



## **Wie hat sich die „Wohnlandschaft Schweiz“ in den letzten 25 Jahren verändert und braucht es Domicil heute noch?**

Referat von Ernst Hauri, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, anlässlich der Vernissage „Raum im Raum – engster Wohnraum erlebbar“, Zürich, 16. Juni 2015.

Geschätzte Damen und Herren, liebe Freundinnen und Freunde von Domicil

Für die Beantwortung der mir gestellten Frage erlaube ich mir, mit einem Zitat zu beginnen:

„Seit die Diskussion um die neue Armut das Bundesamt für Wohnungswesen veranlasste, die Probleme benachteiligter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt in ihr Programm aufzunehmen, hat sich die Situation aus verschiedensten Gründen wesentlich verschärft. Die vorliegende Untersuchung hat daher höchste Aktualität und es ist absehbar, dass uns die hier behandelte Problematik noch längere Zeit beschäftigen wird. Wie die Untersuchung zeigt, genügen zur Überwindung der Schwierigkeiten die traditionellen Förderinstrumente nicht mehr, denn vielfach sind weder fehlendes Einkommen noch zu hohe Mieten für die Versorgungsdefizite verantwortlich. Eine ebenso wichtige Rolle spielen Diskriminierung, Ohnmachtsgefühle, problematische Anspruchshaltungen, persönliche Schicksalsschläge und andere subjektive Faktoren, was neben Verhaltensänderungen auch neue Massnahmen ausserhalb des bisherigen wohnungspolitischen Instrumentariums erfordert.“

Die Zeilen stammen aus dem Vorwort der Untersuchung „Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt“, die das BWO im Februar 1990 veröffentlicht hat, also vor 25 Jahren. Ich war drei Jahre früher als wissenschaftlicher Mitarbeiter in dieses Amt eingetreten, und die Begleitung dieser Untersuchung war eine der ersten Arbeiten, die man mir anvertraute. Wenn ich mich richtig erinnere, bin ich auch für das Vorwort verantwortlich - und ich hoffe doch, dass ich heute eine weniger bürokratisch-wissenschaftliche Sprache wählen würde um auszudrücken, was auch heute noch gilt: Dass für viele Menschen und Familien ein zufriedenes Wohnen keine Selbstverständlichkeit ist, dass für viele die Suche nach einer Wohnung, die für sie geeignet und bezahlbar ist, schwierig ist und dass die Politik und die Gesellschaft dazu aufgefordert sind, diese Menschen zu unterstützen und dabei nach neuen Wegen zu suchen.

Die Suche nach neuen Wegen führte zur Stiftung Domicil, die 1994 gegründet und damit erst kürzlich das 20. Jubiläum feiern konnte. In der erwähnten Untersuchung waren im Kapitel über mögliche Massnahmen zugunsten von Menschen mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt so genannte „Besondere Wohnvermittlungsdienste für Benachteiligte“ vorgeschlagen worden. Ich zitiere nochmals:

„Die Aufgabe besonderer Wohnvermittlungsdienste für Benachteiligte bestünde nicht nur in der Hilfe und Vermittlung bei der Wohnungssuche, sondern in Hilfeleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem Wohnen und mit Wohnproblemen. Viele Vermieter wären eher bereit, Rand- und Problemgruppenangehörige als Mieter aufzunehmen, wenn sich in der Nähe funktionierende Vermittlungs- und Anlaufstellen befänden. Die wohnungssuchenden Rand- und Problemgruppenangehörigen könnten sich bei dieser Stelle direkt melden; sie könnten aber auch durch Sozialstellen an diese Institution vermittelt werden. Damit liessen sich die Mühen der Wohnungssuche an eine zentrale Stelle abtreten. Es könnten zweckmässigerweise Arbeiten vereint werden, welche heute zahlreiche Personen und Institutionen ohne dazu erforderliche Qualifikationen und unter erzwungener Vernachlässigung ihrer eigentlichen Pflichten verrichten.“

Es dauerte zwar noch einige Zeit und viele Hürden mussten überwunden werden. Aber letztlich konnten glücklicherweise die damaligen Ideen – aus heutiger Sicht sogar überraschend schnell - in die Tat umgesetzt werden. Dies dank vielen Menschen, die sich tatkräftig für die Gründung und den Aufbau von Domicil einsetzten.

Warum brauchte es damals offensichtlich Domicil? Wie sah die „Wohnlandschaft Schweiz“ damals aus?

Die Älteren unter Ihnen wissen es: In den achtziger Jahren erlebte die Schweiz einen wirtschaftlichen Aufschwung. Später, in der Krise der Neunzigerjahre, sprach man rückwirkend gerne von den goldenen 80-Jahren. Die Wirtschaft benötigte Arbeitskräfte, die Wohnbevölkerung nahm zu und erreichte Wachstumsraten fast so hoch wie heute. Der Bau neuer Wohnungen konnte mit der Entwicklung nicht Schritt halten. Die Zahl leerer Wohnungen nahm nach und nach ab. 1989 wurde mit einer Leerwohnungsquote von 0,43% für die ganze Schweiz der Tiefpunkt erreicht – vorher und nachher gab es nie weniger leerstehende Wohnungen in der Schweiz. Besonders angespannt war der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich mit einer Leerwohnungsquote von 0,09% und in der Stadt Zürich, wo bei einer Quote von 0,04% gerade mal 65 Wohnungen leer standen. Man kann sich gut vorstellen, wie der Wettbewerb um die wenigen Wohnungen, die auf dem Markt kamen, aussah. Und man kann sich gut vorstellen, wer dabei meist leer ausging – nämlich jene, die nicht dem Profil eines „Normalmieters“ entsprachen: Menschen mit kleinen oder unsicheren Einkommen, Menschen mit Auffälligkeiten, sei es wegen dem Pass, der Hautfarbe, dem Beruf oder der Familiengrösse.

Auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt herrschte eine noch nie dagewesene Dynamik. Es gab einen beispiellosen Boom von steigenden Preisen. Manche Liegenschaften wechselten fast am selben Tag mehrmals die Hand, weil sich immer wieder ein Investor fand, der bereit war, noch mehr zu bezahlen. 1990 war der Bundesrat gezwungen, auf die Überhitzung des Marktes notrechtlich mit einem so genannten bodenpolitisches Sofortprogramm zu reagieren: Er führte Sperrfristen für den Wiederverkauf von Immobilien und andere Marktrestriktionen ein und erhöhte die Mittel für die Wohnbauförderung.

Aber nicht nur die wenigen Wohnungen, die überhaupt auf den Markt kamen, waren teuer oder für viele zu teuer. Auch wer eine Wohnung hatte, war häufig von starken Mietzinssteigerungen betroffen. Denn die Hypothekarzinsen stiegen sprunghaft an: Von 4,25% 1980 auf 6,25% 1989 und über 7% 1992. Damals gab es noch keinen Referenzzinssatz, der wie heute die Entwicklung der Hypothekarzinsen geglättet hätte. Massgebend für die Mietzinse waren die Sätze für erste Hypotheken der Kantonalbanken, und wenn sich diese erhöhten, hatten die Vermieter das Recht, die gestiegenen Kosten auf den Mietzins zu überwälzen.

Die 80-er Jahre waren natürlich auch das Jahrzehnt gesellschaftlicher Umbrüche. Es war die Zeit der Jugendunruhen, in Zürich wurde um das AJZ gestritten, man forderte den Abbruch der Alpen und freie Sicht aufs Mittelmeer. Das Wohnen war neben den verlangten Freiräumen immer auch ein Thema der Proteste, in Bern gab es die Auseinandersetzung um das „Hüttendorf“ Zaffaraya, es war die Zeit der Stadtindianer und der ersten Hausbesetzungen.

Dieses wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld war für die Gründung von Domicil günstig. Es war allen klar, dass der Wohnungs- und Immobilienmarkt aus dem Ruder lief. Und es gab einen gesellschaftlichen und politischen Druck, etwas zu unternehmen und Neues zu wagen. Wichtig und ausschlaggebend war aber, dass auch Wohnungsanbieter für das Mitmachen gewonnen werden konnten. Es waren zuerst nur einzelne, doch waren diese bestrebt dazu beizutragen, dass auch Wohnungssuchende mit sehr kleiner Chance auf dem Markt eine Unterkunft finden. Aus welchen Motiven auch immer: Wichtig war, dass die Vermieter ihren Teil der Verantwortung übernahmen und dies bis heute tun. Dafür möchte ich hier ganz ausdrücklich danken.

Wo stehen wir heute, was hat sich in den letzten 25 Jahren auf dem Wohnungsmarkt verändert, wie sehen die Wohnlandschaft Schweiz und die Wohnungsversorgung heute aus?

Was ähnlich ist wie vor 25 Jahren:

- Wir haben eine ebenso hohe Nachfrage nach Wohnungen, ein noch stärkeres Bevölkerungswachstum als vor 25 Jahren, und wie damals eine im Schnitt gute Einkommenssituation.
- Wir haben wiederum eine hohe Neubautätigkeit. Verändert haben sich aber die raumplanerischen Bedingungen für die Bautätigkeit. Konnte man damals noch auf der grünen Wiese bauen, muss heute und vor allem in der Zukunft die Bautätigkeit im Siedlungsgebiet erfolgen. Überbaut werden aktuell die letzten Industriebrachen, künftig geht es vor allem darum, bestehende Baulücken zu schliessen und zu verdichten. Dies bedeutet auch: Bauen wird immer komplexer.

- Ähnlich wie vor 25 Jahren sind auch die Preissteigerungen. Dies gilt für die Preise der Liegenschaften und Eigentumswohnungen, aber auch für die Mietwohnungen, die für die Wiedervermietung neu auf den Markt kommen.
- Wohnungspolitik ist wie damals wieder ein Thema. Auf Bundesebene wird über das Mietrecht gestritten, in vielen Kantonen, Städten und Gemeinden gab und gibt es Initiativen und Programme vor allem zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Was anders ist als vor 25 Jahren:

- Auf der Seite der Wohnungssuchenden ist die Vielfalt viel grösser geworden. Heute leben Menschen aus der ganzen Welt in der Schweiz. Ein Ausdruck davon ist: Das BWO bietet ein Informationsblatt zum Wohnen in der Schweiz an, und zwar in 15 Sprachen und bald kommt eine sechszehnte dazu.
- Wir haben heute so tiefe Zinssätze, die man vor 25 Jahren als utopisch bezeichnet hätte. Dies hat zum einen zur Folge, dass sich viel mehr Leute Wohneigentum leisten können, und dies trotz der starken Preissteigerungen. Zum andern sind die Mieterinnen und Mieter, die schon länger in der gleichen Wohnung leben, in aller Regel nicht mit starken Mietzinserhöhungen konfrontiert. Viele konnten sogar aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes von sinkenden Mieten profitieren. Man muss sich mal vorstellen, was auf dem Wohnungsmarkt los wäre, wenn wir heute einen ebenso starken Zinsanstieg hätten wie vor 25 Jahren und wenn es nicht den Referenzzinssatz gäbe, der stark zur Beruhigung beiträgt.
- Die Leerwohnungsquote ist zwar tief, aber deutlich höher als vor 25 Jahren: Gesamtschweiz 1,08%, Kanton Zürich 0,76%, Stadt Zürich 0,22%. Wir wissen aber auch, dass vor allem teure Wohnungen leer stehen, also solche, die für die Kundschaft von Domicil nicht in Frage kommen.
- Wir haben heute aktivere gemeinnützige Bauträger als vor 25 Jahren. Diese sind in den letzten Jahrzehnten aus dem Dornröschenschlaf erwacht und auf dem Markt sehr aktiv. Dies gerade auch hier in der Stadt Zürich, wo in jüngster Zeit einige wegweisende Bauten der Genossenschaften entstanden sind.
- Verändert haben sich natürlich die Kanäle, wie man heute zu einer Wohnung kommen kann. Persönliche Beziehungen spielen nach wie vor eine grosse Rolle, was gerade für die zugewanderten Menschen ein Handicap darstellt. Die Wohnungsinserate sind aber praktisch aus den Zeitungen verschwunden, das Angebot erfolgt über das Internet.
- Die Wohnungsverwaltungen sind viel effizienter geworden. Der elektronische Geschäftsverkehr ist auch in dieser Branche Alltag geworden. Trotzdem haben die Verwalterinnen und Verwalter in aller Regel heute noch weniger Zeit, um sich mit den einzelnen Kundinnen und Kunden zu beschäftigen.

Und wie sieht es in der Wohnungsversorgung aus? Hat sie sich verbessert, verschlechtert oder ist sie gleich geblieben?

- In vieler Hinsicht ist für die breite Wohnbevölkerung die Versorgung mit Wohnraum besser geworden. Die Qualität der Wohnungen hat zugenommen, der Ausstattungsstandard ist deutlich höher als vor 25 Jahren.
- Zwischen 1990 und Ende 2013 hat die Wohnbevölkerung um 20 % zugenommen, der Bestand an Wohnungen aber um 34%. Wir haben also heute im Schnitt viel mehr Wohnraum pro Person zur Verfügung als vor 25 Jahren. Entsprechend ist die Wohnfläche pro Kopf seit 1990 von 38 m<sup>2</sup> auf 45 m<sup>2</sup> gestiegen.
- Im Schnitt geben die Mieterinnen und Mieter heute etwa gleich viel von ihrem Einkommen für das Wohnen aus wie vor 25 Jahren.
- Deutlich grössere Anteile der Wohnbevölkerung leben heute nicht mehr zur Miete, sondern in einem eigenen Haus oder in einer eigenen Wohnung. Die Eigentümerquote ist von etwa 32% im Jahre 1990 auf etwa 38% heute gestiegen.

Das sind aber alles Durchschnittsbetrachtungen und die sagen nicht viel aus über die Versorgung der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen. Wie sehen die Wohnverhältnisse jener Menschen aus, die man vor 25 Jahren „Benachteiligte Gruppen“ nannte?

