

Verschmähter Luxus

Teure Wohnungen laufen schlecht in Zürich. Selbst Immobilien-Unternehmen bedauern das Überangebot an Luxuswohnraum.

Von Beat Metzler
Redaktor Hintergrund & Recherche
@tagesanzeiger

Stichworte

[Wohnen in Zürich](#)

[Immobilienpreise](#)

[Luxuswohnungen](#)

Artikel zum Thema

Die teuerste Wohnung in Zürich-West



Hintergrund In Kürze ziehen die ersten Mieter ins Exklusivhochhaus Escher-Terrassen. Sie werden in einem halb leeren Haus wohnen. Auch die Attikawohnung für 12'735 Franken im Monat ist noch zu haben. [Mehr...](#)

Von Pascal Unternährer 21.03.2014

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

1 | 6 Der neue Gustav-Gull-Platz an der Europaallee: links die Residenz Gustav. Bild: Urs Jaudas ([6 Bilder](#))



Zentralste Lage, schönste Aussichten, beste Architekten. Die Europaallee vereint alle Superlative, die Immobilienvermarkter schätzen. Und doch könnte sie beliebter sein. Noch habe man «längst nicht alle Wohnungen vermietet», sagte Andreas Steiger, Leiter Development Europaallee, letzte Woche an einem Medienanlass.

Das Zögern der Mieter erstaunt. Viele gut gelegene Zürcher Wohnungen verschwinden schon nach wenigen Stunden wieder von den Inserateplattformen – so gross ist der Ansturm.

SBB-Pressesprecher Daniele Pallecchi relativiert: Auf den 1. Juli seien fünf Mietwohnungen frei - von derzeit 64, die an der Europaallee bereits stehen. Anders sieht es bei den 46 Eigentumswohnungen und den Gewerbeflächen aus: Hier ist alles weg.

Auf Homegate waren letzte Woche allerdings fast 20 Wohnungen an der Europaallee ausgeschrieben. Der Unterschied erklärt sich daraus, dass die SBB nicht alle Wohnungen direkt vergeben. Fast das ganze, gerade fertig erstellte Baufeld G haben die SBB an die Di-Gallo-Gruppe weitervermietet. Die Türme umfassen 72 Wohnungen, sie bilden die Residenz Gustav, wo alte Menschen mit allen Annehmlichkeiten wohnen können. Preis für die Rundumbetreuung: ab 4850 Franken aufwärts. Die meisten der auf Homegate inserierten Wohnungen gehören zur Residenz Gustav, deshalb tauchen sie nicht in der SBB-Rechnung auf.

Baumängel und Mietermangel

Ende April berichtete der «Sonntags Blick», dass die Di-Gallo-Gruppe noch kaum eine Gustav-Wohnung vermietet hat. Derzeit will sich Marketing-Chef Urs Ruoss nicht zur Belegung äussern. Er sagt: «Bald wird die neue Werbekampagne starten, dann legen wir so richtig los.»

Auch die zwei SBB-Türme an der Europaallee 45 und 35, die vor einem Jahr fertig wurden, sorgten schon für negative Schlagzeilen. Die Mieter beklagten sich über Baumängel und Baulärm in der Umgebung. Wegen Wasserschäden mussten

Bewohner mehrere Wochen in Hotels ausweichen – auf Kosten der SBB. Ein Mieter sagt, dass aufgrund dieser Probleme zahlreiche Parteien weggezogen. Mittlerweile habe sich die Lage ein wenig beruhigt. Man sehe weniger Zügelwagen.

Zu viele wollten das Gleiche

Wohnungen über 4000 Franken, zu denen alle ausgeschriebenen an der Europaallee gehören, gehen in Zürich seit gut zwei Jahren nur schleppend weg. «Das Angebot übersteigt die Nachfrage. Damit läuft es genau umgekehrt wie im mittleren und tieferen Preissegment», sagt Matthias Meier, Sprecher des Immobilienunternehmens Allreal.

Der Grund für diese verzerrte Marktsituation: In den vergangenen Jahren wurden in Zürich überproportional viele **Luxuswohnungen** errichtet. «Viele Investoren dachten, diese garantierten problemlose Vermietung und hohe Renditen. Nun gibt es zu viele davon», sagt Meier. Diese Entwicklung zeigt sich besonders deutlich in Zürich West: Von 50 ausgeschriebenen Wohnungen kosten hier 18 über 3000 Franken, 18 über 4000 und 8 über 5000 Franken.

Allein die Allreal brachte letztes Jahr in Zürich West 151 Mietwohnungen auf den Markt, 51 im Wohnhochhaus Escher-Terrassen, 100 im Turm des Toni-Areals. Viele der geräumigen Apartments mit Rundumsicht liegen im Hochpreissegment, ihre Vermietung lief zu Beginn harzig.

Private bieten Wohnungen günstiger an

In Zürich West kommt erschwerend hinzu, dass private Eigentümer auf dem Markt mitmischen. «Viele haben hier eine oder zwei Eigentumswohnungen als Investment gekauft», sagt Meier. Bei Leerstand sind diese Kleineigentümer meist schneller bereit, mit den Mieten runterzugehen als professionelle Investoren. «Das verschärft den Preisdruck zusätzlich», sagt Meier.

Allreal reagierte, indem es bei manchen Wohnungen die Preise senkte und gleichzeitig beim Ausbau nachbesserte. Das nützte. In den Escher-Terrassen sind mittlerweile 36 Wohnungen von 51 vergeben, darunter auch die teuerste im obersten Stock. Sie kostet monatlich knapp 10'000 Franken, vor einem Jahr hätte man noch 2000 Franken mehr bezahlen müssen. Im Toni-Areal sind 84 von 100 Wohnungen vermietet. «Derzeit vermieten wir im Schnitt etwa eine Wohnung pro Woche, aber das Geschäft bleibt schwierig», sagt Meier.

Die teuren Wohnungen zu verkleinern und dann billiger auszuschreiben, sei bei den beiden Hochhäusern in Zürich-West nicht möglich, sagt Meier. Ganz zufrieden ist Allreal mit dem eigenen Angebot aber nicht. «Wenn wir vor vier Jahren gewusst hätten, wie sich der Markt entwickelt, würden die Projekte heute wohl anders aussehen.» Sprich: Im Verhältnis gäbe es mehr kleinere und damit und günstigere Wohnungen.

SBB bleibt bei ihren Plänen

An der Europaallee werden die SBB in den nächsten fünf Jahren noch 214 Mietwohnungen bauen. Sie sehen keinen Anlass, ihre Pläne anzupassen. Entgegen allen Vorurteilen böten die SBB nicht nur Wohnungen im Hochpreissegment, sagt Daniele Pallecchi. «Nur etwa ein Drittel unserer Europaallee-Wohnungen werden mehr als 4000 Franken kosten. Für diese wird dank einmaliger Aussicht und hervorragendem Standort immer eine Nachfrage bestehen. »

Für die jetzigen Leerstände sieht Pallecchi andere Gründe: «Zu unseren Mietern gehören Ex-Pats, Weltenbummler, Kosmopoliten. Sie bleiben nicht ewig am gleichen Ort. Das führt zu einer höheren Fluktuation.» (Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

(Erstellt: 15.06.2015, 11:11 Uhr)

MARKTPLATZ



Bea-Nature Naturkosmetik
<http://www.bea-nature.ch>



Little Company
<http://www.littlecompany.ch>