

## **Wir Zwangssparer finanzieren die Seefeldisierung mit**

Gentrifizierung! Ein Begriff, der vor kurzem noch zum exklusiven Fachjargon von Soziologinnen und Urbanisten gehörte, ist heute in den grossen Städten Europas in aller Munde: Einst ärmere oder mittelständische Innenstadtquartiere werden aufgrund ihrer attraktiven, zentralen Lage von gutbetuchten Leuten neu entdeckt und von findigen Immobilienfirmen erschlossen. Was diese als Sanierung und Aufwertung propagieren, erleben die Leute vor Ort als Vertreibung aus dem lieb gewonnenen Wohnparadies. Oft trifft es Alteingesessene und Familien mit bescheidenen Budgets. Auf Zürichdeutsch heisst dieses Phänomen Seefeldisierung. Und im Seefeld selbst trägt es den Namen von Urs Ledermann. Zielstrebig und hartnäckig sammelt dieser seit den 1980er-Jahren Haus um Haus im Quartier. Die Verkäufer sind oft ältere Leute und Erben mit der Aussicht darauf, nicht nur eine grosse Stange Geld zu lösen, sondern gleich auch die Mühsal rund um Unterhalt, Verwaltung und Mieterwechsel los zu sein. Etwa 0.63 Mia. Franken ist die Sammlung Ledermanns mittlerweile wert. Und rund 40 Objekte mit zehnmal soviel Wohnungen umfasst sie allein im Seefeld. In zwei Fällen sind Gruppen von Häusern Luxusüberbauungen gewichen und haben der Seefeldisierung ein erkennbares Gesicht gegeben.

Doch diese Offensichtlichkeit lenkt auch ab von den anderen Akteuren im Quartier. 400 Wohnungen, das sind nur 5.4 Prozent des Bestands im flachen Teil von Riesbach. Den grossen Rest teilen sich natürliche Personen (ca. 60 Prozent) und Gesellschaften (ca. 35 Prozent), während der gemeinnützige Wohnungsbau mit ca. 6.5 Prozent weit unter dem städtischen Mittel (26 Prozent) liegt. Von den natürlichen Personen steht ein erheblicher Teil aus demographischen Gründen davor, ihren Besitz zu vererben (geschätzte 40 000 Wohnungen dürften es in dieser Kategorie in ganz Zürich sein). Verkäufe wegen Erbteilung sind also eine tickende Bombe.

### *Institutionelle Anleger als versteckte Antreiber*

Besondere Beachtung verdient aber auch die Rubrik ‚Gesellschaften‘, hinter der sich mehrheitlich Pensionskassen und Versicherer verbergen. Sie pflegen das brave Image der besonnenen Verwalter, welche unser Rentenskapital mündelsicher anlegen. Wohin das führen kann, zeigt das Beispiel der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, die im Geviert von Dufour-, Färber- und Florastrasse eine grosse Überbauung aus dem Jahre 1911 besitzt. Allen 88 Parteien wurde in diesem Frühling gekündigt. Abriss und Totalneubau stehen an. Geplant sind zwar drei Wohnungen mehr als zuvor. Doch vor dem Hintergrund der Seefeldisierung muss man annehmen, dass hier ein Befreiungsschlag geplant ist, um dereinst mittels Marktmieten eine Maximalrendite zu erzielen. Es ist nicht anzunehmen, dass viele von den bisherigen Mietern sich eine der ‚attraktiven, zeitgemässen‘ Wohnungen leisten können. Wahrscheinlich ist vielmehr, dass die neuen Grundrisse weniger, aber geräumigere Zimmer vorsehen, so dass schliesslich auf demselben Raum weniger Menschen leben werden. (Nota bene: der Kreis 8 hatte 1941 25 000 Einwohner; 2010 waren es noch 15 500!). Unser fragwürdiges, auf Kapitalbildung angelegtes Vorsorgesystem reproduziert also das Paradox, dass wir mit unserem Pensionsgeld die eigene Wohnung verteuern. Wenn wir dieses System auch nicht von einem Tag auf den anderen aushebeln können, dann müssten wir zumindest darauf pochen, dass die institutionellen Anleger in den bedrängten Stadtquartieren einen Teil der Wohnungen für Leute mit kleinem Budget zur Kostenmiete anbieten.

### *Durchmischungsziel einlösen*

Der Quartierverein Riesbach und mit ihm viele andere Vereine in anderen Stadtkreisen unter Gentrifizierungsdruck haben in den letzten Jahren mit Kundgebungen und Vorstössen auf die Gefahr drohender Entmischung hingewiesen. Der gute soziale Mix ist zwar auch deklariertes Ziel der Stadtregierung. Doch wir wollen nicht einfach einen statistischen Wert für Zürich insgesamt, sondern dass die Vielfalt in den einzelnen Quartieren erhalten bleibt. Das ist die Lebensqualität, die wir fordern; nicht nur fürs Seefeld, sondern für die ganze Stadt. Und damit sich da etwas bewegt, braucht es den steten Gegendruck aus allen Teilen der Zivilgesellschaft.

*Urs Frey, Präsident Quartierverein Riesbach*