

## Schweiz

# Sie wohnen hinter Mauern

**Gated Community** Im Kanton Schwyz wohnen Wohlhabende zusammen in einer Residenz und teilen sich den Swimmingpool. Manche Nachbarn ärgern sich über Bewohner, die nicht grüssen, andere haben «kein Problem mit Leuten, die Geld haben».



Hier leben Gutverdienende unter sich, mitsamt Pool und «Umziehkabinen wie im Alpmare», wie ein Nachbar weiss: Villa in Küssnacht am Rigi. Foto: Andrea Zahler

## Janine Hosp

Als die Bauarbeiter gegangen sind, tritt das Ehepaar ans Fenster – und schluckt leer. Da, wo bisher ein kleiner Park war, steigt eine Wand vor ihnen auf. Unterbrochen wird sie nur von einem prunkvollen Tor mit Multilock-Schloss. Daneben ist eine goldene Platte in die Mauer eingelassen, bestückt mit einem Fischauge und einer Gegensprechanlage. Was dieses Auge wohl alles sieht?

Das war vor acht Jahren. Inzwischen hat sich das Paar an die Wand gewöhnt. «Es ist Grün darüber gewachsen», sagt die Gattin, die in den Garten gekommen ist, um ihren Mann zum Mittagessen zu rufen. Nicht gewöhnt haben sie sich an die Nachbarn, die in die acht Luxuswohnungen hinter der Mauer gezogen sind. Das Paar weiss nicht, woher sie kommen, welche Sprache sie sprechen und wer sie sind; mit kaum einem haben sie je ein Wort gewechselt. Einmal, so erzählt der Ehemann, habe er im Garten gearbeitet und die Hand zum Gruss gehoben, als eine Karosse aus der Tiefgarage glitt – so, wie man es in diesem gut situierten Quartier am Osthang Küssnachts tut. Seine Hand blieb unbeachtet.

## Die Angst der Mieter

Gemäss einer Tamedia-Umfrage gehört das Wohnen zu den grössten Sorgen von Schweizerinnen und Schweizern – vor allem in den grossen Städten. Sie alle haben im Freundeskreis miterlebt, was geschieht, wenn ein betagter Hausbesitzer stirbt: Das Haus wird an den Meistbietenden verkauft, renoviert und die Miete so stark erhöht, dass die Bisherigen sie nicht mehr bezahlen können. So wurde die Bevölkerung praktisch ausgewechselt und neu sor-



tiert: Gutverdienende zogen in die Zentren, der Mittelstand wich an die Ränder aus. Für Alte, Arme, Arbeitslose und Ausländer blieb manchmal kein Platz mehr. Sie mussten die Stadt verlassen.

In Küssnacht am Rigi wurde diese Entwicklung auf die Spitze getrieben: Dort wurde eine Mauer um zwei ehemalige Herrenhäuser gezogen und es wurden Kameras installiert. Das macht die Häuser zu einer sogenannten Gated Community. Nur: Braucht es in der Schweiz die Mauer? «Das müssen die Mieter selber entscheiden», sagt Besitzer Félix F. J. M. Dony am Telefon.

Die Sicherheit sei nicht der einzige Grund, weshalb sie in die Residenz gezogen seien. Es sei vielmehr die spektakuläre Aussicht und die Nähe zu Zürich und zum KKL in Luzern. Ein Golfplatz und ein Heliport sind zudem nur wenige Minuten entfernt. Extrem wichtig, sagt der Besitzer, sei die medizinische Versorgung. Etliche Bewohner seien bereits älter, hätten ihre Firma verkauft und genossen mit dem Geld nun das Leben. Dony will die Journalistin nicht durch die Residenz führen, zeigt sich ansonsten aber offen. Nur wie hoch die Mieten der bis zu 290 Quadratmeter grossen Wohnungen sind, das will er nicht sagen.

