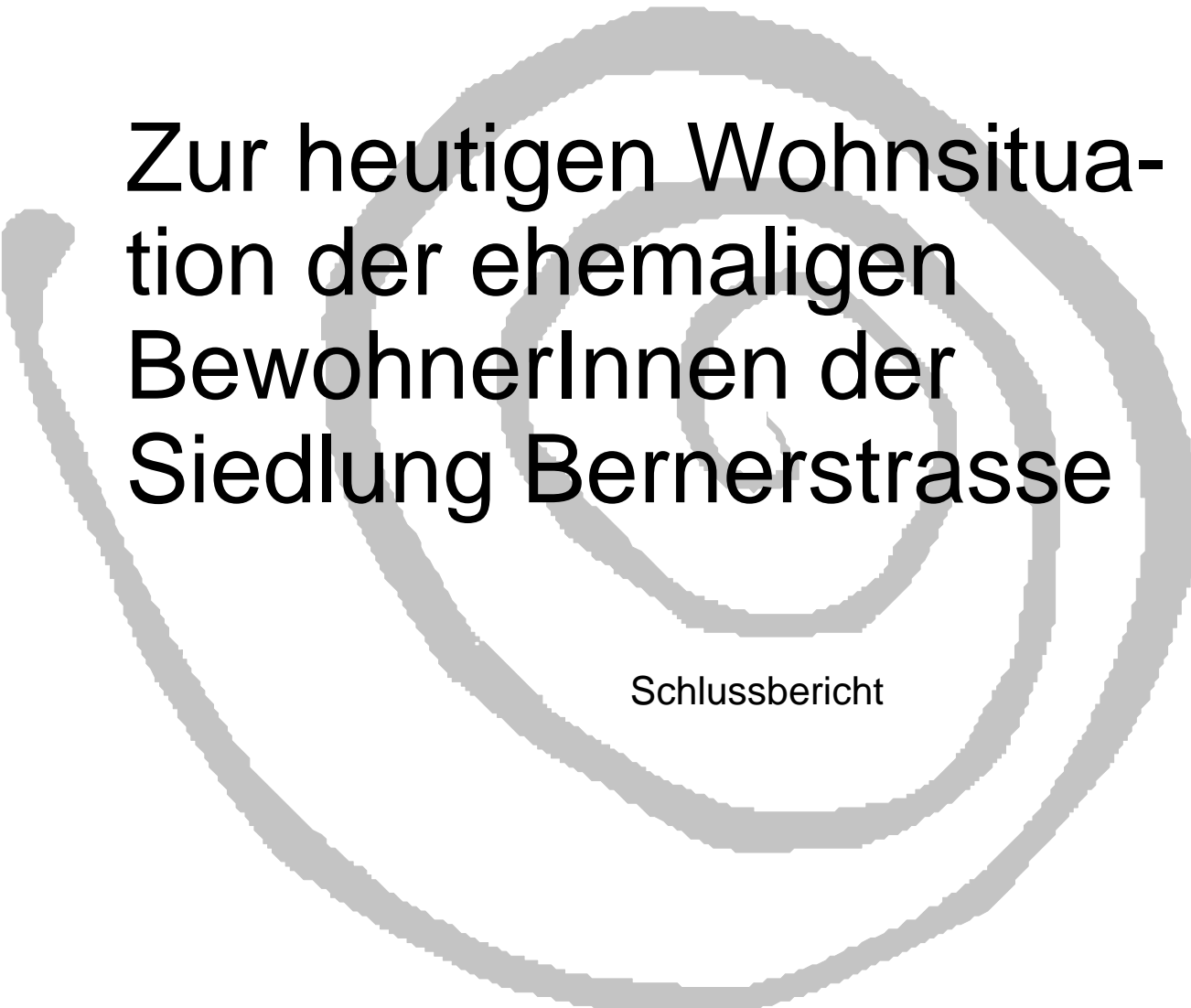




Stadt Zürich:  
Fachstelle für Stadtentwicklung und  
Liegenschaftenverwaltung

---

A large, thick, grey spiral graphic that serves as a background for the title text. It starts from the center and expands outwards in a clockwise direction.

# Zur heutigen Wohnsitua- tion der ehemaligen BewohnerInnen der Siedlung Bernerstrasse

Schlussbericht

e c o n c e p t



**Erarbeitet durch:**

---



**econcept**

Forschung, Beratung, Projektmanagement  
Lavaterstrasse 66, 8002 Zürich

Tel. + 41 1 286 75 75 Fax. +41 1 286 75 76

email: [econcept@econcept.ch](mailto:econcept@econcept.ch)

**Autoren:**

---

Matthias Peters

lic.phil. I, Soziologe

# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Technischer Bericht</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Ergebnisse</b> .....	<b>8</b>
3.1 Beschreibung der Befragten.....	8
3.2 Die Abbruchsankündigung im Rückblick .....	9
3.3 Wohnungssuche.....	11
3.4 Die Unterstützung durch MieterInnenbüro und Liegenschaftenverwaltung.....	12
3.5 Das Finden der Wohnung.....	14
3.6 Die Rolle von Liegenschaftenverwaltung und MieterInnenbüro .....	16
3.7 Einleben am neuen Wohnort.....	17
3.8 Heutige und frühere Wohnung im Vergleich.....	18
3.9 Veränderungen des Mietzinses .....	20
3.10 Wohlbefinden am neuen Wohnort.....	24
3.11 Rückkehr in die neue Siedlung Werdwies .....	24
3.12 Bedeutung des Umzugs für Angehörige.....	25
3.13 Die Bedeutung des Umzugs.....	28
<b>4 Folgerungen</b> .....	<b>31</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>33</b>
<b>A-1 Fragebogen</b> .....	<b>33</b>
<b>A-2 Ankündigungsbrief</b> .....	<b>48</b>

<b>A-3 Details zur Ausschöpfung.....</b>	<b>49</b>
<b>A-4 Definition der Breaks .....</b>	<b>50</b>
<b>A-4 Tabellen .....</b>	<b>51</b>
<b>A-5 Antworten auf die offenen Fragen .....</b>	<b>52</b>

---

## Zusammenfassung

Der Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und die geplante Erstellung der Siedlung Werdwies ist das erste Beispiel eines grossen Ersatzneubaus in der Schweiz. Die Fachstelle für Stadtentwicklung erwartet in Zukunft eine Zunahme von Ersatzneubauten zur Erneuerung und Aufwertung des Siedlungsbestandes. Die Sozialverträglichkeit von Ersatzneubauten als auch von umfassenden Erneuerungen hat in den vergangenen Jahren zu Diskussionen rund um diese Thematik sowie zu Einwänden gegen derartige Projekte geführt.

Die Stadt Zürich hat bei der Siedlung Bernerstrasse nach dem Entscheid für einen Ersatzneubau Massnahmen ergriffen, um die sozialen Auswirkungen des Vorhabens auf die bisherigen MieterInnen zu minimieren:

- Langfristige Ankündigung des Auszugszeitpunktes mit jederzeitiger Auszugsmöglichkeit für die MieterInnen.
- Einrichtung eines MieterInnenbüros zur Betreuung/Beratung der bisherigen MieterInnen und zur Unterstützung bei der Wohnungssuche.

**Ziel** der Studie war es, die Auswirkungen des Ersatzneubaus auf die MieterInnen abzuklären und die Wirkungen der flankierenden Massnahmen zu überprüfen.

Um diese Fragen zu klären, wurde im Februar 2004 eine **telefonische Befragung** der noch erreichbaren MieterInnen in 6 Sprachen durchgeführt. Von den ursprünglich 266 Haushalten konnten in 245 Fällen Adresse und Telefonnummer eruiert werden. Allerdings erwiesen sich 46 Telefonnummern als ungültig und die Haushalte konnten nicht mehr kontaktiert werden. So verblieben 199 befragbare Haushalte, von denen 168 befragt werden konnten. Die Ausschöpfung war hoch, die Aussagekraft der Ergebnisse ist gut.

Die **Ergebnisse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die Befragten erinnern sich vor allem an einen Brief und an eine Versammlung, mit denen seinerzeit erstmals über den Abbruch **informiert** wurde. Die Versammlung wurde als Informationskanal am meisten geschätzt. Zudem wird anerkannt, dass immer wieder informiert wurde. Die Ankündigung kam nur für die Hälfte der Befragten überraschend. Der Augenblick der Ankündigung ist als eher negativ in Erinnerung geblieben. Die Mehrheit der Betroffenen glaubte, dass es ernst gilt, und nahm nicht an, dass sie dennoch bleiben könnten.

2. Im Rahmen der **Wohnungssuche** haben die Befragten MieterInnen sowohl aktiv wie passiv auf verschiedenen Wegen gesucht. Die Kontaktaufnahme mit dem MieterInnenbüro und das Lesen von Wohnungsinseraten in der Zeitung waren die häufigsten Aktivitäten, gefolgt von Anfragen an Freunde und Bekannte sowie die Kontaktaufnahme mit der Liegenschaftsverwaltung.
3. Am häufigsten haben die Befragten MieterInnen ihre heutige **Wohnung gefunden** durch die Vermittlungstätigkeit des MieterInnenbüros und der Liegenschaftsverwaltung, im Weiteren durch Inserate in der Zeitung und Hinweise von Freunden und Bekannten.
4. Zwei Drittel der Haushalte wurden vom **MieterInnenbüro** unterstützt, diese Unterstützung wird als sehr wichtig bezeichnet. Bei der Unterstützung handelte es sich um die Vermittlung von Wohnungen und der Hilfe bei der Wohnungssuche.
5. Die Haushalte, die mit der **Liegenschaftsverwaltung** Kontakt hatten, wurden von ihr zumeist unterstützt, indem ihnen eine Wohnung angeboten wurde.
6. Die **Zufriedenheit** der Befragten MieterInnen mit der Unterstützung durch das MieterInnenbüro und die Liegenschaftsverwaltung ist mehrheitlich sehr gross. Ebenfalls wird das **Verhalten** von MieterInnenbüro und Liegenschaftsverwaltung in der ganzen Angelegenheit im Rückblick als gut beurteilt.
7. Gut drei Viertel der Befragten MieterInnen haben sich am neuen Wohnort gut **eingelebt** und fühlen sich am neuen Ort gleich wohl oder wohler als in der Siedlung Bernerstrasse.
8. Die **heutige Wohnung** wird in Bezug auf Grösse und Ausstattung von rund zwei Dritteln der Befragten als besser beurteilt als die Wohnung in der Siedlung Bernerstrasse, bezüglich Lärmbelastung von gut der Hälfte. Die Nachbarn werden in gleichem Masse als angenehmer bezeichnet. Bei den Arbeits- und Einkaufswegen, den Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung sowie dem Netz der Freunde oder Bekannten hat sich für die Mehrheit der Befragten MieterInnen nichts verändert. Dennoch ist nicht zu übersehen, dass sich bei allen erwähnten Aspekten die Situation für rund ein Viertel verschlechtert hat.
9. Für knapp die Hälfte ist die **Mietzinsbelastung** durch die heutige Wohnung stark gestiegen. Allerdings schneidet die heutige Wohnung im Preis-Leistungs-Vergleich gegenüber der früheren Wohnung für die Hälfte der Befragten MieterInnen besser ab, für einen Viertel ist es hingegen die frühere Wohnung. Trotz höherem Mietzins stimmt das Preis-Leistungs-

Verhältnis der heutigen Wohnung für rund zwei Drittel der Befragten MieterInnen. Zudem wird der heutige Mietzins von knapp zwei Dritteln im Vergleich zur momentanen finanziellen Situation des Haushalts als angemessen beurteilt.

