

# «Bleibt optimistisch! Zieht nicht aus!»

Seit Ende 2020 tobt ein Häuserkampf am Sihlquai im Zürcher Kreis 5. Mieter\_innen, später auch Zwischenmieter\_innen und Besetzer\_innen wehren sich gegen den Plan der Eigentümerin Coop Immobilien und der Zwischennutzungsfirma Intermezzo. Interview mit einer beteiligten Person.

## Was ist der aktuelle Stand am Sihlquai?

Eigentlich wollte Coop am 1. April in beiden Häusern mit den Bauarbeiten beginnen. Sie hatten gehofft, dass alle bis dann draussen sind. Die Schreinerei im Erdgeschoss hat einen anderen Mietvertrag als die Bewohner\_innen und kann daher wahrscheinlich bis 2027 bleiben. Die Vertragsverhandlungen sind noch am laufen. Coop will um die Schreinerei herum bauen. Es ist noch nicht klar, wie das ausgehen wird. Die Untermieter\_innen, die über Intermezzo gemietet haben, hätten eigentlich am 31. März raus müssen, aber tollerweise haben verschiedene Leute den Anfangsmietzins angefochten und danach im Januar auch eine Erstreckung der Mietverhältnisse gerichtlich beantragt.

## Und wie haben Coop Immobilien und Intermezzo reagiert?

Diese Schlichtungsverhandlungen liess Intermezzo zwei Mal sehr kurzfristig platzen, sodass sie nun im Juni stattfinden. Sprich die Zwischenmieter\_innen können sicher bis dahin noch bleiben und sehr wahrscheinlich bis September 2022, da eine einzige Mietpartei der ursprünglichen Mieter\_innen vor Mietgericht eine Erstreckung bis September bekommen hat. Wir werden sehen, wie Coop tatsächlich mit Bauen beginnen will. Wir wissen auch als Mietende nicht, was ihre Pläne genau sind. Sie haben aber jetzt beide Häuser nochmal abgesichert. Es stehen wieder Sicherheitsleute vor der Tür. Am 1. April bei der Schlüsselabgabe der Zwischenmieter\_innen ohne Erstreckungsverfahren ist Coop sehr aggressiv aufgetreten. Sie stehen unter grossem Druck.

## Was hat euch am Anfang ermutigt, die Kündigung im Gegensatz zu vielen anderen Betroffenen nicht einfach hinzunehmen, sondern euch zu organisieren und zu wehren?

Coop Immobilien hat alle Mieter\_innen zu einem persönlichen Gespräch eingeladen, oben im Swiss Mill Tower, und Kaffee und Schokolade und so angeboten und betont, was für ein Privileg es sei, dass man hier oben dieses Gespräch führen dürfe mit diesem tollen Blick über die Stadt, und dann im Gespräch haben sie uns allen gekündigt. Diese Art und Weise hat uns sehr wütend gemacht, verständlicher Weise. Wir Mieter\_innen haben uns dann sehr schnell getroffen, konnten reden und uns austauschen. Das war wichtig, zu sehen, dass man nicht alleine ist.

Ausserdem haben die Häuser eine spezielle Geschichte. Sie wurden 1899 erbaut hier am Sihlquai und stehen sinnbildlich für dieses Industriequartier und dieses Arbeiter\_innenquartier. Viele der langjährigen Mieter\_innen haben auch die 90er-Jahre in diesen Häusern verbracht. Sie haben den Platzspitz erlebt, den Strassenstrich, der vor ihrer Haustür stattfand, und auch sehr viel Gewalt. Sie haben sich einfach gesagt: Hey, wir haben damals in diesen Häusern gewohnt und wir sind nicht gegangen, wir sind geblieben. Wir möchten hier wohnen und wir lassen uns nicht einfach so vertreiben!



