

16.03.2010 - 11:01 Uhr

HEV Schweiz: Das Einfamilienhaus ist kein Auslaufmodell

Zürich (ots) -

In jüngster Zeit wird wieder einmal das Ende des Einfamilienhauses beschworen. So spricht der Chefökonom der Credit Suisse in einer vor kurzem erschienenen Immobilienmarktanalyse von "strukturellen Problemen im Einfamilienhaussegment" und von "untrüglichen Zeichen, dass das Einfamilienhaus nicht mehr das Mass aller Dinge" sei. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist jedoch über längere Zeiträume betrachtet ziemlich konstant geblieben. Damit nicht genug: Der Einfamilienhausbau ist sogar geringeren zyklischen Schwankungen ausgesetzt als der Mehrfamilienhausbau.

Die Bautätigkeit hat seit 2000 allgemein wieder stark angezogen (+80%). Sie fand dabei auf ein Niveau der frühen 1990er Jahre zurück. Relativ zum Stockwerkeigentum und insbesondere zu Mietwohnungen erscheint dabei die Wohnform Einfamilienhaus auf dem absteigenden Ast zu sein.

In absoluten Zahlen werden jedoch seit den 1980er Jahren in der Schweiz konstant etwa 12'000 neue Einfamilienhäuser (EFH) pro Jahr gebaut. Auch während der Immobilienkrise in den frühen 1990er Jahren sind die Neuzugänge in dieser Baukategorie nur kurzfristig leicht zurückgegangen. Wohl lässt sich innerhalb der EFH-Kategorie seit dem Jahr 2000 ein Rückgang bei den gebauten Einfamilienhäusern feststellen. Der Bau frei stehender Einfamilienhäuser hingegen, ist sogar leicht ansteigend und hat den Rückgang bei letzteren weitgehend kompensiert.

Der Mehrfamilienhausbau unterliegt im Vergleich zum Einfamilienhausbau stärkeren Schwankungen. Die Zahl der jährlich gebauten Mehrfamilienhäuser (MFH) hat sich zwischen dem Jahr 2000 und 2005 von rund 3'000 auf 5'500 beinahe verdoppelt und ist seither konstant auf diesem hohen Niveau. In Wohneinheiten ausgedrückt kommen heute jährlich etwas mehr als 30'000 neue MFH-Wohnungen auf den Markt. Dies sind doppelt so viele wie um das Jahr 2000, jedoch etwa gleich viele wie Mitte 1990er Jahre und weniger als Mitte der 1970er Jahre. Die Zahl der neu gebauten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erreichte also schon mehrmals solche Höhen. Dazwischen gab es in dieser Kategorie jedoch immer wieder auch Phasen mit relativ hohen Leerständen und dementsprechend rückläufiger Bautätigkeit.

Im Wohnungsmarkt scheint 2009 eine über mehrere Jahre andauernde Phase steigender Angebotspreise zu Ende zu gehen. Diese Trendänderung betrifft jedoch nicht nur die Einfamilienhäuser, sondern auch die Mehrfamilienhäuser. So ist bei den neuen Mietwohnungen (Erstvermarktungen) nach Wüest & Partner im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr ein Preisrückgang von 6.6% festzustellen. Wenn also Einfamilienhäuser zur Zeit etwas länger auf einen Käufer warten als noch vor drei Jahren, so spiegelt sich darin nicht das Ende dieser Wohnform. Es ist lediglich eine gesunde Marktkorrektur im Gange, die für den Wohnungsmarkt in der Schweiz ganz allgemein gilt.

Das Einfamilienhaus ist als Wohnform weiterhin gefragt.

Schwierigkeiten beim Verkauf älterer Objekte in ländlichen Regionen sollten nicht auf die Situation im Gesamtmarkt übertragen werden. Ebenso wenig sollten Markt- oder Lifestyle-tendenzen, die für die Grossräume Zürich und Genf gelten mögen, auf die übrige Schweiz projiziert werden. Aus der Abnahme des Anteils an EFH-Neubauten und der länger werdenden Insertionsdauer bei EFH-Altbauten in diesen Regionen auf einen allgemeinen Lifestyle-Trend zu schliessen, ist verfrüht. Der Entscheid für die eine oder andere Wohnform wird hier wie überall massgeblich durch den Bodenpreis bestimmt.

Kurz: Das frei stehende Einfamilienhaus steht bei Herr und Frau Schweizer nach wie vor hoch im Kurs, wenn es sich finanzieren lässt. Der HEV Schweiz setzt sich mit den 2009 eingereichten Volksinitiativen "Eigene vier Wände dank Bausparen" und "Sicheres Wohnen im Alter" unter anderem genau für diese Finanzierbarkeit ein.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Michael Landolt, volkswirtschaftlicher Mitarbeiter HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100599978> abgerufen werden.