

Leere Wohnungen in Zürich: schlecht für das Quartierleben

Nicht nur in Bergregionen sind Zweitwohnungen ein Politikum. Auch in der Stadt Zürich erhitzen sie die Gemüter, zumal bewirtschaftete Appartements und Airbnb-Angebote zunehmen. Es gibt viele leere Wohnungen mitten in Zürich.





Ein Direktor mag abends nach gesellschaftlichen Verpflichtungen nicht mehr an seinen Wohnort fahren. Ein indischer Informatiker weilt nur für ein Projekt in der Stadt. Zweitwohnungen sind in Zürich gefragt. Aktuell sind es 7200 Stück, was 3,3 Prozent entspricht. Besonders oft liegen sie in der Innenstadt. Um den Lindenhof beträgt ihr Anteil 18,9 Prozent, rund um die Hochschulen 17,1 Prozent und im Niederdorf 10,6 Prozent. Private Nutzer schätzen aber auch hochpreisige Lagen am Zürichberg und im Seefeld. Geschäftsleute und Touristen entschei-

Wie die Statistiker vorgehen

«Die Haushaltsstrukturen und damit der Wohnungsmarkt von Grossstädten werden immer komplexer», sagt Urs Rey von Statistik Stadt Zürich. Die zunehmende Zahl von Business Apartments, Clusterhaushalten, aber auch Wohngemeinschaften und Patchworkfamilien erschweren die administrative Erfassung.

Den Behörden kommt entgegen, dass die Stadtzürcher seit 2012 nicht nur ihre Adresse melden müssen, sondern auch, in welcher Wohnung sie leben. Daher wissen sie, dass 87 Prozent der Wohnungen von Personen bewohnt werden, die in der Stadt niedergelassen sind. Dies heisst jedoch nicht, dass die restlichen 13 Prozent Zweitwohnungen sind. «Es gibt viele Gründe, weshalb eine Wohnung scheinbar keinen fest zugeordneten Bewohner hat», sagt Rey. Dazu zählten Kurzaufenthalte, Alters- und Studentenwohnungen sowie administrativ bedingt verspätete Zuordnungen. Sein Team gleicht das städtische Gebäude- und Wohnungsregister täglich mit dem Bevölkerungsregister ab. So ermittelt es den tagesaktuellen Stand der registrierten Bewohnerzahl pro Wohnung und stellt fest, wie lange eine Wohnung unbewohnt ist.

Die Statistiker erkundigen sich zudem jährlich bei den Verwaltungen nach Leerständen und deren Ursachen. Als Zweitwohnungen klassieren sie schliesslich Wohnungen, die von den Vermietern entsprechend bezeichnet werden, sowie Wohnungen, bei denen seit mindestens zwei Jahren keine Person registriert ist und die Rückmeldung fehlt.

Die Erhebung, die sie kürzlich erstmals publiziert haben, wollen sie künftig jährlich aktualisieren. *eru*

den sich häufig für gut erschlossene Gebiete im Kreis 4 und in Zürich West. Entsprechende Appartements machen rund 1000 aller Zweitwohnungen aus.

«Die Zahlen basieren auf einer qualifizierten Vermutung», sagt Urs Rey von Statistik Stadt Zürich. Da für Wohnnutzungen keine Meldepflicht besteht, kann die Zahl nicht eindeutig festgelegt werden. Sie wird mittels eines aufwendigen Verfahrens eingegrenzt (siehe Kasten).

Airbnb sorgt für Diskussionen

Häufig leer stehende Liegenschaften täten dem Quartierleben nicht gut, sagt Felix Bär, der am Rennweg eine Metzgerei führt und Präsident des Quartiervereins links der Limmat ist. «Es wäre schön, wenn es mehr Leben gäbe.» In seinem Viertel sei der Wohnraum sowieso schon knapp.

Jeder, der im Niederdorf lebe, wisse von leeren Wohnungen, sagt Peter Rothenhäusler, der den Quartierverein rechts der Limmat präsidiert. «Wir haben hier aber keine ausgestorbenen Häuserzeilen.» Die Mieten seien an gewissen Lagen zwar hoch – vor allem in teuer renovierten Immobilien. Es sei aber nicht so, dass sich nur noch gut situierte Doppelverdiener niederliessen. Es habe nach wie vor Familien. Dies auch dank der Stadt Zürich, welche rund ein Viertel aller Liegenschaften im Quartier besitze. «Die Bevölkerung ist durchaus durchmischt», so Rothenhäusler. Der hohe Zweitwohnungsbestand sei im Verein kein grosses Thema. Neuerdings werde über Airbnb diskutiert. Besitzer, die ihre Wohnung über das Internetportal kurzzeitig vermieteten, scherten sich nämlich oft nicht um ihre Nachbarn. Dies führe zu Lärmklagen und Haftungsfragen.

