

Papier de position sur le logement

Positionspapier zum Thema Wohnen

Le logement des jeunes est plus que jamais mis en péril. En 2025, en Suisse, deux problèmes sont prédominants et non-négligeables.

Premièrement, la précarisation des étudiant·e·s est toujours plus forte. En effet, au regard des derniers chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS), les étudiant·e·s passent en moyenne un tiers de leur temps actif à exercer une activité rémunérée. Par ailleurs, 72 % de celles et ceux-ci doivent, pour leur survie, exercer une activité rémunérée, dont près de 40 % avec un taux d'activité supérieur à 40 %. Il n'est question ici que de l'activité rémunérée qui représente seulement 42 % des revenus des étudiant·e·s, sans compter la dépendance à la famille à hauteur de 50 % des ressources. Les bourses et prêts, eux, ne représentent que 4 % des ressources de l'ensemble des étudiant·e·s. En termes de personnes touchées, seuls environ 6 % des étudiant·e·s reçoivent une bourse ou un prêt d'études accordé par le canton. La précarisation croissante des étudiant·e·s est un fait qui ne peut être débattu et qui doit être combattu. Il est nécessaire de lutter de tous les moyens pour que les étudiant·e·s cessent de survivre mais puissent vivre dignement, sans avoir à cumuler emplois et études pour les plus précaires et entrer dans le cercle vicieux de l'inégalité patrimoniale (les étudiant·e·s plus fortuné·e·s ont plus de temps pour étudier et, en sortie d'école, auront un meilleur salaire).¹

En second lieu, bien que lié au premier point, le logement constitue une source

Die Wohnsituation junger Menschen ist mehr denn je gefährdet. Im Jahr 2025 stehen in der Schweiz zwei nicht zu vernachlässigende Probleme im Vordergrund.

Erstens nimmt die Prekarisierung der Studierenden immer weiter zu. Den neuesten Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) zufolge verbringen Studierende durchschnittlich ein Drittel ihrer aktiven Zeit mit einer bezahlten Tätigkeit. Zudem müssen 72 % von ihnen, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten, einer bezahlten Tätigkeit nachgehen, davon fast 40 % mit einem Beschäftigungsgrad von über 40 %. Dabei geht es hier nur um die bezahlte Tätigkeit, die lediglich 42 % des Einkommens der Studierenden ausmacht, ohne die Abhängigkeit von der Familie zu berücksichtigen, die 50 % der Ressourcen ausmacht. Stipendien und Darlehen machen hingegen nur 4 % der Ressourcen aller Studierenden aus. Was die Anzahl begünstigter Personen angeht, so erhalten nur etwa 6 % der Studierenden ein vom Kanton gewährtes Stipendium oder Studiendarlehen. Die zunehmende Prekarisierung der Studierenden ist eine unbestreitbare Tatsache, die bekämpft werden muss. Es ist notwendig, mit allen Mitteln dafür zu kämpfen, dass die Studierenden nicht mehr nur überleben, sondern in Würde leben können, ohne dass die am stärksten benachteiligten unter ihnen Arbeit und Studium miteinander vereinbaren müssen und in den Teufelskreis der Vermögensungleichheit geraten (wohlhabendere Studierende

¹ Situation sociale et économique des étudiants, OFS - SSEE, 27.02.2025

non-négligeable d'angoisse et de difficultés pour les étudiant·e·s. En effet, selon les mêmes sources, 40 % des étudiant·e·s dépendent encore du logement parental, car il est plus simple et plus économique d'y vivre plutôt que de trouver un appartement seul (seuls 12 % des étudiant·e·s sont dans cette situation), une colocation (19 %), un foyer d'étudiant·e·s (11 %) ou avec partenaire et/ou enfant(s) (18 %).²

Le nombre d'étudiant·e·s dépendant de leurs parents a évolué : en 19 ans, il a augmenté de 3 points de pourcentage, marquant une plus grande précarisation de celles et ceux-ci.

Par ailleurs, la problématique de la spéculation immobilière est en lien direct avec le problème sus-exposé, tout comme la difficulté qu'ont les villes à trouver des investisseurs.³

À travers ce papier de position, il sera analysé pourquoi les étudiant·e·s ont plus de difficulté à trouver un logement, tant en raison de la crise du marché national de l'immobilier urbain (I), que des difficultés rencontrées spécifiquement par les étudiant·e·s (II). Enfin, l'UNES exposera ses revendications quant à la lutte contre les problèmes de logements directement liés aux étudiant·e·s (III).

haben mehr Zeit zum Studieren und werden nach dem Studium ein höheres Gehalt erhalten).²⁰

Zweitens stellt die Wohnsituation, obwohl sie mit dem ersten Punkt zusammenhängt, eine nicht zu vernachlässigende Quelle von Ängsten und Schwierigkeiten für Studierende dar. Tatsächlich sind laut denselben Quellen 40 % der Studierenden noch auf die elterliche Wohnung angewiesen, da es einfacher und kostengünstiger ist, dort zu wohnen, als sich allein eine Wohnung zu suchen (nur 12 % der Studierenden leben alleine), in einer Wohngemeinschaft (19 %), in einem Studentenwohnheim (11 %) oder mit Partner:in und/oder Kind(ern) (18 %) zu leben.²¹

Die Zahl der von ihren Eltern abhängigen Studierenden hat sich verändert: Innerhalb von 19 Jahren ist sie um 3 Prozentpunkte gestiegen, was auf eine zunehmende Prekarisierung dieser Gruppe hindeutet.

Darüber hinaus steht die Problematik der Immobilienspekulation in direktem Zusammenhang mit dem oben dargestellten Problem, ebenso wie die Schwierigkeiten der Städte, Investoren zu finden.²²

In diesem Positionspapier wird analysiert, warum es für Studierende schwieriger ist, eine Unterkunft zu finden, sowohl aufgrund der Krise auf dem nationalen städtischen Immobilienmarkt (I) als auch aufgrund der spezifischen Schwierigkeiten, mit denen Studierende konfrontiert sind (II).

² Ibid.

³ OFL, UVS, *Politique du logement des villes et des communes urbaines : besoins et défis, résultats d'une enquête*, Wüestpartner (édit.) Zurich, 4 mai 2023, N. 3.3

²⁰ Soziale und wirtschaftliche Lage der Studierenden, BFS – SSEE, 27.02.2025

²¹ Ebd.

