

Zürich

Das Luxusproblem

Wohnraum Das neue Stadion auf dem Hardturm wird mit dem Begriff «Luxuswohnungen» bekämpft. Was ist das eigentlich, eine Luxuswohnung? Drei Beobachtungen, drei Expertenmeinungen.

Nicola Brusa

Luxus und Wohnung sind ein Paar, das in Zürich zusammengehört. Das beginnt beim Luxus, in dieser Stadt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Und endet beim Luxus, der solventen Menschen auf dem Immobilienmarkt angeboten wird. Zum Paar scheint seit einiger Zeit ein drittes Wort zu gehören: Hochhaus. Oder Turm. «Luxuswohnungen» schimpfen die Zürcher Linken die Wohnungen, die in den beiden Türmen neben dem geplanten Stadion untergebracht werden sollen.

Schaut man vom aktuellen Projekt auf dem Hardturm in der Zeit zurück, dann hat die Luxuswohnung einen Abstieg hinter sich. Einen Absturz nachgerade. Drei Beobachtungen:

2011 wurde in Zürich-West der Mobimo Tower fertiggestellt. Das Mass allen Luxus. Bis heute stehen dort zwei Wohnungen mit «urbanem Luxus» zum Verkauf. Preis auf Anfrage.

2014 kamen die Escher-Terrassen. Fortan definierten sie Luxuswohnen in der Stadt. Die oberste Wohnung machte mit einer Monatsmiete von mehr als 12 000 Franken Schlagzeilen.

Und nun also die Hardtürme: 4,5 Zimmer für 3200 Franken sind der Massstab für den Luxus in dieser Stadt.

Fragen an den Experten

Christoph Caviezel ist 1986 ins Immobilienbusiness eingestiegen. In einem Jahr steigt er wieder aus: Der CEO von Mobimo geht in Pension. In seine Zeit als Mobimo-Chef fällt der Bau des Mobimo Tower, eines Gebäudes von höchster Qualität. Mit einer imposanten Eingangshalle. Mit einer hochwertigen Natursteinfassade. Mit einem 5-Stern-Hotel. Daraus leitet Caviezel seine erste Definition von Luxus ab: «Wäre ja nicht nötig.» Man habe damals ein Produkt von hoher Exklusivität geschaffen. Zweite Definition: Luxus ist gleich Fläche, und Fläche ist teuer. Im Zusammenhang mit dem Hardturm von Luxus zu reden, findet Caviezel «etwas schräg».

Sabina Furler ist die Chefin von Walde & Partner. Ihre Firma ist im Grossraum Zürich so etwas wie das Synonym für hochwertige, hochpreisige Immobilien. Die Frage nach dem Luxus sei die Frage, ob etwas über das übliche Mass hinausgehe. «Was als Luxus betrachtet wird, ändert sich im Laufe der Zeit», sagt Furler. «Vor 30 Jahren waren mehrere Nasszellen noch Luxus.» Heute gehört dies zum Standard. Und alles, was in der Schweiz als Standard gilt, ist top.

Eine Beobachtung aus Furlers Tagesgeschäft: Der Luxus wird bei der Suche nach der passenden Wohnung oder dem passenden Haus immer wieder neu definiert. «Was Kunden zu Beginn als Muss definiert haben, erscheint im Lauf der Suche nicht mehr gleich wichtig», sagt Furler. Der Begriff Luxus wandelt sich also manchmal in extrem kurzer Zeit.

