

Der Wohnungsbau hat den Zenit erreicht

NZZ 18.10.07

2006 sind im Kanton Zürich fast 8000 Wohnungen neu erstellt worden – Abkühlung 2008 erwartet

Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich verharrte im letzten Jahr auf Rekordniveau. Aufgrund der rückläufigen Baubewilligungen rechnet das Statistische Amt ab 2008 mit einer Abschwächung. Am meisten neue Wohnungen im Verhältnis zum bestehenden Wohnraum entstanden seit 2001 – ungeachtet der Fluglärmdiskussion – nahe beim Flughafen.

sho. Spitzenreiter ist Bassersdorf. In der Gemeinde, wo die abendlichen Landeanflüge auf die Piste 10/28 seit Jahren die Gemüter erregen, entstanden seit 2001 nicht weniger als 1133 neue Wohnungen. Das entspricht einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 35 Prozent. Zur Jahrhundertwende lebten erst 7400 Menschen in Bassersdorf, seit einem halben Jahr sind es nun über 10 000 Einwohner. Statistisch betrachtet ist Bassersdorf somit die 27. Stadt im Kanton Zürich. Auch die Nachbargemeinden Lindau und Wangen-Brüttisellen wiesen in den letzten Jahren eine weit überdurchschnittliche Wohnbautätigkeit auf, ebenso der nördlich an den Flughafen angrenzende Raum Bülach. Im Dreieck zwischen Neerach, Eglisau und Lufingen wuchs in diesem Jahrzehnt der Wohnungsbestand fast in jeder Gemeinde um 20 Prozent. Die hervorragende Verkehrserschliessung und die vorteilhafte Lage zwischen Zürich und Winterthur überwiegen Beeinträchtigungen durch Fluglärm.

