



Armutsstrategie, 1. Campus Day vom 22. Juni 2026

## Faktenstudio «Wohnen und Armut»

### Ausgangslage

- Das Wohnen gehört den **grössten Ausgabenposten** im Haushaltbudget. Hohe Wohnkosten können Menschen in finanzielle Prekarität bringen und zu empfindlichen Einschränkungen in anderen Lebensbereichen zwingen (z.B. Ernährung, Kleidung).
- Die Wohnsituation und die Wohnungssicherheit haben einen grossen Einfluss auf die **Lebensqualität**. Die Wohnung ist ein privater Rückzugsort und verortet Menschen in einer Nachbarschaft und einem Quartier. Die Wohnsituation kann kritische Lebenslagen lindern – oder umgekehrt verschärfen.
- Bund und Kantone setzen sich gemäss Bundesverfassung dafür ein, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine **angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen** finden können» (Art. 41 Abs. 1 Bst. e).

### Facts & Figures

- **Zunehmende Wohnungsknappheit:** Die Leerwohnungsziffer ist seit 2020 von 1.7% auf 1.0% (2025) gesunken. Ein Wert unter 1% gilt als klare Wohnungsknappheit. Besonders angespannt ist die Lage in grösseren Städten und in Tourismusgebieten (Berggebiete).
- **Steigende Belastung durch Wohnkosten:** Vor allem für einkommensschwache Haushalte ist die Belastung durch Wohnkosten in den vergangenen Jahren gestiegen. Besonders schwierig ist die Situation bei einem Wohnungswechsel (z.B. Umzugskosten, Doppelzahlungen, Kaution, höhere Mieten). Die meisten armutsbetroffenen Menschen (90%) leben in einer Wohnung, deren Kosten mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen (2023).
- **Einbussen bei Wohnqualität:** Armutsbetroffene leben häufiger als andere in überbelegten Wohnungen (14% vs. 6%). Sie sind auch öfter von Lärm (23% vs. 17%) und Umweltverschmutzung betroffen (z.B. Rauch, Russ, Staub, Gestank; 12% vs. 8%).
- **Wohnkosten bei Ergänzungsleistungen zur AHV/IV...:** Die EL zur AHV/IV übernehmen die Bruttomiete bis zu einem gesetzlich festgelegten Höchstbetrag. Aktuell liegt dieser für ein Ehepaar ohne Kinder zwischen 1680 und 1860 CHF pro Monat (abhängig von Wohnregion). Liegt die Miete darüber, so müssen die betroffenen Personen selbst dafür aufkommen.
- **... und in der Sozialhilfe:** In der Sozialhilfe legen die Sozialbehörden Mietzinslimiten fest. Werden diese überschritten, so muss der Sozialdienst entscheiden, ob ein Wohnungswechsel zumutbar ist. Gemäss den Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) wird der zu hohe Mietbetrag so lange übernommen, bis eine günstigere Lösung zur Verfügung steht. Das praktische Vorgehen der einzelnen Sozialdienste kann sich bei Bestimmung und Vollzug der Mietzinslimiten stark unterscheiden.

- **Wohnungslosigkeit und prekäre Wohnsituationen:** Kritische Wohnsituationen umfassen ein breites Spektrum. Dazu gehören provisorische Unterkünfte (z. B. Wohnwagen, Abbruchhäuser), instabile Wohnverhältnisse (z. B. befristetes Wohnen bei Freunden oder Verwandten) sowie institutionelle Übergangslösungen (z. B. Notunterkünfte oder temporäre Wohnangebote). Von Obdachlosigkeit im engeren Sinn spricht man, wenn Menschen im öffentlichen Raum übernachten oder in Notunterkünften leben. Diese Form stellt jedoch nur die sichtbarste Spitze der Wohnungsnot dar. Die Zahl der obdachlosen Menschen in der Schweiz wird auf rund 2000 bis 4000 geschätzt.

### Handlungsansätze & Massnahmen – Wo stehen wir heute?

- **Aktionsplan Wohnungsknappheit:** Der im Februar 2024 verabschiedete Aktionsplan empfiehlt über 30 Massnahmen in drei Themenfeldern (Innentwicklung qualitativ umsetzen, Verfahren stärken und beschleunigen, genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen).
- **Wohnraumförderungsgesetz (WFG):** Der Bund fördert Schweiz günstigen Wohnraum vor allem über zinsgünstige Darlehen (Fonds de roulement), Bürgschaften und verbürgte Anleihen. Entscheidend für die Entstehung von preisgünstigem Wohnraum ist aber letzten Endes die kommunale und kantonale Wohnraumpolitik.
- **Ergänzungsleistungen:** In den EL wurden die Maximalbeträge für das Wohnen neu geregelt und erhöht (in Kraft seit 2021). Als Richtschnur dient, dass auf diese Weise die Mieten von mindestens 90% der EL-Beziehenden vollständig gedeckt sind.
- **Individuelle Wohnhilfe der Kantone und Gemeinden:** Von den EL zur AHV/IV abgesehen, leistet der Bund keine direkte Wohnhilfe für einzelne Personen oder Haushalte. Die Situation in Kantonen und Städten unterscheidet sich stark. Systematisch lassen sich die folgenden kantonalen und kommunalen Instrumente unterscheiden:
  - a) Subjekthilfe (individuelle finanzielle Unterstützung von Haushalten)
    - Direkte Wohnkostenzuschüsse an finanzschwache Haushalte
    - Übernahme von Garantien gegenüber Vermietern
    - Frühinterventionen bei Mietrückständen
    - Sozialhilfe- und EL-Leistungen mit Wohnkostenanteil
  - b) Objekthilfe (Förderung des Wohnungsangebots)
    - Subventionierung von günstigen Mietwohnungen
    - Bereitstellung und Vermietung von Sozialwohnungen
    - Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger
  - c) Kombinierte und ergänzende Massnahmen
    - Notunterkünfte und Notwohnungen
    - «Housing First»-Ansätze
    - Beratung bei Wohnfragen, Unterstützung bei Wohnungssuche
    - Wohnbegleitung, Stärkung von Wohnkompetenzen
    - Mediation bei schwierigen Mietverhältnissen

### Trends – Was zeichnet sich ab?

- **Angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hält an:** Baubewilligungen und -gesuche nehmen zwar wieder zu, dürften aber mittelfristig nicht ausreichen, um mit dem Haushaltswachstum Schritt zu halten. Der Druck auf einkommensschwache Haushalte dürfte weiter hoch bleiben oder zunehmen.
- **Demografische Entwicklungen verstärken die Nachfrage:** Die Zahl der Haushalte wächst schneller als die Bevölkerung (natürliches Wachstum und Migration), insbesondere durch mehr Einpersonenhaushalte und die Alterung der Gesellschaft (seltene Wechsel trotz reduzierter Haushaltsgrösse).
- **Wohnen wird zunehmend zum zentralen Handlungsfeld** – nicht nur als Kostenposition im Haushaltsbudget. Fachdebatten betonen, dass ohne eine Verbesserung der Wohnsituation viele andere Massnahmen (z.B. Ausbildung, Arbeitsintegration, Gesundheitsförderung) nur begrenzt Wirkung entfalten.
- **Integrierte Handlungsansätze:** Strategien, die finanzielle Unterstützung, Wohnvermittlung und Begleitung verbinden, gewinnen an Bedeutung. Gleichzeitig rücken auch Wohnkompetenz und Information über den Mietmarkt stärker ins Zentrum, besonders für Personen mit geringen Marktkenntnissen oder schwachen Netzwerken.
- **Krisen verstärken Ungleichheiten:** Mietrückstände und Zwangsräumungen nehmen zu. Armutsbetroffene Haushalte verfügen über wenig Resilienz gegenüber Einkommensausfällen und steigenden Mieten. Der Umgang mit Wohnungsverlust, Zwangsräumungen und Übergangsformen wird wichtiger.

### Challenges – Wo liegen die zentralen Herausforderungen?

- **Segmentierter Mietmarkt mit ungleichen Zugängen:** Der Mietwohnungsmarkt ist stark segmentiert: Bestandesmieten sind oft deutlich tiefer als Neumieten (führt zu Lock-in-Effekt), genossenschaftliches Wohnen bleibt einer begrenzten Gruppe zugänglich, und ein Teil des Marktes funktioniert über informelle Netzwerke. Zentrale Herausforderung ist es, in diesem Mosaik bezahlbare Zugänge zu schaffen ohne Eigentumsrechte und bewährte Modelle wie Genossenschaften grundsätzlich in Frage zu stellen.
- **Mismatch zwischen Angebot und Bedarf:** Nicht nur die Menge, sondern auch die Struktur des Wohnungsangebots (z.B. Wohnungsgrösse) passt oft nicht zur Nachfrage. Armutsbetroffene Haushalte sind häufig auf jene Segmente angewiesen, in denen die Mieten am höchsten und die Auswahl am kleinsten ist.
- **Knappheit und langsamer Wohnungsbau:** Die Schweiz bewegt sich in Richtung struktureller Wohnungsknappheit. Neubau und Verdichtung halten mit der Nachfrage nicht Schritt; Bewilligungsverfahren, Nutzungskonflikte, hohe Baukosten und Widerstände gegen Verdichtung bremsen den Ausbau von preisgünstigem Wohnraum.
- **Zielkonflikte zwischen Klima, Bau und Sozialem:** Energiesanierungen und Verdichtung sind klimapolitisch notwendig, führen aber oft zu höheren Mieten oder Ersatzneubauten. Ohne soziale Flankierung drohen Verdrängungseffekte.
- **Bodenmarkt und preisgetriebene Dynamiken:** Bauland ist knapp und wird zunehmend als Anlagegut gehandelt. Bodenpreise steigen teils unabhängig von der Nutzung und treiben die Kosten für Neubau und damit die Wohnkosten. Die Herausforderung besteht darin, Bodenverfügbarkeit und Preisentwicklung stärker am wohnpolitischen Bedarf und an preisgünstigem Wohnraum auszurichten.

Wichtige Quellen:

- Bundesamt für Sozialversicherungen (2025): Armut in der Schweiz im Überblick. Armutsmonitoring der Schweiz. Bericht 2025. Bern, S. 100-102.
- Bundesamt für Wohnungswesen (2025): Die Lage auf dem Wohnungsmarkt 2025/4.
- Beyeler, Michelle (2025): Die Sozialhilfe in Zeiten der Wohnungsnot: Entwicklungen, Herausforderungen und Handlungsansätze. In: Städteinitiative Sozialpolitik (Hg.): Sozialhilfe in Schweizer Städten. Die Kennzahlen 2024 im Vergleich, S. 49–64.
- Beck, Lukas; Sarah Fuchs; Matthias Thoma; Eveline Althaus; Michaela Schmidt; Marie Glaser (2018): Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte. Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden. Nationales Programm zur Prävention und Bekämpfung von Armut; Bundesamt für Sozialversicherungen. Bern.
- Drilling, Matthias; Küng, Magdalena; Mühlethaler, Esther; Dittmann, Jörg (2022): Obdachlosigkeit in der Schweiz. Verständnisse, Politiken und Strategien der Kantone und Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Bern.