Luxus definiert sich in erster Linie über den Preis. So beschreibt Stefan Schmid, Partner bei Kuoni Mueller & Partner, die Definition einer breiten Öffent-



Residieren auf hohem Niveau: Blick aus einer Eigentumswohnung im Mobimo Tower. Foto: Alessandro Della Bella (Keystone)

Plötzlich viel weniger Mieterträge beim Stadion

Hardturm Vor der Abstimmung zum Stadionprojekt zeigen aktuelle Zahlen, wie viele Wohnungen in den Hochhäusern entstehen und wie viel sie einbringen sollen. Die SP spricht von 595 neuen Luxuswohnungen. Im Durchschnitt soll eine Vierzimmerwohnung mit 110 Quadratmetern dereinst 4000 Franken kosten. Auch im Abstimmungsbulletin zückt die SP diese Zahlen. Doch in derselben Abstimmungsbroschüre stehen auch ganz andere Zahlen, jene, mit denen die Stadt für die Vorlage weibelte. Sie schreibt: «In den beiden je 137 Meter hohen Hochhäusern sind 570 Zweieinhalb- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen und Gemeinschaftswohnungen im mittleren Preissegment (durchschnittlich 3200 Franken für eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung).» Wie kommt dieser Unterschied zustande?

Neue Zahlen nach der SP-Berechnung

Die SP stützte sich auf Informationen zum durchschnittlichen Mietpreis und zur Gesamtfläche von 49 600 Quadratmetern, welche die Projektleitung der Kom-

mission im November 2017 und im Frühjahr 2018 mitteilte. Nimmt man diese Zahlen, addiert 200 Franken Nebenkosten hinzu und rechnet diese dann auf 110 Quadratmeter hoch, erhält man die rund 4000 Franken.

Seitdem die SP gerechnet und kommuniziert hat, haben sich zwei Angaben seitens der Projektleitung geändert. Die Werte stimmen nicht mehr mit den Kommissionsunterlagen überein. Damals ging die «Ensemble»-Projektleitung tatsächlich noch von 49 600 Quadratmetern Wohnfläche aus, die einen jährlichen Mietertrag von 19,15 Millionen Franken erzielen sollten. Mittlerweile liegen die Zahl der geplanten Wohnungen und der Mietertrag tiefer. Das zeigen Unterlagen, die dem TA vorliegen.

Neu sollen auf 45 900 Quadratmetern 240 Zweieinhalb-, 200 Dreieinhalb- und 130 Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen – insgesamt 570 Wohnungen – jährlich 17,62 Millionen Franken einbringen: Das sind 1,53 Millionen Franken weniger als noch im Frühjahr kalkuliert. Auf diesen Zahlen basieren nun auch die von der Stadt festgeschrie-

benen 3200 Franken Durchschnittsmiete.

Patrick Pons, Sprecher des Finanzdepartements von Stadtrat Daniel Leupi (Grüne), bestätigt, dass die kommunizierten Mieten auf Berechnungen der Bauherrschaft basierten. Zur SP-Rechnung sagt er: «Eine Kalkulation der Mietkosten per Dreisatz ist unüblich.» Zudem: Seit Kommissionsbeginn sind die Mietpreise pro Quadratmeter und die tiefsten Mietzinse pro Wohnungsgrösse nahezu gleich geblieben.

Aber wieso verzichtet die Projektleitung bei der Kalkulation der Durchschnittsmieten auf 1,53 Millionen Mietertrag? Eine Sprecherin der Firma KMES, welche die Kommunikation betreut, erklärt, dass man den Gestaltungsplan abgeändert habe und rund 3700 Quadratmeter Wohnfläche durch Gewerbenutzung habe ersetzen müssen. Dadurch würden grosse Wohnungen weg- und Mieteinnahmen ausfallen. Zudem seien mit der verbleibenden Wohnfläche kleiner geschnittene Wohnungen geplant, um die Zahl annähernd beizubehalten.

Die SP kritisiert die Durchschnittsmieten, die die Stadt in

der Abstimmungszeitung festhält. Es sei eine «Schweinerie, zu suggerieren, es handle sich um verbindliche Mietpreise», sagt SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Sie macht den Vergleich zum Toni-Areal: «Bei der ZHDK wurden uns damals Studentenwohnungen versprochen, bekommen haben wir kleine Vierzimmerwohnungen ohne Balkon an einer vierspurigen Strasse für 6000 Franken im Monat.»

Luxus ist, was in den obersten 10 Prozent liegt

Tatsächlich, im Baurechtsvertrag gibt es keine Auflagen zur Mietzinsentwicklung. Dem Anlagefonds der Credit Suisse ist es frei überlassen, die Mietzinse zu gestalten. Der Markt im Kreis 5 sieht gemäss den Experten der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner so aus: 10 Prozent der Vierzimmerwohnungen, die auf dem Markt angeboten werden, kosten mehr als 5150 Franken Miete pro Monat, ab dann spreche man vom Luxussegment. Die mittleren Mieten für Neubauprojekte im Kreis 5 betragen für eine Vierzimmerwohnung derzeit 3540 Franken. (sip)

ANZEIGE

GEEREN
ZÜRCHER LANDBEIZ

Jetzt
METZGETE
auch mit
**Mini Blut- und
Leberwürstli**

8044 Geeren/ZH oberhalb Dübendorf
044 821 40 11 / www.geeren.ch
Montag + Dienstag geschlossen

lichkeit. Sein Unternehmen ist eine der ersten Adressen für Menschen mit hohem Budget auf der Suche nach einer entsprechenden Immobilie. Während des Gesprächs wandelt sich die von Schmid beschriebene Definition (nicht Schmid wandelt sie): Luxus definiert sich in erster Linie über das Geld.

Wer 100 000 Franken im Jahr verdiene, habe eine andere Definition von Luxus als jemand, der das Fünffache verdiene, sagt Schmid. Drei Millionen für eine Wohnung an bester Lage in der Stadt Zürich: kein Luxus. Drei Millionen für eine Wohnung irgendwo (also nicht an der Goldküste) auf dem Land: Luxus. Diese Ausführungen zeigen auch, dass Luxus derzeit vor allem mit Wohneigentum in Verbindung gebracht wird. Bei Mietobjekten hat Luxus an Bedeutung eingebüsst. Und: Eigentum alleine gilt in der Schweiz nicht als Luxus.

Mietluxus ist eher passé

Bei den Mietobjekten hat sich in den letzten Jahren viel verändert. Bei über 4000 Franken pro Monat wird es schwierig, Mieter zu finden, die sich diesen Luxus leisten. Da sind einerseits die Expats, die heute grösstenteils lokale Verträge haben und denen die Arbeitgeber nichts mehr an die Miete zahlen. Und da sind auf der anderen Seite die tiefen Hypothekenzinsen, «da zahlt kaum ein Schweizer mehr als 5000 Franken Miete», sagt Schmid.

Egal ob Miete oder Eigentum: Was auf dem Markt als Luxus gilt, definieren alle drei ähnlich. Aussicht und Ruhe, gute Grundrisse und eine gewisse Grosszügigkeit, Privatsphäre und eine gute Erschliessung, viel Licht und vielleicht ein Aussenraum. In der Stadt kann es auch ein Parkplatz sein. Furler sagt: «Je mehr Fläche jemand wünscht, desto weiter muss er sich von urbanen Zentren entfernen.» Dafür ist dort die Doppelgarage Standard und nicht Luxus.

Den Begriff Luxus hat die Branche mehrheitlich aus ihrem Vokabular gestrichen. Er ist negativ behaftet, Schmid findet, «er hat etwas Grossspuriges». Hochwertig hat luxuriös abgelöst, der moderne Luxus ist zurückhaltend, schlicht, reduziert. Hochglanz-Atmosphäre? «Wollen die Leute nicht», sagt Schmid.

Wie ambivalent die Gesellschaft mit Luxus umgeht, zeigen zwei Beispiele, die Christoph Caviezel anführt. An grossen, luxuriösen Autos stören sich viel weniger Leute als an luxuriösen Wohnungen. Und eine teure Schweizer Uhr sei nie Luxus, sondern Tradition und gutes Handwerk. Der grösste Luxus, sagt Caviezel, der in zwei Minuten zur nächsten Sitzung muss, sei für ihn persönlich Zeit. In einem Jahr werde sein Leben viel luxuriöser.