil gebaut werden, was die Qualität der aufgestockten Wohnungen steigert. Entsprechend ist zu erwarten, dass die Aufstockungstätigkeit durch die Revision Aufwind bekommen hat. Das war aber nicht der Fall. In den Jahren 2013 bis 2017 lag die Aufstockungstätigkeit in der Stadt Zürich bei 1,2 Prozent der Wohngebäude und verharrte auch 2018 bis 2022 auf diesem tiefen Niveau. Obschon es in der Stadt Zürich ein beachtliches Aufstockungspotenzial* von insgesamt 8'589 Wohnungen gibt, bleibt die Aktivität gering. Das deutet auf eine geringe Sensibilität von Aufstockungen auf raumplanerische Massnahmen. Die geringe Aktivität hat sowohl baustatische als auch wirtschaftliche Gründe. Aufstockungen sind mit einem grossen planerischen wie auch finanziellen Aufwand verbunden und erfolgen häufig erst im Zuge einer Gesamtsanierung. Mit der alleinigen rechtlichen Möglichkeit, einen Stock mehr zu bauen, ist es folglich nicht getan. Allein auf den Wohnbau im Bestand zu setzen, würde nicht reichen, um der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt zu begegnen.

* Die Berechnung des Aufstockungspotenzials bezieht sich auf die Masterarbeit von Diego Trutmann – Innenentwicklung in der Stadt Zürich – und wurde vor der Zürcher BZO-Revision in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau entwickelt.

Armin Brun, Leiter Immobilien-Bautreuhand der Zürcher Kantonalbank, kennt als Spezialist im Bereich Bauherrenberatung die Chancen und Risiken, wenn Anbauten oder Aufstockungen geplant werden. Im Interview gibt er Einblick in die Praxis.

Interview: Othmar Köchle,
Bilder: Dominique Meienberg

«Aufstockungen sollten in einen Sanierungszyklus eingebunden sein»



«Wenn ich vor erst sieben Jahren das Dach saniert und dazu noch Fotovoltaik installiert habe, vernichte ich durch die Aufstockung sehr viel Kapital.»

Armin Brun,
Leiter Immobilien-
Bautreuhand

Armin Brun, die FDP der Stadt Zürich wollte diesen Sommer per Motion in den Wohnzonen grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss möglich machen? Der Antrag ist zwar knapp gescheitert. Dennoch: Wohnzonen zu verdichten scheint im angespannten Wohnungsmarkt nicht verkehrt.

Grundsätzlich ist das sicher ein naheliegendes Mittel, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Vielerorts wurden die bestehenden Bau- und Zonenordnungen in Richtung Verdichtung bereits überarbeitet oder sind noch in der Revision. Dadurch ergibt sich zusätzliches Potenzial auf den Liegenschaften. Der Teufel steckt – wie das Sprichwort sagt – im Detail.

Welche Objekte eignen sich vorrangig?

Wir unterscheiden in erster Linie Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser. Eine zweite Wohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, ist meist mit grossem Aufwand verbunden. Normalerweise verfügt es über zwei Geschosse, aber kein «neutrales» Treppenhaus, was die Erschliessung für einen künftigen Mieter schwierig macht. Daher sprechen wir vorrangig über Mehrfamilienhäuser. Bei älteren Einfamilienhäusern mit entsprechendem Umschwung ist zu prüfen, ob ein Ersatzneubau durch ein kleineres Mehrfamilienhaus realisierbar ist.

Welche Chancen eröffnen sich für den Eigentümer?

Investoren, dazu gehören natürlich auch Privatpersonen, aber auch viele Pensionskassen oder andere kapitalkräftige Anleger, suchen nach Renditepotenzial. Wenn Bestandesliegenschaften vorhanden sind, kann unter Umständen mit entsprechendem Kapitaleinsatz die Rendite gesteigert wer-

den. Zu beachten ist allerdings, dass bei einer Aufzoning ein Teil des Mehrwerts steuerlich abgeschöpft wird – was im Detail zu klären ist.

Was ist zu beachten, bevor man überhaupt an eine Aufstockung denkt?

In unseren Mandaten beginnen wir mit einer Zustandsanalyse. Je nach Liegenschaft empfiehlt sich auch eine Machbarkeitsstudie mit einem Architekten. Zuerst muss indessen die rechtliche Situation klar sein. Erlaubt die Bau- und Zonenordnung bei meiner Liegenschaft eine höhere Ausnützung, oder gibt es privatrechtliche Einschränkungen, z.B. eine Höhenbeschränkung zugunsten des Nachbarn? Wenn ich dadurch nur 30 m² gewinne, dürfte sich die Investition kaum lohnen. Anders sieht es aus, wenn ich ein oder gar zwei Geschosse aufstocken kann. Ganz wichtig ist auch der Sanierungszyklus der Immobilie. Wenn ich vor erst sieben Jahren das Dach saniert und dazu noch Fotovoltaik installiert habe, vernichte ich durch die Aufstockung sehr viel Kapital. Wenn aber sowieso eine Sanierung ansteht, fahre ich mit der gleichzeitigen Planung einer Aufstockung markant günstiger.

