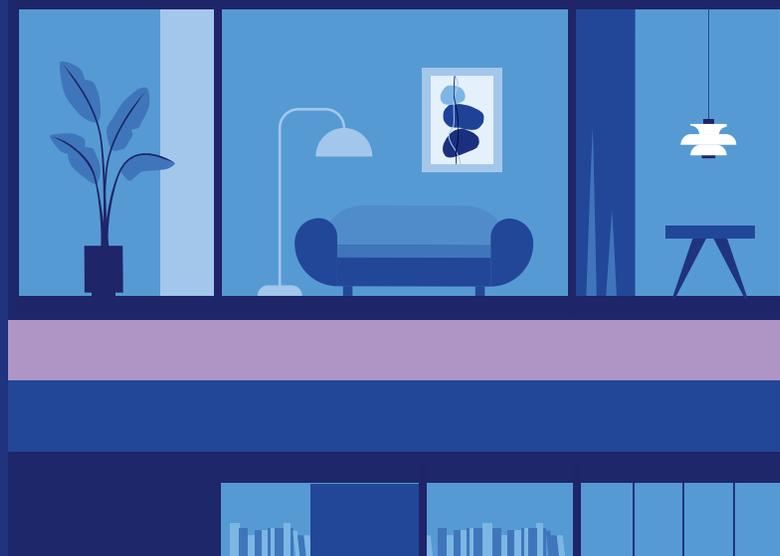


# Immobilien aktuell

Ausgabe April 2025



**Happy Birthday**  
**60 Jahre**  
**Stockwerkeigentum**



Zürcher  
Kantonalbank

## Meinung und Prognose

Musik am Eigenheimmarkt 4

## Konjunktur und Zinsen

Nachfrageflaute macht Sorgen 6

## Leerkündigungen

Leerkündigungen – Zeit hilft 8

## Stockwerkeigentum

Eine 60-jährige Erfolgsgeschichte 10

Gemeinsames Sanieren als  
Herkulesaufgabe 14

## Naturgefahren

Achtung Gefahr! 19

## Interview

Wo steht meine Immobilie  
punkto Energieverbrauch? 26

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The village features numerous houses with red-tiled roofs and a prominent white church with a red-tiled dome. The surrounding landscape is lush green with fields and forests. In the background, a large, steep mountain with a rocky scree slope rises against a clear blue sky.

Brienz/Brinzauls (GR)  
vor dem Schuttstrom  
Aufnahme 20. Juni 1995

# Liebe Leserin Lieber Leser



**Ursina Kubli**  
Zürcher Kantonalbank,  
Immobilien-Research

Runde Geburtstage sind ein Grund zum Feiern. Das gilt auch für das Stockwerkeigentum, das am 1. Januar 1965 im Schweizerischen Zivilgesetzbuch seine rechtlichen Grundlagen erhielt. Diese Eigentumsform ist im heutigen gesellschaftlichen und preislichen Kontext nicht mehr wegzudenken und erfreut sich bei Menschen jeden Alters grosser Beliebtheit, insbesondere auch bei Personen in der zweiten Lebenshälfte.

Runde Geburtstage bieten auch Anlass, Bilanz zu ziehen. Mit dem anstehenden Sanierungsbedarf steht die eigentliche Bewährungsprobe erst bevor. Werden die Stockwerkeigentümer diese Herkulesaufgabe meistern, oder droht ein Sanierungsstau, wie viele Kritiker befürchten? Unsere bankinternen Bewertungen geben Aufschluss. In Kombination mit den Vermögen in den Erneuerungsfonds lässt sich ableiten, ob die Gemeinschaften finanziell auf die notwendigen Massnahmen vorbereitet sind.

Während der 60. Geburtstag des Stockwerkeigentums leise über die Bühne ging, sorgten Naturereignisse für grössere Aufmerksamkeit. Wer sorgte sich nicht um das Bündner Dorf Brienz, als 2023 ein Felssturz das idyllische Dorf bedrohte? Auch die Bilder aus dem Misox, als die A13 teilweise weggespült wurde, und die Zerstörungen im Tessiner Maggiatal sind uns noch lebhaft in Erinnerung. Da der Klimawandel die Naturgefahren zukünftig noch verschärfen wird, gehen wir der Frage nach, welchen Gefahren die Immobilien am häufigsten ausgesetzt sind und wie gross der Preiseffekt ist.

Wir hoffen, auch in dieser Publikation mit neuen Daten und Fakten Ihre Freude an Immobilien zu unterstützen.

**Ich wünsche eine spannende Lektüre.**

# Musik am Eigenheimmarkt

**(Geld-)Politische Entscheidungen prägen den Immobilienmarkt, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor.**

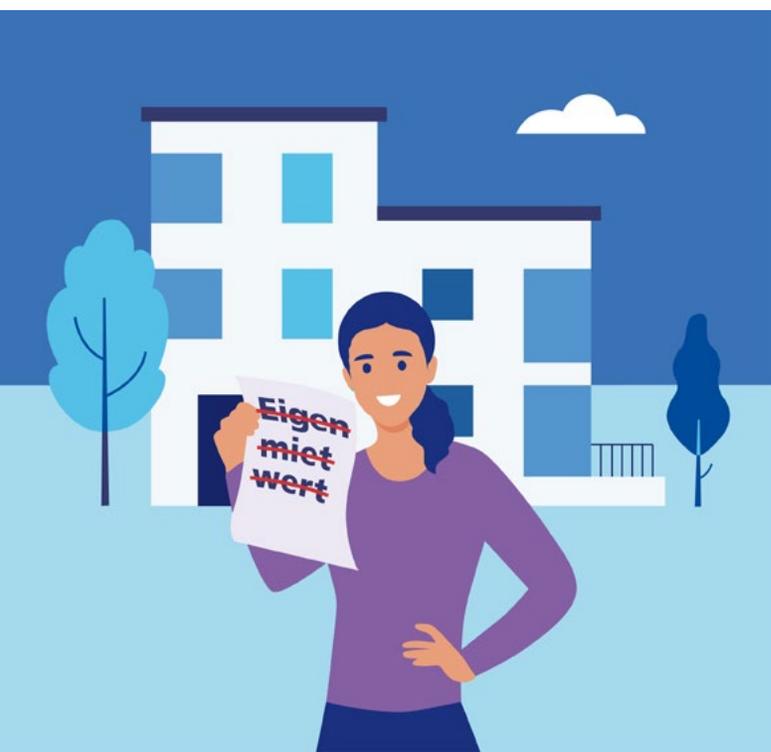
**Von Ursina Kubli,  
Leiterin Immobilien-Research**

Stellen sie sich vor, Sie sind auf einer Party, und plötzlich geht die Musik aus. Ungefähr dieses Gefühl hatten Eigenheimbesitzer, als die Zinsen nach dem Ende der Pandemie und dem Beginn des Ukrainekriegs in die Höhe schossen. Der Immobilienmarkt kam kurzfristig zum Stillstand, die Transaktionen sanken auf ein Rekordtief. Rückblickend war es ein Weckruf, sich nicht dauerhaft auf tiefe Zinsen zu verlassen. Dank deutlicher Leitzinssenkungen beginnt die Musik am Immobilienmarkt allmählich wieder zu spielen. Wer heute eine Eigentumswohnung kauft, hat niedrigere Wohnkosten, als wenn er in eine vergleichbare Mietwohnung ziehen würde. Mögliche Wertsteigerungen des Eigenheims kommen noch dazu. Wer über seine Wohn-

situation nachdenkt, wird sich wieder eher für die eigenen vier Wände entscheiden. Dies wird auch der Vermarktung von Neubauprojekten neues Leben einhauchen, insbesondere im günstigeren bis mittleren Preissegment. In Zeiten steigender Zinsen gestaltete sich die Vermarktung von Neubauprojekten harzig. Allmählich reduziert sich das aufgebaute Angebot und liegt nur noch leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Knappheit am Eigenheimmarkt spitzt sich wieder zu. Dies dürfte im Kanton Zürich wie auch schweizweit zu weiteren Preiszuwächsen führen. Würde ein Wegfall des Eigenmietwerts die Preise nochmals anziehen lassen?

## Wenn der Eigenmietwert fällt ...

Den Mietern ist die für Eigenheimbesitzer vorteilhafte Zinsentwicklung wohl nicht entgangen, während sie selbst mit den Folgen der Knappheit am Mietwohnungsmarkt zu kämpfen haben. Ihr Erbarmen aufgrund des zu versteuernden Eigenmietwerts dürfte sich daher in Grenzen halten. Das «Ja» zur Objektsteuer, die mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verknüpft ist und voraussichtlich im September zur Abstimmung vorliegen wird, ist alles andere als gesichert. Doch was würde ein Wegfall für den Immobilienmarkt bedeuten? Eine Auslegeordnung soll Gewinner identifizieren und mögliche Konsequenzen für den Immobilienmarkt abschätzen.



## Prognosen zum Wohnungsmarkt

	2023	2024	2025*	2026*
Bautätigkeit Wohnungen CH	47'700	42'000*	43'000	46'000
Bautätigkeit Wohnungen ZH	10'000	8'000*	9'000	8'500
Nettozuwanderung <sup>1</sup>	98'900	83'400	80'000	75'000
Leere Mietwohnungen CH	44'200	40'400	39'000	38'000
Leere Mietwohnungen ZH	3'200	3'500	3'300	3'200
Angebotsmieten CH <sup>2</sup> , vs. VJ.	4,7%	3,2%	2,0%	1,5%
Angebotsmieten ZH <sup>2</sup> , vs. VJ.	8,4%	4,8%	2,5%	2,0%
Preise Wohneigentum CH <sup>3</sup> , vs. VJ.	2,3%	3,8%	4,0%	4,0%
Preise Wohneigentum ZH <sup>3</sup> , vs. VJ.	3,7%	3,3%	4,5%	4,5%
Referenzzinssatz	1,75%	1,75%	1,50%	1,50%

\* Prognose Zürcher Kantonalbank

<sup>1</sup> Ohne Status S

<sup>2</sup> Homegate-Angebotsmieten

<sup>3</sup> Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX), für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Die perfekte Konstellation, um von einem Wegfall des Eigenmietwerts zu profitieren, wäre eine selbstfinanzierte Neubau-Villa mit Umschwung an bester Lage. Um den Preiseinfluss eines möglichen Wegfalls abschätzen zu können, muss man sich die steuerlichen Konsequenzen für einen typischen Käufer vor Augen führen. Denn Verkäufer werden ihr Verhalten nicht anpassen – für sie geben veränderte Lebensbedingungen und familiäre Verhältnisse den Ausschlag, ob sie verkaufen wollen oder nicht. Der typische Eigenheimkäufer ist auf eine hohe Belehnung angewiesen und hat insbesondere bei Einfamilienhäusern aufgrund des Alters des Objekts erhöhten Unterhalts- oder sogar Sanierungsbedarf. Ohne Eigenmietwert wäre er aufgrund der fehlenden Abzugsmöglichkeiten nicht bessergestellt. Ein Wegfall, der bei einem «Ja» im September bereits ab 2028 Realität sein könnte, wäre daher kein Katalysator für weitere Preissteigerungen am Immobilienmarkt. Im Einzelfall sowie bei einzelnen Objektkategorien wären die Konsequenzen jedoch erheblich. So würde zum Beispiel der finanzielle Anreiz zum Erwerb sanierungsbedürftiger Gebäude erheblich sinken.

### Renditeimmobilien sind politischen Risiken ausgesetzt

Bei Renditeimmobilien ist der Einfluss des Zinsumfeldes naturgemäss höher als im Eigenheimsegment. Die günstigen Finanzierungsbedingungen werden insbesondere in den Städten vom Risiko vermehrter Mietregulierungen überschattet. Trotz einer leichten Beruhigung des Bevölkerungswachstums wird die Knappheit im Mietsegment bestehen bleiben. Die Leerstände dürften sich weiter reduzieren und für steigende Angebotsmieten sorgen. Das ist der perfekte Nährboden für weitere Mietrechtsverschärfungen. Das Beispiel des Kantons Basel-Stadt könnte dabei wegweisend sein. Am Rheinknie verbietet das Gesetz Ersatzneubauten, die nicht mindestens 20–40 Prozent mehr Wohnraum kreieren. Renovations- und Transformationsvorhaben und die daraus folgenden Mietzinsaufschläge müssen von der Wohnschutzkommission genehmigt werden. Ausserdem werden die nach dem Abschluss der baulichen Massnahmen gültigen Mietpreise stichprobenartig kontrolliert. Diese Verschärfungen traten am 1. Januar 2022 in Kraft und schränken insbesondere das Mietertragspotenzial von Altbauten ein. Die Zürcher Wohnschutz-Initiative, die im Februar 2024 eingereicht worden ist, geht in eine ähnliche Richtung. In der Stadt Zürich dürften Immobilieninvestoren dieses Risiko am Transaktionsmarkt einpreisen. Wohnlagen vor den Toren der Stadt Zürich könnten kurzfristig attraktiv sein, da sie von der städtischen Knappheit profitieren und nicht unmittelbaren politischen Risiken ausgesetzt sind. Verschärft sich jedoch die Situation am Mietwohnungsmarkt, ist es auch ausserhalb der Stadt Zürich nur eine Frage der Zeit, bis strengere Regulierungen Sympathien finden. (Geld-)Politische Entscheidungen werden den Wohnungsmarkt in naher Zukunft formen.

## Wer vom Wegfall des Eigenmietwerts profitiert



### Finanzierung ohne Fremdkapital

Eigentümer, deren Eigenheim nicht, oder nur geringfügig mit einer Hypothek belastet ist, profitieren von einer Abschaffung. Das ist typischerweise bei langjährigen Eigentümern der Fall. Da sie keine Schuldzinsen vom Einkommen abziehen können, sinkt die Steuerlast deutlich.



