

Immobilien

«Seefeldisierung»: Der logische Lauf der Dinge

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



Zürich spielt in der Champions League

In der Zeitschrift «Monocle» von Tyler Brûlé wurde die Stadt Zürich im Sommer 2009 zur lebenswertesten Metropole weltweit gekürt. Einmal mehr wurde die hiesige – im internationalen Vergleich – ausgezeichnete Lebensqualität mit einer Topplatzierung estimiert. Offenbar vermag die gebotene Standortqualität in all ihren Dimensionen zu überzeugen. Immobilienpreise bilden einen ausgezeichneten Indikator, um die Attraktivität eines Standortes zu messen. Wenn man davon ausgeht, dass räumlich gebundene hohe Lebensqualität ein knappes Gut darstellt und tendenziell immer knapper wird, dann sollten die dortigen Immobilien bzw. unbebauten Grundstücke, im eigentlichen Sinn des Wortes, auch profitieren. Die hohe Standortgunst, d.h. das Güterbündel, das räumlich nur begrenzt existiert und auch konsumiert werden kann, wird ökonomisch gesprochen internalisiert.

Preisstatistik bestätigt Umfrageergebnisse

Ein Blick in die Statistik bestätigt diese Hypothese: Die mittlere Miete pro Quadratmeter und Jahr beträgt im Schweizer Mittel 190 Fr. Der Vergleichswert für die gesamte Stadt Zürich bewegt sich bei 280 Fr. Damit zählt die Stadt Zürich zu den 60 teuersten Gemeinden der Schweiz. Innerhalb der Stadt öffnet sich aber nochmals eine markante Preisschere: Im Seefeld (Kreis 8) liegen die mittleren Mietpreise bei saten 370 Fr. pro Quadratmeter und Jahr. Dabei handelt sich nicht um die Spitzen-, sondern um Durchschnittsmieten.

Noch frappanter fallen die Preisniveaus für Wohneigentum aus. So kostet ein Quadratmeter im Zürcher Seefeld im Mittel rund 12'000 Fr. (das Schweizer Mittel liegt bei 5'000 Fr.). Bei den 10% teuersten Eigentumswohnungen übersteigen die Transaktionspreise die Schranke von 18'000 Fr. pro Quadratmeter. Neben der hohen Standortqualität wird das lokale Immobilienpreisgefüge noch durch den traditionell geringen Anteil an Wohneigentum im gesamten Gebäudepark verschärft. Von den rund 9'900 Wohnungen im Quartier machen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nur einen tiefen einstelligen Prozentanteil aus.

«Seefeldisierung» wird sich fortsetzen...

In diesem Jahr wurden die hohen Immobilienpreise in ausgewählten Quartieren der Stadt Zürich zu einem veritablen Politikum: Mit der «Seefeldisierung» wurde ein neuer Begriff geprägt. Es wird die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung moniert und gar von einer «Wohn-Kampfzone» gesprochen. Noch vor 30 Jahren war das Zürcher Seefeld als Wohnstandort nicht die erste Wahl. Neben der allgemeinen Abwanderung aus der Stadt Zürich litt das heutige Trendquartier zusätzlich unter einem ramponierten, verstaubten Image. Zudem vernachlässigten damals nicht wenige Immobilieneigentümer den Unterhalt ihrer Liegenschaften. Erste positive Impulse in der Entwicklung des Quartiers setzte die Neugestaltung des Bahnhofs Stadelhofen im Lauf der 80er Jahre. Und obwohl das Zürcher Seefeld heute unbestritten zu den Topadressen der Schweiz zählt, nimmt die Bevölkerung weiter ab.

... und die Geister, die gerufen wurden, bleiben

Welches Fazit lässt sich aus diesem skizzierten, interessanten Phänomen ziehen? Wo Licht ist, gibt es auch Schatten. Oder anders formuliert dürfte es sich um die Quadratur des Kreises handeln, dass in den prestigeträchtigen Wohnstandorten der Schweiz oder gar in ganz Europa gleichzeitig und auch nachhaltig preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist. Die «Seefeldisierung» steht nur symptomatisch für die zunehmende räumliche Ausdifferenzierung der nationalen und auch der internationalen Immobilienmärkte. Die gross- und kleinräumige parallele Existenz von Top- und Flopstandorten dürfte sich – nicht zuletzt durch die Internationalisierung der Personen- und der Kapitalmobilität – weiter fortsetzen und eine neue Realität darstellen.

www.wuestundpartner.com ●