

Tages-Anzeiger

# Die Seefeld-Spirale

Überall in Zürich werden Häuser abgerissen oder teuer saniert. Doch im Seefeld werden Normalverdiener noch rasanter verdrängt als anderswo. Die Hornbachsiedlung, über die im Juni abgestimmt wird, wäre ein Korrektiv.



Beliebtes Seefeld: Die Profile für die Hornbachsiedlung stehen bereits. . Foto: Dieter Seeger

Anita Merkt  
Redaktorin Zürich  
[@tagesanzeiger 27.05.2015](#)

## Stichworte

[Wohnen in Zürich](#)



[Zum Vergrössern auf die Grafik klicken.](#)

2011 hätte es die «Seefeldisierung» um ein Haar zum Schweizer Wort des Jahres geschafft. Für die Verdrängung von Menschen aus aufstrebenden Stadtteilen hat Zürich seinen eigenen Begriff geschaffen: Was anderswo Gentrifizierung heisst, nimmt hier Bezug auf das, was im schönen Quartier am See passiert. In rasanterem Tempo als anderswo können sich ärmere Menschen und Normalverdiener die Mieten im Seefeld nicht mehr leisten. Das einstige Rotlichtquartier an der Ausfallstrasse aus der City hat in den letzten 15 Jahren eine Beliebtheit erlangt, die weit über die Grenzen Zürichs hinausreicht. Auf englischsprachigen Internetforen schwärmen Zuzüger von der lebendigen und exklusiven «neighbourhood» am See.

Die junge Mutter, die von London ins Seefeld zog, fand ihr Wunschdomizil beim Googeln. «Wir wohnen gerne zentral und suchten ein lebendiges Quartier», sagt sie. Am Seefeld schätzt die Managerin Anfang 40 die vielen Bars und Restaurants und die Möglichkeit, ihren Einkauf auch abends um 10 noch zu erledigen. «Es ist etwas los, und trotzdem ist es ruhig», sagt die Franko-Amerikanerin. Mit der Tochter geht sie gerne an den nahen See. Im zweisprachigen Kindergarten lernt die 4-Jährige neben Englisch auch Hochdeutsch und Schweizerdeutsch. Für die 100-Quadratmeter-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung bezahlt die dreiköpfige Familie «so viel wie in London, aber mehr als in Paris».

### 3 Zimmer für 3000 Franken

Die hohe Lebensqualität im Seefeld ist ein Segen – und gleichzeitig ein Fluch. Menschen mit niedrigem Einkommen können sich das Quartier mit Seeanstoss nur noch leisten, wenn sie dort schon lange wohnen. Sobald eine Wohnung neu vermietet wird, schnellen die Preise in die Höhe. Schon 2012 – von da stammen die letzten verfügbaren Daten – waren die Mieten im Seefeld mit Abstand die höchsten. Die Medianmiete – d. h., die Hälfte der Wohnungen sind teurer und die Hälfte billiger – für eine privat vermietete 2-Zimmer-Wohnung lag bei 1544 Franken pro Monat. Selbst im Kreis 1 oder in Fluntern und Hottingen lagen die Medianmieten tiefer. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen lag das Seefeld mit einer Medianmiete von 1781 Franken knapp hinter dem Zürichberg.

Wer heute im Seefeld eine Wohnung sucht, kann von 1800 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung nur träumen. Der gängige Preis bei Neuvermietungen liegt bei 3000 Franken. Und wer eine derart «günstige» Wohnung ergattert, hat schon Glück gehabt. 4-Zimmer-Wohnungen für 5000 Franken sind gang und gäbe. Die niedrigeren Durchschnittsmieten des Amtes für Statistik sind vor allem Mietverträgen zu verdanken, die vor 10 oder 20 Jahren abgeschlossen wurden.

Altehrwürdige Liegenschaften mit günstigen Mieten werden in rasantem Tempo modernisiert. In manchen Strassen vergeht kein Jahr, ohne dass ein Haus komplett umgebaut wird. So kündigte die Versicherungsgesellschaft Generali Anfang Jahr den Mietern der Arbenzstrasse 14/16, weil sie das Haus von Grund auf sanieren will. Das Haus an der Arbenzstrasse 5 wurde schon 2012 renoviert, in der Arbenzstrasse 6 hat der Seefelder Immobilienkönig Urs Ledermann vor zwei Jahren Wohnungen saniert und danach teuer vermietet. Auch die Arbenzstrasse 12 ist seit 2013 ein Luxusdomizil. Aktuell ist dort eine «hochwertig renovierte» 3½-Zimmer-Wohnung mit Badewanne im Schlafzimmer und einem 16 Quadratmeter grossen begehbaren Schrank für 5000 Franken im Angebot.

