



Kanton Zürich  
Statistisches Amt

# statistik.info 2012/13

www.statistik.zh.ch

Urs Rey

## Immer mehr Altbauten stehen zum Verkauf

Verkäufe von Wohneigentum:  
Mengen, Preise und Verdichtungseffekte

### Zusammenfassung

Jedes Jahr werden im Kanton Zürich über 7000 Wohneigentumsobjekte – Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – verkauft. Das sind deutlich mehr als in früheren Jahrzehnten. Die beiden Eigentumssegmente durchlaufen gegenläufige Entwicklungen. Während der Bau von Einfamilienhäusern im Raum Zürich im letzten Jahrzehnt stark zurückging, gelangen immer mehr ältere Häuser in den Verkauf. Das Stockwerkeigentum ist demgegenüber noch stark durch den Neubau geprägt, obwohl auch die Zahl der älteren Eigentumswohnungen, die zum Verkauf stehen, deutlich angestiegen ist.

Stockwerkeigentum verbreitet sich an zentralen Lagen in letzter Zeit schnell. Zum einen profitieren Eigentümer von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, zum anderen ist die Zahlungsbereitschaft für Eigentum generell höher als für Mietobjekte. Eigentumswohnungen zu verkaufen war in den letzten Jahren ein schnell realisierbares und lohnendes Unterfangen.

Die Verdichtung sorgt zudem für eine Expansion des Stockwerkeigentums in den Markt der Luxusobjekte. Das Segment der besonders teuren Objekte, die verkauft werden, besteht heute mehrheitlich aus Eigentumswohnungen. An guten Lagen rechnet es sich, freistehende Einfamilienhäuser und Villen mit grösserem Umschwung abzubrechen und durch Überbauungen von hochpreisigen Eigentumswohnungen zu ersetzen.

Diese Entwicklung ist massgeblich auf die starke Teuerung der letzten Jahre zurückzuführen. Neu erstelltes Wohneigentum wurde seit 2007 jährlich um etwa sechs Prozent teurer. Aber auch Altbauten steigen im Preis, obwohl sie an Zahl jedes Jahr häufiger auf dem Markt angeboten werden. Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet derzeit im Kantonsdurchschnitt rund 6000 Franken. Die Preise von älterem Wohneigentum richten sich aber verstärkt nach dem Potenzial einer Liegenschaft, das oft im grosszügigen Umschwung liegt. Dies führt nicht nur zu steigenden Preisen, sondern auch zu einer verstärkten Abbruchstätigkeit.

Vorliegende Studie untersucht die Verkäufe von Wohneigentum in der Handänderungsstatistik des Kantons Zürich. Neben der Mengen- und Preisentwicklung wird besonderes Augenmerk auf die Zusammensetzung der Käuferschaft sowie die Auswirkungen von Handänderungen auf die Bebauung und Wohndichte gelegt.

## 1. Ausmass der Verkäufe von Wohneigentum

### Steigende Zahl von Verkäufen

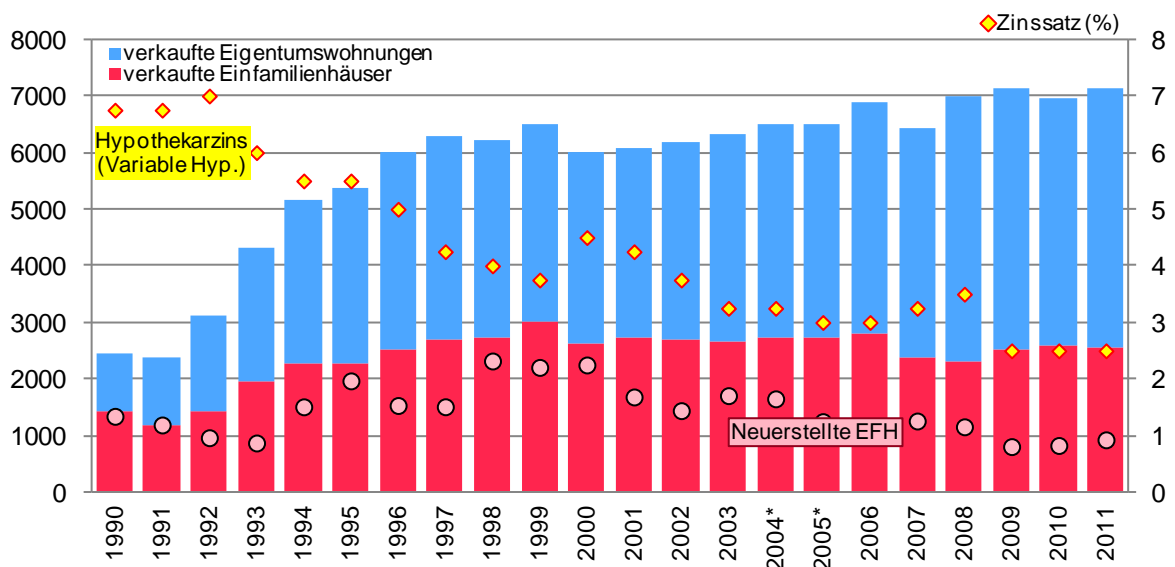
Jedes Jahr werden im Kanton Zürich über 7000 Wohneigentumsobjekte – Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen<sup>1</sup> – verkauft (Grafik 1). Das sind deutlich mehr als in früheren Jahrzehnten. Die Zunahme hat verschiedene Gründe:

#### a) Eigentumswohnungen werden immer beliebter

Die Zahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum hat sich seit 1990 fast vervierfacht. 1990 wurden im Kanton Zürich noch 24'000 Wohnungen gezählt, 2011 bereits gegen 93'000<sup>2</sup>. Diese Zunahme führt auch zu einem Bedeutungszuwachs: Waren 1990 erst 40 Prozent aller Verkäufe Stockwerkeigentum, stieg der Anteil schon 1993 auf 55 Prozent, und heute zwei Drittel aller verkauften Objekte Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen nutzen den Boden intensiver als Einfamilienhäuser, der tiefere Landanteil macht sie günstiger als Häuser, weshalb sie für breitere Schichten erschwinglich sind.

Grafik 1: Verkäufe von Wohneigentum nach Art 1980–2011

Kanton Zürich, im Vergleich mit Zinsentwicklung für variable Hypotheken sowie Neubautätigkeit von EFH



**Hinweis:** Die Werte für die Jahre 2004 und 2005 sind gemittelt (Abschaffung Handänderungssteuer 2005)

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistik der Wohnbautätigkeit, Statistisches Amt des Kantons Zürich), ZKB

#### b) Tiefe Hypothekarzinssätze

In den letzten sieben Jahren fiel der Hypothekarzins immer tiefer, wodurch sich die Finanzierung von Wohneigentum vergünstigte. Der Preis variabler Hypotheken sank bei der Zürcher Kantonalbank seit 1992 von 7% auf gegenwärtig noch 2.5%. Bei Fest- und Liborhypotheken gaben die Zinssätze sogar noch mehr nach. Seit drei Jahren liegen sie auf einem absoluten Rekordtief, und es ist bis auf weiteres auch keine Erholung in Sicht. Der Erwerb von Wohneigentum wurde im Zug dieser Entwicklung immer attraktiver<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Nachfolgend werden die Begriffe *Eigentumswohnungen* und *Stockwerkeigentum* vereinfachend als Synonyme verwendet. Einfamilienhäuser werden gelegentlich mit *EFH* abgekürzt, Stockwerkeigentum mit *STE*.

<sup>2</sup> Vgl. Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich, Tabelle C3-602 (Wohneigentum und Stockwerkeigentum)

<sup>3</sup> Per Juli 2012 legte die Schweizerische Bankiervereinigung neue Mindestanforderungen für Hypothekendarfinanzierungen fest. Diese sehen vor, dass ein Kunde mindestens 10% Eigenmittel, die nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammen, einbringen muss. Weiter muss die Hypothek innerhalb von 20 Jahren auf zwei Drittel amortisiert werden (Schweizerische Bankiervereinigung 2012).

## c) Zunehmender Bestand von Altbauten

Zwischen 1975 und 1990 war die grosse Zeit des Einfamilienhausbaus; jährlich wurden im Kanton Zürich 1800 bis 2500 Objekte erstellt. Die Zahl der Einfamilienhäuser verdoppelte sich in dieser Zeitspanne von 60'000 auf 120'000. Die Bewohner dieser unterdessen 25- bis 40jährigen Häuser werden nun zunehmend betagt, und viele evaluieren einen Verkauf<sup>4</sup>. Die Zahl der angebotenen Einfamilienhäuser steigt deshalb. Demgegenüber ging der Bau neuer EFH in den letzten Jahren rapide auf zuletzt noch 800 Häuser zurück.

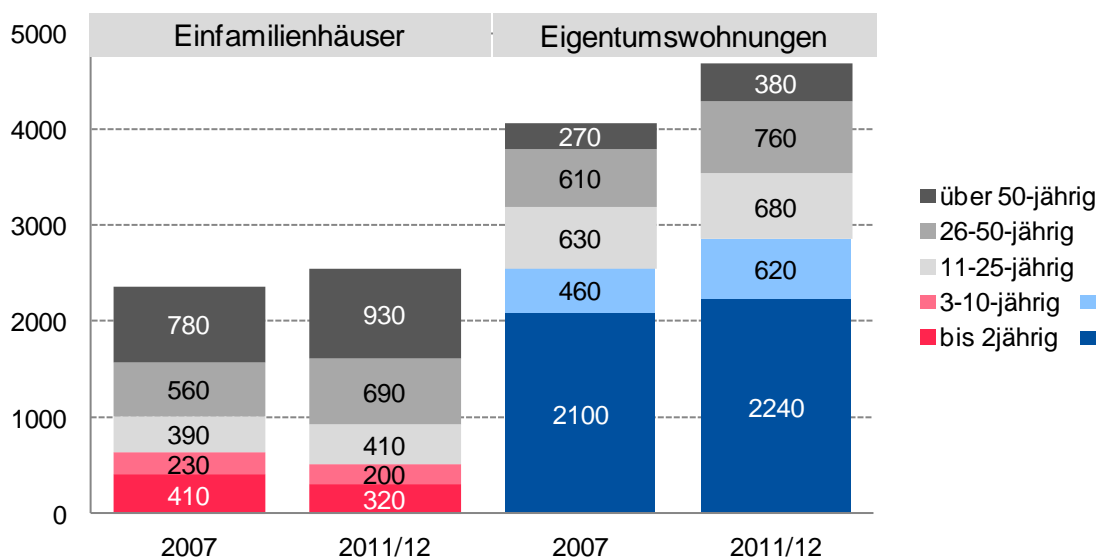
Anders sieht es bei den Eigentumswohnungen aus. Ihre Zahl schwoll erst im Verlauf der 1990er Jahre an. Heute werden jährlich rund 3000 Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt und 4600 verkauft, das heisst es sind mehrheitlich Neubauten auf dem Markt.

## Altbauten dominieren zunehmend den Markt

Trotz der unterschiedlichen Baualtersstruktur lässt sich jedoch für beide Marktsegmente feststellen: Altbauten sind im Kommen und dominieren den Verkaufsmarkt von Eigentumsobjekten zunehmend.

Unter den 2550 Einfamilienhäusern, die im letzten Jahr<sup>5</sup> verkauft wurden, sind nur 320 eigentliche Neubauten<sup>6</sup> (Grafik 2). Diesen standen 1600 mindestens 25-jährige Gebäude gegenüber. Und deren Zahl nimmt zudem rapid zu: Fünf Jahre zuvor waren erst 1300 Altbauten verkauft worden.

Grafik 2: Verkäufe von Wohneigentum nach Baualter 2007–2011/12  
Kanton Zürich, Verteilung der Baualtersklassen, nach Art des Eigentumsobjekts



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Bei den Eigentumswohnungen spielt der Neubau wie erwähnt eine wichtigere Rolle. Aufgrund der intensiven Bautätigkeit ist jedes zweite verkaufte Objekt ein Neubau. Aber auch in diesem Segment steigt die Zahl von Verkäufen älterer Objekte; in den letzten fünf Jahren

Der neue Standard könnte zu einem Nachfragerückgang im tieferen Preissegment führen. Vorliegende Untersuchung erfasst die Auswirkungen der neuen Regelung noch nicht.

<sup>4</sup> Vgl. Zimmerli (2011), vgl. dazu auch nachfolgend Abschnitt 2 *Käufer und Verkäufer von Wohneigentum*

<sup>5</sup> Zwischen Juli 2011 und Juni 2012

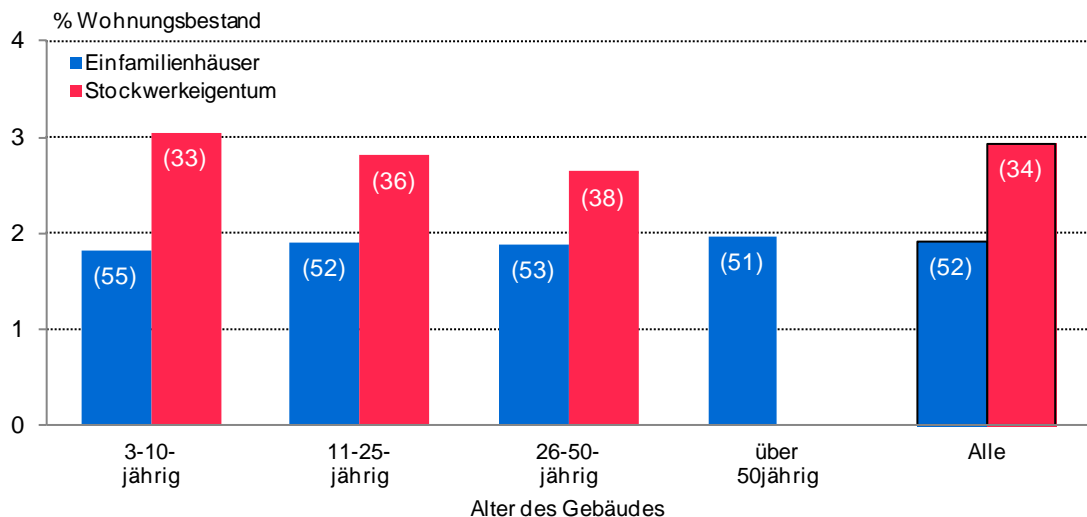
<sup>6</sup> Als eigentliche Neubauten werden in vorliegender Untersuchung maximal zweijährige Gebäude verstanden. In verschiedenen Auswertungen werden sie mit den 3- bis 10-jährigen Gebäuden zum Neubausegment zusammengefasst. Ausgehend von der Annahme eines 20- bis 30-jährigen Erneuerungszuklus werden Gebäude vorliegend als Altbauten verstanden, wenn sie mindestens 25-jährig sind. Vgl. SIV (2003), S.6.

nahm die Verkaufszahl 25- bis 50-jähriger Wohnungen (also solche aus den 1960er bis 1980er Jahren) von 610 auf 760 zu.