## Was habt ihr aus dem Kampf um eure Häuser gelernt?

Wir haben alle ganz viele unterschiedliche Dinge gelernt. Das ist vielleicht auch bei allen ein bisschen anders. Aber das Entscheidende ist, dass wir das gemeinsam machen, dass wir eine Gruppe und dadurch viel stärker sind und uns gegenseitig unterstützen können. Das hat wahnsinnig viel Kraft gegeben in diesen zwei Jahren – nein, nicht zwei Jahre – ein Jahr, mir kommt alles schon so lange vor. Wichtig ist auch die ganze Öffentlichkeitsarbeit, die wir gemacht haben. Wir haben versucht alle Leute irgendwie auf dieses Thema aufmerksam zu machen mit den beschränkten Mitteln, die wir haben. Wir haben sehr schnell gemerkt, dass es ein Problem ist, das viele Menschen in dieser Stadt bewegt. Es ist eine existenzielle Angst da, dass man eine Wohnungskündigung erleben könnte und sein Zuhause verlieren. Wir haben gelernt: zusammen sind wir stärker! Wir haben erlebt, dass sehr viele Menschen durch diese Geschichte bewegt wurden, und das ist wahnsinnig schön.

## Was möchtet ihr anderen Betroffenen von Leerkündigungen aber auch solidarischen Menschen, die Mieter\_innen unterstützen, mit auf den Weg geben?

Bleibt optimistisch! Zieht nicht aus! Verliert nicht die Nerven! Wichtig ist, dass man sich zusammenschliesst, organisiert und dieses Problem nach aussen trägt. Denn es ist ein Riesenproblem in der Stadt Zürich, diese Leerkündigungen. Es sind viele Menschen betroffen und es werden immer mehr. Dadurch, dass wir an die Öffentlichkeit gegangen sind, haben wir sehr viel Unterstützung erfahren. Viele solidarische Menschen und Gruppen haben sich bei uns gemeldet. Das war schön.

## Wie hat die Organisation der Mieter\_innengruppe funktioniert?

Das Wichtigste ist wirklich, dass man nicht die Nerven verliert, dass man Geduld hat und sich gegenseitig unterstützt. Wir als Mieter\_innengruppe haben

diesen gemeinsamen Fokus, diesen gemeinsamen Kampf, wir wollen in diesen Häusern bleiben, wir wollen dieses Bauprojekt verhindern, aber wir haben sonst sehr diverse und unterschiedliche Meinungen und das ist manchmal auch schwierig. Daher ist es zentral, die Gemeinsamkeiten in den Vordergrund zu stellen, auch für Menschen, die sich solidarisieren möchten, dass man wirklich mit den Mieter\_innen, mit den Betroffenen die Gemeinsamkeiten hervorhebt und die Differenzen ein bisschen bei Seite lässt.

## Hintergrund

Coop wollte die Häuser am Sihlquai mit Umweg über die Zwischennutzungsfirma Intermezzo leer kündigen und dann umbauen. Coop und Intermezzo gingen taktisch vor, um mit ihrem Vorgehen nicht ins Rampenlicht zu gelangen. Doch die Bewohner\_innen und Besetzer\_innen machten genau dies: das taktische Vorgehen der Immobilienfirmen in die Öffentlichkeit tragen. Neben den Verhandlungen um die Häuser kam es zur Besetzung von Wohnungen. Weiter gab es eine Kundgebung, einen Stadtpaziergang, Comics und Transpis in Solidarität mit den widerständigen Bewohner\_innen. Häuserkämpfe wie dieser zeigen den Immobilienfirmen, dass sie mit Widerstand rechnen müssen. Und der Widerstand kann weitere Kämpfe inspirieren. Die Aktionen, Plakate und Communiqués rund um die Häuser am Sihlquai können auf [Barrikade.info](http://Barrikade.info) nachgelesen werden.

