

Immobilien Wie viel Wohnfläche bekommt man heute noch für 1 Million Franken?
Die «Handelszeitung» präsentiert die grosse Auswertung für die Schweiz.

Wohnen für 1 Million



6
Inserate für Einfamilienhäuser unter 1 Million Franken verzeichnete Immoscout24 von Januar bis Oktober 2020 im Kanton Zug.

30
Prozent mehr Nachfrage nach Wohneigentum registrierte der Immobilienmakler Betterhomes dieses Jahr im Vergleich zu 2019.

4557
Inserate für Einfamilienhäuser unter 1 Million Franken verzeichnete Immoscout24 von Januar bis Oktober 2020 im Kanton Bern.

60
Quadratmeter in einer durchschnittlichen Eigentumswohnung gibt es für 1 Million in Genf – so wenig wie sonst in keiner Stadt.

ALEX REICHMUTH

Eine Million Franken ist so etwas wie der Inbegriff für «viel Geld» und wenn man von Millionären spricht, meint man meist Leute, die reich sind. «Niemand macht mehr Millionäre» – damit wirbt etwa die Lotteriegesellschaft Swisslos für ihr Geschäft, mit dem Anspruch, Reichtum zu erzeugen.

Doch wie viel ist 1 Million Franken wirklich wert, wenn man damit Wohneigentum kaufen will? Kann man sich mit dieser Summe noch ein nettes Häuschen oder eine flotte Wohnung leisten? In welchen Landesgegenden bekommt man «wie viel» Haus oder Wohnung für 1 Million? Um das herauszufinden, hat das Zürcher Immobilienberatungsunternehmen Iazi exklusiv für die «Handelszeitung» ihre Daten ausgewertet. «Wie viel Wohnfläche gibt es für 1 Million Franken?» lautete die Fragestellung, aufgeteilt nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Dabei ging Iazi bei den Einfamilienhäusern von einem Musterhaus aus. Dieses ist zehnjährig, frei stehend, mit einer guten Bauqualität und in gutem Zustand. Es umfasst zwei Bäder und 140 Quadratmeter Wohnfläche. In jeder Gemeinde ermittelte Iazi nun aufgrund realer Daten den imaginären Preis dieses Musterhauses mit 140 Quadratmetern und konnte so die Fläche ableiten, die es für 1 Million Franken gibt.

Dasselbe Prozedere führte Iazi auch mit einer 110 Quadratmeter grossen Musterwohnung durch, die fünf Jahre alt ist, mit guter Bauqualität und in gutem Zustand und die über einen Balkon und zwei Bäder verfügt. Auch für die Musterwohnung ermittelte Iazi den imaginären Preis in jeder Gemeinde und konnte so ableiten, wie gross die Wohnfläche ist, die man für 1 Million erhält.

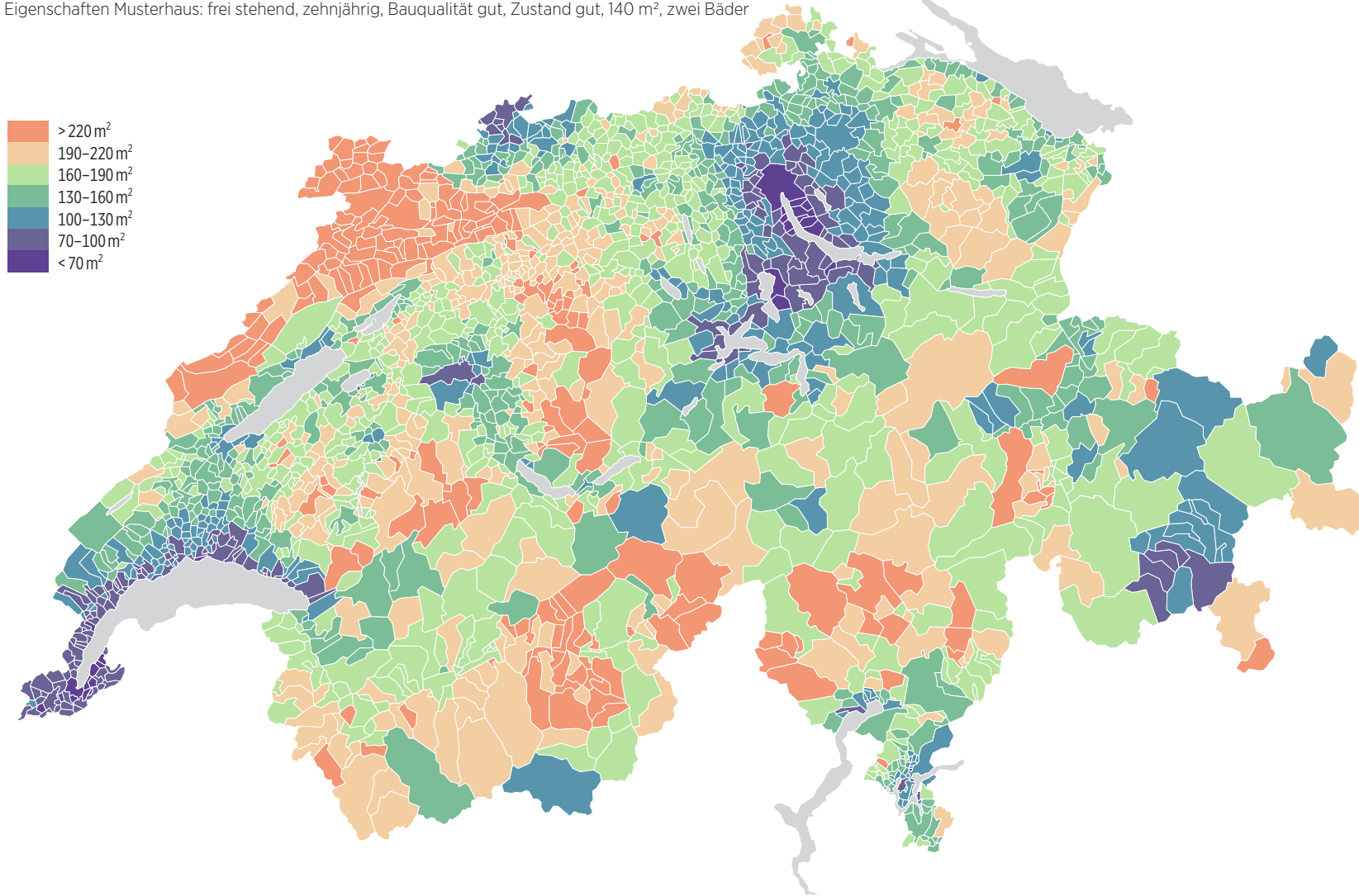
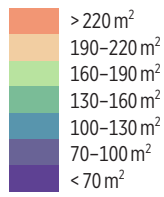
Halbes Haus in Zürich, zwei Häuser im Jura

Das Resultat zeigt, dass die Preise für Wohneigentum in der Schweiz stark vom Standort abhängen. In den Zentren, vor allem in Zürich, Zug und Genf, bekommt man für 1 Million Franken weniger als 70 Quadratmeter Wohnfläche in einem Einfamilienhaus. Auch an vielen Lagen am Zürichsee und am Genfersee, zudem in Basel, Bern und Luzern sowie in einigen Gemeinden des Oberengadins gibt es höchstens 100 Quadratmeter Wohnfläche.

Dafür bekommt man für 1 Million in vielen strukturschwachen Gegenden des Mittellands und der Alpen mindestens 160 Quadratmeter Fläche in einem Wohnhaus, zum Teil mehr als 190 oder sogar über 220 Quadratmeter. Auffallend ist besonders der Jurabogen, wo die Preise im Kanton Jura und in Teilen der Kantone Neuenburg und Bern durchwegs sehr tief sind. Kurz gesagt: Während man in Zürich für 1 Million nicht einmal ein halbes durchschnittliches Ein-

