



## **MEDIENMITTEILUNG**

11. März 2008

Berner Fachhochschule

### **Mieterschaftskonflikte: Lärm sorgt für Krach**

*Lärm, die Missachtung gesetzlicher Ruhezeiten und gemeinsam genutzter Raum sind – gemäss einer neuen Studie der Berner Fachhochschule – die häufigsten Gründe für Mieterschaftskonflikte. Wie lässt sich dieses Konfliktpotenzial verringern? Die Studie zeigt, dass neben sozioökonomischen Faktoren auch die Architektur eine Rolle spielt: In Hochhäusern, die den Bewohnenden Anonymität gewährleisten und klar abgrenzbare Territorien zuweisen, kommt es zu weniger Konflikten als in anderen Liegenschaftstypen.*

Streitigkeiten in der Nachbarschaft vermindern die Lebensqualität der Betroffenen und belasten die Liegenschaftsverwaltungen, weil umfangreiche Korrespondenz anfällt und häufiger Mieterschaftswechsel die Folge ist. Werden bei Konflikten die Polizei eingeschaltet und Gerichte angerufen, leidet auch das Gemeinwesen. Was sind die häufigsten Ursachen von Mieterschaftskonflikten, wie verlaufen sie und wie lassen sie sich vermeiden? Diesen Fragen sind die Forschungseinheit Architektur und der Fachbereich Soziale Arbeit der Berner Fachhochschule – in Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft FAMBAU und der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern sowie mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO – nachgegangen.

Die Forschenden des Fachbereichs Soziale Arbeit untersuchten die Konfliktproblematik, indem Beschwerden, die bei den Liegenschaftsverwaltungen eingegangen waren, ausgewertet und rund 2'000 Mieterdossiers nach Konflikten durchsucht wurden. Ausserdem befragten sie 36 Bewohnerinnen und Bewohner von konfliktbelasteten Liegenschaften ausführlich zu ihrer Einstellung zum nachbarschaftlichen Zusammenleben. Das Forschungsteam der Architektur fokussierte auf bauliche Aspekte, welche Nachbarschaftskonflikte begünstigen oder vermindern. Untersucht wurden 17 Siedlungen der beiden erwähnten Liegenschaftsverwaltungen.

#### **Sucht und psychische Probleme erhöhen Konfliktpotenzial**

Der häufigste Grund für Beschwerden bei den Liegenschaftsverwaltungen ist Lärm. Die Auswertung der Konfliktfälle, welche 16 Prozent der untersuchten Mieterdossiers ausmachen, präzisiert diesen wenig überraschenden Befund: Fast ebenso oft wie „Lärm“ (49 Prozent) taucht „die Missachtung gesetzlicher Ruhezeiten“ als Konfliktgrund auf (45 Prozent). Dies ist insofern bemerkenswert, als im Falle einer regelmässigen Missachtung der Ruhezeit der Umstand des Regelbruchs vermutlich bei Nachbarn häufig grösseren Ärger auslöst als die tatsächliche Beeinträchtigung durch den Lärm. An dritter Stelle der Konfliktgründe rangieren Probleme bei gemeinsam genutzten Räumen. In 60 Prozent der Fälle treten Konflikte zwischen Nachbarn mit angrenzendem Wohnraum auf. In 21 Prozent erweist sich das Treppenhaus und in 17 Prozent die Waschküche als Konfliktzone.



Konflikte zwischen Mieterinnen und Mietern haben zwar „alltäglichen Charakter“, spitzen sich aber vor allem in jenen Fällen zu, wenn verschiedene Risikofaktoren zusammentreffen: Neben Verständigungsproblemen sind sozioökonomische (u. a. Sozialhilfeabhängigkeit, Geldnot) und gesundheitliche Probleme (u. a. psychische oder Suchtprobleme) besonders konfliktrelevant. Dementsprechend steigt beispielsweise das Risiko, in den Akten der Liegenschaftsverwaltungen als Konfliktfall ausgewiesen zu werden bei ausländischer Nationalität um rund 4 Prozent und auch die Kinderzahl hat einen Einfluss. Bei psychischen Problemen oder einer Sucht nimmt das Konfliktrisiko jedoch mit 38 bzw. 53 Prozent deutlich stärker zu.

