

Abo Corona-Folgen auf den Wohnungsmarkt

Das Hotelsterben führt zu mehr Wohnungen in Zürich

Zahlreiche, vor allem kleinere Hotels müssen aktuell schliessen. Und damit setzt eine Trendwende ein.



Beat Metzler

Publiziert: 03.05.2021, 23:27



Bis vor kurzem war das Haus an der Anwandstrasse 10 im Kreis 4 eine Art Hotel. Nun gibt es hier wieder Wohnungen.

Foto: Andrea Zahler



Lange schien die Zürcher Zweitwoh-

nungsbranche unbesiegbar. Haus um Haus übernahm sie die Stadt.

Der Ärger der Linken, die in Guesthouses, Hotels, Airbnbs oder Businessapartments eine Verknappung des sowieso knappen Zürcher Wohnraums sieht, änderte wenig daran.

Doch dann kam der Doppelschlag: zuerst Corona. Im vergangenen Dezember folgte dann die Ankündigung des Stadtrates, Zweitwohnungen nur noch in Gewerbe-zonen zu erlauben. Beides zusammen hat diese erfolgsgewohnte Branche durchgeschüttelt.

Jetzt scheint es retour zu gehen, zurück zu gewöhnlichen Wohnungen.

Ein Beispiel ist die Agensa AG. Ihr Eigentümer Hans Ulrich Kobelt begann in den Nuller-Jahren, Wohnhäuser in der Stadt zu kaufen. Heute gehören der Firma mehr als 40 in der Stadt. Einen Grossteil davon, vor allem in den Kreisen 3, 4 und 5, baute Kobelt in Guesthouses oder Businessapartments um. Dazu kündigte er teilweise den früheren Mieterinnen.



Auch in diesem Haus an der Dienerstrasse 20 (ebenfalls im Kreis 4) soll nicht mehr temporär gewohnt werden.

Foto: Andrea Zahler

Lange liess sich so viel mehr Geld verdienen. Doch diese Gewissheit gilt nicht mehr. In Zürich habe sich in den vergangenen zehn Jahren ein Überangebot an zentral gelegenen Hotels gebildet, sagt Hans Ulrich Kobelt. «Der Markt ist überbevölkert. Corona hat diese Entwicklung nur noch verdeutlicht.» Gegen grosse, neue Hotels wie das 25 Hours an der Europaallee habe man mit kleineren Häusern kaum eine Chance.

Martin von Moos, Präsident des Zürcher Hotelier-Vereins, bestätigt diese Entwicklung. «Individualhotels, die nicht zu einer internationalen Kette gehören, haben es gerade sehr schwer.» Er weiss von mindestens zwölf Zürcher Häusern, die

seit Pandemiebeginn schliessen mussten. Dazu zählen das [Ascot ↗](#) und der Glärnischhof in der Enge oder das Coronado beim Irchelpark.

Auch die Agensa AG hat viele ihrer Gasthäuser und Kurzzeitapartments zugemacht. Diese Betriebe wandelt sie nun um in gewöhnliche Wohnungen, die meisten davon unmöbliert.

Er habe schon vor Corona angefangen, «Häuser zurückzunehmen», sagt Kobelt. Jetzt habe er dieses Vorgehen beschleunigt. In der Stadt handle es sich insgesamt um 180 bis 200 Wohnungen. «Und wir sind nicht die Einzigen.» Viele kleinere Anbieter würden ihre Apartments wieder im normalen Wohnungsmarkt vermieten, das zeige sich auf den Suchplattformen. «Ich schätze die Zahl auf rund 400 bis 600 Wohnungen», sagt Kobelt.

Ein weiteres Beispiel für diese Entwicklung ist das [Swissôtel in Oerlikon ↗](#), das bereits letzten September aufgeben musste. Dort entstehen rund 130 Wohnungen.



Im früheren Hotel Gertrud an der Gertrudstrasse 12 entstehen ebenfalls Kleinstwohnungen.

Foto: Andrea Zahler

Genauere Zahlen zu den Umnutzungen gibt es bisher nicht. Einen Trend stellen aber auch Immobilienexperten fest. Robert Weinert von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner spricht geschlossenen Hotels ein «intaktes Umnutzungspotenzial» zu.

Die grösseren Grundrisse, die es in den Wohnhäusern vor ihrer Hotelisierung teilweise gab, kehren allerdings kaum zurück. «Wir setzen auf Kleinstwohnungen», sagt Kobelt. Die neuen «Studios» werden 15 bis höchstens 30 Quadratmeter gross. Das geht aus aktuellen Bauausschreibungen und Inseraten hervor. Angeboten werden sie oft ab rund 1200 Franken im Monat.

Diese Kombination aus Mini-Grundrissen und Maxi-Mieten hält die Einnahmen fast auf bisherigem Niveau. «Wir verlieren nur etwa zehn Prozent im Vergleich zu vorher», sagt Kobelt.

Die Frage sei, ob sich die Nachfrage auch mit den vielen Umnutzungen halte, sagt Robert Weinert von Wüest Partner. In Zürich gebe es – im Gegensatz zu Bern etwa – schon viele Kleinwohnungen und möblierte Apartments. «Bisher hat dieser Markt gut funktioniert. Aber wegen Homeoffice sind eher wieder grössere Wohnungen gefragt.»

Es fehlt die Kochnische

Andere Stadthotels versuchen, sich mit Zwischennutzungen durch die Flaute zu retten. Sie vermieten ihre Zimmer vorübergehend als Büros oder Wohnungen. Doch dieser Ansatz funktioniert nicht überall.

Die Zwischennutzungs-Firma Projekt Interim vermittelt derzeit Zimmer in drei Hotels. «Wir hatten viele weitere Anfragen. Aber wir können nur Hotels an Toplagen berücksichtigen», sagt Mitgründer und Sprecher Raffael Büchi. Das Problem

sei, dass Hotelzimmer oft keine Kochnischen hätten. Und Hotelküchen liessen sich auf kurze Zeit nicht so leicht für Bewohnende öffnen. «Die Nachfrage nach Zimmern ohne Kochmöglichkeit hat sich als beschränkt erwiesen.»

Das X-Tra-Hotel [↗] beim Limmatplatz, das schon vor über einem Jahr zuging, löst das Kochproblem mit Gemeinschaftsküchen. Die Gross-WGs, die es hier für drei Jahre geben soll, werden gerade bezogen. Das Interesse an den rund 40 Zimmern sei gross, heisst es beim Betreiber Tomo Domo. «Bis Anfang Juni sollten wir die Zielauslastung von 95 Prozent erreichen.»

Mehr Businessapartments

Profitieren vom Hotelsterben kann die Firma Visionapartments, die grösste Anbieterin von möblierten Wohnungen in der Stadt. «Auch wir spüren die Krise», sagt die Gründerin und Chefin Anja Graf. Die Auslastung in Zürich sei um 10 bis 15 Prozent gesunken. Graf setzt aber darauf, dass es bald wieder aufwärtsgeht. «Unsere Apartments sind nicht nur für Geschäftsleute attraktiv. Wir sprechen auch viele Wohnungsno-

maden an.» Der Vorteil gegenüber den Hotels liege in den günstigeren Preisen.



Anja Graf, Chefin von Visionapartments, hat gerade ein geschlossenes Hotel übernommen.

Foto: Anna-Tia Buss

«Durch Hotelschliessungen kommen für uns attraktive Liegenschaften auf den Markt», sagt Graf. Hotelzimmer liessen sich relativ problemlos in möblierte Apartments umrüsten. Auch bezüglich Bewilligungen bestehe kein Problem. Gerade habe sich Visionapartments die Zusage für ein in Konkurs gegangenes Hotel auf Stadtgebiet gesichert.

Offen ist, wie sich der Plan der Stadt auswirkt, stärker in das Zweitwohnungssegment einzugreifen. Hans Ulrich Kobelt sagt, er habe sich bei seinen Rückführungen allein nach dem Markt gerichtet. Bei den Liegenschaften von Visionapart-

ments handle es sich fast immer um ehemalige Geschäftshäuser, sagt Anja Graf. Diese würde die neue Regel gar nicht betreffen, weil sie nicht in Wohnzonen stünden.

Die grossen Hotels werden trotzdem eröffnen

▼ [Infos einblenden](#)

Das Fernbleiben der internationalen Gäste bekommen neben den Hotels auch die Vermieter von temporären Airbnb-Wohnungen zu spüren. «In der Stadt Zürich ist die Nachfrage um 80 bis 90 Prozent eingebrochen», schätzt Frank Salvisberg, dessen Firma leer gekündigte Häuser unter anderem [über Airbnb](#) vermittelt. Die Zwischenraum Immobilien AG hat ihre Tätigkeit daher stark zurückgefahren. «Es lohnt sich momentan nicht, Wohnungen zu möblieren und anzubieten», sagt Salvisberg.

Auch sonst würden deutlich weniger Airbnb-Unterkünfte ausgeschrieben. «Das deutet darauf hin, dass sich diese Wohnungen wieder im Erstwohnungsmarkt befinden.» Und dort könnten sie

auch bleiben. Frank Salvisberg zweifelt, ob die Zürcher Airbnb-Auswahl je wieder das Vor-Corona-Level erreicht. Auf jeden Fall werde dies Jahre dauern.



Ein Zimmer, eine Kochnische, ein WC: So wird eine Mikrowohnung beworben, die früher ein Hotelzimmer war.

Foto: PD

Bislang schält sich aus all den Umwälzungen eine Gewissheit heraus: Wer in Zürich eine zentrale 20-Quadratmeter-Wohnung sucht, hat bessere Chancen als auch schon. Falls man dafür 1300 Franken zahlen kann.

Publiziert: 03.05.2021, 23:27

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

THEMEN



Coronavirus

Stadt Zürich

Immobilien

Hotellerie

2 Kommentare

Ihr Name

Speichern

Kaya wirth

vor 7 Stunden

Sorry, wir suchen gerade eine wohnung ubd diesen 'güsel' gibt es zu hauf unseriert. Möbliert oder nicht, das wickl kein Mieter. Viel zu klein und viel zu teuer. Die wollen nur abwarten und dann wieder an firmenvermieten nach corona.

Ich finde's eine Sauerei, anders kann man es nicht sagen. Wir wohnen im kreis 3. gefühlt ist jeder vierte oder fünfte wohnung eine solche. Die

Mehr Kommentare anzeigen 



[Startseite](#)

[E-Paper](#)

[Newsletter](#)

[Kontakt](#)

[AGB](#)

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Abo abschliessen](#)

[Alle Medien von Tamedia](#) ▼



© 2021 Tamedia. All Rights Reserved