
Gemeinnütziges Wohnen im Fokus

Ein Vergleich zu Miete und Eigentum

sotomo



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
ChristophENZler, BWO

Autoren

sotomo GmbH
Winterthurerstrasse 92
8006 Zürich

Michael Hermann
Mario Nowak
Felix Bosshard (thematische Begleitung)

Zitierweise

sotomo (2017). *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum.*
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer und die Zusammenfassung in italienischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Vorwort

Im Jahre 2004 wurde die Studie «Genossenschaftlich wohnen» publiziert. Diese war lange Zeit die einzige Quelle, die für die ganze Schweiz Auskunft gab über die Wohnverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften. Sie basierte auf den Daten der Volkszählung 2000, in deren Rahmen auch eine Gebäude- und Wohnungserhebung stattfand. Die Volkszählung erfolgt seit 2010 neu auf einer registerbasierten Auswertung, welche mit einer jährlich durchgeführten Strukturerhebung sowie weiteren thematischen Erhebungen ergänzt wird. Daraus ergeben sich neue Opportunitäten, aber es entfallen frühere Auswertungsmöglichkeiten, welche für die Wohnungspolitik wichtig sind. So sind beispielsweise Angaben zur Eigentümerschaft von Gebäuden und Wohnungen nicht im Register vorhanden.

Um dieser veränderten Ausgangslage zu begegnen und weiterhin Aussagen zu den Beständen, Strukturen und Wohnverhältnissen im gemeinnützigen Sektor machen zu können, hat das BWO in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Adressen der Gebäude erhoben, die im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sind. Ein Abgleich der Adressen mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) macht es möglich, die dem gemeinnützigen Sektor zuzurechnenden Gebäude und Wohnungen zu identifizieren. Auf diese Weise werden seit dem Jahr 2011 jährlich die auf dem GWR basierenden Statistiken des BFS zusätzlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgewertet und durch das BWO publiziert.

Mit der vorliegenden Studie werden nun erstmals weiterführende Auswertungen basierend auf Individualdatensätzen vorgenommen und kommentiert. Es zeigt sich beispielsweise, dass der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im gemeinnützigen Sektor deutlich geringer ausfällt als bei konventioneller Miete oder im Eigentumsbereich, dass der Preisvorteil gemeinnütziger Wohnungen gegenüber Mietwohnungen weiterhin deutlich ist und dass überproportional viele Personen mit geringen finanziellen Ressourcen in diesem Sektor wohnen. Die Studie dürfte – wie diejenige von 2004 – für einige Jahre die wichtigste Basis zur Beurteilung der Wohnsituation im gemeinnützigen Sektor bilden. Sie dürfte somit auch in den bevorstehenden Diskussionen rund um die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» einen wichtigen Stellenwert haben.

Ein grosser Dank geht an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die einzelnen Bauträger für die Lieferung der Gebäudeadressen. Diese machen die Auswertungen überhaupt erst möglich. Ein zweiter Dank geht an das BFS für die Durchführung der jährlichen Standardauswertungen und der letzte Dank geht an die Autoren für die detaillierte Analyse und das Verfassen der Studie.

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

Zu dieser Studie	4
In Kürze	5
Teil 1: Struktur der Gebäude und Wohnungen	5
Teil 2: Unterschiede in den Mietpreisen	6
Teil 3: Soziodemografische Zusammensetzung	7
Methodisches	8
Datengrundlagen	8
Identifikation der drei Eigentumsformen	8
Zuordnung zu Siedlungstypen	9
Teil 1: Lage, Gebäude und Wohnungen	11
Räumliche Verbreitung der Eigentumsformen	11
Nach Kantonen und Gemeinden	11
Nach Sprachregionen und Siedlungstypen	14
Folgen der räumlichen Konzentration für die Analyse	15
Charakteristik der Gebäude nach Eigentumsform	15
Ein- und Mehrfamilienhäuser	15
Zahl der Wohnungen pro Gebäude	16
Gebäude nach Bauperiode	17
Art der Wärmeerzeugung	18
Typologie der Wohnungen und Haushalte	19
Anzahl Zimmer pro Wohnung	19
Wohnungsgrösse in Quadratmetern	20
Einfluss des Siedlungstyps auf die Wohnungsgrössen	21
Grösse und Zusammensetzung der Haushalte	22
Nutzungsintensität und Grundflächenverbrauch	24
Wohnfläche pro Person	25
Haushaltsgrösse im Verhältnis zur Wohnungsgrösse	26
Grundflächenverbrauch pro Kopf	28
Grundflächenverbrauch nach Siedlungstyp	30
Teil 2: Mietpreise im Vergleich	32
Preise für Wohnungen und für Wohnflächen	32
Regionale Unterschiede	33
Nettomieten pro Quadratmeter Wohnfläche	35
Teure und günstige Wohnlagen im Vergleich	36
Entwicklung der Mietpreise	38
Preisanstieg gesamthaft und nach Siedlungstyp	38

Lagen mit starkem Mietpreisanstieg	39
Lagekorrigierte Quadratmeterpreise	40
Vergleich bei Neubauten	42
Teil 3: Soziodemografische Analyse	44
Demographische Merkmale	44
Alterszusammensetzung	44
Haushaltsform	45
Migrationsprofil	46
Mobilität	49
Umzugsverhalten	49
Arbeitsweg: Modal-Split und Dauer	50
Soziale Zusammensetzung	53
Bildungsniveau	53
Erwerbsstatus	54
Index des beruflichen Status	56
Veränderung der sozialen Zusammensetzung	58
Vergleich des Berufsstatus von 2000 und 2010-14	58
Gegenmittel zur sozialen Verdrängung	59
Abbildungsverzeichnis	61
Tabellenverzeichnis	63

Zu dieser Studie

Die vorliegende Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) beschreibt die Wohnsituation in der Schweiz mit einem speziellen Fokus auf das gemeinnützige Wohnen. Die Analyse beschränkt sich jedoch nicht auf das gemeinnützige Wohnsegment, sondern bietet einen systematischen Vergleich des gemeinnützigen Wohnens mit konventionellen Mietwohnungen und selbstbewohntem Wohneigentum. Der Vergleich der drei Eigentumsformen dient zunächst dem Ziel, das gemeinnützige Wohnen in einen Kontext zu stellen. Der Ansatz erlaubt jedoch ebenso Vergleiche zwischen Mietwohnungen und selbstbewohntem Eigentum. Die vergleichende Analyse der Eigentumsformen wird beim Themenfeld der Wohnkosten auf konventionelle Miete und das gemeinnützige Wohnen beschränkt, weil nur diese beiden Typen direkt vergleichbar sind. Überall sonst bilden die drei genannten Eigentumsformen den Bezugsrahmen der Analyse. In der Folge werden die Kurzformen «Genossenschaft», «Miete» und «Eigentum» verwendet. Der Studie liegen drei Hauptfragestellungen zugrunde:

1. Gibt es Unterschiede bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit der drei Eigentumsformen? Wie gross ist der Pro-Kopf-Flächenkonsum? Welche Energieträger zur Wärmeerzeugung sind verbreitet?
2. Wie unterscheiden sich die Nettomieten von konventionellen Miet- und Genossenschaftswohnungen? Sind gemeinnützige Wohnungen entsprechender Grösse und Lage tatsächlich günstiger als Mietwohnungen? Wie haben sich die Mietpreise dieser beiden Eigentumsformen seit 2000 entwickelt? Haben sich die Preise angeglichen oder hat sich eine Schere geöffnet?
3. Wie unterscheidet sich die Zusammensetzung der Bewohnenden der drei Eigentumsformen in soziodemografischer Hinsicht sowie nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit? Leben in gemeinnützigen Wohnungen tatsächlich Personen mit tieferem Sozialstatus? Wirkt genossenschaftliches Wohnen der Verdrängung sozialer Gruppen in urbanen Kernzonen entgegen oder beschleunigt es diese gar?

Der Bericht gliedert sich in drei Teile, die mit den drei Hauptfragestellungen korrespondieren: Im ersten Teil wird die Lage und Struktur der Wohngebäude nach den drei Eigentumsformen beschrieben. Wie sind die Eigentumsformen räumlich verteilt? Wie unterscheiden sich Genossenschaften, Miete und Eigentum in Bezug auf Gebäudetyp und Wohnungsstruktur? Der zweite Teil thematisiert die Wohnkosten. Dabei geht es um den Vergleich des Mietpreisgefüges von konventionellen und gemeinnützigen Mietwohnungen. Im letzten Teil wird schliesslich die soziodemografische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den drei Eigentumsformen untersucht. Neben der systematischen

Beschreibung der drei Eigentumsformen soll der Bericht konkrete Fragestellungen beantworten, die für eine vergleichende Einordnung von Bedeutung sind.

In Kürze

Teil 1: Struktur der Gebäude und Wohnungen

Gut vier Prozent der Wohnungen in der Schweiz sind gemeinnützig organisiert. Die Genossenschaftswohnungen sind dabei sehr ungleich im Raum verteilt. Ihr Anteil ist in den grossen Kernstädten um den Faktor zehn grösser als im ländlichen Raum.

Die Charakteristik von Genossenschaften ist auffällig wenig vom räumlichen Kontext abhängig. Genossenschaftliche Gebäude und Wohnungen gleichen sich in der Stadt und auf dem Land. So variiert etwa die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude nur wenig, ebenso die Grösse der Wohnungen sowie die Wohn- und Gebäudegrundfläche pro Person. Demgegenüber unterscheidet sich die Konfiguration von Gebäuden mit Eigentums- und insbesondere mit Mietwohnungen viel stärker in Abhängigkeit von Besiedlungsdichte und Wohnlage. Auch was die Breite des Angebots betrifft, zeigt sich bei Genossenschaften eine gewisse Gleichförmigkeit. Gemeinnützige Wohnungen sind überwiegend in Mehrfamilienhäusern zu finden und werden durch Drei- und Vierzimmer-Wohnungen dominiert. Das Angebot von Eigentums- und Mietwohnungen ist vielfältiger.

In den Genossenschaften hängt die Zahl der Personen im Haushalt am stärksten von der Wohnungsgrösse ab. Insbesondere werden grössere genossenschaftliche Wohnungen ($> 80 \text{ m}^2$) intensiver genutzt als entsprechende Wohnungen der anderen Eigentumsformen, es leben hier im Mittel 0,3 bis 0,6 Personen mehr. Offenbar erreichen die bei Genossenschaften verbreiteten Belegungsvorschriften ihren Zweck.

Obwohl sich die Genossenschaften zu einem gewissen Grad der Marktlogik entziehen, ist die Nutzungsintensität insgesamt grösser als bei den anderen beiden Eigentumsformen (Miete, selbstbewohntes Eigentum). Klar am meisten Wohnfläche pro Personen beanspruchen Eigentumswohnungen, aber auch bei Mietwohnungen ist der Flächenverbrauch grösser als bei Genossenschaften. Seit 2000 hat sich die Schere zwischen den Eigentumsformen zudem weiter geöffnet. Die Wohnfläche pro Kopf bei Genossenschaften ist nur noch geringfügig gewachsen, während sie bei den beiden anderen Eigentumsformen stark angestiegen ist.

Für die Thematik des Landverbrauchs und der Bodenversiegelung relevanter als der Wohnflächenverbrauch ist der Grundflächenverbrauch des Gebäudes pro Person. Dieser hängt ebenfalls von der Wohnfläche, aber zudem auch von der Anzahl der Stockwerke

im Gebäude ab. Im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen verbraucht genossenschaftliches Wohnen nur 75 Prozent des Bodens. Im Vergleich zum Wohneigentum sind es sogar nur 40 Prozent. Der Unterschied zwischen gemeinnützigen und konventionellen Mietwohnungen schrumpft jedoch auf 8 Prozent, wenn nur urbane Zentren verglichen werden. Platzmangel und Kostendruck führen dazu, dass hier konventionelle Mietwohnungen fast ebenso intensiv genutzt werden wie genossenschaftliche. Ausserhalb der urbanen Zentren verbrauchen Genossenschaften im Vergleich zu den anderen Eigentumsformen jedoch besonders wenig Boden. Offensichtlich ist die effiziente Bodennutzung der Genossenschaften nicht primär eine Folge des Kostendrucks. Gemeinnützige Wohnungen tragen insgesamt zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Boden bei und würden dies bei einer stärkeren Verbreitung ausserhalb der urbanen Zentren noch stärker tun.

Teil 2: Unterschiede in den Mietpreisen

Generell liegen die Nettomieten vergleichbarer Wohnungen tiefer, wenn sie im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus anstatt als konventionelle, profitorientierte Mietwohnungen erstellt wurden. Wird von der Lage und der Wohnungsgrösse abstrahiert, waren konventionelle Mietwohnungen im Untersuchungszeitraum 2010-14 im Schnitt 15,4 Prozent teurer als Genossenschaftswohnungen. Im Jahr 2000 lag die Differenz noch bei 13,3 Prozent. Die Mietpreis-Lücke zwischen profitorientierten und gemeinnützigen Wohnungen ist auch beim direkten Vergleich von Neubauten gewachsen. Insgesamt hängt der Preis immer weniger vom Alter der Bausubstanz und dafür stärker von der gewählten Eigentumsform ab.

Im Vergleich der Siedlungstypen sind Preisunterschiede zwischen den Eigentumsformen in den Grossstädten am grössten. Hier liegt der Quadratmeterpreis konventioneller Mietwohnungen 24 Prozent über dem von Genossenschaften. Während sich, wie oben gezeigt, der sparsame Bodenverbrauch von Genossenschaften vor allem ausserhalb der Zentren bemerkbar macht, tun es die tiefen Mietpreise vor allem innerhalb. Im ländlichen Raum unterscheiden sich die Mietpreise dagegen kaum. Hier entspricht die Marktmiete offenbar weitgehend der bei Genossenschaften üblichen Kostenmiete (die sich an den Bau- und Unterhaltskosten orientiert). Grundsätzlich gilt, dass je teurer das Mietpreisniveau ist, desto grösser ist der kostendämpfende Effekt des genossenschaftlichen Wohnens. Beim teuersten Viertel der Wohnlagen sind dies mehr als 25 Prozent Mietpreisunterschied. Das Prinzip der Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. Dadurch schaffen die gemeinnützigen Wohnungen gerade an zentralen, urbanen Lagen mit hohem Preisniveau potenziell Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen.

Teil 3: Soziodemografische Zusammensetzung

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft unterscheidet sich nach Eigentumsform. So weisen Genossenschaften und selbstbewohntes Eigentum ein etwas breiteres Altersspektrum auf als die konventionelle Miete. Es sind vor allem jüngere Alleinwohnende, die sich in Mietwohnungen konzentrieren. Dafür lebt in jedem fünften genossenschaftlichen Einpersonenhaushalt jemand, der oder die über 80 Jahre alt ist. In Eigentumswohnungen sind Alleinlebende nur etwa halb so stark vertreten wie in den beiden anderen Eigentumsformen. Zwar ist der Ausländeranteil in Genossenschaftswohnungen geringer als in Mietwohnungen, der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist insgesamt jedoch gleich gross. Die Aufschlüsselung der ausländischen Personen nach Herkunftsländern zeigt zudem, dass in den Genossenschaften nur Ausländer und Ausländerinnen aus wohlhabenden Ländern untervertreten sind. Der Ausländeranteil aus den übrigen Herkunftsregionen ist gleich gross wie in den Mietwohnungen. Das heisst, dass ausländische Personen aus ärmeren Ländern in den Genossenschaften nicht untervertreten sind und sich die Genossenschaften offensichtlich auch nicht systematisch eine vermeintlich «unproblematische» Bewohnerschaft rekrutieren, wie ihnen gelegentlich vorgeworfen wird.

Auffällig ist, dass Personen in Genossenschaften deutlich ortstreuer sind als Bewohnende von Mietwohnungen. Entsprechend ist es für Neuzuzüger und Neuzuzügerinnen schwieriger, in eine Genossenschaftswohnung zu kommen, einerlei ob sie dabei aus dem Ausland oder aus einer anderen Gemeinde kommen.

Systematische Unterschiede zeigen sich in der sozialen Zusammensetzung. Der Anteil der Personen mit einem tiefen Bildungsniveau ist in den Genossenschaften am höchsten, im selbstbewohnten Eigentum am tiefsten. Dies obwohl sich die Genossenschaften in urbanen Zentren konzentrieren, wo ein hohes Bildungsniveau besteht. Die Erwerbsquote der Genossenschaftsbewohnenden ist insgesamt zwar ebenso gross wie beim Eigentum, bei letzterem ist jedoch die Rollenteilung zwischen Mann und Frau stärker ausgeprägt. Die stärkste Erwerbsbeteiligung findet sich bei Mietern und Mieterinnen. Dies liegt vor allem an einer überproportionalen Erwerbsbeteiligung der Frauen. Dies nicht zuletzt, weil viele jüngere Frauen vor der Familiengründung in Mietwohnungen leben.

In der Strukturhebung sind keine Angaben zur finanziellen Situation der Haushalte enthalten. Zur Abschätzung der ökonomischen Situation wurde deshalb im Rahmen dieser Studie ein Berufsstatus-Index berechnet. Dieser zeigt, dass in den preisgünstigen Genossenschaftswohnungen tatsächlich überproportional viele Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen leben.

In Gebieten mit einem starken Anstieg der Wohnungspreise zwischen 2000 und 2010-14 ist der Berufsstatus der Mieterinnen und Mieter deutlich stärker gestiegen als derjenige

der Genossenschaftsbewohnenden. Das zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnungen an Standorten mit hohem Aufwertungsdruck der sozialen Entmischung und Verdrängung entgegenwirken, in dem sie den günstigeren Wohnraum tendenziell an sozial schlechter gestellte Personen vergeben. Die Genossenschaften dämpfen die Folgen der Gentrifizierung ab und wirken der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen entgegen.

Methodisches

Datengrundlagen

Die wichtigsten Datengrundlagen für diesen Bericht bilden die Volkszählung 2000 und die gepoolte Strukturerhebung 2010-2014, das Personenregister STATPOP und die Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Datensätze.

Tabelle 1: Übersicht Datensätze (* V = Vollerhebung, S = Stichprobe)

Datensatz	Einheit	Typ *	Anzahl Datenzeilen	Miete	Genossenschaft	Eigentum
VZ2000	Personen	V	7'452'075	2'518'023	470'811	2'786'100
STATPOP	Personen	V	8'324'554	-	-	-
GWS	Gebäude	V	1'695'769	-	22'876	-
GWS	Wohnungen	V	4'289'428	-	157'215	-
Strukturerhebung	Personen	S	1'226'174	655'975	51'648	518'551

Identifikation der drei Eigentumsformen

Die Bestimmung der drei in dieser Studie verwendeten Eigentumsformen erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Die gemeinnützigen Wohnungen wurden durch ein indirektes Verfahren identifiziert. Die Identifikation basiert auf einer Datenbank mit den Gebäudeadressen der gemeinnützigen Bauträger, die das BWO in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellt hat. Laut Schätzungen des BWO deckt diese Datenbank rund 90 Prozent aller sich im Besitz des gemeinnützigen Sektors befindlichen Wohnungen ab. Am vollständigsten abgedeckt sind genossenschaftliche Wohnungen. Weniger vollständig abgebildet sind gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentliche und private Stiftungen. Die Datenbank der gemeinnützigen Bauträger wurde vom BFS mit der Gebäude- und Wohnungsstatistik sowie mit der Strukturerhebung verknüpft. Wenn im Bericht von Genossenschaften die Rede ist, sind alle in dieser Datenbank enthaltenen Wohnungen gemeint.

Die indirekte Identifikation der gemeinnützigen Wohnungen wurde gewählt, weil in der neuen Volkszählung seit 2010 die Immobilienbesitzenden nicht mehr Teil der Befragung sind. Zwar werden im Rahmen der Strukturhebung die Bewohnenden nach ihrer Wohnsituation befragt, die Unterscheidung zwischen Miete und Genossenschaft ist dabei jedoch relativ unzuverlässig, da die Bewohnenden sich ihres Eigentübertyps nicht immer bewusst sind.

Zuverlässiger ist die Selbsteinschätzung der Bewohnenden von selbstbewohntem Eigentum. Anders als die gemeinnützigen Wohnungen konnte folglich der Typ «Eigentum» direkt auf der Basis der Selbstangabe in der Strukturhebung identifiziert werden. Zur dritten hier untersuchten Eigentumsform – jener der «Miete» – wurden jene Wohnungen gezählt, die weder als Eigentums- noch als gemeinnützige Wohnungen identifiziert werden konnten. Sie bildet damit gewissermassen eine Residualgrösse.

Für Auswertungen auf der Basis der Volkszählung 2000 konnte auf die Variable «Haus-eigentübertyp» zurückgegriffen werden. Diese basiert auf Befragung der Immobilienbesitzenden, die damals noch durchgeführt wurde. Die entsprechende Datenbasis erlaubt den bestmöglichen Vergleich über die Zeit. Die unterschiedliche Erhebungsmethode führt jedoch dazu, dass sich die Vergleichsgruppen nur annäherungsweise decken.

Zuordnung zu Siedlungstypen

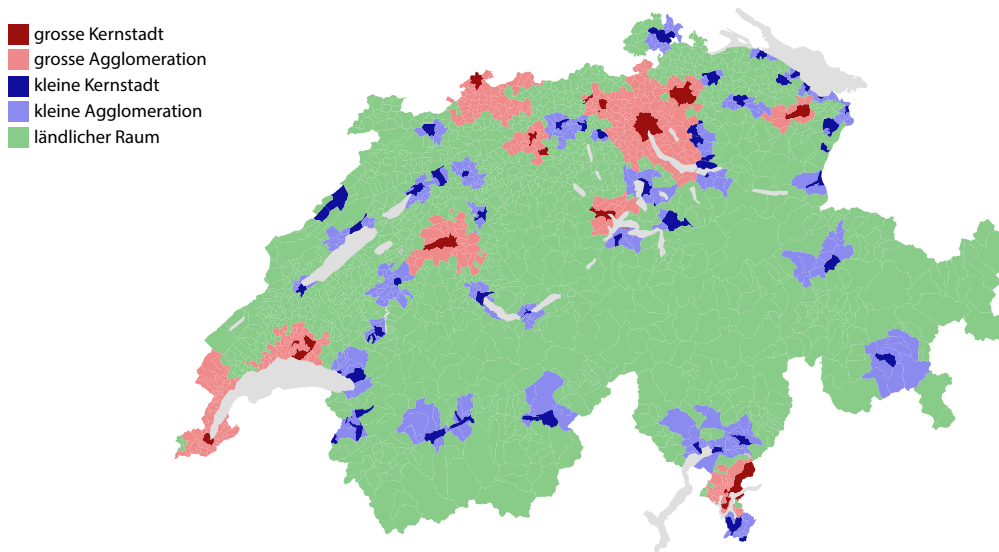


Abbildung 1: Zuordnung der Gemeinden zu den Siedlungstypen

Tabelle 2: Gemeinden und Einwohner in den Siedlungstypen

Siedlungstyp	Gemeinden (2014)		Einwohner (2014)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
grosse Kernstadt	13	0,5 %	1'348'434	16,7 %
grosse Agglomeration	497	21,1 %	2'489'622	30,9 %
kleine Kernstadt	50	2,1 %	917'375	11,4 %
kleine Agglomeration	321	13,6 %	1'101'440	13,6 %
ländlicher Raum	1471	62,5 %	2'208'337	27,4 %

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Siedlungstypen basiert auf der Agglomerationsgrössenklasse sowie auf der Einteilung in ländliches und städtisches Gebiet gemäss der Raumgliederung des Bundesamtes für Statistik (BFS). Verwendet wurden die Angaben für das Jahr 2014, die Einteilung basiert jedoch auf der BFS-Raumgliederung 2000. Als «grosse Agglomerationen» wurden solche mit mehr als 100'000 Bewohnenden gefasst. «Kleine Agglomerationen» sind solche mit weniger als 100'000 Bewohnenden. Die dazugehörigen Kernstädte werden entsprechend als «grosse» und «kleine Kernstädte» gefasst. Alle übrigen Gemeinden – also auch isolierte Städte – werden zum Typ «ländlicher Raum» zusammengefasst.

Teil 1: Lage, Gebäude und Wohnungen

Der erste Teil der Studie behandelt die Wohnung als physisches Objekt. Dabei geht es zunächst um den Wohnungsbestand nach den drei Eigentumsformen – insgesamt und in verschiedenen räumlichen Einheiten wie etwa Kantone, Gemeinden, Siedlungstypen und Sprachregionen. Neben der Lage geht es jedoch auch um das Gebäude selber und um die dazugehörigen Wohnungen. Der Vergleich der drei Eigentumsformen Genossenschaft, Miete und Eigentum bezieht sich neben der allgemeinen Charakteristik vor allem auf die Frage der ökologischen Nachhaltigkeit in Bezug auf den Grundflächenverbrauch.

Räumliche Verbreitung der Eigentumsformen

In den verwendeten Datensätzen der Gebäudestatistik 2014 sind 1,5 Millionen Gebäude mit gut 3,56 Millionen Wohnungen erfasst, die als Hauptwohnsitz genutzt werden. Davon sind 22'669 Gebäude mit 146'000 Wohnungen gemeinnützig organisiert. Die verbreitetste Eigentumsform in der Schweiz ist die konventionelle Miete. Über 58 Prozent der Haushalte leben in Mietwohnungen. An zweiter Stelle folgt mit 37 Prozent der Haushalte das selbstbewohnte Wohneigentum. Gesamtschweizerisch gesehen sind 4,3 Prozent der Haushalte in genossenschaftlich organisierten Liegenschaften zu Hause. Im Jahr 2000 gab es gemäss der damaligen Volkszählung 153'000 genossenschaftlich organisierte Wohnungen, was gesamtschweizerisch einem Anteil von 5 Prozent entsprach. Diese Zahl beruht auf der Variable Hauseigentübertyp der Volkszählung 2000, die «Wohnbaugenossenschaften» und «andere Wohnbaugenossenschaften» beinhaltet. Da die Erfassung dieser Wohnungen auf unterschiedlichen Grundlagen erfolgte, ist ein direkter Vergleich des Genossenschaftsanteils nur eingeschränkt möglich.

Nach Kantonen und Gemeinden

Zwischen den Kantonen gibt es sowohl bei der Eigentumsquote als auch beim Genossenschaftsanteil beträchtliche Unterschiede. Abbildung 2 zeigt für jeden Kanton den Anteil der konventionellen Miet-, der Genossenschafts- und der Eigentumswohnungen. Die Kantone sind jeweils vom höchsten zum tiefsten Anteil rangiert. Besonders gross ist die Spannbreite bei der Eigentumsquote. Die höchste Eigentumsquote erreicht das Wallis mit 57 Prozent. Die tiefste Quote hat Basel-Stadt mit nur 15 Prozent. Der Stadt-Kanton weist entsprechend einen hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Allerdings ist der Mietanteil in Genf noch grösser.

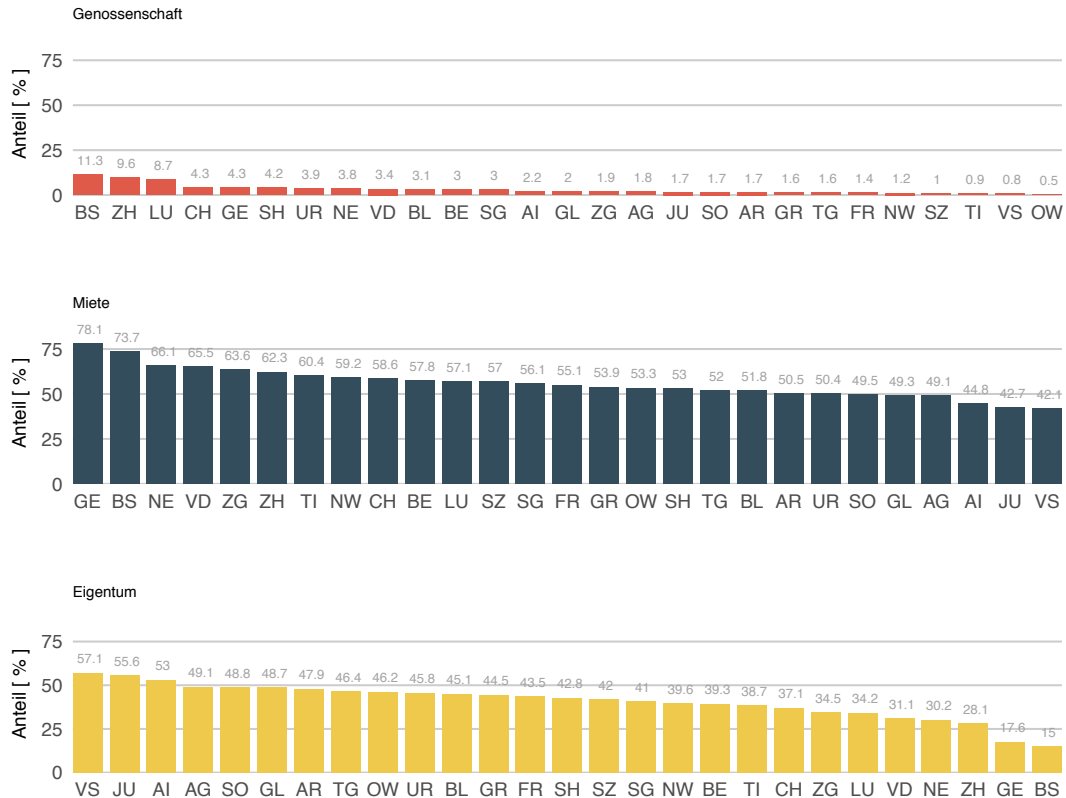


Abbildung 2: Eigentumsformen in den Kantonen (Anteil der Haushalte)

Gemeinnützige Wohnungen sind in allen Kantonen die am wenigsten verbreitete Eigentumsform. Wie Abbildung 2 zeigt, variieren die Anteile jedoch stark. Die höchsten Anteile erreichen die Kantone Basel-Stadt mit über 11, Zürich mit knapp 10 und Luzern mit knapp 9 Prozent. Danach folgen mit deutlichem Abstand Genf, Schaffhausen und Uri mit jeweils rund 4 Prozent.

Nur eine marginale Bedeutung hat das genossenschaftliche Wohnen mit einem Anteil von einem Prozent oder weniger in den Kantonen Tessin, Schwyz, Wallis und Obwalden. Die Genossenschaften konzentrieren sich insbesondere in städtischen Kantonen. Neben dem Urbanitätsgrad spielen jedoch auch regionale Eigenheiten eine Rolle. Relativ hohe Anteile finden sich im traditionellen Industriekanton Schaffhausen sowie in Uri, das traditionell viele Eisenbahner und Armeeinghörige beheimatet. Eine Besonderheit ist die starke genossenschaftliche Abstützung im Kanton Luzern, der weder durch eine starke Industrietradition noch durch einen hohen Anteil an

Gemeinnütziges Wohnen ist besonders in den Kantonen Basel-Stadt, Zürich und Luzern verbreitet.

Bundesanstalten geprägt ist. Hier hat jedoch mit «Wohnen Schweiz» der Dachverband der eher bürgerlich geprägten Wohnbaugenossenschaften seinen Sitz.

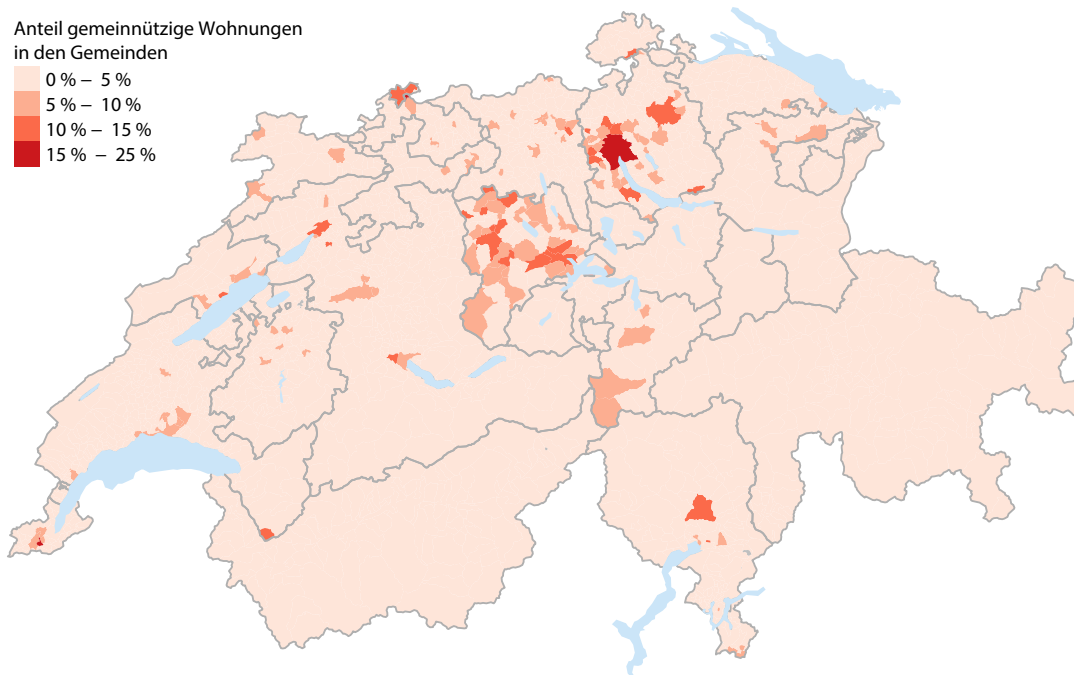


Abbildung 3: Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in den Gemeinden

Abbildung 3 zeigt die Verteilung der gemeinnützigen Wohnungen in den Gemeinden. Den höchsten Anteil aller Gemeinden erreicht Zürich mit einer Quote von gut 20 Prozent gemeinnütziger Wohnungen. Auch auf Gemeindeebene wird sichtbar, dass gemeinnütziges Wohnen in erster Linie ein städtisches Phänomen ist und in weiten Teilen des Landes nur eine marginale Rolle spielt. Auch auf der kommunalen Betrachtungsstufe zeigt sich die Sonderrolle des Kantons Luzern, wo Genossenschaften ausserhalb ihres klassischen Kontextes verbreitet sind. In 44 Prozent aller Gemeinden sind hier mindestens 5 Prozent aller Wohnungen gemeinnützig organisiert. In der überwiegenden Mehrzahl der Kantone erreichen nicht einmal 10 Prozent aller Gemeinden diesen Wert.

Mit Ausnahme Luzerns ist genossenschaftliches Wohnen vor allem ein städtisches Phänomen.

Nach Sprachregionen und Siedlungstypen

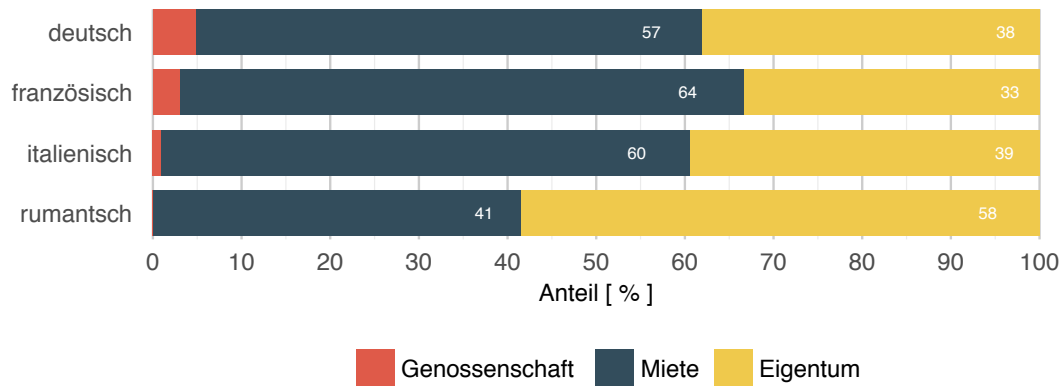


Abbildung 4: Eigentumsformen in den Sprachregionen

Die Wohnbaugenossenschaften sind in der Deutschschweiz am verbreitetsten. Beinahe 5 Prozent der Wohnungen sind hier genossenschaftlich organisiert. In der französischsprachigen Schweiz liegt der Anteil bei 3 Prozent. In der italienischen Schweiz ist es nur knapp 1 Prozent. Die Romandie weist demgegenüber den grössten Anteil Mietwohnungen (64 %) und mit 33 Prozent die tiefste Eigentumsquote auf. Mit 38 resp. 39 Prozent ist diese in der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz etwas grösser.

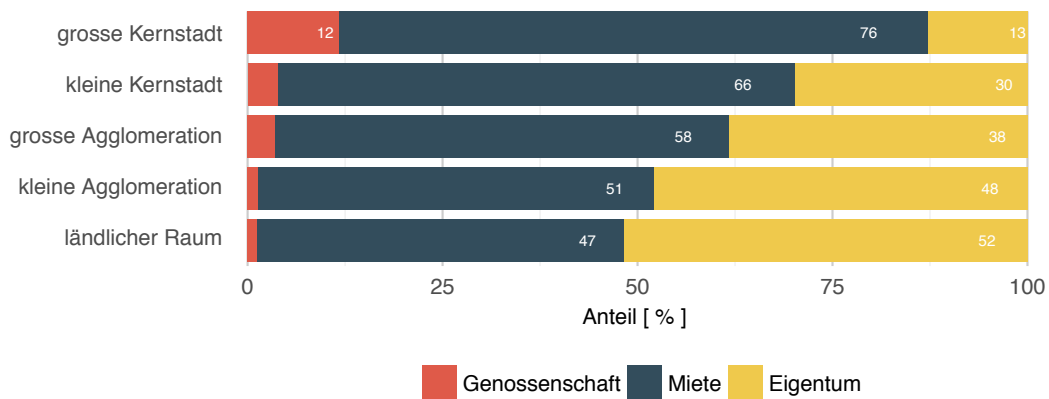


Abbildung 5: Eigentumsformen nach Siedlungstypen

Stärker als sprachregional unterscheiden sich die Anteile der drei Eigentumsformen nach Siedlungstypen. Kernstädte haben einen überdurchschnittlichen Anteil Mietwohnungen, und es konzentrieren sich hier die gemeinnützigen Wohnungen. Dabei zeigt sich ein

markanter Unterschied zwischen grösseren und kleineren Kernstädten. Der Genossenschaftsanteil ist in den Kernstädten von Agglomerationen mit mehr als 100'000 Einwohnern mit knapp 12 Prozent fast dreimal so gross wie in den Kernstädten kleinerer Agglomerationen. Je ländlicher der Charakter einer Gemeinde, desto grösser ist der Anteil des selbstbewohnten Wohneigentums.

Folgen der räumlichen Konzentration für die Analyse

Gemeinnützige Wohnungen sind in Städten wesentlich stärker vertreten als auf dem Land und in Agglomerationen, nämlich etwa um den Faktor 10. Die starke räumliche Konzentration insbesondere in den grossen Kernstädten ist relevant für alle folgenden Analysen. Potenziell sind Eigenheiten der Genossenschaften immer Merkmale ihrer überdurchschnittlich urbanen Lage und nicht spezifische Eigenschaften dieser Eigentumsform. Um die Merkmale des gemeinnützigen Wohnens besser identifizieren zu können, erfolgen viele der folgenden Analysen nach Siedlungstypen oder sie werden durch eine Lagekorrektur vergleichbar gemacht.

Charakteristik der Gebäude nach Eigentumsform

Ein- und Mehrfamilienhäuser

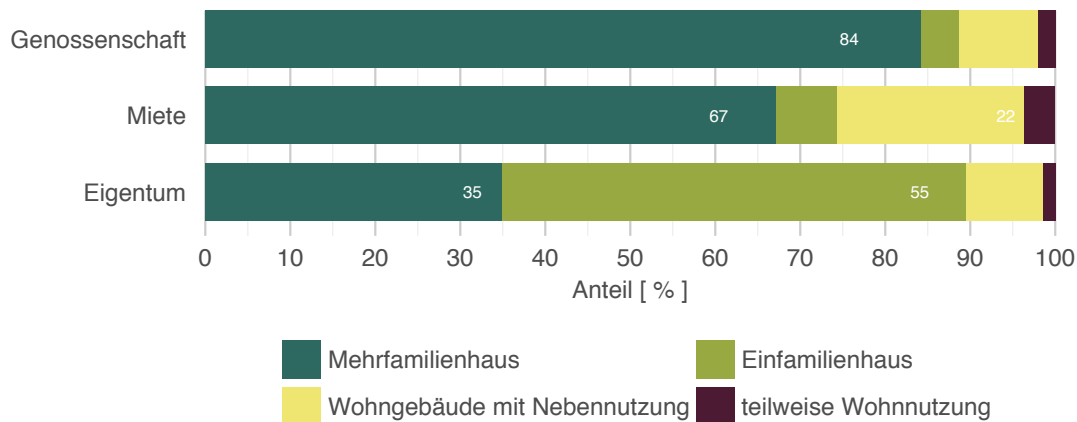


Abbildung 6: Gebäudeart nach Eigentumsformen der Haushalte

Zwischen den drei Eigentumsformen gibt es deutliche Unterschiede bezüglich der Verbreitung unterschiedlicher Gebäudekategorien. Die Mehrheit der Personen mit selbstbewohntem Wohneigentum (55 %) lebt in Einfamilienhäusern; bei den anderen

beiden Eigentumsformen hingegen ist das Einfamilienhaus die Ausnahme – 7 Prozent der Mieter und bloss 4,5 Prozent der Genossenschafter bewohnen ein Einfamilienhaus. 67 Prozent der Mieter und gar 84 Prozent der Genossenschafter bewohnen Mehrfamilienhäuser.

Der auffälligste Unterschied zwischen Miet- und Genossenschaftswohnungen bezieht sich auf die Kategorien «Wohngebäude mit Nebennutzung» und «teilweise Wohnnutzung». Mehr als jede vierte Mietwohnung befindet sich nicht in einem reinen Wohngebäude. Bei den Genossenschaftswohnungen sind dies nur knapp über 10 Prozent. Wohnbaugenossenschaften sind zwar im urbanen Raum verbreitet, dort bilden sie in der Regel jedoch reine Wohnsiedlungen. Der charakteristische innenstädtische Gebäudetyp mit gewerblicher Erdgeschossnutzung ist demgegenüber in den meisten Fällen nicht genossenschaftlich organisiert. Dies ist folgerichtig, denn schliesslich ist Wohnungsbau und nicht die Bereitstellung von Gewerbeflächen der zentrale Zweck von Wohnbaugenossenschaften. Erst in jüngerer Zeit werden auch in Genossenschaften vermehrt zusätzliche Nutzungsformen wie Kinderkrippen oder Lebensmittelgeschäfte integriert.

Mehr als jede vierte Mietwohnung befindet sich in einem Wohngebäude mit Nebennutzung.

Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist bei selbstbewohntem Eigentum über alle Siedlungstypen hinweg deutlich tiefer als bei den anderen beiden Eigentumsformen. Die meisten Wohnungen pro Gebäude sind in grossstädtischen Mietgebäuden zu finden, nämlich durchschnittlich 16. In den übrigen Siedlungstypen weisen gemeinnützige Gebäude die grösste Anzahl Wohnungen pro Gebäude auf.

Die Zahl der Miet- und Eigentumswohnungen pro Gebäude ist im grossstädtischen Raum etwa drei Mal so gross wie im ländlichen. Beim genossenschaftlichen Wohnen variiert die Wohnungszahl pro Gebäude weit weniger zwischen Stadt und Land, nämlich um weniger als Faktor 1,5. Dies macht deutlich, dass genossenschaftliches Wohnen weniger kontextabhängig ist als die anderen Eigentumsformen. Auch im ländlichen Raum dominieren Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 10 Wohnungen, während im urbanen Raum Gebäude mit sehr vielen Parteien selten bleiben.

Bei Genossenschaften variiert die Zahl der Wohnungen pro Gebäude weniger zwischen Stadt und Land.

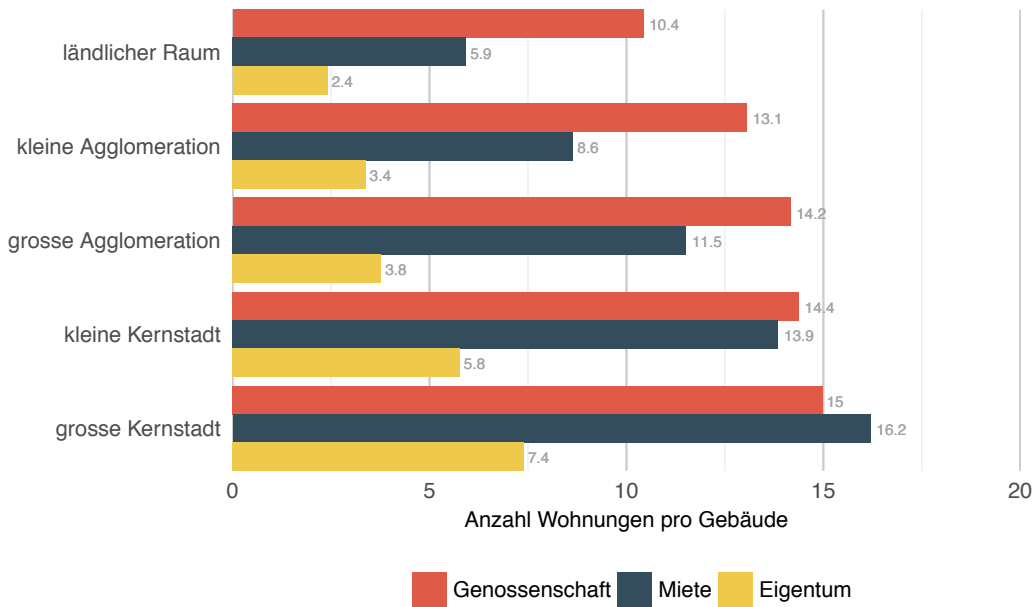


Abbildung 7: Wohnungen pro Gebäude nach Siedlungstyp und Eigentübertyp

Gebäude nach Bauperiode

Abbildung 8 zeigt, wie die Gebäude nach Bauperiode zusammengesetzt sind. Den grössten Bauboom erlebten die Genossenschaftsgebäude in den Nachkriegsjahren bis 1960. Ein weiteres Fünftel des heutigen gemeinnützigen Gebäudeparks stammt aus den 1960er-Jahren. Anders die Eigenheime: Beinahe die Hälfte der heute bestehenden Gebäude wurde erst nach 1980 gebaut. Nur gerade ein Viertel der Eigentumswohnungen wurden zwischen 1919 und 1970 gebaut. Der vermehrte Bau von Eigentumswohnungen nach 1970 hat auch mit der Einführung des Stockwerkeigentums im Zivilgesetzbuch zu tun, welche 1965 stattfand. Dies ermöglichte breiteren Bevölkerungskreisen einen leichteren Zugang zu Wohneigentum. 16 Prozent der Mietwohnungen haben ein Baujahr vor 1919. Bei den Mietwohnungen besteht somit der grösste Anteil ganz alter Bauten im Gebäudepark.

Nachkriegsbauten sind bei den Genossenschaften übervertreten.

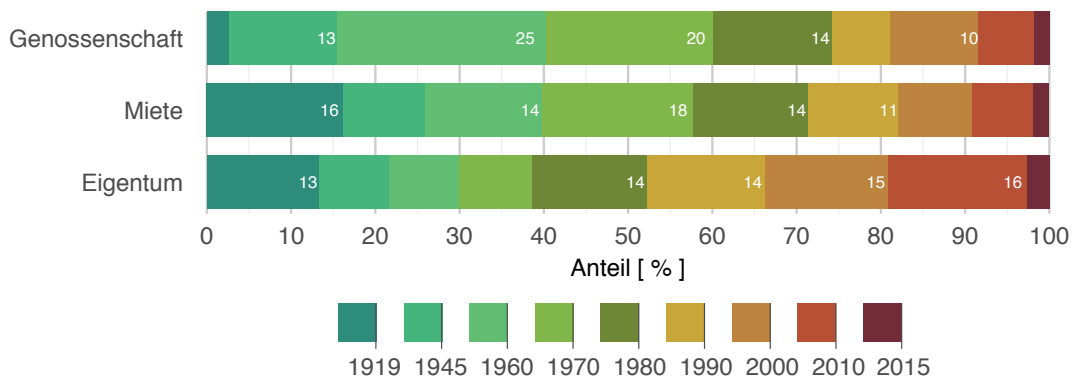


Abbildung 8: Gebäude nach Bauperiode und Eigentumsform

Art der Wärmeerzeugung

Der Anteil erneuerbarer Energieträger zur Wärmeerzeugung ist beim selbstbewohnten Eigentum mit 14 Prozent am höchsten. Wohnbaugenossenschaften und Gebäude mit Mietwohnungen haben einen grösseren Anteil fossiler Energieträger. Allerdings beträgt der Gas-Anteil bei den Genossenschaftsheizungen 28 Prozent und ist damit am höchsten. Dies relativiert zumindest teilweise den hohen Anteil fossiler Energien bei den Genossenschaftsgebäuden, denn Gas-Heizungen stossen 35 Prozent weniger CO₂ aus als Ölheizungen.

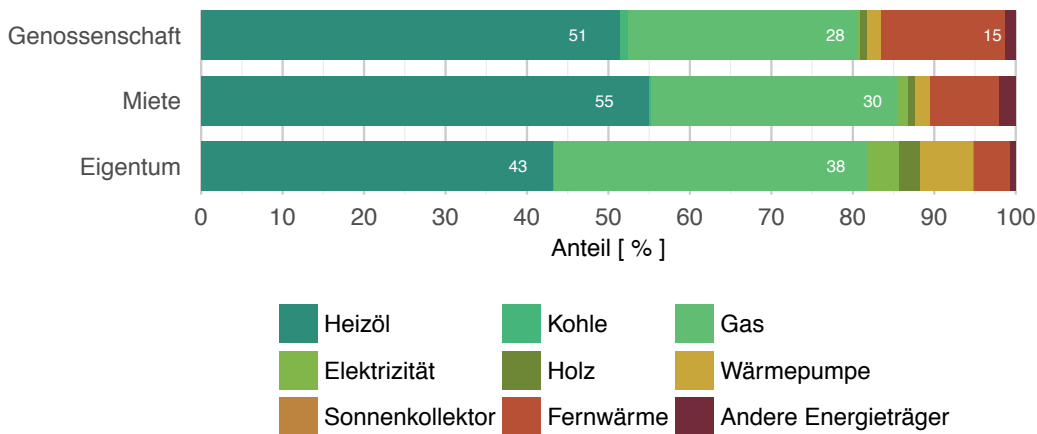


Abbildung 9: Energieträger der Heizungssysteme nach Eigentübertyp

Bei den nicht-konventionellen Energieträgern dominiert bei den genossenschaftlichen Wohnhäusern die Fernwärme. Gebäude mit gemeinnützigen Wohnungen haben mit 15 Prozent den höchsten Fernwärmeanteil. Obwohl die Nutzung von Fernwärme vor allem in Grossstädten verbreitet ist und Genossenschaften hier häufiger zu finden sind, gehen die grösseren Anteile nicht alleine auf den Standort zurück. In den grossen Kernstädten nutzen fast 18 Prozent der Genossenschaften Fernwärme. Der Anteil ist damit deutlich über den 11 Prozent der dortigen Gebäude mit Mietwohnungen. Gas hat in den Kernstädten bei den Genossenschaften eine geringere Bedeutung als bei den anderen Eigentumstypen. In den Agglomerationen und in ländlichen Gebieten hingegen ist Gas bei Genossenschaften überdurchschnittlich vertreten.

Typologie der Wohnungen und Haushalte

Anzahl Zimmer pro Wohnung

Bezüglich der durchschnittlichen Zimmerzahl pro Wohnung unterscheiden sich gemeinnützige Wohnungen und Mietwohnungen nicht. Im Mittel bestehen sie aus je 3,25 Zimmern. Die durchschnittliche Eigentumswohnung besteht demgegenüber aus 4,75 Zimmern und unterscheidet sich damit wesentlich von den beiden anderen Eigentumsformen.

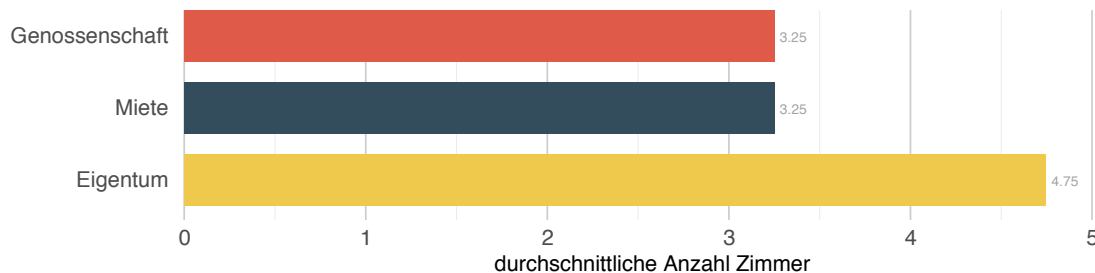


Abbildung 10: Zimmerzahl pro Wohnung nach Eigentumsform

Fast 85 Prozent der Eigentumswohnungen haben 4 oder mehr Zimmer, während es bei Miet- und gemeinnützigen Wohnungen bloss rund 40 Prozent sind. Allerdings sind die 4-Zimmerwohnungen bei allen drei Eigentumsformen ähnlich verbreitet. Den Unterschied machen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern aus. Diese finden sich vorwiegend beim Typ des selbstbewohnten Eigentums. Miet- und Genossenschaftswohnungen weisen zwar im Durchschnitt die gleiche Zimmerzahl auf, dennoch unterscheidet sich ihre Typologie. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist massgeblich von 3- und 4-Zimmerwohnungen

geprägt (39 % resp. 34 %), während das Spektrum bei den Mietwohnungen breiter ist. Insbesondere ist der Anteil von 1- und 2-Zimmerwohnungen im Mietsegment grösser.

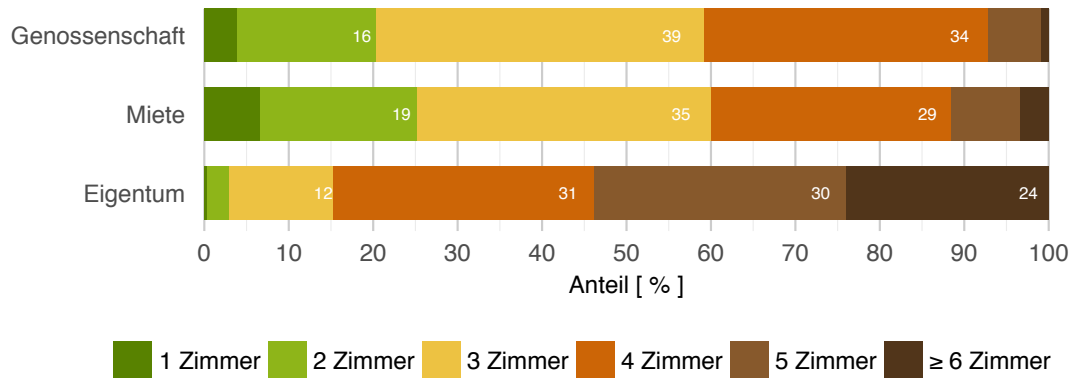


Abbildung 11: Verteilung der Anzahl Zimmer nach Eigentumsform

Wohnungsgrösse in Quadratmetern

Bei der durchschnittlichen Zimmeranzahl gibt es keinen Unterschied zwischen Miet- und gemeinnützigen Wohnungen. Sie unterscheiden sich jedoch in ihrer Wohnfläche: Genossenschaftswohnungen sind mit gut 78 m² durchschnittlich 8 m² kleiner als Mietwohnungen. Genossenschaftliche Wohnungen weisen somit im Mittel auch kleinere Zimmergrössen auf als Mietwohnungen. Eigentumswohnungen sind dagegen mit durchschnittlich 133 m² wesentlich grösser als die beiden anderen Eigentumstypen.

Genossenschaftswohnungen sind im Schnitt 8 m² kleiner als Mietwohnungen.

Der Vergleich mit dem Jahr 2000 zeigt, dass die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei allen Eigentumstypen zugenommen hat. Bei genossenschaftlich organisierten Wohnungen aber nur geringfügig von 77,8 m² auf 78,5 m², bei den konventionellen Mietwohnungen etwas stärker (+ 5,5 m²) und am deutlichsten bei den Eigentumswohnungen, die 2010-14 im Durchschnitt 7,2 m² grösser sind als im Jahr 2000.

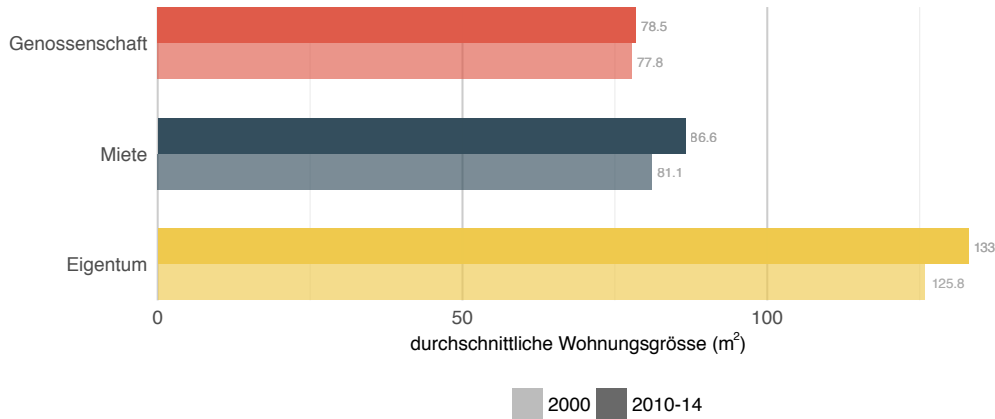


Abbildung 12: Wohnfläche in Quadratmetern nach Eigentumsform 2000 und 2010-14

Einfluss des Siedlungstyps auf die Wohnungsgrößen

Die Auswertung der Wohnungsgrößen nach Siedlungstyp zeigt, dass die durchschnittlich grössten Wohnungen im ländlichen Raum zu finden sind. Die mittlere Wohnfläche beträgt hier fast 114 m². In grossen Kernstädten beträgt dieser Wert nur 83,3 m². Erwartungsgemäss ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse umso kleiner, je grösser die Bebauungsdichte des entsprechenden Siedlungstyps ist.

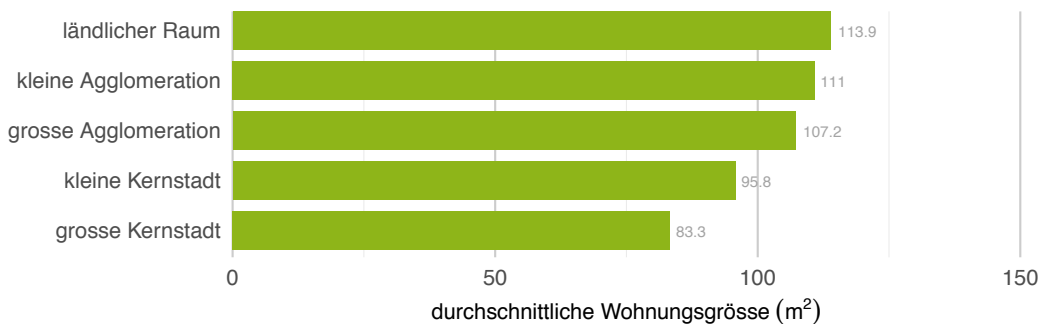


Abbildung 13: Wohnfläche in Quadratmetern nach Siedlungstyp

Werden die Eigentumsformen getrennt betrachtet (vgl. Abbildung 14), ist der Stadt-Land-Gegensatz weit weniger ausgeprägt als beim Vergleich über alle Wohnungen. Dies zeigt, dass der Unterschied in den Wohnungsgrößen zu grossen Teilen durch die unterschiedliche Zusammensetzung der Eigentumsformen in den Siedlungstypen zustande kommt. Eigentumswohnungen weisen in allen Siedlungstypen markant grössere

Wohnflächen auf als die anderen Eigentumsformen, ihr Anteil ist jedoch im städtischen Raum viel kleiner.

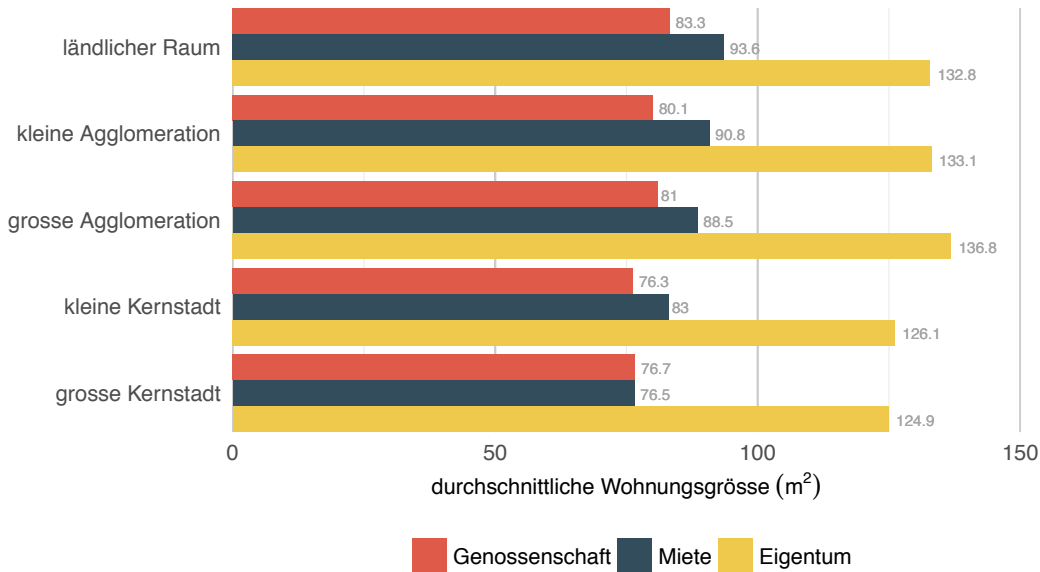


Abbildung 14: Wohnungsgrössen nach Eigentumsform und Siedlungstyp

Interessant ist, dass Eigentumswohnungen ihre maximale Grösse nicht in ländlichen Regionen, sondern in grossen Agglomerationen erreichen. In diesem Siedlungstyp wird das Eigentumssegment vermehrt durch Personen geprägt, die sich offenbar trotz höherer Bodenpreise grosse Wohnungen leisten können. Am stärksten zwischen Stadt und Land unterscheidet sich die Grösse der Mietwohnungen. Im ländlichen Raum weisen diese im Schnitt 12 Prozent mehr Wohnfläche auf als Genossenschaftswohnungen. In den Kernstädten grosser Agglomerationen haben beide Eigentumsformen dagegen praktisch dieselbe durchschnittliche Wohnfläche. Auch hier zeigt sich, dass die Ausgestaltung von Genossenschaftswohnungen am wenigsten lageabhängig ist.

In grossen Kernstädten unterscheiden sich Miet- und Genossenschaftswohnungen nicht in ihrer Grösse.

Grösse und Zusammensetzung der Haushalte

Die durchschnittliche Anzahl Personen, die in einer Wohnung lebt, beträgt in der Schweiz 2,2 Personen. Die Haushaltgrössen unterscheiden sich dabei zwischen Stadt und Land. In ländlichen Regionen leben 2,4 Personen in einem durchschnittlichen Haushalt. In den Kernstädten grosser Agglomerationen sind es dagegen nur 1,9 Personen.

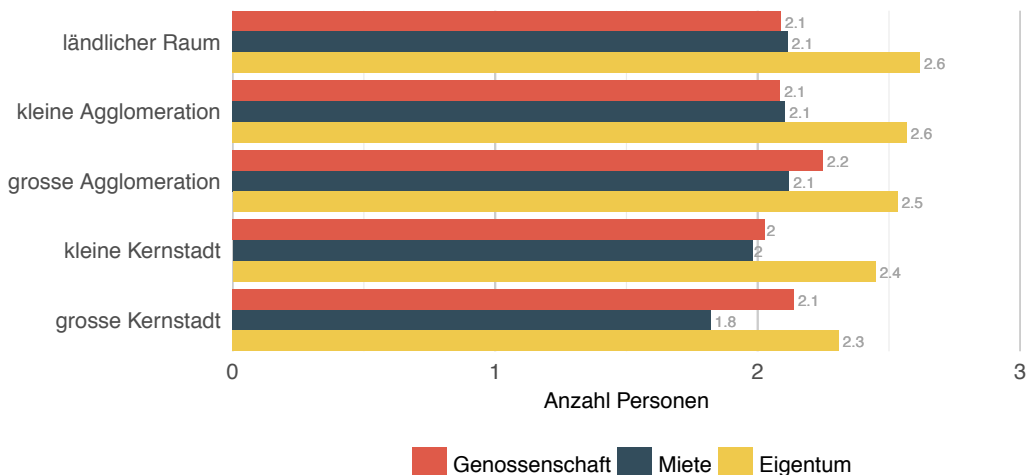


Abbildung 15: Personen pro Haushalt nach Siedlungstyp und Eigentübertyp

Wie Abbildung 15 zeigt, unterscheidet sich die Haushaltsgrösse zudem nach Eigentumsform. In allen Siedlungstypen sind in Wohnungen von Eigentümern mehr Personen zu Hause als in Genossenschafts- und Mietwohnungen. Der Gegensatz zu den anderen Eigentumsformen ist jedoch im ländlichen Raum am grössten – hier dominiert das von Familien bewohnte Einfamilienhaus. Im urbanen Raum ist Wohneigentum dagegen weniger mit Familienhaushalten verknüpft. Die kleinsten Haushaltsgrössen finden sich in den Mietwohnungen der grossen Kernstädte. Nur hier leben mit 1,8 Personen weniger als 2 Personen in einem Durchschnittshaushalt. Bemerkenswert ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse bei Genossenschaften im ländlichen Raum sogar etwas kleiner ist als in den grossen Kernstädten. Diese hat mit deren Rolle im Wohnungsmarkt zu tun: Während die Genossenschaften in den Grossstädten oftmals speziell auf Familien zugeschnitten sind, kann sich diese Personengruppe im ländlichen Raum vermehrt Eigentum leisten. Im ländlichen Raum leben in gemeinnützigen Wohnungen dafür vermehrt ältere, alleinstehende Personen.

Familienhaushalte sind in Eigentumswohnungen zwar besonders verbreitet, dennoch leben in einer Mehrheit von 60 Prozent der Eigentumswohnungen nur ein bis zwei Personen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass ein Einpersonenhaushalt bei dieser Rechnung ebenso ins Gewicht fällt wie etwa ein Vierpersonenhaushalt, obwohl letzterer viermal so viele Personen umfasst. Auffällig ist, dass die kleinen Haushalte bei Eigentumswohnungen von Zweipersonenhaushalten, bei Miete und Genossenschaften dagegen von Einpersonenhaushalten dominiert werden. Auch hier gilt es wieder die Bezugsebene zu berücksichtigen: Werden nämlich nicht die

Einpersonenhaushalte kommen bei Eigentumswohnungen nur halb so häufig vor.

Haushalte, sondern die Personen gezählt, so leben in allen drei Eigentumsformen mehr Personen in Zwei- als in Einpersonenhaushalten.

