

traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

Grünes Glück

*Wohngärten zum Geniessen
Möbel zum Verweilen*

Küchentrends

*Moderne Planung
Neue Produkte*

Sonnenseiten

*Häuser mit Blick auf den Lago Maggiore, den
Neuenburgersee und das Naherholungsgebiet Ägelsee*

Einfamilienhäuser: Knapper, teurer und kleiner

Einfamilienhäuser haben über die letzten Jahre einen markanten Preisanstieg erlebt – und werden zumindest vorerst gefragt bleiben. Für die weitere Preisentwicklung ist aber auch das Verhalten der Anbieter entscheidend. Bezüglich Zimmerzahl, Fläche und Lage gibt es klare Trends bei Neubauten.

Text Pascal Züger



Pascal Züger – Wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) fpre.ch

Viele Schweizerinnen und Schweizer träumen vom Eigenheim. Doch die Preise für Einfamilienhäuser steigen und steigen – wodurch für viele Interessierte dieser Traum in immer weitere Ferne rückt. Noch schwieriger wird es, wenn ein Neubau auf einer grünen Wiese realisiert werden soll. Wer sich schon einmal auf die Suche nach freiem Bauland gemacht hat, wird bestätigen können, dass das ein sehr schwieriges bis fast unmögliches Unterfangen ist – vor allem dann, wenn eine gewisse Nähe zu einer Zentrumsregion ein Kriterium ist.

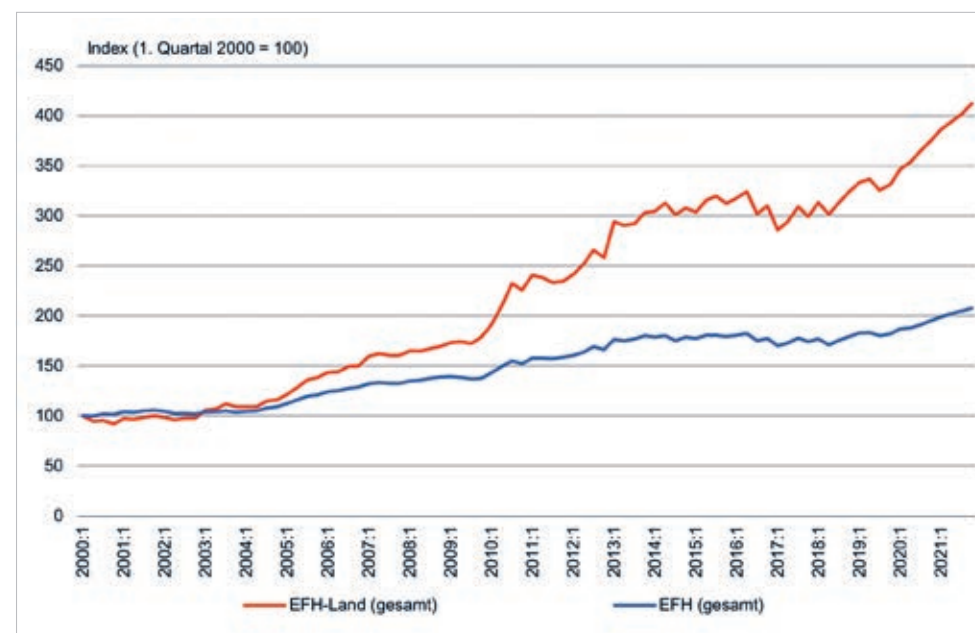
Ein knappes Angebot trifft auf eine rege Nachfrage: Mit dieser Konstellation ist es aus ökonomischer Sicht nur logisch, dass die Preise steigen. Und wie Auswertungen von FPRE zeigen, tun sie das bereits seit über 20 Jahren: Seit 2000 haben sich die Baulandpreise für Einfamilienhäuser in der Schweiz mehr als

vervierfacht. Und die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser haben sich über den gleichen Zeitraum etwas mehr als verdoppelt (siehe Abbildung).

Nachdem es im Segment der Einfamilienhäuser zwar zwischen 2013 und 2017 zu einer zwischenzeitlichen Seitwärtsbewegung gekommen ist – die vermutlich auf damals eingeführte (Selbst-)Regulierungsmassnahmen zurückzuführen ist –, ziehen die Preise seit 2018 wieder deutlich an. Allein im Gesamtjahr 2021 haben sich Einfamilienhäuser um 6,4 Prozent verteuert.

Angebotsverknappung spielt entscheidende Rolle

Dass es auch während der Coronapandemie zu steigenden Preisen gekommen ist, klingt



Entwicklung der Transaktionspreise von Einfamilienhäusern und Bauland in der Schweiz seit 2000. Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner, Datenstand: 31. Dezember 2021.

logisch: Wer während eines Lockdowns in einer kleinen Wohnung in der Stadt quasi eingesperrt ist, für den erscheint Wohneigentum mit einem Extrazimmer für Homeoffice plötzlich verlockend. Das insbesondere dann, wenn mit weiteren Lockdowns zu rechnen ist. Entsprechend waren schon im Sommer 2020 erste Meldungen zu hören, die einen Anstieg der Suchanfragen für Immobilien – insbesondere Wohneigentum – in ländlichen Regionen konstatierten. Auch die Ergebnisse einer Umfrage des HEV Schweiz bestätigen eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum.

Doch spielt bei den jüngsten Preisanstiegen die Angebotsverknappung ebenfalls eine entscheidende Rolle: Wie Makler bestätigen, ist die Zahl der Angebote nicht primär wegen der hohen Nachfrage gesunken, sondern weil viele Wohneigentümer aktuell nicht verkaufen wollen. Wer möchte schon in Zeiten der Pandemie und drohender Lockdowns sein Einfamilienhaus verkaufen, mit entsprechend grosser Wohnfläche, separatem Büro und grosszügigem Aussenraum? Und: Was soll mit dem frei werdenden Geld werden? Zu minus 0,75 Prozent auf die Bank bringen?

Sofern die wirtschaftliche Erholung wie erwartet anhält und die Pandemie ohne harte Lockdowns einigermassen unter Kontrolle gehalten werden kann, erwartet FPRE im Jahr 2022 weiterhin steigende Wohneigentumspreise, bei allerdings etwas geringeren Wachstumsraten als in den letzten Monaten. Die zukünftige Preisentwicklung von Einfamilienhäusern dürfte aber in entscheidendem Masse auch von der Angebotsentwicklung abhängen. Sollte die Zahl der Angebote wieder auf den Stand von 2019 steigen, könnte das den Preisanstieg im unteren und allenfalls im gehobenen Segment von Einfamilienhäusern bremsen. FPRE geht ab 2023 von einer Stabilisierung der Preise im unteren und im gehobenen Segment aus, während die Preise im mittleren Segment weiter steigen dürften.

Generationenwechsel bei Einfamilienhäusern

Die schon länger steigenden Preise sowie der immer knapper werdende Raum manifestieren

sich in einigen mittel- bis langfristigen Trends im Bereich der Einfamilienhäuser: Wie aus Daten von FPRE zu entnehmen ist, wird zunehmend weniger Grundstücksfläche beansprucht, sinkt die Zimmerzahl, wird die Mikrolage schlechter und werden Reihenfamilienhäuser immer gefragter (dieser Trend ist umso stärker, je näher sich die Parzelle an einer Zentrumslage befindet). Es sind Trends, die sich so fortsetzen dürften. Dabei spielen nicht zuletzt finanzielle Überlegungen eine Rolle: Kleinere Häuser mit weniger Grundstücksfläche (häufig Reihenhäuser) bei einer etwas schlechteren Lage sind noch erschwinglicher oder überhaupt nur dort verfügbar.

Grundsätzlich dürfte die Neubautätigkeit im Segment der Einfamilienhäuser künftig abnehmen, denn ein grosser Teil der Zusatznachfrage wird durch Objekte aus dem Bestand befriedigt. Aufgrund der Alterung der bisherigen Eigentümer wird das Angebot an Altbauten steigen. Ein Überangebot ist aber kaum zu befürchten. Denn: Bereits seit einigen Jahren werden Einfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die typischerweise grosse Grundstücksflächen aufweisen, vermehrt durch Neubauten mit Eigentumswohnungen ersetzt. Dieser Trend dürfte sich langfristig fortsetzen und dem Markt Altbauobjekte entziehen. Das ist auch im Sinne der Raumplanung, die höhere bauliche Dichten bevorzugt und die Zersiedelung des Landes stoppen will.

Insgesamt wird die Zusatznachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich höher sein als jene nach Einfamilienhäusern. Ältere Paarhaushalte werden für Erstere die Hauptnachfragegruppe darstellen, viele von ihnen ehemalige Einfamilienhausbesitzer, die eine kleinere Wohnung an einer Lage mit hoher Mikrozentralität suchen. Das ist insofern erwünscht, als dass dadurch der Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern vollzogen, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf gesenkt und damit beispielsweise der Schulraumbedarf verstetigt wird. Voraussetzung für den Generationenwechsel ist aber das Vorhandensein eines adäquaten Angebots an Wohnungen mit altersgerechten Standortqualitäten. Ist dieses Angebot nicht vorhanden, bleiben die Einfamilienhausesigentümer lieber in ihren Häusern. <<

«Allein im Gesamtjahr 2021
haben sich Einfamilienhäuser um
6,4 Prozent verteuert.»

Pascal Züger, Wissenschaftlicher Mitarbeiter



Ehrlichkeit und Vertrauen für ...

... rundum perfekte Ergebnisse.



Transparenz. Bei WeberHaus fester Bestandteil der Bauberatung. Und einer der Gründe für die nachhaltige Begeisterung von über 38 000 Kunden. weberhaus.ch

WeberHaus
Die Zukunft leben