



**Max Grütter**

# Wer kauft Immobilien?

**Eine Analyse der Handänderungen von Wohnimmobilien 2008 bis 2017**

## Zusammenfassung

In den vergangenen zehn Jahren wurden im Kanton Zürich 76'000 Immobilien auf dem freien Markt verkauft. Hierbei wird ein jährlicher Umsatz von rund 9 Mrd. Franken erzielt. Während Immobilienfirmen als Verkäufer besonders bei Neubauten eine grosse Rolle spielen, treten sie als Käufer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kaum in Erscheinung. Mehrfamilienhäuser hingegen werden zu einem Fünftel von Immobilienfirmen erworben.

Ein Einfamilienhaus wird zumeist in der Familienphase, also zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr, erworben, während Eigentumswohnungen eine altersmäßig viel breiter ge-streute Käuferschaft haben. Besonders beim Eintritt ins Pensionsalter kaufen viele Personen nochmals eine Wohnung.

Neun von zehn Immobilienkäufern lebten bereits vor dem Kauf im Kanton Zürich. Von den verbleibenden 10% stammt die Hälfte aus einem Zürcher Nachbarkanton. Der Immobilienmarkt scheint somit sehr lokal zu funktionieren. Dies zeigt sich auch innerhalb des Kantons, auf regionaler Ebene: Wer eine Immobilie erwirbt, der macht dies mehrheitlich in jener Region, in der er bereits sesshaft ist.

Kantonsweit kaufte jeder Vierte eine Immobilie, die höchstens einen Kilometer vom alten Wohnort entfernt liegt. Lediglich in den Grossstädten Zürich und Winterthur ist der Suchradius weiter gefasst: So erwirbt jeder zweite Kaufinteressierte aus der Stadt Zürich eine Immobilie, die mehr als 5 km von seinem ursprünglichen Wohnort entfernt liegt.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über verschiedene Facetten der Käuferschaft auf dem Zürcher Immobilienmarkt. Erstmals konnten dafür bisher nicht erhobene Angaben zu den Käufern ausgewertet werden. Die Zahlen stammen grösstenteils aus der kantonalen Handänderungsstatistik.

## Die Akteure am Zürcher Immobilienmarkt

Etwas mehr als die Hälfte aller Wohnimmobilien<sup>1</sup> wurde im Jahr 2017 auf dem freien Markt verkauft, der andere Teil vererbt, abgetreten (verschenkt oder vorvererbt), getauscht, zwangsverwertet oder enteignet. Wer aber kauft diese Immobilien? In der vorliegenden Studie können diese Fragen zum Teil beantwortet werden, da erstmals auf eine neu erschlossene Datenquelle zu den genauen Adressen der privaten Käuferschaft zum Zeitpunkt des Kaufes zurückgegriffen werden kann.<sup>2</sup>

In der Analyse wird zum einen zwischen privaten und institutionellen Käufern unterschieden, aber auch untersucht, welche Objekte bestimmte Gruppen auf dem Zürcher Immobilienmarkt erwerben. Ein weiterer Fokus wird auf den Kaufradius gelegt: Wie weit entfernt liegt ein neu erworbenes Objekt vom Wohnort der Käuferschaft? Zeitgleich ist eine weitere Studie erschienen, die aktuelle objektbezogene Entwicklungen im Zürcher Immobilienhandel beschreibt (Grütter, 2018).

## Die verwendeten Daten

Die Analyse basiert auf den Daten der kantonalen Handänderungsstatistik (siehe Kasten). In der kantonalen Handänderungsstatistik sind alle im Grundbuch registrierten Transaktionen erfasst. Das bedeutet aber auch, dass Transaktionen, die ausserhalb des Grundbuchs abgewickelt werden, kein Bestandteil dieser Daten und somit kein Bestandteil der vorliegenden Studien sind.

Zusätzlich zu den in den Handänderungsdaten vorhandenen Informationen werden in dieser Analyse erstmals erhobene Angaben zu den genauen Adressen der Käufer ausgewertet. Weniger als die Hälfte aller Immobilien sind aber von Einzelpersonen gekauft worden. Im Erhebungsprozess werden daher bei sogenanntem Miteigentum, also dem Immobilienerwerb durch mehrere Personen, nur die Käuferinformationen der ältesten Person erfasst. Separate Auswertungen mit den Ursprungsdaten zeigen, dass es sich bei Miteigentum in den meisten Fällen um (Ehe-)Paare mit dem gleichen Wohnort handelte. Bei 80% der Paare betrug der Altersunterschied zudem höchstens fünf Jahre.

### Die Handänderungsstatistik als Quelle

Der verwendete Datensatz umfasst alle im Kanton Zürich im Grundbuch registrierten Handänderungen, die ein Wohngebäude oder eine Wohnung betreffen. Diese Daten werden seit 1974 durch das Statistische Amt in der Handänderungsstatistik erfasst.

Für den Analysezeitraum 2008 bis 2017 stehen insgesamt 76'000 Verkäufe – knapp 24'400 Handänderungen von Einfamilienhäusern und 45'800 Handänderungen von Eigentumswohnungen – zur Verfügung. Hinzu kommen noch rund 5'800 Handänderungen von Mehrfamilienhäusern. Zu diesen Verkaufstransaktionen kommen nochmals gleich viele Transaktionen ausserhalb des freien Markts. Die Daten der Handänderungsstatistik können während dreier Jahre rückwirkend korrigiert werden, daher werden Angaben zu den Jahren 2015 bis 2017 als provisorisch markiert. Eine ausführliche Dokumentation der Handänderungsstatistik findet sich in Grütter (2017a).

