

LEBEN  Menü[Gesellschaft](#) [Essen und Trinken](#) [Rezepte](#) [Reisen](#)[Startseite](#) | [Leben](#) | [Gesellschaft](#) | Interview zur Wohnungsnot: «Wir müssen unsere Platzbedürfnisse komplett überdenken»Abo [Interview zur Wohnungsnot](#)

# «Wir müssen unsere Platzbedürfnisse komplett überdenken»

Die Wohnungskrise sei eine demokratische Krise, sagt die Stadtforscherin Hanna Hilbrandt – auch weil die Verdrängung das Zusammenleben von verschiedenen Bevölkerungsgruppen gefährde.



Pascal Blum

Publiziert: 22.03.2023, 11:57

 173    

Verdichtung oder Gentrifizierung? Ein Haus an der Bellerivestrasse im Zürcher Seefeld verschwindet.

Foto: Ela Çelik

**Frau Hilbrandt, eine neue ETH-Studie zeigt ↗, dass Besserverdienende in Zürich Arme, Ausländer und Alleinerziehende verdrängen. Leben wir in einer**

**Verdrängungskrise?**

Diese wichtige Studie zeigt deutlich, wie gross die Dimension der Verdrängung ist. Ausserdem konnten die Autoren und Autorinnen nun erstmals zeigen, dass vor allem prekäre Bevölkerungsgruppen, also Menschen mit niedrigem Einkommen und unsicherem Aufenthaltsstatus, betroffen sind. Wir wussten schon lange, dass es für diese Gruppen besonders schwer ist, eine neue Wohnung in ähnlicher Qualität im gleichen Quartier zu finden. Mit der Studie gibt es jetzt eine fundierte wissenschaftliche Evidenz, dass Haushalte, die aus zentralen Lagen verdrängt werden, in Gebiete der Peripherie ziehen.

**Warum ist es überhaupt problematisch, wenn Geringverdienende sich eine Wohnung im Zentrum nicht mehr leisten können?**

Wer die eigene Wohnung räumen muss, der oder die verliert erst mal die Wohnung. Aber eine Räumung bedeutet auch den Verlust von Sicherheit, zum Beispiel dadurch, dass Menschen ihre sozialen Netzwerke verlieren. Migrantische und ärmere Bevölkerungsschichten oder alleinerziehende Eltern sind auf diese Netzwerke angewiesen. Ein Problem haben wir aber auch, weil das nicht mehr eingehalten werden kann, was der französische Soziologe Henri Lefebvre mit «Recht auf Stadt» bezeichnet hat. Er meinte damit ein radikales Recht auf demokratische Beteiligung und Selbstbestimmung. Damit verbindet sich auch, dass sich ganze verschiedene Bevölkerungen in das Stadtleben einbringen und die Stadt mitgestalten können. Verdrängung gefährdet also nicht nur die individuellen Haushalte, sondern auch das Zusammenleben von verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

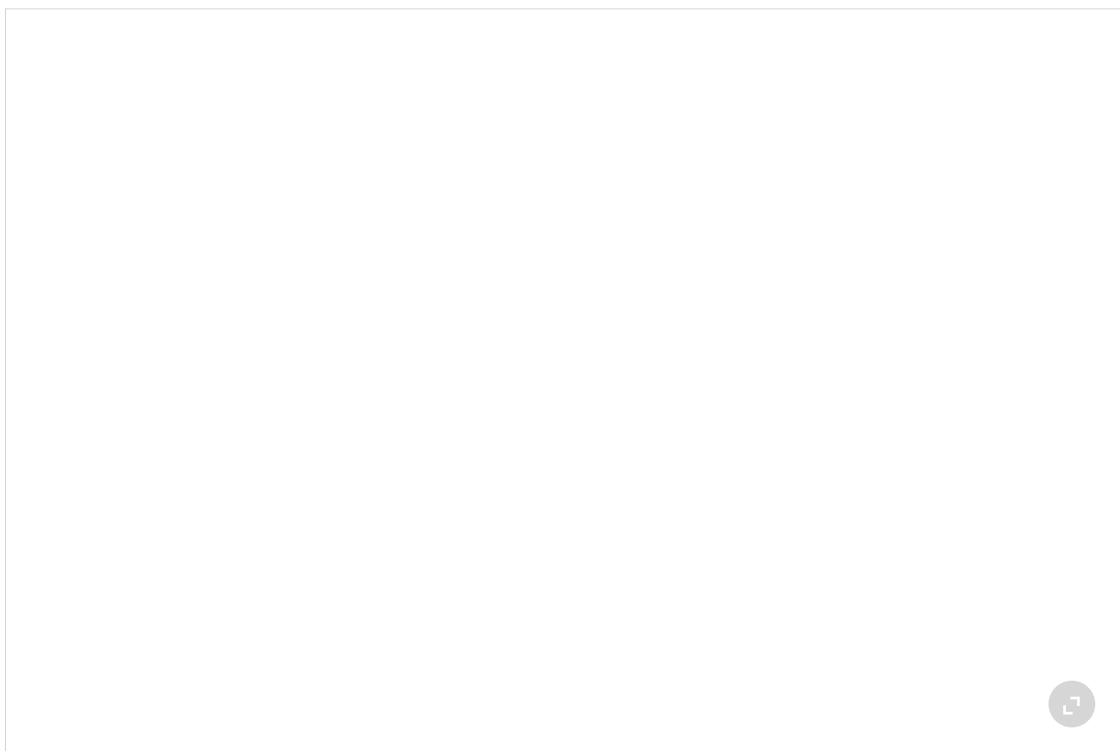
**Allgemein gefragt: Woran macht man eine Wohnungskrise fest?**