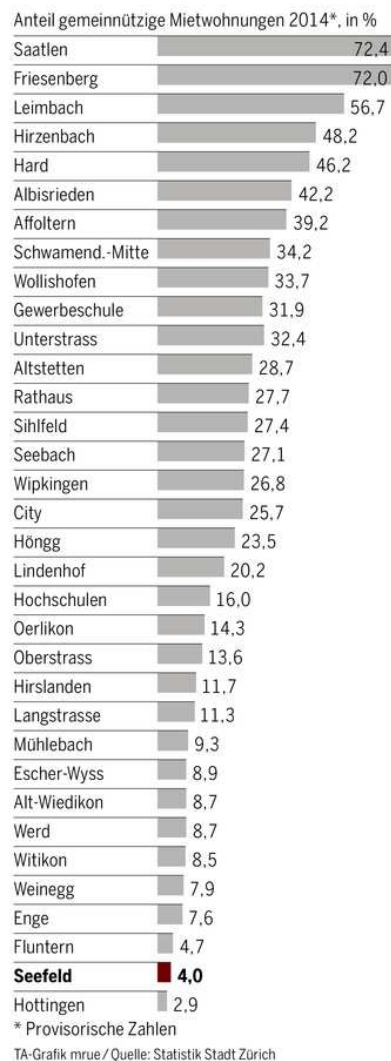
### Wer raus muss, hat verloren

Jeder im Quartier kennt jemanden, der ausziehen musste, weil ein Haus renoviert wurde. «Es gibt eine Spirale, die man spürt», sagt Schriftsteller Daniel Suter. Seit ein «Privatspekulant» sein Nachbarhaus umgebaut hat, wohnen dort nur noch reiche Ausländer. Die hoch qualifizierten Fachkräfte aus aller Welt, die in der Regel nur ein paar Jahre in der Schweiz bleiben, verdienen so gut, dass sie für eine 2-Zimmer-Wohnung locker 3000 oder 4000 Franken bezahlen können. Für Banken- und Versicherungskader mit Jahresgehältern jenseits von 150 000 Franken ist es neben dem See vor allem die Nähe zur City und der kurze Arbeitsweg, der das Seefeld so attraktiv macht. An Sommerabenden tummeln sich schon ab halb sechs junge Damen im Deuxpièces und gleichaltrige Herren mit polierten Schuhen in den Bars an der Seefeldstrasse. Doch allein den Expats will Suter die Mietexplosion nicht in die Schuhe schieben. «Das ist der Wirtschaftsmotor Zürich», sagt er. «Es ziehen auch gut verdienende Schweizer hierher.»

Vor allem wenn Häuser den Besitzer wechseln, geht bei den Mietern die Angst um. Als Immobilienunternehmer Ledermann vor einem Jahr 28 Häuser an den Lebensversicherer Swisslife verkaufte, sorgte das bei den Betroffenen für grosse Unruhe. Zumal Swisslife erklärte, der Kauf «hochwertiger Liegenschaften an zentraler Lage» sei ein «attraktiver Weg, Versicherungsgelder anzulegen». Für die Mieter ändere sich aber vorerst nichts, beschwichtigte dann der Konzernsprecher. Traditionell ist die Besitzstruktur im Seefeld im Gegensatz zu anderen Quartieren sehr kleinteilig. Die meisten Häuser wurden zwischen 1870 und 1910 gebaut, viele von Handwerkern, die sich vor den Toren der Stadt niederliessen. Ledermann fing vor rund 30 Jahren an, ein Haus nach dem anderen aufzukaufen, zu sanieren und renditeorientiert zu vermieten. «Für viele ist er das Gesicht der Seefeldisierung», sagt Quartierpräsident Urs Frey. Aber natürlich sei die Verteuerung ein Prozess, der auf die Attraktivität des Quartiers zurückzuführen sei. Obwohl es extrem schwierig geworden sei, eine bezahlbare Wohnung zu finden, kennt Frey auch Leute, die nach der Kündigung wieder eine Wohnung gefunden haben. «Nicht alle Hausbesitzer wollen die maximale Miete ausschlagen», sagt Frey. «Vielen alten Seefeldern ist bewusst, dass sie damit den Verdrängungsprozess beschleunigen würden.» Für die Zukunft erwartet der Präsident des Quartiervereins keine Abschwächung des Verdrängungstrends. Im Gegenteil: «Im Seefeld tickt eine Zeitbombe», sagt Frey. «Die Hälfte der Häuser muss in den nächsten zwanzig Jahren renoviert werden.» Viele Häuser und Hausbesitzer seien alt. Wenn Erbgemeinschaften die Liegenschaften verkauften, sei das Risiko hoch, dass ein renditeorientierter Investor zuschlage.

