

Neue Zürcher Zeitung

## In Zürich wird gebaut und gebaut – und trotzdem hat es immer weniger leere Wohnungen

Es scheint paradox: Die Zuwanderung in die Schweiz nimmt ab, und in Zürich kommen Tausende neue Wohnungen auf den Markt. Dennoch geht die Leerwohnungsziffer in Stadt und Kanton weiter zurück. Zürich spielt halt in einer eigenen Liga, meint ein Immobilienexperte.

Linda Koponen, André Müller  
22.8.2019, 05:00 Uhr

Für Wohnungssuchende waren es Bilder des Grauens, die letzte Woche in verschiedenen Medien die Runde machten. An der Hohlstrasse im Zürcher Kreis 4 standen die Menschen zu Hunderten Schlange, um eine 3-Zimmer-Wohnung zu besichtigen. Der grosse Ansturm hatte seinen Grund: 73 Quadratmeter, ein Balkon und eine Badewanne zu einem Preis von 1148 Franken.

ANZEIGE



InRead Invented By Teads

Solche Angebote sind selten. Die Knappheit hat sich in den letzten Monaten sogar weiter zugespitzt. Standen in der Stadt Zürich vor einem Jahr noch 447 Wohnungen leer, waren es am 1. Juni noch 306 – also ein Drittel weniger. Damit ist die Leerwohnungsziffer von bereits tiefen 0,20 Prozent auf 0,14 Prozent gesunken, wie das Statistische Amt des Kantons mitteilt. Derart tief war der Wert letztmals 2013. Besonders prekär ist die Situation bei kleinen Wohnungen.

«Zürich in eigener Liga»

Ähnlich zeigt sich die Situation auch im restlichen Kanton, wo sich seit 2018 eine Trendwende vollzogen hat. Während die Zahl der freien Wohnungen in den letzten Jahren stetig gestiegen ist, sind nun mit Ausnahme von Winterthur alle Regionen vom Rückgang betroffen. Im gesamten Kanton standen am 1. Juni 6654 Wohnungen leer – 675 weniger als im Vorjahr. Die Leerwohnungsquote sank damit von 0,99 auf 0,89 Prozent.

Damit bildet der Kanton Zürich eine Ausnahme. Laut Fredy Hasenmaile, Leiter der Immobilienanalyse der Credit Suisse, nehmen die Leerstände schweizweit eher zu. Die Entwicklung in der Stadt Zürich lasse sich auf die gute Konjunktur und zunehmende Urbanisierung zurückführen. Die Stadt Zürich spiele landesweit in einer eigenen Liga, sagt Hasenmaile. Einzelne Unterschiede – wie etwa zwischen Zürich und Winterthur – seien aber auch zufallsbedingt und liessen sich etwa mit der Fertigstellung grosser Bauprojekte erklären.

In Zürich wird tatsächlich viel gebaut, obwohl sich das Bevölkerungswachstum landesweit verlangsamt hat. Dass die Zahl der leeren Wohnung trotzdem weiter abnimmt, mag da auf den ersten Blick erstaunen. Das Statistische Amt nennt zwei mögliche Gründe für die Entwicklung.



Zum einen werde an Orten gebaut, die aufgrund der hohen Nachfrage unter besonderem Druck stünden. Leerstände würden somit schnell wieder abgebaut. Auch für Fredy Hasenmaile ist klar: «Im Unterschied zu anderen Kantonen wird in Zürich sicher nicht zu viel gebaut – gerade die Stadt braucht die neuen Wohnungen.»

Andererseits machen Altbauwohnungen 83 Prozent des freien Wohnraumes aus. Das Statistische Amt geht davon aus, dass Haushalte, die aus Altbauten in Neubauwohnungen zögen, oftmals Wohnungen ohne Nachmieter hinterliessen. Gleichzeitig sind es in der Stadt Zürich aber gerade Wohnungen im gehobenen Segment, die besonders häufig leer stehen. Während neue Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Mittel zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 29 Franken deutlich höher.

