

Zürich gehört immer mehr privaten Gesellschaften

Der Mieterverband ist besorgt über den Einkaufstrend auf dem Immobilienmarkt

NZZ 2018-04-30

KETO SCHUMACHER

«Lichtdurchflutete Wohnung mit Balkon, ruhig gelegen, nahe See und Zentrum», heisst es in einem Inserat auf der Immobilienplattform Immoscout24.ch. Ein solches Angebot dürfte nicht nur das Interesse einiger Zürcher Familien auf Wohnungssuche wecken, sondern auch jenes von Aktiengesellschaften. Diese kaufen seit einigen Jahren vermehrt Wohnraum in Zürich, besonders gerne an privilegierter Lage.

Wie eine Auswertung von Daten der Stadt Zürich belegt, haben private Gesellschaften in Zürich zwischen 2008 und 2016 in fast allen Quartieren ihren Anteil am Wohnungsbestand vergrössert. 2008 gehörten ihnen 24,8 Prozent aller Wohnungen, bis zum Jahr 2016 ist der Anteil auf 28,9 Prozent gewachsen. Zu den privaten Gesellschaften gehören neben Aktiengesellschaften zum Beispiel auch Pensionskassen und private Stiftungen.

Pensionskassen investieren

Privatpersonen hingegen besitzen anteilmässig immer weniger Wohnungen: Waren es 2008 noch 42,2 Prozent, sank ihr Anteil auf 37,1 Prozent im Jahr 2016. Der Anteil der Wohnungen, die öffentlichen Besitzern oder Baugenossenschaften gehören, hat sich hingegen kaum verändert. Der Anteil der Wohnungen im Stockwerkeigentum ist leicht gestiegen.

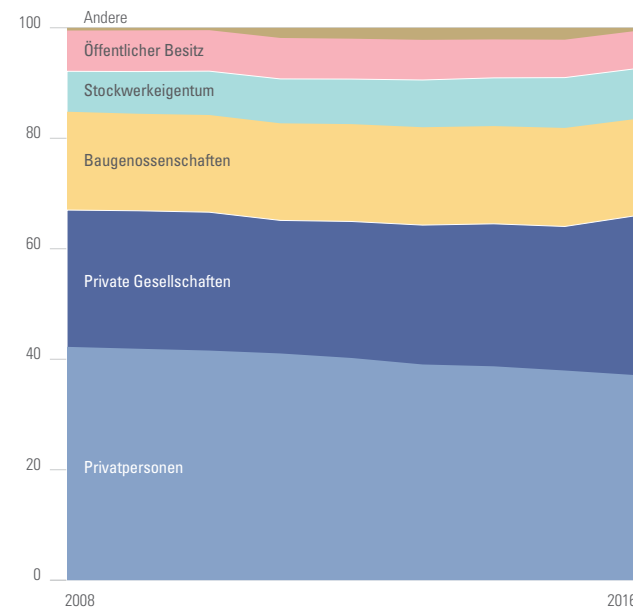
Von allen privaten Gesellschaften kaufen vor allem Aktiengesellschaften immer mehr Immobilien. Bei der Gruppe der Privatpersonen verkaufen vor allem Einzelpersonen ihren Besitzstand.

In Albisrieden (plus 9,62 Prozentpunkte), Seebach (plus 8,7) und im Langstrasse-Quartier (plus 78) haben Aktiengesellschaften am meisten Wohnungen hinzugekauft. Auch im Seefeld-Quartier haben AG vermehrt Immobilien erworben. Ihnen gehören von allen Eigentümergruppen im Seefeld nun am meisten Immobilien. Anteile verloren haben hingegen Einzelpersonen. Ihr Anteil an allen Immobilien im Seefeld ist in der gleichen Zeit um rund 9 Prozentpunkte gesunken.

Einzig im Escher-Wyss-Quartier haben die Aktiengesellschaften Anteile am Wohnungsbestand verloren, was mit dem Wandel des Quartiers vom Industrie- zum Wohngebiet zusammenhängt. Wie Statistik Stadt Zürich im Bericht

Institutionelle Anleger besitzen immer mehr Immobilien

Anteil Besitz an allen Wohnungen in %



QUELLE: STATISTIK STADT ZÜRICH

«Wem gehört Zürich?» festhält, wurde die Hälfte aller Wohnungen im Quartier erst nach dem Jahr 2010 gebaut. Viele wurden als Stockwerkeigentum verkauft, wozu unter anderem Eigentumswohnungen zählen. Das Stockwerkeigentum kann jedoch sowohl Privatpersonen wie auch Firmen gehören.

Schaut man sich den Anstieg des Immobilienbesitzes von Aktiengesellschaften an, haben vor allem Banken, Versicherungen und andere institutionelle Investoren vermehrt Geld investiert. Nicht alle institutionellen Investoren sind aber als Aktiengesellschaft organisiert. Auch andere institutionelle Anleger, wie etwa Pensionskassen, haben mehr Immobilien erworben. Trotz dem allgemeinen Trend gehören Privatpersonen heute noch immer am meisten Wohnimmobilien.

Im Vergleich zu Immobilien seien andere rentable Investitionsmöglichkeiten rar geworden, meint Alex Martinovits von der Abteilung Gesellschaft und Raum der Stadtentwicklung Zürich. Dies sei der Hauptgrund für die Immobilienkäufe von institutionellen Investo-

ren in den vergangenen Jahren. Zudem sei es bei den Anlegern intern vor einem Investitionsausschuss leichter zu rechtfertigen, an prestigeträchtigen Orten Immobilien zu kaufen.

Verlorener emotionaler Bezug

Die Entwicklung hat laut Martinovits auch Folgen für Zürichs Bewohner. Mehr Wohnungen seien im Besitz grösserer, professionell agierender Akteure mit konkreten Anlage- und Renditerwartungen. Weniger Wohnungen hingegen gehörten Einzelpersonen, Familien oder Erbengemeinschaften, die mit ihren Liegenschaften oftmals private Ziele verfolgten oder auch Traditionen verbänden. Zudem nehme der persönliche und teilweise auch emotionale Bezug zu den Liegenschaften vor Ort ab.

Obwohl der Löwenanteil der Investitionen auf private Gesellschaften entfällt, haben seit 2008 auch Privatpersonen in Immobilien investiert. Dank billigen Hypotheken konnten sich dies viele leisten. Wie die Daten zeigen, haben sie die Immobilien aber meist nicht alleine

In Albisrieden, Seebach und im Langstrasse-Quartier haben AG am meisten Wohnungen hinzugekauft. Zunahme der Anteile am Wohnungsbesitz in Prozentpunkten



NZZ-Infografik/koa.,cke.

Zweizimmerwohnungen – als institutionelle Anleger.

Aggressive Bewirtschaftung

Beim Mieterinnen- und Mieterverband Zürich zeigt man sich besorgt über den Einkaufstrend von institutionellen Anlegern. Mediensprecher Walter Angst ist überzeugt: «Die institutionellen Eigentümer tragen die Hauptverantwortung dafür, dass die Angebotspreise an beliebten Standorten wie der Stadt Zürich seit Anfang des Immobilienbooms explodiert sind.» Die meisten privaten Gesellschaften zeichneten sich durch eine sehr aggressive Bewirtschaftung aus und versuchten die Gewinne zu optimieren, so Angst weiter. Bei Sanierungen würden die Liegenschaften leergekündigt, und bei Neuvermietungen werde die Marktmiete ausgereizt.

Trotz den Zukäufen der institutionellen Anleger werde günstiger Wohnraum in Zürich nicht verdrängt, erklärt hingegen Alex Martinovits. Bis im letzten Jahrzehnt seien in Zürich wenige Wohnungen abgerissen worden, und die Bausubstanz sei im Durchschnitt stets älter geworden. Somit habe es auch immer mehr potenziell günstigere Altbauwohnungen gegeben. Heute bewege man sich wohl in der Nähe eines Gleichgewichts, kleinräumig könne es aber sein, dass mehr oder weniger Wohnungen abgerissen würden.

Bei der guten Kauflaune der institutionellen Investoren steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Mieter im Seefeld ihre Vermieter künftig nicht mehr kennen werden. Wo früher der Vermieter häufig noch im selben Haus wohnte und der persönliche Kontakt wichtig war, wird nun wohl häufiger mit Formularen und E-Mails gearbeitet. Ebenfalls dürfte der Fokus stärker auf die Mieterträge gelegt werden. Solange es für die neuen Immobilienbesitzer nicht plötzlich profitabler wird, mehr abzureissen, wird sich die Chance auf eine Wohnung in beliebten Quartieren zwar nicht verbessern, aber – abgesehen von der veränderten Bewirtschaftung durch die institutionellen Investoren – auch nicht verschlechtern.

Keto Schumacher studiert Politikwissenschaft an der Universität Zürich. Der Artikel ist im Rahmen des Masterseminars «Politischer Datenjournalismus» an der Universität Zürich entstanden.