Merkblatt Nr. 76
Aus der Reihe Fachpublikationen

Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Genossenschaften, gemeinnützige AGs, Stiftungen und Vereine. Ferner kann ein Teil der Wohnungen im Besitz von Gemeinden, Kantonen und dem Bund zum gemeinnützigen Wohnungsbau gezählt werden. Mehr Informationen zu den kommunalen Wohnungen finden sich unter Punkt 4.

1. Offizielle Erhebungen

1.1 Gebäude- und Wohnungsregister sowie Strukturerhebung

Bis ins Jahr 2000 lieferte die **Volkszählung** alle zehn Jahre Informationen über die Bevölkerung, Haushalte, Gebäude und Wohnungen. In der neuen Volkszählung seit 2010 wird die Eigentümerschaft von Gebäuden und Wohnungen nicht mehr erhoben. Die gemeinnützigen Wohnungen können daher aktuell nur durch ein indirektes Verfahren identifiziert werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellt dazu in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Datenbank mit den Gebäudeadressen der gemeinnützigen Bauträger. Diese kann vom Bundesamt für Statistik (BFS) mit dem Gebäude- und Wohnungsregister verknüpft werden.

Gemäss diesem Verfahren können gut 170‘000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger identifiziert werden (Stand 2017). Das BWO schätzt, dass rund 90 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in die Auswertungen einfliessen. Aufgerechnet auf 100 Prozent entspricht dies rund 188‘000 Wohnungen.

Seit 2010 basiert die Volkszählung zum einen auf Informationen aus den Einwohnerregistern sowie dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister, zum anderen auf einer **Strukturerhebung**. Dazu wird ein kleiner Teil der Bevölkerung schriftlich befragt. Die Strukturerhebung liefert jedes Jahr Zahlen zum Marktanteil und zum Wohnungsbestand der Genossenschafterwohnungen (nur Wohnungen von Mitgliedergenossenschaften). Diese Zahlen lagen 2017 bei rund 107‘000 Wohnungen und sind nachweislich zu tief.

1.2 Eigentümertyp der Mietwohnungen

Im Januar 2018 hat das BFS erstmals seit der Volkszählung 2000 wieder Daten zum **Eigentümertyp der Mietwohnungen** veröffentlicht. Im Jahr 2019 gehörten 8.4 Prozent aller Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften. Bei insgesamt knapp 2‘205‘000 Mietwohnungen (Stand 2017) entspricht dies gut 185‘000 Wohnungen.

	Genossenschaftswohnungen	Alle Mietwohnungen
Anzahl Wohnungen	185‘000	2'205'000
Marktanteil	8.4%	100%

Im Jahr zuvor ergab die Erhebung einen Prozentsatz von 8.3. Das enspricht umgerechnet 183‘000 Wohnungen. Im Jahr 2017 ergab dieselbe Erhebung, dass 7.0 Prozent aller Mietwohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften sind. Das entspricht rund 154‘000 Genossenschafts-wohnungen.

Für die Statistik wurden Informationen aus der Erhebung des Mietpreisindexes übernommen. In der Stichprobenerhebung werden Mieter gezogen und gebeten, die Kontaktdaten ihres Vermieters anzugeben. Die Stichprobengrösse ist mit etwa 6400 Mietwohnungen relativ klein. Deshalb ist das Vertrauensintervall mit ±0.7 % relativ gross und das Resultat aus dem 2017 im Vergleich zu jenen im 2018 und 2019 so unterschiedlich.

Um längerfristig wieder Resultate nicht nur zu den Mietwohnungen, sondern zum gesamten Wohnungsmarkt zu erhalten, prüft das BFS, ob mittelfristig Informationen zum Eigentümertyp aus den Grundbüchern übernommen werden können. Dies setzt jedoch eine Harmonisierung und eine vollständige, schweizweite Informatisierung der Grundbücher voraus.

2. Zahlen der beiden Dachverbände

Die Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz) und Wohnen Schweiz besitzen insgesamt rund 165‘000 Wohnungen.

	Wohnungen gemeinnütziger Bauträger
Mitglieder WBG Schweiz	150‘000
Mitglieder Wohnen Schweiz	35‘000
Doppelmitglieder	20‘000
Total	**165‘000**

Von diesen Wohnungen gehören rund 145‘000 Genossenschaften.

