

Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 106'890  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004  
Abo-Nr.: 3005571  
Seite: 19  
Fläche: 74'506 mm<sup>2</sup>

# Die Leere nach dem Boom

*Immer mehr Vermieter in Zürich bleiben auf ihren Wohnungen sitzen*



Oberhalb des alten Zollfreilagers in Zürich Albisrieden stehen noch einige Wohnungen leer.

CORINNE KRAMER / NZZ

Die Zeiten sind vorbei, als in Zürich teure Wohnungen ohne Probleme vermietet werden konnten. Heute müssen Hauseigentümer mit drastischen Mitteln gegen den Leerstand ankämpfen, wie das Beispiel Zollfreilager zeigt.

FLORIAN SCHOOP

Einst war es nur ein Zollfreilager am Rande der Stadt. Doch heute sind aus den staubigen Lagerhallen hippe Woh-

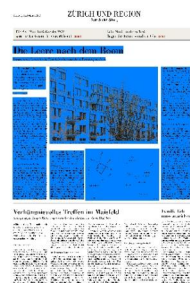
nungen geworden. Und nicht nur das: An der Rautistrasse in Zürich Albisrieden ist ein ganzes Quartier entstanden. Türme, Holzbauten und zu Wohnungen umgebaute Hallen bieten Obdach für über 2000 Personen. Doch die Siedlung hat ein Problem: Die teureren Wohnungen finden keine Mieter. Abends bleiben bei vielen Fenstern die Lichter aus, berichtet ein Bewohner. Auf einigen Klingelschildern sind seit Monaten statt Namen nur weisse Schilder zu sehen.

Mit einem Brief an die Mieter will die Verwaltung nun «Freunde, Bekannte oder Arbeitskollegen» der heutigen Be-

wohner in die «hochwertigen Wohnungen» locken, wie es darin heisst. Betitelt ist das Schreiben mit «Freie Wohnungen in der Marktgasse und in den Rautitürmen – jetzt weiterempfehlen». Die Mieten habe man «preislich noch attraktiver gestaltet». Es ist der Versuch, Interessenten für die Unterkünfte im höheren Preissegment zu finden.

## Üppige Mietzinsreduktion

Der Markt habe sich verändert, konstatiert Jean-Claude Maissen, CEO der Zürcher Freilager AG, die für die Ver-



Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 106'890  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004  
Abo-Nr.: 3005571  
Seite: 19  
Fläche: 74'506 mm<sup>2</sup>

waltung der Wohnungen zuständig ist. «Wir reagieren auf diese Veränderung und passen für zwei Wohnungstypen die Mietzinsen an.» Was dies konkret bedeutet, zeigt das Beispiel der Maisonettewohnungen in den obersten Stockwerken der Rautitürme. Im April vergangenen Jahres kosteten sie noch 5100 Franken Miete pro Monat netto. Heute sind sie für 4300 Franken pro Monat ausgeschrieben. Maissen erklärt:

«Die grosse Mehrheit der Wohnungen im aufgestockten Teil der Marktgasse und der Maisonettewohnungen erfahren eine Mietzinsreduktion zwischen 10 und 28 Prozent.» Das gelte auch für die bereits vermieteten Wohnungen in diesem Bereich.

Mit den massiven Mietzinsreduktionen reagiert das Unternehmen auf einen allgemeinen Trend in der Stadt Zürich. Laut einem kürzlich publizierten Bericht von CSL-Immobilien ist die Nachfrage bei Wohnungen ab 4000 Franken in der Stadt Zürich sehr stark gesunken. Der Grund: Die Zahlungsbereitschaft hat ihren Zenit erreicht. Das bestätigt auch Immobilienexperte Robert Weinert vom Beratungsunternehmen Wüest Partner. «Es geht nicht mehr einfach alles weg.» Insetrate für Wohnungen ab 3500 Franken Miete pro Monat würden

auf Immobilienplattformen deutlich weniger gesucht. Das Freilager ist jedenfalls kein Einzelfall, wie das Beispiel einer Überbauung in Zürich Wollishofen zeigt. Obschon die dort angebotene Attikawohnung bereits seit Frühling 2016 bezugsbereit ist, wartet sie noch immer auf ihre ersten Bewohner.

Der Vermieter hatte sie erst für über 5000 Franken Miete pro Monat auf den Markt gebracht. Heute liegt der verlangte Mietzins bei etwas über 4000 Franken. Dass solche Wohnungen nicht mehr wie warme Weggli weggehen, hat laut Immobilienexperte Weinert mehrere Gründe. «Das Angebot von Wohnungen im hohen Preissegment in Zürich ist gross. Hier wurde mehr gebaut, als benötigt wird.» Zudem hätten sich viele, die sich solche Mieten leisten

könnten, den Traum vom Wohneigentum erfüllt und kommen so als Mieter nicht mehr infrage.

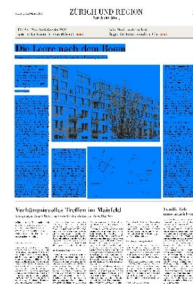
## Mieternot statt Wohnungsnot

Doch auch die Verkehrsverbindung spielt eine Rolle. Viele See- und Agglo-gemeinden sind bestens mit der Stadt verbunden. Für Zürich heisst das: Während das Angebot für Wohnungen in diesem Preissegment steigt, sinkt die Nachfrage. Daraus resultiert ein höheres Leerstandsrisiko für die Vermieter. Um das zu umgehen, müsse das Gesamtprodukt stimmen, erklärt Weinert: «Damit gemeint sind die kleinräumigen Lagequalitäten, der Verkehrsanschluss, der Preis.» Oder mit den Worten des Berichts von CSL-Immobilien ausgedrückt: Während Vermieter in den letzten Jahren für fast alle Angebote einen Mieter fanden, verzeiht der Markt heute keine Produktfehler mehr.

Die Gefahr des Leerstandes betrifft jedoch längst nicht alle Preiskategorien. Die Nachfrage von Wohnungen unter 3000 Franken Miete pro Monat ist in Zürich ungebrochen gross. Laut dem Bericht von CSL-Immobilien verharrt der Leerstand trotz einer kleinen Zunahme auf einem Niveau, «bei dem von Wohnungsnot gesprochen werden muss». Eine Entspannung sei nicht abzusehen. Ob sich die Mieternot im Freilager-Quartier mit der Senkung der Preise entspannt, bleibt abzuwarten.

Datum: 14.02.2017

# Neue Zürcher Zeitung



Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 106'890  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.004  
Abo-Nr.: 3005571  
Seite: 19  
Fläche: 74'506 mm<sup>2</sup>

