

Entwicklung des Immobilienmarkts in der Region Nördlich Lägern

Zürich, 10. November 2022

Kanton Zürich, Baudirektion



Projektnummer	123376
Auftraggeber	Kanton Zürich Baudirektion Bereich Kerntechnik Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich Schweiz
Kontaktperson	Kathi Däniker
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Robert Weinert
Bearbeitung	Angelika Brändle Dr. Corinne Dubois Simon Lüthi Selina Trachsler Dr. Robert Weinert
Zeitraum	Oktober / November 2022

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 380-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 24 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann und Rüdiger Hornung.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	4
1 Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Vorgehen und Leistungen	6
1.3 Abgrenzung zu früheren Studien	7
2 Immobilienmarkt Stadel und Nördlich Lägern	8
2.1 Wohnungsbestand und Bevölkerung	8
2.2 Liquidität und Preisniveau	9
2.3 Einkommen und Erreichbarkeit	10
2.4 Standort- und Marktrating	10
2.5 Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt	11
2.6 Suchabos: Veränderung der Nachfrage	13
3 Szenarien zur Preisentwicklung von Wohneigentum	14
4 Auswertung der «Immo-Barometer»- Befragung	14
5 Würenlingen und Standorte der Kernkraftwerke	18
6 Wahrnehmung der Infrastrukturen	20
7 Auswirkung von Kernkraftwerken auf Immobilienpreise	22
8 Fazit	23
Disclaimer	25

Management Summary

Das geologische Tiefenlager der Schweiz soll in Nördlich Lägern gebaut werden. Das gab die Nagra Mitte September bekannt. Das Standortgebiet Nördlich Lägern befindet sich zu einem kleinen Teil im Kanton AG und zu einem grösseren Teil im Kanton Zürich. Mehrheitlich liegt das Gebiet in der MS-Region Zürcher Unterland (ZU). Den Zugang zum Lager, die sogenannte Oberflächenanlage, plant die Nagra im Haberstal in der Gemeinde Stadel (ZH).

Im vorliegenden Bericht wird der Immobilienmarkt in der Gemeinde Stadel und in der MS-Region Zürcher Unterland analysiert. Zudem werden Vergleiche mit der Gesamtschweiz und mit vergleichbaren Regionen gezogen.

Die **Preise für Wohneigentum** haben sich in der Gemeinde Stadel und der MS-Region Zürcher Unterland in den letzten Jahren dynamischer entwickelt als der Schweizer Schnitt, trotzdem bereits bekannt war, dass sich das Tiefenlager in Zukunft hier befinden könnte. Von Anfang 2010 bis Ende 2021 betrug der mittlere jährliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern +4.3% in Stadel (ZU: +4.2%; Schweiz: 3.8%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum ebenfalls +4.3% (ZU: +4.6%; Schweiz: 3.5%). Vor allem die grosse Nachfrage bei gleichzeitig tiefem Angebot hat zu dieser Entwicklung geführt.

Auch in der **jüngsten Vergangenheit** waren die Preisanstiege ungebrochen, und dies trotz bereits gestiegener Finanzierungskosten und trotz der erfolgten Bekanntgabe, wo das geologische Tiefenlager gebaut werden soll. Die Nachfrage ist also weiterhin intakt. Im 3. Quartal 2022 betrug der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern im Vergleich zum 2. Quartal 2022 +1.4% in Stadel (ZU: +1.9%; Schweiz: 1.2%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum ebenfalls +2.2% (ZU: +1.7%; Schweiz: 1.1%). Vergleich man die Werte im 3. Quartal 2022 mit dem Vorjahresquartal, ergibt sich bei den Einfamilienhäusern ein Anstieg von +7.7% (ZU: +7.7%; Schweiz: 7.2%); bei den Eigentumswohnungen waren es +10.7% (ZU: +7.7%; Schweiz: 6.6%).

Die Zahl der aktiven **Suchabos** (automatisierte Meldungen von Internetportalen für Wohnungssuchende) hat sich im September stabil entwickelt (im Vergleich zum Vorjahresmonat). Bei den Einfamilienhäusern gab es einen leichten Rückgang (-7%, von 28 auf 26 Suchabos), bei den Eigentumswohnungen war es ein leichter Anstieg (+9%, von 23 auf 25 Suchabos). Diese Zahlen zeigen, dass auch nach der Bekanntgabe des Tiefenlagerortes keine strukturelle Veränderung bei den Nachfrage nach Wohneigentum festzustellen ist. Derzeit fallen auf 1 Einfamilienhausinserat 8.7 Suchabos (ZU: 4.6, Schweiz: 5.4). Bei den Eigentumswohnungen beträgt das Verhältnis von Inseraten zu Suchabos 4.2 (ZU: 4.8, Schweiz: 6.0). In beiden Segmenten ist damit die Nachfrage grösser als das Angebot.

Beim **Angebot für Wohneigentum** zeigt sich, dass es nach dem Entscheid keine auffällige Angebotsausdehnung gab und das Angebot an Wohneigentum in Stadel relativ dünn ist. Bei den Einfamilienhäusern hat sich sowohl in Stadel als auch in der Region Zürcher Unterland keine Veränderung des Angebots ergeben. Die Angebotsquote (Anzahl inserierte Objekte im Vergleich zum Bestand) liegt bei 1.7% (Stadel) und 1.5% (Region Zürcher Unterland). Im Schweizer Schnitt beträgt die Quote 2.5%. Bei den Eigentumswohnungen gab es dagegen einen Anstieg des Angebots im 3. Quartal 2022. Derzeit sind in Stadel 4.0% der Objekte inseriert (ZU: 3.6%, Schweiz: 3.9%). Der Trend des steigenden Angebots zeigt sich allerdings an einigen Orten in der Schweiz, da infolge der gestiegenen Hypothekarzinsen einige Haushalte noch versuchen, die aktuell hohen Immobilienwerte durch einen Verkauf realisieren zu können.

Basierend auf einer **Befragung von Schweizer Haushalten** im Juni und Juli 2022 können Schlussfolgerungen zur Wohnzufriedenheit und zu den Umzugsabsichten gezogen werden (Anzahl befragte Haushalte Region Nördlich Lägern: 109, Anzahl befragter Haushalte Gesamtschweiz: 1048). Dabei zeigt sich, dass die Wohnzufriedenheit in der Region Nördlich Lägern überdurchschnittlich hoch ist. 63.7% gaben in der aktuellen Befragung an, dass es ihnen sehr gut in der Wohnung / am Wohnort gefällt. Zählt man die Personen zusammen, denen es «sehr gut» oder «gut» gefällt, entspricht dies 98%. Schweiz als Vergleich: 58.7% («sehr gut»), 95.7% («sehr gut» und «gut»). Diese Zufriedenheitswerte hat sich seit 2014 sehr stabil entwickelt. Aktuell liegt der Anteil der sehr wohzufriedenen Personen in der Region Nördlich Lägern 1 Prozentpunkt über dem Schnitt der Vorjahre.

Aufgrund der hohen Wohnzufriedenheit erstaunt es nicht, dass die **Zahl der umzugs-willigen Personen** in der Region Nördlich Lägern verhältnismässig tief ist. Bei der Befragung gaben 12.8% an, sobald als möglich (1.8%) oder gelegentlich (11.0%) umziehen zu wollen. Im Schweizer Schnitt sind es 20.0%, die sobald als möglich (4.0%) oder gelegentlich (16.0%) umziehen zu wollen. Als Hauptumzugsgründe werden eine zu kleine Wohnung, familiäre Gründe und zu hohe Wohnkosten genannt.

Beim Blick auf die Gemeinden Würenlingen (Zwischenlager), Niedergösgen, Leibstadt, Mühleberg und Döttingen (Kernkraftwerke), zeigt sich, dass sich die Immobilienmärkte sehr ähnlich wie die Gesamtschweiz entwickelt haben. Dabei gab es aber auch Unterschiede. Die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern betrug im Schnitt dieser Gemeinden 3.3% (Schweiz: 3.8%) von Anfang 2010 bis Ende 2021. Bei den Eigentumswohnungen war ein durchschnittliches Wachstum von 3.0% zu verzeichnen (Schweiz: 3.5%). In diesem Segment hat sich aber gerade in der jüngsten Vergangenheit (letzte 12 Monate) überdurchschnittliche Zunahmen von 8.6% gezeigt (Schweiz: 6.6%). Die Leerstandsquoten sind in diesen Gemeinden durchgängig höher als im Schweizer Schnitt (abgesehen von Mühleberg). Dies betrifft vor allem das Mietwohnungssegment und ist auch mit der überdurchschnittlichen Wohnbautätigkeit zu erklären. Dass in den letzten Jahren in den Gemeinden überdurchschnittlich viel gebaut wurde, zeigt, dass die Standortqualität intakt ist.

Szenarien: Basierend auf einem neuen Regressionsmodell können künftige Preisentwicklungen in verschiedenen wirtschaftlichen Konstellationen für die Schweizer Kantone prognostiziert werden. Dabei wurden drei Szenarien berechnet:

Rezession: Rückgang der Wirtschaftsaktivitäten, hohe Arbeitslosenquote, Bevölkerungsrückgang, Anstieg des Leerstands, schwache Nachfrage nach Wohneigentum. In diesem pessimistischen Szenario wäre das jährliche Preiswachstum negativ, wodurch über einen Zeitraum von 5 Jahren im Kanton Zürich ein Wertverlust von -13.5% bei Einfamilienhäusern (Schweiz: -14.5%) und 21.1% bei Eigentumswohnungen (Schweiz: -14.9%) resultieren würde.

Starkes Wirtschaftswachstum: sehr dynamisches Wirtschaftswachstum, geringe Arbeitslosenquote, eine durchschnittlichen Inflation, stagnierende Zahl leer stehender Wohnungen, Hypothekarzins bei 2%: Bei diesem optimistischen Szenario würde der Preisanstieg für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in 5 Jahren 34% betragen (Schweiz: 33%).

Basisszenario: durchschnittliches Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, leichter Rückgang des Leerstands, Inflation von 1.5%, durchschnittliche Hypothekarzinsen von 4.0%: In diesem Fall würden die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen innert 5 Jahren um mehr als 18% steigen (Schweiz: 17%).