Eine besondere Rolle spielen über 50-jährige Eigentumswohnungen. Die gesetzlichen Grundlagen für Stockwerkeigentum wurden erst 1965, also vor 47 Jahren geschaffen. Heutige Eigentumswohnungen in älteren Bauten entstanden durch Umbau von Altbauten oder Umwandlung von Mietwohnungen. Die fast 40-prozentige Zunahme solcher Verkäufe in den letzten fünf Jahren<sup>7</sup> ist vor allem auf Umbauten und Umwandlungen zurückzuführen, die überwiegend im städtischen Raum stattfanden<sup>8</sup>.

Grafik 3: Verkäufe von älterem Wohneigentum 2007–2012<sup>9</sup>

Kanton Zürich, Jahresdurchschnitt verkaufter Eigentumsobjekte ab 3 Jahren Baualter  
Werte in Klammern: virtuelle Besitzdauer (vgl. Beschreibung im Text)



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich, GWR-ZH

Bezogen auf den Bestand werden jährlich knapp zwei Prozent aller Einfamilienhäuser und knapp drei Prozent aller Eigentumswohnungen verkauft (Grafik 3). Der reziproke Wert dieser Quote ergibt die durchschnittliche Zahl der Jahre, die bis zum einem Verkauf vergehen, was man als virtuelle Besitzdauer<sup>10</sup> bezeichnen könnte. Wenn pro Jahr 1.9 Prozent aller EFH verkauft werden, dauert es theoretisch 52 Jahre, bis 100 Prozent der EFH verkauft sind. Die virtuelle Besitzdauer von Eigentumswohnungen ist kürzer; sie liegt bei 34 Jahren.

Eine virtuelle Besitzdauer lässt sich auch für die verschiedenen Gebäudealtersklassen ermitteln (vgl. Zahlen in Klammern in Grafik 3). Auffallend ist, dass die virtuelle Besitzdauer der EFH über alle Altersklassen konstant ist; sie liegt bei gut 50 Jahren, unabhängig von der Bauperiode. Anders jedoch bei den Eigentumswohnungen: Neue Objekte werden häufiger verkauft als alte. Die Mobilität der Bewohner reduziert sich mit zunehmendem Alter der Liegenschaft, sie erreicht jedoch nie so tiefe Werte wie bei den Einfamilienhäusern.

In der Variante Stockwerk scheint Wohneigentum seinen Charakter langsam zu verändern: es ist weniger ausgeprägt als früher eine Investition fürs Leben, sondern erhält zunehmend den Charakter einer Anlage für einen bestimmten Lebensabschnitt.

<sup>7</sup> Die Zahl der Verkäufe betrug 2007 noch 270, 2011/12 bereits 380.

<sup>8</sup> 47% aller entsprechenden Verkäufe fanden in der Stadt Zürich statt.

<sup>9</sup> Verkaufsquote und virtuelle Besitzdauer für über 50-jährige Eigentumswohnungen ergeben keine darstellbaren Werte, denn diese Gebäudegruppe ist eher klein bei gleichzeitig vielen Verkäufen von kürzlich umgebauten oder umgewandelten Objekten. ((Fussnotenverweis fehlt im Text))

<sup>10</sup> Der Wert leitet sich von den Verkaufszahlen einer kurzen Beobachtungsperiode ab (2007-2012). Die Besitzdauer ist daher als virtueller, nicht tatsächlicher Wert zu interpretieren.

## 2. Käufer und Verkäufer von Wohneigentum

Wer ist an den jährlich rund 7000 Transaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen beteiligt? Die Datenlage erlaubt vertiefte Aussagen über die Rechtsform sowie über das Alter und die Nationalität von Käufern und Verkäufern.

Käufer von Wohneigentum sind fast ausschliesslich Privatpersonen. Nur vier Prozent aller Objekte gehen an juristische Personen. Deren Anteil steigt mit zunehmendem Objektprice; 10 Prozent aller Verkäufe über 2 Millionen und 18 Prozent über 5 Millionen gehen an Firmen. 40 Prozent der natürlichen Personen kaufen das Objekt als Einzelperson, die übrigen treten gemeinschaftlich auf. 47 Prozent der Kaufenden sind Frauen.

Bei den Verkäufern gilt es zwischen Erstbezügen neu erstellter Objekte und übrigen Verkäufen zu unterscheiden. Neubauten werden zu 80 Prozent von einer Firma verkauft, wovon etwa die Hälfte mit hoher Wahrscheinlichkeit im Bauwesen tätig ist<sup>11</sup>. Im dritten Jahr nach Fertigstellung geht der Anteil auf 44 Prozent, im vierten auf 17 Prozent zurück. Somit kann man davon ausgehen, dass ein Grossteil der neu erstellten Eigentumsobjekte innerhalb von drei Jahren an Privatpersonen verkauft werden kann. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass ein ansehnlicher Teil der Eigentumsobjekte schon nach wenigen Jahren erstmals weiterverkauft werden.

Ältere Bauten werden zu knapp 90 Prozent von Privatpersonen – wohl den vormaligen Bewohnern – verkauft, wobei der Frauenanteil mit 42 Prozent etwas tiefer liegt als bei den Kaufenden.

### Stockwerkeigentümer bleiben unabhängig vom Alter mobil

Der Kauf eines Eigentumsobjektes durch eine Privatperson erfolgt normalerweise mit der Absicht, sich während längerer Zeit an die Wohnung zu binden. Die Umzugsneigung von Eigentümern ist denn auch grundsätzlich tiefer als bei der Mieterschaft<sup>12</sup>. Als Folge davon weisen Käufer und Verkäufer von Wohneigentum ein ungleiches Altersprofil auf. Die für den Eigentumserwerb notwendige Einkommens- und Vermögensschwelle wird offenbar vom Grossteil der Käufer ab etwa 35 Jahren erreicht; in diesem Alter steigt die Käuferzahl stark an (Grafik 4). Und da sich in dieser Lebensphase viele Haushalte konsolidieren und die Kinderzahlen ansteigen, wagen viele den Schritt zum Wohneigentum.

Unter den über 45-Jährigen geht die Zahl der Käufer von Einfamilienhäusern markant zurück und sinkt im fünften Lebensjahrzehnt, das oft mit dem Auszug der Kinder verbunden ist, auf minimale Werte. Der Verkauf von EFH beginnt ab 40 Jahren, bleibt bis ins spätere Erwerbsalter hoch und nimmt erst danach allmählich ab.

Einen anderen Verlauf zeigen die Käufe und Verkäufe von Eigentumswohnungen, wobei auf den ersten Blick kein Zusammenhang mit der Familienphase erkennbar ist. Der Kauf von Stockwerkeigentum, auch von Neubauten, ist ab etwa 30 Jahren bis zum Ende der Erwerbsphase immer etwa gleich verbreitet. Nach dem 65. Altersjahr nehmen die Käufe zwar ebenfalls ab, sind aber immer noch um ein Mehrfaches häufiger als bei den Einfamilienhäusern. Kaum jemand will im Alter noch ein Einfamilienhaus kaufen, aber die Anschaffung von Stockwerkeigentum bleibt offensichtlich eine Option. Nicht wenige wechseln offensichtlich vom Einfamilienhaus in eine Wohnung.

Bewohner von Einfamilienhäusern sind deutlich sesshafter als Stockwerkeigentümer. Eine Auswertung der Einwohnerregister 2011 zeigt, dass Bewohner von EFH im Mittel seit neun Jahren die gleichen Räumlichkeiten bewohnen, Personen in Stockwerkeigentum dagegen erst seit sechs Jahren<sup>13</sup>. Die Gesamtzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nahm im

<sup>11</sup> Dies aufgrund von Schlüsselbegriffen im Firmennamen (*Bau, Immo, Arch, Liegen, Grund, Generalunt, GU*).

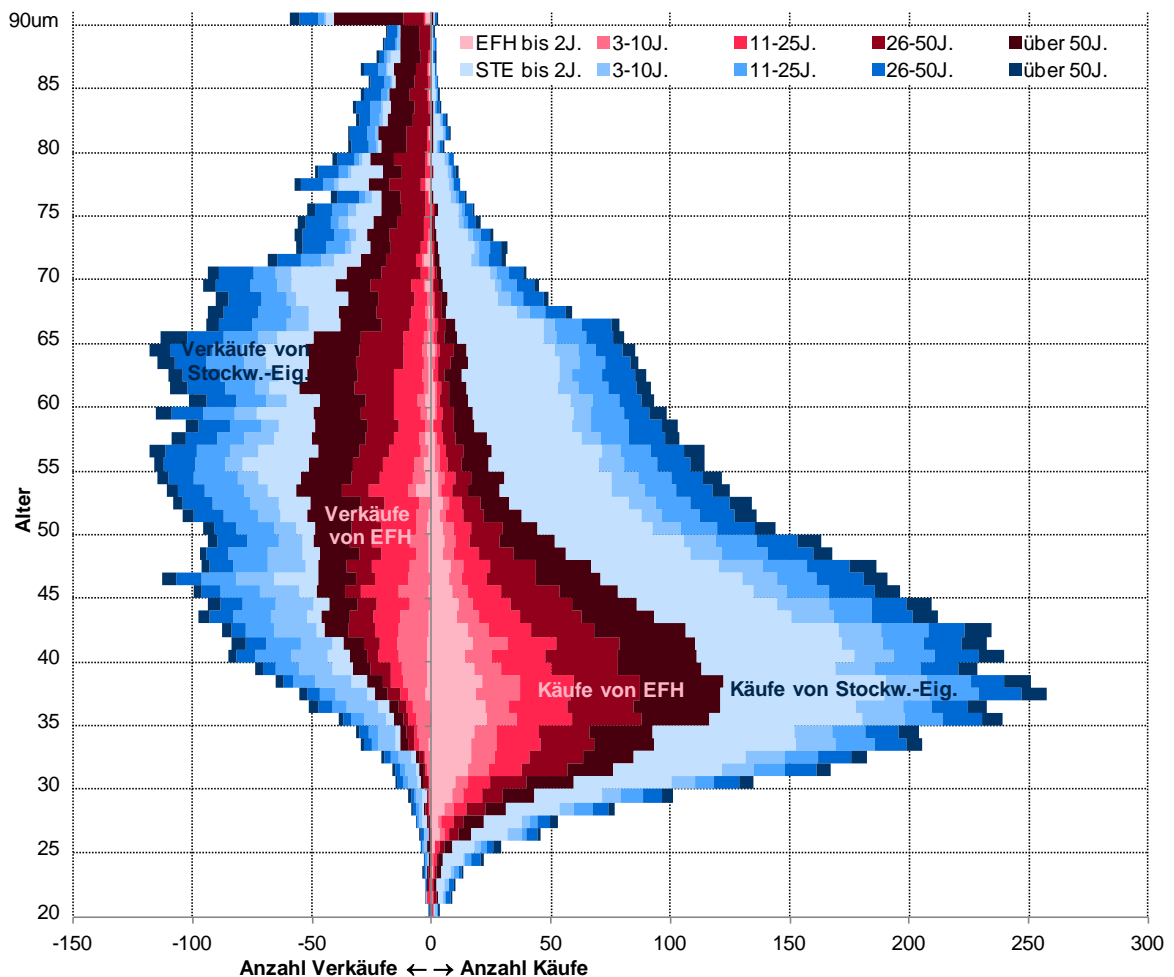
<sup>12</sup> Vgl. Rey 2011, S. 18

<sup>13</sup> Mittlere Aufenthaltsdauer im Kanton Zürich in der gleichen Wohnung, Stand am Jahresende 2011.

letzten Jahrzehnt also nicht nur wegen der steigenden Objektzahl zu, sondern auch weil Umzüge verbreiteter sind. Eigentumswohnungen werden öfters wieder verkauft und die Wohnfläche dem aktuellen Bedürfnis angepasst. Neuerstelltes Stockwerkeigentum findet deshalb eine altersmässig breit gemischte Zielgruppe, während sich neue Einfamilienhäuser praktisch nur an Eltern im Alter zwischen 30 und 45 Jahren richten.

Grafik 4: Jährliche Käufe und Verkäufe nach Alter 2007–2012

Kanton Zürich, Transaktionszahl nach Gebäude-Altersklasse und nach Alter von Käufer und Verkäufer



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

### Käufer in der Stadt und am See sind älter

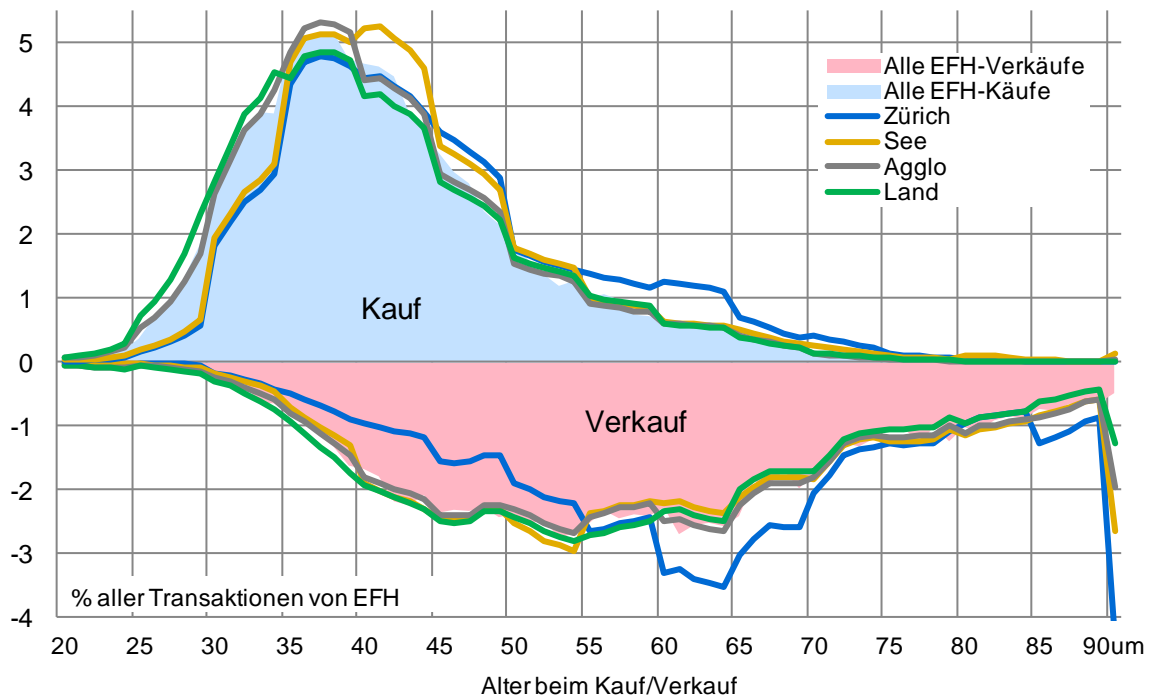
Die skizzierte Verteilung der Käufe und Verkäufe ist im ganzen Kanton zu beobachten: Bei den Käufen von Einfamilienhäusern ist eine klare Ausrichtung auf jüngere Jahrgänge im mittleren Erwerbstätigenalter, beim Stockwerkeigentum eine deutlich breitere Altersverteilung (blaue Flächen in Grafik 5) auszumachen. Bei den Verkäufen (rote Flächen) ist die Altersverteilung bei EFH und STE sehr ähnlich, wobei Stockwerkeigentumsverkäufe etwas weiter gegen die älteren Jahrgänge verschoben sind.

Geografische Eigenheiten sind aber auch festzustellen. Besonders auffällig ist das Muster in der Stadt Zürich mit ihrem sehr kleinen Angebot an Einfamilienhäusern. Es zeichnet sich hier eine starke Verschiebung gegen die älteren Jahrgänge ab. Der Grossteil der Verkäufe von Häusern erfolgt erst nach dem 60. Altersjahr, aber auch die Käufer sind in der Stadt in diesem Alter zahlreicher als ausserhalb.

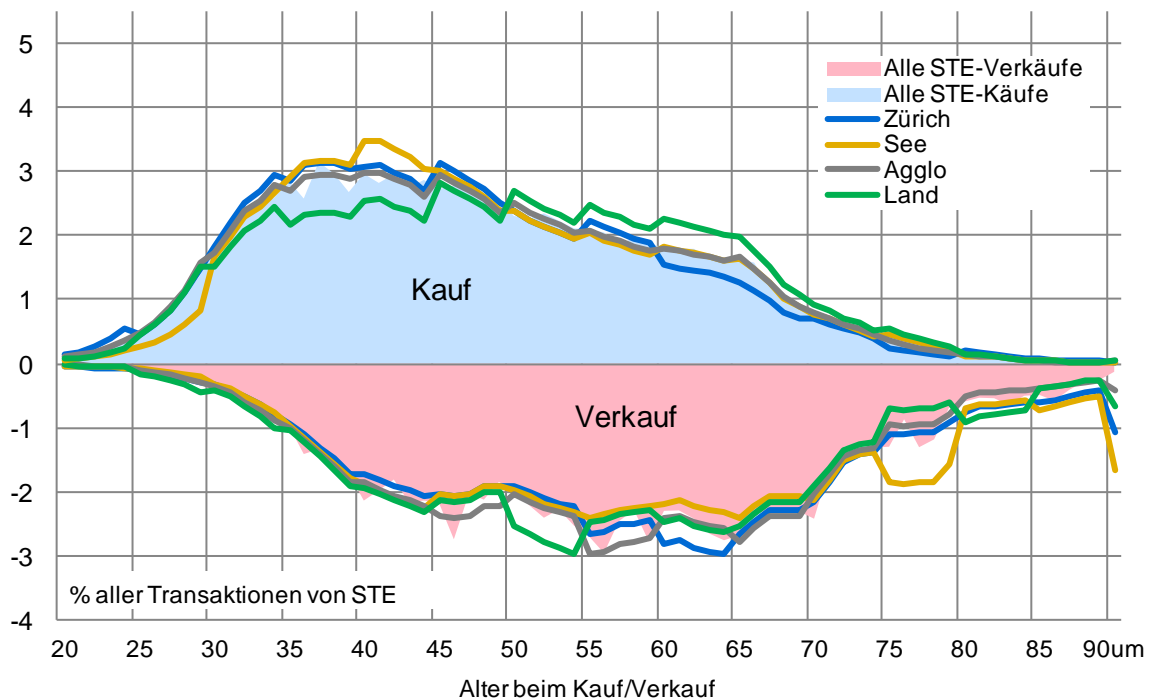


Grafik 5: Altersverteilung Käufer/Verkäufer von Einfamilienhäusern 2007–2012  
Kanton Zürich nach Grossraum

(a) Einfamilienhäuser



(b) Eigentumswohnungen



**Hinweis:** Die Kurven der Grossräume sind für die einzelnen Altersjahre geglättet und der kantonalen Verteilung angepasst, wodurch sich ein leichtes Zuckenmuster ergibt, das nicht interpretiert werden darf.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Auch bei den Seegemeinden ist – wohl aufgrund der hohen Preise – eine altersmässige Verschiebung festzustellen. Der grösste Teil der Käufer von Einfamilienhäusern, aber auch von Eigentumswohnungen ist zwischen 40 und 45 Jahre alt und damit rund fünf Jahre älter als im restlichen Kanton.

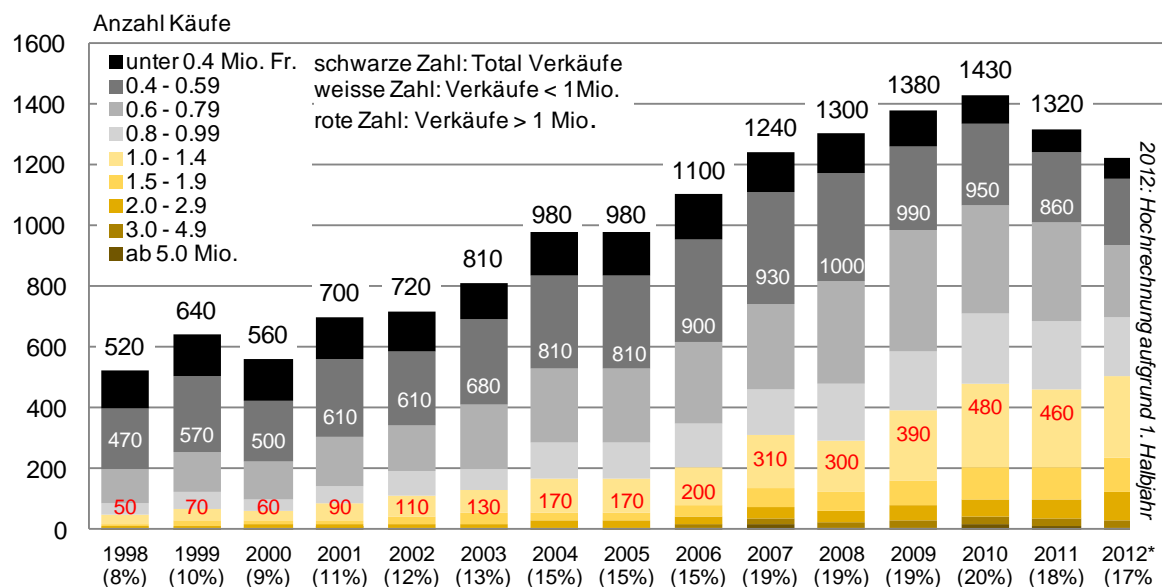
Schliesslich wird Stockwerkeigentum in Landgemeinden eher an eine ältere Kundschaft verkauft als in Stadt und Agglomeration; EFH sind dort günstiger und deshalb für jüngere Haushalte vergleichsweise erschwinglich, weshalb weniger auf Stockwerkeigentum ausgewichen wird als in der Agglomeration.

### Zahl der ausländischen Käufer rückläufig

Die Lex Koller beschränkt Immobilienkäufe in der Schweiz grundsätzlich auf Personen, die in der Schweiz wohnhaft sind. Auch ausländische Personen können also Immobilien kaufen, sofern sie eine Niederlassungsbewilligung haben<sup>14</sup>. Zweit- oder Drittwohnungen dürfen im Kanton Zürich aber nicht an Personen, die im Ausland wohnen, verkauft werden; der Bundesrat erteilt im Rahmen der Lex Koller Ausnahme-Kontingente nur an Tourismuskantone.

Mit der Überhitzung des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren kam die Vermutung auf, dass die stark gestiegene Zuwanderung hochqualifizierter Ausländer die Eigentumspreise in die Höhe treibt<sup>15</sup>. Tatsächlich hat sich die Zahl der Verkäufe an nichtschweizerische Staatsbürger in den letzten Jahren deutlich erhöht. Sie stieg innerhalb eines Jahrzehnts von 600 auf 1400 Objekte pro Jahr (Grafik 6). Gingen um 2000 noch etwa 10 Prozent aller Eigentumsobjekte an Ausländer, verdoppelte sich der Anteil bis 2010 auf 20 Prozent.

Grafik 6: Käufe von Wohneigentum durch Personen ausländischer Nationalität Kanton Zürich, Zahlen in Klammern: Ausländeranteil am Total aller Wohneigentumskäufe  
Hochrechnung 2012 aufgrund der Verkaufsentwicklung im ersten Halbjahr 2012 im Vergleich mit Vorjahren



**Hinweis:** Die Jahre 2004 und 2005 werden mit dem Zweijahresdurchschnitt angegeben.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Es muss zwar in Betracht gezogen werden, dass diese Zahl auch die Verkäufe an Ausländer enthält, die schon in der Schweiz geboren oder lange Zeit wohnhaft sind, ohne das Schweizer Bürgerrecht zu erwerben. Aber die starke Zunahme ist zweifellos auf die erhöhte

<sup>14</sup> BWO (2008), S. 10:

<sup>15</sup> So schrieb die NZZ (Mijuk 2011): *Gut betuchte Zuwanderer treiben die Preise von Wohnungen und Häusern in die Höhe, und zwar in den grossen Zentren und steuergünstigen Agglomerationen. Viele Einheimische werden wegen der hohen Mieten in die umliegenden Gemeinden abgedrängt. Die ausländischen Zuzüger sind zwar nicht die einzigen Preistreiber. Frappant ist jedoch, dass in grösseren Zentren derzeit eine eigentliche Rochade mit Schweizern stattfindet, wie die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner 2010 festgestellt hat.*



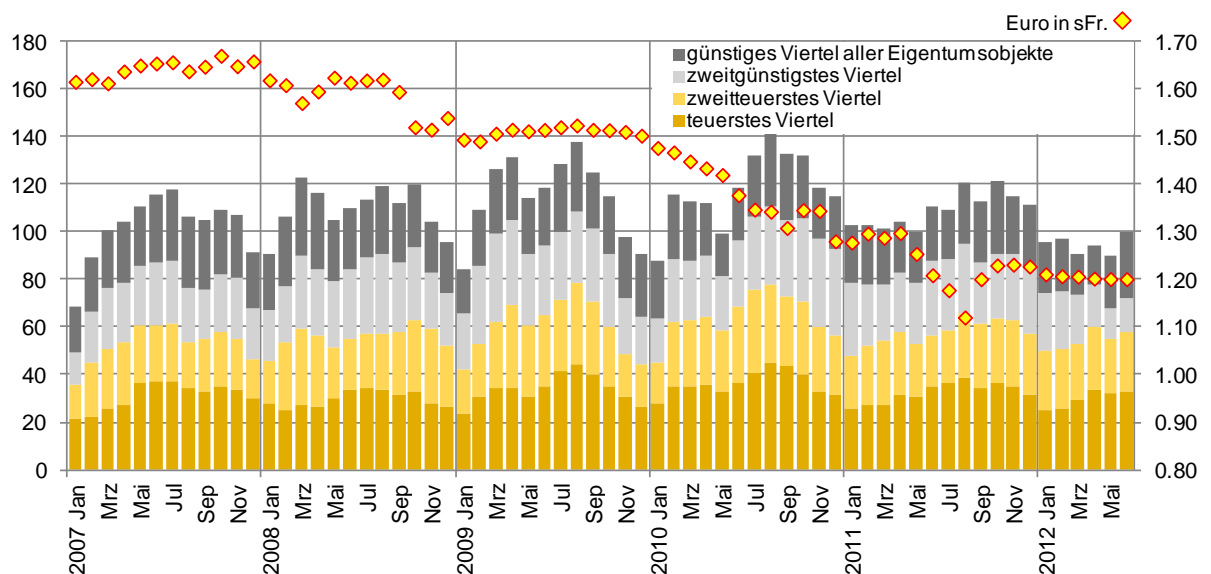
Zuwanderung der letzten Jahre zurückzuführen. Denn für jene Nationalitäten, die verstärkt zugewandert sind, lassen sich auch erhöhte Kaufzahlen beobachten<sup>16</sup>.

Das Jahr 2011 brachte allerdings eine Trendumkehr und erstmals seit einem Jahrzehnt rückläufige Verkaufszahlen an Ausländer, und im ersten Halbjahr 2012 zeichnet sich ein weiterer Rückgang ab. Wie verträgt sich dieser Trendbruch mit den nach wie vor hohen Zuwanderungszahlen? Ist der Rückgang möglicherweise eine Folge der Anbindung des Schweizer Francs an den Euro im letzten Jahr?

Gewisse Rückschlüsse lässt eine Aufgliederung der Käufe nach Objektpreis zu. Dabei stellt man fest, dass der Rückgang im Hochpreis-Segment wenig zum Ausdruck kommt. Die Zahl der Käufe von Wohneigentum zum Preis von über einer Million Franken durch Ausländer liegt seit 2010 weiterhin bei rund 500 pro Jahr (Grafik 6, rote Zahlen). Hingegen ist der Rückgang beim günstigeren Wohneigentum ausgeprägt. Der Höhepunkt der Verkäufe wurde in diesem Segment bereits 2008 überschritten. Damals wurden 1000 Objekte dieser Preisklasse verkauft, 2012 dürften es nicht mehr als 800 sein.

Diese Entwicklung lässt eher an einen Zusammenhang mit der längerfristigen Wechselkursentwicklung denken. Zur näheren Untersuchung wurden die Verkäufe von Wohneigentum an ausländische Staatsangehörige seit 2007 im Monatsverlauf ermittelt und mit der Wechselkursentwicklung verglichen (Grafik 7<sup>17</sup>). Pro Monat werden etwa 100 Objekte an Käufer ausländischer Nationalität verkauft. Bis zum Jahresende 2010 lässt sich eine Zunahme der Verkäufe auch im Monatsverlauf resp. im Ausmass des spätsommerlichen Peaks beobachten. Im Jahr 2008 setzte mit der amerikanischen Immobilienkrise die Aufwertung des Schweizer Francs ein. Die Verkäufe in der günstigeren Markthälfte begannen zu stagnieren, wurden aber von weiterhin steigenden Verkaufszahlen im Hochpreissegment vorerst übertroffen.

Grafik 7: Käufe von Wohneigentum durch Ausländer? nach Preisklasse 2007–2012  
Kanton Zürich nach Monat; Vergleich mit Wechselkursentwicklung



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Schweizerische Nationalbank

<sup>16</sup> Für die 40 grössten Nationalitäten ist die Korrelation zwischen Verkaufszahlenentwicklung und Bevölkerungsentwicklung mit 0.59 stark positiv, d.h. bei den Nationalitäten mit hohem Bevölkerungswachstum ist auch ein hohes Wachstum der Verkäufe festzustellen.

<sup>17</sup> Grafik 7 geht nicht von fixen Preisgrenzen zwischen den einzelnen Klassen aus, sondern von relativen. Als Basis gilt die Gesamtheit der verkauften Objekte eines Halbjahres, also inklusive der Verkäufe an Personen mit Schweizer Nationalität. Davon ausgehend werden vier gleich grosse Preisgruppen gebildet. Die Grafik zeigt die Verteilung dieser vier Preisgruppen bei den Käufern ausländischer Nationalität. Der Anteil der teuersten Objekte ist bei den nichtschweizerischen Käufern mit 30% (über den ganzen Zeitraum gemessen) klar überproportional.

Mit Beginn des Jahres 2011 griff die Stagnation der Verkaufszahlen nach einem Jahr stark sinkender Euro-Wechselkurse auch auf das Hochpreissegment über, womit die Gesamtzahl der Verkäufe an Ausländer insgesamt zurückging. Der leichte Wiederanstieg im Sommer 2011 fiel deutlich niedriger aus als in den vorangehenden Jahren. In der ersten Jahreshälfte 2012 setzt sich der Rückgang fort – allerdings nur wieder bei den Objekten unter einer Million, das teure Marktsegment beginnt sich zu stabilisieren.

Insgesamt zeichnen sich also zwei Entwicklungen ab: Bei den günstigen Objekten ist die Zahl der Verkäufe an Ausländer bereits mit dem Einsetzen steigender Frankenkurse 2008 rückläufig. Bei den teuren Objekten war dagegen ein weiterer Anstieg der Verkäufe an Ausländer zu beobachten. Erst die dramatische Wechselkursentwicklung des Jahres 2010 – der Wert des Euro sank innert weniger Monate von 1.50 auf 1.20 Franken – führte im Luxussegment zu einer Dämpfung der Verkaufszahlen an Ausländer. Die Anbindung des Frankenkurses an den Euro brachte eine gewisse Stabilisierung im teuren Marktsegment: 2012 sind keine weiteren Rückgänge zu verzeichnen, bei den günstigeren Objekten sind die Verkaufszahlen an Ausländer aber weiterhin rückläufig.

Der beträchtliche Kostenschub für Wohneigentumsobjekte, der schon in Franken gemessen wird<sup>18</sup>, verstärkt sich in einem Euro-Portefeuille überproportional. Davon sind grosse Teile der Zuzüger in den Wirtschaftsraum Zürich betroffen. Eine Befragung Zuziehender des Jahres 2010 deckte denn auch auf, dass zwei Drittel das Preisniveau im Raum Zürich generell und im speziellen die Miet- und Eigentumspreise unterschätzt hatten. 97 Prozent von ihnen lebten 2012 noch in einer Mietwohnung, obwohl 45 Prozent Wohneigentum anstreben<sup>19</sup>.

Diese auferlegte Zurückhaltung vieler Zuzüger führte zu einem Rückgang der ausländischen Nachfrage vorerst beim günstigeren Wohneigentum. Die Nachfrage nach Luxusobjekten ist nur im Jahr 2011 betroffen und besitzt eine Parallele in der sinkenden ausländischen Nachfrage nach Zweitwohnungen im Berggebiet<sup>20</sup>. Ab 2012 ist aber bereits wieder ein Anstieg der Verkaufszahlen an Ausländer im Hochpreissegment zu beobachten.

### Nachfrage aus Westeuropa im hohen Preissegment

Eine Gesamtbetrachtung der Wohneigentumskäufe durch Ausländer verkennt die grosse Vielfalt dieser Nachfragegruppe. Eine Differenzierung nach Nationalität zeigt erhebliche Unterschiede in der Nachfragestruktur (Grafik 8). Ein Drittel der ausländischen Käufer stammt aus Deutschland oder Österreich. Zusammen mit den knapp 20 Prozent Käufern aus Westeuropa, Nordamerika und Australien bilden sie eine potente Nachfrageschicht. Vor allem trifft dies für Westeuropäer und Nordamerikaner zu, die mehrheitlich Objekte für über eine Million Franken kaufen<sup>21</sup>.

Rund ein Drittel der Nachfrage stammt aus den älteren Immigrationsländern Südeuropas und des Balkans. Diese Käufer sind meist schon längere Zeit in der Schweiz ansässig. Diese Gruppe ist im günstigen Marktsegment sehr präsent. Die Hälfte ihrer Kaufobjekte kosten weniger als 600'000 Franken, und in diesem Marktsegment stellen sie rund 7 Prozent der gesamten Nachfrage.

Die Nachfrage der Schweizer Bevölkerung liegt zwischen diesen beiden Nationalitätengruppen. Rund ein Drittel der Nachfrage liegt unter 600'000 Franken, rund ein Viertel über einer Million Franken. Ähnlich ist die Verteilung bei den Osteuropäern.

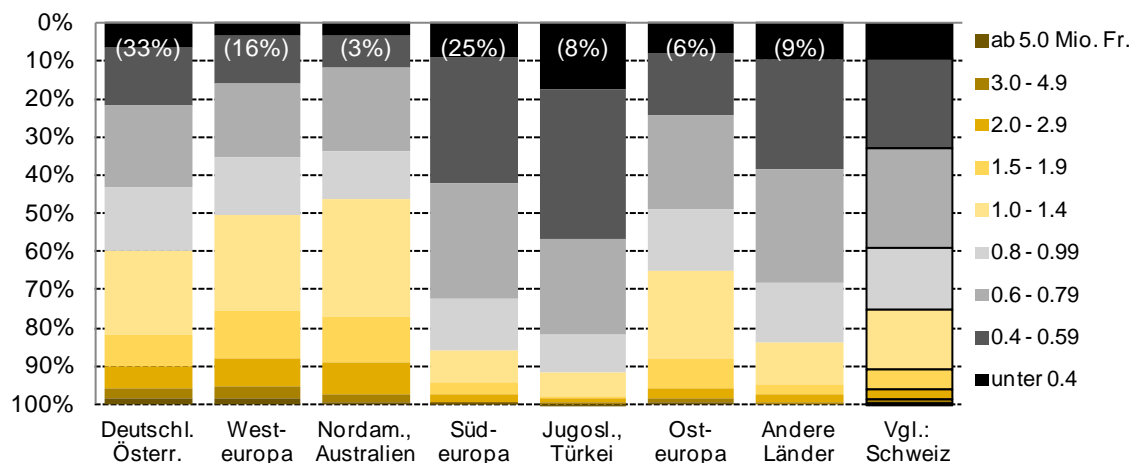
<sup>18</sup> Vgl. folgendes Kapitel

<sup>19</sup> Volkswirtschaftsdirektion/AWA (2012), S. 13 und 16.

<sup>20</sup> Kneubühler (2011). *Verhaltene ausländische Käufer: ein Signal für einen überhitzten Schweizer Immobilienmarkt? Immobilienexperte Urs Hausmann von Wüest & Partner: «Das ist kein struktureller Wandel, sondern eine Frage des starken Frankens.» Kaufkraft gehe verloren, die Betriebskosten würden teurer in einem Land mit bereits hohem Preisniveau. «Die teilweise stark gestiegenen Preise diskriminieren viele Interessenten.»*

<sup>21</sup> Die Gruppen der Westeuropäer, Nordamerikaner und Australier haben bei Eigentumsobjekten unter 1 Million Franken einen gesamten Marktanteil von 2.4%, bei Objekten ab 2 Millionen Franken hingegen von 9.2%. Bei den Nachfragern aus Deutschland und Österreich sind es 5% (unter 1 Mio.) resp. 23% (über 2 Mio.)

Grafik 8: Käufe von Wohneigentum nach Nationalität und Preisklassen 2007-2012  
Kanton Zürich. Prozentzahlen in Klammern: Anteil der Nationalität am Total der ausländischen Käufe



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

### 3. Preise und Preisentwicklung von Wohneigentum

#### Schnell steigende Preise

Die Preise von Wohneigentum sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Der mittlere Einfamilienhauspreis lag 2011 bei 900'000 Franken – im Jahr 2000 waren es noch 660'000 Franken gewesen (Grafik 9). Nachdem die 1990er Jahre durch einen Preisrückgang auf breiter Front gekennzeichnet waren, dreht sich das Preiskarussell seit 1999 immer schneller; in der Periode 2000 bis 2005 betrug die jährliche Preissteigerung 2.0 Prozent, 2007 bis 2012<sup>22</sup> schon 3.6 Prozent. 40 Prozent aller verkauften Einfamilienhäuser kosteten 2011 über eine Million Franken – gegenüber 15 Prozent im Jahr 2000.

Bei den Eigentumswohnungen stieg der mittlere Preis von 490'000 (2000) auf 715'000 Franken (2011). Mit 4.2 Prozent war die durchschnittliche Preissteigerung seit 2007 noch höher als bei den Einfamilienhäusern. Und jede vierte Eigentumswohnung wechselte 2011 für über eine Million den Besitzer, nachdem es elf Jahre zuvor erst vier Prozent waren.

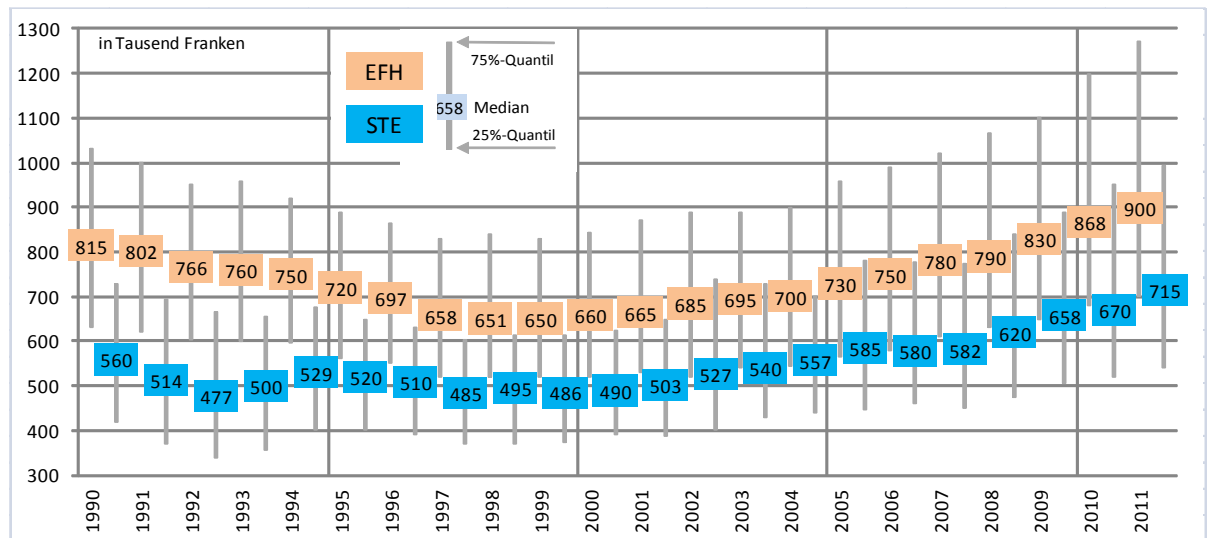
Das eigentliche Luxussegment bilden Eigentumsobjekte zu Kaufpreisen von mehr als zwei Millionen Franken. Dazu gehörten im Jahr 2011 420 Objekte. 220 davon, also mehr als die Hälfte, waren nicht etwa Einfamilienhäuser, sondern Eigentumswohnungen. Darin manifestiert sich der Wandel des Luxusmarktes und die vermehrte Bedeutung des Stockwerkeigentums. 2000 waren erst 80 Objekte dieser Preiskategorie zum Verkauf gestanden – davon 70 Einfamilienhäuser und nur 10 Eigentumswohnungen.

Stockwerkeigentum im Hochpreissegment substituiert zunehmend das knapper werdende Angebot an Einfamilienhäusern. Das teuerste Viertel der Eigentumswohnungen entspricht heute preislich der teureren Hälfte der Einfamilienhäuser (Grafik 9). Die vor 20 Jahren preislich noch klar getrennten Märkte überschneiden sich zusehends.

<sup>22</sup> Zunahme vom Kalenderjahr 2007 zur letzten verfügbaren Jahresperiode Mitte 2011 bis Mitte 2012

## Grafik 9: Preisentwicklung 1990 bis 2011

Mittlerer Preis (Median) sowie Bandbreite für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



**Erläuterung:** Die Grafik gibt die Verteilung der Preise an. Der Median entspricht der Grenze zwischen der teureren und der günstigeren Hälfte aller Preise. Die Spannweitenlinien zeigen die Position von 50% aller Preise an; das teuerste und das günstigste Viertel liegen ausserhalb.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

### Preisanstiege auch für Altbauten

Oben wurde darauf hingewiesen, dass immer mehr Altbauten in den Verkauf gelangen. Unter diesem Aspekt sind die starken Preissteigerungen der letzten Jahre bemerkenswert, denn ein wachsender Anteil von älteren Häusern und Wohnungen mit kleinen Flächen, ungünstigen Grundrissen und schlechter Isolierung wirkt grundsätzlich preisdämpfend.

Eine Zusammenstellung der Preise nach Baualtersklassen (Grafik 10) zeigt denn auch klare Unterschiede. Neue und maximal 10-jährige Einfamilienhäuser werden heute im Mittel für über eine Million Franken verkauft; 10- bis 50-jährige Einfamilienhäuser kosten rund 10 Prozent weniger, über 50-jährige Altbauten sind 25 Prozent günstiger und erreichen einen mittleren Preis von 800'000 Franken.