### Frisch saniert oder neu

Wer ein Eigenheim ohne Sanierungsbedarf hat, wird stärker vom Wegfall des Eigenmietwerts profitieren. Mit Instandhaltung und Sanierung kann man heute die steuerliche Belastung abdämpfen.

## Die eigenen vier Wände lohnen sich (wieder)

### Wohnkosten-Differenz Miete und Eigentum

4-Zi.-Durchschnittswohnung, 80% Belehnung, 5-Jahres-Hypothek, 1% Unterhalt



Quellen: Homegate, SRED, Zürcher Kantonalbank

■ Kanton Zürich ■ Schweiz

# Nachfrageflaute macht Sorgen

**Die fehlende Nachfrage hemmt die Unternehmen mehr als die Kreditklemme. Das spricht für eine Tiefzinsagenda bei der SNB.**

**Von David Marmet,  
Chefökonom Schweiz**

## 0,2%

**Geldmarktsatz Ende 2025**

Nach der Covid-Pandemie war es der akute Fachkräftemangel, der den Unternehmen die grösste Sorge bereitet. Die unternehmerischen Sorgenfalten wurden bald noch tiefer, da sich steigende Zinsen dazugesellten. Sowohl am Arbeitsmarkt als auch am Zinsmarkt hat sich in den letzten Quartalen die Situation entspannt. Doch die Freude bleibt getrübt. Denn die Fachkräfte stehen hauptsächlich aufgrund der mauen Nachfrage wieder vermehrt zur Verfügung. Und die Vorteile, die sich aufgrund der nun sinkenden Zinsen ergeben haben, würden durch die Implementierung des Regelwerkes «Basel III» und durch den Niedergang der Grossbank CS zunichte gemacht – so die Argumentationslinie einiger Wirtschaftspolitiker, die eine aufziehende Kreditklemme («Credit Crunch») monieren.

### Keine Anzeichen einer Kreditklemme

Der Begriff Kreditklemme ist in der ökonomischen Literatur nicht eindeutig definiert. Mehrheitlich akzeptiert ist die Sichtweise, dass von einer Kreditklemme die Rede ist, falls es weder zins- noch bonitätsbedingt zu Kreditange-

botsrestriktionen kommt. D.h. Banken stellen den Unternehmen Kredite generell und flächendeckend nicht zur Verfügung, obwohl die Nachfrage zu aktuellen Finanzierungsbedingungen vorhanden ist. Da aber Änderungen der Kreditstandards in der Schweiz – im Gegensatz zu anderen Ländern – nicht systematisch erhoben werden, können Anhaltspunkte für eine Kreditklemme nur annäherungsweise eruiert werden. Zudem stellt sich das Problem, dass relevante Daten oftmals mit einer grossen zeitlichen Verzögerung publiziert und Umfragen nur ad hoc durchgeführt werden (wie zum Beispiel im Nachgang der Finanzmarktkrise 2008/09). Diese Probleme kennen die Unternehmensumfragen der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) nicht. Sie werden regelmässig und seit Jahren mindestens im Vierteljahrestakt durchgeführt.

Wie die untenstehende Grafik zeigt, sind zurzeit kaum mehr Unternehmen als in der Vergangenheit von finanziellen Einschränkungen betroffen, die ihr wirtschaftliches Gedeihen hemmen. So lässt sich im Immobiliensektor anhand der Daten bis Anfang 2025 keine Verschärfung der finanziellen Restriktionen feststellen. Der Anteil der Unternehmen, die finanzielle Restriktionen spüren, liegt im Projektie-

### Kreditklemme spielt kaum eine Rolle

Anteil der Unternehmen mit dem Hemmnis «finanzielle Restriktionen», beschäftigungsgewichtet, in Prozent



■ Projektierungssektor ■ Hochbau ■ verarbeitendes Gewerbe

Quellen: Zürcher Kantonalbank, KOF

rungssektor aktuell unter dem langjährigen Durchschnitt. Im Hochbau ist er zwar höher, aber im Trend rückläufig.

Für Immobilieninvestoren, die mit hohen Anteilen an Fremdkapital arbeiten, dürften sich die Finanzierungsbedingungen aufgrund neu geltender Regeln für die Vergabe von Hypotheken (Basel III) indes verschärft haben. Wird aber die Risikoeinschätzung einzelner Unternehmen neu überprüft, kann aus gesamtwirtschaftlicher Warte nicht von einer Kreditklemme im Sinne der oben erwähnten Auslegung die Rede sein.

### Mangelnde Nachfrage als Haupthindernis

Stärker als mit finanziellen Restriktionen kämpfen die Unternehmen mit der mangelnden Nachfrage (Grafik unten). Der Immobiliensektor ist dabei deutlich weniger von diesem Hemmnis betroffen als beispielsweise das verarbeitende Gewerbe in der Schweiz, das nicht zuletzt von den konjunkturellen und strukturellen Problemen in Deutschland in Mitleidenschaft gezogen wird.

### Schwache Investitionstätigkeit

Die Schweizer Wirtschaft dürfte in diesem Jahr mit 1,3 Prozent leicht unterdurchschnittlich wachsen. Der private Konsum bleibt dank des robusten Arbeitsmarktes und der steigenden Reallöhne eine wichtige Wachstumsstütze.

Hingegen belastet die Investitionsschwäche die hiesige Konjunktur. So halten sich die Unternehmen bislang mit hochtrabenden Investitionsplänen für das Jahr 2025 zurück. Generell rechnen die Unternehmen zudem mit zunehmender Konkurrenz und sehen kaum Potenzial, höhere Preise durchzusetzen. In einigen Branchen wird mit Preisnachlässen gerechnet. Was heisst das für die Geldpolitik bzw. die Zinsentwicklung?

### SNB hat Spielraum für Zinssenkungen

Bei Angebotsschocks entwickeln sich Preise und wirtschaftliche Produktion in entgegengesetzter Richtung; die Notenbanken können die Hände in den Schoß legen und warten. Bei Nachfrageschocks hingegen entwickeln sich beide Grössen gleichgerichtet, und die Notenbanken werden rascher aktiv. Zwar haben wir in der Schweiz zurzeit keinen Schock, aber die momentanen Signale der Nachfrage als auch der Preise geben der Schweizerischen Nationalbank den Spielraum, den Leitzins weiter zu senken. Zum einen sind die Investitionsaktivitäten – oftmals das Zugpferd bei konjunkturellen Aufschwüngen – alles andere als dynamisch. Und zum anderen wird die Inflation in der Schweiz in diesem Jahr zwar kaum negativ notieren, sich aber zumindest in den nächsten Monaten am unteren Band des von der SNB definierten Inflationsziels bewegen. Wir rechnen mit einer durchschnittlichen Jahresinflation von 0,6 Prozent. Dadurch haben unserer Ansicht nach die Eidgenossenrenditen wenig Anstiegspotenzial.

### Erhöhte Prognoseunsicherheit

Die zurzeit stattfindenden geopolitischen Disruptionen können allerdings ungeahnte makroökonomische Kräfte entwickeln und so unsere Prognosen durcheinanderwirbeln. Die Schweiz ist als kleine offene Volkswirtschaft selbstredend gegen abrupt eingeführte Zölle nicht immun. Je nach geopolitischer Gemengelage, Höhe und Umfang der Zölle sowie der Reaktion der Handelspartner sind deutlich höhere Inflationsraten und/oder eine markante Wachstumsabschwächung denkbar – aber das ist nicht unser Basisszenario. Der amerikanische Ökonom Hyman Minsky, der viel zu den eingangs erwähnten Kreditbedingungen geforscht hat, argumentierte einst, dass Stabilität zu Instabilität führe. Je länger die Lage stabil sei, desto instabiler werde sie in der Krise. Mit der Covid-Pandemie, dem Ukrainekrieg und den internationalen Preisschocks war die Lage zuletzt alles andere als stabil. Dies lässt hoffen, dass unsere Wirtschaft resilient ist und die anstehenden geopolitischen Disruptionen relativ gut überstehen wird.

# 1,3%

## BIP-Wachstum 2025

### Sorgen wegen schwacher Nachfrage

Anteil der Unternehmen mit dem Hemmnis «ungenügende Nachfrage», beschäftigungsgewichtet, in Prozent



■ Projektierungssektor ■ Hochbau ■ verarbeitendes Gewerbe

Quellen: Zürcher Kantonalbank, KOF

# 0,6%

## Inflation 2025

**Je emotionaler ein Thema ist, desto wichtiger sind Daten und Fakten. Nehmen Leerkündigungen zu? Und: Wie viel Zeit haben die Mieter, eine neue Wohnung zu finden?**

**Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research, und Ingrid Rapp, Analytics Immobilien**



# Leerkündigungen – Zeit hilft

Mussten wir an vergangenen Präsentationen zum Immobilienmarkt teilweise erklären, was Leerkündigungen überhaupt sind, besteht seit der Entmietung der drei Stadtzürcher «Sugus-Häuser» kein Erklärungsbedarf mehr. Unsere Studie «Leerkündigungen – ein Dilemma» von November 2024 wurde in diesem Zusammenhang breit zitiert. Seither konnten wir die Statistik um ein weiteres Jahr fortschreiben. Zudem analysieren wir, wie viel Zeit den Mietenden bis zur vollständigen Entmietung des Gebäudes bleibt und was das für die verschiedenen Altersgruppen bedeutet.

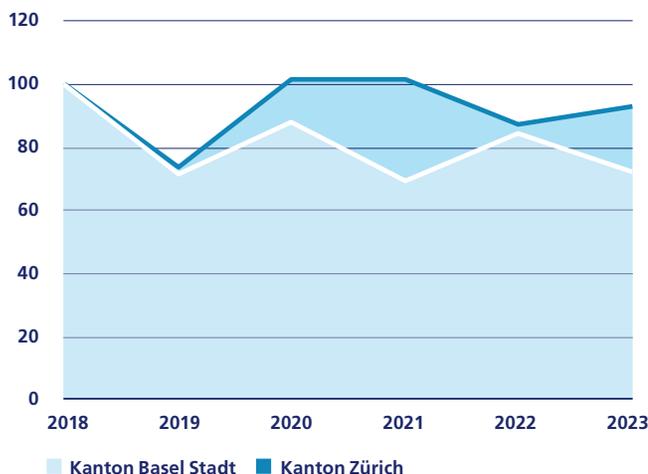
Die mediale Berichterstattung könnte den Eindruck erwecken, dass Leerkündigungen in den letzten Jahren zugenommen haben. Das war aber nicht der Fall. Im Kanton Zürich blieb die Zahl der leergekündigten Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Interessanterweise zeigt der Trend im Kanton Basel-Stadt in diesem Zeitraum ebenfalls leicht nach unten. Hier hätte man einen starken Vorholeffekt der am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen verschärften Regulierungen am Mietwohnungsmarkt erwartet mit einem prononcierten Rückgang danach. Für Letzteren dürfte es aufgrund von Verzögerungen zwischen Kündigungsschreiben und vollständiger Leerung der Gebäude noch zu früh sein.

Dennoch bleiben Leerkündigungen ein Dilemma. Sie sind notwendig für die klimafreundliche Modernisierung und den flächeneffizienten Ausbau des Wohnungsangebotes. Betroffenen hilft die mit der Leerkündigung verbundene Aufwertung meistens nicht. Ganz im Gegenteil: Jeder muss

wohnen, aber nicht jeder kann sich die gehobene Lebensqualität leisten. Es braucht daher einen Grundstock alter Wohnungen mit Sanierungsbedarf. Nur so kann günstiger Wohnraum das Angebot von Genossenschaften ergänzen. Übertragen auf die Autoindustrie darf es nicht nur Audi oder BMW geben, vielmehr braucht es auch günstigere Automarken wie Toyota oder Hyundai. Das bedeutet aber

## Medial hochaktuell – doch Leerkündigungen haben nicht zugenommen

Anzahl Wohnungen in leer gewordenen Gebäuden pro Jahr (indexiert: 2018=100)



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

nicht, dass es keine Totalsanierungen oder Leerkündigungen mehr geben darf. Schliesslich wird der Immobilienpark jedes Jahr ein Jahr älter. Die Sanierungstätigkeit darf jedoch den Alterungsprozess der Liegenschaften nicht übersteigen. Dass der Trend von Leerkündigungen nicht nach oben zeigt, ist eine gute Nachricht.

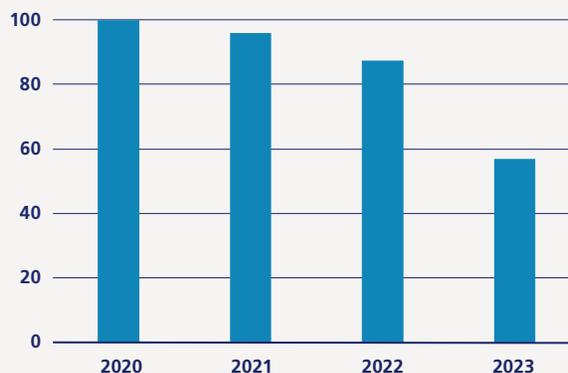
Damit Leerkündigungen in sozialer Hinsicht möglichst verträglich sind, braucht es vor allem eines – Zeit. Mit genügendem Vorlauf haben die Betroffenen die Möglichkeit, ihr persönliches Netzwerk zu aktivieren oder mit etwas Glück auf den gängigen Immobilienportalen eine Wohngelegenheit in der Nähe zu finden. Zur Abschätzung, ob Vermieter frühzeitig kommunizieren, kann die Entwicklung der Bewohnerzahl in den Vorjahren der Leerkündigung Aufschluss geben. Das Ergebnis lässt aufatmen. Wir stellten fest, dass die Anzahl Personen in Gebäuden, die 2023 leer geworden sind, bereits ab dem Jahr 2021 zu sinken begann. Anfang 2023 wohnten nur noch 57 Prozent der früheren Bewohner im Gebäude.

