

## Wohin mit den Ankömmlingen?

**Die derzeit nach Europa strömenden Flüchtlinge brauchen Schutz und Raum. Wo und wie dieser langfristig sein wird, ist noch völlig offen. Drei Referenten suchten am 61. Immobiliengespräch vom 23. November nach Antworten. Sie sind derzeit schwer zu finden.**

von Manuel Pestalozzi\*

Man weiss wenig über sie, man weiss nur, dass sie zahlreich sind. Die Wanderbewegungen durch den Balkan sind für die Empfangsländer ein einmaliges Ereignis, dessen Ende und dessen Folgen nicht absehbar sind. Eines ist klar: Die eintreffenden Massen müssen angemessen untergebracht werden. Die Frage drängt sich auf, inwiefern die Besitzerinnen und Besitzer von Immobilien betroffen sein werden. Verdienstvollerweise setzte die Zeitschrift Immobilien Business, Veranstalterin der Schweizer Immobiliengespräche, das brisante Thema auf die Agenda. Drei Referenten waren eingeladen, dem Publikum ihr Wissen und ihre Meinung darzulegen.

Deutschland hat Erfahrung mit der Massenzuwanderung. Als in den 1990er-Jahren Spätaussiedler eintrafen, trat für sie ein Wohnortzuweisungsgesetz in Kraft. Mit diesem machte das Land gute Erfahrungen, schilderte Thomas Zinnöcker vom Wohnungsunternehmen Vonovia die Situation. Viele der Zuwanderer wohnen noch heute an diesen zugewiesenen Orten. Heute steht man aber vor einer weitaus grösseren Herausforderung. Die Immobilienwirtschaft habe keine Lösung, könne aber zu einer beitragen. Die Wohnumstände der Zugezogenen sollten sich parallel zur Aufenthaltsdauer und dem Status ändern. Flexible, pragmatische Lösungen sind gefragt, die Immobilienindustrie wolle sich daran beteiligen und sich darum bemühen, „Trittbrettfahrer“, also Immobilienbesitzer, welche die Notlage ausnützen möchten, in den Senkel zu stellen. Die Frage von preisgünstigem Wohnraum werde sich mit einer neuen Dringlichkeit stellen, meinte Thomas Zinnöcker, man müsse sich deshalb überlegen, ob etwa die Vorschriften bei kostspieligen Massnahmen für die Energieeffizienz nicht gelockert werden sollten.

In Deutschland gibt es derzeit rund 1,7 Millionen leere Wohnungen und 600'000 leerstehende Einfamilienhäuser, leider stehen sie meistens nicht „am richtigen Ort“. In der Schweiz ist die Situation verglichen mit dem Grossen Nachbarn derzeit weit weniger dramatisch. Auch hier besteht kein Mangel an belegbarem Raum, doch in unserem Land, das bisher von der aktuellen Balkan-Zuwanderung verschont blieb, besteht derzeit ohnehin kein akuter Handlungsbedarf. Martin Neff, Raiffeisen Schweiz, meinte, die Frage, die sich aktuell stelle, sei eher jene der Zumutbarkeit. Und wie in Deutschland müssen die Ankömmlinge klug verteilt werden. Von Enteignungen im Zusammenhang mit der Zuwanderung habe er noch nie etwas gehört, meinte Martin Neff, man habe aber schon gehört, dass ein Mietvertrag gekündigt wurde, weil die Gemeinde in der betreffenden Wohnung die ihr zugewiesenen Flüchtlinge unterbringen wollte. Die spärlichen Informationen über die Absichten und den Status der Zugezogenen könnte zu brisanten Situationen führen. Es gebe noch Fragen zur Differenzierung. Die Schweiz könne zwar viele unterbringen, man müsse die Thematik aber sauber ausdiskutieren.

Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bestätigte, dass die Zuwanderung bezüglich der Unterbringung keine akute Herausforderung darstellt. Es gebe aber Schnittstellen Aufmerksamkeit zu schenken, die zwischen der Asylstruktur und dem Wohnungsmarkt bestehen. Vor der Anerkennung als Flüchtling Sorge der Staat für eine Unterkunft, da er selbst wenig Wohnraum besitzt oft bei Privaten, für die eine „garantierte Miete“ meistens willkommen ist. Nach der Anerkennung müssen Flüchtlinge auf dem freien Markt eine Wohnung suchen und bilden unter Umständen eine Konkurrenz für einheimische Mitbewerber. Dennoch brauche es am Wohnungsmarkt keine besonderen Massnahmen, eher müsse man die „Wohnkompetenz“ der Ankömmlinge stärken. Die Versorgung mit Wohnraum müsse über den Markt verfolgen.

Alle Referenten waren sich einig, dass die aktuelle Situation nicht nach „Sonderlösungen“ ruft sondern dass man sich nach marktwirtschaftlichen Prinzipien nach der Nachfrage richten sollte und mögliche Ghettos unbedingt zu vermeiden sind. Wie sich die Nachfrage gestaltet, ist allerdings noch offen. Zuwenig weiss man über die Wünsche, Bedürfnisse, Ziele und Verweildauer der aus der Ferne zugereisten Menschen.

\* Manuel Pestalozzi, dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (<http://bau-auslese.ch>) .