Angenommen, diese Voraussetzungen sind gegeben: Wie gehe ich die Aufstockung an?

Viele Details müssen für eine seriöse Projektierung geklärt sein. Wie ist die Bausubstanz? Probleme der Statik bei einer Aufstockung müssen beachtet werden. Die Erschliessung des neuen Geschosses mit Treppen, Wasser, Abwasser, Heiz- und Stromleitungen müssen geplant werden. Reicht die Heizung noch aus? Braucht es einen Lift? Entfallen Stauräume (Estrich usw.) für die Mieter, und wo könnten neue Stauräume entstehen? Werden zusätzliche Parkplätze nötig?

Sind Mietverträge zu kündigen, oder kann die Aufstockung ohne Kündigungen realisiert werden?

Wann ist der optimale Zeitpunkt, um die Mieter, die bereits im Haus wohnen, zu informieren?

Sobald die ersten Planer die Liegenschaft besichtigen, sollte eine Kurzinformation gemacht werden. Wenn dann klar ist, was realisiert werden soll, werden die Mieter nochmals detaillierter informiert.

Viele Bauherren befürchten einen zähen Bewilligungsprozess und Einsprachen. Wie sieht das in der Praxis aus?

Bereits kurz nach Planungsstart nimmt der Architekt mit der Baubehörde Kontakt auf. Mit der Baueingabe beginnt der Bewilligungsprozess. Von Gemeinde zu Gemeinde erleben wir in der Praxis recht grosse Unterschiede. Meist ist das personenabhängig. Bei einer Baubewilligung sind viele unterschiedliche Stellen involviert, auf kommunaler und zum Teil kantonaler Ebene, je nach Bauvorhaben. Wir erleben Gemeinden, die proaktiv Unterstützung bieten, damit der Prozess möglichst reibungslos abläuft. Aber es kann auch vorkommen, dass ein Bewilligungsprozess zu einem Spiessrutenlauf wird.

Wie lange dauert das Bewilligungsverfahren?

Dies ist unterschiedlich je nach Bauvorhaben und Ort. Normalerweise sollte 3 bis 4 Monate nach Baueingabe der Bauentscheid vorliegen. In der Praxis dauert es aber oft viel länger, mitunter auch aus Gründen mangelnder Ressourcen auf Behördenseite.

Danach können Einsprachen kommen. Wie lange kann sich das Projekt dadurch verzögern?

Richtig. Nach der Publikation im Amtsblatt haben potenzielle Einsprecher 20 Tage Zeit, um den Bauentscheid einzufordern. Dies ist eine Voraussetzung, um später Rekurs gegen den Bauentscheid zu erheben. Nach Zustellung des Bauentscheids besteht eine Rekursfrist von 30 Tagen, wobei auch noch der Postweg von bis zu einer Woche abgewartet werden muss. Dann weiss man, ob gegen den Bauentscheid ein Rekurs eingereicht wurde. Wenn mit dem Rekurrenten keine Lösung gefunden werden kann und der Rekurs über die Rekursinstanzen läuft, wird es eine Verzögerung von mindestens einem halben Jahr geben.

Ist das Verfahren bei Estrichausbauten ähnlich?

Ja, das sind eigentlich die gleichen Abläufe. Sobald ich Wände verschiebe oder das äussere Erscheinungsbild verändere, muss ich eine Baueingabe einreichen. Der Bewilligungsprozess ist identisch.

Abschliessend: Was sind die häufigsten Fehler, die bei solchen Projekten gemacht werden?

Am wichtigsten scheint mir, dass man für eine Immobilie einen klaren Plan bezüglich des Sanierungskonzeptes hat. Mit anderen Worten, dass man keine «Pflästerli-Politik»

betreibt. Wenn eine umfassendere Sanierung ansteht, kann man auch das Potenzial der Immobilie überprüfen und es allenfalls besser ausschöpfen. Der zweite Punkt, der gern übersehen wird, ist der Umgang mit den Bewohnern – den Mietern. Das sollte von Anfang an gut geplant werden, damit dem Mietrecht und somit auch dem Mieterschutz Rechnung getragen werden kann.



Die Zürcher Kantonalbank ist Ihre erfahrene Partnerin im Bereich Immobilien. Wir bieten Ihnen nicht nur Finanzierungsmöglichkeiten mit unseren Hypotheken, sondern unterstützen Sie auch mit umfassenden Dienstleistungen.

www.zkb.ch/immobilien-dienstleistungen

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



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. 5, 7, 15, 19 JoosWolfangel /
Johannes Joos

Fotos

S. 2, Frei + Saarinen Architekten
S. 18, 25 Hannes Henz
S. 21, 23 Dominique Meienberg

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.



Agnesstrasse 2 in Zürich nach der Aufstockung
Frei + Saarinen Architekten ETH SIA BSA

Sie suchen ein neues *Zuhause* für Ihre Hypothek?

Und neben der Finanzierung auch eine umfassende Beratung?
Vertrauen Sie der Nummer 1 im Kanton Zürich:
Weil Immobilien mehr als Hypotheken brauchen.