Eine Analyse der Altersstruktur in den betroffenen Gebäuden zeigt bereits im Jahr 2020, also mehr als drei Jahre vor der vollständigen Entmietung, eine Veränderung. Ab diesem Jahr ging der Anteil älterer Personen zurück. Das legt nahe, dass die Mietenden schon damals von der Entleerung wussten und die Ü60-Jährigen am frühesten eine neue Wohnlösung gefunden haben. Über die Gründe lässt sich nur spekulieren. Vielleicht ist es, weil die alteingesessene Bevölkerung besonders gut vernetzt ist oder schon länger einen Umzug im Kopf hatte und ihn nun vorzog. Vielleicht hatten sie auch die finanziellen Möglichkeiten für den Wechsel. Es kann aber auch sein, dass Ältere risikoaverser sind und es nicht mögen, auf einem Schleudersitz zu sitzen. Stattdessen suchen sie möglichst rasch eine Wohnung und gehen die nötigen Kompromisse ein. Die Wohnungen der älteren Personen bleiben bis zur vollständigen Entmietung des Gebäudes nicht unbewohnt. Junge rücken temporär nach. Bereits ab dem Jahr 2020 stieg der Anteil der 20- bis 30-Jährigen an. Bis zur Leerräumung im Jahr 2023 gehörte sogar jeder fünfte Bewohner zu dieser Alterskategorie. Leerkündigungen sind also eine Nische für Junge, die froh sind, aufgrund des befristeten Mietverhältnisses günstig wohnen zu können.

Mieter haben im Durchschnitt mindestens drei Jahre vor der vollständigen Entmietung des Gebäudes von ihrem Schicksal erfahren. Ob Vermieter mit einer langen Vorlaufzeit informiert hatten oder ob Mieter den Auszug nach dem Kündigungsschreiben hinauszögern konnten, können diese Analysen nicht beantworten. Vermieter dürften sich aber nicht zuletzt aus Reputationsgründen ihrer sozialen Verantwortung bewusst sein.

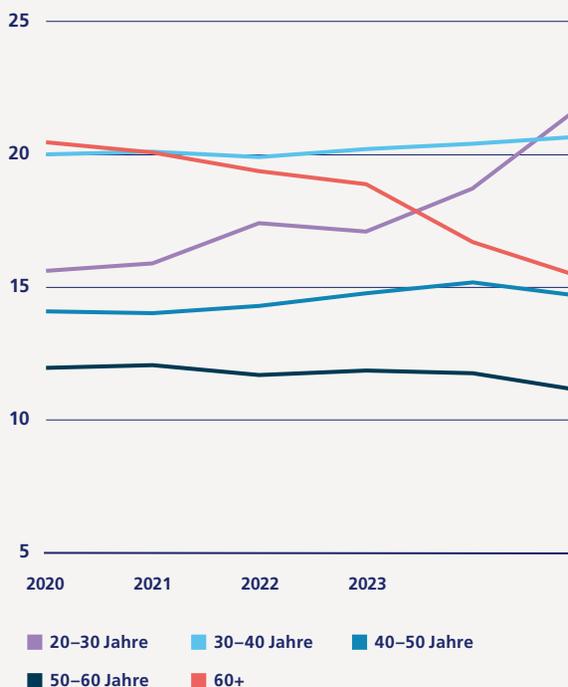
### Gebäude entleeren sich mehrere Jahre vor der Leerkündigung

Anzahl Personen in Gebäuden, die im Verlaufe des Jahres 2023 leer geworden sind (indiziert: 2020=100)



### Ältere Mieter ziehen als Erste aus, Jüngere rücken nach

Anteil von Altersgruppen in den Jahren vor der Leerkündigung 2023, in Prozent

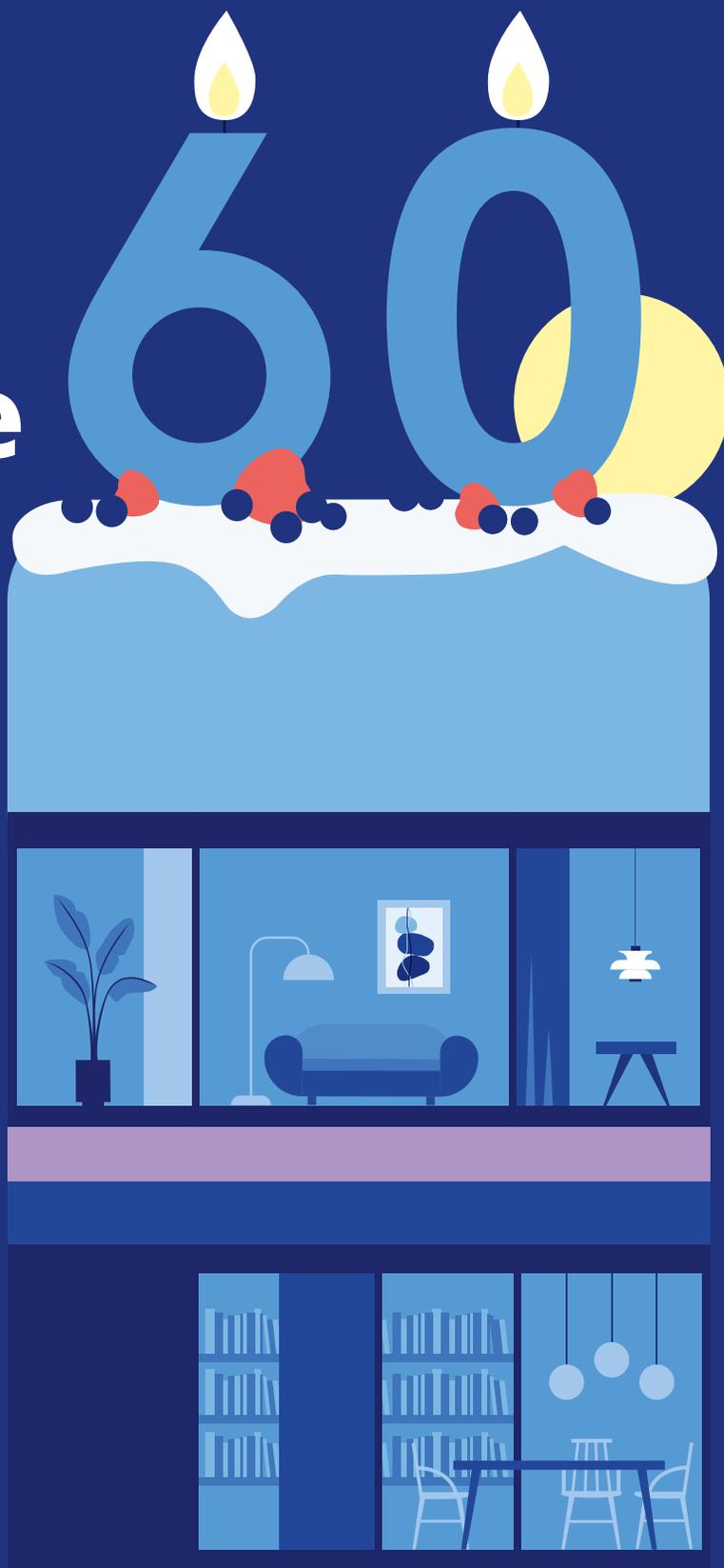


Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

# Eine 60-jährige Erfolgs- geschichte

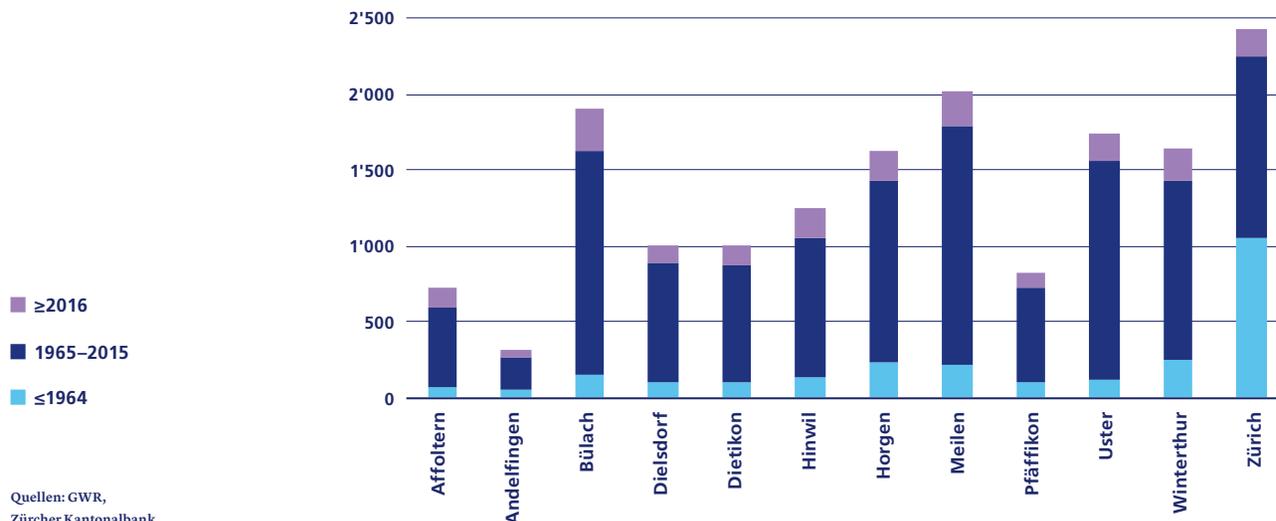
Jede fünfte Wohnung im Kanton Zürich ist Stockwerkeigentum. Diese Eigenheime werden von Personen jeden Alters bewohnt. Voraussetzung für einen Kauf ist, dass die entsprechenden finanziellen Mittel vorhanden sind. Das durchschnittliche Stockwerkeigentum kostet im Kanton Zürich über 1 Million Franken. Die Geschichte seit der Gründung ist eine mit (Er-)Folgen.

Von Julia Lareida,  
Andrea Horehájová  
und Ingrid Rappl,  
Analytics Immobilien



### Ehemalige Mietwohnungen sind vorwiegend in der Stadt

Anzahl Gebäude mit STWE nach Bauperiode pro Bezirk



Quellen: GWR,  
Zürcher Kantonalbank

Alles Gute zum Geburtstag! Das Stockwerkeigentum feiert sein 60-jähriges Bestehen seit dem Eintrag im Schweizerischen Zivilgesetzbuch am 1. Januar 1965. Ziel der gesetzlichen Einführung war es, breiten Bevölkerungskreisen Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen. Eine Geschichte mit Folgen: Stockwerkeigentum (STWE) wurde neu gebaut, und alte Mieteinheiten wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Heute lässt sich der Erfolg messen. Die schweizweite Wohneigentumsquote nahm gemäss Bundesamt für Statistik seit 1970 von damals 29 Prozent auf heute geschätzte 36 Prozent zu. Im Kanton Zürich war der Anstieg prononcierter: Der Anteil Eigentümer erhöhte sich von 19 Prozent auf 27 Prozent.

#### Alt und städtisch

Gemäss unserer Analyse gibt es im Kanton Zürich rund 111'000 STWE\* – dies sind ungefähr 20 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die im schweizweiten Vergleich niedrige Wohneigentumsquote im urbanen Kanton Zürich ist wenig überraschend und unter anderem der Gebäudestruktur geschuldet. Städtische Gebiete waren bereits vor 1965 dicht besiedelt, und die Mietwohnung war die vorherrschende Wohnform. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote bedurfte daher einer regen Bautätigkeit im Eigenheimbereich, um den Vorsprung einzuholen. Ein weiterer Grund ist die fehlende Fläche für neuen Wohnraum in Städten. Stockwerkeigentum konnte hier vielerorts nur durch Umwandlungen geschaffen werden. Dies zeigt sich deutlich am Alter der Gebäude. Über 43 Prozent der Gebäude mit STWE in der Stadt Zürich sind bereits vor der Geburtsstunde des STWE gebaut, also handelt es sich hier um umgewandelte ehemalige Miethäuser. Davon betroffen sind fast ausschliesslich kleine Mehrfamilienhäuser mit maximal zehn Wohnungen. Der Neubau ab 2016 macht in

der Stadt Zürich lediglich 8 Prozent aller Gebäude mit STWE aus. Dafür kann man in der Stadt den renovierten Altbau als Eigenheim geniessen. Ganz anders im Rest des Kantons. Zuweilen prägen grosse offene Wohnzimmer und bodentiefe Fenster das Bild. 13 Prozent aller Gebäude mit STWE sind Neubauten. In den Bezirken Affoltern und Andelfingen gilt das sogar für jedes fünfte Gebäude mit Eigentumswohnungen.

#### Stockwerkeigentum für gehobenes Wohnen

Wer sich Eigentum leistet, geniesst meistens grosszügige Platzverhältnisse. Fast zwei von drei STWE-Besitzern nennen eine Wohnung von mindestens vier Zimmern ihr Eigen. Bei Mietwohnungen sind die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen in der Überzahl. Doch damit nicht genug. Selbst bei gleicher Zimmerzahl hat ein STWE zwischen 7 und 17 Quadratmeter mehr Wohnfläche als eine vergleichbare Mietwohnung. Dies ist besonders ausgeprägt in den Seebezirken. Der Bezirk Meilen punktet mit der grössten durchschnittlichen Wohnfläche. So ist beispielsweise das typische 4-Zimmer-STWE in Meilen mit 124 Quadratmeter Wohnfläche 6 Prozent grösser als der Kantonsdurchschnitt und 24 Quadratmeter grösser als eine vergleichbare Wohnung zur Miete. Zum Luxus eines Eigenheims kommt noch dazu, dass die grössere Wohnfläche mit weniger Personen geteilt wird. Im Schnitt wohnen 2,7 Personen in einer 4-Zimmer-Mietwohnung. Das 4-Zimmer-STWE teilen sich hingegen lediglich 2,4 Personen.