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das geologische Tiefenlager der Schweiz soll in Nördlich Lägern gebaut werden. Das gab die Nagra Mitte September bekannt. Das Standortgebiet Nördlich Lägern befindet sich zu einem kleinen Teil im Kanton AG und zu einem grösseren Teil im Kanton Zürich. Den Zugang zum Lager, die sogenannte Oberflächenanlage, plant die Nagra im Haberstal in der Gemeinde Stadel (ZH). Die Kommunikation der Nagra hat einerseits zu einer erhöhten Transparenz beigetragen, andererseits ist aber auch eine gewisse Verunsicherung der Bevölkerung hinsichtlich der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zu spüren. Es wird teilweise darüber spekuliert, ob der Standortvorschlag der Nagra bereits zu Wertverlusten bei Immobilien geführt hat. Um die Fragen aus der Bevölkerung und aus der Presse fundiert beantworten zu können, soll eine kompakte Analyse über den regionalen Immobilienmarkt und über dessen aktuelle Entwicklungen erstellt werden.

1.2 Vorgehen und Leistungen

Zur Generierung aussagekräftiger Erkenntnisse soll vor allem folgenden Ansätzen nachgegangen werden.

Aktuelle Einschätzung des Schweizer Immobilienmarktes und speziell der Region Nördlich Lägern

Indikatoren: Entwicklungen der Transaktionspreise für Wohneigentum in den Gemeinden, Entwicklungen der Mieten für Wohnungen, Entwicklung der Anzahl Suchabos, Wohnbautätigkeit, Leerstandszahlen, demographische Entwicklung
Zeitraum: 1. Quartal 2010 bis Ende 3. Quartal 2022 resp. 2013 bis 2022
Deskriptive Aufarbeitung der Daten, erklärende Einschätzungen

Prognose über Entwicklung des Immobilienmarktes Schweiz und Kanton Zürich

Zugrundeliegende Indikatoren: demographische Entwicklung, Inflation, BIP-Entwicklung, Zinsen, Arbeitslosigkeit, Wohnbautätigkeit resp. Leerstände
Zeitraum: nächste 5 Jahre (anhand von 3 Szenarien)
Vorgehen: Abhängig von möglichen wirtschaftlichen Entwicklungen sollen mögliche Preisentwicklungen eingeschätzt werden.

Auswertung der Immo-Barometer Befragung zum Wohnungsmarkt in der Region Nördlich Lägern

Repräsentative Befragung in der Schweiz mit mehr als 1000 teilnehmenden Personen
Stichprobe für Region Nördlich Lägern: 109 Personen
Zeitpunkt der Befragung: Juni / Juli 2022

Entwicklung des Immobilienmarkts in Gemeinden mit Atomkraftwerken

Indikatoren: Entwicklungen der Transaktionspreise für Wohneigentum in den Gemeinden, Entwicklungen der Mieten für Wohnungen, Entwicklung der Anzahl Suchabos, Wohnbautätigkeit, Leerstandszahlen, demographische Entwicklung
Zeitraum: 1. Quartal 2010 bis Ende 3. Quartal 2022 resp. 2013 bis 2022
Deskriptive Aufarbeitung der Daten, erklärende Einschätzungen

Neben den Erkenntnissen zu diesen Themen werden Ergebnisse zur Wahrnehmung der Schweizer Bevölkerung von nuklearen Anlagen sowie zu den Immobilienpreiseunterschieden in Abhängigkeit der Distanz von einem Atomkraftwerk dargestellt.

1.3 Abgrenzung zu früheren Studien

Der vorliegende Bericht fokussiert sich auf die aktuellen Entwicklungen im Immobilienmarkt Nördlich Lägern mit der Gemeinde Stadel. Er grenzt sich damit ab von Studien, welche die Wirkungen von geologischen Tiefenlagern für radioaktive Abfälle auf die regionalen Immobilienmärkte untersuchen. Eine solche Wirkungsanalyse hat Wüest Partner im Auftrag Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im Jahr 2011 durchgeführt. Der Bericht ist folgendermassen zusammengefasst:

In einem ersten Schritt wurde eine Literaturrecherche durchgeführt, wobei sowohl inländische als auch ausländische Literatur auf Zusammenhänge zwischen Tiefenlager für radioaktive Abfälle und Immobilienmärkte durchsucht wurde. Daraufhin wurde ein Wirkungsmodell entwickelt, in welchem die Erkenntnisse aus der Literaturrecherche (wie auch weitere Analogien aus Regressionsmodellen) angewendet wurden. Anschliessend wurden die wichtigsten Erkenntnisse mit drei Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachrichtungen diskutiert. Schliesslich wurden die Erkenntnisse konsolidiert und daraus Empfehlungen für die Wirkungsstudie (SÖW) abgeleitet.

In der Literatur finden sich keine Hinweise auf Preiseinbrüche der Immobilienpreise aufgrund von nuklearen Anlagen. Wo Wertminderungen festgestellt wurden, bewegen sich diese in einem relativ moderaten Bereich von 3 bis 10%. Die subjektive Einschätzung eines potenziellen Risikos reicht dabei aus, um die Zahlungsbereitschaft zu beeinflussen – unabhängig davon, wie die Wissenschaft die Risikosituation einstuft. In einem ähnlichen Rahmen bewegen sich die Auswirkungen von ideellen oder effektiven Immissionen nicht-nuklearer Aktivitäten auf die Immobilienwerte: In der Schweiz ist eine Abwertung auf Immobilien bis zu 8% als Folge von Lärm, Luftverschmutzung etc. messbar, während sich die Bandbreite im Ausland zwischen 5 und 15% bewegt.

Durch Regressionsanalysen können negative Auswirkungen von Kernkraftwerken auf Immobilienpreise im unmittelbaren Umfeld nachgewiesen werden. Es lassen sich demnach Immobilienpreisabschläge im Umkreis von Kernkraftwerken im einstelligen Prozentbereich abschätzen. Eine interessante Erkenntnis lässt sich aus der weiträumigen Sichtbarkeit von Kernkraftwerkanlagen ableiten: Die Immobilienpreise sind bei Sichtbarkeit eines Kühlturms bzw. einer Dampffahne signifikant tiefer. Obschon wir wenig darüber wissen, wie die Bevölkerung Tiefenlager im Vergleich zu Kernkraftwerken beurteilt, dürfte es auch bei Tiefenlagern zu Immobilienpreisveränderungen kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere sichtbare Oberflächenanlagen bei Tiefenlagern ebenfalls zu relativen Abwertungen bei betroffenen Immobilien führen. Dabei dürften die Abwertungen im einstelligen Prozentbereich liegen.

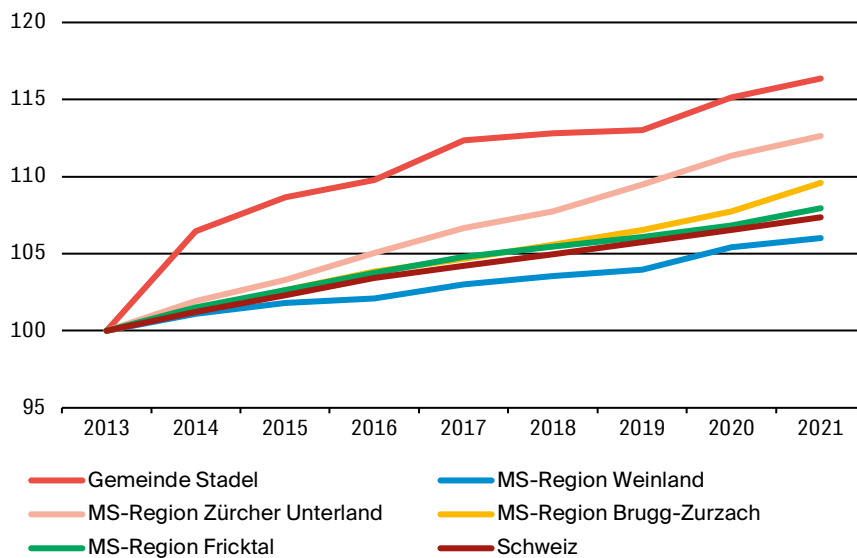
Sensitivitätsanalysen aus dem Wirkungsmodell weisen für Immobilienwertänderungen eine Spannweite von -2 bis +2% aus. Expertenaussagen zufolge sind negative Wirkungen eines Tiefenlagers auf die Immobilienpreise nicht auszuschliessen, lassen sich aber nicht eindeutig quantitativ abschätzen. Aufgrund der besonderen Thematik bewegt sich die vorliegende Studie in einem anspruchsvollen, mit Unsicherheiten behafteten Umfeld. Einerseits fehlen in der Schweiz Erfahrungswerte im Zusammenhang mit Tiefenlagern und der Prognosehorizont ist mit über 100 Jahren als ausserordentlich lang zu bezeichnen. Andererseits lassen sich die begrenzten, aus dem Ausland gewonnenen Erkenntnisse nicht unmittelbar auf hiesige Verhältnisse übertragen. Eine exakte Quantifizierung der Auswirkungen eines Tiefenlagers auf die Immobilienpreise ist demzufolge nicht möglich.

2 Immobilienmarkt Stadel und Nördlich Lägern

2.1 Wohnungsbestand und Bevölkerung

Die Gemeinde Stadel umfasst einen Wohnungsbestand von total 1101 Wohneinheiten (Stand 2020). Der Mietwohnungsanteil beträgt 39.7%. Der Wohneigentumsanteil von 60.3% ist damit überdurchschnittlich hoch. Von 2013 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 21.8 neue Wohnungen pro 1000 Haushalte gebaut (Schweizer Schnitt: 13.7), was überdurchschnittlich viel ist.

Die in der Agglomeration Zürich liegende Gemeinde zählt 2361 Einwohner:innen. Seit 2013 hat Stadel und die Region Zürcher Unterland (ZU) ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnet (Veränderung 2013 bis 2021: 16.4%; ZU: 12.6%, Schweiz: 7.4%).



