»OBSERVER«

NZZ am Sonntag

Position

18.10.2020
Print-Clipping Schweiz, easyAPQ: 18596,16 €
Auftr.: 11387, Clip: 1823327, SB: HOMEGATE

www.observer.at

Hey, lass uns aufs Land ziehen!

Fernab der Zentren sind Mieten und Immobilienpreise tief. Doch lange Pendelwege schrecken viele ab. Wer von zu Hause aus arbeiten kann, profitiert gleich doppelt vom Wohnen im Grünen. **Von Fredy Hämmerli**

Ein Leben in der Natur, fernab von der Hektik und dem Lärm der Stadt ist für viele ein Traum. Und dies bei weitem nicht nur für Familien mit kleinen Kindern, sondern auch für naturliebende Menschen, die sich nach Wald und Wiese statt nach Beton und Glasfassaden sehnen. Wäre da nicht der Pendelweg, der nicht nur kostspielig, sondern auch zeit- und nervenraubend ist und erst noch die Umwelt belastet. Die günstigeren Wohnkosten fernab der städtischen Zentren kompensieren diese Nachteile nur sehr beschränkt.

Das gilt wenigstens bis heute. Denn als Nebenwirkung der Corona-bedingten Einschränkungen haben viele Menschen gemerkt, welche Vorteile die Berufsarbeit von zu Hause aus mit sich bringt. Viele geniessen die Autonomie bei der Gestaltung ihrer Tätigkeit. Sie arbeiten konzentrierter und fühlen sich weniger gestresst – wenigstens wenn die Kinder in der Schule sind oder sich Kita und Grosseltern um die Kleinen kümmern.

Nach anfänglicher Skepsis haben auch viele Unternehmen realisiert, dass die Effizienz der Mitarbeitenden nicht leidet und nur wenige ihre neugewonnene Freiheit missbrauchen. Das geht so weit, dass viele Firmen derzeit planen, ihre Mitarbeitenden regelmässig ins Home-Office zu schicken, und dafür zentralen Büroraum mittelfristig abbauen möchten. Bekanntestes Beispiel dafür ist der Basler Pharmariese Novartis, dessen Mitarbeiter künftig rund die Hälfte ihres Pensums von zu Hause aus leisten sollen.

Tiefe Landpreise in der Provinz

Wie sich vermehrtes Home-Office finanziell auswirkt, lässt sich am Beispiel des Kantons Zürich zeigen: Gemäss Erhebungen des statistischen Amtes pendeln die Zürcherinnen und Zürcher durchschnittlich 13 Minuten von ihrem Heim an ihren Arbeitsplatz, häufig im Stadtzentrum.

Verlängert sich die Fahrzeit mit dem Auto oder dem öffentlichen Verkehr nur schon um 5 Minuten, so sinken die Bodenpreise von durchschnittlich gut 800 Fr. auf rund 650 Fr. (-18%). Sind es 10 Minuten mehr, dauert ein Weg also 23 Minuten, so beträgt der Preisabschlag bereits 27%.

Beträgt die Pendelzeit gar 43 Minuten, so fällt der Bodenpreis allein deswegen um 36%. Pro Quadratmeter sind das etwa 300 Fr. weniger als im Durchschnitt. Und dies bei sonst völlig identischen Voraussetzungen. Das gilt beispielsweise für Wetzikon, Hombrechtikon, Gossau oder Ellikon, die alle etwa 35 bis 45 Minuten von Zürich entfernt liegen und mit 119% den gleichen Steuerfuss wie die Stadt Zürich aufweisen.

Bezogen auf ein Grundstück von beispielsweise 500 m², ist eine Liegenschaft am Rand der Peripherie allein deswegen rund 150 000 Fr. günstiger als in einem engeren Gürtel um die Kernstadt Zürich. Für viele Kaufinteressierte kann dies entscheidend sein, ob sie sich Wohneigentum überhaupt leisten können oder nicht.

Wie sich das konkret auswirkt, zeigt eine neue Erhebung der Credit Suisse und des Beratungsunternehmens Wüest Partner: Neubau-Eigentumswohnungen mit 110 m² Wohnfläche kosten in der Stadt Zürich im Mittel 1,73 Mio. Fr. 30 Minuten Fahrdistanz entfernt kostet eine entsprechende Wohnung noch 950 000 Fr. Für Gemeinden in einstündiger Entfernung sind es nur noch 700 000 Fr.

Dieselben Überlegungen gelten aber auch für Mieter: Im Durchschnitt sind Mietwohnungen auf dem Land laut Immobilienstudie von CS und Wüest Partner rund 20% günstiger als in der Stadt. Ab Basel sind es 21%, ab Zürich 23% und ab Bern gar 25%. Lediglich in der Westschweiz sind es mit 11% (Lausanne) und 14% (Genf) etwas weniger.

Zu ähnlichen Schlüssen kommt eine Comparis-Studie aus dem Jahr 2018. Der Vergleichsdienst hat die Mietpreise entlang der S-Bahn-Linie 12 von Brugg über Zürich nach Winterthur untersucht, eine der meistfrequentierten Verbindungen der Schweiz. Wer die knapp 40 Minuten Fahrzeit von Zürich HB nach Seuzach auf sich nimmt, spart bei einer durchschnittlichen 2- bis 3-Zimmer-Wohnung rund 12 000 Fr. pro Jahr. Die Abo-Kosten von gut 2200 Fr. und der tiefere Steuerfuss in Seuzach (101%) sind dabei berücksichtigt. Fast so hohe Netto-Einsparungen bringt entlang der S12 ein Wohnsitz in Brugg, Dietikon oder Winterthur Seen.

Im Durchschnitt sind Mietwohnungen auf dem Land rund 20 Prozent günstiger als in der Stadt.

Home-Office senkt die Kosten

Umso vorteilhafter wird ein Wohnsitz auf dem Land, wenn auch die Pendelkosten dank Home-Office teilweise oder gar vollständig wegfallen. Das Streckenabonnement von Wetzikon nach Zürich beispielsweise kostet 2226 Fr. jährlich. Wer nur einmal statt fünfmal pro Woche pendelt, zahlt bloss noch 572 Fr. (bei 44 Retourfahrten à 13 Fr. pro Jahr).

Noch grösser ist das Sparpotenzial für Autopendler. Für die zweimal 35 Kilometer von Wetzikon nach Zürich und zurück zahlen sie bei 220 Arbeitstagen und Kilometerkosten von 70 Rappen 10 780 Fr. jährlich. Bei lediglich 44 Pendeltagen sind es noch 2156 Fr. Und die kann man bei Bundes- und Staatssteuern erst noch vollumfänglich von seinem steuerbaren Einkommen in Abzug bringen.

Doch nicht nur Arbeitnehmer schätzen Zeit und Geld, die sie im Grünen gewinnen. Auch im Alter steigt die Präferenz dafür, wie eine Umfrage von Homegate zeigt. Danach zieht es fast die Hälfte aller Deutschschweizer aufs Land, ein Drittel will in eine kleinere Gemeinde.

Fazit: Wer im Grünen wohnen möchte und erst noch regelmässig im Home-Office arbeiten kann, spart leicht 1000 Franken oder mehr pro Monat. Sollten sich aber Home-Office und Landliebe breit durchsetzen, ist zu erwarten, dass Mieten und Immobilienpreise in idyllischen, gut erschlossenen stadtnahen Lagen rasch anziehen.

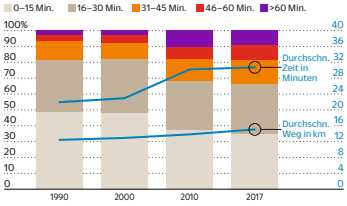
Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag.

PETER CADE / GETTY IMAGES

Günstiger wohnen und arbeiten fern der Zentren: Sollten sich aber Home-Office und die Sehnsucht nach dem Landleben durchsetzen, steigen Mieten und Immobilienpreise auch an idyllischen Lagen.

So weit wird gependelt

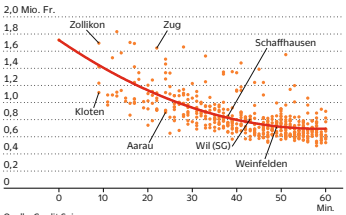
Durchschnittliche Zeit (in Minuten) und Distanz in Kilometer pro Arbeitsweg



Quelle: Credit Suisse

Je weiter draussen, desto günstiger

Preise für durchschnittliche Eigentumswohnungen in Fr. nach Fahrzeit ab Zürich HB in Minuten



Quelle: Credit Suisse

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag.