



## Wer kauft Immobilien?

**In den letzten zehn Jahren wechselten im Kanton Zürich rund 76'000 Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen die Hand. Dabei wurden mehr als 87 Milliarden Franken umgesetzt. Eine aktuelle, auf den Zahlen der Jahre 2008 bis 2017 basierende Studie des Statistischen Amtes nimmt die Veräusserer wie auch die Käuferschaft von Immobilien genauer unter die Lupe.**

Neubauten wurden in den letzten zehn Jahren zumeist von institutionellen Akteuren wie Bauunternehmen und Architekturbüros, aber auch Banken, Versicherungen und Pensionskassen auf den Markt gebracht. Bereits bestehende, mehr als zwei Jahre alte Immobilien wurden dagegen überwiegend (zu 80%) von Privatpersonen verkauft. Etwa jedes sechste Ein- oder Mehrfamilienhaus wurde zudem von einer Erbengemeinschaft veräussert.

### **Haus in der Familienphase, Wohnung im Pensionsalter**

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden nahezu ausschliesslich von Privatpersonen gekauft. Während der Hauskauf in der Regel zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr erfolgt, also während der sogenannten Familienphase, ist der Kauf von Wohnungen weniger an ein bestimmtes Alter gebunden (Grafik 1 im Anhang). Immerhin 15% aller Käufer von Eigentumswohnungen haben ihre Immobilie erst im Pensionsalter gekauft. Zum Vergleich: Unter den Käufern von Einfamilienhäusern lag dieser Anteil bei 4%.

### **Vorwiegend lokale Käuferschaft**

Mehr als zwei Drittel (70%) aller privaten, bereits im Kanton wohnhaften Käufer erwerben eine Immobilie in jener Region, in der sie beim Kauf wohnten. (Grafik 2 im Anhang). Besonders regionsverbunden scheinen Personen zu sein, die im Knonaueramt, im Zürcher Oberland oder im Unterland leben: Hier haben weniger als 15% ein Objekt ausserhalb ihrer Wohnregion gekauft. Eine Analyse der Wohnadressen zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs zeigt zudem, dass jedes vierte Kaufobjekt weniger als einen Kilometer vom ursprünglichen Wohnort entfernt liegt, also in unmittelbarer Nachbarschaft gekauft wurde. Nur 20% aller Kaufobjekte lagen mehr als zehn Kilometer entfernt. Der Weg zum neuen Heim war also häufig kurz.

### **Stadt Zürich und Pfannenstiel bei Ausländern beliebt**

6'300 Wohneigentumskäufer der Jahre 2008 bis 2017 haben zuvor nicht im Kanton Zürich gewohnt, das entspricht gerade einmal 10% der gesamten Käuferschaft. Rund die Hälfte davon kam zudem aus einem der sechs Nachbarkantone. Besonders beliebt bei den kantonsexternen Käufern sind die unmittelbar an den Kanton Zug angrenzenden Gemeinden des Knonaueramts. Für die rund 850 Personen, die zum Zeitpunkt des Kaufes im Ausland gelebt haben, sind die Stadt Zürich und die Region Pfannenstiel besonders attraktiv.

### **Weniger verkaufte Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2017 wurden im Kanton Zürich rund 2'300 Einfamilienhäuser, 3'850 Eigentumswohnungen und 600 Mehrfamilienhäuser verkauft. Während die Verkaufszahlen von Ein-



familien- und Mehrfamilienhäusern seit Jahren konstant sind, ist die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im letzten Jahr um 20% zurückgegangen. Die Preise sind dagegen in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Mittel war ein Einfamilienhaus vergangenes Jahr für 1,16 Millionen Franken zu haben, während eine Eigentumswohnung im Schnitt 898'000 Franken kostete. Die Preise unterscheiden sich je nach Gemeinde aber deutlich (Grafik 3 im Anhang). Der jährliche Gesamtumsatz im Zürcher Immobilienmarkt lag im Schnitt bei acht bis neun Milliarden Franken.

### **Mehr zum Thema**

#### **Handänderungsstatistik als Datenquelle**

Die Datengrundlage der Publikation sind die Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter. Sie enthalten neben den Grundflächen und Preisen aller gehandelten Immobilien auch weitere Angaben zur Ver- und zur Käuferschaft. Die Handänderungsstatistik ist für Marktanalysen eine hervorragende Quelle, weil sie auf den tatsächlich bezahlten Preisen basiert und sämtliche Immobilientransaktionen im Kanton Zürich umfasst.

statistik.info 2018/09. Wer kauft Immobilien? Eine Analyse der Handänderungen von Wohnimmobilien 2008 bis 2017. Online verfügbar auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich:

[https://statistik.zh.ch/dam/justiz\\_innern/statistik/Publikationen/statistik\\_info/si\\_2018\\_09\\_Immokaeufer.pdf](https://statistik.zh.ch/dam/justiz_innern/statistik/Publikationen/statistik_info/si_2018_09_Immokaeufer.pdf)

statistik.info 2018/08. Immobilienhandel im Kanton. Ein Überblick über die Handänderungen 2008 bis 2017. Online verfügbar auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich:

[https://statistik.zh.ch/dam/justiz\\_innern/statistik/Publikationen/statistik\\_info/si\\_2018\\_08\\_Immohandel.pdf](https://statistik.zh.ch/dam/justiz_innern/statistik/Publikationen/statistik_info/si_2018_08_Immohandel.pdf)

Abfragetools für die aktuellen Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Online verfügbar auf der Website des Statistischen Amtes Kanton Zürich: <https://statistik.zh.ch/immomarkt>

### **Ansprechperson für Medien**

heute Montag, 26. November 2018, bis 15 Uhr:

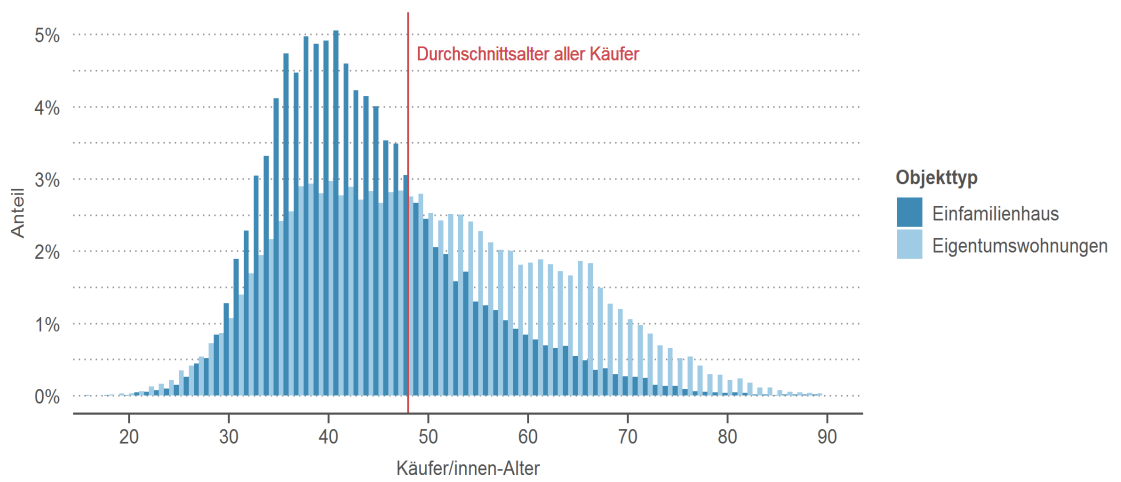
Max Grütter, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 39, E-Mail [max.gruetter@statistik.ji.zh.ch](mailto:max.gruetter@statistik.ji.zh.ch)