#### \* Stockwerkeigentum?

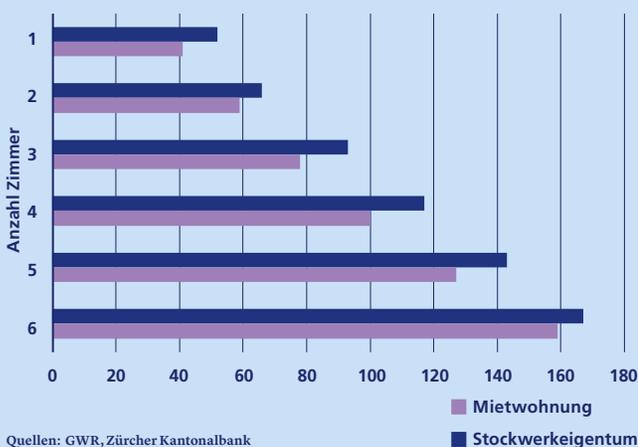
Es fehlen öffentliche Registerdaten, um Stockwerkeigentum von Mietwohnungen zu unterscheiden. Die genaue Anzahl, die Standorte und Eigenschaften von Stockwerkeigentumswohnungen sind daher in der Schweiz unbekannt. Wir greifen bei unserer Analyse unter anderem auf eine Historie von 25 Jahren Inseratedaten der wichtigsten Immobilienportale sowie auf Baubewilligungen, Adressen gemeinnütziger Bauträger und anonymisierte bankinterne Daten zurück und können so für den Kanton Zürich ein umfassendes Bild zeichnen.

## Ein Eigenheim für jedes Alter

Wer sich den Luxus eines grosszügigen Eigenheimes leisten möchte, muss sich entscheiden: Zum Einfamilienhaus (EFH) gesellt sich seit 1965 das STWE als mögliche Eigentumsform. Der Entscheid für eine dieser Wohnformen ist bei vielen heutigen Eigentümern in jungen Jahren gefallen. Dadurch wohnen vorwiegend ältere Personen im STWE. Wir betrachten deshalb nur den Neubau ab 2016 und nur Personen ab einem Alter von 30 Jahren, um ein Bild zu erhalten, welche Altersgruppen der Eigentümer sich für ein STWE und nicht für ein Einfamilienhaus (EFH) entschieden haben. Unter 30-jährige STWE-Bewohner sind oftmals nicht Eigentümer, sondern wohnen noch im Elternhaus und

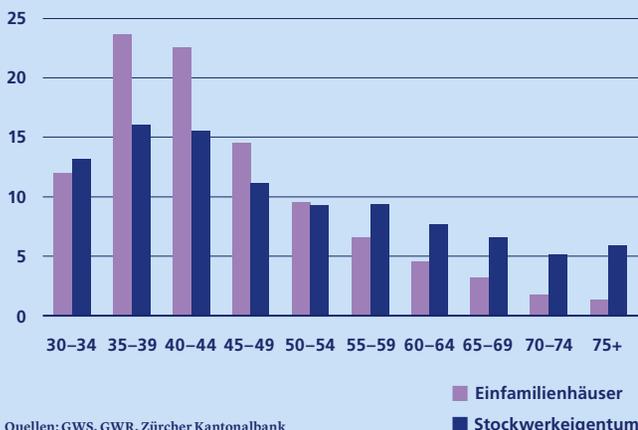
## Viel Platz in den eigenen vier Wänden

Durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup> nach Anzahl Zimmer



## STWE im Neubau bietet Wohnraum für jedes Alter

Anteil der Personen über 30 nach Alterskategorien in Neubau-Einfamilienhäusern und -Stockwerkeigentum, in Prozent



werden daher von der Analyse ausgeschlossen. Im Neubau-EFH sind drei Viertel der Erwachsenen zwischen 30 und 49 Jahre, im Neubau-STWE zwischen 30 und 59 Jahre alt. Das EFH ist die passende Wahl für viele junge Familien mit Kindern und wird mehrheitlich von vier oder mehr Personen bewohnt. Das STWE hingegen wird meistens von Haushalten mit ein bis drei Personen bewohnt. Diese Wohnform findet Anklang bei Personen jeden Alters, insbesondere auch bei Personen in der zweiten Lebenshälfte. Zum einen befinden sich STWE oftmals an zentralen Lagen, zum anderen muss weniger Umschwung unterhalten werden. Das macht STWE zu einer attraktiven Alternative zum Einfamilienhaus für viele Lebensabschnitte.

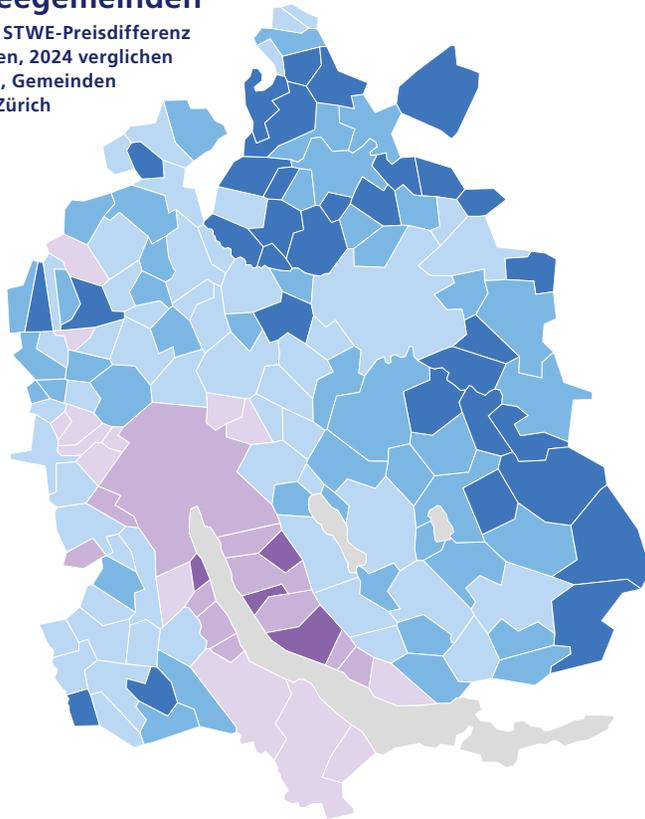
## Alles hat seinen Preis

Zur Verwirklichung des Eigenheimtraums braucht es auch für Eigentumswohnungen die nötigen finanziellen Mittel. Mittlerweile kostet ein STWE im Kanton Zürich im Durchschnitt 1,3 Millionen Franken. Dem See entlang von Rüschlikon bis Meilen, rechts und links der Stadt Zürich, bezahlt man für ein dort übliches STWE über 1,9 Millionen Franken. In der Stadt Zürich sind es 1,7 Millionen Franken. Das tiefere Preisniveau ist den kleineren und älteren städtischen Eigentumswohnungen geschuldet. Der Quadratmeterpreis in der Limmatstadt gehört zu den höchsten im ganzen Kanton. Dabei ist der Kreis 5 der teuerste. Das Industriequartier ist längst kein Geheimtipp mehr und zum Inbegriff eines hippen und urbanen Szeneviertels geworden, mit den entsprechend luxuriösen STWE-Hochhäusern. Hier schlägt im Durchschnitt ein Quadratmeter im STWE mit Aussicht auf den Prime Tower mit über 19'000 Franken zu Buche. Die Preise sind besonders in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Das grosse Interesse an Eigentum während der Pandemie, gepaart mit einem Niedrigzinsumfeld, hat die Zahlungsbereitschaft vieler Interessenten erhöht. Gleichzeitig war kaum Angebot vorhanden. In der Folge sind beispielsweise in der Stadt Zürich, in Thalwil oder Herrliberg die mittleren Preise rund 450'000 Franken höher als noch vor fünf Jahren. Die grösste absolute Preissteigerung hat Erlenbach erfahren. Hier kostet das mittlere STWE mit 2,27 Millionen über 650'000 Franken mehr als noch 2019.

Die Preisschere zwischen ländlichen und urbanen Gebieten ist mittlerweile enorm. Für den Preis eines durchschnittlichen STWE in der teuersten Gemeinde Erlenbach kann man sich fast vier STWE in der günstigsten Gemeinde Fischenthal leisten. Für Eigenheimsuchende bietet STWE noch immer eine günstige Alternative zum Einfamilienhaus. STWE unter 1 Million Franken findet man noch zahlreich in den Bezirken Bülach, Hinwil, Uster und Winterthur. Insgesamt macht STWE für unter 1 Million Franken immerhin noch ein Drittel aller STWE-Wohnungen im Kanton aus und bietet damit fast das fünffache Angebot im Vergleich zu Einfamilienhäusern der gleichen Preiskategorie. Ein kleiner Lichtblick für alle Eigenheimsuchenden.

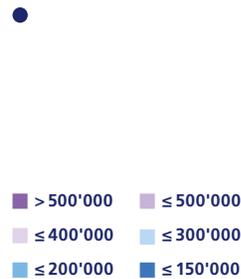
## Die grössten Preissteigerungen verzeichnen die Seegemeinden

Mittlere STWE-Preisdifferenz in Franken, 2024 verglichen mit 2019, Gemeinden Kanton Zürich



## Ein glücklicher Start

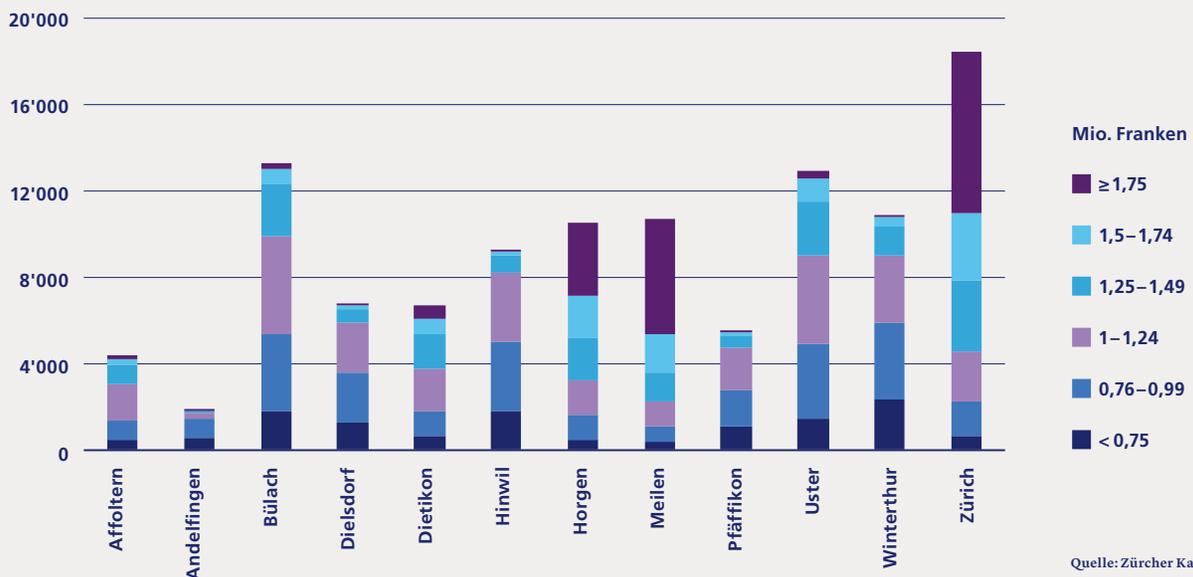
Ein 60. Geburtstag bietet traditionell eine Gelegenheit, zurückzuschauen und Bilanz zu ziehen. Für das Stockwerkeigentum lässt sich ein positives Fazit ziehen. Denn es hat sich bisher in der Schweiz bewährt. Die alternative Eigentumsform ist längst nicht mehr die zweite Wahl zum Einfamilienhaus. Vielmehr ist ein Leben im STWE zur gewünschten Wohnform für viele geworden. STWE schafft ein Angebot an Eigenheimen in Regionen, wo Einfamilienhäuser unbezahlbar oder nicht vorhanden sind oder ein Haus mit Umschwung nicht zum Puls der Zeit passt. Das Stockwerkeigentum findet dabei Liebhaber jeglichen Alters und deckt ein breites Spektrum an Bedürfnissen ab, von der kleinen Altbauwohnung in der Stadt bis zum gehobenen Neubau. STWE ist eine Erfolgsgeschichte. Das Ende ist dabei noch nicht erzählt.



Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Grosse Preisdifferenzen im Stockwerkeigentum

Anzahl STWE nach Bezirk und Preiskategorie, 2024, Kanton Zürich



Quelle: Zürcher Kantonalbank



# Gemeinsames Sanieren als Herkulesaufgabe

**Stockwerkeigentum (STWE) hat sich in den ersten 60 Jahren als Wohneigentumsform etabliert. Mit dem anstehenden Sanierungsbedarf steht die eigentliche Bewährungsprobe erst bevor.**

**Von Ursina Kubli,  
Leiterin Immobilien-Research,  
Julia Lareida und Ingrid Rappl,  
Analytics Immobilien**

Eine Eigentümergemeinschaft trifft sich zu ihrer jährlichen Stockwerkeigentumsversammlung, wo die Sanierung des in die Jahre gekommenen Gebäudes besprochen werden soll. Jeder hat eine andere Meinung: Ein älterer Herr sieht gegenwärtig kaum Bedarf, das Haus sei schliesslich auch nach 40 Jahren noch top in Schuss. Ein frisch dazugezogenes Paar in der Attikawohnung möchte eine umfassende Sanierung und macht sich für den Einbau eines Lifts stark. Ein weiterer Eigentümer hat eine 20-seitige Präsentation über Fassadenfarben vorbereitet. Die Diskussionen driften in einen Streit über Parkplätze und die häufigen Ferienabwesenheiten des Hauswirts. Die anstehende Sanierung wird ins nächste Jahr verschoben. Dieses Beispiel ist zwar stark zugespitzt, dürfte dem einen oder anderen STWE-Besitzer aber dennoch bekannt vorkommen.