SP kritisiert reine Kapitalanlagen

SP-Gemeinderätin Christine Seidler beobachtet die Auswirkungen der Internetplattform ebenfalls mit Sorge. «Airbnb entzieht normale Wohnungen dem Markt», sagt sie. Darauf müsse die Politik eine Antwort finden. Sie hält Zweitwohnungen grundsätzlich für problematisch. «Sie sind nur ein Schlafplatz und eine Kapitalanlage.» Ihre Bewohner zahlten keine Steuern, nutzten aber die bestehende Infrastruktur und beteiligten sich nicht am Stadtleben. Darunter leide die Identität der Quartiere.

«Die Gentrifizierung findet statt», sagt die Raumplanerin. An begehrten Lagen würden Liegenschaften luxussaniert. Weniger kaufkräftige Mieter und kleine Läden würden verdrängt. Zum Glück besitze die Stadt zahlreiche Liegenschaften und versuche, Gegensteuer zu dieser Entwicklung zu geben. «Ohne sie würde



gerade das Niederdorf schon ganz anders aussehen.»

FDP verneint Handlungsbedarf

Die Innenstadt übe auf Investoren tatsächlich eine Anziehungskraft aus, räumt FDP-Gemeinderat Michael Baumer ein. Die Bevölkerung gehe dort allerdings bereits seit Jahrzehnten zurück. Etwa aus Gründen des Denkmalschutzes sei es schwierig, mehr Wohnraum zu schaffen. Den Zweitwohnungsanteil beurteilt er als gut verkraftbar. Selbst im Zentrum liege er unter den 20 Prozent, die mit der Zweitwohnungsinitiative festgelegt worden seien. «Über die ganze Stadt gesehen, ist er mit 3,3 Prozent sogar sehr tief.» Handlungsbedarf sieht er daher keinen.

Seidler fordert hingegen, dass Investoren einen Teil ihres Gewinns – gemäss dem Raumplanungsgesetz zum Mehrwertausgleich – abgeben müssen. Dies müsse nicht unbedingt in Form von Geld geschehen, sagt sie. Sie könnten auch einen Beitrag an die Infrastruktur leisten



Toplagen wie hier an der Limmat sind auch bei Kurzaufenthaltern wie Touristen und Geschäftsleuten beliebt. Auch in Zürich werden Zweitwohnungen zum Politikum, obwohl ihr Anteil weit unter jenem in Berggebieten liegt.

Bild: Zürich Tourismus/Rubiano Soto

und beispielsweise einen Kindergarten oder öffentlichen Freiraum bauen. «Finanzieren Private das Wachstum nicht mit und profitieren nur, werden urbane Räume massiv an Lebensqualität einbüßen.»

Für ebenso prüfenswert hält die SP-Politikerin eine Meldepflicht für Zweitwohnungen sowie eine Besteuerung. Zusammen mit alt Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) verlangt sie vom Stadtrat in einer Motion, sich der Problematik anzunehmen.

«Es gibt keine einfache Lösung», entgegnet FDP-Vertreter Baumer. Letztlich werde bloss mehr Bürokratie entstehen. «Es ist nur schon schwierig, zu definieren, was eine Zweitwohnung ist.» Die Nutzung eines Objekts könne sich rasch ändern – etwa, wenn sich ein Wochenaufenthalter entschliesse, sich ständig in der Stadt niederzulassen. «Um neue Reglementierungen durchzusetzen, wäre ein Überwachungsstaat nötig», sagt er.

Eveline Rutz

Bern sagt Umnutzungen den Kampf an

Auch in Bern sorgen Zweitwohnungen für Diskussionsstoff. Das Parlament wehrt sich dagegen, dass Wohnungen kurzzeitig an Businessleute oder dauerhaft über Airbnb vermietet werden. Es verlangt von der Stadtregierung, die Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnungen der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Mit 45 zu 18 Stimmen hat es kürzlich eine entsprechende Motion von Luzius Theiler (Grüne Partei Bern) überwiesen. Stadtpräsident Alec von Graffenried räumte in der Debatte ein, dass 4000 Zweitwohnungen nach viel tönten. Darin seien jedoch auch Studentenwohnungen enthalten. Das Anliegen des Motionärs sei berechtigt, sagte er. Viele Fragen gelte es aber noch zu klären. So etwa, was genau verboten werden solle. eru

RÉSUMÉ

La gauche zurichoise revendique plus de contrôle politique

Ce n'est pas seulement dans les régions de montagne que les résidences secondaires sont une affaire politique; dans la ville de Zurich, elles échauffent également les esprits, car les appartements exploités et les offres airbnb augmentent. Il y a beaucoup d'appartements vides au cœur de Zurich, ce dont souffre la vie de quartier, disent les voix critiques. A Zurich, la gauche est devenue politiquement active. Elle revendique que les investisseurs cèdent une partie de leurs gains, souhaite une obligation de déclarer pour les résidences secondaires ainsi qu'une imposition. Les partis bourgeois par contre mettent en garde contre la bureaucratie, disant qu'il est déjà assez difficile de définir une résidence secondaire.