

# Wenn Wohnraum ins Abseits läuft

Autor(en): **Weibel, Mike / Keller, Rodolfo / Meier, Irene**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 12: **Liegt Schnee vor der Tür, stürmen die Kinder ins Freie :  
Schneemänner bauen, Höhlen graben, Flocken fangen oder  
einfach herumtollen**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106813>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

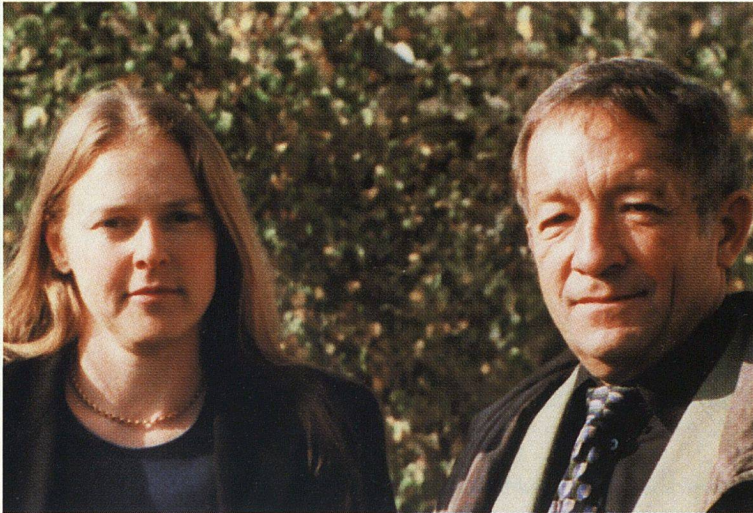
## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Wenn Wohnraum ins Abseits läuft

Hat eine Siedlung einen schlechten Ruf, findet der Vermieter kaum mehr die Mieter/innen, die er sich wünscht. Also investiert er nicht mehr, was das Mietersegment weiter einschränkt. Rodolfo Keller und Irene Meier forschen im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen nach Ursachen solcher Prozesse und den Möglichkeiten.

Interview und Foto: Mike Weibel



## Die Gesprächspartner:

Rodolfo Keller (rechts im Bild) ist VR-Delegierter der Logis Suisse SA, einer gemeinnützigen Immobiliengruppe, an welcher Bund, Gewerkschaften, Coop und einzelne Genossenschaften beteiligt sind. Sie besitzt gesamtschweizerisch über 3500 Wohnungen. Keller war bis 1998 Stadtpräsident von Illnau-Effretikon.

Irene Meier (links im Bild) ist freischaffende Wirtschaftsgeografin und Mitinhaberin des Büros meier & blattmann in Zürich. Sie engagierte sich für die Grüne Partei während neun Jahren im Zürcher Kantonsrat. Ihr Forschungsschwerpunkt liegt auf frauenpolitischen Themen.

*Was versteht man unter Desintegration, und was hat das mit Leerständen zu tun?*

Keller: Desintegration beschreibt einen Prozess, der selbstverstärkend wirkt: Ist eine Siedlung durch äussere Faktoren wie Lärm oder unzeitgemässe Grundrisse benachteiligt, ziehen bei flüssigem Wohnungsmarkt die besser

gestellten Mieter aus. An ihre Stelle treten Mieter ausländischer Herkunft, meist aus Schichten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies beschleunigt wiederum den Auszug der ursprünglichen Mieterschaft. Angehörige anderer

Nationalitäten können auch nicht mit sehr günstigen Preisen angesprochen werden, da die Siedlung inzwischen einen schlechten Ruf hat. Leerstände und damit Verlust sind die unvermeidbare Folge davon.

*Weshalb lässt man dieser Entwicklung nicht freien Lauf? Was spricht gegen Klein-Albanien in Schwamendingen?*

Meier: Das ist eine der grossen und umstrittenen Fragen in diesem Zusammenhang. Es ist wirklich nicht ausschliesslich negativ, wenn Menschen fremder Herkunft innerhalb ihrer Ethnie wieder eine Heimat finden und ein soziales Netz aufbauen können. Das macht ja den problematischen Wohnraum attraktiv für die nicht integrierten Zuwanderer.

Für das Gastland wird es allerdings schwieriger, wenn sich ein Ghetto bildet. Wie soll dann die Integration funk-

tionieren? Wenn der alltägliche Austausch über die Kulturen hinweg nicht mehr automatisch passiert, dann müssen andere, zusätzliche Integrations Schritte unternommen werden. Sonst kommen kriminelle Jugendbanden in die Schlagzeilen, wie wir das in Frankreich oder Deutschland beobachten konnten.

Keller: Als Liegenschaftbesitzer hat man ein wirtschaftliches Interesse daran, dass die Mieterschaft nicht einseitig zusammengesetzt ist. Wenn Menschen aus Krisengebieten zurückwandern, kommt es plötzlich zu grossen Leerständen.

*Was unterscheidet die Situation in der Schweiz von derjenigen in den europäischen Nachbarländern?*

Meier: Sicher sind die Grössenverhältnisse anders. Die kleinräumige Schweiz kennt keine homogenen Siedlungen mit zigtausenden von Mietern. Dann fehlt bei uns auch eine Integrationspolitik auf fast allen politischen Ebenen. Die Integrationsleitbilder von Städten wie Zürich, Bern und Basel sind die Ausnahme.

Keller: Besonders ist auch, dass wir diese Desintegrations-Probleme nicht nur in den Städten, sondern ebenso in Randgebieten haben. Ältere städtische Quartiere verfügen über eine Kultur der Integration, im Gegensatz zu einem Neubaugebiet auf dem Land. Es gibt bei uns auch viel weniger Wohnungen, auf deren Belegung der Staat Einfluss hat.

*Die ausländerfeindliche SVP hat bei den jüngsten Wahlen grosse Erfolge verbucht. Welchen Einfluss hat dies auf die Diskussion um Intergration?*

**Bei uns fehlt eine Integrationspolitik auf fast allen politischen Ebenen.**

Meier: Das sieht man gut in Schwamendingen, wo sich viel ausländische Wohnbevölkerung angesiedelt hat. Dort ist der SVP-Wähleranteil stark gestiegen. Das weist darauf hin, dass tatsächlich unbewältigte Probleme da sind. Ein

## An einer schlechten Lage lässt sich eine Wohnung nicht beliebig nach oben sanieren.

Teil der Schweizer Bevölkerung reagiert mit Abwehr, wie das die SVP predigt. Es wird eine besondere Herausforderung sein, die von Abwehr geprägten Haltungen aufzuweichen und dort Integrationsprozesse beliebt zu machen.

*Seit neustem gehen die Leerwohnungsziffern wieder zurück. Verliert das Thema Desintegration deshalb an Aktualität?*

Keller: Kurzfristig schon, doch das Problem ist ein längerfristiges. Soziale Spannungen kosten am Ende bestimmt mehr Geld als präventive Massnahmen.

*Genossenschaften investieren häufig viel Geld in die Hebung des Wohnungsstandards, um Desintegration zu verhindern. Wo liegen hier die Gefahren?*

Keller: Das können natürlich nur zumeist ältere Genossenschaften, die über die nötigen Rückstellungen verfügen. An einer schlechten Lage lässt sich eine Wohnung nicht beliebig nach oben sanieren, sonst hat man teurere Wohnungen, die genauso leerstehen.

Dann stellt sich die Frage, wohin die unerwünschten Mieter gehen. Das Problem wird einfach weitergeschoben, statt dass man es von Grund auf angeht.

Meier: Politisch betrachtet gibt es eine Menge Leute, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Es ist also unerwünscht, all diesen Wohnraum wegzusanieren. Der Staat sollte ein Interesse daran haben, dass günstiger Wohnraum vorhanden ist, sonst müssen die Gemeinden vermehrt Sozialhilfe leisten.

*Sie haben die Fachliteratur zum Thema Desintegration durchgekämmt. Gibt es allgemeine Erkenntnisse, die sich auf unsere Verhältnisse übertragen lassen?*

Meier: Unbestritten ist in der ganzen Literatur zu ausländischen Projekten, dass verbindliche Formen von Mitarbeit und Einbezug der Mieterschaft gefunden werden müssen, vor allem auch bei interkulturellen Konflikten; dass man also eine Form von institutionalisiertem Mitreden finden muss. Das erste Stichwort heisst Partizipation.

Der zweite übereinstimmende Punkt ist, dass unbedingt alle Akteure im Umfeld einzubeziehen sind, also Mieterschaft, Vermieter, Hauswarte, Lehrer/innen, Behörden, Ausländervereinigungen und so weiter.

Keller: Daneben soll man die anderen Möglichkeiten nicht vergessen; politische Vorstösse können die Verkehrsimmisionen lindern oder den Schulweg verbessern.

Meier: Es brauchen nicht immer bauliche Massnahmen

im Zentrum zu stehen. Viel gewonnen ist auch, wenn die zwischenmenschlichen, kommunikativen Probleme behoben sind. Von aussen sieht man nur die lärmige Strasse, während sich vielleicht die Mieterin an ganz anderen Dingen stört – dass zum Beispiel die einen Männer immer auf den Boden spucken.

*Wie soll denn der Vermieter überhaupt Zugang finden zur Mieterschaft, wenn diese fremdsprachig und kulturfremd ist?*

Meier: Natürlich können wir nicht den Hauswart losschicken, wenn wir mit albanischen Hausfrauen ins Gespräch kommen wollen. Hier sind sicher Profi-Frauen gefragt. Man muss die Mieter/innen bei ihren Problemen abholen, seien dies sprachliche Barrieren, schulische oder wirtschaftliche Schwierigkeiten. Frauen spielen im Zusammenhang mit Integration eine Schlüsselrolle, weil ihre Stellung im familiären Alltag zentral ist.

Keller: Die Ansprüche an den Hauswart ändern sich schon. Er soll nicht nur für Ordnung sorgen, sondern merken, wo Schwierigkeiten liegen und diese auch ansprechen.

*Sie schlagen vor, ein Handbuch zum Thema Desintegration herauszugeben. Welche Ratschläge würden Sie einer Genossenschaft geben?*

Keller: Dass man bewusst und offensiv an die Probleme rangeht.

Meier: Nicht die Wohnbauträger dürfen die Probleme definieren, sondern die Mieter/innen. Zuerst sollte man also in die Kommunikation mit der Mieterschaft investieren und fragen: Gibt es eine gemeinsame Problemdefinition?

Keller: Wir haben bei der Logis Suisse tatsächlich die Erfahrung gemacht, dass beim Siedlungsfest ganz andere Probleme genannt wurden, als wir sie vermutet hatten.

[eXtra]

## Soziale Spannungen kosten am Ende bestimmt mehr Geld als präventive Massnahmen.

### Bibliografie

Wer sich für weiterführende Literatur interessiert, kann auf die ausführliche Bibliografie des Forschungsteams zurückgreifen. Kontaktadresse: Irène Meier  
meier & blattmann  
Neustadtgasse 7  
8001 Zürich  
Tel. 01 252 40 70

Integrationsleitbilder (Broschüren) können bestellt werden bei:  
Basler Integrationsleitbild, Polizei- und Militärdepartement des Kantons Basel-Stadt, Migrations- und Integrationsfragen  
Tel. 061 267 70 45  
Zürcher Integrationsleitbild: Fachstelle für Stadtentwicklung, Präsidialdepartement der Stadt Zürich  
Tel. 01 216 36 63