

Tausend Baugenossenschaften nehmen an Befragung teil

Siebzig Prozent der Genossenschaftswohnungen mit Belegungsvorschriften

Belegungsvorschriften sind ein probates Instrument, um günstige Wohnungen gerecht zu verteilen. Tatsächlich gelten für die Mehrzahl der Genossenschaftswohnungen in der Schweiz solche Regeln. Das zeigt eine Umfrage, an der tausend Wohnbaugenossenschaften teilgenommen haben.

Von Daniel Blumer*

In den letzten vierzig Jahren hat sich die Zahl der Wohnungen in der Schweiz verdoppelt. Trotz dieses enormen Zuwachses mangelt es in den Ballungsgebieten, wo heute drei Viertel der Bevölkerung leben, an Wohnraum. In den grossen Schweizer Städten liegt die Leerwohnungsziffer zwischen 0,01 und 0,05, weshalb von Wohnungsnot gesprochen werden muss. Neben dem Zugang qualifizierter und gut verdienender Arbeitskräfte ist dafür auch der gestiegene Wohnflächenverbrauch pro Person mitverantwortlich. Darunter leiden vor allem jene Haushalte, die keine preiswerten Altbauwohnungen finden oder sich die vergleichsweise teure Neubauwohnungen nicht leis-

ten können. Eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauten und Logistik zeigt: Es sind in erster Linie die gemeinnützigen Wohnbauträger, die noch preiswerte Mietwohnungen, aber auch Familienwohnungen für den Mittelstand erstellen. Das Angebot der gemeinnützigen Wohnbauträger ist schweizweit im Schnitt 15 Prozent günstiger als dasjenige auf dem freien Markt, in den Kernstädten gar einen Drittel.

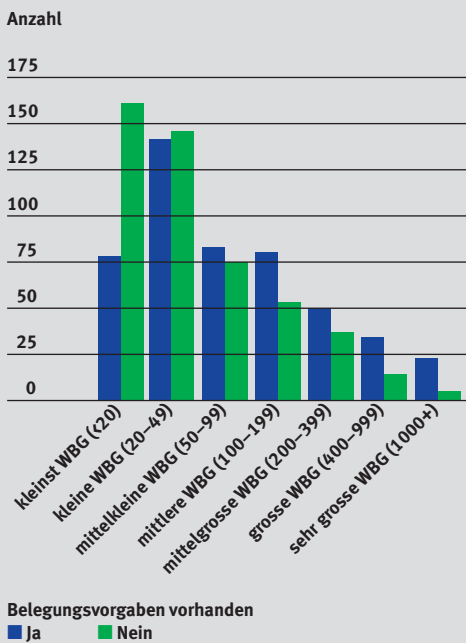
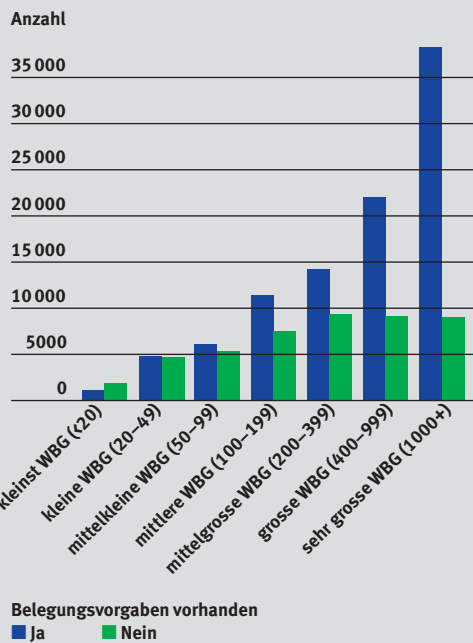
Streitpunkt Wohnungsbelegung

Umso gravierender ist der Umstand, dass der Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern am gesamtschweizerischen Wohnungsbestand derzeit stark rückläufig ist. Baugenossenschaften können aufgrund mehrerer Faktoren – Boden-

preise, fehlende Berücksichtigung bei Vergaben, Siedlungsgrösse, aber auch (zu) langwierige interne Entscheidungsprozesse – mit den heutigen Immobilienentwicklungen nicht mithalten. Während der Hauseigentümerversand oder die so genannte Denkfabrik Avenir Suisse in ihrer jüngsten Studie zum Wohnungsmarkt Schweiz ihr Credo zugunsten einer weitgehend liberalisierten und somit wenig kontrollierbaren Bodenpolitik wiederholen, fordern Mieter- und Genossenschaftsverbände Politik und Behörden auf, eine steuernde Bodenpolitik zu verfolgen, die insbesondere Anbieter von

Von Unterbelegung keine Spur: Die allermeisten Baugenossenschaften sorgen dafür, dass ihre Wohnungen in die richtigen Hände kommen.





Anzahl Wohnungen mit/ohne Belegungsvorschriften, nach Genossenschaftsgrösse.

preiswerten Mietwohnungen – also vor allem Genossenschaften – berücksichtigen und fördern soll.

Eines der Hauptargumente für eine gezielte Förderung von gemeinnützigen Bauträgern sind die Belegungsvorschriften, die viele von ihnen anwenden. Sie garantieren eine konstante Belegungsdichte und führen zu einem geringeren Flächenverbrauch. In der aktuellen Diskussion sind allerdings kritische Stimmen zu hören: Belegungsregeln gebe es gar nicht mehr, oder sie würden nicht mehr angewendet, weshalb günstige Wohnungen von (zu) wenig Personen belegt seien und die «Falschen» von den Vorzügen profitierten. Zwar bestehen für Zürich mehrere Studien, die diesen Sachverhalten jüngst auf den Grund gegangen sind. So ergab auch eine Telefonbefragung des SVW Zürich bei Genossenschaften mit über 200 Wohnungen, dass neunzig Prozent ihres Bestands über Belegungsvorgaben reguliert werden. Für den Rest der Schweiz fehlten allerdings bisher solche Grundlagendaten, welche die Vorwürfe bezüglich falscher Belegung und Vermietungspraxis von gemeinnützigen Wohnbauträgern hätten bestätigen oder widerlegen können.

Hoher Rücklauf

Um die Diskussion zu versachlichen, beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) deshalb die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern damit, die Belegung, die Belegungsvorschriften und die Umsetzung dieser selbstauferlegten Vorschriften bei den freitragenden Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erfassen. Von Mitte Juli bis Mitte Au-

gust 2011 kontaktierte die Förderstelle 1386 gemeinnützige Wohnbauträger per Brief und forderte sie auf, an der Onlinebefragung zum Thema Belegungsvorgaben teilzunehmen.

Der Rücklauf von über siebzig Prozent übertraf jede Erwartung. Insgesamt tausend füllten den Fragebogen vollständig aus, weitere 58 teilten mit, dass sie an der Befragung nicht teilnehmen könnten (z.B. erst in Gründung) oder wollten. Die Ergebnisse werden am 3. November 2011 an den Grenchner Wohntagen vorgestellt (siehe Kasten). Ein Einblick in erste Ergebnisse der laufenden Auswertung soll im Folgenden aber bereits gegeben werden.

Äpfel nicht mit Birnen vergleichen

Eine erste Analyse der Daten zeigt: Die kleinen, meist im Milizsystem geführten Wohnbaugenossenschaften mit 1 bis 99 Wohnungen dominieren die Umfrage. Rund siebzig Prozent der Studienteilnehmer fallen in diese Kategorie. Sie repräsentieren aber nur 16 Prozent aller Wohnungen. Im Gegensatz dazu umfassen die lediglich 28 Bauträger mit 1000 und mehr Wohnungen 33 Prozent des Gesamtbestandes. Werden zu diesen die 48 Wohnbaugenossenschaften mit Beständen zwischen 400 und 999 Wohnungen gezählt, so zeigt sich, dass sieben Prozent aller Bauträger 67 Prozent aller gemeinnützigen Mietwohnungen verwalten.

Die ungleiche Verteilung macht insbesondere auch deutlich: Aussagen, die über die Gesamtheit der gemeinnützigen Wohnbauträger gemacht werden, gelten meist nur bedingt. Sollen in der Diskussion um Belegungsvorgaben nicht Äpfel mit Birnen

verglichen werden, so müssen die Vergabepraktiken nach unterschiedlichen Faktoren gewertet werden. Solche Faktoren können neben der Grösse zum Beispiel die Rechtsform (Mitgliedergenossenschaft, Aktiengesellschaft usw.) oder die räumliche Lage (Stadt, Land) sein.

Belegungsvorgaben: von fifty-fifty bis 9:1

Auf die Frage, ob bei der Vergabe der freitragenden Wohnungen freiwillig erlassene, verbindliche flächenbezogene Belegungsvorgaben bestehen, antworteten je die Hälfte der Bauträger mit ja beziehungsweise mit nein. Betrachtet man jedoch die Anzahl Wohnungen, die die Antwortenden besitzen, verändert sich das Bild: Es zeigt sich, dass fast 100 000 Wohnungen und somit rund siebzig Prozent des erhobenen Bestands Belegungsvorschriften unterworfen sind. Eine vertiefte Analyse zeigt, dass auch andere Grössen Einfluss auf den Erlass von Belegungsvorgaben haben oder haben können: Werden beispielsweise nur die 28 Bauträger mit jeweils tausend und mehr Wohnungen betrachtet, so scheint hier die Rechtsform Einfluss auf den Erlass von verbindlichen Belegungsvorgaben zu haben. So sind vier der fünf Bauträger ohne Belegungsvorgaben nicht Mitgliedergenossenschaften, sondern Stiftungen, Aktiengesellschaften oder Unternehmergenossenschaften. Ein gänzlich anderes Bild ergibt sich bei den grossen Bauträgern mit Belegungsvorgaben. Hier sind drei von vier Mitgliedergenossenschaften.

Wird die räumliche Komponente hinzugezogen, so verändert sich das Bild noch einmal. Insgesamt unterliegen 81 Prozent der freitragenden Wohnungen in den fünf grössten Schweizer Städten (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zürich) Belegungsvorgaben. Nimmt man hiervon die Stadt Zürich und legt den Fokus auf die 45 Mitgliederge-

Sozialwohnungen oder Luxus?

An der diesjährigen Fachtagung der Grenchner Wohntage (3.11., Parktheater Grenchen) stehen die gemeinnützigen Wohnbauträger im Fokus. Unter dem Titel «Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?» nehmen verschiedene Fachreferenten die Trends in Bezug auf Wohnflächen, Standards und Belegung kritisch unter die Lupe. Die Tagung zeigt auf, wie Baugenossenschaften und öffentliche Hand diese Parameter steuern können und diskutiert die Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Bewältigung der aktuellen Wohnknappheit.

www.grenchnerwohntage.ch

nossenschaften mit 200 und mehr Wohnungen, so zeigt sich, dass neun von zehn Wohnungen verbindlichen Belegungsvorgaben unterliegen.

Keine Vorschriften heisst nicht laissez-faire

Ganz anders die Situation am anderen Ende der Grössenskala. Die Mehrheit aller kleinen Wohnbaugenossenschaften (weniger als 50 Wohnungen) kennen keine Belegungsvorgaben. Trotzdem spielen Fragen der Belegungsdichte auch für sie eine bedeutende Rolle. Auf die Frage «Welche Wichtigkeit haben Belegungsvorgaben bei der Vergabe Ihrer Mietwohnungen?», antworten über sechzig Prozent mit «wichtig» oder «eher wichtig». Kleine Genossenschaften sind aber mit Zwängen konfrontiert, die sich aus der geringen Anzahl Wohnungen ableiten lassen. Dies zeigen die am Ende des Fragebogens erfassten freien Bemerkungen, aber auch die Angabe von «anderen Kriterien» bei der Wohnungsvergabe.


So führen Leerstände bei kleinen Genossenschaften rasch zu finanziellen Problemlagen. Dies ist wohl mit ein Grund, weshalb insbesondere ökonomische Überlegungen – «Belegungsvorschriften sind vor allem dann wichtig, wenn die Nachfrage das An-

gebot übersteigt» «Vollvermietung hat erste Priorität!» «In der Ostschweiz ist der Wohnungsmarkt bedeutend entspannter als im Mittelland und in der Romandie» – bei der Vergabe der Mietwohnungen eine bedeutendere Rolle einnehmen: So gewichten es Wohnbauträger mit weniger als fünfzig Einheiten signifikant häufiger als wichtig, dass die künftigen Mieter auch ausreichend Anteilscheinkapital zeichnen. Dass sich Kleingenossenschaften direkt über Beiträge und Darlehen ihrer Bewohner finanzieren müssen, lässt andere Vergabekriterien – «Wir sind als kleine WBG auf Vollvermietung angewiesen und wählen die Mieter dann in zweiter Linie nach sozialen Aspekten aus» – somit in den Hintergrund treten.

Aktive Mitarbeit als Vergabekriterium

In diesem Zusammenhang ist es denn auch nicht erstaunlich, dass das Kriterium der aktiven Mitarbeit von den kleinen Genossenschaften überdurchschnittlich stark gewertet wird. Während die grossen Wohnbauträger (ab 400 Wohnungen) dem Vergabekriterium «Engagement» eine untergeordnete Bedeutung zuweisen, hat es für die mehrheitlich im Milizsystem geführten Wohnbauträger eine weit grössere Be-

deutung. Über die Hälfte der kleinen und gut ein Drittel der mittleren Genossenschaften nennen es als wichtiges Kriterium bei der Vergabe ihrer Mietwohnungen. Denn das oft unbezahlte oder nur mit Sitzungsgeldern entlohnte Engagement der Mitglieder ist eine wichtige Voraussetzung, um die Verwaltungskosten und somit auch die Mietpreise tief zu halten.

Fazit: Während der Grundgedanke – Selbstverantwortung, Selbsthilfe, Spekulationsverbot usw. – bei allen gemeinnützigen Wohnbauträgern weitgehend derselbe ist, unterscheidet sich die Situation der Einzelnen massgeblich. Dank der breiten Teilnahme von tausend gemeinnützigen Bauträgern ist es nun möglich, repräsentative landesweite Aussagen zu den Vergabepraktiken, aber auch den verschiedenen Faktoren, die diese beeinflussen, zu machen. Damit ist ein weiterer wichtiger Grundstein gelegt, um die Diskussion über den Beitrag der Wohnbaugenossenschaften zur Versorgung mit günstigen Mietwohnungen und die politischen Fragen rund um die Wohnbauförderung sachlich führen zu können. 

***Daniel Blumer ist Leiter der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, www.svw-beso.ch**