

Immobilien aktuell

Ausgabe März 2024

The illustration features a large orange hand with red-painted nails at the top left, holding a green landscape. The landscape includes a dark blue building with light blue windows, a person sitting on a rooftop garden with trees and flowers, and a large light blue circle in the sky. The background is a solid blue color with stylized green and blue foliage at the bottom.

**Kühlende
Begrünung**



Zürcher
Kantonalbank

Meinung und Prognose

Druckstellen am Wohnungsmarkt 4

Konjunktur und Zinsen

Geringes Zinssenkungspotenzial 8

EFH-Preise

Teurer Traum 10

Wohneigentumsförderung

Was tun für junge Paare? 16

Wohnungsknappheit

Votum für Verdichtung 20

Dachbegrünungen

Grün über dem Kopf 24

Interview

Erneuerbare Energien und
Biodiversität auf unserem
Geschäftshaus Steinfels 29

Gemeindeberichte 33

Extensive Dachbegrünung auf einem Geschäftshaus, Zürich Süd

Aufnahme vor der Projektumsetzung
durch die Firma Zürcher Quantaviva,
Architektur und Systemische Beratung
(Konzept) mit Netzwerkpartnern Vera
Gloor AG, Phoster GmbH und weiteren.
(Projekt nach der Umsetzung Seite 35)

Liebe Leserin Lieber Leser



Ursina Kubli
Zürcher Kantonalbank,
Immobilien-Research

Der Erwerb eines eigenen Hauses mit Garten ist nach den Preissteigerungen der letzten Jahre gerade für Junge zur unüberwindbaren Herausforderung geworden. Diverse Ideen kursieren, wie Familien der Zugang zu Wohneigentum erleichtert werden könnte. Wir ordnen ein.

So schön der Traum vom Einfamilienhaus ist, man muss sich seines Flächenverbrauchs bewusst sein. Auf dem Weg zur 10-Millionen-Schweiz wird diese Wohnform immer mehr zum Auslaufmodell. Angesichts des derzeitigen Bevölkerungszuwachses und des knappen Bodens sollte der Wohnraum für künftiges Wachstum möglichst flächeneffizient entstehen. Dies ist ein klares Votum dafür, die Verdichtung in den Städten voranzutreiben.

Aufgrund der versiegelten Flächen sind die Städte durch die klimatischen Veränderungen besonders herausgefordert. Dachbegrünungen können teilweise das fehlende Grün ums Haus ersetzen und die Hitze mindern. In dieser Publikation schauen wir den Hausbesitzern aufs Dach und wissen nun, welche Rolle grüne Dächer bereits spielen.

Ich wünsche eine spannende Lektüre.

Druckstellen am Wohnungsmarkt

Überall mehren sich die Zeichen einer Überlastung. Der Eigenheimmarkt ist schon seit Jahren von Knappheit geprägt. Diese ist inzwischen auch auf den Mietwohnungsmarkt übergeschwappt, in Feriengebieten ganz besonders. Preise und Miete lassen sich kaum von ihrem Aufwärtstrend abhalten.

Von Ursina Kubli,
Leiterin Immobilien-Research

Kaum ein Finanzthema beschäftigt die Menschen so intensiv wie Immobilien. Kein Wunder: Wie und wo man wohnt, ist nicht nur ein finanzieller Entscheid. Die Wahl nimmt direkten Einfluss auf den Alltag und prägt somit die Lebensqualität. Dem Eigenheim kommt in diesem Kontext eine besondere Rolle zu. In den eigenen vier Wänden zu wohnen, bedeutet für viele Sicherheit, Gestaltungsspielraum wie auch Prestige. Wohneigentum dient zudem als Altersvorsorge. Geduld und Sparanstrengungen sind aber längst keine Garantie für ein Eigenheim. Das Preiswachstum war über viele Jahre so kräftig, dass der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung trotz Sparmassnahmen immer weiter in die Ferne rückte. Für viele Mieter war das sehr frustrierend, zumal sie im Zuge der Negativzinsen höhere Wohnkosten stemmen mussten als Eigentümer vergleichbarer Wohnungen.



Silvaplannersee Oberengadin: Aus Erstwohnungen werden lukrativere Zweitwohnungen.

Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2022	2023	2024*	2025*
Bautätigkeit Wohnungen CH	47'800	44'600*	43'000	42'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH	8'500	10'000*	9'000	8'500
Nettozuwanderung	81'300	98'900	90'000	90'000
Leere Mietwohnungen CH	52'600	44'200	42'000	40'000
Leere Mietwohnungen ZH	3'900	3'200	3'100	3'000
Angebotsmieten CH ¹ , vs. VJ.	2,7%	4,7%	4,0%	4,0%
Angebotsmieten ZH ¹ , vs. VJ.	3,2%	8,4%	4,5%	4,5%
Preise Wohneigentum CH ² , vs. VJ.	5,4%	2,3%	2,0%	2,0%
Preise Wohneigentum ZH ³ , vs. VJ.	5,7%	3,7%	3,0%	3,0%
Referenzzinssatz	1,25%	1,75%	1,75%	2,00%

* Prognose Zürcher Kantonalbank

¹ Homegate-Angebotsmieten

² Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex

³ Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Eigenheimpreise steigen trotz höherer Zinsen

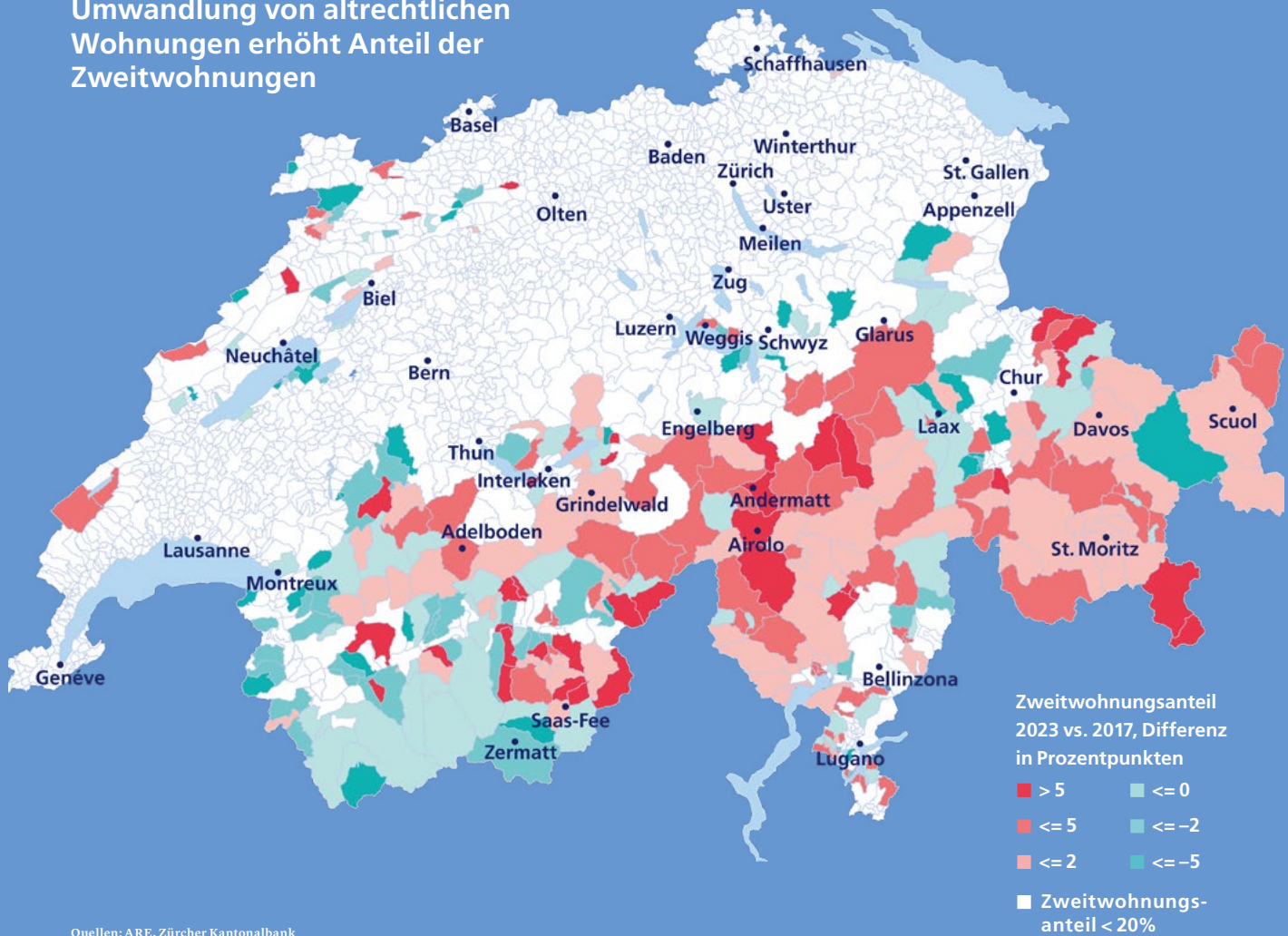
Selbst der 2022 einsetzende Zinsanstieg brachte die Eigenheimpreise nicht zum Kippen. Wer nach den schon fast exorbitanten Preisanstiegen zu Zeiten der Pandemie auf Preiskorrekturen bei den Eigenheimen hoffte, wurde enttäuscht. Zwar hat sich das Preiswachstum aufgrund der höheren Finanzierungskosten entschleunigt und fiel im dritten Quartal 2023 mit -0,1 Prozent ggü. dem Vorquartal in einen kurzen Dämmereschlaf. Doch schon Ende des Jahres zeigten die Preise erneut nach oben. Mit den jüngsten Inflationsentwicklungen ist die Zuversicht an den Finanzmärkten zurückgekehrt, dass die SNB ihren Zinserhöhungszyklus abgeschlossen hat. Stattdessen spekulieren die Märkte, wann die SNB ihre Zinsen erstmals senken wird und wie viele Senkungen folgen werden. Für angehende Eigenheimbesitzer war das offenbar Grund genug, laufende Kaufprozesse abzuschliessen. Die Freihandtransaktionen haben ihr Rekordtief der ersten Jahreshälfte hinter sich gelassen. Der Eigenheimmarkt ist dennoch weit davon entfernt, zur Marktsituation der Pandemiejahre zurückzukehren. Das Pendel ist von einem sehr ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausgewogeneren Kräfteverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer zurückgeschwungen. Das schenkt den Käufern in erster Linie Zeit, die Liegenschaft genau zu prüfen. Punktuell haben sie sogar einen gewissen Verhandlungsspielraum bei den Preisen. Dies dürfte die Eigenheimpreise jedoch nicht von ihrem Aufwärtstrend abbringen. Die meisten Mieter können auch in Zukunft von den eigenen vier Wänden nur träumen.

Unerfreulicherweise drückt der Schuh auch am Mietwohnungsmarkt. Trost für den unerfüllten Eigenheimtraum fanden Mieter noch vor wenigen Jahren auf dem Mietwohnungsmarkt. Damals sorgten steigende Leerstände bei Mietwohnungen für Schlagzeilen. Der mit den Negativzinsen einhergehende Anlagenotstand weckte das Interesse institutioneller Investoren am Immobilienmarkt. Die Neubauproduktion wurde insbesondere in ländlicheren Regionen zunächst schlecht absorbiert. Wer zwischen 2016 und 2019 eine Mietwohnung suchte, sichtete in manchen Mietinseraten Lockmittel wie einige Monate mietfreies Wohnen, oder es wurden Sachgeschenke wie zum Beispiel ein iPad in Aussicht gestellt.

Obwohl sich die Bautätigkeit auf Erstwohnungen beschränkt, ist der Anteil der Zweitwohnungen aufgrund der Umwandlungen an besonders beliebten Feriendestinationen gestiegen.

Das ist in der heutigen Situation schlicht undenkbar. Die Wohnbautätigkeit hat 2018 den Zenit überschritten und ist seither in der Schweiz um rund 18 Prozent gesunken. Mit der Revision der Raumplanung soll das Wachstum an bereits verdichteten Orten und nicht mehr auf grüner Wiese stattfinden. Der Widerstand gegen die Verdichtung ist bei den Betroffenen jedoch gross. Zahlreiche Einsprachen und Rekurse blockieren teilweise bereits baubewilligte Neubauprojekte. Zwischen dem ersten Baugesuch und der erteilten Baubewilligung verstreicht immer mehr Zeit. Derweil wächst die Schweizer Bevölkerung kräftig. Die Nettozuwanderung dürfte auch in den nächsten beiden Jahren auf hohem Niveau bleiben, sodass der Wohnungsneubau die Mehrnachfrage nach Wohnraum nicht stillen wird. Während ein knappes Angebot beim Wohneigentum schon seit vielen Jahren ein grosses Thema war, ist diese Thematik nun auch auf den Mietwohnungsmarkt übergeschwappt. Steigende Mieten sind die logische Konsequenz.

Umwandlung von altrechtlichen Wohnungen erhöht Anteil der Zweitwohnungen



Druckstelle Zweitwohnungen

In Feriengebieten zeigen sich die Druckstellen besonders deutlich. Lange hiess es, immer weniger Personen seien bereit, den Aufwand eines zweiten Zuhauses auf sich zu nehmen. Urlauber würden stattdessen bei der Wahl ihrer Feriendestination nach Abwechslung suchen. Es kam aber anders. Auslandsferien waren zu Beginn der Pandemie mit grossen Einschränkungen und Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig nahm mit Home-Office die Nutzbarkeit von Ferienwohnungen zu. Diese erlebten einen regelrechten Ansturm. Die Angebotsmieten sind im Kanton Graubünden im Jahr 2023 um kräftige 7,2 Prozent gestiegen und toppten damit das bereits sehr hohe Mietpreiswachstum des Vorjahres von 6,7 Prozent. Damit hängt Graubünden die Ferienkantone Tessin und Wallis deutlich ab. Auch der Kauf einer Bündner Ferienwohnung erlebte durch die Pandemie eine Renaissance. Das aufgeflamte Interesse an

Zweitwohnungen hat spürbare Auswirkungen auf die einheimische Bevölkerung. Wie wir in einer früheren Ausgabe von «Immobilien aktuell» gezeigt haben, sind die Vermietung und der Verkauf an Auswärtige sehr lukrativ. Mit dem Interesse aus dem Unterland und dem Ausland ist nicht nur der Kreis der Interessenten grösser geworden, sondern es gelangt auch eine gehobene Einkommens- und Vermögensschicht in den lokalen Immobilienmarkt. Eine Ferienwohnung kostet in einer touristischen Gemeinde im Schnitt 26 Prozent mehr pro Quadratmeter als eine Erstwohnung. Seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes im Jahr 2016 ist der Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent grundsätzlich untersagt. Altrechtliche Wohnungen, die vor 2012 gebaut wurden, sind in ihrer Nutzung jedoch frei und können weiterhin an Auswärtige verkauft oder vermietet werden. Das Potenzial für Umwandlungen ist gross, schliesslich

Meinung und Prognose

betrifft das über 90 Prozent des Erstwohnungsbestandes. Die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist in den Wohnungsstatistiken sichtbar. Obwohl sich die Bautätigkeit auf Erstwohnungen beschränkt, ist der Anteil der Zweitwohnungen aufgrund der Umwandlungen an besonders beliebten Feriendestinationen gestiegen. Im Bezirk Maloja, der das Oberengadin und das Bergell umfasst, ist trotz Neubautätigkeit die absolute Zahl der Erstwohnungen zwischen 2017 und 2023 sogar leicht gesunken. Die Zahl der Zweitwohnungen ist in diesem Zeitraum um 6 Prozent gestiegen. Auch im angrenzenden Puschlav haben die Zweitwohnungen deutlich zugenommen. Regionen im Tessin und im Wallis verzeichnen in den letzten Jahren den gleichen Trend. Die Wohnungssuche hat sich für Einheimische und Arbeitspersonal folglich erschwert. Pontresina sieht dringenden Handlungsbedarf und denkt sogar darüber nach, Zweitwohnungsbesitzer mit einer Sondersteuer zu belasten. Wer eine Zweitwohnung besitzt, sollte politische Risiken im Auge behalten.

