

MEDIENMITTEILUNG

Wohneigentum in Zürich: Raumplanung steht vor Herausforderungen

Zürich, 10. September 2024 – Wohneigentum im Kanton Zürich ist ein knappes und zunehmend teures Gut. Wie steht es im Detail um den Wohneigentumsmarkt im Kanton? Immobilienexperten haben am Immo Talk des Immobilienportals newhome die aktuelle Lage analysiert.

Der Markt für Wohneigentum im Kanton Zürich ist geprägt von einem knappen Angebot und hohen Preisen, dies gilt insbesondere für das Ballungsgebiet rund um die Stadt Zürich. Während die Nachfrage weiter wächst, wird auf den Angebots-Seite zu wenig und zu langsam gehandelt.

Dr. Stefan Fahrländer vom Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) wirft am Immo Talk des Immobilienportals newhome einen Blick auf die Preisentwicklung seit dem Jahr 2000: Die Preise für eine Eigentumswohnung im Kanton Zürich haben sich seit dem Jahr 2000 nahezu verdreifacht, was zunehmend auch für den Mittelstand zu einem Problem wird. Gemäss der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE wird für Eigentumswohnungen für die kommenden 12 Monate wiederum eine positive Preisentwicklung erwartet. Diese Einschätzung gilt für sämtliche Regionen im Kanton. Besonders im unteren und mittleren Segment dürften sich die Preise weiter nach oben bewegen, im gehobenen Segment hingegen ist die Preisentwicklung verhaltener.

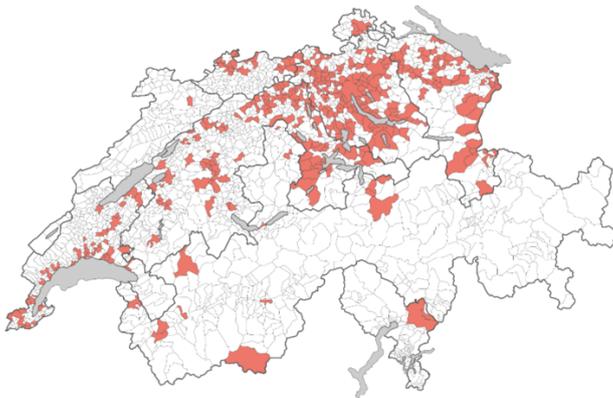
Einfamilienhäuser: Ein zunehmend knappes Gut

Ähnlich stellt sich die Lage bei den Einfamilienhäusern dar: Auch hier ist ein anhaltender Preisanstieg seit dem Jahr 2000 zu beobachten, um nahezu das 1.5-fache. Den stärksten Anstieg verzeichnen dabei die Regionen March, Einsiedeln und Zug. Doch auch in den anderen Regionen zeigt sich ein einheitliches, positives Bild für alle drei Segmente.

Raumplanung steht vor grossen Herausforderungen

Bis ins Jahr 2040 wird für die gesamte Schweiz mit 522'323 neuen Wohnungen gerechnet, um der gestiegenen Nachfrage Herr zu werden: Das wären 29'018 neue Wohnungen pro Jahr. Ein Blick auf die Schweizer Karte verdeutlicht die Notwendigkeit nach Um-, Ein- und Aufzonungen. Gleichzeitig ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Umzonungen stattfinden eher gering, denn vielerorts mangelt es auch an Bauzonen für Arbeitsnutzungen.

Bauzonenfläche Wohnen: $N > A$



Anmerkung : Gemeinden mit Notwendigkeit zur Einzonung / Umzonung / Aufzonung um Zusatznachfrage Wohnen von 2022 bis 2040 zu decken; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2023.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage : BFS Geostat / Swisstopo.

Umzonungswahrscheinlichkeit



Anmerkung : Gemeinden, in welchen die Nachfrage nach Bauzonenflächen Wohnen 2022 bis 2040 grösser als das Angebot ist und eine negative / geringe Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen besteht; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2023.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage : BFS Geostat / Swisstopo.

Stefan Fahrländer betonte am Talk, dass die gestiegene Nachfrage durch Nachverdichtung und Umzonungen allein nicht mehr gedeckt werden könne: „Das schnelle Wachstum der Zusatznachfrage stellt die Raumplanung vor grosse Herausforderungen und die meisten politischen

Vorstösse zu mehr Regulierung lösen das Knappheitsproblem nicht, sondern thematisieren die Verteilung der Knappheit. Sollten die geforderten Aufzonungen dereinst erfolgen, dürften insbesondere Einfamilienhäuser knapper und damit noch attraktiver werden.“

Weniger Regulierungen und effizientes Bauen als Lösung?

Balz Halter, VRP der Halter Gruppe AG, geht am Talk auf die Herausforderungen in der Immobilienentwicklung ein. Auch er sieht in der anhaltenden Wohnungsknappheit durch eine wachsende Bevölkerung und eine zu langsame Bautätigkeit ein zunehmend drängendes Problem. Als Grund sieht er die Tatsache, dass einerseits bestehende Bauzonen weitestgehend ausgeschöpft und Umzonungen und Innenverdichtung andererseits schwierig seien. „Die Gemeinden haben es bis heute weitgehend versäumt, ihre Bau- und Zonenordnungen zu revidieren und auf der Basis einer weitsichtigen Stadtplanung die notwendige und nachhaltige Innenverdichtung zu ermöglichen.“, so Halter.

Zusätzlich würden laufend steigende Anforderungen an Bauprojekte wie zum Beispiel bezüglich Lärmschutzes, Baukultur oder Energievorgaben und zunehmend komplexere Baubewilligungsverfahren die Bautätigkeit zusätzlich verlangsamen. Als Konsequenz prognostiziert er eine Verschärfung der Situation. Auch müsse es möglich sein, einfacher und effizienter zu bauen, um die Bautätigkeit anzukurbeln.

Als Lösung sieht Halter verdichtetes Bauen mittels Stadtplanungen insbesondere in den Subzentren der Agglomerationen sowie in den Regionalzentren der Peripherie im Sinne eines Städtensetzes Schweiz.

Politische Vorstösse: Senkung der Eigenkapitals

Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes (HEV) Zürich, gibt am Anlass ausserdem einen Überblick über aktuelle politische Vorstösse, die sich dem Thema widmen. Gemäss Leiser sei Wohneigentum im Kanton Zürich für grosse Teile der Bevölkerung nahezu unerschwinglich geworden, weshalb er Kanton und Gemeinden klar in der Pflicht sieht, selbstbewohntes Wohneigentum stärker zu fördern. Der HEV hat aus diesem Grund zwei Initiativen lanciert:

- Mit der „**Starthilfe-Initiative**“ soll das für den Kauf benötigte Eigenkapital von heute mindestens 20 auf 5 Prozent des Kaufpreises reduziert werden.

- Mit der „**Wohneigentums-Initiative**“ wird das Angebot an preisgünstigen Eigentumswohnungen gefördert.

"Am effizientesten wäre aber", so Albert Leiser, "wenn möglichst viele Regelungen abgeschafft oder vereinfacht würden. Dann würde wieder mehr renoviert, saniert und gebaut. Heute überlegt es sich ein privater Eigentümer zweimal, ob er die Diskussionen mit den vielen Ämtern auf sich nehmen soll, wenn er neuen Wohnraum schaffen will."

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG

Talacker 41

8001 Zürich

medienstelle@bopcom.ch