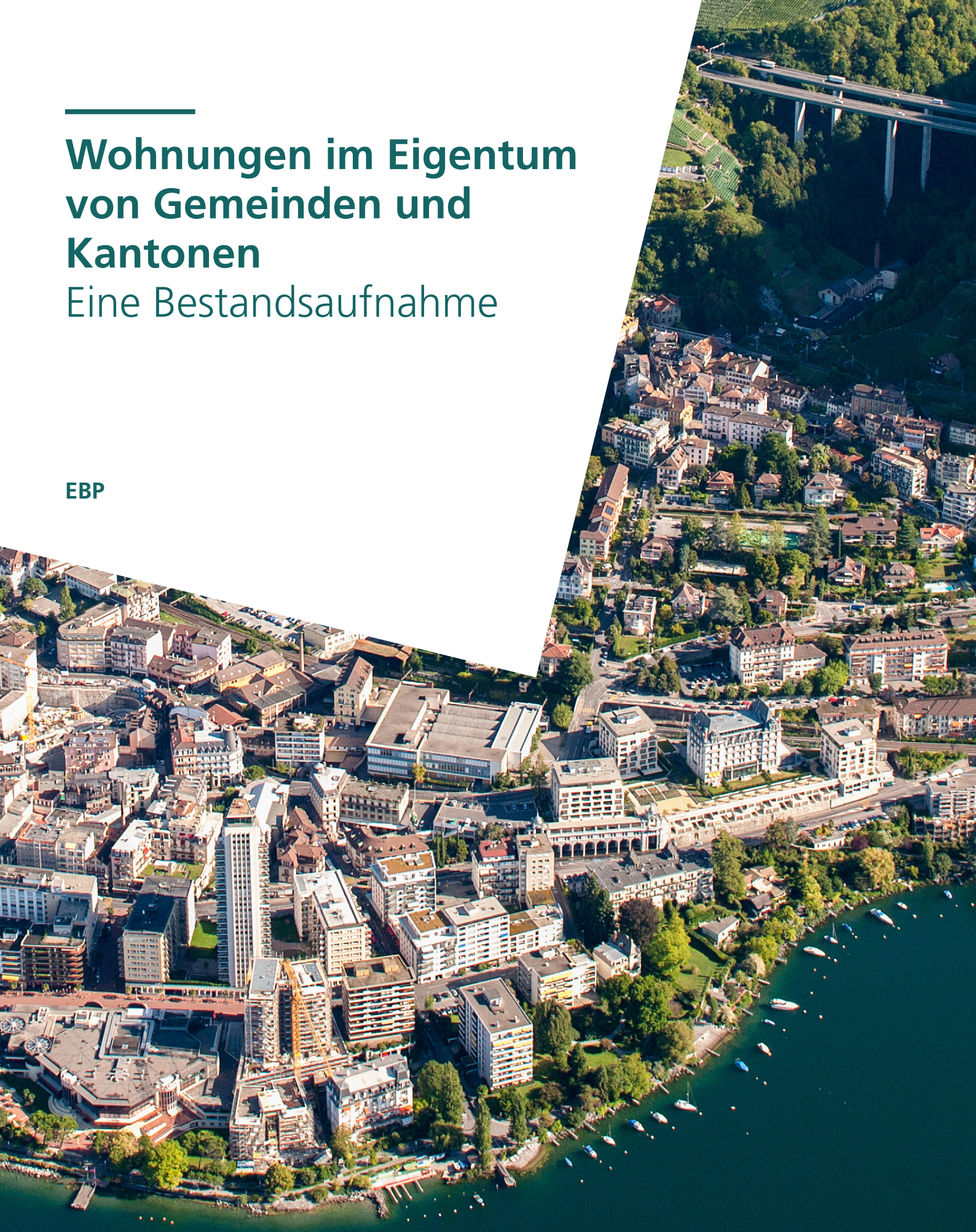


Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen

Eine Bestandsaufnahme

EBP



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Doris Sfar, BWO

Autoren

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Lukas Beck
Sarah Fuchs
Christof Abegg

Begleitgruppe

Reto Lindegger, Schweizerischer Gemeindeverband SGV
Martin Tschirren, Schweizerischer Städteverband SSV

Zitierweise

EBP (2017). Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen: Eine Bestandsaufnahme.
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Eine Zusammenfassung dieser Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggeber oder der Begleitgruppe übereinstimmen muss.

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

Titelbild

© VBS

Zusammenfassung

Über die Wohnungen im Eigentum von Kantonen, Städten und Gemeinden ist schweizweit keine Übersicht vorhanden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat deshalb in Kooperation mit dem Schweizerischen Städteverband und dem Schweizerischen Gemeindeverband eine Umfrage dazu veranlasst. 63 % aller Schweizer Gemeinden, darunter alle grösseren Städte, aber auch viele kleine Gemeinden aus allen Landesteilen haben teilgenommen. Die Resultate liefern damit eine gute Übersicht zum kommunalen Wohnungsbestand in der Schweiz. Im Rahmen der Umfrage wurde aber keine Vollerhebung bei allen Gemeinden und Kantonen durchgeführt. Entsprechend können keine genauen Aussagen zur Situation in der Gesamtschweiz gemacht werden. Bei den Kantonen ist die Aussagekraft der Resultate aufgrund der fehlenden Rückmeldung von einzelnen grösseren Kantonen beschränkt.

Umfrage bringt Übersicht zu kommunalen Wohnungen

Rund 80 % der Gemeinden besitzen Wohnungen. Eigentümer sind keineswegs nur die grossen Städte. Auch über drei Viertel der Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnern haben eigene Wohnungen. Französischsprachige Gemeinden sind überdurchschnittlich häufig Wohneigentümer, dagegen besitzt nur eine Minderheit der italienischsprachigen Gemeinden Wohnungen. Bei der absoluten Wohnungszahl sind dagegen vor allem 7 Städte bedeutend, die je über 500 Wohnungen und zusammen mehr als die Hälfte der knapp 45'000 Wohnungen besitzen, die im Rahmen der Umfrage erhoben wurden. Allein der Stadt Zürich gehören ein Drittel der erhobenen Wohnungen.

Viele Gemeinden besitzen wenige Wohnungen – wenige Städte besitzen viele Wohnungen

Diese unterschiedliche Ausgangslage schlägt sich auch im Einfluss der Städte auf dem lokalen Wohnungsmarkt nieder. So besitzt die Stadt Zürich fast 7 % der Wohnungen im Stadtgebiet und ist damit ein relevanter Akteur. Aber es gibt durchaus auch kleine Gemeinden, die bedeutende Anteile am Wohnungsbestand besitzen: 20 Gemeinden mit weniger als 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern besitzen jeweils mehr als 7 % des kommunalen Gesamtwohnungsbestands. Insgesamt haben die Gemeinden mit einem durchschnittlichen Anteil von weniger als 2 % der Wohnungen kaum einen direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

Insgesamt geringe Anteile am Wohnungsbestand mit einzelnen Ausnahmen

Ein Fünftel der kommunalen Wohnungen ist an einen bestimmten Zweck gebunden. Auch kleinere Gemeinden besitzen solche Wohnungen, beispielsweise für Angestellte, Asylsuchende oder ältere Personen. Mehr als die Hälfte der kommunalen Wohnungen weist keine enge Zweckbindung auf, aber die Gemeinden wenden bei der Vergabe der Wohnungen gewisse Kriterien an. Vor allem die sieben grössten Eigentümer orientieren sich bei der Mehrzahl ihrer Wohnungen an Vergabekriterien. Bei Gemeinden mit weniger als 50 Wohnungen existieren nur in den wenigsten Fällen solche Kriterien. Aber selbst bei den Gemeinden mit 50-499 Wohnungen bestehen für ein Viertel der Wohnungen keine Vergabekriterien. Insgesamt gibt es schweizweit mindestens 10'000 kommunale Wohnungen – also fast ein Viertel – ohne Zweckbestimmung und ohne Vergabekriterien.

Rund die Hälfte der Wohnungen mit Vergabekriterien, ein Fünftel mit Zweckbindung

Häufig angewandte Vergabekriterien sind: Wohnsitz oder Arbeitsort innerhalb der Gemeinde, Vorgaben zur minimalen Belegung, maximale Einkommen respektive Vermögen. Allerdings hat nur eine Minderheit der Gemeinden, die solche Vergabekriterien anwendet, dies in einer entsprechenden Rechtsgrundlage festgehalten. Auch mehrere Gemeinden mit mehr als 50 entsprechenden Wohnungen kennen keine solche rechtlichen Grundlagen.

Nur Minderheit der Gemeinden hat Vergabekriterien in rechtlicher Grundlage verankert

Mehr als die Hälfte der Gemeinden vermietet ihre Wohnungen etwas oder deutlich günstiger als dies marktüblich wäre. Vor allem die Wohnungen mit Zweckbindung oder Vergabekriterien weisen tiefere Mieten auf. Aber auch bei Wohnungen, für die keine Vergabekriterien bestehen, vermieten 49 % der Gemeinden die Wohnungen unter den Marktmieten.

Mehr als die Hälfte der Gemeinden vermietet Wohnungen günstiger als marktüblich

Bei einem knappen Viertel der Gemeinden – vor allem bei französischsprachigen – hat der Wohnungsbestand seit 2000 zugenommen, bei 12 % der Gemeinden dagegen abgenommen. Gar ein Drittel der Kleinstädte hat eine Abnahme verzeichnet. Bei rund 60 % der Gemeinden hat sich der Bestand nicht verändert. Ob die Zahl der Wohnungen im Eigentum der Gemeinden seit 2000 absolut zu- oder abgenommen hat, kann auf Basis der Umfrage nicht beantwortet werden.

Zunahmen seit 2000 vor allem in französischsprachigen Gemeinden, Abnahmen in Kleinstädten

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Ausblick: Die Mehrzahl der Schweizer Gemeinden will weder Wohnungen verkaufen noch neue erstellen oder erwerben. Einen Ausbau des kommunalen Wohnungsbestandes beabsichtigen vor allem Städte und französischsprachige Gemeinden. Fast ein Fünftel der Gemeinden wissen aktuell noch nicht, wie sie künftig mit ihrem Wohnungsbestand umgehen wollen. Mehrere Gemeinden erarbeiten aktuell entsprechende Strategien.

Ausblick: Ausbau vor allem in Städten und französischsprachigen Gemeinden geplant

Die vierzehn teilnehmenden Kantone besitzen knapp 800 Wohnungen. Mit 133 Wohnungen ist der Kanton Appenzell-Ausserrhododen der absolut grösste Eigentümer unter den Kantonen. Insgesamt sind die Anteile der kantonalen Wohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand zu vernachlässigen. Die Wohnungen sind ungefähr zu gleichen Teilen dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen zugeordnet. Ein Teil der Wohnungen ist für Kantonsangestellte oder Asylsuchende bestimmt. Ein weiterer Teil der Wohnungen befindet sich in Liegenschaften, die für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben dienen oder in Denkmalschutzobjekten. Daneben besitzen mehrere Kantone auch Liegenschaften, die für Infrastrukturprojekte wie Strassen erworben wurden und auf denen aktuell noch eine Wohnnutzung besteht.

Insgesamt geringe Wohnungsbestände bei Kantonen

Die Wohnungsbestände im Eigentum der Kantone haben seit 2000 in fünf Kantonen abgenommen, in fünf Kantonen zugenommen und sind in vier Kantonen konstant geblieben. Die Gründe für die Veränderungen sind je nach Kanton unterschiedlich. Die meisten Kantone gehen davon aus, dass ihre Wohnungsbestände in den nächsten Jahren konstant bleiben oder eher abnehmen.

Künftig eher Abnahme der Wohnungsbestände erwartet

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel	6
2.	Vorgehen und Methodik	7
2.1	Konzeption und Durchführung der Umfrage	7
2.2	Rücklauf	8
3.	Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Bestand	11
3.1	Anzahl Gemeinden mit kommunalen Wohnungen	11
3.2	Anzahl der Wohnungen im Eigentum von Gemeinden	13
3.3	Zimmerzahl der Wohnungen	15
3.4	Leerstand	17
4.	Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Veränderungen	18
4.1	Veränderung seit 2000	18
4.2	Künftige Entwicklung des Wohnungsbestands	20
4.3	Weitere Aktivitäten der Wohnpolitik	22
5.	Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Vermietungspraxis	23
5.1	Begriffe	23
5.2	Anzahl Wohnungen nach Vermietungskategorien	23
5.3	Wohnungen mit Zweckbindung	25
5.4	Wohnungen mit Vergabekriterien	26
5.5	Mieten	27
6.	Wohnungen im Eigentum von Kantonen	28
6.1	Bestand	28
6.2	Entwicklung	30
7.	Erkenntnisse und Einschätzungen	31

Anhang

A1	Validierung der erhobenen Daten	33
A2	Umfragebogen für Gemeinden	34
A3	Umfragebogen für Kantone	35

1. Anlass und Ziel

Viele Städte und Gemeinden und einige Kantone besitzen eigene Wohnungen, die sie vermieten. Genaue Zahlen dazu sind seit 2000 aufgrund der Einstellung der Volkszählung respektive der Gebäude- und Wohnungserhebung nicht mehr erhältlich. So ist auch unklar, ob sich der Trend der 1990er Jahre fortgesetzt hat, als der Anteil der Wohnungen im öffentlichen Eigentum in einigen Kantonen stark gesunken ist (Abbildung 1).

Keine aktuellen Zahlen zu Wohnungsbestand im Eigentum von Kantonen und Gemeinden

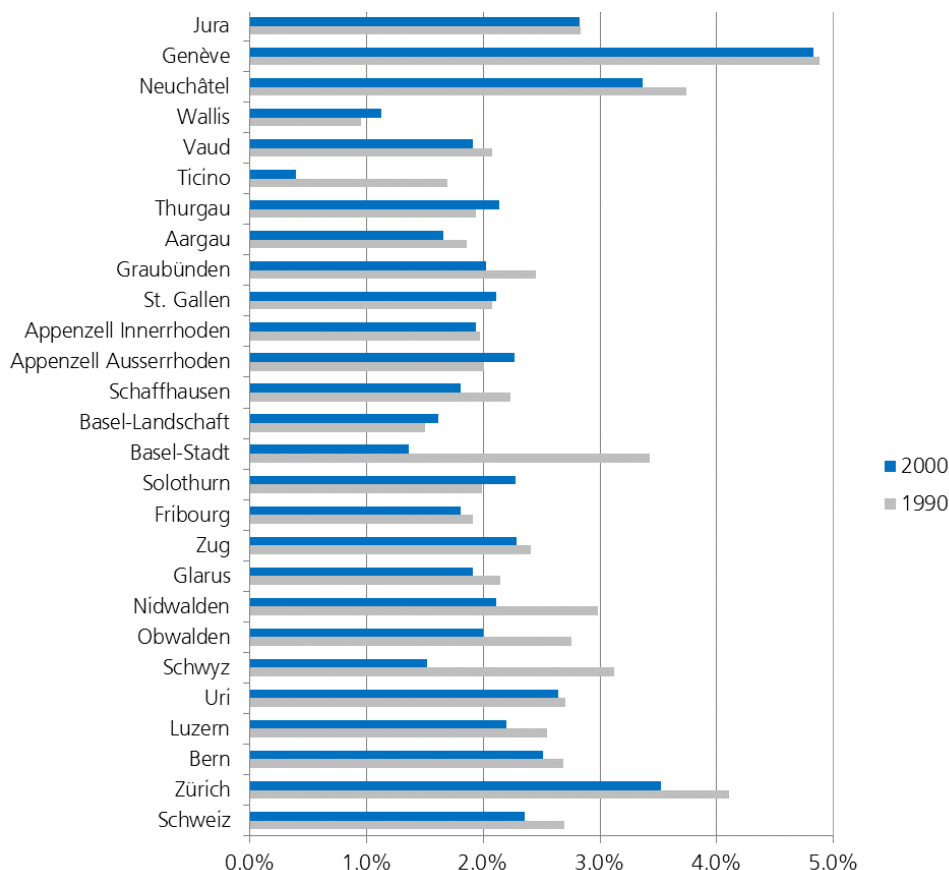


Abbildung 1: Anteil der Wohnungen im Besitz von Gemeinde, Kanton und Bund nach Kantonen. Angaben in % vom Gesamtwohnungsbestand, Eigene Darstellung; Daten: BFS, 1990/2000; Gebäude- und Wohnungserhebung

Immer wieder wird diskutiert, ob Kantone, Städte und Gemeinden mit eigenen Wohnungen Einfluss auf den lokalen Immobilienmarkt nehmen sollen. In verschiedenen Städten und Gemeinden wird gefordert, dass diese Wohnraum für bestimmte Zielgruppen bereitstellen. Anlass zu Diskussionen gibt dabei die Frage, an wen solche Wohnungen vermietet werden und ob Vorschriften zu Belegung und Einkommen erlassen werden sollen.

Viel diskutierte Fragen bei kantonalen und kommunalen Wohnungen

Die Datenlage zu Wohnungen im Eigentum von Kantonen, Städten und Gemeinden ist insgesamt dünn. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat deshalb beschlossen, in Kooperation mit dem Schweizerischen Städteverband und dem Schweizerischen Gemeindeverband eine Umfrage bei Kantonen, Städten und Gemeinden durchzuführen. Die Ergebnisse sollen ein gesamtschweizerisches Bild der Situation zeigen und als Grundlage für eine fundierte Diskussion dienen.

Umfrage, um gesamtschweizerischen Überblick zu erhalten

2. Vorgehen und Methodik

2.1 Konzeption und Durchführung der Umfrage

Für die Konzeption der Umfrage wurden im Januar/Februar 2017 öffentlich zugängliche Informationen zu Liegenschaftsportfolios und deren Bewirtschaftung von 12 Gemeinden in der gesamten Schweiz ausgewertet. Zudem wurden mehrere Interviews mit Verantwortlichen für die Liegenschaftsportfolios von Kantonen und Gemeinden geführt. Auf Basis dieser Interviews wurde ein erster Entwurf eines Fragebogens für die Gemeinden entworfen und mit dem BWO, dem Städteverband und dem Gemeindeverband diskutiert. Im Februar/März 2017 wurde ein Pre-Test mit vier Städten durchgeführt. Auf Basis der Rückmeldung wurde der Fragebogen angepasst und übersetzt. Parallel zum Entwurf des Fragebogens für die Gemeinden wurde ein separater Fragebogen für die Kantone erstellt.

Konzeption der Umfrage, Pre-Test

Die Umfrage wurde online mit dem Tool *umfrageonline* durchgeführt (vollständige Fragebögen für Gemeinden und Kantone im Anhang). Die Fragebogen wurden adaptiv konzipiert: Je nach Antworten mussten nicht alle Fragen beantwortet werden. Am 3.5.2017 wurde der Fragebogen online an alle Kantone und Gemeinden versandt. Der Fragebogen stand den Teilnehmenden in Deutsch, Italienisch und Französisch zur Verfügung. Für den Versand an die Gemeinden wurden die Kontaktadressen von Städte- und Gemeindeverband verwendet. Der Versand an die Kantone erfolgte direkt an die zuständigen Amtsstellen. Nach zwei Wochen wurde an dieselben Adressen eine Erinnerung versandt, wenn die Umfrage noch nicht ausgefüllt respektive abgeschlossen war. Bei den mittleren und grossen Städten ($\geq 50'000$ Einwohnerinnen und Einwohner) und grösseren Kantonen wurde Ende Mai zusätzlich telefonisch nachgefasst. Die Umfrage wurde am 20.6.2017 abgeschlossen.

Durchführung der Umfrage

Um die Teilnahmequote zu erhöhen, wurde den teilnehmenden Gemeinden zugesichert, dass die Auswertung der Antworten so vorgenommen wird, dass weder Rückschlüsse auf die Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat, noch auf eine einzelne Gemeinde möglich sind. Einzige Ausnahme ist die Stadt Zürich, bei welcher aufgrund der hohen Zahl von kommunalen Wohnungen im Nachgang zur Befragung eine Erlaubnis für die separate Darstellung eingeholt wurde. Bei den Kantonen wurde kein entsprechender Hinweis angebracht.

Zusicherung von Anonymität bei Gemeinden

Vor der Auswertung des Fragebogens wurden die einzelnen Antworten validiert. Ziel der Validierung war der Ausschluss von logischen Fehlern innerhalb der Antworten sowie von offensichtlichen Fehlern bei der Fragenbeantwortung (Details vgl. Anhang A1).

Validierung: Ausschluss von fehlerhaften Antworten

2.2 Rücklauf

2.2.1 Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Gemeinden

Bei der Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Gemeinden wurde ein Rücklauf von 63 % erreicht. 1'413 Gemeinden haben die Umfrage abgeschlossen. Weitere 131 Gemeinden haben begonnen, die Umfrage auszufüllen, die Beantwortung aber nicht abgeschlossen. Die nur teilweise ausgefüllten Fragebogen wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Rücklauf von 63 %

Abbildung 2 zeigt, dass die Teilnahmequote regional unterschiedlich war. Im Mittelland, der Westschweiz und der Zentralschweiz haben überdurchschnittlich viele Gemeinden teilgenommen, in der Ostschweiz und im Tessin war die Beteiligung unterdurchschnittlich. Diese regional unterschiedliche Beteiligung bildet sich auch bei den Sprachgebieten ab (Abbildung 3). Während bei den italienischsprachigen Gemeinden nur 50 % teilnahmen, haben über 70 % der französischsprachigen Gemeinden teilgenommen.

Höherer Rücklauf in Westschweiz und Zentralschweiz

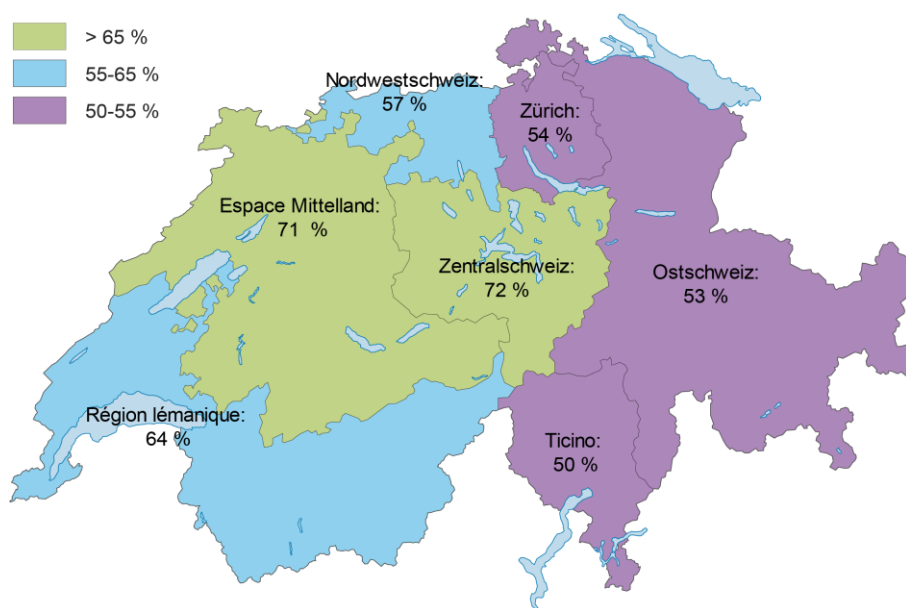


Abbildung 2: Teilnahme nach Grossregion (Anteil der Gemeinden pro Grossregion)

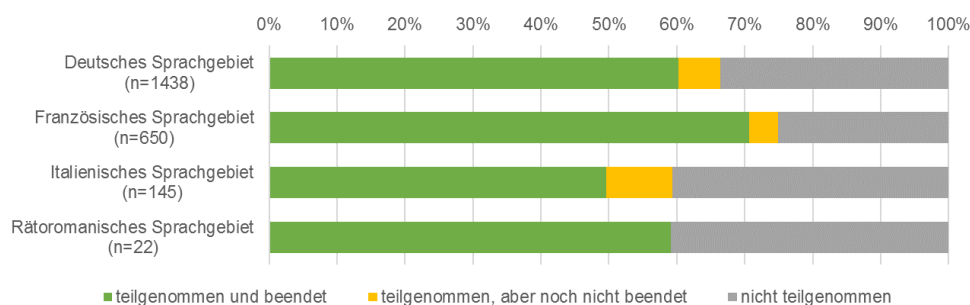


Abbildung 3: Teilnahme nach Sprachgebiet

Alle mittleren und grossen Städte (>50'000 Einwohnerinnen und Einwohner) haben an der Umfrage teilgenommen (Abbildung 4). Bei den übrigen Gemeinden zeigen sich bezüglich der Teilnahmequote nach Einwohnerzahl nur geringfügige Unterschiede.

Teilnahme aller mittleren und grossen Städte

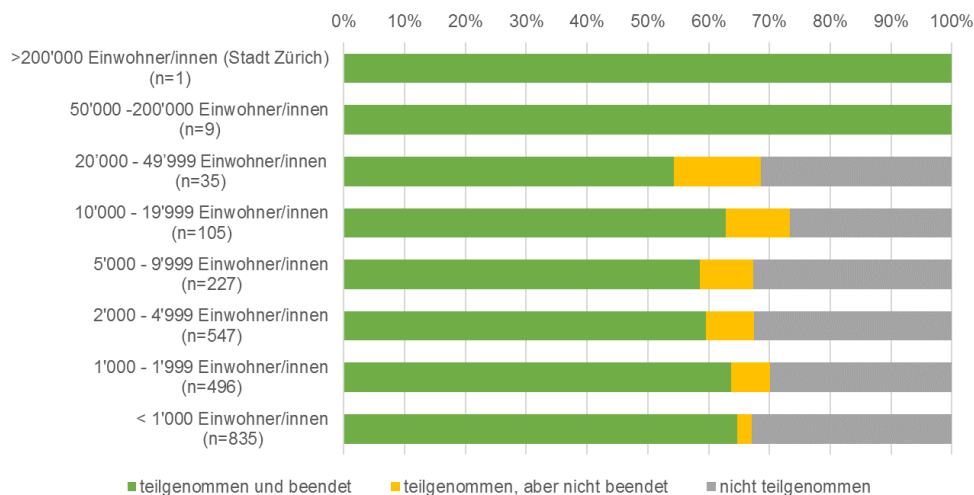


Abbildung 4: Teilnahme nach Einwohnerzahl

Um neben der Grösse der Gemeinden auch deren Lage und Struktur zu berücksichtigen, werden im vorliegenden Bericht die Daten auch nach Raumkategorien ausgewertet. Dazu wird auf die Kategorisierung «Städtischer Kernraum und Einflussgebiet städtischer Kerne» des BFS zurückgegriffen (BFS 2012: Raum mit städtischem Charakter, Abbildung 5). Diese unterscheidet drei Raumkategorien: «Städtischer Kernraum», «Einflussgebiet städtischer Kerne», «Gebiete ausserhalb des Einflusses städtischer Kerne». Bei der Teilnahme der Gemeinden zeigen sich kaum Unterschiede zwischen den Raumkategorien (Abbildung 6).

Auswertung nach Raumkategorien

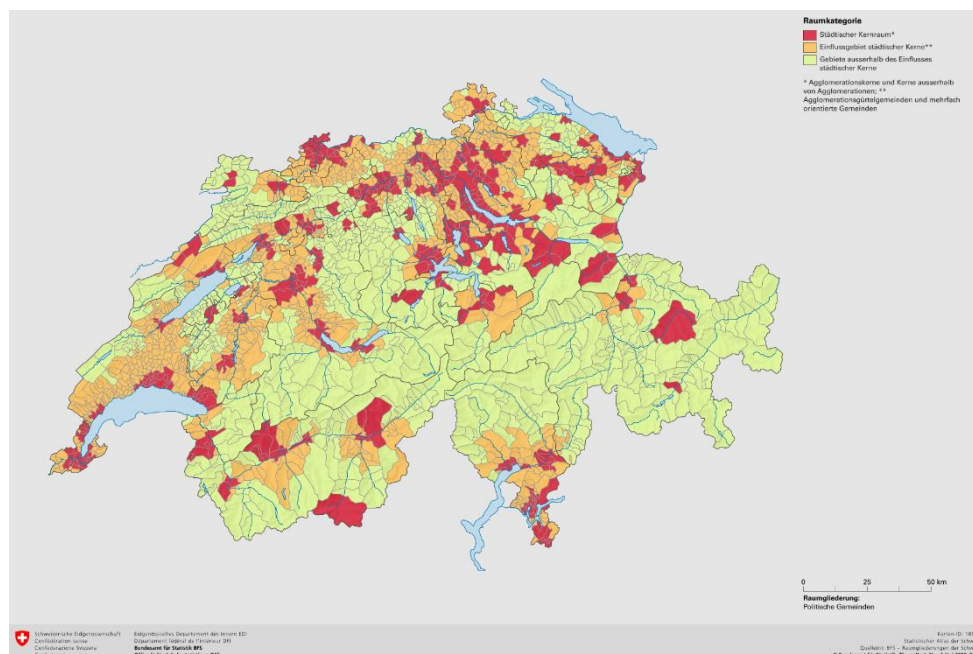


Abbildung 5: Raumkategorien (BFS, 2017)

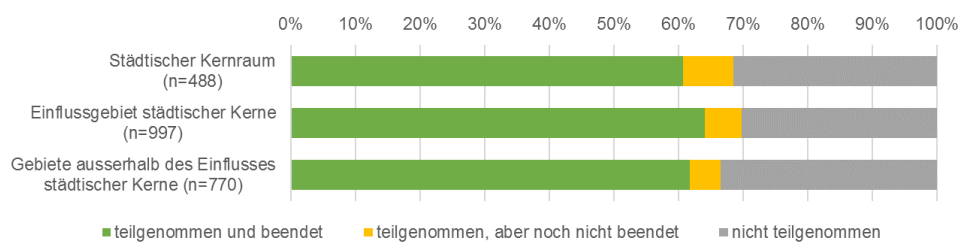


Abbildung 6: Teilnahme nach Raumkategorie

2.2.2 Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Kantonen

14 Kantone haben die Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Kantonen beantwortet. Zwei weitere Kantone haben die Umfrage ausgefüllt, aber keine Zahlen erfasst und 10 Kantone haben nicht teilgenommen (Abbildung 7). Der Kanton Waadt hat die Umfrage nicht ausgefüllt, aber zurückgemeldet, dass er keine Wohnungen besitzt. Der Stadtkanton Basel-Stadt hat an der Umfrage zu den Wohnungen im Eigentum von Gemeinden teilgenommen.

14 Kantone haben teilgenommen

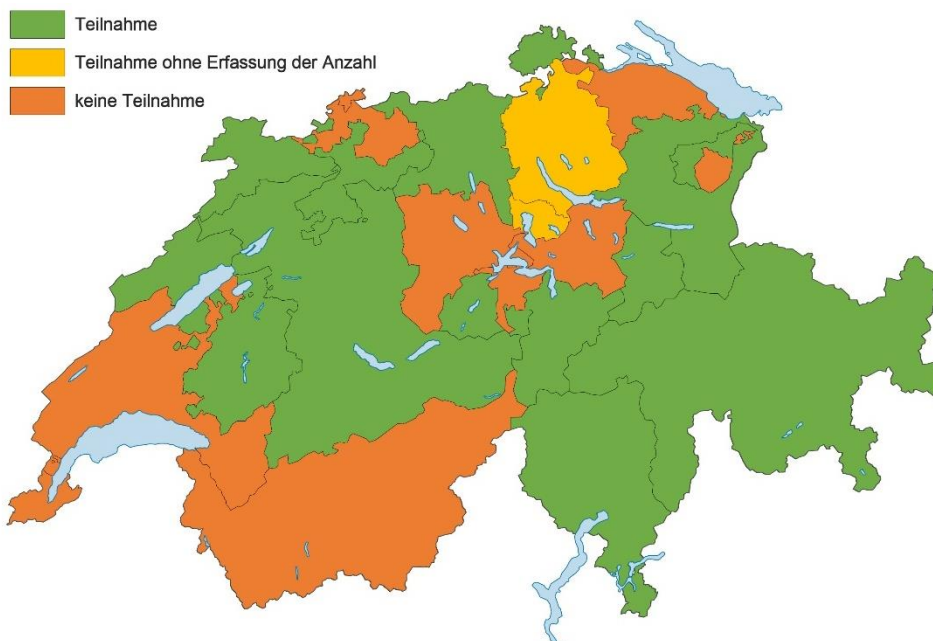


Abbildung 7: Teilnahme der Kantone an Umfrage

3. Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Bestand

3.1 Anzahl Gemeinden mit kommunalen Wohnungen

Im Rahmen der Umfrage wurden diejenigen Wohnungen erhoben, die im Eigentum der politischen Gemeinde sind, inklusive Fonds und Stiftungen im Eigentum der Gemeinde. Nicht betrachtet wurden:

- Wohnungen, die im Baurecht erstellt wurden auf Land im Eigentum der Gemeinde
- Wohnungen im Eigentum von mit der Gemeinde verbundenen Organisationen
- Wohnungen im Eigentum von öffentlichen Pensionskassen
- Wohnungen im Eigentum von «nicht-politischen» Gemeinden (Ortsbürger-, Bürger-, Schul- und Kirchengemeinden, Korporationen, etc.)

1'146 Gemeinden oder rund 80 % der Gemeinden, welche die Umfrage ausgefüllt haben, zählen Wohnungen zu ihrem Eigentum. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede nach Sprachregion. Während rund 80 % der Gemeinden im deutschen Sprachgebiet und über 85 % der Gemeinden im französischen Sprachgebiet Wohnungen besitzen, sind es bei den Gemeinden im italienischen Sprachgebiet lediglich 40 % (Abbildung 8).

Deutliche Unterschiede bei kommunalen Wohnungen nach Sprachregion

Grössere Gemeinden mit 5'000 und mehr Einwohnerinnen und Einwohnern besitzen häufiger Wohnungen als kleinere Gemeinden (Abbildung 9). Demgegenüber scheint es kaum eine Rolle zu spielen, ob eine Gemeinde innerhalb oder ausserhalb des Einflussgebiets von städtischen Kernen liegt (Abbildung 10). Lediglich in den städtischen Kernräumen selber ist der Anteil der Gemeinden mit eigenen Wohnungen etwas höher.