<sup>1</sup> Unter Wohnimmobilien werden Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zusammengefasst. Wenn nur von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Rede ist, wird der Begriff Wohneigentum verwendet, auch wenn aus den verwendeten Datenquellen nicht ersichtlich ist, ob ein Objekt vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

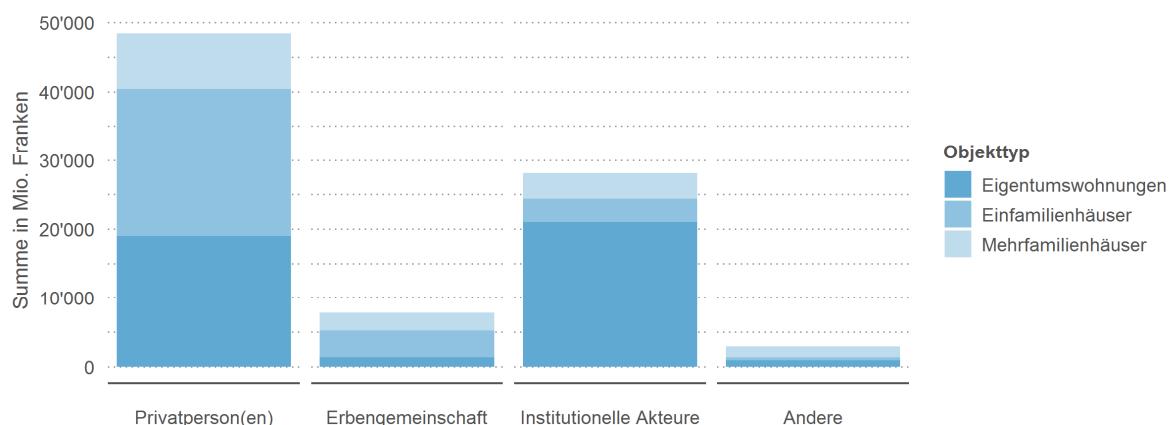
<sup>2</sup> Die Adressen der Käuferschaft sind kein Bestandteil der eigentlichen Handänderungsstatistik. Sie werden in einem separaten Prozess aus den von den Notariaten übermittelten pdf-Kopien der Handänderungsanzeigen extrahiert und anschliessend in einem umfassenden Verfahren bereinigt und korrigiert. Bei Interesse kann das verwendete Verfahren beim Autor angefragt werden.

## Immobilien: ein Milliardengeschäft

Das Gesamtvolumen des in den Jahren 2008 bis 2017 im Grundbuch registrierten Immobilienhandels (ohne Gewerbeimmobilien) betrug mehr als 87 Mrd. Franken. Mit rund 48 Mrd. Franken waren Privatpersonen die wichtigsten Akteure auf der Verkäuferseite, gefolgt von den institutionellen Anbietern, zu denen Banken, Versicherungen und Pensionskassen, aber auch Stiftungen oder Genossenschaften sowie Bauunternehmen und Architekturbüros gezählt werden. Diese setzen etwa 28 Mrd. Franken um (Grafik 1). Knapp die Hälfte des erzielten Umsatzes wurde durch den Handel von Eigentumswohnungen erwirtschaftet, ein Drittel durch den Verkauf von Einfamilienhäusern.

### Grafik 1: Handelsvolumen nach Verkäufertypen

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2008 – 2017



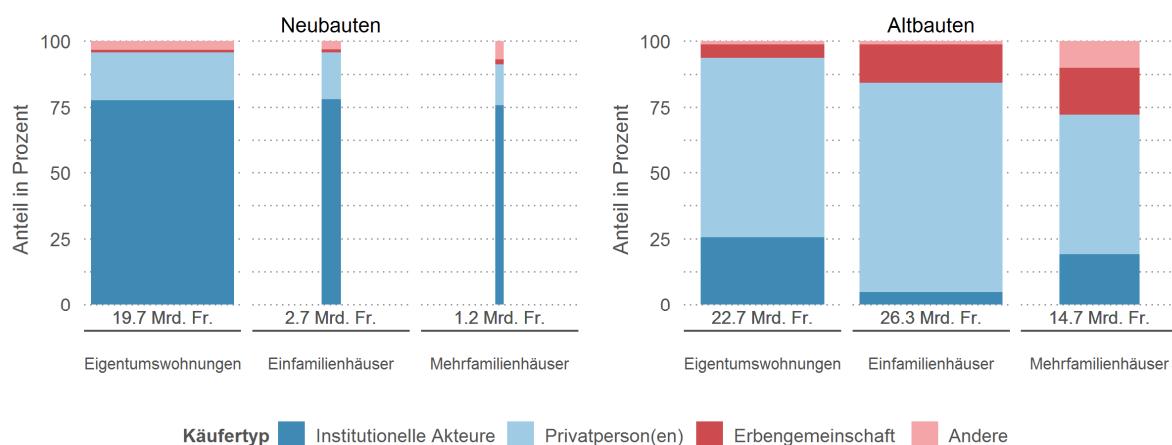
Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

## Neubauten werden von Firmen, Altbauten von Privaten verkauft

Umsatzmäßig das wichtigste Marktsegment in den vergangenen zehn Jahren ist mit 42.4 Mrd. Franken der Verkauf von Eigentumswohnungen, wobei Altbauten und Neubauten ähnliche Anteile aufweisen (Grafik 2). Mit dem Verkauf von Einfamilienhäusern – zumeist Altbauten – wurden gut 29 Mrd. Franken umgesetzt, während Mehrfamilienhäuser mit einem Total von 15.9 Mrd. Franken eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung haben.

### Grafik 2: Verkäufertypen von Wohnimmobilien

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2008 – 2017



Hinweis: Die Breite der Balken entspricht dem monetären Umsatzvolumen der gehandelten Objekte.  
Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Nicht alle Akteure sind auf dem Markt in gleicher Weise aktiv. Wie Grafik 2 zeigt, erwirtschafteten im Segment der Neubauten institutionelle Akteure den grössten Teil des Umsatzes (78%). Diese Anbieter entwickeln ein Objekt und suchen anschliessend eine Käuferschaft für die neue Immobilie. Sehr viel weniger Umsatz generieren Privatpersonen mit Neubauten, wobei auch sie mit rund 18% eine gewichtige Rolle spielen. Unterschiede zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern gibt es bei den Neubauten kaum.

Beim Verkauf von Altbauten, also Immobilien, die zum Zeitpunkt des Verkaufs zwei Jahre oder älter waren, sind vor allem private Verkäufer aktiv. 80% des Umsatzes wird durch Privatpersonen erwirtschaftet, wobei allerdings nicht bekannt ist, ob die Verkäufe direkt von privat zu privat verliefen oder ob auch bei diesen Verkäufen Makler oder andere professionelle Immobilienfirmen als Mittler aktiv waren.

