

Zeitschrift:	Wohnen
Herausgeber:	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band:	74 (1999)
Heft:	12: Liegt Schnee vor der Tür, stürmen die Kinder ins Freie : Schneemänner bauen, Höhlen graben, Flocken fangen oder einfach herumtollen
Artikel:	Wenn Wohnraum ins Abseits läuft
Autor:	Weibel, Mike / Keller, Rodolfo / Meier, Irene
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-106813

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>

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.

Meier: Sicher sind die Grössenverhältnisse anders. Die kleinräumige Schweiz kennt keine homogenen Siedlungen mit ztausenden 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.

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 Integrationsschritte unternommen werden. Sonst kommen kriminelle Jugendbanden in die Schlagzeilen, wie wir das in Frankreich oder Deutschland beobachten konnten.

Keller: Als Liegenschaftenbesitzer 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 ztausenden 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.

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-

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

Teil der Schweizer Bevölkerung reagiert mit Abwehr, wie das die SVP predigt. Es wird eine besondere Herausforderung sein, die

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

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 weiterverschoben, 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 loslassen, 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.

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

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]

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