

Wiedikon und Wipkingen sind die Aufsteiger

Der Run auf zentral gelegene Wohnquartiere nimmt zu – doch bezahlbare Wohnungen werden Mangelware: Das zeigt das zweite Regionenrating für die Stadt Zürich.

Von **Reto Westermann**

Keine Stadt auf der Welt bietet mehr Lebensqualität als Zürich. Zu diesem Schluss kommt die jährlich durchgeführte Studie des weltweit tätigen Beratungsunternehmens Mercer. Bewertet werden dabei unter anderem das Wohnangebot, Schulen, medizinische Versorgung und der Zugang zu Naherholungsgebieten. Das Wasser reichen können Zürich nur noch Wien, Genf und Vancouver. Auch im schweizerischen Städtevergleich muss sich Zürich nicht verstecken. Im aktuellen Rating des Wirtschaftsmagazins «Bilanz» liegt die Stadt hinter Zug auf Platz zwei, drei Ränge weiter vorn als 2007. Nicht alle Quartiere tragen im gleichen Mass zu diesem positiven Resultat bei. Welcher Stadtteil seinen Bewohnern was zu bieten hat, zeigt das Regionenrating des TA, basierend auf neusten Zahlen der Zürcher Kantonalbank (ZKB).

Die Top-Ränge im innerstädtischen Vergleich belegen nach wie vor die Kreise 1 und 8 sowie das Quartier Fluntern, die traditionell zu den besten Wohngebieten der Stadt gehören. Wer dort wohnen will, wo auch ein Grossteil der städtischen Prominenz sein Zuhause hat, muss entsprechend tief ins Portemonnaie greifen: Eine durchschnittliche Fünf-Zimmer-Wohnung ist am Zürichberg, im Seefeld oder rund um den Zoo nur für eine Monatsmiete um die 4000 Franken oder einen Kaufpreis von 1,2 Millionen Franken zu haben. «Trotz den hohen Preisen sind Wohnungen in diesen Top-Quartieren aber Mangelware», sagt Stefan Schmid, Partner im Maklerbüro KMP in Zürich. Ebenfalls hoch im Kurs stehen nach den Erhebungen der ZKB Oberstrass, Hottingen, Hirslanden, Unterstrass und Wollishofen. Letzteres konnte im Vergleich zum letzten Rating vor zwei Jahren gar eine Note zulegen und hat damit wohl von der steigenden Beliebtheit des linken Seeufers profitiert.

Weniger Verkehr, mehr Attraktivität

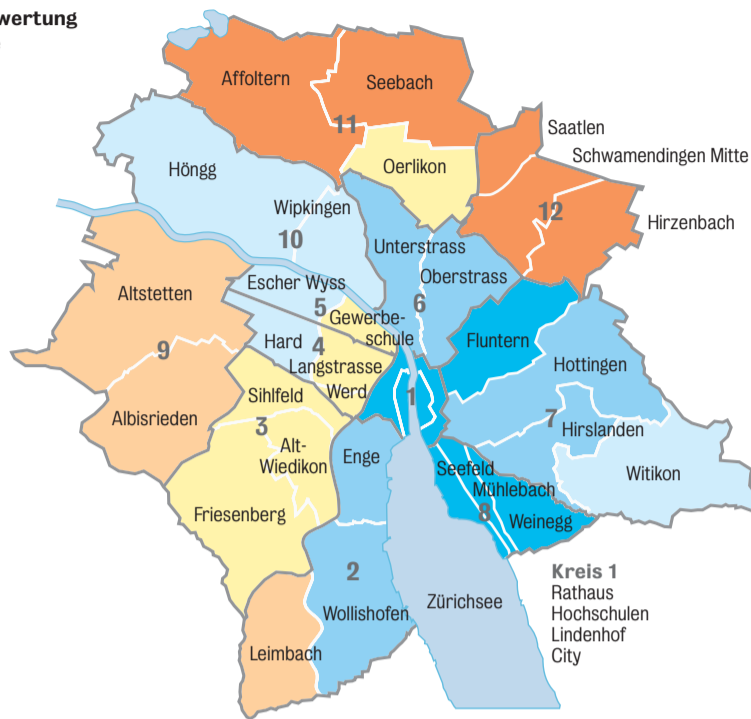
Einen Platz im Zweijahresvergleich gut gemacht haben auch der Kreis 5, Alt-Wiedikon und Wipkingen. Der Kreis 5 ist ein typisches Beispiel dafür, wie sich die einstigen Grenzen in der Stadt aufweichen: Neue Bauprojekte zielen hier auf eine zahlungskraftigere Kundschaft, die das Angebot gerne annimmt, zentral und trotzdem gehoben zu wohnen. «Wenn ein Objekt innerhalb des Quartiers ruhig gelegen ist – beispielsweise in einer gewissen Distanz zur Langstrasse – finden sich problemlos Käufer», sagt Makler Stefan Schmid.

Die gesteigerte Attraktivität von Wiedikon hat vorab verkehrstechnische Gründe: «Die vor der Tür stehende Abkassierung

Regionenrating Stadt Zürich

Gesamtbewertung

1 = niedrigste
6 = höchste



Lebensbeispiel:

Wipkingen erhält in der Gesamtbewertung die Note 4 und verbessert sich damit gegenüber dem Rating vom Januar 2006 um einen Punkt.

Vorteile des Standortes:

Wipkingen ist gut und mit schnellen Verbindungen ans Stadtzentrum angebunden (Note 5), verfügt über eine genügende Wohnbaudynamik (Note 4) und eine sehr ausgeglichene Altersdurchmischung (Note 6).

Nachteile des Standortes:

Die Steuerkraft ist vergleichsweise tief (Note 2), der Anteil an Familien ist relativ klein (Note 2) und die Wanderungsbilanz ist negativ (Note 2).

Erklärungen zu den Kriterien:

TA-Gesamtwertung: Je höher die Note, desto höher der Wert der Wohnimmobilien in den Augen von Immobilienkäufern im ersten Quartal 2008. Die Gesamtwertung spiegelt den aktuellen Wert der Wohnlagen in den Quartieren ausschliesslich im Vergleich innerhalb der Stadt Zürich. Zur Benotung von 1 bis 6 wurden die Quartiere in sechs gleich grosse Gruppen eingeteilt: 1 heisst am wenigsten attraktiv in Bezug auf das Kriterium und im Vergleich zu den anderen Quartieren.

Wertschätzung der Immobilienkäufer

Quartiere Stand: 1. 6. 2008	TA-Gesamtwertung	Gesamtwertung letztes Rating
Kreis 1	6	6
Fluntern	6	6
Kreis 8	6	6
Oberstrass	5	5
Hottingen	5	5
Enge	5	5
Hirslanden	5	5
Unterstrass	5	5
Wollishofen	5	4
Witikon	4	4
Höngg	4	4
Hard, Escher-Wyss	4	3
Wipkingen	4	3
Langstrasse, Gewerbeschule, Werd	3	3
Oerlikon	3	3
Sihlfeld	3	3
Friesenberg	3	3
Alt-Wiedikon	3	2
Leimbach	2	2
Kreis 9	2	2
Seebach	1	1
Affoltern	1	1
Kreis 12	1	1

Ausgewählte Kriterien im Brennpunkt

Distanz zum Stadtzentrum 1)	Steuerkraft pro Kopf 2)	Wohnbau- und Marktdynamik 3)	Anteil Familien 4)	Altersstruktur 5)	Wanderungsbilanz 6)
Kreis 1	4	6	1	3	4
Fluntern	4	6	4	2	3
Kreis 8	4	4	2	4	1
Oberstrass	4	6	3	4	5
Hottingen	5	6	3	3	4
Enge	5	6	3	3	2
Hirslanden	4	4	3	2	4
Unterstrass	5	3	3	5	2
Wollishofen	3	4	1	4	2
Witikon	2	6	3	4	1
Höngg	2	5	2	4	2
Hard, Escher-Wyss	4	2	4	4	6
Wipkingen	5	2	2	6	2
Langstrasse, Gewerbeschule, Werd	6	1	1	6	2
Oerlikon	3	3	4	3	6
Sihlfeld	4	1	3	6	1
Friesenberg	3	3	6	4	3
Alt-Wiedikon	4	3	3	6	4
Leimbach	2	4	5	2	5
Kreis 9	2	3	4	3	4
Seebach	1	2	5	5	6
Affoltern	1	2	5	4	3
Kreis 12	1	1	5	4	4

Preise in Franken

Für eine 5-Zimmer-Eigentumswohnung 7)	Miete für eine 5-Zimmer-Wohnung 8)
Kreis 1	4300
Fluntern	3900
Kreis 8	4200
Oberstrass	3550
Hottingen	3900
Enge	3600
Hirslanden	3900
Unterstrass	3500
Wollishofen	3500
Witikon	3400
Höngg	3300
Hard, Escher-Wyss	3350
Wipkingen	3250
Langstrasse, Gewerbeschule, Werd	3250
Oerlikon	3000
Sihlfeld	3100
Friesenberg	3150
Alt-Wiedikon	3150
Leimbach	2950
Kreis 9	3000
Seebach	2900
Affoltern	2800
Kreis 12	2800

Letztes Rating:

Die letzte Bewertung der Stadt Zürich erfolgte im Januar 2006. Die Veränderung der damaligen Bewertung im Vergleich zur heutigen vermittelt die veränderte Wertschätzung eines Quartiers in den Augen der Immobilienkäufer.

Rangfolge:

Die Quartiere sind absteigend sortiert nach den folgenden Kriterien: Erstens nach der TA-Gesamtwertung, zweitens nach der Gesamtwertung des letzten Ratings der Region im Januar 2006 und drittens nach der Wohnbau- und Marktdynamik.

Erklärung im Detail

- Nähe:** Je höher die Note, desto besser ist das Stadtzentrum verkehrstechnisch erreichbar (Individualverkehr).
- Wohlstand:** Je höher die Note, desto finanziell besser gestellt ist das Quartier.
- Dynamik:** Je höher die Note, umso mehr Wohnbautätigkeit und Nachfrage hat ein Quartier und umso attraktiver ist es als Wohnstandort.
- Familienattraktivität:** Je höher die Note, umso mehr Familien wohnen im Quartier, desto attraktiver für weitere Familien.
- Altersdurchmischung:** Je höher die Note, umso mehr Personen unter 45 Jahren im Quartier, desto gesünder die Mischung.

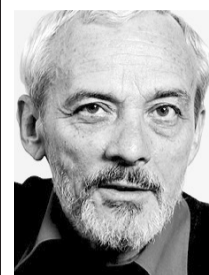
- Wanderungsbilanz:** Je höher die Note, desto mehr Leute wanderten in den letzten 6 Jahren zu. Tiefe Noten weisen auf wenig Zuwanderung oder sogar auf eine Abwanderung hin.
- Kaufpreis bezogen auf eine Eigentumswohnung:** mit 5 Zimmern mittleren Alters und von guter Qualität, mit 120 Quadratmeter Wohnfläche in einem 4-Familien-Haus an guter Lage innerhalb des Quartiers (Preise 1. Quartal 2008).
- Miete bezogen auf eine Mietwohnung:** mit 5 Zimmern auf 120 Quadratmeter Wohnfläche von guter Qualität und mittleren Alters.

TA-Grafik kmh / Quelle: ZKB Research

«Normalverdiener werden verdrängt»

Wohnen in Zürich wird teurer. Niklaus Scherr, Geschäftsleiter des Zürcher Mieterverbandes, über Ursachen und Folgen.

Mit **Niklaus Scherr** sprach **Reto Westermann**



Die Mieten für neue oder neu vermietete Wohnungen sind in Zürich letztes Jahr um 3,6 Prozent gestiegen. Sind sie überrascht?

Das ist eine Entwicklung, die ich mit grosser Sorge registriere. Doch das Problem hat sich schon länger abgezeichnet.

Wo orten Sie die Ursachen?

Zürich wurde stark vom wirtschaftlichen Boom erfasst, den die bilateralen Verträge ausgelöst haben. In der Diskussion wurde nur über Dumpinglöhne gesprochen. Dass die Menschen, die zu uns kommen, auch wohnen müssen, wurde verdrängt. Wie kaufkräftig die Zuzüger sind, zeigt der sprunghafte Anstieg der Quellensteuer. Dahinter stecken vor allem Neuzuzüger aus Deutschland.

Welchen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben die Neuzuzüger sonst noch?

Nehmen Sie eine Firma wie Google, die bringen hochqualifizierte, gut bezahlte Leute nach Zürich, die vielleicht sogar noch einen Mietzinszuschuss bekommen. Das sind Leute, die von der Kaufkraft her eher Wohnungskäufer wären, da sie aber nur eine begrenzte Zeit hier sind, drängen sie ins Mietsegment. Mit ihrer hohen Kaufkraft treiben sie den Markt nach oben.

Wen treffen steigende Mieten am stärksten?

Man spricht fast nur von Armen und Sozialhilfebezügern. Doch am meisten betroffen ist die Masse der Normalverdiener – mit 4000 bis 5000 Franken im Monat. Diese werden langsam aber sicher aus vielen Quartieren verdrängt.

Wäre es denn nicht Aufgabe der Stadt, möglichst allen Schichten das Wohnen in allen Quartieren zu ermöglichen?

Die Wohnbaupolitik, die die Stadt seit Ende der 90er-Jahre betrieben hat, bewirkt eher das Gegenteil. Die Aufforderung an Private, grosse Wohnungen zu bauen, hat den Trend zu hohen Preisen meiner Ansicht nach noch verstärkt. Positiv sind einzig die Baurechtsverträge, die mit Genossenschaften abgeschlossen wurden, um die Erstellung bezahlbarer Wohnungen zu ermöglichen. Doch unterdessen besitzt die Stadt nur noch wenig eigenes Land, das dafür geeignet ist – und die Genossenschaften, die gerne bauen würden, haben umgekehrt das Problem, dass sie in der Stadt kein Land finden, das bezahlbar ist.

Was muss getan werden?

Man muss diskutieren, was mit den überbaubaren Landreserven geschehen soll. Man kann sie dem Markt überlassen – und erhält hochpreisige Wohnungen. Oder man kann versuchen, für einen Teil eine Mindestquote für den gemeinnützigen Wohnungsbau durchzusetzen – wie etwa bei der Nutzung des Zollfreilagers in Albisrieden. Da haben wir die nötigen Unterschriften ohne Werbung rasch zusammenbekommen. Das zeigt, dass das Problem wirklich akut ist.

Was geschieht, wenn den steigenden Mieten nicht entgegengetwirkt wird?

Dann werden wir eine starke Segregation erleben. Es kommt zu einer räumlichen Trennung der Bevölkerungsschichten – mit Wohlstandsgewinnen auf der einen und Quartieren mit sozialen Problemen auf der anderen Seite.

Mehr Bewertungen im Internet

Der TA publiziert seit 2004 monatlich ein Regionenrating. Die Stadt Zürich wurde bereits im Januar 2006 ein erstes Mal beleuchtet. Kriterien waren damals unter anderem die Verkehrsbelastung, die Fernsicht, die Familienfreundlichkeit, die Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zu Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Diese Resultate, die Resultate des Ratings vom Januar 2006 sowie weitere Erklärungen zum TA-Regionenrating finden sich unter:

www.tagi.ch/regionenrating

der Weststrasse und die damit verbundene Aufwertung des Quartiers ist bereits spürbar», sagt Jörn Schellenberg, bei der ZKB zuständig für das Regionenrating. Ein Blick auf das Immobilienportal Homegate bestätigt seine Beobachtung: Bereits sind an der Weststrasse Wohnungen für 3000 und mehr Franken im Angebot, mit Verweis auf die Eröffnung der Zürcher Südumfahrung und die damit verbundene Beruhigung des Quartiers.

Wenig profitieren von der neuen Umfahrungsautobahn wird hingegen Wipkingen. Die Schätzungen der Verkehrsexperten gehen hier nur von vergleichsweise geringen Verkehrsreduktionen auf der Rosengartenstrasse aus, die das Quartier seit Jahrzehnten teilt. Trotzdem ist Wipkingen ins Visier der Wohnungssuchenden gerutscht: «Die Nähe zum Trendquartier Zürich-West, neue attraktive Geschäfte und Restaurants sowie der Verzicht auf eine

grosse Überbauung beim Bahnhof Wipkingen haben unser Quartier attraktiver gemacht», sagt Quartiervereinspräsident Beni Weder. Zu den Neuzuzüglern gehören gemäss Weder viele Doppelverdienerpaare und deutsche Zuzüger.

Drohende soziale Segregation

Doch die gesteigerte Attraktivität hat ihren Preis: «Der Druck, Grundstücke mit mehr Ausnutzung zu bebauen, hat zugenommen», sagt Weder. So sollen etwa die Personalhäuser des Waidspitals abgerissen und durch wesentlich grössere Wohnhäuser ersetzt werden, und die Baugenossenschaft Denzlerstrasse plant den Abriss ihrer Wohnhäuser in der Nähe des Wipkingerplatzes zu Gunsten von Neubauten mit grösseren und teureren Wohnungen.

Diese Kehrseite ist auch in anderen Quartieren zu spüren: Für Normalverdie-

ner bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Alleine im letzten Jahr legten die Mieten für inserierte Wohnungen um 3,6 Prozent zu – dreimal soviel wie in Bern oder Basel. Das führt – so Niklaus Scherr vom Zürcher Mieterverband – zu «einer Segregation der Bevölkerung» und zur Verdrängung von Normalverdienern (siehe Interview). Dazu trägt bei, dass bestehende Wohnungen bei Neuvermietungen oft deutlich teurer angeboten werden. Vom Verdrängungsprozess betroffen sind vorab zentrumsnahe Quartiere, wie eine Studie der Universität Zürich zeigt: Wer keine zahlbare Wohnung mehr findet, zieht an den Stadtrand oder ins günstigere Umland. Selbst vor gemeinnützigen Wohnbauträgern macht der Druck des Marktes nicht halt: So hat die Stadt Zürich angekündigt, die Mieten in städtischen Wohnungen bei Neuvermietungen teils um 20 Prozent anzuheben (TA vom 16. Juni).

Mit ZKB Hypotheken ab 2,9% haben Sie jetzt mehr Perspektiven.

Mehr dazu in jeder ZKB Filiale oder über Tel. 0800 801 041.

www.zkb.ch/hypo2008