In diesem Marktsegment spielen zudem die Erbengemeinschaften eine wichtige Rolle. 15% des beim Verkauf von Einfamilienhäusern erzielten Umsatzes ging auf das Konto einer Erbengemeinschaft. Es sieht somit danach aus, als würden Immobilien und besonders Ein- und Mehrfamilienhäuser häufig bis zum Lebensende im Eigentum von Privatpersonen bleiben. Erst dann fallen sie an die Erben, die diese anschliessend veräussern.

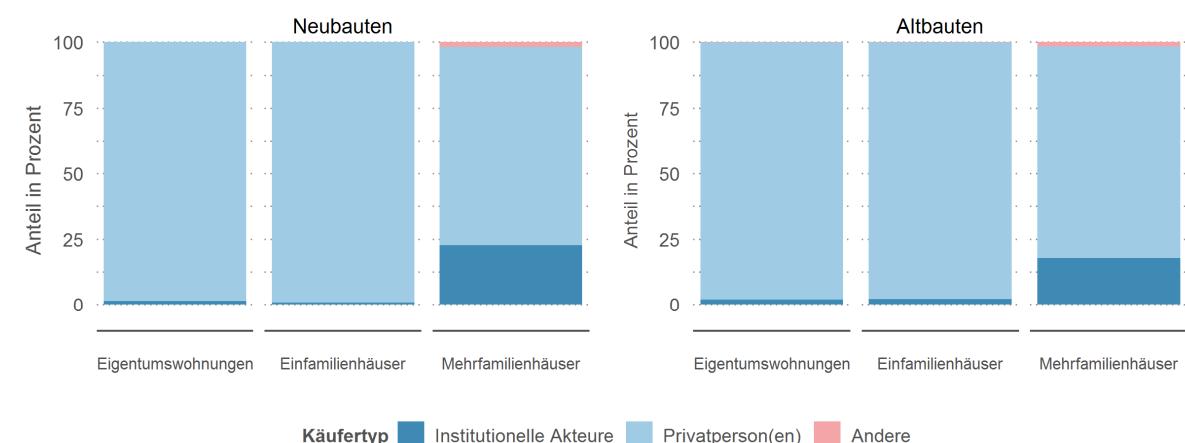
### **Wohneigentum wird von Privatpersonen gekauft**

Nahezu alle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden seit Jahren von privaten Einzelpersonen oder (Ehe-)Paaren gekauft (Grafik 3). In den vergangenen zehn Jahren lag der Anteil an Wohneigentum, das nicht von Privaten gekauft wurde, bei weniger als 2%. Allerdings hat dieser Anteil in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen, so dass er im Jahr 2017 mit 2.6% knapp doppelt so hoch lag wie im Jahr 2008.

Anders sieht der kleinere Markt für Mehrfamilienhäuser aus. Hier war das Interesse der institutionellen Akteure schon immer deutlich grösser. Etwa jedes fünfte der gut 5'800 Objekte, die in den vergangenen zehn Jahren gehandelt wurden, wurde von einem institutionellen Akteur gekauft.<sup>3</sup> Auch hier ist der Anteil seit 2008 von 18% auf 25% kontinuierlich gestiegen.

### **Grafik 3: Käufertypen von Wohnimmobilien**

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2008 - 2017



Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Auf der anderen Seite bedeutet dies, dass noch immer drei Viertel aller Mehrfamilienhäuser von Privatpersonen gekauft werden. Dies mag zunächst irritieren, da der grösste Teil aller

<sup>3</sup> Unterscheidet man bei den Mehrfamilienhäusern zwischen kleinen Objekten, mit höchstens vier Wohnungen und grossen Objekten, dann wird das Bild etwas differenzierter. Kleine Mehrfamilienhäuser werden nur zu rund 10% von institutionellen Akteuren erworben, bei den grossen Objekten ist es hingegen jedes vierte.

Renditeimmobilien im Eigentum von Immobilienfirmen, Banken, Versicherern, Pensionskassen oder auch Genossenschaften ist.

Hierfür gibt es aber mehrere Erklärungen: Zum einen bauen institutionelle Anbieter häufig ihre Objekte selber (zum Teil nachdem sie zuvor Bauland erworben haben). Zum anderen erwerben institutionelle Akteure in der Regel grössere Objekte - 71% aller Käufe betreffen Objekte mit mehr als fünf Wohnungen - als Privatpersonen, bei denen 57% aller gekauften Mehrfamilienhäuser höchstens vier Wohnungen umfassten.

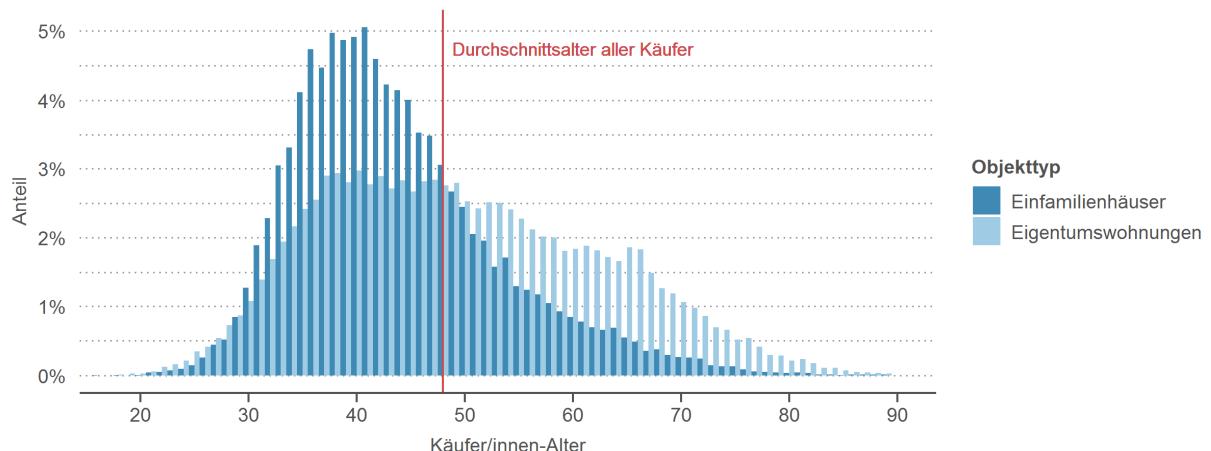
### **Häuser in der Familienphase, Wohnungen im Pensionsalter**

Betrachtet man die private Käuferschaft von Wohneigentum, also Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, genauer, so wird deutlich, dass diese Immobilien in unterschiedlichen Lebensabschnitten gefragt sind. Käufer von Einfamilienhäusern sind mit durchschnittlich knapp 44 Jahren deutlich jünger als diejenigen von Eigentumswohnungen, die im Mittel 50 Jahre alt sind. Im Durchschnitt sind Käufer von Wohneigentum rund 48 Jahre alt (Grafik 4).