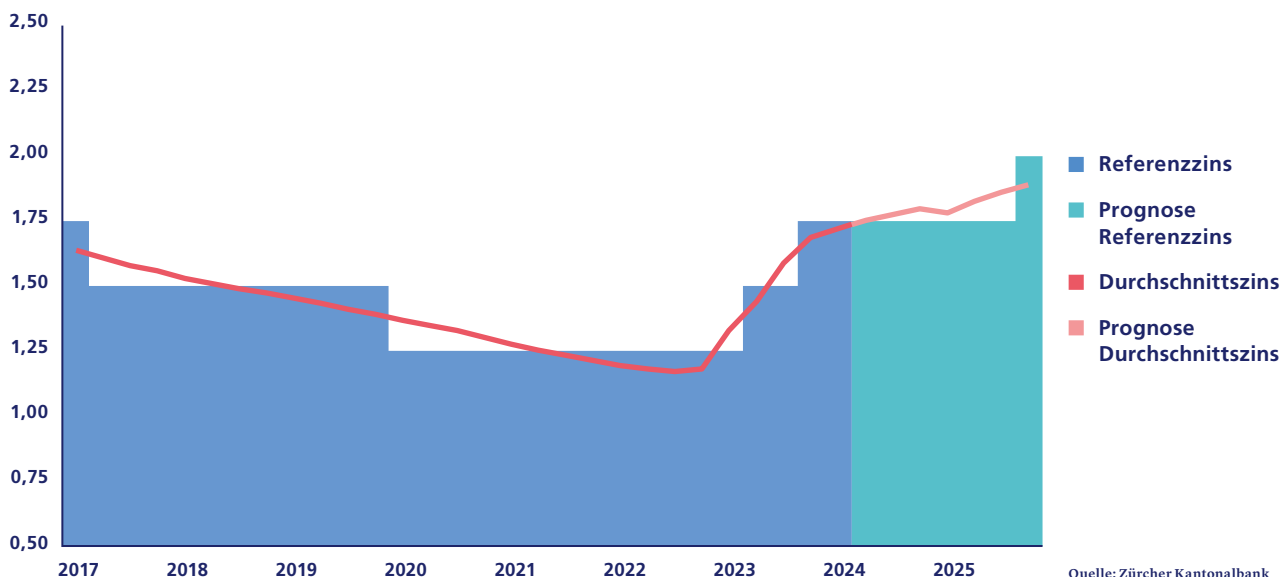
Renditeliegenschaften in den Städten mit politischen Risiken

Politische Risiken sind inzwischen auch ein grosses Thema der Städte. Die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt, kräftige Mietpreissteigerungen bei der Neuvermietung sowie im Bestand erhöhen den politischen Druck für zusätzliche Regulierungen am Mietwohnungsmarkt. Damit könnte der Wohnungsmangel mittelfristig zu einem

Boomerang werden. Zwar sind die Mieteinnahmen in den Städten am stärksten gestiegen, die Angebotsmieten in der Stadt Zürich zeigten 2023 ein Plus von über 12 Prozent, und das Leerstandsrisiko liegt de facto bei null. Doch die zunehmenden Regulierungen am Mietwohnungsmarkt dämpfen die Perspektiven für Grosstadtimmobilien. Renditeliegenschaften vor den Toren der Stadt Zürich dürften mittelfristig bessere Anlagegelegenheiten bieten, da sie zwar von der Knappheit des Mietwohnungsmarktes profitieren, jedoch von künftigen Mietregulierungen weniger tangiert sind. Beim Referenzzinssatz dürfte 2024 kurzfristig Ruhe einkehren, wir erwarten in diesem Jahr keinen weiteren Anstieg. Im kommenden Jahr laufen jedoch hohe Hypothekarvolumen mit geringen Finanzierungskosten aus. Die Refinanzierung zu höheren Zinsen dürfte den für den hypothekarischen Referenzzinssatz relevanten Durchschnittszins erneut steigen lassen, ein weiterer Anstieg der Bestandesmieten wäre die Folge. Ein Grund mehr, dass der Wohnungsmarkt auch in Zukunft für viele Emotionen, schmerzhaft Druckstellen und hitzige Debatten sorgen wird.



Kontraintuitive Entwicklung – Referenzzinssatzanstieg 2025 trotz SNB-Zinssenkung in Prozent



Geringes Potenzial für Zinssenkungen

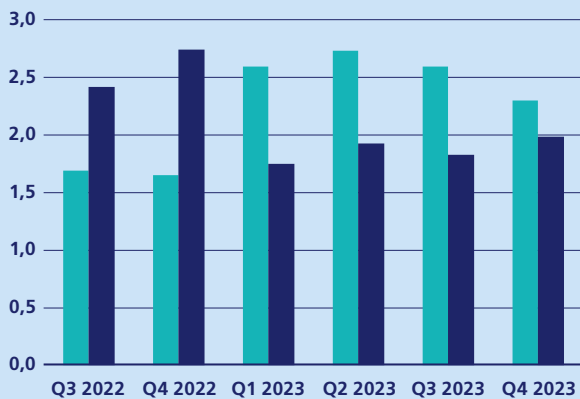
Das Lohnwachstum vermag den erlittenen Kaufkraftverlust nicht wettzumachen. Dennoch wird die Schweizer Wirtschaft in diesem Jahr ansehnlich wachsen, dies nicht zuletzt dank kräftiger Nettozuwanderung. Die Inflation normalisiert sich. Stark fallende Zinsen sind indes nicht zu erwarten. Geldpolitische Stimuli sind für «schlechte Zeiten» gedacht.

Von David Marmet,
Chefökonom Schweiz

1,3%
Inflation 2024

Höherer Lohn heisst nicht mehr Kaufkraft

Befragung der SNB bei Schweizer Unternehmen, in Prozent



Beabsichtigte Lohnerhöhungen ■ laufendes Jahr ■ folgendes Jahr

Quellen: Zürcher Kantonalbank, Schweizerische Nationalbank (SNB)

Massiver Kaufkraftverlust für breite Bevölkerungsschichten, Arbeitskräftemangel, Krieg in Europa, Zinsschock, ungebremste Zuwanderung: dies eine Auswahl an Themen, die die Schweizer Wirtschaft und Gesellschaft im Wahljahr 2023 beschäftigt und bis heute beschäftigt. Droht die Schweizer Wirtschaft von der schier Menge an Herausforderungen in Lethargie zu verfallen, oder sind die Aussichten weniger düster, als dies Politik und Medien zu beobachten glauben? Eine Einordnung.

Bescheidenes Lohnwachstum

Was wurde im letzten Jahr nicht alles zum Fachkräftemangel geschrieben. Die grosse Mehrheit der Unternehmen müsse bei der Mitarbeitersuche massive Abstriche beim Qualifikationsprofil machen oder finde gar keine Leute. Massnahme Nummer 1 sei es, die Attraktivität der eigenen Firma für Arbeitnehmende zu steigern. Es finde ein «gegenseitiges Abjagen der Talente» statt, was schlussendlich für die Volkswirtschaft insgesamt schädlich sei. Bei einer solchen Gemengelage würden wir erwarten, dass die Löhne deutlich steigen. Nur sieht die Realität anders aus. Gemäss Umfragen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sind die Unternehmen bereit, maximal zwei Prozent höhere Löhne zu zahlen (siehe Grafik).

Arbeitsmigration bleibt Wachstumstreiber

Angesichts der gestiegenen Krankenkassenprämien, Mieten, Stromrechnungen – um ein paar der wichtigsten Budgetposten der Schweizer Haushalte zu nennen – reichen zwei Prozent Lohnsteigerung nicht, um die eingebüsste Kaufkraft vollständig wettzumachen. Der private Konsum pro Kopf bzw. pro Haushalt wird folglich wohl auch in diesem Jahr nicht als Wachstumstreiber fungieren. Und dennoch wird der Gesamtkonsum das Bruttoinlandprodukt (BIP) stützen, da die Nettozuwanderung nach einem rekordverdächtigen Jahr 2023 auch in diesem Jahr hoch ausfallen wird. Die EU-Konjunktur steht derzeit noch auf zu wackeligen Beinen, als dass der Schweizer Arbeitsmarkt merklich an Attraktivität einbüßen würde. Die Bevölkerung in der Schweiz wird 2024 aller Voraussicht nach um über 100'000 Personen zuneh-

2,0%
BIP-Wachstum 2024

1,5%

Geldmarktsatz Ende 2024

men. Haupttreiber ist und bleibt die Arbeitsmigration aus der EU. Zugespitzt formuliert: Die Schweiz wächst vor allem in die Breite. Das BIP nimmt zwar zu, doch das BIP pro Kopf stagniert bestenfalls.

Weitere Sonderfaktoren treiben Wachstum

Seit dem Sommer 2022 hat sich die Zahl der gemeldeten offenen Stellen beinahe halbiert, und seit März 2023 steigt nun auch die Zahl der Arbeitslosen leicht, aber kontinuierlich an. Trotz eines von uns prognostizierten ansehnlichen BIP-Wachstums von zwei Prozent wird die Arbeitslosenrate weiter zunehmen und sich die Zahl der offenen Stellen reduzieren. Denn das BIP-Wachstum fusst nebst der Zuwanderung auch auf nicht-beschäftigungsrelevanten Sonderfaktoren wie Lizenzeinnahmen aus Sport-Grossereignissen (Olympische Spiele in Paris und Fussball-Europameisterschaft in Deutschland) und dem Gold- und Transithandel.

Inflation ist wieder im Zaum

Die Preise der privaten Dienstleistungen steigen seit geraumer Zeit kontinuierlich an. Hingegen sinkt die Güterinflation nicht zuletzt wegen des starken Schweizer Frankens deutlich. Die Gesamtinflationsrate dürfte in diesem Jahr zwischen einem und zwei Prozent, also innerhalb des Zielbandes der SNB, mäandern. Spricht dies für kurz bevorstehende Zinssenkungen, wie das zurzeit das Gros der Finanzmarktteilnehmer erwartet? Eher nicht. Denn angesichts der erhöhten inländischen Inflation wird die SNB für die Gesamtwirtschaft gedeihliche monetäre Bedingungen in erster Linie über eine Schwächung des Schweizer Frankens herstellen.

Zinsniveau nicht restriktiv

Ein weiterer zentraler Punkt, der gegen rasche Leitzinssenkungen spricht, ist das aktuelle Zinsniveau. Während in den meisten Industrieländern das heutige Zinsniveau restriktiv wirkt, dürfte der SNB-Leitzins aktuell ausgewogen sein. So hat selbst SNB-Präsident Thomas Jordan letztes Jahr in einem Zeitungsinterview erwähnt, dass der Zins, der die Produktion weder verlangsame noch beschleunige, in Industrieländern typischerweise im Bereich von zwei bis drei Prozent liege, in der Schweiz aber etwas niedriger sein dürfte. Mit dem aktuellen Leitzins wird die Schweizer Wirtschaft nicht gebremst. Aber sie braucht auch keine zinspolitische Stimulierung. Zwar befindet sich die Industrie noch in der Rezession, die Aussichten hellen sich indes auf. Und der gewichtigere Dienstleistungssektor verzeichnet seit vielen Quartalen ansehnliche positive

Wachstumsraten. Es gilt also das Pulver im Trockenen zu halten, um beim nächsten Abschwung genügend zinspolitisches Handlungsspielraum zu haben.

Robuster Immobilienmarkt

Trotz einer exorbitanten Leitzinserhöhung von insgesamt 250 Basispunkten innerhalb eines Jahres steigen die Immobilienpreise in der Schweiz nach einer kurzen Verschnaufpause munter weiter. Die SNB zeigt sich seit längerer Zeit besorgt über die Ungleichgewichte am Hypothekar- und Immobilienmarkt. So hatte sie beispielsweise den Antrag auf die Reaktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers 2022 unter anderem mit der Verschärfung der Immobiliensituation begründet. Seither hat sich die Lage kaum entspannt. Merkliche Leitzinssenkungen würden die Ungleichgewichte am Immobilienmarkt mittelfristig weiter anheizen. Dies kann nicht im Interesse einer stabilitätsorientierten Geldpolitik sein.

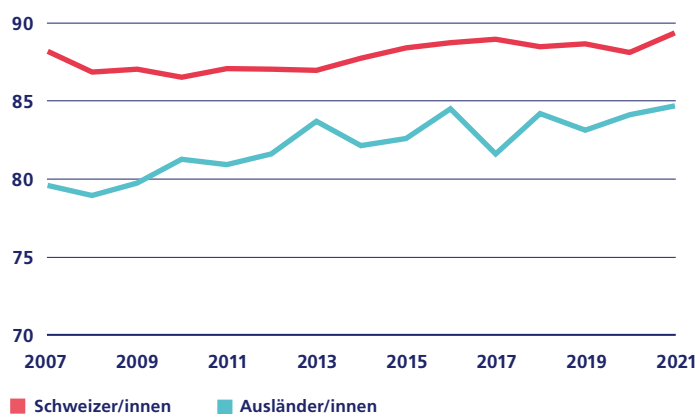
Hohe Zufriedenheit der Bevölkerung

Die oben aufgeworfene Frage, ob angesichts der schieren Menge an Herausforderungen die Schweizer Wirtschaft in Lethargie verfallt, kann zusammenfassend klar mit Nein beantwortet werden. Und wenn wir zudem über den wirtschaftlichen Tellerrand hinausblicken, gibt es weitere ermutigende Signale. So zeigt die jährlich vom Bundesamt für Statistik durchgeführte Erhebung zu den Lebensbedingungen, dass zwischen 85 und 90 Prozent der Schweizer Bevölkerung mit dem Zusammenleben zufrieden oder sehr zufrieden sind – Tendenz nicht fallend (siehe Grafik). Dies ist angesichts der zunehmenden Wohnungsnot und der akuten Zuwanderungsdiskussion doch ein überraschender und nicht leicht zu erklärender Befund. Aber er stützt zumindest unsere Überzeugung, dass die Schweiz den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen in den nächsten Jahren gewachsen ist.



Zufriedenheit in Bezug auf das Zusammenleben

Anteil «zufrieden» und «sehr zufrieden», in Prozent



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bundesamt für Statistik



Teurer Traum

Einfamilienhauspreise sind im Kanton Zürich in den letzten fünf Jahren massiv gestiegen. Je höher das Preisniveau einer Gemeinde, desto grösser war das Preiswachstum. Für viele bleibt damit der Traum vom Einfamilienhaus unerreichbar.

Von Julia Lareida und
Andrea Horehájová,
Analytics Immobilien

Der Traum vom Haus – für viele ist seine Erfüllung in den letzten fünf Jahren in weite Ferne gerückt. Die Preise für Einfamilienhäuser (EFH) sind explodiert, insbesondere in den Pandemie Jahren. Gefangen in der Wohnung, stieg die Sehnsucht nach Platz, privaten Aussenflächen, Gestaltungsmöglichkeiten und Freiheit. Der Traum vom bereits als bieder und als Auslaufmodell abgestempelten Einfamilienhauses ist bei vielen Haushalten aufgeflammt. Die Angebotsplattformen waren wie leergefegt. Private Eigenheimbesitzer, insbesondere ältere, blieben länger in ihren vier Wänden. Niemand wollte sich vom vertrauten Eigenheim trennen. Als Konsequenz hat eine regelrechte Preisralley um die wenigen zum Verkauf stehenden Einfamilienhäuser begonnen. Im Bieterverfahren stiegen vielerorts die Preise in bisher unbekannte Höhen. Wir haben erstmals alle Einfamilienhäuser im Kanton Zürich aktuell und rückwirkend per 2018 bewertet. Unsere Analyse zeigt: Die Preissteigerungen sind enorm.

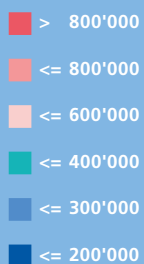
1 Million mehr, bitte

Ein Eigenheim mit Seesicht ist für viele die Idealvorstellung. Mit eingeschränktem Budget muss man die Seege meinden allerdings rasch ausser Acht lassen und sich anderweitig umschauen. Die Karte auf Seite 12 zeigt die Zunahme der Einfamilienhauspreise zwischen 2018 und 2023 pro Gemeinde und für Zürich und Winterthur pro Kreis. Wir haben jedes EFH im Kanton Zürich bewertet, und unsere Auswertung belegt: In nur fünf Jahren erfuhr rund um den Zürichsee 12 Prozent aller EFH eine Wertsteigerung von über 1 Million Franken. Um sich ein solches Haus leisten zu können, müsste man in nur fünf Jahren ein um 200'000 Franken höheres Vermögen vorweisen. Gleichzeitig hätte das jährliche Einkommen um rund 160'000 Franken steigen müssen. Bereits vor 2018 gehörten die Bezirke Meilen, Horgen und Zürich zu den teuersten Pflastern im Kanton. Nun haben diese auch noch am kräftigsten zugelegt. Die Preiserhöhungen bewegen sich links und rechts vom See für den Grossteil der EFH in Horgen zwischen 270'000 und 700'000 Franken und in Meilen zwischen 340'000 und 830'000 Franken.

Die Stadt Zürich schlägt diese Entwicklung sogar noch. In der Limmatstadt bewegen sich die Preiserhöhungen mehrheitlich zwischen 380'000 und 990'000 Franken. Dabei lassen sich innerhalb der Stadt Zürich deutliche Unterschiede erkennen. Am stärksten sind die Preise rund um Wipkingen und Höngg sowie in Hottingen gestiegen. Der Kreis 7 mit den meisten Einfamilienhäusern in der Stadt gehörte schon seit Längerem zu den teuersten in Zürich. Die Einfamilienhauspreise haben sich dort sogar von durchschnittlich 2,9 auf 3,8 Millionen Franken erhöht. Der

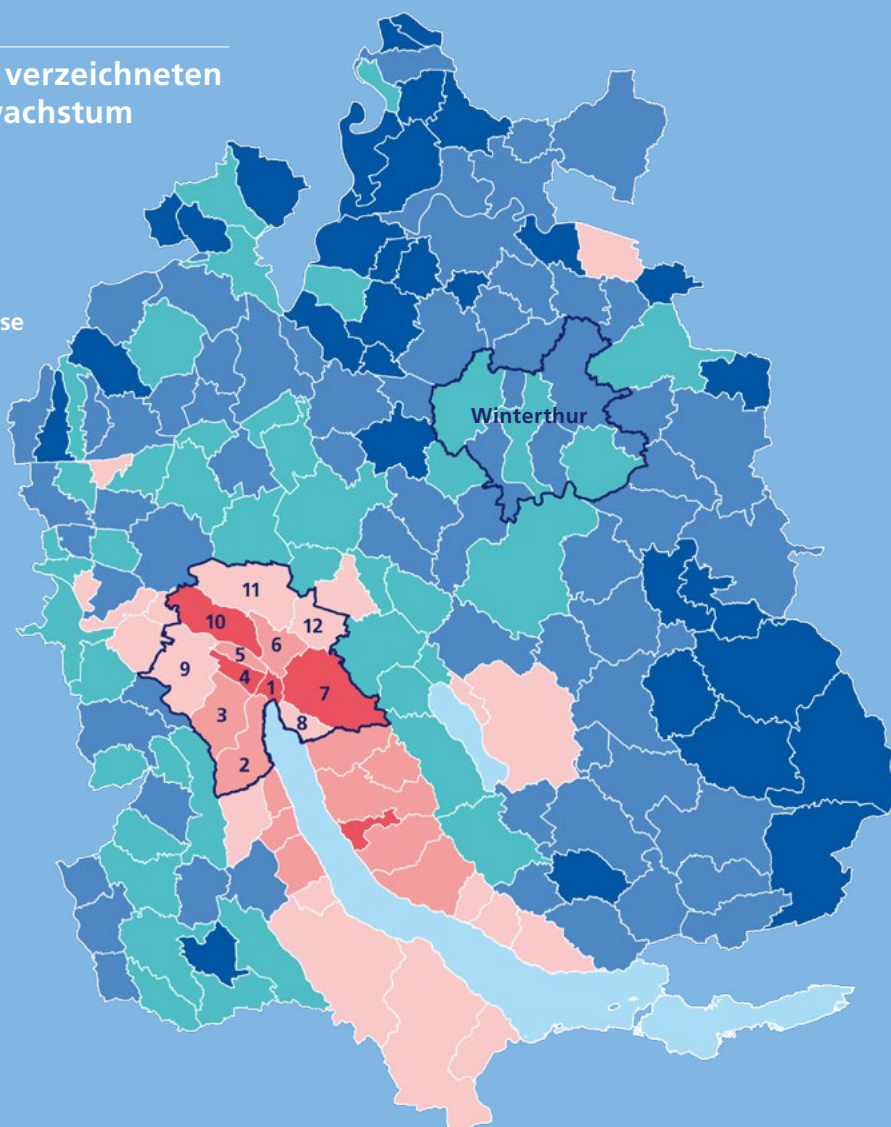
Die Seegemeinden verzeichneten das stärkste Preiswachstum

Mittlere Preisdifferenz
2023 zu 2018 in Franken,
Gemeinden und Stadtkreise
Zürich und Winterthur



Stadtkreise Zürich

- 1 Altstadt
- 2 Wollishofen
- 3 Wiedikon
- 4 Aussersihl
- 5 Industriequartier
- 6 Unter-/Oberstrass
- 7 Hottingen
- 8 Seefeld
- 9 Altstetten
- 10 Höngg
- 11 Oerlikon
- 12 Schwamendingen



Quelle: Zürcher Kantonalbank

Je teurer die Gemeinde, desto grösser das Preiswachstum

Die fünf grössten und kleinsten absoluten Preisanstiege seit 2018 in Franken, Gemeinden Kanton Zürich

Gemeinde	Mittleres Preisniveau 2023	Zunahme seit 2018	Prozentuale Zunahme seit 2018
Erlenbach	3,8 Mio.	910'000	32%
Kilchberg	3,4 Mio.	750'000	29%
Rüschlikon	3,2 Mio.	740'000	30%
Herrliberg	3,5 Mio.	740'000	27%
Zürich	2,7 Mio.	690'000	35%
Flaach	1,1 Mio.	100'000	10%
Freienstein-Teufen	1,2 Mio.	70'000	6%
Volken	1,2 Mio.	70'000	6%
Rifferswil	1,4 Mio.	40'000	3%
Marthalen	1,0 Mio.	30'000	3%

Kreis 10, ebenfalls reich an EFH, kann mit Südhanglage und Blick über die Innenstadt und den See punkten. Hier sind die Preise von durchschnittlich 1,8 auf 2,7 Millionen Franken gestiegen.

Ein wenig entspannter wirkt der restliche Kanton Zürich. Hier sind die Einfamilienhauspreise im Schnitt um rund 280'000 Franken gestiegen. Den niedrigsten mittleren Anstieg kann der Bezirk Andelfingen verzeichnen mit einem Plus von weniger als 200'000 Franken. Wer den Bezirk Winterthur auf der Suche nach einem EFH durchstreift, findet vom Bauernhaus bis zum verglasten Neubau das ganze Spektrum. Der heterogene Bezirk hat eine moderate Preisentwicklung hinter sich. Dennoch zeigt sich auch hier das typische Muster. Die urbaneren Räume und gut erschlossenen Regionen haben deutlicher zugelegt als die ländlichen.

Teuer wird teurer

Es erscheint intuitiv, dass die Preise in teuren Lagen stärker gestiegen sind. Steigen die Preise in Marthalen, so steigen sie meist auch in Erlenbach, und aufgrund des unterschiedlichen Niveaus ist der Aufschlag in Franken in Erlenbach höher. Überraschenderweise sind die Preise in hochpreisigen Regionen aber nicht nur absolut, sondern in der Tendenz

auch prozentual stärker gestiegen. So stiegen beispielsweise die Preise in Erlenbach 29 Prozentpunkte stärker als in Marthalen. Die Preisschere ist dadurch deutlich aufgegangen.

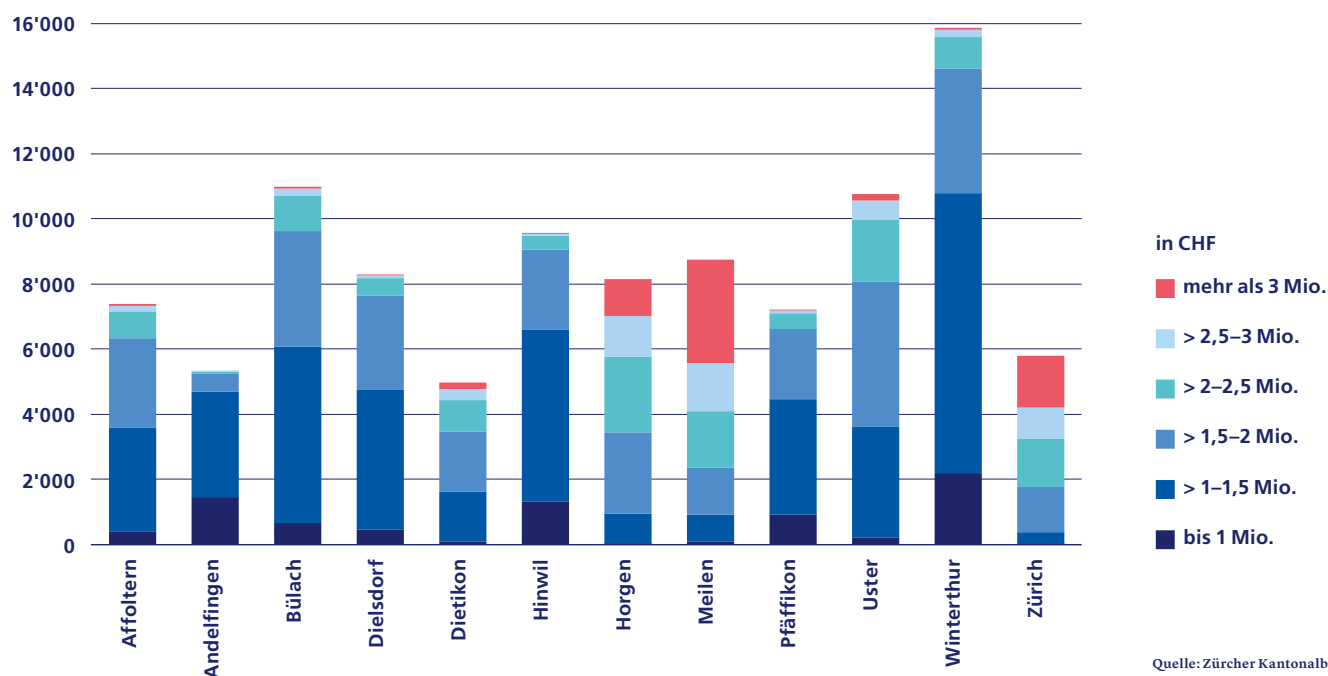
Von den massiven Preissteigerungen profitieren Eigenheimbesitzer. Der indirekte Vermögensaufbau der letzten fünf Jahre war gross. Besitzer eines EFH in Erlenbach könnten sich theoretisch mit dem Wertgewinn schon beinahe ein weiteres EFH in Marthalen leisten.

Standard für 3 Millionen

Die Stadt Zürich sowie die Bezirke links und rechts vom See gehören schon längst, aber nach den Preissteigerungen der letzten fünf Jahre nun umso mehr, zu den Preischampions. Das liegt nicht nur an der Lage, in den Seeregionen wird auch grösser gebaut. Den Bedürfnissen der Klientel entsprechend fällt die Wohnfläche um einiges höher aus. Daher sind Preise über 3 Millionen Franken schon gang und gäbe. In Zürich ist dies bei mehr als jedem vierten EFH der Fall. Dies liegt primär an dem knappen Angebot. Einfamilienhäuser sind in der Stadt Zürich ein rares Gut. Dementsprechend hoch sind die Preise. Im Bezirk Meilen kosten mittlerweile sogar bereits 37 Prozent aller EFH mehr als 3 Millionen Franken. Wer kann sich das noch leisten?

Teure Einfamilienhäuser

Anzahl Einfamilienhäuser im Bestand, neu bewertet per 2023, Kanton Zürich



Quelle: Zürcher Kantonalbank

Trübe Aussichten

Auf der anderen Seite des Preisspektrums befinden sich die günstigeren EFH. Für unter 1 Million Franken bekommt man im Schnitt ein 87 Jahre altes Haus mit 117 Quadratmetern Wohnfläche, 361 Quadratmetern Grundstück und 4 Zimmern. In der Stadt Zürich befinden sich unterhalb dieser Preisgrenze noch genau zwei EFH. Der Anteil dieser günstigen EFH ist im gesamten Kanton auf 8 Prozent gesunken. Die besten Aussichten, ein solches Haus zu finden, hat man in den Bezirken Winterthur und Andelfingen, darauf folgt Hinwil. Dennoch ist auch hier der Anteil seit 2018 geschrumpft. Zwei von drei EFH für unter 1 Million Franken, die man sich 2018 vielleicht noch hätte leisten können, kosten heute deutlich mehr. Die Karte auf Seite 15 zeigt den Schwund. Dieser ist im ganzen Kanton eklatant. Im Zentrum Winterthurs beispielsweise wurde das Segment der günstigen EFH regelrecht verdrängt. Auch die kleinen Arbeiterhäuser sind mittlerweile teuer geworden. Primär in den urbanen Räumen und den verkehrstechnisch gut angebundenen Regionen sind die günstigen Häuser mittlerweile Mangelware. Ein Inserat mit einem Verkaufspreis für unter 1 Million Franken erscheint nur noch selten.

Und nicht einmal ein solches Objekt könnte sich der durchschnittliche Mieter im Kanton Zürich leisten. So haben wir basierend auf den kantonalen Steuerdaten für alle Steuerzahler in Miete die maximal finanzierbaren Einfamilienhauspreise entsprechend ihres jeweiligen Einkommens und Vermögens berechnet. Unsere Auswertung zeigt, dass über 80 Prozent aller Steuerzahler in Miete im Kanton Zürich sich kein Einfamilienhaus für 1 Million Franken leisten können. Damit ist der Grossteil der Mietenden fast chancenlos, in nächster Zeit am Einfamilienhausmarkt zu partizipieren, auch wenn der Wunsch danach gross sein sollte.

Ohne Angebot kein eigenes Traumhaus

Die enormen Preissteigerungen scheinen der Vergangenheit anzugehören. Dennoch ist trotz gestiegener Hypothekarkosten nicht von sinkenden Preisen auszugehen. Zu gering ist der Bestand an EFH und weiterhin zu gross die Nachfrage. Wer sich 2018 noch ein EFH geleistet hat, darf sich glücklich schätzen. Für künftige Eigenheimbesitzer wird die Suche nach dem Traumhaus herausfordernder, denn das Preisniveau hat bereits jetzt schwindelerregende Höhen erreicht.

Unsere Bewertung aller EFH im Kanton Zürich und das damit quantifizierte Preiswachstum zeigen deutlich, dass der Traum für viele Mieter weiterhin ein Traum bleiben wird. Der begrenzte Boden und die zunehmende Bevölkerung machen das Einfamilienhaus zwangsläufig zum Auslaufmodell. Auf dem Weg zur 10-Millionen-Schweiz scheint diese Wohnform nicht mehr passend zu sein. Die neue Ausgangslage zwingt viele, insbesondere die Jungen, zum Umdenken und Umträumen. Und vielleicht wird sich auch der Wunsch nach Wohneigentum wandeln, weg vom freistehenden Einfamilienhaus mit Umschwung hin zum Urban Gardening und zur sonnenverwöhnten Terrasse. Die Zeitenwende wurde bereits eingeläutet.