Eine Krise ist kein fest definierter Begriff. Jener Teil der Bevölkerung, der ein niedriges Einkommen hat, befindet sich eigentlich schon sehr lange in einer Wohnungskrise. Dass wir inzwischen ein breites Verständnis für das Problem haben, liegt daran, dass die Wohnkrise nun auch Menschen mit mittlerem Einkommen betrifft. Daher müssen wir vorsichtig mit dem Begriff der Krise umgehen, denn er vermittelt, dass wir uns in einer Ausnahmesituation befinden. Die Krise, die wir erleben, ist aber systemisch, also im normalen Funktionieren der Immobilienmärkte so angelegt. Ausserdem müssen wir sehen, dass die Situation in Zentren mehr als «nur» eine Wohnungskrise ist. Es ist auch eine demokratische Krise. Nehmen Sie zum Beispiel das Drittelsziel, also der Plan, dass bis 2050 ein Drittel aller Wohnungen in Zürich gemeinnützig sein soll und so auch für Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen zur Verfügung steht. Wenn wir das nicht einhalten können, besteht die Gefahr, dass Menschen das Vertrauen in politische Institutionen verlieren. Ich verstehe die aktuelle Wohnungslage aber auch als Teil einer ökologischen Krise.

**Inwiefern?**

Zum Beispiel deshalb, weil wir zu viel CO<sub>2</sub> mit dem Abriss und Neubau von

Wohnhäusern verbrauchen. Global gesehen, ist die Baubranche für etwa 40 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Davon entfällt etwa die Hälfte auf den Wohnungsbau. Dazu kommt der Abfall. Knapp zwei Drittel des gesamten Abfallvolumens der Schweiz gehen auf den Abriss von Gebäudebeständen zurück.



Der Abbruch von Häusern treffe bei weitem nicht nur Bewohner mit niedrigem Einkommen, sagt Hanna Hilbrandt.

Foto: Ela Çelik

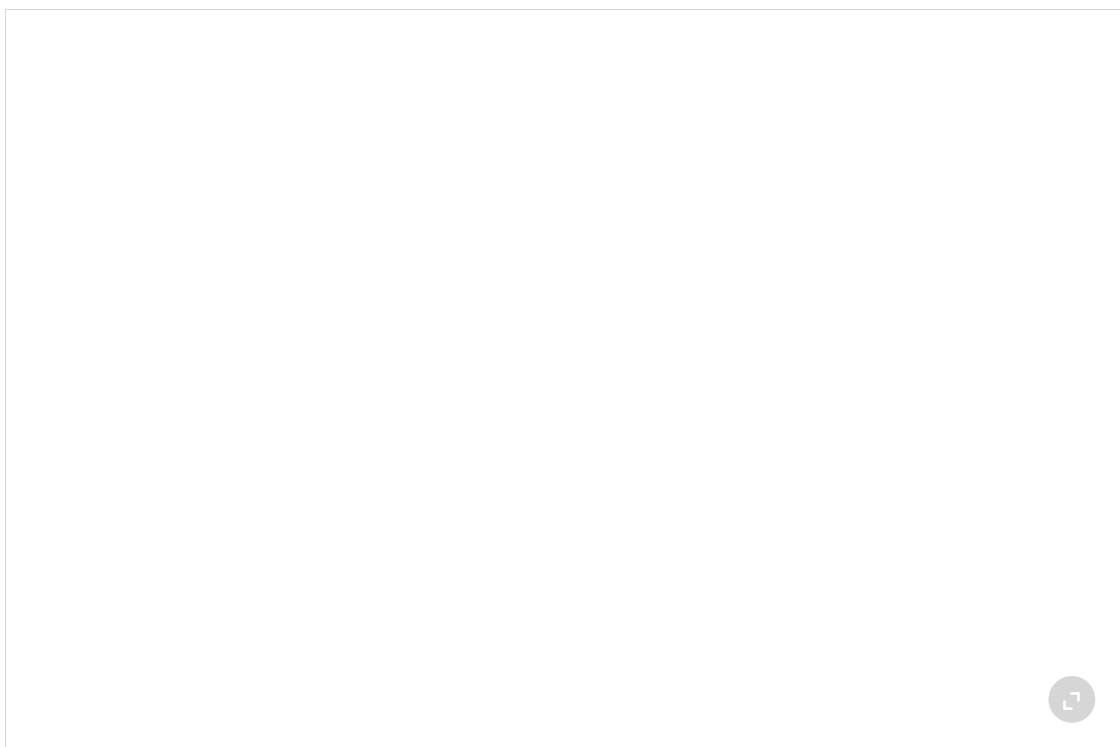
### **In Quartieren wie Witikon in Zürich verlieren vor allem ältere Menschen wegen Abrissen ihre Heimat ↗. Weiss man, wie viele Häuser abgerissen werden?**

Die Stadt Zürich hat 2022 etwas mehr als 1000 Wohnungen abgerissen. Das ist leider in der Diskussion um die 2500 Wohnungen, die neu gebaut wurden, untergegangen. Auch wenn die ETH-Studie nun aufzeigen kann, dass vor allem ausländische und geringverdienende Menschen betroffen sind, heisst es nicht, dass andere Bevölkerungsgruppen nicht betroffen sind. Auch Kollegen und Kolleginnen an der Universität erzählen, dass sie ausziehen müssen, weil ihre Wohnblocks abgerissen werden.

### **Aber man reisst ja auch nieder, um grüner zu bauen. Um mehr zu verdichten.**

Es werden aber vor allem die kleineren Wohnungen abgerissen, und die machen wiederum Platz für grössere. Die Stadt Zürich zählt nicht zum ersten Mal in der Geschichte 443'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das gab es schon im Rekordjahr 1963, da waren es gut 446'000 Zürcherinnen und Zürcher. Aber mit dem Unterschied, dass die Leute damals in kleineren Wohnungen gewohnt haben. Wir müssen da radikal ehrlich werden. Die Neubauten der Zukunft müssen einen geringeren ökologischen Fussabdruck und kleine-

re Grundrisse haben. Wir müssen besser verstehen, unter welchen Bedingungen Menschen gut auf grossräumige Wohnungen verzichten können.



Einwohnerrekord 1963 in Zürich: Leute spazieren über den gefrorenen Zürichsee, der sogenannten Seegfröni.

Foto: Keystone

### **Warum tun Städte nicht mehr, um preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen?**

Das Drittelsziel lässt sich ja vor allem deswegen nicht realisieren, weil profitorientierte Immobilienfirmen, also Banken, Versicherungen und Pensionskassen, zahlreiche Immobilien hinzugekauft oder neu gebaut haben und Stadt und Kooperativen dadurch anteilig weniger besitzen. Gleichzeitig besitzen Privatpersonen immer weniger Wohnungen. Verglichen mit Berlin, wo Vonovia, die grösste Immobilienfirma Europas, allein etwa 140'000 Wohnungen besitzt, sieht die Situation in der Schweiz zwar noch immer besser aus. Aber auch hier wurden die Bestimmungen der sogenannten Lex Koller aufgeweicht, sodass ausländische Anleger in Immobilienfonds investieren können. Eine Firma wie Black Rock investiert zum Beispiel in Swiss Life. Überall, wo es Anleger mit Interesse an Renditen und einer jährlichen Dividende gibt, wird Wohnen mehr als nur ein Zuhause oder ein Gebrauchsgut. Es wird ein Anlageobjekt. Damit verbunden sind die wahnsinnigen Mietsteigerungen, die wir in Zürich gerade erfahren. Zum Beispiel seit 2000 um etwa 75 Prozent in den Neuvermietungen.