---

#### **Grafik 4: Alter der privaten Käufer**

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 - 2017



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Die Grafik zeigt vor allem aber deutlich, dass Einfamilienhäuser zumeist in der sogenannten Familienphase, also zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr gekauft werden. Insgesamt werden drei Viertel aller Häuser von Personen in diesem Lebensabschnitt erworben.

Ganz anders sieht es bei den Eigentumswohnungen aus. Nur die Hälfte der Käuferschaft ist in diesem Lebensabschnitt. Fast ebenso viele waren beim Kauf ihrer Eigentumswohnung bereits älter als 50 Jahre. Rund um das Pensionierungsalter nimmt der Kauf von Eigentumswohnungen geringfügig zu. Hierfür gibt es verschiedene Erklärungen: Frei werdende Pensionskassengelder, ein vom Arbeitsplatz unabhängiger Wohnort oder das Ende der Familienphase, so dass weniger Wohnraum benötigt wird.

### **Der Immobilienmarkt: Zumeist eine lokale Angelegenheit**

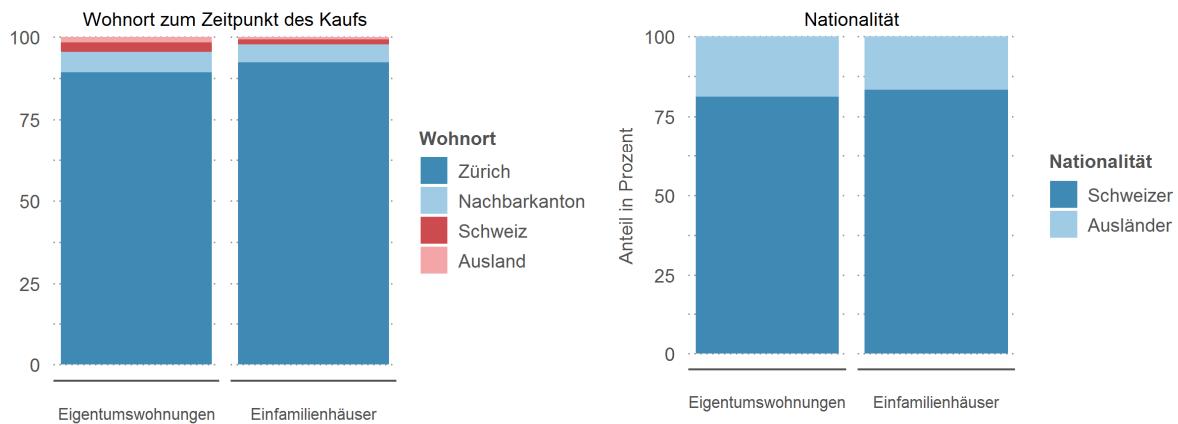
Im Kanton Zürich wohnten im Jahr 2017 knapp 1.5 Millionen Menschen. In den letzten Jahren sind jeweils rund 60'000 Personen neu in den Kanton Zürich gezogen und etwa 45'000 Personen weggezogen.

Die meisten Personen, die neu in den Kanton Zürich ziehen, wohnen zur Miete; ein Teil verbindet aber den Umzug in den Kanton Zürich mit dem Kauf einer Immobilie. Knapp 10% des Wohneigentums wurde von Personen gekauft, die zum Zeitpunkt des Kaufs nicht im Kanton Zürich gelebt haben. Die Hälfte der kantonsexternen Käuferschaft wohnt aber zum Zeitpunkt

des Kaufes in einem der sechs Nachbarkantone (Grafik 5, links). Der Zürcher Immobilienmarkt scheint also recht lokal zu funktionieren.<sup>4</sup>

### Grafik 5: Herkunft der Käuferschaft

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 – 2017



Hinweis: Nur Immobilienkäufe von privaten Personen.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Betrachtet man die Nationalität der Käuferschaft von Wohneigentum (Grafik 5, rechts) zeigt sich, dass 18% aller verkauften Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von ausländischen Privatpersonen gekauft wurden. Mit einem Drittel stellten Deutsche die grösste Gruppe. Ausländische Käufer sind somit im Vergleich zu ihrem Bevölkerungsanteil (ca. 26.5%) untervertreten, wobei allerdings nur Personen mit Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung aus EU- oder EFTA-Ländern sowie andere Personen mit einer Niederlassungsbewilligung C bewilligungsfrei Immobilien erwerben dürfen.

Unterschiede hinsichtlich der Typen erworbener Immobilien zwischen der Schweizer und der ausländischen Käuferschaft lassen sich nicht beobachten. Beide Gruppen kaufen zu je rund einem Drittel Einfamilienhäuser und zu zwei Dritteln Eigentumswohnungen.

### Stadt Zürich und die Region Pfannenstiel bei Ausländern beliebt

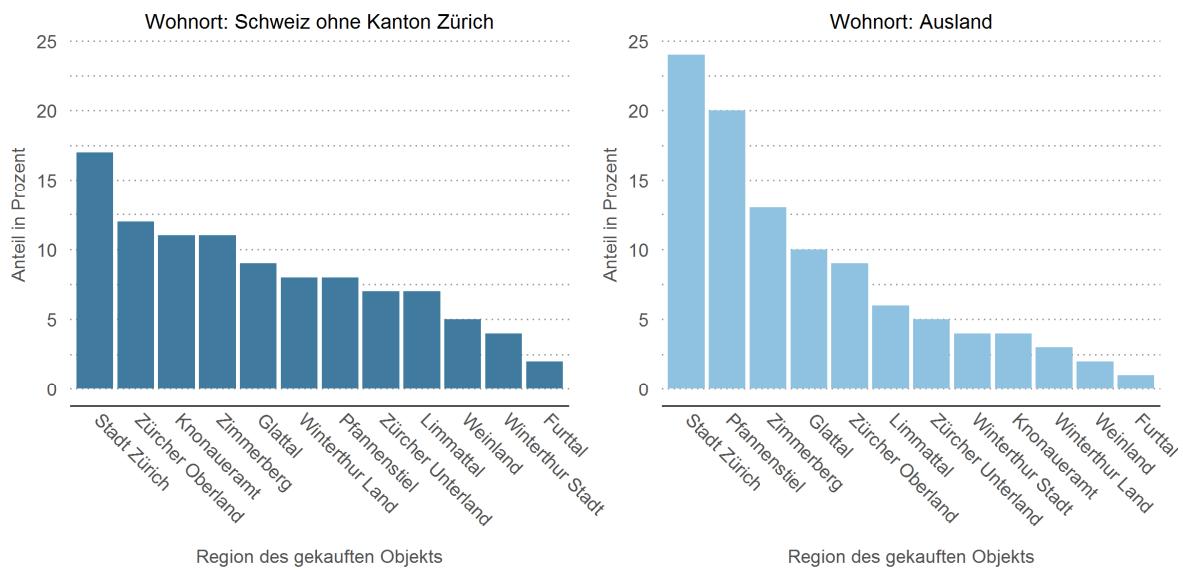
Personen, die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs nicht im Kanton Zürich gelebt hatten, kauften Immobilien in nahezu allen Zürcher Regionen. Am ehesten aber erwarben sie ein Objekt in der Stadt Zürich. Dies gilt sowohl für Personen mit Wohnsitz innerhalb wie auch für diejenigen mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz (Grafik 6).

Bei Personen, die aus dem Ausland in den Kanton Zürich gezogen waren, war neben der Stadt Zürich zudem die Region Pfannenstiel besonders beliebt. Neben der privilegierten Lage an der Sonnenseite des Zürichsees und der Nähe zu den dort ansässigen internationalen Schulen, wird der günstige Steuerfuss und die Nähe zur Stadt Zürich mit der Hälfte aller Arbeitsplätze im Kanton ein Grund für die Beliebtheit dieser Regionen sein.

<sup>4</sup> Nicht ausgeschlossen werden kann die Tatsache, dass zukünftige Käufer zunächst in den Kanton Zürich ziehen und anschliessend vor Ort eine Immobilie erwerben. Dies kann allerdings mit den vorhandenen Daten nicht überprüft werden, da lediglich die Wohnadresse zum Zeitpunkt des Kaufes bekannt ist.

## Grafik 6: Kaufregionen externer Käufer nach Wohnregion

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 – 2017

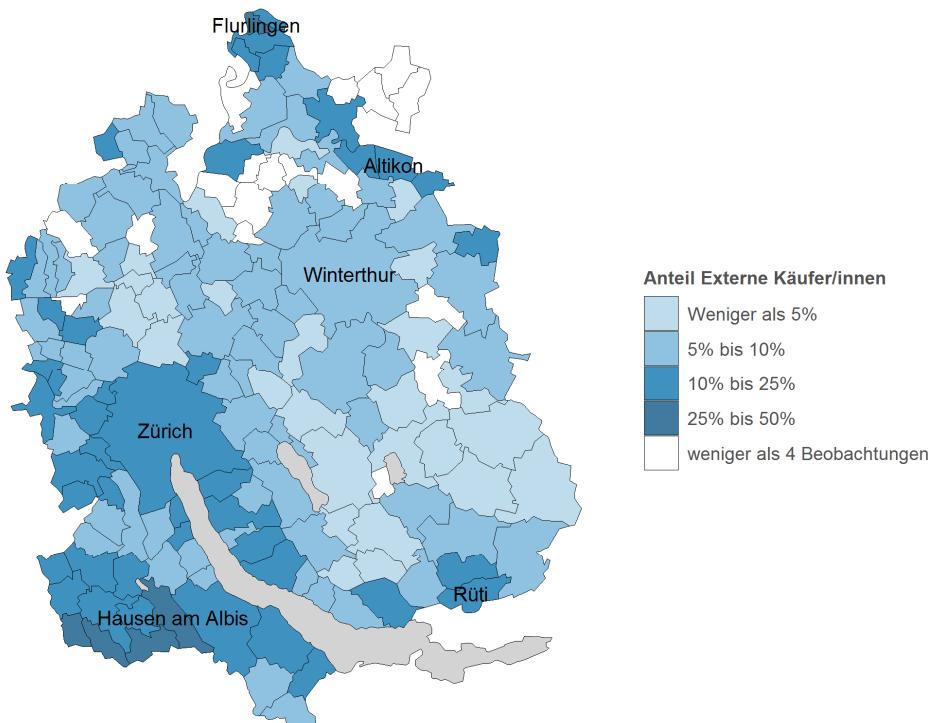


Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Auf kommunaler Ebene wird die unterschiedliche Attraktivität der Gemeinden für die kantonsexterne Käuferschaft noch deutlicher. Im kantonalen Mittel hat weniger als 10% der Käuferschaft zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs nicht im Kanton Zürich gelebt. Es gibt aber einige Gemeinden, in denen der Anteil der kantonsexternen Käuferschaft sehr hoch ist (Grafik 7).

## Grafik 7: Anteil kantonsexterner Käufer nach Gemeinden

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 - 2017



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Ins Auge fallen das an den Kanton Schaffhausen angrenzende Flurlingen, sowie im Knonaueramt Hausen am Albis, Knonau, Kappel am Albis und Maschwanden in unmittelbarer Nähe zum Kanton Zug. 40% bzw. 35% aller Käufer, die in den Gemeinden Kappel am Albis bzw. Knonau eine Immobilie erworben haben, haben zuvor im Kanton Zug gewohnt. In den anderen beiden südlichen Grenzgemeinden lag der Anteil immer noch bei 20%. Generell ist im südlichen Knonaueramt, das zum Einzugsgebiet von Zug gehört, der Anteil externer Käufer hoch. Ein Grund hierfür könnte das deutlich höhere Preisniveau für Wohneigentum im Kanton Zug sein.

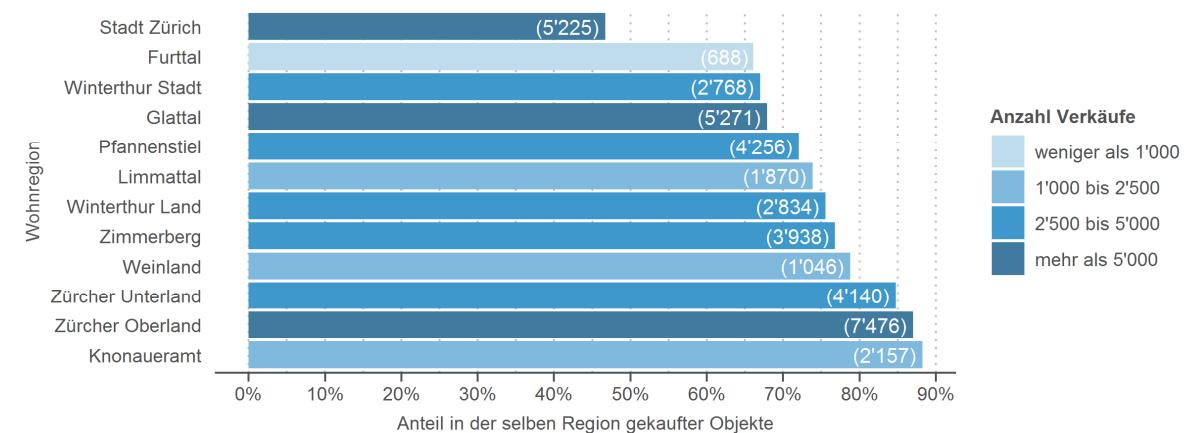
Neben den Gemeinden im Knonaueramt waren vor allem Gemeinden an privilegierter Lage entlang des Zürichsees sowie die Stadt Zürich<sup>5</sup> und im Limmattal auch Gemeinden in unmittelbarer Nähe der Nachbarkantone bei der externen Käuferschaft beliebt.

### **Vor einem Kauf wohnt man bereits in der Region**

Wie im vorherigen Abschnitt gezeigt, scheint Nachbarschaft ein wichtiges Kriterium für die Wahl eines dauerhaften Wohnortes zu sein. Dies wird noch deutlicher, wenn man sich die Wohnregion der Käufer zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs genauer ansieht (Grafik 8). Kantonal betrachtet erwarben nur 30% aller privaten Käufer eine Immobilie ausserhalb ihrer Wohnregion. Besonders regionsverbunden scheinen Personen zu sein, die bereits im Knonaueramt, dem Zürcher Oberland oder dem Zürcher Unterland leben. Hier sind es 15% und weniger, die ein Objekt ausserhalb ihrer Wohnregion kaufen.

**Grafik 8: Wohnregion der Wohneigentumskäufer**

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

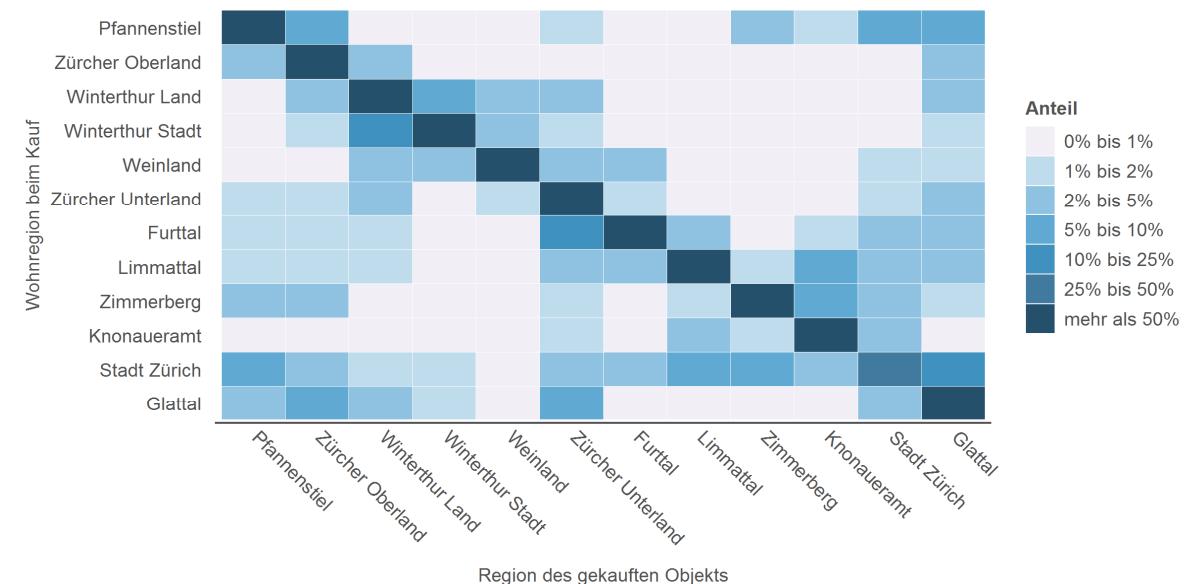
Auf der anderen Seite der Skala sind die Stadtzürcher zu finden. Wahrscheinlich aufgrund der hohen Preise und des vergleichsweise geringen Angebots an Kaufobjekten in der Stadt Zürich erwirbt etwas mehr als die Hälfte der Käuferschaft, die in der Stadt Zürich wohnt, eine Immobilie ausserhalb der Stadt. Gleichzeitig gibt es ausserhalb der Stadt Zürich mehr verfügbare und bezahlbare Einfamilienhäuser, so dass junge Familien, sofern sie ein Eigenheim erwerben möchten, eher im Umland fündig werden.