### **Geschriebene und ungeschriebene Regeln einhalten**

Die Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern von konfliktbelasteten Liegenschaften machen deutlich, dass ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis an die Betreffenden hohe und auch widersprüchliche Anforderungen stellt: Zwar werden tolerantes Verhalten, gelegentliche Gefälligkeiten und gegenseitiges Helfen erwartet. Auf der anderen Seite steht das zentrale Bedürfnis auf Wahrung der Privatsphäre und die Erwartung, dass geschriebene und ungeschriebene Regeln eingehalten werden.

### **Mehr Anonymität – weniger Sicherheit – weniger Konflikte**

Die Auswertung der Konfliktfälle nach verschiedenen Gebäudetypen zeigt Unerwartetes: In den untersuchten Hochhäusern wurden im Vergleich zu allen anderen Gebäudetypen tendenziell weniger Konflikte registriert. Um das Konfliktpotenzial von Quartieren, Siedlungen, einzelnen Gebäuden und Wohnungen unter baulichen Gesichtspunkten zu bewerten, hat die Forschung Architektur ein Evaluationsinstrument entwickelt. Die Analyse der Konfliktverteilung mittels dieses Instruments brachte einen Zielkonflikt zum Vorschein: Bauliche Merkmale, welche soziale Kontakte zwischen Nachbarn begünstigen und nachweislich Vandalismus und das Kriminalitätsrisiko verringern, erhöhen das Risiko für nachbarschaftliche Konflikte. Die an sich unerwünschte Anonymität, die in Hochhäusern eher möglich ist, und klare territoriale Grenzen zwischen dem privaten und dem öffentlichen Bereich wirken konfliktvermeidend. Eine unterstützenswerte Architektur, die demgegenüber auf Stärkung des sozialen Zusammenlebens abzielt und mittels baulicher Massnahmen Begegnungen zwischen Nachbarn und deren Kommunikation zu fördern sucht, muss eine Steigerung des Konfliktpotenzials in Kauf nehmen. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde ein Leitfaden für die bauliche Prävention von Mieter-Mieter-Konflikten entwickelt.

### **Empfehlungen zur Konfliktprävention**

Obschon die Anonymität in grossen Liegenschaften das Konfliktpotenzial zu entschärfen vermag, erweist sich doch mangelnde oder fehlgeleitete Kommunikation als ein entscheidender Faktor der Konfliktverursachung bzw. der -eskalation. Davon leiten die Forschenden den Bedarf nach einer stärkeren Professionalisierung der Hauswartsfunktion und der Immobilienverwaltungen bezüglich sozialer Kompetenz ab. Gefordert werden vermittelnde Fähigkeiten und eine spezielle Schulung in Konfliktprävention bzw. -regulation.



## **Forschungsberichte**

*Die Kurzberichte zu den einzelnen Teilprojekten sowie einzelne Modulberichte sind abrufbar unter:  
[www.soziale-arbeit.bfh.ch/forschung](http://www.soziale-arbeit.bfh.ch/forschung)  
[www.ahb.bfh.ch/ahb/de/Forschung/fearchitektur](http://www.ahb.bfh.ch/ahb/de/Forschung/fearchitektur)*

*Die ausführlichen Syntheseberichte werden voraussichtlich Mitte 2008 in Buchform veröffentlicht.*

Anzahl Zeichen: 6'200

## **Auskunft**

Dr. Joachim Huber

Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau

Telefon +41 34 426 41 74/+41 34 426 41 09, E-Mail [joachim.huber@bfh.ch](mailto:joachim.huber@bfh.ch)

Prof. Dr. Jachen C. Nett

Berner Fachhochschule, Fachbereich Soziale Arbeit

Telefon +41 31 848 36 86, E-Mail [jachen.nett@bfh.ch](mailto:jachen.nett@bfh.ch)