

des Verbandes der Hausbesitzer
von Zürich und Ausgemeinden

Der Verband der Hauseigentümer
der Stadt Zürich (mit fünfzig der Kantone)
in Zürich
wurde gegründet am 25. Januar 1886.



Versammlung,

und
Sitzungsprotokoll

des

Verbandes

der

Haus- und Grundeigentümer

der Stadt Zürich.

Aufgefangen

den 2^{ten} Januar 1886 bezw. 4^{ten} Mai 1883.

Band I

War.

Geschichte des HEV Zürich von der Gründung 1886 bis heute.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts führten Wachstum und wirtschaftliche Dynamik zu einer starken Bewegung der Bevölkerung weg vom Land hin in die Stadt. Dies hatte auch einen starken Einfluss sowohl auf das Wohneigentum als auch auf das Wohnen selbst.



1886: Der erste Geschäftssitz des neu gegründeten Hauseigentümergebundes Zürich am Limmatquai 62.

«Im ungleichen Kampf für Wahrheit und Recht». Der Hauseigentümergebund und die Stadtentwicklung Zürichs.

Von Daniela Decurtins.

Wirtschaftshistorikerin und Mitglied der Chefredaktion des «Tages-Anzeigers».

Vom Mauerblümchen zum stolzen Wirtschaftsverband

Alles begann mit einer Bleistiftnotiz: «25. Januar 1886». Der Eintrag dokumentiert in den alten, verstaubten Protokollbüchern in den Archiven des Hauseigentümergebundes das Ringen der Hausbesitzer in Zürich, sich zusammenzuschliessen. Es ist die eigentliche Geburtsstunde des Hauseigentümergebundes, der zu einem massgebenden Faktor in der Stadtentwicklung Zürichs werden sollte. Seine Geschichte – hier anhand von ausgewählten Facetten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt – spiegelt Zürichs Aufstieg zur Grossstadt mit allen Folgeerscheinungen und dokumentiert die Themen und Mechanismen, die den Immobilienmarkt, das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern sowie Hauseigentümern und Staat lange prägten und auch noch heute bestimmen. Gleichzeitig entwickelte sich der Verband zu einer der führenden standespolitischen Wirtschaftsorganisationen mit gleichzeitig starkem Dienstleistungsbetrieb – immer aber im Bewusstsein, einen ungleichen Kampf zu führen in der Stadt der Mieter, in der die Hauseigentümer in der Minderheit waren.

Bescheidene Anfänge

Dabei hatte alles sehr bescheiden begonnen. Am 25. Januar 1886 beschlossen im Hotel Central unter anderem der Stadtbaumeister, verschiedene Präsidenten der damals selbständigen Gemeinden Aussersihl, Ober- und Unterstrass sowie Riesbach und Hottingen, «dass ein Verband der Stadt und der Aussengemeinden die einzige richtige Lösung wäre, um den Missständen gegenüber einer solchen Klasse von Mietern und Hauseigentümern zu begegnen, die sich nicht nach Gebühr benehmen». Um welche Missstände es sich handelte, verdeutlichten die Initianten in einem Rundschreiben, das zur Gründungsversammlung am 5. April einlud. Zwar gebe es im Obligationenrecht Bestimmungen, welche die Interessen der Hauseigentümer gegenüber den Mietern wahre. «Und doch zeigen die mehrfach gemachten Erfahrungen, dass dieser gesetzliche Schutz nicht ausreicht, um gegen gewissenlose Mieter und zur Abwehr von hieraus erwachsendem Schaden mit Erfolg auftreten zu können.»

Partnerschaftliches Verhältnis

Die ersten Statuten von 1886 beschrieben den Zweck des Verbandes in einer Art, wie er noch heute aktuell ist: §1. Die Hauseigentümer von Zürich und Ausgemeinden bilden einen Verband zu dem Zwecke, ihre Gesamt- und Einzel-Interessen gegenüber von Mietern zu wahren, zu fördern und für die Mietverhältnisse im Allgemeinen geordnete Zustände herbeizuführen. §2. Der Verband hat sein Augenmerk hauptsächlich darauf zu richten, dass dem Vermieter Schutz gegen Schädigungen und Verluste durch Mieter, andererseits aber auch rechtschaffenen Mietern Garantie gegen gewissenlose Vermieter geboten werde.



1886: Seit 1882 führen drei Tramlinien über den Paradeplatz, die von Pferden gezogen werden. Erste elektrische Tramlinien fahren ab 1896.

192 Hauseigentümer liessen sich vom Sinn einer solchen Organisation überzeugen, 103 stammten aus der Stadt und 89 aus den Aussengemeinden. Sie zahlten zwei Franken Beitrag und konnten dafür von Dienstleistungen wie der Vermietung von Wohnungen und öffentlichen Vorträgen profitieren, in Aussicht wurde zudem gestellt, dass der Verband Auskunft über die Zahlungsfähigkeit und «Moralität» von Mietern erteilen könne. Der damalige Quästor Christian Kramer richtete in seinem Haus am Limmatquai 62 im ersten Stock ein Büro ein, und ein «vom Vorstand angestellter besoldeter Gehülfe» besorgte die Geschäfte.

Kampf gegen Abgaben und Steuern

Der Verband kam in der Anfangsphase nicht vom Fleck. Für Mitgliederwerbung fehlte das Geld, die Vorstandssitzungen waren schlecht besucht und die Vorstandsmitglieder wechselten oft. Eine erste Generalversammlung wurde 1893 abgehalten, ab dann vermittelte der Verband «Informationen zu Vermietungen» und gab ein Mietvertragsformular ab, bei dem er sich mit dem Mieterverein absprach. Der Vorstand kümmerte sich vor allem um die Lobbyarbeit – die Beeinflussung der Behörden im Interesse der Hauseigentümer. So kämpfte er in den ersten Jahren dafür, dass Wasser und Gas nach dem effektiven Verbrauch zu berechnen und die Kehrichtsteuer auf alle Steuerpflichtigen abzuwälzen seien. Es sei doch gar zu bequem, alles auf den Hauseigentümer abzuladen, der seinerseits wieder gezwungen sei, Regress auf den Mieter zu nehmen, heisst es im Vorstandsprotokoll. Die «Anbahnung einer rationellen Steuergesetzgebung» wurde als eine der wichtigsten Aufgaben betrachtet, um «dem weitem Steigen der direkten Steuern Einhalt zu gebieten, welche wohlhabende Personen abhalten, die Stadt Zürich als Wohnort zu wählen». Klagen über die Zugänglichkeit des Stadtrates für die Anliegen der Hauseigentümer wurden schon damals laut. Sie sollten eine Konstante in der Geschichte des Verbands bleiben.

Zürich wird Grossstadt: die Mechanismen des Wohnungsmarktes

Die Gründung des Hauseigentümergeverbands fällt in eine Phase dynamischen Stadtwachstums. Zwischen 1860 und 1900 war Zürich mit seinen Vororten von 50 000 auf 150 000 Einwohner angewachsen. Jedes Jahr zogen 5000 bis 8000 Personen neu in die Grossstadt. Der Verkehr – zunächst die aufkommende Eisenbahn, dann auch die ersten Linien der elektrischen Strassenbahn ab 1894 – erhöhte die Erreichbarkeit des Stadtzentrums, das sich weg vom eigentlichen Flussübergang mit den beiden Münstern und dem Rathaus in die ehemals «mindere» Stadt verschob – in das Gebiet der neubauten Bahnhofstrasse, welche die Verkehrszentren Bahnhof, Postkutschen-Terminal (am Paradeplatz) und Schiffplände miteinander verband. Die Grundstückspreise im



1893: Im Rahmen der Eingemeindung der Vororte von Zürich wird der «Bahnhof Zürich» neu zum «Hauptbahnhof Zürich».

Zentrum zogen an. Spekulative Käufe nahmen groteske Ausmasse an, wie der Historiker Bruno Fritzsche schreibt. Gewinnrealisationen von 100 Prozent und mehr innerhalb weniger Tage waren keine Seltenheit.

Bis zu 100 Kinder im Klassenzimmer

Seit 1894 nahm die Bevölkerung der alten Stadt Zürich ab. Die ehemaligen Aussengemeinden beherbergten immer mehr Menschen, zuerst füllten sich die stadtnahen wie etwa Aussersihl oder Wiedikon, die sich Zürich 1893 einverleibte, dann die äusseren Vororte im Limmattal und jenseits des Milchbucks rund um den Industriestandort Oerlikon. Um die Jahrhundertwende bildeten sich getrennte Arbeiterquartiere heraus. Insbesondere Aussersihl war geprägt von Wohnungsnot, überfüllten Wohnungen und Arbeitern, die um ihre Existenz kämpften. In den Schulen drängten sich 80 bis 100 Kinder in einem Klassenzimmer, für Grünanlagen fehlte vorerst das Geld. Streiks und ausländerfeindliche Auseinandersetzungen wie die Italienerkrawalle gehörten zum politischen Alltag dieser Stadt.

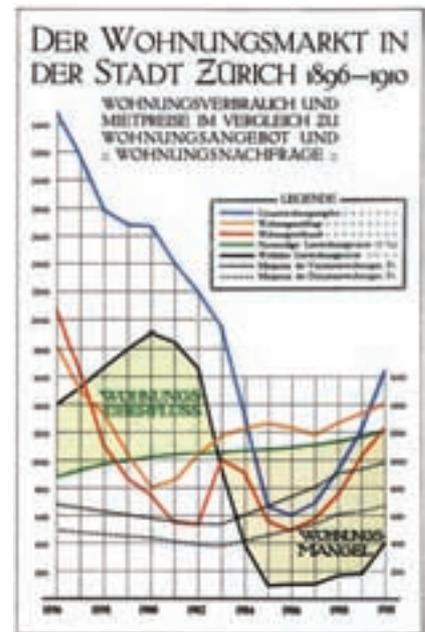
Schon früher waren Villenviertel entstanden, so dass die Stadt in schichtenspezifische Quartiere zerfiel, wie sie für das Ende des 19. Jahrhunderts in allen europäischen Metropolen typisch sind. Die Arbeiterquartiere wie Aussersihl wiesen eine höhere Wohndichte auf, die Wohnungen waren schlechter ausgebaut, obwohl die Mietzinsen, auf den Kubikmeter Wohnraum berechnet, mindestens ebenso hoch waren wie anderswo. Die Entwicklung wurde von vielen als chaotisch und bedrohlich erlebt, das Wachstum verunsicherte, unter anderem auch deshalb, weil es zum grössten Teil auf Zuwanderung beruhte. Der Stadtrat gelangte schon 1896 zum Schluss, dass sich die Stadt im Wohnungsbau systematisch zu engagieren habe. Dazu kam es vorderhand nicht: Die 1897 einsetzende Wirtschaftskrise machte dies vorerst überflüssig. Sie führte dazu, dass bis zu 5 Prozent der Wohnungen leer standen. Dies bereitete dem Hauseigentümerverband Kopfzerbrechen. Insbesondere die Nachfrage nach grösseren Wohnungen liess trotz Mietzinsreduktionen zu wünschen übrig, woraus er schloss, dass die Zahl der kapitalkräftigen Mieter zurückgehen würde. Die Verbandstätigkeit erschöpfte sich in dieser Phase zur Hauptsache darin, Wohnungen zu vermieten und die Mitglieder zu ermahnen, Wohnungen, wenn sie denn mal vermietet seien, zu melden und zahlungsunfähige sowie «sonst rentiente» Mieter dem Verband anzuzeigen. Dies sei vor allem auch wegen der Zuzüger aus anderen Ländern zentral, mit denen auch die Disziplinlosigkeit wachse.

Zwischen Wohnungsnot und -überfluss

In der Krise ging der Wohnungsbau rasch zurück. An der Generalversammlung des Hauseigentümerversbands vom 11. November 1900 sprach Sekundar-



1899: Titelseite des Berichts des Vorstandes des Hauseigentümergebietes an die Generalversammlung von 1898.



1896–1910: Angebot und Nachfrage nach Wohnungen schwanken je nach Konjunktur stark.

lehrer Kollbrunner aus der Enge über «Die gegenwärtige Lage der zürcherischen Hausbesitzer, ihre Ursachen, Ausblick in die Zukunft, Anregungen, Vorschläge und Eingaben behufs etwelcher Erleichterung». Als Gegenmittel forderte er die Einführung indirekter Steuern (für Wechsel, Spielkarten, Tabak, Weine etc.), die Reduktion der Liegenschaftensteuer, die Berechnung des Wasserzinses nach dem tatsächlichen Verbrauch und die vorläufige Einstellung des Baus von Arbeiterwohnungen. Viele Arbeitsplätze gingen in dieser Zeit verloren, und 1899 zogen erstmals mehr Leute aus der Stadt als hinein, es waren plötzlich viel zu viele Wohnungen auf dem Markt.

1903 verkehrte sich der Wohnungsüberfluss wieder ins Gegenteil. Mit dem einsetzenden Konjunkturaufschwung traten auf dem Wohnungsmarkt erneut die alten Probleme auf. Die Leerwohnungsziffer sank von 5,4 Prozent im Jahr 1900 auf 0,3 Prozent 1905. Erst das Zusammentreffen von verstärkter Wohnbautätigkeit und verlangsamtem Bevölkerungswachstum brachte nach 1906, zwei Jahre vor einem neuerlichen Konjunkturreinbruch, eine Entspannung. Der Verband plädierte in diesen Wachstumsphasen stets fürs Masshalten. «Es sind keine Symptome vorhanden, welche die gegenwärtige Situation so optimistisch erscheinen lassen, dass eine Mietsteigerung von 20–30 oder noch mehr Prozent am Platze wäre. Ein so kurzsichtiges und unkluges Gebaren gewisser Vermieter muss einer entsprechenden Reaktion rufen und die Kluft nur erweitern, die heute zwischen Vermieter und Mieter besteht», ermahnte er 1906 seine Mitglieder.

Modernes Wirtschaftswachstum als Treiber

In dieser Phase der Zürcher Stadtgeschichte lassen sich die typischen Mechanismen herausarbeiten, die das Verhältnis zwischen Hauseigentümern und Mietern prägen und sich durch die ganze Verbandsgeschichte wie ein roter Faden ziehen: Zentrales treibendes Moment ist das moderne Wirtschaftswachstum, das sich durch Zyklen auszeichnet. Bei Konjunkturreinbrüchen findet eine Abwanderung statt, und mit einer zeitlichen Verzögerung nehmen auch Heirats- und Geburtenzahlen ab. Die Menschen sind nicht mehr bereit, Geld zu investieren, sondern horten es, weil die Zukunft unsicher geworden ist. Das verstärkt die Tendenz zu verlangsamtem oder negativem Wirtschaftswachstum. Immer mehr Wohnungen stehen leer, und den Hauseigentümern entgegen Mietzinseinnahmen.

Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Wirtschaftsaufschwung wird die Stadt für Zuwanderer wieder attraktiv, die Leerwohnungsbestände lösen sich in Luft auf: Der Wohnungsüberfluss verwandelt sich in Wohnungsnot. Gleichzeitig steigen die Mieten, die bis dahin tendenziell sanken. In der betrachteten Phase betrug die Steigerung in etwa 75 Prozent, wie Fritzsche berechnet hat. Steigende Mieten indessen regen Investitionen im Wohnungsbau nur dann an,

Warnung vor der Kostenfalle

Die Verlässlichkeit der Mieter beschäftigte den Verband bereits früh. Um 1900, als viele Wohnungen leer standen, erteilte er seinen Mitgliedern den Rat, nichts zu überstürzen. Es sei «immer noch besser eine Wohnung leer stehen zu lassen, statt keinen Zins zu bekommen und hinterher noch die Kosten für Renovation des Mietobjektes – denn solche Mieter verlassen in der Regel das Mietobjekt auch noch ungeputzt – auf sich nehmen zu müssen», wie es im Jahresbericht heisst.



1918: Arbeiterkinder suchen im Abfall nach Brauchbarem und versuchen so, das Einkommen der Eltern aufzubessern.

wenn alternative Anlagemöglichkeiten bei gleichem Risiko keine höhere Rendite versprechen. Aber selbst wenn die Gelder unmittelbar in dieses Geschäft fließen sollten, führt die Verzögerung zwischen Projekt und Realisierung dazu, dass sich die Wohnungsnot im Wirtschaftsaufschwung vorerst noch verschärft. Umgekehrt bewirkt der Timelag, dass bei schwindender Bevölkerungszunahme die einmal in Gang gekommene Bautätigkeit auf hohem Niveau weiterläuft und damit die nächste Krise vorbereitet.

Grosstadtmalaise, die Anfänge des städtischen Wohnungsbaus und der Kampf des Hauseigentümergeverbands

Der Stadtrat beschäftigte sich ab Beginn des 20. Jahrhunderts – der Zyklizität des Marktes entsprechend – immer wieder mit der Wohnungsfrage. Für Arbeiterfamilien, vor allem Zuwanderer, bedeutete die Wohnungsnot «ein den hygienischen Grundsätzen zuwiderlaufendes enges Zusammenpferchen in Räumen, welche bezüglich Luftraum, abgesehen von allfälligen weiteren sanitären Mängeln, in keinem Verhältnisse stehen zur Zahl der Familienmitglieder», wie die Behörden 1906 festhielten. Sie führten die Ausbreitung von Krankheiten wie Tuberkulose, Cholera oder Typhus auf die schlechten Wohnverhältnisse zurück. Die ersten Schritte in der kommunalen Wohnungspolitik wurden denn auch vom Gesundheitsamt in die Wege geleitet, daneben ging es aber vor allem auch darum, die Arbeiterbevölkerung zu guten Bürgerinnen und Bürgern zu erziehen und damit die sozialen Spannungen zu entschärfen, wie der Historiker Daniel Kurz aufzeigt.

«Freie, frohe Aussicht»

Im Sommer 1906 unterbreitete Friedrich Erismann dem Grossen Stadtrat eine erste konkrete Vorlage – den Bau von Wohnhäusern im Industriequartier –, um zuerst im Arbeiterquartier einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot zu leisten. Dabei flossen auch wohnungsreformerische Ansätze in das Projekt ein: Die Planer sorgten für so viel Licht, Luft und «freie, frohe Aussicht» wie möglich und wählten für die Fassaden den Heimatstil, der Geborgenheit vermitteln sollte. Am 21. April 1907 stimmte eine klare Mehrheit der Stadtzürcher Stimmberechtigten dem Bau der Siedlung zu. Die Vorlage über die «billigen Wohnhäuser im Industriequartier» wurde im Arbeiterviertel haushoch angenommen, am wenigsten stimmten im Villenquartier Enge zu, aber auch dort waren es stattliche 46 Prozent – die Erkenntnis, dass die ungenügenden Wohnverhältnisse zur sozialen Konfrontation beitrugen und deshalb angegangen werden mussten, setzte sich breit durch.

Der Hauseigentümergeverband stand der Vorlage zunächst kritisch gegenüber. Er hatte im Oktober 1906 von zwei Architekten und einem Baumeister ein



1918: Soldaten im Einsatz während des Landesstreiks auf dem Paradeplatz.



1907: Die Stadt beschliesst, Wohnungen zu erstellen. Beispielsweise die Wohnsiedlungen Riedtli I bis V in den Jahren 1912 bis 1919.

Gutachten erstellen lassen, das zum Schluss gelangt war, dass es «keine zwingenden Gründe zum Bau von Wohnungen durch die Stadt» gebe und die aufgestellten Angaben und Berechnungen «unrichtig» seien. «Das [...] geplante Unternehmen wird sich selbst nicht zu erhalten vermögen, sondern zu seiner Existenz bedeutender Zuschüsse aus der Stadtkasse bedürfen.» Angesichts der allgemeinen Grundstimmung der Bevölkerung schwächte die Verbandsspitze ihre Position aber ab, wie den Protokollen zu entnehmen ist. Sie sei «grundsätzlich der Vorlage nicht feindlich» gestimmt, sie kritisierte aber die zusammenhängenden Bauten und erachtete die Unterstützung von Genossenschaften beim Bau auf öffentlichem Grund als sinnvolleren Weg. Die Abschwächung der Position und das Bemühen, nicht zu viele Angriffsflächen in der Öffentlichkeit zu bieten, hingen mit der Ohnmacht der Verbandsspitze zusammen, die sich mit dauernden Angriffen des Proletariats auf Kapital und Besitz konfrontiert sah.

Existenzielle Nöte

Zum Zeitpunkt der Abstimmung über die Häuser im Industriequartier lagen schon weitere Projekte für städtische Wohnbauten in der Schublade: Am Friesenberg sollten Kleinhäuser für Arbeiter entstehen; am gegenüberliegenden Sonnenhang von Oberstrass, im sogenannten Riedtli, plante das Hochbauamt eine Siedlung mit Miethäusern, als Zürich wieder in eine Wirtschaftskrise schlitterte. Der Verband fürchtete um seine Mitglieder. «Die im Berichtsjahr in unserer Stadt vorgenommenen zahlreichen Grundpfandverwertungen sprechen eine beredte Sprache. Wie viele Existenzen und wie viele kleine Ersparnisse gingen hier zu Grunde! Es wäre endlich an der Zeit, dieses traurige Bild einmal denen vor Augen zu führen, die stets in allen möglichen Formen den Kampf gegen Liegenschaftenbesitzer führen.»

Eine zweite Serie von städtischen Wohnbauten entstand am Ende des Ersten Weltkriegs, zwischen 1917 und 1920. Die Stadt befand sich damals in einer prekären Situation. Obdachlose mussten in Hotels, Baracken und sogar in beschlagnahmten Büroräumen untergebracht werden, wie Christine Morra-Barrelet schreibt. Die schlechte Stimmung in der Bevölkerung nahm stetig zu, 1916 kam es zu ersten Massendemonstrationen und schliesslich im November 1918 zum Generalstreik. Die Behörden forcierten den kommunalen Wohnungsbau und erliessen Mieterschutzverordnungen mit Kündigungsbeschränkungen und dem Einfrieren der Mietpreise sowie Rationierungsvorschriften. Sie reagierten zudem mit Brotverbilligungsaktionen und richteten Teuerungszulagen aus. Die Stadt baute, obwohl sie mit Kosten von 200 bis 300 Prozent der Vorkriegsperiode zu rechnen hatte und sich massiv verschuldete. Der Hauseigentümergeverband ging deswegen auf die Barrikaden. Er kritisierte die Stadt, dass sie mit ihrer Steuerpolitik und der Schaffung eines Mietamtes, das die Zinserhöhungen auf



1927: Tramunfall an der Badenerstrasse als Folge des «modernen Lebens».

ein Minimum beschränkte, dazu beitrug, dass die private Bautätigkeit lahmgelegt wurde, und jetzt unter «horrenden Verlusten» Millionenbauprojekte durchzog. «Der Ausfall muss durch die allgemeinen Steuern aufgebracht werden. Dieselben belasten das Grundeigentum in erster Linie und zwingen damit den Liegenschaftsbesitzer, mit seinem eigenen Geld zu seiner eigenen Konkurrenz und damit zu seinem eigenen Schaden die städtischen Bauprojekte verwirklichen zu helfen, wahrlich ein grosser Schritt vorwärts auf dem Wege der sukzessiven Enteignung und Entwertung des privaten Grundbesitzes durch den Staat resp. die Gemeinde!», wie es im Jahresbericht 1918 heisst.

Verlierer der Entwicklung

Nach 1920 stellten die Behörden ihre eigene Bautätigkeit weitgehend ein – dies, weil ihnen das Geld ausging. Stattdessen unterstützten sie private Genossenschaften mit Bauland und Darlehen. In jenem Jahr wurden von den rund 470 in Zürich erstellten Wohnungen lediglich etwa 70 ohne öffentliche Finanzhilfe gebaut. Erst im Laufe des Jahres 1923 zog die Konjunktur wieder an und die sozialen Spannungen nahmen deutlich ab. Das Wohnungsangebot überstieg erstmals wieder die Nachfrage. Der HEV Zürich betrachtete die Hauseigentümer als die **eigentlichen Verlierer** der Entwicklung der letzten Jahre: «Denn mit einem Überwiegen des Angebotes müssen die Mietpreise fallen, auch wenn die Erstellungskosten neuer Wohnungen, die Hypothekarzinsse, die Steuern und Abgaben noch so hoch sind. Dann wird mancher Hauseigentümer nicht mehr auf seine Rechnung kommen. Und dann wird sich die Frage erheben, ob der Staat, der sich dem Mieter gegenüber – auf unsere Kosten – so überaus hilfebereit gezeigt hat, es auch für uns sein wird. Wir können uns hier allerdings der bitteren Bemerkung nicht enthalten, dass wir sehr grossen Zweifel daran haben, denn die Erfahrungen in den ersten Kriegsjahren berechtigen dazu. Unsere Zukunft ist somit nichts weniger als rosig.»

Mieterschutzbestimmungen und «Rotes Zürich» mobilisieren die Hauseigentümer

Zentrales Thema der Zwischenkriegszeit war der Kampf für den Abbau der Mieterschutzbestimmungen, insbesondere das künstliche Tiefhaltend der Mieten durch die Mietpreiskontrolle. «Abbau des Mieterschutzes ist unsere Losung von heute. Hier wird es hart auf hart gehen, denn ein gewisser Teil der Mieterschaft wird die ihm in den letzten Jahren gebotenen Vorrechte nicht kampfflos preisgeben. Wir aber rechnen mit der Einsicht weiterer Kreise, dass es höchste Zeit ist, Kriegsmassnahmen und Ausnahmeverordnungen sukzessive abzubauen, die einem demokratischen Staatswesen durch die Ungleichheit der Behandlung der Staatsbürger auf die Dauer nicht anstehen. Unsere Mitglieder aber fordern wir auf, auf der Hut zu sein und die Reihen zu schliessen. Mitglieder,

Neumodische (Auto-)Sorgen

An der Generalversammlung von 1923 waren die neu aufkommenden Autos in den Städten und die dadurch erzeugten Erschütterungen der Gebäude zentrales Thema, ebenso die Raserei und die damit verbundene Staubplage. Der HEV Zürich gab deshalb ein Rechtsgutachten in Auftrag, das prüfen sollte, ob und in welcher Weise die dem Hauseigentümer durch die Erschütterungen zugefügten Schäden zu ersetzen seien, wie es im Vorstandsprotokoll heisst.

sorgt für weitere Hilfstruppen! In dem bevorstehenden schweren Kampf können wir nicht stark genug sein!», so der Appell, neue Mitglieder zu werben, im Jahresbericht für 1920. 1926 wurden die letzten Bestimmungen schliesslich aufgehoben. Mit dem spürbaren wirtschaftlichen Aufschwung schien die revolutionäre Bedrohung, die in den Stellungnahmen des HEV Zürich nach dem Ersten Weltkrieg immer wieder angedeutet wurde, gebannt. «Die Gegenwart zeigt sich glücklicherweise solch sozialistischen Wirtschaftsexperimenten lange nicht mehr so günstig gesinnt, wie dies bei der stark revolutionären Nachkriegszeit noch der Fall gewesen ist.»

Sozialreformerischer Kurs unter Emil Klöti

Doch das Misstrauen gegenüber den Linken und Vertretern des sozialen Wohnungsbaus blieb bestehen, und die Polemik fiel auf beiden Seiten oft sehr heftig aus. Zürich stand damals immer noch eine bürgerliche Regierung vor, und 1925 wurden alle neun bisherigen Stadträte bestätigt. Aber im Parlament begannen sich die Kräfte zugunsten der Sozialdemokraten zu verschieben. Sie erreichten bereits 1925 die Mehrheit im Grossen Rat und 1928, als Emil Klöti Stadtpräsident wurde, auch in der Exekutive. Es begann die Zeit des «Roten Zürich» (1928–1938), angeführt durch Emil Klöti und «Volksrecht»-Redaktor Ernst Nobs, die auf einen gemässigten reformerischen Kurs eingeschwenkt waren, der auf Ausgleich angelegt war. Sie machten soziale Themen im Bereich Lohn, Arbeitszeit und Versicherung zu ihren Kernaufgaben. Entsprechend wurde der städtische Wohnungsbau weiter forciert, verbunden mit sozialreformerischem Gedankengut. Die Stadt kaufte weiter systematisch Baulandreserven auf, was die Gestaltung zusammenhängender Grosssiedlungen am Stadtrand ermöglichte.

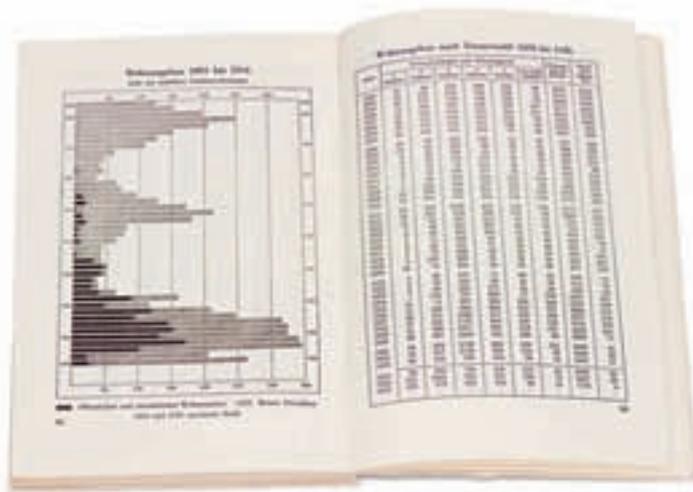
Für den HEV Zürich war der soziale Wohnungsbau ein Ärgernis, und er wurde nicht müde, vor den Folgen zu warnen: Überproduktion an Wohnungen, wachsender Leerwohnungsbestand, abnehmende Bautätigkeit, Bauarbeiter, die ihre Stelle verlieren und aus der Stadt ziehen. Er verglich diese Bautätigkeit mit einer «Treibhauspflanze», die «mit künstlichen Mitteln, mit staatlichen und städtischen Subventionen und billigen Darlehen auf genossenschaftlichem Wege in die Höhe getrieben wird». 1932 kam es zum sogenannten «Zürcher Mieterstreik», der aber sehr begrenzt war. Nur gerade 1 Prozent aller Mieter beteiligte sich am Aufruf, «so lange keinen Mietzins mehr zu zahlen, wie die Hausbesitzer sich weigerten, den Zins zwischen einem Viertel und einem Drittel herabzusetzen». Die Bewegung hatte ihren Ausgangspunkt an der Quellenstrasse und übte neben den Hauseigentümern vor allem auch an den Sozialdemokraten Kritik, die als «sozialdemokratische Knechte der Mietwucherer» angeprangert wurden.



1933: Emil Klöti, Stadtpräsident von 1928 bis 1942, auf einem Wahlplakat der Sozialdemokratischen Partei, kreiert von Alois Carigiet.

Wohnungsbau als Erziehungsprogramm

Im «Roten Zürich» verband die Stadtregierung mit dem Schwerpunkt beim sozialen Wohnungsbau vor allem auch sozialreformerische Ziele. Der damalige Stadtbau-meister Hermann Herter war überzeugt, dass im Kleinhäuser der bessere Staatsbürger grossgezogen wird als in der Mietkaserne. Dahinter verbarg sich die erzieherische Absicht, «dass sich der Volksgenosse immer weniger als Proletarier dem Staate gegenüberstellt und immer mehr als Staatsbürger zum Volksganzen bekennt».



1893–1934: Wohnungsbau in der Stadt Zürich: in der Grafik links schwarz markiert der öffentliche und unterstützte Wohnungsbau, grau markiert der reine Privatbau.

Die Folgen der weltweiten Wirtschaftsdepression

1931 hatte die weltweite Wirtschaftsdepression auch Zürich erreicht: Die Arbeitslosenzahlen stiegen rasant an, etwas langsamer der Leerwohnungsbestand. Die grössten Betriebe der Stadt gerieten in existenzielle Schwierigkeiten. Die Maschinenfabrik Escher-Wyss & Co. hätte 1936 beinahe schliessen müssen. Die Wirtschaftskrise setzte den Hauseigentümern enorm zu. Ende 1934 standen in Zürich 2478 Wohnungen leer, was 3 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes entsprach. Die Zuwanderung kam zum Stillstand, und der Hauseigentümergeverband rechnete damit, dass nicht nur mehr Leute wieder aus der Stadt ziehen, sondern dass sie auch enger zusammenrücken würden: dass Eltern zu ihren Kindern ziehen, Ehepaare ihre eigene Wohnung aufgeben und in Untermiete gehen, Büros aufgelöst und in Privatwohnungen verlegt würden. Die Folgen davon zeigte der Verband in seinem Jahresbericht anschaulich auf: «Die zahlreichen Mietzinsverluste bringen aber manchen Vermieter in eine äusserst kritische Lage. Die Mietertragnisse reichen da und dort bereits nicht mehr aus, um die Lasten des Hauses zu tragen. Es folgen dann gleich die Kündigungen der nachgehenden Hypotheken. Da jedoch in gewissen Fällen bereits erste Hypotheken schon nicht mehr leicht unterzubringen sind, von den nachgehenden schon gar nicht mehr zu reden, kommt es immer häufiger zu Zwangsverwertungen. Das ist eine wirtschaftliche Erscheinung, die sich trotz ihrer verheerenden Wirkung gegenwärtig in aller Stille vollzieht und die über ungezählte Hausbesitzerfamilien bitteres Leid bringt.»

Mit der Abwertung des Schweizer Frankens 1936 besserte sich die Lage der Hausbesitzer. Zu Beginn des Zweiten Weltkriegs wurden aber die Preiskontrollen wieder eingeführt und damit die Mieten eingefroren. Gleichzeitig entlasteten die sinkenden Hypothekarzinsen die Eigentümer. Dafür verlangten immer neue Bestimmungen, wie die Errichtung von Luftschutzräumen, und Unsicherheiten bei der Brennstoffrationierung den Hausbesitzern einiges ab. Der Verband warf dem Bundesrat vor, dass er dieses Problem, das aus der Erfahrung des letzten Krieges vorhersehbar gewesen sei, nur langsam und unentschlossen angepackt und damit viel Konfliktpotenzial im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern eröffnet habe.

Während des Zweiten Weltkriegs staute sich bei den Hauseigentümern der Ärger an, zum Teil entlud er sich in hitzigen Diskussionen an der Generalversammlung oder in ruppiger Kritik am Vorstand, der zu wenig unternehme. Die Stimmungslage wird im Jahresbericht für das Jahr 1942 treffend wiedergegeben: «In uns Hausbesitzern überwiegt das Gefühl, von den Behörden sehr einseitig behandelt zu werden. Anderen Wirtschaftsgruppen gibt man ohne langes Zögern, was sie verlangen. Es kommt dabei nicht einmal darauf an, ob Milch, Fleisch oder Holz im Preise steigen. Uns Hausbesitzern dagegen verwehrt man



1923–1959: Kantons- und Nationalrat Dr. Max Brunner wird als erster Sekretär des HEV Zürich angestellt.

die selbstverständlichste Anpassung an die vermehrten Lasten. Ja noch mehr, man steigert sie noch! Mit fast boshafter Gelassenheit sagt man uns: Ihr habt es bisher auch gekonnt, also könnt Ihr es auch weiterhin, heute ist nicht die Zeit zur Erhöhung der Mieten!»

Der HEV Zürich wird zum Modellverband

Doch die Situation hatte auch ihr Positives: Die diversen mietpreispolitischen Eingriffe des Bundes während des Ersten Weltkriegs und schliesslich erneut während des Zweiten Weltkriegs sowie der Kampf gegen den städtischen Wohnungsbau und die steuerlichen Belastungen durch die Stadt hatten dem Verband ab 1914 regen Zulauf beschert. Der Sekretär des Verbands, Max Brunner, begann wieder Vorträge zu aktuellen Fragen zu halten. In den 1930er-Jahren erschienen bis zu 1200 Interessierte. 1900 hatte der Verband noch 635 Mitglieder gezählt, 1910 waren es knapp 600 mehr. 1920 wurde die Zahl beinahe verdreifacht, und 1930 waren es bereits 5162. «Damit sind wir wohl in die Reihe der grössten Wirtschaftsverbände hineingerückt», meldete der HEV Zürich stolz. Für den Zuwachs in den dreissiger Jahren auf 6695 Mitglieder (1940) war die zweite Eingemeindung 1934 verantwortlich, bei der die heutigen politischen Grenzen nach zwei erbitterten Abstimmungskämpfen festgeschrieben wurden. Damit gingen auch die vorher selbständigen Vereine in Oerlikon und Altstetten im städtischen Verband auf.

Schon zu Beginn der Zwischenkriegszeit war der HEV Zürich zu einer Art Modellverband geworden. Im Kanton entstanden damals in einer Reihe von Ortschaften weitere Organisationen nach seinem Vorbild. Der Sekretär des städtischen Verbands leistete dabei Entwicklungshilfe und tourte durch den Kanton. Mit der Diskussion der bundesrätlichen Mieterschutzverordnungen 1920 begannen sich die Reihen zu schliessen, und die Verbände fanden sich am 12. Dezember zum «Kantonalverband der Haus- und Grundeigentümer-Vereine des Kantons Zürich» zusammen – «ein neuer Ansporn zur Fortsetzung unseres ungleichen Kampfes für Wahrheit und Recht», wie es im Jahresbericht für 1920 heisst. Dieser Kampf drehte sich um die Bewahrung der Eigentumsrechte – mit weitreichenden Konsequenzen für den Wohlstand. «Denn wo die Lust, Eigentümer zu werden, durch Verordnungen eingedämmt, ja zum Teil geradezu vernichtet wird, da muss auch die Lust zum Sparen und zur Arbeit verschwinden. Damit aber hört jedes Blühen und Gedeihen auf.»

Der Wirtschaftsboom der Nachkriegszeit: Wachstum ohne Grenzen, der Citydruck entsteht

Die Zeit nach 1945 brachte einen starken Modernisierungsschub in der Stadtentwicklung Zürichs. Das hatte verschiedene Gründe. Nach anfänglicher

«Unkollegiale» Einfamilienhausbesitzer

Nach dem Ende des Ersten Weltkriegs erlebte der Verband einen regen Zulauf an Neumitgliedern. Die Einfamilienhausbesitzer hingegen liessen sich nur schwer zu einem Beitritt bewegen. Der HEV Zürich brandmarkte sie immer wieder als «unkollegiale» Trittbrettfahrer und kritisierte sie für ihre Haltung, sie hätten keinen Verband nötig, weil sie sich im Bedarfsfall einen Anwalt für Rechtsfälle leisten könnten, würden aber gleichzeitig von der Lobbyarbeit des Verbands profitieren.



Um 1950: Starkes Wachstum der Stadt, beispielsweise in Oerlikon und Schwamendingen.



1952–1957: Der Altstetter Lindenplatz wird neu als Begegnungsplatz konzipiert und gebaut.

Verunsicherung darüber, ob dem nun einsetzenden Wirtschaftswachstum zu trauen sei – zu frisch waren die Erinnerungen an den Rückschlag nach dem Ersten Weltkrieg –, erfasste in den 1950er-Jahren eine Aufbruchstimmung und Wachstumseuphorie den Grossteil der Bevölkerung. Wachstum versprach steigenden Wohlstand für alle. Dieser Optimismus durchdrang mit dem Anbruch der sechziger Jahre alle gesellschaftlichen Bereiche. Der Traum vom «Super-Zürich» – das sich als das Wirtschaftszentrum der Schweiz durchsetzte – fand in ambitionierten Projekten Ausdruck, etwa der City im See (1961). Das ganze untere Seebecken sollte in eine Insel mit Geschäftsstadt verwandelt werden, um neue Räume für die Expansion zu gewinnen. Auch die Verkehrsplanung spiegelt diese Ambitionen eindrücklich. Sie verstand ihre Aufgabe in erster Linie darin, den Autofahrern freie und flüssige Fahrt in der Stadt zu ermöglichen. In der Innenstadt wollte man die Tramlinien unter den Boden verlegen, das Strassennetz ausbauen und mit neuen Durchgangsstrassen versehen. Im Zusammenspiel mit der Nationalstrassenplanung des Bundes entstanden so Pläne zu eigentlichen Stadtautobahnen, zu den drei Ästen des späteren «Expressstrassen-Ypsilons».

Verkehr als Stadtplaner

In der Stadt Zürich stieg die Einwohnerzahl, bedingt durch die Zuwanderung aus den Nachbarkantonen, weiter an und erreichte 1962 mit 442 000 Einwohnern das Maximum, ab 1963 kehrte sich der Trend aber um. Das Wachstum hatte sich zunächst auf die jüngeren, 1934 eingemeindeten Vororte und dann über die politischen Stadtgrenzen hinaus verschoben. Seither verlagerte sich die wachsende Bevölkerung in die Agglomeration, während sich der Stadtkern, ausgehend von der City, entvölkerte. Dass sich Arbeit und Wohnen räumlich trennen liessen, war auf den Siegeszug des Autos und anderer Verkehrsmittel zurückzuführen, welche die Städte und Vororte erschlossen. Das Privatauto wandelte sich vom Luxusgefährt für Wohlhabende zum Alltagsgegenstand, den sich viele leisten konnten, und entsprechend stieg die Zahl der Pendler. Fast die Hälfte der Berufspendler benutzte 1970 für die Fahrt an den Arbeitsplatz den eigenen Wagen. Zürich begann sich in dieser Zeit immer mehr zur Dienstleistungsgesellschaft zu wandeln, die ersten Shoppingcenter entstanden und Zürich stieg zum internationalen Finanzplatz auf.

Diese Entwicklung schlug sich auch im Bau von Wohnungen und in der Nachfrage nach ihnen nieder. Nach dem Krieg hatte es eine eigentliche Stadtplanung gegeben, der Konsens zerbrach aber zu Beginn der 50er-Jahre und machte vor allem auch privaten Initiativen Platz. Unmittelbar nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs war die Verunsicherung noch lange gross gewesen, und die Besorgnis über die zunehmende Wohnungsnot erfasste immer weitere Kreise.



1952: Eines der ersten Hochhäuser der Schweiz entsteht am Letziggraben in Zürich-Wiedikon.



1958: Wohn- und Geschäftshaus an der Birmensdorfstrasse bei der Schmiede Wiedikon.

Der Konsens war gross, dass die neuen Quartiere geplant und zumindest ein Teil des Wohnungsbaus subventioniert werden müssten, wie der Historiker Ruedi Weidmann aufzeigt. So entstanden sorgfältig strukturierte, mit Grünflächen gestaltete Räume wie am Letziggraben, wo nicht nur die ersten beiden **Hochhäuser der Schweiz** mit zwölf Stockwerken von Privaten gebaut wurden, sondern auch Läden, genossenschaftliche Siedlungen, das von Max Frisch entworfene Letzibad, ein Kindergarten und eine Kirche. Die Stadt plante die neuen Quartiere um die alten Dorfkerne von Albisrieden, Altstetten, Seebach, Schwamendingen und Witikon herum, die mit Läden und öffentlichen Gebäuden zu Quartierzentren verdichtet wurden. Der Lindenplatz in Altstetten, der in Zusammenarbeit mit einer lokalen Genossenschaft zwischen 1952 und 1957 entstand, ist ein gelungenes Beispiel dafür. Der Hauseigentümergeverband hielt auch in dieser Zeit an seiner grundsätzlichen Meinung fest, kämpfte vor allem gegen die Tiefhaltung der Mieten, die Teil des kriegswirtschaftlichen Mieterschutzes war, und ermunterte die Behörden, die Erteilung von Arbeitsbewilligungen an Ausländer zu begünstigen. «Wir unsererseits haben uns von jeher auf den Standpunkt gestellt, dass es zweckmässiger wäre, die staatlichen Fesseln der Wirtschaft zu lockern und Verhältnisse zu schaffen, die die Privatwirtschaft wieder zum Bauen anspornen», schrieb der HEV Zürich 1947. Es berühre eigentümlich, dass diejenigen, die über die Wohnungsnot und das Versagen der privaten Bautätigkeit am beständigsten klagen, nämlich die Gewerkschaften, alles tun würden, um die Einreise von Fremdarbeitern zu verhindern. «Ist es recht, in diesen Arbeitswilligen, die aus Gebieten der Not zu uns kommen, um durch redliche Arbeit ihren Lebensunterhalt zu verdienen, nur «Lohndrucker» zu sehen?»

Der Citydruck verschärft sich

Bis Anfang der 1950er-Jahre blieben die Verhältnisse ungünstig. Private Investitionen lohnten sich eigentlich nur mit öffentlichen Subventionen. Einerseits waren die Zinssätze auf langfristigen Obligationen hoch, ebenso die Preise für Baumaterial, andererseits war die Situation auf dem Arbeitsmarkt angespannt, und erst allmählich verdichtete sich das Vertrauen in ein anhaltendes Wirtschaftswachstum. In der Hochkonjunktur der 1950er- und 1960er-Jahre fielen die Beschränkungen aber sukzessive weg, und die Privaten investierten wieder. Trotzdem herrschte seither «permanenter Wohnungsmangel», wie die Stadtbehörden 1990 in einem Tour d'Horizon schrieben. Dafür waren vor allem auch gesellschaftliche Entwicklungen verantwortlich, etwa dass die Jungen das Elternhaus früher verliessen und die Eltern in ihren angestammten Wohnungen blieben, dass die Menschen immer älter wurden und dass die Ansprüche an Wohnfläche und Komfort zunahmen. Zudem sanken die Familiengrössen in der Stadt, und die Zahl der Ein-Personen-Haushalte nahm zu.

Wohnen für Individualisten

1952 wurden am Letziggraben die ersten beiden Hochhäuser Zürichs gebaut. Die modernen Kleinwohnungen waren insbesondere für berufstätige Alleinwohnende und das arbeitende, kinderlose Ehepaar gedacht. Ein gesunder Individualismus wurde direkt an dieser Bauform festgemacht: «... ich persönlich, mein Verehrter, bin ein Individualist, ich zöge es vor, im vierzehnten Stock eines Hochhauses zu wohnen, wo ich wenigstens einen freien Himmel sehe, da und dort einen weiten Horizont», liess Max Frisch 1954 in einem Hörspiel den Architekten sagen. Frisch selber wohnte später im Lochergut.



1970: Am 1. Oktober wird das Shopville, eine neue Unterführung unter dem Bahnhofplatz mit Einkaufsmöglichkeiten, eröffnet.

Gleichzeitig verschärfte die Wachstumsphase den Citydruck. Bereits in der Zwischenkriegszeit hatte sich die City von der Bahnhofstrasse her zur Sihlporte und entlang dem Bleicherweg ausgedehnt, nach 1945 geriet auch die Enge in ihren Sog. Der elegante Wohnort der Reichen mit seinen klassizistischen Villen wandelte sich in ein Geschäftsviertel, Wohnräume machten Büros Platz. Auf dem Immobilienmarkt traten neue Akteure auf, wie der HEV Zürich schon früh beobachtete. «In immer stärkerem Masse werden von Grossunternehmungen wie Investmenttrusts, Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen Liegenschaften aufgekauft; dabei werden in den meisten Fällen die bestehenden Hypotheken abgelöst, um eigene Gelder placieren zu können. Das hat jedoch seine zwei Seiten: der solide private Kleingrundbesitz wird durch anonyme Gesellschaften abgelöst, was bestimmt nicht erwünscht ist. Andererseits wird dadurch der Liegenschaftenmarkt krisenbeständiger, weil es sich bei diesen neuen Käufern meist um gut fundierte Gesellschaften handelt, die bei einem Rückgang der Mieten oder Liegenschaftenpreise nicht gleich in finanzielle Schwierigkeiten geraten», hielt er 1952 fest. Renditeüberlegungen beziehungsweise die Krisen- und Inflationssicherheit solcher Anlagen veranlassten insbesondere die Pensionskassen, sich in diesem Geschäft zu engagieren. Rund ein Drittel der zwangsversicherten Gelder ist hier im Schnitt angelegt, und seit das betriebliche Zwangssparen als Ergänzung zur AHV als 2. Säule staatlich sanktioniert ist, suchen entsprechend riesige Summen nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich. Die Kassen wurden damit zu einem zentralen Player in diesem Geschäft. Das dem zugrunde liegende 3-Säulen-Modell der Altersvorsorge ist Anfang der 1970er-Jahre als Gegenentwurf zur Idee der Linken entstanden, welche die Einführung einer existenzsichernde Rente verlangt hatten, der sogenannten Volkspension. Der von bürgerlichen Kreisen motivierte Gegenentwurf des Bundesrats setzt sich in der Volksabstimmung von 1972 deutlich durch; die 2. Säule schliesslich wurde 1985 obligatorisch.

Der HEV Zürich verfolgte diese Entwicklung sehr genau, sie hinterliess auch in der eigenen Vermittlertätigkeit deutliche Spuren. «Unsere Vermittlertätigkeit erstreckt sich nur noch zum kleinen Teil auf das eigentliche Stadtgebiet. Dort wird es für den Privaten der hohen Preise wegen immer schwieriger, Liegenschaften zu erwerben. Dagegen treten an ihre Stelle kapitalkräftige Gesellschaften, besonders aber auch die immer mehr überhandnehmenden Immobilienanlagen», wie es im Jahresbericht für 1961 heisst. Damit einher ging auch der Trend, dass sich der Bau von Wohnungen aus dem Zentrum immer mehr in die Vorstädte verlagerte. Gemäss HEV Zürich lag das in der Natur der Sache. Die Baulandreserven der Stadt würden immer mehr zu Neige gehen.



1962 und 1973: Die Zürcher Wahlberechtigten lehnen den Bau einer Untergrund- und Schnellbahn in Zürich zwei Mal ab.

Die Hauseigentümer im Visier der Jugendunruhen und der Wohnungsnotbewegung der späten 80er- und frühen 90er-Jahre

Die Wachstumsphase nach 1945 stellt wohl eine einmalige, durch die besonderen Verhältnisse der Nachkriegszeit bedingte Erscheinung dar. Sie dauerte bis 1973 und war bis weit in die 1960er-Jahre von einem breiten Grundkonsens über den Segen des Wachstums getragen. Dieser begann ab Mitte der 60er-Jahre zu bröckeln, angesichts des Rückstaus aufkommender Probleme, wie der Historiker Jean-Daniel Blanc anhand von Verkehrsplanungen aufzeigt. Projekte, die vorher breit begrüsst wurden, wie etwa das «Expressstrassen-Ypsilon» oder die geplante Untergrundbahn, stiessen nun plötzlich auf Widerstand. Es breitete sich ein allgemeines Unbehagen über die Entwicklung der Stadt aus, die «Neue Zürcher Zeitung» etwa berichtete von einem «metropolitanen Katzenjammer». Diskutiert wurde insbesondere die Frage, wie Zürich eine wohnliche Stadt bleiben könnte, und ab 1972 unter dem Eindruck des Buchs des Clubs of Rome, welches denn die «Grenzen des Wachstums» seien. Die Vorlage für eine Untergrund- und Schnellbahn, die lange keinen Gegenwind hatte, scheiterte schliesslich 1973 am Stimmvolk. Sie war zu einem Symbol hochstilisiert worden, das für weiteres Wachstum, mehr Spekulation, steigende Mieten und Verdrängung von Wohnungen durch Büros stand. Das Klima zwischen Vermietern und Mietern wurde immer frostiger, 1970 kam es in Zürich zu ersten Hausbesetzungen, und eine nationale Volksinitiative für das Recht auf Wohnraum wurde nur knapp abgelehnt, was den HEV Zürich mit grosser Besorgnis erfüllte.

«Von der eigenen Jugend angegriffen»

Ende Mai 1980 kam es zu einem Jugendprotest, wie ihn Zürich noch nie erlebt hatte. Eine Menge aufgebracht junger Menschen belagerte das Opernhaus, demonstrierte dagegen, dass für dessen Renovation Millionen ausgegeben werden sollte, während ihre eigenen Anliegen – Raum für jugendliche und alternative Kultur – kein Gehör fanden. Als die Polizei eingriff, eskalierte die Situation. In Geschäften der Innenstadt wurden Scheiben eingeschlagen, Auslagen geplündert und Brände gelegt. Am Bellevue und am Limmatquai kam es zu Strassenschlachten. Die Kämpfe zogen sich bis 1982 hin. Die einen sahen darin das zerstörerische Werk von Chaoten, für die anderen war die «Bewegung» letztlich nur ein Symptom gesellschaftlicher Fehlentwicklungen. Dabei nahm auch die Debatte über das Recht auf eine bezahlbare Wohnung eine zentrale Rolle ein.