Im Gegensatz zu anderen Quartieren fehle im Seefeld für Menschen mit geringem Einkommen ein Fallschirm. «Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen ist mit vier Prozent im Vergleich zu anderen Quartieren sehr gering.» Im ganzen Kreis 8, der auch Mühlebach und Weinegg mit einschliesst, beträgt der Anteil gerade mal sieben Prozent (siehe Grafik). Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen sind

## Seefeld hat fast keine gemeinnützigen Wohnungen



ZUm Vergrössern auf die Grafik klicken.

### Artikel zum Thema

## Deutschschweizer beanspruchen am meisten Wohnraum



Hohe Ansprüche bei der Grösse, Ernüchterung beim Mietpreis: Eine Analyse zeigt, wonach Schweizer auf dem Wohnungsmarkt suchen. Vor allem die Winterthurer fallen auf. [Mehr...](#)  
Michèle Widmer. 12.12.2014

## Die Stadt Zürich muss ganze Quartiere umbauen

Der Stadtrat greift zu neuen Mitteln, um des Bevölkerungsdrucks Herr zu werden. Die Stadt kann nur noch auf bebautem Grund

im Seefeld auch deshalb Mangelware. Der Quartierverein wurde schon vor Jahren bei der Stadt vorstellig und setzte sich für den Bau bezahlbarer Wohnungen ein. 2008 kam eine Motion von CVP und EVP hinzu. Die Parteien sorgen sich, dass Normalverdiener im Seefeld verschwinden, wenn die Stadt nicht handelt.

### Gegensteuer am Hornbach

Angesichts der drastischen Verdrängungsprozesse ist es laut Frey höchste Zeit, dass die Stadt Gegensteuer gibt. Im Abstimmungskampf um die geplante städtische Siedlung am Hornbach engagiert er sich Seite an Seite mit den linken, grünen und christlichen Parteien. Nur FDP und SVP sind dagegen, dass die Stadt «ausgerechnet im Seefeld» 122 günstige Wohnungen bauen will.

Für den Leiter der Stadt- und Quartierentwicklung, Günther Arber, ist die soziale Durchmischung der Quartiere enorm wichtig. Arber betont, dass der Grundsatz in der Gemeindeordnung festgeschrieben ist und die Stimmbevölkerung 2011 die Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen mit grosser Mehrheit gewünscht hat.

«Wenn in einem Quartier fast nur noch Menschen leben, die sich in einer ähnlichen Lebenslage befinden, kann das zu Problemen führen», erklärt Arber. Menschen aufgrund ihrer sozialen Lebenslage räumlich voneinander zu trennen, entspreche zudem nicht der Kultur Zürichs und der Schweiz. Die Hornbachsiedlung soll dazu beitragen, dass sich auch im Seefeld Menschen in verschiedenen Lebenslagen begegnen und an den Schulen Kinder mit unterschiedlichem sozialem Hintergrund gemeinsam lernen. Neben der Förderung günstiger Wohnungen in besseren Quartieren bemühe sich die Stadt auch darum, überall für eine möglichst hohe Lebensqualität zu sorgen. (Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 27.05.2015, 23:48 Uhr)

wachsen. [Mehr...](#)

Von Marius Huber und Benno Gasser. 30.10.2014

## Wo am wenigsten Wohnungen leer stehen

**Datenblog Datenblog** In der Stadt Zürich hat sich die Zahl der unvermieteten Wohnungen innert eines Jahres verdoppelt, wenn auch auf tiefem Niveau. In Basel hingegen spitzte sich der Mangel an Wohnraum weiter zu.

[Zum Blog](#)

Von Iwan Städler. 16.09.2014

---

### Dossiers

 [Wohnen in Zürich](#)

---

### Die Redaktion auf Twitter

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

[@tagesanzeiger folgen](#)

---

MARKTPLATZ



TCM Kangtai  
<http://www.kangtai.ch>



ParaMediForm Zürich-Nord  
<http://www.paramediform-zhnoord.ch>