Grössere Gemeinden besitzen häufiger Wohnungen als kleinere

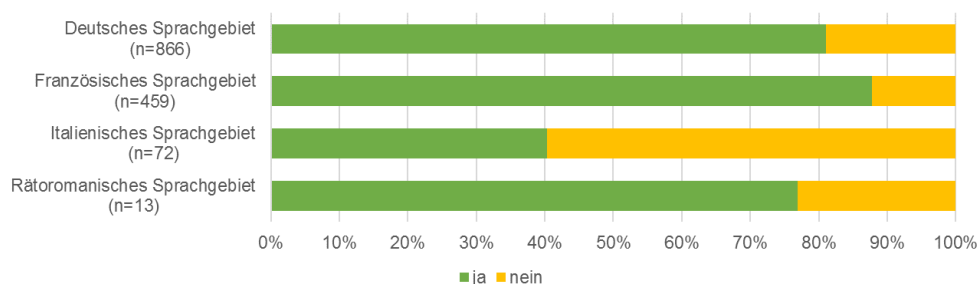


Abbildung 8: Eigentum von Wohnungen nach Sprachgebiet

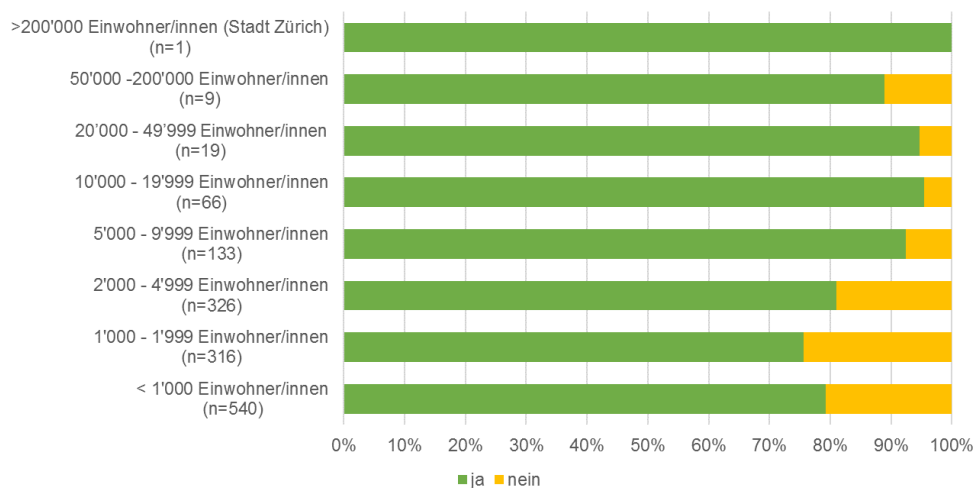


Abbildung 9: Eigentum von Wohnungen nach Einwohnerzahl

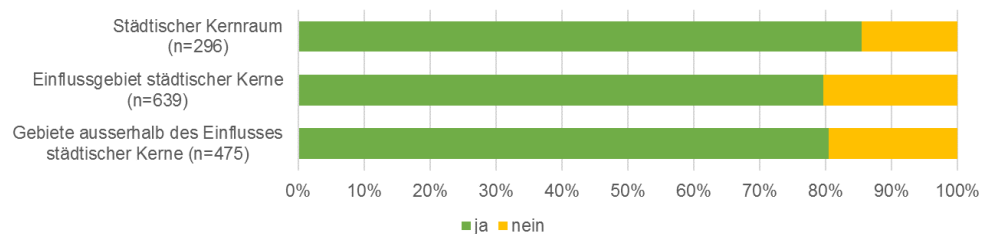


Abbildung 10: Eigentum von Wohnungen nach Raumkategorie

3.2 Anzahl der Wohnungen im Eigentum von Gemeinden

Die Gemeinden, die an der Umfrage teilgenommen haben, besitzen zusammen knapp 45'000 Wohnungen. Das sind rund 1.5 % aller Wohnungen in diesen Gemeinden. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden (Abbildung 11). Knapp ein Drittel dieser Wohnungen oder rund 14'000 Wohnungen sind im Eigentum der Stadt Zürich. Etwas weniger als ein Drittel entfällt auf die übrigen mittleren und grossen Städte mit mehr als 50'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die restlichen 40 % verteilen sich auf die übrigen Gemeinden. So tragen die 540 teilnehmenden Gemeinden mit weniger als 1'000 Einwohnerinnen und Einwohnern noch 5 % zur Gesamtzahl der kommunalen Wohnungen bei.

45'000 kommunale Wohnungen – ein Drittel im Eigentum der Stadt Zürich

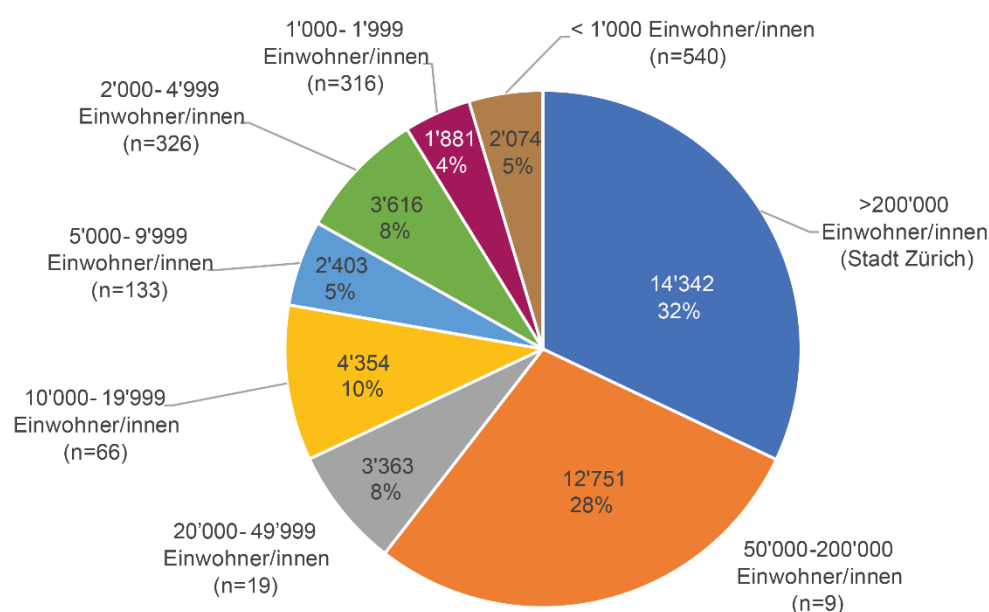


Abbildung 11: Anzahl der kommunalen Wohnungen nach Einwohnerzahl

Abbildung 12 zeigt den Wohnungsbesitz der Gemeinden nach Anzahl der Wohnungen. Die meisten Gemeinden (knapp 600) besitzen 5-49 Wohnungen. Nur gerade 7 Gemeinden besitzen mehr als 500 Wohnungen. Allerdings machen die rund 25'000 Wohnungen in deren Besitz mehr als die Hälfte des gesamten kommunalen Wohnungsbestands aus.

Wenige Gemeinden mit einer hohen Anzahl Wohnungen

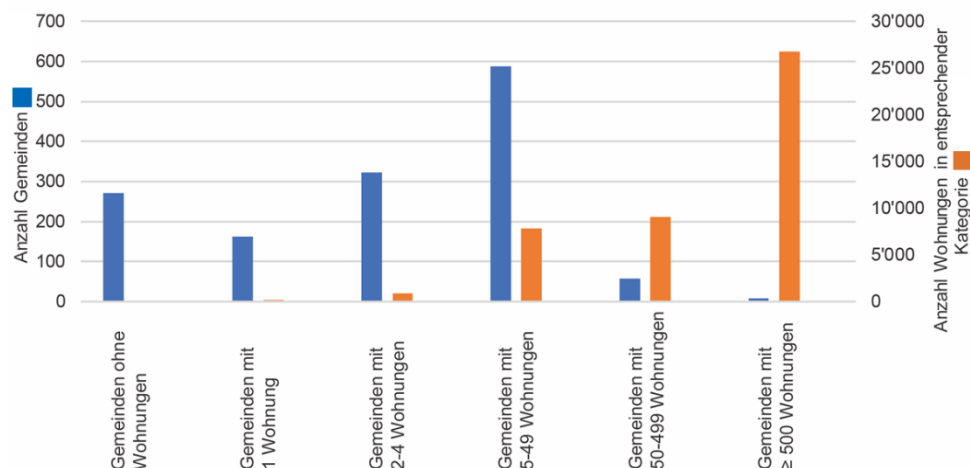


Abbildung 12: Wohnungsbesitz nach Anzahl der Gemeinden und Wohnungszahl

Nicht nur die Zahl der Wohnungen pro Gemeinde unterscheidet sich stark, sondern auch der Anteil der kommunalen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Abbildung 13). Insgesamt ist der Anteil kommunaler Wohnungen am Wohnungsbestand in den städtischen Kernräumen am grössten und in den Gebieten ausserhalb des Einflusses der städtischen Kerne am geringsten. Dieses Resultat ist auch Abbild der besonderen Situation in der Stadt Zürich, in der fast 7 % der Wohnungen im Eigentum der Stadt sind. Insgesamt besitzen grössere Gemeinden auch relativ mehr Wohnungen als kleinere. Bei den kleinen und sehr kleinen Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist wiederum ein höherer relativer Anteil an kommunalen Wohnungen zu verzeichnen. Dies könnte damit zu erklären sein, dass auch kleine Gemeinden häufig über eine Dienstwohnung, z.B. für Hauswarte verfügen. Aber auch innerhalb dieser Gruppen gibt es grosse Unterschiede. So gibt es 20 Gemeinden mit weniger als 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern, die jeweils mehr als 7 % des Wohnungsbestands besitzen.

Grosse Unterschiede beim Anteil der kommunalen Wohnungen

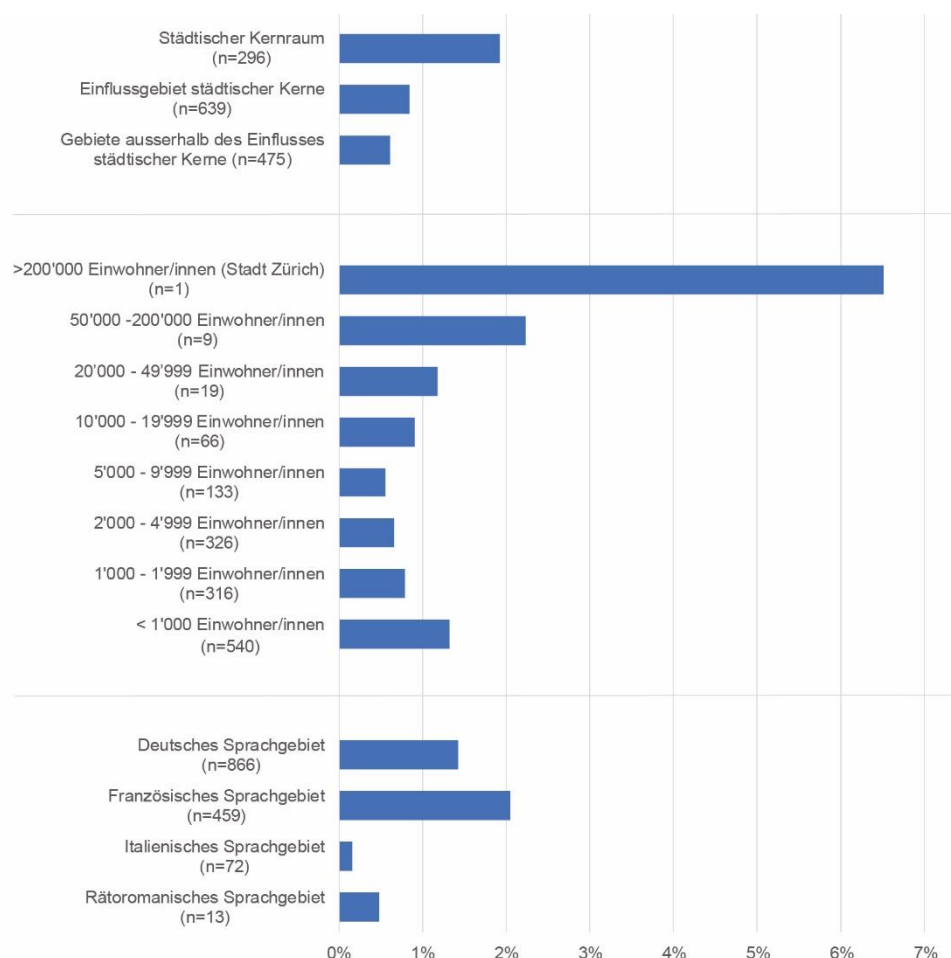


Abbildung 13: Anteil kommunaler Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand pro Gemeinde nach verschiedenen Strukturmerkmalen (Daten Wohnungsbestand: BFS, Gebäude und Wohnungsstatistik 2015)

3.3 Zimmerzahl der Wohnungen

Gemeinden verfügen über unterschiedlich grosse Wohnungen. Im deutschen Sprachgebiet machen die 1-3-Zimmer-Wohnungen fast 70 % des kommunalen Wohnungsbestands aus (Abbildung 14), was wiederum mit der Stadt Zürich als grösster Eigentümerin zusammenhängt, bei der der Anteil an Wohnungen mit 1-3 Zimmer noch höher ist (Abbildung 15). Im Schnitt haben kleinere und ländlichere Gemeinden grössere Wohnungen (Abbildung 16). Im Vergleich mit dem Gesamtwohnungsbestand (Abbildung 17) ist der Anteil der grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern bei den Gemeinden deutlich kleiner. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass Gemeinden in der Regel keine Einfamilienhäuser besitzen.

Kleinere Wohnungen in Städten, grössere in ländlichen Gebieten, insgesamt wenig grosse Wohnungen

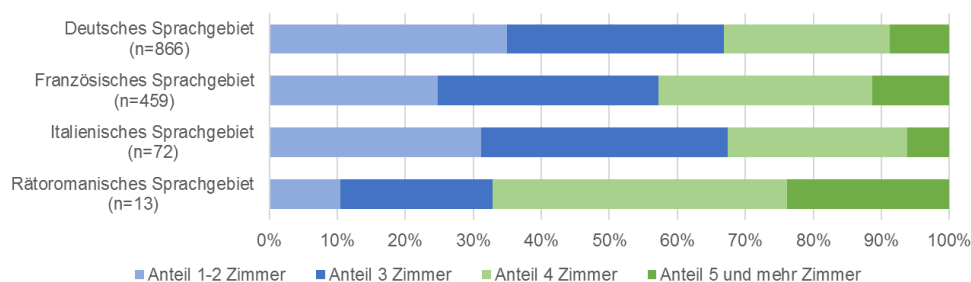


Abbildung 14: Verteilung der Zimmerzahl der kommunalen Wohnungen nach Sprachgebiet

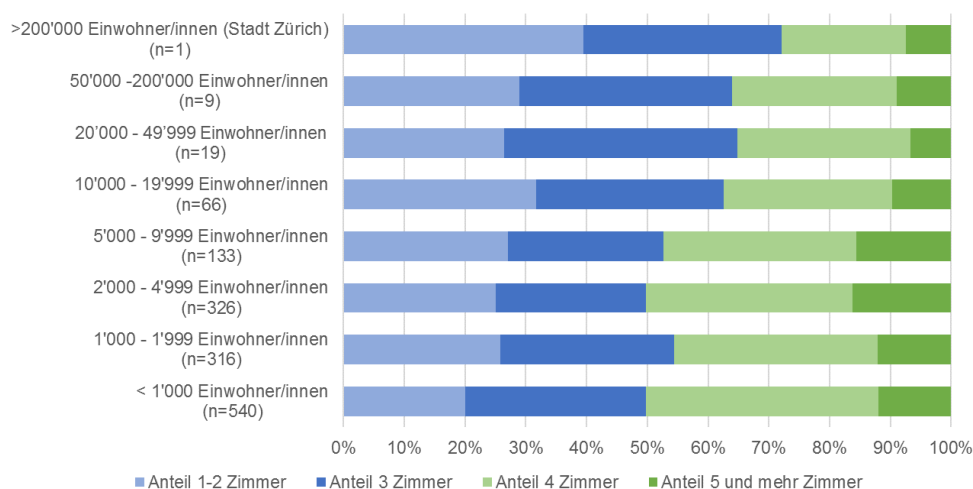


Abbildung 15: Verteilung der Zimmerzahl der kommunalen Wohnungen nach Einwohnerzahl

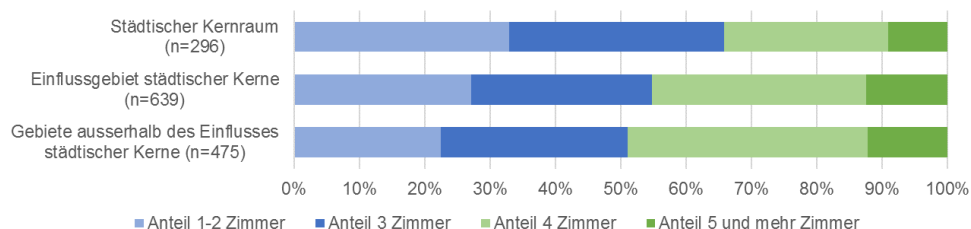


Abbildung 16: Verteilung der Zimmerzahl der kommunalen Wohnungen nach Raumkategorien

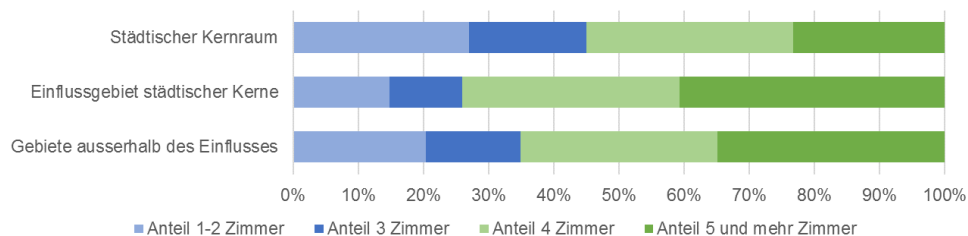


Abbildung 17: Verteilung der Zimmerzahl im Gesamtwohnungsbestand nach Raumkategorien

3.4 Leerstand

In der Umfrage wurde auch der Leerstand in den kommunalen Wohnungen abgefragt. Total wurden 1.6 % der kommunalen Wohnungen als leerstehend angegeben. Dies scheint verglichen mit der Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik für den gesamten Wohnungsmarkt (2017: 1.47 %) eher hoch. Allerdings kann diese Zahl nicht direkt verglichen werden. Mehrere Gemeinden haben angegeben, dass Wohnungen leer stehen, weil sie aktuell saniert werden. Zudem ist denkbar, dass gewisse Städte und Gemeinden manche Wohnungen bewusst leer halten, um Menschen in Not schnell unterstützen zu können (Notwohnungen).

1.6 % der kommunalen Wohnungen stehen leer

Die geringsten Leerstände bei den kommunalen Wohnungen weisen die städtischen Kernräume auf (1.3 %), die höchsten die Gebiete ausserhalb des Einflusses städtischer Kernräume (4.1 %). Während die Stadt Zürich keine Wohnungen als leerstehend gemeldet hat, haben die Gemeinden mit 1'000-1'999 Einwohnerinnen und Einwohnern total 80 ihrer Wohnungen oder 4.3 % des kommunalen Wohnungsbestands als leerstehend bezeichnet.

Geringste Leerstände in Städten

4. Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Veränderungen

4.1 Veränderung seit 2000

Von 1990 bis 2000 hat der Anteil der Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand abgenommen (siehe Kapitel 1). In der Umfrage wurden die Gemeinden zur Entwicklung ihres Wohnungsbestands seit 2000 befragt. Insgesamt hat sich der kommunale Wohnungsbestand in 60 % der Gemeinden, die überhaupt Wohnungen besitzen, nicht verändert. In knapp einem Viertel der Gemeinden hat die Anzahl der Wohnungen zugenommen. 12 % der Gemeinden besitzen heute weniger Wohnungen als 2000.

Wenig Veränderungen in Mehrheit der Gemeinden

Dabei zeigen sich gewisse sprachregionale Unterschiede: So ist der kommunale Wohnungsbestand in 17 % der deutschsprachigen aber nur 7 % der französischsprachigen Gemeinden gesunken (Abbildung 18). Umgekehrt ist der Bestand in 30 % der französischsprachigen Gemeinden, aber nur 22 % der deutschsprachigen Gemeinden gestiegen.

Zunahmen vor allem in französischsprachigen Gemeinden

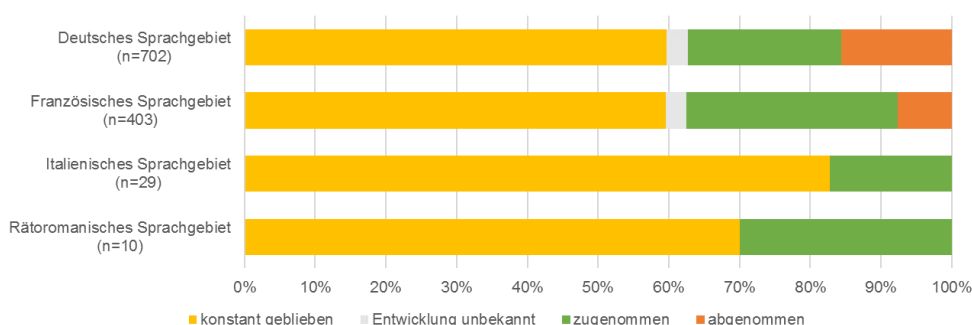


Abbildung 18: Veränderung am kommunalen Wohnungsbestand seit 2000 nach Sprachgebieten

Anpassungen an ihrem Wohnungsbestand, nach oben oder nach unten, haben vor allem urbanere Gemeinden vorgenommen (Abbildung 19). So haben die Hälfte der Gemeinden im städtischen Kernraum angegeben, dass sich die Zahl der Wohnungen verändert hat, in deren Einflussgebiet waren es noch 35 % der Gemeinden, in Gebieten ausserhalb nur noch 31 %. Deutliche Unterschiede zeigen sich auch bei der Betrachtung nach Einwohnerzahl (Abbildung 20): Je geringer die Einwohnerzahl einer Gemeinde ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich am Wohnungsbestand etwas verändert hat. Auffällig ist auch, dass bei 30 % der Kleinstädte mit 10'000 bis 19'999 Einwohnerinnen und Einwohnern die Wohnungszahl abgenommen hat.

Anpassungen vor allem bei Gemeinden im städtischen Raum

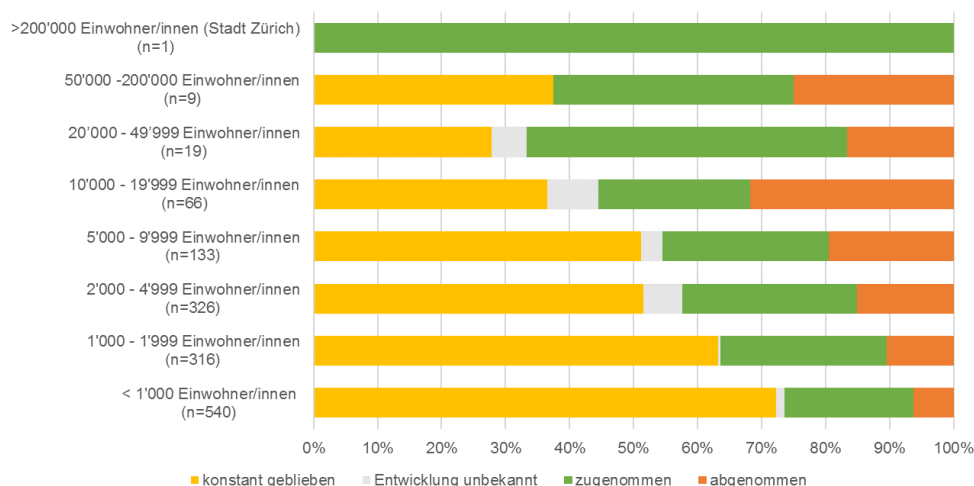


Abbildung 19: Veränderung am kommunalen Wohnungsbestand seit 2000 nach Einwohnerzahl

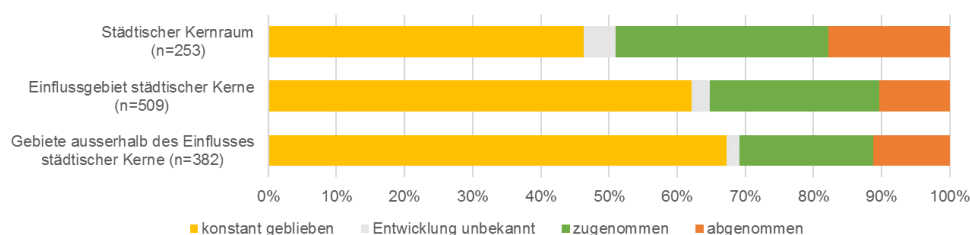


Abbildung 20: Veränderung am kommunalen Wohnungsbestand seit 2000 nach Raumkategorie

280 Gemeinden haben angegeben, dass die Anzahl der Wohnungen im Eigentum der Gemeinde seit 2000 gestiegen ist. Die Gründe für die Zunahme des Wohnungsbestands im Eigentum der Gemeinden sind unterschiedlich: 119 dieser Gemeinden haben Wohnungen gekauft oder gebaut, um Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe zu schaffen. 17 Gemeinden wollten generell mehr Einfluss im Wohnungsmarkt erhalten. 142 Gemeinden haben andere respektive weitere Gründe angegeben, z.B. Umnutzungen, Neubauten von Verwaltungsgebäuden mit Angestelltenwohnungen oder den Kauf von Liegenschaften in Ortszentren aus strategischen Gründen. Teilweise sind die Wohnungen aber auch zufällig in die Hand der Gemeinde gelangt (z.B. Heimfall, Erbe, Fusionen).

Gründe für Zunahme: Schaffung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen, Umnutzungen, Zufälle

Bei den 141 Gemeinden, die eine Abnahme der kommunalen Wohnungen verzeichnet haben, zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild. 49 Gemeinden haben die Wohnungen aus finanziellen Gründen verkauft, 33 sahen keinen Bedarf für eigene Wohnungen. Bei 72 Gemeinden waren weitere Gründe ausschlaggebend, z.B. die Umnutzung für andere Zwecke (Schulraum oder Büros), Abbrüche oder die Auslagerung von bestimmten Aufgaben (Alterswohnungen/ Pflegewohnungen) an andere Organisation.

Gründe für Abnahme: finanzielle Gründe, mangelnder Bedarf, Umnutzung für andere Zwecke

4.2 Künftige Entwicklung des Wohnungsbestands

Die Gemeinden wurden auch nach ihren Absichten zum künftigen Umgang mit ihren Wohnungen befragt. Die Mehrzahl der Gemeinden (65 %) plant keine Anpassungen an ihrem Wohnungsbestand. Bei ca. 20 % der Gemeinden ist die künftige Entwicklung unbekannt. Mehr als 10 Gemeinden geben an, dass sie im Moment eine Strategie für den Umgang mit ihren Wohnliegenschaften erarbeiten. 11 % der Gemeinden möchten künftig Wohnungen erstellen oder erwerben. Mehrfach wurde bei der Beantwortung auch auf aktuelle Wohnbauprojekte hingewiesen. Dagegen gibt es nur 56 Gemeinden, die planen, künftig Wohnungen zu verkaufen.

Die meisten Gemeinden planen keine Anpassungen

Beim Ausblick zeigt sich insgesamt ein ähnliches Bild wie beim Rückblick: Anpassungen an ihrem Wohnungsbestand planen vor allem Gemeinden im städtischen Kernaum (Abbildung 23), einen Ausbau sehen vor allem die französischsprachigen Gemeinden vor (Abbildung 21). Und es gibt einen sichtbaren Zusammenhang zwischen Einwohnerzahl und Aktivitäten (Abbildung 22): Je grösser die Gemeinde, umso eher plant sie einen Ausbau des kommunalen Wohnungsbestands.

Grössere Gemeinden wollen Wohnungsbestand ausbauen

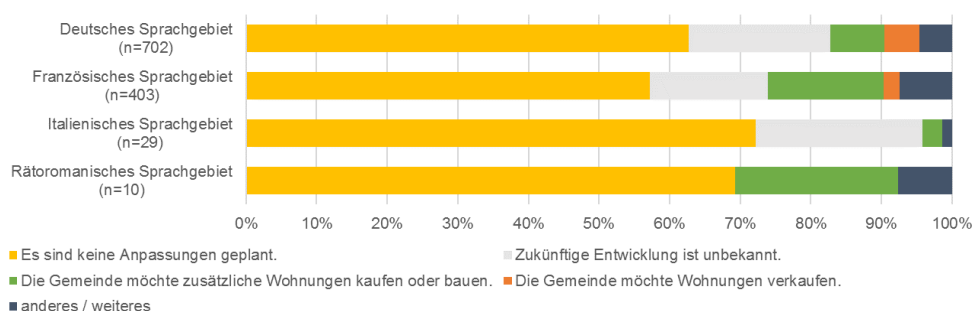


Abbildung 21: Geplante Anpassungen am Wohnungsbestand nach Sprachgebieten

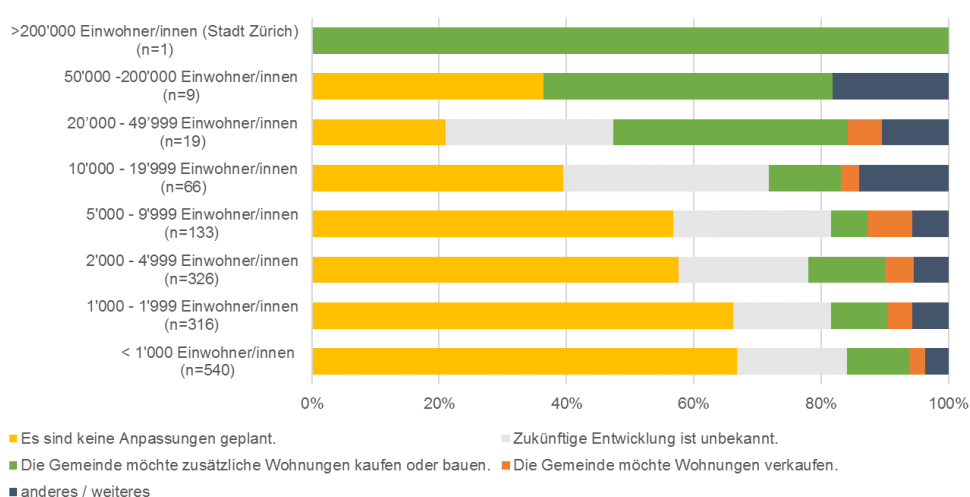


Abbildung 22: Geplante Anpassungen am Wohnungsbestand nach Einwohnerzahl

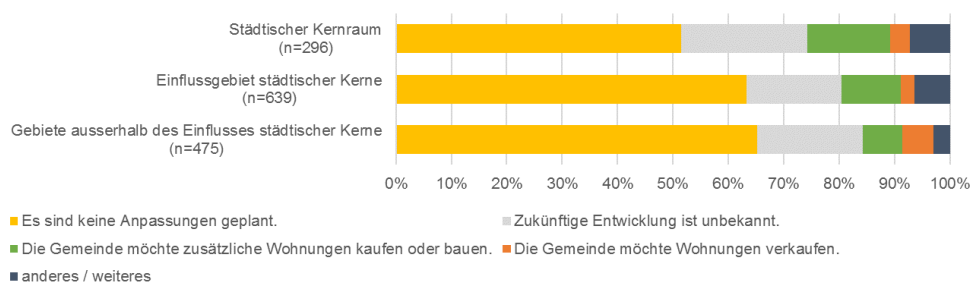


Abbildung 23: Geplante Anpassungen am Wohnungsbestand nach Raumkategorie

Verschiedene Gründe bewegen die Gemeinden dazu, künftig zusätzliche Wohnungen erstellen oder kaufen zu wollen. Am meisten genannt wird das Anliegen, Wohnraum für ältere Personen zu schaffen. Fast gleich häufig ist das Ziel, Wohnraum für junge Personen und Familien zu schaffen, um das Gemeindeleben zu erhalten. Vielfach sind es aber auch schlicht Gelegenheiten, die Gemeinden sehen, z.B. durch die Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden oder durch die Überbauung von Grundstücken, die ihnen bereits gehören. Die generelle Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird ebenfalls mehrfach als Ziel genannt. Mehrere Gemeinden sehen kommunale Wohnungen aber auch als Möglichkeit, ihr Kapital zu investieren und eine gewisse Rendite zu erwirtschaften. Wohnraum für besondere Bedürfnisse respektive eine enge Zielgruppe (Mobilitätseingeschränkte, Asylsuchende, Dienstwohnungen) zu schaffen, ist ein weiteres Ziel, das verschiedentlich genannt wurde.

Motivation für Ausbau bei kommunalen Wohnungen sehr unterschiedlich

Bei den Gemeinden, die künftig Wohnungen verkaufen wollen, werden hauptsächlich drei Gründe genannt: Erstens sind es finanzielle Motive – die Gemeinde will mit einem Verkauf von Wohnungen Liquidität generieren. Zweitens erachten es manche Gemeinden nicht als kommunale Aufgabe, Wohnungen zu halten und zu vermieten. Drittens wollen Gemeinden den organisatorischen Vermietungs- und Verwaltungsaufwand reduzieren.

Verkauf aus finanziellen und politischen Gründen geplant

4.3 Weitere Aktivitäten der Wohnpolitik

Alle Gemeinden wurden zudem befragt, ob sie in weiteren Bereichen der Wohnpolitik aktiv sind (Abbildung 24). Für knapp die Hälfte der Gemeinden ist dies nicht der Fall. Knapp ein Viertel der Gemeinden betreibt eine aktive Bodenpolitik, betätigt sich also strategisch im Bodenmarkt als Käuferin und Verkäuferin. Insbesondere bei Gemeinden, die einen weiteren Ausbau ihrer kommunalen Wohnungsbestände planen, ist dies nachvollziehbar: Eine Gemeinde braucht zuerst Land, auf dem sie neue Wohnungen erstellen kann. Dies haben denn auch knapp 90 Gemeinden explizit erwähnt. Ein gutes Zehntel der Gemeinden unterstützt zudem gemeinnützige Bauträger, vor allem mit der Abgabe von Land, aber auch mit finanziellen Mitteln. Nur gerade 5 % der Gemeinden machen über raumplanerische Instrumente Vorgaben zu preisgünstigem Wohnraum.

Knapp ein Viertel der Gemeinden betreibt aktive Bodenpolitik, jede Zehnte arbeitet mit gemeinnützigen Bauträgern zusammen

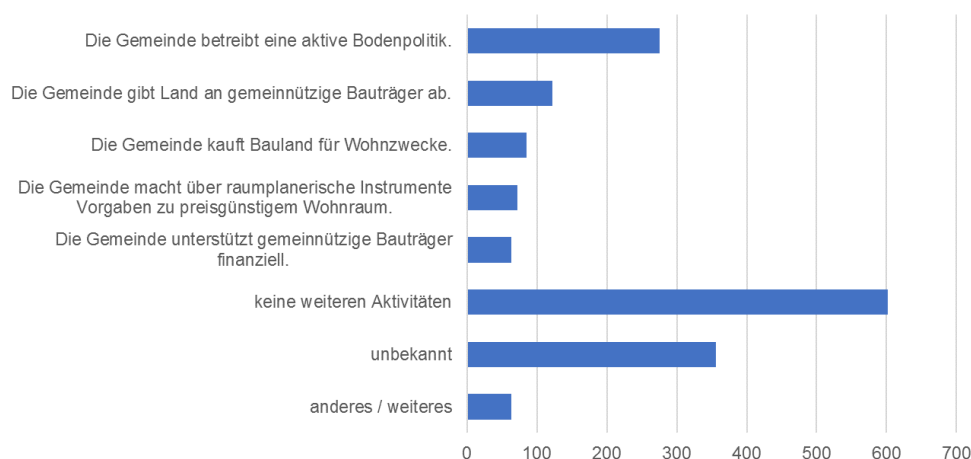


Abbildung 24: Weitere wohnpolitische Aktivitäten der Gemeinden (Anzahl der Nennungen)

5. Wohnungen im Eigentum von Gemeinden: Vermietungspraxis

5.1 Begriffe

Mit der Umfrage wurde auch untersucht, welchem Zweck die Wohnungen der Gemeinde dienen, an wen und zu welchen Bedingungen sie diese vermieten. In Bezug auf die Vermietungspraxis werden im Folgenden zwei Begriffe unterschieden:

- **Zweckbindung:** Wohnungen mit Zweckbindung stehen nur für eine klar definierte Zielgruppe offen, z.B. Ältere (Alterswohnungen), Sozialhilfebezüger, Asylsuchende, Gemeindeangestellte oder Studenten.
- **Vergabekriterien:** Einige Gemeinden wenden Kriterien bei der Vergabe ihrer Wohnungen an: Z.B. müssen mancherorts Mieter bereits in der Gemeinde wohnen, die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung muss in einem bestimmten Verhältnis zur Zahl der Zimmer stehen (Mindestbelegung) oder es werden nur Mieter bis zu einem maximalen Einkommen berücksichtigt. Diese Vergabekriterien werden zum Zeitpunkt der Vermietung angewandt.

Für die Befragung wurde das Wohnungsportfolio der Gemeinden in drei Kategorien gegliedert (Abbildung 25):

1. Wohnungen mit Zweckbindung
2. Wohnungen ohne Zweckbindung, aber mit Vergabekriterien
3. Wohnungen ohne Zweckbindung und ohne Vergabekriterien

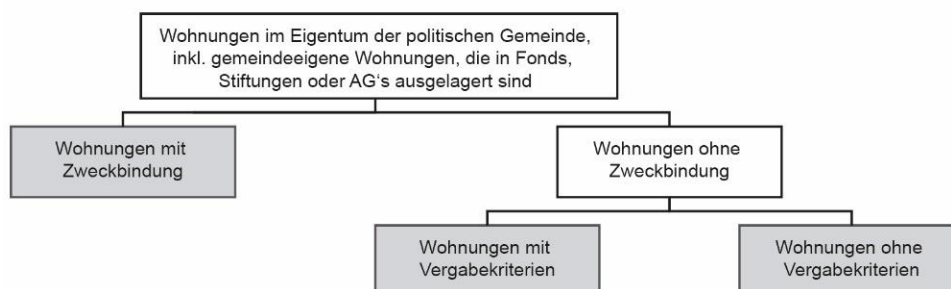


Abbildung 25: Vermietungskategorien (Abbildung aus Umfrage)

5.2 Anzahl Wohnungen nach Vermietungskategorien

Bei 27 % der Gemeinden mit eigenen Wohnungen ist ein Teil der Wohnungen für einen ganz bestimmten Zweck bestimmt, z.B. für Gemeindeangestellte oder ältere Menschen (Abbildung 26). 44 % der Gemeinden besitzen nur Wohnungen ohne Zweckbindung und ohne Vergabekriterien. Nur rund 14 % der Gemeinden mit Wohnungen haben für einen Teil der Wohnungen Kriterien, die sie bei der Vergabe anwenden. Rund 20 % der Gemeinden konnten ihre Wohnungen keiner der drei Vermietungskategorien zuordnen.

Vergabekriterien
nur bei einer Min-
derheit der Ge-
meinden

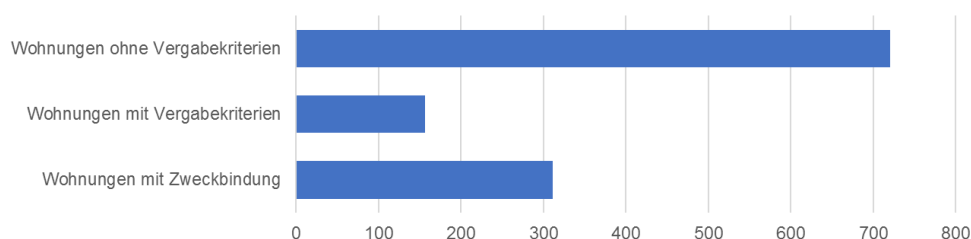


Abbildung 26: Anzahl Gemeinden, welche Wohnungen in entsprechender Vermietungskategorie besitzen

Von den knapp 45'000 im Rahmen der Umfrage erhobenen kommunalen Wohnungen weist ein knapper Fünftel eine Zweckbindung auf (Abbildung 27). Mehr als die Hälfte der Wohnungen weist zwar keine Zweckbindung auf, die Gemeinde hat aber Kriterien, nach welchen sie die Wohnungen vergibt – dies obwohl nur 14 % der Gemeinden solche Wohnungen besitzen. Dies erklärt sich damit, dass insbesondere die Gemeinden mit vielen eigenen Wohnungen Vergabekriterien kennen (Abbildung 28). In den Portfolios der Gemeinden mit über 500 eigenen Wohnungen weisen über 70 % der Wohnungen Vergabekriterien auf. Dagegen existieren bei Gemeinden mit wenigen Wohnungen nur in den seltensten Fällen Vergabekriterien. Für ein gutes Fünftel der kommunalen Wohnungen existieren weder eine enge Zielgruppe noch Vergabekriterien.

Ein Fünftel der kommunalen Wohnungen mit Zweckbindung, weitere 50 % mit Vergabekriterien

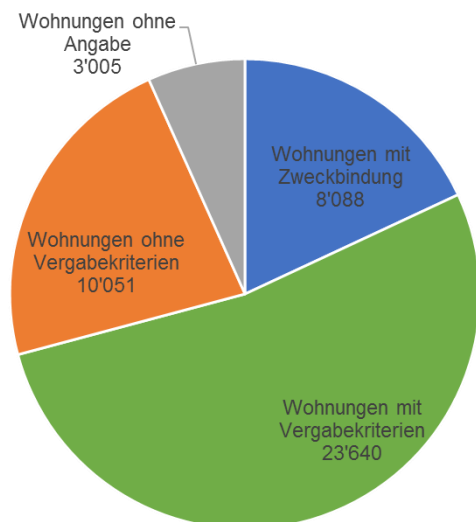


Abbildung 27: Wohnungen nach Vermietungskategorie

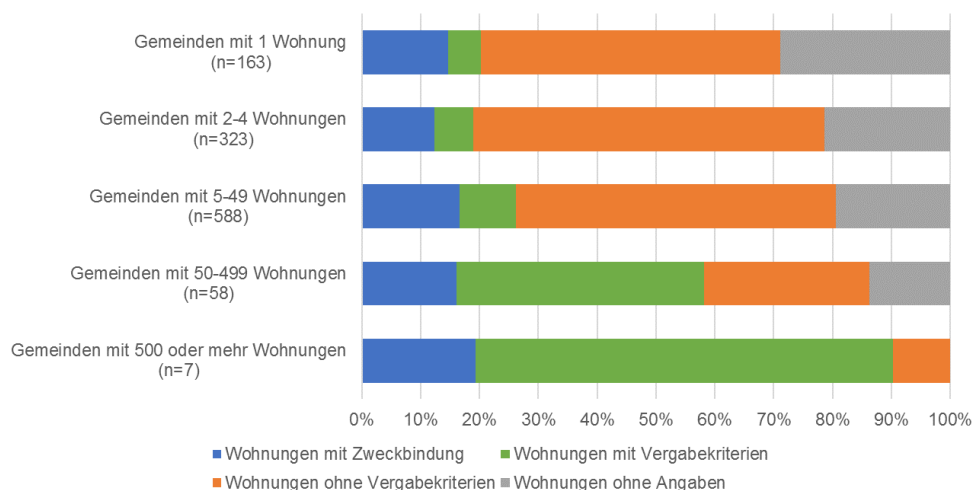


Abbildung 28: Anteil der Wohnungen nach Vermietungskategorie, Auswertung nach Anzahl kommunaler Wohnungen

5.3 Wohnungen mit Zweckbindung

Für wen sind die Wohnungen mit Zweckbindung bestimmt? Die Zielgruppen sind bei den gut 300 Gemeinden mit solchen Wohnungen unterschiedlich. Häufig sind Wohnungen für Gemeindeangestellte vorgesehen. Von jeder dritten Gemeinde als Zielgruppe genannt wurden Asylsuchende und ältere Menschen. Rund 60 Gemeinden besitzen Wohnungen, die sie nur an Sozialhilfebezüger vermieten, weitere 30 Gemeinden haben Notwohnungen. Einige Gemeinden haben auch Wohnungen, die sie nur an Familien, Jugendliche oder Künstler vermieten. Dass die Zielgruppe «ältere Personen» nur rund 90-mal genannt wird, könnte damit zusammenhängen, dass häufig eigene Trägerschaften für Alters- und Pflegewohnungen bestehen. Diese werden zwar von den Gemeinden unterstützt, die entsprechenden Wohnungen gehören aber nicht der Gemeinde.

Wohnungen vor allem für Gemeindeangestellte, Asylsuchende und ältere Menschen bestimmt

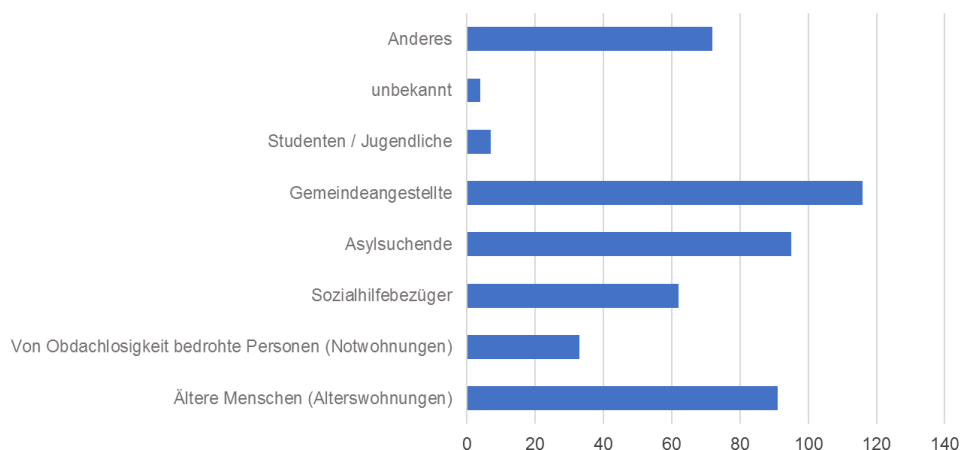


Abbildung 29: Zielgruppen der Wohnungen mit Zweckbindung (Anzahl der Nennungen)

5.4 Wohnungen mit Vergabekriterien

156 Gemeinden besitzen Wohnungen, für die sie Vergabekriterien anwenden. 53 % dieser Gemeinden setzen für die Vermietung einer solchen Wohnung voraus, dass die Mieter den Wohnsitz oder ihren Arbeitsort bereits innerhalb der Gemeinde haben. Nur 36 % der Gemeinden wenden bei ihren Wohnungen mit Vergabekriterien Vorgaben zur minimalen Belegung an. Ein Drittel der Gemeinden vermietet ihre Wohnungen nur an Haushalte mit einem maximalen Einkommen respektive Vermögen. 42 % der Gemeinden haben weitere Vergabekriterien: Einige Gemeinden vermieten z.B. ihre Wohnungen nur oder in erster Linie an Familien, Junge, Saisonarbeiter oder Alleinerziehende.

Vergabekriterien:
Wohnsitz, Minimalbelegung, Einkommen

Die Übergänge zu den Wohnungen mit Zweckbestimmungen sind teilweise fließend. In gewissen Gemeinden gibt es z.B. Wohnungen, die in erster Linie für ältere Personen vorgesehen sind. Wenn keine Bewerbungen von älteren Personen eingehen, werden aber auch andere Haushalte berücksichtigt. Manche Gemeinden verwenden eine Art «Prioritätenliste von Kriterien» wonach sie die Wohnungen vermieten. Selbstverständlich werden bei der Vermietung auch Kriterien angewandt, die im Mietmarkt generell üblich sind. So wird z.B. die Zahlungsfähigkeit der Mieter oder das Vorliegen von Betreibungen geprüft.

Fließende Übergänge zu Zweckbindung

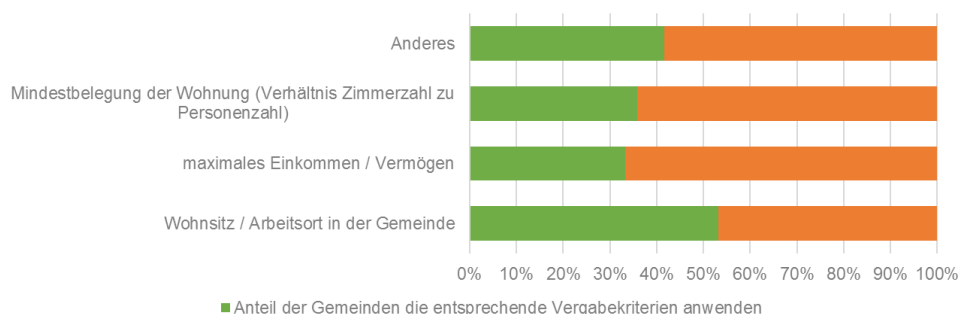


Abbildung 30: Angewandte Vergabekriterien

Bei der Frage nach der Rechtsgrundlage dieser Vergabekriterien zeigen sich deutliche Unterschiede, abhängig von der Grösse des Wohnungsportfolios (Abbildung 31): Insgesamt haben 37 % der Gemeinden die Vergabekriterien in einer rechtlichen Grundlage verankert, beispielsweise in einem Behördenbeschluss, einem Reglement oder einer Verordnung. Während Gemeinden mit mehr als 50 Wohnungen mit Vergabekriterien die Kriterien häufig in einer Rechtsgrundlage festhalten, haben Gemeinden mit kleineren Wohnungsportfolios häufig keine entsprechende Rechtsgrundlage. Die Vergabekriterien entsprechen in diesen Gemeinden vor allem einer gelebten Praxis, die Umsetzung hängt damit immer auch von den verantwortlichen Personen ab.

Nur in 37 % der Gemeinden sind Vergabekriterien in einer Rechtsgrundlage verankert

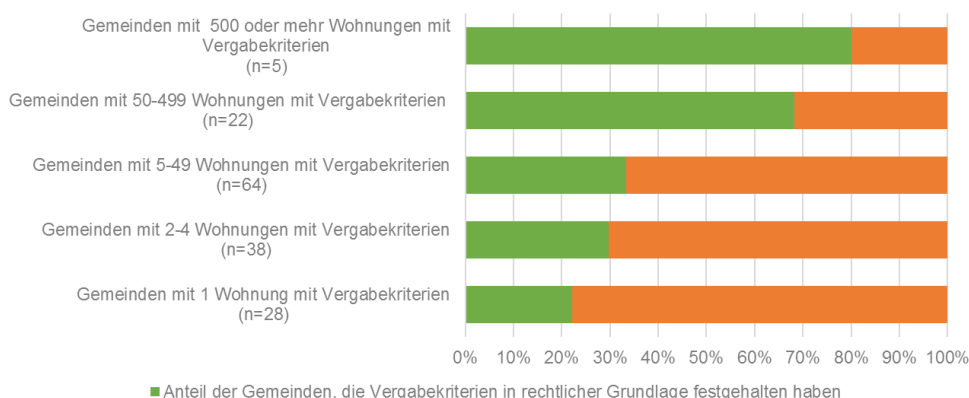


Abbildung 31: Verankerung der Vergabekriterien in Rechtsgrundlage, Auswertung nach Anzahl der kommunalen Wohnungen mit Vergabekriterien

Rund die Hälfte der Gemeinden, die Wohnungen mit Vergabekriterien besitzen, wenden zusätzlich Vermietungsvorschriften an. Sie schreiben also vor, dass gewisse Bedingungen während der gesamten Mietdauer erfüllt werden müssen. Wenn diese Vermietungsvorschriften nicht mehr erfüllt sind, wird der Mietvertrag (nach einer gewissen Frist) gekündigt. Neben einer minimalen Belegung der Wohnungen (z.B. Verhältnis Anzahl Bewohnende zu Zimmerzahl) wenden gewisse Gemeinden auch Vorschriften zu maximalen Einkommen und Vermögen an.

Vermietungsvorschriften nur in der Hälfte der Gemeinden

5.5 Mieten

Die Gemeinden wurden befragt, wie hoch die Mieten bei ihren Wohnungen angesetzt sind. Die Mehrzahl der Gemeinden schätzt, dass die Mieten ihrer Wohnungen leicht oder deutlich tiefer sind als die marktüblichen Mieten (Abbildung 32). Während bei den Wohnungen mit Zweckbindung 12 % der Gemeinden schätzen, dass die Mieten deutlich tiefer sind, ist dies nur bei 3 % der Gemeinden mit Wohnungen ohne Zweckbindung und Vergabekriterien der Fall. Bei diesen Wohnungen schätzen 46 % der Gemeinden, dass die Mieten ungefähr gleich sind wie die marktüblichen Mieten.

Günstige Mieten vor allem bei Wohnungen mit Vergabekriterien oder Zweckbindung

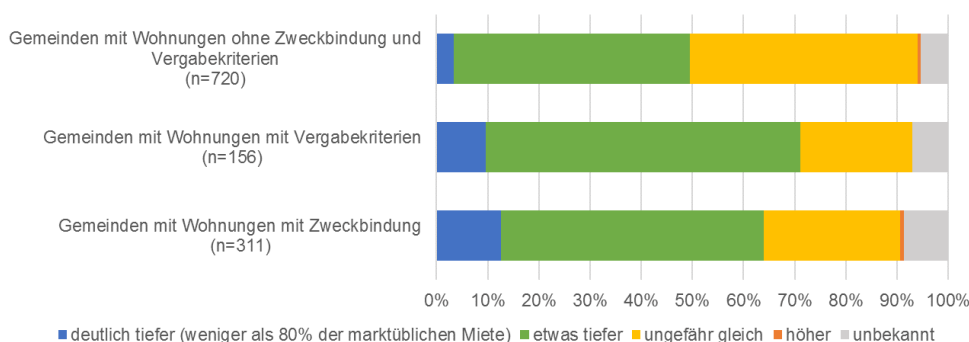


Abbildung 32: Höhe der Mieten der kommunalen Wohnungen im Vergleich zu marktüblichen Mieten

6. Wohnungen im Eigentum von Kantonen

6.1 Bestand

Im Rahmen der Umfrage bei den Kantonen wurden diejenigen Wohnungen erhoben, die im Eigentum der Kantone sind. Einbezogen wurden auch Wohnungen von kantonalen Fonds oder rechtlich selbstständigen Organisationen im Alleineigentum des Kantons. Nicht erfragt wurden Wohnungen von öffentlichen / kantonalen Pensionskassen sowie Wohnungen von Bauträgern, die Land im Baurecht vom Kanton nutzen.

Wohnungen im Eigentums des Kantons samt Spezialfonds

Total haben die teilnehmenden Kantone 799 Wohnungen in ihrem Eigentum gemeldet (Abbildung 33). 35 % davon sind im Verwaltungsvermögen, 41 % im Finanzvermögen der Kantone. Einige wenige Wohnungen sind in separaten Fonds oder im Eigentum von rechtlich selbstständigen Organisationen. Der Rest der Wohnungen konnte keiner der Kategorien zugeordnet werden.

799 Wohnungen im Eigentum der teilnehmenden Kantone

Mit 133 Wohnungen im Eigentum ist der Kanton Appenzell-Ausserrhoden der absolut grösste Eigentümer unter den Kantonen, die an der Umfrage teilgenommen haben. Appenzell-Ausserrhoden besitzt knapp 0.5 % aller Wohnungen im Kanton und ist damit auch relativ der grösste Eigentümer. Daneben fällt Glarus mit 95 Wohnungen (0.4 % des Gesamtbestands) auf. Der Rest der teilnehmenden Kantone besitzt jeweils nur marginale Anteile (weniger als 0.2 %) am Gesamtwohnungsbestand.

Appenzell-Ausserrhoden grösster Eigentümer

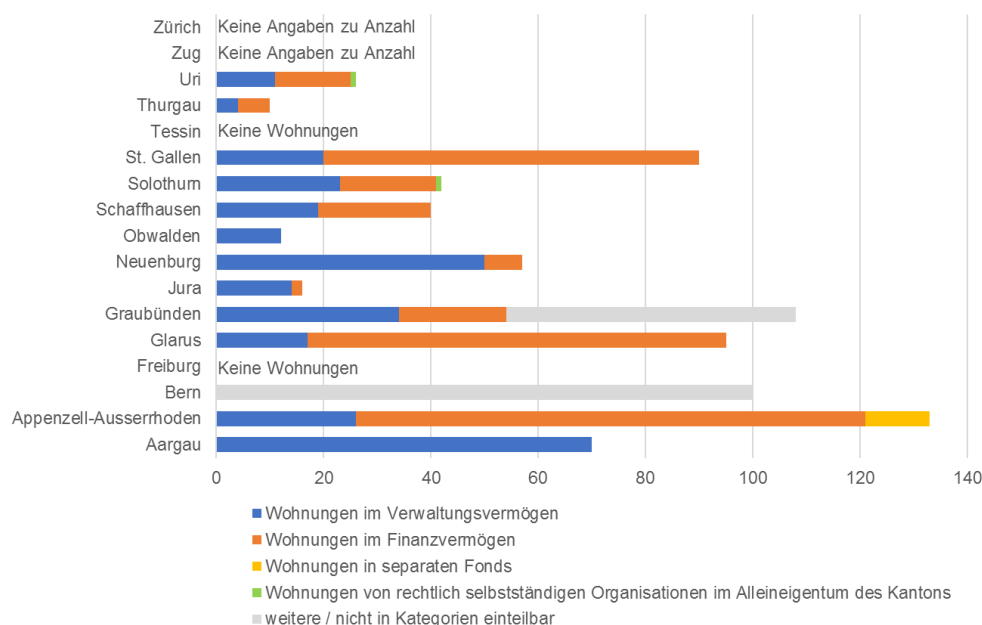


Abbildung 33: Anzahl Wohnungen im Eigentum der Kantone nach Vermögenskategorien (nur teilnehmende Kantone)

Welchem Zweck dienen diese kantonalen Wohnungen? Die Wohnungen im Verwaltungsvermögen sind zumeist für Kantonsangestellte oder Asylsuchende bestimmt oder befinden sich in Liegenschaften, die für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben dienen (Tabelle 1). Darunter befinden sich aber auch Wohnungen in Denkmalschutzobjekten. Einige Kantone halten Anlageliegenschaften im Finanzvermögen. Sowohl im Finanz- als auch im Verwaltungsvermögen befinden sich Wohnungen, die erworben wurden, um Infrastrukturprojekte wie Strassen zu erstellen.

Wohnungen für Kantonsangestellte, Asylsuchende oder weitere öffentliche Aufgaben

Kt.	Verwaltungsvermögen	Finanzvermögen	Separate Fonds
AG	Wohnungen vorwiegend für Kantonsangestellte	-	-
AR	Wohnungen in Liegenschaften für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben	Zumeist Erwerb für Strassenbauprojekte	Alphütten / Stiftungen
GL	Wohnungen für Hauswart Wohnungen für Asylsuchende	Wohnungen für Mitarbeitende Kantonsspital	-
GR	Wohnungen in Liegenschaften für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben auch Einfamilienhäuser auf Grundstücken im Verwaltungsvermögen für keine besondere soziale Gruppe	Anlageliegenschaften	-
JU	Wohnungen für Kantonsangestellte Wohnungen für Asylsuchende Liegenschaften, die für die Erstellung von Infrastrukturen erworben wurden Wohnungen in Denkmalschutzobjekten	Anlageliegenschaften	-
NE	Wohnungen für Kantonsangestellte / Hauswarte Wohnungen in Liegenschaften für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben Wohnungen in Einzelgebäuden	Wohnungen in Einzelgebäuden	-
OW	Anlageliegenschaften	-	-
SH	Wohnungen für Hauswarte und Reinigungskräfte Wohnungen in Denkmalschutzobjekten	Anlageliegenschaften	-
SO	Liegenschaften, die für die Erstellung von Infrastrukturen erworben wurden Ehemalige Dienstwohnungen	Vermögenswerte als z.B. Tauschobjekte Teilweise für Immobilienentwicklungen vorgesehen	-
SG	Kantonsangestellte	Zwischennutzungen Anlageliegenschaften	-
UR	Wohnungen unter anderem für Familien und für jüngere und ältere Einzelpersonen	Wohnungen für Familien und auch für jüngere und ältere Einzelpersonen	-

Tabelle 1: Zweck der Wohnungen im Eigentum der Kantone

6.2 Entwicklung

Die Wohnungsbestände im Eigentum der Kantone haben seit 2000 in fünf Kantonen abgenommen, in fünf Kantonen zugenommen und sind in vier Kantonen konstant geblieben (Tabelle 2). Die Gründe für die Veränderungen sind je nach Kanton unterschiedlich. Verschiedene Kantone (AG, BE, SO, UR) haben Liegenschaften und Dienstwohnungen veräussert, für die sie betrieblich keinen Bedarf mehr hatten. Bei den Zunahmen haben die Kantone folgende Gründe genannt: Strategische Zukäufe, ein konkreter Bedarf für Asylunterkünfte, der Erwerb für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen sowie der Kauf eines Landwirtschaftsbetriebs mit Wohnungen.

Die meisten Kantone gehen davon aus, dass ihre Wohnungsbestände in den nächsten Jahren konstant bleiben oder eher abnehmen. Der Kanton Freiburg ist der einzige Kanton, der aktuell prüft, sein Wohnungsportfolio auszubauen. Dieser besitzt heute keine Wohnungen, will aber allenfalls solche für soziale Zwecke erwerben.

Keine einheitliche Tendenz bei Entwicklung in jüngerer Vergangenheit

Abnahme der kantonalen Wohnungsbestände erwartet

Kt.	Entwicklung seit 2000	Erwartete Entwicklung in 5-10 Jahren
AG	abgenommen	eher abnehmen
AR	konstant geblieben	eher abnehmen
BE	abgenommen	eher abnehmen
FR	keine Angabe	eher zunehmen
GL	zugenommen	in etwa konstant
GR	abgenommen	eher abnehmen
JU	zugenommen	eher abnehmen
NE	konstant geblieben	in etwa konstant
OW	konstant geblieben	in etwa konstant
SH	konstant geblieben	in etwa konstant
SO	abgenommen	eher abnehmen
SG	zugenommen	in etwa konstant
TI	keine Angabe	unbekannt
UR	abgenommen	unbekannt
ZG	zugenommen	eher abnehmen
ZH	zugenommen	in etwa konstant

Tabelle 2: Entwicklung der kantonalen Wohnungsbestände seit 2000 und erwartete Entwicklung in 5-10 Jahren

7. Erkenntnisse und Einschätzungen

Die Thematik von kommunalen Wohnungen interessiert viele Städte und Gemeinden. Dies zeigt sich auch daran, dass 63 % aller Schweizer Gemeinden an der Umfrage teilgenommen haben. Alle grösseren Städte, aber auch viele kleine Gemeinden aus allen Landesteilen haben mitgewirkt.

Interesse an Thematik

Die Umfrage zeigt, dass kommunale Wohnungen ein verbreitetes Phänomen sind: Rund 80 % der Gemeinden besitzen eigene Wohnungen. Gesamthaft sind 45'000 Wohnungen im Eigentum der Gemeinden. Eigentümer sind keineswegs nur die grossen Städte. Auch bei den Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnern verfügen mehr als drei Viertel über Wohnungen in ihrem Eigentum. Zahlenmässig sind allerdings vor allem sieben Städte bedeutend, die je über 500 Wohnungen und zusammen mehr als die Hälfte der erfassten Wohnungen besitzen. Französischsprachige Gemeinden sind überdurchschnittlich häufig Eigentümerinnen.

Kommunale Wohnungen weit verbreitet

Insgesamt haben die Gemeinden mit einem durchschnittlichen Anteil von weniger als 2 % der Wohnungen wenig direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Auch die Stadt Zürich, die knapp 7 % der Wohnungen in der Stadt besitzt, hat wohl nur einen beschränkten direkten Einfluss. Über die gezielte Vergabe ihrer Wohnungen, stellt sie – wie auch andere Gemeinden mit einem solchen Anteil – ein bedeutendes ergänzendes Angebot bereit.

Geringer direkter Einfluss auf Wohnungsmarkt

Wieso besitzen die Gemeinden und Städte in der Schweiz eigentlich Wohnungen? Es lassen sich unterschiedliche Gründe und Motivationen ausmachen:

Rund ein Fünftel der kommunalen Wohnungen ist an einen bestimmten Zweck gebunden. Dazu zählen Wohnungen für Angestellte, aber auch solche für Sozialhilfeempfänger, Asylsuchende und ältere Personen. Städte, aber auch kleine Gemeinden in der gesamten Schweiz besitzen solche Wohnungen, was teilweise mit der früher geltenden Wohnsitzpflicht für Angestellte zu erklären ist. Die Zahl der Gemeinden, die Wohnungen für ältere Personen anbietet, ist angesichts der Aktualität der Thematik erstaunlich gering. Vermutlich engagieren sich viele der Gemeinden in selbstständigen Organisationen wie Zweckverbänden und Stiftungen.

Angestellten-, Asyl- und Alterswohnungen

Für rund die Hälfte der kommunalen Wohnungen besteht keine enge Zweckbindung, die Gemeinden wenden aber Vergabekriterien an. So müssen Mieter teilweise ihren Wohnsitz oder Arbeitsort innerhalb der Gemeinde haben, nicht zu hohe Einkommen aufweisen und eine minimale Belegung der Wohnung sicherstellen. Es ist anzunehmen, dass Gemeinden diese Wohnungen aus wohn- und sozialpolitischen Gründen besitzen. Die Ziele gehen vom Erhalt der Bevölkerung in einem Bergdorf bis hin zum Angebot von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Manche Städte und Gemeinden geben an, für diese Ziele auch mit anderen Akteuren zusammenzuarbeiten, insbesondere mit gemeinnützigen Bauträgern.

Vergabekriterien, mit wohn- und sozialpolitischer Absicht

Für mehr als 10'000 kommunale Wohnungen existieren weder ein konkreter Zweck noch Kriterien bei der Vergabe. Ein Teil dieser Wohnungen wird wohl gezielt als Finanzanlage gehalten. Aber knapp die Hälfte der Gemeinden mit

Wohnungen ohne aktuellen Zweck?

entsprechenden Wohnungen vermieten diese günstiger als marktüblich. Sie verzichten damit auf finanzielle Einnahmen. Teilweise sind diese Wohnungen wohl aus historischen Zufällen bei der Gemeinde gelandet. Es ist anzunehmen, dass mindestens ein Teil der Gemeinden keine Strategie für den Umgang mit ihren Wohnungen besitzt. Dies zeigt sich auch beim Ausblick: Fast ein Fünftel der Gemeinden, die an der Umfrage teilgenommen haben, wissen aktuell noch nicht, wie sie künftig mit ihrem Wohnungsbestand umgehen wollen. In diesen Wohnungen steckt ein bedeutendes Potenzial, das für unterschiedliche Ziele genutzt werden könnte.

Nur eine Minderheit der Gemeinden, die Vergabekriterien anwenden, haben dies in einer entsprechenden Rechtsgrundlage oder einem Reglement festgehalten. Auch bei den Wohnungen mit Zweckbindung existieren nur in der Minderheit der Gemeinden entsprechende Richtlinien für die Vergabe. Damit ist nicht in jedem Fall sichergestellt, dass die Wohnungen auch der Zielgruppe zu Gute kommen, für die sie vorgesehen sind.

Geringe Transparenz

Bei der Entwicklung der kommunalen Wohnungsbestände lässt sich eine gewisse Trägheit beobachten. In mehr als 60 % der Gemeinden hat sich der Wohnungsbestand seit 2000 nicht verändert. Bei einem knappen Viertel der Gemeinden – vor allem bei französischsprachigen und grösseren Städten – hat der Wohnungsbestand seit 2000 zugenommen. Angesichts der regen Entwicklung im Gesamtwohnungsbestand hat der relative Anteil der kommunalen Wohnungen vermutlich abgenommen. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Ausblick: Einen Ausbau des kommunalen Wohnungsbestandes beabsichtigt nur eine Minderheit der Gemeinden, wiederum vor allem Städte und französischsprachige Gemeinden.

Rege Dynamik im Wohnungsmarkt – kaum Bewegung bei kommunalen Wohnungen

Zusammenfassend lassen sich sehr unterschiedliche kommunale Wohnpolitiken hinter den Antworten zum Bestand und der Entwicklung ausmachen: Viele Gemeinden, vor allem kleinere und solche mit geringen Wohnungsbeständen, haben vermutlich keine klare Strategie zur Bewirtschaftung ihrer Wohnungen. Wahrscheinlich könnten die Mehrzahl dieser Gemeinden ihre Wohnungen vorteilhaft für kommunale Ziele einsetzen. Daneben gibt es durchaus Städte und Gemeinden, die eine aktive und strategische Wohnpolitik verfolgen und ihre Wohnungen für ihre Ziele einsetzen. Neben den grösseren Städten sind unter diesen auch viele französischsprachige Gemeinden zu finden. Dies könnte mit der geringeren Zahl von gemeinnützigen Bauträgern in der Westschweiz, aber auch mit einer generell grösseren Rolle des Staates im Vergleich zur Restschweiz zusammenhängen.

Fazit: Unterschiedliche Wohnpolitiken

Die Kantone sind als Wohnungseigentümer quantitativ zu vernachlässigen. Sie besitzen nur in Ausnahmefällen Wohnungen aus sozial- oder wohnpolitischen Gründen. Häufig wurden Liegenschaften mit Wohnungen für andere Zwecke erworben, z.B. für Infrastrukturprojekte oder aus Gründen des Denkmalschutzes. Manche Kantone besitzen Wohnungen für Angestellte und Asylsuchende. Insgesamt haben die Bestände in der Vergangenheit aber abgenommen und mehrere Kantone planen einen weiteren Abbau. Entsprechend ist auch künftig nicht von einer aktiveren Rolle der Kantone als Wohnungseigentümer auszugehen.

Kantone keine relevanten Akteure auf Wohnungsmarkt

A1 Validierung der erhobenen Daten

Die Validierung erfolgte in zwei Schritten:

1. Ausschluss von Gemeinden mit unrealistisch hohem Anteil von kommunalen Wohnungen

Gemeinden mit einem unrealistisch hohen Anteil an kommunalen Wohnungen wurden ausgeschlossen (3 Gemeinden). Dazu wurden Plausibilitätsprüfungen innerhalb des Fragebogens vorgenommen und die Angaben mit Zahlen aus dem Jahr 2000 verglichen (Anteil der Gebäude mit Wohnnutzung im Eigentum von Gemeinde, Kanton und Bund im Jahr 2000, BFS, Gebäude- und Wohnungserhebung).

2. Bereinigung von einzelnen widersprüchlichen Antworten

Einzelne widersprüchliche Antworten innerhalb des Fragebogens wurden bereinigt:

Wenn die Summe der kommunalen Wohnungen nach Zimmerzahl vom Total der kommunalen Wohnungen abwich, wurden die Antworten ausgeschlossen (15 Gemeinden). Bei sehr geringfügigen Abweichungen (z.B. 1 Wohnung in grossem Portfolio) wurde eine Plausibilisierung mit der Summe der Wohnungen nach Vermietungskategorie vorgenommen und die Werte anteilmässig bereinigt (9 Gemeinden).

Wenn die Anzahl leerstehender kommunaler Wohnungen vom Total der kommunalen Wohnungen abwich, wurden die Antworten zum Leerstand ausgeschlossen (3 Gemeinden).

Wenn die Summe der kommunalen Wohnungen nach Vermietungskategorie vom Total der kommunalen Wohnungen abwich, wurde geprüft, ob eine Doppelerfassung bei den Wohnungen mit Zweckbindung vorlag (Erfassung sowohl als Wohnung mit Zweckbindung als auch als Wohnung mit Vergabekriterien). War dies der Fall, wurde die entsprechende Antwort bereinigt (22 Gemeinden), andernfalls wurde die Antwort ausgeschlossen (30 Gemeinden).

A2 Umfragebogen für Gemeinden

Der Online-Fragebogen wurde adaptiv aufgebaut. Den einzelnen Gemeinden wurden nicht alle Fragen angezeigt. Wenn eine Gemeinde zum Beispiel keine Wohnungen besitzt, wurden alle Fragen zum Wohnungsbestand der Gemeinde nicht eingeblendet.

Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Gemeinden



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Guten Tag

Besten Dank für Ihre Bereitschaft, an der Umfrage teilzunehmen. Für das Ausfüllen des Fragebogens benötigen Sie je nach Umfang Ihres Wohnungsportfolios rund 10 bis 30 Minuten. Die Befragung kann jederzeit unterbrochen und mit dem zugesandten Link fortgesetzt resp. angepasst werden. Wir bitten Sie, Ihre Angaben bis am Freitag 19. Mai 2017 zu erfassen. Falls Sie den Fragebogen auf Französisch oder Italienisch ausfüllen möchten, bitten wir Sie um eine E-Mail an lukas.beck@ebp.ch.

Ihre Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Auswertung wird so vorgenommen, dass weder Rückschlüsse auf Ihre Person noch eine einzelne Gemeinde möglich sind. Die Ergebnisse der Umfrage werden voraussichtlich in einem Arbeitsbericht veröffentlicht, den wir Ihnen gerne zustellen, wenn Sie am Ende der Umfrage Ihre Kontaktangaben hinterlassen.

Bei Fragen zum Inhalt als auch bei technischen Problemen steht Ihnen Herr Lukas Beck vom beauftragten Büro EBP zur Verfügung.

Direktwahl +41 44 395 19 31

E-Mail lukas.beck@ebp.ch

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Für welche Gemeinde bearbeiten Sie die Befragung? * 

Gibt es Wohnungen im Eigentum Ihrer Gemeinde? *

Gemeint sind hier die Wohnungen im Eigentum der politischen Gemeinde, inkl. Wohnungen, die in Stiftungen, Fonds oder Aktiengesellschaften ausgelagert sind und sich vollständig im Eigentum der Gemeinde befinden. Nicht Teil der Untersuchung sind Wohnungen von Schul-, Kirch- und Bürgergemeinden, öffentlichen Pensionskassen oder anderen Organisationen öffentlicher Art sowie Wohnungen von Bauträgern, die Land im Baurecht von der Gemeinde nutzen.

- ☐ ja
- ☐ nein

Wenn Ihre Gemeinde keine eigenen Wohnungen besitzt, werden Sie direkt zur Abschlussfrage weitergeleitet.

Aktueller Bestand

Wie viele Wohnungen im Eigentum Ihrer Gemeinde gibt es? * 

Wohnungen

Bitte geben Sie die Anzahl dieser kommunalen Wohnungen auch nach Zimmerzahl an. 

	Anzahl Wohnungen
1-2 Zimmer	
3 Zimmer	
4 Zimmer	
5 und mehr Zimmer	

Wie viele dieser Wohnungen stehen aktuell leer? 

- ☐ unbekannt
- ☐ Anzahl Wohnungen:

Entwicklungen seit dem Jahr 2000

Wie hat sich der Wohnungsbestand im Eigentum Ihrer Gemeinde seit dem Jahr 2000 verändert? *

- ☐ zugenommen
- ☐ konstant geblieben
- ☐ abgenommen
- ☐ Entwicklung unbekannt

Entwicklungen seit dem Jahr 2000

Wieso hat sich der Wohnungsbestand im Eigentum Ihrer Gemeinde erhöht? * 

- ☐ Kauf / Bau, um Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe zu schaffen
- ☐ Kauf / Bau, um mehr Einfluss im Wohnungsmarkt zu erhalten
- ☐ unbekannt

weiteres / anderes:

☐

Wieso hat sich der Wohnungsbestand im Eigentum Ihrer Gemeinde reduziert? * 

- ☐ Verkauf aus finanziellen Gründen
- ☐ Verkauf, da kein Bedarf für Wohnungen
- ☐ unbekannt

weiteres / anderes:

☐

Vermietungspraxis: Einführung von Begriffen

In Bezug auf die Vermietungspraxis werden folgende Begriffe unterschieden:

Zweckbindung

Wohnungen mit Zweckbindung stehen nur für eine enge Zielgruppe offen, z.B. Alterswohnungen, Notwohnungen, Wohnungen für Sozialhilfebezüger, Asylsuchende, Gemeindeangestellte oder Studenten.

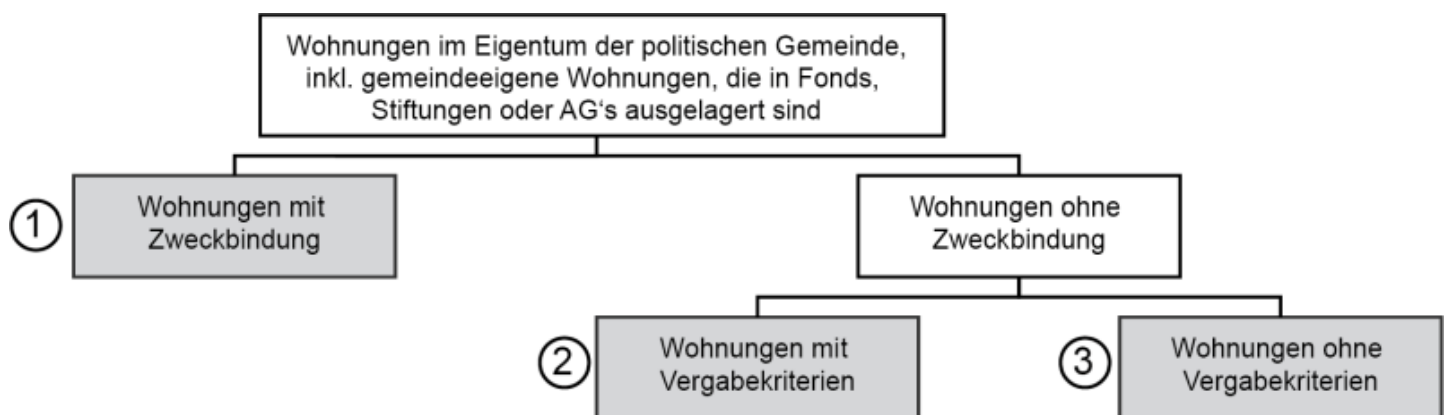
Vergabekriterien

Einige Gemeinden wenden Kriterien bei der Vergabe ihrer Wohnungen an: Z.B. müssen mancherorts Mieter bereits in der Gemeinde wohnen oder die Zahl der BewohnerInnen einer Wohnung muss in einem bestimmten Verhältnis zur Zahl der Zimmer stehen (Mindestbelegung). Diese Vergabekriterien werden nur zum Zeitpunkt der Vermietung angewandt.

Vermietungsvorschriften

Einige Gemeinden schreiben zusätzlich vor, dass gewisse Bedingungen während der gesamten Mietdauer erfüllt werden müssen: Z.B. muss mancherorts während der gesamten Mietdauer eine Mindestbelegung der Wohnung gewährleistet sein oder die Mieter dürfen eine bestimmte Einkommenslimite nicht übersteigen. Wenn diese Vermietungsvorschriften nicht mehr erfüllt sind, wird der Mietvertrag (nach einer gewissen Frist) gekündigt.

Der folgende Teil des Fragebogens fokussiert auf die Vermietungspraxis. Dabei werden die gemeindeeigenen Wohnungen in drei Kategorien eingeteilt:



Sie haben angegeben, dass Ihre Gemeinde **{{Gesamt}}** Wohnungen besitzt.

Gibt es Wohnungen in Ihrem Portfolio, die eine Zweckbindung aufweisen und damit nur für eine eng begrenzte Zielgruppe zugänglich sind (1) ? *

Unter Wohnungen mit Zweckbindung werden diejenigen Wohnungen zusammengefasst, welche nur für eine enge Zielgruppe offen stehen, z.B. Alterswohnungen, Notwohnungen, Wohnungen für Sozialhilfebezüger, Asylsuchende, Gemeindeangestellte oder Studenten.

Falls Wohnungen grundsätzlich unterschiedlichen Zielgruppen offenstehen (z.B. preisgünstige Wohnungen), sollen sie bei den nächsten Fragen erfasst werden.

☐ nein

☐ ja, Anzahl Wohnungen:

Gibt es in Ihrem Portfolio Wohnungen ohne Zweckbindung, bei denen bei der Wohnungsvergabe Vergabekriterien angewendet werden (2)? *

Kriterien bei der Vergabe können z.B. sein:

- Mieter muss bereits in der Gemeinde wohnen.
- Die Zahl der Bewohnenden einer Wohnung darf die Zahl der Zimmer nicht unterschreiten.
- Das Einkommen des Mieters darf einen bestimmten Wert nicht überschreiten.
- Etc.

Kriterien wie z.B. die Solvenz eines Mieters, die im Mietmarkt generell üblich sind, sind hiermit nicht gemeint.

☐ nein

☐ ja, Anzahl Wohnungen:

Gibt es in Ihrem Portfolio Wohnungen ohne Zweckbindung, bei denen bei der Wohnungsvergabe keine Vergabekriterien angewendet werden (3)? *

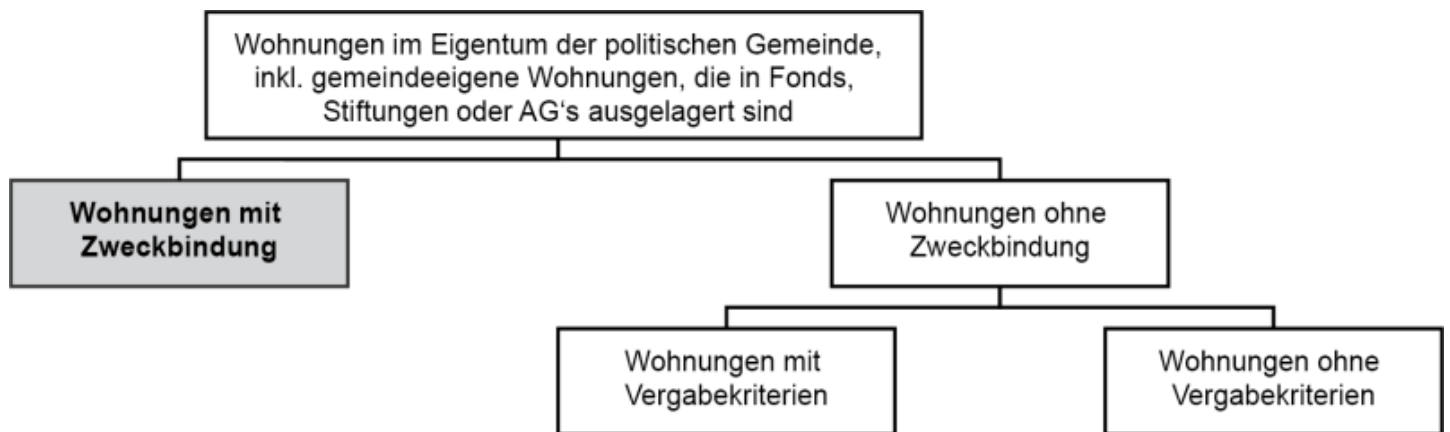
Hierzu gehören auch Wohnungen, bei denen lediglich im Mietmarkt generell übliche Kriterien wie z.B. die Solvenz eines Mieters für die Vergabe angewendet werden.

☐ nein

☐ ja, Anzahl Wohnungen:

Wohnungen mit Zweckbindung

Sie haben angegeben, dass bei {{Zweckbindung}} kommunalen Wohnungen eine Zweckbindung besteht. Die folgenden Fragen beziehen sich nur auf diese Wohnungen.



Für welche Zielgruppen sind diese Wohnungen bestimmt? * 

- ☐ Ältere Menschen (Alterswohnungen)
- ☐ von Obdachlosigkeit bedrohte Personen (Notwohnungen)
- ☐ Sozialhilfebezüger
- ☐ Asylsuchende
- ☐ Gemeindeangestellte
- ☐ Studenten / Jugendliche
- ☐ unbekannt

weitere Zielgruppe(n):

☐

Wie werden die Mietpreise bei einer Neu-/Wiedervermietung der Wohnungen festgelegt? * 

- ☐ Miete wird festgelegt, so dass sie ungefähr dem marktüblichen Niveau entspricht.
- ☐ Miete deckt ungefähr Kosten der Gemeinde ("Kostenmiete").
- ☐ Miete ist subventioniert.
- ☐ keine Anpassungen gegenüber Vormieter
- ☐ unbekannt

☐ weiteres:

Wie hoch sind die Mieten im Vergleich zu marktüblichen Mieten von ähnlichen Wohnungen in Ihrer Gemeinde?

*

- ☐ deutlich tiefer (weniger als 80% der marktüblichen Miete)
- ☐ etwas tiefer
- ☐ ungefähr gleich
- ☐ höher
- ☐ unbekannt

Wie häufig werden die Mieten bei Ihren Wohnungen geprüft und allenfalls angepasst? *

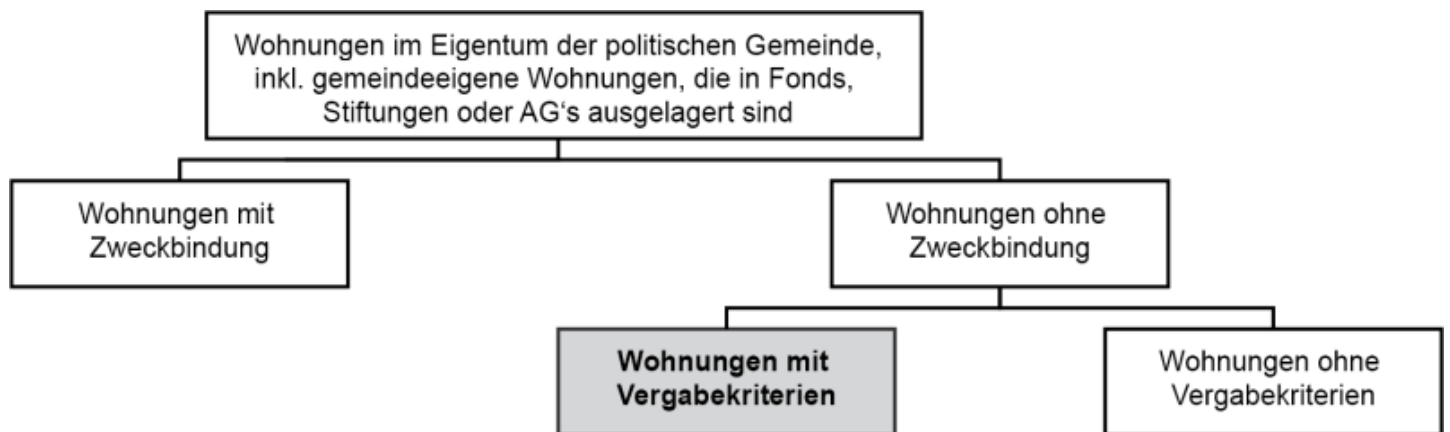
- ☐ nie oder sehr selten
- ☐ bei Mieterwechsel
- ☐ weniger als einmal pro Jahr
- ☐ jährlich oder häufiger
- ☐ weiteres:

Gibt es eine rechtliche Grundlage (z.B. Behördenbeschluss, Reglement, Verordnung), in der die Vorgaben zur Mietpreisfestlegung und -anpassung festgehalten sind?

- ☐ ja
- ☐ nein

Wohnungen mit Vergabekriterien

Sie haben angegeben, dass bei {{Vergabekriterien}} kommunalen Wohnungen Vergabekriterien angewendet werden, ohne dass eine Zweckbindung für die Wohnungen besteht. Die folgenden Fragen beziehen sich nur auf diese Wohnungen.



Welche der folgenden Vergabekriterien werden angewendet? *

Vergabekriterien sind Kriterien, die ein Mieter beim Einzug erfüllen muss. Sie werden nur zum Zeitpunkt der Vermietung angewandt.

Falls gewisse Vergabekriterien nur für einen Teil der Wohnungen mit Vergabekriterien gelten: Erfassen Sie diejenigen Kriterien, die für die Mehrzahl der Wohnungen gelten. Mehrfachnennungen sind möglich.

☐ Wohnsitz / Arbeitsort in der Gemeinde

☐ maximales Einkommen / Vermögen

☐ Mindestbelegung der Wohnung (Verhältnis Zimmerzahl zu Personenzahl)

☐ unbekannt

☐ weitere:

Gibt es eine rechtliche Grundlage (z.B. Behördenbeschluss, Reglement, Verordnung), in der diese Vergabekriterien festgehalten sind?

☐ ja

☐ nein

Gibt es für diese Wohnungen Vermietungsvorschriften, die Mietende während ihres gesamten Mietverhältnisses einhalten müssen? *

Mit Vermietungsvorschriften sind Bedingungen gemeint, die die Mietenden während der gesamten Mietdauer erfüllen müssen. Falls solche Vorschriften nur für einen Teil der Wohnungen gelten: Erfassen Sie diese, wenn sie für die Mehrzahl dieser Wohnungen gelten. Mehrfachnennungen sind möglich.

- ☐ keine Vermietungsvorschriften
- ☐ maximales Einkommen / Vermögen
- ☐ Mindestbelegung der Wohnung (Verhältnis Zimmerzahl zu Personenzahl)
- ☐ unbekannt
- ☐ weiteres:

Kommentar bei Bedarf:

Wird die Einhaltung dieser Vermietungsvorschriften regelmässig überprüft?

- ☐ ja
- ☐ nein

Gibt es eine rechtliche Grundlage (z.B. Behördenbeschluss, Reglement, Verordnung), in der diese Vermietungsvorschriften festgehalten sind? *

- ☐ ja
- ☐ nein

Wie werden die Mietpreise bei einer Neu-/Wiedervermietung der Wohnungen festgelegt? *

- ☐ Miete wird festgelegt, so dass sie ungefähr dem marktüblichen Niveau entspricht.
- ☐ Miete deckt ungefähr Kosten der Gemeinde ("Kostenmiete").
- ☐ Miete ist subventioniert.
- ☐ keine Anpassungen gegenüber Vermieter
- ☐ unbekannt
- ☐ weiteres:

Wie hoch sind die Mieten im Vergleich zu marktüblichen Mieten von ähnlichen Wohnungen in Ihrer Gemeinde?

*

- ☐ deutlich tiefer (weniger als 80% der marktüblichen Miete)
- ☐ etwas tiefer
- ☐ ungefähr gleich
- ☐ höher
- ☐ unbekannt

Wie häufig werden die Mieten bei Ihren Wohnungen geprüft und allenfalls angepasst? *

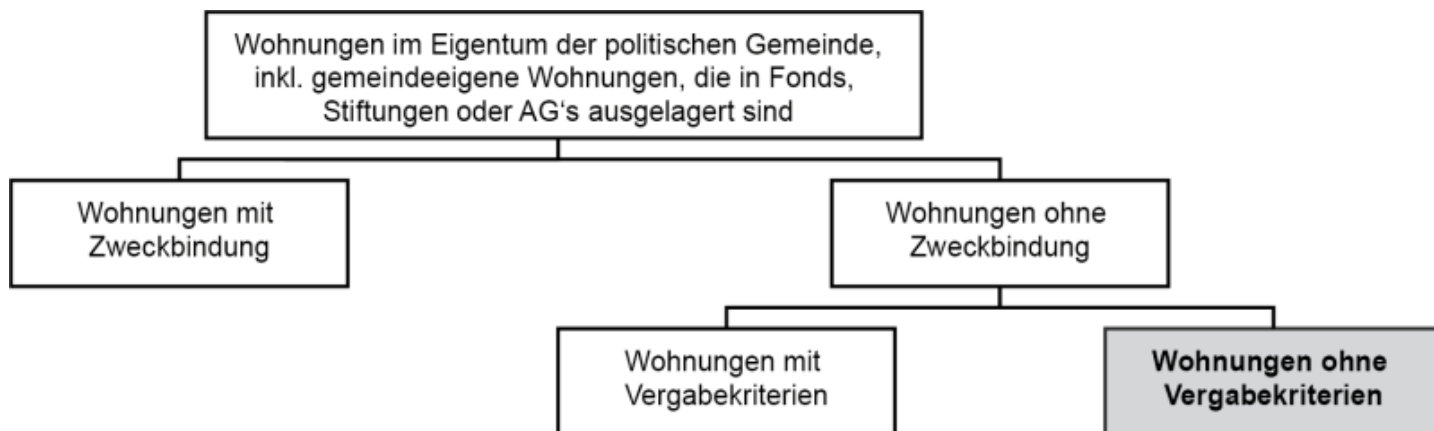
- ☐ nie oder sehr selten
- ☐ bei Mieterwechsel
- ☐ weniger als einmal pro Jahr
- ☐ jährlich oder häufiger
- ☐ weiteres:

Gibt es eine rechtliche Grundlage (z.B. Behördenbeschluss, Reglement, Verordnung), in der diese Vorgaben zur Mietpreisfestlegung und -anpassung festgehalten sind? *

- ☐ ja
- ☐ nein

Wohnungen ohne Vergabekriterien

Sie haben angegeben, dass bei {{KeineVergabekriterien}} kommunalen Wohnungen keine Zweckbindung und keine speziellen Kriterien bei der Vergabe angewendet werden. Die folgenden Fragen beziehen sich nur auf diese Wohnungen.



Wie werden die Mietpreise bei einer Neu-/Wiedervermietung der Wohnungen festgelegt? * 

- ☐ Miete wird festgelegt, so dass sie ungefähr dem marktüblichen Niveau entspricht.
- ☐ Miete deckt ungefähr Kosten der Gemeinde ("Kostenmiete").
- ☐ keine Anpassungen gegenüber Vormieter
- ☐ unbekannt
- ☐ weiteres:

Wie hoch sind die Mieten im Vergleich zu marktüblichen Mieten von ähnlichen Wohnungen in Ihrer Gemeinde?

*

- ☐ deutlich tiefer (weniger als 80% der marktüblichen Miete)
- ☐ etwas tiefer
- ☐ ungefähr gleich
- ☐ höher
- ☐ unbekannt

Wie häufig werden die Mieten bei Ihren Wohnungen geprüft und allenfalls angepasst? *

- ☐ nie oder sehr selten
- ☐ bei Mieterwechsel
- ☐ weniger als einmal pro Jahr
- ☐ jährlich oder häufiger

☐ weiteres:

Zukünftige Entwicklungen

Abschliessend möchten wir Ihnen noch einige Fragen zur künftigen Entwicklung des Wohnliegenschaftsbestands und der generellen Wohnungspolitik Ihrer Gemeinde stellen.

Wie will Ihre Gemeinde ihren Wohnungsbestand in den kommenden 5 bis 10 Jahren entwickeln? * 

- ☐ Es sind keine Anpassungen geplant.
- ☐ Die Gemeinde möchte zusätzliche Wohnungen kaufen.
- ☐ Die Gemeinde möchte zusätzliche Wohnungen bauen.
- ☐ Die Gemeinde möchte Wohnungen verkaufen.
- ☐ Zukünftige Entwicklung ist unbekannt.

☐ weiteres:

Falls Anpassungen am Wohnungsbestand absehbar sind, mit welcher Motivation sind diese begründet?

In welcher Form ist Ihre Gemeinde auch in anderen Bereichen der Wohnungspolitik aktiv? * 

- ☐ Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik.
- ☐ Die Gemeinde gibt Land an gemeinnützige Bauträger ab.
- ☐ Die Gemeinde kauft Bauland für Wohnzwecke.
- ☐ Die Gemeinde macht über raumplanerische Instrumente Vorgaben zu preisgünstigem Wohnraum.
- ☐ Die Gemeinde unterstützt gemeinnützige Bauträger finanziell.
- ☐ keine weiteren Aktivitäten
- ☐ unbekannt

☐ weiteres:

Besten Dank für das Ausfüllen der Umfrage.

Wenn Sie nach Abschluss des Projekts über die Resultate der Umfrage informiert werden möchten, hinterlassen Sie uns bitte Ihre E-Mail-Adresse.

E-Mail

Wenn Sie nun auf "Fertig" klicken ist der Umfragelink für die weitere Bearbeitung geschlossen.

Die Umfrage ist beendet. Vielen Dank für die Teilnahme.

Das Fenster kann nun geschlossen werden.

A3 Umfragebogen für Kantone

Der Online-Fragebogen wurde adaptiv aufgebaut. Den einzelnen Kantonen wurden nicht alle Fragen angezeigt. Wenn ein Kanton zum Beispiel keine Wohnungen besitzt, wurden alle Fragen zum Wohnungsbestand nicht eingeblendet.

Umfrage zu Wohnungen im Eigentum von Kantonen



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Guten Tag

Besten Dank für Ihre Bereitschaft, an der Umfrage teilzunehmen. Für das Ausfüllen des Fragebogens benötigen Sie je nach Umfang und Struktur des kantonalen Wohnungsportfolios rund 10 bis 30 Minuten. Die Befragung kann jederzeit unterbrochen und mit dem zugesandten Link fortgesetzt resp. angepasst werden. Wir bitten Sie, Ihre Angaben bis am Freitag, 19. Mai 2017 zu erfassen.

Ihre Angaben werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Ergebnisse der Umfrage werden voraussichtlich in einem Arbeitsbericht veröffentlicht, den wir Ihnen gerne zustellen, wenn Sie am Ende der Umfrage Ihre Kontaktangaben hinterlassen.

Bei Fragen zu Inhalt als auch bei technischen Problemen steht Ihnen Herr Lukas Beck vom beauftragten Büro EBP zur Verfügung.

Direktwahl +41 44 395 19 31

E-Mail lukas.beck@ebp.ch

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Gibt es Wohnungen im Eigentum Ihres Kantons? *

Gemeint sind hier Wohnungen im Eigentum des Kantons, inkl. Wohnungen von kantonalen Fonds oder rechtlich selbstständigen Organisationen im Alleineigentum des Kantons. Nicht Teil der Untersuchung sind Wohnungen von öffentlichen Pensionskassen sowie Wohnungen von Bauträgern, die Land im Baurecht vom Kanton nutzen.

☐ ja

☐ nein

Wenn Ihr Kanton keine eigenen Wohnungen besitzt, werden Sie direkt zur Abschlussfrage weitergeleitet.

Aktueller Bestand

Wie viele Wohnungen nach folgenden Vermögenskategorien sind im Eigentum Ihres Kantons?
Wenn keine Wohnungen in der entsprechenden Kategorie, Zelle bitte leer lassen.

	Anzahl Wohnungen
Wohnungen im Verwaltungsvermögen	
Wohnungen im Finanzvermögen	
Wohnungen in separaten Fonds*	
Wohnungen von rechtlich selbstständigen Organisationen im Alleineigentum des Kantons**	
weitere / andere	

* Separate Fonds können z.B. sein: Strassenfonds, Natur- und Heimatschutzfonds, etc.
** Rechtlich selbstständige Organisationen im Eigentum des Kantons können z.B. sein: Spitäler, Elektrizitätswerke, etc

Falls die Kategorisierung entlang der obigen Struktur für Sie nicht möglich war, erfassen Sie bitte hier die Gesamtwohnungszahl. Bitte vermerken Sie zudem, wenn Sie die Anzahl der Wohnungen in einer der oben genannten Kategorie nicht kennen.

Wohnungen im Verwaltungsvermögen

Sie haben angegeben, dass Ihr Kanton Wohnungen im Verwaltungsvermögen besitzt.

Welchem Zweck dienen diese? *

Ein Zweck kann z.B. sein:

- Wohnungen für Kantonsangestellte, Asylsuchende, eine bestimmte soziale Gruppe (Armutsbetroffene, Familien, Studenten, etc.)
- Anlageliegenschaften, mit denen der Kanton eine Rendite erzielen will.
- Wohnungen/Liegenschaften, die bestimmt sind für die Erstellung einer öffentlichen Infrastruktur.
- Wohnungen, die der Kanton aus Denkmalschutzgründen besitzt.

Wohnungen im Finanzvermögen

Sie haben angegeben, dass Ihr Kanton Wohnungen im Finanzvermögen besitzt.

Welchem Zweck dienen diese? *

Ein Zweck kann z.B. sein:

- Wohnungen für Kantonsangestellte, Asylsuchende, eine bestimmte soziale Gruppe (Armutsbetroffene, Familien, Studenten, etc.)
- Anlageliegenschaften, mit denen der Kanton eine Rendite erzielen will.
- Wohnungen/Liegenschaften, die bestimmt sind für die Erstellung einer öffentlichen Infrastruktur.
- Wohnungen, die der Kanton aus Denkmalschutzgründen besitzt.

Wohnungen in separaten Fonds

Sie haben angegeben, dass Ihr Kanton Wohnungen in separaten Fonds besitzt.

Welchem Zweck dienen diese? *

Ein Zweck kann z.B. sein:

- Wohnungen für Kantonsangestellte, Asylsuchende, eine bestimmte soziale Gruppe (Armutsbetroffene, Familien, Studenten, etc.)
- Anlageliegenschaften, mit denen der Kanton eine Rendite erzielen will.
- Wohnungen/Liegenschaften, die bestimmt sind für die Erstellung einer öffentlichen Infrastruktur.
- Wohnungen, die der Kanton aus Denkmalschutzgründen besitzt.

Entwicklungen seit dem Jahr 2000

Wie hat sich der Wohnungsbestand im Eigentum Ihres Kantons seit dem Jahr 2000 verändert? *

- ☐ zugenommen
- ☐ konstant geblieben
- ☐ abgenommen
- ☐ Entwicklung unbekannt

Falls der Wohnungsbestand zugenommen oder abgenommen hat, beschreiben Sie bitte die Gründe.

Zukünftige Entwicklungen

Wie wird sich der Wohnungsbestand im Eigentum Ihres Kantons in den kommenden 5 bis 10 Jahren gemäss Ihrer Einschätzung entwickeln? *

- ☐ eher zunehmen
- ☐ in etwa konstant bleiben
- ☐ eher abnehmen
- ☐ zukünftige Entwicklung unbekannt

Falls eine Zunahme oder eine Abnahme des Wohnungsbestands erwartet wird, beschreiben Sie bitte die Gründe.

Besten Dank für das Ausfüllen der Umfrage.

Wenn Sie nach Abschluss des Projekts über die Resultate der Umfrage informiert werden möchten, hinterlassen Sie uns bitte Ihre E-Mail-Adresse.

E-Mail

Wenn Sie nun auf "Fertig" klicken ist der Umfragelink für die weitere Bearbeitung geschlossen.

Die Umfrage ist beendet. Vielen Dank für die Teilnahme.

Das Fenster kann nun geschlossen werden.