

Das vermeintliche Potenzial von EFH – Zahlen und Thesen

Mitgliederversammlung EspaceSuisse Nordost

Frauenfeld, 11. Mai 2023

Dr. Marco Schmid



Ausgangslage

- In der Schweiz gibt es 1 Millionen EFH, darin wohnen 2.3 Millionen Menschen
 - EFH machen 60% des Wohngebäudeparks aus, beherbergen aber nur 27% der Bevölkerung
 - In 52% der EFH wohnen max. 2 Personen
 - EFH Bewohner leben auf grossem Fuss: verbrauchen 25% mehr Wohnfläche pro Person als MFH Bewohner und ein Vielfaches an Land

 - Revidiertes Raumplanungsgesetz seit 2014 in Kraft: verdichten, anstatt neu einzonen
 - EFH Parzellen oft massiv unternutzt: aktuelle Bau- und Zonenordnungen würden höhere Ausnützung erlauben
- ⇒ hohes Verdichtungspotenzial, aber kann es genutzt werden?

These 1: Alte, unternutzte EFH Parzellen
bergen grosses Potenzial

Ungenutztes Potenzial der EFH

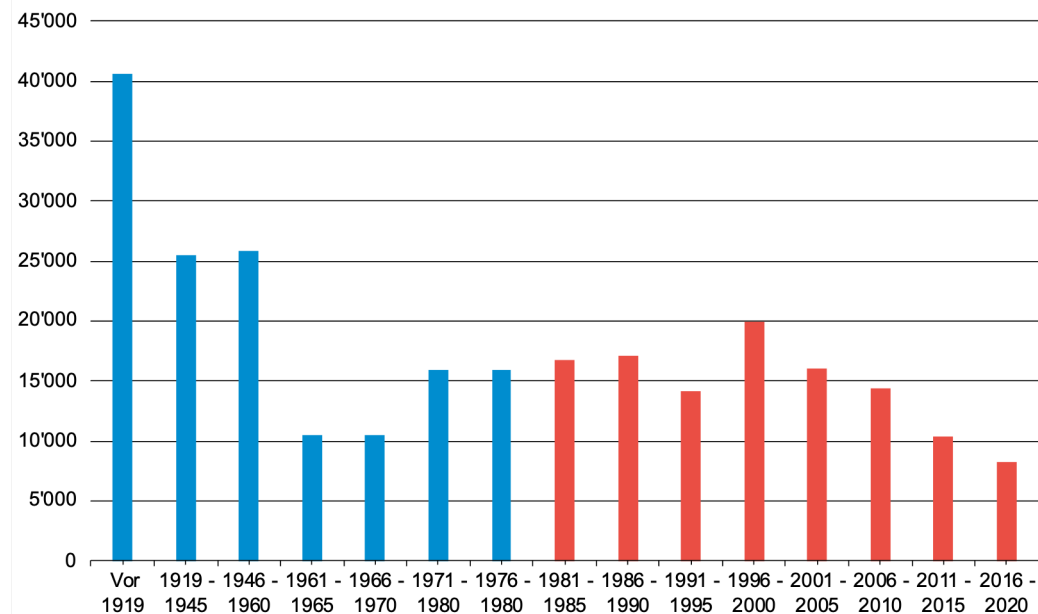
Grundsätzlich zwei Dimensionen der Unternutzung bei EFH:

1. Unterbelegung des bestehenden Wohnraums
2. Geringe bauliche Ausnützung der Parzelle

Unternutzung nur relevant, wenn Gebäude mehr als 30 Jahre alt und Wohnraum nicht mehr Bedürfnissen der Bewohner entspricht

Viele alte EFH vorhanden

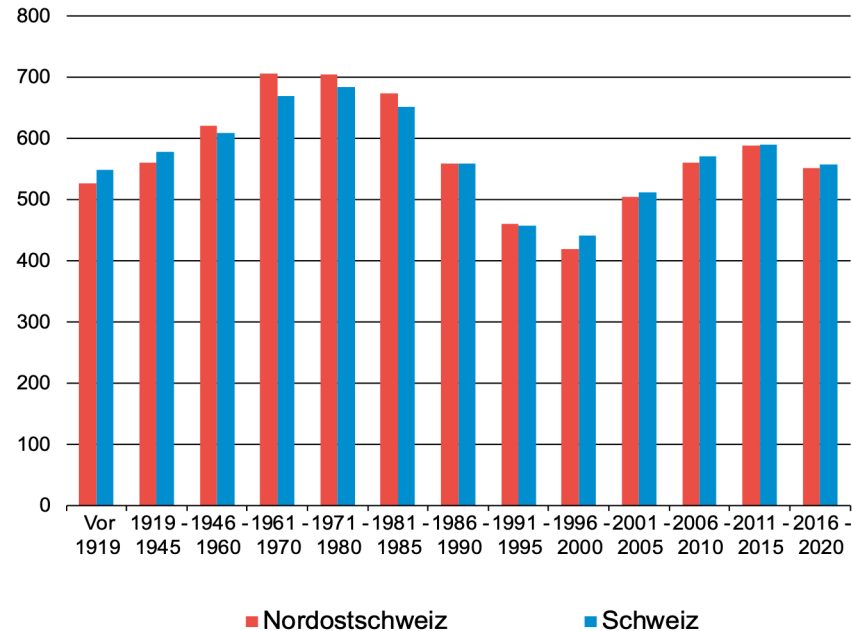
Bestand Einfamilienhäuser Nordostschweiz nach Baujahr, Stand 2021



- 55% der EFH in Nordostschweiz vor 1980 gebaut
- ⇒ 160k Kandidaten Parzellen

Ältere EFH stehen auf grossen Grundstücken

Mittlere Grundstückfläche Einfamilienhäuser nach Bauperiode (m²)

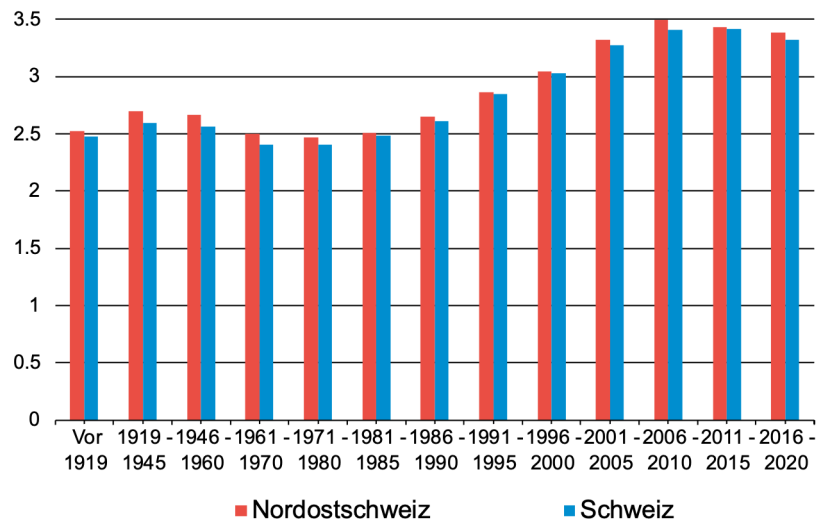


- Klarer Zusammenhang zwischen Baujahr und Grundstückfläche
- grösste Grundstücke in 60ern/70ern

⇒ Baujahr 1975:
Mediane Grundstückfläche 700m²
Mediane Wohnfläche 140m²

Tiefere Belegung bei älteren Baujahren und Bewohnern

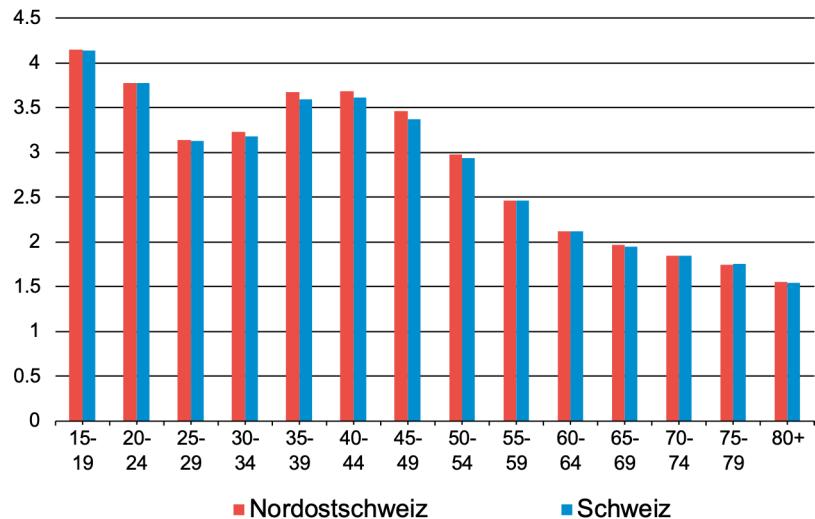
Durchschnittliche Belegung Einfamilienhäuser nach Bauperiode