²² BWO, SSV, *Wohnpolitik der Städte und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen, Ergebnisse einer Umfrage*, Wüestpartner (Hrsg.) Zürich, 4. Mai 2023, Nr. 3.3

Schliesslich wird der VSS seine Forderungen zur Bekämpfung der direkt mit Studierenden verbundenen Wohnungsprobleme darlegen (III).

I. Le marché national de l'immobilier urbain en crise

De manière générale, le marché national de l'immobilier urbain est en crise, nous atteignons un niveau de pénurie, créant une hausse de loyers dans les grandes villes (A). Il sera alors question de comparer les différents taux de vacances dans les cantons suisses pertinents, où se trouvent la majorité des hautes écoles (B).

A. La chute du taux de logements vacants et la hausse de loyers

Le 9 septembre 2025, nous apprenions via un communiqué de presse de l'Office fédéral du logement (OFL) que le taux de logements vacants a atteint 1 %. En effet, en seulement un an, la Suisse a perdu 6,8 % de logements vacants (maisons individuelles comprises)⁴. Cette chute n'est pas sans conséquences : le parc immobilier subissant une plus grande demande que l'offre, les spéculateurs immobiliers et les bailleurs-esses ⁵[OFL]. Dans toute la Suisse, les locataires ont payé, en 2024, plus de 10 milliards de francs en trop. Dès lors, la chute du taux de logements vacants est la cause de l'augmentation

I. Der nationale städtische Immobilienmarkt in der Krise

Generell befindet sich der nationale städtische Immobilienmarkt in einer Krise; wir erreichen ein Ausmass an Knappheit, das zu steigenden Mieten in den Grossstädten führt (A). Es geht daher darum, die verschiedenen Leerstandsquoten in den relevanten Schweizer Kantonen zu vergleichen, in denen sich die Mehrheit der Hochschulen befinden (B).

A. Der Rückgang der Leerstandsquote und der Anstieg der Mieten

Am 9. September 2025 erfuhren wir aus einer Pressemitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), dass die Leerstandsquote 1 % erreicht hat. Tatsächlich hat die Schweiz in nur einem Jahr 6,8 % der leerstehenden Wohnungen (einschliesslich Einfamilienhäuser) verloren²³. Dieser Rückgang bleibt nicht ohne Folgen: Da die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt, nutzen Immobilienspekulant:innen und Vermieter:innen die Situation aus, um die Mieten missbräuchlich in die Höhe zu treiben, da sie darauf setzen, dass kaum

⁴ OFS, Dénombrement des logements vacants au 1er juin 2025, Berne, le 9 septembre 2025

⁵ OFS, *Indice des loyers du logement*, Berne 2025

²³ BFS, Erhebung der leerstehenden Wohnungen per 1. Juni 2025, Bern, 9. September 2025

des loyers, tout comme la demande extrêmement forte qui en résulte permet aux bailleurs-esses de fixer des loyers abusifs, et ce d'autant plus dans les grandes villes.

En décembre 2025, le 24 heures titrait "les loyers grimpent de 2,8 % en Suisse"⁶. En effet, selon [homegate.ch](https://www.homegate.ch), les loyers ont augmenté de 2,8 % en moyenne annuelle. Les cantons de Lucerne et Genève y ont vu une augmentation de 5 % chacun.

rechtliche Mittel zur Anfechtung solcher missbräuchlichen Mietzinse ergriffen werden. Das BFS bestätigt, dass die Mieten parallel zum Rückgang der Leerstandsquote innerhalb von neun Jahren um 14 % gestiegen sind²⁴. In der gesamten Schweiz haben die Mieter:innen im Jahr 2024 mehr als 10 Milliarden Franken zu viel bezahlt.

Der Rückgang der Leerstandsquote ist somit die Ursache für den Anstieg der Mieten, ebenso wie die daraus resultierende extrem hohe Nachfrage es den Vermieter:innen ermöglicht, missbräuchliche Mieten festzulegen, und dies umso mehr in den Grossstädten.

Im Dezember 2025 titelte die Zeitung «24 heures»: «Mieten steigen in der Schweiz um 2,8 %»²⁵. Tatsächlich sind die Mieten laut [homegate.ch](https://www.homegate.ch) im Jahresdurchschnitt um 2,8 % gestiegen. In den Kantonen Luzern und Genf betrug der Anstieg jeweils 5 %.

B. Les taux de vacances dans les grandes villes

“Même des étudiant·e·s issu·e·s de familles aisées peinent à trouver un toit à cause de la pénurie”⁷

Le Conseil fédéral affirme que, si le taux de logements vacants se situe entre 1,5 % et 1 %, il est question de situation de pénurie de logements. En dessous de ce montant minimal, nous entrons dans une situation dite "très tendue" qui a des conséquences sur le plan social,

B. Leerstandsquoten in den Grossstädten

„Selbst Studierende aus wohlhabenden Familien haben aufgrund der Knappheit Mühe, eine Unterkunft zu finden“²⁶

Der Bundesrat stellt fest, dass bei einer Leerstandsquote zwischen 1,5 % und 1 % von einer Wohnungsknappheit gesprochen wird. Unterhalb dieses Mindestwerts befinden wir uns in einer sogenannten „sehr angespannten“ Situation, die soziale, ökologische und wirtschaftliche Folgen

⁶ <https://www.24heures.ch/loyers-hausse-de-2-8-en-suisse-selon-homegate-ch-947121523990>

⁷ Propos de l'ALJF (association de logement de jeunes en formation), dans l'article "Des étudiants en quête de toit, désespérément", 20 minutes, 22.09.2023.

²⁴BFS, Mietpreisindex, Bern 2025

²⁵ <https://www.24heures.ch/loyers-hausse-de-2-8-en-suisse-selon-homegate-ch-947121523990>

²⁶ Stellungnahme der ALJF (Vereinigung für die Unterbringung von Jugendlichen in Ausbildung) im Artikel „Studierende auf verzweifelter Suche nach einer Unterkunft“, 20 minutes, 22.09.2023.

écologique et économique⁸. Depuis 2020, l'offre de logements vacants est passée de 1,72 % à 1,08 % en 2024⁹.

Il convient dès lors d'analyser le taux de vacances d'un panel de cantons (et non de villes, car les données y relatives n'existent pas), lieux où la majorité des étudiant-e-s se trouvent dans le cadre de leur activité académique, tout en sachant que les lieux dans lesquels les appartements sont le moins vacants sont les villes et les lieux de passages fortement demandés, notamment à proximité des hautes écoles.

