

Muss sich die Geschichte wirklich wiederholen?

Albert Leiser

In den Zwischenkriegsjahren lässt sich in Zürich eine Entwicklung beobachten, die sich vielleicht (leider) schon bald wiederholen könnte: Nach 1914 zogen viele Arbeiter vom Land in die Stadt Zürich, um Arbeit und Auskommen zu finden. Die starke «Zuwanderung» führte zu Wohnungsnot und sozialen Spannungen und deshalb zu einem starken Engagement der Stadt im Wohnungsbau. Im Jahr 1920 mussten die Stadtzürcher Behörden die eigene Bautätigkeit allerdings weitgehend einstellen, weil ihnen das Geld ausgegangen war. Stattdessen unterstützten sie private Genossenschaften mit Bauland und Darlehen.

Überproduktion an Wohnungen

1923 zog die Konjunktur an, die sozialen Spannungen nahmen deutlich ab, und das Wohnungsangebot überstieg – nicht zuletzt aufgrund der grossen Bautätigkeit der Wohnbau-genossenschaften – die Nachfrage. Die eigentlichen Verlierer der damaligen Entwicklung waren die privaten Eigentümer/Vermieter: Der soziale Wohnungsbau führte zu einer Überproduktion an Wohnungen, zu einem steigenden Leerwohnungsbestand sowie zu abnehmender Bautätigkeit. In der Folge fielen die Mietpreise, dies obwohl die Erstellungskosten neuer Wohnungen, die Hypothekarzinsen sowie Steuern und Abgaben hoch

blieben. Damit rechnete es sich für manchen Hauseigentümer nicht mehr, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ja führte sogar zu Verlusten.

1931 erreichte die weltweite Wirtschaftskrise Zürich: Die Arbeitslosenzahlen stiegen rasant an, etwas langsamer stieg der Leerwohnungsbestand, und die grössten Betriebe der Stadt gerieten in existenzielle Schwierigkeiten. Die Wirtschaftskrise setzte auch den Hauseigentümern enorm zu: Ende 1934 standen in Zürich 2478 Wohnungen leer, was 3 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes entsprach. Die Zuwanderung in die Stadt kam zum Stillstand, und es geschah, dass Leute wieder aus der Stadt zogen und dass sie auch enger zusammenrückten: Eltern zogen zu ihren Kindern, Ehepaare gaben ihre eigene Wohnung auf und gingen in Untermiete, Büros wurden aufgelöst und in Privatwohnungen verlegt. Dies hatte gravierende Folgen für die Vermieter, die die Lasten des Wohnraums nicht mehr tragen konnten: Hypotheken konnten nicht zurückgezahlt werden und wurden gekündigt, und es kam häufig zu Zwangsverwertungen.

Parallelen zu heute ...

Noch brummt die Zürcher Wirtschaftsmotor, trotzdem ist – nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen globalen Entwicklung – nicht auszuschliessen, dass früher oder später auch die Schweiz von Turbulenzen

betroffen werden könnte. Innerhalb kurzer Zeit könnten dann Arbeitsplätze aus der Stadt ausgelagert werden oder sogar ganz wegfallen. Ein Trend übrigens, der sich in bestimmten Stadtregionen bereits jetzt schleichend bemerkbar macht. Es wäre deshalb durchaus denkbar, dass in der Folge dann die Nachfrage nach Wohnraum ebenfalls zurückgehen könnte. Vielleicht sogar schneller als erwartet: Bereits heute findet sehr teurer Wohnraum nur schlecht oder sogar gar keine Abnehmer – Mieter oder Käufer – mehr.

Nicht von heute auf morgen

Wenn neben der sinkenden Nachfrage zudem noch die Zinsen steigen – auch damit ist mittel- bis langfristig zu rechnen – und wie früher etwa per Bundesbeschluss die Mieten eingefroren werden, finden sich private Eigentümer unverhofft in der ungemütlichen Situation wieder wie vor dem Zweiten Weltkrieg. Zwangsversteigerungen, leere Häuser, stockende Bau- und Renovationstätigkeiten sowie damit kombiniert steigende Arbeitslosigkeit könnten die Folge sein. Elemente, die eine attraktive Stadt äusserst schnell unattraktiv werden lassen.

Diese Situation wird weder von heute auf morgen noch aufgrund eines oder einzelner Ereignisse eintreten. Hingegen treten in letzter Zeit immer häufiger kleine Einzelteile in Erscheinung, die zusammengenom-



«Hauseigentümern wird immer mehr vorgeschrieben, wie sie zu bauen haben»

Albert Leiser, Gemeinderat FDP

men eine negative Entwicklung beschleunigen können: Hauseigentümern wird immer mehr vorgeschrieben, wie sie zu bauen haben. Eine steigende Vorschriftendichte macht Bauen aber immer teurer und irgendetwas unattraktiv mit der Folge, dass private Bauherren auf Kantonsgebiet ausweichen könnten oder sich sogar ganz zurückziehen.

Die kontinuierlich sinkende Zahl an Parkplätzen schlägt sich bereits

heute im sinkenden Umsatz des lokalen Gewerbes nieder. Eigentlich verständlich: Wer für einen Einkauf in einem bestimmten Geschäft lange einen Parkplatz suchen muss, der weicht irgendwann entnervt auf ein anderes Geschäft aus, etwa in der Peripherie. Fürs erste Geschäft ist dieser Kunde dann praktisch für immer verloren. Und wer etwa seine Eltern oder Verwandten besuchen will oder sogar regelmässig pflegen muss und ebenfalls zu viel Zeit mit der Parkplatzsuche verliert, wird Alternativen suchen. So könnte langfristig nicht nur das Gewerbe leiden, sondern auch bestimmte Bevölkerungssegmente markant «zurückgehen».

Aus der Geschichte lernen

Lassen wir uns doch durch die Geschichte lehren, dass Attraktivität und Prosperität vergänglich sind und sehr schnell verloren gehen können. Stadtexterne, ja globale Einflüsse können wir nur beschränkt beeinflussen. Entwicklungen innerhalb der Stadt hingegen können wir sehr wohl steuern. Deshalb sollten wir Zürcherinnen und Zürcher uns darauf besinnen, was die Stärke und Attraktivität von Zürich ausmacht. Und dies sollten wir nicht leichtsinnig aufgeben.

Albert Leiser, Direktor Hauseigentümerverband Zürich, vertritt die FDP 9 seit 1999 im Gemeinderat. Er amtierte 2012/2013 als Präsident des Gemeinderates (höchster Stadtzürcher).

ANZEIGEN

Stromverbrauch einsehen?
Umzug melden?

Dies und noch viel mehr erledigen Sie rund um die Uhr auf dem Online-Kundenportal «mein ewz». Klicken Sie rein und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten.

Unter allen Registrierungen verlosen wir attraktive Preise:
Ein Wellness-Wochenende im Tessin inkl. Probefahrt mit einem Elektroauto und monatlich ein iPad.

mein.ewz.ch

Jetzt
registrieren
und Preise
gewinnen!

mein ewz – entdecken Sie Ihr neues Kundenportal.
Auf mein.ewz.ch registrieren und Preise gewinnen.