Quelle: SE

⇒ Baujahr 1975: ∅ Belegung 2.4 Personen

Durchschnittliche Belegung Einfamilienhäuser nach Alter der Bewohner



Quelle: SE

– Haushaltsgrösse sinkt mit Alter der Bewohner

Theoretisches Potenzial zur Innenverdichtung

Typisches EFH Baujahr 1975 mit 140m² Wohnfläche in Nordostschweiz

Unterbelegung des bestehenden EFH Wohnraums

Status quo: 2.4 Bewohner

Möglich: 4 Personen

⇒ Verdichtungspotential Belegung **+65%**

Geringe bauliche Ausnutzung der EFH Parzelle

Status quo: 700m² Grundstück

Möglich: MFH nur 140m² pro Wohneinheit

⇒ Verdichtungspotential Bebauung **+400%**

- Grösserer Hebel bei Ausnutzung der Parzellen als bei Belegung, aber auch höhere Kosten und Emissionen
- Bauliche Verdichtung vorallem an bereits gut erschlossenen Lagen geeignet (ÖV, Fernwärme)

⇒ Mit 160k Kandidaten EFH Parzellen in Nordostschweiz grosses Potenzial, aber Aktivierung ist komplex

These 2: Damit Potenzial nicht vermeintlich bleibt, müssen viele Voraussetzungen erfüllt sein

Voraussetzungen für Aktivierung des Potenzials

1. Finanzierbarkeit Wechsel von EFH in attraktive EGW muss gegeben sein
2. Angebot an attraktiven, altersgerechten Wohnungen in naher Umgebung muss vorhanden sein
3. Eigentümer müssen gewillt sein ihr langfristiges Eigenheim zu verlassen

Gedankenexperiment: Wechsel von EFH in EGW

Altes EFH an unterdurchschnittlicher Mikrolage

Eingaben Einfamilienhaus

Grundstück	<input type="text" value="350"/> m ²
Volumen SIA	<input type="text" value="700"/> m ³
Garagen im Vol	<input type="text" value="1.0"/>
Baujahr	<input type="text" value="1975"/>
Alter	<input type="text" value="5"/>
Zustand	<input type="text" value="2.0"/>
Standard	<input type="text" value="2.5"/>
Mikrolage	<input type="text" value="2.5"/>



Haustyp	<input type="text" value="freistehend"/>
Wohnsitz	<input type="text" value="Erstwohnsitz, ohne Nutzungs_"/>
Wohnfläche	<input type="text" value="135.0"/> m ² NWF
Minergie	<input type="text" value="Nein"/>

Neue, komfortable EGW an sehr guter Mikrolage in gleicher Gemeinde

Eingaben Eigentumswohnung

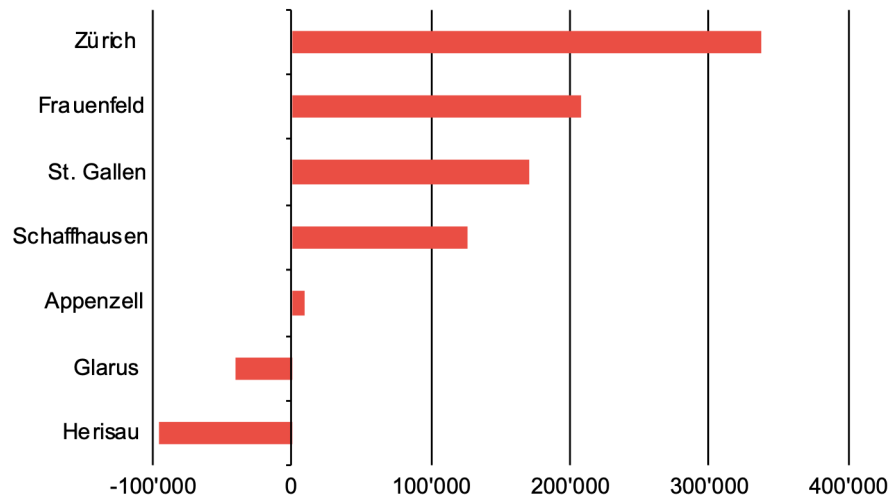
Wohnfläche (NWF)	<input type="text" value="80"/> m ² NWF
Baujahr	<input type="text" value="2022"/>
Alter	<input type="text" value="5"/>
Zustand	<input type="text" value="5.0"/>
Standard	<input type="text" value="4.5"/>
Mikrolage	<input type="text" value="4.5"/>



