

# Bezahlbar wohnen statt «Seefeldisierung»

6

URS FREY

Die unschöne Rede von der «Seefeldisierung» macht Karriere in den Medien. Das ist kein Grund zu lokalpatriotischem Stolz auf die neue Wortschöpfung. Denn gemeint ist die Zürcher Variante der gentryfication, einem Phänomen, das man von amerikanischen Grossstädten kennt. Tatsächlich, im Seefeld haben sich die Quadratmeterpreise für bebaute Grundstücke in gewissen Wohnzonen zwischen 2000 und 2006 auf 23'353 Franken mehr als verdreifacht (Quelle: Stadtratprotokoll vom 18. 3. 2009). Der Trend ist ungebrochen. Zu befürchten ist, dass sich unser Quartier schleichend entmischt. Gute Bausubstanz wird abgerissen und macht teuren, gesichtslosen Neubauten Platz. Mieterinnen und Mieter werden vertrieben und finden im angestammten Quartier keine bezahlbare Bleibe mehr. Auch mittelständische Normalverdienende, ältere Menschen und Familien können sich das Wohnen hier bald nicht mehr leisten. Mehr noch, was vor Jahren im Seefeld schleichend begann, greift auf ganz Riesbach und auf andere Stadtteile über. Die Altstadt, Hottingen, Hirslanden, Fluntern, die Enge, Wollishofen, Wipkingen, Höngg, Wiedikon, Aussersihl, bald die ganze Stadt, sehen sich von ähnlichen Entwicklungen bedroht.

«Seefeldisierung» tönt allerdings auch so, als wäre bei uns die Sache schon gelaufen, der Wandel zum gesichtslosen Yuppiequartier bereits perfekt. Dem ist zum Glück nicht so, weil nämlich mehr als die Hälfte der hiesigen Liegenschaften «kleinen» Hauseigentümern – Einzelpersonen oder Familien – gehört, welche diese zu fairen Konditionen vermieten. Sie gilt es darin zu bestärken, ihre Häuser nicht zu verkaufen, jedenfalls nicht einfach dem Meistbietenden, sondern an Genossenschaften, die Stadt oder noch besser an jene, die schon seit Jahren darin wohnen. Jetzt sind Gemeinde- und Stadtrat gefordert, der guten sozialen Durchmischung Sorge zu tragen, entsprechende Leitplanken zu setzen und dabei die Immobilienbranche und deren Verbände in die Pflicht zu nehmen. Das Seefeld bietet sich als Pilotquartier für eine entsprechende Quartierentwicklung an.

Und wir, die Stimmbürgerinnen und -bürger, müssen am 7. März die Leute wählen, welche die besten Rezepte anzubieten haben.

Machen Sie sich selbst ein Bild. Die Arbeitsgruppe Wohnen des QV Riesbach hat die Gemeinderäte der Kreise 7 und 8 zu Stellungnahmen eingeladen. Eines lässt sich daraus jetzt schon schliessen: Der Protest aus dem Seefeld hat Wirkung gezeigt. Das Wohnproblem, welches noch vor zwei Jahren kleingeredet worden ist, hat es auf der politischen Agenda weit nach oben geschafft. Die Stadtregierung hat dazu eine Task-Force ins Leben gerufen. Gut so und vor allem weiter so! – «Bezahlbar wohnen» muss ab 2010 Legislaturziel werden.

## Was meinen die Kreisparteien?

**Wo steht das Thema des ausser Rand und Band geratenen Liegenschaftensmarktes – nicht nur in Riesbach, aber hier besonders akut – auf der Agenda unserer Gemeinderätinnen und Parteivorstände? Was sind ihre Vorschläge, um mit dem Problem des je länger je teureren Wohnraumes umzugehen? Die Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins hat nachgefragt:**

1. **Wie dringlich erachten Sie und Ihre Partei das Problem der teuren Wohnungen für Riesbach auf der Skala 1 (unwichtig) bis 5 (dringlich)?**
2. **Wo liegt der Kern des Problems; wo muss der Hebel zur Lösung angesetzt werden?**
3. **Was unternehmen Sie und Ihre Partei konkret zur Milderung oder Lösung des Problems?**

**Auf den folgenden Seiten lesen Sie die Antworten.**

## SP 7/8

1. 5 (äusserst dringlich)

2. Die Fakten zeigen, dass es sich um einen tiefgreifenden Strukturwandel handelt und nicht um eine spekulative Blase. Auf Anbieterseite haben sich seit 2000 die Akteure professionalisiert, globalisiert und institutionalisiert (AGs, börsennotierte Immobilien-Fonds etc.); Milliarden von Anlagegeldern haben sich seither in den Immobiliensektor verschoben. Zudem wurden die Anlagevorschriften für Pensionskassen geändert, was diese unter höheren Renditedruck setzt. Die Immobilie hat sich tiefgreifend von der Wertanlage zur Ertragsanlage gewandelt.

Aber auch die Nachfragerseite hat sich verändert: Bei der sich auftuenden Einkommensschere findet sich zunehmend eine Mieterschaft, die ohne Weiteres Mieten über 5'000 Franken für eine 4-Zimmerwohnung bezahlen kann. Dies wird durch die Zuwanderung einkommensstarker Personen verschärft. Das Mietrecht greift bei diesen Gegebenheiten nicht. Will man nicht eine Wirtschaft am Gängelband des Staates (z.B. Mietpreisvorschriften wie in Genf), gibt es bei diesen Rahmenbedingungen nur eine grundsätzliche Lösung: Die Immobilien müssen der Spekulation und den Renditezwängen des Marktes entzogen werden. Gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften und Stiftungen, die der Kostenmiete verpflichtet sind, müssen ihren Marktanteil stark erhöhen können. Ebenso ist der Anteil an selbstbewohntem Eigentum auszuweiten.

3. Unsere SP-Initiative verpflichtet die Stadt, für die soziale Durchmischung aller Quartiere zu sorgen. Vor allem aber verlangt sie, dass der Anteil nicht-renditeorientierter Eigentümer mindestens einen Drittel aller Wohnungen ausmachen muss. Dazu haben wir mit Motionen im Gemeinderat die gemeinnützigen Wohnbauträger derart gestärkt, dass sie wieder expansionsfähig werden. Eine neue Anlaufstelle soll kaufwilligen MieterInnen finanziell und mit Know-how unter die Arme greifen. Zudem sorgen wir dafür, dass städtisches Land nur an gemeinnützige Bauträger abgegeben wird.

**Jacqueline Badran, Gemeinderätin SP (Kreis 7/8)**

**Jean-Daniel Strub, Gemeinderat SP (Kreis 7/8), Präsident SP 8**

## FDP Zürich 7 + 8

1. Langfristig ist das Problem sehr wichtig und eher dringlich. Die FDP 7+8 hat deshalb vor zwei Monaten ihr internes Positionspapier veröffentlicht und vor einiger Zeit diverse politische Vorstösse lanciert.

2. Die Attraktivität des Seefelds steigert die Wohnungsnachfrage laufend, zum Nachteil bisheriger Mieter. Die Preisspirale lässt sich nur durch ein grösseres Angebot stoppen.

Hohe Mietzinsen lassen sich aber nicht durch die Subventionierung einiger zufälliger Mieter bekämpfen, wie dies gefordert wird. Ein städtisches Engagement schafft keine einzige zusätzliche Wohnung, führt aber zu einer Angebotsverengung und dreht weiter an der Preisspirale. Die Linke kämpft zudem seit Jahren für Bauverbote, was das Angebot weiter einschränkt.

Das Problem sind nicht Sanierung oder Abriss von Gebäuden – das ist für das 2000-Watt Ziel sogar unumgänglich und führt zu mehr Wohnraum.