Der HEV Zürich reagierte zunächst geschockt auf die Unruhen, sah sich von der «eigenen Jugend angegriffen» und verurteilte sie als frontalen Angriff auf das Privateigentum. «Dem harten Kern der «Bewegung» geht es dabei um nichts anderes als um die Schaffung von Chaos und Unsicherheit. Die Opfer

Utopien gegen Citydruck

1984 veröffentlichte ein Zürcher Autor unter dem Pseudonym p.m. die Utopie «bolo'bolo», welche die «Bibel» der Zürcher Häuserkämpfer wurde. Grundstein der Utopie bilden autonome Grosshaushalte, die sich selber versorgen und so die «Maschinen-Mechanismen Geld, Grossindustrie und Staat» überflüssig machen. Am Stauffacher versuchte man zuerst diese Utopie zu realisieren. Wohnen, Arbeit und Kultur sollten in einer Siedlung – «Karthago» – verknüpft werden, und die Selbstversorgung sollte gewährleistet werden durch Küchengärten direkt beim Stauffacher, Gemüsegärten im städtischen Gürtel und ein grösseres Gut in der Umgebung für Ackerbau und Viehzucht.



Ein Graffiti, 1981 in Zürich aufgenommen, gibt die Stimmung wieder und zeigt den abnehmenden Respekt vor dem Eigentum.

sind Bürger, Geschäftsleute und Hauseigentümer, deren Eigentum mutwillig beschädigt und zerstört wird. Es scheint, als sollte die Hoffnung, unsere Stadt allen Gefahren des Verkehrs, der Umweltbelastung und der Vermassung zum Trotz menschenwürdig und wohnlich zu gestalten, ins Gegenteil umfunktio- niert werden. Noch überwiegt die Vernunft, noch ist die Kraft der Regeneration stärker als die Zerstörung. Doch kann nicht übersehen werden, dass das Eigen- tum in seiner Gesamtheit noch stärker gefährdet ist und dass es daher noch stärkerer Kräfte bedarf, um den Schutz dieses Eigentums weiterhin zu gewähr- leisten», wie es im Jahresbericht für 1980 heisst. Ein Blick in die Vorstandspro- tokolle zeigt, dass die «Zürcher Unruhen» beim HEV Zürich lange nicht im Rahmen der offiziellen Traktanden angesprochen wurden. In der Vorstandssit- zung vom 24. Februar 1981 äusserte sich schliesslich Christoph Blocher, damals Chef der Ems-Chemie, SVP-Kantonsrat und seit 1977 Vorstandsmitglied des HEV Zürich. Er mahnte, etwas zu unternehmen: «In letzter Zeit wird die Wohnungs- not hochgespielt, wobei kaum Leute anzutreffen sind, die kein Dach über dem Kopf besitzen. Das Verhältnis an preisgünstigen Wohnungen sollte verbessert werden, und zwar auch unter Erfassung der volkswirtschaftlichen Aspekte. Unser Verband sollte sich dieser Aufgabenstellung intensiv annehmen und wo möglich zur Verbesserung des Angebotes im Sinne einer konstruktiven Wohn- ungs politik mitwirken.»

Wohnungsnot im Sinne von Wohnungsknappheit war seit 1900 immer wie- der ein Thema öffentlicher Auseinandersetzung gewesen und gehörte seit den 1950er-Jahren praktisch zum Dauerzustand städtischen Lebens, vor allem auch unter dem Einfluss des Citydrucks. Entsprechend flammte die Diskussion im- mer wieder auf, in aller Heftigkeit 1989, als sich ein Jahr lang jeden Donner- tagabend bis zu mehrere hundert Personen im Niederdorf zu den «Aufläufen gegen die Spekis» sammelten, «Wo Wo Wohnige!» skandierten und akute Wohn- ungsnot, Mietwucher, Zerstörung von billigem Wohnraum und die Räumung von besetzten Häusern anprangerten. Auch 2002 und schliesslich zuletzt im Wahlkampf 2010 war das Problem, zahlbare Wohnungen in der Stadt zu erhal- ten, ein heiss diskutiertes Thema.

«Zürich ist gebaut»

Dieselben Konfliktlinien zeigten sich in der Debatte um eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO), wegen der sich Linke und Bürgerliche jahrelang bekrieg- ten. Unter dem Motto «Zürich ist gebaut» war unter Stadträtin Ursula Koch (SP) eine Bau- und Zonenordnung entstanden, die Zürich in ein Korsett von Bauvor- schriften zwängte, die Unternehmer und Grundstückbesitzer verärgerten. So wurde beispielsweise ein grosser Teil der Industriezone unverändert belassen, so dass dort nur Fabriken und Gewerbebauten erstellt werden durften, aber



1991: Aus Wohnraum entsteht Büro und Gewerberaum an der Badenerstrasse: Abbruch eines Wohnhauses von 1837 nach einem Brand.

keine Dienstleistungsbüros. Für Dienstleistungen wurde eine neue Zone geschaffen, in der auch Wohnbauten zulässig waren. Die Stossrichtung war klar: Den wuchernden Bürobauten sollte Einhalt geboten werden. Und dort, wo Büros zugelassen waren, sollten auch Wohnungen gebaut werden. Im «Zürcher Hauseigentümer» erschienen fortan giftige Kommentare zu dieser Vorlage, wie etwa jener von SVP-Gemeinderat Gody Müller. «Von Honecker bis Ceausescu haben die Sozialisten vorgemacht, wohin fundamentale Planwirtschaft führt: in den Ruin. Sie hinterlässt eine zerstörte Umwelt, verlotterte Liegenschaften, eine verarmte Bevölkerung und eine ungeheure Schuldenlast. Trotzdem legen unsere Stadtbehörden eine Bau- und Zonenordnung (BZO) vor mit allen Schikanen aus der Gruft des gescheiterten Sozialismus: Verstaatlichung von privatem Grund, Beschränkung des Eigentums, Vorschriftenflut mit offenen Schleusen für Willkür der Behörden, Baudiktatur, bei der niemand mehr weiss, ob geplante Bauten auch durchgeführt werden können – ein volkswirtschaftlicher Unsinn ohne gleichen.» Die Vorlage setzte sich 1992 zwar knapp beim Zürcher Stimmvolk durch, wurde dann aber durch Hunderte von Rekursen blockiert. Schliesslich schaltete sich auch der kantonale Baudirektor Hans Hofmann ein und verfügte 1995 in einer handstreichartigen Aktion, die städtische BZO sei vorläufig aufzuheben, um der durch das Hin und Her entstandenen Rechtsunsicherheit ein Ende zu bereiten. Zürich reagierte darauf seinerseits mit einer vorsorglichen Beschwerde an das Bundesgericht. Erst 1998 gelang es dem Stadtrat, mit dem Entwurf einer neuen BZO den Knoten zu lösen.

Streit um die Statistik

Wann kann man überhaupt von Wohnungsnot sprechen und wer ist schuld an den Mietzinsaufschlägen? Beides wurde schon früh zum Politikum und trieb den Hauseigentümerverband immer wieder um. Bis heute existiert kein verbindlicher statistischer Wert für Wohnungsnot, der von allen geteilt wird. In der Regel wird der Leerwohnungsbestand als Indikator für die Wohnungsknappheit beigezogen. Als Leerwohnungen gelten bewohnbare, zur Dauerrente oder zum Verkauf ausgeschriebene und am Stichdatum vom 1. Juni nicht bewohnte möblierte oder unmöblierte Wohnungen und Einfamilienhäuser. Damit verbunden ist die Ansicht, dass der Wohnungsmarkt optimal funktioniert, wenn der Bestand zwischen 1 bis 3 Prozent beträgt – was aber in den letzten 60 Jahren nie mehr der Fall war. Nach 1950 lag der Leerwohnungsbestand nie über 0,2 Prozent, meist war er sogar im Promillebereich.

Die Ziffer wurde zum Dauerpolitikum. Der HEV Zürich bemängelte regelmässig die Erhebungsmethode, die gewisse Wohnungen überhaupt nicht erfasste, und die Uneinheitlichkeit der Erhebungen, die keine Vergleichbarkeit zulies. «Diesen Zahlen kann je länger, je weniger Bedeutung beigegeben werden.



Die jeweilige Konjunkturlage bestimmt die Attraktivität von Gewerbe- oder Wohnraum und führt entsprechend zu Angebots- oder Nachfrageüberhängen.

Verwerfliche Spekulation?

Der Historiker Bruno Fritzsche hat sich intensiv mit dem Thema Spekulation auseinandergesetzt. Dass der Besitzer einfach kassiere, weil der Standort attraktiv ist, «mag stossend sein, aber ... es ist nicht der Bodenspekulant, der unverschämte Preise verlangt, es sind die Interessenten, die sie ihm anbieten. Das heisst auch: Die Mieten sind nicht hoch, weil die Bodenpreise hoch sind, sondern die Bodenpreise sind so hoch, weil die Mieten hoch sind.»

Sie weisen lediglich darauf hin, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt. Die fast zur Regel gewordenen kurzfristigen Auszüge lassen sich eben durch diese Statistik nicht erfassen, und es wäre deshalb wünschenswert, dass diesem Umstand endlich einmal Rechnung getragen würde. Keinesfalls darf die niedrige Leerwohnungsziffer nämlich dahin gewertet werden, dass sozusagen keine leeren Wohnungen auf den Markt gelangen. Diese bleiben jedoch, im Gegensatz zu früheren Jahren, nicht monatelang leer stehen, was bestimmt kein Unglück ist», hielt er etwa 1964 fest.

Der HEV Zürich bezeichnete die Leerwohnungsziffer als «politische Waffe», deren Relevanz gering und als Grundlage für eine taugliche Wohnbaupolitik «unbrauchbar» sei. So versuchte der HEV-Zürich-Geschäftsführer Rolf Hegetschweiler 2003 im Nationalrat mittels einer Motion zu bewirken, dass künftig die Zahl der tatsächlichen Wohnungswechsel erhoben werde, die viel aussagekräftiger sei. «In einem perfekt funktionierenden Wohnungsmarkt braucht es keine leeren Wohnungen. Was es braucht, sind Wohnungsangebote. Die Wohnungssuchenden interessiert es nicht, ob die Wohnung im Zeitpunkt, in welchem er sucht, leer steht. Ihm genügt es vielmehr, wenn sie auf den Zeitpunkt geräumt wird, auf den er sie mieten will. Zwischen dem Auszug des bisherigen Bewohners und dem Einzug des neuen Mieters braucht die Wohnung zudem nicht im eigentlichen Sinne leer zu stehen. Theoretisch könnten sich die Zügelmäner im Treppenhaus kreuzen», schrieb er. Doch der Versuch scheiterte.

Bodenpreise und Spekulation

Das zweite Thema, das sich durch die Zeit hindurch zog, war dasjenige der Spekulation. Die Linke machte die Spekulanten für die Mietzinssteigerungen verantwortlich, die mit ihrer Gier die Preise in die Höhe trieben. 1984 etwa wurde das «Tor zu Aussersihl» – ein Projekt, das ein Shopping-Center und Wohnungen beinhaltete und von Pensionskassen finanziert wurde – zu einem Symbol des Widerstands gegen die Spekulanten und die Ausbreitung der City. Aktivistinnen wollten hier ihre Utopie eines städtischen Grosshaushaltes verwirklichen. Bald schon aber brannten Barrikaden, Autonome lieferten sich erbitterte Strassenschlachten mit der Polizei und protestierten gegen die Spekulanten.

Dabei ist ein Spekulant aus ökonomischer Sicht kein negativ besetzter Begriff, sondern nur jemand, der eine zukünftige Entwicklung vorwegnimmt und, falls sich seine Prognose bewahrheitet, daraus einen Nutzen zieht, aber auch das Risiko trägt. Er ist damit nicht der Verursacher der hohen Preise, sondern nur Profiteur der Situation, wie Bruno Fritzsche darlegt. Weil sich im Stadtzentrum viele Leute ansammeln, ist der Boden dort entsprechend attraktiv und wertvoll, insbesondere für Geschäfte, die möglichst viel Kundschaft erreichen wollen. Im Konkurrenzkampf um eine begehrte Lage werden sich





1932: Der gemeinsam mit dem Mieterverband entwickelte Mietvertrag.

die Interessenten gegenseitig überbieten, und der Grundstückseigentümer wird selbstverständlich seinen Boden jenem überlassen, der am meisten offeriert.

Der Hauseigentümerverband und die Standespolitik

Neben den grundsätzlichen Fragen wie dem Schutz des Privateigentums, der Auffassung, dass der Staat sich so wenig wie möglich in Fragen des Immobilienmarktes einmischen sollte, und Fragen der Beurteilung von Wohnungsnot und Spekulation ziehen sich verschiedene standespolitische Themen wie ein roter Faden durch die Geschichte des HEV Zürich. Erstaunlich sind dabei die Kontinuität in der Argumentation und die Wahl der Mittel.

Der Mieter als Partner

Die Pflege eines partnerschaftlichen Verhältnisses zu den Mietern etwa war schon bei der Gründung eine der Hauptmotivationen gewesen. Dafür sprachen allein schon handfeste standespolitische Interessen. Die Eigentümer sahen sich einer viel grösseren Zahl von Mietern gegenüber, die sich durch die städtebauliche Entwicklung des 20. Jahrhunderts noch akzentuierte, und waren entsprechend auf Verständnis angewiesen, wenn sie im politischen Prozess gewisse Anliegen durchsetzen wollten – insbesondere etwa die Aufhebung zwangswirtschaftlicher Bestimmungen, wie sie während der beiden Weltkriege erlassen worden waren, oder ein Mietrecht, das die Interessen der Eigentümer wahrte.