Grafik 9 gibt noch ein differenzierteres Bild der Zusammenhänge zwischen der Wohnregion und der Region des gekauften Objektes. Auch hier wird deutlich, dass der grösste Teil der Käuferschaft in ihrer Region bleibt (Hauptdiagonale der Grafik).

<sup>5</sup> Gemäss einer Auswertung der Such-Abos für Eigenheime auf Homegate stossen insbesondere die "urbaneren Zentren und die schönen, aber auch teuren Lagen" entlang des Zürichsees auf grosses Interesse (Roos und Wüthrich, 2018).

## Grafik 9: Wohn- und Kaufregion von Wohnimmobilien

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 – 2017



Hinweis: Die Anteile beziehen sich auf die Zeile, d.h. die Gesamtheit der Käuferschaft die zum Zeitpunkt des Kaufs in einer Region wohnt. Die Zeilensummen ergeben entsprechend 100%.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Betrachtet man aber die einzelnen Zeilen, also die Wohnregion zum Zeitpunkt des Kaufs, genauer, zeigt sich, dass die meisten Personen, die ihre Region verlassen, in einer der Nachbarregionen kaufen. Besonders deutlich zeigt sich dies bei Personen aus der Stadt Winterthur: Zwar kaufen auch hier zwei Drittel ein Objekt in der Stadt. Ebenfalls beliebt waren die Regionen Winterthur Land und Weinland. Weniger als 8% aller Käufe, die in der Stadt Winterthur wohnhafte Personen tätigen, erfolgt in einer der anderen neun Regionen.

Die Stadtzürcher sind diesbezüglich eine Ausnahme. Wenn sie nicht in der Stadt Zürich selber kaufen, dann sind sie bei der Region ihrer neuen Immobilie weniger wählerisch. Lediglich im Nordosten, also in den Regionen Weinland und Winterthur (Stadt und Land), kaufen sie selten eine Wohnung oder ein Haus.

### Der kurze Weg zum neuen Heim

Wie bereits erwähnt, konnten für die vorliegende Analyse erstmals die Wohnadressen der Käuferschaft zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs systematisch analysiert werden. Dadurch war es möglich, die Distanz zwischen dem ursprünglichen Wohnort im Kanton Zürich<sup>6</sup> und dem Ort, an dem das erworbene Objekt steht, zu berechnen.

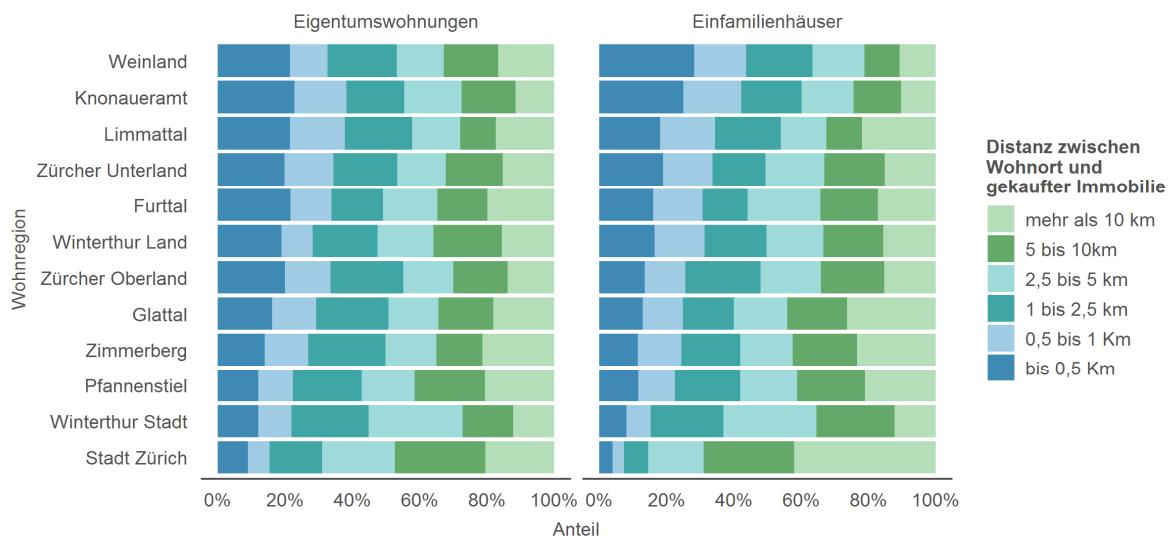
Diese Analyse bestätigt die bereits präsentierten Ergebnisse aus einem weiteren Blickwinkel: Jedes vierte Objekt befand sich zum Zeitpunkt des Kaufs in Laufdistanz, also weniger als einen Kilometer entfernt vom bisherigen Wohnort. In Velodistanz, also zwischen einem und fünf Kilometern, standen weitere 36% aller gekauften Immobilien. Weniger als 20% aller Objekte waren fünf bis zehn Kilometer weit knapp 20% mehr als zehn Kilometer entfernt.

Analysiert man die Wohnregionen allerdings separat, so zeigen sich deutliche Unterschiede. Personen, die bisher in den Regionen Weinland, Knonaueramt sowie Limmattal wohnten, haben besonders häufig Immobilien in unmittelbarer Nähe gekauft. Je nach Region stehen 40% bis 50% der gekauften Objekte in der direkten Nachbarschaft (Grafik 10).

<sup>6</sup> In einigen Fällen wird in der Handänderungsanzeige bereits die zukünftige Wohnadresse anstelle der gegenwärtigen Adresse erfasst. Um Fehlzuordnungen zu vermeiden, werden daher für die Distanzberechnung alle Distanzen unter 50 Meter nicht berücksichtigt. Dies bedeutet jedoch, dass Käufer, die ein Objekt kaufen, in dem sie bereits gewohnt haben, bei dieser Betrachtung ignoriert werden.

## Grafik 10: Distanz zur neuen Immobilie nach Region

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008 – 2017



Hinweis: Nur Käuferschaft mit Wohnort im Kanton Zürich.