3. •Forderung nach Nutzung von Baulandreserven. Beispiele: Seeburg-Areal (dringliches Postulat Urs Egger), Gebiet um Quartierhof Weinegg, hinteres Seefeld (wurde grossräumig ausgezont, als einige glaubten, Zürich sei gebaut).

•Volksinitiative zur unbürokratischen energetischen Sanierung von Gebäuden – ermöglicht verdichtetes Wohnen und ist klimafreundlich.

•Forderung nach Ausnahmegewilligungen bei Dachausbauten.

•Forcierung des Baus neuer Wohnungen. Denkmalschutz darf nicht vor sozialen Anliegen kommen.

•Bekämpfung von Regulierungen, die überforderte Privateigentümer zum Verkauf treiben. Privater Immobilienbesitz ist der beste Garant für ein durchmischtes Quartier.

•Rückgabe staatlich genutzter Liegenschaften an den Wohnungsmarkt.

•Runder Tisch mit Investoren.

**Marc Bourgeois, Vizepräsident und Vorsteher des Politischen Ausschusses der FDP Zürich 7+8, Gemeinderatskandidat 2010**

## Grüne

1. Dringlichkeit 5. Allerdings ist die Wohnungsnot auch in anderen Stadtkreisen gross.

2. Während in Altmietverhältnissen die Schutzbestimmungen des Mietrechts greifen, sind die möglichen massiven Mietzinserhöhungen bei umfassenden Renovationen und Neubauten ein echtes Problem. Eine strukturelle Ursache des Problems liegt darin, dass unser Rechtsstaat auf der einen Seite das Eigentum an Boden und Wohnung schützt, aber auf der anderen Seite das zwingende Bedürfnis aller Menschen, eine bezahlbare Wohnung zu haben, weniger stark gewichtet. Zudem erachtete die Stadt Zürich es lange Jahre nicht mehr als Aufgabe, mehr Wohnraum zu schaffen. Erst in den letzten Jahren nahm der rot-grüne Stadtrat dies wieder auf und sorgte zuerst für Reiche, dann auch breiter dafür, dass 10000 neue Wohnungen entstanden.

Die Wohnungsnot verschärft sich übrigens auch durch den steigenden Wohnflächenverbrauch. Bestehende Wohnräume werden so von immer weniger Menschen bewohnt.

3. Die Stadt Zürich sollte aus unserer Sicht Mieterinnen und Mieter darin unterstützen, dass diese bei einem Besitzerwechsel kompetent gemeinsam als Mietergemeinschaften auftreten und ein Haus übernehmen können oder selbst die Häuser kaufen. Es gibt neben «Fairmietern» auch «Fairkäufer» – aber sie brauchen rasch kompetente Ansprechpartner.

Und natürlich muss die Stadt auch Geld in die Hand nehmen, um in sozialen und ökologischen Wohnungsbau zu investieren. Dafür haben wir eine Volksinitiative lanciert, die unter [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch) unterschrieben werden kann.

**Balthasar Glättli, Gemeinderat Grüne**

## SVP 8

1. Die SVP erachtet das Wohnungsproblem im Seefeld, aber auch in anderen Teilen der Stadt als sehr wichtig (Dringlichkeit 4). Wir setzen uns dafür ein, dass unser Quartier weiterhin gut durchmischt, sprich mit Familienhaushalten, Jungen und Alten, bleibt.

2. Das Kernproblem liegt darin, dass das Wohnungsangebot in der Stadt Zürich kleiner ist als die Nachfrage. Wir lehnen künstliche Eingriffe der Stadt, indem sie beispielsweise Immobilien kauft oder erstellt und zu Billigpreisen zur Verfügung stellt, grundsätzlich ab, da ansonsten private Wohnungen noch rarer und noch teurer werden. Zudem werden den Hauseigentümern die Bewilligungsverfahren derart schwer und vor allem lang gemacht, dass die Kosten automatisch in die Höhe schnellen. Und klar, aus ökonomischer Sicht absolut verständlich, die Kosten werden auf den künftigen Mieter abgewälzt.

3. Die SVP setzt sich einerseits für eine Liberalisierung der Bauvorschriften und andererseits für vereinfachte Bewilligungsverfahren ein. Allfällige Einsprachen dürfen nicht Monate lang auf den Bürotischen der Verwaltung herumliegen, sondern müssen schnellst möglich behandelt werden. Gleiches gilt für Baubewilligungen. Andernfalls liegt Bauland, wie es z.B. an der Ecke Münchhalden-/Wildbachstrasse der Fall war, Monate oder in diesem Fall gar Jahre brach. Der Eigentümer verliert laufend Geld, weil er nicht bauen kann, und potenzielle Mietende finden keine Wohnung. Würden solche kostenintensive Verfahren von kürzerer Dauer sein, so könnte auch die Mieterschaft in Form von tieferen Mieten davon profitieren: Eine klassische win-win-Situation. Wir stehen für freie Marktwirtschaft, auch in der Wohnungspolitik.

Patric Egger, Kreisparteipräsident SVP  
Zürich 8

# STERNMARSCH\* MONTAG, 14. DEZ. 2009

## Bezahlbar wohnen in der Stadt



«Bezahlbar wohnen»! Unter diesem Motto findet  
am Montag, 14. Dezember  
ein Sternmarsch mit Kerzen und Laternen aus verschiedenen  
Quartieren statt. Die Teilnehmenden aus Riesbach besammeln sich  
um 19:00 an der Ecke Seefeld-/Mainaustrasse  
(beim ehemaligen Kino Razzia; Gesuch eingereicht).  
Die Schlusskundgebung mit Überraschung und Stellungnahmen von  
Betroffenen findet auf der Gemüsebrücke statt  
(ca 19:45 bis 20:15).

Initianten: Diverse Quartiervereine,  
Kirchgemeinden und Gruppierungen von Betroffenen  
Aktuelle Informationen siehe:  
[www.bezahlbare-wohnungen-zuerich.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen-zuerich.ch)

Illustration Franz Bartl

## CVP Kreis 7 & 8

**1.** Für den familiären und gesellschaftlichen Zusammenhalt als sehr wichtig (5). Die Zahl der kinderlosen Haushalte hat in den letzten zwanzig Jahren stark zugenommen, doppelverdienende Paare mit entsprechendem Budget haben Einzug gehalten. Dies ist ein Trend, der nicht mit Gesetzen zu regeln ist.

**2.** Der Kern des Problems liegt in der freien Marktwirtschaft. Solange Käufer resp. Mieter für Liegenschaften/Wohnungen gefunden werden, welche hohe Beträge bezahlen, weil für sie die Lage des Objekts entscheidend ist und nicht der Preis, kann nicht konkret dagegen angegangen werden. Der Wohnungsmarkt macht wie jeder andere Markt Zyklen mit Preisübertreibungen durch.

Der Hebel muss dort angesetzt werden, wo die öffentliche Hand Spielraum besitzt. Dies ist vor allem beim kommunalen und teilweise beim genossenschaftlichen Bauen möglich. Zudem bei den Bauvorschriften, welche das Bauen nicht unnötig teuer machen sollten.

**3.** Einen wichtigen Schritt hat die CVP zusammen mit der EVP im Juni 2009 bereits vollbracht: Die CVP/EVP-Motion 2008/576 wurde vom Gemeinderat überwiesen. Der Stadtrat wurde beauftragt, in Riesbach und Seefeld für Familien und dort seit längerem wohnhafte Personen mehr Wohnraum zu schaffen. Der Stadtrat hat nun bis im Sommer 2011 Zeit, dem Gemeinderat und somit der Öffentlichkeit darzulegen, mit welchen Mitteln er diesen erhaltenen Auftrag umzusetzen gedenkt.

Dies ist unserer Ansicht nach der realistischste Weg, um das Problem zu mildern.

**Urs Rechsteiner, Gemeinderat CVP**

## GLP 7 & 8

**1.** Dringlichkeit 4–5. Die glp7&8 verfolgt die Entwicklungen im Riesbach betreffend Wohnungsnot und Entmischung von Wohn- und Arbeitsort mit Besorgnis. Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte u.E. um eine Durchmischung der Daseinsgrundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung) bemüht sein. Dabei sollten Alleinstehende wie auch Familien; Wohlhabende, Mittel- und Unterschicht ihren Platz finden.

**2.** Die Attraktivität von Riesbach (Lage, ÖV-Erschliessungsqualität etc.) ist auch das Problem des Quartiers. Hinzu kommen gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnungsbedürfnisse (Flächenverbrauch), welche, letztlich als Kehrseite dieser Attraktivität, die Wohnungsnot im Riesbach besonders akut werden lassen.

Die Schaffung von mehr Wohnraum durch gezielte und qualitativ gute Verdichtung ist aus Sicht der glp7&8 ein erster Schritt zur Minderung der Wohnungsnot. Weiter wäre die Gewährung einer höheren Ausnutzungsziffer für die Erstellung «erschwinglicher» Wohnungen zu prüfen.

Eine Angebotssteigerung allein vermag das Problem indes nicht zu lösen. Langfristig sollte sich die Quartierbevölkerung mit einem Mitspracherecht zur angestrebten Quartierentwicklung äussern können. Andererseits muss die Siedlungsentwicklung auch auf überkommunaler Ebene geplant und die Attraktivität anderer Quartiere gesteigert werden. Weiter sollten neue Formen genossenschaftlichen Wohnens gefördert werden. Kurzfristig scheint uns die Wiedereinführung des Mietzinsformulars anstrebenswert. Dieses zeigt die Höhe der Vormiete und den Mehrwert durch allfällige Renovationen auf.

**3.** Wir verlangen einen neuen Zonenplan gestützt auf unser Stadtentwicklungskonzept. Die oben aufgeführten Forderungen möchten wir darin umgesetzt sehen. Schliesslich streben wir ein verstärktes Mitspracherecht der Quartierbevölkerung an.

**Ann-Catherine Nabholz,  
Präsidentin GLP 7&8**

## EVP Kreise 7 und 8

**1.** Die EVP hat sich wiederholt dafür eingesetzt, dass Familien in der Stadt Zürich sich wohl fühlen, beim Wohnen, in Schule und Arbeit, ebenso wie in der Freizeit. Zürich als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität soll dies auch für Kinder sein und bleiben.

**2.** Die beiden Gemeinderäte der Kreise 7 und 8 von EVP und CVP haben im Dezember 2008 eine Motion eingereicht, die vom Gemeinderat im Sommer dem Stadtrat als dringlich überwiesen wurde, und von diesem verlangt, eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.

**3.** Wir unterstützen die Kirchgemeinde Neumünster in ihrer Bemühung, selber Wohnraum zu schaffen auf einem ihrer Grundstücke. Des Weiteren wird die EVP der Stadt Zürich eine Initiative lancieren, mit der familienfreundliche Massnahmen, insbesondere im Wohnbereich verlangt werden.

### Informationsveranstaltung

### «Seefeldisierung» oder bezahlbar wohnen in Riesbach?

**Montag, 11. Januar 2010, 20:00**

**Altes Kirchgemeindehaus Neumünster  
Zollikerstrasse 74**

**(Kreuzung Höschgasse/Zollikerstrasse)**

- Forderungen und Vorschläge der Arbeitsgruppe Wohnen
- Information über Wohnbauvorhaben im Quartier
- Diskussion
- Vorführung SF-DRS Reporter-Film von Karin Bauer: «Vertrieben von zu Hause – Über die Yuppisierung eines Quartiers»

**Veranstalter: Quartierverein Riesbach  
und Evang.-ref. Kirchgemeinde  
Neumünster**