	Genossenschafts-wohnungen
Mitglieder WBG Schweiz	130‘000
Mitglieder Wohnen Schweiz	35‘000
Doppelmitglieder	20‘000
Total	**145‘000**

Die restlichen gut 20‘000 Wohnungen können wie folgt auf die unterschiedlichen Rechtsformen aufgeschlüsselt werden:

	Wohnungen von Stiftungen	Wohnungen ge-meinnütziger AG	Wohnungen von Vereinen	Total
WBG-Schweiz	12‘300	7‘500	200	20‘000
Wohnen Schweiz	600	-	-	600
Total	12‘900	7‘500	200	20‘600

3. Einschätzungen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Wohnbaugenossenschaften Schweiz geht davon aus, dass es in der Schweiz **rund 185‘000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern** gibt. Davon sind ca. 162‘000 Genossenschaftswohnungen. Die restlichen 23‘000 Wohnungen gehören Stiftungen (ca. 14‘500 Wohnungen), gemeinnützigen AGs (ca. 8‘000 Wohnungen) oder Vereinen (ca. 500 Wohnungen).[1] Bei 185‘000 gemeinnützigen Wohnungen sind rund 90 Prozent von ihnen in einem der beiden Dachverbände organisiert, was plausibel erscheint.

Die von uns geschätze Anzahl Genossenschaftswohnungen liegt zwischen den beiden Resultaten von 2017 und 2018/19 der Erhebung zum Eigentümertyp der Mietwohnungen. Die Zahlen aus dem indirekten Verfahren (Verknüpfung der Gebäudeadressen mit dem Gebäude- und Wohnungsregister) sind zutreffend, der vom BWO geschätzte Abdeckungsgrad von 90 Prozent auch.
Offensichtlich nicht stimmen können die Zahlen aus der Strukturerhebung. Denn auch wenn man von den 145‘000 Genossenschaftswohnungen der Mitglieder der beiden Dachverbände die Wohnungen von Nicht-Mitgliedergenossenschaften abzieht, würden noch mehr übrig bleiben. Es gibt allerdings keine Erhebungen, wie viele Wohnungen Unternehmer- oder Handwerkergenossenschaften gehören.

4. Wohnungen im Eigentum von Gemeinden

Ein Teil der kommunalen Wohnungen kann ebenfalls zum gemeinnützigen Wohnungsbau gerechnet werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnungen zur Kostenmiete vermietet werden.

Im Rahmen einer Umfrage unter allen Gemeinden konnten knapp 45‘000 Wohnungen im Eigentum von Städten und Gemeinden erhoben werden.[2] Von den 45‘000 Wohnungen weist knapp ein Fünftel eine Zweckbindung auf. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wird nach bestimmten Kriterien vergeben. Zusammen machen sie 32‘000 Wohnungen aus. Die Wohnungen mit Zweckbindung oder mit Vergabekriterien werden von den Gemeinden grossmehrheitlich als preisgünstiger als die marktüblichen Mietwohnungen eingeschätzt. Etwas vereinfacht kann man sagen, dass die 32‘000 Wohnungen mit Zweckbindung oder mit Vergabekriterien zum gemeinnützigen Wohnungsbau gezählt werden können.
Dazu kämen noch die Wohnungen im Besitz der Kantone oder des Bundes. Zu diesen können jedoch keine verlässlichen Aussagen gemacht werden.

[1] Diese Schätzungen basieren u.a. auf einer Auswertung aller Handelsregistereinträge aus dem Jahr 2017 und auf Hochrechnungen der Zahlen aus der Volkszählung 2000.
[2] EBP (2017). *Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

5. Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In der Schweiz gibt es total knapp 4‘529‘000 Wohnungen (Stand 2018). Als bewohnt gelten 3‘716‘000 Wohnungen (Stand 2017). Vergleicht man die Anzahl Wohnungen gemeinnütziger Träger mit der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen, resultiert ein Marktanteil von 5 Prozent.

	Gemeinnützige Wohnungen	Alle bewohnten Wohnungen
Anzahl Wohnungen	185‘000	3‘716‘000
Marktanteil	**5,0%**	100%

Rechnet man dann noch die gemeinnützigen Wohnungen der Gemeinden dazu, ergibt sich ein Marktanteil von 5,9 Prozent.

	Gemeinnützige Wohnungen inkl. Gemeinden	Alle bewohnten Wohnungen
Anzahl Wohnungen	217‘000	3‘716‘000
Marktanteil	**5,8%**	100%

März 2020

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch