Zeitschrift: Zeitschrift für Sozialhilfe : ZESO
Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe SKOS
Band: 103 (2006)
Heft: 3

Artikel: Günstig wohnen in der Stadt
Autor: Walser, Brigitte
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-840470

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Sie haben letzthin gesagt, die Schweiz sei eine Stadt.
Richtig, denn rund zwei Drittel der Schweizer Wohnbevölkerung leben in Agglomerationen, Städten und städtischen Gebieten. Daraus wird deutlich, dass die Fragen, welche die Städte beschäftigen, auch gesellschaftspolitische Relevanz haben. Die urbanen Gebiete und Städte spiegeln in ungeschminkter Weise den Zustand unserer Gesellschaft wider. Sozialpolitik muss vor allem hier ansetzen. Genau deshalb braucht es finanzielle Solidarität seitens der Regionen und Kantone.

In verschiedenen Städten entstehen so genannte Kleinstädte: Braucht es städtebauliche Massnahmen, um die «Gettoisierung» zu verhindern?
Die Lebensqualität ist entscheidend. Wo viel Lärm und Schmutz sind, ist der Wohnraum billig. Dadurch können Gettos und Parallelgesellschaften mit wirtschaftlich schwachen und kulturell schlecht integrierten Bevölkerungsgruppen entstehen. Deshalb ist es wichtig, dass man die Investitionstätigkeit anregt und neue Überbauungen plant. Es müssen Massnahmen ergriffen werden, die den Stadt- und Lebensraum aufwerten und das soziokulturelle Zusammenleben und die Integration fördern. Damit kann eine Durchmischung der Bevölkerungsschichten stattfinden. In der Stadt Luzern verfolgen wir diese Politik.

Die städtebauliche Ausrichtung vor Ort ist also zentral?
Nicht nur, aber auch. In Luzern haben wir eine so genannte Faustregel definiert: Mindestens ein Viertel des Wohnraums soll einkommensschwachen Menschen offenstehen. Zwei Viertel richten sich an Mittelschichten und ein Viertel ist auf gut bis sehr gut verdienende Leute ausgerichtet. Wir streben einerseits die Durchmischung der Bevölkerung an, andererseits sorgen wir für ausreichende Steuereinnahmen, damit die Stadt handlungsfähig bleibt.

Und welche Politik betreibt die Städteinitiative in dieser Frage?
Integrationspolitik. Das heisst unter anderem, dass die Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren ein Ziel sein muss. Auch in den Schulen sollte eine Durchmischung von Kindern aus verschiedenen Milieus und Kulturen angestrebt werden. Die deutsche Sprache muss Leadersprache bleiben, damit sich die allgemeine Kommunikation und die gesellschaftlichen Chancen der Einzelnen verbessern. Eine Gettoisierung oder das Heranwachsen von Parallelgesellschaften sind keine Optionen.

Das Gespräch führte Monika Bachmann

ZUR PERSON

Ruedi Meier ist Präsident der Städteinitiative Sozialpolitik und Sozialdirektor der Stadt Luzern (Grünes Bündnis). Die Städteinitiative ist eine Tochterorganisation des Schweizerischen Städteverbands. Sie vertritt die sozialpolitischen Anliegen der Städte gegenüber dem Bund und den Kantonen.

Sozialer Wohnungsbau in Zürich und Bern

Günstig wohnen in der Stadt

In verschiedenen Städten, Kantonen und selbst auf Bundesebene ist umstritten, ob die öffentliche Hand auf dem Wohnungsmarkt tätig sein soll. Eine Zürcher Studie besagt aber, dass damit gespart werden kann: Günstige Wohnungen senken den Bedarf an Unterstützungsleistungen.

Vor einem halben Jahr hat die Stadt Zürich ein deutliches Zeichen gesetzt. Mit einem Ja-Anteil von fast 80 Prozent haben die Stimmbürger 30 Millionen Franken für die so genannte Wohnbauaktion 2005 gutgeheissen. Das Geld wird in Wohnungen für unterste Einkommensschichten investiert: Baugenossenschaften erhalten zinsgünstige Darlehen, um Wohnungen gezielt verbilligen zu können. Aber auch die Stadt bekommt einen Anteil, damit sie ihre Liegenschaften günstiger vermieten kann. Auf diese Weise setzt die Stadt ihre bald 100 Jahre alte soziale und politische Tradition der Wohnraumförderung fort. 200 596 Wohnungen gab es Ende 2003 in der Stadt Zürich, jede vierte ist im Besitz der Stadt, einer Stiftung oder einer Genossenschaft und damit 15 bis 35 Prozent günstiger als vergleichbare Wohnungen auf dem Markt. Mit diesen Zahlen nimmt Zürich punkto sozialer Wohnförderung schweizweit einen Spitzenplatz ein. Die Stadt selbst besass Ende 2003 6746 Wohnungen, 3270 gehörten zudem einer von drei städtischen Stiftungen. Für ihre Wohnungen verlangt die Stadt lediglich eine Miete, welche die Kosten deckt und gibt sie damit meist günstiger ab als private Vermieter. Rund 3300 Wohnungen sind zudem subventioniert. Dort sind die Mietbedingungen allerdings sehr strikt und an Einkommen, Vermögen, Personenzahl und teilweise Alter geknüpft.

Studie in Zürich

Die Wohnförderungsstrategie der Stadt Zürich geht auf. Zu diesem Schluss kommt zumindest ei-

Günstige Wohnungen der städtischen Liegenschaften – wie im Berner Murifeldquartier – stehen nur Personen zu, die bestimmte Kriterien erfüllen.

Bild: Stefan Süess

ne Studie, welche im Jahr 2000 von der kantonalen Wohnbaukommission in Auftrag gegeben worden war. Sie besagt, dass günstige Wohnungen den Bedarf an Unterstützungsleistungen für Personen in schlechten finanziellen Verhältnissen vermindern. Daraus resultieren Einsparungen insbesondere bei den nach Bedarfsprinzip ausgerichteten individuellen Beiträgen der Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen zur AHV und IV. Aus der Studie geht hervor, dass sich die öffentliche Hand auch in Zukunft als Wohnungsmarktakteurin betätigen soll. Der Beitrag der bisherigen Wohnbauförderung sei relevant, nachhaltig und weise bisher ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis auf. Gemäss Zürichs Finanzvorsteher Martin Vollenwyder (FDP) sparen Bund, Kanton und Stadt dank den günstigeren Wohnungen von Stadt und Genossenschaft sowie dank den gezielt verbilligten Wohnungen jährlich 47 Millionen Franken an Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen. Für den Einzelnen sei es zudem ein ganz anderes Gefühl, wenn er die Wohnung selber bezahlen könne und nicht auf Sozialhilfe angewiesen sei, sagt Vollenwyder.

Kriterien für günstiges Wohnen

In Bern ist rund jede zehnte Wohnung im Besitz der Stadt oder einer Genossenschaft. Der Stadt beziehungsweise ihrem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gehören zurzeit 2615 der insgesamt rund 72 500 Wohnungen in Bern. Der Fonds – seit 1985 als gemeindeeigene Unternehmung für die Wohnungen zuständig – geriet Ende der 90er-Jahre in finanzielle Schwierigkeiten. Um wieder in die schwarzen Zahlen zu kommen, wurden damals 76 Liegenschaften verkauft und zudem sämtliche Mietzinse auf kostendeckendes Niveau angehoben, subventionierte Wohnungen bietet der Fonds seither keine mehr an. Trotzdem gilt von diesen 2615 Wohnungen rund ein Drittel als günstige Wohnungen, was heisst, dass die Zweizimmerwohnungen unter 700 und die Vierzimmerwohnungen unter 1100 Franken netto kosten. Die Wohnungen haben einen zum Teil tieferen Ausbaustandard, befinden sich in älteren Liegenschaften oder günstigen Quartieren. Sie sind über die ganze Stadt verstreut, teilweise in ganzen Siedlungen, teilweise in einzelnen Häusern. Um eine dieser günstigen Wohnungen zu erhalten, müssen auch hier die Mieterinnen und Mieter bestimmte Kriterien erfüllen. Sie müssen zum Beispiel seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Bern angemeldet sein, die Wohnung darf maximal ein Zimmer mehr haben als dauernd Personen anwesend sind und der monatliche Bruttolohn muss kleiner sein als der vierfache Bruttomietzins.

Initiative in Bern

Der Kanton Bern allerdings hat sich vor rund drei Jahren im Rahmen einer Sparmassnahme von der kantonalen Wohnbauförderung verabschiedet. Dagegen regte sich Protest und seit einem Jahr ist die Initiative «günstig wohnen» hängig, die diesen Entscheid rückgängig machen und die Wohnbauförderung wieder ankurbeln soll. Die Argumente des Initiativkomitees: Für tiefere Einkommensschichten machten die Mietkosten im Durchschnitt 36 Prozent des Haushaltsbudgets aus. Die öffentliche Hand schneide sich ins eigene Fleisch, wenn sie mit Unterstützungsgeldern auch noch teure Mieten finanziere. «Preisgünstiger Wohnraum statt Sozialhilfe», lautet deshalb das Motto der Initiative. Auch auf Bundesebene ist die Wohnbauförderung nicht unumstritten. Eine parlamentarische Initiative fordert, das Engagement des Bundes für die Wohnbauförderung sei einzustellen. Die Mehrheit der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates lehnt die Initiative allerdings ab, Zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften seien äusserst wichtig, um den Bau von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen sicherzustellen, begründet die Kommission ihre Haltung. Die ausgeprägte Wohnungsknappheit und die daraus resultierenden hohen Mietpreise rechtfertigten Massnahmen des Bundes auf diesem Gebiet mehr denn je, denn es gehe nicht an, dass in gewissen Haushalten ein grosser Teil des Einkommens von den Wohnkosten verschlungen werde.

Brigitte Walser