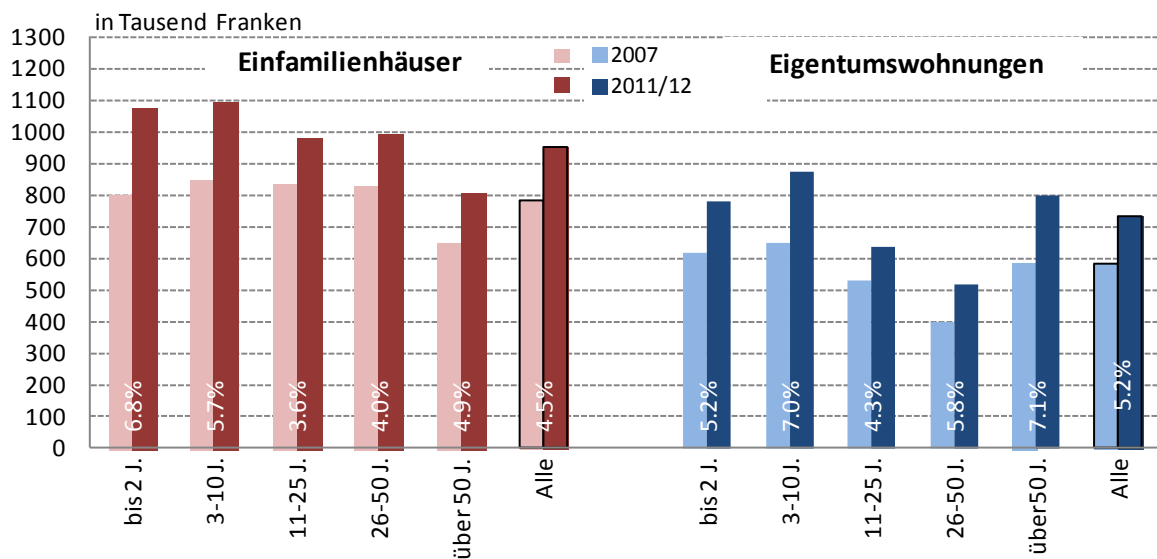
Bei den Eigentumswohnungen ist der Preisabschlag höher; er beträgt 20 Prozent bei 11-bis 25-jährigen und 35 Prozent bei 26- bis 50-jährigen Objekten. Stockwerkeigentum in Altbauten erreicht dagegen das Preisniveau von Neubauten – auch dies ein Hinweis darauf, dass es sich hier überwiegend um neu umgebaute und bevorzugt gelegene Objekte handelt.

Diese Preisvergleiche dürfen nicht überinterpretiert werden, denn sie beziehen sich auf die Gesamtheit der Objekte derselben Gruppe. Es sind aber grosse Unterschiede in der Zusammensetzung zu berücksichtigen. So sind Häuser und Wohnungen aus den 1970er Jahren grössen- und komfortmässig nicht vergleichbar mit Neubauten. Und die Tatsache, dass 3- bis 10-jähriges Eigentum im Mittel teurer ist als neu erstelltes (Grafik 10), kann nur durch eine andere Zusammensetzung erklärt werden. Unter den Erstverkäufen von Immobilien sind Handänderungen ab Plan oder im Edeldrohnbau breit vertreten, was in vielen Fällen zusätzliche Investitionen des neuen Eigentümers erfordert.

Trotzdem ist ein genereller Preisanstieg unabhängig von der Baualtersklasse unverkennbar. Maximal zehn Jahre alte Neubauten wurden durchschnittlich um etwa sechs Prozent pro Jahr teurer – dies gilt sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen.

Grafik 10: Medianpreise nach Baualtersklassen 2007 und 2011/12

Kanton Zürich, weisse Zahl: mittleres jährliches Preiswachstum in %



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Aber auch Altbauten zeigen durchwegs Preisanstiege. Ältere Einfamilienhäuser stiegen im Preis jährlich um 3.5 bis 5 Prozent, und entsprechende Eigentumswohnungen wurden pro Jahr sogar 4.5 bis 7 Prozent teurer. Dies ist angesichts der beträchtlichen Mengenausdehnung in den letzten Jahren durchaus bemerkenswert. Die Immobilienexperten der Credit Suisse machten 2010 darauf aufmerksam, dass die Einfamilienhausnachfrage von der demographischen Entwicklung nicht gestützt wird, da die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1946 und 1964 in einem Alter sind, in dem der Verkauf des Hauses und der Bezug einer kleineren Wohnung zunehmend zur Option wird. Die nachrückenden Jahrgänge sind jedoch deutlich kleiner, weshalb ein steigendes Angebot auf eine tiefere Nachfrage trifft<sup>23</sup>. Preiseffekte bei Altbauten sind jedoch zumindest im Kanton Zürich nicht auszumachen<sup>24</sup>. Der Rückgang der Einfamilienhausproduktion der letzten Jahre scheint eher angebotsseitig bedingt zu sein, da unbebautes Bauzonenland im Raum Zürich zunehmend knapp ist<sup>25</sup>.

Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum weisen insgesamt eine vergleichbare Teuerung auf. Die über alle Baualtersklassen gemessene Preissteigerung von 4.5 (EFH) resp. 5.2 Prozent (STE) ist tendenziell zu niedrig, nämlich durch eine allmähliche Verschiebung des Verkaufsmarktes in Richtung Altbauten bedingt. Und da es bei den EFH mehr Altbauten gibt als beim STE, wird der Preisanstieg für EFH dabei grundsätzlich unterschätzt.

<sup>23</sup> CS (2010), S. 20-22

<sup>24</sup> Das jüngste Immo-Monitoring von Wüest & Partner zeigt auch auf gesamtschweizerischer Ebene einen kontinuierlichen Preisanstieg bei älteren Einfamilienhäusern. Die Herausgeber sprechen gar von einer Renaissance des Einfamilienhausmarktes. Vgl. W&P (2012), S. 36f.

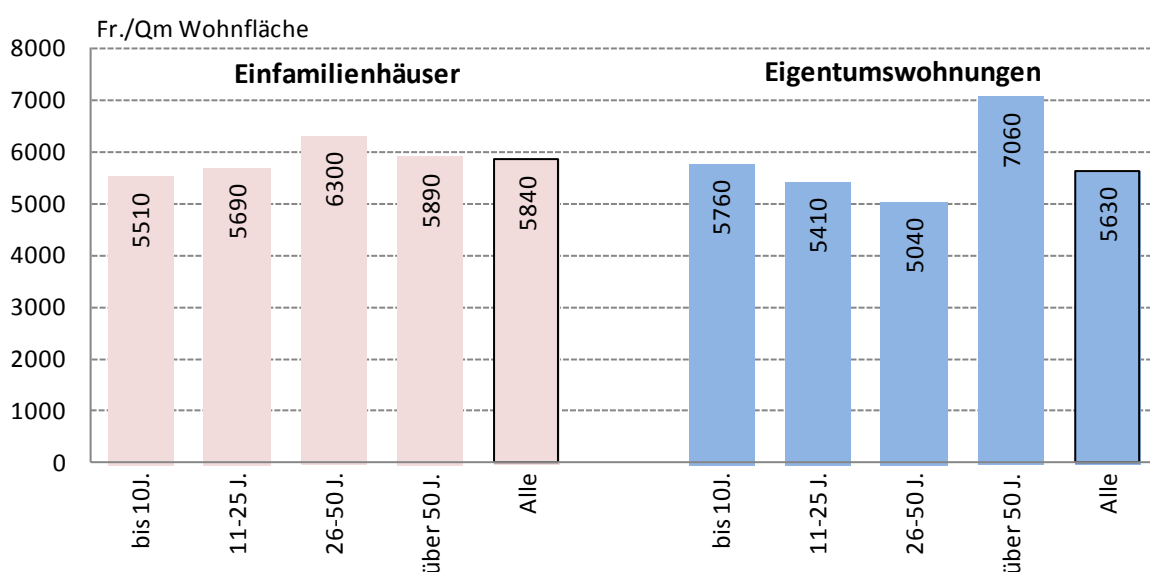
<sup>25</sup> Die nicht überbaute Fläche von Wohnzonen belief sich 2010 noch auf 1200 Hektaren. Im Jahr 2000 waren es noch 2000 Hektaren gewesen. Vgl. Jahrbuch (2012), Tabelle C1-301.

## Fast 6000 Franken pro Quadratmeter

Für den Verkaufspreis einer Liegenschaft sind neben dem Gebäudealter viele weitere Kriterien von Belang. Am wichtigsten ist die Grösse des Objekts. Der Preis einer Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche<sup>26</sup> ist für alle Investoren eine zentrale Kenngrösse.

Einfamilienhäuser kosteten im Durchschnitt der letzten Jahre 5840 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, Eigentumswohnungen 5630 Franken (Grafik 11). Es ist bemerkenswert, dass die Preise unabhängig von der Objektart und von der Baualtersklasse nur wenig um die 6000-Franken-Marke schwanken. Der höchste Quadratmeterpreis ist mit 7000 Franken im Stockwerkeigentum von Altbauten festzustellen. Darin manifestieren sich nicht nur die hohen Umbaukosten solcher Objekte, sondern auch die zentralen, meist innerstädtischen Lagen, an denen Umnutzungen zu Stockwerkeigentum interessant sind.

Grafik 11: Preis pro Quadratmeter Wohnfläche 2007-2012  
Kanton Zürich, mittlerer Preis pro Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklasse



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

In anderen Baualtersklassen sind die Preisunterschiede nicht ohne weiteres erklärbar. So liegt der mittlere Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche 26- bis 50-jähriger Einfamilienhäuser bei 6300 Franken und ist damit höher als bei Neubauten. Dies ist auf eine tiefe Nutzungsdichte zurückzuführen. EFH aus den Siebzigerjahren sind kleiner als heutige Häuser; sie weisen weniger Wohnfläche auf. Andererseits sind sie aber tendenziell von einem grossen Umschwung umgeben. Im Mittel ist die Parzelle 664 Quadratmeter gross (Grafik 12), eine Fläche, auf der fast zwei neuerstellte Einfamilienhäuser Platz finden (375 Quadratmeter). Der Verkaufspreis steht in solchen Fällen oft weniger in direktem Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnfläche und der oft unzeitgemässen Bausubstanz, als vielmehr mit dem Potenzial, das in der Liegenschaft steckt. Viele dieser Einfamilienhäuser werden mit der Absicht eines Ausbaus oder gar eines Ersatzneubaus gekauft.

Bei älteren Eigentumswohnungen, die kaum ausgebaut und schon gar nicht ersetzt werden können, sind die Möglichkeiten eines Umbaus oder Ausbaus kaum gegeben; hier kommt die

<sup>26</sup> Die vorliegende Flächendefinition bezieht sich auf die Angaben im Gebäude- und Wohnungsregister und ist wie folgt definiert: *Bewohnbare Fläche der Wohnung in Quadratmetern. Als Wohnfläche ist die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Abstellräume, Gänge, Veranden etc. einer Wohnung erfasst. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. Wo Netto- und Bruttowohnflächen verfügbar sind, sind die Bruttowerte anzugeben.* Vgl. GWR-Merkmalkatalog (2009) S. 62

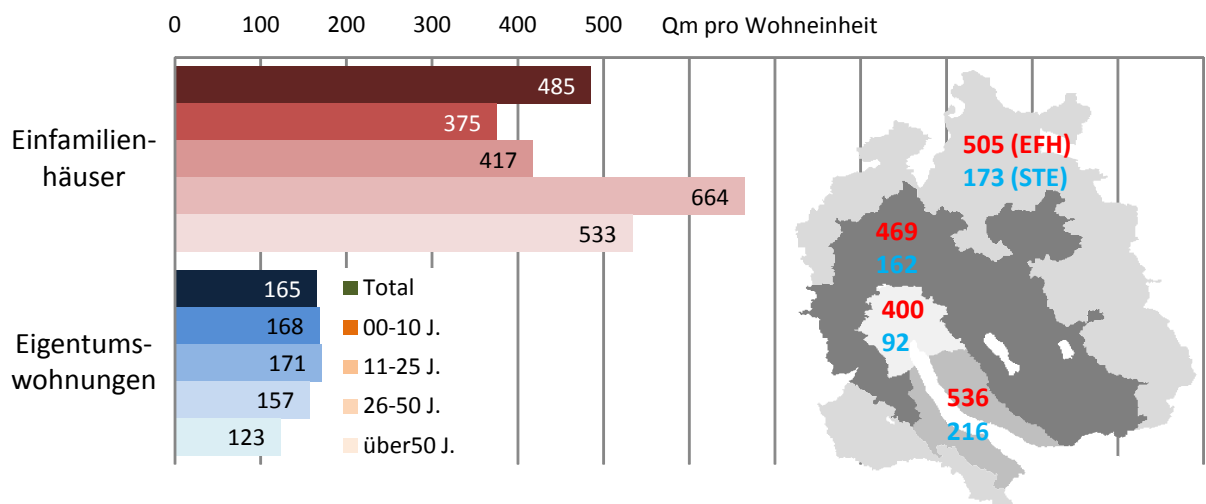


unvermeidliche Demodierung deshalb stärker zum Ausdruck: 26- bis 50jährige Wohnungen erzielen im Vergleich mit Neubauten einen um 700 Franken tieferen Erlös pro Quadratmeter (Grafik 11).

Stockwerkeigentum ermöglicht Eigentum im Mehrfamilienhaus und ist grundsätzlich mit erhöhter Nutzungsdichte verbunden. Dies kommt im verhältnismässig kleinen Parzellenanteil pro Wohneinheit von 165 Quadratmetern zum Ausdruck – in der Stadt Zürich sind es gar nur 92 Quadratmeter (Grafik 13, Karte).

Grafik 12: Parzellenfläche pro Wohneinheit 2007-2012

Kanton Zürich, mittlere Parzellenfläche (Karte nach Grossraum: Zürich–Seegemeinden–Agglo–Land)



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Ein steter Verdichtungsprozess, wie er sich bei Einfamilienhäusern mit der kontinuierlich abnehmenden Parzellenfläche manifestiert, kommt im Segment der Eigentumswohnungen nicht zum Ausdruck. Neu erstellte Objekte beanspruchen mit 168 Quadratmetern pro Einheit zwar auch heute noch deutlich weniger Land als Einfamilienhäuser, aber andererseits mehr als noch Wohnungen aus den 1970er Jahren.

Der Effekt einer zunehmenden Parzellenfläche pro Eigentumswohnung ist einerseits eine Folge des steigenden Wohnkomforts, aber andererseits paradoxerweise gerade auch auf den Trend zur Verdichtung zurückzuführen. Angesichts der knappen Baulandreserven und im Zug der Aufwertung von Innenstädten werden heute verbreitet hochpreisige Eigentumswohnungen an guten Lagen gebaut. Frühere Einfamilienhäuser oder Villen auf solchen Parzellen werden dafür nicht selten abgebrochen. Im Vergleich mit Stockwerkeigentum in klassischen Überbauungen der 1970er-Jahre umfassen solche Anlagen weniger Wohneinheiten auf gleicher Grundstücksfläche, weshalb der Parzellenflächenanteil pro Einheit steigt.

### Bauliche Entwertung und Landanteil

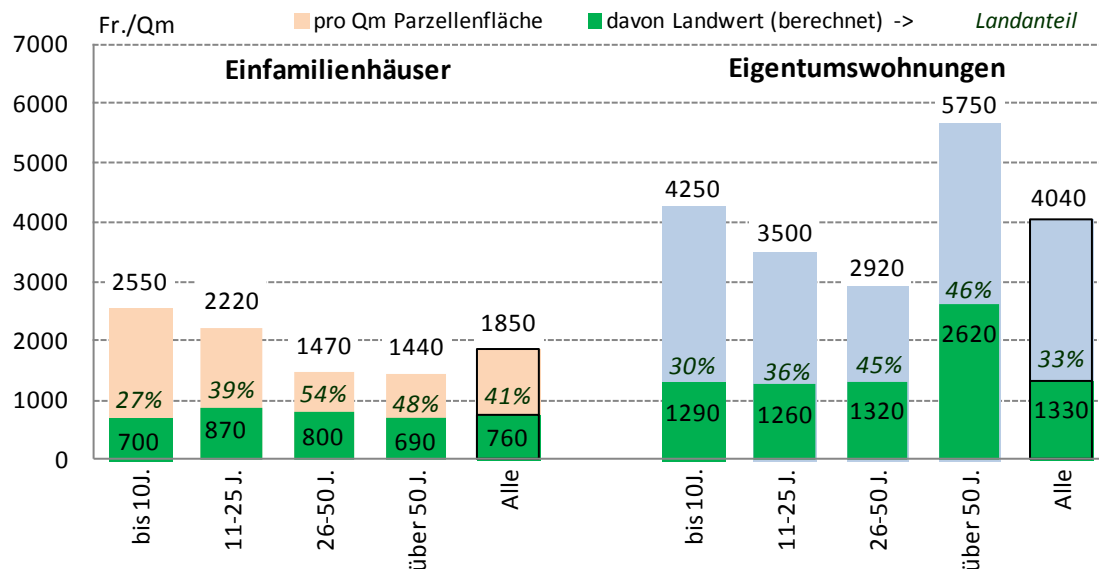
Wenn sich der Preis einer Liegenschaft vielfach eher am Potenzial als an der vorhandenen Bausubstanz orientiert, ist es sinnvoll, die Preisanalyse auf die Fläche der Liegenschaft auszudehnen. Grafik 13 bezieht den Verkaufspreis auf die zugehörige Parzellenfläche. Bei der Analyse empfiehlt es sich, von den Neubauten auszugehen.

Der Quadratmeterpreis von neuerstelltem Stockwerkeigentum liegt etwa 60 Prozent höher als bei Einfamilienhäusern. Das ist einerseits ein Folge der höheren Dichte von Stockwerkeigentum – es wird ja mehrgeschossig gebaut. Andererseits spielen auch die zentralen Lagen und das städtischere Umfeld von Stockwerkeigentum eine Rolle.

Bei Grafik 13 (Bezugsgrösse Parzellenfläche) werden im Unterschied zu Grafik 11 (Bezugsgrösse Wohnfläche) regelmässige Preisnachlässe für ältere Gebäude evident. Für über 50jährige Bauten wird pro Quadratmeter Parzellenfläche mehr als 1000 Franken weniger bezahlt als für Neubauten. Dies liegt daran, dass dieser Preis implizit zwei klare Komponenten enthält: den Preis für das Bauland einerseits und die darauf stehende Baute andererseits.

Grafik 13: Preis pro Quadratmeter Parzellenfläche 2007–2012

Kanton Zürich, mittlerer Preis pro Quadratmeter Parzellenfläche nach Baualtersklasse. Landpreis berechnet  
Rote Zahl: Errechneter Landanteil



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Eine Modellrechnung soll das demonstrieren: Ausgehend von mutmasslichen Neubaugewerten und einer unterstellten Wertverminderung wird für jedes verkaufte Gebäude ein Kubikmeterwert geschätzt. Die Differenz zum Verkaufswert entspricht einem virtuellen Landwert für bebaute Liegenschaften<sup>27</sup>. Das Modell ergibt über alle Baualtersklassen vergleichbare und plausible Landwerte, nämlich bei Einfamilienhäusern rund 700 bis 800 Franken, bei Eigentumswohnungen rund 1300 Franken. Nur in Altbauten im Stockwerkeigentum liegt der Landwert über 2600 Franken; ihre Sonderrolle wurde oben schon mehrfach thematisiert<sup>28</sup>.

Die beiden Faktoren Objektwert und virtueller Landwert sind in diesem Indikator relativ transparent enthalten. Der Grund für die unterschiedlichen Verkaufspreise pro Baualterskategorie liegt demnach in der baulichen Wertverminderung. Dabei spielt nicht nur die natürliche Alterung und Abnutzung eines Gebäudes eine Rolle, sondern auch die Entwertung aufgrund einer gewissen Demodierung<sup>29</sup>, denn ältere Objekte weisen normalerweise gegenüber Neubauten ein Defizit an Funktionalität hinsichtlich Grundriss, Ausstattung und Stil auf.

Aufgrund der baulichen Wertverminderung steigt mit zunehmendem Alter des Eigentumsobjektes der Anteil am Verkaufspreis, der allein für den virtuellen Landwert aufgewendet werden muss. Je neuer das Gebäude auf einem Grundstück ist, desto höher der Gebäudewert

<sup>27</sup> Der Landwert wurde als Residualwert des Verkaufspreises minus den theoretischen Gebäudewert berechnet. Der theoretische Gebäudewert ergibt sich, indem von der Wohnfläche auf das Gebäudevolumen geschlossen und mit einem Kubikmeterpreis von 800 Franken ein virtueller Neuwert errechnet wird. Zusätzlich wurde eine lineare Wertverminderung von 1% pro Jahr bis zum 30. Altersjahr der Baute unterlegt (vgl. Huggel 2007). Bei über 50-jährigen Eigentumswohnungen wurde keine Wertverminderung angenommen, sondern der Neuwert eingesetzt.

<sup>28</sup> In dieser Objektgruppe schlagen sich wie erwähnt die zentralen und fast ausschliesslich städtischen Lagen in einem erhöhten Bodenpreis nieder.

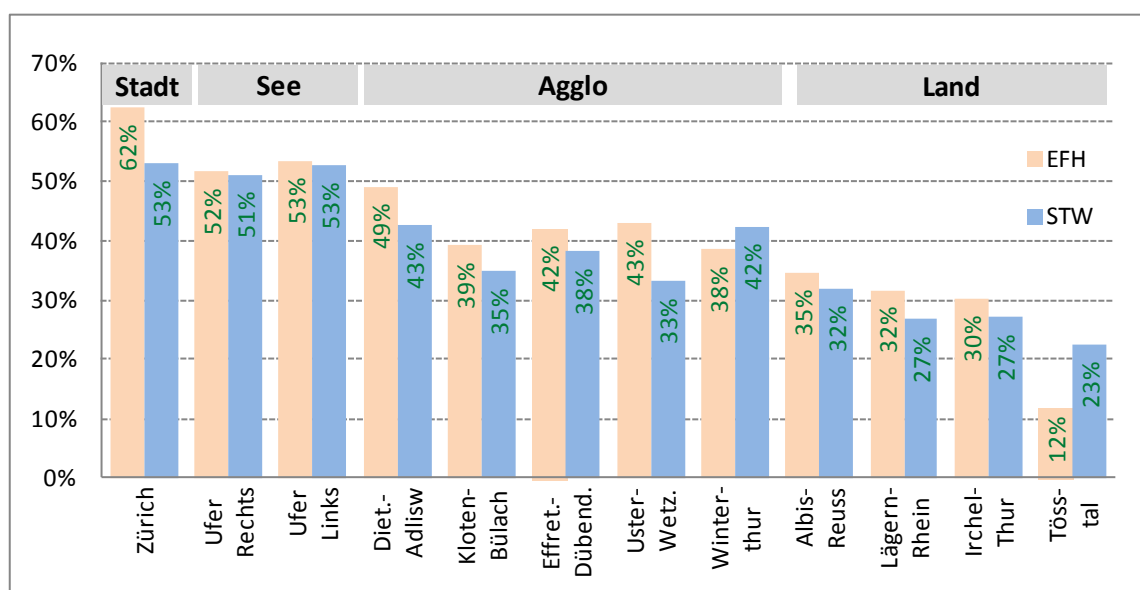
<sup>29</sup> Huggel 2007

und desto tiefer dementsprechend der Anteil des Landwerts am Verkaufspreis. Bei Altbauten steigt der Landanteil auf gegen 50 Prozent (Grafik 14, grüne Prozentzahlen).

Bei Neubauvorhaben ist der Landanteil ein wichtiger Kennwert zur Beurteilung der Rentabilität eines Projekts. Für die Ersteller von Mietwohnungen – sowohl kommerzielle Akteure als auch Genossenschaften – liegt die Schmerzgrenze bei 30 Prozent oder nicht weit darüber<sup>30</sup>. Wird der kalkulierte Landanteil einer Investition höher, rechnet sich das Projekt meist nicht mehr: die Miete wird unbezahlbar. Bei Wohneigentum ist man eher bereit, entsprechende Preise zu zahlen. Das ist ein wichtiger Grund für die zunehmende Verbreitung von Stockwerkeigentum an zentralen städtischen Lagen<sup>31</sup>.

Es liegt auf der Hand, dass es beim Landanteil erhebliche Lageunterschiede gibt, die auch im regionalen Vergleich zum Ausdruck kommen (Grafik 14).

Grafik 14: Berechneter Landanteil am Verkaufspreis für Neubauobjekte 2007-2012  
Kanton Zürich nach Teilräumen, verkaufte Eigentumsobjekte mit Baualter unter 10 Jahren  
Landanteil=Residualwert für Land nach Abzug der geschätzten Baukosten



Quelle: Handänderungsstatistik, GVZ, GWR-ZH, Statistisches Amt des Kantons Zürich

In Zürich und den Seegemeinden sind bei Neubauprojekten von Wohneigentum gemäss obigem Modell durchschnittlich über 50 Prozent des Verkaufspreises dem Landwert zuzurechnen. Auch in der Agglomeration scheinen es gegen 40 Prozent zu sein. Nur an peripheren Lagen werden 30 Prozent in der Regel unterschritten.

Allerdings soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass es sich hier um eine Modellrechnung handelt, bei der pauschale Annahmen einfließen, die eigentlich auch regional differenziert werden müssten, wozu aber die Datengrundlagen fehlen.

<sup>30</sup> Für Anlageobjekte vgl. Barben (2011): *Wird auf ein Anlageobjekt tendiert, sollte der Landanteil an den Gesamtkosten zwischen 25 und 30 Prozent zu liegen kommen – so die Faustregel.* Für Genossenschaftsobjekte vgl. Wirz/Bosshard (2012): *Wir beurteilen den Landpreis deshalb im Verhältnis zu seinem Anteil an den Anlagekosten. Da ist dreissig Prozent die alleroberste Schallgrenze.*


<sup>31</sup> Vgl. Rey (2010), S. 9. Den Mechanismus, der in der Praxis dahinter steckt, beschreibt Barben (2011).

### Neue Webapplikation: Welche Preise wurden bezahlt?


Eine neue Webapplikation des Statistischen Amtes erlaubt einen detaillierten Einblick in die Preise, die im Kanton Zürich für Häuser und Wohnungen bezahlt werden. Vierteljährlich werden dafür alle Transaktionen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum aus der Handänderungsstatistik ausgewertet und mit Lageangaben ergänzt.

Auf der Website [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch) finden sich unter **Interaktive Tools** die beiden Applikationen **Einfamilienhauspreise** resp. **Stockwerkeigentumspreise**.


Filter: Teilraum: Rechtes Ufer , Wohnfläche: 150 - 179 m2, Parzellenfläche: 500 - 699 m2,

**Resultate:**  
 Jahr: **2007 - 2012**    **Verkäufe: 33**    25% Quantil: **1'400'000 sFr.**    Median: **1'732'000 sFr.**    75% Quantil: **2'210'000 sFr.**    Preisspektrum 

**Raumauswahl**  
 Einen Gebietstyp wählen:


**Grossraum** 

- Ganzer Kanton
- 
- Stadt Zürich
- Seegemeinden
- Agglogemeinden
- Landgemeinden


**Teilraum** 

- Ganzer Kanton
- 
- Stadt Zürich
- Seegemeinden:
- Rechtes Ufer**

**Inhaltliche Auswahl**  
 Beliebige Einschränkungen wählen: Zurücksetzen

**Jahr** 

- Letzte 3 Jahre
- Alle Jahre**
- 
- 2012
- 2011
- 2010

**Wohnfläche** 

- Mittlere Grösse (120-180m)
- 90 - 119 m2
- 120 - 149 m2
- 150 - 179 m2**
- 180 - 229 m2
- Ab 230 m2

**Zimmerzahl**

- 5-6 Zimmer
- Beliebig**
- 
- 1 - 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer

**Parzellenfläche**


- Mittlere Grösse (325-750m2)
- Unter 200 m2
- 200 - 349 m2
- 350 - 499 m2
- 500 - 699 m2**
- 700 - 1099 m2

In der *Raumauswahl* kann ein Teilgebiet des Kantons Zürich oder auch eine Gemeinde oder ein Stadtquartier gewählt werden. Die *inhaltliche Auswahl* erlaubt die präzise Umschreibung der Liegenschaft hinsichtlich Grösse, Alter, Lage und Jahr.

Aus Datenschutzgründen wird nur ein Resultat angezeigt, wenn mindestens 20 Verkäufe vorliegen. Falls in der ausgewählten Gemeinde aufgrund der gesetzten Filter zu wenig Informationen vorliegen, erweitert die Applikation das Referenzgebiet automatisch.

Gewählte Gemeinde: Affoltern a.A.

Wohnfläche: Mittlere Grösse (120-180m)  
 Parzellenfläche: Mittlere Grösse (325-750m2)  
 Lage: Mittlere bis gute Lage  
 Baualter: Mittleres Alter (11-50 J.)