### Entscheidungsfindung kann beschwerlich sein

Es war genau diese Herausforderung von Entscheidungsprozessen, die in der Schweiz im Jahr 1912 zur Abschaffung der rechtlichen Grundlagen dieser Wohnform führen sollte. «Communio est mater rixarum», dieser lateinische Spruch könnte es nicht treffender beschreiben: Gemeinschaftliches Eigentum ist der Ursprung von Streit. Erst 1965 wurde Stockwerkeigentum im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) fest verankert. Stockwerkeigentum darf als Erfolgsgeschichte gefeiert werden: In urbanen Gebieten ist es zur deutlich dominierenden Wohneigentumsform aufgestiegen. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die eigentliche Bewährungsprobe dieser Eigentumsform erst bevorsteht. Die bis in die Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts erstellten Eigentumswohnungen treiben unweigerlich der ersten umfassenden Sanierung entgegen.

Grundsätzlich ist es von Vorteil, dass sich Stockwerkeigentümer die Erneuerungskosten der gemeinschaftlichen Teile wie Heizung, Gebäudehülle, Wasserleitungen gemäss Wertquote teilen. Die Entscheidungsfindung kann jedoch komplex sein. Während bei Einfamilienhäusern ein einzelner Eigentümer die erforderlichen Massnahmen in die Wege leiten kann, muss der Entscheid im Stockwerkeigentum von einer Mehrheit getragen werden. Im Extremfall müssen die Massnahmen sogar einstimmig beschlossen werden. Stockwerkeigentümer müssen den erforderlichen Sanierungszyklus also gemeinsam bewältigen, um die Bausubstanz zu erhalten. Gelingt ihnen das? Oder zeigt sich bereits der vielbefürchtete Sanierungsstau im Zustand der Gebäude? Wir haben Bewertungen der Zürcher Kantonalbank der letzten fünf Jahre von Stockwerkeigentumswohnungen im Kanton Zürich ausgewertet und dabei den Gebäudezustand von rund 6'800 Gebäuden mit über 42'000 Wohnungen untersucht.

### Grossteil der Eigentümergemeinschaften hält Gebäude intakt

Der Grossteil der Stockwerkeigentümer schafft es, auch mit zunehmendem Alter des Gebäudes, die notwendigen Renovationsarbeiten durchzuführen. Drei Viertel der STWE-Gebäude haben in einem Alter von über 30 Jahren einen Zustand, der als «recht unterhalten<sup>1</sup>» beurteilt werden kann. Bei 3 Prozent der älteren Gebäude hat in den fünf Jahren vor Bewertung eine Totalsanierung stattgefunden. Das Eigentumskonzept funktioniert insgesamt also sehr gut. Bei 21 Prozent der über 30-jährigen Stockwerkeigentumsgebäude zeigt sich jedoch ein gewisser Sanierungsstau. Jede vierte STWE-Gemeinschaft sollte sich also derzeit in intensiven Diskussionen befinden, wie sie die erforderlichen Massnahmen zur Wertsicherung der Liegenschaft umsetzen bzw. fortsetzen kann. 3 Prozent der über 30-jährigen STWE-Liegenschaften sind sogar stark sanierungsbedürftig.

Bei diesen Negativbeispielen kommt es bei einem Verkauf zu einer Preiseinbusse. Unser hedonisches Bewertungs-

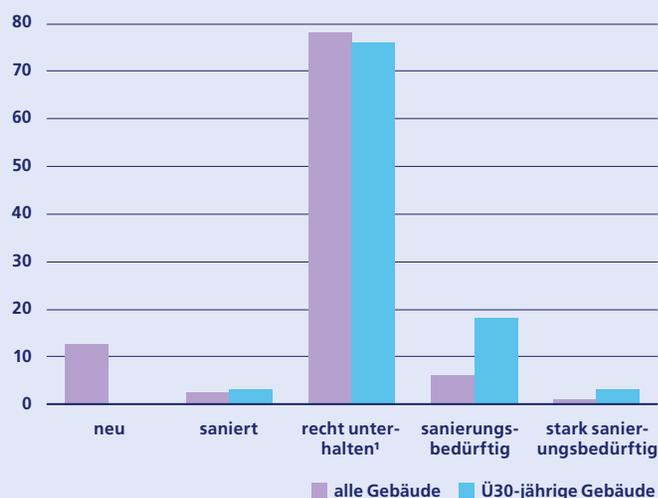
modell zeigt, dass eine sanierungsbedürftige Wohnung am freien Markt im Vergleich zu einer recht unterhaltenen und sonst identischen Wohnung mit einer Preisreduktion von 1,9 Prozent abgestraft wird. Bei einer durchschnittlichen Wohnung von 1,3 Millionen Franken bedeutet dies einen Abschlag von 24'700 Franken. Dies ist im Vergleich zu den Sanierungskosten gering. Unverkäuflich sind diese Wohnungen im heutigen Marktumfeld nicht, zu gross ist die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden. Wer eine Wohnung in einem solchen Gebäude frisch erwirbt, muss jedoch mit erheblichem Aufwand rechnen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch bezüglich persönlichem Aufwand.

### Neubauten sind professionell unterwegs

Sind Stockwerkeigentumsgemeinschaften finanziell auf die anstehenden Sanierungen vorbereitet? Vor dem Hintergrund dieser Frage haben wir sämtliche bei uns eröffneten Erneuerungsfondskonti von STWE-Gemeinschaften analysiert. Es stellt sich die Frage, welche Gemeinschaften ein Erneuerungsfondskonto führen. Dieses ist nicht Pflicht, wird jedoch empfohlen. Das Guthaben stellt sicher, dass die Gemeinschaft finanziell auf zukünftige Sanierungen vorbereitet ist. Zudem kann eine professionelle Verwaltung anstehende Konflikte verringern und das Funktionieren der Gemeinschaft erleichtern. Obwohl das Sanierungsthema bei neueren Bauten noch in weiter Ferne liegt, dominieren

## Über ein Fünftel aller älteren STWE haben einen gewissen Sanierungsstau

Gebäudezustand der ZKB-Bewertungen, in Prozent



<sup>1</sup>Ältere Gebäude bezeichnen wir als «recht unterhalten», wenn in den letzten Jahren mindestens drei der folgenden Sanierungsmassnahmen durchgeführt wurden: Fassade, Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung, Fenster, Dach, Sanitär-Anlagen, Elektro-Anlagen oder übrige Technik.

Quellen: Zürcher Kantonalbank, Gebäude- und Wohnungsregister

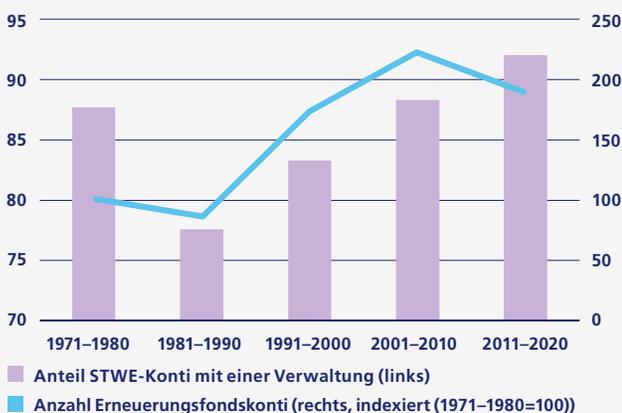
# Empfehlung\*

**Einzahlungen von 0,4% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr bis zu einem Wert von 6% des Gebäudeversicherungswertes entsprechen ca. 225 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche**

\* Empfehlung des Schweizer Stockwerkeigentümergeverbands (SSTV)

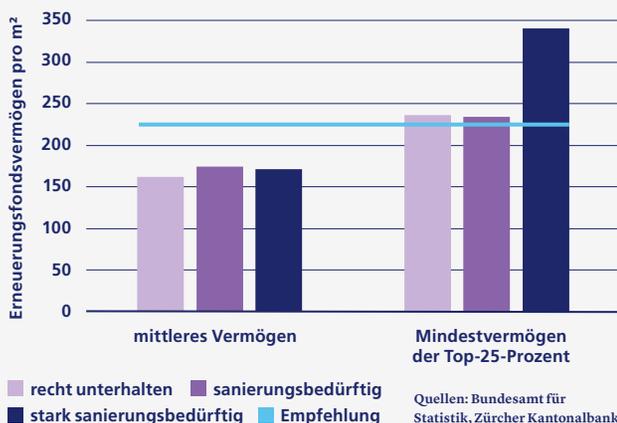
## Neuere STWE-Gemeinschaften sind professionell unterwegs

Anteil mit Verwaltung sowie Anzahl der Konti nach Bauperiode, in Prozent



## Erneuerungsfonds halten häufig nicht mit den Empfehlungen Schritt

Vermögen nach Gebäudezustand der Ü30-jährigen STWE



diese zahlenmässig die Anzahl der Erneuerungsfondskonti. Zudem ist der Anteil mit einer Verwaltung bei den jüngeren Gebäuden mit 93 Prozent am höchsten. Um den heutigen STWE-Neubau brauchen wir uns wohl auch in Zukunft keine Sorge zu machen. Doch wie sieht es mit älteren Gemeinschaften aus? Bei den Gebäuden der Baujahre 1981 bis 1990 haben lediglich 72 Prozent eine professionelle Verwaltung, wohl in der Überzeugung, das auch allein bewältigen zu können. Nahmen die STWE-Besitzer der Anfangsstunden die Sanierungsthematik bis heute auf die (zu) leichte Schulter? Dazu haben wir die Vermögen der Erneuerungsfondskonti der Ü30-jährigen STWE-Bauten analysiert.

Als Orientierung gilt die Empfehlung des Schweizer Stockwerkeigentümergeverbands. Demnach sollen jährliche Einzahlungen von 0,4 Prozent des Gebäudeversicherungswertes geleistet werden, bis ein Niveau von 6 Prozent erreicht ist. Umgerechnet entspricht das angestrebte Niveau im Erneuerungsfonds 225 Franken pro Quadratmeter. Dies ist aber eine allgemeine Empfehlung. Sanierungsbedürftige und erst recht «stark sanierungsbedürftige» Gebäude brauchen ein grösseres Polster. Die Empfehlung würde in diesen Fällen nicht ausreichen. Im Median liegen die Vermögen des Erneuerungsfonds unter den Empfehlungen, selbst bei Sanierungsbedarf. Mit rund 174 bzw. 171 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche sind sanierungsbedürftige bzw. stark sanierungsbedürftige Immobilien unterkapitalisiert. In so einer Situation steht die Gemeinschaft vor Herausforderungen, sobald eine Partei den zusätzlichen Finanzbedarf nicht leisten kann oder will.

Das gilt jedoch nicht für alle. Konzentriert man sich auf das am besten kapitalisierte Viertel der Gemeinschaften (75. Perzentil), sieht man, dass längst nicht alle den Finanzierungsbedarf verschlafen. Bei recht unterhaltenen Gebäuden befindet sich das 75. Perzentil just auf Empfehlungskurs. Sanierungsbedürftige heben sich kaum ab, während «stark sanierungsbedürftige» mit einem mittleren Vermögen von 340 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche obenaus schwingen. Dazu ist es aber auch höchste Zeit.

## Erneuerungsfonds zu selten auf dem Radar der Eigentümer

Viele Stockwerkeigentümer sind sich der Konsequenzen von fehlenden Mitteln im Erneuerungsfonds nicht bewusst. Dies birgt nicht zu unterschätzende Risiken und ist Nährboden für mögliche Konflikte. Dadurch kann die langfristige Wertentwicklung der Liegenschaft negativ beeinflusst werden, und anstehende Investitionen sind durch den Erneuerungsfonds nicht vollständig finanziert.

Wie kann es sein, dass ein Grossteil der STWE-Eigentümer das Thema Erneuerungsfonds zu wenig auf dem Radar hat? Dafür gibt es Erklärungen. Schliesslich werden die Beiträge in den Erneuerungsfonds, die der bisherige Eigentümer geleistet hat, bei einem späteren Verkauf der Wohnung nicht zurückerstattet. Vielmehr ist der Erneuerungsfonds

untrennbar im Stockwerkeigentum gebunden. Kann der bisherige Eigentümer nicht mit einer hohen Zahlungsbereitschaft des Käufers rechnen, dämpft dies die Bereitschaft, in den Fonds einzuzahlen.

### Tipps für Käufer und Besitzer

Beim Kauf von bestehendem STWE sollte sich der Erwerber über die in der Vergangenheit getätigten Erneuerungsinvestitionen, die Höhe des Fonds und über die noch zu erwartende Lebensdauer der gemeinschaftlichen Gebäudeteile informieren. Die Durchsicht der vergangenen Protokolle kann einen wichtigen Hinweis geben, ob Sanierungstätigkeiten Thema sind und wie die Stimmungslage

ist. Die letzten Jahresrechnungen geben Auskunft über die effektiven Kosten und Investitionen.

Für STWE-Besitzer ist Planung das A und O. Sie müssen sich der Lebensdauer der einzelnen Bauteile bewusst sein und frühzeitig eine Kostenabschätzung der Sanierungen einholen. Eine langfristige Gebäudestrategie ermöglicht sämtlichen Eigentümern, sich auf den finanziellen Bedarf einzustellen. Ist das nicht der Fall, könnte an der nächsten Stockwerkeigentumsversammlung noch ganz anderer Zündstoff blühen.



## Rechtliches zu Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine etablierte und bewährte Wohnmöglichkeit. Um langfristig ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten, muss man aus rechtlicher Sicht einiges beachten. Alwin Keller, Legal Counsel Zürcher Kantonalbank, beantwortet die wichtigsten Fragen.

### Benötigte Mehrheitsverhältnisse

	Mehrheit Eigentümer	Mehrheit Wertquoten	Einstimmigkeit	Beispiel
Ausbesserungen	—	—	—	Undichtes Dach: Reparatur kann von einem einzeltem Eigentümer in Auftrag gegeben werden
werterhaltende Massnahmen	●	—	—	Gleichwertiger Ersatz des Dachs
wertsteigernde Massnahmen	●	●	—	Dach mit Solarpanels und Dachbegrünung
Luxussanierungen	●	●	●	Dach mit einem Rooftop-Swimmingpool

### Bauliche Massnahmen: Wer entscheidet?

Es gibt gute Nachrichten. Je unentbehrlicher eine bauliche Massnahme für die Gemeinschaft ist, desto leichter lässt sie sich umsetzen. Die gesetzliche Regelung lässt sich etwas vereinfacht anhand des Beispiels eines Dachs darstellen.

Schwierigkeiten bei der Auslegung dieser Regelung bereitet insbesondere die Abgrenzung der Massnahmen. Gilt eine Sanierung bereits als Luxus, oder ist sie bloss werterhaltend? Es sind immer die konkreten Umstände zu beachten, und sogar das Bundesgericht bezeichnet seine eigene Rechtsprechung diesbezüglich als «nicht ganz einheitlich». Es lohnt sich in jedem Fall, frühzeitig das Gespräch mit den anderen Eigentümern zu suchen.

### Durchsetzung von Forderungen: Was tun, wenn ein Eigentümer nicht zahlt?

Die Gemeinschaft kann den jeweiligen Eigentümer betreiben und gegen ihn klagen. Darüber hinaus hat die Gemeinschaft Anspruch auf die Errichtung eines Pfandrechts am Stockwerkeigentumsanteil. Der verpfändete Anteil kann zwangsverwertet werden, und die Gemeinschaft wird aus dem Erlös befriedigt. Hinzu kommt ein sogenanntes Retentionsrecht an beweglichen Sachen, die sich in den Räumen eines Eigentümers befinden, ähnlich wie für einen Vermieter. Juristisch hat die STWE-Gemeinschaft die Instrumente, sich gegen säumige Eigentümer zu wehren. Selbstredend will man diesen Weg im gemeinsamen Zusammenleben vermeiden.

### Streitvorsorge: Wie kann ich den juristischen Weg vermeiden?

Ein sorgfältiges Reglement sowie allenfalls eine Hausordnung mit klaren Alltagsregeln und ein gut gefüllter Erneuerungsfonds können viele Konflikte im Vorfeld vermeiden.

**Persönlicher  
Zinsalarm**

**%**



## **Individuell über Zins- änderungen informiert**

Mit dem Zinsalarm der Zürcher Kantonalbank können Sie bei Bedarf zeitgerecht auf Veränderungen am Markt reagieren. Das kann für Sie bei anstehenden Neuabschlüssen, der Verlängerung von bestehenden Hypotheken oder einem Wechsel aus der Saron- in die Festhypothek von Vorteil sein.

**Möchten Sie informiert werden,  
wenn sich die Zinssätze am  
Hypothekarmarkt verändern?  
Wir prüfen täglich für Sie, ob die  
von Ihnen definierten Zinssätze  
für Fest- und Saronhypotheken  
über- oder unterschritten werden.**

**Als Kundin oder Kunde der Zürcher  
Kantonalbank können Sie den Alarm  
ganz einfach und unkompliziert in  
Ihrem ZKB eBanking einrichten.**



**Erfahren Sie hier  
mehr dazu:  
[zkb.ch/zinsalarm](https://zkb.ch/zinsalarm)**



# Achtung Gefahr!

**Etwa jedes sechste Wohnhaus in der Schweiz ist von Naturgefahren wie Hochwasser bedroht. Der Klimawandel verschärft diese noch. Immobilienkäufer sollten sich der Situation bewusst sein.**

**Von Jörn Schellenberg  
und Andrea Horehájová,  
Analytics Immobilien**

Im Frühsommer 2023 richteten sich alle Blicke auf das idyllische Dorf Brienz in der Gemeinde Albula, mitten im Herzen Graubündens. Dem am 12. Mai evakuierten Dorf drohte ein Bergsturz. In der Nacht zum 16. Juni war es tatsächlich so weit: Unter lautem Donnern lösten sich ca. 1,2 Millionen Kubikmeter Gestein. Der Strom kam nur wenige Meter vor dem Dorf zum Stillstand. Die rund 90 Bewohner konnten erleichtert in ihre unversehrten Häuser zurückkehren. Doch Mitte November 2024 mussten sie das Dorf aufgrund des rutschenden Schutthanges erneut auf unbestimmte Zeit verlassen. Ein weiterer Bergsturz beschleunigte den Hangrutsch über dem Dorf. Schneeschmelze und Starkregen können die Rutschung jederzeit weiter vorantreiben. Inzwischen wird sogar erwogen, Brienz dauerhaft umzusiedeln.



**Brienz – ein Dorf in der roten Zone**

Die bedrohlichen Bilder aus dem kleinen Bündner Bergdorf sorgten für Aufmerksamkeit bis weit über die Landesgrenzen hinaus. Schliesslich war hier neben Gebäuden und Infrastruktur auch Leben akut gefährdet. Die präventiven Evakuierungen und die Kommunikation der Behörden mit der Bevölkerung und den Medien gaben wertvolle Einblicke in modernes Krisenmanagement und den Umgang mit Naturgefahren, die bis in die USA mediale Beachtung fanden. Zentrales Element der Gefahrenprävention und des Risikomanagements sind die Gefahrenkarten, deren Erstellung für die Kantone verpflichtend ist. Diese Karten zeigen, wo in der Schweiz Siedlungen und Verkehrswege durch Hochwassergefahren, Rutschungen, Sturzprozesse und Lawinen bedroht sind<sup>1</sup>. Für Brienz weisen die Karten eine erhebliche Gefahr von Rutschungen und eine Restgefährdung durch Sturzprozesse aus.

#### **Naturgefahren in den Kantonen und Gemeinden**

Um einen umfassenden Eindruck von der Gefährdungslage in der Schweiz zu gewinnen, haben wir die von insgesamt 21 Kantonen frei verfügbaren Daten ausgewertet. Mit Hilfe unseres Geographischen Informationssystems (GIS) haben wir analysiert, welche Wohngebäude den genannten Naturgefahren in welchem Masse ausgesetzt sind. Annähernd jedes sechste Wohnhaus ist nach aktuellem Stand der Gefahrenkartierung von einer Naturgefahr bedroht, jedes hundertste sogar von mehreren Naturgefahren. Be-

sonders eindrücklich ist die Situation im Glarnerland, wo die Hälfte der Wohngebäude mindestens einer Naturgefahr ausgesetzt sind. Es folgen die Kantone Wallis (36 Prozent), Schwyz (30 Prozent), Graubünden (29 Prozent) und Sankt Gallen (27 Prozent). Selbst im Kanton Basel-Land ist jedes vierte Wohnhaus gefährdet. Trotz des grossen Medieninteresses an den Ereignissen im Albulatal sind Bergstürze und Rutschungen bei weitem nicht die häufigste Bedrohung für unsere Wohnhäuser, sondern Hochwasser (s. Grafik rechts).

Gerade in den engen Tälern der Bergkantone fliessen die oftmals besonders intensiven Niederschläge an den steilen Hängen rasch ab und lassen zunächst die Wasserpegel der Bäche und in der Folge auch der Flüsse rapide ansteigen. Wenn Starkregen zusätzlich mit der Schneeschmelze zusammenfällt oder die Böden bereits wassergesättigt sind, wird die Situation schnell kritisch. Wir haben dies letztes Jahr beispielsweise in Saas-Grund, im Rhonetal um Sion und im Goms eindrücklich gesehen, wo infolge von Überschwemmungen Einheimische und Feriengäste evakuiert werden mussten. Im Misox wurde die A13 teilweise weggespült. Sie konnte erst nach zwei Wochen ununterbrochener Arbeit wieder provisorisch eröffnet werden. In den Bergen

<sup>1</sup> Unberücksichtigt bleiben in der Naturgefahrenkarte nicht eindeutig lokalisierbare klimatische und tektonische Naturgefahren (Oberflächenabfluss, Sturm, Hagel, Dürren und Erdbeben).

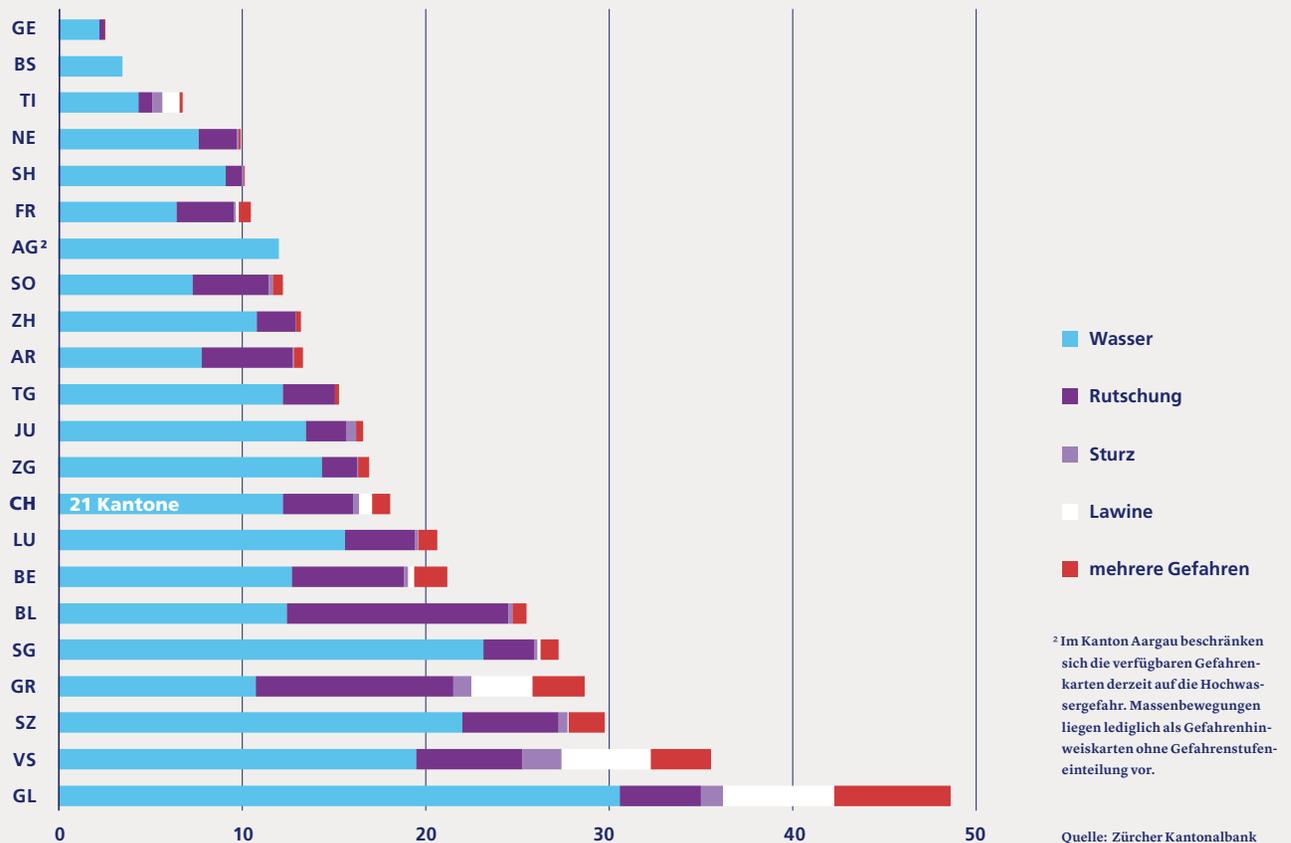
# Naturgefahren



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bundesamt für Umwelt

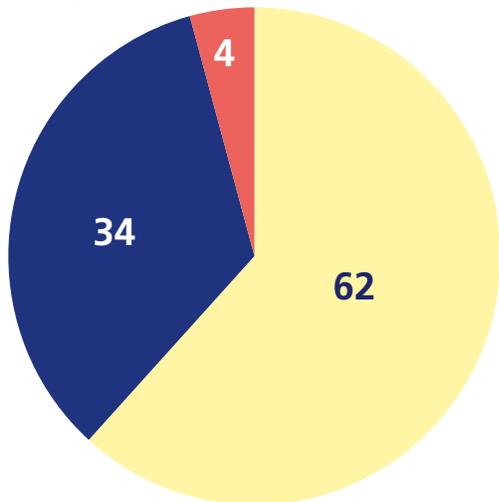
## Bergkantone am stärksten gefährdet

Anteil von Naturgefahren betroffener Wohngebäude pro Kanton, in Prozent



## Verteilung Gefahrenstufen

in Prozent



Quelle: Zürcher Kantonalbank

sind starke Regenfälle besonders problematisch, weil diese häufig Rutschungen in Form von Murgängen und Gerölllawinen auslösen. Rutschungen stellen die zweithäufigste Bedrohung für unsere Wohngebäude dar. Sie treten nicht nur an den steilen Hängen der Alpen auf, sondern bedrohen auch zahlreiche Wohngebäude im Kanton Basel-Landschaft – eine Region, in der man dies aufgrund der Geländebeschaffenheit nicht vermuten würde. Grund sind die vorherrschenden Ton- und Mergelschichten, die bei Wasseraufnahme ihre Stabilität verlieren. Neben den beiden Hauptgefahren können in den Bergen zudem noch Lawinen und Bergstürze auftreten.

Bei einer detaillierten Betrachtung der Gefahrensituation auf Gemeindeebene zeigt sich, dass in den 21 untersuchten Kantonen in mehr als 150 Gemeinden über die Hälfte der Wohngebäude einer Naturgefahr ausgesetzt sind (siehe Karte). Im Kanton Zürich sind es lediglich 5 kleinere Gemeinden – Schöfflisdorf, Oberweningen, Wasterkingen, Wila und Zell. Auch hier geht die grösste Gefahr vom Hochwasser aus. Die dicht besiedelten Gebiete des Kantons sind besonders durch die Flüsse Sihl und Limmat, die inmitten der Stadt Zürich hinter dem Hauptbahnhof zusammenfliessen, und durch Glatt, Eulach und Reppisch sowie deren Zuflüsse gefährdet.

### Gefahrenintensität und Verlässlichkeit der Gefahrenbeurteilung

Obwohl in der Schweiz insgesamt eine grosse Anzahl an Gebäuden gefährdet ist, ist der Grossteil glücklicherweise nur in geringem Masse betroffen. In der Gesamtbetrachtung der vier Naturgefahren dominiert die Gefahrenstufe «gering» mit 62 Prozent. Die Gefahrenstufe «erheblich» hat einen Anteil von 4 Prozent. Dennoch bedeutet dies,

dass nicht weniger als 0,8 Prozent aller Wohngebäude der Schweiz in der roten Zone liegen.

Ein Blick auf die Gefahrenstufen zeigt, dass die Situation im Tessin heikler ist, als es in der eingangs aufgeführten Balkengrafik erscheint. Uns sind sicher allen noch die Ereignisse des vergangenen Jahres im Kopf, als ein Unwetter im Maggiatal eine Autobrücke zum Einsturz brachte und mehrere Täler von der Aussenwelt abschnitt. Vor diesem Hintergrund überrascht es, dass im von Bergen geprägten Tessin relativ wenige Gebäude einer Naturgefahr unterliegen. In den vom Kanton ausgewiesenen Risikogebieten liegt die Gefahrenstufe tatsächlich zu einem hohen Anteil von 46 Prozent in den Bereichen «mittel» und «erheblich». Nur die Kantone Wallis (51 Prozent) und Neuenburg (50 Prozent) weisen noch grössere Anteile dieser Gefahrenstufen auf. Dies deutet darauf hin, dass im Tessin zwar relativ wenige Gebäude gefährdet sind, diese jedoch stärker betroffen sein könnten. Zudem werden die Gefahrenkarten regelmässig aktualisiert und ergänzt, sodass die derzeit geringe Anzahl gefährdeter Gebäude im Tessin möglicherweise nur eine Momentaufnahme darstellt. Immobilienkäufern ist generell zu empfehlen, bei Bedenken hinsichtlich der in den Karten angezeigten Gefahrenlage einen Sachverständigen hinzuzuziehen oder Versicherungen zu konsultieren. Einen guten Überblick geben auch verschiedene Internetportale zum Thema Naturgefahren (s. Kasten Seite 24).

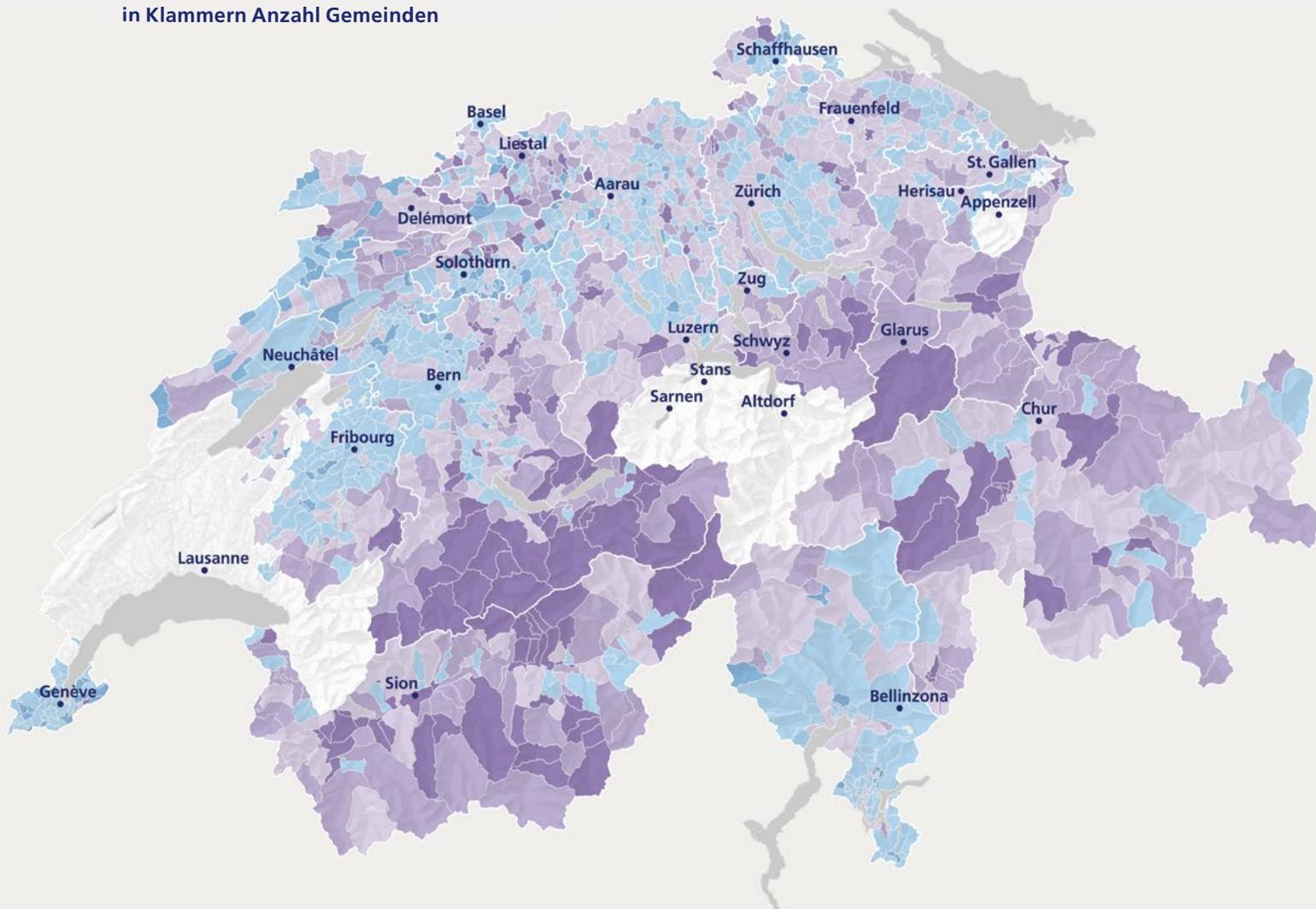
### Sind die Gefahren in den Angebotspreisen berücksichtigt?

Für Immobilienkäufer ist es wichtig, sich möglicher Naturgefahren bewusst zu sein und sorgfältig abzuwägen, ob dieses Risiko tragbar ist. Dabei spielt auch die Frage eine Rolle, ob der Preis der Immobilie das Risiko angemessen entschädigt. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, haben wir das Immobilienportal Homegate genauer unter die Lupe genommen und analysiert, welche Objekte zu welchen Preisen angeboten werden. Dabei sind wir auf Angebote in der akuten Gefahrenzone gestossen, die durchaus attraktiv klingen: Noch vor wenigen Jahren fanden sich beispielsweise mehrere Inserate, die Objekte in der Ortschaft Brienz mit wohlklingenden Worten anpriesen wie

**«Zeit für sich selbst haben, nichts müssen, nur dürfen, abschalten und zur Ruhe kommen. Hier haben Sie endlich Ihr gesuchtes und lang ersehntes Ferienparadies gefunden!»**

# Anteil Wohngebäude unter Naturgefahr

in Klammern Anzahl Gemeinden



Quelle: Zürcher Kantonalbank

- 51–100% (153)
- 26–50% (331)
- 11–25% (525)
- 1–10% (636)
- 0% (134)
- keine Daten (344)

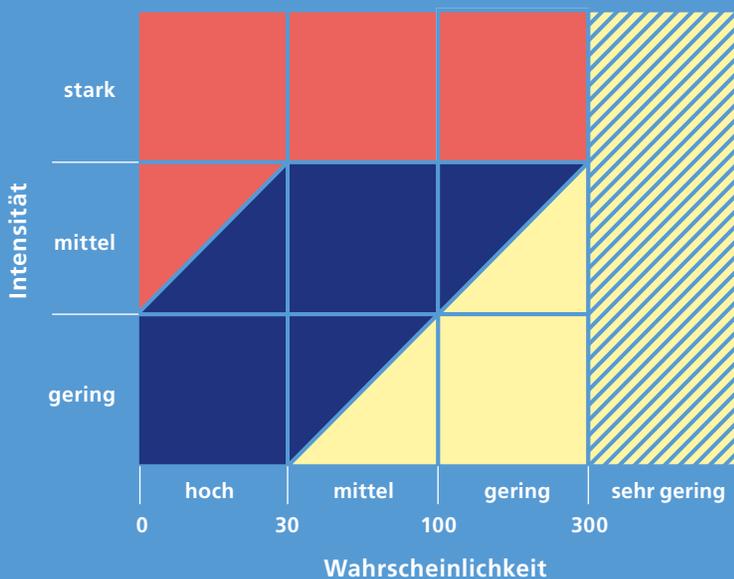
Das vorläufig letzte Inserat fanden wir im Februar 2024. Es war 17 Tage aufgeschaltet und wurde 300 Mal aufgerufen. Basierend auf den Inseraten der letzten vier Jahre haben wir untersucht, ob Einfamilienhäuser in Gefahrenzonen signifikant günstiger angeboten werden als ausserhalb dieser Bereiche. Dazu haben wir die Ergebnisse um Unterschiede in Lageeigenschaften und Objektqualität bereinigt. Dabei hat sich gezeigt, dass die inserierten Preise in der Hochwassergefahrenzone durchschnittlich 2,6 Prozent niedriger sind als ausserhalb. Befindet sich das Objekt in der Gefahrenzone von Rutschungen, was allmählich zu Rissen in den Wänden führen kann, beträgt die mittlere Preisreduktion bei den Inseraten 3 Prozent. Droht gar die Gefahr von Fels-

stürzen, liegt der Angebotspreis durchschnittlich 12 Prozent niedriger als ausserhalb der Gefahrenzone. Dabei ist es nahezu unerheblich, ob die Gefahrenstufe als «gering» oder «mittel» eingestuft wird.



## Die Gefahrenstufen

leiten sich aus der Intensität und der Eintrittswahrscheinlichkeit (alle 30, 100, 300 Jahre) ab:



Die Gefahrenstufe «sehr gering» stellt eine Restgefährdung dar, die wir in der vorliegenden Analyse nicht berücksichtigt haben.

Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bundesamt für Umwelt

## Bedeutung der Gefahrenstufen und raumplanerische Umsetzung

### erhebliche Gefährdung

- Personen sind innerhalb und ausserhalb von Gebäuden gefährdet
  - Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen
- **Verbotsbereich:** Keine Ausscheidung neuer Bauzonen; Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen; keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen; Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten; Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen; Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikominderung

### mittlere Gefährdung

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb
  - Mit Gebäudeschäden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen unwahrscheinlich, sofern die Bauauflagen beachtet werden
- **Gebotsbereich:** Ausscheidung neuer Bauzonen nur nach Prüfung von Alternativen und Interessenabwägung; Baubewilligungen nur mit Auflagen; keine Erstellung von sensiblen Objekten; Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten

### geringe Gefährdung

- Personen kaum gefährdet
  - Mit geringen Gebäudeschäden bzw. Behinderungen ist zu rechnen, zudem können erhebliche Sachschäden in Gebäuden auftreten
- **Hinweisbereich:** Hinweis auf die Gefahrensituation; Empfehlungen für bestehende Bauten; Erwägung von Auflagen für Neubauten, sensible Nutzungen oder grössere Überbauungen

Dass die Preisabschläge nicht noch deutlicher ausfallen, kann damit zusammenhängen, dass im Falle von Elementarschäden in der Regel die Gebäudeversicherung den finanziellen Schaden übernimmt. Im Kanton Zürich beträgt der Selbstbehalt lediglich 500 Franken. Allerdings sind Schäden, die durch Wasser verursacht werden, das beispielsweise infolge von Starkregen durch die Kanalisation hochdrückt oder aufgrund eines steigenden Grundwasserspiegels in Gebäude eindringt, nicht abgedeckt. Diese durchaus nicht seltenen Ereignisse wären zusätzlich zu versichern. Abgesehen vom finanziellen Aspekt kann die Gefahrensituation jedoch eine erhebliche psychische Belastung darstellen. Im Schadensfall kann das Gebäude vorübergehend unbewohnbar werden, und die Sicherung des Eigentums sowie die Reinigungs- und Aufräumarbeiten sind zumeist mit intensiver körperlicher Anstrengung und viel Ärger verbunden. Darüber hinaus kann ein grosser ideeller Schaden entstehen, beispielsweise durch das Abhandenkommen persönlicher Erinnerungsstücke, ganz zu schweigen vom möglichen Verlust von Menschenleben. Kommen wir nochmals auf den Extremfall Brienz zurück, hätte sich der Kauf angesichts der jüngsten Ereignisse und der erwogenen Umsiedlung keinesfalls gelohnt. Zwar sind unbewohnbare Gebäude durch die Gebäudeversicherung gedeckt, nicht jedoch das erworbene Land, das – je nach Lage – durchaus mehr als die Hälfte des Wertes ausmachen kann. Allenfalls können die Eigentümer hier auf Unterstützung von Bund oder Kanton hoffen.