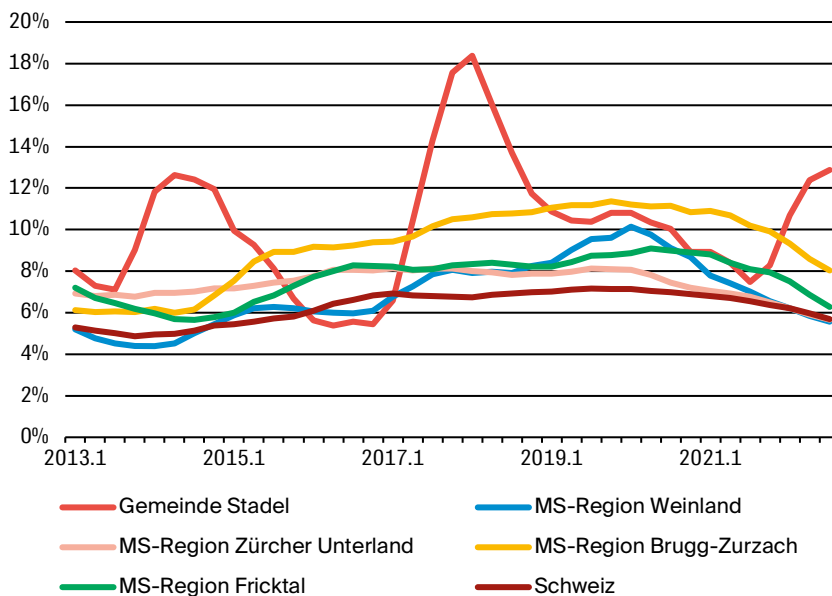
Entwicklung Bevölkerung (Index
1.Quartal 2013=100)
Quelle: BFS (STATPOP)

Die steigende Bevölkerungszahl ist dabei eng gekoppelt mit der Wohnbautätigkeit. Gerade im Jahr 2014 wurde eine grosse Zahl an neuen Wohnungen fertiggestellt (vor allem im Mietwohnungssegment), sodass neuer Wohnraum für Personen entstanden ist, die in Stadel wohnen möchten. Diese Entwicklung zeigt, dass Wohnraum – sowohl im Mietwohnungssegment als auch im Bereich des Wohneigentums – in Stadel (aber auch in den umliegenden Bereichen) begehrt ist und sehr gut vom Markt aufgenommen wird. Auch in der Region Zürcher Unterland ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich viel Wohnraum entstanden, was das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum ermöglicht hat. Sowohl Stadel als auch die Region Zürcher Unterland überzeugen bei den Wohnungssuchenden durch die Nähe zu attraktiven Arbeitsplätzen in der Region Zürich, die gute Erreichbarkeit, teilweise durch verhältnismässig tiefe Steuerbelastungen (im Gesamtschweizer Vergleich) und die noch attraktiven Wohneigentumspreise.

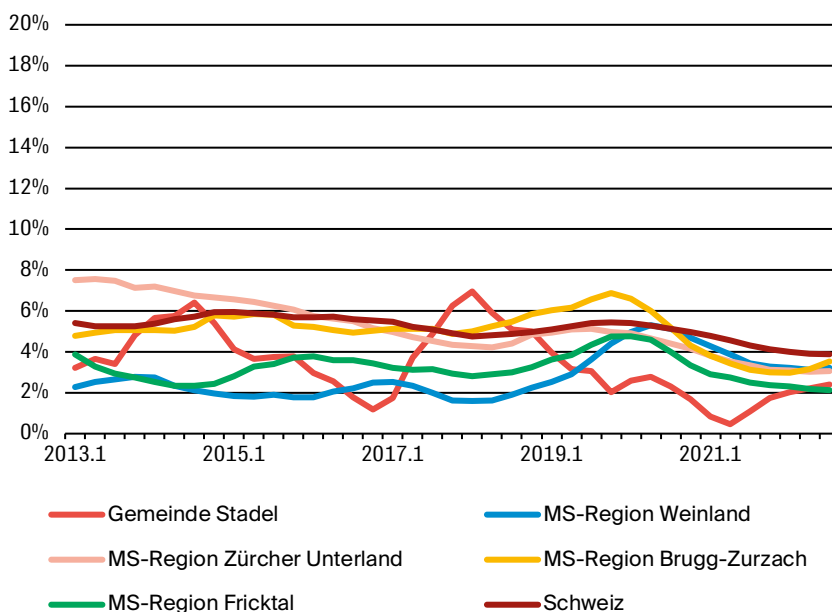
2.2 Liquidität und Preisniveau

Die Leerstandsquote in der Gemeinde Stadel lag im Mittel der letzten zehn Jahre mit 1.7% leicht über dem Schweizer Referenzwert von 1.5%. Der Grossteil der Leerstände ist dem Segment der Mietwohnungen zuzuordnen. Beim Wohneigentum sind die Leerstände deutlich tiefer als bei den Mietwohnungen. In der Region Zürcher Unterland war der Leerstand mit 1.3% unterdurchschnittlich tief. Damit sind die Leerstände in Stadel und in der Region Zürcher Unterland sehr tief, denn auch das Schweizer Mittel ist als tief zu beurteilen.

Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 9.6% (Schweiz: 5.3%). Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen bewegt sich bei 4.0% (Schweiz: 3.9%). Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser bewegt sich bei 1.7% (Schweiz: 2.5%).

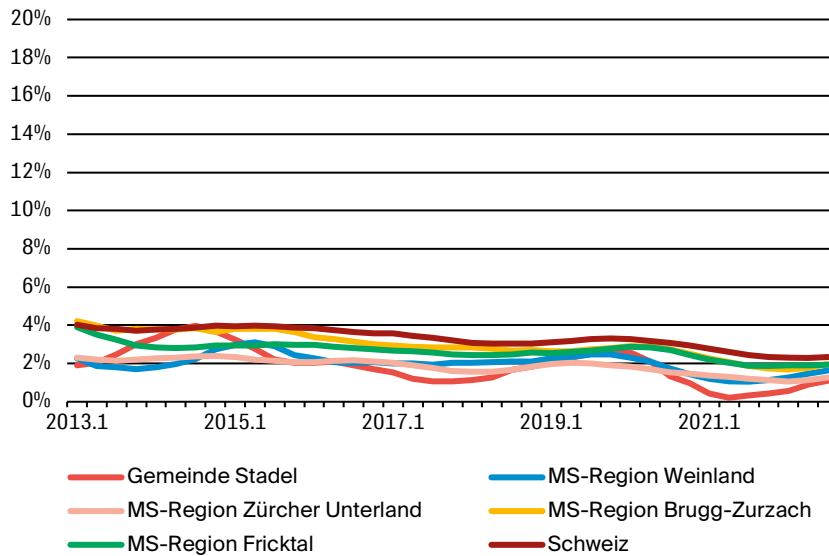


Angebotsziffer Mietwohnungen im Zeitverlauf (Angebot im Verhältnis zum Bestand; jeweils Durchschnitt über die letzten 4 Quartale)
Quelle: Wüest Partner



Angebotsziffer Eigentumswohnungen im Zeitverlauf (Angebot im Verhältnis zum Bestand; jeweils Durchschnitt über die letzten 4 Quartale)
Quelle: Wüest Partner

Dass die Angebotsquote bei Mietwohnungen in der Gemeinde Stadel so stark schwankt, hängt mit der Wohnbautätigkeit zusammen: Teilweise werden neue Wohnüberbauungen fertiggestellt, deren neue Wohneinheiten noch vor Fertigstellung zur Vermietung ausgeschrieben werden. Dass die Angebotsquoten jeweils innert kurzer Zeit wieder stark abnehmen, zeugt von der regen Wohnungsnachfrage.



Angebotsziffer Einfamilienhäuser im Zeitverlauf (Angebot im Verhältnis zum Bestand; jeweils Durchschnitt über die letzten 4 Quartale)
Quelle: Wüest Partner

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 235 pro m² und Jahr, 23.7% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m² und Jahr. Der mittlere Kaufpreis für mittlere angebotene Eigentumswohnungen liegt bei CHF 612'000. Der mittlere Kaufpreis für mittlere angebotene Einfamilienhäuser liegt bei CHF 1'348'000.

2.3 Einkommen und Erreichbarkeit

Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2020 in der Gemeinde Stadel 314. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Stadel im Jahr 2018 bei 38.5% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 31.5% (Schweiz: 37.7%).

Von Stadel aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 623'933 Einwohner und 358'672 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'670'468 Einwohner und 1'210'514 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 58'066 Einwohner und 20'616 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).

2.4 Standort- und Marktrating

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Stadel als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität für Mietwohnungen (3.5 Punkte), guter Standortqualität für Eigentumswohnungen (4.1 Punkte) und sehr guter Standortqualität für Einfamilienhäuser (4.2 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3

Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Stadel nicht verändert. Jenes für Eigentumswohnungen hat sich kaum verändert um -0.2 Punkte. Jenes für Einfamilienhäuser hat sich kaum verändert um -0.1 Punkte.

Tabelle 1: Immobilienmarkt Gemeinde Stadel und Umgebung

	Gemeinde Stadel	MS-Region Zürcher Unterland	MS-Region Weinland	MS-Region Brugg- Zürzach	MS-Region Fricktal	Schweiz
Bevölkerungswachstum						
2013-2021 (in%)	16.4%	12.6%	6.0%	9.6%	7.9%	7.4%
2013-2021 (in%, p.a.)	1.9%	1.5%	0.7%	1.2%	1.0%	0.9%
Haushalte						
2013-2021 (in%)	18.6%	14.9%	10.2%	14.3%	12.0%	10.6%
2013-2021 (in%, p.a.)	2.2%	2.3%	3.3%	1.1%	3.8%	1.3%
Anzahl Suchabos pro 1000 Haushalte - per September 2022						
Mietwohnungen	13.6	17.9	13.9	12.4	15.4	16.4
Eigentumswohnungen	2.5	4.8	4.6	4.4	5.4	6.0
Einfamilienhäuser	2.5	4.6	6.0	5.2	5.6	5.4
Angebotsziffern						
Mietwohnungen: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	10.4	7.4	7.0	9.3	7.7	6.3
Mietwohnungen: 3.Q.2022	9.6	5.6	5.3	7.5	5.5	5.3
Eigentumswohnungen: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	3.4	5.0	2.8	5.0	3.2	5.1
Eigentumswohnungen: 3.Q.2022	4.0	3.6	3.4	4.3	2.1	3.9
Einfamilienhäuser: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	1.9	1.8	2.0	2.9	2.6	3.2
Einfamilienhäuser: 3.Q.2022	1.7	1.5	1.8	2.3	1.9	2.5
Leerstandszahlen						
Mittlere Quoten 2013-2022 (in%)	1.7%	1.3%	1.3%	2.4%	2.0%	1.5%
Wohnbautätigkeit pro 1000 Haushalte						
Durchschnitt seit 2013 - 2020 pro Jahr	21.8	18.8	12.5	16.4	14.1	13.7
Transaktionspreisentwicklung Einfamilienhäuser						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	4.3%	4.2%	3.8%	3.6%	3.7%	3.8%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	7.7%	7.7%	6.9%	5.2%	4.0%	7.2%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	1.4%	1.9%	2.1%	1.5%	1.5%	1.2%
Preis typisches Einfamilienhaus (Angebotspreise; 6-Zimmer) 2.Q.2022	1'346'000	1'366'000	1'089'000	965'000	1'048'000	1'363'000
Preis typisches Einfamilienhaus (Angebotspreise; 6-Zimmer) 3.Q.2022	1'348'000	1'382'000	1'106'000	976'000	1'062'000	1'415'000
Transaktionspreisentwicklung Eigentumswohnungen						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	4.3%	4.6%	4.1%	3.1%	2.7%	3.5%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	10.7%	7.7%	9.1%	4.9%	6.9%	6.6%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	2.2%	1.2%	1.7%	0.7%	1.4%	1.1%
Preis typische Eigentumswohnung (Angebotspreise) 2.Q.2022	609'000	702'000	614'000	520'000	570'000	660'000
Preis typische Eigentumswohnung (Angebotspreise) 3.Q.2022	612'000	721'000	623'000	524'000	580'000	681'000
Transaktionsvolumen (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung)						
Durchschnitt pro Jahr seit 2010	5	288	73	133	176	23'000
Entwicklung Angebotsmieten						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	0.6%	0.5%	0.8%	0.6%	0.1%	-0.1%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	10.2%	3.3%	3.6%	3.7%	2.3%	0.7%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	3.9%	0.1%	0.7%	-0.4%	-0.1%	-0.5%
Mittlere Angebotsmiete 2.Q.2022 (in CHF/m2 pro Jahr)	227	227	205	200	203	191
Mittlere Angebotsmiete 3.Q.2022 (in CHF/m2 pro Jahr)	235	227	206	199	202	190
Erreichbare Einwohner in 30 Minuten						
MIV: Motorisierter Individualverkehr	623'933					
ÖEV: Öffentliche Verkehrsmittel	58'066					

Quellen: BFS; ETH/IVT; Realmatch 360; Wüest Partner

2.5 Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt

Bei den im Folgenden betrachteten Transaktionspreisindizes handelt es sich um von Wüest Partner entwickelte und konzipierte transaktionsbasierte und qualitätsbereinigte Preisindizes, welche die Preisentwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt abbilden. Der Transaktionspreisindex basiert auf der hedonischen Bewertungsfunktion, mit welcher sich Standardobjekte im Segment Wohneigentum – also Objekte

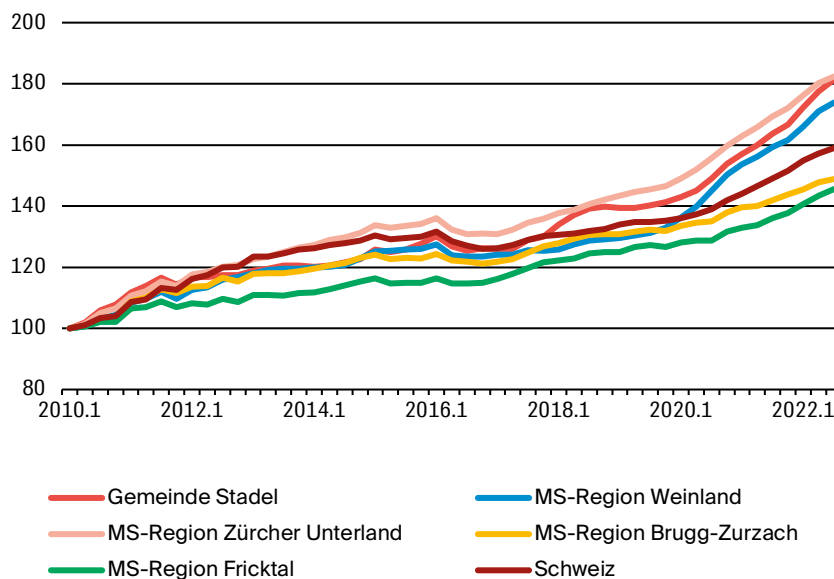
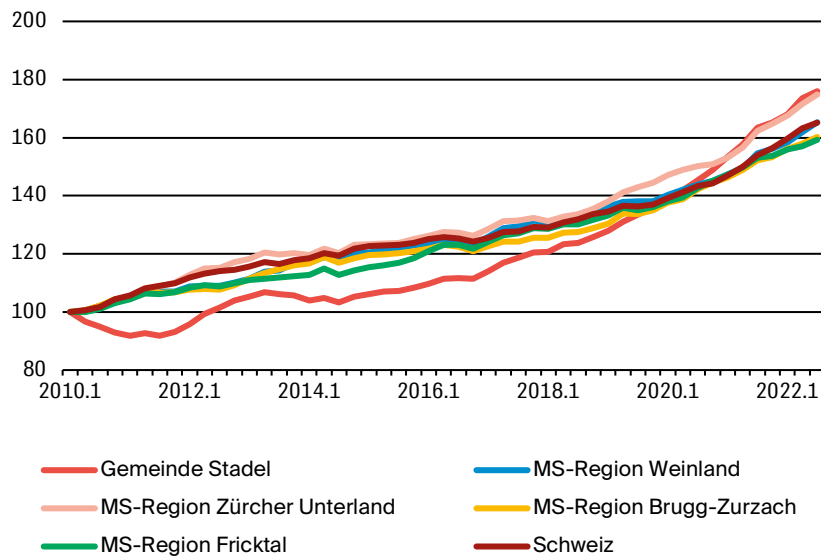
ohne periodische Erträge – effizient bewerten lassen. Die beiden Bewertungsfunktionen für Wohneigentum basieren auf einer international akzeptierten, wissenschaftlich fundierten Methode, um Immobilien marktgerecht und aktuell zu bewerten.

Bis Ende 3. Quartal 2022 zeigten die Schweizer Preisindizes keine Tendenzen, dass die Preise für Wohneigentum unter Druck geraten. Ganz im Gegenteil: Bei den Eigentumswohnungen sind die Transaktionspreise im Vorjahresvergleich um 6.6% gestiegen; bei den Einfamilienhäusern lag das Wachstum gar bei 7.2% (im Vergleich zum Vorjahresquartal). Im Vergleich zum Vorquartal waren das Anstiege von 1.1% für Eigentumswohnungen und 1.2% für Einfamilienhäuser.

Auch nach über einem halben Jahr mit steigenden Hypothekarzinsen zeigt sich der Wohneigentumsmarkt mehr als nur robust. Viele Anzeichen sprechen derzeit dafür, dass er sich auch in den kommenden Monaten stabil entwickeln wird – trotz des schwächeren Wirtschaftswachstums und der grossen geopolitischen Risiken. Dennoch spricht auch einiges dafür, dass die Phase steigender Wohneigentumspreise im nächsten Jahr zum Erliegen kommt. Zwar wird für die Eigentumswohnungen ein mittlerer schweizweiter Preisanstieg von 0.5% und für die Einfamilienhäuser ein solcher von 1.7% prognostiziert. Dies bedeutet jedoch nur nominal ein Wachstum. Wenn die Inflation, wie erwartet, im nächsten Jahr über 2% zu liegen kommen sollte, würde dies bedeuten, dass die Preise real sinken. Die zu erwartende Entwicklung hängt allerdings von unterschiedlichen Faktoren ab: Entwicklung der Angebotszahlen und der Nachfrage, die abhängig sind von der Zinsentwicklung und vom konjunkturellen Verlauf.

In der Gemeinde Stadel und der MS-Region Zürcher Unterland sind die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren stärker gestiegen als im Schweizer Schnitt, trotzdem bereits bekannt war, dass sich das Tiefenlager in Zukunft hier befinden könnte. Von Anfang 2010 bis Ende 2021 betrug der mittlere jährliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern +4.3% in Stadel (ZU: +4.2%; Schweiz: 3.8%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum ebenfalls +4.3% (ZU: +4.6%; Schweiz: 3.5%). Vor allem die grosse Nachfrage bei gleichzeitig tiefem Angebot hat zu dieser Entwicklung geführt.

Auch in der jüngsten Vergangenheit waren die Preisanstiege ungebrochen, und dies gestiegener Finanzierungskosten und trotz der erfolgten Bekanntgabe, wo das geologische Tiefenlager gebaut werden soll. Die Nachfrage ist also weiterhin intakt. Im 3. Quartal 2022 betrug der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern im Vergleich zum 2. Quartal 2022 +1.4% in Stadel (ZU: +1.9%; Schweiz: 1.2%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum ebenfalls +2.2% (ZU: +1.7%; Schweiz: 1.1%). Vergleich man die Werte im 3. Quartal 2022 mit dem Vorjahresquartal, ergibt sich bei den Einfamilienhäusern ein Anstieg von +7.7% (ZU: +7.7%; Schweiz: 7.2%); bei den Eigentumswohnungen waren es +10.7% (ZU: +7.7%; Schweiz: 6.6%).



2.6 Suchabos: Veränderung der Nachfrage

Die Zahl der aktiven Suchabos (automatisierte Meldungen von Internetportalen für Wohnungssuchende) hat sich im September stabil entwickelt (im Vergleich zum Vorjahresmonat). Bei den Einfamilienhäusern gab es einen leichten Rückgang (-7%, von 28 auf 26 Suchabos), bei den Eigentumswohnungen war es ein leichter Anstieg (+9%, von 23 auf 25 Suchabos). Diese Zahlen zeigen, dass auch nach der Bekanntgabe des Tiefenlagerortes keine strukturelle Veränderung bei den Nachfrage nach Wohneigentum festzustellen ist.

Derzeit fallen auf 1000 Haushalte 2.5 Suchabos für Einfamilienhäuser (ZU: 4.6, Schweiz: 5.4). Bei den Eigentumswohnungen beträgt das Verhältnis von 1000 Haushalten zu Suchabos ebenfalls 2.5 (ZU: 4.8, Schweiz: 6.0).

3 Szenarien zur Preisentwicklung von Wohneigentum

Basierend auf einem neuen Regressionsmodell können künftige Preisentwicklungen in verschiedenen wirtschaftlichen Konstellationen für die Schweizer Kantone prognostiziert werden. Das Regressionsmodell berücksichtigt die zeitliche Entwicklung in jedem Kanton. Es handelt sich also um ein lineares Regressionsmodell mit festen Effekten pro Kanton. Dies ermöglicht es, eine unterschiedliche Basiswachstumsrate für jeden Kanton zu erhalten und dann die durchschnittliche Sensitivität dieser Wachstumsrate für die verschiedenen wirtschaftlichen Variablen (Bevölkerungswachstum, reales BIP-Wachstum, Arbeitslosenquote, Inflation, Hypothekarzinsen und Leerstand) zu schätzen.

Der kantonale fixe Effekt spiegelt lokale Merkmale wider, die nicht im Modell enthalten sind. Für die Variablen Preisindex, Bevölkerung, Leerstand und Bruttoinlandprodukt verwenden wir eine Wachstumsrate anstelle des absoluten Niveaus, um die Verzerrung durch nicht stationäre Daten und falsche Korrelationen (häufig ein Problem bei zeitreihenbasierten Modellen) zu reduzieren.

