



STANDPUNKT

Wohnen darf kein Luxus sein

focus 5/25

Oktober



Aline Masé

Leiterin Fachstelle
Sozialpolitik bei Caritas
Schweiz, Mitautorin
[Caritas-Positionspapier](#) zu
Wohnen und Armut

In der Schweiz gibt es viel zu wenige freie Wohnungen. Die landesweite Leerwohnungsziffer liegt bei einem Prozent, wie das Bundesamt für Statistik Anfang September bekanntgab. Während in vielen Städten längst Wohnungsnot herrscht, erreicht diese immer mehr auch ländliche Regionen. Die Mietpreise sind in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Löhne. Für Personen und Familien mit kleinem Budget macht dies die Wohnungssuche zunehmend zu einer unlösbaren Aufgabe.

Wohnen ist der grösste Budgetposten für Menschen mit tiefen Einkommen. Die ärmsten 20 Prozent der Haushalte geben laut Bundesamt für Statistik im Durchschnitt rund ein Drittel ihres Bruttoeinkommens für Mieten und Energie aus. Dieser Durchschnittswert verschleiert nicht nur die Unterschiede zwischen Regionen und Gemeinden, sondern auch zwischen verschiedenen Haushaltsformen.

Besonders Alleinerziehende und Familien mit tiefen Einkommen wenden häufig deutlich mehr als ein Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen auf. Dies zeigen aktuelle Daten aus dem Nachfragemonitor, der Wohnungsinserate und Bewerbungsdossiers auswertet. Die Er-

fahrungen aus den Caritas-Sozialberatungen bestätigen dies. Wir stellen fest, dass manche Familien nach einem Wohnungswechsel gar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete einsetzen müssen. Gleichzeitig belastet sie der ungebrochene Anstieg der Krankenkassenprämien. Sie verschulden sich und beginnen bei der Ernährung oder der Gesundheit zu sparen – auf Kosten ihres persönlichen Wohlergehens.

Studien weisen auf eine zunehmende Segregation hin: Finanziell besser gestellte Haushalte können sich die Kosten in bevorzugten städtischen Quartieren leisten und bleiben dort zunehmend unter sich. Ärmere Haushalte werden verdrängt. Sie müssen in periphere oder lärmgeplagte Gegenden ausweichen, auf Wohnungen, die oft zu klein oder in schlechtem Zustand sind. Dabei werden sie aus ihrem sozialen Umfeld herausgerissen. Dieses ist für Kinder sehr wichtig – und für Eltern, die auf Unterstützung aus der Nachbarschaft angewiesen sind, ebenso.

Wohnen darf nicht zum Luxus werden. Es braucht mehr Wohnraum, der auch für ärmere Haushalte tragbar ist. Eine aktive Wohnbaupolitik von Städten ist zentral, um dieses Ziel zu erreichen. Sie sollten auch gemeinnützige Wohnbauträger gezielt fördern. Kurzfristig braucht es direkte Hilfe für gefährdete Gruppen: Mietzinsbeiträge, Energiekostenzulagen, Bürgschaften für Mietzinskautionen sowie niederschwellige Beratungsangebote sind gezielte Instrumente. Diese kommen an manchen Orten bereits zum Einsatz, aber leider längst nicht überall.

Liebe Leserin, lieber Leser

Ein Sozialziel der Schweiz ist es, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Für fast ein Sechstel der Schweizer Bevölkerung entspricht dies nicht mehr der Realität. Diese 1.4 Millionen Menschen sind entweder armutsgefährdet oder von Armut betroffen und die Miete ist für diese Haushalte einer der grössten Ausgabenposten, wie Flora Senften Leiterin Stadtplanung, Wohnen und Quartiere des Schweizerischen Städteverbands erläutert. Aline Masé, Leiterin Fachstelle Sozialpolitik bei Caritas Schweiz hält fest, dass besonders Alleinerziehende und einkommensschwache Familien oft über ein Drittel, teils sogar über die Hälfte ihres Einkommens für Miete ausgeben. Die Situation ist für von Armut betroffene Haushalte gerade in grossen Agglomerationen prekär, wie das Beispiel Renens zeigt. Wohnungsmangel führt zu einer Verdrängung von Menschen mit geringem Einkommen, so Jean-François Clément, Stadtpräsident von Renens. Wohnen darf nicht zum Luxus werden – es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre und viel Vergnügen mit dieser Ausgabe unseres Magazins.