Das liegt auch an der kleineren Zielgruppe. Laut Hasenmaile hat der Markt aber bereits auf die leerstehenden Luxuswohnungen reagiert. Anders als vor einigen Jahren werde nach Möglichkeit wieder günstiger gebaut. Wie viel Geld einem die zentrale Wohnlage wert sei, müsse jeder für sich selbst abwägen. Gerade in der Region Zürich, wo man etwa von Dietikon aus schneller am Hauptbahnhof sei als von Affoltern, wichen Haushalte auch freiwillig in die Peripherie aus.

## Vor allem der Kreis 9 wächst

Im Kreis 4 kommt die Wohnungsknappheit zum Vorschein, gelindert wird sie weiter «limmatabwärts» in Altstetten. Alleine im letzten Jahr sind dort 751 neue Wohnungen entstanden. Ein Viertel der gesamten Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich fiel auf den Kreis 9. Allein auf dem lange Zeit besetzten Labitzke-Areal sind im letztem Jahr 277 neue Wohnungen vermietet worden, auf der anderen Strassenseite bauen die SBB ein Doppelhochhaus mit 157 Wohnungen.

Unmittelbar daneben rührt auch die Stadt selbst mit der grossen Kelle an. Am Mittwoch hat sie ihr Bauprojekt an der Hohlstrasse 442 bis 452 ausgeschrieben. Die Eckdaten waren bekannt: In einem Hochhaus und einem langgestreckten, mäandrierenden Korpus entstehen 265 Wohnungen. 129 davon übernimmt die Stiftung Alterswohnungen, 53 die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, 83 will die Stadt selbst vermieten. Der Bau dürfte – ohne Reserven und Landwert – rund 100 Millionen Franken kosten, schätzte der Stadtrat 2017.

## In Altstetten plant die Stadt eine grosse Siedlung



Für Zürcher Verhältnisse sind die Mieten sehr günstig: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern würde im von der Stadt verwalteten Teil – gemäss der Weisung des Stadtrats von 2017 – etwa 1430 Franken im Monat kosten, eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 95 m<sup>2</sup> wäre für 1760 Franken zu haben. Subventioniert ist der Mietzins nicht, doch die Stadt profitiert davon, dass sie die 10 000 Quadratmeter Land den SBB 2014 für 18 Millionen Franken günstig abkaufen konnte.

Der Kauf war Teil eines umfassenderen «Deals», welcher auch die SBB-Pläne auf der Nordseite der Gleisanlagen umschloss – von links hatten die Bundesbahnen damals schon Kritik geerntet, weil sie zu wenig günstige Wohnungen vorgesehen hätten.

## Die Stadt Zürich erstellt Wohnungen am Laufmeter

Siedlungen der letzten Jahre und kommende Projekte

	Anz. Whg.	Abst.	Ja %	
Kronenwiese	99	Juni 13	74.6	Einzug 2016
Herdern	46	Juni 18	74.7	Im Bau
Hornbach	125	Juni 15	65.7	Im Bau
Eichrain	129	Febr. 19	86.2	Bewilligt
Leutschenbach	369	Mai 19	74.9	Bewilligt
Depot Hard	193	Febr. 20 <sup>1</sup>		
Letzi	83 <sup>2</sup>	Nov. 20 <sup>3</sup>		
<b>Ersatzneubauten</b>				
Rautistrasse	104			Einzug 2014
Salzweg	190			
Hardau 1	125			

Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich / NZZ

<sup>1</sup> Falls der Gemeinderat ebenfalls zustimmt

<sup>2</sup> Nur jene Wohnungen sind aufgeführt, welche die Stadt selbst baut.

<sup>3</sup> Falls der Gemeinderat ebenfalls zustimmt

## Es soll schnell gehen

Nachdem die Stadt im Vergleich zum ursprünglichen Zeitplan etwas in Rückstand geraten ist, drückt man jetzt aufs Tempo. Die Ausschreibung im Amtsblatt ist erfolgt, bevor der Gemeinderat und das Stimmvolk die Siedlung bewilligen konnten. Dieses Vorgehen ist legal und nicht unerprobt; auch bei der geplanten Siedlung auf dem Tramdepot Hard war das zuletzt der Fall. Das Hochbaudepartement begründete es damals im «Tages-Anzeiger» damit, dass sich die Verfahren so beschleunigen liessen und die Stimmbürger über Projekte abstimmten, die nachher auch wirklich gebaut würden. Auf bürgerlicher Seite ist man darüber nicht nur glücklich, man könne so vor dem Urnengang Sachzwänge schaffen.

Anzeige



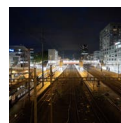
Das letzte Wort behalten die Stimmbürger. Laut Kuno Gurtner von der städtischen Liegenschaftenverwaltung soll die Weisung gemäss gegenwärtigem Zeitplan Anfang 2020 im Stadtrat behandelt werden, der Gemeinderat könnte sich vor oder nach der Sommerpause dazu äussern. Voraussichtlicher Abstimmungstermin wäre der 29. November 2020. Kommt das Geschäft an die Urne, ist die Gefahr klein, dass es noch abstürzt: Die Städterinnen und Städter haben ähnliche Projekte in den letzten Jahren immer deutlich angenommen.

Der Zürcher Richtplan sieht vor, dass 80 Prozent des Bevölkerungswachstums in den urbanen Gebieten des Kantons erfolgen sollen, damit nicht noch mehr grüne Wiesen verbaut werden. Nebst Winterthur, Glatt- und Limmattal ist insbesondere die Stadt Zürich gefordert. Diese will zwischen 2015 und 2040 Platz für insgesamt 110 000 neue Bewohner finden. Doch sollen vor allem Seebach, Schwamendingen oder eben Altstetten verdichtet werden; hier gibt es im Unterschied zur Innenstadt oder zum Kreis 4 noch Reserven. Wer also an der vorderen Hohlstrasse eine günstige Wohnung sucht, wird auch in Zukunft viel Vitamin B, Glück oder Ausdauer brauchen.

### «Mami, es ist so laut hier» – wie aus dem beschaulichen Altstetten in rasantem Tempo ein Grossstadtquartier werden soll

Kaum ein anderer Zürcher Stadtteil hat sich in den letzten Jahrzehnten stärker gewandelt als Altstetten. Lange galt das Viertel als zukünftiges Trendquartier – zu Recht?

Adi Kälin, Nils Pfändler, Lena Schenkel, Florian Schoop (Text) und Christoph Ruckstuhl (Bilder) / 18.8.2019, 19:30



### Der Mittelstand kann sich kein Eigenheim mehr leisten

Selbst Haushalte, die 10 000 Franken im Monat verdienen, können sich in der Schweiz vielerorts kaum mehr eine eigene Wohnung leisten. Der Grund: die hohen Immobilienpreise und die restriktive Hypothekenvergabe.

Andrea Martel / 3.7.2019, 06:00



---

## Die Stadt Zürich baut in 15 Jahren 1500 neue Wohnungen

Seit 2011 sind in Zürich bereits 500 neue kommunale Wohnungen erstellt worden; gegen 1000 folgen in den nächsten Jahren. Über das grösste Projekt, die Wohnsiedlung Leutschenbach, wird am 19. Mai abgestimmt.



Adi Kälin / 6.5.2019, 05:00

---

### Newsletter Zürich

Einmal pro Woche gibt es vom Zürich-Ressort der NZZ die wichtigen News, Veranstaltungstipps und Hinweise auf gute Lokale und Restaurants kostenlos ins E-Mail-Postfach. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)

---

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.