

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 67 (1992)

**Heft:** 4: Renovieren, Sanieren

**Artikel:** Verdrängen Sanierungen die sozial Schwachen?

**Autor:** Martin, Edi

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105893>

#### **Nutzungsbedingungen**

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

#### **Conditions d'utilisation**

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

#### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 22.02.2026

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

gruppenbezeichnungen

# Verdrängen Sanierungen die sozial Schwachen?

**Renovationen und Sanierungen sollen sich primär nach den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Mieter richten. Dies fordert der Berner Sozialarbeiter Edi Martin mit einigen herausfordernden Thesen.**

Als Leser/-in dieser Zeitschrift verfügen Sie über ein gutes Vorstellungsvermögen betreffend Wohnen, Siedlungsbau, Umwelt, Planung und Architektur. Dies erlaubt mir, auf Fotografien von Häusern zu verzichten, um irrtümliche Interpretationen über Zusammenhänge zwischen Haus-Erscheinungsbild und Wohnqualität zu vermeiden. Anstelle von Häuser-Abbildungen lasse ich lieber Platz für Ihre Vorstellungen:

**Vorstellung 1: Vorher**  
Siedlung, Häuser, Wohnhäuser...  
Bitte stellen Sie sich ein sanierungsbedürftiges Haus oder eine erneuerungsbedürftige Siedlung vor. Welche Menschen leben dort? Wie leben sie? Was tun sie, wenn sie nicht zu Hause sind? Versuchen Sie sich bitte auch vorzustellen, was diese Leute fühlen, empfinden, vielleicht gar, was sie träumen...

**Vorstellung 2: Nachher**  
Eine renovierte Siedlung...  
Bitte stellen Sie sich nun ein soeben umgebautes Haus oder eine soeben sanierte Siedlung vor. Welche Menschen leben nun hier? Welche Lebenswelt treffen Sie hier an? Wie wohnen, erleben und träumen diese Menschen? Sind es dieselben wie vorher?

Ich behaupte, dass sich einiges verändert hat. Es handelt sich nicht mehr um dieselben Menschen mit ihren früheren Lebensweisen, Träumen und Möglichkeiten.

## Wer wohnt und lebt in erneuerungsbedürftigen Siedlungen?

Dies sind oftmals ältere Menschen, zum Teil alleinstehende Rentnerinnen und Rentner, junge Leute in Wohngemeinschaften, Familien mit Kindern, Schweizer und Ausländer sowie manchmal eingemietetes Kleingewerbe. In sanierungsbedürftigen Häusern leben auch Mieter mit geringem sozialem Prestige. Leute, die wegen des niedrigen Mietzinses hier wohnen, die lieber selbst Hand anlegen, damit sie finanziell nicht oder nicht noch

mehr unter Druck geraten. Sie haben sich zum Teil vor Jahren, zum Teil erst vor kurzem hier niedergelassen. Sie leben in einfachen und billigen Wohnungen, ohne den heute üblichen Komfort. Sie haben sie selbst eingerichtet – nicht bloss möbliert, sondern mit Ideenreichtum, Liebe und Sorgfalt gestaltet, so dass die Wohnsituation ihren Bedürfnissen weitgehend gerecht wird. Ohne eigenes Dazutun wäre es nur halb so wohnlich. So ist in den Wohnungen, auf den Terrassen und in den Gärten eine differenzierte Lebenswelt gewachsen – ein raffiniertes System, welches auch den einkommensschwachen Mieter sehr viel Lebensqualität und weitgehende Identifikation ermöglicht. Um Missverständnissen vorzubeugen, sei hier noch erwähnt: Diese Leute leben nicht in gediegener oder gestylter Umgebung. Dies könnten sie sich gar nicht leisten.

## Wie reagieren Mieter, wenn sie von Erneuerungsabsichten erfahren?

Viele von ihnen erschrecken, sind verunsichert, haben Angst und eine kleine Hoffnung, dass es noch möglichst lange dauert, bis es soweit ist. Wünschen würden sie sich, dass «ihre» Häuser nur ganz wenig oder gar nicht erneuert würden. Klar, es gibt auch Mieter, die anders reagieren, die eine bessere Isolation wünschen, hoffen, dass der Wasserhahn nachher nicht mehr tropft, sich auf einen selbstreinigenden Backofen freuen. Ich möchte mich hier jedoch im folgenden auf jene Mieter konzentrieren, welche erschrecken und verunsichert sind. Denn sie werden bei Sanierungsvorhaben von den Baufachleuten und den Entscheidungsinstanzen meist vergessen, ignoriert und übergangen, weil sie ihrem Anliegen einer zügigen, reibungslosen Sanierung im Wege stehen.