Inhalt

Standpunkt 1

Interview 2

Thema 3

INTERVIEW

«Viele Menschen finden hier keine Wohnung.»

Wie entwickelt sich aktuell die Wohnsituation in der Stadt Renens, insbesondere für die von Armut bedrohten Haushalte?

Die Situation ist kritisch. Am 1. Juni 2024 gab es in Renens 44 freie Mietwohnungen, was einer Gesamtquote von 0,40% entspricht. Leer stehen Wohnungen mit hohen Mieten, die auch die Mieten in der Umgebung stark beeinflussen. Die Zahl der erfassten Ausweisungen ist gestiegen: 39 Anordnungen zur Räumung und 19 Zwangsräumungen im Jahr 2024.



Jean-François Clément (SP) ist Stadtpräsident von Renens, Hauptort des Bezirks Lausanne-West. Eine dynamische Stadt, die die Lebensqualität und das Zusammenleben fördert und sich aktiv für den ökologischen und sozialen Wandel einsetzt.

Wie wirkt sich der Gentrifizierungsprozess auf die Wohnsituation und die Armut in Renens aus? Gibt es Verdrängungseffekte, und wenn ja, welche Personen werden verdrängt?

Viele Menschen finden hier keine Wohnung, weil es zu wenig leerstehende Wohnungen gibt und vor allem weil die Mieten nicht mit ihrem Einkommen vereinbar sind. Daher kommt es zu einer Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen und somit letztlich zu einer Gentrifizierung.

Ist in der Stadt Renens auch zu beobachten, dass die Zahl der Kündigungen von Mietverträgen für ganze Gebäude oder ganze Siedlungen steigt, wodurch erschwinglicher Wohnraum verloren geht? Kann die Stadt etwas tun, um diese Wohnungen zu erhalten?

In dem Bestreben, bestehende Häuser abzureissen und dann neu zu bauen, kündigen manche Eigentümer tatsächlich alle Mietverträge vorzeitig. Angesichts dieser Entwicklung gibt es verschiedene Handlungsmöglichkeiten: Man kann versuchen, mit den Eigentümern zu verhandeln, um den Bestand zu erhalten, Quoten für gemeinnützige Wohnungen festlegen oder die Mieterhöhungen bei Modernisierungen kontrollieren. Ausserdem sollte versucht werden, den Mietwohnungsbestand durch den Erwerb von Gebäuden zu erhalten. Gebäude im Rahmen des Vorkaufsrechts zu erwerben, ist derzeit im Kanton Waadt möglich. Die Stadt schliesst jedoch aus, dass sie sich beim Erwerb von Gebäuden am Überbietungswettbewerb beteiligt. Ein Erwerb von Gebäuden mittels des Vorkaufsrechts verpflichtet zur Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen. Beim Bau dieser Wohnungen arbeitet die Stadt eng mit der Société Coopérative d'Habitation (SCHR) und der Société Renens-Pierrettes SA zusammen. Diese Partner bieten eine Vielzahl von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen auf

Grundstücken an, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Verfügt die Stadt Renens über eine wohnpolitische Strategie und wenn ja, welche Schwerpunkte werden darin gesetzt?

Das wichtigste Instrument ist die kommunale Nutzungsplanung. Sie schafft Anreize für den Bau gemeinnütziger Wohnungen. In einigen Zonen ist die Hälfte der Geschossfläche für solche Wohnungen vorgesehen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Erweiterungen und Nutzungsänderungen bei Bestandsgebäuden. Darüber hinaus verfügt die Stadt auch über eine Reihe von subventionierten Wohnungen.

Gibt es in Ihrer Stadt konkrete Projekte oder Programme, um Wohnraum für die armutsgefährdeten Haushalte zu sichern?

Die Stadt hat eine individuelle Wohnbeihilfe eingeführt und arbeitet aktiv mit allen Partnern zusammen, um etwas gegen die Nichtinanspruchnahme von Sozialleistungen zu unternehmen. Ausserdem war die Stadt innovativ und hat verschiedene Übergangswohnungen geschaffen, um Menschen in prekären Lebenslagen eine dauerhafte Bleibe zu bieten und ihnen die Möglichkeit zu geben, wieder auf die Beine zu kommen.

Wie kann die Stadt Renens dazu beitragen, dass ihre Bevölkerung Zugang zu erschwinglichem Wohnraum hat? Ist das Thema Armut auch Teil der wohnpolitischen Strategie?

