

# «Wir wollen die Weichen beim Wohnen anders stellen»

*Der Quartierverein Riesbach setzt sich für bezahlbare Wohnungen im Quartier ein. So fordert er institutionelle Anleger, aber auch den reformierten Stadtverband auf, bei Neubauten an die kleinen Leute zu denken, die sonst ihr angestammtes Wohnquartier verlassen müssten.*

**Pia Meier**

«Steigende Nachfrage macht Totalsanierung von gut erhaltenen Häusern lohnenswert. Leerkündigungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen, die ein Mehrfaches der bisherigen Mieten betragen, werden möglich. Das hat in der Regel mit notwendigem Gebäudeunterhalt wenig, mit Profitmaximierung jedoch sehr viel zu tun.» Dies schreibt Urs Frey, Präsident Quartierverein Riesbach, kürzlich in einem Brief an Andreas Hurter, Präsident des reformierten Stadtverbands. «Auf der Strecke bleiben die kleinen Leute, oft ältere Menschen, die ihr angestammtes Wohnquartier verlassen müssen. Das ist nach unserer Auffassung das Gegenteil von sozialer Nachhaltigkeit.»

Grund für die deutlichen Worte von Frey ist die Liegenschaftspolitik beziehungsweise das neue Leitbild Immobilien der reformierten Kirche. Dieses regelt, wie die Immobilien der reformierten Kirche in Zukunft vermietet werden sollen. Wenn die

Kirchengemeinden Anfang 2019 zu einer einzigen Kirchengemeinde Stadt Zürich zusammengeführt werden, werden auch die Immobilien zentral verwaltet. Es bestehen folglich Bedenken, dass die Kirche viele Immobilien zu Marktpreisen für Dritte freigibt. Frey fordert den reformierten Stadtverband in seinem Brief auf, die für die Stadt Zürich geltende Quote von einem Drittel gemeinnützigem Wohnanteil gleich für die Kirche zu postulieren und im Leitbild Immobilien als strategische Grösse festzuschreiben. «Eine ganz einfache Lösung hätte darin bestanden, die eigene Policy an jener der städtischen Liegenschaftsverwaltung auszurichten.»

«Bedenken sind nicht gerechtfertigt», hält Fabian Kramer, Mediensprecher des reformierten Stadtverbands, fest. «Wir besitzen gar nicht so viele Wohnungen, sondern in erster Linie kirchliche Liegenschaften, die uns viel Geld kosten.» Falls ein gewisser Ertrag erwirtschaftet werde, werde dieser ins Kirchenprogramm investiert. Allgemein lege die reformierte Kirche nicht Wert auf Gewinn, sondern auf Transparenz. «Die Kirche nimmt ihre soziale Verantwortung wahr.» Hurter sei bereits im Gespräch mit Frey über das Thema.

## Studie mit Karte erstellt

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt habe sich in Riesbach keineswegs entkrampft. «Das Thema Gentrifizierung hat sich über die ganze Stadt ausgebreitet. Von einer Entspannung im Seefeld kann deshalb keine Rede sein», hält Frey fest. Er zählt ein paar Bei-



Die Stiftung Gemeinnützige Gesellschaft von Neumünster (GGN) gedenkt fünf Häuser mit günstigen Wohnungen zu schleifen. Foto: David Herter

spiele auf. «Aktuell sind die Leerkündigungen durch die ZKB an der Zollikerstrasse 19–25 ein Thema. Gleich ennet der Quartiergrenze beim Hegibachplatz, an der Hofackerstrasse 1–5, gedenkt die Gemeinnützige Gesellschaft Neumünster, GGN, für die fünf Häuser mit sehr günstigen Wohnungen Ersatzneubauten zu erstellen. Dies mit der erkennbaren Absicht, die Wohnungen künftig zu Marktpreisen zu vermieten und so das Altersheim der GGN querzufinanzieren.» Frey sieht die Aufgabe des Quartiervereins darin, zu solch problematischen Entwicklungen

im Quartier Öffentlichkeit herzustellen und Bewusstsein zu schaffen. «Dies tun wir zum Beispiel mit Recherchen oder Stellungnahmen wie in diesem Brief an den Stadtverband der reformierten Kirche.»

Die Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins hat mit einer selbst erstellten Studie samt Karte im Quartiermagazin «Kontakt» vom September auf mehreren Seiten auf das Ausmass der Total-sanierungen und Ersatzneubauten in Riesbach aufmerksam gemacht. Der Quartierverein setzt sich gemäss Frey allgemein für

günstigen Wohnraum ein. Er hat allerdings wenig Einfluss. «In der Regel sind wir nicht rekursberechtigt. Deshalb ist unser Einfluss rein informeller Natur», so Frey.

«Im Fall der Kirche schien es uns wichtig, ein deutliches Wort zu sprechen, weil hier die Dinge noch im Fluss sind und die Chance besteht, dass die Weichen noch anders gestellt werden.» Das betreffende Leitbild der Kirche lasse Interpretationsspielraum offen, und es sei wichtig, dass dieser im Sinn des Quartiervereins genutzt werde. Zudem sei bekannt, dass es in der Kirche viele Kräfte gibt, die eine rein renditeorientierte Bewirtschaftung der kirchlichen Liegenschaften nicht befürworten. «Diese Kräfte möchten wir stützen», betont Frey.

## Institutionelle Anleger

«Grosse Sorge bereitet uns die Politik der institutionellen Anleger wie der ZKB, die fast per Gesetz zur Marktlogik gezwungen sind», so Frey weiter. Er würde es schön finden, wenn Exponenten der Immobilienbranche mit positiven Beispielen auffallen würden statt nur damit, dass sie die Gemeinnützigen schlechttreden.

«Einen Hoffnungsschimmer erkennen wir allerdings in den vielen kleinen Hauseigentümern, die ihre Liegenschaften behalten und sorgfältig bewirtschaften», freut sich Frey. «So sind sie oft in der Lage, moderate Mieten zu verlangen und trotzdem über die Kostendeckung hinaus eine für sie erfreuliche Kapitalrendite zu erlangen.»