**Sie haben auf Twitter ein Wohnungsinserat geteilt, das mit dem Vermerk «möblierte tatsächliche Wohnung» versehen war. Dazu schreiben Sie: «So viele temporäre Angebote, und alle sehen so generisch und computergeneriert aus, dass man offenbar versichern muss, dass diese Wohnungen wirklich**

**existieren.» Wo ist das Problem?**

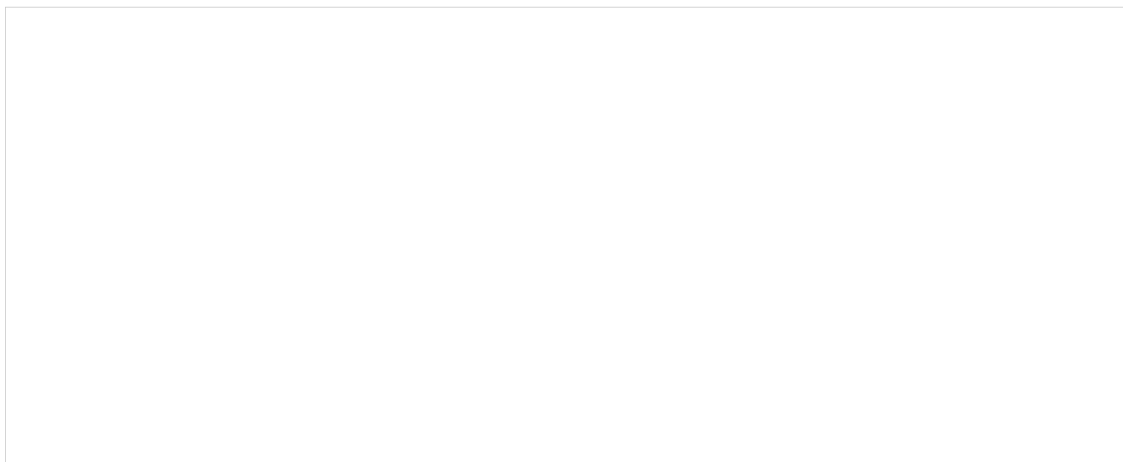
Dabei handelte es sich um ein Inserat einer Firma, die Wohnungen temporär vermietet, wie etwa Vision Apartments oder Intermezzo. Diese Unternehmen versuchen ihre Renditen dadurch zu erhöhen, dass sie diese Wohnungen möbliert und eben befristet vermieten. Und häufig sehen sie dadurch überall gleich aus. Wie Sie sagten, wies diese Werbung auch darauf hin, dass es sich um eine «tatsächliche» Wohnung handelt. Das finde ich interessant, weil wir in der Wohnungsforschung seit der Finanzkrise vermehrt darüber nachdenken, wie Wohnungen als fiktives Wirtschaftsgut gehandelt werden. Zum Beispiel, wenn verbrieftete Wohnungskredite an Kapitalmärkten weiterverkauft werden. Hier wird Rendite dann nicht primär durch die «tatsächliche» Wohnung erzielt, sondern durch den Handel mit innovativen Finanzprodukten.

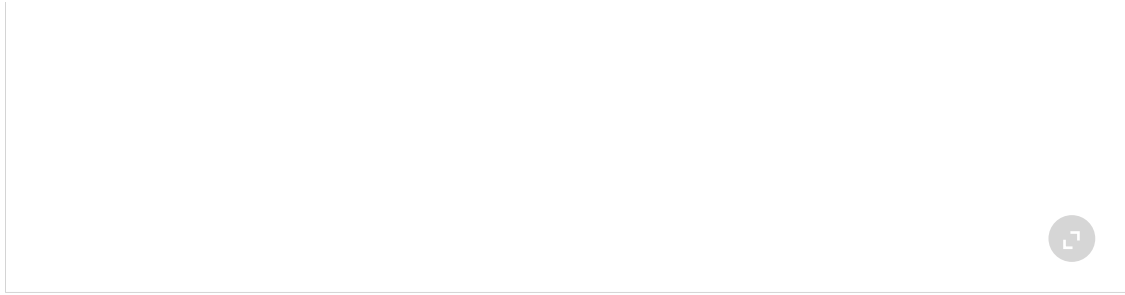
**Visionen wie die 15-Minuten-Stadt, eine Stadt der kurzen Wege zu Arbeit, Einkaufen und Erholung: Sind das auch Lösungen für die Wohnungsnot?**

Bei der 15-Minuten-Stadt geht es um aktive Quartiere, darum, mehr Individualverkehr aus den Zentren zu verbannen. Das sind alte Planungsvisionen, gegen die man erst mal nicht viel haben kann. Aktive Beteiligung in Quartierzentren ist ja auch das, was wir mit dem Recht auf Stadt meinen. Aber solche Ideen nützen wenig, wenn man sie nicht mit einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik in Verbindung bringt. Zürich hat in den letzten Jahren Bodenpreissteigerungen von mehreren 100 Prozent erlebt. Das verhindert, dass günstiger Wohnraum gebaut werden kann. So gesehen, dürfen wir keine Zeit mehr mit solchen Visionen verlieren.

**Sondern?**

Sondern wir müssen viel radikaler über Eigentumsverhältnisse und über unsere Platzbedürfnisse nachdenken. In der Forschung gibt es derzeit zum Beispiel neue Ansätze, über eine Besteuerung von Bodenpreissteigerungen nachzudenken, also der sogenannten «leistungslosen Gewinne». Das sind Gewinne, die entstehen, wenn ein Gebiet aufgewertet wird und der Bodenpreis steigt, ohne dass Eigentümer und Eigentümerinnen selber etwas beitragen.





Führte zu vehementen Ausschreitungen: Polizisten sichern das knapp zehn Jahre besetzte Koch-Areal in Zürich im Februar 2023.

Foto: Keystone

### **Die Proteste Mitte Februar nach der Räumung des lange Zeit besetzten Koch-Areals in Zürich waren heftig. Ist diese Wut übertrieben?**

Wenn wir die Wohnungskrise in Zentren wie Zürich studieren, dann sehen wir einen Umverteilungsprozess. Eigentlich haben wir in der Schweiz den Grundsatz der Kostenmiete, zu dem vor allem die gemeinnützigen Anbieter verpflichtet sind. Das bedeutet, dass die Miete den tatsächlichen Kosten des Wohnens entsprechen muss. In dem Moment, in dem die Miete darüber hinausgeht, beginnt eine Umverteilung von Mietenden an die Besitzenden. Logisch, macht das die Leute wütend. Wir sehen in der Forschung, dass Räumungen aber häufig auch mit einem Gefühl von Machtlosigkeit verbunden sind, zum Beispiel gegenüber den grossen Immobilienfirmen. Wenn wir aber eine Stadtentwicklung wollen, in der nicht vor allem die grossen Immobilienfirmen bestimmen können, wer wo wohnt, dann brauchen wir Anstösse aus der Zivilgesellschaft. Dafür ist es wichtig, dass dieses Gefühl von Machtlosigkeit nicht paralyisiert, also dass Menschen sich für eine andere Wohnungspolitik engagieren. Wut hat also eine wichtige Funktion, wenn sie Menschen dazu bringt, demokratisch zu handeln.

### **Kommen wir noch einmal auf die Verdrängung zurück: Wird Zürich zur segregierten Stadt? Oder hat die Vorstellung, dass bestimmte Gruppen voneinander getrennt leben, nichts mit der Realität zu tun?**

Die interessantere Frage ist, wann und wo Segregation zum Problem erklärt wird. Denn Segregation wird häufig mit sozialen Lagen in Verbindung gebracht, die als problematisch gelten. Die stärkste Segregation in Zürich gibt es aber heute in reichen Wohnvierteln am Zürichberg oder an der Goldküste, und das auch schon seit langem. In den aktuellen Debatten schaut aber niemand auf den Zürichberg und sagt: «Da ist Segregation ein Problem.»

---

**Pascal Blum** hat Soziologie und Geschichte studiert und ist seit 2014 Kulturredaktor. Er hat ein Buchkapitel über Heidi im Film geschrieben. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

**173 Kommentare**

