

# Im Einfamilienhaus lebt meist gar keine Familie

**Schweizer Immobilienmarkt** In der Hälfte der rund 940'000 bewohnten Einfamilienhäuser residieren jeweils nur ein bis zwei Personen. Denn nur ein Prozent der Paare sucht nach dem Auszug der Kinder ein neues Heim.

**Isabel Strassheim**

Für Menschen in zu grossen Wohnungen oder Häusern gibt es kaum einen Anreiz, dort aus-zuziehen. «Viele sind zwar offen, sich zu verkleinern, aber es gibt keine hohe Umzugsbereitschaft», sagt Selina Lehner. Die Ökonomin der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) hat dies in einer Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen gezeigt.

Für Paare in einer Mietwoh-nung, deren Kinder schon aus-gezogen sind, ist es meist finan-ziell nicht attraktiv, nach einer kleineren Wohnung zu suchen: Angebotsmieten für Wohnungen, die auf dem Markt sind, liegen über Bestandsmieten. Wer von einer 5-Zimmer- in eine 3-Zim-mer-Wohnung zieht, kann so eine gleich hohe oder noch hö-here Miete zahlen. Bei Bestands-mietern in grossen Wohnungen sprechen Immobilienexpertin-nen von einem «goldenen Käfig», in dem diese gefangen seien.

**Eher Einpersonenhaus**

Bei Hausbesitzenden ist dies an-ders. Finanziell dürfte es sich für sie lohnen, in eine (Eigentums-) Wohnung umzuziehen, auch we-gen der Betriebs- und Unterhalts-kosten. «Dennoch sind sie we-niger bereit, umzuziehen, als Mietende», sagt Lehner. Obwohl 44 Prozent der Paare im Durch-schnittsalter von 65 Jahren, de-ren Kinder ausgezogen sind, ihr Wohneigentum als zu gross emp-finden, so Lehner: «Nur gerade ein Prozent sind aktiv auf der Su-che nach einem neuen Zuhause.»

In der Schweiz gibt es rund 940'000 bewohnte Einfamilien-häuser. In 57 Prozent leben eine oder zwei Personen, wie das Bundesamt für Statistik in einer Befragung von 2022 ermittelte. Der Begriff Einfamilienhaus trifft so eigentlich faktisch oftmals gar

nicht zu. Es handelt sich viel-mehr um überdimensionierte Einpersonenhäuser.

Der Anteil der Häuser, in de-nen Kleinhaushalte wohnen, wird sich weiter erhöhen. Dies wegen der steigenden Lebenserwartung. «Häufig wird ein Einfamilien-haus länger ohne als mit Kindern bewohnt», sagt Mariette Beyeler vom Verein Metamorphouse.

Der Zeitabschnitt, in dem Familien mit Kindern ein Haus bewohnen, beträgt in der Regel 15 bis 20 Jahre. Meist ist der Nachwuchs schon auf der Welt, wenn eine Familie sich Wohn-eigentum zulegt. Nach dem Auszug der Kinder bleiben die Eltern dann meist mehr als weitere 25 Jahre dort wohnen. In einer weiteren Studie soll nun ermittelt werden, welche Anreize dies ändern können.

**Verein setzt auf Umwandeln**

Der Verein Metamorphouse setzt sich nicht etwa dafür ein, dass Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder ihr Haus verkaufen. Er ist vielmehr für die Umwandlung von Einfamilien- in Mehrfamili-enhäuser. Metamorphouse wird von Bund, Kantonen, Verbänden und Stiftungen gefördert.

«Aus einem bisherigen Ein-familienhaus können mehrere Wohnungen entstehen», sagt Beyeler. Zum Beispiel könne ein Haus in zwei unabhängige Ein-heiten aufgeteilt werden. «Meist entstehen dabei nur zwei kleine Wohnungen, aber das Haus kann durch einen Anbau oder eine Aufstockung vergrössert wer-den.» Der Ersatz eines Schräg-dachs durch ein Attikageschoss, der Ausbau von Keller oder Garage könnten für zusätzlichen Wohnraum sorgen.

«Projekte für Mietwoh-nungen von Privaten schaffen viel mehr Varianten und Diversität als der fast immer ähnlich ge-staltete Wohnungsbau von pro-

fessioneller Investorenschaft», erklärt Mariette Beyeler.

Die Umwandlung von Einfam-ilien- in Mehrfamilienhäuser schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sie sorgt auch für eine Verdichtung in Quartieren, in denen dies kaum erwartet wird.

Das neue Raumplanungsge-setz hat 2014 die Einzonung von neuen Gebieten für Einfamilien-

häuser gestoppt. Das sorgt auf dem Immobilienmarkt für eine Angebotsverknappung.

**Um über 30 Prozent teurer**

«Die Preise für Wohneigentum haben sich seit 2014 um rund 32 Prozent verteuert», sagt Fre-dy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen. Für den Durch-schnittshaushalt hat dieser An-stieg gravierendere Auswirkun-

gen. Das erforderliche Eigenka-pital ist für ihn innerhalb von zehn Jahren um 76 Prozent ge-stiegen, wie Hasenmaile erklärt.

Der Grund: Wegen der Trag-barkeitsrichtlinie beträgt der kal-kulatorische Zinssatz 5 Prozent, und die monatlich anfallenden Kosten dürften nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. «Wir haben berech-net, wie viel mehr Eigenkapital

der Durchschnittshaushalt auf-bringen muss, um mit seinem Einkommen heute diese Trag-barkeit gerade noch erfüllen zu können», sagt Hasenmaile. Dies gehe nur, indem er deutlich mehr Eigenkapital einbringe, um die Hypothekarzinszahlungen zu verringern. Das heisst: Die meis-ten Familien können sich ein Einfamilienhaus ohnehin nicht mehr leisten.

ANZEIGE

Sie lieben  
was Sie tun?  
Wir auch.  
Zusammen  
immer besser.

Mehr auf [zkb.ch/kmu-gruenden](https://zkb.ch/kmu-gruenden)

## USA heben Sanktionen gegen Treuhänder auf

**Alexander Studhalter** Der Luzerner stand seit Ende 2022 auf der Russland-Sanktionsliste.

Im November 2022 platzierten die USA überraschend den Lu-zerner Geschäftsmann Alexan-der Studhalter sowie seine bei-den Söhne und eine Reihe von Firmen auf ihrer Russland-Sank-tionsliste. Der Schritt sorgte für Aufruhr, insbesondere weil die USA schwere Vorwürfe erhoben. Unter anderem, dass Studhalter für den sanktionierten Oligar-chen Suleiman Kerimow Geld gewaschen habe.

«Fakt ist, dass ich seit 2017 kei-nerlei Aktivitäten in Russland un-terhalte und ich bereits seit 2013 keine geschäftliche Verbindung mehr zu Herrn Kerimow auf-weise», sagte Studhalter damals. Die von den USA erhobenen Vor-würfe seien mehrmals durch die zuständigen Gerichte in Frank-reich als falsch beurteilt worden.

Seit Freitag sind die Vorwürfe der USA vom Tisch: Auf seiner Website verkündete das US-Fi-nanzdepartement, dass Studhal-

ter, seine Söhne und eine Reihe von Firmen aus seinem Umfeld «delisted» seien. Im Klartext: Die Sanktionen sind aufgehoben. Eine Begründung liefert die Be-hörde nicht. Für den Luzerner Geschäftsmann ist der Schritt ein grosser Erfolg. Er ist der erste Schweizer, der von einer US-Sanktionsliste gestrichen wurde.

«Damit haben die US-Behör-den alle genannten Personen hin-sichtlich aller gegen sie erhobe-nen Vorwürfe vollständig rehabi-litiert», zitiert die NZZ aus einer Mitteilung von Studhalters An-walt. Er sei froh, dass nach einer «fordernden, aber zugleich auch gründlichen und objektiven Un-tersuchung durch mehrere US-Behörden nunmehr amtlich be-stätigt worden ist, dass sämtliche gegen uns erhobenen Vorwürfe unbegründet sind», so Studhalter.

**Oliver Zihlmann** und  
**Christian Brönnimann**



 Zürcher  
Kantonalbank