

# Zukunft des Einfamilienhauses: Ein Modell am Scheideweg

Trotz ökologischer und finanzieller Bedenken halten viele Schweizerinnen und Schweizer am Traum vom Einfamilienhaus fest. Eine tiefer gehende Analyse zeigt die wichtigsten Fakten zu diesem besonderen Markt auf und beleuchtet die Hintergründe.

Von Marius Leutenegger

**M**it dem Einfamilienhaus ist es ein bisschen wie mit James Bond: berühmt für einen unverwechselbaren Stil, aber nach und nach aus der Zeit gefallen. Einfamilienhäuser verbrauchen eine Menge an Ressourcen und Boden – das passt schlecht ins Hier und Jetzt, wo Verdichtung wegen des Bevölkerungswachstums als unbestrittenes Gebot gilt. Einfamilienhäuser haben pro Person, die darin wohnt, mehr Oberfläche und einen grösseren Unterhaltsbedarf als Mehrfamilienhäuser. Sie stehen und entstehen oft am Rand von Siedlungen, was zu längeren Wegen und mehr Verkehr führt. Ergo: Der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck eines Einfamilienhauses ist viel zu gross und verschärft zudem die Zersiedlung, die seit Jahren in der Kritik steht. Und das Sündenregister des Einfamilienhauses liesse sich fast beliebig verlängern.

## Mit Abstand begehrteste Wohnform

Dennoch – und auch hier ist das Einfamilienhaus durchaus mit James Bond zu vergleichen – bleibt die Faszination bestehen, trotz aller Gegenargumente. Das zeigt die Wohntraumstudie, mit der die Versicherungsgesellschaft Helvetia und der Hypothekenvermittler MoneyPark jährlich die Zufriedenheit und die Wünsche der Schweizer Bevölkerung hinsichtlich Wohnen erkunden. In der aktuellen Ausgabe äusserten sage und schreibe 53 Prozent aller Befragten, das freistehende Einfamilienhaus sei ihr grösster Wohntraum. Warum diese Wohnform so begehrt ist, liegt auf der Hand: Im Einfamilienhaus ist man König oder Königin über ein kleines Reich, das man mit niemandem teilen muss und in dem einen niemanden stört, das viel Gestaltungsspielraum lässt und das erst noch über vielfältig nutzbaren Aussenraum verfügt. My home is my castle – das scheint dem Menschen eindeutig näher zu liegen als die Mietkaserne, zu der sich nicht so einfach eine emotionale Bindung aufbauen lässt. Zudem gilt ein Eigenheim als gute Wertanlage. Und da wir alle das Bauerngen in uns haben, schätzen wir den Gedanken, unseren Nachfahren einmal eine Art Hof überlassen zu können.

## Immer exklusiver

Allerdings bleibt der Traum vom eigenen Haus heute für die allermeisten Menschen Scham. Weniger als 20 Prozent aller Haushalte der Schweiz leben in einem Einfamilienhaus, und daran wird sich vor allem aus Kostengründen wohl nicht mehr viel ändern. «Im Vergleich zur Situation vor 20 Jahren, als sich noch 60 Prozent der Haushalte ein mittleres Objekt leisten konnten, sind es heute nur noch 15 Prozent», kommentiert die UBS eine ihrer Studien zu Wohnmarktrends. Diese Aussage bezieht sich generell auf Eigenheime, schliesst also Eigentumswohnungen mit ein. Ein freistehendes Einfamilienhaus ist noch viel exklusiver, theoretisch haben nur noch 3 Prozent

der Haushalte ein genügend hohes Einkommen, um sich ein solches leisten zu können. Die entsprechende Rechnung lautet so: In den letzten 20 Jahren stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um durchschnittlich 3,4 Prozent pro Jahr – das kommt über die ganze Zeit nahezu einer Verdoppelung gleich. Als Richtwert für das Durchschnittshaus gilt heute 1,25 Millionen Franken, natürlich mit enormen regionalen Unterschieden. Um sich die Hypothek dafür leisten zu können, braucht es – bei 20 Prozent Eigenmitteln – ein Haushaltseinkommen von rund 200 000 Franken.