## Anhang

### Grafik 1: Alter der Käufer

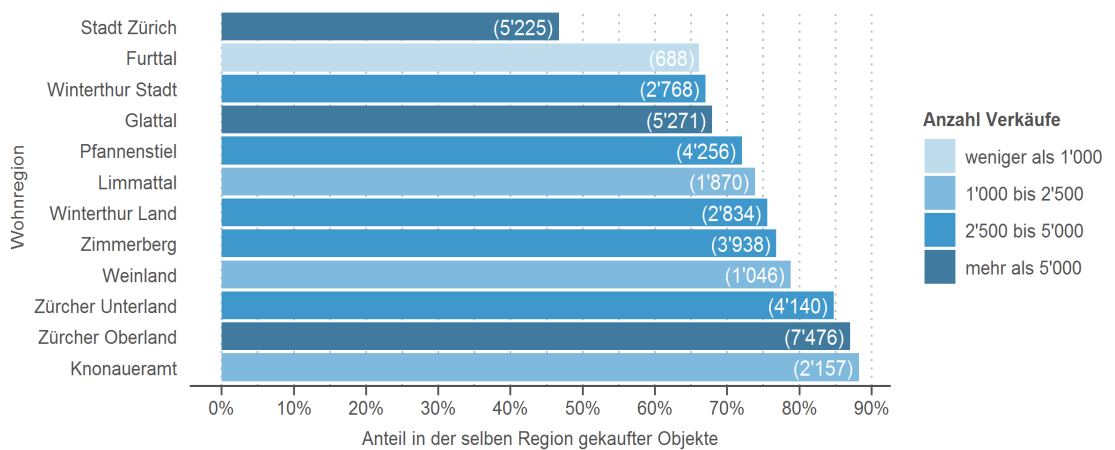
Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008–2017



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

### Grafik 2: Anzahl und Anteil Käufer, die in ihrer Wohnregion kaufen

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 – 2017, Anzahl Verkäufe in Klammern



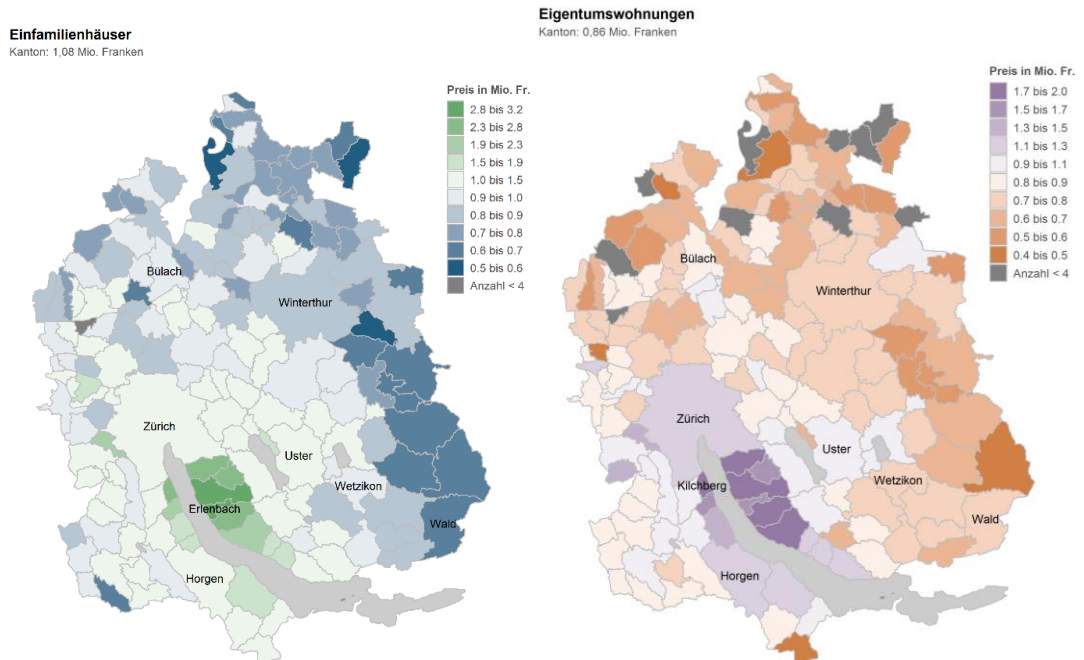
Hinweis: Nur Käufe in der jeweiligen Wohnregion.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik



### Grafik 3: Immobilienpreise nach Gemeinden

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, Jahre 2013–2017, Medianpreis



Hinweis: Gemeinden mit überdurchschnittlichen Medianpreisen sind grün bzw. violett, solche mit unterdurchschnittlichen Preisen blau bzw. orange eingefärbt. Für Gemeinden mit weniger als vier Transaktionen werden aus Datenschutzgründen keine Preise ausgewiesen; sie sind in den Karten grau eingefärbt.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich