

Migration, Mieten, Meinungen



Migrations- und Integrationsfragen berühren auch den Wohnungsmarkt. Die Diskussion um Mietpreise ist dabei ein überbewerteter und strittiger Teilaspekt. In der Realität sind soziale Faktoren ebenso zentral.

Verteuert die Zuwanderung die Mieten? Laut einer jüngst von zwei Mitarbeitenden der Nationalbank publizierten Studie ist die Zuwanderung ein wesentlicher Faktor der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt. Die Studie stützt sich auf Daten der Jahre 2001 bis 2006. Längerfristig angelegte Studien kommen zu einem anderen Schluss. Sie zeigen einen stabilen Zusammenhang der Immobilienpreise

mit der Einkommensentwicklung und rechnen der Zuwanderung eine untergeordnete Rolle zu. Die Antwort auf die Eingangsfrage hängt erheblich vom gewählten Untersuchungszeitraum ab.

Verdrängungs- oder Aufholeffekte?

Fakt ist: Die Wohnungsnachfrage ausländischer Personen nähert sich immer mehr jener der schweizerischen Bevölkerung an. Zuwandernde sind gegenüber den Neunzigerjahren besser qualifiziert, verfügen entsprechend über höhere Einkommen und leben häufiger in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Sie bewegen sich folglich vermehrt in einem Marktsegment, in dem Ausländerinnen und Ausländer bisher untervertreten sind. Die in letzter Zeit geführte Diskussion über Verdrängungseffekte liesse sich deshalb ebenso unter dem Stichwort «Aufholeffekte» führen. Im Bereich des Wohneigentums

etwa liegen ausländische Haushalte weit zurück. Gemäss Marktmonitoring des Bundesamts für Wohnungswesen ist in der Agglomeration Zürich der Anteil ausländischer Eigentümerhaushalte in den letzten Jahren zwar gestiegen, mit 7,7% jedoch weiterhin sehr tief.

Die auf den Zuwanderungsaspekt fokussierte Diskussion über Mietpreise greift zu kurz. Steigende Haushaltseinkommen und die damit – auch in qualitativer Hinsicht – veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind im Wesentlichen das Resultat der wirtschaftlichen Entwicklung. Diese stützt sich zunehmend auf Spezialisierung und eine entsprechende Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte. Oft geht dabei vergessen, dass die einzelnen Haushalte unterschiedlich von der allgemeinen Einkommensentwicklung profitieren. Gerade die ausländischen Haushalte mit einem tiefen Einkommen sind nicht zu den Profiteuren der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre zu zählen.

Die geschilderten Entwicklungen sind Ausdruck einer veränderten Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt. Neben finanziellen Ressourcen spielt zum Beispiel der gestiegene Flächenbedarf eine Rolle. Gut qualifizierte Zuwandernde sind Teil dieser Entwicklung, nicht aber ihre Ursache. Ein Teil der Problemlösung liegt entsprechend darin, Verständnis für diese Zusammenhänge und Entwicklungen zu schaffen.

Wohnen ist Zusammenleben

Migrantinnen und Migranten berichten immer wieder von Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere ausländische Personen mit geringen Einkommen kommen nur erschwert zu preisgünstigen Wohnungen. Soziale Faktoren spielen dabei eine zentrale Rolle. So hängt – gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt – der Zugang zu preisgünstigen Angeboten stark von sozialen Netzwerken und persönlichen Suchkompetenzen ab. Weiter werden Angehörige stigmatisierter Ausländergruppen häufiger mit «Problemen» in Verbindung gebracht. Was Vermieter teils von einem Vertragsabschluss abhält. Auch hoch qualifizierte Zuwandernde berichten gemäss Umfragen öfter als Ansässige von einer schwierigen Wohnungssuche.

Befürchtungen vor möglichen Konflikten und der damit verbundenen Verstärkung von Vorurteilen lässt sich mit Aktivitäten zur Förderung des Zusammenlebens begegnen. So hat die Stadt Zürich gemeinsam mit grossen Wohnungsanbietern ein leicht verständliches Plakat mit den wichtigsten Hausregeln in verschiedenen Sprachen entwickelt. Beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen erhalten Wohnbaugenossenschaften Hilfestellungen zur Förderung des nachbarschaftlichen Engagements und

der Etablierung einer Willkommenskultur. Und wenn es dennoch zu Konflikten kommt? Hier bietet die Stiftung Domicil neben einer professionellen Konfliktberatung Kommunikationstrainings für Hauswarte und Hauswartinnen an.

Vermutete Schwierigkeiten verhindert man am besten, indem man ihnen vorbeugt und in Konfliktfällen auf eine Lösung hinarbeitet. Aus einer scheinbaren Überforderung muss nicht zwingend eine Abwehrhaltung gegen vermutete «Problemfälle» resultieren. Beispiele für einen konstruktiven Umgang mit Herausforderungen gibt es.

Michael Bischof, Projektleiter Integrationsförderung

