



# Die Vermietungspraxis der gemeinnützigen Wohnbauträger Ergebnisse einer Umfrage

3. November 2011

Daniel Blumer



# Online Befragung zu Belegungsvorgaben

## Enquête concernant les prescriptions d'occupation des coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le questionnaire suivant s'adresse à **toutes les coopératives d'habitation** ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse.

Le but de cette enquête est d'apprendre **de quelle manière ces maîtres d'ouvrage règlent la question de la location** et de l'occupation des logements **non subventionnés** et dont la location n'est par conséquent pas soumise au respect de prescriptions fixées par le donneur de subventions. Nous vous remercions de répondre à nos questions en ne prenant en considération que ces logements non subventionnés.



Les résultats de cette enquête joueront un rôle important dans la discussion politique menée au niveau



# Online Befragung zu Belegungsvorgaben

## Enquête concernant les prescriptions d'occupation des coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le questionnaire suivant s'adresse à **toutes les coopératives d'habitation** ainsi qu'à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse.

Le but de cette enquête est d'apprendre **de quelle manière ces maîtres d'ouvrage règlent la question de la location** et de l'occupation des logements **non subventionnés** et dont la location n'est par conséquent pas soumise au respect de prescriptions fixées par le donneur de subventions. Nous vous remercions de répondre à nos questions en ne prenant en considération que ces logements non subventionnés.

**1386 angefragt Wohnbauträger.**

**1058 Rückantworten, davon**

**1000 als ausgefüllte online Fragebögen.**



# Merkmale der gemeinnützigen WB

## Ähnlichkeiten

**95%** der erfassten WB sind  
Genossenschaften

- 75% Mitgliedergenossenschaften
- 20% andere Genossenschaften

**97%** besitzen Wohnungen  
in nur einem Kanton

**9 von 10** befinden sich in  
der Deutschschweiz

## Differenzen

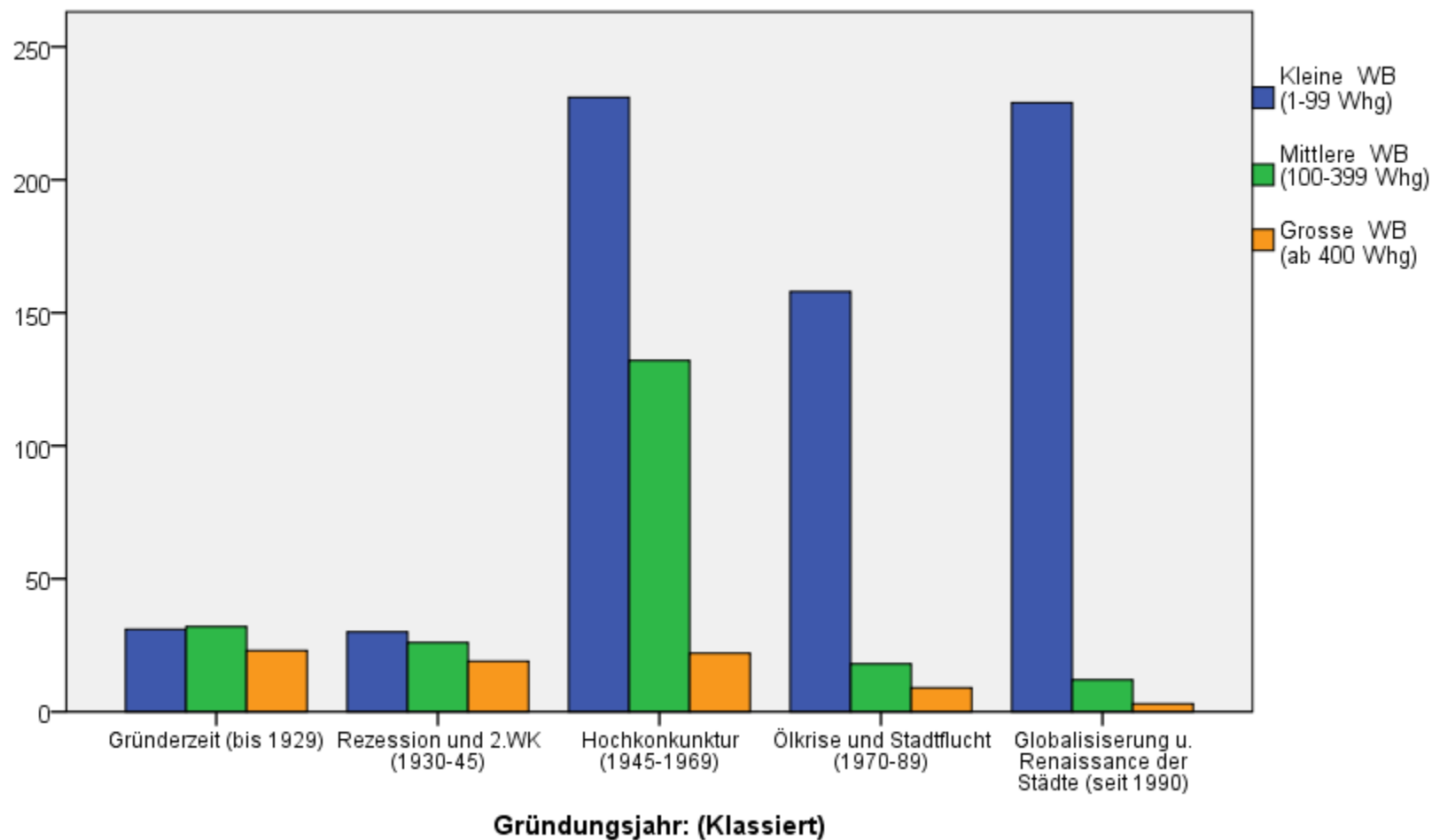
**3%** der WB besitzen **33%**  
der Wohnungen