Genève compte entre 0,39 et 0,25 % de logements vacants respectivement pour un 1-2 pièces et un 2 ½ - 3 pièces¹⁰. Le Conseil d'Etat a été contraint d'admettre la situation de pénurie qui, dans le canton de Genève, contrairement à la situation fédérale, se situe à 2 % de logements vacants. Cela implique un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. En juin 2025, le taux de vacances a atteint son niveau le plus bas en 10 ans, en moyenne, sur 1000 logements, seuls 3 ou 4 sont vides. Selon l'OFS, l'on dénombre un taux de logements vacants de 0,3 %; avec 858 logements vacants pour un montant total de 251'960 logements.

Dans le canton de Vaud, le taux de logements vacants a chuté durant les vingt dernières années, passant de

1,72 % à 1,08 % en 2024⁹. hat²⁷. Seit 2020 ist das Angebot an leerstehenden Wohnungen von 1,72 % auf 1,08 % im Jahr 2024 gesunken²⁸.

Es ist daher angebracht, die Leerstandsquote einer Auswahl von Kantonen (und nicht von Städten, da hierfür keine Daten vorliegen) zu analysieren, in denen sich die Mehrheit der Studierenden im Rahmen ihrer akademischen Tätigkeit aufhält. Dabei ist wobei zu berücksichtigen, dass die Orte mit den geringsten Leerständen Städte und stark frequentierte Durchgangsorte sind, insbesondere in der Nähe von Hochschulen.

In Genf liegt die Leerstandsquote bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen bei 0,39 % und bei 2½- bis 3-Zimmer-Wohnungen bei 0,25 %²⁹. Der Staatsrat sah sich gezwungen, die Mangelsituation anzuerkennen, die im Kanton Genf im Gegensatz zur Situation auf Bundesebene bei einem Leerstand von 2 % liegt. Dies bedeutet ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Im Juni 2025 erreichte die Leerstandsquote ihren tiefsten Stand seit 10 Jahren: Im Durchschnitt stehen von 1000 Wohnungen nur 3 oder 4 leer. Laut BFS liegt die Leerstandsquote bei 0,3 %; bei einer Gesamtzahl von 251'960 Wohnungen sind 858 Wohnungen leer. Im Kanton Waadt ist die

⁸ DEFR, *Plan d'action sur la pénurie de logements*, Berne 2024 ; Rapport du Conseil fédéral donnant suite aux postulats 22.4289 et 22.4290 Müller Damian du 29 novembre 2022, *Evolution des loyers et pénurie de logements en Suisse*, Berne 2025, p. 10.

⁹ Rapport du Conseil fédéral donnant suite aux postulats 22.4289 et 22.4290 Müller Damian du 29 novembre 2022, *Evolution des loyers et pénurie de logements en Suisse*, Berne 2025, p. 41.

¹⁰ Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart)

²⁷ EVD, *Aktionsplan zur Wohnungsnot*, Bern 2024; Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulate 22.4289 und 22.4290 Müller Damian vom 29. November 2022, *Mietentwicklung und Wohnungsnot in der Schweiz*, Bern 2025, S. 10.

²⁸ Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulate 22.4289 und 22.4290 Müller Damian vom 29. November 2022, *Mietentwicklung und Wohnungsnot in der Schweiz*, Bern 2025, S. 41.

²⁹ Verordnung zur Festlegung der von Wohnungsnot betroffenen Wohnkategorien im Hinblick auf die Anwendung der Artikel 25 bis 39 des Gesetzes über den Abbruch, den Umbau und die Renovation von Wohnhäusern (ArAppart)

2,44% à 0,89%¹¹, ce taux est d'autant plus bas dans les grandes villes et lieux de présence de hautes-écoles, par exemple dans la commune d'Ecublens, sur laquelle sont situés en grande partie l'UNIL et l'EPFL, qui ne comptait, en 2025, qu'une cinquantaine de logements vacants¹². À Lausanne, le taux de logements vacants ne s'élève qu'à 0,6 %¹³.

Fribourg dispose d'un taux de logements vacants de 1,1 %¹⁴. Tandis que le canton de Neuchâtel, lui, voit son taux de logements vacants s'élever, en 2025, à la limite inférieure du seuil de la pénurie de logements, c'est-à-dire à 1,82 %¹⁵. Toutefois, dans la région du Littoral, celle où se situe la commune de Neuchâtel et, a fortiori, l'université de Neuchâtel, il est possible d'y voir une chute drastique. En effet, les sources statistiques cantonales comptent un ratio de 0,92 % de logements vacants dans ladite région¹⁶.

Saint-Gall, selon l'OFS, dénombre un taux de logements vacants de 1,4 %, avec 3'760 logements vacants pour un parc immobilier de 275'324 logements.

Berne, compte un taux de 1,1 %, et Zürich un taux alarmant de 0,5 %.

Leerstandsquote in den letzten zwanzig Jahren von 2,44 % auf 0,89 % gesunken³⁰, gleichzeitig ist diese Quote in Grossstädten und Orten mit Hochschulen noch niedriger, beispielsweise in der Gemeinde Ecublens, in der sich ein Grossteil der UNIL und der EPFL befindet und die im Jahr 2025 nur etwa fünfzig leerstehende Wohnungen zählte³¹. In Lausanne beträgt die Leerstandsquote lediglich 0,6 %³².

Freiburg weist eine Leerstandsquote von 1,1 % auf³³. Im Kanton Neuenburg hingegen sinkt die Leerstandsquote im Jahr 2025 auf die Untergrenze der Schwelle zur Wohnungsknappheit, d. h. auf 1,82 %³⁴. In der Region Littoral, in der sich die Gemeinde Neuenburg und die Universität Neuenburg befinden, ist jedoch ein drastischer Rückgang zu beobachten. Tatsächlich weisen die kantonalen Statistiken für diese Region eine Leerstandsquote von 0,92 % auf³⁵. St. Gallen weist laut BFS eine Leerstandsquote von 1,4 % auf, mit 3'760 leerstehenden Wohnungen bei einem Wohnungsbestand von 275'324 Wohnungen.

Bern weist eine Quote von 1,1 % auf, Zürich eine alarmierende Quote von 0,5 %.

¹¹ StatVD/OFS, Statistique annuelle des logements vacants

¹² Atlas statistique du canton de Vaud, nombre de logements vacants par commune en 2025, https://cartostat.vd.ch/#bbox=2524034,1162024,29799,22215&c=indicator&i=logement_vac_tot&s=2025&selcodgeo=5635&view=map1

¹³ NZZ, 24.11.25

¹⁴ Source: OFS, Dénombrement des logements vacants et Statistique des bâtiments et des logements

¹⁵ Service de statistique NE, OFS - Dénombrement des logements vacants

¹⁶ id.

³⁰ StatVD/BFS, Jährliche Statistik der leerstehenden Wohnungen

³¹ Statistischer Atlas des Kantons Waadt, Anzahl leerstehender Wohnungen pro Gemeinde im Jahr 2025, https://cartostat.vd.ch/#bbox=2524034,1162024,29799,22215&c=indicator&i=logement_vac_tot&s=2025&selcodgeo=5635&view=map1

³² NZZ, 24.11.25

³³ Quelle: BFS, Erhebung der leerstehenden Wohnungen und Gebäude- und Wohnungsstatistik

³⁴ Statistisches Amt NE, BFS – Erhebung der leerstehenden Wohnungen

³⁵ id.

II. La difficulté des étudiant·e·s à trouver un logement

A. Lien entre précarité et difficulté de logement

Au regard des différentes études de l'OFS, les étudiant·e·s peuvent facilement être considérés comme précaires ou, du moins, comme population à tendance précarisée¹⁷. La précarisation de ce type de population est en lien direct avec la difficulté de trouver un logement, créant ainsi un cercle vicieux de la précarité : plus un·e étudiant·e est pauvre, plus il lui sera difficile de trouver un logement et, a fortiori, plus il sera sujet à précarité. Nous pourrions parler du cercle vicieux de la pauvreté.

Notons par surabondance les difficultés rencontrées régulièrement par tous·te·s les locataires, mais d'autant plus les étudiant·e·s qui sont, par définition, dans une situation de vulnérabilité. Selon les témoignages récoltés par l'UNES, il est arrivé plusieurs fois de faire face à une absence de flexibilité de la part des bailleurs·esses (notamment concernant les dates de déménagement), ainsi que des augmentations de loyers indues et des paiements demandés concernant des défauts qui n'avaient pas été causés par les locataires.

Par ailleurs, d'un point de vue purement pragmatique, il convient de se demander si les bourses couvrent suffisamment de dépenses financières pour permettre à l'étudiant·e de payer son logement.

À Lausanne, on dénombre plus de 4000 étudiant·e·s sur liste d'attente pour un

II. Die Schwierigkeiten von Studierenden bei der Wohnungssuche

A. Zusammenhang zwischen prekären Lebensverhältnissen und Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche

Angesichts der verschiedenen Studien des BFS können Studierende leicht als in prekären Verhältnissen lebend oder zumindest als eine zur Prekarisierung neigende Bevölkerungsgruppe angesehen werden³⁶. Die Prekarisierung dieser Bevölkerungsgruppe steht in direktem Zusammenhang mit den Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, wodurch ein Teufelskreis entsteht: Je ärmer eine studierende Person ist, desto schwieriger wird es für sie/ihn, eine Wohnung zu finden, und desto stärker ist er/sie von Prekarität betroffen. Man könnte hier von einem Teufelskreis der Armut sprechen.

Es sei hier noch einmal auf die Schwierigkeiten hingewiesen, mit denen alle Mieter:innen regelmässig konfrontiert sind, insbesondere aber die Studierenden, die per Definition in einer prekären Lage sind. Den vom VSS gesammelten Erfahrungsberichten zufolge kam es mehrfach vor, dass Vermieter:innen sich unflexibel zeigten (insbesondere hinsichtlich der Umzugsdaten), sowie dass ungerechtfertigte Mieterhöhungen und Zahlungen für Mängel verlangt wurden, die nicht von den Mieter:innen verursacht wurden.

Darüber hinaus stellt sich aus rein

¹⁷ Situation sociale et économique des étudiants, OFS - SSEE, 27.02.2025

³⁶ Soziale und wirtschaftliche Lage der Studierenden, BFS – SSEE, 27.02.2025

logement dans un foyer universitaire¹⁸.

pragmatischer Sicht die Frage, ob die Stipendien die finanziellen Ausgaben ausreichend decken, um den Studierenden die Bezahlung ihrer Unterkunft zu ermöglichen.

In Lausanne stehen mehr als 4000 Studierende auf der Warteliste für eine Unterkunft in einem Studentenwohnheim³⁷.

B. Les bourses couvrent-elles les loyers des logements ?

L'office fédéral de la statistique a récemment publié les résultats concernant les bourses et prêts d'études en 2024 et les chiffres y relatifs.

Selon l'étude, seuls 6,3 % des personnes en formation tertiaire obtiennent une bourse cantonale. Cette bourse équivaut, en moyenne suisse, pour l'éducation tertiaire (hautes écoles), à 9'100.- CHF par an. Cela signifie que, sur 100 étudiant·e·s, seul·e·s 7 ont obtenu une bourse et que la moyenne de ce qu'ont obtenu les 7 est de 758,3 CHF par mois¹⁹.

Il convient de noter par ailleurs l'évolution problématique de ces bourses dans le temps. Bien que le montant soit resté, au niveau suisse, relativement stable, la part de bénéficiaires (cf graphique OFS infra) a énormément baissé. En l'espace de 14 ans, la proportion d'étudiant·e·s dans le secteur

B. Decken die Stipendien die Mieten für die Unterkünfte ab?

Das Bundesamt für Statistik hat kürzlich die Ergebnisse zu Stipendien und Studiendarlehen im Jahr 2024 sowie die entsprechenden Zahlen veröffentlicht.

Der Studie zufolge erhalten nur 6,3 % der Studierenden im Tertiärbereich ein kantonales Stipendium. Dieses Stipendium beläuft sich im Schweizer Durchschnitt für den Tertiärbereich (Hochschulen) auf 9'100 CHF pro Jahr. Das bedeutet, dass von 100 Studierenden nur 7 ein Stipendium erhalten haben und dass der Durchschnitt der von diesen 7 erhaltenen Beträge bei 758,3 CHF pro Monat liegt³⁸.

Zu beachten ist zudem die problematische Entwicklung dieser Stipendien im Laufe der Zeit. Obwohl der Betrag auf Schweizer Ebene relativ stabil geblieben ist, ist der Anteil der Begünstigten (siehe Grafik BFS unten)

¹⁸ RTS, Avec la rentrée universitaire, le parcours du combattant pour trouver un logement, <https://www.rts.ch/info/regions/2024/article/avec-la-rentree-universitaire-le-parcours-du-combattant-pour-trouver-un-logement-28615673.html>

¹⁹ OFS, bourse et prêts d'études, 2024, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/education-science/finances-systeme/bourses-publiques.html>

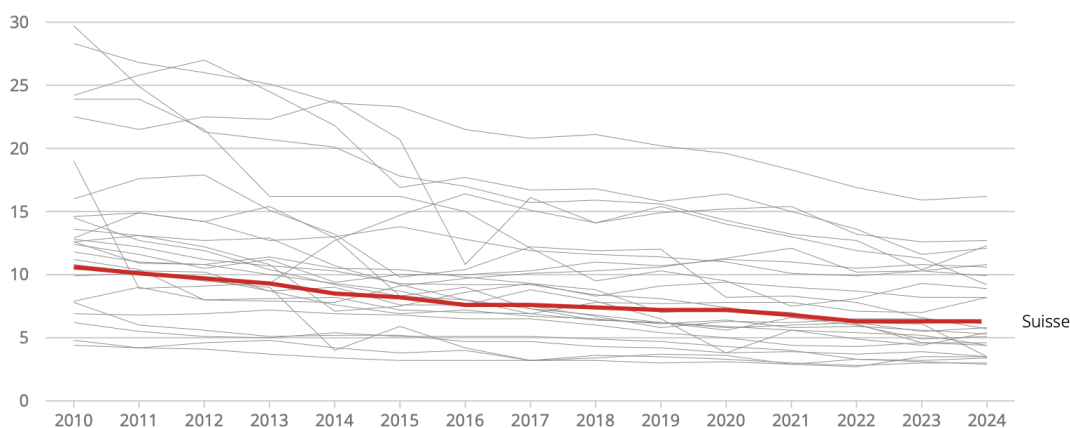
³⁷ RTS, Mit Beginn des neuen Semester beginnt der mühsame Kampf um eine Unterkunft, <https://www.rts.ch/info/regions/2024/article/avec-la-rentree-universitaire-le-parcours-du-combattant-pour-trouver-un-logement-28615673.html>

³⁸ BFS, Stipendien und Studiendarlehen, 2024, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/education-science/finances-systeme/bourses-publiques.html>

tertiaire ayant eu accès à une bourse est passée de 10,6 % à 6,3 %, une baisse inversément proportionnelle aux loyers des logements en Suisse.

stark gesunken. Innerhalb von 14 Jahren sank der Anteil der Studierenden im Tertiärbereich, die Zugang zu einem Stipendium hatten, von 10,6 % auf 6,3 % – ein Rückgang, der umgekehrt proportional zu den Mietpreisen in der Schweiz ist.

Part de bénéficiaires par rapport aux personnes en formation, en %



État des données: 04.06.2025
 Source: OFS - STIP, SDL, SHIS-studex

gd-f-15.06.02
 © OFS 2025

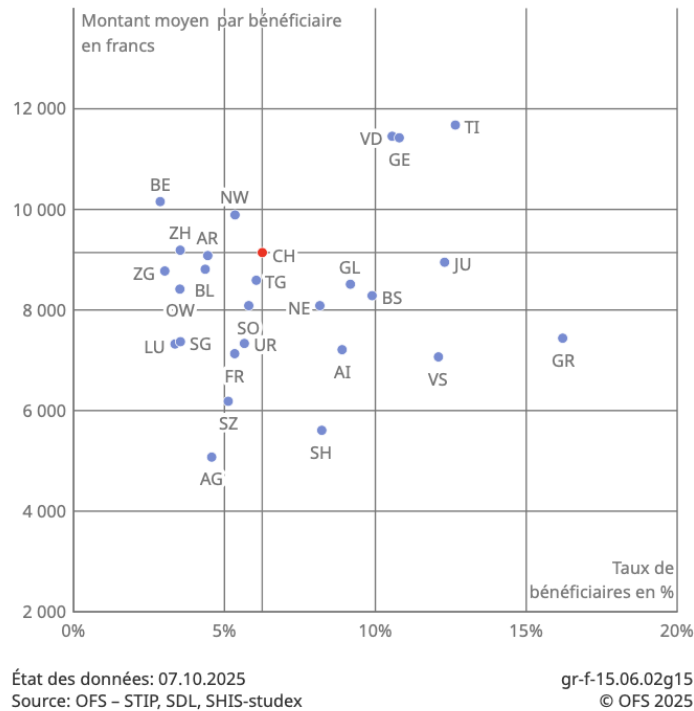
Par ailleurs, la même étude marque la réelle disparité d'octroi de bourses selon les cantons. En effet, toujours pour le degré tertiaire, le taux de boursier·ère·s dans le canton de Berne n'est que 2,9 %, tandis qu'aux Grisons, il atteint 16,2 %³⁹.

Zudem zeigt dieselbe Studie die erheblichen Unterschiede bei der Vergabe von Stipendien zwischen den Kantonen auf. So beträgt der Anteil der Stipendiat:innen im Tertiärbereich im Kanton Bern nur 2,9 %, während er in Graubünden 16,2 % erreicht⁴⁰.

³⁹ OFS, bourse et prêts d'études, 2024, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/education-science/finances-systeme/bourses-publiques.html>

⁴⁰ BFS, Stipendien und Studiendarlehen, 2024, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/education-science/finances-systeme/bourses-publiques.html>

Pratique cantonale en matière d'octroi de bourses pour le degré tertiaire, en 2024



Ci-contre se trouve un graphique de l'OFS mettant en corrélation le montant moyen de la bourse et le taux de bénéficiaires de celle-ci. Il est possible de remarquer que les cantons latins restent les plus généreux en termes d'octroi et de montants de bourse.

Dès lors, les conditions d'octroi de bourse ne permettent pas aux étudiant-e-s de se permettre un logement digne. En effet, sachant que le montant moyen d'un loyer en Suisse pour un studio en ville est d'environ 1'200 CHF par mois, qu'une colocation en ville ne vaut pas moins que 500 CHF et qu'il est nécessaire de payer tous les frais "annexes", les bourses ne sont de loin pas suffisantes pour garantir un accès au logement digne pour les étudiant-e-s.

Nebenstehend finden Sie eine Grafik des BFS, die den durchschnittlichen Stipendienbetrag und den Anteil der Stipendienempfänger in Beziehung setzt. Es ist zu erkennen, dass die lateinischen Kantone hinsichtlich der Vergabe und der Höhe der Stipendien nach wie vor am grosszügigsten sind.

Daher ermöglichen die Bedingungen für die Gewährung von Stipendien den Studierenden keine angemessene Unterkunft.

Da die durchschnittliche Miete für ein Studio in der Stadt in der Schweiz bei etwa 1'200 CHF pro Monat liegt, eine Wohngemeinschaft in der Stadt nicht weniger als 500 CHF kostet und alle „Nebenkosten“ bezahlt werden müssen, reichen die Stipendien bei weitem nicht aus, um den Studierenden den Zugang zu einer angemessenen Unterkunft zu gewährleisten.

C. Sur le choix des bailleurs·esses des locataires

La recherche de logement pour une personne en étude constitue un véritable chemin de croix. En effet, les bailleurs·esses restent réticent·e·s à l'idée de louer un logement à un·e jeune dans ce cadre.

En premier lieu, il est nécessaire de constater qu'un·e étudiant·e n'a, par définition, pas de stabilité financière, précisément parce qu'il ou elle est étudiant·e et que ses journées se composent autour des cours. Cette absence de stabilité peut déjà constituer un frein à l'acquisition d'un contrat de bail auprès d'un·e propriétaire. Toutefois, une des manières de compenser cette instabilité consiste à la garantie financière, notamment par le biais d'un·e garant·e. C'est ainsi que se creusent les inégalités : en effet, si nous prenons deux jeunes de revenus égaux, mais seule l'une des deux est issue de famille aisée, celle-ci pourra plus facilement trouver un logement, car il existe une plus grande garantie financière, rassurant la partie bailleuse. Maintenant, si la concurrence se place entre un·e jeune et une personne active dans l'économie de manière stable, la partie la plus rassurante sera la personne active; car elle signifie une arrivée mensuelle régulière d'un certain revenu et, a fortiori, une forme de garantie.

Ainsi, l'absence de stabilité constitue un handicap clair mais lié à toutes et tous les étudiant·e·s, il s'agit alors d'une problématique inter-études, tandis que l'inégalité liée à la garantie financière

C. Zur Auswahl der Mieter:innen durch die Vermieter:innen

Die Wohnungssuche für Studierende gleicht einem wahren Leidensweg. Tatsächlich zögern Vermieter:innen, in diesem Rahmen eine Wohnung an junge Menschen zu vermieten.

Zunächst muss festgestellt werden, dass ein:e Studierende:r per Definition keine finanzielle Stabilität hat, gerade weil er oder sie studiert und sich der Tagesablauf um den Unterricht dreht. Die fehlende Stabilität kann bereits ein Hindernis für den Abschluss eines Mietvertrags mit einem:einer Vermieter:in darstellen. Eine Möglichkeit, diese Instabilität auszugleichen, ist jedoch die finanzielle Absicherung, insbesondere durch eine bürgende Person. Auf diese Weise vertiefen sich die Ungleichheiten: Wenn wir zwei junge Menschen mit gleichem Einkommen betrachten, von denen jedoch nur eine:r aus einer wohlhabenden Familie stammt, wird diese:r leichter eine Wohnung finden, da eine grössere finanzielle Sicherheit besteht, die die/den Vermieter:in beruhigt. Wenn nun der Wettbewerb zwischen einem jungen Menschen und einer Person stattfindet, die fest in der Wirtschaft verankert ist, wird die berufstätige Person als die verlässlichere Partei angesehen; denn sie steht für einen regelmässigen monatlichen Einkommenszufluss und damit a fortiori für eine Form der Sicherheit.

Somit stellt die fehlende Stabilität zwar ein klares Handicap dar, das jedoch alle Studierenden betrifft. Es handelt sich

familiale, elle, crée des inégalités intra-étudiant-e-s; dans tous les cas, le statut d'étudiant-e-même constitue une difficulté à contrer.

also um ein studienübergreifendes Problem, während die Ungleichheit aufgrund der finanziellen Absicherung durch die Familie Ungleichheiten innerhalb der Studierendengruppe schafft. In jedem Fall stellt der Status als Studierende:r an sich eine Schwierigkeit dar, der entgegengewirkt werden muss.

D. Sur l'absence de possibilité de mobilité

Ensuite, il convient de noter la problématique de l'absence de mobilité. En effet, le choix des logements par les étudiant-e-s reste restreint, faute de capacité de se déplacer. Les jeunes ont fait le choix d'investir dans les abonnements de transports publics (73%) plutôt que dans l'achat de véhicules privés⁴¹. Ainsi, il devient presque indispensable pour les jeunes de se loger en ville ou à proximité de la haute école fréquentée. Cette restriction de la mobilité mène à un choix plus étroit quant à l'offre du marché locatif et rend difficile la recherche de logements pour les jeunes. Nicolas Rault, responsable des relations internes à la Cigüe⁴² expliquait dans La matinale de la RTS qu'à Genève *«Il arrive aussi souvent que des personnes doivent soit mettre en suspens leurs études, soit accepter de faire deux à trois heures de transports*

D. Zur fehlenden Möglichkeit der Mobilität

Anschliessend ist die Problematik der fehlenden Mobilität zu erwähnen. Tatsächlich bleibt die Auswahl an Wohnmöglichkeiten für Studierende aufgrund mangelnder Mobilität eingeschränkt. Junge Menschen haben sich dafür entschieden, eher in Abonnements für öffentliche Verkehrsmittel (73 %) zu investieren als in den Kauf von Privatfahrzeugen⁴⁵. Daher wird es für junge Menschen fast unumgänglich, in der Stadt oder in der Nähe der besuchten Hochschule zu wohnen. Diese Einschränkung der Mobilität führt zu einer geringeren Auswahl auf dem Mietmarkt und erschwert jungen Menschen die Wohnungssuche. Nicolas Rault, Leiter für interne Beziehungen bei der Cigüe⁴⁶, erklärte in der Sendung „La matinale“ von RTS, dass es in Genf *„oft vorkommt, dass Menschen entweder ihr*

⁴¹ OFS, ARE, *Possession de véhicules, de permis et d'abonnements des TP* – Microrecensement mobilité et transports (MRMT); RTS, *quelle mobilité pour demain ?, retransmission du 19h30 du 5 mars 2020*. <https://www.rts.ch/info/suisse/11136981-quelle-mobilite-pour-demain.html#chap05>

⁴² Coopérative de logements dédiée aux personnes en formation (GE).

⁴⁵ BFS, ARE, *Besitz von Fahrzeugen, Führerscheinen und ÖV-Abonnements* – Mikrozensus Mobilität und Verkehr (MRMT); RTS, *Welche Mobilität für morgen?, Wiederholung der 19.30-Uhr-Sendung vom 5. März 2020*. <https://www.rts.ch/info/suisse/11136981-quelle-mobilite-pour-demain.html#chap05>

⁴⁶ Wohnbaugenossenschaft für Auszubildende (GE).

*par jour et rester sur d'autres cantons ou d'autres villes en France voisine pour continuer leurs études à Genève*⁴³. Selon le sondage effectué par l'UNES, environ 28 % des étudiant-e-s font un trajet entre trente minutes et une heure pour rejoindre leur haute école.

*Studium unterbrechen müssen oder sich damit abfinden müssen, täglich zwei bis drei Stunden im Verkehr zu verbringen und in anderen Kantonen oder Städten im benachbarten Frankreich zu wohnen, um ihr Studium in Genf fortzusetzen*⁴⁷. Laut einer Umfrage des VSS legen rund 28 % der Studierenden einen Weg von 30 Minuten bis zu einer Stunde zurück, um ihre Hochschule zu erreichen.

E. Sur la problématique des sous-locations non-déclarées

Enfin, il arrive que les étudiant-e-s, déjà en situation de précarité, n'ont d'autre choix que d'accepter des situations de sous-location non déclarées et donc non consenties (y compris par acte concluant), et, a fortiori, illégales. Cela crée un fort désavantage pour les sous-locataires, qui sont nullement protégé-e-s et à la merci des sous-bailleurs-esses, avec qui ils n'ont pas de réel contrat de bail. Dès lors, cette absence de protection mène à une précarité d'un nouveau volet : la précarité juridique. En effet, l'étudiant-e, qui paie déjà un loyer très élevé, se trouve, face un marché de l'immobilier extrêmement saturé, dans l'obligation de tirer un trait sur ses droits de (sous-)locataire dans l'unique but d'avoir un toit sur la tête. Cela crée une instabilité, une peur de perdre le logement et une situation de vulnérabilité très forte. Il n'existe pas ou très peu de chiffres et informations officielles concernant la sous-location non-déclarée, car, comme son nom l'indique,

E. Zur Problematik der nicht angemeldeten Untermieten

Schliesslich kommt es vor, dass Studierende, die sich ohnehin bereits in einer prekären Lage befinden, keine andere Wahl haben, als nicht angemeldete und somit nicht genehmigte (auch nicht durch einen schriftlichen Vertrag) und erst recht illegale Untermietverhältnisse zu akzeptieren. Dies stellt einen erheblichen Nachteil für die Mieter:innen dar, die keinerlei Schutz geniessen und den Untervermieter:innen ausgeliefert sind, mit denen sie keinen echten Mietvertrag haben. Dieser fehlende Schutz führt somit zu einer neuen Form der Prekarität: der rechtlichen Prekarität. Tatsächlich sieht sich der/die Studierende, der/die bereits eine sehr hohe Miete zahlt, angesichts eines extrem übersättigten Immobilienmarktes gezwungen, auf seine/ihre Rechte als (Unter-)Mieter:in zu verzichten, nur um ein Dach über dem Kopf zu haben. Dies führt zu Instabilität, zur Angst, die Wohnung zu verlieren, und zu einer Situation grosser Verletzlichkeit. Es gibt

⁴³ RTS, Avec la rentrée universitaire, le parcours du combattant pour trouver un logement, <https://www.rts.ch/info/regions/2024/article/avec-la-rentree-universitaire-le-parcours-du-combattant-pour-trouver-un-logement-28615673.html>

⁴⁷ RTS, Mit Beginn des neuen Studienjahres beginnt der mühsame Kampf um eine Unterkunft, <https://www.rts.ch/info/regions/2024/article/avec-la-rentree-universitaire-le-parcours-du-combattant-pour-trouver-un-logement-28615673.html>

celle-ci n'est pas prise en compte dans les chiffres officiels. Selon un sondage de l'UNES, qui n'est pas représentatif de tous·te·s les étudiant·e·s, près de 3 % de celles et ceux-ci sont dans une situation de sous-location non déclarée. Seuls certains sondages auto-révélant pourraient être utiles, mais aucun d'eux n'est suffisamment fiable pour étayer les présents propos qui, pourtant, sont bien réels.

Dès lors, les colocations deviennent un moindre mal, bien que cela soit souvent la cause de discordes.

keine oder nur sehr wenige offizielle Zahlen und Informationen zur nicht angemeldeten Untervermietung, da diese, wie der Name schon sagt, in den offiziellen Zahlen nicht berücksichtigt wird. Laut einer Umfrage des VSS, die nicht repräsentativ für alle Studierenden ist, befinden sich fast 3 % von ihnen in einer Situation der nicht angemeldeten Untermiete. Nur bestimmte Umfragen auf Selbstauskunftsbasis könnten hier Aufschluss geben, doch keine davon ist zuverlässig genug, um die vorliegenden Aussagen zu untermauern, die dennoch sehr real sind.

Daher werden Wohngemeinschaften zum kleineren Übel, auch wenn dies oft zu Unstimmigkeiten führt.

III. Revendications de l'UNES

Face à tous ces problèmes, l'UNES, en tant qu'organisation faîtière des associations étudiantes exprime les revendications suivantes :

A. Prise en compte des demandes des étudiant·e·s dans les politiques immobilières

Le logement étant lié à une politique tant communale, cantonale, que fédérale; il incombe à chacun·e de ses acteurs·rices de prendre en compte les besoins spécifiques de la population vulnérable que constituent les étudiant·e·s. Les problématiques sont multiples et propres à chaque canton Suisse. Toutefois, l'instauration d'un quota de logements pour étudiant·e·s représenterait une solution idéale; voire une plus grande offre locative quant aux logements universitaires type cité-Universitaire ou logements étatiques type Apartis dans le canton de Fribourg.

Dès lors, les sections membres de l'UNES sont chargées de faire valoir leurs demandes quant au marché du logement, a minima permettre une protection forte à l'égard des étudiant·e·s.

B. Permettre une procédure facilitée pour les étudiant·e·s

La vulnérabilité de la situation des étudiant·e·s est exacerbée lors de défauts dans les logements ou de nuisances tierces. Toutefois, malgré l'aide de l'ASLOCA, qui fournit un travail colossal à la défense des locataires, la plupart des étudiant·e·s est anxieuse à l'idée d'être "mal vue" par la ou le bailleur·esse ou la régie s'occupant de leur bien : ils et elles ont peur que leur

III. Forderungen des VSS

Angesichts all dieser Probleme stellt der VSS als Dachorganisation der Studierendenschaften folgende Forderungen:

A. Berücksichtigung der Anliegen der Studierenden in der Wohnungspolitik

Da das Thema Wohnen sowohl mit der kommunalen als auch mit der kantonalen und der Bundespolitik verbunden ist, obliegt es jedem dieser Akteure, die spezifischen Bedürfnisse der schutzbedürftigen Bevölkerungsgruppe der Studierenden zu berücksichtigen. Die Probleme sind vielfältig und für jeden Schweizer Kanton spezifisch. Die Einführung einer Wohnquote für Studierende wäre jedoch eine ideale Lösung; oder sogar ein grösseres Mietangebot in Form von Universitätswohnheimen wie der Cité-Universitaire oder staatlichen Wohnungen wie die Apartis im Kanton Freiburg.

Daher sind die Mitgliedssektionen des VSS beauftragt, ihre Forderungen in Bezug auf den Wohnungsmarkt geltend zu machen, um zumindest einen starken Schutz für Studierende zu gewährleisten.

B. Erleichterung der Verfahren für Studierende

Die prekäre Lage der Studierenden verschärft sich bei Mängeln an den Wohnungen oder Belästigungen durch Dritte. Trotz der Hilfe der ASLOCA, die sich mit grossem Einsatz für die Mieter*innen einsetzt, haben die meisten Studierenden Angst, von dem/der Vermieter:in oder der für die Immobilie zuständigen Verwaltungsgesellschaft „schlecht angesehen“ zu werden: Sie

bail soit résilié à l'expiration du délai de 3 ans prévu par la loi. Une réponse adéquate serait d'augmenter ce délai pour les étudiant·e·s jusqu'à la fin de leur formation (doctorat exclu) afin de permettre une meilleure sécurité et d'éviter la peur pour les locataires en études de faire valoir leur droit.

C. Adaptation du montant des bourses d'études au marché du logement concret

Au regard du montant des bourses d'études utilisé dans le but de payer le loyer, il incombe aux cantons d'adapter les bourses au marché du logement concret selon :

1. Un indice type (IPC ou taux hypothécaire)
2. Une adaptation en fonction du loyer moyen dans les alentours de la haute école concernée.

D. Augmentation du nombre de logements subventionnés

Il est nécessaire de permettre à un quota de personnes qui en ont besoin, de bénéficier de logements aux loyers subventionnés au sein des villes qui comptent une haute école.

E. Protection des sous-locations étudiantes

Il est nécessaire d'accorder de l'importance à la protection de cette population, en proie à accepter des sous-locations qui s'avèrent être abusives au profit du ou de la bailleur·esse.

befürchten, dass ihr Mietvertrag nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Frist von drei Jahren gekündigt wird. Eine angemessene Lösung wäre, diese Frist für Studierende bis zum Abschluss ihrer Ausbildung (ausgenommen Doktorat) zu verlängern, um mehr Sicherheit zu gewährleisten und zu verhindern, dass studierende Mieter:innen Angst haben, ihre Rechte geltend zu machen.

C. Anpassung der Höhe der Studienbeihilfen an den konkreten Wohnungsmarkt

Im Hinblick auf die Höhe der Stipendien, die zur Zahlung der Miete verwendet werden, obliegt es den Kantonen, die Stipendien an den konkreten Wohnungsmarkt anzupassen, und zwar gemäss:

1. Einem Referenzindex (LPI oder Hypothekarzinsatz)
2. einer Anpassung an die durchschnittliche Miete in der Umgebung der betreffenden Hochschule

D. Erhöhung der Anzahl subventionierter Wohnungen

Es ist notwendig, einem bestimmten Anteil von bedürftigen Personen den Zugang zu subventionierten Wohnungen in Städten mit einer Hochschule zu ermöglichen.

E. Schutz von studentischen Untermieten

Es ist notwendig, dem Schutz dieser Bevölkerungsgruppe Bedeutung beizumessen, die dazu gezwungen ist, Untermietverhältnisse zu akzeptieren, die sich zum Vorteil des Untervermieters als missbräuchlich erweisen.

F. Contrôle automatique et régulier des loyers pour les étudiant-e-s

Les étudiant-e-s constituent une part de la population précaire. Celles et ceux-ci n'ont pas les ressources ni les connaissances pour faire valoir leurs droits. Ou alors, comme près d'un quart des locataires, n'osent pas les faire valoir, par peur de représailles⁴⁴. Dès lors, il s'avère nécessaire qu'il soit légiféré de manière à ce que le contrôle des loyers soit automatique et régulier, afin d'éviter divers abus de la part des propriétaires.

F. Automatische und regelmässige Mietpreisüberwachung für Studierende

Studierende gehören zu den sozial schwachen Bevölkerungsgruppen. Sie verfügen weder über die Mittel noch über das Wissen, um ihre Rechte geltend zu machen. Oder sie trauen sich, wie fast ein Viertel der Mieter:innen, aus Angst vor Repressalien nicht, diese geltend zu machen⁴⁸. Daher ist es notwendig, gesetzliche Regelungen zu schaffen, die eine automatische und regelmässige Mietpreisüberwachung gewährleisten, um verschiedene Missbräuche seitens der Vermieter:innen zu verhindern.

Pour l'UNES,
 Federico Di Napoli

Für VSS,
 Federico Di Napoli

⁴⁴ Sondage ASLOCA, mars 2026, https://www.asloca.ch/sites/default/files/2026-03/Kurzbericht_F_final_0.pdf

⁴⁸ ASLOCA-Umfrage, März 2026, https://www.asloca.ch/sites/default/files/2026-03/Kurzbericht_F_final_0.pdf