

Quartierecho (Beilage im Tagblatt der Stadt Zürich)
Ausgabe vom Mittwoch, 26. Oktober 2005

Wohnungsmarkt-Analyse überrascht



Gute Wertentwicklung von Wohnungen dank attraktiver Lage: Kreis 5 zwischen Hauptbahnhof und Hardbrücke.

Sollen bestimmte Wohnungen besser vermietet oder als Eigentum verkauft werden? Die Antwort ist abhängig von der Attraktivität eines Quartiers. Eine Analyse der ZKB gibt zum Teil überraschende Einschätzungen zu den einzelnen Stadtgebieten.

Paradox: Noch vor Jahren machte das Gebiet zwischen Hauptbahnhof und Hardbrücke vor allem negative Schlagzeilen. Das Quartier war gezeichnet durch Drogenabhängige, Dealer und Freier auf der Suche nach Prostituierten. Nicht, dass die Gegend gänzlich davon befreit wäre, aber das Bild hat sich stark verändert. Gemäss einer aktuellen ZKB-Analyse verfügt das Quartier über ein sehr grosses Attraktivitätspotenzial – wie die Gebiete entlang dem Limmatquai und dem seeseitigen Seefeld. Da stellt sich die Frage, was denn «at-

traktiv» bedeutet? «Im Rahmen der Analyse umfasst der Begriff Kriterien wie die Nähe zu öffentlichem Verkehr, Erholungsraum, vielfältigem Einkaufsangebot, Restaurants und Ausgösmöglichkeiten. Aber auch die Durchmischung der Bevölkerung ist ein Kriterium», erklärt Urs Ledermann, Auftraggeber der Analyse und Geschäftsführer von Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien, die sich vor allem auf Liegenschaften im Seefeld konzentriert.

Familien senken Attraktivität

Als unattraktiv für die Wertentwicklung von Wohneigentum gelten die Quartiere Leimbach, Seebach und Schwammendingen. Aber auch die innerstädtischen Gebiete Hard, Escher-Wyss und die untere Langstrasse werden sehr tief bewertet. Erstaunlich ist dies insbesondere für den

Raum Escher-Wyss, da das Gebiet mit Neubauten und Neubauprojekten regelrecht boomt. Entscheidend für dieses Quartier wird sein, ob es weiterhin von Singles und Paaren ohne Kinder bewohnt wird. Oder ob sich vermehrt Familien niederlassen, was auf die Wertentwicklung drücken würde. Diese noch offene Frage ist für Wohneigentümer ein Risiko, das trotz unbestrittenem Trendstatus des Escher-Wyss-Gebietes negativ beurteilt wird.

Typische Familienquartiere wie Albisrieden, Altstetten und Wiedikon gelten als weniger trendig, aber als beständiger. Interessant wird die Entwicklung im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen zur Westumfahrung ab 2009. Die Weststrasse zum Beispiel hat nach der Abklassierung jedenfalls alle Chancen, sich zur Goldgrube zu entwickeln.

Serge Rossinski