Wohnungstyp	<input type="text" value="Etagenwohnung"/>
Wohnsitz	<input type="text" value="Erstwohnsitz, ohne Nutzungs_"/>
Terassenfläche	<input type="text" value="30.0"/> m ²
Etage	<input type="text" value="3"/> (Parterre = 0, 1. OG = 1, 2. OG = 2)
Minergie	<input type="text" value="Ja"/>

Wechsel bei teurem Boden gut finanzierbar

Resultierender Nettocashflow bei Verkauf EFH und Kauf EGW, in CHF



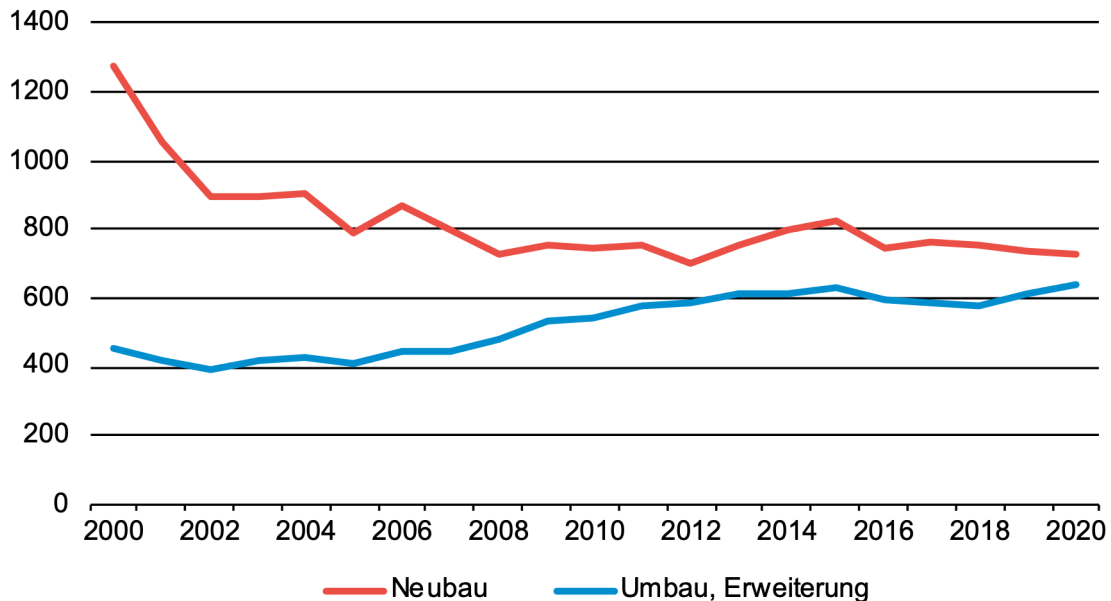
- In Kantonen mit hohen Bodenpreisen ist Wechsel von einem alten EFH in eine moderne EGW gut finanzierbar
- Aber meiste Eigentümer wollen EFH nicht verkaufen, selbst bei aktuell rekordhohen Bodenpreisen
- Haben Eigentümer die relevanten Informationen?
- Sind attraktive Alternativen vorhanden?

Quelle: Wüest Partner

These 3: Umbau wird in Zukunft
wichtigere Rolle spielen als Neubau

Neubau rückläufig, Umbau steigend

Bauinvestitionen in Einfamilienhäuser in Nordostschweiz, in Mio CHF pro Jahr



- Ersatzneubauten sind in der BFS Statistik dem Neubau zugeordnet
- Zeichnet sich ab, dass Umbauinvestitionen Neubauinvestitionen in Zukunft übertreffen werden
- Bei Neubau macht Ersatzneubau immer grösseren Anteil aus