Gegen die Sanierung gerichtete Reaktionen haben nichts mit Abwehr gegen alles Neue zu tun, sie sind auch nicht einfach Ausdruck geistiger Unbeweglichkeit oder konservativer Haltung, sondern sie gründen auf der Erfahrung dieser Menschen, dass Neues, professionell Geplantes und unternehmerisch Saniertes für sie nicht bezahlbar ist. Sozial schwache Bevölkerungssteile sind durch übertriebene Sanierungen sehr viel stärker belastet als privilegierte.

**These: Siedlungserneuerungen und Haussanierungen führen zur Verdrängung und zur Marginalisierung der sozial Schwachen.**

Die allgemeine Wohnungsnot wirkt sich u.a. über den Prozess der Siedlungserneuerung vor allem auf die sozial Schwachen aus.

– Wenn einkommensschwache Mieter in der sanierten Wohnung bleiben, belasten die in den meisten Fällen enorm gestiegenen Mietzinse das Budget unverhältnismässig. In Verbindung mit stagnierenden Löhnen, zunehmender Arbeitslosigkeit, steigenden Kosten bei Krankenkassenprämien, Zahnbehandlungen usw. führt dies bei immer mehr Menschen zu Verarmung. Hinzu kommt, dass durch den Wegzug vieler bisheriger Nachbarn bestehende Nachbarschaftsbeziehungen (soziale Netze) wegfallen, welche durch die neu zuziehenden Mieter nicht ersetzt werden, weil diese eine Lebensweise führen, die eher den erhöhten Mietzinsen entspricht, als dass sie den einkommensschwachen Nachbarn angemessen wäre (soziale Desintegration).

– Ziehen einkommensschwache Mieter weg, entstehen nebst den Umzugskosten auch schwerwiegende andere Folgeprobleme: Stilmöbel und gestylte Wohnkreationen verlieren beim Zügeln nicht an Wert. Selbstgebastelte Einrichtungen sind jedoch in einer anderen Wohnung wertlos, nicht mehr zu gebrauchen. Eigentümer, Investoren, Architekten und Unternehmer erkennen, dass ihr eigenes Beziehungsnetz – welches so vieles erleichtert und ermöglicht – aufgrund ihres höheren sozialen Status geographisch unabhängiger ist als jenes sozial schwacher Menschen. Diese haben viele lebenswichtige Bezüge in einem engen geographischen Raum und verlieren diese durch den Wegzug. Sozial Schwache verlieren infolge mehrmaligen Umzugs oder Obdachlosigkeit und aufgrund fehlender administrativer Fähigkeiten und mangelnder Kenntnis der Institutionen oft wichtige staatliche, sozialversicherungs- und andere versicherungstechnische Verknüpfungen (Niederlassungsbewilligung, Steuern, Militär, Stipendien, Versicherungen usw.). Durch einen Umzug entstehen ausserdem neue Zuständigkeiten. Dadurch wird die Kontinuität der Hilfeleistung unterbrochen, was für emanzipatorische Prozesse, welche Selbständigkeit

## 30 Jahre Garantie

zum Ziel haben, hinderlich ist. Oftmals bedarf es grosser Anstrengungen, um diese Hilfeleistungen an einem neuen Ort wieder zu erschliessen.

Sozial Schwache verarmen durch solche Umstände zusehends. Zurzeit entwickelt sich dieser Verdrängungsprozess im Wohnbereich (Marginalisierung der sozial Schwachen) zu einem eigentlichen Krieg gegen soziale Randgruppen. Die pervertierte Form dieser Verdrängung gipfelt darin, dass für gewisse Menschen nur noch Notwohnraum in Abbruch- oder Umbauprojekten für einige Monate (Baubewilligungsverfahren) erreichbar ist. Soziale Institutionen sind heute gezwungen, viel Zeit und beträchtliche Mittel in die Beschaffung solch minderwertigen Wohnraums zu investieren. Daneben müssen sie Notschlafstellen betreiben und zunehmend mehr Obdachlose betreuen.

Bei der Siedlungserneuerung/Sanierung geht es neben baulichen, gestalterischen und Finanzierungsfragen, neben Fragen der Nutzung oder der Umweltverträglichkeit auch um die SOZIALVERTRÄGLICHKEIT!