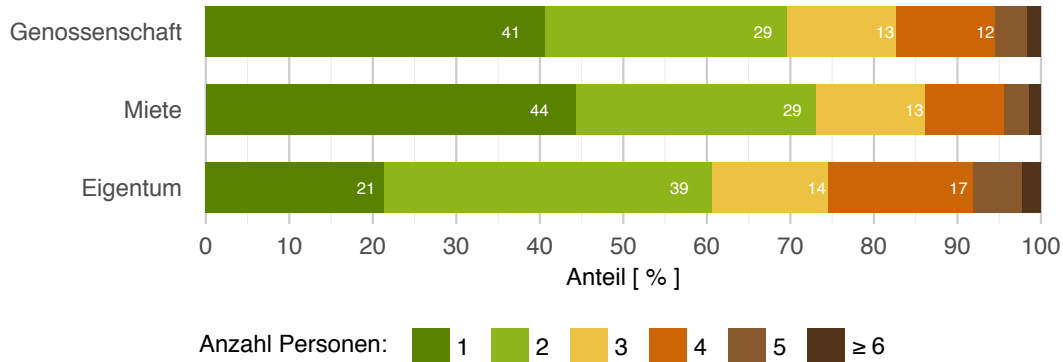


Abbildung 16: Haushaltsgrössen nach Eigentüsertyp

Nutzungsintensität und Grundflächenverbrauch

Der häusliche Umgang mit nichtvermehrbar Boden bildet gemäss Bundesgesetz für Raumplanung ein zentrales Ziel der schweizerischen Raumentwicklung. Dieses Ziel wird durch einen zunehmenden Bodenbedarf der Bevölkerung und durch das zahlenmässige Wachstum ebendieser herausgefordert. Das Ziel des häuslichen Umgangs mit Boden lässt sich zum einen durch dichteres Bauen (insbesondere an zentralen Orten) erreichen, zum anderen aber auch durch eine Reduktion des Wohnflächenbedarfs pro Kopf.

In den folgenden Abschnitten werden die drei Eigentumsformen in Bezug auf ihren Raumbedarf untersucht. Neben dem verbreiteten Mass der Wohnfläche pro Person wird dabei als zweite Kenngrösse die Gebäudegrundfläche pro Person untersucht. Diese Kenngrösse berücksichtigt neben der Wohnfläche auch die Zahl der Stockwerke des Gebäudes. Sie entspricht der Bodenfläche, die durch das Wohngebäude (netto, ohne Aussenraum), pro Person die darin lebt, beansprucht wird. Die Gebäudegrundfläche pro Person ist für die Frage des Landverbrauchs und der Bodenversiegelung die eigentlich relevante Grösse.

Relevant für den Landverbrauch ist die Gebäudegrundfläche pro Person.

Wohnfläche pro Person



Abbildung 17: Wohnfläche pro Person nach Siedlungstyp

Die Wohnfläche pro Person ist im ländlichen Raum mit durchschnittlich 47,9 m² am grössten, in den grossen Kernstädten mit 42,6 m² am kleinsten. Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in grossen Kernstädten liegt bei 88 Prozent des ländlichen Raums. Das Stadt-Land-Gefälle der Wohnungsfläche pro Person ist damit weniger ausgeprägt als jenes der Wohnungsgrössen insgesamt. Wie in Abbildung 13 gezeigt wurde, liegt die Gesamtwohnfläche von städtischen Wohnungen nämlich bei bloss 73 Prozent von ländlichen. Das stärkere Stadt-Land-Gefälle bei den Wohnungsgrössen insgesamt ergibt sich daraus, dass in den Städten nicht nur weniger Wohnfläche pro Kopf beansprucht wird, sondern dass hier auch weniger Personen in einem durchschnittlichen Haushalt leben. Kleine Haushalte und geringere Wohnfläche pro Person tragen beide dazu bei, dass städtische Wohnungen im Schnitt deutlich kleiner sind als ländliche. Kleinere Haushaltsgrössen haben jedoch noch einen zweiten, in die Gegenrichtung wirkenden Effekt: Wenn weniger Personen in einem Haushalt leben, kann die Wohnfläche von weniger Personen gemeinsam genutzt werden. Zwei Personen, die in zwei Wohnungen leben, beanspruchen in der Regel mehr Wohnraum als wenn sie gemeinsam in einer Wohnung leben würden. Es ist deshalb nicht selbstverständlich, dass trotz der tiefsten Personenzahl pro Haushalt der Pro-Kopf-Flächenverbrauch in grossen Kernstädten dennoch am geringsten ist.

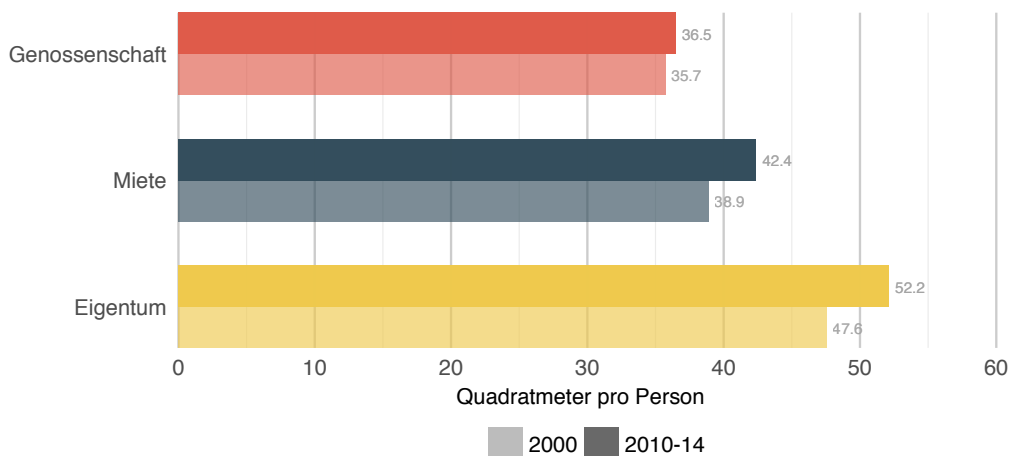


Abbildung 18: Wohnfläche pro Person nach Eigentumsform 2000 und 2010-14

Stärker als vom Siedlungstyp hängt der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von der Eigentumsform ab. Am geringsten ist dieser in Genossenschaftswohnungen mit 36,5 m² pro Person. Der Pro-Kopf-Verbrauch von Mietwohnungen liegt etwas darüber, nämlich bei 42,4 m². Deutlich mehr Wohnfläche pro Kopf steht mit 52,2 m² den Bewohnenden von Eigentumswohnungen zur Verfügung. Der Vergleich mit dem Jahr 2000 macht deutlich, dass sich die Unterschiede im Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zwischen den Eigentumsformen in den letzten Jahren ausgeweitet haben. Der Verbrauch hat zwar bei allen drei Eigentumsformen in der Tendenz zugenommen. Bei den Genossenschaften war diese Zunahme jedoch nur geringfügig um 0,8 Quadratmeter. Der Flächenverbrauch pro Kopf hat demgegenüber bei Mietwohnungen um 3,5 und bei Eigentumswohnungen gar um 4,6 Quadratmeter zugenommen.

Genossenschaften weisen den geringsten Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf seit 2000 auf.

Haushaltsgrösse im Verhältnis zur Wohnungsgrösse

Der Wohnflächenverbrauch lässt sich nicht nur pro Kopf bestimmen. Interessante Einsichten liefert auch die Auswertung der Zahl der Personen, die in Wohnungen verschiedener Grössenklassen leben. So leben etwa in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² durchschnittlich knapp 1,9 Personen. Abbildung 19 zeigt die Haushaltsgrösse (d.h. die Anzahl Personen) nach Eigentumsform und Grössenklasse der Wohnung. Dabei wird deutlich, dass bei allen Eigentumsformen in grösseren Wohnungen tendenziell mehr Personen leben. Dies ist naheliegend. Allerdings nimmt die Zahl der Personen

nicht proportional zur Fläche zu. Eine Verdoppelung der Wohnungsgrösse von 70 auf 140 m² führt im Durchschnitt nur zu einer Zunahme der Personen um etwa 50 Prozent.

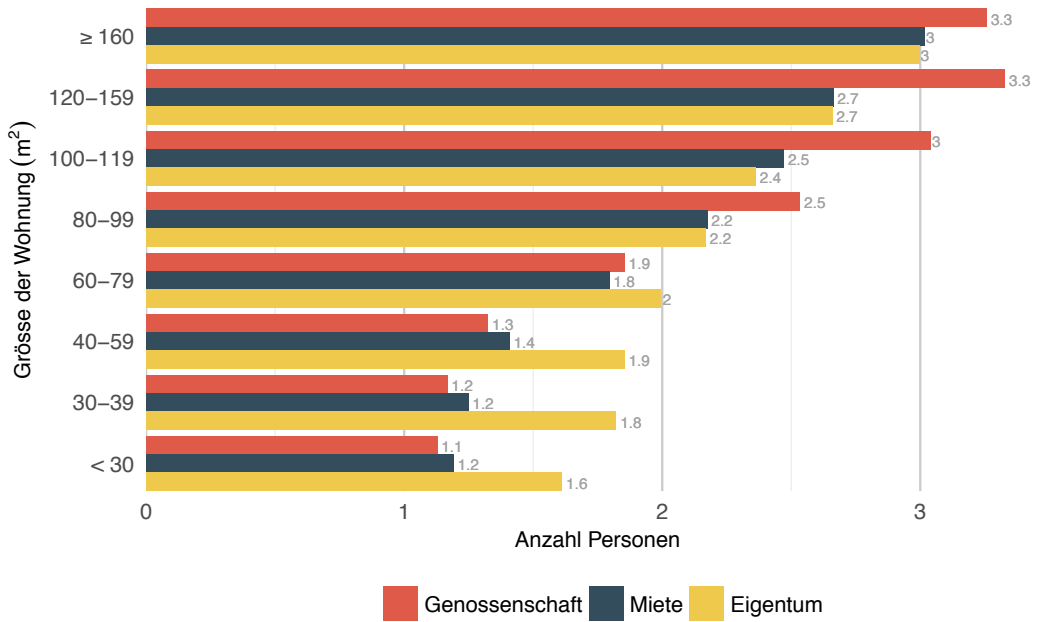


Abbildung 19: Haushaltsgrössen nach Wohnungsgrössenklasse und Eigentumsform

Wie oben gezeigt wurde, ist die Wohnfläche pro Person bei Eigentumswohnungen um fast ein Viertel grösser als bei Mietwohnungen. Umso bemerkenswerter ist, dass in praktisch jeder Wohnungsgrössenklasse in Eigentumswohnungen im Vergleich zu entsprechend grossen Mietwohnungen nicht weniger, sondern gleichviele oder sogar mehr Personen leben. Das zeigt Abbildung 19. Extrem sind die Verhältnisse in sehr kleinen Wohnungen unter 60 m². Hier liegt die durchschnittliche Zahl der Bewohnenden von Eigentumswohnungen um ein Drittel höher als bei entsprechenden Miet- und auch Genossenschaftswohnungen. Wie ist dieser scheinbare Widerspruch erklärbar? Der grössere Wohnflächenbedarf von Eigentumswohnungen kommt offenbar nicht zustande, weil in Wohnungen gleicher Grösse weniger Personen leben, sondern weil es überdurchschnittlich viele grosse Eigentumswohnungen gibt und nur sehr wenige kleine. In grossen Eigentumswohnungen leben zwar ähnlich viele Menschen wie in entsprechend grossen Mietwohnungen. Entscheidend ist jedoch, dass grosse Wohnungen, wie oben gezeigt, im Vergleich zu kleineren generell eher unterbelegt sind. Es ist deshalb insbesondere der Bau von vielen sehr grossen Eigentumswohnungen, der dazu führt, dass der Wohnflächenverbrauch in Eigentumswohnungen überdurchschnittlich gross ist.

Der Effekt, dass grosse Wohnungen unternutzt sind, gilt am wenigsten für gemeinnützige Wohnungen. Hier nimmt die Haushaltsgrösse mit zunehmender Wohnungsgrösse am stärksten zu. Das heisst, es besteht ein elastischer Zusammenhang zwischen der Wohnungsgrösse und der Zahl der Bewohnenden. Insbesondere grössere Genossenschaftswohnungen ab 80 m² werden deutlich intensiver genutzt als Miet- und Eigentumswohnungen derselben Grösse. Dies macht deutlich, dass die in Genossenschaften gängigen Belegungsvorschriften und allenfalls auch die gezielte Vergabe grösserer Wohnungen an Familien den angestrebten Effekt erreichen.

Belegungsvorschriften erzielen bei Genossenschaften den angestrebten Effekt.

Wie zuvor gezeigt, zeichnen sich genossenschaftliche Wohnungen im Vergleich zu den anderen Eigentumsformen dadurch aus, dass sie relativ lageunabhängig sind. Genossenschaften im ländlichen Raum haben eine ähnliche Gebäude- und Wohnungsstruktur wie solche in grossen Städten. Das heisst, das genossenschaftliche Wohnungsangebot ist unelastisch in Bezug auf unterschiedliche Lagemerkmale. Demgegenüber sind die Haushaltsgrössen von Genossenschaften elastisch in Bezug auf Unterschiede in der Wohnungsgrösse: Eine zunehmende Wohnungsgrösse geht mit einer entsprechend zunehmenden Zahl der Bewohnenden einher. Insbesondere sind grosse Genossenschaftswohnungen besser ausgelastet als entsprechende Miet- und Eigentumswohnungen.

Grundflächenverbrauch pro Kopf

Für das Thema der Zersiedelung und des Bodenverbrauchs letztlich entscheidend ist weniger der Wohnflächenverbrauch einer Person als die durch sie beanspruchte Bodenfläche. Die von einem Gebäude bedeckte Grundfläche ist in der Gebäudestatistik allerdings nicht erfasst. Sie kann jedoch indirekt erschlossen werden. Die Grundfläche ergibt sich aus der Gesamtfläche der Wohnungen sowie der Anzahl Stockwerke eines Gebäudes. Es müssen hierfür bloss die Flächen aller Wohnungen eines Gebäudes addiert und durch die Anzahl Stockwerke geteilt werden. Dies ergibt die Netto-Grundfläche für das Wohnen eines Gebäudes. Wird dieser Wert in Bezug zur Anzahl der Bewohnenden im Gebäude gesetzt, ergibt dies die Netto-Grundfläche pro Kopf. In die Berechnung fliesst dabei nur der zum Wohnen genutzte Anteil des Gebäudes ein. Die durch das Wohnen beanspruchte Netto-Grundfläche pro Kopf beträgt für den Untersuchungszeitraum 2010-14 gemäss obiger Berechnungsmethode 16,2 m².

Bewohnende von Mehrfamilienhäusern haben mit 11,6 m² Gebäudefläche pro Person den geringsten Bodenverbrauch. Bei Mehrfamilienhäusern mit Nebennutzung liegt der Wert leicht darüber (12,1 m²). Dies obwohl hier nur der Anteil der Grundfläche des Gebäudes berücksichtigt wird, der tatsächlich durch Wohnen beansprucht wird. Den

klar grössten Gebäudeflächenverbrauch pro Person haben Einfamilienhäuser. Hier liegt der Durchschnitt bei 26,5 m² Netto-Bodenverbrauch pro Person.

In Bezug auf die Eigentumsformen zeigen sich deutliche Unterschiede im Grundflächenverbrauch. Bei gemeinnützigen Wohnungen ist dieser am geringsten und liegt bei 8,9 m² pro Person. Damit verbrauchen genossenschaftliche Wohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen (11,9 m²) nur 75 Prozent des Bodens. Im Vergleich zum Wohneigentum (22 m²) sind es sogar nur 40 Prozent. Obwohl sich die Genossenschaften zu einem gewissen Grad der Marktlogik entziehen, ist die Nutzungsintensität hier insgesamt klar am grössten.

Genossenschaften verbrauchen pro Kopf 75 Prozent der Grundfläche von Mietwohnungen.

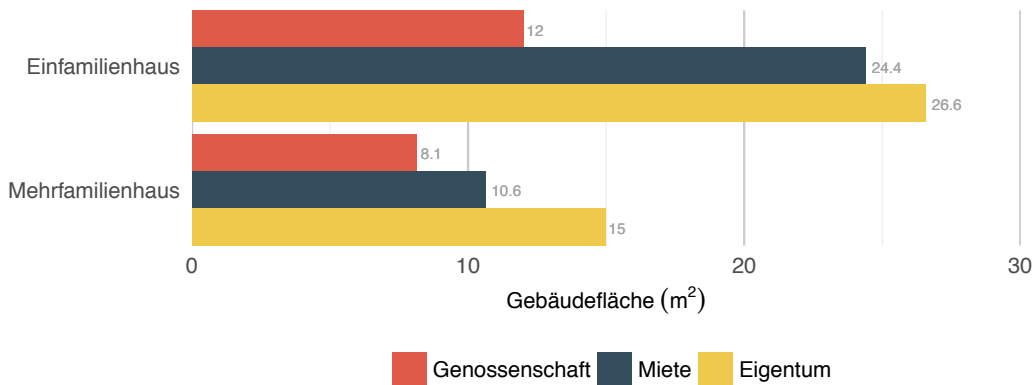


Abbildung 20: Gebäudefläche pro Person nach Gebäudetyp und Eigentumsform

Auch wenn die Untersuchung getrennt nach Ein- und Mehrfamilienhäusern durchgeführt wird, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Eigentumsformen. Noch markanter als in der Gesamtbetrachtung weicht, wie Abbildung 20 zeigt, der Bodenverbrauch von genossenschaftlichen Einfamilienhäusern vom Verbrauch anderer Einfamilienhäuser ab. Bewohnende von genossenschaftlichen Einfamilienhäusern (12 m²) benötigen im Vergleich zu Hauseigentümern und -eigentümerinnen weniger als die Hälfte der Bodenfläche. Dieser grosse Unterschied ergibt sich daraus, dass genossenschaftliche Einfamilienhäuser typischerweise als kompakte Reihenhäuser gebaut sind. Allerdings handelt es sich bei den wenigsten genossenschaftlichen Bauten überhaupt um Einfamilienhäuser.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern haben einen deutlich tieferen Pro-Kopf-Bodenverbrauch als solche in Einfamilienhäusern. Interessanterweise ist dieser mit 15 m² dennoch deutlich über dem Wert von genossenschaftlichen Einfamilienhäusern. Auch wenn nur Mehrfamilienhäuser miteinander verglichen werden, weist die Eigentumsform

Genossenschaft klar den tiefsten Grundflächenverbrauch pro Person auf. Im Vergleich zu entsprechenden Mietwohnungen verbrauchen sie 76 Prozent des Bodens. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gar nur 54 Prozent.

Grundflächenverbrauch nach Siedlungstyp

Wie gezeigt, sind gemeinnützige Wohnungen in den Städten wesentlich stärker vertreten als auf dem Land und in den Agglomerationen. Die Konzentration des genossenschaftlichen Wohnens im urbanen Raum ist relevant, weil in dicht bebauten Regionen der Bodenverbrauch aller Eigentumsformen geringer ist. Es stellt sich deshalb die Frage, ob der geringe Bodenverbrauch von Genossenschaften vor allem ein Effekt der Lage ist, oder unabhängig von der Lage als Eigenschaft der Eigentumsform besteht.

Die Aufschlüsselung des Grundflächenverbrauchs nach Eigentumsform und Siedlungstyp zeigt, dass der Bodenverbrauch von Genossenschaften überall am tiefsten ist. Es besteht folglich ein direkter Einfluss der Eigentumsform. Dieser Effekt ist im ländlichen Raum am grössten. Hier liegt der Verbrauch von Genossenschaften ein Drittel unter jenem von Mietwohnungen. Da es im ländlichen Raum jedoch nur sehr wenige Genossenschaften gibt, fällt der sparsame Bodenverbrauch hier insgesamt nicht ins Gewicht. Typisch für Genossenschaften ist, dass ihre Ausprägung weniger lageabhängig ist als jene der anderen Eigentumsformen. Entsprechend weisen die Genossenschaften auch beim Bodenflächenverbrauch die geringste Varianz auf. Die Bandbreite bewegt sich zwischen 10,8 m² (ländlicher Raum) und 7,1 m² (grosse Kernstadt).

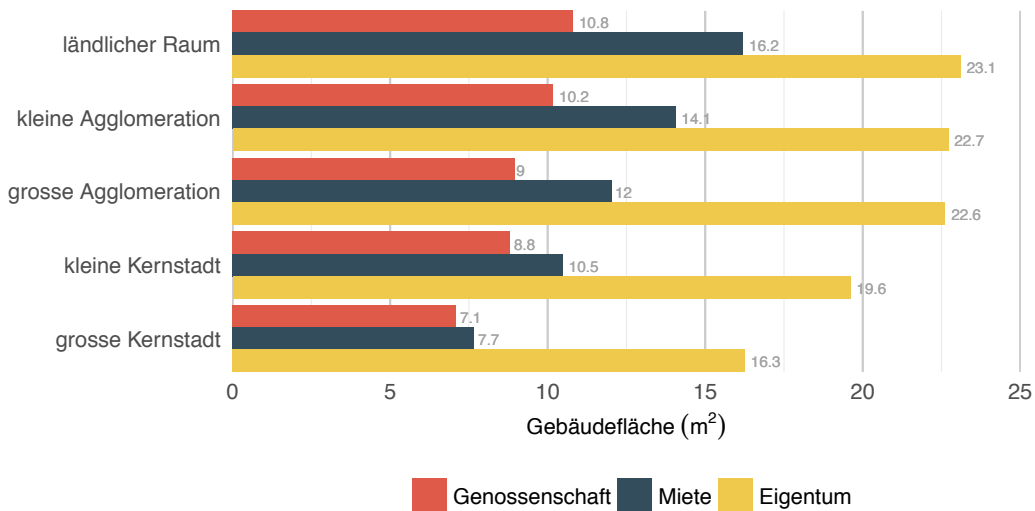


Abbildung 21: Gebäudefläche pro Person nach Siedlungstyp und Eigentumsform

Am stärksten lageabhängig ist der Flächenverbrauch bei der Miete. Hier variiert der Verbrauch zwischen 16,2 m² im ländlichen Raum und 7,7 m² in den grossen Kernstädten. Dort wo der Kostendruck gross ist, erreichen Mietwohnungen beinahe den tiefen Bodenverbrauch von Genossenschaften. Doch auch in den grossen Kernstädten ist ihr Bodenverbrauch um 8 Prozent grösser. Dieser Unterschied beruht vor allem auf einer etwas tieferen Belegung der Mietwohnungen im Vergleich zu den Genossenschaftswohnungen. Mietwohnungen werden häufiger aus Einpersonenhaushalten gebildet.

Ausserhalb der urbanen Zentren ist der Unterschied im Bodenverbrauch am grössten.

Der direkte Vergleich von Miet- und Genossenschaftsgebäuden innerhalb des jeweiligen räumlichen Kontexts (Quadratkilometerzelle) zeigt, dass der Bodenverbrauch von Personen in Genossenschaften nur leicht unter dem mittleren Platzbedarf von Mietpersonen liegt. Im urbanen Raum, dort, wo sich heute die meisten Genossenschaften befinden, werden Mietshäuser ähnlich kompakt und raumsparend gebaut.

Wie gezeigt wurde, ist der Grundflächenverbrauch der wenigen Genossenschaften ausserhalb der urbanen Zentren, im Vergleich zu den anderen Eigentumsformen in denselben Räumen, besonders tief. Bei Genossenschaften ist die effiziente Bodennutzung offenbar nicht primär eine Folge des Kostendrucks, sondern Ausdruck eines bestimmten Wohnverständnisses. Sie weisen deshalb auch dort einen haushälterischen Umgang mit Boden auf, wo die Bodenpreise tief sind. Daraus lässt sich schliessen, dass eine stärkere Verbreitung von Genossenschaften ausserhalb der urbanen Zentren zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Boden beitragen könnte. Dies setzt allerdings voraus, dass dort überhaupt eine Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum vorhanden ist.

In den vorliegenden Berechnungen geht es um den direkten Vergleich der Wohnungen und Gebäude nach Eigentumsformen. Boden wird jedoch nicht nur von Wohngebäuden, sondern auch von anderen Gebäudetypen und insbesondere auch von Verkehrsflächen beansprucht. Am wenigsten Verkehrsfläche benötigen Personen, die an zentraler Lage leben, vermehrt den öffentlichen Verkehr beanspruchen und kurze Wege haben. Dies ist insbesondere im urbanen Raum gegeben, wo sich heute die meisten Genossenschaftswohnungen befinden. Wie gezeigt, sind im urbanen Raum jedoch Mietwohnungen annähernd so ressourcenschonend wie Genossenschaften. Das heisst mit anderen Worten, dass innerhalb der urbanen Zentren die Ressourceneffizienz kein gewichtiges Argument für gemeinnützige im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen ist – ausserhalb der Zentren jedoch durchaus.

In urbanen Zentren ist der Bodenverbrauch von Mietwohnungen nur wenig grösser.

Teil 2: Mietpreise im Vergleich

Im folgenden Teil der Untersuchung stehen die Mietpreise im Fokus. Die Analyse bezieht sich dabei auf die Unterschiede zwischen konventionellen Mietwohnungen und Genossenschaften. Die Wohnkosten von Eigentumswohnungen sind nicht Teil der Untersuchung, da diese in der Strukturhebung nicht erfasst sind und damit nicht systematisch mit den hier relevanten Merkmalen in Bezug gesetzt werden können.

Sind die Wohnkosten in Genossenschaften tatsächlich günstiger als in vergleichbaren Mietwohnungen? Wie haben sich die Mieten im Zeitverlauf entwickelt? Wirkt sich genossenschaftliches Wohnen dämpfend auf den Mietpreisanstieg aus oder haben allfällige Unterschiede an Bedeutung verloren? Dies sind die Leitfragen, die mit den folgenden Analysen beantwortet werden sollen. Dabei werden die Nettomieten einer Dreizimmer-Wohnung nach Siedlungstyp, Sprachregion und insgesamt dargestellt. Auch der Preis pro Quadratmeter wird nach Siedlungstyp aufgeschlüsselt. Weil Genossenschaften und Mietwohnungen nicht gleich im Raum verteilt sind, wird der unmittelbare Standort berücksichtigt und so der regionale dämpfende Effekt von Genossenschaften auf die Mietpreisentwicklung berechnet. Schlussendlich werden die Neubauten miteinander verglichen.

Preise für Wohnungen und für Wohnflächen

Sowohl bei gewinnorientierten als auch bei gemeinnützigen Wohnungen korreliert der Wohnungspreis stark mit der Zimmerzahl. Der grösste prozentuale Unterschied zwischen den beiden Eigentumsformen in der monatlichen Miete besteht bei Dreizimmer- (+ 16,5 %) und Vierzimmerwohnungen (+ 15,5 %). Dabei handelt es sich um die Wohnungsgrössen, die den Löwenanteil der vermieteten Wohnungen ausmachen, wie oben gezeigt wurde.

Die durchschnittliche Nettomiete einer Dreizimmer-Wohnung beträgt gemäss den Daten der kumulierten Strukturhebung 2010-2014 1251 Franken im Monat. Die konventionellen Mietwohnungen sind mit 1265 Franken um 16,5 Prozent teurer als die gemeinnützigen Wohnungen, welche im Mittel 1086 Franken monatlich kosten. Drei Zimmer sind sowohl bei Miet- wie auch bei den Genossenschaftswohnungen am häufigsten.

Dreizimmer-Mietwohnungen sind im Schnitt 16,5 Prozent teurer als entsprechende Genossenschaftswohnungen.

