



Die Vermietungspraxis der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Handout Daniel Blumer, Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

Belegungsvorschriften bei freitragenden Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

Im Auftrag des BWO führte die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern eine Umfrage zu Belegungsvorschriften und Vermietungsvorgaben bei *freitragenden* Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (gWT) durch. Anfangs Juli wurden dazu 1386 gemeinnützige Wohnbauträger in der ganzen Schweiz angeschrieben und gebeten, sich an einer Online-Befragung zu beteiligen. 1000 Genossenschaften füllten den Online-Fragebogen aus. Dieser unerwartet hohe Rücklauf macht deutlich: Vorstände und Verwalter von gWT sind nicht nur engagiert für ihre Sache tätig, sondern offenbar auch sensibilisiert hinsichtlich des Themas Belegungsvorgaben.

Fakten zu den erfassten gemeinnützigen Wohnbauträgern

Lokal verankert: 97% aller gWT sind alleine in einem Kanton aktiv. Von den Teilnehmenden sind fast neun von zehn in der Deutschschweiz aktiv.

Rechtsform Genossenschaft dominiert: 95% der durch die Befragung erfassten gemeinnützigen Wohnbauträger sind Genossenschaften (drei Viertel Mitglieder-genossenschaften, ein Fünftel andere Genossenschaften).

Kleine prägen das Bild: Die überwiegend im Milizsystem geführten gWT mit 1 bis 99 Wohnungen machen die grosse Mehrheit der Teilnehmenden aus; rund 70% der gWT fallen in diese Kategorie.

Grosse prägen Bestand: Die 70% kleinen gWT umfassen jedoch nur 16% aller in der Umfrage erfassten Wohnungen. Zwei Drittel aller Wohnungen verteilen sich auf jene sieben Prozent der gWT, die 400 und mehr Wohnungen umfassen.

Renaissance der gemeinnützigen Wohnbauträger: 40% aller gWT wurden in der Phase der Hochkonjunktur (1945-1969) gegründet. Diese gWT besitzen mit gut einem Drittel auch den grössten Anteil der Wohnungen. In den Krisenjahren zwischen 1970 und 1989 halbierte sich die Zahl der Gründungen. Seit 1990 ist eine Umkehr festzustellen: Ein Viertel der gWT wurde in den letzten 20 Jahren gegründet, sie verfügen aber mit knapp acht Prozent nur über einen geringen Anteil aller gemeinnützigen Wohnungen. Es hat somit hinsichtlich der Anzahl gemeinnütziger Wohnbauträger, nicht aber hinsichtlich der Anzahl Wohnungen eine Renaissance stattgefunden.

Fazit: Allgemeine Aussagen sind schwierig. Eine Bewertung von Belegungs- und Wohnungsvergabeverfahren sollte immer die unterschiedlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Ergebnisse

A. Einstellung zu Richtlinien betreffend Belegung, Einkommen od. Vermögen?

Total 80% der gWT finden es grundsätzlich richtig, wenn Wohnbauträger die Vermietung an Belegungsvorgaben knüpfen. Noch 60% begrüssen Bedingungen, die das Einkommen betreffen. Nur 40% finden, dass das Vermögen eine Rolle spielen sollte. Dazu aber zwei Beispiele: Überdurchschnittlich stark befürworten die Romands solche Reglementierungen. Die Mitglieder des Verbands „Wohnen Schweiz“ wiederum stehen Belegungsvorschriften kritischer gegenüber (61% ja).

B. Belegungsvorschriften

Wer verfügt über Belegungsvorgaben? Die hohe Zustimmung zum Erlass von Belegungsvorgaben korrespondiert allerdings nicht mit den existierenden Belegungsvorschriften der befragten gWT. So verfügt knapp weniger als die Hälfte aller Teilnehmenden über flächenbezogene Belegungsvorschriften. Wird jedoch die von den Bauträgern repräsentierte Zahl der Wohnungen betrachtet, zeigt sich, dass fast 100'000 Wohnungen und somit rund 70% des erhobenen Bestands Belegungsvorschriften unterworfen sind. Dies liegt daran, dass die grossen gWT mehrheitlich über Belegungsvorschriften verfügen (z.B. gWT ab 1000 Whg: 82% ja).

Was verhindert den Erlass von Belegungsvorgaben? Die Mehrheit aller kleinen Wohnbauträger mit weniger als 50 Wohnungen hat keine verbindlichen flächenbezogene Belegungsvorgaben. Trotzdem spielen Fragen der Belegungsdichte auch bei den kleinen Wohnbauträgern ohne Belegungsvorschriften eine wichtige Rolle. So bezeichnen über 60% von ihnen Belegungsvorgaben als wichtiges – nicht aber zwingendes – Kriterium bei der Vergabe ihrer Wohnungen. Weitere Vergabekriterien wie Engagement, der lokale Bezug und auch die Möglichkeit, ausreichend Anteilscheinkapital zeichnen zu können, wird von Wohnbauträgern mit weniger als 50 Wohnungen häufiger als wichtig gewichtet. Dies zeigt, dass bei den kleinen Bauträgern v.a. auch ökonomische Überlegungen die Wohnungsvergabe beeinflussen. Bei diesen führen Wohnungsleerstände rascher zu finanziellen Schwierigkeiten – flächenbezogene Belegungsvorschriften können so auch ökonomische Probleme mit sich bringen.

Wie sehen die Belegungsvorgaben aus? Eine verschwindende Minderheit (2%) besitzt nur Quadratmeterregeln. Weit über 80% verwenden nur Zimmerregeln. Sieben Prozent kombinieren die beiden Regeln. Bei der Zimmerregel gilt mehrheitlich die sogenannte +1 Zimmer oder +2 Zimmer-Regel.

C. Umsetzung der Belegungsvorschriften

Geltungsdauer der Belegungsvorschriften: Von den gWT, die über flächenbezogene Belegungsvorgaben verfügen, gelten die Belegungsregeln bei gut zwei Dritteln der Bauträger während der ganzen Mietdauer. Bei den restlichen sind die Belegungsvorgaben nur bei Vermietungsbeginn einzuhalten. Auch hier geben sich die grossen gWT (ab 400 Whg.) restriktiver. Hier gelten bei vier Fünfteln der Bauträger die Belegungsvorgaben während der ganzen Mietdauer.

Kontrolle Belegungsvorschriften: Vier Fünftel der gWT mit Vorschriften, die sich über die ganze Mietdauer erstrecken, kontrollieren, ob die Belegungsvorgaben eingehalten werden. Diese Kontrolle stellt zu gut einem Drittel auf die Selbstdeklaration der Mieter/innen ab, zu zwei Drittel auf Stichproben oder Meldungen. Auch hier spielt die Grösse der Wohnbauträger eine Rolle, nun aber im umgekehrten Sinne. Falls Belegungsvorschriften bestehen, kontrollieren die kleinen Genossenschaften häufiger als die Grossen.

Umgang bei Unterbelegung: Es zeigt sich, dass die Konsequenzen bei Unterbelegung bei den kleinen und mittleren gWT weniger restriktiv sind als bei den grossen. So hat die Unterbelegung bei den Kleinen (bis 99 Whg.) in gut einem Drittel der Fälle keine Konsequenzen. Bei den ganz grossen gWT (ab 400 Whg.) ist dies bei weniger als einem Viertel der Fall. Die Grossen sind auch restriktiver, was die Zahlung von Zuschlägen betrifft. Nahezu ein Fünftel der grossen gWT verlangen solche Unterbelegungszahlungen. Eine Massnahme, welche die kleinen und mittleren gWT nur selten kennen.

Bei den mittleren gWT (100 – 400 Whg) zeigt sich, dass die Unterbelegung von Wohnungen geringere Konsequenzen nach sich zieht als bei den grossen gWT. So hat diese in fast 30% der Fälle keine Konsequenzen und bei rund 40% ist ein Umzug nur dann geboten, wenn eine Ersatzwohnung angeboten werden kann. Angesichts dessen, dass die mittelgrossen gWT überwiegend bis Ende der 1960er Jahre gegründet worden sind, kann angenommen werden, dass deren Altbauwohnungen vergleichsweise geringere Flächenstandards aufweisen. Aufgrund der gestiegenen Flächenansprüche könnte dies das Angebot geeigneter Ersatzwohnungen, bei denen die Zimmerregel nicht verletzt wird, erschweren.

Der Onlinefragebogen kann als PDF heruntergeladen werden. Unter: www.svw-beso.ch/sektion/foerderstelle