Dabei wurden drei Szenarien berechnet:

Rezession: Rückgang der Wirtschaftsaktivitäten, hohe Arbeitslosenquote, Bevölkerungsrückgang, Anstieg des Leerstands, schwache Nachfrage nach Wohneigentum.

In diesem pessimistischen Szenario wäre das jährliche Preiswachstum negativ, wodurch über einen Zeitraum von 5 Jahren im Kanton Zürich ein Wertverlust von -13.5% bei Einfamilienhäusern (Schweiz: -14.5%) und 21.1% bei Eigentumswohnungen (Schweiz: -14.9%) resultieren würde.

Starkes Wirtschaftswachstum: sehr dynamisches Wirtschaftswachstum, geringe Arbeitslosenquote, eine durchschnittlichen Inflation, stagnierende Zahl leer stehender Wohnungen, Hypothekarzins bei 2%.

Bei diesem optimistischen Szenario würde der Preisanstieg für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in 5 Jahren 34% betragen (Schweiz: 33%).

Basisszenario: durchschnittliches Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, leichter Rückgang des Leerstands, Inflation von 1.5%, durchschnittliche Hypothekarzinsen von 4.0%.

In diesem Fall würden die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen innert 5 Jahren um mehr als 18% steigen (Schweiz: 17%).

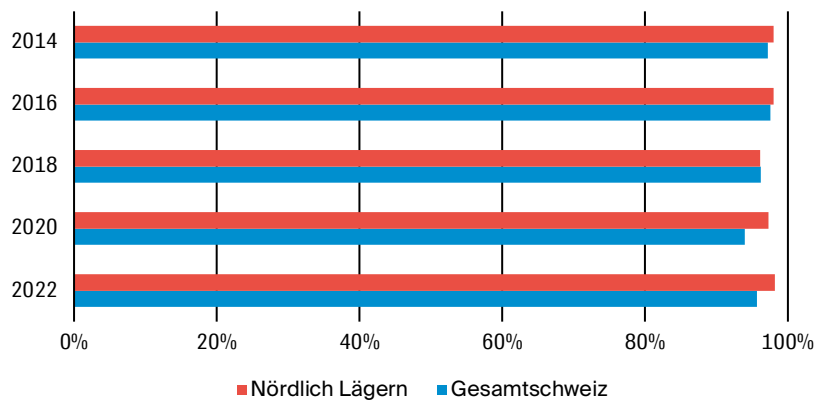
4 Auswertung der «Immo-Barometer»-Befragung

Der «Immo-Barometer» ist eine gesamtschweizerische Befragung zu den Themen Wohnzufriedenheit und Wohnbedürfnisse. Dabei werden über 1000 repräsentativ ausgewählte Haushalte in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz ausführlich zur aktuellen Wohnsituation und zu allfälligen Veränderungsabsichten befragt.

Der «Immo-Barometer» wurde erstmals im Jahr 1988 erhoben. Die Befragung führt Wüest Partner mittlerweile jährlich durch.

Methode: Onlinebefragung anhand eines standardisierten Fragebogens
 Grundgesamtheit: Personen im Alter von 15 bis 79 Jahren in der Deutsch- und Westschweiz; rekrutiert im LINK-Panel und innerhalb der Regionen nach Alter und Geschlecht sowie in der Randsumme nach der Wohnsituation (Eigentümer/Mieter) quotiert, gemäss repräsentativen Vorgaben
 Stichprobengrösse 2022: 1048 Personen für die Gesamtschweiz, 109 Personen für die Region Nördlich Lägern
 Befragungszeitraum: Juni / Juli 2022
 Beauftragtes Institut: LINK, Institut für Markt- und Sozialforschung, Zürich

**Wie gefällt es Ihnen aktuell in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung? -
 Anteil der Befragten welche als Antwort "ziemlich gut" oder "sehr gut" gewählt haben**

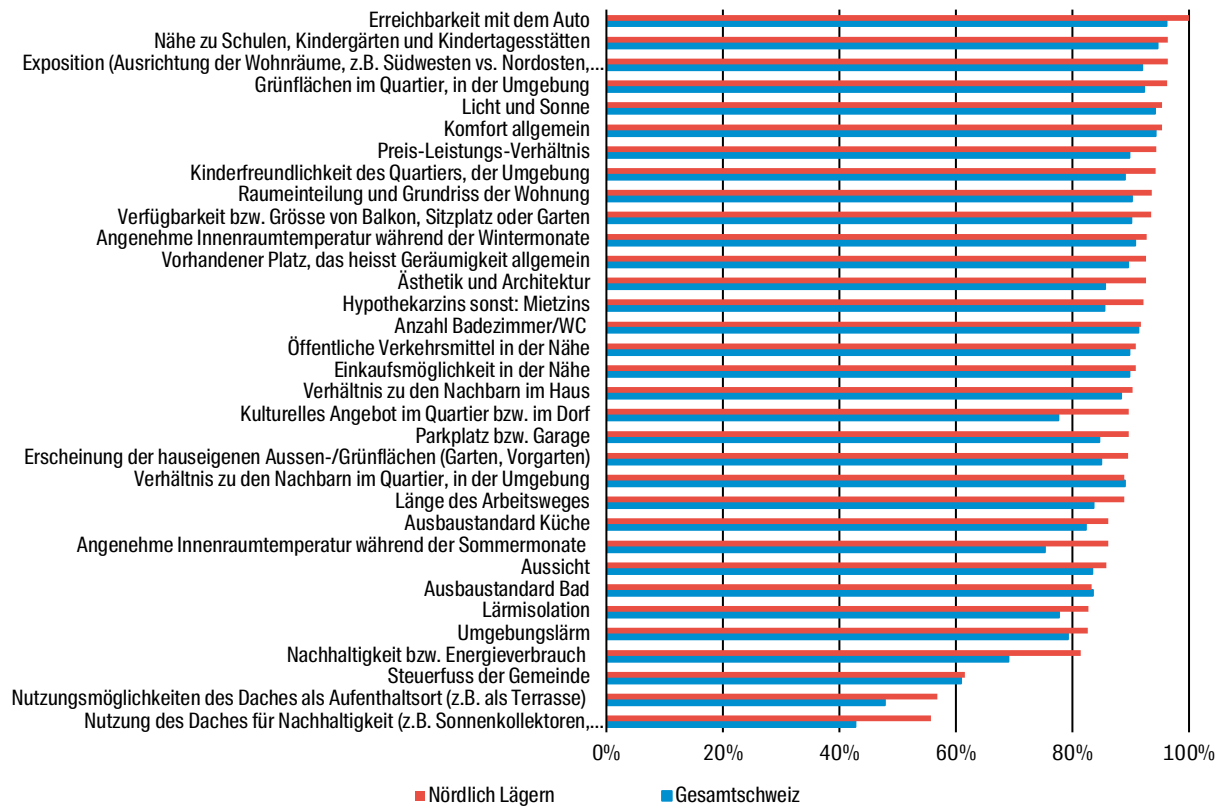


Allgemeine Zufriedenheit mit dem Haus/der Wohnung
 Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner 2022

Bei der Befragung zeigt sich, dass die Wohnzufriedenheit in der Region Nördlich Lägern überdurchschnittlich hoch ist. 63.7% gaben in der aktuellen Befragung an, dass es ihnen sehr gut in der Wohnung / am Wohnort gefällt. Zählt man die Personen zusammen, denen es «sehr gut» oder «gut» gefällt, entspricht dies 98%. Schweiz als Vergleich: 58.7% («sehr gut»), 95.7% («sehr gut» und «ziemlich gut»). Diese Zufriedenheitswerte hat sich seit 2014 sehr stabil entwickelt. Aktuell liegt der Anteil der sehr wohzufriedenen Personen in der Region Nördlich Lägern 1 Prozentpunkt über dem Schnitt der Vorjahre.

Aufgrund der hohen Wohnzufriedenheit erstaunt es nicht, dass die Zahl der umzugs- willigen Personen in der Region Nördlich Lägern verhältnismässig tief ist. Bei der Befragung gaben 12.8% an, sobald als möglich (1.8%) oder gelegentlich (11.0%) umziehen zu wollen. Im Schweizer Schnitt sind es 20.0%, die sobald als möglich (4.0%) oder gelegentlich (16.0%) umziehen zu wollen. Als Hauptumzugsgründe werden eine zu kleine Wohnung, familiäre Gründe und zu hohe Wohnkosten genannt.

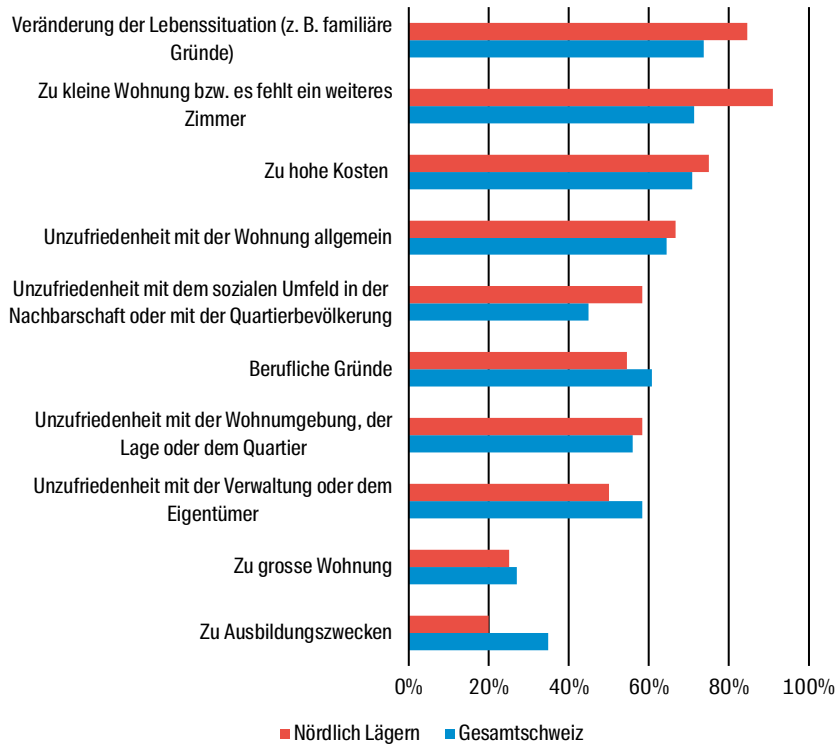
Zufriedenheit mit dem jeweiligen Faktor: Vergleich Anteil der Befragten welche als Antwort "eher zufrieden" oder "sehr zufrieden" gewählt haben



Zufriedenheit mit jeweiligen Faktoren
 Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner
 2022

