



Dort wohnen, wo früher gearbeitet wurde

Die Swiss Life will ein Bürohaus in Altstetten abreißen und rund 100 Wohnungen erstellen. Das Beispiel steht exemplarisch für einen neuen Trend.

Carmen Roshard

Im Gebäude bei der Haltestelle Kappeli an der Flurstrasse/Buckhauserstrasse in Altstetten stehen riesige Büroflächen leer. Die UBS ist vor zweieinhalb Jahren ausgezogen. Einzig eine Filmproduktionsfirma nutzt einige Räume zwischenzeitlich, und die Stadtpolizei hält dort einige Übungseinsätze ab. Doch bald endet die Zeit der Zwischennutzung des typischen 50er-Jahre-Baus mit seinem kleinen Park vor dem Eingang. Die Besitzerin Swiss Life will ihre Liegenschaft abreißen und stattdessen einen grossen Wohnblock hochziehen.

In dieser an Arbeitsplätzen dicht gepackten Zone werden 5500 Quadratmeter Bürofläche verschwinden. Entstehen soll ein Block mit 100 Wohnungen, grösstenteils mit zweieinhalb bis dreieinhalb Zimmern. Im Untergeschoss seien Gewerberäume von rund 800 Quadratmetern eingeplant, sagt Swiss-Life-Mediensprecher Florian Zingg: «Wir rechnen, 2020 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.» Das Projekt soll noch diesen Herbst zur Baubewilligung eingereicht werden. Die Investitionskosten werden auf rund 45 Millionen Franken veranschlagt. Und die Swiss Life prüft noch weitere Umnutzungen in ihrem Liegenschaftspark.

Unvermietbare Bürohäuser

Der Umgang mit dem Bürogebäude in Altstetten steht beispielhaft für einen Trend in Zürich. «Heute werden vermehrt Bürohäuser zu Wohnhäusern umgebaut», sagt Fredy Hasenmaile, Head Real Estate Economics bei der Credit Suisse. Oder, wie in Altstetten, gleich neu gebaut. Der Grund: Ältere Geschäftshäuser lassen sich oft kaum mehr vermieten. «Viele Liegenschaften genü-

gen den modernen Anforderungen nicht mehr», sagt Hasenmaile. Da sei es naheliegend, dass man Wohnungen daraus mache. In Zürich sowieso: «Da findet man problemlos Mieter.»

Die Swiss Life hält zwar fest, dass ihre geplante neue Nutzung des Areals nichts mit ihren Büroleerbeständen zu tun habe. «Wir sind sowohl beim Büroleerstand als auch beim Wohnungsleerstand unter dem Zürcher Durchschnitt», sagt der Portfolio-Management-Leiter des Versicherers, Giorgio Engeli, ohne exakte Zahlen zu nennen. Die Leerstände seien in den letzten zwei Jahren sogar gesunken. «Aber dort, wo es Sinn ergibt, wo es eine Nachfrage gibt, dort bauen wir wieder Wohnungen.»

Zum Beispiel in einer Liegenschaft in der Zürcher Innenstadt. Swiss Life hatte vor fünf Jahren das Gebäude als Bürohaus gekauft. Ursprünglich war es als Wohnhaus gebaut worden. «Wir haben sie wieder zu Wohnungen zurückgebaut», sagt Engeli.

Eher Neu- als Umbau

Den CS-Real-Estate-Experten Hasenmaile überrascht das nicht. Ende der 90er-Jahre habe man Wohnungen zu Büros umgebaut, «jetzt läuft es umgekehrt». Im Westlink der SBB in Altstetten seien erst Büros geplant gewesen. Später habe die Bauherrschaft auf Wohnungen umgeschwenkt. Auch in Greencity waren ursprünglich deutlich mehr Büros geplant, als gebaut werden.

Der Grund: «Der Abschwung auf dem Markt für Büroliegenschaften ist fünf bis sechs Jahre früher eingetreten als bei Wohnungen.» Wo man die nötige Vorvermietungsquote von mindestens 50 Prozent nicht schon vor Baubeginn erreiche, sei es heute «üblich, dass man umplant». Schwierig sei auch, wenn ein

grosser Mieter in einem bestehenden Bürogebäude seinen Vertrag kündige: «Dann hat der Investor ein Problem. Dann ist alles auf einen Chlapf leer», sagt Hasenmaile. Der Investor versuche dann als Erstes, einen Anschlussmieter zu fin-

«Die Erwartungen an moderne Arbeitsplätze haben sich verändert. Einzelbüros sind heute passé.»

Fredy Hasenmaile, Credit Suisse

den. Gelingen das nicht oder sei die Situation von vornherein wenig aussichtsreich, könne er auch eine Modernisierung ins Auge fassen. Die Erwartungen an moderne Arbeitsplätze hätten sich in den letzten Jahren stark verändert. «Einzelbüros sind passé», sagt Hasenmaile. Meist würde gleich ein Neubau ins Auge gefasst. Umbauten seien oftmals teuer und die Grundrisse auch nicht optimal, so Hasenmaile.

Doch nicht immer sind neue Wohnungen erlaubt. Die Bau- und Zonenordnung schränkt die Möglichkeiten ein. Für den Real-Estate-Fachmann ein Übel: «Die heutigen Zonenordnungen sind antiquiert», kritisiert Hasenmaile, weil sie Zürich zu streng in Wohn- und Arbeitszonen einteile. Heute, da sogar die Industrie leise und emissionsarm produziere, sei dies nicht mehr nötig.

Das Zürcher Amt für Städtebau entgegnet: «Wohnen ist fast überall in der Stadt Zürich erlaubt. Nach der gültigen Bau- und Zonenordnung ist Wohnen in der Wohnzone, Zentrumszone, Quartierhaltungszonen sowie Kernzone zulässig.» Ausgenommen seien nur ein



paar letzte, verbleibende Industrie- und Gewerbezone sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Wohnen ausschliessen würden. Zudem seien in den letzten 15 Jahren mit Manegg, Zürich-West und Neu-Oerlikon viele ehemalige Industrie- und Gewerbezone für Mischnutzungen und somit für Wohnen geöffnet worden.

Bezugstermin 2022

In Zürich dürfte der Trend anhalten, und vermehrt dort gewohnt werden, wo einst gearbeitet wurde. Speziell in Gebäuden und Stadtkreisen, wo die Büromieten eher tief sind, lohnt sich das für Investoren. In Zürich-Altstetten liegen die Büroflächenpreise aktuell bei 250 bis 350 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Wie die Swiss Life rechnet, gibt

Portfolio-Manager Engel nicht preis, er sagt nur: «Die Mieten werden nicht im teuren Segment liegen.»

Aktuell liegen die Mietpreise für neue Wohnungen in der Umgebung bei gut 30 Franken pro Quadratmeter und Monat, was Mieten von rund 2400 Franken für eine Wohnung mit beispielsweise 80 Quadratmetern entspricht. Wo die Preise für die Wohnüberbauung beim Kappeli dereinst liegen werden, wird die Zukunft zeigen. «Niemand weiss heute», sagt Real-Estate-Experte Hasenmaile von der CS, «was in fünf Jahren besser läuft, Wohnungen oder Büros.» Nur eines ist sicher: Beim Kappeli wird es bis dann rund 100 neue Wohnungen geben. Der geplante Bezugstermin steht schon fest: April 2022.