

**Zeitschrift:** Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO  
**Herausgeber:** Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS  
**Band:** 116 (2019)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Allein, machtlos, verdrängt : wie sich die neue (alte) Wohnungsfrage zeigt  
**Autor:** Reutlinger, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-865603>

#### 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:** 10.02.2026

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

# Allein, machtlos, verdrängt – wie sich die neue (alte) Wohnungsfrage zeigt

Nur ein unbewohntes Haus ist ein gutes Haus, wenn die Liegenschaft saniert werden soll. Jeder verbleibende Mieter und jede verbleibende Mieterin verzögert die geplante Totalsanierung und verursacht Kosten. Die betroffenen Mieter verlieren damit nicht nur die Wohnung, sondern häufig auch ihr soziales Umfeld. Das Forschungsprojekt «Wohnsog» gibt einen Einblick in den «Entmietungsprozess».

«Entmieten» heisst der entsprechende Fachbegriff in der ImmobilienSprache, in der Eigentümerinnen und Eigentümer, Hausverwaltungen und spezialisierte, in Kündigungspraktiken gut ausgebildete Immobilienfachleute miteinander Absprachen treffen. Diese Fachleute helfen, eine «Leerkündigung» eines Hauses oder einer Siedlung, bei der allen Mieterinnen und Mietern gekündigt wird, rechtssicher zu planen, zu kommunizieren und durchzuführen. Konkret gilt es, rechtliche Schritte gegen die Kündigung zu verhindern, notfalls mit Einschüchterungstaktiken. Für Rückfragen wird im Kündigungsschreiben beispielsweise eine nicht bekannte, nur telefonisch erreichbare und wenig verständnisvolle Kontaktperson angegeben, was die Hemmschwelle deutlich erhöht. Manchmal wird mit einzelnen Mieterinnen und Mietern ein «Deal» ausgehandelt: Beispielsweise wird für die verbleibende Zeit bis zum Auszug auf die Miete verzichtet oder gar eine Auszugsprämie bezahlt. Eine weniger subtile Massnahme besteht darin, die Menschen durch eine gezielt herbeigeführte bauliche Verwahrlosung der Immobilie oder durch die Erschwerung des Wohnens aufgrund von frühzeitig beginnenden Bauarbeiten zu vertreiben.

Wenn dann die letzte Mieterin und der letzte Mieter ausgezogen sind, wird die gesamte Siedlung saniert und infolgedessen baulich aufgewertet. Der dadurch neu entstehende Wohnraum liegt vielfach in einem Preissegment, welches für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr bezahlbar ist. Die Folge ist, dass sie verdrängt und durch neue Bewohnerinnen und Bewohner «ausgetauscht» werden. Damit wird ein ganzes Gebiet «sozial aufgewertet». Dieser Prozess von Verdrängung und baulicher und sozialer «Aufwertung» heisst in der stadtsoziologischen Fachsprache «Gentrifizierung». Wie erleben nun aber die Mieterrinnen und Mieter die «Gentrifizierung» ihres Wohnortes im Zuge von Grosssanierungen und Ersatzneubauten und damit den (bevorstehenden) Verlust ihrer Wohnung? Stehen sie angesichts dieser schwierigen Situation zusammen? Oder müssen sie diese allein meistern?

## Nicht Mensch, sondern Ware – die Perspektive der Betroffenen

Diesen Fragen geht ein von 2017 bis 2020 laufendes, vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) finanziertes und am Institut für Soziale Arbeit und Räume der Fachhochschule St.Gallen durchgeföhrtes Forschungsprojekt mit dem Titel «Bewältigung von drohendem Wohnungsverlust – die soziale Seite gebietsbezogener baulich-planerischer Strategien», kurz: «Wohnsog», auf den

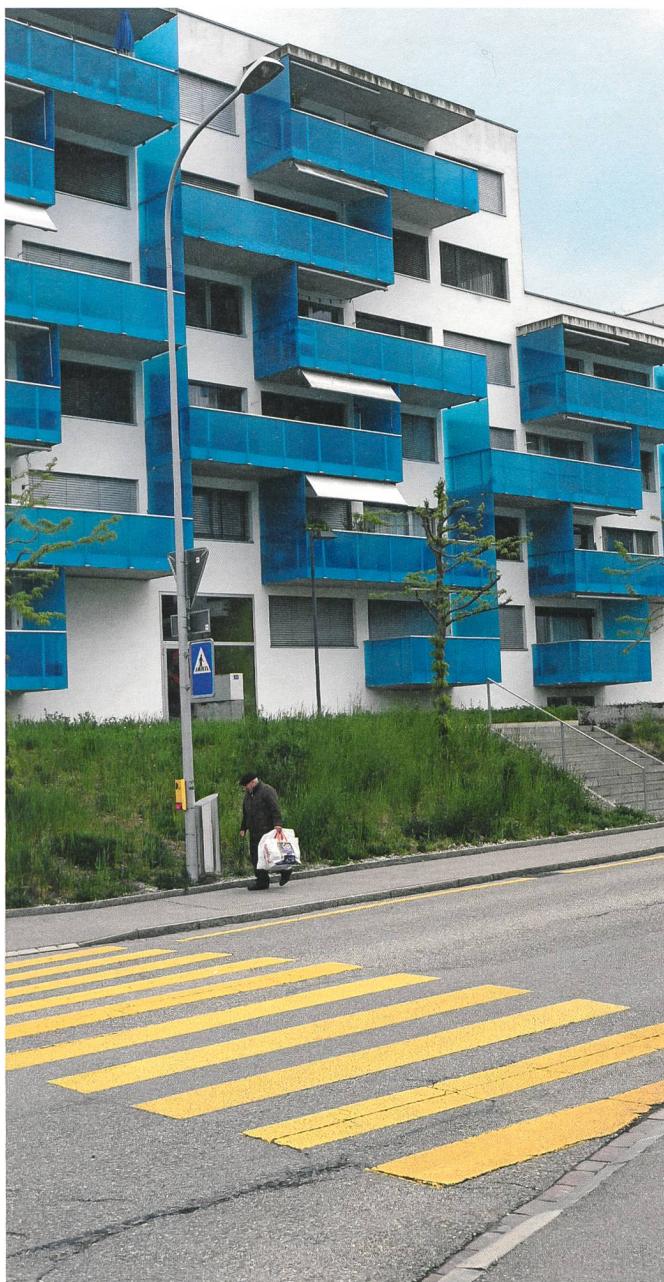
Grund. Darin wird systematisch die subjektive Perspektive betroffener Bewohnerinnen und Bewohner, ihr Erleben von «Entmietungsprozessen», erforscht. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, Unterstützungsangebote für Menschen in ähnlich prekären Wohnsituationen zu erarbeiten. Befragt wurden Personen aus drei Siedlungen, die mittels baulicher Massnahmen aufgewertet werden, in ganz unterschiedlichen Schweizer Städten. Ihre Wohnung haben sie bereits verloren oder werden sie im Zuge der baulichen und sozialen Aufwertungen noch verlieren.

Als ungerecht, erniedrigend und unwürdig erleben viele Mieterrinnen und Mieter die Kündigung selbst, aber auch das damit verbundene Verfahren. Die gesetzten Fristen seien zu kurz. Ihnen wurde bei der Wohnungssuche die Hilfestellung unterlassen und es wurde mit ihnen in einer «kalten» Sprache kommuniziert. Frau Hauser, eine Interviewpartnerin, die – wie auch die weiteren hier zitierten Personen – in Wirklichkeit anders heisst, bringt ihre Gefühle folgendermassen auf den Punkt: «Man ist sich nicht wie ein Mensch vorgekommen, sondern wie eine Ware.»

## Anfängliche Solidarität kippt in Konkurrenz und Missgunst

Die Bewohnerinnen und Bewohner merken jedoch bald, dass sie nicht allein sind mit dieser Situation – zumindest in einem ersten Moment, denn alle im Haus sind von der Kündigung ihrer Wohnung betroffen. So entsteht eine Schicksalsgemeinschaft: Man tauscht sich aus, gibt sich Ratschläge und fühlt sich stärker miteinander verbunden als vor der Kündigung. Gemeinsam werden formal-rechtliche Schritte mit Hilfe des Mieterverbands verfolgt, Petitionen lanciert oder die Politik und die Medien eingeschaltet. Frau Hauser beschreibt diese gegenseitige Unterstützung, aber auch die Hoffnungslosigkeit des Unterfangens, in ihren Worten: «Ja, und diese Gruppe, wir haben uns gegenseitig Mut gemacht, wir haben gefunden: Besser als gar nichts machen! Statt die Faust im Sack, lieber ein bisschen etwas unternehmen! Wir können nichts verlieren! Doch, wir haben dann quasi verloren, aber wir haben gleichwohl etwas gemacht.»

Die Solidarität untereinander wird jedoch mit fortschreitender Zeit brüchig. Dies hat damit zu tun, dass sich die Mieterrinnen und Mieter selbst als machtlos erleben. Die Interessen anderer Akteure des Wohnungsmarktes, wie Eigentümer oder Verwaltung, scheinen viel stärker. Diese haben viel mehr Ressourcen, ihre Interessen durchzusetzen; sie sitzen am längeren Hebel. Ihnen gegenüber fühlt sich Frau Hauser handlungsunfähig, «Weil die so mächtig



Die Kündigung der Wohnung wird meist als ungerecht und erniedrigend empfunden.

Bild: Palma Fiacco

**«Als ungerecht, erniedrigend und unwürdig erleben viele Mieterinnen und Mieter die Kündigung selbst, aber auch das damit verbundene Verfahren.»**

sind und ich so klein.» Manche fürchten, dass sie persönlich beteiligt werden, wenn sie sich zur Wehr setzen – sowohl bei der anstehenden Wohnungssuche, als auch in beruflicher Hinsicht, da ohne eine neue Wohnung im näheren Umfeld plötzlich auch der Arbeitsplatz in Gefahr ist. Auch in sozialer Hinsicht hätte ein Umzug an einen entfernten anderen Ort den Verlust der vertrauten Umgebung, der Schule und des Freundeskreises der Kinder, der Heimat zur Folge. Frau Neumann, eine andere interviewte Bewohnerin, beschreibt diese Angst wie folgt: «Viele Leute hatten auch Angst vor Repressionen, natürlich, in einer Form, wenn du dich wehrst.» Die Eigentümer wie auch die Verwaltung lassen die Bewohnerinnen und Bewohner in dieser prekären Situation allein; in keinem der durchgeföhrten Interviews wird eine aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche erwähnt. Dadurch wird der (drohende) Wohnungsverlust zum individuellen Problem jedes und jeder Einzelnen und die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner entsolidarisieren sich.

Der angespannte Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten zwingt die Mieterinnen und Mieter, möglichst schnell eine neue Wohnung zu suchen. Die Folge sind Konkurrenzverhältnisse unter den bisherigen Nachbarinnen und Nachbarn, die Frau Euler, eine weitere interviewte Person, beschreibt: «Naja, am Anfang waren ja alle noch kämpferisch, und das fand ich schön, dass alle zusammengehalten haben. Aber nach und nach, nachdem die Leute die Wohnungen dann auch gefunden haben, also die, die ich kenne, war das so ein bisschen: Ja, jetzt ist mir das auch egal, jetzt habe ich da auch keine Lust mehr, irgendwas zu machen. Ich hatte genug Ärger damit. So ungefähr. Und jetzt ist das Thema für mich erledigt.» Der drohende Wohnungsverlust wirkt sich also auch auf die sozialen Beziehungen aus: Freundinnen, Freunde, gute Bekannte werden zu Konkurrentinnen und Konkurrenten; Neid und Missgunst werden unter den Bewohnerinnen und Bewohnern entfacht.

#### **Erlebte strukturelle Übermacht**

Auch wenn bei einigen Interviewten Wut, Enttäuschung sowie Vorwürfe mangelnder Solidarität zum Ausdruck kommen, scheint es für viele zwingend, sich auf individuelle Lösungen im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten und der bestehenden Machtverhältnisse zu beschränken – anstatt diese gemeinschaftlich-solidarisch zu erweitern. Dies erklärt, dass einige Interviewte Verständnis für die Mieterinnen und Mieter, die eine individuelle Lösung für ihr Wohnproblem suchen, empfinden. Sie können die Gründe der Entsolidarisierung nachvollziehen.



Renovierte Wohnungen sind für die alte Mieterschaft oft nicht mehr bezahlbar.

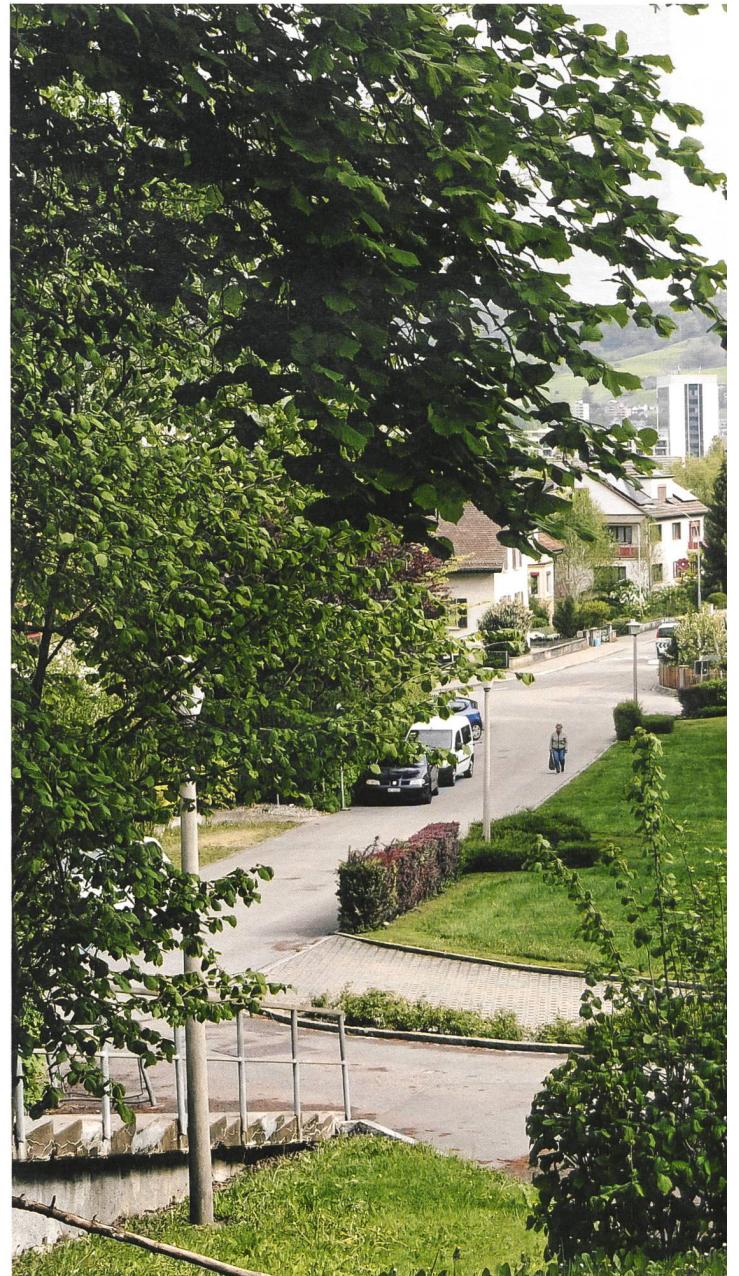
Bild: Palma Fiacco

- Vielen von ihnen ist ausserdem bewusst, dass nicht sie, sondern die gesellschaftlichen Umstände für ihre Situation verantwortlich sind. Frau Iten, eine weitere befragte Person, spricht von den gesellschaftlichen Bedingungen, in denen die Mieterinnen und Mieter gefangen sind: «Und es hat natürlich auch damit zu tun – das ist jetzt aber so das Gesellschaftspolitische – das ist das Zerstören von diesen Quartieren, also von der Bevölkerung, die hier drinnen ist. Es verdienen einfach nicht alle so viel Geld, um Wohnungen finanzieren zu können. Und da ist für mich so die andere Frage: Ja, wohin laufen wir denn da?»

### **Wohnungsfrage als neue und alte Soziale Frage**

Wohin die von Wohnverlust betroffenen und benachteiligten Personen ziehen, zeigen aktuelle Untersuchungen zu Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in Schweizer Städten wie Basel, Winterthur oder Zürich: an den Stadtrand und in Randgebiete der Agglomerationen; also dorthin, wo der Wohnraum noch nicht so teuer ist wie in den Ballungsgebieten und Zentren. Zu den klassischen Gruppen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, gehören einkommensschwache und/oder kinderreiche, aber auch junge Haushalte, Alleinerziehende, Arbeitslose, Ausländerinnen und Ausländer, Seniorinnen und Senioren sowie sozial diskriminierte Gruppen wie Flüchtlinge, Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen. Hinzu kommen immer mehr Personen, die aus sozio-ökonomischen Gründen in die Situation kommen, ihre Wohnung zu verlieren, wegziehen zu müssen und in unangemessenen und unsicheren Wohnverhältnissen zu leben. Immer häufiger sind das auch Menschen, die zur klassischen Mittelschicht zählen. Gemäss der Studie zur «Wohnraumversorgung in der Schweiz», die 2015 im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz durchgeführt wurde, sind 21 Prozent der Schweizerischen Wohnbevölkerung ungenügend wohnraumversorgt.

Damit tritt eine gesellschaftlich und sozialstaatlich nicht wirklich gelöste Soziale Frage an die Oberfläche: unwürdige, teilweise prekäre Wohnbedingungen, mangelnde Wohnraumversorgung, steigende Mieten, Benachteiligung immer grösserer Gruppen am Wohnungsmarkt, Verdrängungsprozesse, aber auch steigende Obdachlosigkeit, kurz: die Wohnungsfrage. Dieser Begriff stammt aus einer längst vergangenen geglaubten Zeit: Im Übergang von Agrar- zu Industriegesellschaften wurden Massen von Menschen in den expandierenden Fabriken benötigt. Sie verliessen ihre Heimat auf dem Land, zogen in die rasch wachsenden Städte. Dort war man angesichts der Menschenmassen überfordert, die versorgt werden mussten, eine Bleibe brauchten. Die Folge waren ein (Über-)Leben unter desolaten Wohnbedingungen und andere soziale Missstände. Diese sozialen Probleme wurden damals unter dem Begriff der «Sozialen Frage» thematisiert, die spezifischen Probleme der Wohnversorgung unter dem Begriff der «Wohnungsfrage», angeregt insbesondere durch die Studien Friedrich Engels über die Wohn- und Lebensverhältnisse der Arbeiterinnen und Arbeiter



in England im 19. Jahrhundert. Später wurden im Rahmen der «Wohnungsfrage» auch Lösungsvorschläge diskutiert, die auf die Erziehung der Arbeiterklasse nach bürgerlicher Normalitätsvorstellung und auf eher bürgerliche Wohnpolitik setzten.

### **Nicht individualisierte, sondern gesellschaftliche Lösungen für die Wohnungsfrage**

Zeichnet man die Geschichte der Wohnungsfrage nach, wie Sylvia Beck und ich dies in dem im Herbst 2019 erscheinenden Buch «Die Wiederkehr der Wohnungsfrage. Historische Bezüge und aktuelle Herausforderungen für die Soziale Arbeit» getan haben, wird deutlich: Der erzielte Kompromiss – die Absicherung von aus dem Arbeitsprozess herausgefallenen Menschen über das Sozialsystem – war nur einer auf Zeit; die strukturellen Probleme blieben ungelöst.

Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Wohnraumversorgung – auch hierzulande – hauptsächlich marktgetrieben ist: Mit der Investition in Wohnungen lässt sich derzeit viel



Geld verdienen. Seit der Einführung der Minuszinsen 2014 haben das auch die Pensionskassen vermehrt entdeckt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass wir uns alle mit unserer Rente an diesem Poker um so genanntes Betongold beteiligen. Dabei verdrängen wir, dass diese Marktverhältnisse dazu führen, dass immer mehr Menschen in unangemessenen, unsicheren Wohnverhältnissen leben (müssen), und in ihren Möglichkeiten, ihr Wohnen zu bestimmen und zu gestalten, zunehmend eingeschränkt sind.

Diese Einschränkung bezieht sich nicht blass auf den Umstand, dass die Betroffenen die physisch-materielle Basis des Wohnens, also die Wohnung, verlieren; auch bestehende soziale Gefüge wie Nachbarschaften werden zerstört. Folgt man der Definition der Weltgesundheitsorganisation WHO, gehen mit dem Verdrängungsprozess also nicht nur die Wohnung als Dach über dem Kopf, sondern auch weitere zentrale Dimensionen des Wohnens verloren: die Bedeutung des Daheimseins, das Wohnumfeld und auch die Nachbarschaft als Gemeinschaft, das raumbezogene soziale Umfeld. Frau Manser aus unserer Untersuchung beschreibt

dies im Interview wie folgt: «Und ja, man verliert ja dann nicht nur das Heim, die Wohnung, man verliert auch die Gemeinde und all die Leute, die Kreise gehen immer weiter.»

Zusammenfassend sind es die Logik von Angebot und Nachfrage, der anhaltende Konkurrenzdruck sowie ungleiche Macht- und Herrschaftsverhältnisse, die die Wohnungsfrage erneut hervorbreten lassen. Entmietungsprozesse im Rahmen von Totalsanierungen und Ersatzneubauten führen zu einer Individualisierung der Wohnungsfrage; damit einher geht eine schleichende Entsolidarisierung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dennoch kann eine nachhaltige Antwort nicht auf einer individualisierten Ebene liegen; vielmehr gilt es, die Wohnungsfrage als strukturelles Gesellschaftsproblem und mit ihr (oder zuerst) auch die Soziale Frage zu thematisieren.

**Christian Reutlinger**  
Professor, Leiter Institut für Soziale Arbeit und Räume,  
FHS St. Gallen