## Weitere Infos zum Thema Stadtaufwertung in Winterthur:



[www.aufbau.org](http://www.aufbau.org)

# aufbau

Extrablatt zur Stadtaufwertung in Winterthur

klassenkampf  
frauenkampf  
kommunismus

August / September 2023  
[www.aufbau.org](http://www.aufbau.org)

## OBERTOR

Wellnesstempel für Gutverdienende. 2

## PENSIONSKASSEN

Die Altersvorsorge als Teil der Aufwertung. 2

## SKKG

Räumen, Renovieren, Rendite. 3

## INTERVIEW

Erfolgreicher Kampf in Zürich. 4



# Die Wohnungsnot hat System!

In Töss werden Häuser abgerissen und durch teure Neubauten ersetzt. In Neuhegi-Grüze ist ein ganzes Neubau-Quartier in den Händen von Pensionskassen, Banken und Versicherungen und treibt die Preise in die Höhe. In der Altstadt verdreifacht sich die Miete einer «Stefanini-Wohnung» nach der Renovation. Und in Wülfigen, Oberwinterthur und am Rosenberg sollen ganze bisher günstige Siedlungen leergekündigt, renoviert und dann teurer vermietet werden. Die sogenannte «Stadtaufwertung» hat viele Gesichter. Und sie leert uns die Taschen in Zeiten von steigenden Gesundheits- und Energiekosten, Teuerung von Nahrungsmitteln und Renten- und Sozialabbau zusätzlich. Oder sie verdrängt uns gleich aus unseren Quartieren und aus der Stadt.

Die Wohnungsnot verstärkt sich immer mehr und dabei steigen die Profite der Immobilienbesitzer\_innen. Denn hohe Mieten versprechen den Investoren überdurchschnittlich hohe Renditen. Und diese Profite machen den Immobilienmarkt für Banken, Pensionskassen, Versicherungen und Bauriesen wie Implenia so attraktiv.

Denn in der Krise ist es für die Kapitalist\_innen immer schwieriger, profitable Anlagemöglichkeiten zu finden. Gleichzeitig führen verschiedene Entwicklungen dazu, dass immer mehr Leute in den Städten wohnen. Der knappe Raum wird deshalb begehrt und teurer und damit attraktiv für Investitionen.

Die Verteuerung unserer Mieten durch die Stadtaufwertung ist also weder Zufall noch Naturgesetz. Es ist das Profitstreben im Kapitalismus, das den Wohnraum zur Ware und damit immer teurer macht. Es ist der Kapitalismus, der das Wohnen zur Krise macht. Höhere Mieten lassen die Kassen der Immobilien-Besitzer\_innen klingeln, ihre Profite machen sie mit dem, was uns schon Anfang Monat auf dem Konto fehlt. Umgekehrt heisst das aber auch: Wir müssen die Stadtaufwertung und höhere Mieten nicht einfach hinnehmen. Unsere Mieten versichern nicht irgendwo im Fundament der Häuser, es gibt Profiteure\_innen von hohen Mieten – also wäre das Wohnen ohne sie günstiger.

Mit unserem Extrablatt wollen wir auf die verschiedenen Gesichter der Stadtaufwertung eingehen.

«Stadtaufwertung» ist ein schleichender Prozess und oft nur schwer als Ganzes fassbar. Sie trifft uns einzeln, wenn wir keine bezahlbare Wohnung finden oder wegen einer anstehenden Totalsanierung die Kündigung erhalten. Wir spüren sie abstrakt, wenn wir durch Neubau-Quartiere gehen, in denen wir uns keine einzige Wohnung leisten könnten. Oder erleben sie hautnah, wenn wir von Polizei oder Sicherheitsfirmen aus dem öffentlichen Raum vertrieben werden. Deshalb ist es wichtig, die Situation genauer zu kennen und die einzelnen Momente in ein Ganzes einzuordnen. Das lässt uns verstehen, in wessen Interesse die Stadt «aufgewertet» wird und wer in dieser Entwicklung auf welcher Seite steht.

Die Wohnungsnot hat System und nur wenn wir den Kampf gegen hohe Mieten in einen Kampf ums Ganze einbinden und uns organisieren, können wir uns dagegen wehren. Heizen wir den Stadtplaner\_innen und den Immo Haien kräftig ein! Holen wir uns die Strassen, die Häuser und die Städte zurück – damit alle wohnen können.

# «Magnet Obertor»: Aufwertung blüht auch der neuen Altstadt

Schon seit einigen Jahren ist das Obertor-Areal ständiges Thema in der Winterthurer Gemeindepolitik. Seit bekannt wurde, dass die Polizei vom Obertor in den Teuchelweiher ziehen wird, beschäftigt Winterthur, was mit dem über 6000 Quadratmeter grossen Areal in der Altstadt geschieht. Seit vielen Jahren ist immer wieder davon die Rede, dass ein «Wellnesspalast» entsteht. Mittlerweile hat die Bain Bleu AG den Zuschlag bekommen ein Bad mit Wellnessbereich an der Badgasse 6 zu betreiben. Doch in welchem Verhältnis steht das Obertor-Areal zur städtischen Standortpolitik und was werden die konkreten Auswirkungen der Umgestaltung am Obertor für die Bewohner\_innen der Altstadt sein?

Schon seit vielen Jahren ist der Umzug der städtischen Behörden in den «Superblock» nach Töss und der Stadtpolizei zum «Teuchelweiher» geplant. Mindestens ebenso lange plant die Stadt die kommende Nutzung des Obertor-Areals. Bereits im November 2011 gab sie eine Studie zur «Nutzungsstruktur der Winterthurer Altstadt» in Auftrag. Zentrales Thema der Studie: Umnutzung des Areal Obertor und die Steigerung der Attraktivität der Winterthurer Altstadt.<sup>1</sup> WWas erst mal vielversprechend klingt, entpuppt sich allerdings keinesfalls als attraktiv für alle Bewohner\_innen. Die Stadt Winterthur sorgt sich seit dem Niedergang ihrer grossen Industrieunternehmungen Sulzer und Rieter und dem einhergehenden Verlust eines grossen Teils der Arbeitsplätze um ihre Steuereinnahmen. Das übergeordnete Ziel der Standortpolitik der Stadt ist es - wie sie auch offen zugibt - die Steuereinnahmen pro Kopf zu steigern. Dafür brauche es gemäss der Stadt: «mehr Wohnungen im hohen Preissegment, um Personen mit hohem Einkommen entsprechenden Wohnraum bieten zu können».<sup>2</sup> Sie gibt also offen zu, dass sie in erster Linie Wohnungen für Reiche bauen will. Ähnliches zeigt sich, wenn vom «vielfältigen und ausgewogenen Wohnraumangebot» die Rede ist. Da die Stadt absurderweise davon ausgeht, dass in Winterthur viel günstiger Wohnraum vorhanden ist, versteht sie unter ausgewogenem Angebot, dass es mehr Wohnraum im hohen Preissegment brauche.<sup>3</sup> Konkret heisst das, dass mehr Wohnungen entstehen sollen, die über 2500 Franken kosten.<sup>4</sup> Dies grenzt an bewusster Irreführung der Bewohner\_innen. Denn intuitiv versteht man unter ausgewogenem Angebot an Wohnraum selbstverständlich die Förderung von günstigem Wohnraum.

## Flaggschiff: Wellnesspalast – Ziel: Aufwertung

Die bereits erwähnte Studie «Nutzungsstruktur Altstadt» von 2011 zeigt, wie die Stadt die Steigerung ihrer Steuereinnahmen erreichen will und wie das mit dem Obertor-Areal im Zusammenhang steht. Die Stadt möchte das Obertor analog zum Untertor ausgestalten. Das heisst, dass sie die Frequentierung der oberen Altstadt steigern will. Und dafür hält sie ein Publikumsmagnet ähnlich dem «Magnet Untertor», dem «Magnet Manor» oder dem «Ma-

gnet Archhöfe» für nötig. Kurz gesagt: Die Stadt möchte ein Flaggschiff, das Leute anzieht und somit mehr Menschen in die Läden der oberen Altstadt treibt. Schlussendlich soll die höhere Frequentierung von Shopping-Wütigen wiederum zu mehr Geschäften in der oberen Altstadt führen. Dieses Flaggschiff oder Publikumsmagnet soll der nun geplante Wellnesspalast in der Badgasse darstellen. Und dafür wird die Liegenschaft an der Badgasse 6 nun an die Bain Bleu AG im Baurecht abgegeben. Erklärtes Ziel dieser seit 2011 geplanten Umgestaltung ist also nicht in erster Linie der Bevölkerung Badespass in der Altstadt zu bieten, sondern eine Aufwertung der oberen Altstadt in Gang zu setzen. Dementsprechend ist auch der Abschnitt mit der Absichtserklärung mehr teuren Wohnraum zur Verfügung zu stellen mit einem Bild der Neustadtgasse versehen.<sup>5</sup> Die Neustadtgasse, die heute noch eine der schönsten und eine der am wenigsten aufgewerteten Strassen der Altstadt ist, wird also der Kampf angesagt.

Ganz so einfach liessen sich die Pläne der Stadt allerdings nicht umsetzen. AL, SP, Grüne, der Mieter\_innenverband und der Bewohner\_innenverein 8400 (Quartierverein der Altstadt) lancierten die städtische Initiative Obertor: Boden behalten - Winterthur gestalten. Darin forderten sie das Areal in städtischem Besitz zu halten, sowie rund 50% der Flächen in Kostenmiete anzubieten. Zusätzlich sollte die Nutzung des Areals vollumfänglich einer «Gemeinnützlichkei» zukommen. Die Stadt unterbreitete daraufhin ein Gegenvorschlag, der einige Forderungen der Initiant\_innen aufnahm und andere ablehnte. So sollte ein Drittel der Fläche in Kostenmiete abgegeben werde, wobei das Areal inklusive der Fortuna-Liegenschaften gefasst wurde und auch die Forderung, dass die Stadt den Boden behalten soll, ist nun Teil des Gegenvorschlags. Andere Forderungen hingegen lehnte der Stadtrat mit der Begründung ab, diese würden den Handlungsspielraum zu stark einengen. Die Initiantinnen zogen die Initiative daraufhin zurück, da sie wichtige Forderungen für erfüllt befanden. Dieser Gegenvorschlag sollte nun mit einem öffentlichen Gestaltungsplan umgesetzt werden. Im Sommer 2022 jedoch befand der Kanton Zürich das Instrument des Gestaltungsplans für ungeeignet und pfiff die Stadt zurück. Die Vorschreibung von Kostenmiete ginge über die Kompetenzen eines Gestaltungsplan hinaus, argumentierte der Kanton. Oder etwas salopp: Es geht gar nicht, dass man vorschreibt, dass kein Gewinn gemacht werden darf. An den in vielerlei bescheidenen Zielen des Gegenvorschlags wollte die Stadt allerdings festhalten und versucht diese nun auf dem Weg von Einzelprojekten zu erreichen. Für die Umsetzung der Forderung nach «günstigen Mieten» verantwortlich ist nun die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen aus Winterthur (Gesewo). Sie erhält den Zuschlag für Nutzung der Liegenschaften im Innenhof (Obertor 15&17a) und will preiswerte 2.5 bis 4-Zimmerwohnungen sowie Cluster-Wohnraum anbieten. Die Gesewo hofft, dass schon im Jahr 2025 erste Genossenschaftler\_innen im Obertor einziehen. Ebenfalls 2025 soll gegenüber dem Areal das seit 1997 be-

## In den Quartieren der Pensionskassen

In Winterthur wird Vertreibung und Verdrängung «behutsame Entwicklung» genannt: neben der Sanierung von hunderten bisher günstiger «Stefanini-Wohnungen» investieren Pensionskassen und Versicherungen kräftig in die Neubauquartiere und treiben die Mietpreise hoch.

