



Merkblatt Nr. 76  
Aus der Reihe Fachpublikationen

# Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Genossenschaften, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen und Vereine. Ferner kann ein Teil der Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand zum gemeinnützigen Wohnungsbau gezählt werden.

## 1. Offizielle Erhebungen

### 1.1 Gebäude- und Wohnungsregister sowie Strukturerhebung

Bis ins Jahr 2000 lieferte die **Volkszählung** alle zehn Jahre Informationen über Bevölkerung, Haushalte, Gebäude und Wohnungen. 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 186'000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger identifiziert werden (Stand 2021). Das BWO schätzt, dass rund 90 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in die Auswertungen einfließen. Aufgerechnet auf 100 Prozent entspricht dies rund 207'000 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 Genossenschaftlerwohnungen (nur Wohnungen von Mitgliedergenossenschaften). Gemäss Strukturerhebung werden 2,8 Prozent der bewohnten Wohnungen von Genossenschaftlerinnen oder Genossenschaftlern bewohnt. Das entspricht rund 111'000 Wohnungen (Stand 2022). Diese Zahlen sind nachweislich zu tief.

### 1.2 Eigentübertyp der Mietwohnungen

Im Januar 2018 hat das BFS erstmals seit der Volkszählung 2000 wieder Daten zum **Eigentübertyp der Mietwohnungen** veröffentlicht. Im Jahr 2023 gehörten 7.5 Prozent aller Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften. Bei insgesamt gut 2'407'000 Mietwohnungen (Stand 2022) entspricht dies gut 180'000 Wohnungen.

	Genossenschaftswohnungen	Alle Mietwohnungen
Anzahl Wohnungen	180'000	2'407'000
Marktanteil	7.5%	100%

Für die Statistik wurden Informationen aus der Erhebung des Mietpreisindex übernommen. In der Stichprobenerhebung werden Mieter gezogen und gebeten, die Kontaktdaten ihres Vermieters anzu-

geben. Die Stichprobengrösse ist mit etwa 6400 Mietwohnungen relativ klein. Deshalb schwankt der prozentuale Anteil von Jahr zu Jahr (zwischen 7.0 und 8.4 Prozent). Über die Jahre 2021 – 2023 kumuliert lag der Anteil Mietwohnungen, der Wohnbaugenossenschaften gehörte, bei 7.8 Prozent.

## 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 (Ende 2023)	165'000
Mitglieder Wohnen Schweiz (Ende 2022)	47'000
Doppelmitglieder (Schätzung)	32'000
<b>Total</b>	<b>180'000</b>

Von diesen Wohnungen gehören schätzungsweise 15'000 Stiftungen, 10'000 gemeinnützigen Aktiengesellschaften und 500 Vereinen.<sup>1</sup> Zieht man diese ab, bleiben rund 155'000 Genossenschaftswohnungen, die Mitglieder eines oder beider Dachverbände sind.

## 3. Einschätzungen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Wohnbaugenossenschaften Schweiz geht davon aus, dass es in der Schweiz **rund 200'000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger** gibt. Davon sind ca. 175'000 Genossenschaftswohnungen. Die restlichen 25'000 Wohnungen gehören Stiftungen, gemeinnützigen AGs oder Vereinen. Bei 200'000 gemeinnützigen Wohnungen sind rund 90 Prozent von ihnen in einem der beiden Dachverbände organisiert, was plausibel erscheint.

Die von uns geschätzte Anzahl Genossenschaftswohnungen liegt etwas unter den Resultaten der Erhebung zum Eigentübertyp der Mietwohnungen. Die Zahlen aus dem indirekten Verfahren des BWO (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 Strukturhebung. Denn auch wenn man von den 155'000 Genossenschaftswohnungen der Mitglieder der beiden Dachverbände die Wohnungen von Nicht-Mitgliedergenossenschaften abzieht, bleiben noch mehr übrig. Es gibt allerdings keine Erhebungen, wie viele Wohnungen im Besitz von Unternehmer- oder Handwerker-genossenschaften sind.

## 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.<sup>2</sup> Von den 45'000 Wohnungen weist knapp ein Fünftel

<sup>1</sup> Diese Schätzungen basieren u.a. auf einer Auswertung aller Handelsregistereinträge aus dem Jahr 2017 und auf Hochrechnungen der Zahlen aus der Volkszählung 2000.

<sup>2</sup> EBP (2017). *Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme*. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

eine Zweckbindung auf. Mehr als die Hälfte der 45'000 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 diese 32'000 Wohnungen 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. Es ist davon auszugehen, dass es weit weniger sind als jene im Besitz der Gemeinden.

## 5. Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In der Schweiz gibt es insgesamt knapp 4'742'000 Wohnungen (Stand 2022). Als bewohnt gelten 3'994'000 Wohnungen (Stand 2022). Vergleicht man die Anzahl Wohnungen gemeinnütziger Träger mit der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen, resultiert ein **Marktanteil von fünf Prozent**.

	Gemeinnützige Wohnungen	Alle bewohnten Wohnungen
Anzahl Wohnungen	200'000	3'994'000
Marktanteil	<b>5.0%</b>	100%

Rechnet man dann noch die gemeinnützigen Wohnungen der Gemeinden dazu, ergibt sich ein Marktanteil von 5,8 Prozent.

	Gemeinnützige Wohnungen inkl. Gemeinden	Alle bewohnten Wohnungen
Anzahl Wohnungen	232'000	3'994'000
Marktanteil	<b>5.8%</b>	100%

April 2024

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

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
Hofackerstrasse 32  
8042 Zürich  
Telefon 044 360 28 40  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)  
[info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)