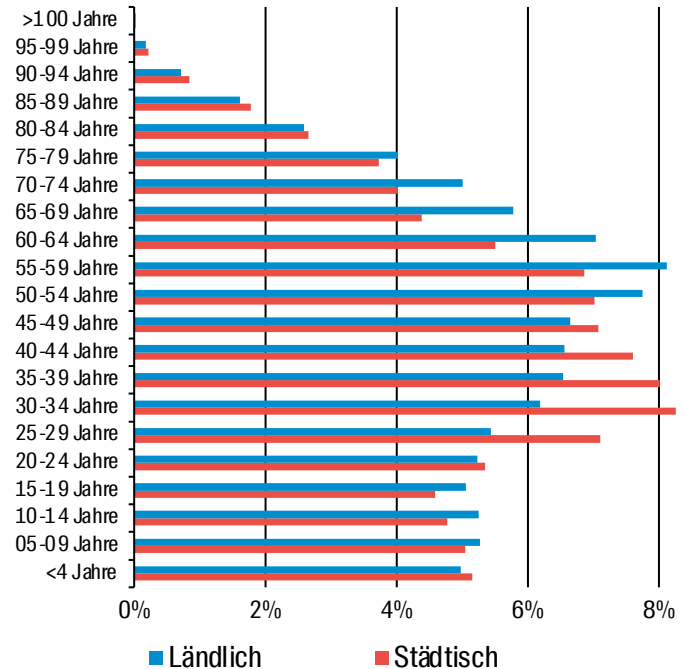
Quelle: BFS Baustatistik

These 4: Urbane und ländliche
Räume sind mit unterschiedlichen
Herausforderungen konfrontiert

Unterschiedliche Herausforderungen

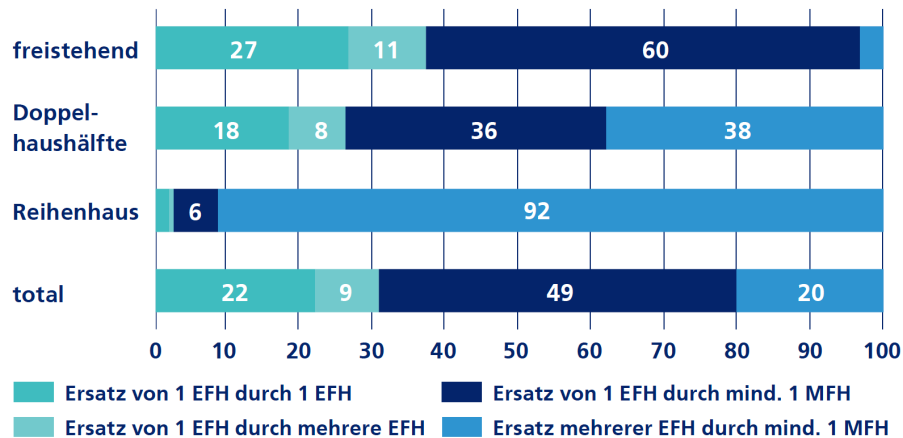
- In urbanen Gebieten Herausforderung **bauliche Verdichtung** zu realisieren
 - Ablösung EFH durch MFH
- In ländlichen Gebieten weniger Priorität, da weniger Wachstumsdruck
 - Herausforderung **Generationenwechsel** zu realisieren und attraktive Alternativen für Wohnen im Alter zu bieten
 - Überalterung verhindern

Altersverteilung der Bevölkerung 2021



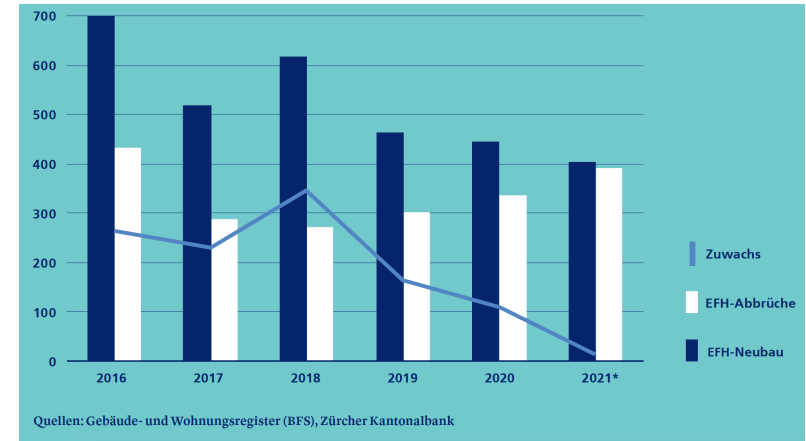
EFH werden überwiegend durch MFH ersetzt

Ersatzprojekte bei EFH Abbruch



Quelle: Zürcher Kantonalbank

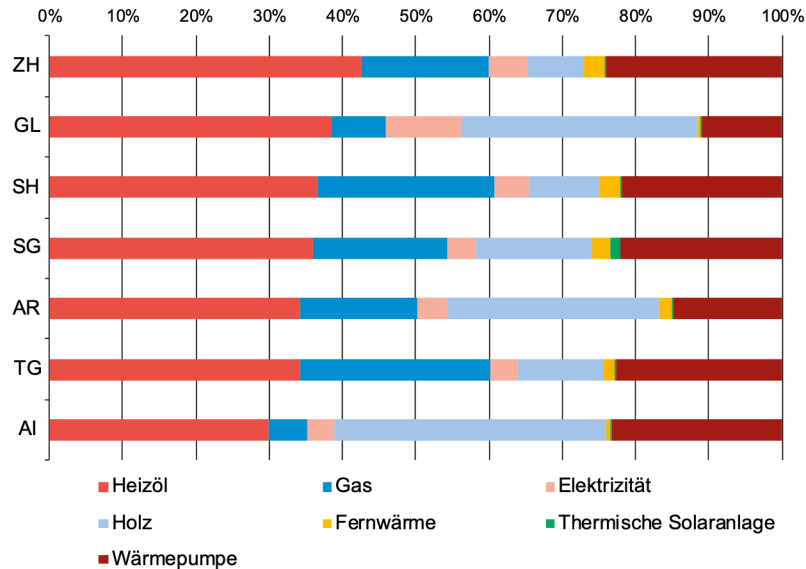
EFH Neubau und Abbrüche im Kt Zürich



- In Kt Zürich scheint Verdichtung bei EFH Abbrüchen stattzufinden
- 2021 erstmals kein Nettozuwachs an EHF mehr

Noch immer 57% der EFHs fossil beheizt

Verteilung Energiequelle Heizung EFH



Quelle: GWR

– Öl-/Gas-Heizungen noch immer weit verbreitet
⇒ hoher Sanierungsbedarf

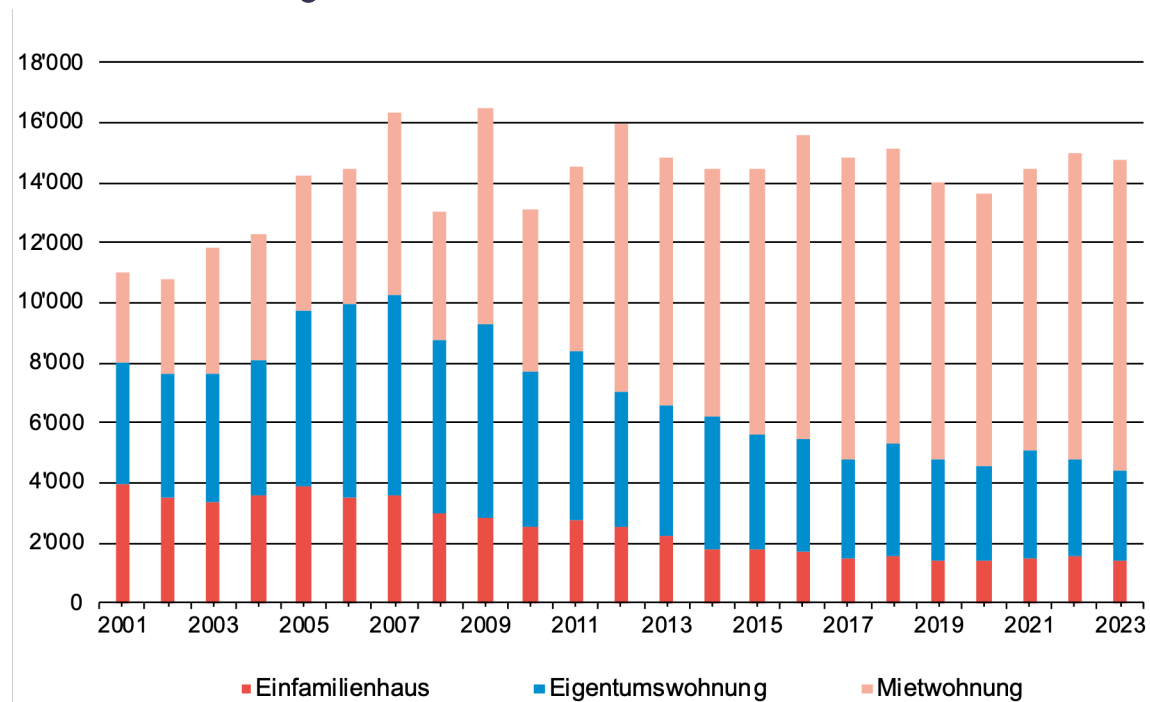
– Heizungsersatz als Chance Wohnsituation zu überdenken

- In ländlichen Kantonen noch viele Holzheizungen
- Fernwärme erfordert genügend hohe Dichte
- In ländlichen Gebieten Lösung Wärmepumpe

These 5: EFH als Wohnform für
Mittelstand in urbanen Gebieten
unter Druck

Immer weniger neue EFH gebaut

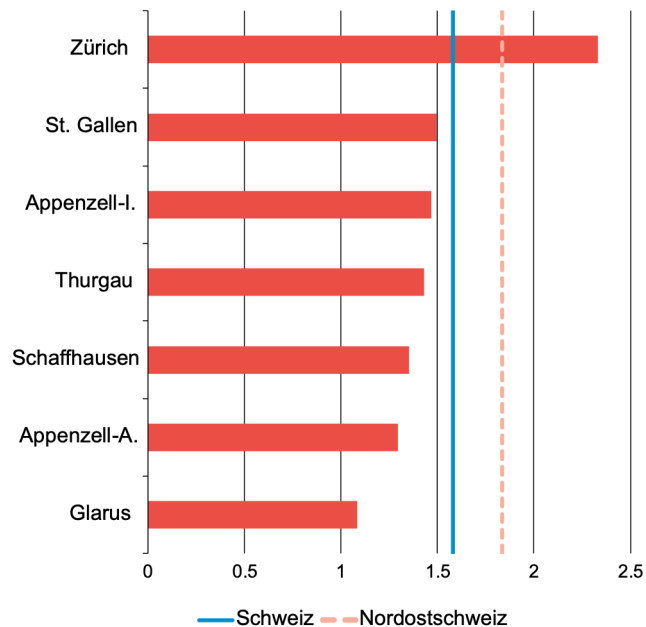
Anzahl baubewilligte Wohneinheiten Neubau in Nordostschweiz



- Neubau auf grüner Wiese und Ersatzneubau
- EFH Anteil an Neubau von 30% anfangs 00er abgenommen auf 10% heute
- Insbesondere in urbanen Gebieten
Kt Zürich nur noch 6% EFH

EFH an urbanen Lagen sehr teuer

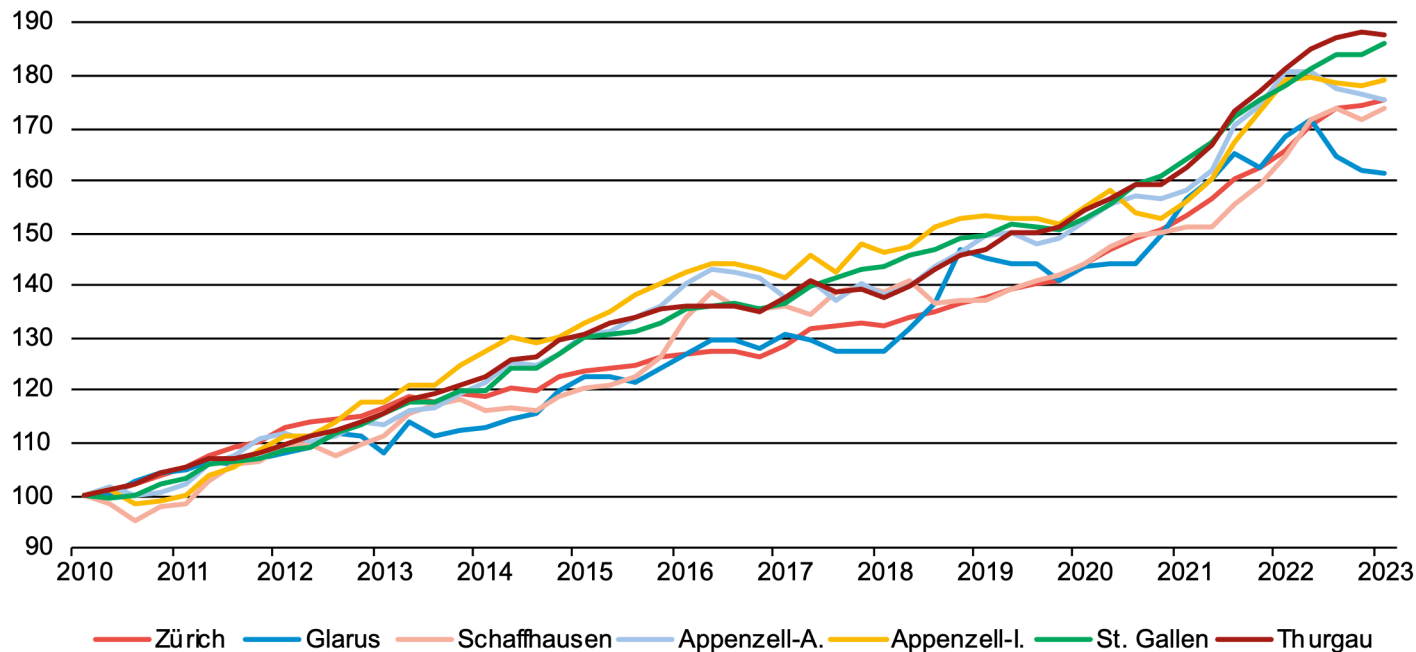
Preis Einfamilienhaus mittlerer Grösse 2023Q1, in Mio. CHF



- Basierend auf qualitätsbereinigten Transaktionspreisen
- Im Kanton Zürich kostet ein EFH mittlerer Grösse aktuell 2.3 Mio. CHF, in Glarus 1.1 Mio. CHF

Starkes Preiswachstum in allen Kantonen

Preisentwicklung Einfamilienhaus mittlerer Grösse, Index 2010Q1=100

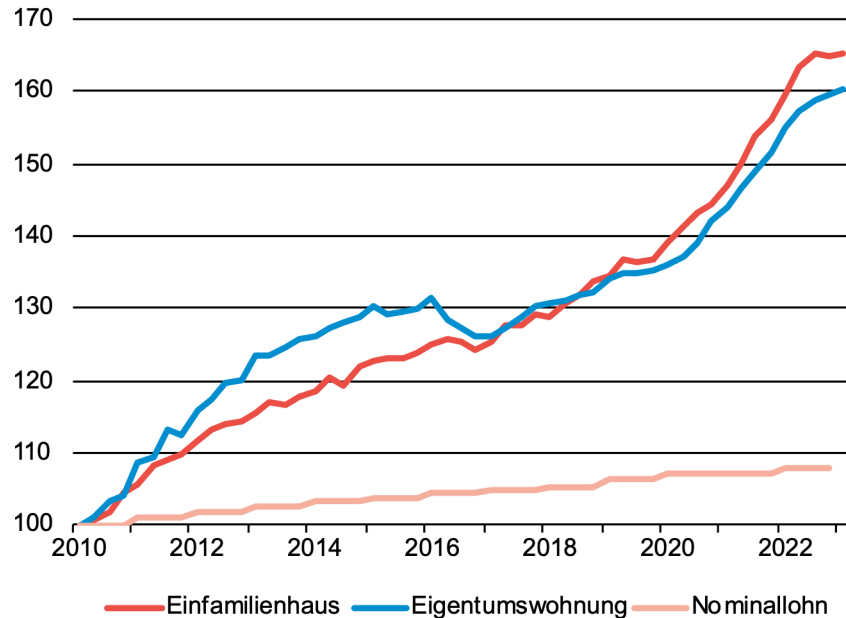


Veränderung
2010Q1-2023Q1

TG	+86%
SG	+79%
GL	+75%
AI	+75%
AR	+74%
ZH	+65%
SH	+61%

Preisanstieg überflügelte Lohnentwicklung massiv

Preisentwicklung Eigentumsobjekte, Index 2010Q1=100



- Preisanstieg Wohneigentum hat Anstieg der Löhne in letzten 10 Jahren massiv übertroffen
⇒ höherer Fremdfinanzierungsbedarf oder hohes Vermögen notwendig
- Folglich ist Wohneigentum für eine immer kleinere Gruppe der Bevölkerung erschwinglich
- Phase der Niedrigszinsen auf Hypotheken ist vorbei

Conclusion

- 160k EFH Parzellen in Nordostschweiz vor 1980 bebaut
- Typisches EFH Baujahr 1975: 140m² Wohnfläche, 700m² Grundstück, Belegung 2.4 Personen
⇒ Solche Objekte haben hohes Verdichtungspotential, aber Aktivierung komplex

- Erste Anzeichen der Innenverdichtung sichtbar
 - EFH an Neubau rückläufig insbesondere in urbanen Kantonen
 - EFH werden zunehmend durch MFH ersetzt

- EFH als Wohnform für den Mittelstand in urbanen Gebieten ist unter Druck
- In Kantonen mit hohen Bodenpreisen ist Wechsel von einem alten EFH in eine modern EWG gut finanzierbar
- Viele Gründe die Wechsel verhindern: Emotionale Bindung, Freiheit eines EFH, Mangel an Alternativen, ...

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Dr. Marco Schmid

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

T 044 289 90 33

marco.schmid@wuestpartner.com

Wüest Partner AG

wuestpartner.com