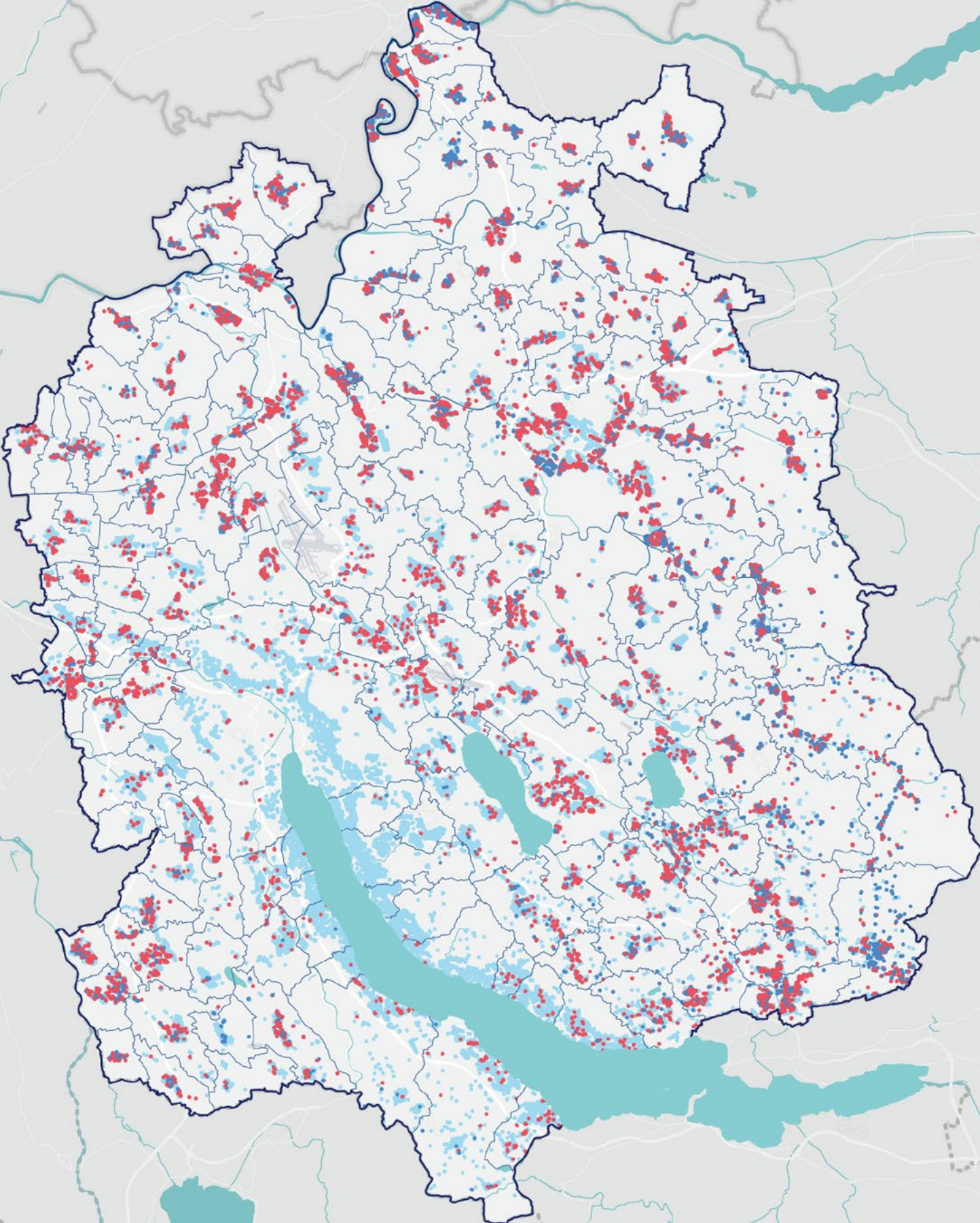
Einfamilienhäuser unter einer Million Franken sind rar geworden

Alle Einfamilienhäuser bewertet per 2018 und heutiges Preisniveau, Kanton Zürich

- Preis noch immer unter CHF 1 Mio.
- Preis inzwischen über CHF 1 Mio.
- Preis schon 2018 über CHF 1 Mio.

Quelle: Zürcher Kantonalbank

EFH-Preise



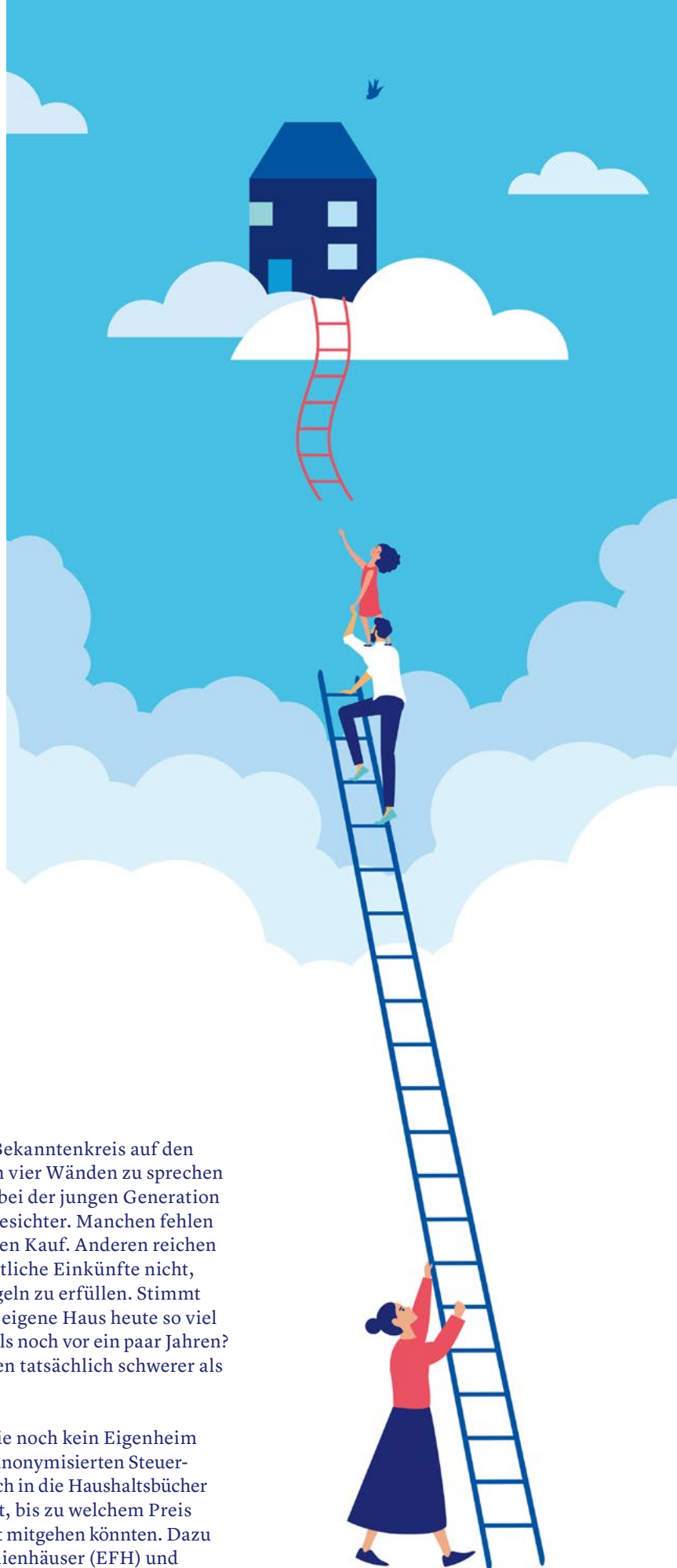
Was tun für junge Paare?

Der Kauf eines Eigenheims ist nach den Preissteigerungen der letzten Jahre gerade für Junge in unerreichbare Ferne gerückt. Diverse Ideen kursieren, wie der Zugang zu Wohneigentum verbessert werden könnte. Wir zeigen auf, wer davon profitieren würde.

Von Ursina Kubli und Benedikt Lennartz,
Analytics Immobilien

Wer in letzter Zeit im Bekanntenkreis auf den Traum von den eigenen vier Wänden zu sprechen kommt, schaut gerade bei der jungen Generation häufig in resignierte Gesichter. Manchen fehlen die Eigenmittel für einen Kauf. Anderen reichen selbst überdurchschnittliche Einkünfte nicht, um die Tragbarkeitsregeln zu erfüllen. Stimmt der Eindruck, dass das eigene Haus heute so viel unerschwinglicher ist als noch vor ein paar Jahren? Und haben es die Jungen tatsächlich schwerer als die ältere Generation?

Wir haben Familien, die noch kein Eigenheim besitzen, mithilfe von anonymisierten Steuerdaten des Kantons Zürich in die Haushaltsbücher geschaut und errechnet, bis zu welchem Preis sie am Eigentumsmarkt mitgehen könnten. Dazu haben wir alle Einfamilienhäuser (EFH) und



Stockwerkeigentumswohnungen (STW) im Kanton Zürich bewertet. Stellt man diese Preise der Zahlungsfähigkeit gegenüber, zeigt sich, was viele schon ahnten: Ein mittelpreisiges Einfamilienhaus im Kanton Zürich können sich aktuell nur noch 9 Prozent der jungen Ehepaare leisten. Und dabei sind Paare gegenüber Einzelpersonen bei doppelter Erwerbstätigkeit grundsätzlich in der besseren Lage. Vor fünf Jahren waren es immerhin noch 13 Prozent. Zwar haben sich die finanziellen Möglichkeiten aufgrund gestiegener Einkommen seither verbessert. Dies reicht jedoch nicht annähernd, um den Anstieg des Preisniveaus zu kompensieren. Auch beim Stockwerkeigentum, das den Einstieg in den Eigenheimmarkt für weite Kreise möglich gemacht hat, sieht es kaum besser aus. Hatte vor fünf Jahren noch knapp jedes vierte junge Paar ausreichend Mittel für eine mittelpreisige Wohnung, ist es nun nicht einmal mehr jedes fünfte.

Ältere haben längere Spiesse

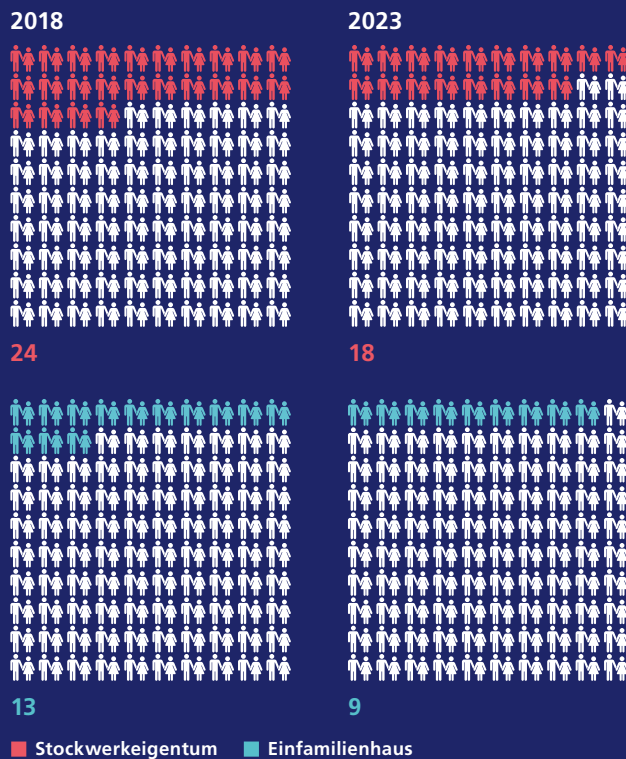
Vergleicht man die Zahlungsfähigkeit junger Ehepaare mit dem von uns geschätzten Wert aller Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen im Kanton Zürich, zeigt sich ausserdem: Über die Hälfte der 30- bis 40-Jährigen Mieterpaare sind aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten vom Immobilienmarkt ausgeschlossen. Ihre Finanzkraft endet bereits bei einem Marktpreis von 500'000 Franken, zu dem es nur vereinzelte Wohnungen gibt. Ein Suchabo auf einer Immobilienplattform kann man sich so gleich sparen, denn es bräuchte keine Vorschläge. Wenn Sie zu den privilegierten Mietern gehören, die sich sogar mittelpreisiges Wohneigentum leisten können, ist das jedoch längst keine Garantie, den Zuschlag für ein solches Objekt zu erhalten. Sie stehen in Konkurrenz mit möglichen Interessenten aus anderen Altersgruppen.

Die finanziellen Möglichkeiten der jungen Ehepaare können dabei nicht mit denen älterer mithalten. Sie hatten mehr Zeit, Vermögen auf die Seite zu legen, und haben gegebenenfalls zusätzliches Kapital geerbt. In der Regel können sie durch Berufserfahrung höhere Einkommen vorweisen. Es erstaunt daher nicht, dass 50- bis 65-Jährige von einer solideren finanziellen Grundlage aus am Eigentumsmarkt mitmischen können. Selbst bei Objekten zu 3 Millionen Franken sind noch 11 Prozent der älteren Mieter im Rennen. Zwar gibt es auch ältere Paare, die sich beispielsweise eine mittelpreisige Eigentumswohnung nicht leisten können. Jedoch sind es mit 60 Prozent der 50- bis 65-Jährigen deutlich weniger als bei den Jungen.

Dass gerade viele junge Familien den Immobilienmarkt nur als Zaungast verfolgen können, schafft Raum für Diskussionen. Es mangelt nicht an Ideen, wie der Weg zu den eigenen vier Wänden geebnet werden soll, denn die Förderung von Wohneigentum ist sogar Bestandteil der Verfassung. Wir rechnen vor, wie sich zwei der meistdiskutierten Vorschläge auf die Zahlungsfähigkeit der Familien auswirken.

Junge Paare werden abgehängt

Anteil der Mieterhepaare zwischen 30 und 40 Jahren, die sich ein mittelpreisiges Objekt im Kanton Zürich leisten können, in Prozent



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Zürcher Kantonalbank

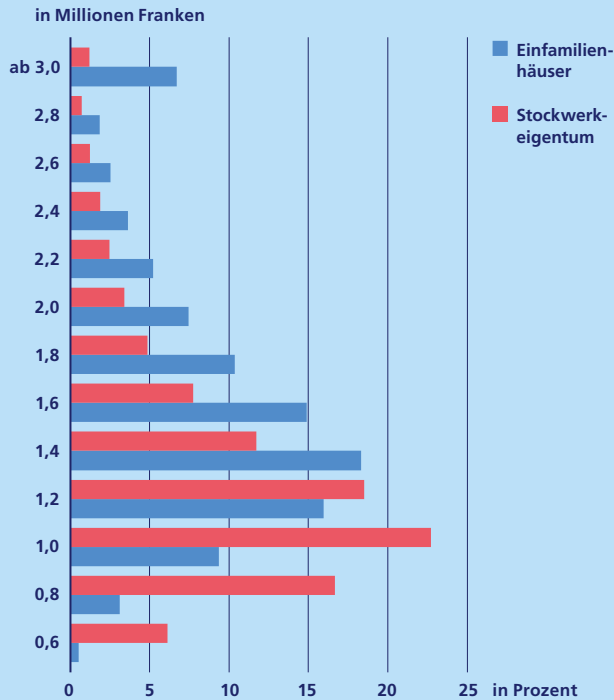
Bis zu welchem Preis kann man gehen?

Die maximale Zahlungsfähigkeit für Wohneigentum ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Bedingungen. Die erste regelt die Belehnung: Der Anteil Eigenmittel am Immobilienwert muss mindestens 20 Prozent betragen. Hierfür dürfen Vorsorgegelder vorbezogen werden.* Jedoch müssen 10 Prozent aus anderer Quelle stammen. Die zweite Vorschrift stellt die Tragbarkeit der Finanzierung auch im Fall eines Zinsanstiegs sicher: Zusammengefasst dürfen Zinskosten von 5 Prozent zuzüglich etwaiger Amortisationszahlungen, Neben- und Unterhaltskosten maximal 35 Prozent des Haushaltseinkommens betragen.

* Zwar ist der Vorbezug von Vorsorgegeldern grundsätzlich erlaubt. Da er jedoch mit Risiken verbunden ist, sind viele zurückhaltend.

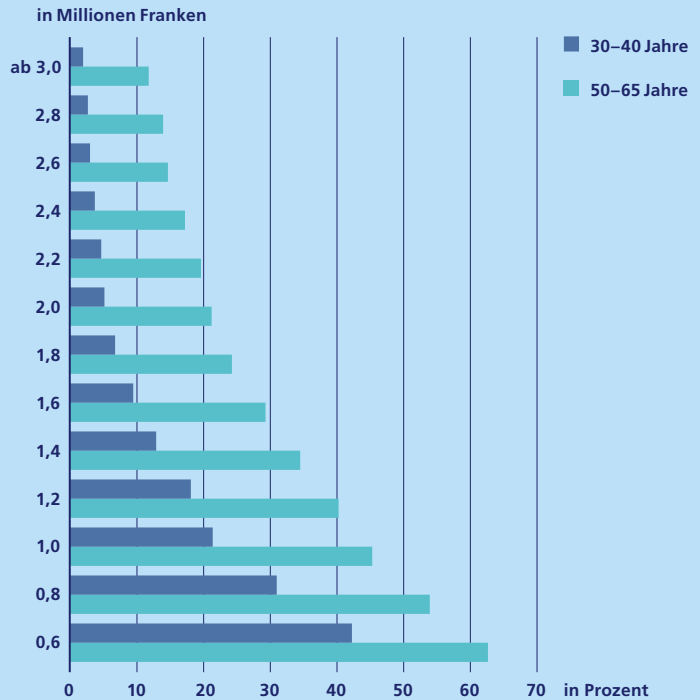
Junge können sich das Preisniveau nicht leisten

Verteilung aller geschätzten Stockwerkeigentums- und Einfamilienhauspreise im Kanton Zürich



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Zürcher Kantonalbank

Anteil der Mieterehepaare, die sich Wohneigentum zum angegebenen Preis leisten können



Gelockerte Tragbarkeitsregel schafft Spielräume – und neue Risiken

Immer wieder vorgebracht wird eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes, der derzeit bei 5 Prozent liegt. Eine Reduzierung des kalkulatorischen Zinssatzes auf die häufig diskutierten 3 Prozent würde für diejenigen Spielräume schaffen, die vor allem durch die Tragbarkeitsregel beschränkt sind. Von den jungen Paaren sind das fast ein Drittel, bei Ehepaaren zwischen 50 und 65 Jahren sogar mehr als die Hälfte.

Folglich würde vor allem die ältere Generation von dieser Erleichterung profitieren. Der Anteil der Älteren, die sich ein mittleres Einfamilienhaus leisten könnten, wäre damit rund 4 Prozentpunkte höher. Selbst der Zugang zum hochpreisigen Segment von mehr als 3 Millionen Franken wäre für einige erleichtert. Den jungen Familien würde dadurch vor allem Zutritt zum Stockwerkeigentumsmarkt verschafft. Ein gelegentlicher Blick auf die Immobilienanzeigen wäre also theoretisch für viele wieder lohnend. Hier sind sie jedoch ebenfalls mit der Konkurrenz aus den deutlich finanzkräftigeren älteren Generationen konfrontiert. Die Bieterverfahren würden sich weiter nach oben schrauben.

Ein niedrigerer kalkulatorischer Zins ist jedoch mit erhöhten Risiken verbunden. Bis kurz vor der grossen Finanzkrise mussten Hypothekendarnehmer mehr als 4 Prozent Zins zahlen. Viele von den Familien, die durch eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes auf den Eigenheimmarkt geströmt wären, würden bei diesem Zinsniveau vor finanziellen Schwierigkeiten stehen.

Bürgschaft erleichtert Zugang bei tiefen Preisen

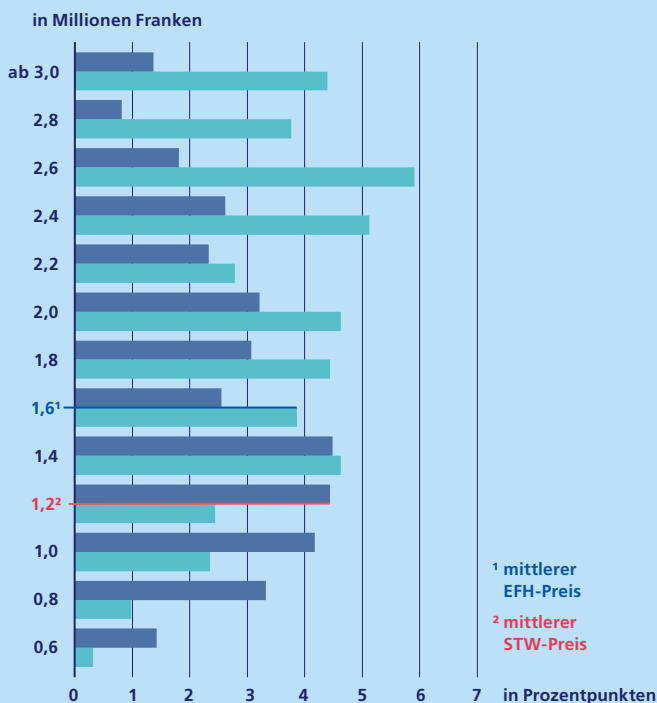
Eine andere Idee, Herrn und Frau Schweizer Wohneigentum näher zu bringen, wurde kürzlich in einer Initiative des Hauseigentümergebietes (HEV) lanciert. Mit der «Starthilfe-Initiative» soll dank staatlicher Bürgschaft Erwerb von Wohneigentum bereits mit 5 Prozent Eigenmitteln möglich sein. Während eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes den Eigenheimsuchenden mit geringem Einkommen, aber hohen Eigenmitteln am meisten bringt, wirkt eine Bürgschaft genau entgegengesetzt. Unzureichende Eigenmittel können kompensiert werden, sofern das Einkommen die höhere Belehnung erlaubt. Wer nach einer langen Ausbildung ins Berufsleben startet, hatte kaum Zeit, Vermögen anzusparen, startet aber auf höherem Einkommensniveau. Das kann zur paradoxen

Massnahmen für den erleichterten Zugang zum Eigenheimmarkt

Zusätzlicher Anteil der Mieterehepaare, die sich Wohneigentum zum angegebenen Preis leisten können:

Bei kalkulatorischem Zins von 3 Prozent

Bei Bürgschaft in Höhe von 15 Prozent des Objektwertes



Situation führen, dass der Erwerb von Wohneigentum trotz hohem Einkommen finanziell nicht drinliegt.

Deshalb käme die Bürgschaftsidee vor allem den jüngeren Eigenheimsuchenden zugute. Insbesondere im Niedrigpreissegment hätten junge Mieter dank Bürgschaft bessere finanzielle Möglichkeiten. Rund 7 Prozent der 30- bis 40-Jährigen könnten beispielsweise dank einer Bürgschaft zusätzlich einen Objektpreis von 1 Million Franken stemmen. So liegen immerhin die günstigsten 10 Prozent der Einfamilienhäuser wieder im Budget. Bei 50- bis 65-Jährigen wäre es bei diesem Preis ein Plus von lediglich 4 Prozentpunkten. Der grosse Haken ist allerdings, dass dieses Preissegment aufgrund der starken Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern stark ausgedünnt ist. Jungen Paaren würde vor allem der Weg zu günstigerem Stockwerkeigentum erleichtert.

Die Lösung ist noch nicht gefunden

Die beiden diskutierten Ideen zeigen, wie dringend die Suche nach Lösungen zur Finanzierbarkeit von Wohneigentum ist. Man muss sich jedoch bewusst sein, dass die vorgeschlagenen Massnahmen die eigentliche Ursache – die

strukturelle Unterversorgung mit Eigenheimen – kaum lösen werden. Sie erlauben lediglich die potenzielle Teilnahme von mehr Kaufinteressenten am Wohneigentumsmarkt. Die Folge wäre somit höchstens eine Wohneigentumsverteilung, die wohl mit höheren Preisen einherginge.

Wem an einer höheren Wohneigentumsquote gelegen ist, der muss auf Massnahmen setzen, die das Angebot erhöhen. Dies könnte auch auf unkonventionellem Weg erfolgen. Denn die Geschichte hat gezeigt, dass neue Konzepte eine positive Wirkung entfalten können: Das im Vergleich zu Einfamilienhäusern günstige Stockwerkeigentum hat vielen das Eigenheim sogar an zentralen Lagen ermöglicht, da man auf kleinere Wohneinheiten ausweichen konnte. Ganz in diesem Sinne lohnt es sich auch heute, über neue Eigentumsmodelle nachzudenken. Bislang haben sich zwar Konzepte wie Wohneigentum auf Zeit oder der Mietkauf nicht durchgesetzt. Doch vielleicht eröffnet die Marktsituation neue Chancen. Not macht schliesslich erfinderisch.



Votum für Verdichtung

Angesichts des derzeitigen Bevölkerungszuwachses und des zunehmend knappen Bodens sollte der Wohnraum für künftiges Wachstum möglichst flächeneffizient entstehen. Wir zeigen, wo und wie das geschehen kann.

**Von Jörn Schellenberg,
Analytics Immobilien**

Die Schweiz wächst. Allein im Kanton Zürich haben sich letztes Jahr mehr als 20'000 zusätzliche Einwohner mit einem Bedarf an 10'000 zusätzlichen Wohnungen niedergelassen. Und das Bevölkerungswachstum dürfte anhalten, denn der Arbeitskräftebedarf ist angesichts der bevorstehenden Pensionierungswelle ungebrochen. Ein rekordhohes Wachstum braucht eine rekordhohe Bautätigkeit. Davon sind wir derzeit jedoch weit entfernt, und der verfügbare Boden wird knapper. Ein schonender Umgang damit ist daher unabdingbar. Es gibt derzeit viel Kritik an der Raumplanung, weil die Bautätigkeit unter der Vorgabe einer Siedlungsverdichtung nach innen der Nachfrage nicht standhält. Erste Stimmen wollen wieder mehr an den Siedlungsrändern einzonen. Doch unsere Analyse zeigt: Die Flächeneffizienz der Städte ist bestechend gut. Daher sollten wir alles daransetzen, dass die Verdichtung in den Städten gelingt.

Zusammenrücken vs. Zersiedelung

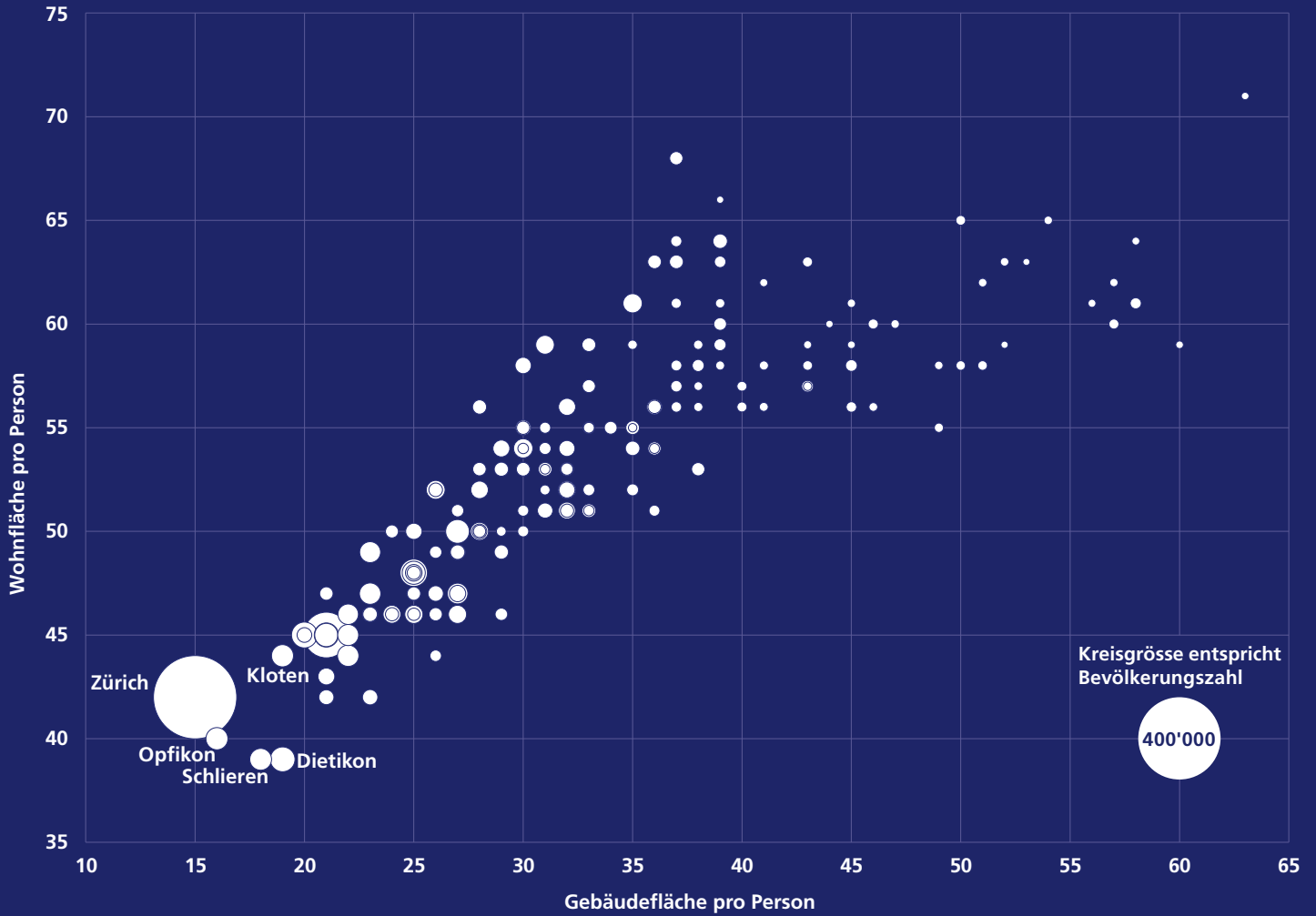
Grundlegend für einen häuslicheren Umgang mit dem Boden ist das Bauen in die Höhe. Nur so lässt sich auf geringster durch Wohngebäude versiegelter Fläche, im Folgenden als Gebäudefläche bezeichnet, die grösste Anzahl Bewohner unterbringen. Dies funktioniert umso besser, wenn ausserdem jeder Einzelne mit möglichst wenig Wohnfläche auskommt. Beides geschieht vor allem in den Städten: Die Bau- und Zonenordnung erlaubt mehr Stockwerke als in den kleinen Gemeinden, und die höheren Wohnkosten lassen die Städter zusammenrücken. Musterbeispiel ist die Stadt Zürich, wo jeder Einwohner lediglich 15m² Gebäudefläche und 42m² Wohnfläche beansprucht (s. Abbildung S. 21). Zu den flächeneffizientesten Gemeinden im Kanton Zürich zählen ferner Schlieren, Dietikon und Opfikon. Zwar ragen die Bauten hier weniger markant in die Höhe, weshalb die Gebäudefläche pro Kopf leicht höher ist als in der Limmatstadt. Dafür beanspruchen die Bewohner der genannten Agglomerationsgemeinden noch etwas weniger Wohnfläche pro Person. Auch die zweitgrösste Stadt des Kantons zeigt sehr gute Werte: Die Winterthurer kommen mit 21m² Gebäude- und 45m² Wohnfläche pro Person aus. In den vielen kleinen Dörfern auf dem Land hingegen liegt die Gebäudeversiegelung pro Person beim Zwei- bis Vierfachen derer der grossen Städte, und der Wohnflächenkonsum nähert sich dem der Gebäudeflächen an. D.h. pro Quadratmeter Wohnfläche wird annähernd ein Quadratmeter Boden versiegelt.

Die Rolle der Städte

Noch eindrücklicher als der Flächenkonsum ist, wie effizient die Städte aufgrund ihrer ohnehin schon kompakten Bauweise weitere Bewohner aufnehmen. So ist beispielsweise die Einwohnerzahl der Stadt Zürich von Anfang 2016 bis Anfang 2023 um 31'000 gewachsen. Dabei wurde für jeden weiteren Einwohner lediglich 5m² zusätzlicher Boden durch Gebäude versiegelt (s. Karte S. 22). Das ist weniger als die Hälfte der Fläche eines typischen Parkplatzes. In Wallisellen waren es sogar nur 4m². Zu den Zürcher Gemeinden, die das Wachstum sehr flächeneffizient bewältigten, zählen ferner Schlieren, Dübendorf, Dietikon, Uster, Bülach, Wetzikon, Winterthur und Opfikon. Alleamt beanspruchen pro Zuzüger weniger als 10m² zusätzlich versiegelte Gebäudefläche.

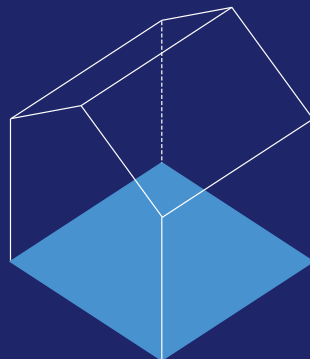
Geringste Pro-Kopf-Flächenbeanspruchung in den Städten

Gebäude- und Wohnflächenverbrauch pro Person in m², Gemeinden Kanton Zürich



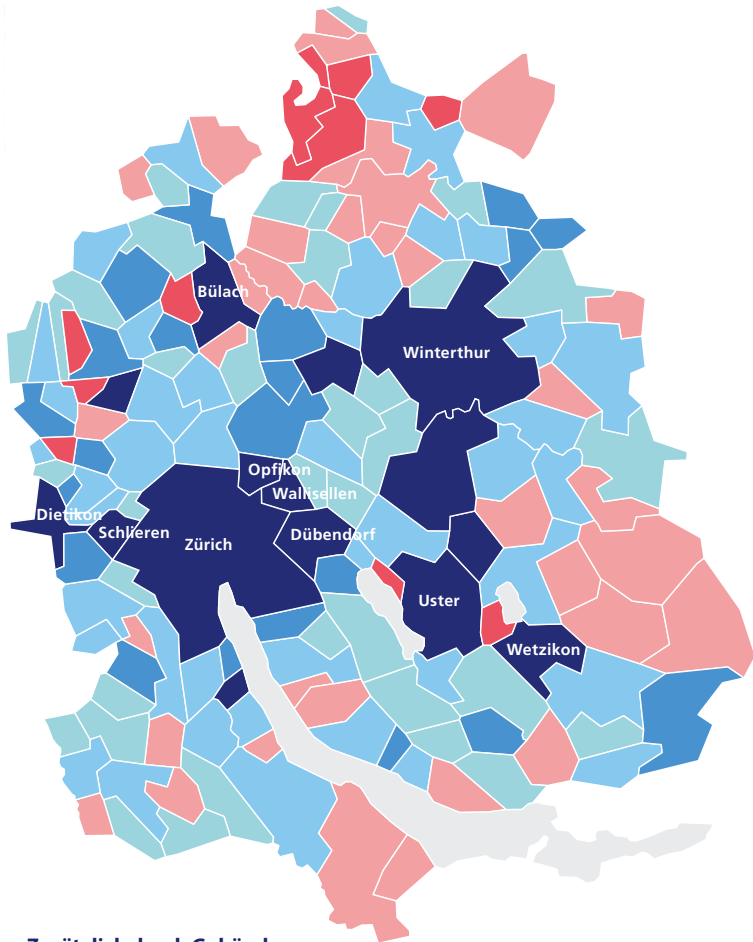
Gebäudefläche und Wohnfläche

- Gebäudefläche
- Wohnflächen



Quellen: Amtliche Vermessung, Gebäude- und Wohnregister, Zürcher Kantonalbank

Städte beherbergen Zuzüger besonders flächenschonend



Zusätzlich durch Gebäude versiegelte Fläche in m² pro zusätzliche Person 2023 zu 2016

- bis 10
- 11–15
- 16–20
- 21–30
- über 30
- Bevölkerungsrückgang

Quellen: Amtliche Vermessung, Gebäude- und Wohnregister, Zürcher Kantonalbank

In vielen der genannten städtischen Gemeinden wurden vielfach in die Jahre gekommene Wohngebäude durch neue Wohnbauten ersetzt und im Zuge dessen verstärkt vorhandene Ausnutzungsreserven realisiert. Dabei wird häufig nur wenig zusätzlicher Boden versiegelt. Nicht selten wohnen anschliessend doppelt so viele Menschen auf derselben Parzelle, denn die neuen Flächen sind kostspielig. Darüber hinaus wurden in den letzten Jahrzehnten grössere von der Industrie oder von der Bahn aufgegebene Flächen frei, die mindestens teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden (konnten). Bekannte Beispiele sind das Industriequartier im Zürcher Kreis 5 sowie die Europaallee, die Sulzerareale in Winterthur, das Areal Richti/Im Glattgarten in Wallisellen, das Gebiet Silber/Limmatfeld in Dietikon, das Areal Geistlich/Färbi in Schlieren sowie die ehemaligen Fabrikgelände von Bülachguss und der Glasi Bülach. Der neue Wohnraum in solchen Umnutzungsprojekten beansprucht üblicherweise kaum zusätzlichen Flächenverzehr.

Vereinzelt wurden obendrein selbst in den grösseren Städten noch umfangreiche Freiflächen überbaut, beispielsweise im Hochbordquartier in Dübendorf, wo mit dem Jabee-Tower ein 100 Meter hohes Wohngebäude in den Himmel ragt, welches erst der Anfang einer umfassenden Quartierentwicklung war. Inzwischen wurde das ehemals höchste Mietwohnhochhaus mit seinen 218 Wohnungen bereits von den drei Three-Point-Türmen mit 445 Wohnungen übertroffen. In diesem Wachstumsquartier ist es noch etwas früh, Bilanz zu ziehen. Bereits kurz vor Abschluss ist dagegen der Glattpark in Opfikon (s. Seite 23), der seit 2006 auf einem ehemaligen Sumpf- und Landwirtschaftsgebiet entstanden ist. Auf dem 67 Hektar grossen, unmittelbar an die Stadt Zürich angrenzenden Areal wurden in dichter Bauweise zahlreiche 6- bis 7-geschossige Gebäude errichtet. Trotz der Erschliessung eines zuvor unberührten Geländes, bei der jeder Quadratmeter Gebäude ein zusätzlich versiegelter Quadratmeter ist, ist die Flächenbilanz auch hier erfreulich: Jeder Glattpark-Bewohner beansprucht lediglich 11m² Gebäudefläche. Die Wohnfläche pro Person ist mit 43m² ebenfalls eher bescheiden.

Wohnbau in den Städten fördern

Die vorliegenden Analysen zum Flächenverbrauch fokussieren auf Gebäude- und Wohnflächen. Es liegt aber auf der Hand, dass in verdichteten Siedlungen die gesamte Infrastruktur effizienter genutzt wird. So muss auf dem Land jedes einzelne Einfamilienhaus flächenzehrend an das Strassennetz angebunden werden. In der Stadt lässt sich dagegen zusätzlicher Wohnraum schaffen, ohne dass die öffentliche Hand noch wesentlich in Infrastruktur investieren muss. Zudem ist die räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung mit Verkehr verbunden. Städter haben diesbezüglich in aller Regel

kürzere Wege, was zu einer geringeren Verkehrsbelastung führt. Von der zunehmenden Bevölkerungsdichte profitiert auch die lokale Wirtschaft. Das Anbieten von Handel und Dienstleistungen lohnt sich immer mehr. Dies ermöglicht eine Nahversorgung im wahrsten Sinne des Wortes. Der höhere Wert des Bodens in der Stadt führt ferner in der Tendenz dazu, dass die gewiss schon grössere erlaubte Ausnutzung in höherem Masse auch realisiert wird und weniger eine theoretische Reserve bleibt.

Der von der Raumplanung eingeschlagene Weg der Innenverdichtung ist im Hinblick auf den häuslicherischen Umgang mit der Ressource Boden folglich sicher der richtige. Dies ist – wie erläutert – vor allem in den Städten effizient. Die Praxis zeigt allerdings, dass die fortschreitende Verdichtung hier zunehmend anspruchsvoller wird. Grössere Freiflächen stehen kaum noch zur Verfügung, ebenso rar sind verlassene Industrieareale. Die künftige Entwicklung muss daher primär über das Schliessen von Baulücken, Ersatzneubauten oder Aufstockungen erfolgen. Damit das gelingt, müssen die Städte und ihre Bewohner das Wachstum allerdings auch zulassen. Dies könnte zum Beispiel über Aufzonungen und die flexiblere Handhabung von Umnutzungen, z.B. von Büro zu Wohnen, geschehen.

Im Gegensatz zu vielen Landgemeinden, wo fehlende Regelungen zum Mehrwertausgleich zu Verzögerungen führen können, ist dieser in den meisten Städten bereits in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Substanziell ist ferner die Beschleunigung der derzeit stockenden Baubewilligungsprozesse durch vereinfachte und vollständig digitalisierte Bewilligungsverfahren und das Verhindern von Verzögerungen mittels Rekursen ohne Aussicht auf Erfolg. Das zweifellos wichtige Recht auf Einsprache sollte ausgewogen mit dem grossen Bedarf an der Erstellung zusätzlicher Wohnungen in Einklang gebracht werden. Professionelle Investoren können zwar auf andere Projekte ausweichen, wenn die Verfahren stocken. Mehr als die Hälfte der Bestandesgebäude ist aber noch in der Hand Privater, die bei Verzögerungen von Entwicklungsprojekten rasch in finanzielle Probleme geraten können. Nur wenn Bauen wieder attraktiver wird, lässt sich die Bautätigkeit signifikant steigern und das starke Bevölkerungswachstum absorbieren. Die Verdichtung in den Städten kann die grosse Nachfrage flächenschonend auffangen und ausufernde Preise und Mieten verhindern.



Der Glattpark Opfikon – flächeneffizientes urbanes Wohnbauprojekt auf «grüner Wiese»



Quelle: Swisstopo



Grün über dem Kopf

Dachbegrünung wirkt der Sommerhitze entgegen. Unsere Analyse von Luftbildern deutet auf noch grosses Potenzial.

**Von Isabella Kübler,
Analytics Immobilien**

Dicht bebaute und stark versiegelte Quartiere neigen zur Überhitzung, da Asphalt und Beton Wärme lange speichern. Mit der voranschreitenden Klimaerwärmung müssen wir Sorge tragen, dass auch urbane Quartiere lebenswert bleiben. Eine mögliche Lösung ist die verstärkte Begrünung. Vegetation hat durch die Verdunstung von Wasser einen kühlenden Effekt auf das Mikroklima. Ausserdem filtern Pflanzen Schadstoffe und Staub aus der Luft, fördern die Biodiversität und Verzögern den Abfluss von Niederschlagswasser.

Aber wo sollen diese Grünflächen entstehen, wenn der Platz sowieso schon knapp ist? Schon vor über 100 Jahren wusste der Schweizer Architekt Le Corbusier, dass die Zukunft einer Stadt auf dem Dach liegt. Im Jahr 1923 prophezeite er: «Der Dachgarten wird zum bevorzugten Aufenthaltsort des Hauses und bedeutet ausserdem für eine Stadt den Wiedergewinn ihrer bebauten Fläche.» In der heutigen Zeit ist diese Aussage treffender denn je, denn die Dachbegrünung ist eine wirksame Massnahme gegen Überhitzung. Dies gilt gerade dort, wo Flachdächer vorherrschen, denn diese lassen sich relativ einfach begrünen.

Flachdach gleich Urbanität

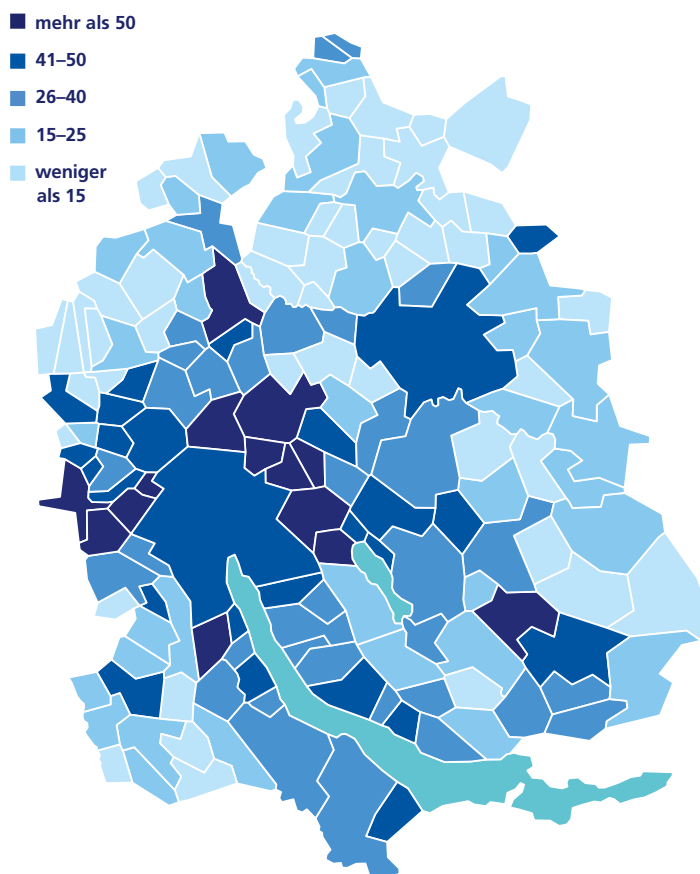
Flachdächer dominieren gegenüber den Giebel-dächern vor allem in den grösseren Städten und in den Agglomerationsgemeinden (s. Karte rechts). In Schlieren, Kloten und Opfikon machen die Flachdächer über 60 Prozent aller Dachflächen aus. Die ländlichen Regionen sind hingegen aufgrund der vorherrschenden Einfamilienhäuser vom Giebeldach geprägt, ebenso wie die Zürcher Altstadt und der Zürichberg (s. Karte rechts unten). In den Stadtkreisen 5, 9 und 11 hingegen ist mehr als 50 Prozent der Dachfläche flach. Das sind gute Neuigkeiten. Abgesehen von historischen Stadtkernen und gehobenen Wohngebieten ist das Potenzial für Dachbegrünung somit dort am höchsten, wo die Sommer in Zukunft besonders schweisstreibend sein werden: in urbanen, dicht bebauten Wohngebieten.

Dachbegrünung messen

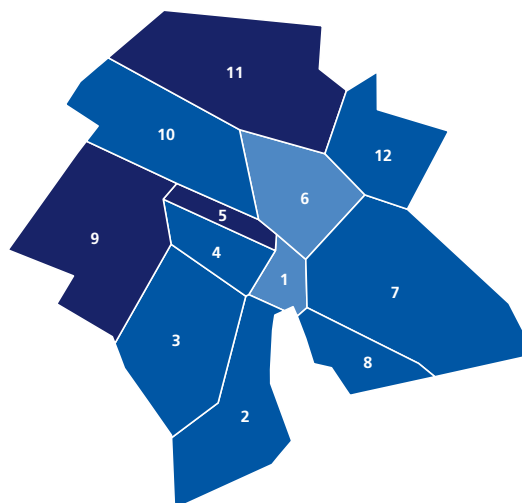
Die positiven Effekte der Dachbegrünung wollen sich manche Gemeinden im Kanton Zürich zunutze machen. In der Stadt Zürich ist die extensive Dachbegrünung – mit standortangepassten Pflanzen, die auch bei geringem Pflegeaufwand gut wachsen – bei Neubauten und Sanierungen von Flachdächern bereits seit 1991 Pflicht. Die ökologische Umgestaltung von Kiesdächern wird sogar mit kostenlosen Beratungen und finanzieller Unterstützung gefördert. Ähnliche Richtlinien gibt es z.B. in der Stadt Winterthur oder in Kloten. Andere Gemeinden wie unter anderem Opfikon, Küsnacht oder Dietlikon haben ebenfalls Vorgaben für die Dachbegrünung. Diese sind aber weniger streng und gelten z.B. nur in ausgewählten Bauzonen oder ab einer gewissen Grösse des Flachdaches.

Vorschriften lassen in den genannten Gemeinden bunte und lebendige Dachlandschaften erwarten, doch wie sieht es in der Realität aus? Mithilfe spezieller Luftbilder mit Infrarotaufnahmen des

Städte und Agglo mit vielen Flachdächern Flächenanteil Flachdächer pro Gemeinde in Prozent



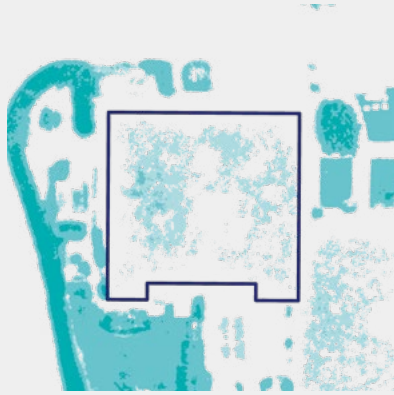
Flächenanteil Flachdächer in den Kreisen der Stadt Zürich



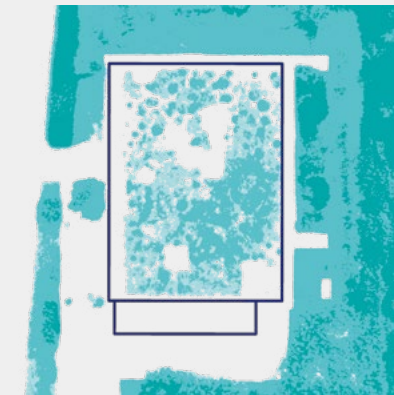
Quellen: Bundesamt für Energie, Zürcher Kantonalbank

Beispiele von Dachbegrünungen

Links Luftbild, rechts Klassifizierung
(je grüner, desto vitaler die Pflanzen)



Anteil Begrünung 20%

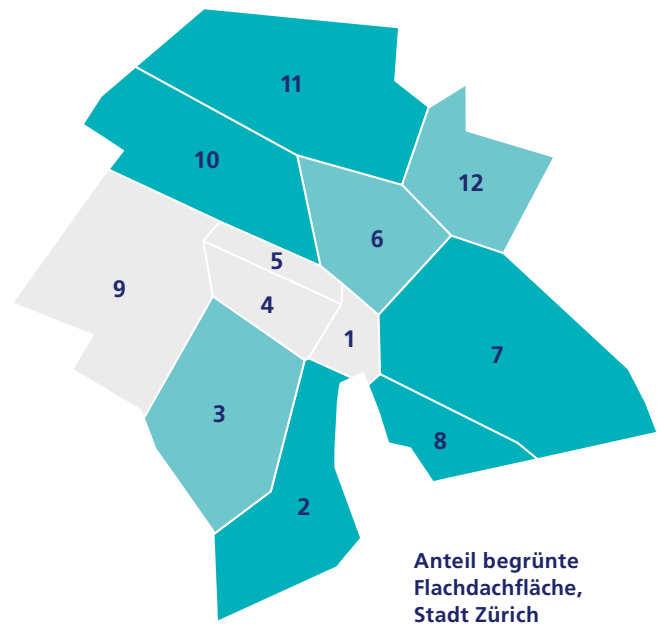
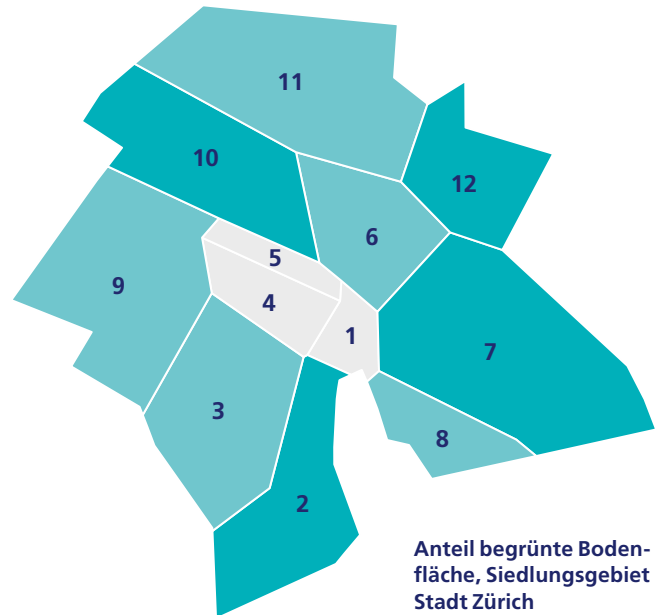


Anteil Begrünung 50%



Anteil Begrünung 80%

Fehlt Grün am Boden, sind oft auch die Dächer grau



Quellen: Kanton Zürich, Bundesamt für Energie, Zürcher Kantonalbank

Kantons Zürich aus dem Sommer 2020 haben wir die Begrünung auf Flachdächern identifiziert. Dies erfolgte über die Auswertung des Infrarotkanals, da gesunde Pflanzen stark in diesem Bereich reflektieren. Diese Methode des «normierten differenzierten Vegetationsindex» (NDVI) zeigt detailliert auf, ob und wie stark ein Flachdach begrünt ist (Beispiele S. 26)¹.

Gemeinden haben Aufholpotenzial

Für einen Vergleich haben wir pro Gemeinde für alle Flachdächer die begrünte Fläche berechnet (Grafik S. 27). Die Anteile sind generell nicht sehr hoch. Zu beachten ist aber, dass eine vollständige Begrünung nahezu unmöglich ist, da bei den meisten Dächern noch Photovoltaikanlagen oder weitere Aufbauten vorhanden sind. Vor allem aber gibt es noch viele ältere Dächer gänzlich ohne Begrünung. Zwischen den analysierten Gemeinden gibt es grosse Unterschiede. Kloten schneidet am besten ab: Über 12 Prozent der Flachdachfläche aller Gebäude sind begrünt. Ein Paradebeispiel für gute Dachbegrünung ist der Flughafen Zürich. Auf dem neu gebauten Circle wird diese sogar mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Auch die Wohngebäude sind in Kloten gut begrünt. Dies ist wichtig, weil die Grünfläche nur die unmittelbare Umgebung kühlt und selbst eine grosse Fläche wie am Flughafen wenig Einfluss auf das Mikroklima in den Wohngebieten in Kloten hat. Ein ähnlich positives Bild zeigt sich in den Nachbargemeinden Wallisellen und Dietlikon.

¹ Die Analysen wurden in Zusammenarbeit mit Esri Schweiz konzipiert.

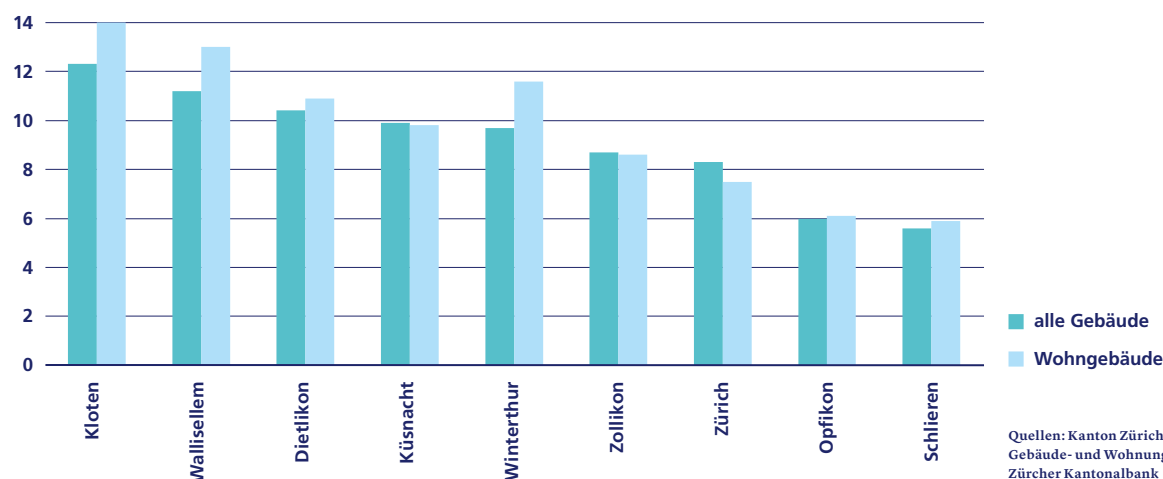
In Opfikon und Schlieren ist das aufgrund des hohen Flachdachanteils (s. Karte S. 25 oben) grosse Potenzial für Dachbegrünung hingegen weniger gut ausgeschöpft. Diese beiden weisen unter den von uns untersuchten Gemeinden die tiefsten Werte auf. Die perspektivisch noch zunehmende Anzahl Hitzetage sollte Anlass genug sein, das Bewusstsein für die Thematik zu schärfen und lebendige Dächer zu fördern. In der Stadt Zürich sind Hitzeinseln hingegen schon länger ein Thema. Dennoch ist der Anteil begrünter Dachfläche eher tief. Wirft man einen genaueren Blick auf die Luftbilder, wird deutlich, dass vielfach die Vegetation bereits abgestorben ist. Eins muss man sich eingestehen: Auch eine extensive Begrünung mit widerstandsfähigen Pflanzen funktioniert nicht ohne eine gewisse Pflege.

Zunehmende Nutzungskonflikte

Gerade in der Stadt kommt es auf den Dächern zu immer mehr Nutzungskonkurrenzen, denn die Aussenflächen gewinnen an Wert. Auf Bürogebäuden oder Einkaufszentren entstehen Terrassen für Mitarbeitende oder für Restaurants. Bei Neubauten von Wohngebäuden werden auf dem obersten Stockwerk oft Attikawohnungen mit grosszügigen Terrassen, zum Teil noch mit Dachterrassen über dem Wohnbereich, realisiert, die den Preis deutlich erhöhen. Grüne Dächer sind in den Augen von Immobilienentwicklern folglich eher von sekundärer Bedeutung. Auch die im Jahr 1991 eingeführte Pflicht zur Dachbegrünung in der Stadt Zürich kann diesem Nutzungskonflikt nur bedingt entgegenwirken. Zwar sind die Dächer von Gebäuden der Baujahre 1991 bis 2000 auch heute noch häufiger begrünt

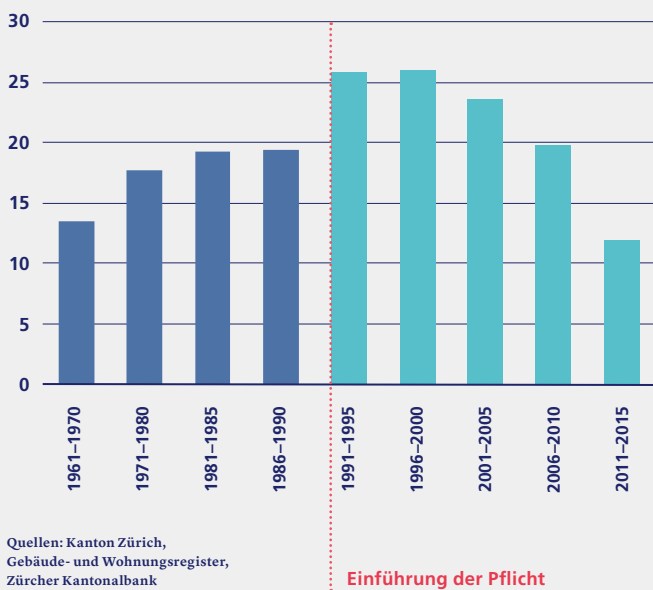
Deutliches Verbesserungspotenzial bei der Dachbegrünung

Anteil begrünte Fläche auf Flachdächern pro Gemeinde und Nutzung in Prozent



Nutzungskonflikte verhindern Dachbegrünung

Anteil zu mindestens 20% begrünter Flachdächer
in der Stadt Zürich nach Bauperiode in Prozent



als ältere Gebäude (s. Grafik oben), seit der Jahrtausendwende scheint aber die zunehmende Nutzungskonkurrenz die positive Entwicklung gebremst zu haben. Dabei wäre gerade auch bei Attikawohnungen auf längere Sicht eine forcierte Dachbegrünung anzuraten, denn mit der Zunahme der Temperaturen dürften diese Wohnungen ohne Hitzeminderungsmaßnahmen an Attraktivität einbüßen.

Hitzeinseln bekämpfen

Die Dachbegrünung ist besonders dort wichtig, wo der Versiegelungsgrad hoch ist. Es stellt sich also die Frage, ob Gebiete mit weniger Begrünung am Boden vermehrt auf Gründächer setzen. Wir haben deshalb mit der oben genannten NDVI-Methode zusätzlich die Bodenbegrünung in den Siedlungsgebieten der Stadt Zürich gemessen. Dieses Mal haben wir nur Vegetation berücksichtigt, die auf dem Boden wächst, Gebäude blieben aussen vor. Gesamthaft betrachtet ist der Boden in der Stadt Zürich mit einem Anteil von 56 Prozent gut begrünt. Es gibt aber grosse Unterschiede zwischen den Stadtkreisen

(Karte S. 26 oben). Am besten schneiden die Kreise 10, 7 und 2 ab, wo mehr als 60 Prozent der Siedlungsfläche begrünt ist. Diese Kreise sind generell weniger urban, es gibt noch viele Einfamilienhäuser mit Garten sowie mehr Bäume und Wiesen. In den Kreisen 1, 4 und 5 ist hingegen die Versiegelung sehr hoch, zum Teil ist weniger als 25 Prozent der Fläche grün. Ein bekanntes Beispiel ist der Turbinenplatz im Kreis 5. Die Begrünung ist trotz Nachbesserung immer noch spärlich. Umso wichtiger wären deshalb Gründächer im Umfeld. Aber auch die Begrünung auf der obersten Etage funktioniert hier nicht optimal (Karte S. 26 unten). Die Kombination von wenig Grün sowohl am Boden wie auf dem Dach ist hinsichtlich der Bekämpfung von Hitzeinseln ungünstig. Vor allem in den Kreisen 4 und 5 könnten die vielen Flachdächer besser ausgenutzt und so die Überhitzung wirksamer bekämpft werden.

Begrünung zahlt sich aus

Der initiale finanzielle Aufwand für die Begrünung eines Daches kann abschreckend wirken. Die Statik des Gebäudes muss die zusätzliche Last der Substratschicht tragen, deshalb lohnt sich die Begrünung in erster Linie bei Sanierungen oder Neubauten. Auch die Pflege, vor allem von intensiv begrünter Flächen, muss konsequent umgesetzt werden, damit das Zusammenspiel zwischen Pflanzen und Dach funktioniert. Langfristig gesehen bringt die Dachbegrünung aber finanzielle Vorteile: Vegetations- und Substratschicht schützen die Dachabdichtung vor UV-Einstrahlung und Witterungseinflüssen wie Hitze und Hagel. Die Lebensdauer eines Daches lässt sich damit fast verdoppeln. Des Weiteren führt die isolierende Wirkung der Vegetation zu geringeren Kühl- und Heizungskosten. Die höheren Ausgaben für die Pflege können dadurch mindestens zum Teil kompensiert werden. Auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen wurden vorteilhafte Wechselwirkungen beobachtet. Der kühlende Effekt der Vegetation hat einen positiven Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Anlagen, die Stromproduktion nimmt zu. All diese Vorteile sollten Immobilienbesitzer dazu motivieren, ihr Dach zu begrünen und zu pflegen.

Viele Gemeinden haben die Weichen für grünere Dächer mit Vorgaben oder Förderprogrammen schon gestellt. Auch auf Kantonsebene haben Vorlagen zur Dachbegrünung gute Chancen, in der näheren Zukunft umgesetzt zu werden. Mehr als hundert Jahre später könnte sich die Prophezeiung von Le Corbusier doch noch bewahrheiten: Die fünfte Fassade hat das Potenzial, zur natürlichen Klimaanlage unserer Städte zu werden.





Erneuerbare Energie und Biodiversität auf unserem Geschäftshaus Steinfels

Die Zürcher Kantonalbank hat 2021 die Dachfläche des Geschäftshauses Steinfels an der Josefstrasse in Zürich begrünt und mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgerüstet. Sandra Schieferli, Leiterin Real Estate, gibt Auskunft über das Vorgehen, die Erfahrungen und darüber, was es zu beachten gilt bei der Umsetzung einer PV-Anlage kombiniert mit einem Gründach.

Interview: Othmar Köchle,
Bilder: [Zürcher Kantonalbank](#)

5

Schlüsselaspekte für die Umsetzung einer PV-Anlage mit Gründach



Planung und Design: Mit den Spezialisten für PV und Biodiversität müssen die geeignete Art des Gründachs (extensiv oder intensiv) und die passende Technologie für die Energieerzeugung (Solarpanels) gefunden werden. Dabei müssen Faktoren wie die Tragfähigkeit des Daches, die Gewährleistung einer dichten Dachhaut, der Standort, die Ausrichtung und mögliche Schattenwürfe berücksichtigt werden.



Genehmigungen: Die rechtlichen Anforderungen und benötigten Genehmigungen für die Installation des Energiegründachs müssen mit den zuständigen Behörden geklärt werden.



Auswahl der richtigen Materialien und Komponenten: Hochwertige Materialien und die bestmögliche Technologie, angepasst an die örtlichen Anforderungen und Klimabedingungen, fördern die Nachhaltigkeit eines Energiegründachs.



Fachspezialisten für Installation und Wartung: Spezialisierte und hoch qualifizierte Fachkräfte für die Installation und Wartung der Dachbegrünung und der Energieerzeugungstechnologie stellen die Langlebigkeit der Anlage sicher.



Monitoring und Optimierung: Die Leistung der PV-Anlage sollte laufend überwacht werden, damit bei Bedarf Optimierungen vorgenommen werden können. Die Effizienz der Anlage kann damit sichergestellt und daneben auch der ökologische Nutzen maximiert werden.

Sandra Schieferli, die ZKB hat vor rund zwei Jahren das Dach des Geschäftshauses Steinfels begrünt und mit Photovoltaikmodulen bestückt. Hat sich die Investition gelohnt?

Rein ökonomisch hängt die Rentabilität einer Investition in ein Energiegründach von Faktoren wie den Kosten für die Installation, den Einsparungen bei den Energiekosten, dem Energiepreis, der Energieeffizienz des Gebäudes und der Lebensdauer der Anlage ab. Die Tatsache, dass wir den produzierten Strom komplett für den Eigengebrauch nutzen können und nicht zu tiefen Preisen zurück ins Netz einspeisen müssen, verkürzt die Amortisationszeit.

Wir verfolgen mit dem Energiegründach aber letztlich ein ganz anderes Ziel. Wir möchten in erster Linie den CO₂-Fussabdruck weiter reduzieren und setzen darum, wo immer es möglich ist, auf erneuerbare Energien. Das erreichen wir mit der PV-Anlage. Zusätzlich leisten wir einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Hitzeminderung im Siedlungsraum. Wir monitoren unsere naturnah gestalteten Umgebungsflächen und können bezüglich Entwicklung der Artenvielfalt sehr erfreuliche Tendenzen beobachten. Bei einer Umgebungsgestaltung in Regensdorf konnten wir beispielsweise feststellen, dass die Anzahl der Wildbienen-Populationen innert kurzer Frist signifikant gestiegen ist. Zudem haben wir viele positive Rückmeldungen von Mitarbeitenden, Kunden und aus der Bevölkerung. Die Investition hat sich deshalb sicher gelohnt.

Unter welchen Voraussetzungen kann so ein Projekt gelingen?

Grundsätzlich braucht es das Commitment, dass eine solche Anlage trotz finanziellem Mehraufwand realisiert werden kann. Mit der Nachhaltigkeitspolitik der Zürcher Kantonalbank ist dieses Fundament gegeben. Die Bank orientiert sich an den Zielen für eine nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs), dem Klimaübereinkommen von Paris sowie der Treibhausgasneutralität 2050. Für eine erfolgreiche Umsetzung mussten auch verschiedene bauliche und organisatorische Faktoren beachtet werden, die für eine positive ökologische Bilanz eine wichtige Rolle spielen (siehe auch Box: 5 Schlüsselaspekte für die Umsetzung einer PV-Anlage mit Gründach).

Hat sich das Objekt besonders angeboten aufgrund der architektonischen Eigenheiten?

Ursprünglich hätte aufgrund des Zustands der Abdichtung eigentlich nur die Dachhaut erneuert werden müssen. Es hat sich angeboten, im Zuge des baulichen Eingriffs zusätzlich die Wärmedämmung zu verbessern, um die Wärmeverluste zu minimieren. Mit dem Ziel einer weitergehenden Reduktion der Treibhausgasemissionen haben wir den Standort dann auf weiteres Potenzial hin untersucht. Die Analyse der Spezialisten zeigte, dass die Voraussetzungen zur Realisierung einer Pionierlösung in



Interview

«Wir möchten in erster Linie den CO₂-Fussabdruck weiter reduzieren und leisten einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität und zur Hitzeminderung.»

Sandra Schieferli,
Leiterin Real Estate

Sandra Schieferli, lic.oec.publ. Seit Januar 2020 Leiterin Real Estate, verantwortlich für sämtliche betriebsgenutzten Standorte der Zürcher Kantonalbank inkl. physischer Sicherheit, Technik, Flächenmanagement, Portfoliomanagement, Services und Nachhaltigkeit.

Form eines Energie Gründaches gegeben waren. Die architektonischen Eigenheiten wie Südausrichtung und Tragfähigkeit waren ideal.

Welche Faktoren waren dafür entscheidend?

Die Tragfähigkeit der Betondecke war ausreichend, um die zusätzlichen Lasten durch die vorgesehene Vegetation, die Wasserretentionsschicht und die Energieerzeugungstechnologie aufzunehmen. Im Weiteren bot die sehr gute Ausrichtung des Daches beste Voraussetzungen für die Effizienz der Solarpanels und damit eine maximale Energieerzeugung. Und nicht zuletzt war ein sicherer Zugang zum Dach nicht nur für eine einfache Installation wertvoll, sondern auch später für die Durchführung der Wartung und allfälliger Reparaturen.

Warum wurde das Gebäude nicht bereits von Anfang an so geplant?

Das Gebäude wurde vor 20 Jahren gebaut und wurde damals nur extensiv begrünt. Vor zwei Jahrzehnten waren Themen wie erneuerbare Energien, Biodiversität und Hitzeminderung noch nicht von gleicher Bedeutung wie heute. Auch fehlte

es an Wissen und Awareness, die heute im Kontext des Klimawandels selbstverständlich sind.

Mit welchen Folgekosten muss gerechnet werden?

Die Folgekosten für den Unterhalt eines Energie Gründaches können je nach Art des Gründaches (Art der PV-Anlage und Art der Begrünung) sowie den örtlichen Gegebenheiten variieren. Eine allgemein gültige Zahl zu nennen, würde dem Energie Gründach nicht gerecht. Es müssten alle Eigenheiten sowie technischen Komponenten des Daches aufgezeigt werden. Wichtig ist, dass man die ökonomische Komponente von Anfang an einbezieht und mit den Fachspezialisten eine Gesamtbetrachtung über den ganzen Lifecycle macht. Es gilt zu beachten, dass – wie bei jedem anderen Dach – regelmässige Inspektionen und Wartungen gemacht werden müssen, um sicherzustellen, dass das Gründach ordnungsgemäss funktioniert und eventuelle Probleme frühzeitig erkannt werden können. Zur Wartung zählen die Inspektion und Reinigung der PV-Anlage und die spezifische Pflege der biodiversen Grünfläche.

Selbstverständlich legen wir einen grossen Wert auf Effizienz beim Unterhalt, indem wir darauf abzielen, die entsprechenden Kosten durch eine hochwertige Erstinvestition niedrig zu halten. Den Fokus setzen wir nicht nur auf die finanziellen Kennzahlen, sondern auch auf die CO₂-Reduktion und den Schutz der Biodiversität.

Sind nach der Begrünung Unterschiede im Umgebungs- oder auch im Gebäudeklima messbar?

Diesbezüglich haben wir bei unseren Projekten noch keine Messungen vorgenommen. Aber verschiedenste öffentlich zugängliche Studien belegen, dass begrünte Gebäude eine Vielzahl von positiven Auswirkungen auf das Klima haben

können. Gebäudebegrünungen, wie beispielsweise Dach- oder auch Fassadenbegrünungen, können dazu beitragen, die Umgebungstemperatur erheblich zu senken. Weitere Effekte sind die verbesserte Luftqualität und eine Reduktion des Energieverbrauchs für Heizung und Kühlung. Dies kann sich auf die unmittelbare Umgebung des Gebäudes, aber auch auf das Mikroklima innerhalb des Gebäudes auswirken.

War der behördliche Prozess für die Begrünung einfach?

Die Stadt Zürich ist gegenüber Dachbegrünungsmassnahmen positiv eingestellt. Schwieriger sind Vertikalbegrünungen: Bei Begrünungen an der Fassade müssen feuerpolizeiliche Massnahmen beachtet werden, was die Planung herausfordernder macht. Der Prozess für PV-Anlagen ist im Allgemeinen eher anspruchsvoll.

Was für Ratschläge können Sie geben, wenn ein Unternehmen das Dach eines bestehenden Geschäftshauses begrünen möchte?

Wichtig ist, dass alle wesentlichen Faktoren analysiert werden. Eine gute Planung ist die halbe Miete. Der Einbezug von Spezialisten für Dachbegrünung sowie von Spezialisten für PV-Anlagen ist unumgänglich, um die Voraussetzungen

für die Umsetzung zu schaffen. Der Einsatz nachhaltiger Materialien mit langer Lebensdauer sowie ein gezielter Einsatz funktionaler Pflanzenarten und ein adäquates Wassermanagement sind ebenfalls wichtige Erfolgsfaktoren. Die Umsetzung am Standort Steinfels ist dank Berücksichtigung dieser Faktoren gelungen.

Gibt es weitere Pläne, um den Gebäudebestand der ZKB zu begrünen?

Wir prüfen laufend das Potenzial für die Umsetzung solcher Projekte, insbesondere dann, wenn ohnehin ein Eingriff an der Fassade oder am Dach bevorsteht. Es ist uns ein grosses Anliegen, unsere Liegenschaften bezüglich Nachhaltigkeit stetig zu optimieren und unseren CO₂-Fussabdruck weiter zu senken.



[Unser Engagement für Biodiversität](#)

Nachhaltigkeit: Erneuerbare Energien und Biodiversität auf unserem Geschäftshaus Steinfels



Sonniges Zollikon immer noch gefragt

Mit der Zinswende haben sich die Voraussetzungen am Schweizer Immobilienmarkt geändert. Die finanziellen Vorteile von Wohneigentum gegenüber der Miete sind verflogen. Interessenten werden wählerischer. Die Vermarktung von Eigentumsobjekten braucht etwas mehr Geduld. Neubau verkauft sich seltener unter der Hand, sondern muss immer häufiger auf den grossen Immobilienplattformen ausgeschrieben werden, zum Teil sogar mehrmals. Auch in besonders gefragten Gemeinden wie Zollikon ist der Verkaufsprozess langwieriger, da die Zahl der zum Verkauf ausgeschrieben Einfamilienhäuser und Wohnungen 2023 zugenommen hat. Kaufkräftige Kunden wurden dennoch gefunden: Trotz des ohnehin schon hohen Niveaus haben die Preise in Zollikon wie in allen Gemeinden der Goldküste weiterhin zugenommen.

Wohninserate in Zollikon	Mietwhg.	STW	EFH
Anzahl inserierter Objekte auf Homegate 2023	490	67	18
Trend im Vergleich zu 2022	▲	▲	▲

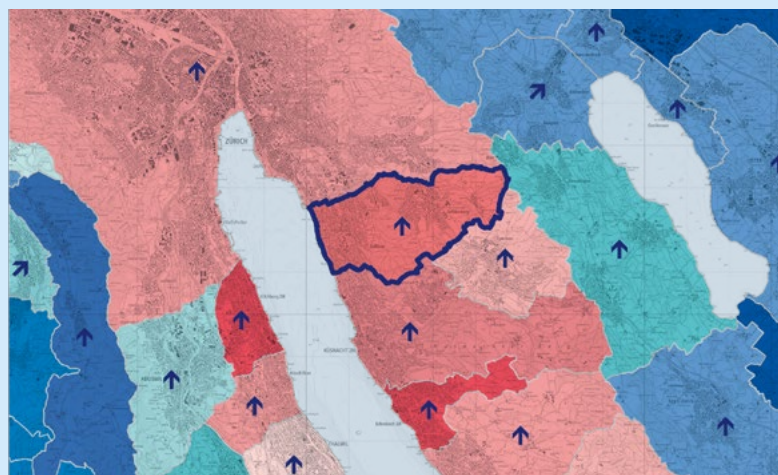
Auch wenn die Kosten höher sind, wird Wohneigentum weiter rege nachgefragt. Der Leerstand von Eigenheimen in Zollikon hat gegenüber 2022 sogar nochmals abgenommen. Die Anziehungskraft von Zollikon dürfte auch künftig stark bleiben, denn die Gemeinde hat viel zu bieten: die Nähe zu Zürich, tiefe Steuern, wunderbare Aussicht auf den Zürichsee und viele Sonnenstunden.

Und wie hat sich Ihre Gemeinde entwickelt? Möchten Sie wissen, welche Spuren die Zinswende in Ihrer Gemeinde hinterlassen hat? In unseren Gemeindeberichten erhalten Sie für jede Gemeinde der Schweiz die Zahlen und Fakten zu den neusten Entwicklungen am Immobilienmarkt. Ausserdem zeigen wir Ihnen die besten Lagen bezüglich Erreichbarkeit, Besonnung und Lärm, welche Steuerbelastung Sie erwartet und vieles mehr.

Erfahren Sie mehr über Ihre Gemeinde in unserem Bericht: www.zkb.ch/gemeindeberichte

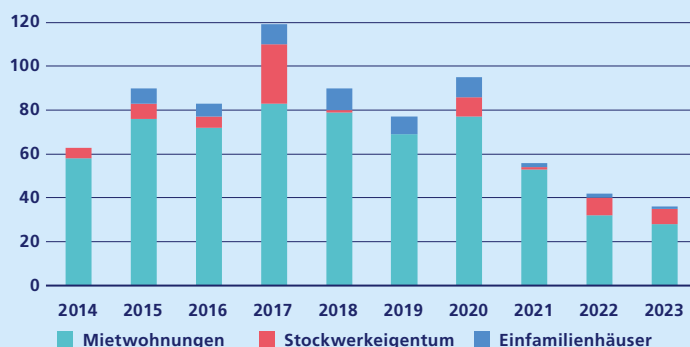


Quadratmeterpreis Stockwerkeigentum

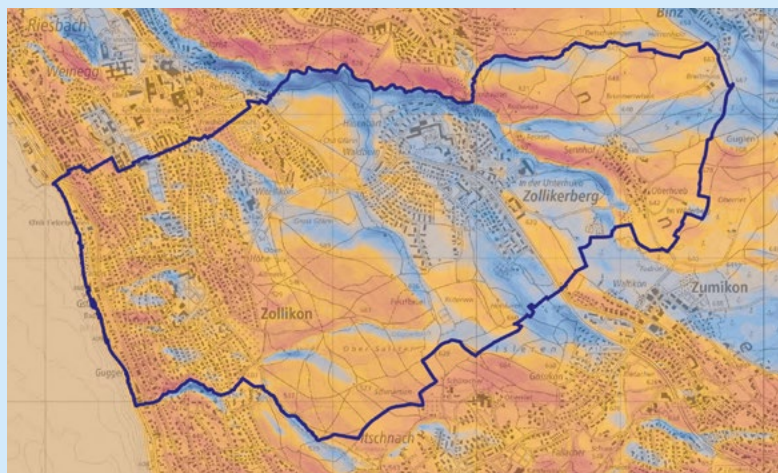


Preistrend STW ↗ leichter Anstieg ↑ starker Anstieg 8'100 CHF 20'300 CHF

Leerstand nach Wohnform in Zollikon



Besonnung



stark besont dunkel, schattig 71,3 Prozent aller Adressen in Zollikon befinden sich an sonniger Lage



Ihre Meinung ist uns wichtig

Zweimal pro Jahr erhalten Sie von uns das «Immobilien aktuell». Es ist uns ein grosses Anliegen, das Magazin ständig weiterzuentwickeln. Deshalb interessiert uns Ihre Meinung. Wie beurteilen Sie das «Immobilien aktuell»?

Ihre Meinung bis Ende April!

Nehmen Sie bis 30. April an unserer Umfrage teil – das Ausfüllen des Fragebogens dauert nur wenige Minuten.

Direkt zur Umfrage geht es via QR-Code.

Herzlichen Dank, dass Sie sich die Zeit dafür nehmen.

Zürcher Kantonalbank



Impressum

Herausgeberin
Analytics Immobilien
Zürcher Kantonalbank

Redaktion
Othmar Köchle

Art Direction
Marke & Kreation
Zürcher Kantonalbank

Gestaltung
JoosWolfangel
Winterthur

Druck
Druckerei Albisrieden
Zürich

Cover-Illustration
und S. 24 Maria Salvatore

Illustrationen
S. 10, 16 JoosWolfangel /
Johannes Joos

Fotos
S. 2, 35 Zürcher Quantaviva
S. 29, 32 Zürcher Kantonalbank, zvg

Auflage
7'500 Exemplare

Erscheint
½-jährlich

Kontakt
medien@zkb.ch

Abonnement
zkb.ch/immobilienpublikationen
oder 0844 843 823

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken. Alle Informationen und Daten in diesem Dokument stammen aus Quellen, welche die Zürcher Kantonalbank zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments für zuverlässig hielt. Alle Berechnungen wurden mit grösster Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für deren Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit übernommen werden – weder ausdrücklich noch stillschweigend. Die Zürcher Kantonalbank lehnt diesbezüglich jegliche Haftungsansprüche ab.



**Intensive
Dachbegrünung auf
einem Geschäftshaus,
Zürich Süd**

Aufnahme nach
der Projektumsetzung
durch die Firma Zürcher
Quantaviva, Architektur
und Systemische Beratung
(Konzept) mit Netzwerk-
partnern Vera Gloor AG,
Phoster GmbH und
weiteren.

Marianne und Martin Jahn aus Hirzel

Beim Bauen an die Umwelt denken. Das liegt doch nahe.

Jetzt unser Umweltdarlehen entdecken.
Die nahe Bank. zkb.ch/umweltdarlehen

226493



Zürcher
Kantonalbank