



Familie Keller aus Wallisellen sucht, aber findet kein Haus

Hohe Preise bei Immobilien Die Preise für Einfamilienhäuser steigen und steigen. Wie schwierig die Suche geworden ist, erzählen Nathalie und Stefan Keller aus Wallisellen.



Nathalie und Stefan Keller träumen von einem eigenen Einfamilienhaus mit Garten. Foto: Francisco Carrascosa



In Wallisellen gibt es ganze Quartiere mit Einfamilienhäusern, wie ein Blick von oben zeigt. Foto: GIS Kanton Zürich

Thomas Mathis

«Junge Familie sucht Zuhause» – so lautet das Onlineinserat der Familie Keller aus Wallisellen. «Wir träumen schon seit längerem von einem Einfamilienhaus für unsere noch junge Familie», heisst es in der Beschreibung. Für alle Hinweise seien sie äusserst dankbar. Budget: 1,4 Millionen Franken. Doch auch nach anderthalb Jahren auf der Suche hat das Ehepaar Nathalie und Stefan Keller mit seinem einjährigen Sohn noch keinen Zuschlag erhalten.

Das liege letztlich immer am Geld, sagt der 37-jährige Vollzeitarchitekt. «Es reicht nicht einmal, wenn wir mehr zahlen, als das Haus wert ist. Immer hat es noch höhere Gebote.» Gut zwei Dutzend Liegenschaften haben er und Nathalie, die 32-jährige Teilzeit-Pflegefachfrau, bereits besichtigt. Bei gut zehn Häusern haben sie mitgeboten – doch es endete bisher mit Enttäuschungen. «Bei der Besichtigung verlieben wir uns in ein Haus und dann wird der Preis im Bieterwettkampf unbezahl-

bar für uns.»

Von der Bank gibt es nicht mehr

Wie hoch die Gebote jeweils seien, sei nicht transparent. «Das macht ein Mitbieten schwierig, weil man nicht weiss, wie viel man nun erhöhen muss. Und gleichzeitig darf es nicht mehr sein, als man selbst tragen kann.» In den vergangenen Monaten seien die Preise nochmals deutlich angestiegen. «Ich verstehe, dass die Verkäuferschaft einen möglichst hohen Preis lösen möchte. Von der Bank gibt es trotz Preissteigerung nicht mehr Geld.»

Er weiss von einem Haus im Zürcher Oberland, das unter einer Million Franken ausgeschrieben war, aber rund ein Viertel teurer verkauft wurde. «Besser fände ich, wenn es kein Bieterverfahren gibt, sondern ein Fixpreis angegeben ist, nach dem man sich richten kann.»

Ein Haus mit Garten und Bahnhof

Kellers wohnen derzeit in ei-

ner 2,5-Zimmer-Wohnung mit Schimmelbefall. Sie träumen von einem frei stehenden Haus mit Garten in einem Ort, dessen Bahnhof nicht weiter als eine Stunde vom Stefans Arbeitsort Zürich entfernt liegt und der sich für die Kinderbetreuung in der Nähe der Eltern des Ehepaars befindet, die in Rümlang und Weisslingen wohnen. Sie können sich auch für ein Doppel-einfamilienhaus oder ein Eckreihenhaus begeistern. Neubauten lägen ohnehin preislich kaum drin, es dürfe schon ein sanierungsbedürftiges Gebäude sein.

«Wir haben schon Ansprüche, aber es geht auch um unser erspartes Geld, das wir nicht einfach so ausgeben wollen. So etwas macht man nur einmal.» Deshalb müsse das Haus nicht nur bezahlbar sein, sondern auch gefallen. Solche Angebote seien überschaubar. «Es hat etwa ein bis zwei neue Anzeigen täglich, davon kommen ein bis zwei Angebote pro Monat in Frage aufgrund von Preis und Distanz zu Zürich.» Was in der Dokumentation geschönt daherkomme, trete



spätestens bei der Besichtigung zutage – wie in einem Beispiel starke Feuchtigkeit im Keller.

Das Onlineinserat ist nicht die einzige Initiative der Familie. Nathalie hat auch Flyer in die Briefkästen im Dorf verteilt. Doch die Rückmeldungen blieben spärlich. Ein Angebot für 2 Millionen Franken mussten sie ablehnen. «Wir sprechen auch ältere Personen aktiv auf der Strasse an», sagt sie. Das brauche schon Überwindung. Auch persönliche Bewerbungsbriefe haben bisher nicht die erwünschte Wirkung erzielt. Die Hoffnung hat das Ehepaar aber noch nicht aufgegeben, Plan B wäre eine andere Mietwohnung. «Vielleicht ist der Zeitungsartikel der nächste Schritt.»

Lange Suche, kurze Verkaufsdauer

Ein Einfamilienhaus in der Flughafenregion für 1,4 Millionen Franken schätzt Dieter Mader, Verkaufsleiter bei Früh Immobilien in Wallisellen und Vorstandsmitglied der Schweizerischen Maklerkammer, je nach Ausbaustandard, Alter und Grösse als realistisch ein. Eine Suchdauer von anderthalb Jahren sei allerdings noch nicht so lange. «Ich selbst bin vom Fach und habe fünf Jahre gesucht.» Die Gründe für die Preisanstiege seien verschieden und reichten von Sicherheit und Platzbedürfnissen in Pandemiezeiten über Negativzinsen und knappes Bauland bis zu Investoren, die sich wegen der hohen Landpreise auf den Bau von Mehrfamilienhäusern fokussierten.

Mader beobachtet, dass sich die Zeit, bis ein Haus verkauft ist, massiv verkürzt hat – von früher üblichen 6 bis 9 Monaten auf 3 bis 4 Monate. Er rät Familien

deshalb, neben Abos auf Onlineplattformen auch das persönliche Netzwerk zu aktivieren und sich bei Immobilienfirmen auf Listen setzen zu lassen. «So erhält man kostenlos exklusive Angebote vor einem öffentlichen Marktauftritt. Gelegentlich wird ein Haus so verkauft, bevor es auf den Markt kommt.» Der Vorteil bei einem Hausverkauf gegenüber einem Wohnungsverkauf sei, dass die Verkäuferschaft mehr Emotionen mit dem Objekt verbinde und diese manchmal eher bereit sei, nicht zum höchstmöglichen Preis, sondern an eine ausgewählte Käuferschaft zu veräussern.

Hohe Nachfrage, wenig Angebote

Es ist nicht das einzige Onlineinserat dieser Art. Eine vierköpfige Familie aus Wallisellen will für 1 Million Franken ebenfalls ein Haus kaufen und ist seit ungefähr einem Jahr auf der Suche. «Für diesen Preis etwas zu finden, ist sehr schwierig», sagt der Familienvater Dani Vukša. Er hofft auf ein sanierungsbedürftiges, dafür günstiges Haus. Ein weiteres Inserat: Für 1,2 Millionen Franken sucht eine vierköpfige Familie ein Haus in und um Regensdorf.

Dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern grösser ist als das Angebot, spürt auch Immobilienverkäufer Gabriel Lengen. «Wenn wir ein vergleichsweise günstiges Objekt aufschalten, erhalten wir innerhalb von wenigen Tagen bis zu 200 Anfragen», sagt der Geschäftsleiter von Meier und Partner Immobilien in Bülach. Aus Kapazitätsgründen nehme er das Inserat dann vom Internet. Ungefähr die Hälfte der Interessenten melde sich für eine Besichtigung an. Mindestens ein Drittel davon gebe

danach ein Gebot ab.

Deutlich höhere Verkaufspreise

Auf dem Markt seien Einfamilienhäuser selten. «Bewohnte Einfamilienhäuser kommen selten auf den Markt, neue Einfamilienhäuser gar nicht.» Das hat einen Einfluss auf die Preise. «Wir hatten kürzlich einige Liegenschaften, die vernünftig bewertet waren, aber zu deutlich höheren Preisen verkauft wurden.» Nicht selten seien es 200'000 Franken oder mehr über dem ursprünglichen Preis und eigentlich nie unter einer Million Franken.

Die erwähnten Liegenschaften seien alle an Familien mit Kindern gegangen. «Die Käuferschaft ist älter als früher, hat Kapital zur Verfügung und oft sind beide Elternteile arbeitstätig», sagt Lengen. Als Alternative zum Bieterverfahren habe er die Verkäuferschaft auch schon darauf hingewiesen, dass er noch Familien aus früheren Verfahren kenne, die auf der Suche seien. Doch Gehör dafür zu finden, sei nicht ganz einfach. «Oft benötigt die Verkäuferschaft selbst neuen Wohnraum und ist dabei ebenfalls den Marktpreisen unterworfen.»

Ein höherer, dafür fixer Preis, wie sich Kellers wünschen, sei nur begrenzt möglich. «Ein Objekt zu einem höheren Preis auszuscheiden, als dieses bewertet ist, kommt für mich nicht infrage – auch wenn es ein Auftraggeber wünscht. Der Basispreis soll auf einer realistischen Bewertung beruhen, die auch einer Bankbewertung standhält.» Wichtig sei, das Bieterverfahren transparent zu gestalten.

Auch Lengen rät, sich unter anderem bei Immobilienfirmen



auf Listen setzen zu lassen. Die Suche bleibe aber ein aufwendiger und emotionaler Prozess. Das erfährt er auch bei seiner täglichen Arbeit: «Es gibt sehr aufdringliche Interessenten. Es sind mir auch schon Extraprovisionen in Aussicht gestellt worden. Solche unlauteren Angebote würde ich nie annehmen, ich distanzieren mich klar davon.»

Immobilienpreise steigen und steigen

Die steigenden Preise belegen auch Zahlen der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Die Immobilienpreise im Kanton sind in den vergangenen zehn Jahren um 57 Prozent gestiegen. Allein 2021 waren es über 9 Prozent – ein neuer Rekordwert in den vergangenen 20 Jahren. Laut der ZKB wurden Einfamilienhäuser in den Bezirken Bülach und Dielsdorf im vergangenen Jahr durchschnittlich für 1,4 Millionen Franken gehandelt. Die Bandbreite reicht von 500'000 Franken bis 2,8 Millionen Franken.

«Die Gemeindezugehörigkeit sorgt bei vergleichbaren Objekten für einen Preisunterschied von bis zu 70 Prozent», sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilien Research bei der Zürcher Kanto-

nalbank. Höchstpreise gibt es vor allem in Dietlikon, Opfikon und Wallisellen. Am Tabellenende befinden sich Bachs, Wasterkingen, Weiach und Hüntwangen.

Erbvorbezüge als Option

Wer auf Vermögen in der Familie zurückgreifen könne, habe eher die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus zu erwerben. «Für junge Paare lohnt es sich, die Möglichkeit von Erbvorbezügen innerhalb der Familie zu diskutieren. Das wird häufig gemacht.» Oft seien auch Kompromisse nötig, und dann brauche es auch eine Portion Glück.

Wer kann sich überhaupt noch ein Einfamilienhaus leisten? «Aus eigenen Kräften können sich Mieterinnen und Mieter den Traum vom Einfamilienhaus seltener leisten», sagt Kubli. Weniger als zehn Prozent von ihnen verfügten über genügend Vermögen und Einkommen für ein durchschnittliches Objekt. Das Alter und das Ausbildungsniveau der Käuferschaft seien gestiegen. «Sie müssen länger sparen und beruflich die grossen Karriereschritte gemacht haben, bevor sie sich ein Haus leisten können.»