Diese Partnerschaft zu leben, fiel allerdings nicht leicht. 1895 gab der Hauseigentümerverband Zürich erstmals zusammen mit dem damaligen Mieterverein ein Mietvertragsformular heraus, in dem etwa die Untermiete verboten, eine Hausordnung beigelegt und erstmals auch Bestimmungen über ein gemeinsames Schiedsgericht enthalten waren, das paritätisch zusammengesetzt, bei Mietstreitigkeiten angerufen werden konnte. Das war eine äusserst fragile, aber zunächst sehr erfolgreiche Angelegenheit. Allein 1899 gab der HEV Zürich mehr als 9400 solcher Verträge ab. 1903 kam es zum Bruch. Die eigenwilligen Umstände lassen sich aus den Protokollen und einem Zirkular an die Mitglieder rekonstruieren und belegen, dass innerhalb des Vorstands des HEV Zürich ein Richtungskampf tobte. Gegenstand der Auseinandersetzungen waren die Regelungen, welche den Zeitpunkt der Vertragsauflösung betrafen, wenn der Mieter seinen Zins nicht zahlte. Verbandspräsident Arnold liess eigenmächtig – ohne Rücksprache mit dem Vorstand, von dem er wusste, dass er auf taube Ohren gestossen wäre – den entsprechenden Artikel abändern, indem der Vermieter den Vertrag sofort aufheben könne, wenn ein Mieter nicht pünktlich zahle.

Das Geschirr war damit zerschlagen. Der Mieterverein schlug mit einer Klage und Pamphleten in der Tagespresse zurück, die den Verband in die Ecke



1952: Eine mit modernsten Geräten ausgerüstete Küche in einer Wohnung an der Seefeldstrasse.

der brutalen und ungerechten Vermieter manövrierte. Anstelle des gemeinsamen trat danach ein nur noch vom Hauseigentümerverband herausgegebenes Formular. Die Auseinandersetzungen um den Mietvertrag waren damit aber nicht vom Tisch, und die Frage der Vorausleistung des Mietzinses und damit etwa von Depotzahlungen rückte in den Vordergrund. Dies, weil der Mieter, der «absichtlich und böswillig» die Mietobjekte beschädige und sie nicht wieder repariere, dem Besitzer in unzulässiger Weise Schaden zufüge und sich «zudem strafrechtlich verantwortlich» mache. In den 30er-Jahren verständigten sich die beiden Standesorganisationen der Mieter und Vermieter schliesslich wieder auf einen gemeinsamen Mietvertrag.

Kein Pardon für «schwarze Schafe»

Umgekehrt tadelte der Verband immer wieder gewisse Vermieter wie etwa 1925, «dass ungerechte Forderungen den Mietern gegenüber, und wenn sie auch nur vereinzelt vorkommen, unserem Ansehen mehr schaden, als die ganze jährliche Tätigkeit unseres Bureaus wieder gutzumachen imstande ist». Artikeln über Vermieter, die in den Medien als schwarze Schafe gebrandmarkt wurden, ging der Verband nach, prüfte, ob es sich dabei um ein Mitglied handelte, zitierte es, wenn nötig, auf die Geschäftsstelle und diskutierte einen allfälligen Ausschluss. So wurde beispielsweise im Protokoll vom 8. September 1982 zu einem Artikel in der «Züri-Woche» festgehalten: «... Interne Abklärungen haben ergeben, dass es sich beim kritisch beurteilten Vermieter um unser Mitglied ... handelt. Er sprach bei unserer Geschäftsstelle vor und hat sein für die Vermieter kontraproduktives Verhalten eingesehen. Der Vorstand verzichtet im Moment auf ein Ausschlussverfahren.» 1983 setzte der HEV Zürich einen Ombudsmann ein, an den sich Mieter wenden konnten, die mit ihrem Vermieter wegen irgendwelcher Differenzen auf Kriegsfuss standen. Der Mieterverband kanzelte diesen Alleingang als «reine Werbeaktion» ab.

Unterschiedliche Vorstellungen von Fairness

Besonders heikel gestalteten sich jeweils die Diskussionen um Mietzinsanpassungen. In konjunkturellen Aufschwungphasen etwa ermahnte die Verbandsspitze jeweils seine Mitglieder, sich mit Mietzinserhöhungen zurückzuhalten. Was Ersteres im konkreten Fall tatsächlich hiess, war im Verband und unter den Mitgliedern vielfach heiss umstritten. Häufig provozierten die Reaktionen der Mieter Unverständnis, etwa als in den 1950er-Jahren der Aufschwung einsetzte. «Ist es denn aber, wenn bald jede Wohnung Zentralheizung, eigenes Bad, Boiler, Waschmaschine und Kühlschrank besitzt, nicht geradezu selbstverständlich, dass die Wohnungsmieten teurer sein müssen als vor dem Krieg, teurer als im Ausland, wo von all diesem Luxus nichts oder doch nur recht

wenig vorhanden ist? Ist es gerecht, wenn die politisch linksorientierten Kreise verlangen, diese gesteigerten Wohnluxus ohne Mehrleistung ihrerseits zu erhalten?», heisst es im Jahresbericht für 1953. Und 2002 ärgerte sich Geschäftsführer Rolf Hegetschweiler im Mitteilungsorgan des HEV Zürich über die «seltsame Vorstellung von Fairness». Der Mieterverband hatte die Vermieter aufgefordert, die Hypothekarzinssenkungen statt auf den üblichen Kündigungstermin bereits sechs Monate vorher zu gewähren. Der Ärger bestand vor allem darin, dass sich zwischen Mietern und Vermietern, auch aufgrund mietrechtlicher Regelungen, über die Jahre hinweg bestimmte Mechanismen eingespielt hatten. Dazu gehörte etwa, dass bei Mietzinsanpassungen Kündigungsfristen und -termine einzuhalten sind. Der HEV Zürich veröffentlichte daher regelmässig Tabellen zu diesem Thema und instruierte die Mitglieder, wie sie auf Forderungen der Mieter zu reagieren hätten, wenn diese infolge sinkender Hypothekarzinsen einen Mietzinserslass forderten.

Einflüsterer der Banken

Zusätzlich verfolgte der Verband schon früh das Anliegen, Wohneigentum zu fördern, um so das ungleiche Zahlenverhältnis von Mietern und Vermietern zu korrigieren. So versuchte er immer wieder, über verschiedenste Vorstösse den Eigenheimbesitz steuerlich zu entlasten. 1982 gelangte schliesslich die **Abstimmung** über Bausparprämien vors Volk und wurde mit 53 Prozent der Stimmen nur knapp abgelehnt. «Wir hätten mit Beispielen aus dem Alltag arbeiten müssen, die zeigen, wie jemand mit einem Einkommen von soundso viel Franken zu einem Eigenheim kommen könnte», sagte der Geschäftsführer Max Gerber selbstkritisch in einem Interview mit dem «Tages-Anzeiger». «Wenn man das Wohneigentum wirklich verbreitern will, darf man das eben nicht einfach dem Zufall des Angebots überlassen. Es gibt ja bereits Genossenschaften, die preisgünstigen Wohnraum erstellen und ihn an Selbstbewohner verkaufen, ohne dabei einen Gewinn anzustreben. Diese Basis müssen wir verbreitern. Wir brauchen mehr solche Genossenschaften, die regional abgestützt sind, in denen Gemeindevertreter aktiv mitarbeiten.» Der Verband begann sich in dieser Zeit auch mit dem Thema Stockwerkeigentum zu beschäftigen, das den Bedürfnissen junger Ehepaare am ehesten entspreche, suchte aber auch das Gespräch mit den Banken, wenn neue Hypothekarzinsrunden das Risiko von Zwangsverkäufen erhöhte, oder wurde gar bei der Schweizerischen Nationalbank vorstellig, wie etwa im Juni 1994, als der HEV-Zürich-Präsident das Direktorium bat, «alles daran zu setzen, dass die Zinsen sich in nächster Zeit auf dem angemessenen, niedrigeren Niveau wieder einpendeln, so dass die Notwendigkeit einer Hypothekarzinserhöhung im Verlaufe dieses Jahres mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann».



1997 und 2002 erbaut: In der Überbauung Limmatwest entlang der Limmat wohnen sowohl Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer als auch Mieterinnen und Mieter.

Politisches Lehrgeld

Bei Abstimmungen musste der Verband immer wieder Lehrgeld bezahlen. So beispielsweise bei der Wohnschutz-Initiative 1982, wie dem Vorstandsprotokoll zu entnehmen ist: «Aus dem Abstimmungskampf lassen sich bezüglich der Öffentlichkeitsarbeit wertvolle Schlussfolgerungen ziehen. Es ist unsere Aufgabe, zukünftig vermehrt darzulegen, dass

- die Hauseigentümer keine Spekulanten sind,
- die freie Marktwirtschaft die Wohnprobleme lösen kann,
- die Investoren nicht neben den Bedürfnissen der Mieter vorbeibauen,
- die Hauseigentümer nicht als Unterdrücker der Mieter zu qualifizieren sind und
- die daraus seitens der Mieterorganisation konstruierte Unzufriedenheit den wirklichen Verhältnissen nicht entspricht.»



Seit 1803: Das Rathaus gehört dem Kanton und dient als Sitz und Tagungsort von Kantons- und Gemeinderat.

Der Verband pflegte bei der Wahrung der Interessen eine weitgehende Arbeitsteilung mit dem Kantonalen und dem Schweizerischen Hauseigentümerverband. Mit Letzterem kam es aber immer wieder zu Spannungen. 1946 trat der HEV Zürich sogar unter Protest aus, als der Zentralvorstand versuchte, den Umfang des Mitteilungsorgans des HEV Zürich zu beschneiden, und den Anspruch der Sektion Zürich auf das Präsidium zurückwies. Der Vorstand des HEV Zürich empfand dies als «Anti-Zürich-Reflex» und als «Ungehörigkeit»: «Unser Anspruch wurde zurückgewiesen mit dem Bemerken, dem Zentralvorstand imponiere weder unsere grosse Mitgliederzahl noch unser Jahresbeitrag.»

Ärger mit dem Stadtrat

Um seinen Anliegen Gehör zu verschaffen, bediente sich der HEV Zürich verschiedener Mittel. So sprachen die Vertreter des HEV Zürich immer wieder bei den Behörden vor, schrieben Stellungnahmen und pflegten den Kontakt vor allem mit Verbänden der Baubranche und des Gewerbes. Diese Kontakte verliefen in der Regel hart, aber korrekt. In einem Fall weigerte sich ein Stadtrat überhaupt noch mit einem der Verbandsvertreter an einen Tisch zu sitzen, wenn sich dieser nicht sofort für den Vorwurf der Lüge entschuldigte – was er denn auch tat. In vielen Fällen fühlte sich der Verband aber nicht ernst genommen. Als der Stadtrat etwa 1936 den Erscheinungsrhythmus des Gratis-Wohnungsnachweises änderte, hielt der HEV Zürich gegenüber den Mitgliedern fest: «Der Stadtrat hat uns diesmal immerhin einer Antwort gewürdigt und uns ein halbes Jahr später mitgeteilt, dass er unserem Gesuch nicht entsprechen könne.» Auf eine andere Anfrage hin, bei der es um städtische Abgaben und Gebühren ging, wartete der Verband zwei Jahre lang vergeblich auf Antwort. Dennoch war die Tonalität des Verbands einigen Mitgliedern immer wieder zu nett. Auf Seiten der Behörden sah man dies anders. «... Wir kämpfen für unser Recht und missbilligen das politisch wohl zweckmässige, charakterlich aber minderwertige Liebkindseinwollen bei der grossen Masse. Wenn wir mit unserer Kritik an behördlichen Erlassen oder an deren Durchführung da und dort den Zorn kleiner Potentaten erweckten, nahmen wir dies als etwas ganz Selbstverständliches hin», verteidigte sich der HEV Zürich etwa 1956.

Weiter versuchte der Verband, seine Interessen im politischen Prozess zumindest zu wahren. Die Frage, wie weit er sich politisch betätigen sollte, wurde lange kontrovers diskutiert. Einig war man sich, dass er sich zu Vorlagen äussern sollte, soweit sie die Interessen der Hauseigentümer berührten, aber die Frage, ob man Kandidaten für ein politisches Amt oder Parteien unterstützen sollte, wurde lange zurückhaltend behandelt. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte sich im Verband die Vorstellung durch, die Repräsentanten sollten sich politisch beteiligen. So wurde etwa 1947 Max Brunner, Sekretär des Verbands von 1923

Die Krux mit der Stadtregierung

Der Verband investierte jeweils viel Herzblut in die kommunalen Wahlen und kommentierte sie in deutlichen Worten, wie beispielsweise diejenigen von 1990, die aus seiner Sicht «mit einer Katastrophe» endete – einer rot-grünen Mehrheit und einem roten Stadtpräsidenten. «... Nicht ohne Selbstverschulden musste das stadt-zürcherische Bürgertum eine empfindliche Niederlage einstecken und einer rot-grünen Mehrheit Platz machen. Wohin das führt, haben bereits die Diskussionen um eine massive Steuererhöhung mit aller Deutlichkeit gezeigt, und es ist nicht daran zu zweifeln, dass die gegenwärtige Misswirtschaft noch groteskere Züge annehmen wird», hielt der Vorstand fest.