### Sozialverträgliche Siedlungserneuerung

Gerade gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind zurzeit und in nächster Zukunft in hohem Masse mit Sanierungsvorhaben beschäftigt. Vielerorts wird versucht, soziale Härten möglichst zu vermeiden. Sicher können künftig bei den einzelnen Wohnbaugenossenschaften wichtige Erfahrungen im Bestreben um sozialverträgliche Sanierungen gemacht werden. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen könnte Möglichkeiten anbieten, um Erfahrungen auszutauschen, um weiter zu lernen und das Thema «Sozialverträglichkeit bei Siedlungserneuerungen» über die Wohnbaugenossenschaften hinauszutragen.

### Ausserordentliche Delegiertenversammlung 1992 des SVW in Bern

Samstag, 23. Mai 1992, im Hotel Bern, Zeughausstrasse 9, Bern  
10.00 Uhr Begrüssung durch Zentralpräsident René Gay, Genf  
Fachreferat: Walter Pahl, Mannheim

#### Die deutsche Wohnungswirtschaft nach der Vereinigung mit der ehemaligen DDR.

11.00 Uhr Beginn der ausserordentlichen Delegiertenversammlung  
etwa 16.00 Uhr Schluss der Veranstaltung

#### Unter welchen Bedingungen ist eine Siedlungserneuerung/Hausanierung sozialverträglich?

Grundsätzlich soll keine Marginalisierung von sozial Schwachen verursacht werden!

Was dies konkret bedeutet, muss jeweils anhand der Siedlung bzw. des Hauses und deren Bewohner/-innen bestimmt werden.

Hier eine unvollständige Aufzählung von Überlegungen dazu:

- Die Mietzinse sollen im voraus begrenzt werden, damit bisherige Mieter nicht wegziehen müssen.
- Das Wohnungsangebot und die Umgebungsgestaltung müssen der Situation der bisherigen Mieter Rechnung tragen.
- Die Wohnqualität soll nicht eingeschränkt werden (Licht, Luft, Ruhe, Freiräume, Gestaltungsmöglichkeiten).
- Die Lebensweisen, Verhaltensweisen der bisherigen Mieter sollen nicht verunmöglich werden.
- Nutzbringende Einrichtungen der Mieter dürfen nicht zerstört werden.
- Auf bestehende Nachbarschaftsbeziehungen ist Rücksicht zu nehmen. Nachbarschaftskonflikte können bei dieser Gelegenheit auch verschärft werden.

- Die Hausordnung soll nach der Sanierung nicht strenger gehandhabt werden als vorher. Sie könnte auch, in Berücksichtigung der Lebensweise der Mieter, angepasst werden.

- Siedlungserneuerungen könnten in Etappen erfolgen, damit die Veränderungen dem Tempo sozialer Prozesse Rechnung tragen.

Bei all diesen Punkten fällt auf, wie entscheidend der Einbezug der Mieter während der Planung und der Bewertung der Massnahmen ist. Sozialverträgliche Siedlungserneuerungen setzen Kommunikation mit den Mietern voraus. Wie sollen soziale Härten vermieden werden, wenn die Mieter ignoriert, wenn sie nur als «Sanierungsempfänger», Wohnraumkonsumenten und Mietzinszahler behandelt werden. Mieter sind Frauen und Männer, die auf ihre ganz eigene Weise leben, die empfinden, träumen, denken und auch handeln und Einfluss nehmen wollen. Die Kinder dieser Leute glauben, Häuser würden gebaut, damit Menschen darin wohnen – sie glauben, Häuser würden saniert, damit die Bewohner weiterhin gesund und unversehrt dort weiterleben können.

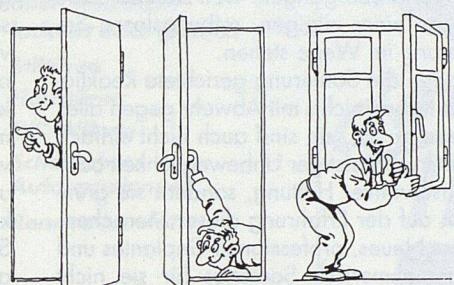
So finden Sie mehr HEBGO-Produkte, als Sie denken



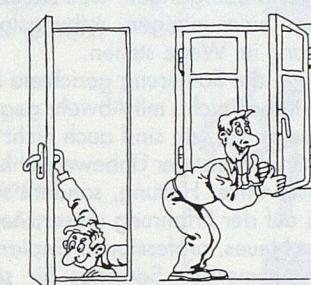
Klappkonsolen unter Tischen



Konsolen unter Bänken



Türdichtungen zwischen Tür und Angel



Schwellendichtungen unter der Türe

Fensterdichtungen im oder auf dem Rahmen

Verkauf:  
durch den Fachhandel  
(Eisenwaren- und  
Beschlägehandel)



BRINER HEBGO AG  
Bahnhofplatz  
4657 Dulliken-Olten  
Telefon 062/35 54 34