Die Bewohner kommen aus England, Deutschland, Frank-

reich und der Schweiz. Laut Dony sind es sehr kommunikative Leute, die oft Besuch empfangen. Allerdings kommunizierten sie mehr über elektronische Kanäle als von Angesicht zu Angesicht mit den Nachbarn.

Der Nachbar war auch schon in der Residenz, wie er auf seinem Gartensitzplatz sagt. Als die Bauarbeiter gegangen waren, wurden alle Quartierbewohner zu einer Besichtigung eingeladen. Sie wurden durch das Hallenbad mit Gegenstromanlage geführt, an den «Umziehkabinen wie im Alpmare» vorbei und über einen Spielplatz. Kinder wohnen allerdings selten hier. Auf der Gemeinde sagte man ihm, dass im Grunde auch die Kinder aus dem Quartier hier spielen dürften – als Gegenleistung für die Bevölkerung, dass auf dem Grundstück dichter als bis anhin gebaut werden durfte. Nur: Wie kommen die Kinder in die verriegelte Residenz?

Vor einem Haus eine Strassenwindung tiefer sind energische Besenstriche zu hören. Ein Mann in kurzen Hosen wischt vor seiner Garage. Kennt er seine Nachbarn in der Residenz? Er hält inne, stützt sich auf den Besen und schaut zur Residenz hoch. Die kecken Türmchen fallen sofort ins Auge. «Es gibt zwei Arten von Bewohnern», sagt er. Sol-

che, die nur mit dem Auto hinauf- und herunterfahren, und solche, die zu Fuss unterwegs sind und grüssen. Flotte Leute.

Dass am Hang überhaupt Leute hinter Mauern leben, ist für ihn kein Problem. Denn wo, fragt er, ist der Unterschied zu den Villen in Risch oder Walchwil? Auch dort wurden Mauern um die Anwesen gezogen, Tore verriegelt, Kameras installiert. Er hebt die Hand und grüsst einen Passanten. Der trägt das graue Haar sauber gescheitelt, Poloshirt und Stöpsel in den Ohren. Er ist gerade in einem Gespräch. «Das ist auch einer von der Residenz», sagt der Nachbar. Und: «Nein, ich habe keine Probleme mit Leuten, die Geld haben.»

## Mehr Gated Communities

Niemand weiss, wie viele Gated Communities heute in der Schweiz bestehen. Kein Bundesamt erfasst sie, keines zählt sie. Klar ist: Es entstehen laufend neue. Der Genfer Leonard Cohen, Inhaber von Leonard Properties, plant in Stadtnähe rund zehn solcher Communities und weiss von einer Reihe weiterer Projekte. «Die Nachfrage ist gross», sagt er. Von Personen, die im Ausland schon in Gated Communities lebten und hier dieselbe Sicherheit suchten, aber auch von ebenso vielen Schweizern.

## Teil 5/Schluss: Wohnen

Am 20. Oktober wählt die Schweiz ein neues Parlament. Für eine Serie von Reportagen reisten wir deshalb in diesem Sommer an Orte, die sinnbildlich sind für die grössten Sorgen der Bevölkerung. Und präsentierten in knapper Form die Positionen der sieben grössten Parteien dazu.

Die Wohnsituation gehört laut einer Umfrage von Tamedia zu den

grössten Sorgen der Schweizerinnen und Schweizer, insbesondere von jenen in und um die grossen Städte. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands lehnen Parlament wie Bundesrat zwar ab. Sie wollen aber stattdessen die Kredite zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufstocken. (jho)

Wird bekannt, dass wie im thurgauischen Uttwil eine Gated Community geplant wird, ist die Resonanz in den Medien gross, und in den Kommentarspalten steigt die Temperatur: «Nur ein weiterer Schritt in der Errichtung unserer Zweiklassengesellschaft der 1%-er gegen den Rest.» Es wird offenbar als Provokation empfunden, wenn sich ein paar Menschen mit Geld hinter Mauern zurückziehen und es sich gut gehen lassen.

Nur: Ist das schlimm? Nein, nicht wenn es so wenige sind, findet Katja Rost, Professorin für Soziologie an der Universität Zürich. «Auch eine Altersresidenz ist letztlich eine Gated Community, und darüber regt sich niemand auf.» Für Pierre-Alain Rumley hingegen, Professor für Geografie in Neuenburg, stehen Gated Communities für eine fatale Entwicklung. Als Beispiel führt er Brasilien an: Dort sei der Unterschied zwischen Arm und Reich so gross, dass Reichen nichts anderes übrig bleibe, als sich zu verbarrkadiern. Wollten sie in die Stadt, müssten sie in den Helikopter steigen. Einig sind sich die Professoren, dass es in einer durchmischten Gesellschaft allen besser geht, den Starken und den Schwachen. Nur so könnten Kreativität, Innovation und Toleranz entstehen.

Bevor der Nachbar auf dem Gartensitzplatz an den Mittagstisch geht, sagt er: «Es sind nicht die Mauern, die mich stören, sondern der Typ Mensch dahinter.» Der sich bewusst abgrenzt und sich auch nicht verpflichtet fühlt, Rücksicht zu nehmen. Der mitten in der Nacht bei laufendem Motor vor seinem Auto steht und laut telefoniert. «Es bleibt ohnehin kaum einer für längere Zeit.» Es ist nicht die Mauer vor seinem Haus, die ihn stört. Es sind die Mauern, die er nicht sieht.

## Lösungsvorschläge der Parteien

### SVP

**Zuwanderung** Nach Ansicht der SVP ist die Zuwanderung der Hauptgrund für die grosse Nachfrage nach Wohnraum und die steigenden Mieten. In den letzten zwölf Jahren seien über eine Million Personen zugewandert. Diese starke Zuwanderung müsse aktiv bekämpft werden.

### SP

**Land kaufen** Die SP möchte, dass Bund, Kantone und Gemeinden eine aktive Landpolitik betreiben. Sie sollen vermehrt Grundstücke und Gebäude erwerben und insbesondere mehr Sozialwohnungen schaffen.

### FDP

**Verdichten** Nach Ansicht der FDP besteht schweizweit genug bezahlbarer Wohnraum. Dass in den Städten weiterhin eine grössere Knappheit herrsche, sei auch auf die Anspruchshaltung der Wohnungssuchenden zurückzuführen. Die FDP fordert, dass schneller verdichtet wird und zudem die kantonalen Planungs- und Baurechte vereinfacht werden.

### CVP

**Infrastruktur** Die CVP will gemeinnützigen Wohnraum fördern und setzt sich vor allem dafür ein, dass den Bedürfnissen von Familien Priorität eingeräumt wird. Insbesondere die Gemeinden sollen in eine gute Infrastruktur investieren und sorgfältig planen, damit attraktiver Wohnraum für alle zur Verfügung steht.

### Grüne

**Quoten** Die Grünen fordern, dass Mindestquoten für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum eingeführt werden sowie ein Vorkaufrecht für Gemeinden. Zudem soll der gemeinnützige Wohnungsbau intensiviert und das Mietrecht gestärkt werden. So wollen sie unter anderem verhindern, dass Personen mit tiefem Einkommen ausgegrenzt werden.

### GLP

**Ausnutzungsbonus** Die Partei will gute gesetzliche Rahmenbedingungen schaffen, damit der Nachfrage entsprechend gebaut und verdichtet wird. So könnten zum Beispiel Zonen geschaffen werden, in denen verdichtet gebaut werden kann. Im Gegenzug müssten sich Bauherren verpflichten, auch günstigen Wohnraum zu schaffen.

### BDP

**Genossenschaften** Aus Sicht der BDP spielen Wohnbaugenossenschaften eine wichtige Rolle. Allerdings sollen auch wirklich jene von diesem Angebot profitieren, die es benötigen, etwa ältere Personen. (jho)