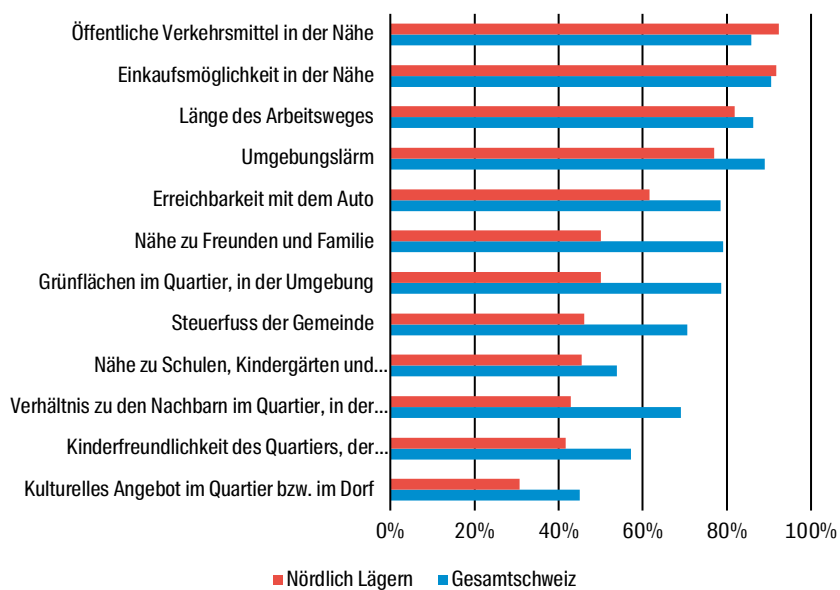
Gründe für den Umzug – Anteil der Umzugswilligen, die als Antwort "auch noch von Bedeutung" oder "ausschlaggebend" gewählt haben

Gründe für Umzug
Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner 2022



Relevante Faktoren, die bei der Wohnungssuche, Anteil der Umzugswilligen, die als Antwort "auch noch von Bedeutung" oder "ausschlaggebend" gewählt haben

Externe Faktoren bei der Wohnungssuche
Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner 2022



5 Würenlingen und Standorte der Kernkraftwerke

	Gemeinde Würenlingen	Gemeinde Niedergösgen	Gemeinde Leibstadt	Gemeinde Mühleberg	Gemeinde Döttingen	Schweiz
Bevölkerungswachstum						
2013-2021 (in%)	14.8%	7.5%	13.3%	9.4%	12.7%	7.4%
2013-2021 (in%, p.a.)	1.7%	0.9%	1.6%	1.1%	1.5%	0.9%
Haushalte						
2013-2021 (in%)	15.9%	8.6%	25.6%	12.1%	19.8%	10.6%
2013-2021 (in%, p.a.)	1.9%	1.0%	2.9%	1.4%	2.3%	1.3%
Anzahl Suchabos pro 1000 Haushalte - per September 2022						
Mietwohnungen	9.3	17.8	7.6	30.0	14.8	16.4
Eigentumswohnungen	3.4	5.9	0.7	12.0	4.6	6.0
Einfamilienhäuser	3.2	6.7	0.7	17.3	4.4	5.4
Angebotsziffern						
Mietwohnungen: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	9.2	7.3	11.7	9.5	10.5	6.3
Mietwohnungen: 3.Q.2022	10.4	6.9	9.5	7.3	11.7	5.3
Eigentumswohnungen: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	7.6	5.7	2.0	1.5	7.8	5.1
Eigentumswohnungen: 3.Q.2022	5.6	6.2	2.7	0.8	4.2	3.9
Einfamilienhäuser: Durchschnitt 1.Q.2013 - 2.Q.2022	1.7	2.7	4.4	2.9	4.5	3.2
Einfamilienhäuser: 3.Q.2022	1.4	2.4	5.8	0.7	3.1	2.5
Leerstandszahlen						
Mittlere Quoten 2013-2022 (in%)	3.1%	2.8%	4.1%	1.4%	2.4%	1.5%
Wohnbautätigkeit pro 1000 Haushalte						
Durchschnitt seit 2013 - 2020 pro Jahr	18.5	14.3	28.7	10.0	27.0	13.7
Transaktionspreisentwicklung Einfamilienhäuser						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	2.3%	4.0%	3.8%	2.6%	3.6%	3.8%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	7.0%	4.3%	6.5%	1.6%	-3.4%	7.2%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	-0.2%	0.0%	2.0%	0.8%	-0.4%	1.2%
Preis typisches Einfamilienhaus (Angebotspreise 6-Zimmer) 2.Q.2022	1'096'000	850'000	867'000	814'000	964'000	1'363'000
Preis typisches Einfamilienhaus (Angebotspreise 6-Zimmer) 3.Q.2022	1'093'000	848'000	900'000	829'000	964'000	1'415'000
Transaktionspreisentwicklung Eigentumswohnungen						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	3.6%	3.7%	2.8%	2.4%	2.4%	3.5%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	5.2%	8.8%	6.0%	13.2%	9.8%	6.6%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	0.5%	-1.0%	0.5%	3.9%	1.0%	1.1%
Preis typische Eigentumswohnung (Angebotspreise) 2.Q.2022	576'000	488'000	450'000	506'000	513'000	660'000
Preis typische Eigentumswohnung (Angebotspreise) 3.Q.2022	571'000	503'000	454'000	525'000	504'000	681'000
Transaktionsvolumen (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung)						
Durchschnitt pro Jahr seit 2010	6	6	2	4	6	23'000
Entwicklung Angebotsmieten						
1.Q.2010 bis 4.Q.2021 (p.a.)	0.1%	0.5%	2.3%	-0.6%	0.5%	-0.1%
3.Q.2022 (gegenüber Vorjahresquartal)	3.9%	6.8%	1.1%	6.9%	5.6%	0.7%
3.Q.2022 (gegenüber Vorquartal)	-3.0%	1.5%	0.4%	1.9%	0.8%	-0.5%
Mittlere Angebotsmiete 2.Q.2022 (in CHF/m2 pro Jahr)	201	186	199	191	193	191
Mittlere Angebotsmiete 3.Q.2022 (in CHF/m2 pro Jahr)	195	188	199	195	195	190
Erreichbare Einwohner in 30 Minuten						
MIV: Motorisierter Individualverkehr	422'845	525'064	246'650	775'853	375'932	
ÖEV: Öffentliche Verkehrsmittel	37'081	70'960	29'526	2'997	43'261	

Übersicht Immobilienmarkt in den Gemeinden.

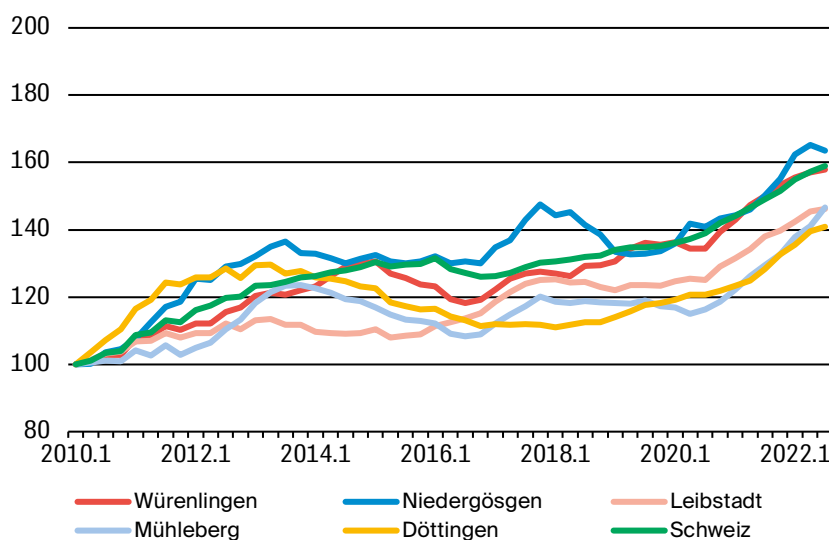
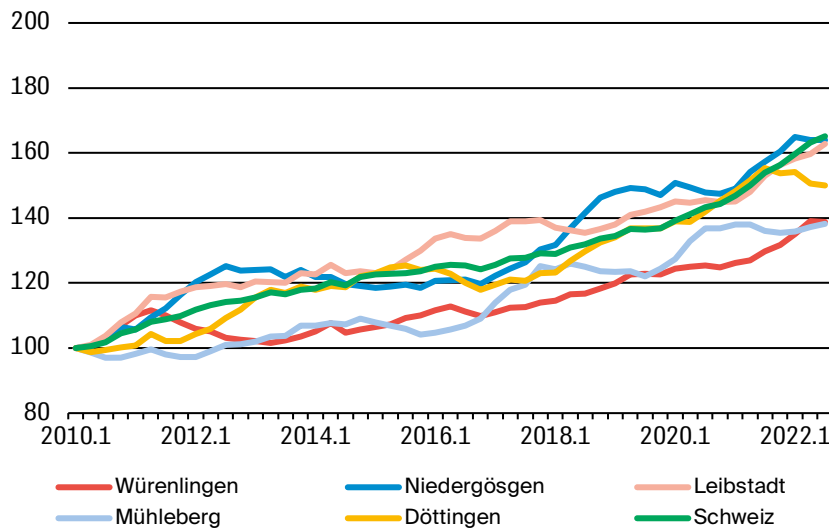
Quellen: BFS; ETH/IVT; Realmatch 360; Wüest Partner

