

# Einfamilienhaus wird Auslaufmodell

Der Traum vom eigenen Garten schwindet – mit der Verdichtung werden Mehrfamilienhäuser zur Norm



Ein Haus nur für sich und seine Familie – und dann noch mit Umschwung – bleibt in Zukunft vielen versagt. CHRISTIAN BEUTLER / KEYSTONE

JÜRIG ZULLIGER

Ein milder Frühlingsmorgen am Rand eines Zürcher Vororts, die Luft riecht nach Gras und feuchter Erde. Rechts und links alte Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten, hohe Tannen, Stille – und mittendrin ein Baukran, der einzige weit und breit. Gerade schwebt ein Stapel Holzbretter an Stahlseilen über die Köpfe der Bauarbeiter hinweg, hoch in den Rohbau, wo bald das oberste Geschoss betoniert wird.

Wo bis vor kurzem eine ältere Frau allein in einem einstöckigen Einfamilienhaus wohnte, wächst nun ein Generationenhaus mit vier Stockwerkeinheiten in die Höhe, mit einer grosszügigen Terrasse mit Fernsicht über den Ort. Die alte Frau wird weiterhin dort leben, in die anderen drei Wohnungen ziehen ihre Kinder und deren Familien.

## Wenn das Haus zu gross wird

Es ist das erste solche Projekt hier am Hang – und wohl nicht das letzte. Das Bauvorhaben steht für eine Entwicklung, die sich in vielen Quartieren beobachten lässt: Das Einfamilienhaus verschwindet aus Städten und Agglomerationen.

Neue Zahlen aus dem Kanton Zürich zeigen, wie weit dieser Wandel bereits fortgeschritten ist. In der Stadt Zürich werden rund 80 Prozent der abgebrochenen Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Auch in Agglomerationen geschieht das häufig (siehe Grafik). Auf dem Land ist der Anteil tiefer, aber ebenfalls beträchtlich.

Im Kanton Zürich stehen heute rund 120 000 Einfamilienhäuser. Was einst als Inbegriff des Wohlstands galt, hat seinen Glanz verloren. Die Häuser sind auf dem Rückzug. Im Jahr 2025 wurden erstmals mehr Häuser abgebrochen als neu gebaut: 358 Abbrüche standen lediglich 316 Neubauten gegenüber. Fast jedes zweite der abgebrochenen Einfamilienhäuser lag in der Stadt Zürich.

Es stellt sich die Frage, wer heute überhaupt noch baut. Basil Schläpfer vom Statistischen Amt sagt dazu: «Es braucht sehr viel Kapital und Know-how, um das Potenzial eines Grundstücks für mehr Wohnfläche wirklich zu realisieren.» Immer öfter sind es institutionelle Investoren und Projektentwickler, die solche Vorhaben stemmen können – und nicht mehr Familien, die dort ein Privathaus mit Garten bauen wollen.

In den Städten ist der Anteil Einfamilienhäuser ohnehin schon tief. In Zürich befinden sich nur noch 4 Prozent aller Wohnungen in solchen Gebäuden. Und neue Einfamilienhäuser entstehen in

den Städten praktisch keine mehr. Auch Behörden in Basel-Stadt, Bern oder Zug bestätigen diesen Befund.

## Ökonomische Logik

Dieser Wandel gehört zum Berufsalltag des Zürcher Architekten Andreas Voigt. Projekte wie das Generationenhaus im Zürcher Vorort seien inzwischen typisch. Der wichtigste Treiber sei der Bodenpreis. «Wenn Bauland dermassen knapp und teuer ist, hat man allen Grund, möglichst viel Wohnfläche zu realisieren», sagt Voigt. Die Baukosten werden auf mehr Wohnungen verteilt, die Rechnung geht besser auf – und setzt eine Spirale steigender Bodenpreise in Gang.

Im eingangs beschriebenen Fall mit dem Mehrgenerationenhaus bedeutet das eine deutliche Verdichtung: Auf derselben Parzelle entstehen künftig vier Wohnungen mit rund 365 Quadratmetern Wohnfläche, statt einer einzigen Einheit mit nur 150 Quadratmetern.

Jede Wohnung wird exakt auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner zugeschnitten. Früher lebte die Eigentümerin allein im zu gross gewordenen Haus. Mit der Rückkehr der Kinder beginnt ein neues Kapitel. Eine Geschichte, die nach Idylle klingt – und doch einer Logik folgt, die sich vielerorts durchsetzt: Wo der Boden wertvoll ist und die Zonenordnung es erlaubt, wird verdichtet.

## Grundstücke neu bewertet

Wer ein älteres Einfamilienhaus auf den Markt bringt, handelt heute vor allem mit dem Grundstück – nicht mehr mit dem Haus. Der Innerschweizer Immobilienexperte Christopher Valkovsky bezeichnet es als heute «üblichen Standard» bei Verkaufsmandaten.

Makler analysieren demnach nicht nur den aktuellen Marktwert einer Liegenschaft, sondern prüfen auch, welches Bauvolumen auf der Parzelle realisierbar wäre. «Daraus ergeben sich mitunter deutlich höhere Bewertungen von Grundstücken», so Valkovsky. Wer dieses Szenario als Makler nicht aufzeige, riskiere, das Verkaufsmandat nicht zu erhalten.

Besonders sichtbar ist diese Dynamik in Regionen mit extrem knappen Baureserven. Anja Beck von Engel & Völkers in Zug beobachtet eine ähnliche Entwicklung wie in Zürich. Bauland für Einfamilienhäuser? Im Kanton Zug sei das kaum noch zu finden. Wer bauen will, kauft eine ältere Liegenschaft – die dann aber selten als Privathaus oder Villa weiter genutzt wird. Stattdessen entstehen dichtere Projekte,

oft mit drei, vier oder sogar deutlich mehr Einheiten.

Professionelle Projektentwickler prüfen systematisch, was auf jeder Parzelle möglich ist – denn Private haben kaum noch die Zeit und die Energie, eigene Bauprojekte zu stemmen. Der Wandel, so Beck, finde in einem Ausmass statt, das «man sich früher schlicht nicht hätte vorstellen können». Das sei auch im Kanton Zug deutlich sichtbar: Im vergangenen Jahr haben die meisten Zuger Gemeinden – etwa Cham oder Walchwil – ihre Ortsplanung revidiert und damit den Weg für eine dichtere, höhere Bebauung geebnet.

Für junge Familien hat das einen bitteren Preis: Ein Einfamilienhaus kostet im Kanton Zug heute meist deutlich über 3 Millionen Franken. Der Traum vom Haus mit Garten rückt damit für die meisten in unerreichbare Ferne.

Für wen sind diese Liegenschaften überhaupt noch erschwinglich? Der Traum vom Eigenheim verblasst vor den Augen des Mittelstands immer stärker. 2024 konnten sich laut der ZKB noch 9 Prozent der 30- bis 40-jährigen Paare ein durchschnittliches Einfamilienhaus im Kanton Zürich leisten.

Der Druck dürfte weiter steigen. Jörn Schellenberg vom Immobilien-Research der ZKB sagt, das Einfamilienhaus werde im Kanton Zürich «zunehmend zum Auslaufmodell». Der fundamentale demografische Wandel beschleunigt diese Entwicklung.

## Geerbt wird verkauft

Viele Einfamilienhäuser sind im Besitz von Rentnern, die allein oder zu zweit sehr viel Wohnfläche belegen – während in den Städten dringend Wohnraum benötigt wird. Schellenberg sagt dazu: «Bei den sogenannten Babyboomern steht der Generationenwechsel unmittelbar bevor.» Damit dürfte es zu weiteren Hausabbrüchen kommen. Denn selbst wenn Erben ein Haus gern in der Familie behalten wollen, ist die Auszahlung der anderen Erben oft viel zu kostspielig.

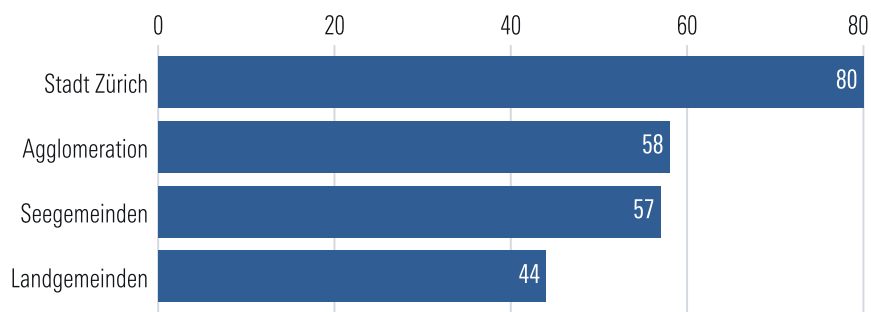
Der Verkauf erscheint vielen Erben als die mit Abstand einfachste Lösung. Was folgt, ist absehbar: Architekten, Entwickler und Investoren übernehmen die Parzellen – und bauen, was sich rechnet. Nicht das frei stehende Haus mit Garten, sondern möglichst viele Geschosse und Wohnflächen im Mehrfamilienhaus.

Zwar prägt dieser Gebäudetyp das Schweizer Siedlungsbild weiterhin stark. Über eine Million Einfamilienhäuser gibt es in der Schweiz noch – mehr als die Hälfte aller Wohngebäude. Doch in 55 Prozent davon leben heute nur eine oder zwei Personen. Häuser, die einst für Familien mit Kindern gebaut wurden, werden zu Paar- oder Singlehaushalten. Fachleute sprechen von struktureller Unterbelegung. Die Kinder ziehen aus, die Eltern bleiben – oft über Jahrzehnte, weil passende Ersatzwohnungen fehlen oder teurer wären.

Rund um das Generationenhaus am sanft ansteigenden Hügel stehen noch viele alte Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten. Wohl schon dieses oder spätestens nächstes Jahr werden dort noch mehr Kräne stehen.

## Wenn Land knapp und teuer ist, verschwinden Einfamilienhäuser

Anteil abgebrochener Einfamilienhäuser, die durch Mehrfamilienhäuser ersetzt wurden, in Prozent



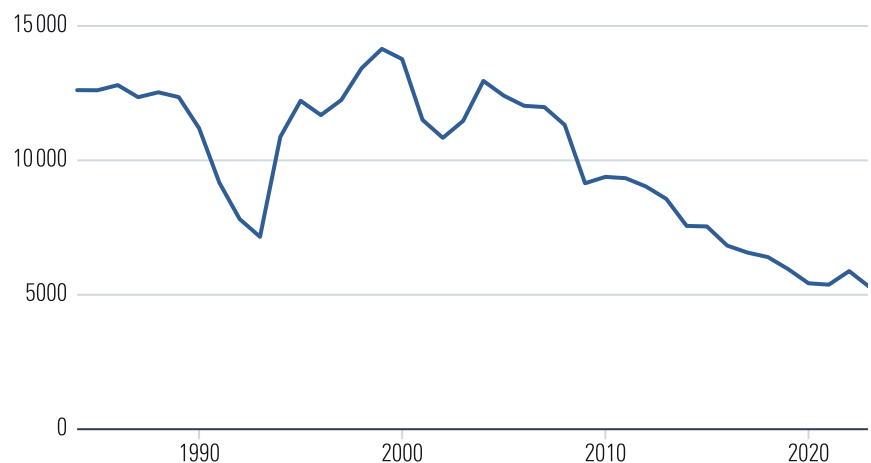
Vollerhebung für das Jahr 2025

QUELLE: STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH

NZZ / jz.

## Der Wohnraum ist ausgeträumt

Anzahl neu erstellte Einfamilienhäuser pro Jahr (ganze Schweiz, Stand 2023)



QUELLE: BFS, WÜEST PARTNER

NZZ / jz.