- Gemäss Zahlen aus dem Jahre 2012 geben 15% der Haushalte mehr als 30% ihres Bruttoeinkommens für das Wohnen aus. Das kann für sehr gut verdienende Haushalte unproblematisch sein, nicht aber für die ärmeren Haushalte.

- Von den Haushalten, deren Einkommen unter der Armutsgrenze liegt, geben 82% für das Wohnen mehr als 30% ihres Einkommens aus. Bei den armutsgefährdeten Haushalten (Einkommen bis 20% über Armutsgrenze) geben 49% mehr als 30% aus.
- Arme und armutsgefährdete Personen und Familien leben viel häufiger als andere Gruppen in qualitativ schlechten Wohnungen sowie an lärmigen Lagen.
- Schliesslich, und das ist heute hier im Zusammenhang mit der Installation von besonderem Interesse: 6% der Haushalte, zumeist Familien, leben in zu kleinen Wohnungen. Bei den armen Haushalten sind es 13%, bei den Haushalten mit prekären Einkommen 8%.
- Besonders häufig leben Menschen in engen Wohnungen, die weder aus der Schweiz (4,5%) noch aus der EU (9%), sondern aus Drittstaaten ausserhalb Europas stammen. Hier sind es mit 23% fast ein Viertel aller Haushalte und Familien, die zu wenig Fläche zur Verfügung haben.

Was zeigt dieser Rückblick?

Uns allen geht es viel besser als vor 25 Jahren. Die Wohnlandschaft Schweiz hat sich verbessert, aber nicht für alle. Zu hohe Wohnkosten, zu wenig Platz sind nach wie vor ein Problem. Es ist ein Problem einer Minderheit, aber gerade weil es der Mehrheit so gut geht, ist das Problem umso auffälliger und störender. Ich meine deshalb, dass diese Minderheit unsere Aufmerksamkeit heute noch stärker braucht als früher.

Zum Abschluss noch einige Gedanken zu den engen Wohnverhältnissen. Was bedeutet es, in einer zu kleinen Wohnung leben zu müssen?

- Es gibt keine persönliche Autonomie, keine Rückzugsmöglichkeiten. Das Risiko, dass man sich in der Familie aneinander reibt, dass es zu Streitereien kommt, ist viele grösser, als wenn man sich in sein Zimmer zurückziehen und die Türe schliessen oder gar zuschlagen kann.
- Enge Wohnverhältnisse sind vor allem für die Entwicklung der Kinder eine denkbar schlechte Voraussetzung.
- Kein eigenes Zimmer zu haben, bedeutet in der Kleinkindphase, dass man nie ungestört spielen kann, sondern immer einem hohen Lärmpegel ausgesetzt ist. Viele Studien zeigen, dass sich bei Kindern, die in engen Verhältnissen leben müssen, die Sprachentwicklung verzögert und dass bei ihnen öfters als bei andern aggressives Verhalten beobachtet werden kann.
- Im Schulalter ist das Kinderzimmer nicht nur der Ort, wo man ungestört Hausaufgaben machen kann. Es ist auch der Ort, wo man mit Gleichaltrigen ungestört zum Spielen zusammen sein kann.
- Im Jugendlichenalter begünstigt ein eigenes Zimmer die Identitätsfindung, man kann sich besser von den Eltern abnabeln. Der oder die Jugendliche kann erstmals einen Raum so gestalten wie er oder sie das möchte, man kann zu einem eigenen Lebensstil finden.

Diese Beispiele zeigen, dass zu enge Wohnungen die persönliche Entfaltung behindern können. Dies ist nicht nur schlecht für die Betroffenen, sondern für die ganze Gesellschaft. Denn zu enge Wohnverhältnisse sind eine schlechte Voraussetzung für die Integration. Dies nicht nur im Zusammenhang mit der Schule und später auf dem Arbeitsmarkt. Es ist zu wenig Raum vorhanden, dass man Gleichaltrige zu sich einladen könnte. Enge Wohnverhältnisse können so den Aufbau von Kontakten und das Eingehen von Freundschaften verhindern.

Ich komme zum Schluss.

Ich hoffe, ich konnte mit meiner Zeitreise zeigen, dass es für besondere Wohnvermittlungsdienste wie Domicil heute einen genau so grossen Bedarf gibt wie vor 25 Jahren. Ich wünschte mir für die ganze Schweiz mindestens 10, lieber noch mehr Organisationen wie Domicil, die sich für jene Menschen einsetzen, die in einem Land mit hohem Wohlstand und sehr guten Wohnbedingungen nicht aus eigener Kraft ein angemessenes und zufriedenes Wohnen erreichen können. In diesem Sinne möchte ich allen ganz herzlich danken, die sich bei Domicil engagieren und vor allem auch jenen, die Domicil in der einen oder andern Art unterstützen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.