2006: Zwei Graffiti an einem Wohnhaus in der Zürcher Altstadt kurz vor der Entfernung.

bis 1959, in den Nationalrat gewählt, 1954 ebenso Rudolf Schmid-Käser, der nachmalige Präsident. Später brachte der Verband immer wieder namhafte Beiträge auf, um Kandidaten aus den eigenen Reihen zu unterstützen.

Finanzielle Unterstützung für Politiker

Vor Wahlen prüfte der Vorstand jeden Kandidaten einzeln und machte die finanzielle Unterstützung von seinem Engagement für den Schutz des Privateigentums abhängig. So hatten etwa 2002 die Stadtratskandidaten einen Fragebogen auszufüllen mit Fragen wie: Sind Sie Liegenschafteneigentümer? Sind Sie Mitglied des HEV Zürich? In welchen hauseigentümerrelevanten Themen haben Sie sich für unsere Anliegen eingesetzt? Worauf eine lange Liste von konkreten Themen folgte: Förderung des privaten Wohneigentums in Zürich; Abschaffung Handänderungssteuer; massvoller Eigenmietwert; Reduktion Steuerfuss; Reduktion Gebühren, Bau- und Zonenordnung; städtische Wohnungspolitik; illegale Plakatkleberei; Graffiti; Sozialpolitik (Subjekthilfe statt Objekthilfe etc.); Abschaffung Erbschafts- und Schenkungssteuer; Sicherung des Parkplatzangebotes; Optimierung des motorisierten innerstädtischen Individualverkehrs. Die letzte Frage lautete: «Was gedenken Sie im Falle einer Wahl bzw. Wiederwahl konkret für die Interessen der Hauseigentümer zu tun?»

Je nachdem, wie die Antworten ausfielen, erhielten die Kandidaten eine unterschiedlich grosse finanzielle Unterstützung. Die Abstufung zog intern einige Diskussionen nach sich. Der Verband versuchte vor den Wahlen 2006, die Auswertung weiter zu professionalisieren. Dem HEV Zürich sei es wichtig zu wissen, wie sich die entsprechenden Kandidaten für das Grundeigentum beziehungsweise gegen Gebühren und Steuern einsetzten, und im Vorstand wurde die Möglichkeit von messbaren Kriterien – etwa die Analyse des Abstimmungsverhaltens bei Weisungen im Gemeinderat – diskutiert. An einer Vorstandssitzung hielt Präsident Christian Steinmann schliesslich fest, dass kein genaues Kriterien- und Punktesystem möglich sei. «Das Resultat ist daher nicht messbar, mehr ein Bauchgefühl», wird er im Protokoll zitiert. Deshalb kam der Vorstand zum Schluss, alle Stadtratskandidaten des bürgerlichen Lagers mit denselben finanziellen Beiträgen zu unterstützen.

Gespaltenes Verhältnis zu den Medien

Schliesslich nutzte der Verband auch die Medien. Es liegt in der Natur der Sache, dass sie mit deren Berichterstattung nicht immer glücklich war. In solchen Fällen wurde der Sekretär oder später der Geschäftsführer insbesondere auf den Redaktionen von «Neuer Zürcher Zeitung» oder «Tages Anzeiger» vorgestellt, die man als Leitmedien betrachtete. So ärgerte sich der Verband etwa an einer Vorstandssitzung im Mai 1933, dass die Redaktion des «Tages Anzei-

Graffiti als Ärgernis

Die Graffiti-Bekämpfung war in den letzten Jahren ein zentrales Thema. Der Verband kam zum Schluss, dass das schnelle Entfernen der Schmierereien der einzige wirklich erfolgreiche Weg zur Lösung des Problems sei. Das frustrierte die Sprayer, die dann die Gebäude und den Stadtteil künftig mieden. Der Verband propagierte deshalb etwa im Jahr 2000 in einer grossangelegten Aktion die Entfernung der Graffiti und zahlte jedem Hauseigentümer, der sich beteiligte, 300 Franken – was in etwa der Hälfte der anfallenden Kosten entsprach. Aufgrund der ermutigenden Erfahrungen beschloss der Hauseigentümergebund des Kantons Zürich, diese Aktion weiterzuführen. Sie läuft heute noch.



1999: HEV Zürich neu an der Albisstrasse 28.

Neue Formen der Kontaktpflege

Seit 2007 lädt der HEV Zürich Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Kultur jeweils Ende März unter dem Motto «Frühlings-Welcome mit dem HEV Zürich» zu Begegnungen mit Schweizer Persönlichkeiten ein. So begrüsst und befragte der Sportjournalist und Fernsehmoderator Rainer Maria Salzgeber etwa GCZ-Trainer Hanspeter Latour, Ex-Goalie Jörg Stiel, Ex-FIFA-Schiedsrichter Urs Meier, Stadtrat Andres Türler, Zürich-Tourismus-Direktor Frank Bumann, den Direktor der Zürcher Handelskammer Dr. Lukas Briner, Moderatorin Sandra Studer, die Inhaberin der Künzli Swiss-Schuh AG Barbara Artmann, den Herzchirurgen und Schweizer des Jahres 2009 René Prêtre, Nationalrat Otto Ineichen, den Arzt und Schweizer des Jahres 2010 Rolf Maibach, die Eiskunstläuferin Sarah Meier, die Opernsängerin Noëmi Nadelmann und den Spitzenkoch Ivo Adam.

gers» sich weigere, «von uns auch blosse neutrale Versammlungsberichte zu veröffentlichen». Einer der Vorstände wollte aus diesem Grund mit einem befreundeten Redaktor sprechen. Wenn das nicht helfen würde, wollte man beim Verleger eine Beschwerde einreichen. Der HEV Zürich forderte seine Mitglieder auch regelmässig auf, Leserbriefe zu schreiben, und schaltete selber Inserate oder Publireportagen. Er stellte sich auch auf die neuen Medien ein, nutzte ab 1999 etwa das «WohnTV» im Lokalfernsehsender Tele Züri. Um möglichst telegene Gesichter im Verband zu finden, veranstaltete der HEV Zürich unter seinen Mitarbeitenden ein Casting. In zwei Fällen beteiligte er sich auch an Medien, 1930 an der «Volkszeitung» und 1983 am privaten Radio Z. Der Vorstand wollte bei Letzterem auf die Zusammensetzung des Verwaltungsrats Einfluss nehmen, der neben den bestehenden FDP- und LdU-Exponenten durch SVP- und CVP-Exponenten ergänzt werden sollte, wie das damalige Vorstandsmitglied Christoph Blocher verlangte.

Der Verband als Dienstleistungsunternehmen

Um die standespolitische Arbeit finanzieren zu können, hatte der Verband schon von Beginn an wirtschaftliche Tätigkeiten geplant und war 1908 deshalb als Genossenschaft ins Handelsregister eingetragen worden. Das gewählte Geschäftsmodell ist bis heute dasselbe geblieben. Die Dienstleistungsangebote des Verbands, die im Kern auch damals bereits angelegt waren, dienten nie dazu, Vermögen anzuhäufen, sondern waren in erster Linie als Anreiz gedacht, um Mitglieder zu werben und die Mittel für die Erfüllung des eigentlichen Verbandszwecks zu beschaffen. Die Einnahmen erlaubten es, den Jahresbeitrag tief zu halten. Zudem stellten diese sicher, dass die Verbandsspitze am Puls der Mitglieder blieb. Oder in den Worten von Albert Leiser, Direktor seit 2004: «Dadurch, dass der HEV Zürich Liegenschaften professionell verwaltet, schätzt, verkauft und saniert, kennt er zudem all die Nöte, welchen Hauseigentümer ausgesetzt sind, aus eigener Anschauung. Seine Fachleute haben dementsprechend Erfahrung mit der Lösung der auftretenden Probleme und können ihr praktisches Wissen wiederum an die Mitglieder weitergeben, nicht zuletzt dank der eigenen Rechtsabteilung.»

Innovative Dienste

Das Spektrum der Dienstleistungen wurde im Laufe der Zeit immer breiter. Es umfasste von Beginn an eine Liegenschaftenvermittlung und -verwaltung als wichtigstes Standbein, ein Schiedsgericht bei Streitigkeiten sowie einen Drucksachenverkauf, dann eine Stelle für Mieterauskünfte, schliesslich ab 1943 eine Rechtsabteilung, später kam auch eine Bauberatung dazu. Die Mieterauskunftsstelle, die Informationen zur Zahlungsfähigkeit und Ehrlichkeit von



2000: Der HEV Zürich wagt erste Schritte im neuen Medium Lokalfernsehen.

Mietern sammelte, war lange eines der Herzstücke. Schon bei der Verbandsgründung hatte sie sich die Auskunfterteilung über Mieter bezüglich ihrer Zahlungsunfähigkeit und Ehrlichkeit zur Aufgabe gemacht, die dafür notwendigen Informationen flossen vorerst nur spärlich. Der Umfang des Beschwerdebuchs nahm nach dem Ende des Ersten Weltkriegs aber stetig zu. Ende 1935 waren bereits 15 000 Mieter registriert, und Auskünfte wurden gegen eine Gebühr von 1 Franken erteilt. Der Verband deckte damit offensichtlich ein Bedürfnis ab, auch wenn diese eigentlichen Fichen, die von Anzeigen von Vermietern gespiesen wurden, umstritten waren.

Daneben lassen sich einige weitere zeitgenössische Spezialitäten finden, so etwa 1927 die Gründung einer Bürgschaftsgenossenschaft, die dabei helfen sollte, die damaligen Schwierigkeiten, eine zweite Hypothek zu platzieren, zu überwinden, oder ein gemeinsamer Kohleeinkauf in den 1930er-Jahren. Beispiele aus der neueren Zeit sind ein Hausspannendienst rund um die Uhr (1997), die Unterstützung der Mitglieder bei der Beseitigung von Graffiti 2000 sowie Sammelbestellungen bei Heizöl, wodurch die Mitglieder 10 bis 15 Prozent sparten (2001). 2001 betätigte sich der Verband unter dem Motto «Hauseigentümerin trifft Hauseigentümer» sogar als Kuppler. Moderiert vom Geschäftsführer höchstpersönlich nahmen 14 Damen und Herren im Alter zwischen 50 und 70 Jahren an einem sogenannten Speedflirting teil und hatten 7 Rendez-vous à 7 Minuten in einer Stunde, wie dem verbandseigenen Mitteilungsorgan zu entnehmen ist.

Engagierte Diskussionen

Daneben betrachtete der Verband die Information der Mitglieder als eine seiner zentralen Aufgaben und nutzte dafür zum einen öffentliche Veranstaltungen zu aktuellen Themen, die 1937 erweitert wurden um Versammlungen, die sich speziell an Frauen richteten. Sie wurden zunächst von der Verbandsspitze durchaus kritisch beäugt, dann aber ins Verbandsleben integriert. In deren Würdigung im Jahresbericht für 1945 spiegelte sich das damalige Frauenbild. «Durch den Besuch dieser Versammlungen ist sicher manche Frau in die Lage versetzt worden, von nun an in der Hausverwaltung den Rank allein zu finden oder doch wenigstens ihrem Manne mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Man überlege sich, wie viel damit erreicht ist. Es ist zudem ein Stück Erziehungsarbeit zur Verselbständigung der Frau, zur praktischen Mitarbeit am häuslichen Frieden im wahrsten Sinne des Wortes. Wie unendlich viel hängt doch von der Frau ab, ob in einem Hause Friede herrscht oder nicht. Seien wir ihr darum dankbar, dass sie in so hervorragendem Masse an unsern Hausbesitzerfragen Anteil nimmt. Sie trägt damit ganz wesentlich zur Befriedigung und Abklärung all der vielen sich im Alltag ergebenden Differenzen zwischen Mie-



1998: Stabsübergabe der Leitung des Mitgliederforums von Lise Siegenthaler zu Katrin Widmer.

Von der Frauenversammlung zum Mitgliederforum.

Von Lise Siegenthaler.

Information der Mitglieder

Seit jeher organisierte der HEV Zürich öffentliche Veranstaltungen zu aktuellen Themen. 1937 wurde erstmals eine Versammlung durchgeführt, die sich speziell an Frauen richtete.

Die erste Leiterin der Frauenversammlungen war Frau Martha Gresser, Vorstandsmitglied des HEV Zürich. Ihre Nachfolgerin während mehrerer Jahre war Frau Yvonne Lindenmann, Sekretärin der Geschäftsleitung. Nach der Pensionierung von Frau Lindenmann im Juni 1986 wurde mir die Leitung des Mitgliederforums anvertraut. Ich war seit 1981 im Vorstand des Hauseigentümerverbandes der Stadt Zürich.

