

Baugenossenschaften schneiden gut ab

Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen publizierte Studie beleuchtet das Wohnen im gemeinnützigen Sektor im Vergleich zu Miete und Eigentum. Damit liegt erstmals seit 2004 wieder eine detaillierte Analyse vor. Die Baugenossenschaften schneiden gut ab.

Im Jahre 2004 wurde die Studie «Genossenschaftlich wohnen» publiziert. Diese war lange Zeit die einzige Quelle, die für die ganze Schweiz Auskunft gab über die Wohnverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften. Sie basierte auf den Daten der Volkszählung 2000, in deren Rahmen auch eine Gebäude- und Wohnungserhebung stattfand. Die Volkszählung erfolgt seit 2010 neu auf einer registerbasierten Auswertung, welche mit einer jährlich durchgeführten Strukturhebung sowie weiteren thematischen Erhebungen ergänzt wird. Daraus ergeben sich neue Opportunitäten, aber es entfallen frühere Auswertungsmöglichkeiten, welche für die Wohnungspolitik wichtig sind. So sind beispielsweise Angaben zur Eigentümerschaft von Gebäuden und Wohnungen nicht im Register vorhanden.

Abgleich der Adressen

Um dieser veränderten Ausgangslage zu begegnen und weiterhin Aussagen zu den Beständen, Strukturen und Wohnverhältnissen im gemeinnützigen Sektor machen zu können, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Adressen der Gebäude erhoben, die im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sind. Ein Abgleich der Adressen mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) macht es möglich, die dem gemeinnützigen Sektor zuzurechnenden Gebäude und Wohnungen zu identifizieren. Auf diese Weise werden seit dem Jahr 2011 jährlich die auf dem GWR basierenden Statistiken des BFS zusätzlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgewertet und durch das BWO publiziert.

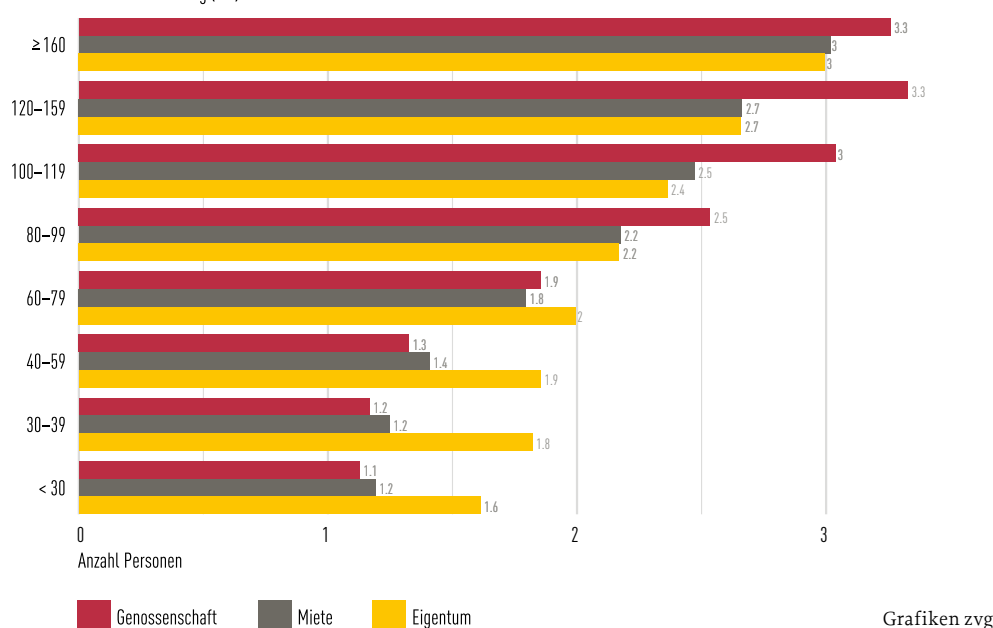
Neue wichtigste Basis

Mit der neu vorliegenden Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum» werden nun erstmals weiterführende Auswertungen basierend auf Individualdatensätzen vorgenommen und kommentiert. Die Studie dürfte – wie diejenige von 2004 – für einige Jahre die wichtigste Basis zur Beurteilung der Wohnsituation im gemeinnützigen Sektor bilden. Die vorliegende Studie im Auftrag des BWO beschreibt die Wohnsituation in der Schweiz mit einem speziellen Fokus auf das gemeinnützige Wohnen. Die Analyse beschränkt sich jedoch nicht auf das gemeinnützige Wohnsegment, sondern bietet einen systematischen Vergleich des gemeinnützigen Wohnens mit konventionellen Mietwohnungen und selbstbewohntem Wohneigentum. Der Studie liegen drei Hauptfragestellungen zugrunde:

1. Gibt es Unterschiede bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit der drei Eigentumsformen? Wie gross ist der Pro-Kopf-Flächenkonsum?
2. Wie unterscheiden sich die Nettomieten von konventionellen Miet- und Genossenschaftswohnungen? Wie haben sich die Mietpreise dieser beiden Eigentumsformen seit 2000 entwickelt?
3. Wie unterscheidet sich die Zusammensetzung der Bewohnenden der drei Eigentumsformen in soziodemografischer Hinsicht sowie nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit?

1) Haushaltsgrössen nach Wohnungsgrössenklasse und Eigentumsform

Grösse der Wohnung (m²)



Geringerer Wohnflächenkonsum

Gut vier Prozent der Wohnungen in der Schweiz sind gemeinnützig organisiert. Die Genossenschaftswohnungen sind dabei sehr ungleich im Raum verteilt. Ihr Anteil ist in den grossen Kernstädten um den Faktor zehn grösser als im ländlichen Raum. Die Charakteristik von Genossenschaften ist auffällig wenig vom räumlichen Kontext abhängig. Genossenschaftliche Gebäude und Wohnungen gleichen sich in der Stadt und auf dem Land. So variiert etwa die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude nur wenig, ebenso die Grösse der Wohnungen sowie die Wohn- und Gebäudegrundfläche pro Person. Demgegenüber unterscheidet sich die Konfiguration von Gebäuden mit Eigentums- und insbesondere mit Mietwohnungen viel stärker in Abhängigkeit von Besiedlungsdichte und Wohnlage.

Belegungsvorschriften wirken

In den Genossenschaften hängt die Zahl der Personen im Haushalt am stärksten von der Wohnungsgrösse ab. Insbesondere werden grössere genossenschaftliche Wohnungen intensiver genutzt als entsprechende Wohnungen der anderen Eigentums-

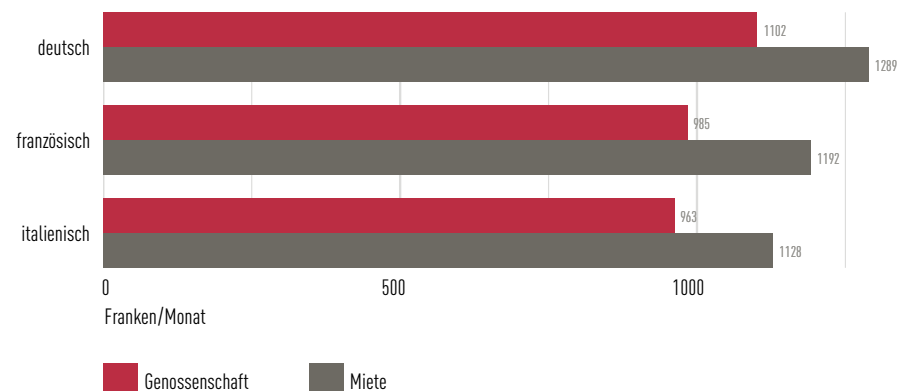
formen. Offenbar erreichen die bei Genossenschaften verbreiteten Belegungsvorschriften ihren Zweck (siehe Grafik 1). Klar am meisten Wohnfläche pro Person beanspruchen Eigentumswohnungen, aber auch bei Mietwohnungen ist der Flächenverbrauch grösser als bei Genossenschaften. Seit 2000 hat sich die Schere zwischen den Eigentumsformen zudem weiter geöffnet. Die Wohnfläche pro Kopf bei Genossenschaften ist nur noch geringfügig gewachsen, während sie bei den beiden anderen Eigentumsfor-

men stark angestiegen ist. Gemeinnützige Wohnungen tragen insgesamt zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Boden bei und würden dies bei einer stärkeren Verbreitung ausserhalb der urbanen Zentren noch stärker tun.

Tiefere Mietpreise

Generell liegen die Nettomieten vergleichbarer Wohnungen tiefer, wenn sie im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus anstatt als konventionelle, profitorientierte Mietwohnun-

2) Monatliche Nettomiete einer 3-Zimmer-Wohnung nach Sprachregion und Eigentumsform



Für Hypotheken sind wir erste Adresse!

Und dies seit 15 Jahren!

Wir beraten Baugenossenschaften in Finanzierungsfragen und verwalten ihre Hypothekenportfolios – bankenunabhängig und fachmännisch. Das spart Geld. Und Zeit.



Clever finanzieren.

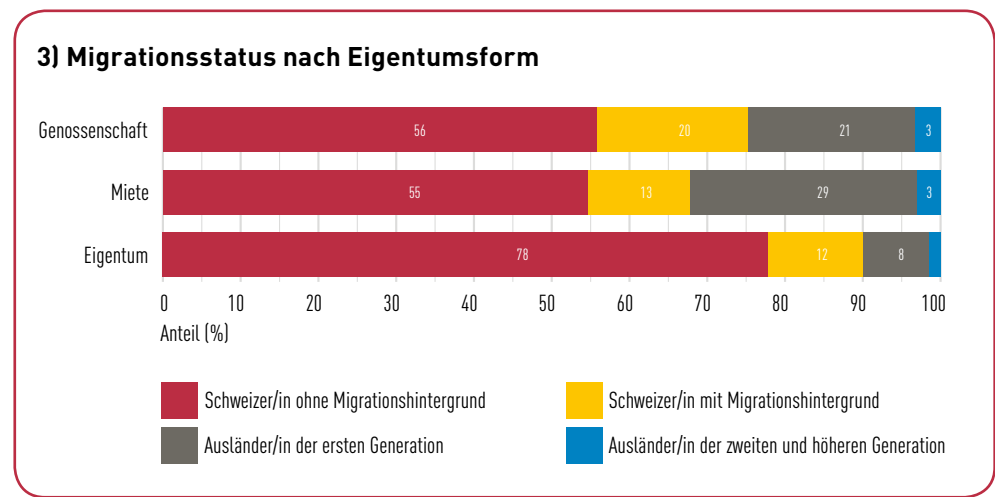
HYPOTHEKENBÖRSE AG
www.hypotheken-boerse.ch

Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53

gen erstellt wurden (siehe Grafik 2). Während sich der sparsame Bodenverbrauch von Genossenschaften vor allem ausserhalb der Zentren bemerkbar macht, tun es die tiefen Mietpreise vor allem innerhalb. Im ländlichen Raum unterscheiden sich die Mietpreise dagegen kaum. Hier entspricht die Marktmiete offenbar weitgehend der bei Genossenschaften üblichen Kostenmiete, die sich an den Bau- und Unterhaltskosten orientiert. Grundsätzlich gilt: Je teurer das Mietpreinsniveau ist, desto grösser ist der kostendämpfende Effekt des genossenschaftlichen Wohnens. Beim teuersten Viertel der Wohnlagen sind dies mehr als 25 Prozent Mietpreisunterschied. Das Prinzip der Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. Dadurch schaffen die gemeinnützigen Wohnungen gerade an zentralen, urbanen Lagen mit hohem Preisniveau potenziell Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen.

Soziale Zusammensetzung

Zwar ist der Ausländeranteil in Genossenschaftswohnungen geringer als in Mietwohnungen, der Anteil der



Personen mit Migrationshintergrund ist insgesamt jedoch gleich gross (siehe Grafik 3). Die Aufschlüsselung der ausländischen Personen nach Herkunftsländern zeigt zudem, dass in den Genossenschaften nur Ausländer und Ausländerinnen aus wohlhabenden Ländern untervertreten sind. Der Ausländeranteil aus den übrigen Herkunftsregionen ist gleich gross wie in den Mietwohnungen (siehe Grafik 4). Das heisst, dass ausländische Personen aus ärmeren Ländern in den Genossenschaften nicht untervertreten sind und sich die Genossenschaften offensichtlich auch nicht systematisch eine vermeintlich «un-

problematische» Bewohnerschaft rekrutieren, wie ihnen gelegentlich vorgeworfen wird.

Systematische Unterschiede zeigen sich in der sozialen Zusammensetzung. Der Anteil der Personen mit einem tiefen Bildungsniveau ist in den Genossenschaften am höchsten, im selbstbewohnten Eigentum am tiefsten. Dies obwohl sich die Genossenschaften in urbanen Zentren konzentrieren, wo ein hohes Bildungsniveau besteht (siehe Grafik 5).

Berufsstatus-Index

In der Strukturhebung sind keine Angaben zur finanziellen Situation der



ÜBER 10'000 AUFZÜGE SCHWEIZWEIT

Ihr Familienbetrieb mit Tradition und Kompetenz.

Lift AG | Querstrasse 37 | 8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | Telefax 044 871 91 20
info@liftag.ch | www.liftag.ch



Haushalte enthalten. Zur Abschätzung der ökonomischen Situation wurde deshalb im Rahmen der Studie ein Berufsstatus-Index berechnet. Dieser zeigt, dass in den preisgünstigen Genossenschaftswohnungen tatsächlich überproportional viele Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen leben.

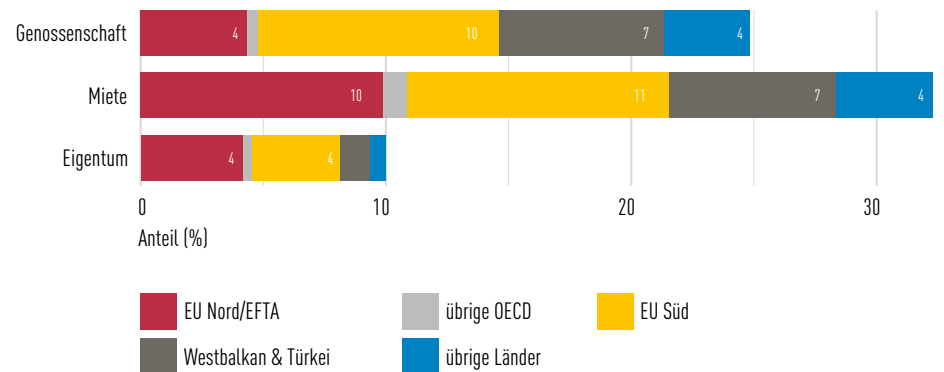
In Gebieten mit einem starken Anstieg der Wohnungspreise zwischen 2000 und 2010–14 ist der Berufsstatus der Mieterinnen und Mieter deutlich stärker gestiegen als derjenige der Genossenschaftsbewohnenden. Das zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnungen an Standorten mit hohem Aufwertungsdruck der sozialen Entmischung und Verdrängung entgegenwirken, indem sie den günstigeren Wohnraum tendenziell an sozial schlechter gestellte Personen vergeben. Die Genossenschaften dämpfen die Folgen der Gentrifizierung ab und wirken der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen entgegen.

BWO

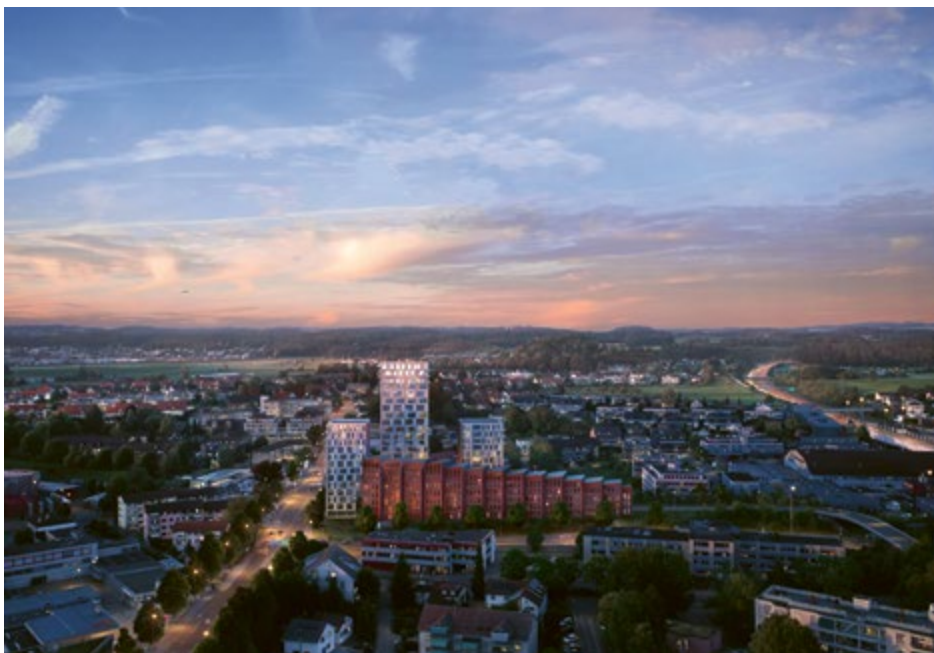
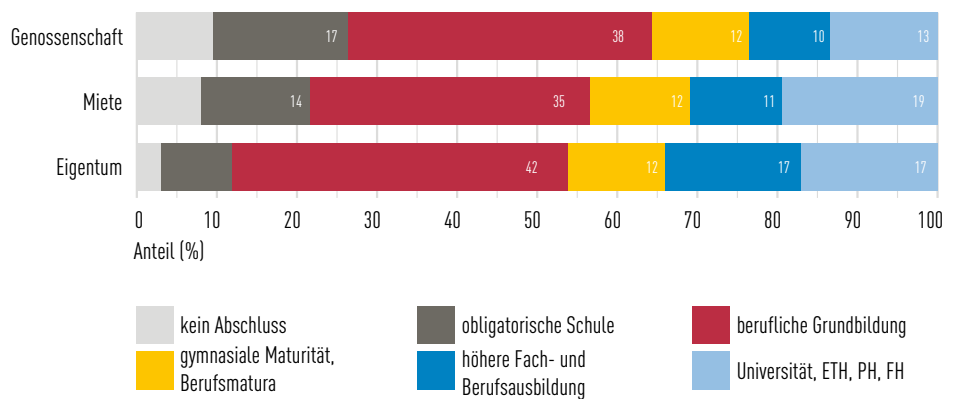
Studie zum Herunterladen:

www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungsberichte

4) Ausländische Bewohnerschaft nach Herkunftsregionen



5) Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform



Harder Haas P. AG

Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch