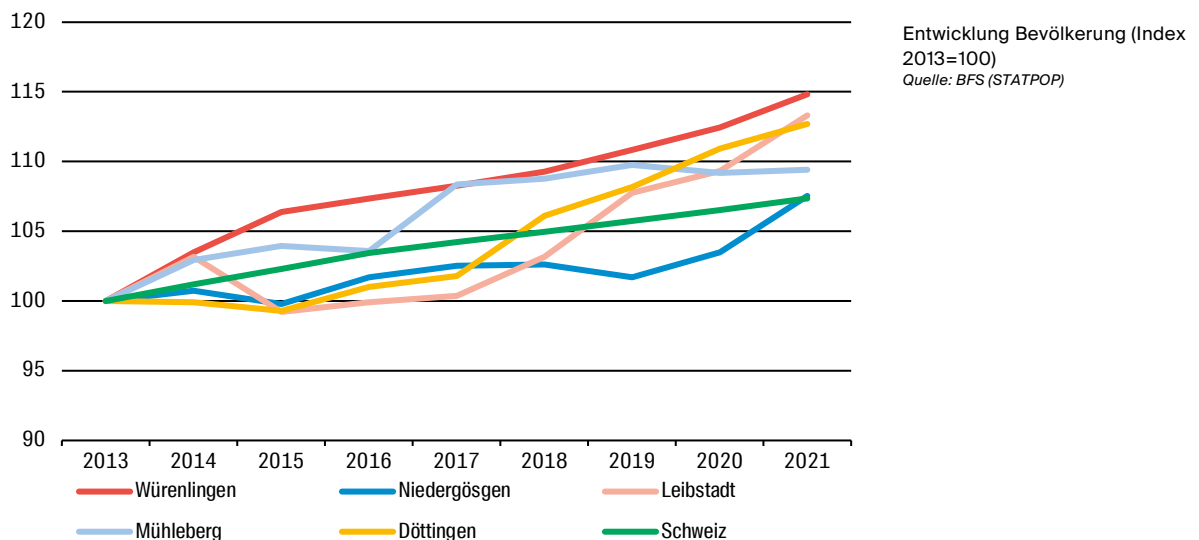
Beim Blick auf die Gemeinden Würenlingen (Zwischenlager), Niedergösgen, Leibstadt, Mühleberg und Döttingen (Kernkraftwerke), zeigt sich, dass sich die Immobilienmärkte sehr ähnlich wie die Gesamtschweiz entwickelt haben. Dabei gab es aber auch Unterschiede. Die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern betrug im Schnitt dieser Gemeinden 3.3% (Schweiz: 3.8%) von Anfang 2010 bis Ende 2021. Bei den Eigentumswohnungen war ein durchschnittliches Wachstum von 3.0% zu verzeichnen (Schweiz: 3.5%). In diesem Segment hat sich aber gerade in der jüngsten

Vergangenheit (letzte 12 Monate) überdurchschnittliche Zunahmen von 8.6% gezeigt (Schweiz: 6.6%).

Dass sich die Preise für Wohneigentum in diesen Gemeinden im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittlich entwickelt haben, kann unter anderem auf die nicht optimale Erreichbarkeit zurückgeführt werden. So sind können von diesen Gemeinden im Vergleich zu Stadel innert 30 Minuten nicht so viele Personen erreicht werden mit motorisierten Individualverkehr oder mit dem öffentlichen Verkehr. Darüber hinaus ist in diesen Gemeinden die Steuerbelastung verhältnismässig hoch, was auf die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum drückt.

Die Leerstandsquoten sind in diesen Gemeinden durchgängig höher als im Schweizer Schnitt (abgesehen von Mühleberg). Dies betrifft vor allem das Mietwohnungssegment und ist auch mit der überdurchschnittlichen Wohnbautätigkeit zu erklären. Dass in den letzten Jahren in allen verglichenen Gemeinden überdurchschnittlich viel gebaut wurde, demonstriert, dass die Standortqualität von Immobilieninvestoren und Bauherren als intakt angesehen wird.





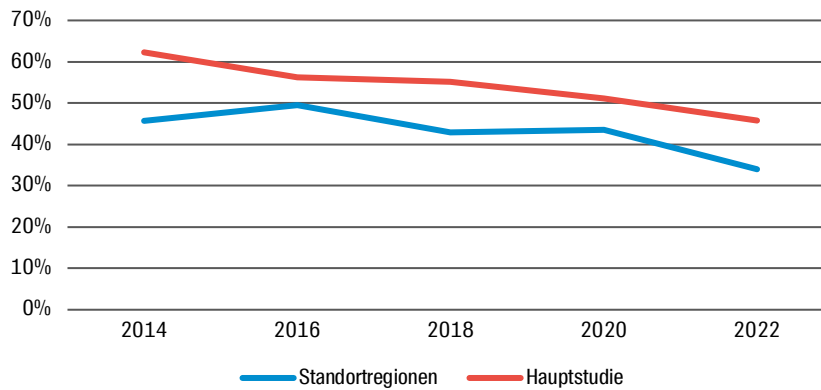
In keiner der betrachteten Gemeinden war das Bevölkerungswachstum seit 2013 unterdurchschnittlich (im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt). Dass ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum möglich war, ist auf die überdurchschnittliche Wohnbautätigkeit zurückzuführen. Diese hat zwar dazu geführt, dass die Leerstände überdurchschnittlich hoch sind. Aber sie haben auch das Bevölkerungswachstum positiv beeinflusst. Dies zeigt auch, dass die Gemeinden insbesondere dann neue Bewohner:innen angezogen haben, wenn Wohnraum zur Verfügung stand.

6 Wahrnehmung der Infrastrukturen

In der «Immo-Barometer»-Befragung (siehe auch Kapitel 4) wurden vertiefte Fragen zur Wahrnehmung verschiedener Infrastrukturanlagen gestellt. Dabei wurde unter anderem gefragt, wie die Befragten ein Atomkraftwerk, ein Zwischenlager oder ein Endlager für radioaktive Abfälle in der Umgebung ihres Wohnortes beurteilen würden. Die Grundgesamtheit der Befragung wurde dabei in eine Deutschschweizer Hauptstudie (n=782) und in eine Vergleichsgruppe aus den jeweiligen Standortregionen Jura Ost, Nördlich Lägern und Zürich Nordost unterteilt (n=314 wovon 109 aus Nördlich Lägern).

Eine Vielzahl der Befragten würde den Auswertungen zufolge ein Atomendlager in ihrer Umgebung als sehr negativ wahrnehmen (Hauptstudie: 45.8%; Standortregionen: 34.0%; Nördlich Lägern: 34.8%). Dabei lassen sich zwei grundlegende Trends beobachten. Einerseits ist der Anteil jener Befragten, die ein Atomendlager in ihrer Umgebung als sehr negativ wahrnehmen, in den Standortregionen deutlich tiefer als in der Hauptstudie. Andererseits hat sich die Wahrnehmung von Infrastrukturanlagen, welche in Zusammenhang mit der Produktion von Atomenergie stehen, in den vergangenen Jahren deutlich verbessert. Dabei bilden die Atomendlager keine Ausnahme. Dies trifft sowohl auf die Befragten in der Hauptstudie als auch auf jene in den jeweiligen Standortregionen zu.

Wie würden Sie es beurteilen, wenn sich ein Atomendlager in Ihrer Umgebung befinden würde?

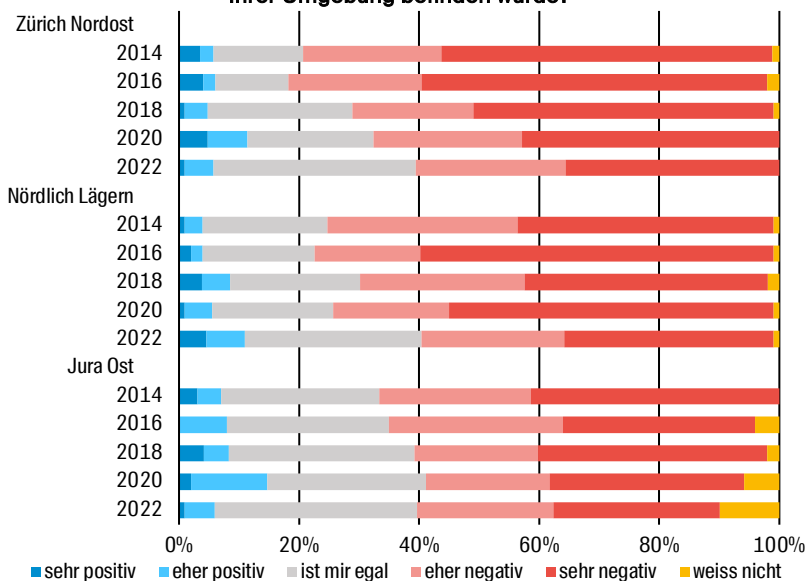


Hypothetische Wahrnehmung eines Atomendlagers, Vergleich der Hauptstudie und der Standortregionen

Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner 2022

Ein vertiefter Einblick in die Ergebnisse der einzelnen Standortregionen zeigt, dass die Befragten aus der Region Nördlich Lägern eine vergleichbare Wahrnehmung für ein Atomendlager in der nächsten Umgebung zum Wohnort zeigen wie die anderen Standortregionen. Seit 2014 ist in Nördlich Lägern der Anteil jener Personen, welche ein Atomendlager als eher negativ beurteilen, um 7.8 Prozentpunkte zurückgegangen und jener welche ein Atomendlager als sehr negativ beurteilen um 7.7 Prozentpunkte. Gleichzeitig ist jener Anteil der Befragten, welche indifferent sind, um 8.6 Prozentpunkte angestiegen, während der Anteil, jener Befragten, die ein Atomendlager gar als positiv beurteilen um knapp 7 Prozentpunkte angestiegen ist.

Wie würden Sie es beurteilen, wenn sich ein Atomendlager in Ihrer Umgebung befinden würde?

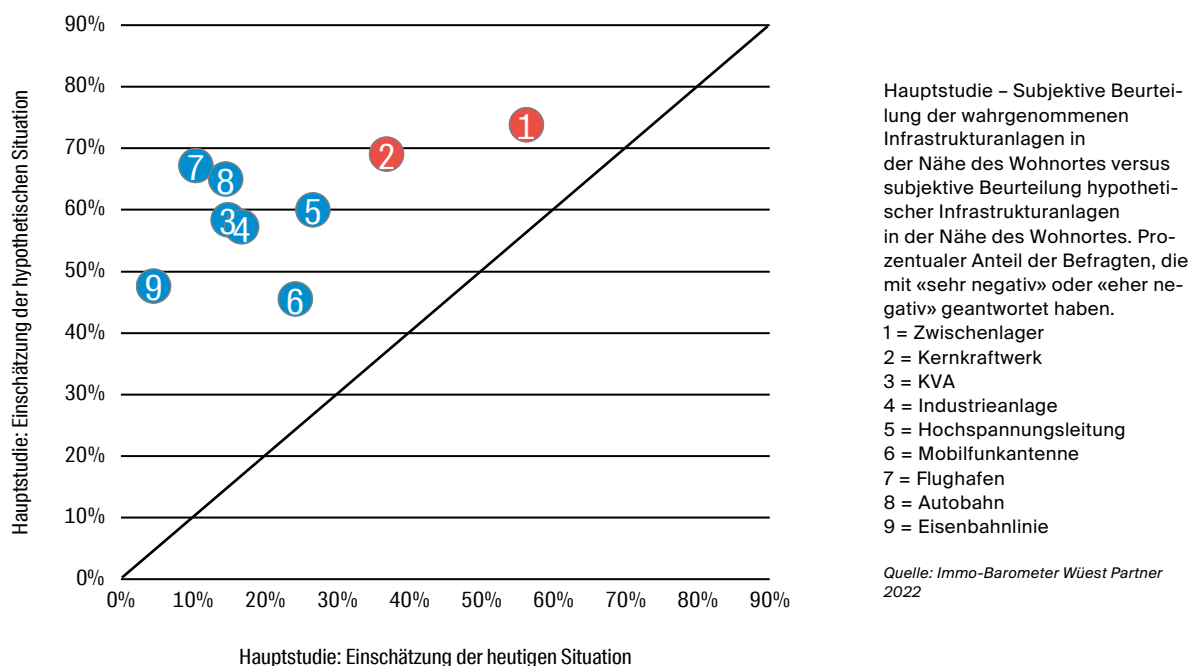


Hypothetische Wahrnehmung eines Atomendlagers in den Standortregionen

Quelle: Immo-Barometer Wüest Partner 2022

Obwohl bei dieser hypothetischen Frage nach einem Atomendlager in der Nähe weiterhin ein beträchtlicher Anteil der Befragten ein Atomendlager als eher negativ oder sehr negativ beurteilt (trotz der deutlich rückläufigen Tendenz), muss dies nicht zwingend der Wahrnehmung nach der Realisierung entsprechen. So zeigen die

