Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 7-8

Artikel: Wer sucht, der findet - auch eine billige Wohnung!?

Autor: Jacob, Elisabeth

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106499

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

Wer sucht, der findet – auch eine billige Wohnung!?

Für das erste Quartal 1997 stellen die renommierten Marktforscher im Immobilienbereich Wüest & Partner einen Preisrückgang von 1,8 Prozent bei den Mietwohnungen fest. Gleichzeitig steigt die Zahl der Angebote: Im gleichen Zeitraum wurden 148 000 Wohnungen zur Miete ausgeschrieben. Die Zahl der sofort verfügbaren Wohnungen ist jedoch im Vergleich zu Ende 1996 leicht zurückgegangen. Doch die Situation sieht nicht in der ganzen Schweiz gleich aus. In den Kantonen Waadt, Freiburg und Solothurn sind die Leerwohnungsbestände mit sechs bis sieben Prozent besonders hoch. Anders dagegen in Appenzell-Innerrhoden, wo der Leerbestand weniger als zwei Prozent beträgt. In den fünf grössten Städten der Schweiz hat sich hingegen der Preiszerfall ins Gegenteil verkehrt: 1991 waren die Mieten auf einen Tiefpunkt gefallen und bewegten sich unterhalb des Preisniveaus der Agglomerationen und Kleinstädte. Seither hat sich die Situation wieder verändert, so dass heute die Preise in den Agglomerationen tiefer sind als in den Städten. Die Differenz bewegt sich tendenziell zu Ungunsten der städtischen Mieten.

Ein Blick in die Tageszeitungen illustriert die trockenen Zahlen: Die Immobilienanzeiger bieten ein grosses Angebot an Wohnungen im mittleren Preisbereich. Ausserdem fällt auf, dass viele Bedingungen heute wegfallen. Zusätze in den Inseraten wie «nur an Nichtraucher», «keine Haustiere», «nur an CH-Bürger/in» sind kaum mehr zu finden, während noch vor drei bis vier Jahren derartige Bedingungen die Wohnungssuche für Mieter/innen einschränkten. Mitunter werden bei Neubauwohnungen zusätzliche Zückerchen angeboten: «Mietfrei während der ersten drei Monate», «wir bezahlen 1000 Franken an die Umzugskosten».

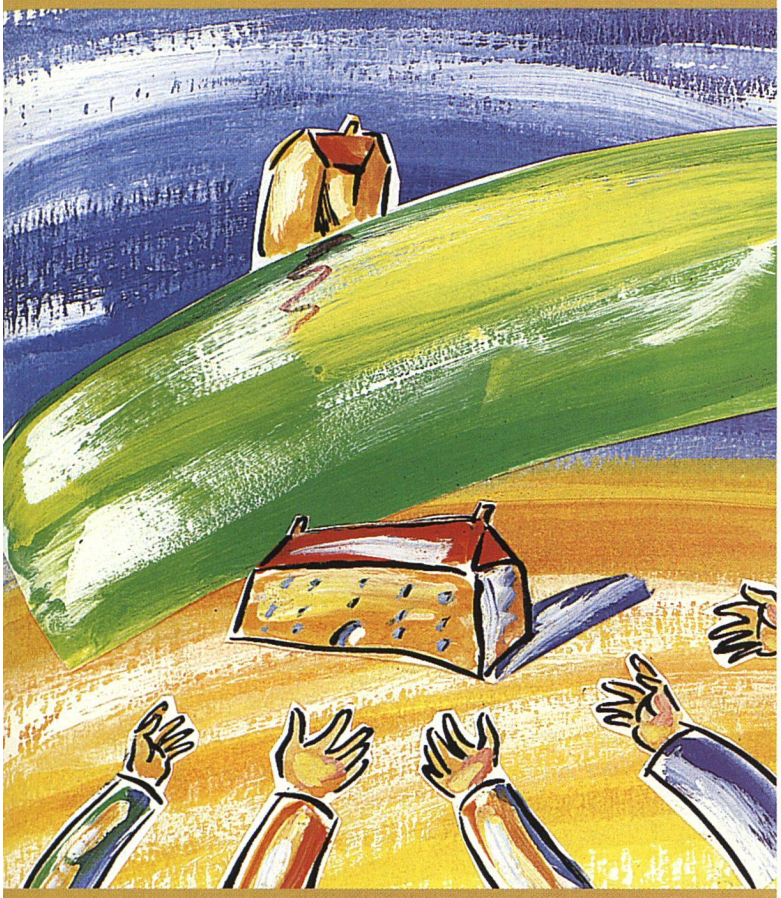
Wer aber profitiert von der gegenwärtigen Entspannung des Wohnungsmarktes? «All jene, die sich schon immer eine gute Wohnung leisten konnten», ist die ernüchternde Antwort von Peter Macher, Sekretär des Schweizerischen Mieter/innenverbandes. «Gesunken sind lediglich die Mieten im mittleren bis höheren Preissegment. Das gilt insbesondere auch für Neubauwohnungen, die in den 80er Jahren entstanden sind.»

Beat Hauser* und Carla Bernasconi empfanden die Wohnungssuche mit einem Neugeborenen als ziemlich mühsam. Sie fragten bei Genossenschaften an, doch da die beiden nicht verheiratet sind, konnten sie sich nicht überall auf die Warteliste setzen lassen. Deshalb suchten sie über Zeitungsinserate und fragten bei Bekannten an. Das junge Schweizer Paar war bereit, bis zu 1800 Franken monatlich an Miete zu zahlen. «Es gibt zwar eine grosse Auswahl an Wohnungen, aber wir möchten in einem Quartier wohnen, wo wir unser Kind später auch allein nach draussen gehen lassen können, ohne dass es gleich auf einer stark befahrenen Strasse steht», erzählt Beat Huber. Gesucht war eine schöne Vierzimmerwohnung in einem ruhigen Quartier der Stadt Zürich. Nach einem Jahr mehr oder weniger intensiver Suche haben sie vor kurzem eine passende Wohnung gefunden, die ihren Vorstellungen entspricht und erst noch in der Nähe von Kindergarten und Schule liegt.

Profitieren können aber auch jene Mieter/innen, die eine spezielle Wohnsituation suchen. Hausbesitzer/innen sind heute eher bereit, langjährige Mietverträge einzugehen, die Gründung von Hausgemeinschaften zu tolerieren, die Verwaltungsform zu ändern oder gar einer ganzen Gruppe von Mieter/innen ein Haus im Baurecht zu überschreiben.

Angleichung der Mieten

Stabil bis leicht steigend zeigt sich – trotz der ständig postulierten Marktentspannung – der Mietpreisindex. Das rührt daher, dass einerseits günstige bis mittlere Wohnungen eine stärkere Nachfrage erfahren und die Preise daher leicht gestiegen sind. Andererseits steigen die Mieten in Altbauten nach der Renovation. In den grossen Städten wird die zunehmende Wanderbewegung als Ursache dafür ausgemacht. Viele Mieter/innen müssen aufgrund kleinerer Einkommen oder Arbeitslosigkeit in eine billigere Wohnung mit bescheidenerem Standard umziehen. Von einer eigentlichen Entlastung des Marktes will Theresia Waser, Leiterin der Sozialen Wohnberatung in Zürich,



Genossenschaften sind für Kleinverdiener/innen die Adresse, um zu einer günstigen Wohnung zu kommen. Doch die Vermietungsreglemente verhindern vielfach schon eine Bewerbung.

nicht reden. «Es hat vielmehr eine Verschiebung stattgefunden. Heute ziehen mehr Schweizer/innen in günstige Wohnungen, weil sie sich im veränderten Markt besser zurechtfinden. Fremdsprachige – darunter auch viele mit Schweizerpass – leben nach wie vor in zu teuren Wohnungen und geraten dadurch in finanzielle Schwierigkeiten», erklärt sie. Die Wohnungssuche sei heute viel undurchsichtiger als früher: Viele Liegenschaftenverwaltungen haben ihre Wartelisten abgeschafft und sparen sich die Kosten für Inserate, denn ein Plakat im Fenster oder ein Transparent am Balkon ist billiger. Dadurch wird die Wohnungssuche für Menschen, die über wenig Zeit, Kontakte, Mobilität oder Deutschkenntnisse verfügen, zusätzlich erschwert. Allerdings räumt Theresia Waser ein, dass der Wohnungssuche schon immer etwas Willkürliches anhaftete.

Suche billige Wohnung!

Das Wartezimmer der sozialen Wohnberatung an der Ankerstrasse in Zürich füllt sich am Dienstagnachmittag schnell. Während eineinhalb Stunden werden Wohnungssuchende eingelassen, die hier die nötige Hilfe in Form von Adresslisten, Ratschlägen oder Schreibhilfe erhalten. Die Öffnungszeiten mussten derart beschränkt werden, da sonst die Beratungsstelle aus allen Nähten platzen würde. Zur Hälfte sind es fremdsprachige Menschen. Ebensoviele sind mit dem Stigma der Arbeitslosigkeit behaftet, was die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wesentlich erschwert. «Es kommen viele Leute zu uns, die in einer zu teuren Wohnung leben und nun eine billigere suchen. Wenn eine Familie von Arbeitslosigkeit betroffen ist und bereits zuvor mit einem bescheidenen Einkommen leben musste, so wird die Miete von 1800 Franken für eine Dreizimmerwohnung zu einer grossen Last», erklärt Theresia Waser, Leiterin der Sozialen Wohnberatung.
Listen mit freien Wohnungen sind hier nicht erhältlich. Die Wohnberater/innen geben lediglich Anleitungen, setzen sich gegebenenfalls bei einer Liegenschaftenverwaltung für

die Bewerber/innen ein – mehr können die Suchenden nicht erwarten. «Viele denken, dass sie nach einer Beratung bei uns gleich einen Schlüssel in die Hand gedrückt bekommen. Das ist aber ein Irrtum. Wir geben lediglich Hilfe zur Selbsthilfe», umschreibt Theresia Waser ihren Dienst.

Arbeitslosigkeit erschwert die Suche

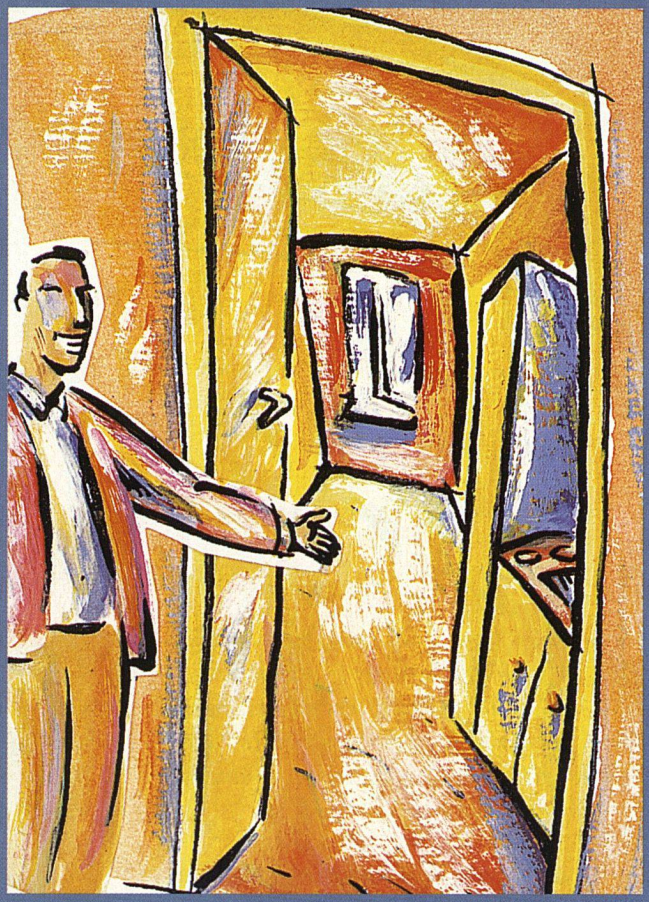
Viele der Wohnungssuchenden haben trotz entspannter Lage auf dem Wohnmarkt kaum Chancen, ein ihren finanziellen Verhältnissen entsprechendes Angebot zu finden. Für die 45jährige Schweizerin Anita Huber* beispielsweise ist die Suche nach einer Wohnung derzeit nur eines von vielen existentiellen Problemen: «Ich bin daran, mich von meinem Ehemann zu trennen, bin gleichzeitig arbeitslos und musste mich einer schweren Operation unterziehen.» Die gesundheitlichen Probleme erfordern einen nochmaligen, längeren Spitalaufenthalt, so dass sie gar nicht in der Lage ist, ihrer Stempelpflicht als Arbeitslose nachzukommen. «Bis die Abklärungen mit der IV beendet sind, wird noch eine Weile vergehen. Während dieser Zeit ist es für mich schwierig, eine Wohnung zu suchen, da ich nicht weiss, in welchen finanziellen Verhältnissen ich künftig leben werde.» Frau Huber belasten die mehrfachen existentiellen Probleme derart, dass sie unter Schlaflosigkeit und Ängsten leidet. Seit zwei Monaten ist sie intensiv auf Wohnungssuche, weil aber nichts klar ist in finanzieller Hinsicht, hat sie grosse Schwierigkeiten, eine Einzimmerwohnung für maximal 900 Franken zu finden.

Milan Simonic* lebt seit 27 Jahren in der Schweiz und steht heute kurz vor der Pensionierung. Aus gesundheitlichen Gründen musste er bereits vorzeitig seinen Beruf aufgeben. Zusammen mit seiner fünfköpfigen Familie lebt er zur Zeit in einer äusserst günstigen Wohnung. Er bezahlt lediglich 600 Franken für die fünf Zimmer in einem Altbau. Allerdings nicht mehr lange. Der Vermieter hat einen Umbau angekündigt, der die Miete drei- bis viermal teurer werden lässt. Milan Simonic hat noch zwei Monate Zeit, eine neue Wohnung zu finden. Seit Monaten schaut er sich Wohnungen an, aber das Misstrauen der Vermieter/innen sei gross. «Die Tatsache, dass wir Ausländer/innen sind, spielt eine Rolle», glaubt Simonic. «Das wird uns zwar nicht gerade ins Gesicht gesagt, aber es heisst jeweils sehr schnell, ‹diese Wohnung ist schon besetzt›.»

Abbas Georgianis* ist ein 35jähriger Flüchtling aus Georgien und lebt mit seiner Frau und seinem zweijährigen Kind in einer Containersiedlung in einer Gemeinde am Zürichsee. Die Verhältnisse seien beengend und keineswegs ideal mit einem Kleinkind. «Wir müssen bei unseren Mitbewohner/innen ständig wegen lauter Musik oder nächtlicher Diskussionen reklamieren. Die benehmen sich teilweise wie in den Ländern, aus denen sie herkommen», meint Georgianis. Weil er erst seit wenigen Monaten in der Schweiz lebt, erhofft er sich bei der Wohnberatung Auskünfte, wie er die Suche erfolgreich anpacken soll. Seine Vorstellungen sind bescheiden: «Ich bin zufrieden mit einer Einzimmerwohnung für meine Familie.» Allerdings wird das Sprachproblem vorerst noch das grösste Hindernis sein, denn Abbas spricht zwar recht gut Englisch, aber bis jetzt noch kaum Deutsch.

Der 23jährige Martin* lebt derzeit auf dem Campingplatz am See: «Ich bin aus dem Ausland zurückgekommen und muss mir nun eine Loge suchen.» Auf Anraten seiner Beiständin versucht er, in einer Wohngemeinschaft des Begleiteten Wohnens ein Zimmer zu finden. Martin stürzt immer wieder mit Drogen ab und versucht seiner Sucht mit Entziehungskuren zu entkommen. Seine Chancen, etwas zu finden, sind trotzdem intakt. «Zur Zeit stehen viele Einzimmerwohnungen oder Einzelzimmer leer. Die Vermieter/innen haben Schwierigkeiten, sie zu vermieten, so dass uns Angebote gemeldet werden und wir in diesem Bereich eine Liste führen. Das Überangebot an Kleinwohnungen hatte einen Preiszerfall zur Folge. Während noch vor ein bis zwei Jahren 1100 bis 1300 Franken verlangt wurde, sind heute Einzimmerwohnungen für 600 bis 700 Franken erhältlich», erklärt Theresia Waser. Selbst in den Herbergen von Pfarrer Sieber oder in den Wohngemeinschaften des Begleiteten

«Während die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ihrer Verantwortung nachkommt und in ihren Wohnungen einen Ausländer/innenanteil von dreissig Prozent hat, sperren sich die Genossenschaften und glauben, mit acht bis zehn Prozent bereits überfremdet zu sein.»



«Zur Zeit stehen viele Einzimmerwohnungen oder Einzelzimmer leer. Die Vermieter/innen haben Schwierigkeiten, sie zu vermieten, so dass uns Angebote gemeldet werden und wir in diesem Bereich eine Liste führen. Das Überangebot an Kleinwohnungen hatte einen Preiszerfall zur Folge.»

Wohnens hat sich die Lage merklich entspannt. Während früher Wartelisten mit an die hundert Personen geführt wurden, sind heute sofort Betten und Zimmer erhältlich. Für Martin bedeutet dies: gute Chancen auf dem Wohnungsmarkt trotz Drogensucht.

Und die Genossenschaften?

In der Stadt Zürich sind von insgesamt 180 000 Wohnungen deren 33 800 im Besitz von Baugenossenschaften. Es sind grösstenteils günstige Wohnungen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist die grösste mit 3600 Wohnungen. Sie bietet Wohnungen an, die durchschnittlich zwischen 700 und 1100 Franken monatlich kosten. Eine Studie des Soziologischen Instituts stellte kürzlich fest, dass die Bewohner/innen 27 Prozent ihres monatlichen Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben. Das heisst, viele Mieter/innen leben von kleinen Einkommen oder Renten. Genossenschaften sind also für Kleinverdiener/innen *die* Adresse, um zu einer günstigen Wohnung zu kommen. Doch die Vermietungsreglemente verhindern vielfach schon eine Bewerbung. Änderungen von Vermietungsreglementen sind zwar in vielen Genossenschaften derzeit in Diskussion oder kürzlich beschlossen worden. Peter Macher moniert, die Diskussionen verliefen zu statisch. Mit der Verschärfung der Marktlage im Sektor der günstigen Wohnungen ortet er für die Zukunft massive Probleme und soziale Spannungen. Kommt noch dazu, dass von den rund zwei Millionen Mietwohnungen in der Schweiz 86 Prozent in Altbauten zu finden sind, die in den nächsten Jahren teilweise saniert werden müssen.
Kritik an der Vermietungspraxis der Genossenschaften äussert auch Theresia Waser: «Sie sind nicht bereit, ihrer sozialen Aufgabe nachzukommen. Allerdings gibt es auch positive Ausnahmen. Viele Wohnungssuchende können sich gar nicht erst bewerben. Während die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ihrer Verantwortung nachkommt und in ihren Wohnungen einen Ausländer/ innenanteil von

30 Prozent hat, sperren sich die Genossenschaften und glauben, mit acht bis zehn Prozent bereits überfremdet zu sein.» Insbesondere Ausländer/innen mit Bewilligung B, die seit fünf bis zehn Jahren in der Schweiz leben, werden mit den Vermietungsreglementen benachteiligt. Besonders betroffen sind Familien mit mehreren Kindern. Eine Zusammenarbeit mit dem Sozialdepartement, wie sie in anderen Städten der Schweiz besteht, existiert in Zürich nicht. «Wir wünschen uns eine stärkere Zusammenarbeit. Ich deponiere seit neun Jahren diese Klagen und finde einfach kein Gehör», bemängelt Theresia Waser.

Neues Vermietungsreglement

Die ABZ kommt dieser Klage mit einem neuen Vermietungsreglement, das Ende März 1997 in Kraft gesetzt wurde, entgegen. Derzeit sind die Ausführungsbestimmungen in Diskussion, so dass voraussichtlich im Herbst das neue Reglement in die Praxis umgesetzt wird. Der Begriff Ausländer/in wird darin fehlen und soll künftig kein Kriterium mehr bei der Bewerbung sein. Ein Minimum an Integration, die sprachliche Verständigung nämlich, wird allerdings Voraussetzung sein. Auch die Erfüllung von Quoten werde fallengelassen, sagt Bruno Suhner von der Geschäftsstelle der ABZ. Allerdings sei dieser Punkt nicht unumstritten. Die Bestimmungen müssen allerdings nicht von der Basis abgesegnet werden, sondern werden vom Vorstand erlassen. Weiter heisst es im fortschrittlichen Vermietungsreglement, dass eine festgelegte Anzahl Wohnungen «an anerkannte, im Bereich der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätige Institutionen vermietet» wird. Wie gross die Zahl sein wird, ist derzeit noch in Diskussion. Die ABZ arbeitet bereits mit einigen sozialen Institutionen wie dem Schweizerischen Arbeiter/innenhilfswerk (SAH), dem Verein für Jugendwohnungen, Behindertenorganisationen und der Wohnraumvermittlung Domicil zusammen. Eine kleine Anzahl an Wohnungen wird schon für sozial Benachteiligte bereitgestellt, künftig sollen es aber mehr sein. Ob die ABZ auch mit dem städtischen Sozialdepartement zusammenarbeiten wird, ist noch nicht klar.

In Bern scheint die Zusammenarbeit besser zu klappen. Max Brüllmann, Geschäftsführer der Familienbaugenossenschaft, arbeitet mit dem Sozialamt zusammen, denn «heute kann jede/r in soziale Not geraten». Die Erfahrungen mit Mieter/innen, die auf eine Empfehlung des Sozialamtes in einer Genossenschaftswohnung leben, sind sowohl gut als auch schlecht: «Genau wie bei anderen Mieter/innen auch.» Punkto Ausländer/innenanteil hält sich die Familienbaugenossenschaft an folgende Richtlinien: «In der Schweiz leben etwa 20 Prozent Ausländer/innen. Wir versuchen, dies auch in unseren Häusern einzuhalten, achten aber darauf, dass die Durchmischung gut ist.» Brüllmann hat beobachtet, dass insbesondere bei Schweizer Familien mit Kindern einige Quartiere mit einem hohen Anteil an Ausländer/innen unbeliebt sind, da die Befürchtung besteht, deutschsprachige Kinder würden in der Schule zu wenig gefördert. «Wir haben deshalb gewisse Schwierigkeiten, diese Wohnungen zu vermieten.» Eine Beobachtung, die auch in anderen grossen Städten gemacht wird. Die Tendenz zur Ghettobildung konnte teilweise mit den von den Genossenschaften erlassenen Quoten verlangsamt werden. Andere Massnahmen im Bereich Politik, Verkehr, Freizeit und Schule sind nötig, um die von vielfältigen Problemen belasteten Quartiere für die Wohnbevölkerung attraktiver zu gestalten. [eXtra]

*Namen geändert