

# VERMIETUNGSKRITERIEN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER IN DER SCHWEIZ



Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

**Impressum**

**Herausgeber**

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

**Autor**

Daniel Blumer, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

**Projektbegleitung**

Felix Walder, BWO

Lukas Walter, BWO

H.C. Daeniker, Wohnbund

**Titelbild**

Alexander Gempeler, Architekturfotografie Bern

**Bezugsquelle**

In elektronischer Form: [www.bwo.admin.ch/dokumentation](http://www.bwo.admin.ch/dokumentation)

**Publiziert**

07.2012

## Management Summary

Die Bevölkerung in der Schweiz wächst, besonders in den Metropolitanräumen ist eine stetige Zunahme zu verzeichnen. Die neu gebauten Wohnungen haben 2011 einen langjährigen Höchststand erreicht. Trotzdem besteht in den Zentren ein Nachfrageüberhang. Gefragt sind vor allem preisgünstige Mietwohnungen für Familien und Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen. Eine 2005 veröffentlichte Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen<sup>1</sup> zeigte, dass es vor allem die gemeinnützigen Wohnbauträger sind, die für dieses Segment Wohnungen anbieten. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nimmt in der Schweiz derzeit jedoch ab. Deshalb wird in den Medien und in der Politik immer häufiger eine stärkere Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefordert.

Die Befürworter einer stärkeren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus betonen, dass deren Wohnungen landesweit 15% günstiger sind als die Mietwohnungen der übrigen Anbieter und dass Vermietungskriterien (Belegungsvorgaben, Einkommenslimiten etc.) dafür sorgen, dass der angebotene Wohnraum jenen Haushalten zukommt, die auf preisgünstige oder grosse Wohnungen angewiesen sind. Andere Stimmen erachten eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als marktverzerrende Massnahme, die häufig zu Fehlbelegungen führe, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger allenfalls bestehende Vermietungskriterien inkonsequent anwenden und die Umsetzung nicht kontrollierten.

Derzeit gibt es zwar vereinzelte lokale Erhebungen zu Belegungsvorgaben oder Einkommenslimiten. Es fehlt aber eine repräsentative Erhebung, die Angaben zur Vermietungspraxis aller gemeinnützigen Wohnbauträger liefert. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat deshalb die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern beauftragt, die relevanten Fragen im Zusammenhang mit der Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommens- und Vermögenslimiten detailliert zu untersuchen.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden im Sommer 2011 insgesamt 1'386 gemeinnützige Wohnbauträger angeschrieben. Diese verwalten rund 95% aller gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz. An der Online-Befragung haben schliesslich genau 1'000 Bauträger teilgenommen. Der gewonnene Datensatz erlaubt es, erstmals über alle Landesteile hinweg repräsentative Aussagen zu freiwillig erlassenen Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Vergabe ihrer freitragenden Wohnungen<sup>2</sup> zu machen.

---

<sup>1</sup> Schüssler, R., P. Thalmann, et al. (2005). Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 76. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

<sup>2</sup> Bei gemeinnützigen Wohnungen, die durch die öffentliche Hand subventioniert werden, ist die Berücksichtigung von Belegungsvorgaben sowie Einkommens- und Vermögenslimiten zwingend. Der Grossteil der gemeinnützigen Wohnungen ist jedoch nicht subventioniert, sondern „freitragend“.

## Hauptergebnisse der Untersuchung:

1. **Belegungsvorgaben** werden von 80% aller befragten Wohnbauträger als **richtig** und somit als zielführendes Instrument zur Wohnungsvergabe **empfunden**. Ebenso viele geben an, dass die Belegung für sie ein **wichtiges Kriterium** bei der Vergabe ihrer freitragenden Wohnungen darstelle.
2. Die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger unterliegen überwiegend **freiwillig erlassenen Belegungsvorschriften**:
  - I. Zwar verfügen nur 50% aller Wohnbauträger über Belegungsvorgaben, insgesamt sind aber 68% aller gemeinnützigen Mietwohnungen Belegungsvorgaben unterworfen.
  - II. Die grossen Wohnbauträger (>400 Wohnungen) regulieren die Belegung ihrer freitragenden Mietwohnungen mehrheitlich mit Vorgaben.
  - III. In den grossen Städten ( $\geq 100'000$  Einwohner) unterliegen im Durchschnitt 80% der Wohnungen gemeinnütziger Bauträger Belegungsvorgaben.
3. Verbindliche **Einkommens- und Vermögensvorschriften** kennt jeder 5. Wohnbauträger:
  - I. Mehr als zwei Drittel der befragten Wohnbauträger geben an, dass sie ihre *preisgünstigen* Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen vermieten.
  - II. Über verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten verfügen 18% der Wohnbauträger. Sie verwalten 21% der gemeinnützigen Mietwohnungen. Stiftungen und grosse Wohnbauträger verzeichnen die höchsten Anteile an Wohnungen, die Einkommens- und/oder Vermögenslimiten unterworfen sind.
  - III. Von den 21% der gemeinnützigen Wohnungen mit Einkommens- oder Vermögenslimiten sind 17% auch Belegungsvorgaben unterworfen. 4% dieser Wohnungen werden ausschliesslich über Einkommens- oder Vermögenslimiten „bewirtschaftet“.
4. **72%** der erfassten gemeinnützigen Wohnungen unterliegen verbindlichen Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten.
5. Der **Verzicht auf Belegungsvorgaben** kann unterschiedliche Gründe haben :
  - I. Aufgrund der Wohnungsgrösse ist die Anwendung von Belegungsrichtlinien nicht zweckmässig: Rund ein Sechstel aller gemeinnützigen Wohnungen weist weniger als drei Zimmer oder eine Fläche von unter  $65\text{m}^2$  auf. Sie sind damit zu klein für eine Vorgabe, dass sie von mehr als einer Person belegt sein müssen.
  - II. Wo die Nachfrage nach Wohnungen gering ist (z.B. in ländlichen Regionen) steht die Vermietung zwecks Vermeidung von Leerständen und nicht die effiziente Nutzung des Wohnraums im Vordergrund.
  - III. Die Wohnbauträger sind klein und finanzschwach und deshalb darauf angewiesen, dass ihre Mitglieder genügend Anteils- und Darlehenskapital einbringen. In solchen Fällen ist die Finanzkraft der Mieterinnen und Mieter wichtiger als die Frage der Wohnungsbelegung.

6. Das am Häufigsten verwendete **Instrument zur Bestimmung des zulässigen Flächenverbrauchs** ist die sogenannte Zimmerregel. Diese sieht vor, dass die Zahl der Zimmer einer Wohnung die Zahl der Personen nur um eine bestimmte Zimmerzahl übersteigen darf. 85% aller Wohnungen mit Belegungsvorgaben unterliegen dieser Regel. Reine Flächenregeln (Quadratmeter/Person) sind selten (2%). Insgesamt 7% der Wohnbauträger (mit 11% aller Wohnungen) verwenden eine Kombination der beiden Regeln.
7. Belegungsvorgaben bestehen nicht nur auf dem Papier, sondern werden auch umgesetzt. Dabei ist zwischen Umsetzung bei der **Wohnungsvergabe und im Verlauf des Mietverhältnisses** zu unterscheiden:
  - I. Bei rund 70% der Bauträger gelten die Belegungsregeln während der gesamten Mietdauer. Am strengsten sind die grossen Wohnbauträger (>400 Wohnungen), von denen vier Fünftel die Belegungsvorgaben während der gesamten Mietdauer durchsetzen.
  - II. 80% dieser Wohnbauträger kontrollieren, ob die Belegung eingehalten wird.

### Schlussfolgerungen

- a. Vermietungskriterien sind besonders dort häufiger vorhanden, wo die Nachfrage nach Wohnungen am grössten ist.
- b. Jede fünfte gemeinnützige Wohnung ist an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden. Dies sind fast 30'000 Wohnungen, mit denen gemeinnützige Bauträger zu einer sozio-ökonomische Durchmischung in Siedlungen und Quartieren beitragen.
- c. Belegungskriterien gelten für mehr als zwei Drittel aller gemeinnützigen Wohnungen. Besonders die grossen Mitgliedergenossenschaften erlassen freiwillig Belegungsvorgaben für ihre freitragenden Wohnungen. Weil sie vor allem in den grossen Städten aktiv sind, tragen sie dort zu einer angemessen dichten Belegung des Wohnraums bei.
- d. In strukturell schwachen und peripheren Gebieten greifen Belegungsvorschriften nicht. Eine Lenkung der Wohnraumnutzung kann dort zu Leerständen führen und damit den wirtschaftlichen Erfolg der Wohnbauträger in Frage stellen.
- e. Auf Wohnungen mit weniger als drei Zimmern oder Wohnflächen unter 65 m<sup>2</sup> haben Mindestbelegungsvorgaben keine Auswirkungen. Andere Vermietungskriterien (z.B. Alterslimiten, Einkommenslimiten etc.) können in diesem Segment – besonders in Regionen mit hoher Nachfrage - jedoch eine steuernde Wirkung entfalten.
- f. Derzeit dominiert die Zimmerregel als Instrument zur Steuerung der Belegung. Deren Lenkungswirkung muss langfristig jedoch in Frage gestellt werden. Viele gemeinnützige Wohnungen sind heute in einem Alter, in dem sich Fragen der Sanierung, der Grundrisserweiterung oder des Ersatzneubaus stellen. In diesem Zusammenhang muss auch eine Diskussion über den angemessenen Flächenkonsum und über dessen künftige Steuerung erfolgen. Zimmerregeln allein werden den künftigen Wohnungstypen nicht mehr gerecht. Zurzeit verwenden rund 7% der Wohnbauträger eine Kombination aus Zimmer- und Flächenregeln und steuern damit bereits heute den Flächenkonsum auch bei unterschiedlichen Wohnungstypen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG</b>	<b>8</b>
<b>1.Ausgangslage der Studie</b>	<b>8</b>
Politische Debatte	9
<b>2.Fragestellung und Zielsetzung</b>	<b>11</b>
<b>DATENAUSWERTUNG UND CHARAKTERISIERUNG TEILNEHMER</b>	<b>12</b>
<b>3.Datenerhebung und Rücklauf</b>	<b>12</b>
<b>4.Merkmale der befragten Wohnbauträger</b>	<b>13</b>
<b>ERGEBNISSE ZU BELEGUNG UND VERGABEKRITERIEN</b>	<b>16</b>
<b>5.Bewertung und Gewichtung von Vermietungskriterien</b>	<b>16</b>
Einstellung zu Vermietungskriterien	16
Praxis der Wohnungsvergabe	17
<b>6.Einkommens- und Vermögenskriterien</b>	<b>19</b>
Umsetzung der Einkommens- und Vermögenslimiten	20
<b>7.Belegungsvorschriften</b>	<b>22</b>
Merkmal Grösse	22
Merkmal Rechtsforum	24
Merkmal Lage	25
Bauträger ohne Belegungsvorgaben	25
<b>8.Umsetzung der Belegungsvorschriften</b>	<b>28</b>
Art der Belegungsregeln	28
Geltungsdauer der Belegungsregeln	29
Kontrolle der Belegungsvorgaben	30
Konsequenzen bei Unterbelegung	32
Status Quo beibehalten	33
<b>ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE</b>	<b>35</b>
Literaturverzeichnis	36
<b>Anhang</b>	<b>38</b>

## AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

### 1. Ausgangslage der Studie

Die Wohnbevölkerung in der Schweiz wächst. Vor allem in den städtischen Siedlungsgebieten und besonders in den Metropolitanräumen Zürich und Arc lémanique ist eine stetige Zunahme zu verzeichnen. Das wirtschaftliche Wachstum der Metropolitanräume zieht Personen aus der ganzen Schweiz, aber auch meist hoch qualifizierte, einkommensstarke Zuwanderer aus dem Ausland an.<sup>3</sup> Als Reaktion auf die gestiegene Wohnungsnachfrage nahm die Neubautätigkeit in den letzten Jahren stetig zu. Für 2011 war ein Reinzugang von 46'000 neuen Wohnungen zu verzeichnen. Dieser langjährige Höchststand wird voraussichtlich 2012 übertroffen werden.<sup>4</sup> Trotz dieses Baubooms besteht in den städtischen Siedlungsgebieten weiterhin ein Nachfrageüberhang, der sich in steigenden Mietzinsen niederschlägt. Gemäss Homegate-Index sind die Anfangsmieten in der Schweiz zwischen Januar 2002 und Februar 2012 um über 19% gestiegen.<sup>5</sup> Weil gleichzeitig viele Mietwohnungen umfassend erneuert und /oder in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, nimmt der Anteil preisgünstiger Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren oder tiefen Einkommen stetig ab.

Zum preisgünstigen Marktsegment gehören die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Diese machten gemäss Gebäude- und Wohnungszählung 2000 etwa 8% aller Wohnungen in der Schweiz aus und werden zu Preisen vermietet, die 15% bis 20% tiefer liegen als die übrigen Wohnungsmieten.<sup>6</sup> Die Preisdifferenz gründet teils darin, dass viele gemeinnützige Wohnungen vergleichsweise klein sind und einen einfacheren Standard aufweisen. Die tieferen Mietpreise resultieren aber auch aus dem Umstand, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger keine Rendite erzielen müssen und ihre Wohnungen kostendeckend und nicht nach Preisen, die der Markt hergibt, vermieten.<sup>7</sup> Auch bei einer hohen Nachfrage nach Wohnraum schlagen die Mieten bei einem Mieterwechsel deshalb nicht auf.<sup>8</sup>

In den grossen Schweizer Städten ist die Preisdifferenz zwischen den Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger und anderer Anbieter grösser als im gesamtschweizerischen Durchschnitt.

---

<sup>3</sup> Vgl. Wüest und Partner. Immo-Monitoring. Zürich, 2012; vgl. auch Graf, Silvio et al: Personenfreizügigkeit und Wohnungsmärkte in den Schweizer Agglomerationen. In: Die Volkswirtschaft. Nr. 7/8. 2010. S. 9-12

<sup>4</sup> Credit Suisse: Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2012, Strukturen und Perspektiven. Credit Suisse Economic Research. Zürich. 2012. S. 10

<sup>5</sup> Vgl. Die Zahlen des homegate.ch-Angebotsmietindexes im Detail auf: [www.homegate.ch/mietindex](http://www.homegate.ch/mietindex)

<sup>6</sup> Vgl. Gerheuser, Frohmüt: Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990–2000. Bundesamt für Statistik. Neuchâtel, 2004.

<sup>7</sup> Als Kostenmiete wird jener Mietzins bezeichnet, welcher unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung (Verwaltungskosten, Unterhalt, Gebühren, Amortisation inkl. Rückstellungen für Erneuerung) und der Zahlung der Zinsen (Hypothekarzinsen, Darlehen etc.) erforderlich ist.

<sup>8</sup> Gemäss der Zürcher Immobilienberatungsunternehmen IAZI nutzen Vermieter Mieterwechsel zur Anpassung der Mieten an das veränderte lokale Marktniveau, weshalb sich eine Mieter-Mobilität in starkem Masse auf die Mietzinsentwicklung auswirke. Vgl. Tagesanzeiger (16.11.2011): «Häufige Wohnungswechsel führen zu höheren Mietzinsen.»

So liegen beispielsweise in Zürich die Mietpreise für die gemeinnützigen Wohnungen bis zu 30% unter dem Preisniveau der übrigen Wohnungsanbieter.<sup>9</sup>

In den vergangenen Jahren waren es gemäss einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen in erster Linie die gemeinnützigen Wohnbauträger, die gezielt preiswerte Mietwohnungen wie auch Familienwohnungen für den Mittelstand erstellen.<sup>10</sup>

Der Anteil der Gemeinnützigen am Neubauvolumen ist jedoch bescheiden. Die Neubautätigkeit konzentriert sich auf Eigentumswohnungen und auf Mietwohnungen im oberen Preissegment.

### Politische Debatte

Angesichts der Wohnungsknappheit, der Konzentration neuer Angebote auf das Hochpreissegment und der stark gestiegenen Anfangsmietzinsen sind in jüngster Zeit die Stimmen lauter geworden, die eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus fordern. Entsprechende Initiativen oder Vorstösse sind auf kommunaler oder kantonaler Ebene lanciert und teils bereits verabschiedet worden. Gefordert wird beispielsweise, dass

- ein gesetzlicher Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen innert vorgegebener Frist erreicht werden muss<sup>11</sup>,
- dass spezifische Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgeschieden werden<sup>12</sup>,
- dass bei Ein- oder Umzonungen ein Anteil der neu erstellten Wohnungen für den preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen werden soll<sup>13</sup>
- oder dass die Gemeinde vermehrt Land im günstigen Baurecht an Genossenschaften abgibt.<sup>14</sup>

Andere Stimmen äussern sich skeptisch zu solchen Massnahmen.<sup>15</sup> Sie lehnen Versuche ab, mittels raumplanerischer oder baurechtlicher Vorschriften sozialpolitische Probleme zu lösen. Regulatorische Massnahmen kritisieren sie als marktverzerrend und kontraproduktiv.<sup>16</sup> Sie ar-

---

<sup>9</sup> Vgl. Mehr als Wohnen. Genossenschaften und Stadt Zürich. Argumente und Fakten. Zürich 2007

<sup>10</sup> Schüssler, R., P. Thalmann, et al. (2005). Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 76. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

<sup>11</sup> Im Nov. 2011 votierten 76% von Zürichs Stimmberechtigten für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Bis 2050 sollen ein Drittel aller Wohnungen auf Stadtgebiet von gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten werden - heute ist es ein Viertel aller Wohnungen.

<sup>12</sup> Z.B. sind ab 1.1.2011 in der der BZO der Gemeinde Zug Sonderzonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen.

<sup>13</sup> Z.B. verlangt die für die Stadt Bern lancierte Volksinitiative „für bezahlbare Wohnungen“, bei Ein- oder Umzonungen von Projekten ab ca. 5'000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche einen Anteil von 30% preisgünstiger, gemeinnütziger Wohnungen.

<sup>14</sup> Wie dies beispielsweise die Gemeinde Küsnacht bei ZH getan hat oder die Gemeinde Köniz bei Bern vorsieht. Vgl. Zeitung Der Bund (8.3.2012): „Offensive für günstige, robuste Wohnungen in Köniz“. S. 24

<sup>15</sup> Vgl. z.B. die 125-Jahre Jubiläumsschrift des HEV Zürich: Daniela Decurtins et al., 2012: 1886-2011 - 125 Jahre Wohneigentum und Wohnen in Zürich. Hauseigentümerverband Zürich, 2011

<sup>16</sup> Vgl. Tagesanzeiger (13-7-2011): „Die Mieten sind zum Teil zu tief“.

gumentieren, dass die Verteilung der verfügbaren Wohnungen allein über den Preis effizient erfolgt und die Nachfrage bzw. die Zahlungsbereitschaft das Angebot steuern soll.<sup>17</sup>

Dagegen wird vor allem aus Rot-Grün-Mitte-Kreisen argumentiert, dass die heutigen Vorschriften die Verdrängung der wirtschaftlich Schwächeren und des breiten Mittelstandes von den zentral gelegenen Wohnstandorten nicht verhindere.<sup>18</sup> Sie verlangen deshalb eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und verweisen darauf, dass dieser dämpfend auf die Preisentwicklung städtischer Quartiere wirke und dass Baugenossenschaften überdurchschnittlich häufig ihre Wohnungen an kinderreiche Familien, Alleinerziehende oder Betagte vermieten. Dieser Mietermix sei nicht nur das Resultat einer solidarischen Haltung, sondern verbindlicher Vermietungskriterien, welche die Gemeinnützigen auch bei ihren freitragenden Wohnungen freiwillig anwenden würden. Solche Belegungsregeln seien ein probates Mittel gegen den stetig steigenden Wohnflächenverbrauch in der Schweiz. Sie würden sicher stellen, dass bei veränderter Haushaltszusammensetzung die preisgünstigen Wohnungen nicht unterbelegt weiterbewohnt werden, sondern mittelfristig wieder Haushalten zukommen, welche auf solche Wohnungsgrössen angewiesen sind. Ferner würden Einkommens- und Vermögenslimiten garantieren, dass preisgünstige Wohnungen vor allem den wirtschaftlich schlecht gestellten Haushalten zukommen.

Die Gegner einer stärkeren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus lehnen Vermietungskriterien als regulatorische Eingriffe generell ab<sup>19</sup> oder ziehen die Umsetzung und Kontrolle bestehender Kriterien in Zweifel. Auch wird vermutet, dass Verletzungen der Vorgaben nicht sanktioniert würden<sup>20</sup>. Damit bezweifeln sie, dass die gemeinnützigen Wohnungen ausreichend belegt und von den «Richtigen» bewohnt werden.

Die Befürworter des gemeinnützigen Wohnungsbaus verweisen hingegen auf bisherige Untersuchungen (v.a. zum Raum Zürich), wonach die gemeinnützigen Wohnbauträger mehrheitlich über Belegungsvorgaben verfügen und entsprechend höhere Wohnungsbelegungen sowie einen geringeren Flächenverbrauch pro Person aufweisen.<sup>21</sup> Sie betonen zudem, dass nur ein Bruchteil der gemeinnützigen Wohnungen heute staatlich verbilligt würde, weshalb sie im Prinzip den Wohnungen übriger privater Anbieter gleichgestellt sind.<sup>22</sup> Im Gegensatz zu anderen Anbietern würden die Gemeinnützigen freiwillig Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten erlassen und so unter anderem einen Beitrag zur Durchmischung leisten.

---

<sup>17</sup> Schellenbauer, Patrik: Wanderung, Wohnen und Wohlstand. Diskussionspapier. Avenir Suisse: Zürich. 2011

<sup>18</sup> Vgl. beispielsweise Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik. September 2011. ([www.wohnbau-genossenschaften-zuerich.ch](http://www.wohnbau-genossenschaften-zuerich.ch))

<sup>19</sup> Vgl. Sonntagszeitung (4.12.2011): „Vitamin B statt freier Markt“

<sup>20</sup> Vgl. Landolt Michael: „Wer profitiert, trägt Verantwortung“ auf [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch) (Rubrik: Politik Übersicht).

<sup>21</sup> Vgl. Heye Corinna et al.: Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich. Auswertung der Bevölkerungsbefragung und von Registerdaten. 2011. Eine Studie im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich und Wohnbau-genossenschaften Zürich.

<sup>22</sup> Vgl. Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik: Aktuelle Zahlen und Fakten. Version vom 1.9.2011 (auf [www.wohnbau-genossenschaften-zuerich.ch](http://www.wohnbau-genossenschaften-zuerich.ch))

## 2. Fragestellung und Zielsetzung

Die vorgehend dargestellte Diskussion zwischen den Vertretern für und wider zusätzliche Fördermassnahmen für den gemeinnützigen Wohnungsbau illustriert, dass die Datenlage zu den Belegungsvorgaben oder den Einkommenslimiten vergleichsweise dünn ist, und es an Angaben über deren Umsetzung fehlt. Zwar gibt es generelle Untersuchungen zu den Genossenschaften oder zum Beispiel für die Stadt Zürich Erhebungen zu Belegungsvorgaben bei den grossen Genossenschaften. Bis heute fehlt jedoch eine repräsentative Erhebung, die es erlaubt Aussagen über

- alle gemeinnützigen Wohnbauträger (d.h. nicht nur Genossenschaften),
- gemeinnützige Wohnbauträger jeder Grösse,
- gemeinnützige Wohnbauträger in allen Kantonen

zu machen.

Es mangelt somit auch an Kenntnissen, ob und wie konsequent die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten auf ihre freitragenden Mietwohnungen anwenden. Um dazu repräsentative Angaben zu erhalten und die politische Diskussion zu versachlichen, beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, eine Studie zu den Vermietungskriterien bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern der Schweiz durchzuführen.

Folgende Fragen sollen beantwortet werden:

- Nach welchen Kriterien werden die gemeinnützigen Wohnungen vermietet und welches Gewicht kommt diesen Kriterien bei der Wohnungsvergabe zu?
- Bestehen Einkommens- und Vermögenslimiten sowie verbindliche Belegungskriterien bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern?
- Welche Folgen hat ein Verstoß gegen die Vermietungskriterien?
- Wie wird die Umsetzung der Vorgaben kontrolliert?

Die Studie zeigt somit, wie viele der freitragenden gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz in welcher Form selbstaufgelegten Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten unterworfen sind.

## DATENAUSWERTUNG UND CHARAKTERISIERUNG TEILNEHMER

### 3. Datenerhebung und Rücklauf

Im Juli 2011 wurden insgesamt 1'386 gemeinnützige Wohnbauträger angeschrieben. Diese Wohnbauträger verwalten gemäss Schätzung des BWO 95% aller gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz. Die Adressen der Wohnbauträger stammen aus den Mitgliederdaten des «Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen» (SVW) und «Wohnen Schweiz»<sup>23</sup> sowie den Angaben des BWO zu jenen Baugenossenschaften des Bundespersonals, die keinem Verband angehören. Die Wohnbauträger wurden aufgefordert, sich an einer Onlinebefragung (in Deutsch od. Französisch) zum Thema Belegungsvorgaben zu beteiligen.<sup>24</sup>

Exakt **1'000 Fragebogen** wurden ausgefüllt. In 58 Fällen teilten die Verantwortlichen mit, dass sie an der Befragung nicht teilnehmen können (da z.B. noch in Gründung, bereits aufgelöst, in Fusion, etc.) oder nicht teilnehmen wollen. Von 328 kontaktierten Wohnbauträgern erfolgte auch nach dem Erinnerungsschreiben keine Reaktion.

Der **Rücklauf von über 70%** ist sehr hoch und lässt übliche Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen weit hinter sich.<sup>25</sup> Zwar wurde aufgrund früherer Umfragen bei Wohnbaugenossenschaften mit einer überdurchschnittlichen Rücklaufquote gerechnet, die Beteiligung übertraf diese Erwartungen aber bei weitem.

Ein **Vergleich der Antwortbereitschaft** nach den verwendeten Adressdatensätzen (SVW, Wohnen Schweiz, Baugenossenschaften des Bundespersonals) ergibt keine Abweichungen. Die Antwortquote (Teilnahme od. Entschuldigung) lag bei allen Kategorien zwischen 75.5% und 77%.

Auch bezüglich der Grösse der Wohnbauträger kann davon ausgegangen werden, dass die Teilnahme gleichverteilt ist. Da bei den Adressdatensätzen von Wohnen Schweiz und den Baugenossenschaften des Bundespersonals die Angaben zur Anzahl Wohnungen pro Wohnbauträger fehlten, ist ein direkter Vergleich zwischen Sample und Grundgesamtheit zwar nicht möglich. Ein Vergleich mit der 2004 erfolgten Befragung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zeigt jedoch, dass die Anteile kleiner, mittlerer und grosser Genossenschaften nahezu identisch sind mit den Anteilen der an dieser Studie teilgenommenen kleinen, mittleren und grossen Wohnbauträger. Abweichungen liegen auch hier bei höchstens 2%.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Wohnen Schweiz ist am 22.11. 2010 aus der Fusion der Verbände VLB (Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften) und SWE (Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung) entstanden. Wohnen Schweiz vereinigt, wie die Befragung zeigt, ca. ein Fünftel der gemeinnützigen Wohnbauträger, die rund ein Achtel aller gemeinnützigen Mietwohnungen verwalten.

<sup>24</sup> Der Fragebogen (in Deutsch und Französisch) findet sich im Anhang.

<sup>25</sup> Porst R. 2001: Wie man die Rücklaufquote bei postalischen Befragungen erhöht. In ZUMA How-to-Reihe, Nr. 09

<sup>26</sup> Vgl. Peter Farago 2006, Sekundärauswertung der Studie "Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Ergebnisse einer schriftlichen Erhebung im Jahre 2004".

Die gewonnenen Angaben sind somit **repräsentativ für die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz** und die von ihnen angebotenen freitragenden Wohnungen. Der hohe Rücklauf hat einen Datensatz ergeben, der differenzierte Auswertungen ermöglicht und detaillierte Aussagen erlaubt. Damit ist ein wichtiger Grundstein gelegt, um die Diskussion über die Ausgestaltung der Wohnungsvergabe durch Wohnbaugenossenschaften, die damit zusammenhängende Versorgung des Wohnungsmarktes mit preiswerten Mietwohnungen und die politischen Fragen rund um die Wohnbauförderung sachlich führen zu können.

#### 4. Merkmale der befragten Wohnbauträger

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale der mit der Umfrage erfassten gemeinnützigen Wohnbauträger dargestellt. Ein bedeutendes Kriterium ist die **Grösse** der Wohnbauträger.

**Tabelle 1** Differenzierung nach Grösse der Wohnbauträger (nach Anzahl Bauträger [N 1'000] und Wohnungen [N 143'091])

	Grösse (Anzahl Whg.)	Wohnbauträger			Wohnungen	
		Anzahl	%	gültige %	Anzahl	%
Gültig	1-19	239	23.9	24.4	2699	1.9
	20-49	288	28.8	29.4	9171	6.4
	50-99	157	15.7	16.0	11144	7.8
	100-199	133	13.3	13.6	18756	13.1
	200-399	87	8.7	8.9	23353	16.3
	400-999	48	4.8	4.9	30894	21.6
	≥1000	28	2.8	2.9	47074	32.9
	Gesamt	980	98.0	100.0		
Fehlend	0	15	1.5			
	k.A.	5	.5			
	Gesamt	20	2.0			
<b>Gesamt</b>		<b>1000</b>	<b>100.0</b>		<b>143091</b>	<b>100.0</b>

Die kleinen, wohl meist im Milizsystem geführten Wohnbaugenossenschaften mit 1 bis 99 Wohnungen dominieren die Umfrage. Rund 70% der Studienteilnehmer fallen in diese Kategorie. Sie repräsentieren aber nur 16% aller Wohnungen. Im Gegensatz dazu umfassen die lediglich 28 Bauträger mit 1'000 oder mehr Wohnungen einen Drittel des Gesamtbestandes.

Eine Unterscheidung der gemeinnützigen Wohnbauträger nach ihrer **Rechtsform** (vgl. Tabelle 2, S. 14) zeigt, dass im Prinzip von gemeinnützigen Wohnbau-*Genossenschaften* (auch Bau- oder Wohn-Genossenschaften genannt) gesprochen werden könnte. 93% der erfassten Wohnbauträger sind Genossenschaften. Diese verwalten 86% aller gemeinnützigen Wohnungen.

**Tabelle 2 Differenzierung nach Rechtsform** (nach Anzahl Bauträger [N 1'000] und Wohnungen [N 143'091])

		Wohnbauträger			Wohnungen		
		Anzahl	% gültige %		Anzahl	% gültige %	
Gültig	Mitglieder WBG	736	73.6	74.3	101869	71.2	71.4
	Andere WBG	189	18.9	19.1	20569	14.4	14.4
	Aktiengesellschaft	19	1.9	1.9	6982	4.9	4.9
	Stiftung	47	4.7	4.7	13157	9.2	9.2
	Gesamt	991	99.1	100.0	142577	99.6	100.0
Fehlend	Andere Formen	9	.9		514	.4	
Gesamt		1000	100.0		143091	100.0	

Bei den Genossenschaften dominiert die Rechtsform der Mitgliedergenossenschaft. Mitgliedergenossenschaften stellen rund Dreiviertel aller gemeinnützigen Wohnbauträger und besitzen über 70% aller gemeinnützigen Wohnungen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind somit mehrheitlich Genossenschaften, bei denen die Mieterinnen und Mieter zugleich auch Genossenschaftsmitglied sind. Vergleichsweise wenige Wohnbauträger sind als Stiftungen oder Aktiengesellschaften organisiert (7%). Sie verwalten aber fast ebenso viele Wohnungen (14%) wie die sogenannten anderen Wohnbaugenossenschaften.<sup>27</sup>

Eine Differenzierung nach der **Gründungsperiode** der Wohnbauträger (vgl. Abbildung 1, Seite 15) zeigt, dass 79% der Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern sind, die vor 1970 gegründet wurden.

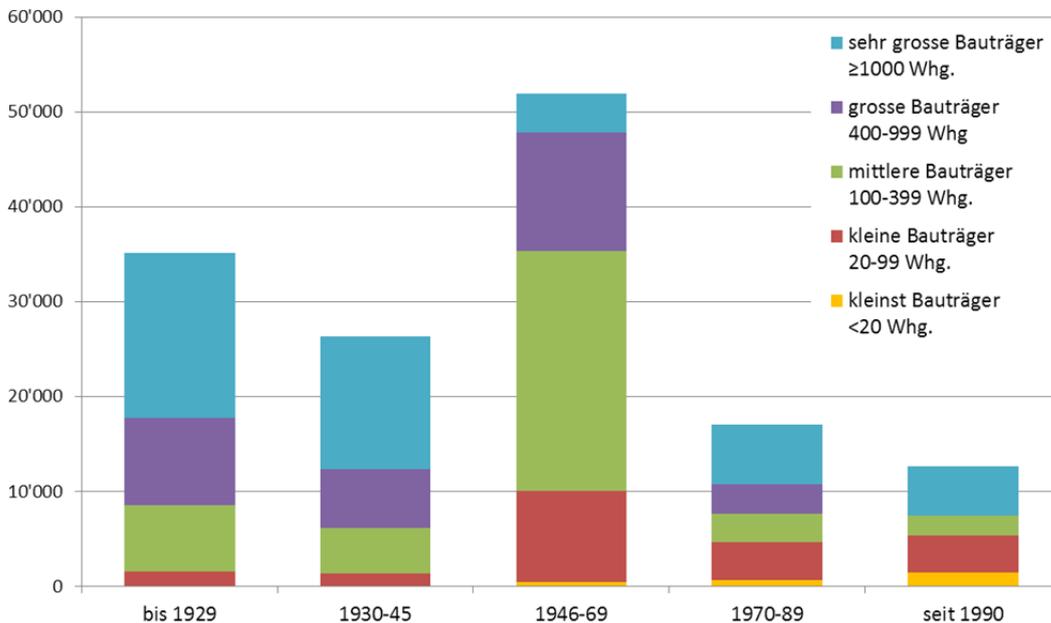
Der Höhepunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaus lag in den Hochkonjunkturjahren nach dem 2. Weltkrieg.<sup>28</sup> 36% aller gemeinnützigen Wohnungen werden heute von Wohnbauträgern – vor allem mittlerer Grösse – verwaltet, die zwischen 1945 und 1970 gegründet worden sind (Abbildung 1). Bauträger, die in den letzten 40 Jahren gegründet wurden, verwalten mit 21% einen bedeutend kleineren Anteil der gemeinnützigen Wohnungen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind zudem **ungleich über die drei Landesteile** verteilt. Nur einer von zehn Wohnbauträgern vermietet seine freitragenden Wohnungen in der französischen oder italienischen Schweiz. 97% aller gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen Liegenschaften **in nur einem Kanton**. Ein bauliches Engagement über die Kantonsgrenzen hinaus erfolgt nur sehr selten. Dies offenbar auch dann, wenn, wie etwa im Metropolitanraum Zürich, mehrere Kantone im Einzugsgebiet des Zentrums liegen.

<sup>27</sup> Unter anderen Wohnbaugenossenschaften werden Genossenschaften verstanden, bei welchen die Mieterinnen und Mieter in der Regel nicht Mitglied der Genossenschaft sind. Andere Genossenschaften werden teils auch unter dem Begriff „Unternehmergenossenschaften“ gefasst.

<sup>28</sup> Vgl. dazu auch Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW: Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee. Merkblatt Nr. 62, Mai 2009

Abbildung 1 Wohnbauträger nach Gründungsperiode und Anzahl Wohnungen (N 143'079)



Die **Auswertung** wichtiger Merkmale der 1'000 erfassten Wohnbauträger zeigt, dass es *die* typische Wohnbaugenossenschaft oder *den* typischen gemeinnützigen Wohnbauträger nicht gibt. Versuche, mittels multivariater Verfahren das Gewicht ausgewählter Erklärungsvariablen zu ermitteln, hat keine aussagekräftigen Resultate geliefert. Es konnten somit keine für alle Wohnbauträger *gleichermassen* zutreffenden Erklärungen für beispielsweise das Bestehen von Belegungsvorgaben gefunden werden. Im weiteren Berichtsverlauf erfolgt deshalb eine vergleichende Darstellung entlang ausgewählter Unterscheidungsmerkmale. Dazu zählen unter anderem die Grösse der Wohnbauträger, die Rechtsform und die räumliche Lage der Wohnungen eines Wohnbauträgers (befinden sich die Wohnungen in einer grossen oder kleinen Gemeinde, in einer Stadt oder auf dem Land etc.).

Die vorgehenden Tabellen (Rechtsform, Grösse) zeigen zudem, dass es einige wenige Fälle mit fehlenden Angaben gibt. 24 der 1'000 erfassten Wohnbauträger wurden in den nachfolgenden Auswertungen nicht berücksichtigt, weil sie (noch) über keine Wohnungen verfügen, keine Angaben zu der Anzahl Wohnungen lieferten oder weil sie fast ausschliesslich subventionierte Wohnungen anbieten. Für die Auswertungen wird, wenn nicht anders vermerkt, auf die vollständigen Angaben von 976 Teilnehmern bzw. den von ihnen verwalteten Wohnungen (N 142'990) zurückgegriffen.

Neben den quantitativen Vergleichen wird für vertiefende Erklärungen auch auf die offenen Antworten der Befragten sowie auf die rund hundert eingegangenen Belegungsvorschriften der einzelnen Wohnbauträger Bezug genommen.

## ERGEBNISSE ZU BELEGUNG UND VERGABEKRITERIEN

### 5. Bewertung und Gewichtung von Vermietungskriterien

In der Onlineumfrage sind drei unterschiedliche Ebenen von Verbindlichkeit bezüglich der Vergabe der gemeinnützigen Wohnungen erhoben worden. In einem ersten Schritt und als Einstieg in den Fragebogen wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu ihrer **generellen Einstellung zu Vermietungskriterien** befragt («finden Sie es richtig, dass...»). Mit der Frage wurde erfasst, inwiefern Belegungsvorgaben sowie Einkommens- und Vermögenslimiten als Selektionskriterium für die Auswahl von Mieterinnen und Mieter der freitragenden Wohnungen akzeptiert werden, und zwar unabhängig davon, ob der eigene Bauträger solche Kriterien anwendet oder nicht.

In einem zweiten Schritt standen Fragen nach der **gelebten Praxis bei der Vergabe** der eigenen, freitragenden Wohnungen im Vordergrund. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mussten angeben, welches Gewicht vier vorgegebene Kriterien (Nationalität, Belegung, Engagement und Position auf der Warteliste) bei der Vergabe der Wohnungen haben. Zudem bestand die Möglichkeit, weitere wichtige oder eher wichtige Kriterien anzugeben, welche bei der Wohnungsvergabe angewendet werden. Die Auflistung der sogenannten «anderen Kriterien» ergibt nicht nur einen erweiterten Einblick in die Vergabepaxis, sondern liefert auch Hinweise auf spezifische Situationen einzelner Wohnbauträger.

In einem dritten Schritt wurde nach den **verbindlichen Vorgaben** gefragt: Bestehen Einkommens- und Vermögenslimiten? Sind verbindliche, flächenbezogene Belegungsvorgaben vorhanden? Jene Wohnbauträger, für welche dies zutrifft, wurden anschliessend über die Umsetzung, die Kontrolle und die Sanktionen beim Verstoss gegen die Vorgaben befragt (vgl. Kapitel 6 u. 7).

#### Einstellung zu Vermietungskriterien

Die Aussage «Ganz grundsätzlich und unabhängig von der Praxis ihres Wohnbauträgers bewerten Sie bitte folgende Aussagen: Es ist richtig, dass gemeinnützige Bauträger die Vermietung ihrer Wohnungen an Bedingungen knüpfen. Und zwar an Bedingungen betreffend Belegung, Einkommen oder Vermögen» wird von der Mehrheit der Befragten gestützt (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3 Grundsätzliche Einstellung der Befragten zu den Wohnungsvergabekriterien Belegung, Einkommen und Vermögen (nach Wohnbauträger [N 976])**

	Belegung		Einkommen		Vermögen	
	N	%	N	%	N	%
Ja	786	80.5	584	59.8	408	41.8
Nein	190	19.5	392	40.2	568	58.2
Gesamt	976	100.0	976	100.0	976	100.0

80% der Befragten finden es richtig, wenn Wohnbauträger die Vermietung an Belegungsvorgaben knüpfen. Rund 60% begrüßen es, wenn Einkommenslimiten die Vergabe der freitragenden Wohnungen regeln. Hingegen erachtet es weniger als die Hälfte als richtig, die Vergabe der Wohnungen vom Vermögen der Mietenden abhängig zu machen.

Diese hier nicht aufgeschlüsselten<sup>29</sup> Einstellungen zu Belegungsvorgaben sowie Einkommens- und Vermögenslimiten zeigen: Generell ist eine hohe Sensibilität insbesondere bezüglich der Frage des Flächenverbrauchs pro Mieterin oder Mieter auszumachen. Zwar sprechen sich viele dafür aus, dass auch die wirtschaftliche Situation der Mietenden (v. a. Einkommen) bei der Wohnungsvergabe beachtet werden soll, doch besitzen Vorgaben bezüglich des Wohnflächenverbrauchs die höchste Akzeptanz.

### Praxis der Wohnungsvergabe

Ein vergleichbares Bild ergibt die effektive Praxis der Wohnungsvergabe der einzelnen Wohnbauträger. Alle Befragungsteilnehmer mussten für vier vorgegebene Kriterien (Nationalität<sup>30</sup>, Position Warteliste, Belegung, Engagement im Rahmen der Trägerschaft) angeben, ob diese bei der Vergabe ihrer Wohnungen berücksichtigt werden bzw. wie wichtig diese Kriterien bei der Wohnungsvergabe sind<sup>31</sup> (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4 Stellenwert ausgewählter Kriterien bei der Wohnungsvergabe** (nach Wohnbauträger [N 976])

	Belegung		Position Warteliste		Engagement		Andere Kriterien	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Wichtig*	783	80.2	579	59.3	416	42.6	384	39.3
Eher nicht wichtig	112	11.5	169	17.3	237	24.3		
Kein Kriterium	81	8.3	228	23.4	323	33.1		
Gesamt	976	100.0	976	100.0	976	100.0	**	

\* Kriterium wichtig aus *zwingend* und *eher wichtig* zusammengesetzt

\*\* Angabe war optional, 592 gaben keine weiteren Kriterien an

<sup>29</sup> Insbesondere im Bereich der Belegungsvorgaben können Unterschiede ausgemacht werden. So zählt die Romandie überdurchschnittlich viele Befürworter möglicher Reglementierungen. Die Mitglieder des Verbandes „Wohnen Schweiz“ wiederum stehen Belegungsvorschriften kritischer gegenüber, bejahen diese aber immer noch mit einer Mehrheit von über 60 Prozent. Generell nur geringe Differenzen zwischen Gruppen finden sich bezüglich der Einstellung zu Einkommens- oder Vermögenslimiten.

<sup>30</sup> Das Merkmal Nationalität wurde nicht weiter ausgewertet. Es hat sich in den Kommentaren gezeigt, dass die Frage unterschiedlich verstanden worden ist. Während die einen mit dem Begriff vor allem eine gezielte Durchmischung der Liegenschaften mit Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Nationalitäten verstanden haben, interpretierten andere das Kriterium genau umgekehrt.

<sup>31</sup> Formulierung der Frage im Fragebogen: „Wie wichtig sind die untenstehenden Kriterien bei der Vergabe Ihrer Wohnungen?“

80% der gemeinnützigen Wohnbauträger geben an, dass die Belegung ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe ihrer freitragenden Wohnungen darstelle. Ebenfalls für die Mehrheit von Bedeutung ist die «Position auf der Warteliste». Etwas weniger als die Hälfte gibt an, dass die Bereitschaft, sich für die Genossenschaft einzusetzen («Engagement»), ein wichtiges Kriterium darstellt. Besonderes Gewicht hat dieses Kriterium für die kleinen Bauträger: 48% bezeichnen es als wichtig, während es bei den grossen Wohnbauträgern ( $\geq 400$  Whg.) nur 26% sind.<sup>32</sup>

Neben den vier vorgegebenen Kriterien konnten noch «andere Kriterien» angegeben werden. 39% der befragten Wohnbauträger führten 1-2 zusätzliche Kriterien auf, die sie bei der Wohnungsvergabe als wichtig erachten. Genannt wurden unter anderem „passender Mietermix“, „Familien mit Kindern“, „Dringlichkeit“ oder „Bedürftigkeit“, und die „lokale Verbundenheit“; aber auch der berufliche Hintergrund, der Leumund der Bewerberinnen und Bewerber oder deren Fähigkeit, Anteilscheine und Darlehen zu zeichnen (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5 Weitere Vermietungskriterien** (Mehrfachantworten N 384,  $\Sigma$  536)

andere Kriterien	Mehrfachantworten	
	N	$\Sigma$ Fälle
Mietermix / zum Mietermix passend	77	19.8%
Beruf / Bundespersonal	66	17.0%
Familie/Kinder	61	15.7%
Zahlungsfähigkeit	52	13.4%
über 60 Jahre / Rentner AHV-IV	46	11.9%
Gemeindebürger / lokaler Bezug	39	10.1%
Genossenschafter / Anteilscheine	31	8.0%
Dringlichkeit/Bedürftigkeit	25	6.4%
Integration	25	6.4%
Leumund / Referenzen	19	4.9%
Einkommen / Vermögen	13	3.4%
Keine Haustiere	10	2.6%
Statuten	8	2.1%
Anzahl Kinder	7	1.8%
Gesundheitszustand / Selbständigkeit	5	1.3%
anderes	52	13.4%
<b>Gesamt</b>	<b>536</b>	<b>138.2%</b>

<sup>32</sup> Vgl. Tabelle Anhang

Die Liste verdeutlicht, dass neben den in der Öffentlichkeit vielfach diskutierten Kriterien (Belegung, Einkommen- und Vermögen) eine Vielzahl weiterer Kriterien die Vergabe der Wohnungen beeinflusst – nur gerade 7 der 1'000 Befragten wenden gar keine Kriterien an.

Wie die Sichtung der über 100 im Rahmen der Umfrage zugestellt erhaltenen Belegungs- und Vergaberichtlinien ergeben hat, sind viele dieser Kriterien im Zweckartikel der Statuten oder in den Vermietungsrichtlinien der Wohnbauträger aufgeführt. Dies illustriert beispielsweise folgender Auszug aus den Statuten der mittelgrossen Genossenschaft N: «Die Genossenschaft N. zielt bei der Vermietung auf eine ausgewogene Durchmischung. Dies gilt sowohl für die Genossenschaft als Ganzes wie auch für die einzelnen Liegenschaften. Nur eine solche ausgewogene Durchmischung schafft die notwendigen Voraussetzungen für ein einvernehmliches und ein aktives Genossenschaftsleben. Die Mitglieder der Genossenschaft N. sind am Genossenschaftsgedanken interessiert und nehmen aktiv an der Entwicklung der Genossenschaft teil.»

## 6. Einkommens- und Vermögenskriterien

Auf die Frage «Werden preisgünstige Wohnungen besonders an Haushalte mit eher tiefem Einkommen vermietet?» antworteten 68% der Befragten mit ja. Die Mehrheit der Wohnbauträger achtet gemäss eigenen Angaben demnach darauf, dass ihre günstigen Wohnungen jenen Haushalten zugutekommen, die aufgrund ihrer ökonomischen Situation auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Ein anderes Bild ergibt sich aus den Antworten auf die Frage, ob die Wohnbauträger verbindliche Einkommens- oder Vermögenslimiten anwenden. Nur 18% der gemeinnützigen Wohnbauträger kennen verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten. Bezogen auf die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen heisst dies, dass für 29'740 (21%) Wohneinheiten die Vergabe an die Einkommens- und Vermögenssituation gebunden ist.

Werden die Wohnbauträger mit und ohne verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten nach der Rechtsform, der Grösse sowie der Gründungsperiode unterschieden, zeigen sich teils markante Differenzen (vgl. Tabelle 6, Seite 20).

Die **Differenzierung nach der Rechtsform** zeigt: Überdurchschnittlich häufig kennen die Stiftungen verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten. Sie verwalten rund 13'000 gemeinnützige Wohnungen, von denen 8'600 bzw. 65% Einkommens- oder Vermögenslimiten unterliegen. Dies entspricht fast einem Drittel aller freitragenden Wohnungen mit Einkommens- und Vermögenslimiten. Den Gegensatz dazu bilden die gemeinnützigen Aktiengesellschaften. Nur 1% ihrer rund 7'000 Wohnungen unterliegt solchen Vorgaben. Durchschnittliche oder leicht unterdurchschnittliche Werte zeigen die Genossenschaften, welche die meisten gemeinnützigen Wohnungen verwalten.

Ein Vergleich nach der **Grösse der Wohnbauträger** macht deutlich, dass vor allem die ganz Grossen überdurchschnittlich häufig Einkommens- und Vermögenslimiten kennen, wobei den Stiftungen eine besondere Stellung zukommt. Innerhalb der Kategorie «Grosse Wohnbauträger mit Einkommens- und Vermögenslimiten» verwalten die Stiftungen über einen Drittel der Wohnungen mit entsprechender Bindung.<sup>33</sup>

**Tabelle 6 Einkommens- und Vermögenslimiten, aufgegliedert nach Rechtsform, Grösse und Gründungsperiode der Wohnbauträger (nach Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990])**

Bestehen Einkommens- und Vermögenslimiten?	nach Wohnbauträger					nach Wohnungen					
	Ja		Nein		Gesamt	Ja		Nein		Gesamt	
	N	%	N	%		N	%	N	%		
Generell	180	18	796	82	976	29'740	21	113'250	79	142'990	
Rechtsform	Mitglieder WBG	124	17%	598	83%	722	16'771	16%	85'026	84%	101'797
	Andere WBG	33	18%	150	82%	183	4'171	20%	16'369	80%	20'540
	AG	1	6%	16	94%	17	77	1%	6'905	99%	6'982
	Stiftung	20	43%	26	57%	46	8'611	65%	4'546	35%	13'157
	Gesamt	178	18%	790	82%	968	29'630	21%	112'846	79%	142'476
Grösse (s.m.l.xl)	<100 Whg	125	18%	555	82%	680	4'333	19%	18'580	81%	22'913
	100-399 Whg	38	17%	182	83%	220	7'334	17%	34'775	83%	42'109
	400-999 Whg	9	19%	39	81%	48	5'366	17%	25'528	83%	30'894
	ab 1'000 Whg.)	8	29%	20	71%	28	12'707	27%	34'367	73%	47'074
	Gesamt	180	18%	796	82%	976	29'740	21%	113'250	79%	142'990
Gründungsperiode	bis 1929	12	14%	74	86%	86	8'018	23%	27'122	77%	35'140
	1930-45	6	8%	69	92%	75	709	3%	25'619	97%	26'328
	1945-1969	62	16%	323	84%	385	11'637	22%	40'284	78%	51'921
	1970-89	38	21%	147	79%	185	3'680	22%	13'330	78%	17'010
	seit 1990	61	25%	183	75%	244	5'684	45%	6'895	55%	12'579
	Gesamt	179	18%	796	82%	975	29'728	21%	113'250	79%	142'978

Nimmt man als Referenz die Gründungsperiode, haben Einkommens- und Vermögenslimiten bei Gemeinnützigen, die bis 1969 gegründet worden sind, eine unterdurchschnittliche Bedeutung (8-16%). Hingegen besitzen 25% der Wohnbauträger, die in den letzten 20 Jahren gegründet worden sind, Einkommens- und Vermögenslimiten, wobei gar 45% ihrer Wohnungen solchen Limiten unterliegen. Auch in dieser Hinsicht haben die Stiftungen eine besondere Stellung: 40% der Stiftungen bzw. 36% ihrer Wohnungen sind nach 1990 entstanden.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Tabelle vgl. Anhang.

<sup>34</sup> Tabelle vgl. Anhang.

## Umsetzung der Einkommens- und Vermögenslimiten

Die Wohnbauträger mit Einkommens- und Vermögenslimiten (N 187) wurden gefragt, welche Folgen es hat, wenn die Limiten im Laufe des Mietverhältnisses überschritten werden.

**Tabelle 7 Folgen bei Überschreiten von Einkommens- und Vermögenslimiten** (nach Wohnbauträger [N 187] und Anzahl Wohnungen [N 29'812])

	Wohnbauträger		Wohnungen	
	N	%	N	%
Keine Folgen	73	39.0	10'344	34.7
Innert einer Frist ausziehen	17	9.1	1'185	4.0
Zuschlag zahlen, aber nicht ausziehen	46	24.6	7'118	23.9
Umziehen, wenn Ersatz angeboten	12	6.4	2'777	9.3
Zuschlag zahlen bis Auzug od. Ersatz	16	8.6	3'511	11.8
Andere Folgen	23	12.3	4'877	16.4
<b>Gesamt</b>	<b>187</b>	<b>100.0</b>	<b>29'812</b>	<b>100.0</b>

Bei gut 60% der Wohnbauträger bzw. 65% der betreffenden Wohnungen hat das Überschreiten der Einkommens- und Vermögenslimiten Folgen. Mehrheitlich ahnden die Wohnbauträger Überschreitungen mit Mietzinszuschlägen. Dies ist bei rund 36% der Wohnungen der Fall. Die Regel «innert einer Frist ausziehen» ohne dass ein Ersatz angeboten wird, stellt die Ausnahme dar. Bei jeder 3. Wohnung hat das Überschreiten der Einkommens- und Vermögenslimiten für die Mieterschaft keine Konsequenzen.

## 7. Belegungsvorschriften

Wie oben aufgezeigt haben Belegungsvorschriften – unabhängig von der Praxis des eigenen Wohnbauträgers – bei den Befragten die höchste Akzeptanz (vgl. Tabelle 3, S. 14) und werden grossmehrheitlich als wichtiges Kriterium für die Vergabe der eigenen Wohnungen bezeichnet (vgl. Tabelle 4, S. 17). Doch wie verbindlich sind diese Absichten geregelt? Auskunft geben die Antworten auf die Frage: «Gibt es Vorgaben für die Belegung der eigenen Wohnungen?»

**Tabelle 8 Belegungsvorgaben** (nach Anzahl Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990])

	Wohnbauträger		Anzahl Wohnungen	
	N	%	N	%
Ja	486	49.8	97'000	67.8
Nein	490	50.2	45'990	32.2
Gesamt	976	100.0	142'990	100.0

Tabelle 8 zeigt, dass knapp die Hälfte der befragten gemeinnützigen Wohnbauträger über verbindliche Belegungsvorgaben verfügt. Diese bewirtschaften 68% der gemeinnützigen Wohnungen (N 97'000).

Zählt man zu den 97'000 freitragenden Wohnungen mit Belegungsvorgaben die 5'197 Wohnungen ohne Belegungsvorgaben aber mit Einkommens- und Vermögenslimiten, resultieren 102'000 Wohnungen oder **72%** des erfassten Bestandes, die **verbindlichen Vermietungsvorgaben** unterworfen sind.

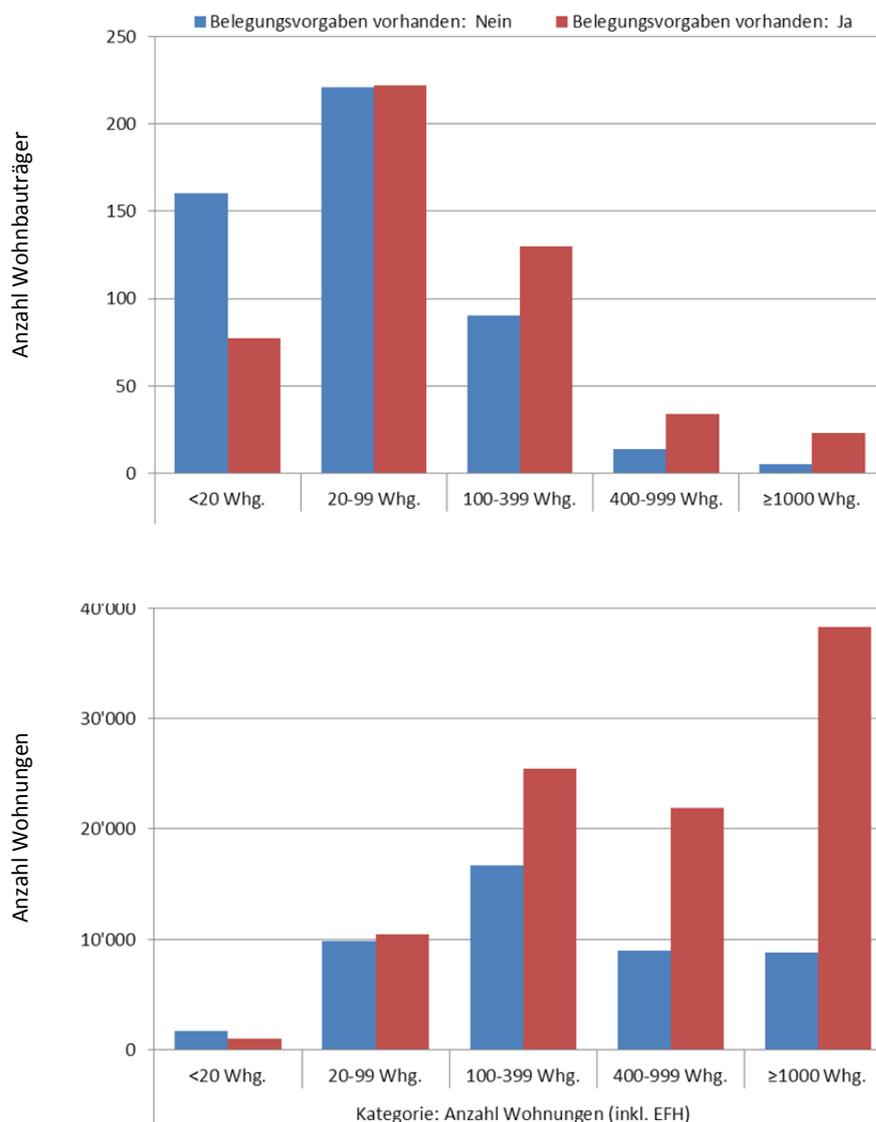
**Tabelle 9 Einkommens- und Vermögenslimiten bei Wohnbauträgern ohne Belegungsvorgaben**  
(nach Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990])

	Einkommens- und Vermögenslimiten					
	Wohnbauträger			Wohnungen		
	Nein	Ja	Total	Nein	Ja	Total
Belegungsvorgaben Nein	435	<b>55</b>	490	40'793	<b>5'197</b>	45'990
Ja	361	125	486	72'457	24'543	97'000
Total	796	180	976	113'250	29'740	142'990

## Merkmal Grösse

Je grösser die gemeinnützigen Wohnbauträger sind, desto häufiger verfügen sie über Belegungsvorgaben für ihre freitragenden Wohnungen: Dreiviertel der grossen gemeinnützigen Wohnbauträger (>400 Whg.) steuern ihren Bestand über Belegungsvorgaben, während die kleinsten Wohnbauträger (<20 Whg.) mehrheitlich keine verbindlichen Richtlinien kennen.

**Abbildung 2 oben:** Anzahl der **Wohnbauträger mit/ohne Belegungsvorschriften** (N 976)  
**unten:** Anzahl der **Wohnungen mit/ohne Belegungsvorschriften** (N142'990)  
 jeweils klassiert nach der Grösse der Wohnbauträger



Der Vergleich nach Wohnbauträger mit und ohne Belegungsvorgaben (Abbildung 2 oben) sowie nach Anzahl Wohnungen mit und ohne Belegungsvorgaben (Abbildung 2 unten) macht folgendes deutlich: Es sind die Vermietungsreglemente der grossen Wohnbauträger, die dazu führen, dass fast 70% der gemeinnützigen Wohnungen an Belegungsvorgaben gebunden sind. Weil die Grossen mehrheitlich verbindliche Belegungsvorschriften für ihre freitragenden Wohnungen kennen, unterliegt auch eine Mehrheit aller gemeinnützigen Wohnungen Belegungsvorgaben.

### Merkmals Rechtsforum

Werden die gemeinnützigen Wohnbauträger nach ihrer Rechtsform unterschieden, zeigen sich deutliche Differenzen hinsichtlich Vorgaben zur Wohnungsbelegung.

**Tabelle 10 Belegungsvorgaben nach Rechtsforum** (nach Anzahl Bauträger [N 968] und Wohnungen [N 142'476])

Anzahl Belegungsvorschriften	Wohnbauträger		Gesamt	Anzahl Wohnungen		Gesamt
	Ja	Nein		Ja	Nein	
Mitglieder WBG	389 54%	333 46%	722	75'336 74%	26'461 26%	101'797
Andere WBG	59 32%	124 68%	183	10'265 50%	10'275 50%	20'540
Aktiengesellschaft	8 47%	9 53%	17	2'044 29%	4'938 71%	6'982
Stiftung	29 63%	17 37%	46	9'310 71%	3'847 29%	13'157
Gesamt	485 50%	483 50%	968	96'955 68%	45'521 32%	142'476

Stiftungen erlassen überdurchschnittlich häufig Belegungsvorschriften (63%), gefolgt von den Mitglieder-genossenschaften. Wird die Anzahl Wohnungen als Referenzgrösse gewählt, so sind es die Wohnungen der Mitglieder-genossenschaften, die am häufigsten Belegungsvorgaben unterliegen (74%), dicht gefolgt von jenen der Stiftungen. Aktiengesellschaften sowie die sog. anderen Wohnbaugenossenschaften steuern ihre Wohnungsbelegung deutlich seltener mit verbindlichen Richtlinien.

Von den 28 grössten Wohnbauträgern ( $\geq 1'000$  Whg.), die 33% aller gemeinnützigen Wohnungen verwalten, verfügen 23 über Belegungsvorgaben. Davon sind 17 Mitglieder-genossenschaften. Von den fünf Grossen, die keine Belegungsvorgaben kennen, gehört nur eine zu den Mitglieder-genossenschaften.

## Merkmals Lage

81% der Wohnungen jener Wohnbauträger mit Verwaltungsadressen in einer Gemeinde mit über 100'000 Einwohnern unterliegen Belegungsvorgaben.

**Tabelle 11 Belegungsvorgaben nach Gemeindegrösse** (nach Anzahl Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990])

Belegungsvorschriften	Wohnbauträger		Gesamt	Anzahl Wohnungen		Gesamt
	Ja	Nein		Ja	Nein	
Gemeinde- > 100'000 grösse	152 66%	78 34%	230 100%	62'438 81%	14'874 19%	77'312 100.0%
30'000- 100'000	56 45%	69 55%	125 100%	10'544 56%	8'377 44%	18'921 100.0%
< 30'000	278 45%	343 55%	621 100%	24'018 51%	22'739 49%	46'757 100.0%
Gesamt	486	490	976	97'000	45'990	142'990

In der Stadt Zürich – der einwohnerstärksten Gemeinde der Schweiz – sind 86% aller gemeinnützigen Wohnungen an Belegungsvorgaben gebunden. Betrachtet man ausschliesslich die grössten Anbieter, die Mitgliedergenossenschaften ab 200 Wohnungen, unterliegen gar 90% des Bestandes Belegungsvorgaben.<sup>35</sup> Damit deckt sich diese Untersuchung mit den Ergebnissen einer Telefonbefragung zu Belegungsvorgaben, die im Frühsommer 2011 durch die Stadt Zürich und den SVW Regionalverband Zürich bei den Stadtzürcher Genossenschaften durchgeführt wurde.<sup>36</sup> Es kann somit festgehalten werden, dass Belegungsvorschriften als Lenkungsinstrumente besonders in jenen Gebieten vorhanden sind, in denen eine hohe Nachfrage nach (preisgünstigen) Mietwohnungen besteht.

## Bauträger ohne Belegungsvorgaben

Während die grossen Wohnbauträger mehrheitlich über Belegungsvorgaben verfügen, kennen über zwei Drittel der Kleinstwohnbauträger (<20Whg.) und die Hälfte der kleinen (20-99 Whg.) keine Belegungsvorgaben. Im Rahmen der Befragung ist darauf verzichtet worden, bei diesen Bauträgern nachzufragen, warum sie auf Belegungsvorgaben verzichten. Die offenen Antworten und die im Fragebogen angefügten generellen Bemerkungen geben jedoch Hinweise, weshalb Wohnbauträger keine Belegungsvorgaben besitzen oder teils bewusst darauf verzichten.

<sup>35</sup> Tabelle vgl. Anhang.

<sup>36</sup> Vgl. "Ein klares Votum zu Belegungsvorschriften." Befragung der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zürich zu Belegungsvorschriften. Zürich, Juni 2011 - [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) (Zugriff vom 27.12.11)

Als **Gründe für das Fehlen von Belegungsvorgaben** werden beispielsweise die geringe Nachfrage nach Wohnraum in den ländlichen Gegenden oder die grosse Entfernung zu den wirtschaftlichen Wachstumsregionen genannt. Andere Befragte erwähnen den einfachen Standard oder die geringe Grösse der von ihnen angebotenen Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen von Mehrpersonenhaushalten nicht mehr entsprechen. Auch wird auf ökonomische Zwänge verwiesen (z.B. Einbringen von genügend Anteilsscheinkapital), die höher gewichtet werden als die Umsetzung von Belegungsvorgaben.

**Tabelle 12 Unterschied Wohnbauträger nach Standorten und Gründungsphase (N 976)**

Grösse der Wohnbauträger		Klein		Mittel		Gross	
		<100 Whg.		100-399 Whg.		≥ 1'000 Whg.	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gemeinde- grösse	> 100'000	107	15.7	70	31.8	53	69.7
	30'000-100'000	68	10.0	48	21.8	9	11.9
	< 30'000	505	74.3	102	46.4	14	18.4
Lage	Grössere Stadt	167	24.6	115	52.3	61	80.3
	Kleinstadt, Agglo., ländl. Gebiete	513	75.4	105	47.7	15	19.7
Gründungs- periode	bis 1929	31	4.6	32	14.5	23	30.3
	1930-45	30	4.4	26	11.8	19	25.0
	1946-69	231	34.0	132	60.0	22	28.9
	1970-89	158	23.2	18	8.2	9	11.8
	seit 1990	229	33.7	12	5.5	3	3.9
Fehlend	k.A.	1	.1				
Gesamt		680	100.0	220	100.0	76	100.0

Kleine Wohnbauträger sind häufiger **in kleinen Gemeinden** und eher selten in den grossen Städten mit Wohnungsknappheit verankert (vgl. Tabelle 12). In **ländlich-peripheren Gegenden** mit vergleichsweise geringer Wohnungsnachfrage können Belegungsvorgaben zu einem Stolperstein für den wirtschaftlichen Erfolg werden, nämlich dann, wenn sie eine Vollvermietung verhindern. Dies illustriert beispielsweise die Bemerkung eines Genossenschaftsvertreters aus der Region Entlebuch: «Es wäre schön, wenn man Familien mit geringem Einkommen/Vermögen preisgünstigen Wohnraum anbieten könnte. Die Praxis in M. zeigt aber, dass der Wohnraum an die sehr raren Interessenten vermietet werden muss, unabhängig von irgendwelchen Anforderungen.» Ähnlich argumentierten auch andere Genossenschaften und verwiesen auf die ungleichen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt: «Belegungsvorschriften sind vor allem dann wichtig, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt. Vollvermietung hat oberste Priorität! In der Ostschweiz ist der Wohnungsmarkt bedeutend entspannter als im Mittelland und in der Romandie.»

Es gibt somit **ökonomischen Zwänge**, die zu einem Verzicht auf Belegungsvorschriften führen und denen kleine Wohnbauträger in ländlichen Gegenden besonders ausgesetzt sind. Je kleiner ein Wohnbauträger ist, desto schneller führen auch geringe Leerstände zu finanziellen Problemen. Dies nicht nur in Form ausbleibender Mieteinnahmen, sondern bei Mitglieder-genossenschaften auch in Form fehlenden Eigenkapitals, weil das von den Mieterinnen und Mietern einzuschliessende Anteilsscheinkapital ausbleibt.

Dass die kleinen Wohnbauträger stärker auf ökonomische denn auf sozialpolitische oder ökologische Aspekte fokussieren müssen, geht aus der Befragung deutlich hervor: Für Wohnbauträger mit weniger als 20 Wohnungen ist es bedeutend häufiger wichtig, dass ihre Mitglieder ausreichend Anteilscheinkapital zeichnen können.<sup>37</sup> Ebenfalls häufiger als die anderen Wohnbauträger erachten die Kleinen das Engagement der künftigen Mieterinnen und Mieter als wichtiges Vergabekriterium. Ist jemand bereit, sich beispielsweise in der Verwaltung oder beim Unterhalt zu engagieren, können Kosten für Dienstleistungen eingespart werden, die ansonsten von externen Fachkräften erbracht werden müssten.

Neben der Grösse der Wohnbauträger oder der räumlichen Lage stellt – wie in den offenen Antworten wiederholt aufgeführt – die **Wohnungsgrösse** ein weiterer **Grund für das Fehlen von Belegungsvorgaben** dar: Bei auf Einpersonenhaushalte ausgerichteten Wohnungen machen Vorgaben zur Mindestbelegung wenig Sinn.

Wie die Sichtung der rund 100 eingegangenen Belegungsreglemente zeigt, sind bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Belegungsvorschriften Wohnungen mit 2½ oder weniger Zimmern heute in der Regel auch für Einpersonenhaushalte zugelassen. Dies trifft oft auch auf kleine 3-Zimmerwohnungen zu, die Flächen von höchstens 65m<sup>2</sup> umfassen. Vorschriften zur Mindestbelegung haben bei diesen Kleinwohnungen keine lenkende Wirkung und machen daher wenig Sinn. Oder in der Formulierung eines Befragten: «Da wir nur Zweizimmerwohnungen anbieten, gibt es keine Unterbelegungen».

Im Rahmen der Befragung konnten die Wohnungsspiegel der Wohnbauträger zwar nicht erfasst werden. Andere Untersuchungen haben aber ergeben, dass rund 15% der Genossenschaftswohnungen 1 bis 2.5 Zimmer aufweisen.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Vgl. auch Tabelle „Nennung anderer Kriterien“ im Anhang

<sup>38</sup> Vgl. Peter Schmid 2004, Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Abbildung 4: Anteil der Wohnungen nach Zimmerzahl in den Kantonen mit den meisten Genossenschaftswohnungen, S. 35

## 8. Umsetzung der Belegungsvorschriften

Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur auf jene 486 Wohnbauträger (mit 97'000 Wohnungen) mit Belegungsregeln.

### Art der Belegungsregeln

83% der gemeinnützigen Wohnbauträger mit Richtlinien (N 486) steuern die Belegung über die sogenannte «Zimmerregel». Diese hält fest, dass – korrigiert durch einen Zusatzzimmer-Faktor – die Anzahl Personen in einer Wohnung mit der Anzahl Zimmern der Wohnung korrespondieren muss. Am gebräuchlichsten sind die sogenannten +1 oder +2 Zimmer-Regeln. Für die häufig verwendete +1 Zimmer-Regel heisst dies: Die Anzahl Personen eines Haushalts darf die Zimmerzahl einer Wohnung nur um eine Person unterschreiten. Oder anders ausgedrückt: die Wohnung darf ein Zimmer mehr umfassen als Personen, die in der Wohnung leben. Andernfalls gilt die Wohnung als unterbelegt.

**Tabelle 13** Belegungsregeln (nach Anzahl Bauträger [N 486] und Wohnungen [N 97'000])

	Wohnbauträger		Wohnungen	
	N	%	N	%
Zimmer-Regel	402	82.7	82'570	85.1
Quadratmeter-Regel	10	2.1	1'420	1.5
Kombination (Zimmer&m2)	35	7.2	10'737	11.1
andere Regeln (ohne Angaben)	39	8.0	2'273	2.3
<b>Gesamt</b>	<b>486</b>	<b>100.0</b>	<b>97'000</b>	<b>100.0</b>

Die Belegung über den konkreten Flächenverbrauch zu regeln, also die maximale Wohnfläche pro Person zu definieren, scheint für die gemeinnützigen Wohnbauträger derzeit kein probates Instrument zu sein. Nur 2% regeln den Flächenverbrauch über die sogenannte Quadratmeter-Regel. 8% der Wohnbauträger gaben nicht an, mit welchen Regeln sie die Belegung steuern. Allerdings verwalten diese nur rund 2% der Wohnungen. Insgesamt 7% kombinieren die Zimmerregel und die Flächenregel. Diese Wohnbauträger besitzen 11% der freitragenden Wohnungen mit Belegungsregeln.

Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die grösste Anbieterin gemeinnütziger Wohnungen in der Schweiz, setzt auf die Kombination von Zimmer- und Quadratmeter-Regeln. Dabei werden zwei Aspekte deutlich (vgl. auch Tabelle 14, S. 29):

a) Mit **Kombinationsregeln** kann differenziert auf die Belegung von Wohnungen gleicher Zimmerzahl aber unterschiedlicher Grösse reagiert werden;

b) die **maximale Fläche pro Person** kann stark variieren und liegt vor allem bei den kleinen Wohnungen höher.

**Tabelle 14 Belegungsvorgaben ABZ** (Quelle: Belegungsreglement Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen		Grosse Wohnungen	
	Wohnfläche	Max.	Wohnfläche	Min.
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 Person
4 bis 4.5 Zimmer	< 80 m <sup>2</sup>	2 Person	≥ 80 m <sup>2</sup>	3 Person
5 bis 5.5 Zimmer	< 90 m <sup>2</sup>	3 Person	≥ 90 m <sup>2</sup>	4 Person
6 Zimmer			≥ 110 m <sup>2</sup>	5 Person

Die Belegungsvorgaben der ABZ zeigen zudem, dass Wohnungen mit 2½ oder weniger Zimmern oder mit Wohnflächen unter 65m<sup>2</sup> immer auch an Einpersonenhaushalte vermietet werden können. Wohnungen, die über wenige Zimmer oder – nach heutigen Standards – zu kleine Flächen verfügen, sind somit von Mindestbelegungsvorgaben nicht betroffen.

Allerdings gibt es vereinzelt auch Wohnbauträger, die neben einer minimalen auch eine maximale Belegung der Wohnungen regeln. Dies illustriert das Belegungsreglement einer Basler Genossenschaft.

**Tabelle 15 Belegungsvorgaben einer mittelgrossen Basler Genossenschaft**

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen			Grosse Wohnungen		
	m <sup>2</sup>	Min.	Max.	m <sup>2</sup>	Min.	Max.
1 bis 1.5 Zimmer	< 40 m <sup>2</sup>	1 Person	2 Person	> 40 m <sup>2</sup>	1 Person	2 Person
2 bis 2.5 Zimmer	< 50 m <sup>2</sup>	1 Person	2 Person	> 50 m <sup>2</sup>	1 Person	2 Person
3 bis 3.5 Zimmer	< 70 m <sup>2</sup>	1 Person	3 Person	> 70 m <sup>2</sup>	2 Person	4 Person
4 bis 4.5 Zimmer	< 82 m <sup>2</sup>	2 Person	5 Person	> 82 m <sup>2</sup>	3 Person	6 Person
5 bis 5.5 Zimmer	< 90 m <sup>2</sup>	3 Person	6 Person	> 90 m <sup>2</sup>	4 Person	8 Person

## Geltungsdauer der Belegungsregeln

Bei 70% der Wohnbauträger (N 340) gelten die Belegungsvorgaben während der gesamten Mietdauer (vgl. Tabelle 16). Bei 30% der Wohnbauträger (N 146) greift die Mindestbelegung nur zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe.

**Tabelle 16 Geltungsdauer der Belegungsvorgaben** (nach Anzahl Bauträger [N 486] und Wohnungen [N 97'000])

		Wohnbauträger		Wohnungen	
		N	%	N	%
Geltungsdauer der Belegungsvorgaben	Während ganzer Mietdauer, unverändert	152	31.3	32'182	33.2
	Während Mietdauer, aber weniger restriktiv	188	38.7	37'572	38.7
	Nur bei Mietbeginn	146	30.0	27'246	28.1
Gesamt		486	100.0	97'000	100.0

Viele Wohnbauträger mit Belegungsregeln für die ganze Mietdauer (N 340) erlauben Abweichungen im Laufe des Mietverhältnisses. Die Belegungsregeln besitzen zwar durchgehend ihre Gültigkeit, sie werden von der Mehrheit der Wohnbauträger aber während des Mietverhältnisses weniger restriktiv gehandhabt als beim Einzug in die Wohnung. Weniger restriktiv bedeutet vor allem, dass bei Veränderungen des Haushalts (z.B. Todesfall von Wohnpartnern) auch eine – je nach Wohnbauträger – temporäre oder dauerhafte Unterbelegung in Kauf genommen wird. Einige gemeinnützige Wohnbauträger haben solche Veränderungen in den Haushaltsgrößen (z.B. Auszug Kinder, Trennung, Tod Partner etc.) bereits von Beginn weg in ihre Belegungsvorgaben integriert. So ist beispielsweise bei einigen Belegungsreglementen die zu Mietbeginn geltende +1-Zimmerregel um eine +2-Zimmerregel bei *bestehenden* Mietverhältnissen erweitert, wie eine der zugestellten Richtlinien einer Baugenossenschaft des Bundespersonals illustriert (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3 Belegungsvorgaben einer Baugenossenschaft des Bundespersonals in R.**

<b>3.3 Wohnungsbelegung</b>	
3.3.1 <u>Neuvermietung</u>	
Als Neuvermietung gilt jeder erstmalige Wohnungsbezug in der Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals R in R.	
Bei Neuvermietungen dürfen die Wohnungen nicht unterbelegt werden, wobei folgende Richtzahlen zu befolgen sind: (1/2-Zimmer werden nicht berücksichtigt)	
1- Zimmer-Wohnung:	ab 1 Person
3-Zimmer-Wohnung	ab 2 Personen
4-Zimmer-Wohnung	ab 3 Personen
3.3.2 <u>bestehende Mietverhältnisse</u>	
als bestehende Mietverhältnisse gelten auch interne Wohnungswechsel	
1- und 3-Zimmer-Wohnung	ab 1 Person
4-Zimmer-Wohnung	ab 2 Personen

## Kontrolle der Belegungsvorgaben

Die 340 Wohnbauträger mit Belegungsrichtlinien für die ganze Mietdauer wurden gefragt, ob sie die Belegung auch kontrollieren. Bei 81% der Wohnbauträger ist dies der Fall. Wie Tabelle 17 verdeutlicht, wird die Belegung durch jene Wohnbauträger besonders häufig kontrolliert, bei welchen die Vermietungsrichtlinien unverändert während der ganzen Mietdauer gültig sind.

**Tabelle 17 Kontrolle der Belegungsvorgaben wenn Belegungsvorschriften während der ganzen Mietdauer gelten** (nach Anzahl Bauträger [N 340] und Wohnungen [N 69'754])

	nach Wohnbauträger			nach Wohnungen		
	Ja in %	Nein in %	Total	Ja in %	Nein in %	Total
Ganze Mietdauer, unverändert	131 86%	21 14%	152	28'338 88%	3'844 12%	32'182
Ganze Mietdauer, weniger restriktiv	144 77%	44 23%	188	24'979 66%	12'593 34%	37'572
Gesamt	275 81%	65 19%	340	53'317 76%	16'437 24%	69'754

Die Auswertung der Frage «Wodurch wird die Belegung während der Mietdauer kontrolliert?» zeigt, dass die Kontrolle der Belegung unterschiedlich wahrgenommen wird (vgl. Tabelle 18): Einerseits setzen die Wohnbauträger darauf, dass die Mieterinnen und Mieter eine Unterbelegung selber melden. Diese **Selbstdeklaration** ist für die Hälfte der Wohnbauträger ein wichtiges Instrument zur Erfassung von Unterbelegung. Andererseits kommen auch direkte Kontrollinstrumente zum Einsatz, vor allem **Stichproben** (53%). Weniger Bedeutung haben **Dritthinweise** (16%) und die **direkte soziale Kontrolle**.<sup>39</sup>

**Tabelle 18 Instrumente zur Kontrolle von Unterbelegung** (Mehrfachantworten: N 272,  $\Sigma$  356)

Wohnbauträger	Klein <100 Whg.		Mittel 100-399 Whg.		Gross ≥ 400 Whg		alle Bauträger	
	$\Sigma$	% Fälle	$\Sigma$	% Fälle	$\Sigma$	% Fälle	$\Sigma$	% Fälle
Mehrfachantworten								
Selbstdeklaration	81	48%	42	58%	19	59%	142	52%
Stichproben	80	48%	48	67%	17	53%	145	53%
Dritthinweise	22	13%	10	14%	12	38%	44	16%
Man kennt sich	17	10%	-	-	-	-	17	6%
Anderere	5	3%	3	4%	-	-	8	3%
Gesamt	205	122%	103	143%	48	150%	356	131%
N	168		72		32		272	
N fehlend (k.A.)	39		16		13		68	

<sup>39</sup> Die soziale Kontrolle wurde nicht als eigenständige Kategorie erfragt. Erfragt wurden die Kategorien „Selbstdeklaration“, „regelmässige Stichproben“ und „anderes“ Unter der Kategorie „anderes“ wurde, als offene Antwort, nach der Art der Kontrolle gefragt. Aufgrund der Häufigkeit von Nennungen, die auf eine soziale Kontrolle verwiesen, konnte die „Soziale Kontrolle“ als zusätzliche Kategorie herausgearbeitet werden.

Eine Analyse nach der Grösse der Wohnbauträger zeigt: Die Selbstdeklaration stellt für alle Grössenkategorien ein wichtiges Instrument zur Kontrolle der Wohnungsbelegung dar. Unterschiede gibt es aber in der Vorgehensweise. Die **kleinen Wohnbauträger** können eher eine direkte soziale Kontrolle wahrnehmen: «Man kennt sich» wird von jedem zehnten Wohnbauträger dieser Kategorie als Kontrollmechanismus angegeben. Die mittelgrossen und grossen Wohnbauträger nennen diese Form der Kontrolle hingegen nie. Die **mittelgrossen Wohnbauträger** setzen am häufigsten auf regelmässige Stichproben. 67% von ihnen kontrollieren auf diese Weise die Belegung. Bei den **grossen Wohnbauträgern** nimmt, im Gegensatz zu den kleinen und mittleren, die indirekte soziale Kontrolle in Form von Dritthinweisen einen vergleichsweise hohen Stellenwert ein. Dritthinweise erhalten die Verwaltungen, wie die offenen Antworten zeigen, beispielsweise von Hauswarten oder den Siedlungsverantwortlichen.

## Konsequenzen bei Unterbelegung

Die Bauträger mit Belegungsvorgaben für die ganze Mietdauer wurden in der Umfrage gebeten anzugeben, was «die Folgen im Falle einer Unterbelegung» sind (vgl. Tabelle 19).

**Tabelle 19 Folgen im Fall einer Unterbelegung, unterschieden nach Grösse Wohnbauträger** (nach Anzahl Bauträger [N 340] und Wohnungen [N 69'754])

	nach Wohnbauträger								nach Wohnungen							
	Klein (<100 Whg.)		Mittel (100-399 Whg.)		Gross (≥400 Whg.)		Total		Klein (<100 Whg.)		Mittel (100-399 Whg.)		Gross (≥400 Whg.)		Total	
Keine Folgen	78	38%	25	28%	11	24%	114	34%	2501	32%	4'918	29%	10'212	23%	17'631	25%
Innert einer Frist ausziehen	24	12%	8	9%	5	11%	37	11%	921	12%	1'608	9%	6'359	14%	8'888	13%
Zuschlag zahlen, aber nicht ausziehen	20	10%	6	7%	5	11%	31	9%	645	8%	799	5%	5'620	13%	7'064	10%
Umziehen, wenn Ersatz angeboten	59	29%	36	41%	14	31%	109	32%	2552	32%	6'840	40%	11'588	26%	20'980	30%
Zuschlag zahlen bis Auszug od. Ersatz	14	7%	5	6%	8	18%	27	8%	678	9%	878	5%	9'862	22%	11'418	16%
Andere Folgen	12	6%	8	9%	2	4%	22	6%	573	7%	1'944	11%	1'256	3%	3'773	5%
Gesamt	207	100%	88	100%	45	100%	340	100%	7870	100%	16'987	100%	44'897	100%	69'754	100%

Bei zwei Dritteln der Wohnbauträger mit Vorgaben für die ganze Mietdauer, und überdurchschnittlich häufig bei den grossen und mittleren, hat Unterbelegung der Wohnungen Folgen. Wird die Wohnungszahl als Referenzgrösse genommen, so zieht eine Unterbelegung bei 75% der Wohnungen Konsequenzen für die Mieterschaft nach sich, während sie bei 25% der Wohnungen keine Folgen hat.

Als Konsequenz einer Unterbelegung wird am häufigsten ein Umzug in eine kleinere Wohnung verlangt (32%). 11% der Wohnbauträger fordern, dass ein Auszug ohne Ersatzangebot innerhalb einer bestimmten Frist erfolgt.

Unterschiede zwischen den kleinen und den grossen Wohnbauträgern gibt es beim Erlass von Unterbelegungszuschlägen. Die kleinen und mittleren Wohnbauträger wenden dieses Instrument seltener (6-7 %) an als die grossen (18%), welche am meisten Wohnungen verwalten. Insgesamt fallen bei 22% der Wohnungen Zuschläge an, wenn eine Unterbelegung eintritt.

## Status Quo beibehalten

Alle 1'000 einbezogenen Wohnbauträger, also jene mit und ohne Belegungsvorgaben, wurden am Ende gefragt, ob sie eine Änderung der Belegungspraxis planten. Dies ist fast durchgehend

nicht der Fall. Bei Wohnbauträgern mit Belegungsvorgaben haben 92% keinerlei Veränderungen an den geltenden Vorgaben in Planung. Bauträger ohne Belegungsvorschriften möchten zu 95% den Status Quo beibehalten. Nur 5% erwägen, ihre Vermietungspraxis zu ändern – teils auch erst langfristig, wie folgende Antwort einer Genossenschaft verdeutlicht: «Wegen vielen Härtefällen (langjährige Mieter) verzichtet der Vorstand auf ein Vermietungsreglement. Es ist jedoch denkbar, dass in ein paar Jahren ein Reglement im Rahmen einer Neuorganisation (Vorstand und Geschäftsführung - wg. Pensionierung) eingeführt wird.»

## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

**Die freitragenden gemeinnützigen Wohnungen unterliegen mehrheitlich verbindlichen Vermietungskriterien.** Zwar kennt nur die Hälfte der Wohnbauträger Belegungsvorschriften oder Einkommenslimiten. Insgesamt unterliegen aber 72% der erfassten freitragenden Wohnungen (N 142'990) Belegungsvorgaben und/oder Einkommens- und Vermögenslimiten.

**Belegungsvorgaben sind das wichtigste Vermietungskriterium.** Die Umfrage zeigt, dass Belegungsvorgaben nicht nur grundsätzlich als eine richtige Massnahme für die Vermietung der freitragenden Wohnungen bewertet werden, sondern von 81% der Bauträger auch als wichtiges Kriterium bei der Vergabe der eigenen Wohnungen angewendet werden. Die grosse Mehrheit der gemeinnützigen Wohnungen ist verbindlichen Belegungsvorgaben unterworfen (68%). Dies trifft insbesondere in den grossen Gemeinden und Städten zu, in denen ein Nachfrageüberhang nach preiswerten Mietwohnungen besteht. Die Belegungsregeln sind ein wichtiges Lenkungsinstrument für die Wohnungsvergabe.

**21% aller gemeinnützigen Wohnungen sind an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden.** Somit wird bei der Vergabe jeder fünften gemeinnützigen Wohnung darauf geachtet, dass diese einem Haushalt zukommt, der aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation auf preisgünstige Mieten angewiesen ist. 68% der Befragten geben zudem an, dass sie ihre *preisgünstigen* Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen vergeben würden. Insbesondere Stiftungen (sie verwalten 9% aller gemeinnützigen Wohnungen), haben überdurchschnittlich häufig Einkommens- und Vermögenslimiten.

**Belegungsregeln werden mehrheitlich umgesetzt und kontrolliert.** Dies trifft vor allem auf die grossen gemeinnützigen Wohnbauträger und somit auf die Mehrheit der gemeinnützigen Wohnungen zu. Die häufigste Regel zur Bestimmung der Mindestzahl von Personen pro Wohnung ist die Zimmerregel. Belegungsregeln, die auch die maximale Fläche pro Haushalt als Kriterium in die Belegungsvorgaben einbeziehen, werden nur auf wenige Wohnungen angewendet.

**Belegungsvorgaben fehlen** häufiger bei jenen Wohnbauträgern, deren Wohnungen in einer Region mit schwacher Wohnungsnachfrage liegen. Der Verzicht auf Belegungsvorgaben wird damit begründet, dass diese Leerstände verursachen könnten. Belegungsregeln fehlen überdurchschnittlich oft auch bei den ganz kleinen Wohnbauträgern (<20 Whg.). Diese müssen „finanzielle“ Vermietungskriterien wie die Fähigkeit der Mieterinnen und Mieter, ausreichend Anteilsscheine oder Darlehen zeichnen zu können, häufig höher gewichten.

**Mindestbelegungsvorgaben haben keine Lenkungswirkung** bei jenen 15-20% der Wohnungen, die aufgrund ihrer Grösse oder Zimmerzahl heute bereits ab einer Person als voll belegt gelten.

**Am Status Quo festhalten.** Die Erneuerung der bestehenden Belegungsvorgaben ist für die grosse Mehrheit der gemeinnützigen Wohnbauträger kein vordringliches Geschäft. 95% der Wohnbauträger ohne Belegungsvorgaben möchten künftig an ihrer Vermietungspraxis festhalten.

## VERZEICHNISSE

### Literaturverzeichnis

Credit Suisse. Swiss Issues Immobilien, Immobilienmarkt 2012, Strukturen und Perspektiven. Credit Suisse Economic Research. Zürich. 2012.

Decurtins, D. et al. 1886-2011 - 125 Jahre Wohneigentum und Wohnen in Zürich. Hauseigentümergebund Zürich, 2011

Farago, P. Sekundärauswertung der Studie "Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Ergebnisse einer schriftlichen Erhebung im Jahre 2004". 2006

Gerheuser, F. Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990–2000. Bundesamt für Statistik. Neuchâtel, 2004.

Graf, S. et al. Personenfreizügigkeit und Wohnungsmärkte in den Schweizer Agglomerationen. In: Die Volkswirtschaft. Nr. 7/8. 2010. S. 9-12

Heye, C. et al.: Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich. Auswertung der Bevölkerungsbefragung und von Registerdaten. 2011. [Eine Studie im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich und Wohnbaugenossenschaften Zürich]

Porst, R. Wie man die Rücklaufquote bei postalischen Befragungen erhöht. In ZUMA How-to-Reihe, Nr. 09. 2001

Schellenbauer, Patrik: Wanderung, Wohnen und Wohlstand. Diskussionspapier. Avenir Suisse: Zürich. 2011

Schmid, P. Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. 2004

Schüssler, R., P. Thalmann, et al. Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauträger- und Investorenbefragung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 76. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. 2005

Wüest und Partner. Immo-Monitoring. Zürich. 2012

Die verwendete **graue Literatur** (wie Zeitungsartikel, Websites, Merkblätter etc.) wird an dieser Stelle nicht nochmals separat aufgelistet. Die Angaben dazu finden sich alle in den Fussnoten im Text.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Wohnbauträger nach Gründungsperiode und Anzahl Wohnungen (N 143'079) .....	15
Abbildung 2	oben: Anzahl der Wohnbauträger mit/ohne Belegungsvorschriften (N 976) unten: Anzahl der Wohnungen mit/ohne Belegungsvorschriften (N142'990) jeweils klassiert nach der Grösse der Wohnbauträger .....	23
Abbildung 3	Belegungsvorgaben einer Baugenossenschaft des Bundespersonals in R. ....	30

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Differenzierung nach Grösse der Wohnbauträger (nach Anzahl Bauträger [N 1'000] und Wohnungen [N 143'091]) .....	13
Tabelle 2	Differenzierung nach Rechtsform (nach Anzahl Bauträger [N 1'000] und Wohnungen [N 143'091]).....	14
Tabelle 3	Grundsätzliche Einstellung der Befragten zu den Wohnungsvergabekriterien Belegung, Einkommen und Vermögen (nach Wohnbauträger [N 976]).....	16
Tabelle 4	Stellenwert ausgewählter Kriterien bei der Wohnungsvergabe (nach Wohnbauträger [N 976]) .....	17
Tabelle 5	Weitere Vermietungskriterien (Mehrfachantworten N 384, $\Sigma$ 536).....	18
Tabelle 6	Einkommens- und Vermögenslimiten, aufgegliedert nach Rechtsform, Grösse und Gründungsperiode der Wohnbauträger (nach Bauträger[N 976] und Wohnungen [N 142'990])... 20	
Tabelle 7	Folgen bei Überschreiten von Einkommens- und Vermögenslimiten (nach Wohnbauträger [N 187] und Anzahl Wohnungen [N 29'812]).....	21
Tabelle 8	Belegungsvorgaben (nach Anzahl Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990]) .....	22
Tabelle 9	Einkommens- und Vermögenslimiten bei Wohnbauträgern ohne Belegungsvorgaben (nach Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990]).....	22
Tabelle 10	Belegungsvorgaben nach Rechtsforum (nach Anzahl Bauträger [N 968] und Wohnungen [N 142'476]).....	24
Tabelle 11	Belegungsvorgaben nach Gemeindegrösse (nach Anzahl Bauträger [N 976] und Wohnungen [N 142'990]) .....	25
Tabelle 12	Unterschied Wohnbauträger nach Standorten und Gründungsphase (N 976) .....	26
Tabelle 13	Belegungsregeln (nach Anzahl Bauträger [N 486] und Wohnungen [N 97'000]).....	28
Tabelle 14	Belegungsvorgaben ABZ (Quelle: Belegungsreglement Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) 29	
Tabelle 15	Belegungsvorgaben einer mittelgrossen Basler Genossenschaft .....	29
Tabelle 16	Geltungsdauer der Belegungsvorgaben (nach Anzahl Bauträger [N 486] und Wohnungen [N 97'000]).....	30
Tabelle 17	Kontrolle der Belegungsvorgaben wenn Belegungsvorschriften während der ganzen Mietdauer gelten (nach Anzahl Bauträger [N 340] und Wohnungen [N 69'754]).....	31
Tabelle 18	Instrumente zur Kontrolle von Unterbelegung (Mehrfachantworten: N 272, $\Sigma$ 356).....	31
Tabelle 19	Folgen im Fall einer Unterbelegung, unterschieden nach Grösse Wohnbauträger (nach Anzahl Bauträger [N 340] und Wohnungen [N 69'754]).....	33



## ANHANG

### Teilnahme an Befragung nach Mitgliedschaft

Teilnahme \* DO Kreuztabelle

			DO			Gesamt
			SWW	WONSCH	WBG	
Teilnahme ja	Anzahl	708	229	62	999	
	% innerhalb von DO	71.8%	72.2%	74.7%	72.1%	
nein	Anzahl	232	78	19	329	
	% innerhalb von DO	23.5%	24.6%	22.9%	23.7%	
login o.A.	Anzahl	19	5	1	25	
	% innerhalb von DO	1.9%	1.6%	1.2%	1.8%	
entschuldigt	Anzahl	27	5	1	33	
	% innerhalb von DO	2.7%	1.6%	1.2%	2.4%	
Gesamt	Anzahl	986	317	83	1386	
	% innerhalb von DO	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

### Bauträger nach Gründungsperiode

Gründungsjahr

Nach Bauträger		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	bis 1929	86	8.8	8.8	8.8
	1930-45	75	7.7	7.7	16.5
	1945-1969	385	39.4	39.5	56.0
	1970-89	185	19.0	19.0	75.0
	seit 1990	244	25.0	25.0	100.0
	Gesamt	975	99.9	100.0	
Fehlend	k.A.	1	.1		
Gesamt		976	100.0		

Gründungsjahr

Gewichtet nach Whg.		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	bis 1929	35140	24.6	24.6	24.6
	1930-45	26328	18.4	18.4	43.0
	1945-1969	51921	36.3	36.3	79.3
	1970-89	17010	11.9	11.9	91.2
	seit 1990	12579	8.8	8.8	100.0
	Gesamt	142978	100.0	100.0	
Fehlend	k.A.	12	.0		
Gesamt		142990	100.0		

## Nennungen andere Kriterien (aufgeteilt nach Grösse der Wohnbauträger)

Kreuztabelle: AndKrit*KatWhg		Kleinst WBG (<20)	Kleine WBG (20-99)	Mittlere WBG (100- 399)	grosse WBG (400-999)	sehr grosse WBG (1000+)	Grosse zusammen 400+	
Alter ü 60/Rentner AHV-IV	Anzahl	16	19	6	1	3	4	45
	InnerhalKatWhg	18.4%	10.2%	7.2%	5.6%	27.3%	12%	
	% vom Gesamtwert	4.2%	4.9%	1.6%	.3%	.8%		11.7%
anderes	Anzahl	11	24	12	1	1	2	49
	InnerhalKatWhg	12.6%	12.9%	14.5%	5.6%	9.1%	12%	
	% vom Gesamtwert	2.9%	6.2%	3.1%	.3%	.3%		12.7%
Anzahl Kinder	Anzahl	1	5	0	1	0	1	7
	InnerhalKatWhg	1.1%	2.7%	.0%	5.6%	.0%	3%	
	% vom Gesamtwert	.3%	1.3%	.0%	.3%	.0%		1.8%
Beruf/Bundespersonal	Anzahl	9	32	24	1	0	1	66
	InnerhalKatWhg	10.3%	17.2%	28.9%	5.6%	.0%	3%	
	% vom Gesamtwert	2.3%	8.3%	6.2%	.3%	.0%		17.1%
Dauer Mitgliedschaft	Anzahl	0	3	0	0	0	0	3
	InnerhalKatWhg	.0%	1.6%	.0%	.0%	.0%		
	% vom Gesamtwert	.0%	.8%	.0%	.0%	.0%		.8%
Dringlichkeit/Bedürftigkeit Gross=sozial	Anzahl	6	10	4	3	2	5	25
	InnerhalKatWhg	6.9%	5.4%	4.8%	16.7%	18.2%	17%	
	% vom Gesamtwert	1.6%	2.6%	1.0%	.8%	.5%		6.5%
Einkommen/Vermögen	Anzahl	2	4	7	0	0	0	13
	InnerhalKatWhg	2.3%	2.2%	8.4%	.0%	.0%		
	% vom Gesamtwert	.5%	1.0%	1.8%	.0%	.0%		3.4%
Familie/Kinder	Anzahl	14	29	14	3	1	4	61
	InnerhalKatWhg	16.1%	15.6%	16.9%	16.7%	9.1%	13%	
	% vom Gesamtwert	3.6%	7.5%	3.6%	.8%	.3%		15.8%
Gemeindebürger/lokaler Bezug	Anzahl	13	21	2	1	2	3	39
	InnerhalKatWhg	14.9%	11.3%	2.4%	5.6%	18.2%	10%	
	% vom Gesamtwert	3.4%	5.5%	.5%	.3%	.5%		10.1%
Genossenschafter/ Anteilscheine	Anzahl	11	15	4	1	0	1	31
	InnerhalKatWhg	12.6%	8.1%	4.8%	5.6%	.0%	3%	
	% vom Gesamtwert	2.9%	3.9%	1.0%	.3%	.0%		8.1%
Gesundheitszu- stand/Selbständigkeit	Anzahl	0	4	0	0	0	0	4
	InnerhalKatWhg	.0%	2.2%	.0%	.0%	.0%		
	% vom Gesamtwert	.0%	1.0%	.0%	.0%	.0%		1.0%
Integration, Kommunikati- onsfähigkeit	Anzahl	1	10	9	3	1	4	24
	InnerhalKatWhg	1.1%	5.4%	10.8%	16.7%	9.1%	10%	
	% vom Gesamtwert	.3%	2.6%	2.3%	.8%	.3%		6.2%
Keine Haustiere	Anzahl	1	7	1	1	0	1	10
	InnerhalKatWhg	1.1%	3.8%	1.2%	5.6%	.0%	3%	
	% vom Gesamtwert	.3%	1.8%	.3%	.3%	.0%		2.6%
Leumund/Referenzen	Anzahl	3	11	1	2	1	3	18
	InnerhalKatWhg	3.4%	5.9%	1.2%	11.1%	9.1%	10%	
	% vom Gesamtwert	.8%	2.9%	.3%	.5%	.3%		4.7%
Mietermix/zum Mietermix passend	Anzahl	22	28	19	6	2	8	77
	InnerhalKatWhg	25.3%	15.1%	22.9%	33.3%	18.2%	28%	
	% vom Gesamtwert	5.7%	7.3%	4.9%	1.6%	.5%		20.0%
Statuten	Anzahl	2	2	4	0	0	0	8
	InnerhalKatWhg	2.3%	1.1%	4.8%	.0%	.0%		
	% vom Gesamtwert	.5%	.5%	1.0%	.0%	.0%		2.1%
Zahlungsfähigkeit	Anzahl	7	31	7	2	3	5	50
	InnerhalKatWhg	8.0%	16.7%	8.4%	11.1%	27.3%	16.5%	
	% vom Gesamtwert	1.8%	8.1%	1.8%	.5%	.8%		13.0%
Gesamt	Anzahl	87	186	83	18	11	29	385
	% vom Gesamtwert	22.6%	48.3%	21.6%	4.7%	2.9%		100.0%

Prozentsätze und Gesamtwerte beruhen auf den Befragten.

## Einkommens- und Vermögenslimiten nach Grösse Wohnbauträger und Gründungsperiode

Gründungsjahr: (Klassiert) * Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe * Rechtsform Kreuztabelle					Gründungsjahr: (Klassiert) * Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe * Rechtsform Kreuztabelle						
Rechtsform			Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe			Rechtsform			Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe		
			Ja	Nein	Gesamt				Ja	Nein	Gesamt
Wohnbaugenossenschaft (Mieter/innen=Mitglieder)	bis 1929	Anzahl	7	65	72	Stiftung	bis 1929	Anzahl	3	1	4
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	9.7%	90.3%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	75.0%	25.0%	100.0%
	1930-45	Anzahl	6	59	65		1930-45	Anzahl	0	1	1
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	9.2%	90.8%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%
	1945-1969	Anzahl	40	257	297		1945-1969	Anzahl	6	4	10
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	13.5%	86.5%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	60.0%	40.0%	100.0%
1970-89	Anzahl	29	106	135	1970-89	Anzahl	5	8	13		
	% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	21.5%	78.5%	100.0%		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	38.5%	61.5%	100.0%		
seit 1990	Anzahl	41	111	152	seit 1990	Anzahl	6	12	18		
	% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	27.0%	73.0%	100.0%		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	33.3%	66.7%	100.0%		
<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>123</b>	<b>598</b>	<b>721</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>46</b>		
	<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>17.1%</b>	<b>82.9%</b>	<b>100.0%</b>		<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>43.5%</b>	<b>56.5%</b>	<b>100.0%</b>		
Andere Wohnbaugenossenschaft	bis 1929	Anzahl	1	7	8	Gesamt	bis 1929	Anzahl	11	74	85
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	12.5%	87.5%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	12.9%	87.1%	100.0%
	1930-45	Anzahl	0	9	9		1930-45	Anzahl	6	69	75
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	8.0%	92.0%	100.0%
	1945-1969	Anzahl	15	59	74		1945-1969	Anzahl	61	321	382
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	20.3%	79.7%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	16.0%	84.0%	100.0%
1970-89	Anzahl	4	24	28	1970-89	Anzahl	38	146	184		
	% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	14.3%	85.7%	100.0%		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	20.7%	79.3%	100.0%		
seit 1990	Anzahl	13	51	64	seit 1990	Anzahl	61	180	241		
	% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	20.3%	79.7%	100.0%		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	25.3%	74.7%	100.0%		
<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>33</b>	<b>150</b>	<b>183</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>177</b>	<b>790</b>	<b>967</b>		
	<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>18.0%</b>	<b>82.0%</b>	<b>100.0%</b>		<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>18.3%</b>	<b>81.7%</b>	<b>100.0%</b>		
Aktiengesellschaft	bis 1929	Anzahl	0	1	1	Gesamt	bis 1929	Anzahl	0	1	1
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%
	1945-1969	Anzahl	0	1	1		1945-1969	Anzahl	0	1	1
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%
	1970-89	Anzahl	0	8	8		1970-89	Anzahl	0	8	8
		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%			% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	0.0%	100.0%	100.0%
seit 1990	Anzahl	1	6	7	seit 1990	Anzahl	1	6	7		
	% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	14.3%	85.7%	100.0%		% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)	14.3%	85.7%	100.0%		
<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>17</b>		
	<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>5.9%</b>	<b>94.1%</b>	<b>100.0%</b>		<b>% innerhalb von Gründungsjahr: (Klassiert)</b>	<b>5.9%</b>	<b>94.1%</b>	<b>100.0%</b>		

### Einkommens- und Vermögenslimiten nach Grösse Wohnbauträger und Rechtsform

3er Kategorie Wohnungen S/M/L * Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe * Rechtsform Kreuztabelle											
Rechtsform		Kategorie	Anzahl	Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe		Gesamt	Stiftung		Einkommens- und Vermögenslimiten bei Whg-Vergabe		
				Ja	Nein				Ja	Nein	Gesamt
Wohnbaugenossenschaft (Mieter/innen=Mitglieder)	Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	93 18.8%	403 81.2%	496 100.0%	nt	Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	7 25.9%	20 74.1%	27 100.0%
	Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	23 13.1%	152 86.9%	175 100.0%		Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	6 66.7%	3 33.3%	9 100.0%
	Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	4 12.1%	29 87.9%	33 100.0%		Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%
	Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	4 22.2%	14 77.8%	18 100.0%		Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	3 75.0%	1 25.0%	4 100.0%
	Gesamt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	124 17.2%	598 82.8%	722 100.0%		nt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	20 43.5%	26 56.5%	46 100.0%
Andere Wohnbaugenossenschaft	Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	22 15.7%	118 84.3%	140 100.0%	nt	Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	123 18.2%	551 81.8%	674 100.0%
	Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	9 27.3%	24 72.7%	33 100.0%		Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	38 17.4%	180 82.6%	218 100.0%
	Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	1 14.3%	6 85.7%	7 100.0%		Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	9 18.8%	39 81.2%	48 100.0%
	Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	1 33.3%	2 66.7%	3 100.0%		Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	8 28.6%	20 71.4%	28 100.0%
	Gesamt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	33 18.0%	150 82.0%	183 100.0%		nt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	178 18.4%	790 81.6%	968 100.0%
Aktiengesellschaft	Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	1 9.1%	10 90.9%	11 100.0%		Klein (<100 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%		Mittel (100-399 Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%
	Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%		Gross (400-999Whg)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%
	Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%		Sehr Gross (ab1'000 Whg.)	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%
	Gesamt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	1 5.9%	16 94.1%	17 100.0%		Gesamt	Anzahl % innerhalb von 3er Kategorie Wohnungen S/M/L	1 5.9%	16 94.1%	17 100.0%

### Wohnungen in ZH mit Belegungsvorgaben

StadtZH \* Belegungsvorgaben vorhanden \* Rechtsform Kreuztabelle

Rechtsform		Belegungsvorgaben vorhanden			
		Nein	Ja	Gesamt	
Wohnbaugenossenschaft (Mieter/innen=Mitglieder)	StadtZH	Stadt ZH	3934	33849	37783
			10.4%	89.6%	100.0%
Andere Wohnbaugenossenschaft	StadtZH	Stadt ZH	1268	818	2086
			60.8%	39.2%	100.0%
Aktiengesellschaft	StadtZH	Stadt ZH	1200		1200
			100.0%		100.0%
Stiftung	StadtZH	Stadt ZH		3620	3620
				100.0%	100.0%
Gesamt	StadtZH	Stadt ZH	6402	38287	44689
			14.3%	85.7%	100.0%

## Bitte nehmen Sie sich zehn Minuten Zeit und nehmen Sie an der Befragung zum Thema **Belegungsvorschriften** teil.

Die folgenden Fragen richten sich an **alle Wohnbaugenossenschaften und übrigen gemeinnützigen Wohnbauträger** in der Schweiz:

Die Befragung will herausfinden, wie diese Bauträger die **Vermietung und Belegung ihrer freitragenden Wohnungen regeln**. Als freitragend gelten alle Wohnungen, die nicht subventioniert werden und deren Vermietung nicht Vorschriften des Subventionsgebers unterstehen.