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Städter aus Zürich und Winterthur hingegen müssen sich nach dem Immobilienkauf an ein neues Umfeld gewöhnen, sie finden in weniger als 20% der Fälle ein Objekt in Laufdistanz. Der angespannte Immobilienmarkt in der Stadt Zürich sowie der Wunsch nach einem Haus auf dem Lande werden der Grund dafür sein, dass zwei Drittel aller Stadtzürcher für den Kauf eines Einfamilienhauses, einen Umzug von mindestens 5 km Distanz in Kauf nehmen müssen. Bei einer Eigentumswohnung sind es immerhin noch 45% aller Käufer aus der Stadt Zürich, die so weit zügeln müssen. Städter aus Winterthur werden dagegen sehr häufig bereits im Umkreis von 5 km fündig. Für Eigentumswohnungen muss sogar nur jeder fünfte Haushalt aus der Stadt Winterthur mehr als 5 km umziehen.

Eine breit abgestützte Analyse des Schweizer Umzugsverhaltens aus dem Jahr 2017, die auf mehr als 40'000 Umzügen basiert, kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Schweizweit betrachtet liegt die mittlere Umzugsdistanz bei gut 10 km. 40% aller Umzüge erfolgen sogar in einem Umkreis von höchstens 5 km (Merle, 2017).<sup>7</sup> Unterschiede zwischen den Umzugsdistanzen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind zwar vorhanden, aber nicht sehr gross. Während 41% aller Käufer ein Einfamilienhaus in einer Distanz von 2.5 km finden, sind es 46% aller Käufer von Eigentumswohnungen.

<sup>7</sup> Merle 2017 umfasst alle Umzüge innerhalb der Schweiz, was die grösseren Distanzen erklären kann. Zudem sind auch Umzüge in Mietwohnungen berücksichtigt.

## Fazit

In den vergangenen zehn Jahren wurden in den Grundbüchern des Kantons Zürich jährlich Immobilientransaktionen im Gesamtwert von 8 bis 10 Milliarden Franken festgehalten. Mehr als die Hälfte entfiel dabei auf Privatpersonen als Verkäufer, ein Drittel setzten institutionelle Akteure um. Nahezu alle Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen wurden von Privatpersonen gekauft. Zumeist wohnten diese bereits in der Region, in der ihr neues Heim steht.

Die vorliegende Analyse hat erstmals die regionalen Präferenzen der privaten Käuferschaft genauer untersucht. Hierbei sind verschiedene Aspekte von besonderem Interesse. Zum einen scheint der Markt für Wohneigentum im Kanton Zürich recht lokal zu sein; lediglich 10% der Käuferschaft im Zeitraum 2008 bis 2017 wohnte zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs nicht im Kanton Zürich. Da die Handänderungsdaten bisher nicht mit den Bevölkerungsdaten verknüpft worden sind, kann allerdings keine allgemeine Umzugshistorie abgebildet werden. Es ist somit möglich, dass zukünftige Kaufinteressenten in einem ersten Schritt als Mieter in eine Gegend ziehen, bevor sie anschliessend ihr Eigenheim erwerben.

Zum anderen gab es für kantonsexterne Käufer im Kanton Zürich offenbar beliebte und weniger attraktive Gebiete. Besonders in den Gemeinden des Knonaueramts, die an den Kanton Zug angrenzen und gut mit dem öffentlichen Verkehr an diesen angebunden sind, war der Anteil Personen, die neu in den Kanton Zürich gezogen sind, mit bis zu 45% besonders hoch. Dies deutet darauf hin, dass das Knonaueramt auch aufgrund der Nähe und guten Verkehrs-anbindung eine attraktive Gegend für Personen ist, die im Kanton Zug wohnen oder arbeiten.

Ein Umzug und besonders der Umzug in ein Eigenheim ist aber, auch wenn er in einem überschaubaren Radius erfolgt, immer mit Umzugsstrapazen verbunden und bringt zudem häufig eine Veränderung des gewohnten Umfelds mit sich. Wenn sich der Wohnort ändert, ändert sich zumeist auch die räumliche Lage, der Faktor, der für den Preis einer Immobilie besonders wichtig ist. Besonders beim erstmaligen Umzug in ein Eigenheim verschlechtert sich die Lage, gemessen mit den üblichen Lagefaktoren, in jedem fünften Fall deutlich, wie eine aktuelle Studie der ZKB zeigt. Häufig wird dabei eine zentral gelegene und damit teure Stadtwohnung zugunsten eines grösseren Eigenheims an weniger guter Lage eingetauscht. (Schellenberg, 2018).

## Literatur

- Credit Suisse, 2018: Bewegung auf dem Hypothekarmarkt, Immobilienmonitor Schweiz 2. Quartal 2018.
- Grütter, Max, 2018: Immobilienhandel im Kanton. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2018/08.
- Grütter, Max, 2017a: Die Handänderungsstatistik - eine Einführung. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/02.
- Grütter, Max, 2017b: Immobilien: Was wird wo gekauft? Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/03.
- Grütter, Max, 2017c: Zürcher Immobilienpreise. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/07.
- Ilg, Peter und Carina Schönenberger, 2017 & 2018: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen boomt wieder, OHMA - Online Home Market Analysis.
- Merle, Marie, 2017: MOVU Umzugsstudie 2016/2017 – So zügelt die Schweiz, MOVU AG.
- Meyer, Peter, 2017: Eigenheimpreise steigen, Mieten sinken, In: Immobilien aktuell November 2017.
- Roos, Emanuel und David Wüthrich, 2018: Der Wunsch vom Eigenheim in der Stadt, In: Immobilien aktuell April 2018.
- Schellenberg, Jörn, 2018: Umzugsverhalten im angespannten Eigenheimmarkt, In: Immobilien aktuell April 2018.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe «statistik.info» analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser Newsletter «NewsStat» informiert Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe «statistik.info» sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Version 1.1: Korrektur der Zahlen zur Bevölkerungsbewegung auf Seite 5.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Max Grütter  
Telefon: 043 259 75 39  
E-Mail: max.gruetter@statistik.ji.zh.ch

Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Schöntalstrasse 5  
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00  
Fax: 043 259 75 69

E-Mail: [datashop@statistik.zh.ch](mailto:datashop@statistik.zh.ch)

[www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)

© 2018 Statistisches Amt des Kantons Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.