

12 | 2022

# Zürcher Hauseigentümer



- OHMA-Studie: In Zürich sind zum Verkauf stehende Eigenheime begehrt und rar
- Podium: Interessenskonflikte zwischen Denkmalschutz und Wohneigentum
- Mietrecht/Zivilprozessrecht: Wie funktioniert die Ausweisung?



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11  
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haus-sagen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

OHMA-STUDIE EINFAMILIENHÄUSER

# In Zürich sind zum Verkauf stehende Eigenheime begehrt und rar

Einfamilienhäuser gehören weiterhin zu den begehrtesten Objekten auf dem schweizerischen Immobilienmarkt. Die Zahl der Kaufangebote reduzierte sich zuletzt deutlich. Zwischen Juli 2021 und Juni 2022 kamen 18 Prozent weniger Einfamilienhäuser auf den Markt als in der Vorperiode. Das zeigt die neuste Auswertung der Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate und Swiss Real Estate Institute. Die Nachfrage nach dieser Objektart entwickelt sich jedoch je nach Region unterschiedlich. Als sehr robust erweist sie sich in Stadt und Region Zürich.

Für die aktuelle Online Home Market Analysis (OHMA), eine von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute (SwissREI) durchgeführte Studie, steht die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz mit den entsprechenden Insertionsdaten im Fokus. Die in einer Big-Data-Analyse ausgewerteten Inserate stammen von den vier grössten Schweizer Immobilienportalen. Sie decken etwa 85 Prozent aller geschalteten Online-Inserate ab. Untersucht wurde der Zeitraum zwischen dem 3. Quartal 2021 und dem 2. Quartal 2022.

Die Auswertung der OHMA-Daten zeigt einen deutlichen Rückgang bei den schweizweit zum Kauf angebotenen Einfamilienhäusern. In den 12 Monaten des Berichtszeitraums gelangten noch knapp 50 000 Objekte auf den Markt. In der gleichen Vorjahresperiode waren es rund 61 000, ein Jahr zuvor sogar 71 000. Zugleich blieb die durchschnittliche Insertionszeit mit 61 Tagen gegenüber der Vorperiode zuletzt nahezu stabil. Die Dauer von der ersten Publikation des Verkaufsangebots bis zum Abschluss lag vor zwei Jahren noch bei 86 Tagen.

### Zinsanstieg zeigt erste Auswirkungen

Dass die markante Angebotsverknappung nicht gleichzeitig zu einer Verkürzung der Insertionsdauer geführt hat, deutet tendenziell auf eine zurückgehende Nachfrage für Einfamilienhäuser hin. Als Gründe sieht Martin Waeber,

CEO der Swiss Marketplace Group, zu der auch Homegate gehört, den unverminderten Preisanstieg für Eigenheime sowie die mittlerweile deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen. Der im September erfolgte Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank war gegen Ende des Untersuchungszeitraums bereits absehbar. Möglicherweise spielen aber auch unrealistisch hohe Preisvorstellungen seitens der Verkäufer eine Rolle.

Die aus der OHMA stammenden Daten belegen die erheblichen regionalen Unterschiede (Grafik 1). So zeigen die Daten eine gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Stadt und Region Zürich sowie in der Ost- und Nordwestschweiz. In der West- und Süd-schweiz hat sich hingegen die Angebotsdauer spürbar verlängert. Werfen wir einen genaueren Blick auf den Grossraum und die Stadt Zürich.

### Zunahme der Nachfrage in und um Zürich

Während im Kanton Zürich die Zahl der Angebote um 16 Prozent auf 2500 gestiegen ist, blieb die Dauer der Insertion mit 29 Tagen nahezu unverändert. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist demzufolge gestiegen. Der gleiche Trend zeigt sich in den stadtnahen, semiurbanen Gemeinden (1130 Inserate/+9 Prozent, 28 Tage/-2). Hier kommt es vor allem bei höherwertigen Liegenschaften mit Ver-

«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»

Davor Schmidli  
Immobilienbewirtschafter  
mit eid. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

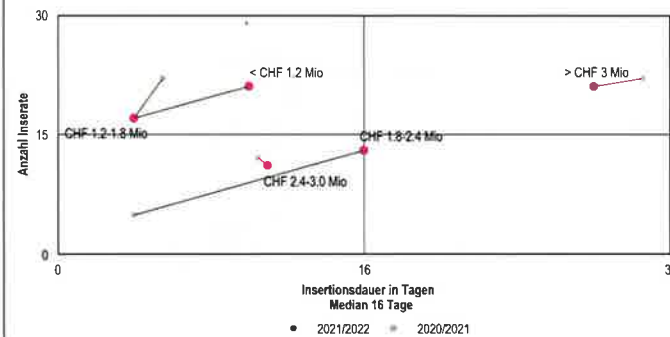
Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch

**immocorner**  
raum für vertrauen

**Angebot nach Preissegment**

Verkaufspreis in CHF

Quelle: OHMA, Homegate/SwissREI, 10/2022



Lesebeispiel:

Im Preissegment CHF 1,8 bis 2,4 Mio. hat sich das Angebot innerhalb eines Jahres auf 13 Objekte erhöht, die Insertionszeit hat sich von 5 auf 16 Tage verlängert.

Grafik 1

kaufspreisen von mehr als CHF 2,5 Mio. bei leicht steigendem Angebot zu einer markanten Verkürzung der Angebotsdauer (-30 Tage), was auf eine kräftige Nachfragesteigerung hinweist.

Weniger Objekte gibt es dagegen in der Preisspanne von CHF 0,5 bis 1 Mio. und diese müs-

eines Jahres allerdings nur minim verlängert. Zu berücksichtigen ist hier das vergleichsweise kleine Angebot an ausgeschriebenen Einfamilienhäusern (Grafik 3). Die Zahl der ausgewerteten Annoncen stieg von 100 auf 124. Auffällig zeigt sich die Entwicklung im mittleren Preissegment (CHF 1,2 bis 2,4 Mio.), in dem die Ver-

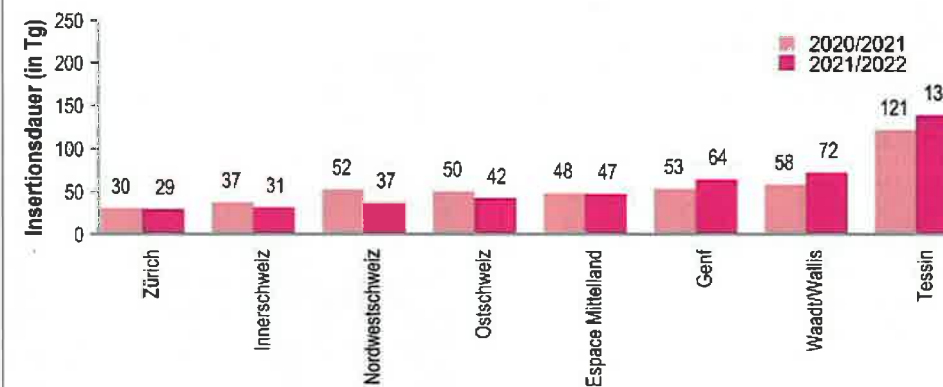
sen zugleich länger inseriert werden. Hier spielen aber auch die jeweilige Objektqualität und die Bodenwerte eine Rolle. Oft sind bei solchen Gebäuden schon Pläne für Ersatzneubauten eingepreist, für die Parzellengrößen und Ausstattungsfiguren wertbestimmend sind.

Für die Stadt Zürich zeigt die Auswertung der Daten je nach Preiskategorie ebenfalls Veränderungen bei der Insertionszeit (Grafik 2). Deren Mittelwert (Median) von 15 Tagen, eine sehr kurze Frist, hat sich innerhalb

**Insertionszeit nach Grossregionen**

Berichtsperiode vs. Vorperiode

Grafik 2



Angebot von Einfamilienhäusern in der Stadt Zürich nach Preissegment  
Anzahl Inserate und Insertionsdauer in Tagen gegenüber Vorperiode

Grafik 2

kaufsobjekte 2021/2022 signifikant länger auf dem Markt geblieben sind als bei der letzten Auswertung.

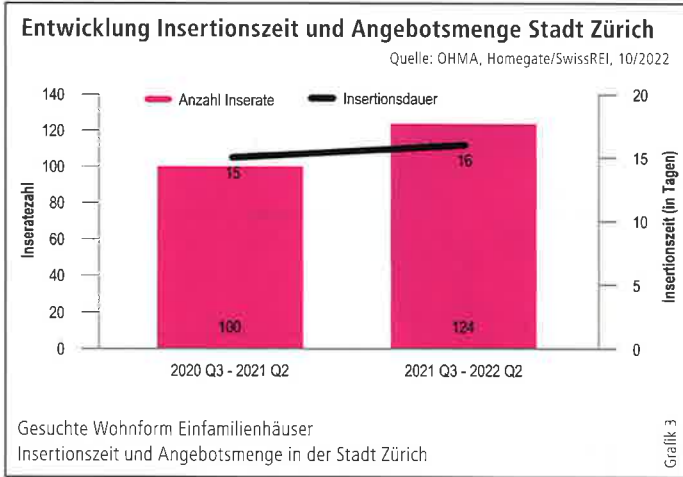
**Hilfe durch die Familie**

Hier lohnt ein genauer Blick auf die Struktur von Angebot und Nachfrage. Wer kauft oder kann überhaupt kaufen? Wie lässt sich der Erwerb finanzieren? Woher stammen die ausgeschriebenen Liegenschaften? Eine kürzlich von Homegate bei Eigenheimbesitzern durchgeführte Online-Befragung hat gezeigt, dass beim Erwerb einer selbst genutzten Immobilie die Mehrheit der Käufer nicht nur auf eigene Ersparnisse und Erbschaften zurückgreifen, sondern auch auf die direkte Unterstützung durch die Familie zählen kann.

Dies kann auch erklären, weshalb die Eigenheimpreise seit Jahren stärker steigen als die Löhne und weshalb teurere Objekte tendenziell stärker nachgefragt werden als günstige. Wohlhabendere Familien unterstützen beim Kauf ihre Kinder in Form von Erbvorbezügen, Schenkungen oder Darlehen. Die günstige Finanzierungsform der «mom and dad's bank» ermöglicht es Eigenheimkäufern, ihr Wunschobjekt vermehrt auch im gehobeneren Segment auszuwählen. Im Segment der Einfamilienhäuser erfolgen Eigentumsübertragungen vermehrt innerhalb von Familien. Diese Objekte gelangen gar nicht erst auf den freien Markt.

**Freistehende Liegenschaften werden Mangelware**

Gegenwärtig gehört mehr als die Hälfte aller privat gehaltenen Wohnimmobilien Eigentümern aus der Altersgruppe der über 60-Jährigen. Die Häuser, einst für die Familien gebaut oder erworben, sind heute oft unterbelegt. Viele dieser Liegenschaften dürften in absehbarer Zeit in neue Hände übergehen. Dass es wegen des Ge-



nerationentransfers demnächst ein Überangebot an Einfamilienhäusern geben wird, ist allerdings wenig wahrscheinlich.

Der zunehmende Mangel an Bauland, die geringere Neubautätigkeit für diese Objektart und die raumplanerisch erwünschte Verdichtung in bestehenden Wohnquartieren lassen den Bestand an Einfamilienhäusern tendenziell schrumpfen. Schon jetzt werden im Kanton Zürich inzwischen mehr freistehende Eigenheime abgebrochen (und zumeist durch Mehrfamilienhäuser ersetzt), als neu gebaute hinzukommen.

**David Strohm**  
Journalist mit Schwerpunkt Immobilien

**Dr. Peter Ilg**  
Professor HWZ Zürich und Leiter Swiss Real Estate Institute

**MARKTPLATZ**

**Badewannentüren Variodoor**

Lieferung & Montage ganze Schweiz  
ab Fr. 2700.00 (exkl. MwSt. inkl. Montage)

**Magicbad Schenker Luzern**  
079/ 642 86 72  
www.magicbad-schenker.ch  
info@magicbad-schenker.ch

**Der Feuchtigkeits- + Klimafachmann**

Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn-, Arbeits-, Lager- und Kellerräumen

**kompetent, umfassend und neutral.**

Tel. 043 268 56 66/079 662 27 05

**BUY FOOD WITH PLASTIC**

Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.

buyfoodwithplastic.org f@buyfoodwithplastic

100 Jahre **huber AG**

Spenglerei Flachdach Bedachungen  
Manessestrasse 98 8045 Zürich  
044 463 11 30 spenglerei-huber.ch

Echte Schweizer Küchen

**BRUNNER KÜCHEN BETTWIL**

brunner-kuechen.ch

**Y. KOLLER**  
Niederwil

HOLZBAU  
UMBAU  
PLANUNGEN  
MONTAGEARBEITEN  
ABBRUCHARBEITEN

**Y. Koller Zimmerei GmbH**  
Im Dorf 7  
9203 Niederwil SG  
y-koller.ch  
koller@y-koller.ch

+41 79 266 30 48

**BÄDER SCHREINER GARTENBAU KAMINFEGER**

Hier könnte **Ihr** Inserat stehen