Die Resultate der Befragung werden eine **wichtige Rolle** spielen in der **wohnungspolitischen Diskussion** beim Bund sowie den Kantonen und Gemeinden: „Verdienen“ die gemeinnützigen Bauträger überhaupt eine Förderung durch die öffentliche Hand (zum Beispiel durch Landabgabe, Baurechte, zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften)? Oder wohnen am Schluss „die Falschen“ in ihren Wohnungen? Ausserdem werden die Resultate allen gemeinnützigen Bauträgern **wertvolle Anregungen** geben, wie Wohnungsvergaben fair und einfach geregelt werden können.

Es liegt deshalb im **gemeinsamen Interesse** aller Befragten, wenn Sie die **Fragen möglichst vollständig beantworten**. Ausserdem sind wir interessiert daran, dass Sie uns vorhandene Dokumente (Richtlinien, Reglemente) zu ihrer Wohnungsvergabe zustellen.

**Vielen Dank!**

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Die Befragung wird im Auftrag des BWO durchgeführt von Daniel Blumer, Leiter der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern. Ihre Angaben werden **nicht an Dritte** weitergegeben und bei Publikationen **vollständig anonymisiert**. Der Datenschutz ist jederzeit gewährleistet.

Bei Unklarheiten und Rückfragen oder zur Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens wenden Sie sich bitte an: **Daniel Blumer**, Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, [daniel.blumer@svw.beso.ch](mailto:daniel.blumer@svw.beso.ch)

Die Resultate der Befragung werden im Rahmen der Grenchner Wohntage am 3. November 2011 präsentiert. Eine Einladung wird folgen.

**1 Bitte tragen Sie (wenn noch vorhanden) unten den erhaltenen CODE ein:**

Code: \_\_\_\_\_

**2. Ganz grundsätzlich und unabhängig von der Praxis Ihres Bauträgers bewerten Sie bitte folgende Aussagen:  
Es ist richtig, dass gemeinnützige Bauträger die Vermietung ihrer Wohnungen an Bedingungen knüpfen. Und zwar an Bedingungen betreffend:**

- Belegung  Ja  Nein
- Einkommen  Ja  Nein
- Vermögen  Ja  Nein

**3. Wie wichtig sind die untenstehenden Kriterien bei der Vergabe Ihrer Wohnungen?**

	Zwingend	Eher wichtig	Eher nicht wichtig	Kein Kriterium
Nationalität	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Position auf der Warteliste	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Belegung (Anzahl Personen im Verhältnis zur Zimmerzahl oder Wohnfläche)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Engagement im Rahmen der Trägerschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere Kriterien (1), welche: <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere Kriterien (2), welche: <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**4. Werden preisgünstige Wohnungen besonders an Haushalte mit eher tiefem Einkommen vermietet?**

- Ja  Nein

**5. Wenden Sie bei der Vergabe Ihrer Wohnungen verbindliche Einkommens- und Vermögenslimiten an?**

- Ja  Nein

**FALLS JA:**

**Was sind die Folgen im Fall eines Überschreitens der Einkommens- oder Vermögenslimiten?**

- Keine Folgen.
- Man muss innert einer Frist ausziehen.
- Man muss eine Zuschlag zahlen, aber nicht ausziehen.
- Man muss umziehen, wenn man von der Genossenschaft ein Ersatzangebot erhält.
- Man muss einen Zuschlag zahlen bis man auszieht oder ein Ersatzangebot erhält.
- Andere Folgen:

## 6. Gibt es Vorgaben für die Belegung Ihrer Wohnungen?

- Ja
- Nein (Falls nein, fahren Sie fort mit Frage 12)

### Belegung:

Mit Belegung sind hier flächenbezogene Vorgaben (Vorschriften, Richtlinien) gemeint, wie z.B. max. Anzahl Zimmer pro Person oder max. m<sup>2</sup>-Fläche pro Person.

Die folgenden Fragen beziehen sich auf Vorgaben zur Belegung Ihrer freitragenden Wohnungen.

## 7. Welche Belegungsvorgaben gelten für Ihre Wohnungen?

**Zimmerzahl-Regel** (Verhältnis Zimmerzahl/Personenzahl)?

- Ja
- Nein

**Quadratmeter-Regel** (Verhältnis Grösse in m<sup>2</sup>/Personenzahl)?

- Ja
- Nein

## 8. Wenden Sie bei Alt- und Neubauten dieselben Belegungsvorgaben an?

- Ja
- Nein

## 9. Gelten die Belegungsvorgaben...

- nur bei Vermietungsbeginn?
- für die ganze Mietdauer?
- für die ganze Mietdauer, aber weniger restriktiv als bei Vermietungsbeginn?

## 10. Wird die Belegung während der Mietdauer kontrolliert?

- Ja
- Nein (Falls nein, fahren Sie fort mit Frage 12)

### 11. Wodurch wird die Belegung während der Mietdauer kontrolliert?

Mehrfachantworten möglich

- Selbstdeklaration der Mieter/innen
- Stichproben
- Andere:

### 12. Was sind die Folgen im Fall einer Unterbelegung?

- Keine Folgen.
- Man muss innert einer gewissen Frist ausziehen.
- Man muss einen Unterbelegungszuschlag zahlen, aber nicht ausziehen.
- Man muss umziehen, wenn man von der Genossenschaft ein Ersatzangebot erhält.
- Man muss einen Unterbelegungszuschlag zahlen bis man auszieht oder ein Ersatzangebot erhält.
- Andere Folgen:

### 13. Planen Sie eine Änderung ihrer Belegungspraxis?

- Nein
- Wir wollen die Belegungsvorgaben *abschaffen*.
- Ja, wir wollen *neu* Belegungsvorgaben einführen.
- Ja wir wollen die bestehenden Vorgaben *anpassen*. Und dies auf folgende Weise:

## Allgemein Angaben zu Ihrem Bauträger

### Rechtsform

- Wohnbaugenossenschaft (Mieter/innen=Mitglieder)
- Aktiengesellschaft
- Verein
- Andere Wohnbaugenossenschaft
- Stiftung
- Andere Form: welche

### Mitgliedschaft Ihres Wohnbauträgers

- SVW
- Wohnen Schweiz (ehemals SWE oder VLB)
- Keine Mitgliedschaft

### Gründungsjahr:

### Total Anzahl Wohnungen (inkl. Einfamilienhäuser):

**In welchem Kanton befinden sich Ihre Liegenschaften?**

*(Mehrfachantworten möglich)*

- |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> AG | <input type="checkbox"/> AI | <input type="checkbox"/> AR | <input type="checkbox"/> BE | <input type="checkbox"/> BL | <input type="checkbox"/> BS | <input type="checkbox"/> FR | <input type="checkbox"/> GE | <input type="checkbox"/> GL | <input type="checkbox"/> GR |
| <input type="checkbox"/> JU | <input type="checkbox"/> LU | <input type="checkbox"/> NE | <input type="checkbox"/> NW | <input type="checkbox"/> OW | <input type="checkbox"/> SG | <input type="checkbox"/> SH | <input type="checkbox"/> SO | <input type="checkbox"/> SZ | <input type="checkbox"/> TG |
| <input type="checkbox"/> TI | <input type="checkbox"/> UR | <input type="checkbox"/> VD | <input type="checkbox"/> VS | <input type="checkbox"/> ZG | <input type="checkbox"/> ZH |                             |                             |                             |                             |

**Welches ist das Zielpublikum Ihrer Genossenschaft?**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Kein bestimmtes Zielpublikum | <input type="radio"/> Ältere Personen               |
| <input type="radio"/> Familien                     | <input type="radio"/> Anderes: <input type="text"/> |

**Möchten Sie zum Themenbereich dieser Befragung Ergänzungen oder Hinweise anbringen, die für Sie von Bedeutung, aber nicht erfragt worden sind?**

Die Angaben zu Bauträger und Kontaktperson werden vertraulich behandelt. Sie dienen alleine der Möglichkeit, nachträglich Kontakt aufzunehmen, wenn sich aus der Erhebung ergänzende Fragen ergeben sollten.

**Kontaktdaten für Rückfrage**

**Name des Bauträgers:**

**Angaben Kontaktperson:**

Name :	<input type="text"/>
Funktion :	<input type="text"/>
Mail :	<input type="text"/>
Telefon :	<input type="text"/>

**Besten Dank für Ihre Angaben!** Nun noch **eine letzte Bitte** an Sie:

Falls möglich senden Sie uns **Ihre Belegungsvorgaben per Mail od. Post** zu.

Per Mail an: [daniel.blumer@svw-beso.ch](mailto:daniel.blumer@svw-beso.ch)

Per Post an: Daniel Blumer, Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, Elfenauweg 73, Postfach 269, 3000 Bern 15

## 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 de la Confédération, des cantons et des communes** : Il s'agit de savoir si les maîtres d'ouvrage d'utilité publique «méritent» véritablement les subsides qu'ils reçoivent de la part des pouvoirs publics (sous la forme, p. ex., de mise à disposition de terrains, de droits de superficie, de prêts à des taux avantageux, de cautions) et si, finalement, leurs logements sont occupés par les catégories de locataires auxquelles ils sont censés être destinés.

En outre, les conclusions de cette étude donneront sans aucun doute **des idées précieuses** aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour régler de manière simple et juste l'attribution de leurs logements.

Il est donc de **l'intérêt de toutes les parties** sondées de répondre de façon aussi précise que possible à ce questionnaire.

Par la même occasion, nous vous saurions gré de nous remettre les documents concernant l'attribution des logements (directives, règlements, etc.) dont vous disposez.

**Merci !**

Office fédéral du logement OFL

L'OFL a confié la réalisation de cette enquête à Daniel Blumer, responsable du service d'encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne. Vos données **ne seront pas communiquées à des tiers** et **seront rendues totalement anonymes** en cas de publication. La protection des données sera entièrement respectée.

En cas d'incertitude, de question ou de besoin d'aide pour remplir le questionnaire, Monsieur Daniel Blumer, **Service encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne**, ([daniel.blumer@svw.beso.ch](mailto:daniel.blumer@svw.beso.ch)), se tient à votre entière disposition.

Les résultats de cette enquête seront présentés le 3 novembre 2011 dans le cadre des Journées du logement de Granges. Une invitation suivra.

**1 Code personnel (celui dans la lettre du BWO):**

Code: \_\_\_\_\_

**2. D'une manière générale et indépendamment de la pratique de votre maître d'ouvrage, trouvez-vous juste, que des maîtres d'ouvrage d'utilité publique lient la location de leurs logements à certaines conditions, notamment concernant :**

- l'occupation  Oui  Non
- le revenu  Oui  Non
- la fortune  Oui  Non

**3. Attributions des logements : quelle importance ont les critères suivants ?**

	déterminant	plutôt important	plutôt secondaire	n'est pas un critère
Nationalité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Position sur la liste d'attente	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Occupation (nombre de personnes par rapport au nombre de pièces ou à la surface du logement)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Engagement au sein de la coopérative	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autre critère (1), à savoir : <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autre critère (2), à savoir : <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**4. Les logements les moins chers sont-ils loués en premier lieu à des ménages à bas revenu ?**

- Oui  Non

**5. L'attribution des logements est-elle liée à des limites de revenus ou de fortune ?**

- Oui  Non

**SI OUI:**

**Quelles sont les conséquences d'un dépassement des limites de revenus ?**

- Aucune
- Obligation de déménager dans un certain délai
- Obligation de payer un supplément, mais pas de déménager
- Obligation de déménager si la coopérative est en mesure de proposer un autre logement
- Obligation de payer un supplément jusqu'au moment de déménager ou de recevoir une proposition pour un autre logement
- Autre, à savoir

Les questions suivantes concernent les conditions régissant l'occupation des logements

**6. Y a-t-il des conditions à respecter concernant l'occupation des logements ?**

- Oui
- Non *(Si non: continuez avec la question Nr. 12)*

**L'Occupation:**

Les conditions (prescriptions, directives) régissant l'occupation se rapportant à la surface du logement (p. ex. nombre maximal de pièces ou surface maximale par personne).

**7. Sur quoi sont fondées les conditions d'occupation des logements ?**

**Sur le rapport entre le nombre de pièces et de personnes.**

- Oui
- Non

**Sur le rapport entre la surface et le nombre de personnes.**

- Oui
- Non

**8. Les mêmes règles sont-elles en vigueur pour les constructions anciennes comme pour les nouvelles?**

- Oui
- Non

**9. Les conditions d'occupation doivent-elles être respectées...**

- ... au début de la location uniquement ?
- ... pendant toute la durée de la location ?
- ... pendant toute la durée de la location, mais d'une manière plus souple qu'au début de la location ?

**10. L'occupation du logement est-elle contrôlée pendant la location ?**

- Oui
- Non *(Si non: continuez avec la question Nr. 12)*

**11. Comment l'occupation du logement est-elle contrôlée pendant la location ?  
de la manière suivante :**

- Déclaration du locataire
- Contrôle aléatoire
- Autre, à savoir :

## 12. Quelles sont les conséquences en cas de sous-occupation du logement ?

- Rien
- Obligation de déménager dans un certain délai
- Obligation de payer un supplément, mais pas de déménager
- Obligation de déménager si la coopérative est en mesure de proposer un autre logement
- Obligation de payer un supplément jusqu'au moment de déménager ou de recevoir une proposition de nouveau logement
- Autre, à savoir

## 13. Prévoyez-vous de modifier votre pratique en matière d'occupation de vos logements ?

- Non
- Nous voulons supprimer les conditions d'occupation des logements
- Dorénavant, nous voulons introduire des conditions d'occupation
- Nous voulons adapter nos conditions d'occupation et prévoyons de procéder comme suit :

## Données générales concernant le maître d'ouvrage

### Forme juridique

- Coopérative d'habitation (locataire = membre)
- Société anonyme
- Association
- Autre forme de coopérative
- Fondation
- Autre, à savoir

### Affiliation du maître d'ouvrage

- ASH
- Wohnen Schweiz (issu de la fusion entre l'ASCP et l'ACR)
- Pas d'affiliation

### Année de fondation :

### Nombre total de logements (y compris maisons individuelles) :

**Canton(s) dans le(s)quel(s) se trouvent les immeubles (plusieurs réponses possibles)?**

- AG    AI    AR    BE    BL    BS    FR    GE    GL    GR  
 JU    LU    NE    NW    OW    SG    SH    SO    SZ    TG  
 TI    UR    VD    VS    ZG    ZH

**A quelle catégorie de population l'offre de votre coopérative est-elle plus particulièrement destinée?**

- Pas de catégorie cible                       Personnes âgées  
 Familles     Autres, à savoir :

**Remarque ou complément à apporter qui, à votre avis, serait également d'importance dans le cadre de cette enquête, mais qui n'est pas demandé dans ce questionnaire:**

Les données concernant le maître d'ouvrage et la personne de contact seront traitées de manière confidentielle. Tout au plus, celles-ci serviront à prendre contact au cas où des questions complémentaires devaient se poser à l'issue du dépouillement du questionnaire.

**Coordonnées en cas de questions complémentaires :**

**Données concernant le maître d'ouvrage**

Nom :

**Personne de contact :**

Nom :

Fonction :

Courriel :

Tél. :

**Merci beaucoup! Une dernière demande: Vous êtes prié – si possible - de nous envoyer votre prescription d'occupation.**

Sur : [daniel.blumer@svw-beso.ch](mailto:daniel.blumer@svw-beso.ch)

Ou à

Daniel Blumer, Fördrstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, Elfenauweg 73, Postfach 269, 3000 Bern 15