

Zeitschrift: Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 53 (1974)
Heft: 5

Artikel: Am Beispiel eines gefährdeten Wohnquartiers
Autor: Nauer, Otto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-338839>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Am Beispiel eines gefährdeten Wohnquartiers

Vorbemerkung der Redaktion:

Aus den Gemeinderatswahlen von anfangs März 1974 ist die Sozialdemokratische Partei der Stadt Zürich gestärkt hervorgegangen. Wesentlich beigetragen hat zu diesem Erfolg, dass es der SP gelungen war, das Problem der Gefährdung städtischer Wohnquartiere bewusst zu machen und konkret aufzuzeigen, auf welchem Wege dieser Fehlentwicklung Einhalt zu gebieten ist. So gelangte zum Beispiel die Kreispartei Zürich 12 nebst dem üblichen Flugblatt mit einer Sondernummer der parteiinternen Zeitschrift «Unser Weg» an die Stimmberechtigten: Womit eingehend und überzeugend die zunehmende Unwirtlichkeit des Wohnquartiers Schwamendingen zur Darstellung gelangte und die Möglichkeiten einer Sanierung grundsätzlich aufgezeigt wurden. An erster Stelle standen dabei die Ausführungen von Nationalrat Otto Nauer, die im folgenden zum Abdruck gelangen. Es handelt sich hier gleichzeitig um eine Konkretisierung dessen, was Hans Adank dargelegt hat.

Warum diese Veröffentlichung eines Artikels von – scheinbar – lokaler Bedeutung im Organ der SPS? Mir scheint, dass es hoch an der Zeit wäre, mittels unseres Blattes ein kommunalpolitisches Forum zu schaffen. Was zum Beispiel auf kommunalpolitischer Ebene der Stadt Zürich erarbeitet wurde, das könnte unter Umständen dem Kommunalpolitiker anderer Städte dienen. Oder auch umgekehrt! Austausch solch kommunalpolitischer Erfahrungen: Wer könnte ihn besser vermitteln als «Profil»?

Im übrigen blieb der Erfolg für die Sozialdemokraten im Kreis 12 (Schwamendingen) nicht aus. Trotz starker Konkurrenz seitens der Überfremdungsparteien, der POZ und der PdA, trotz Listenverbindung sämtlicher bürgerlicher Parteien gelang es der SPZ 12, 40 Prozent der Mandate für sich zu gewinnen.

RL

Die Wohnungsangebote in und um Zürich zeigen deutlich, wie extrem die Ware «Wohnung» an ein Produktionsmittel gebunden ist, das im Gegensatz zu allen anderen nicht beliebig vermehrbar und reproduzierbar ist: nämlich den Boden. Der Preis dieses Produktionsmittels stellt sich dar in der Grundrente, und diese Grundrente drückt sich aus in einer bestimmten Geldmenge, die der Grundeigentümer jährlich aus der Vermietung eines Stückes Boden unserer Stadt bezieht. Jede bestimmte Geldeinnahme kann kapitalisiert werden; das heisst über die Rückwärtsrechnung ergibt der einbringbare Zins den Bodenpreis und bildet damit die entsprechende Kapitalsumme.

Sieht man von den ursprünglichen Land- und Baukosten ab, so bildet sich die Miet immer wieder aus der Grundrente, der Amortisation der Baukosten, der marktüblichen Verzinsung des nach der Abschreibung jeweils noch verbleibenden Gesamtkapitals und den Bewirtschaftungs- und Reparatur-

kosten. Diese für jede andere wirtschaftliche Tätigkeit normale Kalkulation wird nun aber bei der Ware Wohnung von den folgenden Faktoren überlagert: dem Anstieg der Baukosten und dem Anstieg der Grundrente sowie der mangelnden Flexibilität des Wohnungsmarktes. Diese kommt darin zum Ausdruck, dass die in einem Jahr produzierten neuen Wohnungen nur einen Bruchteil des Gesamtbestandes ausmachen.

Jede Preisschwankung der Grundrente oder der Baukosten beeinflusst aber über die Neubaumieten auch die Mieten für die bereits bestehenden Wohnungen. Es ist das Kennzeichen des freien Marktes, dass sich über ihn ein bestimmter Preis bildet, der für alle auf ihm gehandelten und vergleichbaren Waren gilt. Aus diesem Vorgang entstehen für alle Hauseigentümer, die früher – und daher billiger – gebaut haben, entsprechende Spekulationsgewinne.

Innert zwanzig Jahren sind die Bodenpreise in den Kreisen 11 und 12 von zwanzig auf fünfhundert und mehr Franken pro Quadratmeter angestiegen. In den Zentren von Oerlikon, Seebach und Schwamendingen haben sie längst die Tausendergrenze überstiegen. Neuestens mehren sich die Nachrichten, wonach in den ursprünglichen Arbeiterquartieren Wiedikon, Aussersihl und Industrie Bodenpreise von zwei- bis dreitausend Franken bereits an der Tagesordnung sein sollen.

Die weltweite Inflation, nicht einfach ein Kennzeichen, sondern eine Voraussetzung für die Funktionstüchtigkeit und Erhaltung des längst anstelle des Konkurrenzkapitalismus getretenen Monopolkapitalismus, zeigt sich hier in ihrer doppelten Auswirkung. Einmal führt die Inflation zu einer anhaltenden Entwertung der Sparguthaben, zum andern bleibt das Grundeigentum von dieser Entwertung nicht nur verschont, sondern es ist in allen Teilen der alleinige Nutzniesser dieser Umverteilung. Das Grundeigentum erhält laufende steigende Erträge, während sich die Lasten aus den Hypotheken nicht verändern.

Die Höhe des Profites aus der Vermietung zur Zeit der Herstellung in den ersten Jahren ist unwichtig, solange man von der Gewissheit ausgehen kann, dass sich die Baupreise innerhalb von wenigen Jahren verdoppeln und die Bodenpreise sich im gleichen Zeitraum verdrei- bis verfünffachen. Zurzeit hat der Sparer, um die Jahresproduktion von 60 000 bis 70 000 Wohnungen aufrechterhalten zu können, jährlich 7 bis 8 Milliarden Franken bereitzustellen. Wer ist dieser Sparer? In erster Linie der Mieter selbst! Die Finanzierung des Wohnungsbaues erfolgt weitgehendst über Spargelder und Obligationen. Spargelder und Obligationen sind aber vorwiegend die Anlagemöglichkeiten der kleinen Leute, der Mieter.

Und ausgerechnet diese Mieter müssen es hinnehmen, dass ihnen die Inflation ihre Spareinlagen laufend entwertet, während anderseits diese Entwertung von der Minderheit der Sachwertbegünstigten unter dem Titel Sachwerterhaltung in kaum mehr hinzunehmende Profite umfunktioniert wird.

Lässt sich dieser Profit nicht aus den Wohnungen herauswirtschaften, so setzt sofort die Verdrängung des Wohnungsmieters durch den Dienstleistungssektor ein.

Die Veränderungen im Hochschulquartier, im Zentrum von Oerlikon, von Seebach, die zunehmende Unwohnlichkeit in Schwamendingen zeigen dieses langsame Siechtum drastisch auf. Einst Wohnquartiere, sind sie zu einem zwar langsamen, aber deshalb nicht minder schmerzhaften Bevölkerungswund verdammt. Gewiss, «Leben» in den Strassen gibt es wie einst und je – und seien es nur der Lärm und Gestank der Motorfahrzeuge. Aber das gewohnte Bild der spielenden Kinder oder der plaudernden Hausfrauen beim Einkaufsbummel ist verschwunden. Ein weiteres, untrügliches Symptom des langsamen Siechtums bietet sich jedem aufmerksamen Beobachter: das Ladensterben.

Der Verdrängungsmechanismus in den Kreisen 11 und 12 wird sich schon in nächster Zeit noch rascher drehen. Die Regierung unseres Kantons hat ihre Zeit wahrhaftig gut genützt. Nachdem jahrelang die Verhandlungen bezüglich des Einkaufszentrums Glatt nicht vom Fleck kamen, sind in aller Stille die Voraussetzungen für die Verlegung der Winterthurerstrasse zwischen Schwamendingen und Wallisellen geschaffen worden. Damit wurde der Weg frei für das Shopping-Center, aber auch für den Bau der Nationalstrasse 1 zwischen Wallisellen, Stadtgrenze und der Aubrücke.

Die Wohnlichkeit im Stadtkreis 12 ist damit auf das Äusserste gefährdet, und der Weg zur Verdrängung des Mieters freigelegt. In bezug auf die National- und Expressstrassenführung im Kreis 12 liegt eine öffentliche Aussage des kantonalen Baudirektors vor, wonach der Wohnungersatz nicht Sache des Kantons, sondern der Stadt Zürich sei. Die Stadt ist aber angesichts ihrer nicht realisierbaren Grundstücke in der Agglomeration von Zürich ausserstande, angemessene Ersatzpositionen zu stellen. Die Bodenpreissteigerungen in Adliswil im Zusammenhang mit dem im «Jolieville» geplanten Einkaufscenter zeigen drastisch auf, wie gering der Fall «Mensch-Mieter» eingeschätzt wird. In den Stadtkreisen 11 und 12 liegen die Verhältnisse gleich gelagert.

Ohne kräftige Gegenmassnahmen werden die Bodenpreise auch in diesem Gebiet ein Ausmass erreichen, das für den künftigen Wohnungsbau nur das Schlimmste erwarten lässt.

Es ist bereits kurz vor zwölf. Wenn sich der Mensch, die Familie – kurz, der Mieter – vor der totalen Verdrängung retten will, gibt es nur grundsätzliche Lösungen, sei es in bezug auf den Schutz des Wohnraumes, der kulturellen oder der sozialen Dienstleistungen.