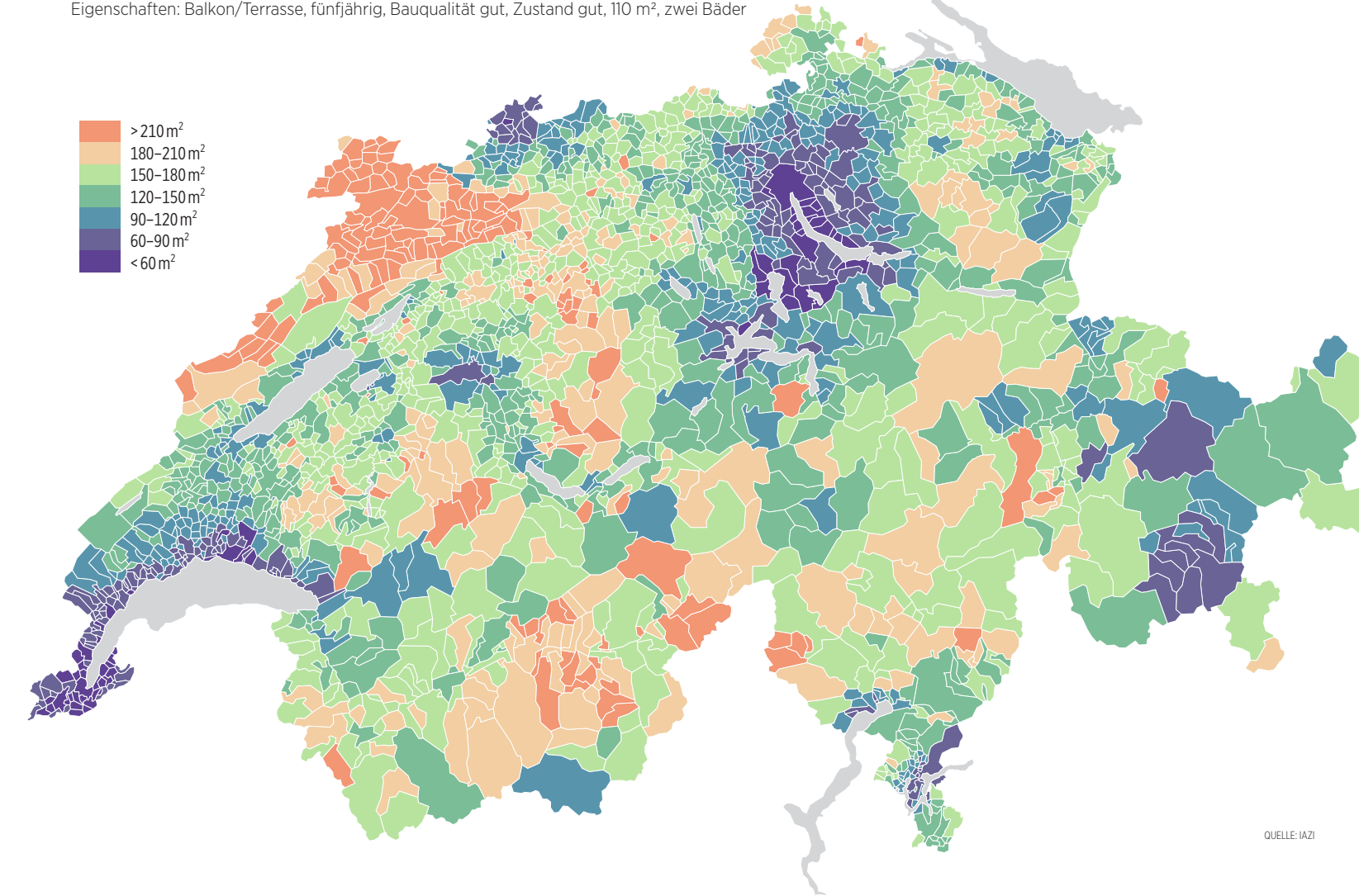
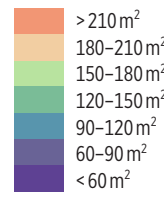
Wo es wie viel Einfamilienhaus für 1 Million Franken gibt

Eigenschaften Musterhaus: frei stehend, zehnjährig, Bauqualität gut, Zustand gut, 140 m², zwei Bäder



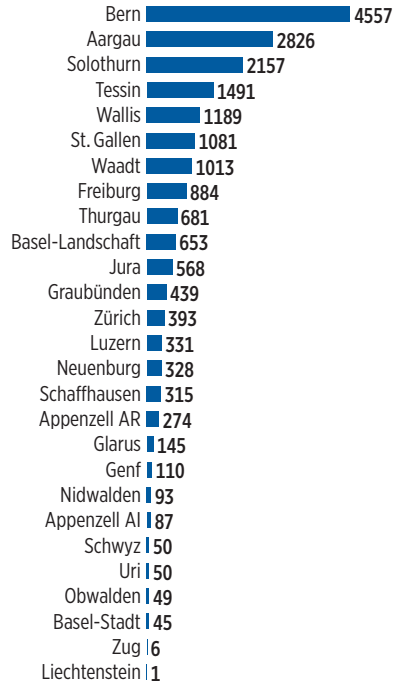
Wo es wie viel Eigentumswohnung für 1 Million Franken gibt

Eigenschaften: Balkon/Terrasse, fünfjährig, Bauqualität gut, Zustand gut, 110 m², zwei Bäder



Viele günstige Häuser auf dem Land

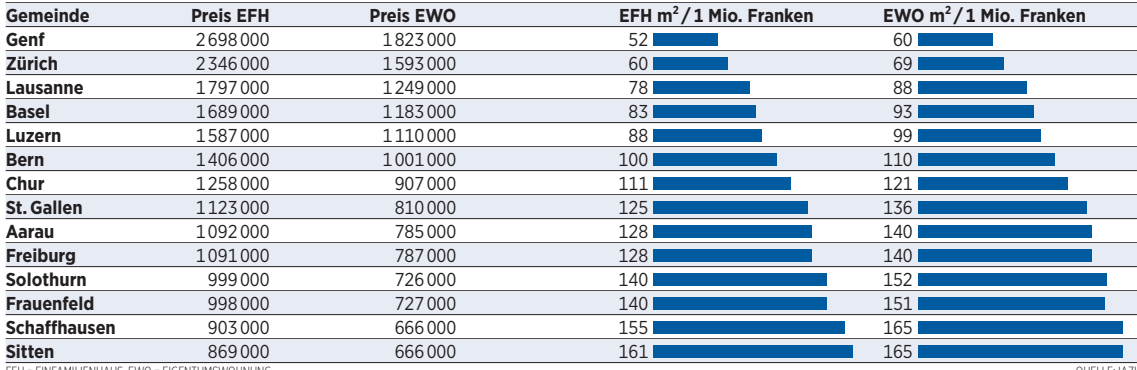
Zahl der Inserate bei Immoscout24 von Einfamilienhäusern unter 1 Million Franken



PUBLIZIERT VOM 11.2020 BIS 31.10.2020 QUELLE: IMMOSCOUT24

In Genf ist Wohneigentum am teuersten

Wie viel Wohnfläche gibt es für 1 Million Franken?



EFH = EINFAMILIENHAUS, EWO = EIGENTUMSWOHNUNG QUELLE: IAZI

solche Standorte bei Gutverdienenden besonders unbeliebt, was zusätzlich auf die Preise drücke.

In den letzten zwanzig Jahren hätten die Preise für Wohneigentum in den Zentren und den attraktiven Gemeinden aber nur eine Richtung gekannt, so Scognamiglio, nämlich nach oben.

Jetzt, mit Corona, würden zunehmend auch weiter entfernte Gemeinden als Wohnlage attraktiv. Denn die Seuche führt dazu, dass verstärkt im Homeoffice gearbeitet wird. Voraussichtlich bleibt der Trend zu vermehrter Heimarbeit auch bestehen, wenn die Pandemie einmal vorüber ist. Damit wird es aber weniger wichtig, wie weit die Distanz zum eigentlichen Arbeitsplatz ist.

Seit Corona habe sich der Suchradius vieler Leute vergrössert. Das sagt auch Cyrill Lanz, Gründer und

CEO des Immobilienmaklers Betterhomes. «Es wird vermehrt ausserhalb der Agglomerationen gesucht.» Generell sei die Nachfrage nach Wohneigentum extrem stark und seit dem Ausbruch der Pandemie sei sie sogar noch gestiegen, so Lanz. «Wir verzeichnen 30 Prozent mehr Nachfrage verglichen mit 2019. Der Unterschied zwischen Stadt und Land verfließt dabei zunehmend. Attraktive Angebote gehen mittlerweile überall rasch weg.»

1 Million reicht bald für noch weniger

Cyrill Lanz ist überzeugt, dass der Boom bei der Nachfrage nach Wohneigentum weitergehen wird. Billiges Geld und eine höhere Wertschätzung des Wohnens, nicht zuletzt wegen Corona, trügen dazu bei. Auch Donato Scognamiglio von Iazi sieht

kein Ende des Runs auf Wohneigentum – insbesondere auch nicht in den Städten. «Der Drang in die Städte wird wiederkommen, sobald das Virus bewältigt ist. Denn das Bedürfnis nach sozialer Interaktion ist stärker als das Bedürfnis nach Social Distancing.»

Wer also mit 1 Million Franken unterwegs ist, um Wohneigentum zu kaufen – sei es mit oder ohne Hypotheken von Banken –, muss sich sputen. Denn voraussichtlich dürfte die Wohnfläche, die es dafür zu haben gibt, künftig weiter schrumpfen.

Mehr zum Thema in unserer Podcast-Reihe «HZ Insights» unter: www.handelszeitung.ch/hz-insights