### **Klimawandel verschärft Gefahren**

Gemäss den analysierten Gefahrenkarten ist Hochwasser die mit Abstand häufigste Naturgefahr in der Schweiz. Mit dem Klimawandel wird die Gefahrenlage weiter zunehmen. Viele Gefahren lassen sich im Rahmen des Risikomanagements verhindern, sei es durch Massnahmen an den Gebäuden oder durch Schutzbauten im Gelände (z.B. Hochwasserschutzdämme, Steinschlagnetze etc.), die häufig mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden sind. Ein Beispiel dafür ist der derzeit im Kanton Zürich entstehende Entlastungsstollen von Langnau am Albis durch den Zimmerberg bis nach Thalwil. Ab dem nächsten Jahr kann bei sehr grossen Hochwasserereignissen Wasser der Sihl direkt in den Zürichsee geleitet werden, um das untere Sihltal und die Stadt Zürich vor Hochwasser zu schützen. Nach der Fertigstellung des 175-Millionen-Franken-Bauwerks dürften die Gefahrenkarten entsprechend angepasst werden. In der Schweiz wird jährlich mehr als eine Milliarde Franken in den Schutz vor Naturgefahren investiert. Gleichwohl ist eine absolute Sicherheit kaum erreichbar und auch ökonomisch nicht vertretbar. Wer ein Objekt in einer Gefahrenzone kauft, sollte besonders den späteren Verkauf im Blick behalten. Eine mögliche Zunahme von Schadenereignissen könnte den Wiederverkaufswert erheblich mindern. Wenigstens nimmt jedoch nicht nur die Gefahr von Wetterextremen zu, sondern auch der Schutz vor diesen, insbesondere dort, wo viele Menschen und Gebäude auf engstem Raum gefährdet sind.

### **Drohen auch mir Naturgefahren?**

Alle Infos zur generellen  
Gefahrensituation für  
jedes Gebäude zur aktu-  
ellen Gefahrenlage in der  
Schweiz und zu bisher-  
igen Schadenereignissen  
finden Sie unter:

[schutz-vor-naturgefahren.ch](https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch)

[naturgefahren.ch](https://www.naturgefahren.ch)

[ueberschwemmungsgedaechtnis.hochwasserrisiko.ch](https://www.ueberschwemmungsgedaechtnis.hochwasserrisiko.ch)

[wsl.ch/de/naturgefahren/hochwasser-und-ueberschwemmung/unwetterschadens-datenbank](https://www.wsl.ch/de/naturgefahren/hochwasser-und-ueberschwemmung/unwetterschadens-datenbank)





# Wo steht meine Immobilie punkto Energie- verbrauch?

Viele Immobilienbesitzer wissen es eigentlich: Ihr Haus braucht eine energetische Sanierung. Dennoch: Man zögert es hinaus, scheut sich davor, den Zustand zu analysieren, das Potenzial und die Kosten zu eruieren. Wir haben Julia Lareida, Teamleiterin Immobilienmodelle, und Thomas Walder, Filialleiter in Affoltern a. A., befragt, wie die Zürcher Kantonalbank hier unterstützen kann.

Interview: Othmar Köchle,  
Bilder: Simon Baumann

### **Thomas Walder, ist der energetische Zustand einer Immobilie ein Thema im Kundengespräch?**

T.W.: Das ist im Einzelfall durchaus sinnvoll und viele Hauseigentümer sind froh, wenn wir sie in der Beratung auf das Thema ansprechen. Viele machen sich Gedanken, haben vielleicht Pläne oder Ideen. Wir können dabei der Sparringpartner sein, der die finanziellen Aspekte einbringt, und dabei aufzeigen, wie die Zürcher Kantonalbank vorteilhafte Angebote beisteuern kann.

### **Julia Lareida, Sie analysieren den Gebäudebestand im Kanton Zürich. Wie steht es um den energetischen Zustand der Wohngebäude?**

J.L.: Viele Daten sind heute öffentlich zugänglich, wie beispielsweise der Heizungstyp, der CO<sub>2</sub>-Ausstoss und das Solarpotenzial. Die Herausforderung besteht darin, dass Registerdaten oftmals veraltet sind. Zudem muss man sie für ein einzelnes Gebäude zusammensuchen. Wir haben für jede Adresse im Kanton Zürich den aktuellen energetischen Status quo aus öffentlichen Quellen approximiert. Auf einem sogenannten One-Pager, also auf einer Seite, haben wir die energetischen Gebäudedaten übersichtlich zusammengestellt. Im Rahmen eines Pilotprojekts im Be-

zirk Affoltern konnten unsere Kunden mit ihren Kundenberatern das Thema dann aufnehmen. Im ganzen Kanton sehen wir bei über 100'000 Einfamilienhäusern ungenutztes Solarpotenzial. Als grösster Eigenheimfinanzierer im Kanton haben wir in den letzten fünf Jahren jedes dritte Eigenheim im Kanton Zürich bewertet. Rund 20 Prozent der bewerteten Stockwerkeigentumswohnungen hatten zum Bewertungszeitpunkt Sanierungsbedarf. Das Thema ist bei Eigenheimbesitzern daher akut.

### **Welche Punkte werden in einem Beratungsgespräch angesprochen, Thomas Walder?**

T.W.: Wichtig ist, dass der Kunde eine Perspektive und einen Plan für sein Gebäude hat. Das hängt nicht zuletzt mit seiner aktuellen Lebenssituation zusammen. Unsere Aufgabe sehen wir darin, ihn genau dabei zu unterstützen. Da kommen zum Beispiel Fragen von älteren Kunden: Lohnt es sich überhaupt noch für mich, das Haus jetzt zu sanieren? Andere fragen sich: Kann ich meine Immobilie stärker belehnen und zu welchen Konditionen? Mache ich das besser alles aufs Mal oder in Teilschritten? Wie wirkt sich das steuerlich aus? Die Fragen sind sehr individuell. Der One-Pager mit dem Status quo der Immobilie und dem



**«Wichtig ist, dass der Kunde eine Perspektive und einen Plan für sein Gebäude hat.»**

Thomas Walder,  
Leiter der Filiale  
Affoltern am Albis,  
seit 24 Jahren bei der  
ZKB tätig.



«Im ganzen Kanton sehen wir bei über 100'000 Einfamilienhäusern ungenutztes Solarpotenzial.»

Julia Lareida, promovierte Volkswirtin und Teamleiterin Immobilienmodelle im Bereich Analytics Immobilien der Zürcher Kantonalbank. Der Bereich Analytics Immobilien ist zuständig für die hedonischen Bewertungsmodelle der Zürcher Kantonalbank und führt Analysen zum Immobilienmarkt durch, beispielsweise für die Publikation «Immobilien aktuell».

## Wie gehe ich beim energetischen Modernisieren vor?



¹ GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone

## Interview

Potenzial war ein sehr guter Einstieg in einen Austausch über die Perspektive und die Entwicklung des Wohneigentums mit unseren Kunden.

### **Heizungersatz, Fassadenrenovation, Fensterersatz: Wo ist eigentlich das grösste Potenzial für Energiekostenminimierung bzw. CO<sub>2</sub>-Einsparung?**

J.L.: Der Wechsel von einer fossilen zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Heizung hat den grössten Hebel. Bei der Installation von Erdsonden müssen Bohrungen zulässig sein, was nicht immer der Fall ist. Es mag einige Hausbesitzer überraschen, aber gemäss Modellrechnung sind der Fensterersatz und auch die Fassadenisolation unter allen Sanierungsmassnahmen am wirksamsten. Das Potenzial von Solarpanels ist stark abhängig von der Lage sowie der Exposition und der damit verbundenen Sonneneinstrahlung und natürlich auch von der zur Verfügung stehenden Dachfläche. Auch Beschattung durch Nachbarhäuser vermindert bisweilen das Potenzial. Von daher ist es ratsam, vor einer Investitionsentscheid die Ausgangslage genau zu klären.

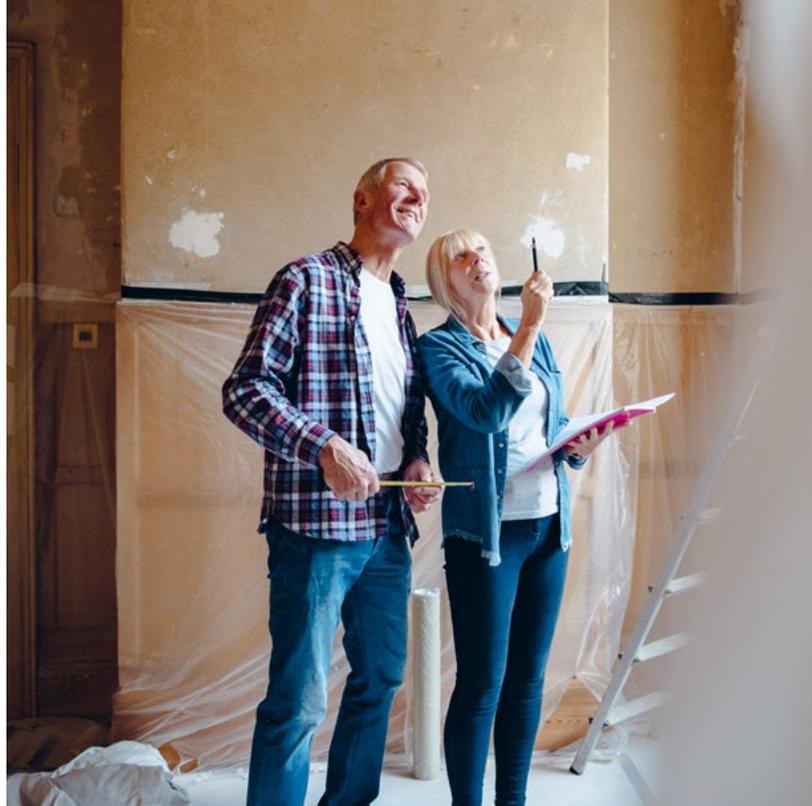
### **Was sind die konkreten Tipps, die Sie geben, wenn ein Hausbesitzer sich vertieft mit dem Thema auseinandersetzen will?**

T.W.: Was ich sehr empfehle, sind die «starte!»-Veranstaltungen. In Zusammenarbeit mit der Baudirektion des Kantons Zürich und EKZ bietet die Zürcher Kantonalbank für Hauseigentümer, die eine Gebäudesanierung planen, diese Veranstaltungen an verschiedenen Standorten im Kanton Zürich an. Im Rahmen eines Podiums mit Fachpartnern werden wichtige Themen behandelt, sei es die Gebäudehülle, der Heizungersatz, Solarenergie oder die Finanzierung unter Einbezug von Fördergeldern.

### **Mit dem GEAK Plus steht ja heute ein sehr gutes Tool zur Verfügung, das einem die Planung der energetischen Modernisierung vereinfacht.**

J.L.: Genau. Beim GEAK Plus wird der Gebäudeenergieausweis (GEAK) ergänzt um einen individuellen Beratungsbericht. Dieser zeigt bis zu fünf Varianten mit konkreten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz auf und wie eine Sanierung in Etappen möglich ist. Die Massnahmen werden entsprechend der persönlichen Situation priorisiert. Zusätzlich enthält der Bericht eine Schätzung der Investitions- und Betriebskosten für jede Variante und eine Berechnung der Förderbeiträge.

T.W.: Zu erwähnen ist dabei, dass die Zürcher Kantonalbank Hauseigentümern bei der energetischen Sanierung sehr vorteilhafte Angebote macht. Einerseits mit einer Zinsvergünstigung im Rahmen unseres Umweltdarlehens von bis zu 0,8 Prozentpunkten, wobei der Zinssatz auch langfristig abgesichert ist. Andererseits mit der Übernahme der Zertifikatskosten von GEAK Plus, falls das Gebäude gemäss GEAK energieeffizienter wird.



## **Webcast «Immobilienmarkt & Renovations: Was ist zu beachten?»**

Wie wird sich das aktuelle Zinsumfeld entwickeln, und wie können Sie die Marktfähigkeit Ihrer Immobilie langfristig sichern? Dieser Webcast liefert Ihnen wertvolle Einblicke in das aktuelle Marktumfeld und beleuchtet den jüngsten Zinsentscheid der Schweizer Nationalbank.

Die Expertinnen und Experten der Zürcher Kantonalbank geben Ihnen praktische Tipps, wie Sie das Beste aus Ihrem Zuhause herausholen können, sei es durch die frühzeitige Renovationsplanung oder durch nachhaltige Renovationsmassnahmen.

**Bestellen Sie jetzt die Aufzeichnung des Webcasts vom 1. April:**  
[zkb.ch/immobilien-webcast](https://zkb.ch/immobilien-webcast)



## Impressum

### Herausgeberin

Analytics Immobilien  
Zürcher Kantonalbank

### Redaktion

Othmar Köchle

### Art Direction

Marke & Kreation  
Zürcher Kantonalbank

### Gestaltung

JoosWolfangel  
Winterthur

### Druck

Druckerei Albisrieden  
Zürich

### Cover-Illustration / S. 10

Maria Salvatore

### Illustrationen

S. 4, 6, 14, 18, 23  
JoosWolfangel / Johannes Joos

### Foto

S. 2 Brienz/Brinzauls (GR) 1995  
ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv /  
Fotograf: Photoramacolor AG  
S. 31 Brienz/Brinzauls (GR) 2023  
Keystone SDA,  
Gian Ehrenzeller

### Auflage

7'500 Exemplare

### Erscheint

½-jährlich

### Kontakt

medien@zkb.ch

### Abonnement

[zkb.ch/immobilienpublikationen](http://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.

Brienz/Brinzauls (GR)  
nach dem Schuttstrom  
9. November 2024



# Nachhaltig bauen und renovieren spart Geld.



Planen Sie einen Neubau oder eine Sanierung und möchten dabei die Umwelt schonen? Dann profitieren Sie mit dem ZKB Umweltdarlehen von einer attraktiven Zinsvergünstigung von bis zu 0,8% pro Jahr – gültig für alle Objekte schweizweit und bis zu fünf Jahre. Kontaktieren Sie Ihre Kundenbetreuerin oder Ihren Kundenbetreuer oder vereinbaren Sie online einen Beratungstermin: [zkb.ch/umweltfreundlich](https://zkb.ch/umweltfreundlich)