Die Stadt Renens versucht, Prekarität zu verhindern, und macht deutlich:

- dass es das Recht auf Zugang zu Wohnraum gibt, der den eigenen Bedürfnissen und Möglichkeiten entspricht;
- dass sie eine Bevölkerung beherbergt, die einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaft

und zur Lebensqualität leistet, und die Leistung einiger dieser Personen kaum anerkannt und schlecht vergütet wird;

- dass der Immobilienmarkt ethisch und verantwortungsbewusst sein müsste, was auch bedeutet, dass er nicht einigen wenigen Eigentümern auf Kosten vieler Mieter übermässige Einnahmen verschaffen sollte.

Wie kann die Stadt verhindern, dass Menschen ihre Wohnung verlieren, wenn sie ihre Miete nicht mehr bezahlen können?

Die Stadt versucht, gefährdete Personen zu identifizieren, sie zu informieren und den Verlust der Wohnung zu verhindern. Dies geschieht in Partnerschaft mit den sozialen Akteuren. Daneben kann die Stadt auch punktuell finanziell einspringen. Sie unterstützt auch verschiedene Vereine, die in diesem Bereich tätig sind.

Wie wirken sich die Entwicklungen, die Sie für die Stadt Renens beschreiben, insgesamt auf die Gesellschaft aus?

Einige Grundeigentümer ziehen es vor, rentable Wohnungen zu vermieten statt Flächen für gewerbliche Aktivitäten. Wenn die Behörden nicht eingreifen, könnten wir eine weitere Gentrifizierung der Stadt und die Entstehung einer Schlafstadt erleben. Kleine und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe könnten an den Stadtrand gedrängt werden. Die Aufrechterhaltung einer Mischung aus «Bewohnenden und Arbeitsplätzen» ist gleichermassen wünschenswert und notwendig: sowohl für die Lebensqualität als auch für die Erhaltung von Arbeitsplätzen, Know-how und Ausbildungsmöglichkeiten. Und schliesslich sei noch auf zwei interessante Initiativen in Renens hingewiesen: die [Individuelle Wohnbeihilfe für Familien](#) und die [Analyse des Angebots von Übergangswohnungen](#).

T H E M A

Massnahmen der Städte zur Sicherung von Wohnraum für armutsbetroffene Menschen

Städte sind attraktive Wohnorte: Sie bieten zahlreiche Arbeitsplätze, gute Grundversorgung und hohe Lebensqualität. Damit sie als vielfältige Lebens- und Wirtschaftsorte funktionieren, müssen alle Bevölkerungsschichten in den Städten wohnen können. Daher ist die Sicherung von Wohnraum für armutsbetroffene und armutsgefährdete Haushalte mehr als blosses Sozialziel. Die Städte haben die Möglichkeit, dazu verschiedene Massnahmen umzusetzen.



Flora Senften

Leiterin Stadtplanung,
Wohnen und Quartiere

Wohnraum wird für die Bevölkerung der Schweiz zunehmend teurer. Die Miete ist für viele Haushalte einer der grössten Ausgabenposten. Entsprechend gross ist die Herausforderung für armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen, bezahlbaren Wohnraum zu finden. In der Schweiz sind 8,1% (708 000 Menschen) der ständigen Wohnbevölkerung von Armut betroffen, was bedeutet, dass ihr Einkommen nicht reicht, um den Lebensunterhalt zu decken. Für eine Einzelperson liegt die Armutsgrenze bei 2315 CHF pro Monat, für eine Zweielternfamilie mit zwei Kindern unter 14 Jahren bei 4051 CHF pro Monat (BFS, 2023). Es sind beinahe doppelt so viele Betroffene – 1,4 Millionen – wenn man armutsgefährdete Menschen hinzurechnet. Also jene, deren Einkommen nur knapp über der Armutsgrenze und deutlich unter dem Medianlohn (60% des verfügbaren Medianlohns) liegt.

Die Städte setzen sich für den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für armutsbetroffene und armutsgefährdete Haushalte im Sinne ihres Engagements gegen strukturelle Ungleichheiten ein. Dazu haben sie verschiedene Massnahmen entwickelt:

Objekt- und Subjekthilfe

Grundsätzlich lassen sich Subjekt- und Objekthilfe unterscheiden. Objekthilfe ist die indirekte oder direkte Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum. Städte schaffen direkt Wohnraum, indem sie

für armutsbetroffene und armutsgefährdete Personen Sozialwohnungen, respektive subventionierte Wohnungen bauen. Indirekt können sie das Wohnangebot über Wohnraumförderungen gemeinnütziger Bauträger, durch Anteilsscheine, Bedingungen in Baurechtsverträgen oder Subventionierung fördern.

Subjekthilfe wiederum sind Direktbeiträge, die Haushalte von Sozialhilfe- oder Ergänzungsleistungsbeziehenden bei der Mietzahlung unterstützen. Wichtig ist, dass Mietzinsrichtlinien des jeweiligen Leistungssystems realistisch gestaltet sind, damit Wohnraum tatsächlich bezahlbar bleibt. Bei Ergänzungsleistungen ist der maximal anrechenbare Mietzins national geregelt, bei der Sozialhilfe bestimmen die Gemeinden die Mietzinsrichtlinien. Liegen die Beiträge zu tief, müssen Betroffene einen Teil der Miete aus der ohnehin schon knappen Sozialhilfe bezahlen und leben noch prekärer. Sozialdienste brauchen daher ausreichend Handlungsspielraum, um die Übernahme sicherzustellen.

Je nach kantonalen Gesetzen werden Mietzinszuschüsse für weitere Haushalte, insbesondere für Familien, ausbezahlt, so in den Kantonen Genf, Basel-Stadt und Baselland. Basel-Stadt weitete die Mietzinszuschüsse kürzlich auf Einzelpersonen aus. Zusätzlich können Städte die Wohnungssuche mit Mietkautionsgarantien unterstützen.

Beratung und Unterstützung bei Wohnungssuche und in Notsituationen

Bei der Wohnungssuche unterstützen die Städte die Mietenden mit Wohnberatungen, so etwa in Bern, Zürich und Baden. Diese Wohnberatungen und -begleitungen tragen dazu bei, dass sich die Wohnsituation der Mietenden langfristig stabilisiert.

In Notsituationen ist es wichtig, dass die betroffenen Menschen schnell und niedrigschwellig beraten und unterstützt werden. Die Schulung von Personal in Bevölkerungsdiensten, Sozialdiensten, Quartierarbeit und aufsuchender Sozialarbeit sorgt dafür, dass Betroffenen zielgerichtet weiterverwiesen werden. Gewisse Städte bieten finanzielle Unterstützung, um Mietausfälle zu vermeiden, Kündigungen zu verhindern oder Notwohnungen bereitzustellen, um Menschen vor Obdachlosigkeit zu bewahren. In Lausanne unterstützt das Dispositif aide sociale au logement (DASL) Menschen, die ihre Wohnung verloren haben, bis eine neue Wohnung gefunden ist und sich die Wohnsituation somit stabilisiert hat.

Preisgünstiger Wohnraum in den Städten als Garant für eine durchmischte Stadtbevölkerung

In vielen Städten haben längst nicht nur armutsbetroffene und -gefährdete Menschen Schwierigkeiten, eine für ihr Budget passende Wohnung zu finden. Es betrifft insbesondere auch Familien und Einpersonenhaushalte. Preisgünstiger Wohnraum ist daher nicht nur für Armutsbetroffene und armutsgefährdete Haushalte wichtig, sondern auch für die Mittelschicht. Wohnraum ist ein Grundbedürfnis. Weniger Mietbelastung ermöglicht den Haushalten, Einkommen für andere (Konsum-)ausgaben und für die Altersvorsorge zu verwenden oder für Wohneigentum anzusparen.

Zudem ist ein ausgeglichenes Wohnraumangebot eine wesentliche Voraussetzung für eine diverse, attraktive und ökonomisch stabile Stadtgesellschaft. Die Dringlichkeit ist heute gross, Wohnraum für armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen zu sichern. Gleichzeitig braucht es mehr preisgünstigen Wohnraum, damit Städte weiterhin für alle attraktiv bleiben.

Kennzahlenbericht Sozialhilfe 2025

Der neue [Kennzahlenbericht Sozialhilfe in Schweizer Städten](#) der Städteinitiative Sozialpolitik widmet sich dem Schwerpunktthema Wohnen.

Impressum

Herausgeber: Schweizerischer Städteverband SSV, Monbijoustrasse 8, Postfach, 3001 Bern. Telefon: 031 356 32 32, www.staedteverband.ch «focus» abonnieren: info@staedteverband.ch
Redaktion SSV: Jacob Feldges-Sokoloff, Benjamin Fröhlich **Bilder:** Titel und Porträt Seite 3: Rolf Siegenthaler; Porträt Seite 1: Alexandra Wey/Caritas; Porträt Seite 2: M. Didier Divorine