«Ist es eine Voraussetzung dafür eine lebendige Stadt zu sein, dass eine Stadt arm ist?» fragte die Zürcher SP-Regierungsrätin Jacqueline Fehr im Januar 2023 anlässlich einer Wahlveranstaltung. Gerichtet war die Frage an die Stiftungsratspräsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG), Bettina Stefanini und deren Antwort zynisch: «Nein, aber es hilft.» In einer armen Stadt bestünden «Lücken» und diese «Brachflächen in ärmeren Gebieten» würden den Leuten die Möglichkeit bieten «mit einer Grassroots-Bewegung aus irgendetwas herauszuwachsen». Eine romantische, verklärte Vorstel-

lung von oben herab über «die Armen» und eine gekonnte Selbstinszenierung von Bettina Stefanini. Was sie als Besitzerin und Verwalterin von rund 1700 Wohnungen in der Stadt Winterthur plant ist aber zu Ungunsten der erwähnten armen Städter\_innen. Die «Renovationsoffensive» der SKKG ist in der Winterthurer Altstadt schon zu weiten Teilen umgesetzt, die Mieten in den sanierten Häusern sind bis auf wenige Fälle massiv gestiegen. Nun nimmt sich die Stiftung auch die zahlreichen Mehrfamilienhäuser in den Quartieren vor und setzt teilweise auf Abriss und Neubauten. So sollen die mehrheitlich von Sozialhilfebezügler\_innen bewohnten und verlotterten Wohnblocks an der Zypressenstrasse in Wülflingen abgerissen und durch eine «nachhaltige, ökologische» Neubausiedlung ersetzt werden. Sämtlichen Mieter\_innen wird gekündigt und anders als die SKKG das stets beteuert, kein vergleichbares Ersatzobjekt angeboten.



setze Haus an der General Guisan Strasse 31 (Gisi) geräumt werden. Man kann also bilanzieren: Auch wenn die Stadt einige Zugeständnisse bei der Gestaltung des Areals machen musste, wird sich die neue Altstadt schlussendlich ganz in ihrem ursprünglich geplanten Sinn verändern.

### Die Aufwertung trifft alle

Schlussendlich wird diese von der Stadt unter Einbezug verschiedener Privater geplante Umnutzung für alle Bewohner\_innen grosse Auswirkungen haben. Durch die Errichtung von Wohnungen im Hochpreissegment werden ortsübliche Mieten in der oberen Altstadt ansteigen. Konkret heisst das, dass mit einem Neubezug einer Wohnung eine saftige Mietzinsserhöhung einhergeht. Diese werden rechtlich mit Verweis auf die ortsübliche Miete zulässig sein. Gegen diese Tendenz wird auch die Abgabe eines Anteils an Wohnraum in Kostenmiete durch die Gesewo nichts ändern. Mittel- bis langfristig wird dann immer weniger günstiger Wohnraum in der Winterthurer Altstadt zur Verfügung stehen. Und auch Wohnungen im mittel bis hohen Preissegment werden noch teurer. So werden Leute mit geringeren und mittleren Einkommen je länger, desto mehr an die Ränder der Stadt gedrängt.

Die erwähnten Informationen und Zitate stammen aus Studien und Plänen der Stadt und können online eingesehen werden:

<sup>1</sup> Vgl.: Studie Nutzungsstruktur Altstadt Winterthur, November 2011, S. 29. Einsehbar unter: <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/gebiets-und-arealentwicklung/testplanung-obertorplus>  
<sup>2,3,4,5</sup> Vgl.: «Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und zukünftige Ausrichtung», September 2017, S. 10-12. Einsehbar unter: <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/wohnen-und-umzug/staedtische-wohnungs-politik>

### «Die wachsende Stadt gut gestalten»

Dass die SKKG gerade am Rand des Quartiers Wülflingen ein solches Projekt durchzieht steht ganz im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen des Winterthurer Stadtrats. Im Leitbild «Räumliche Entwicklungsperspektiven Winterthur 2040», herausgegeben im Herbst 2021, werden hauptsächlich zwei Äste für den «Ausbau des urbanen Profils» der Stadt formuliert: Einerseits die Entwicklung bisheriger Industriebrachen wie auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Oberwinterthur (heute Neuhegi-Grüze genannt) oder auf dem Rieter-Areal im Stadtteil Töss, andererseits die «behutsame Entwicklung» von «Wohngebieten mit Erneuerungspotential». Eine Karte verdeutlicht, welche Quartiere und Siedlungen damit gemeint sind: betroffen werden die Mieter\_innen der bisher günstigen Wohnungen am Stadtrand in Wülflingen, Ober-

winterthur und am Rosenberg sein, also da wo der 2018 verstorbene Winterthurer «Immobilienkönig» Bruno Stefanini besonders viele Wohnblocks baute und über Jahrzehnte verlottern liess.

Anders als in anderen Schweizer Grossstädten hat die Winterthurer Stadtregerung allerdings nur bescheidenen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Die Stadt besitzt gerade mal rund zwei Prozent der Mietwohnungen, in Basel ist der Anteil doppelt, in Zürich, Bern und Lausanne rund dreimal so hoch. Auch der Anteil an Genossenschaftswohnungen ist in Winterthur im Vergleich mit anderen Städten mit 14% eher gering. Grund dafür ist einerseits, dass der Wohnungsbau in der früheren Industriestadt stets vor allem den beiden grossen Industriekonzerne Sulzer und Rieter überlassen wurde. Andererseits hat die Stadt auch nach dem Zusammenbruch der Schwerindustrie den Wohnbau stets privaten Immobilienkonzernen überlassen und über Jahre eine Politik des aggressiven Standortmarketings betrieben, um sogenannte «gute Steuerzahler\_innen» anzulocken. So wurden auf dem Sulzerareal Stadtmitte Lofts für Gutverdienende hochgezogen oder das Volkshaus beim Bahnhof geschliffen und durch die protzigen «Archhöfe» ersetzt.

Angelockt wurden dadurch zwar kaum richtig gute Steuerzahler\_innen, wie die Stadt in einer Untersuchung einst selbst feststellte, dafür zahlreiche Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds und Bauriesen wie Implemia auf der Suche nach Finanzanlagen im Immobilienbereich.

### Stabile Renditen durch hohe Mieten

Denn diese Konzerne haben mit der Verschärfung der Krise des Kapitalismus zunehmend Mühe, profitable Anlagemöglichkeiten zu finden. Sie stürzen sich deshalb bevorzugt auf die Immobilienbranche, die stabile und vergleichsweise hohe Renditen verspricht – mit durchschnittlich 6,24% Rendite zwischen 2009 und 2021 gehören Immobilien laut UBS sogar zu den rentabelsten Finanzanlagen. Mit diesen Investitionen und der Aufwertung ganzer Stadtteile wird die Situation dann zusätzlich angefeuert und die Mietpreise steigen weiter. Die Neubauten der grossen «Entwicklungsgebiete» in der Stadt Winterthur sind fast alle fest in der Hand von Pensionskassen

## Die drei «R» der SKKG: Räumen, Renovieren, Rendite

Aufwertung hat viele Gesichter. Neben Pensionskassen, die Luxuswohnungen bauen, tragen auch andere Akteurinnen zur Verteuerung des Wohnraums bei. Eine ist die Stiftung Kunst Kultur und Geschichte (SKKG), die in Winterthur rund 1700 Wohnungen besitzt.

Die SKKG saniert und baut munter neu. Rund eine Milliarde will sie insgesamt in die über Stefanini-Häuser investieren, die sie über jahrzehntelang bewusst verlottern liess. Das Geschäftsmodell des Milliardärs Bruno Stefanini bestand darin verhältnismässig günstige Mieten abzukassieren, während selbst grundlegendste Investitionen und Instandhaltungen über Jahrzehnte aufgeschoben wurden. Seine Tochter und neue Stiftungsratspräsidentin Bettina Stefanini will nun eben jene Kosten für die nötigen Sanierungen auf die Mieter\_innen abwälzen. So wird nun an verschiedensten Orten in der Stadt saniert, um anschliessend die Mieten zu erhöhen. Nicht alle werden sich das leisten können. An vielen Orten werden die heutigen Bewohner\_innen aus der Stadt gedrängt, da sie sich die neuen Mieten schlicht nicht mehr leisten können.

Die Aufwertung der Stefanini-Liegenschaften in der Winterthurer Altstadt ist so gut wie abgeschlossen. Während die SKKG behauptet, dass sie die Mieten nur «moderat» verteuert, zeigt sich, dass dies zumindest für die Altstadt nicht stimmt. Eine 3.5 Zimmerwohnung an der Steinbergasse 39 etwa, kostete vor der Sanierung 900 CHF, jetzt 2680 CHF. Nun nimmt sich die SKKG ganze Siedlungen an den Stadträndern vor, so zum Beispiel an der Zypressen- und Holzlegistrasse in Wülflingen. Zahlreiche Häuser werden abgerissen und neu überbaut. Und auch wenn die Mieter\_innen in die Neubauten zurückkehren können, werden die gestiegenen Mietzinse eine erhebliche Erhöhung der Lebenskosten erfahren. Die Kosten der Aufwertung tragen also die meist wenig verdienenden Mieter\_innen oder die Öffentlichkeit in Form von Sozialhilfe und Zusatzleistungen.



Klotzen statt kleckern und ein bisschen grün rundum: In Neuhegi bauen Pensionskassen, Banken und Versicherungen ein zweites Zentrum für Winterthur

und Versicherungen. In Neuhegi geben sich die Mobiliar, die Helvetia und die Allianz Versicherungen in den Überbauungen «Liz», «Max», «Sue&Til» und «Eulachhof» die Klinke in die Hand, die Nachbarn vom «Roy» und von «7 am Park» zahlen ihre teure Miete an Pensionskassen. Die Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich (BVK) hat bereits auf dem Areal der ehemaligen Seidenweberei und auf dem Archareal investiert und in Wülflingen mit dem «Gartenhof» nachgelegt. Auch in Töss dominieren bei den grossen Neubauten Pensionskassen und Versicherungen als Investoren. Die hohen Mieten in diesen Überbauungen erhöhen mittelfristig auch die Mieten in der Nachbarschaft – mit Verweis auf die «Quartierüblichkeit» der Mietzinsen oder mit weiteren «Aufwertungen».

Der Druck auf die Mieter\_innen steigt zudem mit der Erhöhung der Energiepreise, die von den Eigentüme\_innen auf die Mietenden abgewälzt werden, der Anhebung des Referenzzinssatzes und den allgemein steigenden Lebenshaltungskosten. Da folgt der Winterthurer SP-Stadtrat Nicolas Galladé in einem kürzlich erschienenen Zeitungsinterview durchaus richtig, dass durch die aktuelle Entwicklung viele Normal- oder Wenigverdienende in den nächsten 10 Jahren aus der Stadt verdrängt werden würden. Er verschweigt aber, dass es mitunter seine Partei war und ist, die diese Entwicklung mit vorantreibt.



Mittel- bis langfristig werden die Miet- und Bodenpreise dadurch weiter angeheizt. Wenn selbst die «günstigsten» Wohnungen in der Stadt substanzliell steigen, dann werden das alle zu spüren bekommen. Denn dadurch werden auch die ortsüblichen Mieten steigen und andere Eigentümer\_innen werden ihre Mieten dann nach oben anpassen. Rechtlich wird das zulässig sein, da es nach diesen ortsüblichen Preise in diesen Fällen die Mieterhöhungen legitimieren würden. So wird schlussendlich der Wohnraum für alle teurer.

Und auch bei den selbstverwalteten Häusern macht die SKKG vorwärts. Sie will 2025 drei besetzte Liegenschaften räumen, darunter auch die «Gisi», das seit 1997 besetzte Haus an der General-Guisan-Strasse 31, das neben

Wohnraum auch vielfältiger Kultur- und insbesondere Konzertraum ist.

Zwar schreibt sich die SKKG unter Bettina Stefanini auch gerne die Förderung „alternativer“, unkommerzieller Kultur auf die Fahnen. Doch schlussendlich funktioniert auch eine vorgeblich „gemeinnützige“ und steuerbefreite Stiftung wie die SKKG nach der Profitlogik des Kapitalismus.