Auswertungen deutlich abweichende Ergebnisse zwischen der Beurteilung jener Befragten, die tatsächlich in nächster Umgebung eines Kernkraftwerks oder eines Zwischenlagers wohnen und jenen Befragten, denen die Frage nur hypothetisch gestellt wurde (sie also nicht tatsächlich in der Nähe zu den genannten Infrastrukturanlagen wohnen). Für die beiden vergleichbaren Infrastrukturanlagen «Kernkraftwerke» und «Zwischenlager» zeigt sich in der Hauptstudie eine Abweichung von 17.6 Prozentpunkten für Zwischenlager und eine Abweichung von 32.2 Prozentpunkten für Kernkraftwerke zwischen der tatsächlichen Wahrnehmung und der hypothetischen Wahrnehmung. Damit wird offensichtlich, dass die hypothetische Wahrnehmung jeweils deutlich negativer ausfällt als die Wahrnehmung, wenn die befragte Person tatsächlich in der Nähe der entsprechenden Anlage wohnt.



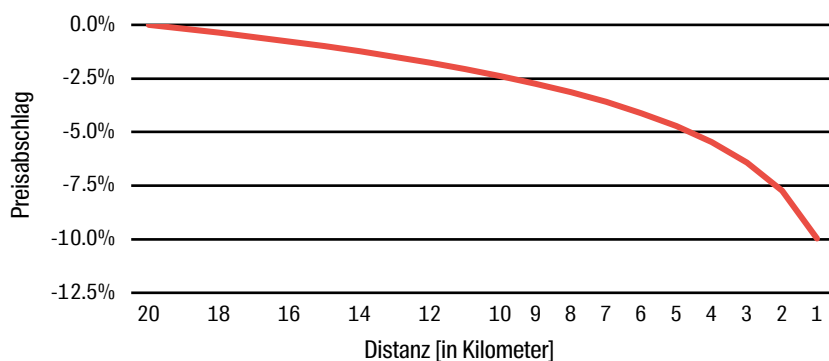
7 Auswirkung von Kernkraftwerken auf Immobilienpreise

Die Einschätzung der Lagequalität einer Immobilie ist bei der Immobilienwertermittlung zentral. Aufgrund der unterschiedlichen Reichweite von Lagequalitäten, wird diese in klein- und grossräumige Standorteigenschaften unterschieden. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Lage ist in der Schweiz die politische Gemeinde – gemeinhin als Makrolage bezeichnet –, in welcher wiederum viele verschiedene kleinräumige Lagen (Mikrolagen) differenziert werden können, die das unmittelbare Umfeld einer Immobilie klassifizieren.

Wüest Partner hat 2013 ein GIS-basiertes Modell entwickelt um die Mikrolagen für verschiedene Nutzungen in einem 25x25m-Raster für die Schweizer Siedlungsfläche herzuleiten. Für jede Zelle wird aufgrund einer möglichst vollständigen Erfassung aller relevanter messbaren Lagequalitäten (Lärm, Sicht, Erschliessung, Zentralität usw.) mit einem hedonischen Modell eine Lagegüte errechnet. Dieses hedonische Modell misst die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager für Standort- und

Objekteigenschaften anhand einer Datengrundlage von rund 400'000 Handänderungen von Wohneigentum in den letzten 20 Jahren. Lagespezifische Faktoren, welche die Lagequalität einer Immobilie beeinflussen, können so untersucht und quantifiziert werden. Für das Lagemodell wurden dabei nur preisrelevante und schweizweit verfügbare Kriterien berücksichtigt.

Die Distanz zu Atomkraftwerken zeigt einen signifikant messbaren Einfluss auf Immobilienpreise. Je kleiner die Distanz eines Einfamilienhauses (euklidisch) zu einem Atomkraftwerk, desto grösser der Preisabschlag für ansonsten identische Objekte. Unter Berücksichtigung der festgelegten drei Gefahrenzonen¹ in der Umgebung eines Kernkraftwerkes, je nach möglicher Auswirkungen bei einem schweren Störfall, kann somit für Einfamilienhäuser bei einer Distanz von einem Kilometer ein Preisabschlag von knapp 10% im Vergleich zu Objekten die 20 Kilometer entfernt liegen beobachtet werden. Der beobachtete Preisabschlag in der Schweiz je nach Distanz zu Atomkraftwerken ist nicht eins-zu-eins auf mögliche Preiswirkungen eines Tiefenlagers übertragbar, liefert jedoch wertvolle Hinweise darauf, wie die subjektive Risikoeinschätzung sich nachweisbar auf Immobilienpreise auswirken kann.



Preisabschlag in Abhängigkeit der Distanz zum nächstgelegenen Atomkraftwerk für Einfamilienhäuser
Quelle: Mikrolagenmodell Wüest Partner

8 Fazit

Die Nachfrage nach Wohnraum war während der letzten Jahre in der Region Stadel und im Zürcher Unterland, zu dem die Region Nördlich Lägern gehört, sehr gross. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen:

Erstens hat die Bevölkerung in der Schweiz ganz generell zugenommen. Zweitens hat sich das vor allem in Orten und Regionen bemerkbar gemacht, die sich in der Nähe von Arbeitsplatzzentren befinden. Mit Zürich als dem grössten Wirtschaftszentrum der Schweiz in der Nähe, kam diese Entwicklung auch in der Region Nördlich Lägern zu tragen. Denn die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr und mit dem öffentlichen Verkehr ist im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich gut. Drittens ist die hiesige steuerliche Attraktivität für Privathaushalte im Vergleich zu anderen Regionen gut, was unter anderem das Interesse an Wohneigentum erhöht.

¹ In der Zone 1 (Radius 5 Kilometer) sind unmittelbare Massnahmen notwendig, das es zu Frühodesfällen aufgrund Strahlenkrankheit kommen kann. In der Zone 2 (Radius 20 Kilometer) sind Schutzmassnahmen vor Langzeitfolgen erforderlich. Das übrige Gebiet der Schweiz wird als Zone 3 bezeichnet. Quelle: <https://www.ensi.ch/de/notfallschutz/notfallschutz-und-zonenplaene/>

Viertens liegen die Preise für Wohneigentum im Vergleich mit anderen Regionen im Kanton Zürich auf einem «moderaten» Niveau, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern ebenfalls erhöht.

Aufgrund dieser vorteilhaften Standortfaktoren wurden in den letzten Jahren überdurchschnittlich starke Preisanstiege beim Wohneigentum verzeichnet; und dies obschon bereits bekannt war, dass ein geologisches Tiefenlager in der Region Nördlich Lägern gebaut werden könnte.

Auch seit der definitiven Bekanntgabe, dass Nördlich Lägern der Standort des geologischen Tiefenlagers sein wird, haben sich keine auffälligen Veränderungen am Immobilienmarkt gezeigt. Vielmehr waren die Preisanstiege für Wohneigentum weiterhin sehr dynamisch. Im 3. Quartal 2022 betrug der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern im Vergleich zum 2. Quartal 2022 +1.4% in Stadel (ZU: +1.9%; Schweiz: 1.2%). Bei Eigentumswohnungen betrug das mittlere jährliche Preiswachstum ebenfalls +2.2% (ZU: +1.7%; Schweiz: 1.1%). Auch bei den Suchabos, mit denen monatlich die Veränderung der Nachfrage beobachtet werden kann, zeigt sich weiterhin eine sehr stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Region.

Es sprechen mehrere Gründe dafür, dass sich der Immobilienmarkt in der Gemeinde Stadel und in der Region Nördlich Lägern in den kommenden Jahren stabil entwickeln wird:

Es ist davon auszugehen, dass Zürich seinen Status als Wirtschaftsmotor der Schweiz auch in den nächsten Jahren beibehalten wird. In der Folge dürften hier viele neue Stellen geschaffen werden. Das wird auch die Nachfrage nach Wohnraum in Stadel und in der Region Nördlich Lägern positiv beeinflussen.

Dies wird vor allem dann positiv beeinflusst, wenn die Steuerbelastung in der Region unterdurchschnittlich tief bleibt oder in Zukunft noch tiefer wird.

In der Gemeinde Würenlingen und in den Standorten der Atomkraftwerke haben sich die Preise für Wohneigentum seit 2010 positiv entwickelt. Zwar waren die Preisveränderungen unterdurchschnittlich tief. Dies ist allerdings insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Erreichbarkeiten mehrheitlich nicht gut sind und dass die Steuerbelastung teilweise hoch ist. Gerade diese beiden Faktoren – Erreichbarkeit und Steuerbelastung – spielen bei der Nachfrage nach Wohneigentum eine entscheidende Rolle.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Wohnraum in der Schweiz und in der Region Zürich speziell knapp bleibt (vor allem wegen der revidierten Raumplanung und wegen der damit zusammenhängenden ausbleibenden Einzonung von Bauland). Dies stützt die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentumsobjekten ganz generell.

Negative Wirkungen eines Tiefenlagers auf die Immobilienpreise lassen sich nicht ausschliessen, wie frühere Studien gezeigt haben (Abschnitt 1.3). In der Literatur zeigen sich aber auch keine Hinweise auf Preiseinbrüche der Immobilienpreise aufgrund von nuklearen Anlagen. Und auch die hier vorliegende Analyse zeigt auf, dass sich die Immobilienmärkte in den betrachteten Gemeinden und Regionen sehr stabil entwickelt haben.

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Wüest Partner AG, Zürich am 10. November 2022

Elektronische Übersendung des Dokuments ohne Unterschrift

Robert Weinert

Director

Patrick Schnorf

Partner