Bei meinem Amtsantritt 1986 hat Herr Max Gerber, der damalige Geschäftsleiter des HEV Zürich, die Frauenversammlung in «Mitgliederforum» umgetauft. Damit wollte man eine Öffnung markieren und auch Männer ansprechen. Wir organisierten jährlich sechs Veranstaltungen und waren ziemlich frei in der Themenwahl. Ich sage «wir», weil wir eine kleine Gruppe waren: Herr Armin Roth, nach dessen Rücktritt Herr Paco Oliver, Frau Martha Kasper, der Frau Irene Ringger folgte.

Die Veranstaltungen fanden meistens am Nachmittag im Schützenhaus Albisgütli statt. Die Themen rund um Eigentum, Steuern, Nachlassregelung, Probleme mit dem Nachbarn, Umwelt und Energie fanden stets guten Anklang. Bei einer Veranstaltung über das «Ausfüllen der Steuerdeklaration» war das Interesse so gross, dass sogar Stühle auf der Bühne aufgestellt werden mussten. Im Sommer gingen wir jeweils einen ganzen Tag auf eine Reise, am liebsten an einem See: Die Drei-Seen Fahrt, die Fahrt auf die Insel Mainau oder zum Etang de la Gruyère

bleiben in bester Erinnerung. Die Ausflüge mit den Fahrten im Zug, Bus und auf dem Schiff boten auch Gelegenheit zum Gedankenaustausch mit anderen Hauseigentümerinnen und -eigentümern.

Die Garten- und Naturfreunde kamen auch nicht zu kurz: Der bekannte «Chabis-Aeschi» war einmal bei uns und hat uns über Fledermäuse, Wespen, Schwalben und Mauersegler bestens informiert. Natürlich interessierte uns auch die Politik: Vor Regierungs- und Stadtratswahlen luden wir Kandidaten zu einer kurzen Vorstellung ein. Ich erinnere mich besonders an den Auftritt von Frau Rita Fuhrer vor ihrer Wahl als Regierungsrätin. Die Abstimmungen waren auch ein Thema; da konnten wir Referenten aus den eigenen Reihen aufbieten.

An der Weihnachtsfeier 1997 wurde ich als Leiterin des Mitgliederforums verabschiedet und Frau Katrin Widmer als neue Leiterin vorgestellt. Seither freue ich mich, immer wieder über das Mitgliederforum in der Monatsschrift zu lesen, und wünsche herzlich weiteres Gedeihen.



1985: Durch den Kauf der Liegenschaft Albisstrasse 152 wird der HEV Zürich Hauseigentümer.

ter und Vermieter bei; in der Beurteilung gerade dieses Verhältnisses beruht ja zum grossen Teil das Ansehen unseres gesamten Standes.»

Ab 1942 gab der Verband die monatlich erscheinenden «Mitteilungen» heraus, die in der Zwischenzeit einige Layout-Auffrischungen erlebten und auch mit «Zürcher Hauseigentümer» einen neuen Namen erhielten. Die Funktion ist aber bis heute dieselbe geblieben: den Kontakt zwischen dem Verband und den Mitgliedern zu festigen, Letzteren alles Wissenswertes in Sachen Haus- und Grundbesitz zu vermitteln und schliesslich auch den standespolitischen Haltungen Nachdruck zu verleihen. Der Verband hatte schon früh eine solche Publikation ins Auge gefasst, aber aus Kostengründen immer wieder verworfen. Mit dem rasanten Mitgliederwachstum der Zwischenkriegszeit konnte er es sich leisten.

Führung und Organisation des Verbands:

Personelle Kontinuität und Auseinandersetzungen im Verband

Der Verband war seit den 1920er-Jahren kontinuierlich gewachsen. Das schlug sich in verschiedenen Zahlen nieder. Etwa beim Mitgliederbestand, der 1957 erstmals die 10 000er-Marke überschritt und Anfang der 80er-Jahre nochmals um mehr als 2000 zugelegt hatte. Dann beim Personalbestand: Zwischen 1932 und 1979 wuchs die Zahl der Angestellten von 13 auf 43 Mitarbeiter an. Noch beeindruckender sind die Bilanz- und Gewinnzahlen. Betrug die Bilanzsumme 1960 noch 2 Millionen Franken, waren es 1976 bereits 11 Millionen. Die Erträge verfünffachten sich in der Zeit von 1965 bis 1976, und 1967 wurde erstmals ein Gewinn erzielt, der über 100 000 Franken lag und so Spielraum für die standespolitische Arbeit eröffnete. Bis 2009 kletterte die Bilanzsumme auf 42 Millionen.

Betrugsfälle in der Verwaltung

Die Verbandsleitung stellte mit der wachsenden Zahl der Mitglieder und den verschiedenen Tätigkeiten neue Anforderungen an den Vorstand und die Geschäftsführung. Bereits 1946 klagte der HEV-Zürich-Präsident in seinem Jahresbericht, dass das Sekretariat zum – «leider wenig erfreulichen» – Grossbetrieb angewachsen sei, gleichzeitig wurde eine stärkere Kontrolle eingeführt – neben den ehrenamtlichen Rechnungsrevisoren wurde ein professioneller Revisor engagiert und eine Kontrollkommission aus Mitgliedern des Vorstands ins Leben gerufen. Im Verband war es vorher verschiedentlich zu Betrugsfällen in der Liegenschaftsverwaltung gekommen, und Personalfragen beschäftigten die Vorstände in sehr hohem Masse.

Führungsaufgaben und unternehmerische Kompetenzen rückten immer stärker in den Vordergrund, der Betrieb wurde 1967 reorganisiert und die Aufgaben und Kompetenzen klarer abgegrenzt. Die Funktion des Sekretärs wurde

Endlich selber Hauseigentümer

Bedingt durch das Wachstum hat der Verband in seiner Geschichte immer wieder den Standort gewechselt: vom Limmatquai 62 (1886–1894), an die Bahnhofstrasse 37 (1894–1907), an die Gerbergasse 5 (1907–1915), an das Sonnenquai 10 (1915–1930), an die Talstrasse 15 (1930–1985) und schliesslich an die Albisstrasse 152 in Wollishofen, wo der HEV Zürich erstmals selbst zum Hauseigentümer wurde. Seit September 1999 hat der HEV Zürich seinen Geschäftssitz in der Liegenschaft Albisstrasse 28, deren Eigner er ist.



2011: Der HEV Zürich feiert sein 125-jähriges Bestehen.

Umstrittenes Glasfasernetz

Abstimmungen führten immer wieder zu Auseinandersetzungen im Verband, etwa als 2007 Direktor Albert Leiser und Stadtrat Andres Türlér (FDP) kurz vor der Abstimmung der Stadt Zürich über das Zürcher Glasfasernetz im «Zürcher Hauseigentümer» für ein Ja warben. Die SVP und deren damaliger Präsident Rolf A. Siegenthaler attackierten die Verbandsspitze wegen Missbrauchs eines Verbandsorgans für eine parteipolitische Stellungnahme. Leiser konterte, eine Absprache mit dem Präsidenten sei erfolgt und die Vorlage im Interesse der Hauseigentümer. Er räumte aber auch ein, dass die Stellungnahme im Verband zu Diskussionen geführt habe.

durch diejenige eines Geschäftsführers abgelöst. Und diese Funktion sollte sich fortan durch eine hohe Kontinuität auszeichnen. Max Gerber (SVP) stand den Geschäften bis 1991 vor, auf ihn folgte Rolf Hegetschweiler (FDP), und seit 2004 amtiert Albert Leiser (FDP) als Direktor, der bereits seit 1996 dem Vorstand angehörte. Rechtsanwalt Christian Steinmann (FDP) steht dem Verband sogar seit 1996 vor. Bei der Besetzung der Funktionen wurde vermehrt auf Führungserfahrung geachtet, auch beim Vorstand wurden Personen aus der Privatwirtschaft mit entsprechender Expertise gewählt, die damit «einen Garanten für die Lösung aller auf der Führungsebene anfallenden Probleme» darstellten. Aus diesem Grund etwa wurde Christoph Blocher (SVP), damals Chef der Ems-Chemie und Kantonsrat, später Bundesrat, in den Vorstand berufen, dem er bis 1988 angehörte.

Der politische Hintergrund spielte bei der Besetzung der Positionen nach wie vor eine wichtige Rolle, auch wenn er jeweils bei Nachfolgeregelungen im Stellenprofil eher weniger gewichtet wurde. Bei der Nachfolge Hegetschweilers etwa wurde «ein Immobilienfachmann mit bürgerlicher Gesinnung» gesucht. Eine politische Tätigkeit sei aber nicht Voraussetzung, heisst es im entsprechenden Protokoll, obwohl Rolf Hegetschweiler im Nationalrat eine gewichtige Stimme gewesen war. Als die Wahl auf Albert Leiser fiel, schrieb die «Finanz und Wirtschaft», dass nun «einer der gewichtigsten Akteure in der Schweizer Immobilienszene» die Geschäfte führe. Dem FDP-Gemeinderat unterstand bis zu seinem Jobwechsel mit Swiss Life Property jener Geschäftsbereich der ehemaligen Rentenanstalt, der für die Anlageimmobilien verantwortlich war. Er war damit Hausherr über 47 000 Mietobjekte. Bei den Nationalratswahlen 2007 konnte Leiser auf eine namhafte Unterstützung des Verbands zurückgreifen, schaffte aber den Einzug trotz gutem Abschneiden nicht. Bei der Vorstandszusammensetzung war das Gleichgewicht bei der bürgerlichen politischen Vertretung immer wieder ein Thema, wie den Vorstandsprotokollen zu entnehmen ist. Etwa 1986, als festgehalten wurde, «dass alle Vorstandsmitglieder zwar eine parteipolitisch möglichst ausgewogene Zusammenstellung des Vorstands befürworten, andererseits aber doch primär die Fachkompetenz der Person, ihre bürgerliche Ausrichtung und ihr Einsatz für Haus und Grund im Vordergrund stehen».

Im Jahr des 125-jährigen Bestehens, 2011, zählt der Verband mittlerweile 17 700 Mitglieder und 80 Angestellte. Nach bescheidenen Anfängen ist er zur grössten Sektion des Hauseigentümergebundes in der Schweiz angewachsen und zählt jeden zweiten privaten Hauseigentümer der Stadt zu seinen Mitgliedern. Die wesentlichen Themen sind dabei über die Zeit dieselben geblieben und weisen den Weg in die Zukunft.



1903: Aufnahme von Gross-Zürich aus dem Luftballon von Eduard Spelterini.

Verwendete Literatur

Bärtschi, Hans-Peter: Industrialisierung, Eisenbahnschlachten und Städtebau, Basel 1983.

Blanc, Jean-Daniel: Der lange Abschied von der «autogerechten Stadt». Konzeptionelle Umbrüche in der Verkehrsplanung der Stadt Zürich in der Nachkriegszeit, in: Ernst, Andreas; Gerlach, Thomas; Halbeisen, Patrick; Heintz, Bettina; Müller, Margrit (Hg.): Kontinuität und Krise. Sozialer Wandel als Lernprozess, Zürich 1994, S. 161–180.

Fritzsche, Bruno: Eisenbahnbau und Stadtentwicklung in der Schweiz, in: Teuteberg, Hans Jürgen: Stadtwachstum, Industrialisierung, sozialer Wandel, Berlin 1986, S. 175–194.

Fritzsche, Bruno: Städtisches Wachstum und soziale Konflikte, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, CXII (1977), S. 447–473.

Galliker, Hans-Rudolf: Tramstadt. Öffentlicher Nahverkehr und Stadtentwicklung am Beispiel Zürichs, Zürich 1997.

Ginsburg, Theo; Hitz, Hansruedi; Schmid, Christian; Wolf, Richard (Hg.): Zürich ohne Grenzen, Zürich 1986.

Hauseigentümerverband (Hg.): 50 Jahre Verband der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich. 50. Bericht des Vorstands des Verbands der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich an die Generalversammlung, Zürich 1938.

Hauseigentümerverband Zürich (Hg.): 90 Jahre Hauseigentümer-Verband Zürich, Zürich 1976.

Hauseigentümerverband Zürich (Hg.): 100 Jahre Hauseigentümerverband Zürich 1886–1986, Zürich 1986.

Hauseigentümerverband Zürich: Jahresberichte zuhanden der Generalversammlung, 1886–

Hauseigentümerverband Zürich: Mitteilungen, später «Der Zürcher Hauseigentümer», Mitteilungsorgan des HEV Zürich, 1943–

Hauseigentümerverband Zürich: Protokolle des Vorstands, 1886–

Kurz, Daniel; Morra-Barrelet, Christine; Weidmann, Ruedi: Das öffentliche Bauwesen in Zürich, Vierter Teil: Das städtische Bauamt 1907–1957, Zürich/Egg 2000.

Kurz, Daniel: Die Disziplinierung der Stadt. Moderner Städtebau in Zürich, 1900 bis 1940, Zürich 2008.

Oechslin, Werner (Hg.): Albrecht Heinrich Steiner. Architekt – Städtebauer – Lehrer, Zürich 2001.

Stahel, Thomas: Wo-Wo-Wonige! Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968, Zürich 2007.

Weidmann, Ruedi: Hochhaus und Hochkonjunktur. Planung und Bau der ersten Hochhäuser in Zürich 1946–1952, unveröffentlichte Lizentiatsarbeit, Zürich 1999.

Div. Zeitungsartikel (Beobachter, Cash, Finanz und Wirtschaft, Neue Zürcher Zeitung, Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger, Volksrecht, Züri-Woche).