Die Gemeindeauswahl wurde **automatisch nach Distanz (km)** erweitert, um eine ausreichend grosse Resultatmenge (grösser 20) zu erhalten. Die Werte in Klammer stehen für die Anzahl Verkäufe mit dem gewählten Filter in der jeweiligen Gemeinde (falls mehr als 5 Verkäufe). Folgende Gemeinden wurden selektiert: **Affoltern a.A. (13)**, Hedingen (7), Obfelden (11)

Jahr: **2007 - 2012**    **Verkäufe: 31**    25% Quantil: **735'000 sFr.**    Median: **820'000 sFr.**    75% Quantil: **987'500 sFr.**    Preisspektrum 

#### 4. Auswirkungen eines Verkaufs

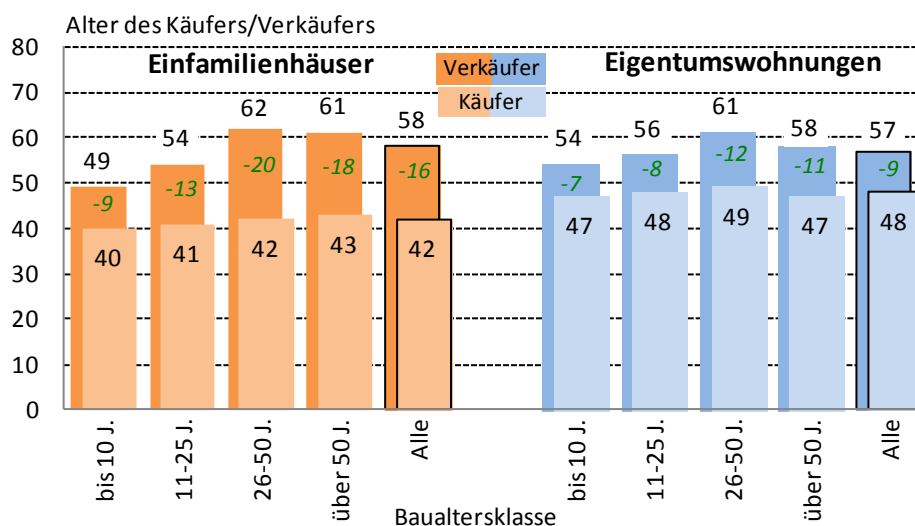
Der Verkauf von Wohneigentum führt normalerweise zu einem Bewohnerwechsel, denn 80 Prozent aller Einfamilienhäuser und 75 Prozent aller Eigentumswohnungen sind von ihren Besitzern bewohnt<sup>32</sup>. Es ist bei Handänderungen aber auch denkbar, dass die Käufer gar nicht einziehen wollen, sondern beabsichtigen, das Gebäude abzureissen und die Liegenschaft neu zu bebauen. Solchen Fragen nach den Auswirkungen eines Verkaufs geht der folgende Abschnitt nach.

##### Verjüngung der Bewohnerschaft

Mit dem Verkauf von Wohneigentum ist normalerweise eine Verjüngung der Besizerschaft und damit meist auch der Bewohnerschaft verbunden. Empirisch ist eine durchschnittliche Verjüngung von 12 Jahren messbar: Verkäufer von Wohneigentum sind durchschnittlich 57 Jahre alt, Käufer hingegen nur 45.

Käufer von Einfamilienhäusern sind mit 42 Jahren durchschnittlich klar jünger als Käufer von Eigentumswohnungen (Grafik 15). Zwischen den verschiedenen Baualterklassen gibt es indessen kaum Unterschiede: neue EFH werden ebenso wie Altbauten mit durchschnittlich etwa 42 Jahren gekauft. Wohneigentumskäufer sind etwa sechs Jahre älter, wobei die Streuung erheblich grösser ist als bei Einfamilienhäusern. Wie oben dargelegt, ist dies darauf zurückzuführen, dass Einfamilienhäuser überwiegend von Familien in ihrer Aufbauphase gekauft werden, während sich Eigentumswohnungen an eine altersmässig gemischte Kundschaft richten und somit Familien ebenso zu den Käufern gehören wie betagte Personen.

Grafik 15: Alter von Verkäufern und Käufern von Wohneigentum 2007/12  
Kanton Zürich, Durchschnittliches Alter nach Gebäudeart und Baualterklassen



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Während das Kaufalter innerhalb der Objektarten sehr ähnlich ist, gleicht sich das Verkaufsalter in den einzelnen Baualterklassen. So ist der durchschnittliche Verkäufer von 26-50-jährigen Eigentumsobjekten etwas mehr als 60 Jahre alt, ob es sich um ein EFH oder um Stockwerkeigentum handelt. Insgesamt führt das frühere Bezugsalter von Einfamilien-

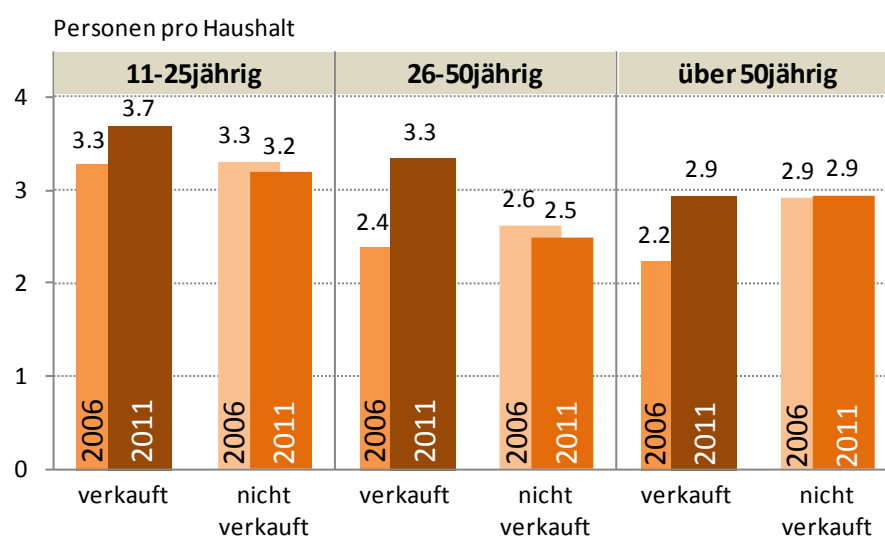
<sup>32</sup> Die übrigen Wohnungen sind weitervermietet. Diese Aussage stützt sich auf eine Sonderauswertung der Volkszählung 2000 für Kanton Zürich.

häusern letztlich zu einer längeren Aufenthaltsdauer und bei Verkäufen zu einem stärkeren Verjüngungseffekt als bei Eigentumswohnungen.

### Bewohnerzahl pro Einfamilienhaus<sup>33</sup>

Oben wurde darauf hingewiesen, dass Wohneigentümer in der Regel weniger mobil sind als Mieter. Sie kaufen ein Objekt mit der Absicht, sich für längere Zeit niederzulassen. Beim Kauf sind die aktuellen Wohnbedürfnisse ausschlaggebend. Gerade Einfamilienhäuser werden wie erwähnt oft von Familien in der Gründungs- oder Wachstumsphase gekauft. Die Belegungsdichte ist deshalb vor allem in neu erstellten Einfamilienhäusern am höchsten, denn das gekaufte Objekt ist auf die aktuellen und in den nächsten Jahren absehbaren Bedürfnisse optimiert.

Grafik 16: Bewohner pro Haushalt in Einfamilienhäusern 2006/2011  
Kanton Zürich, nach Baualterklassen, Vergleich von verkauften mit nicht verkauften EFH



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Mit den Jahren und Jahrzehnten verändert sich aber die Haushaltszusammensetzung gerade in Familienhaushalten. Aus Kindern werden Jugendliche und junge Erwachsene, die ausziehen. Aus traditionellen Familien werden im Falle einer Trennung alleinstehende Mütter oder Väter oder auch Patchworkfamilien, deren Mitglieder nicht selten zwischen zwei Wohnsitzen pendeln. Oder mit zunehmendem Alter sterben Partner und hinterlassen Angehörige. Da im Eigentumsbereich, anders als bei Mietwohnungen, oft wenig Anlass besteht, die Wohnverhältnisse anzupassen und beispielsweise in eine kleinere Wohnung zu ziehen, verkleinern sich die Haushalte zusehends und die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche wächst.

Der Effekt lässt sich bei Einfamilienhäusern ohne Besitzerwechsel gut beobachten (Grafik 16). Die durchschnittliche Haushaltgröße geht in diesen Gebäuden schon innerhalb von fünf Jahren messbar zurück. Und da viele Einfamilienhäuser jahrzehntelang von den gleichen Besitzern bewohnt werden, sind über-25-jährige Häuser markant dünner bewohnt als jüngere Bauten.

Ein Verkauf lässt die Belegungsdichte aber fast immer deutlich ansteigen. So steigt die Belegungsdichte von 26- bis 50-jährigen Einfamilienhäusern durch einen Verkauf von 2.4 auf 3.3 Personen. Dahinter steckt der gleiche Mechanismus wie bei Neubauten: Käufer sind auch bei älteren Häusern oft Familien in der Aufbauphase, und diese optimieren bei einem

<sup>33</sup> Für Stockwerkeigentum sind die nachfolgenden Auswertungen zur Bewohnerzahl pro Haushalt vorläufig nicht möglich.

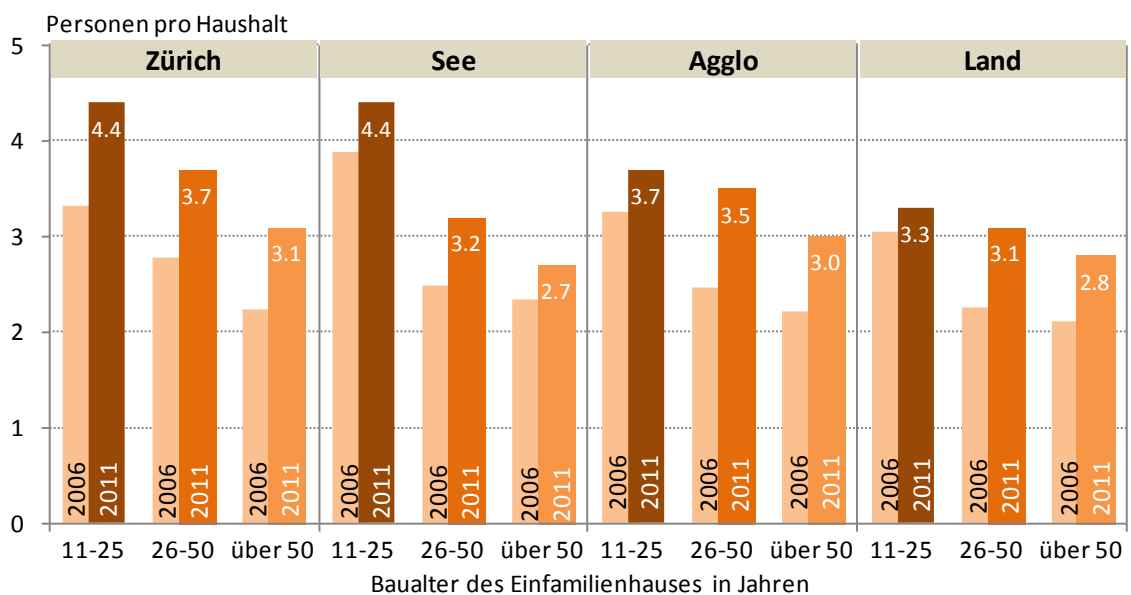


Kauf den Wohnraum hinsichtlich der bestehenden oder geplanten Kinderzahl. So steigt die mittlere Haushaltsgrösse von 11- bis 25-jährigen EFH nach einem Verkauf wieder auf die Belegungsdichte von Neubauten.

Ist das Gebäude allerdings älter, steht der Demodierungseffekt von Bauten einer optimalen Flächennutzung im Weg. So steigt die durchschnittliche Haushaltsgrösse nach einem Verkauf und Neubezug bei 26- bis 50-jährigen Bauten nur auf 3.3 Personen, bei über 50-jährigen Bauten sogar nur auf 2.9 Personen. Oft ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche und Zimmergrösse für heutige Ansprüche eher klein, so dass die Räumlichkeiten weniger dicht bewohnt werden.

Dieser Effekt absteigender Belegungsdichten nach einem Verkauf lässt sich in allen Gegenden des Kantons beobachten, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau (Grafik 17). Auffällig ist vor allem, dass die Belegung in den Zürichseegemeinden in den letzten Jahren immer stärker wächst und bei neueren Bauten städtische Dichtewerte erreicht.

Grafik 17: Verkaufte EFH: Bewohner pro Haushalt im räumlichen Vergleich  
Kanton Zürich, Zeitraum 2007-2012, nach Baualtersklassen und Grossraum



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

### Abbruch und Ersatzneubau von Einfamilienhäusern

Jedes zehnte ältere Einfamilienhaus, das einen neuen Besitzer erhält, wird innerhalb von zwei Jahren abgebrochen (Grafik 18). Den Käufern dieser jährlich knapp 100 Gebäude geht es nicht um das bestehende Gebäude, sondern um die Parzelle, auf der mit einem Neubau eine höhere Ausnutzung oder eine zeitgemässere Gestaltung möglich wird. In vielen Fällen mag der Abbruchentscheid auch erst nach einem Verkauf getroffen werden, nachdem die Varianten Sanierung/Ausbau und Ersatzneubau im konkreten Fall gegen einander abgewogen wurden.

Eine Auswertung der Abbruchobjekte nach Baualter zeigt, dass die Option Ersatzneubau bei 50- bis 130-jährigen Gebäuden am meisten gewählt wird<sup>34</sup>. Einfamilienhäuser dieses

<sup>34</sup> Detailauswertungen ergänzen Grafik 18 und zeigen, dass die Abbruchwahrscheinlichkeit bei Bauten aus den 1880er Jahren 8.4%, aus den 1890er Jahren 9.3% beträgt. Bauten vor 1880 haben nach einem Verkauf eine markant tiefere Abbruchwahrscheinlichkeit von 3.2%. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Fallzahlen ausserordentlich klein sind. So wurden in den vier Verkaufsjahren 2007-10 bis Mitte 2012 nur 8 EFH aus

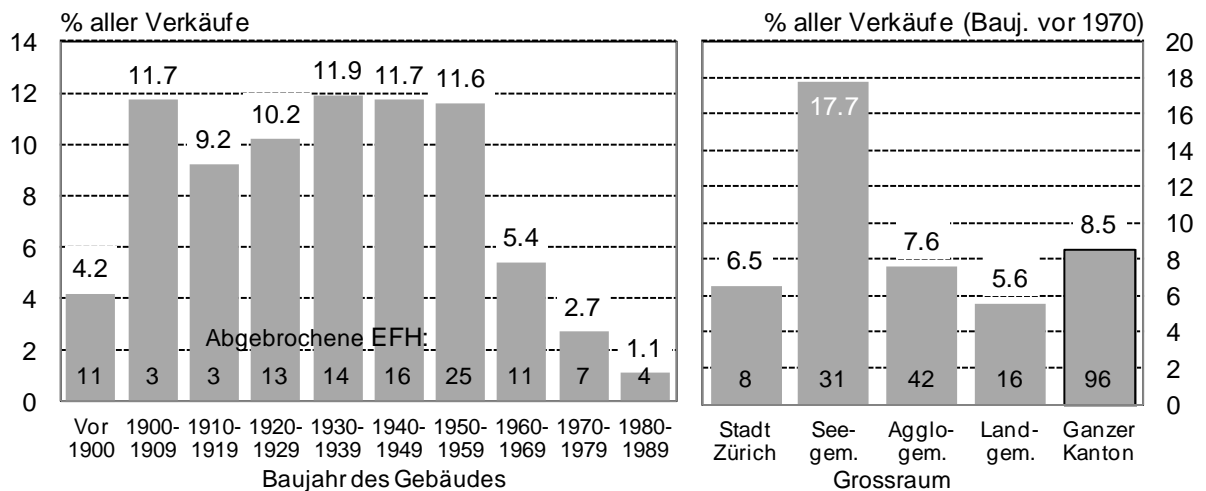
Alters werden in neun bis zwölf Prozent aller Fälle nach einem Verkauf abgebrochen. Bauten aus den 1960er Jahren werden derzeit noch seltener abgebrochen, nämlich zu 5.4 Prozent. Jedes Jahr werden aber sogar einige wenige neu gekaufte Einfamilienhäuser der 1970er und 1980er Jahre abgebrochen.

Grafik 18: EFH-Verkäufe, die zu einem Abbruch führen

Kanton Zürich, EFH-Verkäufe 2007-2010, die bis Mitte 2012 von einem Abbruch gefolgt waren

(a) Nach Baujahr des Gebäudes

(b) Nach Grossraum



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Besonders zahlreich sind EFH-Abbrüche am Zürichsee. In den entsprechenden Gemeinden wird jedes sechste Einfamilienhaus nach einem Verkauf abgebrochen – mehr als doppelt so häufig wie in den übrigen Gemeinden. Dieser Sachverhalt illustriert deutlich, dass der Verdichtungsdruck an privilegierten Lagen ausgesprochen hoch ist. Viele abgebrochene Einfamilienhäuser oder Villen mit grösserem Umschwung werden durch verdichtete Arealüberbauungen mit einem hohen Anteil an Stockwerkeigentum ersetzt.

den 1880er und 8 aus den 1890er Jahren abgebrochen. Von den rund 900 verkauften EFH mit einem Baujahr vor 1880 wurden im vierjährigen Untersuchungszeitraum nur 30 Gebäude abgebrochen.

## Fazit

Jedes Jahr werden im Kanton Zürich über 7000 Wohneigentumsobjekte verkauft – deutlich mehr als in früheren Jahrzehnten. Die beiden Eigentumssegmente durchlaufen aber durchaus gegenläufige Entwicklungen.

Der Bau von Einfamilienhäusern im Raum Zürich ist im letzten Jahrzehnt stark zurückgegangen; neue EFH sind somit ein zunehmend rares Gut auf dem Zürcher Eigentumsmarkt. Hingegen gelangen immer mehr ältere Häuser in den Verkauf. Von den 2500 Einfamilienhäusern, die im letzten Jahr die Hand wechselten, waren nur 320 Neubauten. Diesen standen 1600 Häuser gegenüber, die mindestens 25 Jahre alt waren. Die Zahl solcher Altbauten steigt schnell an.

Die Zunahme der Verkaufszahlen ist vor allem auf das immer beliebter werdende Stockwerkeigentum zurückzuführen. Vor allem an zentralen Lagen verbreitet sich diese Eigentumsform stark. Zum einen profitieren Eigentümer von den momentan günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, zum anderen ist die Zahlungsbereitschaft für Eigentum generell höher als für Mietobjekte. In einer Zeit schnell steigender Bodenpreise haben die Ersteller von Mietwohnungen – dazu gehören sowohl kommerzielle Akteure als auch Genossenschaften – Mühe, Bauland an guten Lagen zu erwerben. Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist momentan ein schnell realisierbares und lohnendes Unterfangen.

Stockwerkeigentümer sind mobiler als Einfamilienhausbewohner: Sie passen ihre Wohnsituation häufiger den Lebensumständen an, wodurch sich die Bewohnerrotation und die Zahl der Verkäufe markant erhöht. Stockwerkeigentum – sowohl neuerstelltes als auch älteres – trifft daher auf eine breite Nachfrage potenzieller Käufer in verschiedensten Lebenslagen. Dies im Gegensatz zu Einfamilienhäusern, die sich fast ausschliesslich an junge Familien richten.

Die zunehmende Verdichtung sorgt zudem für eine Expansion des Stockwerkeigentums in den Markt der Luxusobjekte. Vor zehn Jahren waren teure Eigentumsobjekte fast durchwegs Einfamilienhäuser. Mittlerweile besteht das Segment der besonders teuren Objekte, die verkauft werden, mehrheitlich aus Eigentumswohnungen. An guten Lagen ist es lukrativ, freistehende Einfamilienhäuser und Villen mit grösserem Umschwung abzubrechen und durch Überbauungen mit hochpreisigen Eigentumswohnungen zu ersetzen.

Diese Entwicklung ist weitgehend auf die starke Teuerung der letzten Jahre zurückzuführen. Neu erstellte Einfamilienhäuser, aber auch Eigentumswohnungen haben sich seit 2007 jährlich um etwa sechs Prozent verteuert. Aber auch Altbauten profitieren von den steigenden Preisen. Obwohl sie jedes Jahr häufiger auf dem Markt angeboten werden, stiegen ihre Preise bei normalem Unterhalt um jährlich vier Prozent.

Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet derzeit sowohl als Eigentumswohnung als auch als Einfamilienhaus im Kantonsdurchschnitt rund 6000 Franken. Die bestehende Wohnfläche ist aber nicht das alleinige Kriterium zur Bestimmung des Verkaufspreises. Die Preise von älterem Wohneigentum richten sich verstärkt am Potenzial aus, das in der Liegenschaft steckt. Und dieses liegt im Fall vieler älterer Einfamilienhäuser im grosszügigen Umschwung. Dies führt nicht nur zu steigenden Preisen, sondern folgerichtig auch zu erhöhter Abbruchfähigkeit. Und da sich in den Verkaufspreisen von älteren Einfamilienhäusern verstärkt eine Orientierung am Potenzial statt an der vorhandenen Wohnfläche feststellen lässt, ist in den nächsten Jahren von einer weiteren Verdichtung der entsprechenden Quartiere auszugehen.

## Anhang Raumgliederung

Für die vorliegende Analyse gelangt eine Raumgliederung zur Anwendung, die der Tatsache Rechnung trägt, dass sich der Kanton Zürich im Immobilienbereich aus verschiedenen Teilmärkten zusammensetzt, die nur bedingt miteinander verglichen werden können.

Grundlage bildet eine Einteilung des Kantons in vier *Grossräume*.

- Grossraum ZÜRICH: Stadt Zürich
- Grossraum SEE: Gemeinden des linken und rechten Zürichseeufers mit direktem Seeanstoss
- Grossraum AGGLO: Gemeinden ausserhalb des Seegebiets, die 1980 zur Agglomeration Zürich gezählt wurden, sowie die Stadt Winterthur und das westliche Oberland, das 1980 noch nicht zur Agglomeration gehörte, aber städtisch geprägt war (Uster, Wetzikon, Rüti)
- Grossraum LAND: übrige Gemeinden



Die Grossräume werden weiter in sogenannte *Teilräume* gegliedert. Neben der Stadt Zürich werden folgende Teilräume unterschieden:

### Grossraum SEE

Linkes Ufer

Rechtes Ufer

### Grossraum AGGLO (Bezeichnung durch grösste Ortschaften)

Dietikon-Adliswil

Uster-Wetzikon

Kloten-Bülach

Stadt Winterthur

Effretikon-Dübendorf

### Grossraum LAND (Bezeichnung durch topografische Merkmale)

Albis-Reuss

Irchel-Thur

Lägern-Rhein

Tösstal

## Literatur

- Barben Daniel (2011), Keine Chance für preisgünstigen Wohnraum? Immobilien Business, Ausgabe November 2011, S. 33-35.
- BWO (2008), Aufhebung der Lex Koller: Analyse der Auswirkungen aus ökonomischer Sicht (unter Ausklammerung der Ferienwohnungsmärkte), Bericht vom 31.3.2008 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, erstellt durch Fahrländer Partner AG, Zürich  
[www.aramis.admin.ch/Dokument.aspx?DocumentID=642](http://www.aramis.admin.ch/Dokument.aspx?DocumentID=642)
- CS (2010), Immobilienmarkt 2010, Fakten und Trends, hg. Credit Suisse Economic Research, März 2010  
<https://publications.credit-suisse.com/app/shop/index.cfm?fuseAction=OpenShopCategory&coid=6908>
- Fahrländer (2012), Metaanalysen Immobilien, 3. Quartal 2012, hg. Fahrländer Partner Raumentwicklung  
[www.fpre.ch/de/produkte\\_meta.asp](http://www.fpre.ch/de/produkte_meta.asp)
- GWR-Merkmalskatalog (2009), Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister, Merkmalskatalog, Neuchâtel (BFS) 2009  
[www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/00/05/blank/01/06/01.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/00/05/blank/01/06/01.html)
- Huggel Urs W. (2007), Wertverminderung aus dem Blickwinkel des Sachwerts, in: Immobilia, Offizielles Verbandsorgan des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft, April 2007 (Dossier Entwertung und Werterhaltung), S. 8-10.  
[www.svit.ch/uploads/media/Immobilia\\_0407.pdf](http://www.svit.ch/uploads/media/Immobilia_0407.pdf)
- Jahrbuch (2012), Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2012, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich. Die Tabellen sind im Internet aktualisiert, vgl.  
[www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/statistiken/daten/tabellen.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/statistiken/daten/tabellen.html)
- Kneubühler Ueli (2011), Immobilien: Lust vergangen. Bilanz vom 8.12.2011  
[www.bilanz.ch/immobilien/immobilien-lust-vergangen](http://www.bilanz.ch/immobilien/immobilien-lust-vergangen)
- Löpfe Philipp (2011), «Es gibt bei uns Einfamilienhausbrachen». Interview mit Maria Lezzi, Direktorin des Bundesamts für Raumentwicklung, Sonntagszeitung vom 5.6.2011  
<http://www.sonntagszeitung.ch/nachrichten/artikel-detailseiten/?newsid=179091>
- Mijuk Gordana, Furger Michael (2011), Es wird eng. NZZ vom 17.4.2011  
[www.nzz.ch/aktuell/startseite/es-wird-eng-1.10282245](http://www.nzz.ch/aktuell/startseite/es-wird-eng-1.10282245)
- Rey Urs (2010), Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger. Wohnbautätigkeit und bauliche Verdichtung im Kanton Zürich 2003-2008 (statistik.info 2010/03), Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich.  
[www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/themen/immobilien\\_raum/veroeffentlichungen.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/themen/immobilien_raum/veroeffentlichungen.html)
- Rey Urs (2011), Zuwanderung und Wohnungsmarkt. Die Auswirkungen der Zu- und Wegzüge auf den Wohnungsmarkt des Kantons Zürich im Jahr 2009 (statistik.info 2011/04), Statistisches Amt des Kantons Zürich, Zürich.  
[www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/themen/immobilien\\_raum/veroeffentlichungen.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/themen/immobilien_raum/veroeffentlichungen.html)
- Schweizerische Bankiervereinigung (2012), Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen, Juni 2012  
[www.swissbanking.org/mobile/home-mb/dossiers-link/issues/hypothekarmarkt.htm](http://www.swissbanking.org/mobile/home-mb/dossiers-link/issues/hypothekarmarkt.htm)  
[www.finma.ch/d/aktuell/Seiten/mm-hypo-richtlinien-20120601.aspx](http://www.finma.ch/d/aktuell/Seiten/mm-hypo-richtlinien-20120601.aspx)
- SIV (2003), SIV-Infos Nr. 14/2003, Schweizerischer Immobilienschätzerverband, Ausgabe Juni 2003  
[www.siv.ch/de/siv-infos.html](http://www.siv.ch/de/siv-infos.html)

Volkswirtschaftsdirektion/AWA (2011), Zuwanderung im Kanton Zürich: Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt. Bericht vom September 2012 im Auftrag des AWA, erstellt durch Büro BASS, raumdaten GmbH und sotomo GmbH

[www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/aktuell.newsextern.-internet-de-aktuell-news-medienmitteilungen-2012-227\\_zuwanderung.html](http://www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/aktuell.newsextern.-internet-de-aktuell-news-medienmitteilungen-2012-227_zuwanderung.html)

Wirz/Bosshard (2012), «Wir werden als dynamischer Partner wahrgenommen». Interview mit Andreas Wirz und Felix Bosshard, verantwortlich für Land- und Immobilienakquisition bei Wohnbaugenossenschaften Zürich. Zeitschrift Wohnen vom September 2012, S. 32-35

[www.wbg-schweiz.ch/zeitschrift\\_wohnen/archiv.html](http://www.wbg-schweiz.ch/zeitschrift_wohnen/archiv.html)

W&P (2012), Immo-Monitoring 2013/1, hg. Wüest & Partner AG, Oktober 2012

Zimmerli (2010), Das Alter hat differenzierte Bedürfnisse, in: Schweizer Gemeinde, Informationsorgan des Schweizerischen Gemeindeverbandes, Nr. 2011/10, S. 24f.



Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe "statistik.info" analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser monatlicher Newsletter "NewsStat" informiert Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe "statistik.info" sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Urs Rey  
Telefon: 043 259 75 66  
E-Mail: [urs.rey@statistik.ji.zh.ch](mailto:urs.rey@statistik.ji.zh.ch)

Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Schöntalstrasse 5  
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00  
Fax: 043 259 75 69

E-Mail: [datashop@statistik.zh.ch](mailto:datashop@statistik.zh.ch)

[www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)

© 2012 Statistisches Amt des Kantons Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.