



Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen – eine Bestandesaufnahme

Lukas Beck, EBP Schweiz

Über die Wohnungen im Eigentum von Kantonen, Städten und Gemeinden ist schweizweit keine Übersicht vorhanden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat deshalb in Kooperation mit dem Schweizerischen Städteverband und dem Schweizerischen Gemeindeverband eine Umfrage dazu veranlasst. 63% aller Schweizer Gemeinden und die Hälfte der Kantone haben an der Umfrage teilgenommen.

Die Umfrage zeigt, dass kommunale Wohnungen weit verbreitet sind: Rund 80% der Gemeinden besitzen eigene Wohnungen. Eigentümer sind keineswegs nur die grossen Städte. Auch über drei Viertel der Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnern haben eigene Wohnungen. Bei der absoluten Wohnungszahl sind 7 Städte bedeutend, die je über 500 Wohnungen und zusammen mehr als die Hälfte der knapp 45'000 Wohnungen besitzen, die im Rahmen der Umfrage erhoben wurden. Allein der Stadt Zürich gehören ein Drittel der erhobenen Wohnungen.

Die Kantone sind als Wohneigentümer zahlenmässig zu vernachlässigen. Die Wohnungen im Eigentum der Kantone sind entweder für Kantonsangestellte oder Asylsuchende bestimmt oder befinden sich in Denkmalschutzobjekten oder Liegenschaften, die für Infrastrukturprojekte wie Strassen erworben wurden.

Ein Fünftel der kommunalen Wohnungen ist an einen bestimmten Zweck gebunden. Auch kleinere Gemeinden besitzen solche Wohnungen, beispielsweise für Angestellte, Asylsuchende oder ältere Personen. Mehr als die Hälfte der kommunalen Wohnungen weist keine enge Zweckbindung auf, aber die Gemeinden wenden bei der Vergabe dieser Wohnungen gewisse Kriterien an. Häufig angewandte Vergabekriterien sind: Wohnsitz oder Arbeitsort innerhalb der Gemeinde, Vorgaben zur minimalen Belegung und maximale Einkommen respektive Vermögen.

Mehr als die Hälfte der Gemeinden vermietet ihre Wohnungen etwas oder deutlich günstiger als dies marktüblich wäre. Vor allem die Wohnungen mit Zweckbindung oder Vergabekriterien weisen tiefere Mieten auf. Aber auch Wohnungen ohne Vergabekriterien werden von der Hälfte der Gemeinden günstiger als marktüblich vermietet.

Bergen die Wohnungen im Eigentum der Städte und Gemeinden noch ein Potenzial für sozial benachteiligte Haushalte? Bislang steht diese Zielgruppe nur in Einzelfällen im Fokus, z.B. bei Sozial- oder Notwohnungen. Die Gemeinden verfolgen mit ihren Wohnungen ganz unterschiedliche Ziele. Einen direkten Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt haben sie aufgrund des geringen Anteils am Gesamtwohnungsbestand in den wenigsten Fällen. Allerdings haben die Gemeinden im Rahmen der Umfrage über 10'000 Wohnungen erfasst, für die weder eine Zweckbestimmung noch Vergabekriterien bestehen. Diese Wohnungen könnten wohl in vielen Fällen kurz- bis mittelfristig für unterschiedliche Ziele eingesetzt werden – auch für sozialpolitische Absichten.

Referenz: EBP (2017). *Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen – eine Bestandsaufnahme*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.