**70%** der WB verwalten **16%**  
der Wohnungen

Die grossen WB ( $\geq 400$  W.)  
bewirtschaften **67%** aller  
gemeinnützigen Miet-  
wohnungen in der Schweiz

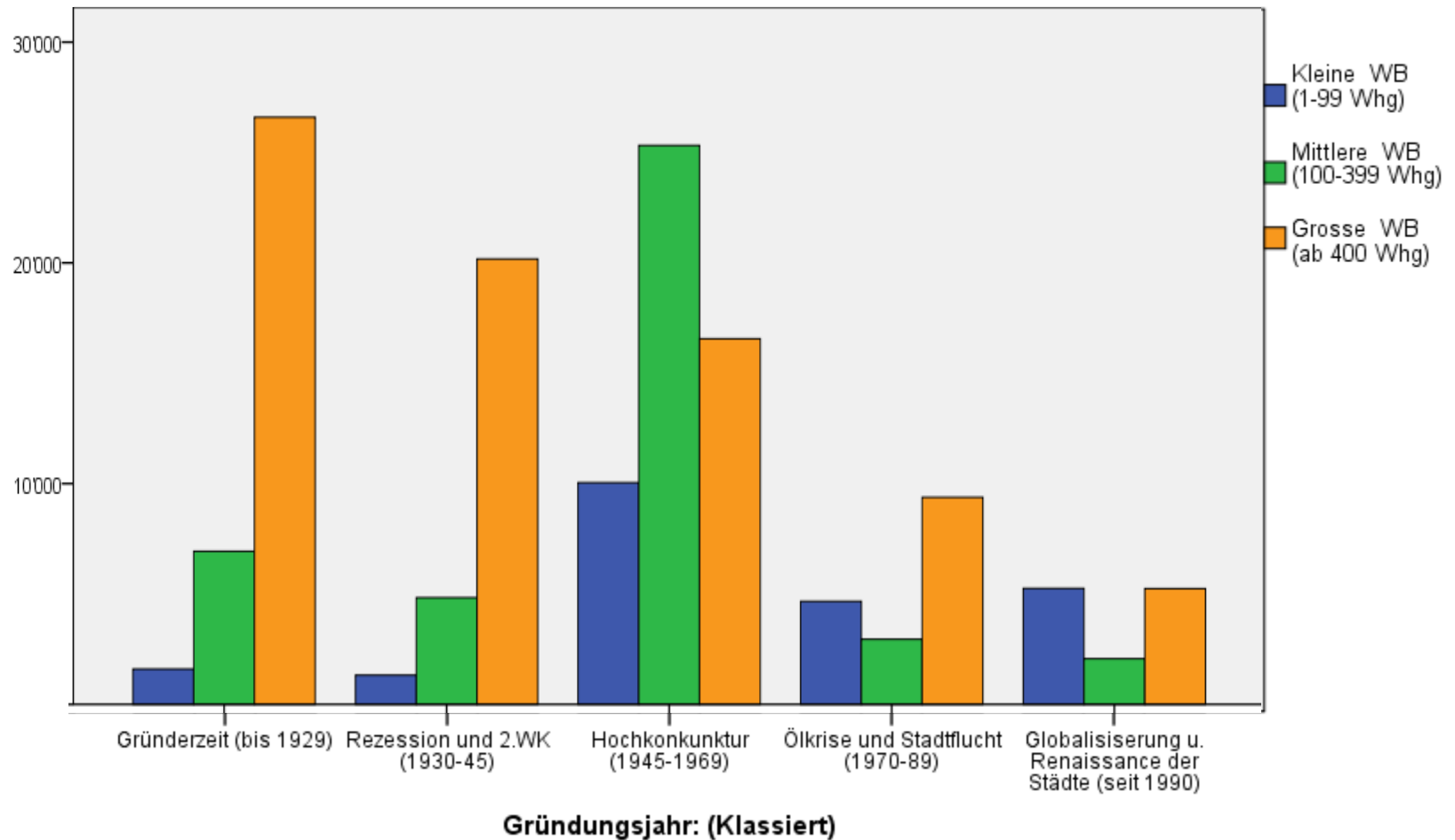


# Renaissance der Genossenschaften





# Renaissance der Genossenschaften?





## Zwischenfazit

Gute Daten – dank  
Engagement der Vorstände!

Verallgemeinernde  
Aussagen über WB sind  
schwierig

Grösse ist ein bedeutender  
Faktor beim Vergleich der  
Wohnbauträger





# Wer verfügt über Belegungsvorgaben?







# Wer verfügt über Belegungsvorgaben?

**50%** der WB





# Wer verfügt über Belegungsvorgaben?

**50%** der WB

**70%** der Wohnungen





# Wer verfügt über Belegungsvorgaben?

**50%** der WB

**70%** der Wohnungen

**80%** der Wohnungen in den  
5 grössten CH Städten





## Wer verfügt über Belegungsvorgaben?

**50%** der WB

**70%** der Wohnungen

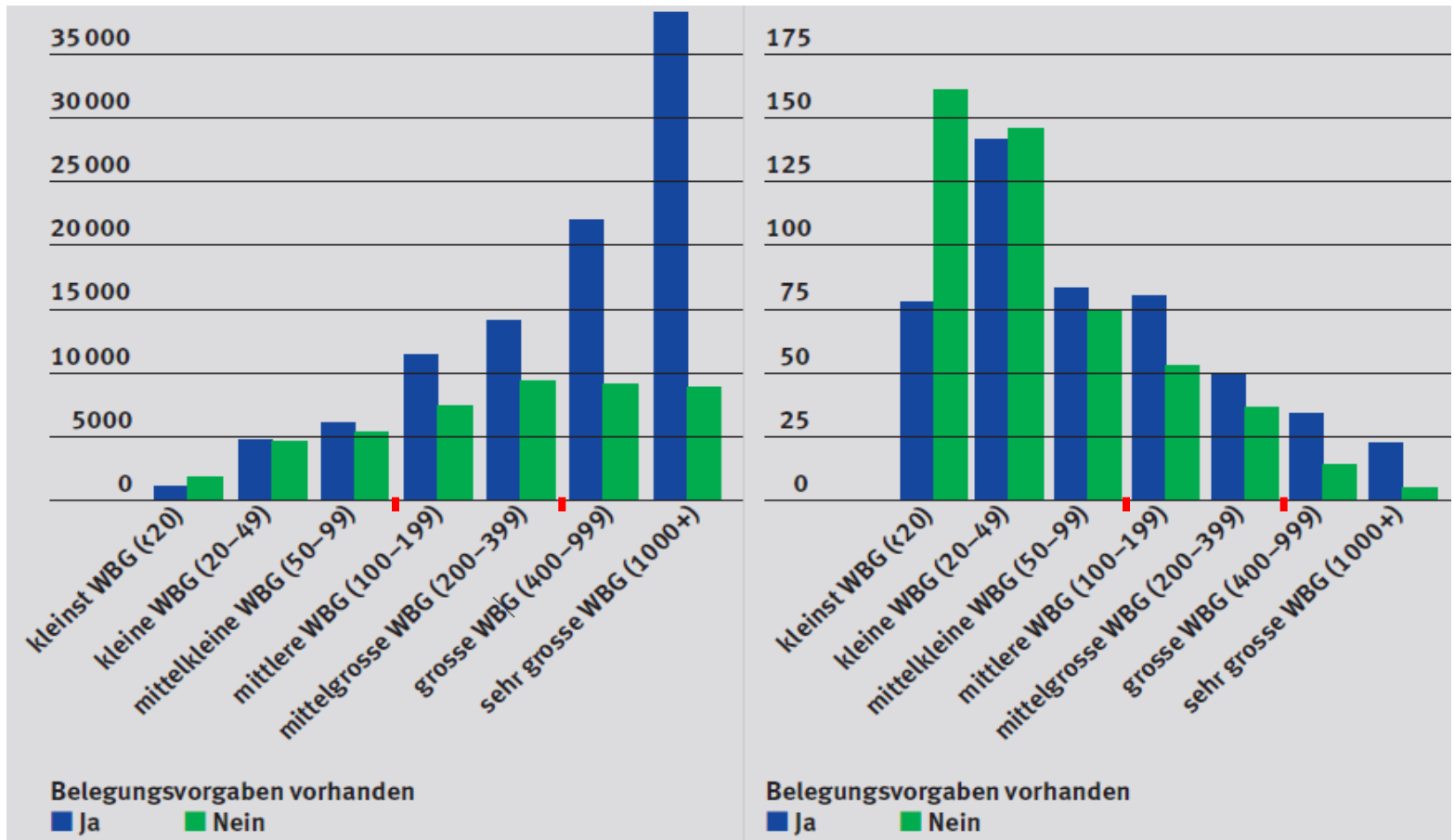
**80%** der Wohnungen in den  
5 grössten CH Städten

**90%** der Wohnungen der mittleren und grossen Zürcher  
Genossenschaften ( $\geq 200$  Whg.)





# Faktor Grösse





# Fehlende Belegungsvorgaben

## Vielzahl von Faktoren

u.a. Differenzen bezüglich

- Ort
- Mitgliedschaft
- Rechtsform
- Grösse





## Weitere Gründe

### **Ökonomische Risiken** bei kleinen Wohnbauträgern:

«Wir sind als kleine WBG auf Vollvermietung angewiesen und wählen dann in zweiter Linie nach sozialen Aspekten Mieter aus.»

«Bei uns ist die jeweilige Wohnfläche pro Wohnung gering, daher müssen wir bei den 3-Zimmerwohnungen zur Zeit relativ grossen Aufwand betreiben, um sie überhaupt vergeben zu können.»

«In der Ostschweiz ist der Wohnungsmarkt bedeutend entspannter als im Mittelland und in der Romandie»

**Trotzdem:** 65% der kleinen WB *ohne* Belegungsvorgaben weisen der angemessenen Belegung bei der Neuvermietung einen hohen Stellenwert zu.



## Zwischenfazit 2

Belegungsregeln sind  
mehrheitlich vorhanden.

Wohnungen mit Belegungs-  
vorgaben finden sich v.a. an  
jenen Standorten, wo Wohn-  
raum knapp ist.

Insbesondere die grossen Wohnbauträger erlassen  
Belegungsvorgaben.







# Wie sehen Belegungsvorgaben aus?

## **90% besitzen sogenannte Zimmerregeln**

Bsp.1 – Belegungsreglement einer mittelgrossen  
WBG:

«Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen:

Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten.

Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten.»



# Wie sehen Belegungsvorgaben aus?

## 7% kombinieren Zimmer- und Flächenregeln

Bsp. 2 – Belegungsreglement der grössten Schweizer WBG:

| Wohnungsgrösse   | Kleine Wohnungen    |            | Grosse Wohnungen       |            |
|------------------|---------------------|------------|------------------------|------------|
|                  | Wohnfläche*         | Minimum    | Wohnfläche             | Minimum    |
| 1 bis 1,5 Zimmer | < 40 m <sup>2</sup> | 1 Person   | = > 40 m <sup>2</sup>  | 1 Person   |
| 2 bis 2,5 Zimmer | < 50 m <sup>2</sup> | 1 Person   | = > 50 m <sup>2</sup>  | 1 Person   |
| 3 bis 3,5 Zimmer | < 65 m <sup>2</sup> | 1 Person   | = > 65 m <sup>2</sup>  | 2 Personen |
| 4 bis 4,5 Zimmer | < 80 m <sup>2</sup> | 2 Personen | = > 80 m <sup>2</sup>  | 3 Personen |
| 5 bis 5,5 Zimmer | < 90 m <sup>2</sup> | 3 Personen | = > 90 m <sup>2</sup>  | 4 Personen |
| 6 Zimmer         |                     |            | = > 110 m <sup>2</sup> | 5 Personen |

\* Nettowohnfläche



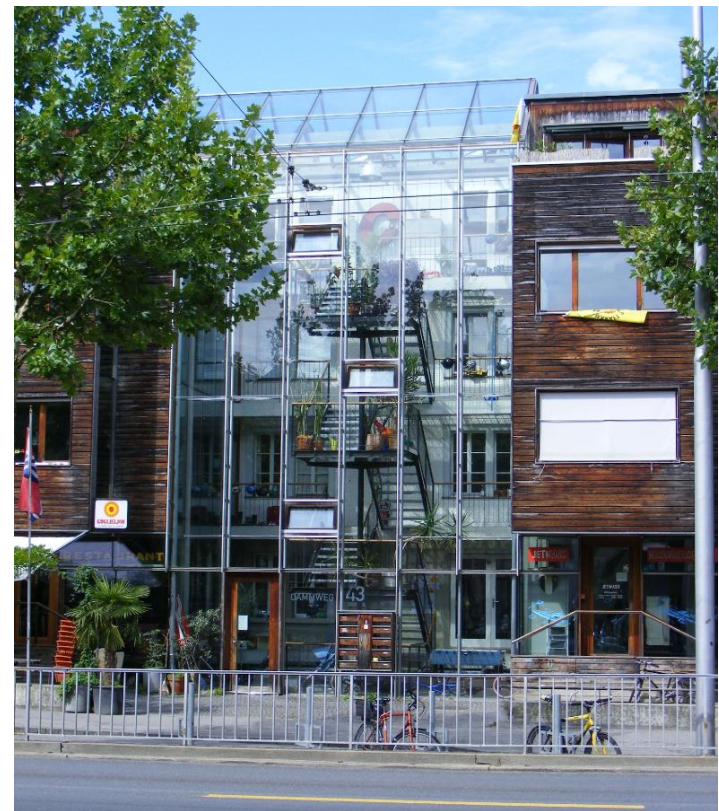
# Handhabung

Belegungsvorgaben gelten bei:

**2/3** der WB während der  
ganzen Mietdauer

**1/3** der WB nur bei der  
Neuvermietung

Grosse WB sind restriktiver!



# Konsequenzen bei Unterbelegung

Bei den Grossen: Mietzuschlag  
am häufigsten

Je kleiner, desto geringere  
Konsequenzen: moralischer  
Druck

Knacknuss mittlere WB:

- 30% keine Konsequenzen
- 40% Umzug, wenn Ersatz vorhanden





## Zwischenfazit 3

Zimmerregel dominiert.

Belegungsvorgaben gelten  
mehrheitlich während der  
ganzen Mietdauer.

Je kleiner die WB, desto  
schwieriger scheint die  
Umsetzung.





# Schlussbetrachtung

## **I. Belegungsvorgaben sind**

- messbare und überprüfbare Kriterien
- ursächlich mit der Glaubwürdigkeit der gem. WB verbunden
- Argument für den gem./genoss. Wohnungsbau

## **II. Belegungsregeln werden**

- auf die Mehrheit der Wohnungen angewendet,
- insbesondere in den Zentren und zentrumsnahen Gebieten verwendet, wo preisgünstiger Wohnraum knapp ist

## **III. Belegungsregeln kommen offenbar an ihre Grenzen**

- wenn die Nachfrage nach Wohnungen fehlt
- wenn der Wohnungsbestand eines WB klein ist
- wenn die Wohnungen die Flächenansprüche und Lebenssituationen heutiger Haushalte nicht mehr abbilden



## Offene Fragen

Sind die zu 90% verwendeten  
Zimmerregeln noch adäquat?

Sollte sich der Fokus nicht auch  
stärker auf andere Kriterien, als  
auf Fragen der Belegung richten?



**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**