Kurzum: Wer im freistehenden Einfamilienhaus wohnen will, muss entweder bereits ziemlich vermögend oder

ein Spitzenverdiener, eine Spitzenverdienerin sein. Von diesen Leuten gibt es aber offensichtlich genug: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibt ungebrochen. Zwischen September 2023 und 2024 kamen gemäss «Online Home Market Analysis» des Immobilienportals Immoscout24 rund 75 000 Einfamilienhäuser auf den Markt, von schweizweit insgesamt etwa einer Million solcher Objekte. Das waren 36 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Ein Grund für das kurzzeitige Plus an Angeboten war die Beruhigung an der Zinsfront: Viele Eigentümerinnen und Eigentümer hatten mit dem Verkauf zugewartet, bis die Hypotheken wieder sanken – und Immobilien dadurch wieder begehrter und teurer

wurden. Doch der Markt sog die kleine Schwemme an Einfamilienhäusern wie ein Schwamm auf: Die Inserate auf Immoscout24 blieben durchschnittlich nur 13 Prozent länger hochgeschaltet als üblich, dann waren die neuen Besitzerinnen und Besitzer gefunden.

Auch wenn sich nur ein kleines Segment der Bevölkerung Einfamilienhäuser leisten kann, bleibt die Nachfrage nach solchen Immobilien hoch. Das hat auch damit zu tun, dass in der Schweiz tendenziell immer weniger Einfamilienhäuser gebaut werden. Von 2012 bis 2021 sank die Zahl jährlich neu erstellter Einfamilienhäuser von fast 9000 auf weniger als 5400. Der Grund dafür ist, dass der Bodenpreis massiv gestiegen ist. Es lohnt



Ein privater Rückzugsort im Grünen: Ein Lebensstil, der immer exklusiver wird.

**Heute können  
sich nur noch  
15 Prozent der  
Haushalte ein  
Einfamilienhaus  
leisten.**

sich deshalb eher, auf einer Parzelle ein grosses Gebäude mit Stockwerkeigentum oder Reihenhäuser zu errichten – falls das überhaupt möglich ist, denn viele der klassischen Einfamilienhausquartiere befinden sich in der Wohnzone W2, und dort darf höchstens zweigeschossig gebaut werden. Wird ein Stück Land vererbt, ist es einem Geschwister mittlerweile oft nicht mehr möglich, die anderen auszubehalten und darauf ein eigenes Haus zu bauen. Immer häufiger auch werden freistehende Einfamilienhäuser abgerissen und durch mehrere Bauten ersetzt. Das alles hat zur Folge, dass Einfamilienhäuser noch rarer, noch prestigeträchtiger – und damit noch teurer werden.

## Vom Traum verabschieden?

Daran werden auch kurzzeitige Entwicklungen nicht viel ändern. Seit bald einem Jahr gibt es immer wieder Hinweise, dass die Preise für gewisse Immobilien – darunter auch Einfamilienhäuser – nicht mehr so stark steigen wie in der Vergangenheit. Berücksichtigt werden muss dabei aber die regionale Verteilung. Es gibt tatsächlich Gegenden, wo man noch relativ günstig an ein Haus kommt. Der Grund dafür ist ganz einfach der, dass aufgrund der unattraktiven Lage die Nachfrage klein ist. Und selbst wenn der Preis für ein Einfamilienhaus in den Ballungszentren um ein paar Prozent sinken sollte, bleibt es für Normalos unerschwinglich. Das ist aber keine neue Erkenntnis. Es ist bereits zehn Jahre her, dass Köbi Gantenbein, der Gründer der Architekturzeitschrift «Hochparterre» und einer der meistbeachteten Kritiker der baulichen Entwicklung der Schweiz, in einem Interview festhielt: «Die Schweizer müssen sich vom Hüslitraum verabschieden.» Müssen sie das? Träumen darf man, und für den einen oder die andere wird der Traum ja auch tatsächlich in Erfüllung gehen. Aber dass sie ihre Kinder dereinst im freistehenden Einfamilienhaus aufziehen werden, davon sollten junge Leute heute nicht mehr ausgehen.