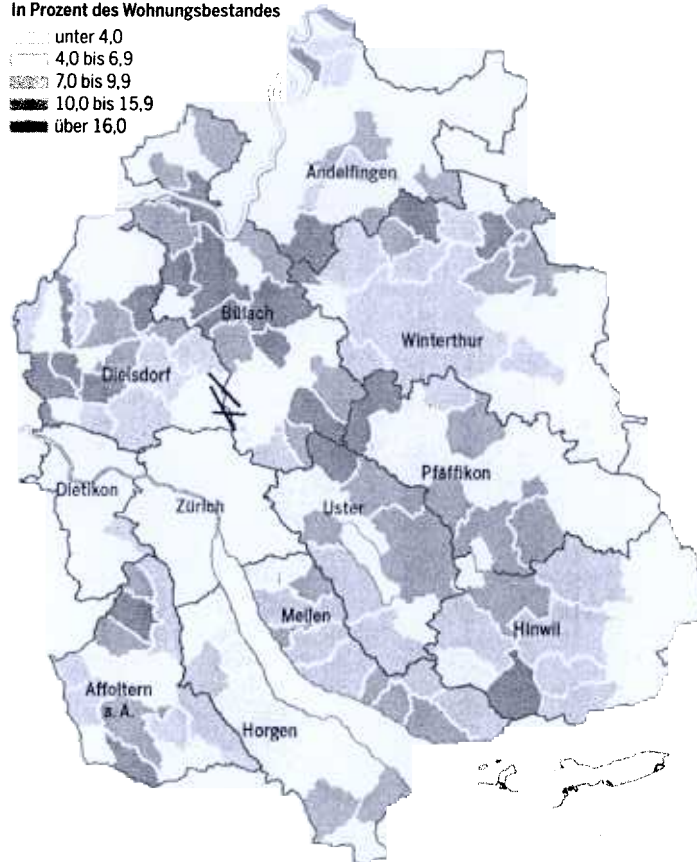
30 000 Neubauwohnungen in vier Jahren

Im ganzen Kanton Zürich bleibt der Wohnungsbau auf unverändert hohem Stand. Wie das Statistische Amt des Kantons Zürich mitteilt, wurden 2006 fast 7900 Wohnungen neu gebaut. Das entspricht nach einem geringfügigen Rückgang 2005 erneut dem Niveau der beiden Vorjahre. Seit 2003 kamen im Kanton Zürich rund 30 000 Neubauwohnungen auf den Markt. Das entspricht 5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Seit den siebziger Jahren haben die Statistiker keine derart hohe, konstante Wohnbautätigkeit über mehrere Jahre festgestellt. In absoluten Zahlen sind die Städte die Zugpferde dieser Entwicklung. 2006 entstanden in Zürich 1655 neue Wohnungen, ein Wert, der letztmals 1982 übertroffen worden ist. Auch das seit Jahren stark wachsende Winterthur wies mit 683 Neubauwohnungen eine überdurchschnittliche Bautätigkeit auf. Im laufenden Jahr rechnen die Statistiker nochmals damit, dass

Neu erstellte Wohnungen 2001–2006

In Prozent des Wohnungsbestandes

- unter 4,0
- 4,0 bis 6,9
- 7,0 bis 9,9
- 10,0 bis 15,9
- über 16,0



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich / BFS, Statistik der Wohnbautätigkeit

NZZ

gegen 8000 Wohnungen neu gebaut werden. 2008 erwarten sie dann einen klaren Rückgang. Grund ist der Einbruch bei den erteilten Baubewilligungen im zweiten Quartal 2007. Gemäss der jüngsten Statistik des Bundes gingen in der Agglomeration Zürich gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres die Bewilligungen um 38 Prozent zurück. Urs Rey vom Statistischen Amt des Kantons relativiert auf Anfrage. Der starke Rückgang habe auch damit zu tun, dass im Vergleichsquarter 2006 ungewöhnlich viele Baubewilligungen erteilt worden seien. Erste Zahlen zum 3. Quartal 2007 bestätigten die Reduktion, aber in geringerem Ausmass.

Dennoch ist die Entwicklung erstaunlich, bleibt doch der Leerwohnungsbestand im Kanton unverändert auf tiefen 0,8 Prozent. Das Risiko für

Investoren, Stockwerkeigentum nicht verkaufen oder Wohnungen nicht vermieten zu können, ist unverändert relativ gering. Als Ursache für den kommenden Rückgang beim Wohnungsbau nennt Rey den Umstand, dass der Wohnungsbau nun seit vier Jahren ein sehr hohes Niveau aufweise. Bei Investoren herrsche offenbar eine gewisse Vorsicht. Sie wollten zunächst abwarten und beobachten, wie sich der Markt entwickelt.

Auch Dieter Marmet, Partner im Beratungsunternehmen Wüest & Partner, erwartet einen Rückgang der Wohnbautätigkeit in begrenztem Ausmass. Es gebe durchaus Regionen wie das Zürcher Unterland, wo eher zu viel gebaut worden sei und die Preise nun unter Druck gerieten. Dass die Akteure das Geschehen genau beobachten, ist für Marmet keine ungesunde Entwicklung, im Gegenteil. Er erinnert an die frühen neunziger Jahre, als der ungebremste Wohnungsbau die Immobilienkrise verschärfte. Rey und Marmet betonen, auch nach der erwarteten Korrektur 2008 liege die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich noch auf einem historisch hohen Niveau. Marmet ist überdies der Meinung, die leicht gestiegenen Hypothekenzinsen hätten bisher kaum einen Einfluss auf das Geschehen ausgeübt.

Bau von Mietwohnungen attraktiv

Zehn Jahre lang dominierte der Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen den Immobilienmarkt. 2006 lag der Anteil der Mietwohnungen an allen neu erstellten Wohneinheiten erstmals wieder über 50 Prozent. Die Investitionen in den gesamten Wohnungsbau haben 2006 um 4,2 Prozent auf 4,6 Milliarden Franken zugenommen. In den übrigen Bereichen bewegen sie sich auf konstanter Höhe. Der Bürobau war 2006 rückläufig. Bedingt durch die gute Konjunktur, sind dagegen eine Zunahme der Bauinvestitionen in der Industrie und ein anhaltend hohes Niveau bei Verkauf- und Gastgewerbeflächen festzustellen.