10. Insgesamt gesehen ist das **Wohlbefinden** am neuen Wohnort gut: Drei Viertel der Befragten MieterInnen fühlen sich am neuen Wohnort gleich wohl oder wohler als in der Siedlung Bernerstrasse.
11. Knapp die Hälfte kann sich eine **Rückkehr** in die Siedlung Werdwies vorstellen, allerdings weiss nur die Hälfte, dass eine Interessensbekundung schon heute möglich ist.
12. Die **PartnerInnen** der befragten MieterInnen fühlen sich am neuen Wohnort in etwa gleich wohl, die **Kinder** jedoch etwas weniger. Die Schulwege der Kinder werden zwar eher als schlechter beurteilt, dafür aber wird die Qualität der neuen Schule als eher besser bezeichnet.
13. Für rund zwei Drittel bedeutet der Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse keine **Lebensveränderung**. Wer eine Veränderung des Lebens feststellt, beurteilt sie mehrheitlich als positiv. Dem entspricht, dass der Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse für knapp ein Drittel der befragten MieterInnen eine Verbesserung der **Lebenssituation** gebracht hat. Für gut die Hälfte hat sie sich nicht verändert und nur rund ein Zehntel stellt eine Verschlechterung fest. Damit geht einher, dass das Erlebte im Rückblick als weniger schlimm als erwartet beurteilt wird.

Unter Bezug auf die **Zielsetzung** der Studie ergeben sich zwei Hauptbefunde:

1. Die Ankündigung des Abbruchs und der Umzug waren für die Mehrheit der befragten MieterInnen kein einschneidendes Erlebnis. Sie haben den Wegzug insgesamt gut verkraftet haben. Rund ein Fünftel jedoch ist durch den Umzug schlechter gestellt worden.
2. Die flankierenden Massnahmen wie die Einrichtung des MieterInnenbüro und die damit verknüpfte aktive Unterstützung der gekündigten MieterInnen durch die Liegenschaftenverwaltung, die beide sehr geschätzt wurden, waren von grosser Bedeutung

Als **allgemeine Folgerung** kann gesagt werden, dass Ersatzneubauten sozialverträglich gestaltet werden können, wenn flankierende Massnahmen getroffen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass für einen Teil der Betroffenen ohne zusätzliche Anstrengungen keine befriedigende Lösung gefunden werden kann.

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und die geplante Erstellung der Siedlung Werdwies ist das erste Beispiel eines grossen Ersatzneubaus in der Schweiz. Die Fachstelle für Stadtentwicklung erwartet in Zukunft eine Zunahme von Ersatzneubauten zur Erneuerung und Aufwertung des Siedlungsbestandes. Die Sozialverträglichkeit von Ersatzneubauten wie auch von umfassenden Erneuerungen hat in den vergangenen Jahren am häufigsten zu Diskussionen um und zu Einwänden gegen derartige Projekte geführt.

Die Stadt Zürich hat bei der Siedlung Bernerstrasse nach dem Entscheid für einen Ersatzneubau Massnahmen ergriffen, um die sozialen Auswirkungen des Vorhabens auf die bisherigen MieterInnen zu minimieren:

- Langfristige Ankündigung des Auszugszeitpunktes mit jederzeitiger Auszugsmöglichkeit für die MieterInnen.
- Einrichtung eines MieterInnenbüros zur Betreuung/Beratung der bisherigen MieterInnen und zur Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Dieses Projekt mit den flankierenden sozialen Massnahmen ist sowohl für die Stadt Zürich als auch für die nachhaltige Siedlungs- und Gebäudeerneuerung generell von grossem Interesse. Insbesondere interessieren die Erfahrungen mit den flankierenden Massnahmen. Um die Auswirkungen des Ersatzneubaus und der flankierenden Unterstützungsmassnahmen auf die bisherigen MieterInnen zu evaluieren, sollten die 'Wohnbiographien' der bisherigen MieterInnen mit einer Befragung erfasst werden. Gesucht wurden dabei die Antworten auf folgende Fragen:

- Welche Bedeutung hatte der Abbruchentscheid mit Bekanntmachung des Auszugstermins Ende 2003?
- Was haben die MieterInnen unternommen, um eine neue Wohnung zu finden?
- Welche Unterstützung haben sie dabei erhalten und wie notwendig und hilfreich war diese Unterstützung?
- Wo leben sie heute, wie sieht ihre Wohnung und ihr Umfeld aus?
- Welche Auswirkungen hatte der Umzug auf ihre Kontakte mit Familienangehörigen, Verwandten, Bekannten und Freunden?



- Wie schätzen die MieterInnen ihre heutige Situation im Vergleich mit der vorherigen ein? Hat sie sich am neuen Wohnort verbessert und fühlen sie sich hier besser integriert? Bedürfen sie auch nach dem Umzug der Unterstützung durch die öffentliche Hand?

Um diese Fragen zu klären, wurden die noch erreichbaren MieterInnen befragt.

## 2 Technischer Bericht

Grundgesamtheit	<p>Alle ehemaligen 266 Haushalte, die zum Zeitpunkt der Ankündigung des Abbruchs im Herbst 1999 in der Siedlung Bernerstrasse wohnten und im Dezember 2003 die folgenden Bedingungen erfüllten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnsitz in der Schweiz und Wohnadresse bekannt</li> <li>– Telefonnummer eingetragen</li> <li>– Befragbarkeit in einer der Befragungssprachen</li> </ul> <p>Die Adressen und zugehörigen Informationen wurden uns vom MieterInnenbüro sowie von der Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung gestellt.</p> <p>Insgesamt erfüllten 245 Haushalte diese Bedingungen. Die Befragung zeigte dann aber, dass die Telefonnummern weiterer 46 Haushalte nicht mehr eruiert werden konnten.</p>
Stichprobenverfahren	Vollerhebung
Zielperson:	Diejenige Person im Haushalt, die sich am stärksten mit dem Umzug beschäftigt hat.
Befragungsart	Telefonisch ab CATI-Labor in Deutsch, Italienisch, Spanisch, Portugiesisch, Kroatisch und Türkisch.
Fragebogen	Der Fragebogen wurde in Absprache mit der Fachstelle für Stadtentwicklung und der Liegenschaftsverwaltung erstellt und einem Pretest unterworfen.
Ankündigungsbrief:	Einige Tage vor der ersten Kontaktnahme erhielten alle Haushalte einen Brief, der über das Ziel der Befragung informierte.
Befragungszeitraum	Die Befragung fand in der Zeit vom 03.02.2004 bis 19.02.2004 statt. Es wurden 12 InterviewerInnen eingesetzt.
Interviewzeit	18 Minuten
Ausschöpfung	Netto 93% (bezogen auf gültige Telefonnummern und unter Berücksichtigung qualitätsneutraler Ausfälle), Brutto 91% (bezogen auf erreichte Haushalte) bzw.

84% (bezogen auf gültige Telefonnummern), Details zur Ausschöpfung vgl. Anhang

Hochrechnung

Da es sich um eine Vollerhebung handelt, gelten die Werte ohne Vorbehalt, d.h. die bei Stichprobenbefragungen zu berücksichtigende Bandbreite entfällt.

Aussagekraft

Die Aussagekraft der Ergebnisse der Vollerhebung ist angesichts der sehr guten Ausschöpfung gegeben.

### 3 Ergebnisse

Da es sich um eine Vollerhebung mit hoher Ausschöpfung handelt, gibt es keine Bandbreite zu berücksichtigen, wie dies bei Hochrechnungen von Stichproben auf die Grundgesamtheit der Fall ist. Ebenso stellt sich die Frage der statistischen Signifikanz von unterschiedlichen Werten zwischen Subgruppen der Grundgesamtheit nicht.

Um eine Überinterpretation der Daten zu vermeiden sei jedoch das Kriterium der "praktischen Relevanz" eingeführt, das sich auf forschersche Erfahrung stützt. So erachten wir im Folgenden erst systematische Unterschiede in Prozentwerten über 10% und Mittelwertsdifferenzen von  $> 0.3$  als bedeutsam.

Im Weiteren sei erwähnt, dass auf den Anteil fehlender Antworten nur hingewiesen wird, wenn er in der Regel grösser als 10% ist.

#### 3.1 Beschreibung der Befragten

Im Rahmen der Haushaltbefragung wurden die Personen befragt, die sich gemäss ihrer eigenen Einschätzung am meisten mit dem Umzug beschäftigt hatten. 43% waren Männer und 57% Frauen.

Das mittlere **Alter** betrug rund 50 Jahre: Im Vergleich zur Stadtzürcher Bevölkerung ist die befragte Gruppe tendenziell etwas älter:

Altersverteilung (n=166)	18 - 34 Jahre	35 - 54 Jahre	über 55 Jahre
Befragte Gruppe	26%	38%	36%
Bevölkerung Stadt Zürich (ab 18 Jahren)	33%	34%	33%

*Tabelle 1: Altersverteilung*

Der **Ausländeranteil** in der Gruppe der Befragten betrug 50% gegenüber 28% in der Gesamtbevölkerung und 38% im Stadtquartier<sup>1</sup> Altstetten.

<sup>1</sup> Es wird hier der Begriff Quartier im politischen und nicht im alltagssprachlichen Sinne verwendet.

22% der befragten Haushalte sind Ein-Personenhaushalte (gegenüber 47% in Altstetten bzw. 51% in der Stadt Zürich), 35% sind Zwei-Personenhaushalte (vs. 31% bzw. 29%).

Die durchschnittliche **Haushaltgrösse** liegt bei 2.6 Personen, gegenüber 1.9 für das Stadtquartier Altstetten bzw. 1.8 für die ganze Stadt. In 19% der befragten Haushalte hat sich die Zusammensetzung wegen des Wegzugs aus der Siedlung Bernerstrasse verändert.

Die durchschnittliche **Wohndauer** in der Bernerstrasse betrug 16 Jahre. Sie lag verständlicherweise bei älteren Personen höher als bei jüngeren.

<b>Wohndauer</b> (n=166)	
bis 5 Jahre	32%
6 - 10 Jahre	17%
11 -20 Jahre	22%
21 Jahre und mehr	29%
Total	100%

*Tabelle 2: Wohndauer*

Ausländische Befragte sind jünger und wohnten weniger lang in der Bernerstrasse als SchweizerInnen.

Die Befragten **wohnen heute** im gleichen Stadtquartier (48%) oder in der Stadt Zürich (46%), nur 6% wohnen ausserhalb Zürichs. Berücksichtigt man alle gekündigten Haushalte, so ist der Anteil der Haushalte, die im Quartier verblieben, schätzungsweise tiefer (ca. 36%). Der Anteil der aus Zürich weggezogenen Haushalte dürfte hingegen höher (13%) liegen, während der Anteil der im übrigen Stadtgebiet wohnenden Haushalte etwa gleich sein dürfte (49%).

Nur zwei der 36 Befragten über 65 Jahren wohnen heute in einem Altersheim. Wegen ihrer besonderen Situation wurden ihnen nur einige wenige besondere Fragen gestellt. Die Basis der Befragung bilden also 166 antwortende Haushalte.

## 3.2 Die Abbruchsankündigung im Rückblick

Auf die Frage, **wie man damals informiert** habe (im Herbst 1999), dass sie aus der Siedlung ausziehen müssten (F31), werden durchschnittlich 1.3 Antworten

gegeben. 53% geben an, dass sie einen Brief erhalten hätten, 37% erwähnen eine Versammlung. Je 13% nennen "persönliche Information" bzw. "Zeitung".

Von den 38% der Befragten, die mehr als einen **Informationskanal** nannten, wurden die Versammlung (33%) und der Brief (25%) als "nützlichste oder beste Information" genannt (F32), 24% können sich nicht mehr erinnern.

Die **Überraschung** durch die Ankündigung des Abbruchs (F49) hielt sich in Grenzen: nur für die Hälfte der Befragten (50%) kam die Nachricht überraschend.

Der **Augenblick der Ankündigung** (F48) wird im Rückblick von einer geringen Mehrheit (53%) als negativ beurteilt. Dies kommt auch im Mittelwert von 2.4 zum Ausdruck.

<b>"Denken Sie bitte nochmals an den Augenblick zurück, wo Sie gehört haben, dass Sie ausziehen und eine neue Wohnung suchen müssen: Wie ist das dannzumal ("dozmo") für Sie gewesen?"</b> (INT: vorlesen) (n=166, 5-stufige Skala)	
sehr schlimm (= 1)	34%
eher schlimm (=2)	19%
geht so (=3)	14%
eher nicht so schlimm (=4)	11%
gar nicht schlimm (=5)	11%
Zügel wäre so oder so mit der Zeit nötig gewesen	8%
weiss nicht	2%
Mittelwert	2.4
Total	99%

*Tabelle 3: Der Augenblick der Ankündigung*

Für Personen, die bereits im Jahre 2001 wegzogen, war die Nachricht weniger schlimm (Mw. 2.7).

Die Mehrheit (71%) glaubte, dass es **ernst gilt**, während eine Minderheit (24%) meinte, dass sie bleiben könnte (F50).

Die Information scheint in den Augen der Befragten in Ordnung gewesen zu sein. Die grosse Mehrheit (80%) gibt an, dass man sich Mühe gegeben habe, immer wieder zu informieren (F33). 17% verneinen dies, 3 antworten mit "weiss nicht".

### 3.3 Wohnungssuche

Im Durchschnitt haben die Haushalte rund 1.5 **Aktivitäten** unternommen, um eine Wohnung zu suchen.

Wir unterscheiden zwei Arten von Suchverhalten: Aktives Suchen meint, dass man die eigene Nachfrage formuliert und bei Anbietern nachfragt. Passives Suchen meint, dass man lediglich vorhandene Angebote sieht und darauf reagiert.

Es fällt auf (vgl. Tabelle 4), dass es zwei Hauptaktivitäten bei der Wohnungssuche (F34) gab: sich beim MieterInnenbüro<sup>2</sup> melden und Inserate in der Zeitung lesen. Weitere vier Aktivitäten werden deutlich weniger häufig genannt. Drei davon beinhalten ein aktives Suchen (in der Tabelle unterlegt), eine ein passives Suchen.

<b>"Was haben Sie alles unternommen, um eine Wohnung zu finden?"</b> (INT: Nicht vorlesen) (n=166)	%-Anteil Nennungen
sich beim MieterInnenbüro gemeldet <sup>3</sup>	30
Wohnungsinserate in der Zeitung gelesen	27
bei Freunden und Bekannten gefragt	17
sich bei der Liegenschaftenverwaltung gemeldet	17
im Internet vorhandene Inserate angeschaut	14
sich bei Wohngenossenschaften angemeldet	13
sich bei andern Wohnungsverwaltungen angemeldet	6
den Hauswart gefragt	5
Anschläge in Migros und Coop etc. angeschaut	2
nichts, Angebot für Wohnung erhalten von Liegenschaftenverwaltung	2
Wohnungsinserate in der Zeitung aufgegeben	1
im Internet selber Anfragen gestartet	1
über Wohnungsdienst oder Vermittlungsbüro gegen Gebühr gesucht	1
nichts, habe von anderer Seite ein Angebot für Wohnung erhalten	1
Anderes, was?	10
weiss nicht	1

Tabelle 4: Aktivitäten zur Wohnungssuche

<sup>2</sup> Es ist zu beachten, dass das MieterInnenbüro erst ab 31.08.2001 operativ tätig war. Haushalte, die früher aus der Siedlung wegzogen, wurden deshalb dazu nicht befragt.

<sup>3</sup> Diese Aktivität wird nicht beschränkt als aktive Suche gewertet, da alle Haushalte aufgefordert wurden, mit dem MieterInnenbüro Kontakt aufzunehmen.

### 3.4 Die Unterstützung durch MieterInnenbüro und Liegenschaftsverwaltung

Die aktive Grundhaltung vieler MieterInnen spiegelt sich darin wieder, dass die Mehrheit (67%) der MieterInnen mit Wegzugdatum nach 31.08.2001 (n=133) von sich aus mit dem **MieterInnenbüro** Kontakt aufgenommen hat (F35). Lediglich 20% haben gewartet, bis sie kontaktiert wurden, 13% wissen es nicht mehr. Entsprechend dem Auftrag des MieterInnenbüro hatten alle Haushalte, die erst nach dem 31.08.2001 wegzogen, mit dem MieterInnenbüro Kontakt.

Mit der **Liegenschaftsverwaltung** hatte jedoch nur knapp die Hälfte aller Haushalte (n=166) Kontakt (F40): 25% fragten selber dort an, 19% wurden von der Liegenschaftsverwaltung kontaktiert, 52% hatten keinen Kontakt.

**Unterstützung durch das MieterInnenbüro** (F36) geben 68% der Haushalte (n=133) an. Es sind dies vor allem Haushalte, die erst im Jahre 2003 wegzogen, und weniger solche, die 2001 auszogen sind. 39% verneinen eine Unterstützung durch das MB, 7% antworten mit "weiss nicht".

Die Unterstützung durch das MieterInnenbüro wird als wichtig (F37) bezeichnet (Mw 3.6):

<b>"Wie wichtig ist für Sie die Unterstützung durch das MieterInnenbüro in der ganzen Sache gewesen?"</b> (INT: vorlesen) (n= 91, 4-stufige Skala)	
ganz unwichtig (=1)	2%
eher unwichtig (=2)	9%
eher wichtig (=3)	20%
sehr wichtig (=4)	68%
weiss nicht	1%
Total	100%

*Tabelle 5: Wichtigkeit der Unterstützung durch das MieterInnenbüro*

Die Unterstützung war vor allem für Personen mittleren Alters wichtig, unter denen Familienhaushalte stärker vertreten sind.

Die Haushalte nennen im Durchschnitt 1.5 Dienstleistungen des MieterInnenbüros. Am häufigsten werden genannt (F38): die Vermittlung von Wohnungen (57%) und die Hilfe bei der Wohnungssuche (43%). Die Möglichkeit zum Gespräch folgt an dritter Stelle (16%), zusammen mit Informationsanlässe zur Wohnungssuche (14%) und Vermittlung von Adressen von Wohngenossenschaften u.ä. (12%).



Drei Viertel (76%) der Haushalte (n=74), die mit der **Liegenschaftenverwaltung** Kontakt hatten, wurden bei der Wohnungssuche unterstützt (F41), 23% nicht.

Auch die Unterstützung durch die Liegenschaftenverwaltung (F42, n=56) war meist konkret: 73% erhielten ein Angebot für eine Wohnung, 23% nennen die Möglichkeit zum Gespräch und 5% erwähnen finanzielle Unterstützung.<sup>4</sup>

Wer vom MieterInnenbüro unterstützt wurde, erhielt meist auch Unterstützung von der Liegenschaftenverwaltung und umgekehrt (je rund  $\frac{3}{4}$  der Fälle). Allerdings erhielten auch Personen, die von der einen Stelle nicht unterstützt wurden, dafür Unterstützung von der jeweils anderen Stelle (je rund die Hälfte der Fälle).

Mit der Unterstützung, die sie vom MieterInnenbüro erhalten haben, sind die Befragten zufrieden (F39), 65% bezeichnen sich als "sehr zufrieden", während nur 9% "eher unzufrieden" oder "sehr unzufrieden" sind. Ähnlich hoch ist die **Zufriedenheit mit der Unterstützung** durch die Liegenschaftenverwaltung.

<b>"Sind Sie mit der Unterstützung, wo Sie erhalten haben: ..."</b> (INT: vorlesen) (4-stufige Skala)		
	MieterInnenbüro (F39) (n=91)	Liegenschaftenverwaltung (F43) (n=56)
sehr unzufrieden (=1)	7%	9%
eher unzufrieden (=2)	2%	9%
eher zufrieden (=3)	25%	21%
sehr zufrieden (=4)	65%	61%
weiss nicht	1%	0%
Total	100	100%

*Tabelle 6: Zufriedenheit mit der Unterstützung durch MieterInnenbüro und Liegenschaftenverwaltung*

Im Übrigen hängen die Beurteilungen von MieterInnenbüro und Liegenschaftenverwaltung zusammen: Wer das eine gut bzw. schlecht beurteilt, beurteilt auch das andere in ähnlichem Sinne.

<sup>4</sup> Im Durchschnitt 1.1 Nennungen.

### 3.5 Das Finden der Wohnung

Die meisten Haushalte (33%) haben ihre heutige Wohnung durch die Vermittlung des MieterInnenbüro gefunden (F44), weitere 17% durch die Liegenschaftenverwaltung. Die Hälfte der Wohnungen wurde somit von der Stadt vermittelt. Dazu sind vermutlich auch die 8% der Haushalte zu zählen, die durch Vermittlung des Hauswartes ihre Wohnung gefunden haben. Tipps von Freunden und das Lesen von Inseraten in der Zeitung führten in je 13% der Fälle zum Erfolg.

<b>"Und wie haben Sie dann schliesslich Ihre heutige Wohnung gefunden?"</b> (INT: Nicht vorlesen) (n=166)	Anteil Nennungen
durch Vermittlung des MieterInnenbüro	33%
durch Vermittlung der Liegenschaftenverwaltung	17%
Wohnungsinserate in der Zeitung gelesen	13%
durch Tipp von Freunden und Bekannten <sup>5</sup>	13%
durch eigene Anfrage an /Anmeldung bei Wohngenossenschaften	8%
durch Vermittlung des Hauwarts	8%
im Internet Inserate gesehen	4%
durch eigenes Wohnungsinserat in der Zeitung	2%
im Internet selber gesucht	2%
durch eigene Anfrage an/ Anmeldung bei Verwaltungen	1%
über Wohnungsdienst oder Vermittlungsbüro gegen Gebühr	1%
Anderes, was?	8%
weiss nicht	1%

*Tabelle 7: Wege der erfolgreichen Wohnungssuche*

Im Vergleich zu Tabelle 4 zeigt sich, dass aktives Suchen (in der Tabelle unterlegt) zwar recht häufig (insgesamt 61 Nennungen), aber nicht so erfolgreich (51 Nennungen) war. Der Vergleich zeigt weiter, dass:

- das MieterInnenbüro der gewichtigste Faktor beim Suchen und Finden Wohnung war.
- die Hälfte der Haushalte, die Inserate in der Zeitung lasen, dadurch eine Wohnung gefunden haben.
- die Wohnungssuche über die Zeitung erfolgreicher war als die Suche über das Internet.

<sup>5</sup> Dieser Weg kann sicher teilweise als aktive Suche eingestuft werden, da ein Tipp ja voraussetzt, dass man die Freunde und Bekannten vorher informiert hat.

Wie wurde die heutige Wohnung ... (n=166)	gesucht	gefunden
Vermittlung durch MieterInnenbüro	30	33
Wohnungsinserate in der Zeitung gelesen	27	13
Freunden/Bekanntem gefragt/Tipp von Freunden/Bekanntem	17	13
Vermittlung durch Liegenschaftsverwaltung	17	17
Sichtung von Inseraten im Internet	14	4
Anmeldung bei Wohngenossenschaften	13	8
Anmeldung bei andern Wohnungsverwaltungen	6	1
Vermittlung des Hauswirts	5	8
Anschläge in Migros und Coop etc. angeschaut	2	0
nichts, Angebot für Wohnung von Liegenschaftsverwaltung	2	6
eigenes Wohnungsinserate in der Zeitung	1	1
im Internet selber Anfragen gestartet	1	2
über Wohnungsdienst/Vermittlungsbüro gegen Gebühr gesucht	1	1
nichts, habe von anderer Seite Angebot für Wohnung erhalten	1	7
Anderes, was? <sup>8</sup>	10	8
weiss nicht	1	1

Tabelle 8: *Unternommene und erfolgreiche Aktivitäten der Wohnungssuche*

In einer **bilanzierenden Frage** (F45) bestätigt sich die grosse Bedeutung des MieterInnenbüros für die erfolgreiche Wohnungssuche: 50% der Befragten geben an, dass ihnen das MieterInnenbüro am meisten geholfen habe.

<b>"Alles in allem gesehen: Wer hat Ihnen am meisten bei der Wohnungssuche geholfen: der Hauswart, das MieterInnenbüro oder die Liegenschaftsverwaltung?"</b> (n= 133)	
MieterInnenbüro	50%
Liegenschaftsverwaltung	14%
Hauswart	8%
Niemand davon	26%
weiss nicht	2%
Total	100%

Tabelle 9: *Wichtigste Hilfe bei der Wohnungssuche*

6 Gezählt bei Vermittlung durch Liegenschaftsverwaltung.

7 Kann nicht zugeordnet werden.

8 Einzelne der Nennungen lassen sich andern Aktivitäten zuteilen, an der Häufigkeitsverteilung ändert sich dadurch jedoch nichts.

Die Liegenschaftenverwaltung war für Haushalte mit kürzerer Wohndauer in der Bernerstrasse wichtiger als für solche mit längerer Residenzdauer.

### 3.6 Die Rolle von Liegenschaftenverwaltung und MieterInnenbüro

Zum Verhalten der Liegenschaftenverwaltung nach Bekanntwerden des Abriss der Siedlung wurden 4 Fragen gestellt. Wie bereits erwähnt (vgl. 3.2) anerkannten die Befragten, dass man sich Mühe gab, immer wieder zu informieren.

Die andern drei vorgelegten Massnahmen der Liegenschaftenverwaltung wurden unterschiedlich wahrgenommen (n=166):

- 70% der Befragten stellen fest, dass der Unterhalt der Wohnungen weitergeführt und nicht vernachlässigt worden ist, 21% verneinen dies (9% "weiss nicht").
- Angebote für Kinder wurden von knapp der Hälfte der Befragten, vor allem Personen über 55 Jahren, nicht wahrgenommen (48% "weiss nicht"). Lediglich 20% der befragten, vor allem zwischen 35 und 54 Jahren, stellten Angebote fest, während 32%, v.a. 18-34jährige, dies verneinten.
- Die Aktivität des GZ in der Siedlung wurde von 57% der Befragten wahrgenommen, 16% verneinten solche und 27% wussten es nicht.

Nach Meinung der Befragten haben Liegenschaftenverwaltung und MieterInnenbüro **ihre Sache** gut gemacht: 63% bzw. 70% erteilen ein "eher gut" oder "sehr gut". Allerdings können ein Viertel bzw. ein Fünftel dies nicht beurteilen. Im Vergleich schneidet das MieterInnenbüro noch etwas besser ab: 41% "sehr gut" vs. 27% für die Liegenschaftenverwaltung.

<b>"Wenn Sie auf die ganze Geschichte "zurückklugen": Wie hat Ihrer Meinung nach ... (zutreffendes einsetzen) ... ihre (seine) Sache gemacht:</b> (INT: vorlesen) (4-stufige Skala)		
	<b>die Liegenschaftenverwaltung</b> (F46) (n=166)	<b>das MieterInnenbüro</b> (F47) (n=166)
sehr schlecht (= 1)	5%	5%
eher schlecht (=2)	7%	6%
eher gut (=3)	36%	29%
sehr gut (=4)	27%	41%
weiss nicht	24%	19%
Total	100%	100%

*Tabelle 10: Gesamthafte Beurteilung des Verhaltens von Liegenschaftsverwaltung und MieterInnenbüro*

Das Verhalten der Liegenschaftsverwaltung wird von den Personen positiver beurteilt, die von ihr Unterstützung erfahren haben als von denen, die keine Unterstützung erfahren haben (Mw 3.4 vs. 2.8).

### 3.7 Einleben am neuen Wohnort

Am neuen Wohnort hat sich die grosse Mehrheit der Befragten gut eingelebt (F6 und F8): 81% antworten mit "eher gut" oder "sehr gut".

<b>"Wie haben Sie sich an Ihrem neuen Wohnort eingelebt?"</b> (INT: vorlesen) (n=168 <sup>9</sup> , 4-stufige Skala <sup>10</sup> )	
sehr schlecht (= 1)	4%
eher schlecht (=2)	15%
eher gut (=3)	38%
sehr gut (=4)	43%
Mittelwert	3.2
Total	100%

*Tabelle 11: Einleben am neuen Wohnort*

<sup>9</sup> Den beiden Personen, die jetzt in einem Altersheim leben, wurde diese Frage auch gestellt. Ihre Antworten fallen in die Kategorien "eher gut" und "sehr gut".

<sup>10</sup> Um methodisch bedingte Einflüsse auszuschalten, wurde die Reihenfolge der Antwortkategorien in der Hälfte der Fälle zufallsbestimmt gekehrt.

Personen über 55 Jahren und FrühwegzüglerInnen (bis Ende 2001) haben sich etwas besser eingelebt.

### 3.8 Heutige und frühere Wohnung im Vergleich

Allfällige Unterschiede in der Wohnqualität aufgrund des Umzuges wurden erfasst, indem die heutige Wohnung systematisch mit der früheren Wohnung an der Bernerstrasse verglichen wurde.

Ein erster Vergleich bezieht sich auf **Grösse, Ausstattung und Lärmbelastung** der Wohnung (F9). Die Ergebnisse zeigen, dass in Bezug auf alle drei Merkmale die Verbesserung im Vergleich zu einer Verschlechterung eindeutig überwiegt. Allerdings ist für rund 20% bis 25% der Haushalte die Situation schlechter geworden. Der Anteil "viel schlechter" beläuft sich auf rund 5% bis 10%.

<b>Vergleich der heutigen Wohnung mit der Wohnung in der Grünau<sup>11</sup> bezogen auf:</b> (n=166, 5-stufige Skala)				
	Anteil schlechter <sup>12</sup>	Anteil gleich	Anteil besser	Mittelwert
Grösse	22%	12%	65%	3.6
Ausstattung	20%	16%	65%	3.7
Lärmbelastung	25%	23%	52%	3.5

*Tabelle 12: Vergleich der heutigen mit der früheren Wohnung in Bezug auf Grösse, Ausstattung und Lärmbelastung*

Die Mehrheit (41%) der Befragten beurteilt die **Umgebung** der heutigen Wohnung besser als die Umgebung an der Bernerstrasse (F10), 36% sehen keinen Unterschied und 21% stellen eine Verschlechterung fest.

Wer aus dem Quartier Altstetten weggezogen ist, beurteilt die Umgebung der heutigen Wohnung besser (Mw 3.6 vs.3.0).

<sup>11</sup> Der Begriff "Grünau" wird bedeutungsgleich mit "Bernerstrasse" verwendet. In der Befragung wurde ersterer verwendet, da er im Alltag eingebürgerter und für die Befragten verständlicher ist.

<sup>12</sup> Die Anteile "viel schlechter" betragen 7% bzw. 4% bzw. 10%.

Die heutigen **Nachbarn** werden von der Mehrheit (51%) der Befragten als gleich angenehm bezeichnet wie die an der Bernerstrasse (F11). 32% empfinden sie als angenehmer, 12% als unangenehmer.

Die heutigen Nachbarn werden von den Befragten, die aus dem Stadtquartier Altstetten weggezogen sind, häufiger als angenehmer beurteilt als von denen, die im Quartier blieben (Mw 3.5 vs. 3.0).

In Bezug auf drei weitere Merkmale: **Arbeits- und Einkaufswege und Freizeitmöglichkeiten** (F12) hat der Umzug mehrheitlich keine Veränderung der Situation gebracht. Im Fall der Freizeitmöglichkeiten fällt die Bilanz leicht negativ aus.

<b>Vergleich der heutigen Wohnung mit der Wohnung in der Grünau bezogen auf:</b> (n=166, 5-stufige Skala)				
	Anteil schlechter 13	Anteil gleich	Anteil besser	Mittelwert
Arbeitswege	19%	30%	21%	3.1
Wege zum Einkaufen	23%	43%	33%	3.2
Möglichkeiten für die Freizeit	26%	54%	17%	2.9

*Tabelle 13: Vergleich der Wohnungen in Bezug auf Arbeitswege, Einkaufswege und Freizeitmöglichkeiten*

Das soziale Netz von **Freunden oder Bekannten** der Befragten hat sich durch den Umzug mehrheitlich nicht verändert: Rund zwei Drittel der Befragten (64%) haben weder Freunde oder Bekannte verloren, noch gewonnen, ihr soziales Netz blieb vom Umzug unberührt.

Jedoch hat rund ein Drittel der Befragten Freunde oder Bekannte verloren. Es liegt nahe, dass dies in den Fällen geschah, wo ein Wegzug aus der Stadt Zürich stattfand. Ein Umzug in ein anderes Stadtquartier führte nicht zu einem grösseren Verlust von Freunden oder Bekannten als ein Umzug im Quartier.

<sup>13</sup> Die Anteile "viel schlechter" betragen 4% bzw. 4% bzw. 5%.

<b>"Haben Sie durch den Wohnungswechsel Freunde oder Bekannte ..."</b> (INT: nicht vorlesen) (4-stufige Skala)		
	<b>verloren</b> (F13) (n=166)	<b>gewonnen</b> (F14) (n=166)
keine	64%	58%
einige	25%	36%
viele	10%	6%
alle	1%	0%

Tabelle 14: Veränderungen Im Kreis von Bekannten oder Freunden

Knapp die Hälfte der Befragten, die Freunde/Bekannte verlor, hat jedoch auch solche gewonnen. Konkret: Von den 59 Personen, die nach eigener Angabe Freunde oder Bekannte verloren, haben 30 auch solche gewonnen. Zudem haben von den 107 Personen, die keine Freunde/Bekannte verloren, 39 Personen solche gewonnen.

	<b>Freunde/Bekannte gewonnen</b>	<b>Freunde/Bekannte verloren</b>			
		Total	Keine	Einige	Viele
Total	166 <b>100%</b>	107 <b>100%</b>	42 <b>100%</b>	16 <b>100%</b>	1 <b>100%</b>
keine	97 <b>58%</b>	68 <b>64%</b>	20 <b>48%</b>	8 <b>50%</b>	1 <b>100%</b>
einige	59 <b>36%</b>	35 <b>33%</b>	19 <b>45%</b>	5 <b>31%</b>	- <b>-%</b>
viele	10 <b>6%</b>	4 <b>4%</b>	3 <b>7%</b>	3 <b>19%</b>	- <b>-%</b>

Tabelle 15: Verlust und Gewinn von Freunden oder Bekannten

### 3.9 Veränderungen des Mietzinses

Der Umzug hat eindeutig zur einer Erhöhung der **Mietzinsbelastung** (F16) der Haushalte geführt: Knapp die Hälfte (46%) der Befragten bezeichnet die heutige Wohnung als "viel teurer", ein weiteres Drittel (38%) als "eher teurer".



<b>"Wenn Sie Ihre heutige Wohnung mit der Wohnung an der Grünau vergleichen, ist Ihre heutige Wohnung "</b> (INT: vorlesen) (n=166, 5-stufige Skala)	
viel billiger (= 1)	1%
eher billiger (=2)	5%
gleich teuer (=3)	9%
eher teurer (=4)	38%
viel teurer(=5)	46%
weiss nicht	1%
Mittelwert	4.2
Total	100%

*Tabelle 16: Heutiger und früherer Mietzins im Vergleich*

Vergleichen die Befragten **Preis und Leistung** der heutigen und der früheren Wohnung (F17) so ergibt sich ein anderes Bild: Für die Hälfte (49%) fällt der Vergleich zugunsten der heutigen Wohnung aus, für einen Viertel zugunsten der Siedlung Bernerstrasse.

<b>"Vergleichen Sie jetzt einmal den Mietzins mit dem, was die Wohnung bietet. Welche Wohnung schneidet besser ab: die frühere Wohnung in der Grünau oder Ihre heutige Wohnung?"</b> (n=166, 3-stufige Skala)	
Wohnung Bernerstrasse	26%
kein Unterschied	23%
heutige Wohnung	49%
weiss nicht	2%
Total	100%

*Tabelle 17: Heutige und frühere Wohnung im Preis-Leistungsvergleich*

Die heutige Wohnung schneidet vor allem bei den FrühwegzugerInnen besser ab, während die SpätwegzugerInnen die frühere Wohnung als besser beurteilen. Es kann vermutet werden, dass mit fortschreitender Zeit der Druck, sich für eine neue Wohnung zu entscheiden, stieg und die Wahlmöglichkeiten dadurch geringer wurden.

Auch wenn der Mietzins der heutigen Wohnung als viel teurer beurteilt wird, stimmt das **Preis-Leistungsverhältnis** der heutigen Wohnung (F18) für die Mehrheit (65%) der Befragten.

<b>"Finden Sie den Mietzins für Ihre jetzige Wohnung im Vergleich zu dem, was sie bietet, ..."</b> (INT: vorlesen) (n=166, 5-stufige Skala)		
	aktuelle Befragung	Einwohnerbefragung 2003 <sup>14</sup>
sehr niedrig (= 1)	2%	7%
eher niedrig (=2)	5%	15%
angemessen (=3)	65%	56%
eher hoch (=4)	17%	16%
sehr hoch (=5)	8%	5%
weiss nicht	2%	1%
Mittelwert	3.3	3.0
Total	100%	100%

*Tabelle 18: Preis-Leistungsverhältnis der heutigen Wohnung*

Verglichen mit der Einwohnerbefragung ist der Anteil "angemessen" um 9% höher, der Anteil "eher hoch" und "sehr hoch" nur um 1% bzw. 3% höher.

Für die konkrete Lebenssituation der Haushalte wohl entscheidend ist der **Mietzins im Vergleich zum Haushaltbudget** (F19). Gut die Hälfte (61%) der Befragten beurteilt den heutigen Mietzins als angemessen, ein Drittel (32%) jedoch als "eher hoch" oder "sehr hoch".

<sup>14</sup> Befragung der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich 2003. Erste Ergebnisse Juni 2003. Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich

<b>"Jetzt denken Sie einmal an Ihre momentane finanzielle Situation, also an Ihr monatliches Haushaltsbudget, finden Sie den Mietzins im Vergleich dazu, ..."</b> (n=166, 5-stufige Skala)		
	aktuelle Befragung	Einwohnerbefragung 2003
sehr niedrig (= 1)	2%	3%
eher niedrig (=2)	3%	12%
angemessen (=3)	62%	58%
eher hoch (=4)	22%	18%
sehr hoch (=5)	10%	7%
weiss nicht	1%	2%
Mittelwert	3.4	3.2
Total	100%	100%

*Tabelle 19: Beurteilung des Mietzinses im Vergleich zum Haushaltbudget*

Im Vergleich mit der Einwohnerbefragung 2003 erweist sich die Situation für die ehemaligen MieterInnen der Bernerstrasse als etwas schlechter. Der Anteil mit hoher oder sehr hoher Belastung liegt mit 32% um 7% höher als im stadtzürcherischen Durchschnitt. Berücksichtigt man in der Einwohnerbefragung 2003 nur das Stadtquartier Altstetten, zu dem die Siedlung Bernerstrasse gehört, so wird ein "Anteil hoher Mietbelastung" von 18.5% ausgewiesen, der deutlich unter den oben dargestellten 32% liegt.

Berücksichtigt man das absolute Mietzinsniveau in der früheren Siedlung Bernerstrasse, so dürften die heutigen Mietzinse immer noch unter dem stadtzürcherischen Durchschnitt liegen. Für die betroffenen Haushalte jedoch, die die tiefen Mietzinse in der Bernerstrasse gewohnt waren bzw. bewusst gesucht hatten, bedeutete der Umzug insgesamt wohl eine Erhöhung der Mietzinsbelastung.

### 3.10 Wohlbefinden am neuen Wohnort

Im Vergleich zum früheren Wohnort (F7 bzw. F15) fühlen sich knapp ein Drittel der befragten gleich wohl und knapp die Hälfte wohler.

<b>"Wie ist das bei Ihnen persönlich: Fühlen Sie sich ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau"</b> (INT: vorlesen) (n=168 <sup>15</sup> , 5-stufige Skala)	
viel weniger wohl (= 1)	6%
eher weniger wohl (=2)	17%
gleich wohl (=3)	30%
eher wohler (=4)	24%
viel wohler (=5)	23%
weiss nicht	< 1%
Mittelwert	3.4
Total	100%

Tabelle 20: Wohlbefinden am heutigen Wohnort

Am neuen Wohnort fühlen sich wohler vor allem Personen:

- die älter als 55 Jahre sind,
- die vor 2002 weggezogen sind,
- die aus dem Stadtquartier Altstetten weggezogen sind,
- und die sich am neuen Wohnort besser eingelebt haben.

### 3.11 Rückkehr in die neue Siedlung Werdwies

Knapp die Hälfte (46%) der Befragten kann sich vorstellen, **wieder in der Grünau** wohnhaft zu werden (F20), beinahe gleich viele (42%) schliessen das aus.

<sup>15</sup> Den beiden Personen, die jetzt in einem Altersheim leben, wurde diese Frage auch gestellt. Ihre Antworten fallen in die Kategorien "eher gut" und "sehr gut".

<b>"Können Sie sich vorstellen, wieder in die Grünau wohnen zu gehen, wenn die neue Überbauung in ungefähr 2½ Jahren fertig ist?"</b> (n=166)				
	heutiger Wohnort			
	Altstetten	Stadt Zürich	andernorts	Total
ja	22%	39%	50%	31%
nein	78%	60%	50%	68%
weiss nicht	0%	1%	0%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

*Tabelle 21: Vorstellungen zur Rückkehr die neue Siedlung*

Eine Rückkehr in die neue Siedlung können sich vor allem vorstellen:

- jüngere Personen, die auch weniger lang in der Siedlung Bernerstrasse wohnten,
- Personen, die nicht schon im Jahre 2001 weggezogen sind,
- Personen, die heute ausserhalb des Stadtquartiers Altstetten wohnen
- Personen, die sich am neuen Ort schlecht einlebten,
- Personen, für die der Umzug eine Verschlechterung der Lebenssituation bedeutete.

Allerdings weiss nur die Hälfte (51%) der Personen, die sich eine Rückkehr vorstellen könnten bzw. dies (noch) nicht sagen können, dass man heute schon sein **Interesse anmelden** (F21) kann. 46% sind darüber nicht informiert, vor allem die FrühwegzüglerInnen nicht.

### **3.12 Bedeutung des Umzugs für Angehörige**

61% der Befragten wohnen mit einem Partner zusammen, 30% wohnen mit ihren Kindern zusammen, weitere 21% haben Kinder, die noch zur Primarschule gehen. Über deren Wohlbefinden am neuen Wohnort gaben die Befragten stellvertretend Auskunft.

Die **Partner/Innen**, in etwa gleich viele Männer wie Frauen, fühlen sich offenbar etwas weniger wohl als die Befragten selber: Der Anteil "viel weniger wohl" oder

"eher weniger wohl" beträgt 29% gegenüber 23% bei den Befragten bzw. 44% "eher wohler" oder "viel wohler" gegenüber 47% bei den Befragten.

Deutlich weniger wohl fühlen sich offensichtlich die im Haushalt lebenden **Kinder** der Befragten: Hier liegt der Anteil "viel weniger wohl" oder "eher weniger wohl" bei 34% und der Anteil der sich am neuen Ort wohler fühlenden Kinder liegt bei 34%, gegenüber 23% bzw. 47% bei den Befragten selber.

<b>"Fühlt sich Ihr Partner/Ihre Partnerin (... Ihre Kinder ...) ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau ..."</b> (INT: vorlesen) ( 5-stufige Skala)			
	PartnerInnen (F26) (n= 101)	Kinder (F30) (n=85)	Befragte selber (n=168)
viel weniger wohl (= 1)	9%	13%	6%
eher weniger wohl (=2)	20%	21%	17%
gleich wohl (=3)	25%	28%	30%
eher wohler (=4)	20%	20%	24%
viel wohler (=5)	24%	14%	23%
weiss nicht	3%	4%	< 1%
Mittelwert	3.3	3.0	3.4
Total	100%	100%	100%

Tabelle 22: Wohlfühlen von PartnerInnen und Kindern am neuen Wohnort

Die **Schulwege** der schulpflichtigen Kinder (F28) sind durch den Umzug insgesamt schlechter geworden: In 43% der Fälle werden sie als schlechter beurteilt, nur in 25% als besser. Angesichts der Tatsache, dass die Siedlung Bernerstrasse unmittelbar neben einem Schulhaus liegt und ein kürzerer Schulweg kaum möglich ist, erstaunt dieser Befund nicht.

<b>"Wie sind die Schulwege heute für Ihre Kinder im Vergleich zur Grünau ..."</b> (n=35, 5-stufige Skala)	
viel schlechter (= 1)	14%
eher schlechter (=2)	29%
gleich (=3)	26%
eher besser (=4)	14%
viel besser (=5)	11%
sowohl - als auch	6%
Mittelwert	2.8
Total	100%

Tabelle 23: Schulwege heute und früher im Vergleich

Hingegen wird die heutige **Schule** im Vergleich zur früheren (F29) als etwas besser beurteilt: Einer wahrgenommenen Verschlechterung in 12% der Fälle steht eine Verbesserung in 26% der Fälle gegenüber, während in der Hälfte der Fälle (51%) keine Veränderung bemerkt wurde.

<b>"Wie ist die Schule, wo Ihr Kind jetzt heute hinget, im Vergleich zur früheren Schule: ..."</b> (INT: vorlesen) (n=35, 5-stufige Skala)	
viel schlechter (= 1)	6%
eher schlechter (=2)	6%
gleich (=3) <sup>16</sup>	37%
eher besser (=4)	9%
viel besser (=5)	17%
ist gleiche Schule	14%
weiss nicht	11%
Mittelwert	3.4
Total	100%

Tabelle 24: Qualität der heutigen und früheren Schule im Vergleich

Insgesamt kommen wir zum Schluss, dass sich Vor- und Nachteile der Veränderungen für die schulpflichtigen Kinder der Befragten in etwa aufheben.

<sup>16</sup> Es ist nicht auszuschliessen, dass in der Befragung die Unterscheidung dieser Kategorie mit der Kategorie "ist gleiche Schule" nicht immer klar vorgenommen werden konnte.

### 3.13 Die Bedeutung des Umzugs

Für zwei Drittel (68%) der Befragten hat sich durch den Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse nichts **im Leben verändert** (F22).

<b>"Hat sich durch den Wegzug von der Grünau in Ihrem Leben etwas verändert oder nicht?"</b> (n=166)				
	Total	heutiger Wohnort		
		Altstetten	Stadt Zürich	andernorts
ja	31%	22%	39%	50%
nein	68%	78%	60%	50%
weiss nicht	1%	0%	1%	0%
Total	100%	100%	100%	100%

*Tabelle 25: Bedeutung des Wegzugs für das Leben der Befragten*

Der Wegzug scheint vor allem dann von Bedeutung gewesen zu sein, wenn er mit einer grösseren Ortsveränderung einherging.

Welche anderen Veränderungen in der Lebenssituation der ehemaligen MieterInnen mit einem grösseren Ortswechsel verknüpft waren, bleibt offen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Haushalte mit vermutlich grossen Veränderungen teilweise gar nicht erreicht werden konnten, da die Telefonnummern nicht auffindbar waren. Aus andern Quellen wissen wir, dass der Wegzug aus der Siedlung bei ausländischen Staatsangehörigen teilweise mit Rückwanderung verbunden war.

Ebenso bleibt offen, ob sich solche, vermutlich grössere Veränderungen in den Biografien der ehemaligen MieterInnen auch ergeben hätten, wenn sie nicht aus der Siedlung hätten ausziehen müssen.

In den 52 Fällen, in denen der Wegzug etwas im Leben verändert hat, heben sich insgesamt gesehen negative und positive **Veränderungen** (F23) auf. Unterscheidet man nach Ortsveränderungen, so zeigt sich, dass Wegzüge aus dem Stadtquartier mit positiveren Veränderungen einhergehen als solche innerhalb des Quartiers.



<b>"Ist diese Veränderung alles in allem gesehen ..."</b> (INT: vorlesen) (n=52, 4-stufige Skala)				
	Total	heutiger Wohnort		
		Altstetten	Stadt Zürich	andernorts
sehr negativ (=1)	12%	23%	7%	0%
eher negativ (=2)	23%	29%	17%	40%
eher positiv (=3)	40%	24%	50%	40%
sehr positiv (=4)	13%	12%	13%	20%
weiss nicht	12%	12%	13%	0%
Mittelwert	2.6	2.3	2.8	2.8
Total	100%	100%	100%	100%

Tabelle 26: Beurteilung der Veränderung

Insgesamt hat der Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse für 57% keine **Veränderung der Lebenssituation** (F24) gebracht, 30% nehmen eine Verbesserung wahr. Eine Verschlechterung stellen im Rückblick 11% der Befragten fest.

<b>"Wenn Sie jetzt "zurücklugen": Hat der Wegzug aus der Grünau für Sie eine Verschlechterung oder eine Verbesserung von Ihrer Lebenssituation gebracht?"</b> (INT: nicht vorlesen) (n=166)	
Verschlechterung	11%
weder noch/gleich geblieben	57%
Verbesserung	30%
weiss nicht	2%
Mittelwert	2.2
Total	100%

Tabelle 27: Veränderung der Lebenssituation durch den Wegzug

Personen, die früher (bis Ende 2011) weggezogen sind, stellen eher eine Verbesserung fest als solche, die erst im Jahre 2003 umzogen (Mw 2.4 vs. 2.1).

Es liegt nahe, dass Personen, die sich am neuen Ort gut eingelebt haben, eher eine Verbesserung angeben als solche, die sich schlecht eingelebt haben (Mw 2.2. vs. 1.9).

Einen Hinweis auf die Bilanz des unfreiwilligen Wegzugs geben auch die Antworten auf die Frage, ob **das Erlebte schlimmer oder besser "herausgekommen"** sei, als man sich es vorgestellt habe (F51). Für 9% war es schlimmer, für 61% jedoch besser, als sie sich vorgestellt hatten.

<b>"Und wenn Sie jetzt zurückschauen auf das, was Sie erlebt haben: Ist es schlimmer oder besser herausgekommen, als Sie es sich "dozmo!" vorgestellt haben?"</b> (INT: vorlesen) (n=166, 5-stufige Skala)	
viel schlimmer (= 1)	2%
eher schlimmer (=2)	7%
gleich (=3)	27%
eher besser (=4)	40%
viel besser (=5)	21%
Änderung/Zügel wäre so oder so mit der Zeit nötig geworden	1%
weiss nicht	2%
Mittelwert	3.7
Total	100%

*Tabelle 28: Rückblickende Beurteilung des Erlebten*

Schlimmer als man es sich damals vorgestellt hatte, wird das Erlebte beurteilt von:

- Personen, die heute ausserhalb von Zürich wohnen<sup>17</sup>
- Personen, die sich am neuen Ort schlecht eingelebt haben,
- Personen, für die der Umzug eine Verschlechterung der Lebenssituation bedeutete.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass es keinen Zusammenhang zwischen dieser Beurteilung des Erlebten und der seinerzeitigen Beurteilung des Augenblicks der Abbruchsankündigung (F48) gibt.

<sup>17</sup> Dass sie gleichzeitig die Veränderungen durch den Umzug eher als positiv beurteilen, mag nichts an der Tatsache ändern, dass die Umtriebe des Umzugs für sie grösser waren als für die Haushalte, die kleinräumig zügelten und Wohnungen von MieterInnenbüro und Liegenschaftsverwaltung erhielten.

## 4 Folgerungen

Der **erste Hauptbefund** der Befragung ist die Tatsache, dass die befragten MieterInnen den Wegzug insgesamt gut verkräftet haben. Dies zeigt sich in vier Bereichen:

- Auch wenn die Ankündigung des Abbruchs nur zum Teil überraschend kam, wurde der Augenblick der Ankündigung dennoch als schlimm erlebt. Im Rückblick erwies sich der Umzug dennoch als weniger schlimm, als man es sich damals vorgestellt hatte. Der Umzug brachte keine oder allenfalls eine mehrheitlich positive Veränderung der Lebenssituation.

Trotz dieses insgesamt positiven Befundes ist darauf hinzuweisen, dass der Umzug für 10% bis 20% der Betroffenen schlecht verlief und negativ bewertet wird.

- Man hat sich am neuen Wohnort gut eingelebt und fühlt sich wohl. Die heutige Wohnung wird hinsichtlich verschiedener Aspekte gleich oder besser beurteilt als die frühere Wohnung in der Siedlung Bernerstrasse.

Allerdings trifft dies über die verschiedenen Aspekte hinweg für rund 20% der Haushalte nicht zu.

- Die augenfälligste Verschlechterung der Situation ergab sich bei der Mietzinsbelastung durch die neue Wohnung, wobei sich allerdings das Preis-Leistungsverhältnis der heutigen Wohnung sowohl als gut und als auch als besser als das der früheren Wohnung erweist. Zudem erscheint der heutige Mietzins mehrheitlich als angemessen.

Trotz dieses insgesamt positiven Bildes ist darauf hinzuweisen, dass wiederum 10% bis 20% der Haushalte im finanziellen Bereich eine Verschlechterung erlitten haben. Bei der aktuellen Mietzinsbelastung im Vergleich zum Haushaltbudget stieg dieser Anteil sogar auf einen Drittel.

Die eingangs des Abschnittes gemachte Aussage, dass der Umzug gut verkräftet wurde, ist also zu relativieren. Es ist zu vermuten, dass der Anteil der Haushalte, für die sich der Umzug negativ ausgewirkt hat, unter den generell "schwachen", z.B. einkommensschwachen oder ausländischen Haushalten besonders hoch ist. Kommt dazu, dass der Anteil dieser Haushalte in der Gruppe der nicht mehr erreichbaren Haushalte vermutlich höher war als in der Gruppe der erreichbaren und somit befragten Haushalte.

Der **zweite Hauptbefund** liegt darin, dass die flankierenden Massnahmen wie die Einrichtung des MieterInnenbüros und die damit verknüpfte aktive Unterstüt-

zung der gekündigten MieterInnen durch die Liegenschaftenverwaltung von grosser Bedeutung waren und dass das MieterInnenbüro seine Aufgabe sehr gut erfüllt hat. Wir vermuten, dass die Auswirkungen des Umzugs ohne Einsatz des MieterInnenbüros und ohne Angebot anderer städtischer Wohnungen wesentlich negativer gewesen wären.

Als **allgemeine Folgerung** kann gesagt werden, dass Ersatzneubauten sozialverträglich gestaltet werden können, wenn flankierende Massnahmen getroffen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass für einen Teil der Betroffenen ohne zusätzliche Anstrengungen keine befriedigende Lösung gefunden werden kann.

Zusammenfassend lassen sich die **Folgerungen** wie folgt festhalten:

1. Das Informationskonzept mit Brief und Versammlung und die wiederholte Information haben sich bewährt.
2. Die frühzeitige Information hat sich bewährt, da kein Zeitdruck bei der Wohnungssuche und beim Umzug entstand.
3. Die gute Arbeit des MieterInnenbüros war für die sozialverträgliche Gestaltung des Prozesses wohl entscheidend.
4. Die Unterstützungs- und Vermittlungsstrukturen sollten schon bei der Bekanntgabe des Abbruchs zur Verfügung stehen.
5. Das konkrete Angebot von Wohnungen in räumlicher Nähe der Abbruchliegenschaften und zu vergleichbaren Mietzinsen scheint für die Sozialverträglichkeit wichtig.
6. Der Frage der Veränderung der Mietzinsbelastung der Haushalte ist besonderes Gewicht beizumessen.
7. Um den Anteil der Haushalte, die durch einen Ersatzneubau verlieren, möglichst gering zu halten, sind für "schwache" Haushalte besondere Massnahmen zu treffen.

## Anhang

### A-1 Fragebogen

Fachstelle für Stadtentwicklung und Liegen-  
schaftenverwaltung der Stadt Zürich

---

# Befragung Grünau

Fragebogen

26. März 2004/ /mp  
613\_fb\_fragebogen\_v51.doc

---

### Kontaktverfahren

Es wird der Haushalt angerufen und diejenige erwachsene Person verlangt, die sich **hauptsächlich** um den Wohnungswechsel gekümmert hat. Diese ist die Zielperson des Interviews, die zuerst Fragen zum Haushalt als Ganzes beantwortet. Dann beantwortet sie einige Fragen zu ihrer persönlichen Situation und zur Situation anderer Haushaltmitglieder.

*Der Text dieses Fragebogens wurde der gesprochenen Mundart angepasst.*

Grüezi, da ist ..... vom Büro econcept in Zürich. Ich "lüüte Ihne a" im Auftrag von der Stadt Zürich. Sie haben ja einmal in der Grünau gewohnt. Die Stadt möchte wissen, wie es Ihnen heute geht. Sie haben ja in den letzten Tagen einen Brief von der Stadt erhalten. Darf ich Ihnen dazu ein paar Fragen stellen? Jetzt oder soll ich später anrufen?

INT: Nur falls zum Thema nachgefragt wird:

Es geht darum zu erfahren, wie Sie sich an Ihrem neuen Wohnort eingelebt haben. Wie es Ihnen geht und ob die Stadt Ihnen hat helfen können. Diese Fragen interessieren die Stadt sehr.

Wer hat sich in Ihrem Haushalt hauptsächlich um die Wohnungssuche und den Zügel gekümmert?

INT: Diese Person ans Telefon bitten.

0. Ist Interview durchführbar?

Ja, jetzt (zu Grundmodul)

Ja, später (Termin vereinbaren)

Ja, aber mit anderer Person (zu Grundmodul)

Nein, überhaupt nicht möglich (Abbruchgrund eingeben)

### Grundmodul Zielperson

Grüezi, da ist ..... vom Büro econcept in Zürich. Wir machen im Auftrag von der Stadt Zürich eine Befragung zu Ihrem Wohnungswechsel von der Grünau an Ihren heutigen Wohnort. Sie haben ja in den letzten Tagen einen Brief von der Stadt erhalten. Darf ich Ihnen dazu ein paar Fragen stellen? Jetzt oder soll ich später anrufen?

INT: Nur falls zum Thema nachgefragt wird:

Es geht darum zu erfahren, wie Sie sich an Ihrem neuen Wohnort eingelebt haben. Wie es Ihnen geht und ob die Stadt Ihnen hat helfen können. Diese Fragen interessieren die Stadt sehr.

0. Ist Interview durchführbar?

Ja, jetzt (zu Grundmodul)

Ja, später (Termin vereinbaren)

Ja, aber mit anderer Person (zu Grundmodul)

Nein, überhaupt nicht möglich (Abbruchgrund eingeben und folgende Frage klären:

*Fühlen Sie sich ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau*

*viel weniger wohl*  
*eher weniger wohl*  
*gleich wohl*  
*eher wohler*  
*viel wohler*

1. Geschlecht der interviewten Person

INT: nicht erfragen, eintragen.

Weiblich

Männlich

**(PROG: bei allen Fragen Kategorie "Weiss nicht/keine Antwort" einfügen)**

2. Darf ich zuerst fragen, wie alt Sie sind?

INT: erfragen, eintragen.

—

3. Und wie lange haben Sie in der Grünau gewohnt?

— Jahre (INT: halbe Jahre aufrunden)

4. Falls Zielperson über 65 Jahre ist: Wohnen Sie heute in einem Altersheim?

nein zu F0

ja (auch Pflegeheim, Krankenhaus, Spital etc.)

5. Falls ja in F4:

Wären Sie in absehbarer Zeit "einewägs" ins Altersheim gezügelt, auch wenn Sie nicht aus der Grünau hätten ausziehen müssen?

nein

ja

6. Falls ja in F4:

Wie haben Sie sich an Ihrem neuen Ort eingelebt?

sehr schlecht  
 eher schlecht  
 eher gut  
 sehr gut

7. Falls ja in F4: Fühlen Sie sich ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau

viel weniger wohl  
 eher weniger wohl  
 gleich wohl  
 eher wohler  
 viel wohler

INT: bedanken und verabschieden  
 PROG: Abbruch

8. Wie haben Sie sich an Ihrem neuen Wohnort eingelebt?

PROG: Für alle Fragen mit Antwortkategorien dieser Art gilt: in der Hälfte der Fälle (zufallsbestimmt) ist die Skala zu kehren.

sehr schlecht  
 eher schlecht  
 eher gut  
 sehr gut

9. Wenn Sie Ihre heutige Wohnung mit der Wohnung in der Grünau vergleichen, ist Ihre heutige Wohnung

viel kleiner	eher kleiner	gleich gross/klein	eher grösser	viel grösser
viel schlechter ausgestattet	eher schlechter ausgestattet	gleich ausgestattet	eher besser ausgestattet	viel besser ausgestattet
viel lärmiger	eher lärmiger	gleich lärmig/ruhig	eher ruhiger	viel ruhiger



10. Wenn Sie mit der Grünau vergleichen, ist die Umgebung von Ihrer Wohnung ganz allgemein

viel schlechter  
eher schlechter  
gleich gut/schlecht  
eher besser  
viel besser

11. Wenn Sie Ihre heutige Wohnung mit der Wohnung in der Grünau vergleichen, sind Ihre Nachbarn

viel unangenehmer  
eher unangenehmer  
gleich angenehm  
eher angenehmer  
viel angenehmer

12. Wenn Sie mit der Grünau vergleichen,

viel schlechter  
eher schlechter  
gleich  
eher besser  
viel besser

**PROG: für Item Arbeitsweg (Antwortkategorie vorsehen: arbeite nicht)**

ist Ihr Arbeitsweg heute  
sind die Wege zum Einkaufen heute  
sind die Möglichkeiten für Ihre Freizeit heute

13. Haben Sie durch den Wohnungswechsel Freunde oder Bekannte verloren?  
(INT: nicht vorlesen)

keine  
einige  
viele  
alle

14. Haben Sie durch den Wohnungswechsel Freunde oder Bekannte gewonnen?  
(INT: nicht vorlesen)

keine  
einige  
viele  
alle

15. Wie ist das bei Ihnen persönlich: Fühlen Sie sich ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau

viel weniger wohl  
eher weniger wohl  
gleich wohl  
eher wohler  
viel wohler

16. Wenn Sie Ihre heutige Wohnung mit der Wohnung an der Grünau vergleichen, ist Ihre heutige Wohnung

viel billiger  
eher billiger  
gleich teuer  
eher teurer  
viel teurer

17. Vergleichen Sie jetzt einmal den Mietzins mit dem, was die Wohnung bietet. Welche Wohnung schneidet besser ab: die frühere Wohnung in der Grünau oder Ihre heutige Wohnung?

(INT: nicht vorlesen)

Wohnung Bernerstrasse  
kein Unterschied  
heutige Wohnung

18. Finden Sie den Mietzins für Ihre jetzige Wohnung im Vergleich zu dem was sie bietet, sehr niedrig, eher niedrig, angemessen, eher hoch, sehr hoch? (EWB F27)

sehr niedrig

eher niedrig  
angemessen  
eher hoch  
sehr hoch

19. Jetzt denken Sie einmal an Ihre momentane finanzielle Situation, also an Ihr monatliches Haushaltsbudget, finden Sie den Mietzins im Vergleich dazu sehr niedrig, eher niedrig, angemessen, eher hoch, sehr hoch? (EWB F28)

sehr niedrig  
eher niedrig  
angemessen  
eher hoch  
sehr hoch

20. Können Sie sich vorstellen, wieder in die Grünau wohnen zu gehen, wenn die neue Überbauung in ungefähr 2½ Jahren fertig ist?

nein  
kann ich (noch) nicht sagen  
ja

21. Falls "ja" F 0:

Wissen Sie, dass man schon heute sein Interesse anmelden kann? (INT: bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt)

Nein  
Ja

22. Hat sich durch den Wegzug von der Grünau in Ihrem Leben etwas verändert oder nicht?

Nein  
Ja

23. Falls Ja in F 0:

Ist diese Veränderung alles in allem gesehen

sehr negativ  
eher negativ

eher positiv  
sehr positiv

24. Wenn Sie jetzt "zurückklugen": Hat der Wegzug aus der Grünau für Sie eine Verschlechterung oder eine Verbesserung von Ihrer Lebenssituation gebracht?  
(INT: nicht vorlesen)

Verschlechterung  
weder noch/gleich geblieben  
Verbesserung

25. Wohnen Sie mit einem Partner /einer Partnerin (PROG: anpassen gemäss F 1) zusammen?

Nein  
Ja

26. Falls Ja in F 25:

Fühlt sich Ihr Partner/Ihre Partnerin (PROG: anpassen gemäss F 1) ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau

viel weniger wohl  
eher weniger wohl  
gleich wohl  
eher wohler  
viel wohler

27. Haben Sie Kinder, die noch zur Primarschule gehen?

Nein  
Ja, eines  
Ja, mehrere

28. Falls Ja in F 27:

Wie sind die Schulwege für Ihre Kinder heute im Vergleich zur Grünau:

viel schlechter  
eher schlechter

gleich  
eher besser  
viel schlechter  
sowohl – als auch

29. Falls Ja in F 27:

Wie ist die Schule, wo Ihr Kind jetzt heute hingeht, im Vergleich zur früheren Schule:

viel schlechter  
eher schlechter  
gleich  
eher besser  
viel besser  
ist gleiche Schule

30. Fühlen sich Ihre Kinder ganz allgemein an Ihrem heutigen Wohnort im Vergleich zur Grünau

viel weniger wohl  
eher weniger wohl  
gleich wohl  
eher wohler  
viel wohler

31. Wie hat man Sie dannzumal ("dozmol") informiert, dass Sie aus der Grünau ausziehen müssen?

(INT: Nicht vorlesen)

habe Brief erhalten  
es gab eine Zusammenkunft/Versammlung  
persönliche Information  
Anderes: was?  
kann mich nicht mehr erinnern

32. Falls in Frage 31 mehr als ein Informationskanal genannt:

Welches ist für Sie die nützlichste oder beste Information gewesen?

Brief  
Zusammenkunft/Versammlung

persönliche Information

Anderes: was?

33. Hat man nach Bekanntwerden vom Abriss, d.h. also seit Herbst 1999 ...  
 den Unterhalt der Wohnungen weitergeführt oder vernachlässigt? vernachlässigt/weitergeführt  
 Hat man sich Mühe gegeben, immer wieder zu informieren, oder nicht? nein/ja  
 Hat man Angebote für Kinder gemacht oder nicht? nein/ja  
 War das GZ in der Siedlung aktiv oder nicht? nein/ja

Ich habe jetzt noch ein paar Fragen zur Wohnungssuche.

34. Was haben Sie alles unternommen, um eine Wohnung zu finden?  
 (INT: Nicht vorlesen)

genannt

Wohnungsinserate in der Zeitung gelesen  
 Wohnungsinserate in der Zeitung aufgegeben  
 im Internet vorhandene Inserate angeschaut  
 im Internet selber Anfragen gestartet  
 bei Freunden und Bekannten gefragt  
 Anschläge in Migros und Coop etc. angeschaut  
 selber Anschläge in Migros und Coop aufgehängt  
 an andern Orten Anschläge aufgehängt  
 sich bei Wohngenossenschaften angemeldet  
 sich bei andern Wohnungsverwaltungen angemeldet  
 über einen Wohnungsdienst oder ein Vermittlungsbüro gegen Gebühr gesucht  
 den Hauswart (Herrn Schnyder) gefragt  
 sich bei der Liegenschaftenverwaltung gemeldet  
 sich beim MieterInnenbüro gemeldet  
 nichts, habe Angebot für Wohnung erhalten von Liegenschaftenverwaltung  
 nichts, habe von anderer Seite ein Angebot für Wohnung erhalten  
 Anderes, was?

PROG: Nur falls Wegzugsdatum nach 31.08.2001 liegt:

35. Haben Sie von sich aus mit dem MieterInnenbüro Kontakt aufgenommen oder haben Sie gewartet, bis sich jemand bei Ihnen gemeldet hat?

habe von mir aus Kontakt aufgenommen  
 habe gewartet

36. Sind Sie vom MieterInnenbüro von der Stadt unterstützt worden oder nicht?

Nein

Ja

37. Falls Ja in F 36:

Wie wichtig ist für Sie die Unterstützung durch das MieterInnenbüro in der ganzen Sache gewesen?

ganz unwichtig

eher unwichtig

eher wichtig

sehr wichtig

38. Falls Ja in F 36:

Aus was hat diese Unterstützung bestanden?

(INT: Nicht vorlesen)

Informationsanlässe zur Wohnungssuche u.ä

Vermittlung von Adressen von Wohngenossenschaften/anderen Wohnungsverwaltungen

Referenzbriefe für Bewerbungen

Hilfe bei der Wohnungssuche

Vermittlung von Wohnungen

Möglichkeit zum Gespräch

Vermittlung von Adressen von sozialen Institutionen/Stellen

Anderes, was?

39. Falls Ja in F 36:

Sind Sie mit der Unterstützung, wo Sie erhalten haben

sehr unzufrieden

eher unzufrieden

eher zufrieden

sehr zufrieden

PROG: Alle

40. Haben Sie wegen der Wohnungssuche mit der Liegenschaftenverwaltung Kontakt gehabt?

Ja, ich habe angefragt

Ja, Liegenschaftenverwaltung hat mich kontaktiert

Nein

41. Falls Ja bei F 40: Sind Sie bei der Wohnungssuche von der Liegenschaftenverwaltung von der Stadt unterstützt worden oder nicht?

Nein

Ja

42. Falls Ja in F 41:

Aus was hat diese Unterstützung bestanden?

(INT: Nicht vorlesen)

Angebot einer Wohnung

Möglichkeit zum Gespräch

Finanzielle Unterstützung

Anderes, was?

43. Falls Ja in F41:

Sind Sie mit der Unterstützung, wo Sie erhalten haben

sehr unzufrieden

eher unzufrieden

eher zufrieden

sehr zufrieden

44. Und wie haben Sie dann schliesslich Ihre heutige Wohnung gefunden?

(INT: Nicht vorlesen)

genannt

Wohnungsinserate in der Zeitung gelesen

durch eigenes Wohnungsinserat in der Zeitung

im Internet Inserate gesehen

im Internet selber gesucht

durch Tipp von Freunden und Bekannten

Anschlag in Migros oder Coop etc. gesehen

durch eigenen Anschlag in Migros oder Coop

durch eigenen Anschlag an andern Orten

durch eigene Anfrage an /Anmeldung bei Wohngenossenschaften



durch eigene Anfrage an/ Anmeldung bei Verwaltungen  
über einen Wohnungsdienst oder ein Vermittlungsbüro gegen Gebühr  
durch Vermittlung des MieterInnenbüro  
durch Vermittlung der Liegenschaftenverwaltung  
durch Vermittlung des Hauswarts (Herr Schnyder)  
durch Vermittlung von anderer Seite  
Anderes, was?

PROG: Nur falls Wegzugsdatum nach 31.08.2001 liegt:

45. Alles in allem gesehen: Wer hat Ihnen am meisten bei der Wohnungssuche geholfen: der Hauswart, das MieterInnenbüro oder die Liegenschaftenverwaltung?

Hauswart  
MieterInnenbüro  
Liegenschaftenverwaltung  
niemand davon

46. Wenn Sie auf die ganze Geschichte "zurückklugen": Wie hat Ihrer Meinung nach die Liegenschaftenverwaltung ihre Sache gemacht,

sehr schlecht  
eher schlecht  
eher gut  
sehr gut

PROG: Nur falls Wegzugsdatum nach 31.08.2001 liegt:

47. Und wie hat Ihrer Meinung nach das MieterInnenbüro seine Sache gemacht,

sehr schlecht  
eher schlecht  
eher gut  
sehr gut

PROG: Alle

48. Denken Sie bitte nochmals an den Augenblick zurück, wo Sie gehört haben, dass Sie ausziehen und einen neue Wohnung suchen müssen: Wie ist das dannzumal ("dozmol") für Sie gewesen?

sehr schlimm

eher schlimm  
geht so  
eher nicht so schlimm  
gar nicht so schlimm  
Änderung/Zügel wäre so oder so mit der Zeit nötig geworden

49. Ist diese Nachricht für Sie überraschend gekommen oder nicht?

überhaupt nicht überraschend  
eher nicht überraschend  
eher überraschen  
sehr überraschend

50. Haben Sie geglaubt, dass es ernst gilt, oder haben Sie gemeint, dass Sie doch irgendwie bleiben könnten?

geglaubt, dass ernst gilt  
gemeint, dass bleiben könnten

51. Und wenn Sie jetzt zurückschauen auf das, was Sie erlebt haben: Ist es schlimmer oder besser herausgekommen, als Sie es sich "dozmol" vorgestellt haben?

viel schlimmer  
eher schlimmer  
gleich  
eher besser  
viel besser  
Änderung/Zügel wäre so oder so mit der Zeit nötig geworden

52. Wie viele Personen wohnen in Ihrem Haushalt, Sie inbegriffen?

\_\_\_ Personen

53. Und wie viele Personen sind über 18 Jahre alt?

\_\_\_ Personen

54. Und wie viele sind weniger 18 Jahre alt?

\_\_\_ Personen

55. Falls F52 ="mehr als 1 Person":

Hat sich wegen des Zügels aus der Grünau die Zusammensetzung von Ihrem Haushalt verändert?

nein

ja

INT: sich bedanken und verabschieden

## A-2 Ankündigungsbrief

Der Brief wurde in 6 Sprachversionen auf Papier der Stadt versandt.

---

Zürich, im Februar 2004

### Wie geht es Ihnen?

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Sie haben früher einmal bzw. bis vor kurzem in der städtischen Siedlung Bernerstrasse gewohnt. Wegen des geplanten Abbruchs der Liegenschaft mussten Sie eine neue Wohnung suchen und ausziehen. Wie bei der ersten Informationsveranstaltung im Herbst 1999 versprochen, haben wir versucht, Sie bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Nun haben alle ehemaligen Mieterinnen und Mieter der städtischen Siedlung Bernerstrasse ein neues zu Hause gefunden.

*Haben Sie sich an Ihrem neuen Wohnort eingelebt?*

*Wie geht es Ihnen heute?*

*Haben wir Ihnen helfen können?*

Diese Fragen interessieren uns. Ihre Antworten darauf sind für uns sehr wichtig und wertvoll.

Wir haben das Büro **e c o n c e p t** beauftragt, alle ehemaligen Haushalte der städtischen Siedlung Bernerstrasse nach ihren Erfahrungen bei der Wohnungssuche und zur heutigen Wohnsituation zu befragen. Wir möchten auch gerne herausfinden, wie unsere Arbeit zur Unterstützung der Mieterschaft von Ihnen beurteilt wird.

In den nächsten Tagen wird Sie eine Befragerin oder ein Befrager der Firma **e c o n c e p t** anrufen, um Ihnen telefonisch einige Fragen zu stellen. Ich bitte Sie, sich ein paar Minuten Zeit zu nehmen für das Interview. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt.

Über das Resultat der Befragung werden wir Sie nach Abschluss der Untersuchung informieren. Für Auskünfte oder Fragen steht Ihnen Herr Matthias Peters von der Firma **e c o n c e p t** gerne zur Verfügung (Telefon: 01 286 75 75).

Herzlichen Dank fürs Mitmachen!

Freundliche Grüsse



Brigitte Wehrli Schindler  
Direktorin  
Fachstelle für Stadtentwicklung

## A-3 Details zur Ausschöpfung

### *Details Ausschöpfung Projekt Bernerstrasse*

Total Betroffene Haushalte	266	
<b>Total Adressen verfügbar</b>	<b>245</b>	<b>245</b>
Nicht erreichbare Haushalte		
Tel. Nr. ungültig	43	
weggezogen/verstorben	3	
	<b>46</b>	
<b>Brutto-Stichprobe I (gültige Telefonnummern)</b>		<b>199</b>
Nicht erreichte Haushalte		
offen mit 5-10 Kontaktversuchen	9	
offen mit über 10 Kontaktversuchen	2	
nicht eingelöste Termine	4	
technische Probleme	0	
Modem/Fax	0	
	<b>15</b>	
<b>Brutto-Stichprobe II (erreichte Telefonnummern)</b>		<b>184</b>
Ausfälle auf Interviewebene		
Sprachproblem	1	
zu alt, chronisch krank, behindert	2	
kein Privathaushalt	0	
	<b>3</b>	
<b>Netto-Stichprobe (erreichte Haushalte ohne qualitätsneutrale Ausfälle)</b>		<b>181</b>
Verweigerungen		
keine Zeit	5	
kein Interesse	5	
Thema uninteressant	0	
Interview zu lang	0	
keine Auskunft am Telefon	0	
fühlt sich zu alt	0	
Datenschutz	0	
Misstrauen geg. Auftraggeber	0	
anderer Verweigerungsgrund	3	
	<b>13</b>	
<b>Realisierte Interviews</b>	<b>168</b>	
<i>Ausschöpfung bezogen auf betroffene Haushalte</i>	<b>63%</b>	
<i>Ausschöpfung bezogen auf gültige Nummern</i>	<b>84%</b>	
<i>Ausschöpfung bezogen auf erreichte Nummern</i>	<b>91%</b>	
<b>Ausschöpfung netto</b>	<b>93%</b>	

## A-4 Definition der Breaks

Segments- bezeichnung	Variable	Frage	N =	Code
<b>TOTAL</b>	Total aller befragten Personen		168	
<b>bis 10 Jahre</b>	<u><b>Wohndauer Bernerstrasse</b></u> Befragte haben bis 10 Jahre in der Grünau ge- wohnt	Frage 3	82	
<b>länger als 10 Jahre</b>	Befragte haben länger als 10 Jahre in der Grü- nau gewohnt		86	
<b>18-34 J.</b>	<u><b>ALTER</b></u> Befragte im Alter zwischen 18 und 34 Jahren	Stat. Alter	43	1+2
<b>35-54 J.</b>	Befragte im Alter zwischen 35 und 54 Jahren		64	3
<b>55+ J.</b>	Befragte im Alter von 55 Jahren und älter		61	4
<b>gleiches Stadtquartier</b>	<u><b>WOHNORT HEUTE</b></u> Befragte wohnen anderswo in Altstetten	PLZ	81	Anga- ben Stadt
<b>Zürich</b>	Befragte wohnen anderswo in Zürich		77	
<b>andernorts</b>	Befragte wohnen andernorts		10	
<b>schlecht</b>	<u><b>EINLEBEN AM NEUEN ORT</b></u> Befragte haben sich schlecht an Ihrem neuen Wohnort eingelebt	Frage 8	32	1+2
<b>gut</b>	Befragte haben sich gut an Ihrem neuen Wohn- ort eingelebt		134	3+4
<b>Verschlech- terung</b>	<u><b>VERÄNDERUNG LEBENSSITUATION</b></u> Lebenssituation hat sich nach dem Wegzug aus der Grünau für die Befragten verschlechtert	Frage 24	19	1
<b>keine</b>	Lebenssituation ist nach dem Wegzug aus der Grünau für die Befragten gleich geblieben		95	2
<b>Verbesserung</b>	Lebenssituation hat sich nach dem Wegzug aus der Grünau für die Befragten verbessert		50	3

## A-4 Tabellen

folgen in der schriftlichen Fassung

## A-5 Antworten auf die offenen Fragen

### Frage 31

Wie hat man Sie dannzumal ("dozmol") informiert, dass Sie aus der Grünau ausziehen müssen?

- 2: EIN KOLLEGE DER DORT ARBEITETE HATTE MICH DARUEBER INFORMIERT
- 11: BUERO FUER INFORMATION-FORMULARUEBERGABE WEITERHILFE BEI DER WOHNUNGSSUCHE
- 50: SCHON BEI EINZUG GEWUSST
- 58: DIE NACHBAREN HABEN MICH INFORMIERT
- 83: BEFRISTETER VERTRAG
- 87: DURCH ZEITUNG
- 89: DURCH EINE PERSON DIE IM BUERO GEARBIETET HAT. ICH WEISS NICHT MEHR WIE SIE HEISST
- 95: ZEITUNG
- 97: ZEITUNG
- 103: DURCH GERUECHTE, IN DER ZEITUNG GELESEN
- 110: MIETERINNENBUERO
- 111: INFORMATION IN DER ZEITUNG
- 114: SCHRIFTLICHE KUENDIGUNG
- 117: ZEITUNG, HAUSMEISTER
- 118: NACHBARN
- 123: ZEITUNG
- 128: ZEITUNG
- 142: ZEITUNG
- 145: ZEITUNG
- 149: ZEITUNG
- 151: ZEITUNG
- 160: HABEN ZEITUNGSABSCHNITT ZUGESCHICKT BEKOMMEN
- 162: ZEITUNG
- 164: HATTE ETWAS GELESEN
- 177: SCHON BEI EINZIEHEN UND VERTRAGSUNTERSCHRIFT
- 187: DURCH EINZUG HATTE ER EINEN FESTEN VERTRAG FUER 2 JAHRE,ER WUSSTE DANN DASS ER NACH 2 JAHREN RAUS MUSS
- 190: MAN HAT ES VON NACHBAREN GEHOERT
- 203: MIETERINNENBUERO
- 204: ZEITUNG
- 221: ZEITUNG
- 230: ZEITUNG
- 240: DURCH EINZUG IN DIE GRUENAU



- 254: ZEITUNG
- 255: SIND VORHER AUSGEZOGEN, BEVOR DIESE INFORMATION KAM
- 264: ZEITUNG
- 268: TELEFONISCH
- 274: ZUERST IN DER ZEITUNG GESEHEN
- 278: INSERAT IN ZEITUNG
- 289: DURCH MEDIEN UND FERNSEHEN ERFAHREN (RADIO UND FERNSEHEN)
- 313: DURCH STADT
- 320: ZEITUNG

### **Frage 32**

**Welches ist für Sie die nützlichste oder beste Information gewesen?**

- 2: DIE INFORMATION DES KOLLEGEN, WAR AUCH DIE EINZIGE WOHNUNG
- 11: WEITERHILFE BEI DER WOHNUNGSSUCHE
- 58: NACHBAREN
- 97: ZEITUNG
- 100: TOCHTER UND FRAU GINGEN ZUR VERSAMMLUNG
- 110: MIETERINNENBUERO
- 162: MIETERINNENBUERO
- 203: MIETERINNENBUERO
- 240: EINZUG IN DIE WOHNUNG IN DER GRUENAU
- 255: KEINE INFOS ERHALTEN

### **Frage 34**

**Was haben Sie alles unternommen, um eine Wohnung zu finden?**

- 11: DURCH DAS EINGERICHTETE BUERO IN DER GRUENAU
- 94: INSTITUT FUER KINDERREICHE FAMILIEN
- 103: TELEFONIEREN
- 136: FERNSEHINSERAT, INTERVIEW AM FERSEHEN
- 147: CITTA DI ZURIGO
- 157: TELEFONIERT, MIT HAUSWART KONTAKT AUFGENOMMEN
- 177: ARBEITERGENOSSENSCHAFT
- 203: FRAU ARBEITET IN DER LIEGESCHAFTVERWALTUNG
- 205: SOHN HAT ALLES ERLEDIGT
- 222: SIND NUR EINIGE MONATE IN GRUENAU, WEIL IHRE WOHNUNG RENOVIERT WURDE

- 245: BUERO FUER KINDERREICHE FAMILIEN
- 263: HABEN SICH IM SONNIGEHOF ANGEMELDET
- 267: FREUNDE HABEN NACHMIETER GESUCHT, SO HABEN SIE DIE WOHNUNG ERHALTEN
- 277: HATTEN HAUS SCHON GEHABT AUF DEM LAND UND SIND SCHLISSLICH AUCH DAHIN GEZOGEN
- 279: HAT SICH BEI ALTERSSIEDLUNG ANGEMELDET
- 313: SIE IST DIREKT ZUM FREUND GEZOGEN
- 333: SIND IN HAUS EINGEZOGEN, DAS IHNEN GEHOERT

#### **Frage 42**

**Aus was hat die Unterstützung bestanden?**

- 87: HILFE UND BERATUNG BEI EINRICHTEN/UMZIEHEN
- 217: REFERENZ

#### **Frage 44**

**Und wie haben Sie dann schliesslich Ihre heutige Wohnung gefunden?**

- 94: INSTITUT FUER KINDERREICHE FAMILIEN
- 177: ARBEITERGENOSSENSCHAFT
- 205: SOHN HAT EINE WOHNUNG GEFUNDEN
- 222: SIND NUR FUER EINIGE MONATE IN GRUENAU GEWESEN, WAEHREND IHRE WOHNUNG RENOVIERT WURDE, GINGEN ALSO IN DIE GLEICHE WOHNUNG ZURUECK
- 240: DURCH INSERAT AN IHRER ARBEITSSTELLE HAT SIE DIE WOHNUNG GEFUNDEN
- 245: BUERO KINDERREICHE FAMILIEN
- 263: DURCH ANMELDUNG IM SONNIGENHOF, HABEN SIE DANN WOHNUNG BEKOMMEN
- 272: DURCH WOHNGENOSSENSCHAFTEN
- 277: SIND INS HAUS AUFS LAND GEZOGEN DAS SIE SCHON HATTEN
- 279: BEI ALTERSIEDLUNG SELBER ANGEMELDET
- 313: IST ZUM FREUND GEZOGEN
- 333: SIND IN HAUS EINGEZOGEN, DAS IHNEN GEHOERT