

Das Einfamilienhaus als Auslaufmodell

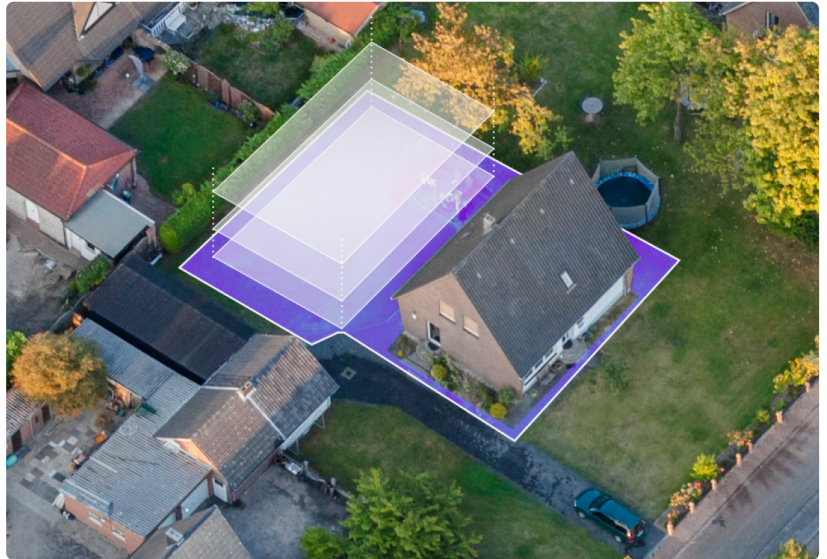
Bevölkerungswachstum, Bauland- und Wohnflächenmangel sowie die verstärkte Förderung des verdichteten Bauens machen das Einfamilienhaus zu einem Auslaufmodell. In die Jahre gekommene Einfamilienhäuser mit Ausbaupotenzial, durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen, schafft Wohnraum. Private verkaufen zunehmend an Investierende. Was gilt es zu beachten?

Die Einfamilienhäuser in den Vororten und ländlichen Regionen reihen sich aneinander. Über 70 Prozent der Einfamilienhäuser im Kanton Zürich sind laut einer Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) unterbelegt, jedes siebte ein Einpersonenhaushalt. Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum, dem Blick auf die Nachhaltigkeit entspricht das bisher vorherrschende Idealbild vieler Schweizer:innen des Eigenheimes als nicht mehr zeitgemäss.

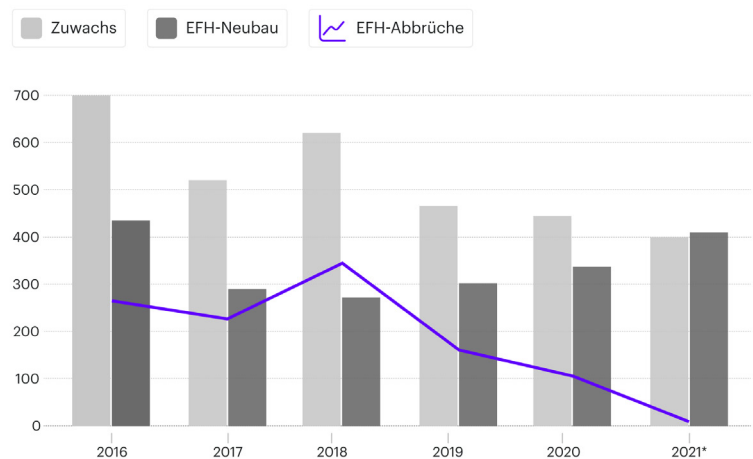
Noch besteht ein Nachfrageüberhang für Einfamilienhäuser (EFH), aber langsam wird das traditionelle Haus zum Auslaufmodell. Im Jahr 2000 wurden landesweit < 600 Einfamilienhäuser abgerissen, 20 Jahre später mehr als dreimal so viele.

Der Ersatz veralteter Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser wird angesichts der zunehmenden Verknappung von Bauland im Sinne der Raumordnung und der Verdichtung bestehender Siedlungen begünstigt. Dies bietet sich besonders dann an, wenn ohnehin eine Sanierung ansteht.

Weitere Verdichtung ist in der Schweiz unumgänglich. Bauland ist knapp, die Zuwanderung hoch und ESG (Environmental Social Governance) Themen werden zentral. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) strebt die bessere Nutzung vorhandener Siedlungsflächen an. So sollen bisher schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken sowie Siedlungsbrachen verdichtet oder Einfamilienhäuser in Mehrfamilienhäuser umgewandelt werden. Dem Umfeld folgend dürfte der Druck steigen.



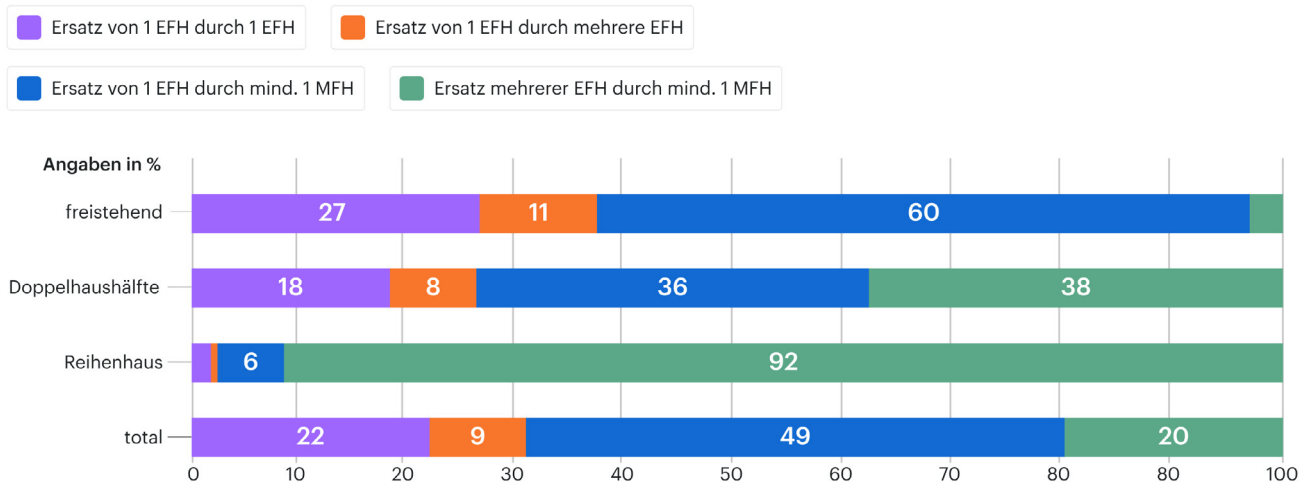
Bestand Einfamilienhäuser im Kanton Zürich



Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (BFS), ZKB 2022

*Zu erwartende Nachlieferungen von Abbrüchen und Neubauten im Jahr 2022 für 2021 auf Basis der Vorjahre geschätzt. Der Einfamilienhaus-Bestand im Kanton Zürich könnte erstmals abnehmen.

EFH werden überwiegend durch MFH ersetzt



Quelle: ZKB, 2022

Ein Verkauf an Investierende. Was gilt es zu beachten?

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen wollen, ist die Vorbereitung von entscheidender Bedeutung für ein erfolgreiches Ergebnis. Im Folgenden einige Fragen, die Sie beantworten sollten:

Wie ist der Zustand der Immobilie?

Einschätzung der Bausubstanz, Leitungssysteme, Unterhaltungsrückstände, Anlagen etc.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Seriöse Ermittlung des Marktwertes für eine solide Planung

Kennen Sie das Ausnutzungspotenzial? Abklärung der Wohnzone und Ausnutzungsziffer, Berechnung allfälliger Nutzungsreserven, Bau- und Zonenordnung (BZO)

Welche Nutzung ist möglich und verspricht das grösste Potenzial? Überprüfung des zukünftigen Nutzenpotenzials

Wie hoch fällt die Grundstücksgewinnsteuer aus? Lohnt sich der Verkauf über einen Makler?

Welche Möglichkeiten bestehen für die Ersatzbeschaffung oder die Anmietung?

Kennen Sie den Markt? Richtigen Zeitpunkt nicht verpassen!

Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/nwsltr

Immobilienwert berechnen



Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie in wenigen Minuten.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/marktrechner