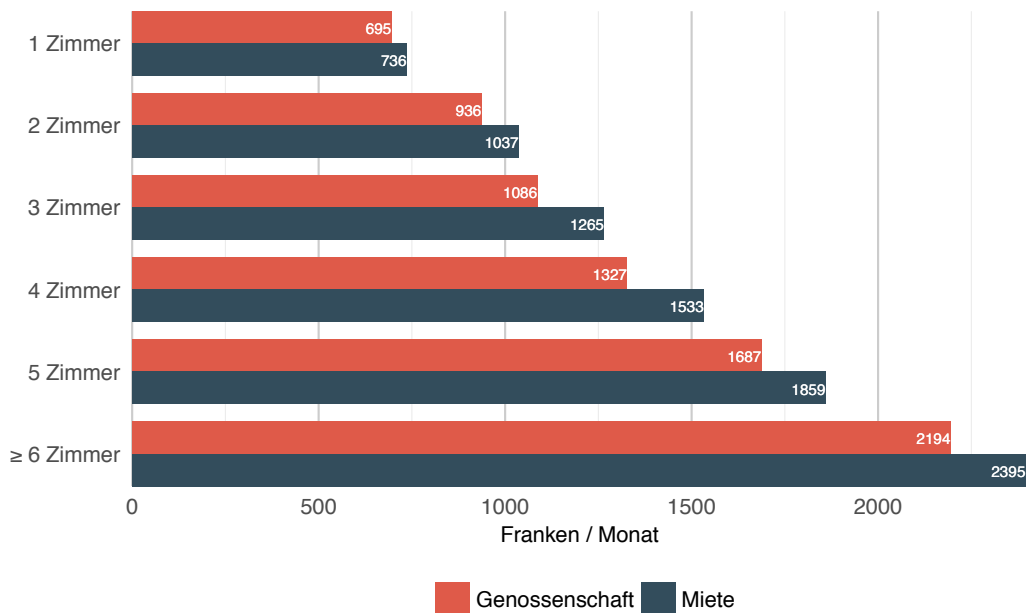


Abbildung 22: Monatliche Nettomiete nach Zimmerzahl und Eigentumsform

Regionale Unterschiede

Die Abbildung 23 auf der folgenden Seite zeigt die durchschnittliche Nettomiete einer Dreizimmerwohnung nach Sprachregion. Das höchste Mietpreisniveau herrscht in der Deutschschweiz, danach folgt die Romandie und am Schluss das Tessin. Das rätoromanische Sprachgebiet kann aufgrund der zu kleinen Fallzahlen nicht ausgewertet werden. In allen Sprachregionen liegen die Genossenschaftswohnungen unter den konventionellen Mietwohnungen, in der Romandie mit 20 Prozent etwas deutlicher als in der Deutschschweiz und im Tessin mit je 17 Prozent.

Die Durchschnittsmieten einer Dreizimmer-Wohnung unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Siedlungstypen. Die Unterscheidung zwischen Genossenschaften und konventionellen Mieten zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnungen über alle Siedlungstypen hinweg günstigere Mieten haben – am geringsten ist der Unterschied in ländlichen Regionen, wo das Preisniveau der Mietwohnungen bloss 2 Prozent über dem der gemeinnützigen Wohnungen liegt. In den Grossagglomerationen beträgt der Unterschied 17,5 Prozent und in deren Kernstädten gar 26 Prozent. Dies ist relevant, weil hier auch mit Abstand am meisten Genossenschaftswohnungen liegen.

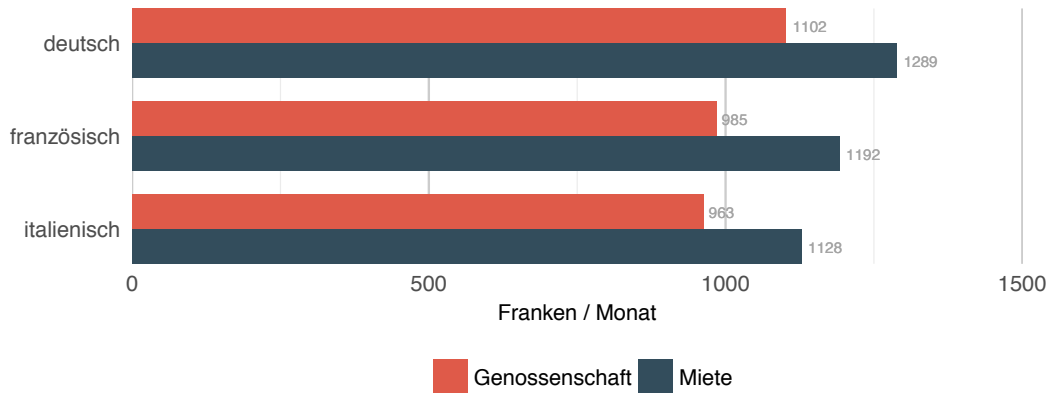


Abbildung 23: Monatliche Nettomiete einer Dreizimmer-Wohnung nach Sprachregion und Eigentumsform

In Übereinstimmung mit den bisherigen Auswertungen zeigt sich auch bei der Analyse der Wohnungspreise, dass genossenschaftliches Wohnen weniger lageabhängig ist als andere Eigentumsformen. Die Nettomieten kommerzieller Mietwohnungen unterscheiden sich weit stärker zwischen den Siedlungstypen als jene der gemeinnützigen. Das Muster ist allerdings ein anderes als bei der Wohnungsstruktur.

Hohe Mietpreise finden sich vor allem in grossen Agglomerationen und deren Kernstädten, während die Preise in den anderen Siedlungstypen tiefer sind. Dabei finden sich die teuersten Dreizimmer-Mietwohnungen in den grossen Kernstädten, während die teuersten Genossenschaftswohnungen in den Grossagglomerationen liegen. Hier liegt das Mietpreisniveau einer Dreizimmer-Genossenschaftswohnung 60 Franken über einer entsprechenden Wohnung in den grossen Kernstädten.

Die grössten Preisunterschiede zwischen Miete und Genossenschaft bestehen in Grosstädten.

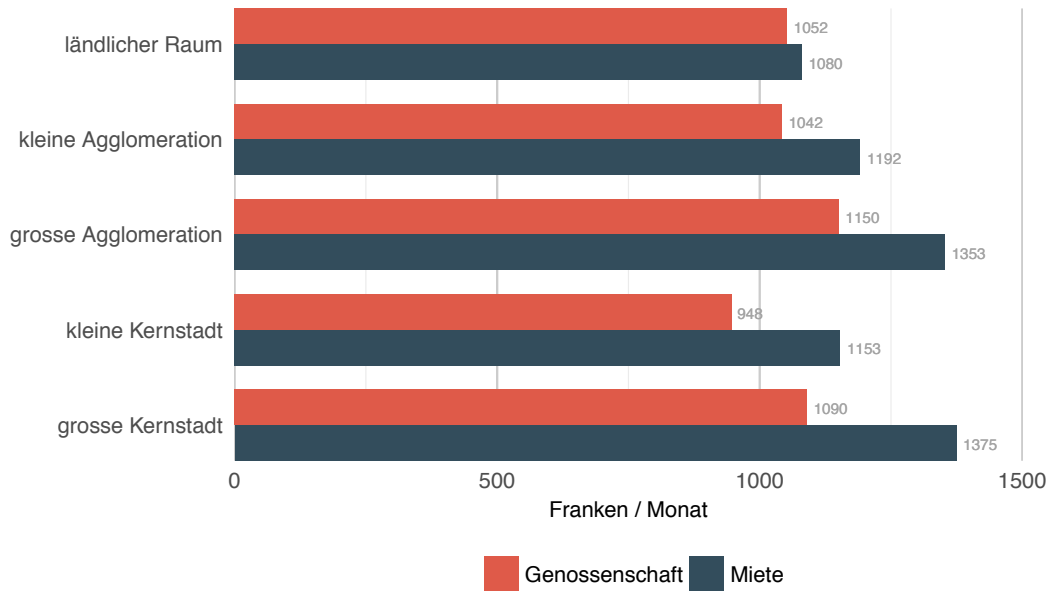


Abbildung 24: Monatliche Nettomiete einer Dreizimmer-Wohnung nach Siedlungstyp und Eigentumsform

Nettomieten pro Quadratmeter Wohnfläche

Wenn als Bezugsgrösse nicht die Zahl der Zimmer verwendet wird, sondern die Wohnfläche, zeigen sich ähnliche Verhältnisse. Der Vorteil einer Betrachtung des Quadratmeterpreises ist, dass hier alle Wohnungen unabhängig von ihrer Grösse und ihrem Zuschnitt direkt miteinander verglichen werden können.

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei gemeinnützigen Wohnungen bei 15.50 Fr./m², bei konventionellen Mietwohnungen dagegen bei 17.20 Fr./m². Mietwohnungen liegen somit pro Quadratmeter Fr. 1.70 über den Genossenschaftswohnungen, oder prozentual ausgedrückt: Ein Quadratmeter kostet 11 Prozent mehr. Dies ist weniger als der Preisunterschied zwischen den Eigentumsformen bei Drei- und Vierzimmerwohnungen, wie er im vorangegangenen Abschnitt dargestellt wurde. Dort liegt der Unterschied bei 16,5 bzw. 15,5 Prozent. Dies zeigt, dass ein Teil des tieferen Preises von Genossenschaftswohnungen daraus resultiert, dass hier die Zimmer im Durchschnitt kleiner sind als bei Mietwohnungen.

Der tiefere Preis von Genossenschaftswohnungen geht teilweise auf kleinere Zimmer im Vergleich zu Mietwohnungen zurück.

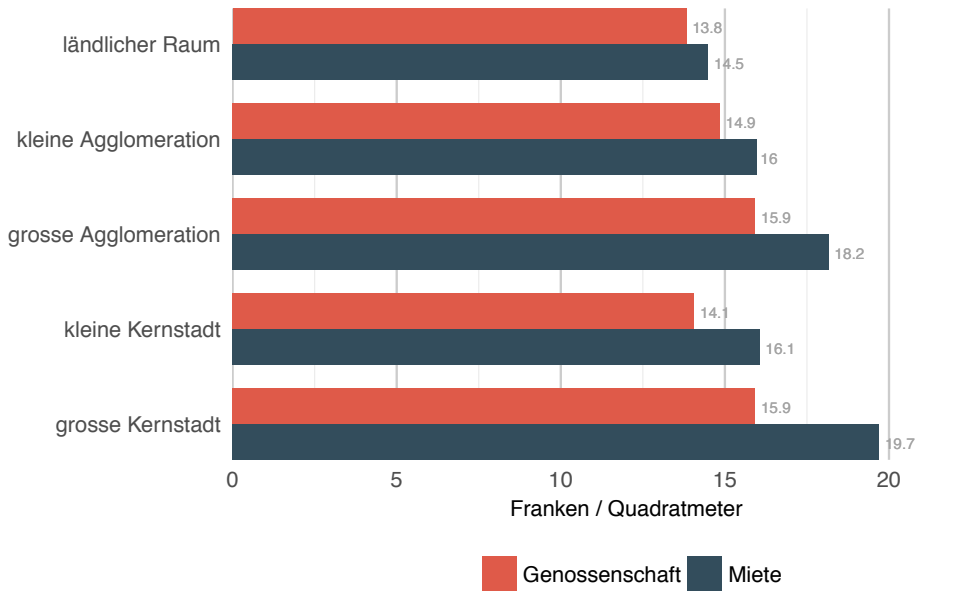


Abbildung 25: Monatliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Siedlungstyp und Eigentumsform

Auch bei den Quadratmeterpreisen gibt es bei der Betrachtung nach Siedlungstypen beträchtliche Unterschiede. Im ländlichen Raum liegt der Quadratmeterpreis der Mietwohnungen lediglich 4 Prozent über dem der Genossenschaften. An zentraleren Lagen ist die Differenz deutlich grösser. In grossen Agglomerationen und in kleinen Kernstädten liegt der Quadratmeterpreis von Mietwohnungen etwas mehr als 14 Prozent über jenem der Genossenschaften. In den grossen Kernstädten sind es gar 24 Prozent. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Mietwohnung beträgt in den Zentren beinahe 20 Franken, jener von Genossenschaften liegt bei knapp 16 Franken und damit nicht wesentlich über dem Preis an periphereren Lagen. Bereits dieser einfache Vergleich zeigt, dass Genossenschaftswohnungen besonders an begehrten zentralen Lagen merkbar kostengünstiger sind als konventionelle Mietwohnungen.

Teure und günstige Wohnlagen im Vergleich

Die These, dass Genossenschaften insbesondere in hochpreisigen Regionen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen eher günstig sind, lässt sich direkt untersuchen. Hierzu wird ein Raster von Quadratmeterzellen über die Schweiz gelegt. Für jede Rasterzelle wird der jeweils mittlere Mietpreis ermittelt. Die Rasterzellen werden danach nach ihrem Preisniveau aufgeteilt. Folgende Tabelle zeigt vier Preisklassen und die sie

abgrenzenden durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter. Die Klassengrenzen entsprechen dem unteren (25 %) und dem oberen (75 %) Quartil sowie dem Median.

Tabelle 3: Lageklassen und Preise pro Quadratmeter

Klasse	CHF / m ²
sehr tief	<14,9
tief	14,9 - 16,8
hoch	16,8 - 18,8
sehr hoch	>18,8

Jede Wohnung lässt sich so in eine der vier Lageklassen einteilen. Wie Abbildung 26 zeigt, sind die Preisunterschiede zwischen Genossenschaften und konventionellen Mietwohnungen insbesondere an Lagen mit sehr hohem Preisniveau (oberstes Quartil) ausgeprägt. An diesen hochpreisigen Standorten kostet ein Quadratmeter in einer konventionellen Mietwohnung Fr. 21.30, in einer gemeinnützigen dagegen ‚nur‘ Fr. 17.-. Mietwohnungen sind hier im Durchschnitt mehr als ein Viertel teurer als genossenschaftlich organisierte. Umgekehrt bestehen keine Preisunterschiede zwischen den beiden Eigentumsformen im untersten Quartil. In den 25 Prozent günstigsten Wohnlagen können Genossenschaften offenbar keine Kostenvorteile generieren. Das im genossenschaftlichen Sektor übliche Prinzip der Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen.

Die genossenschaftliche Kostenmiete fällt vor allem an teuren Wohnlagen ins Gewicht.

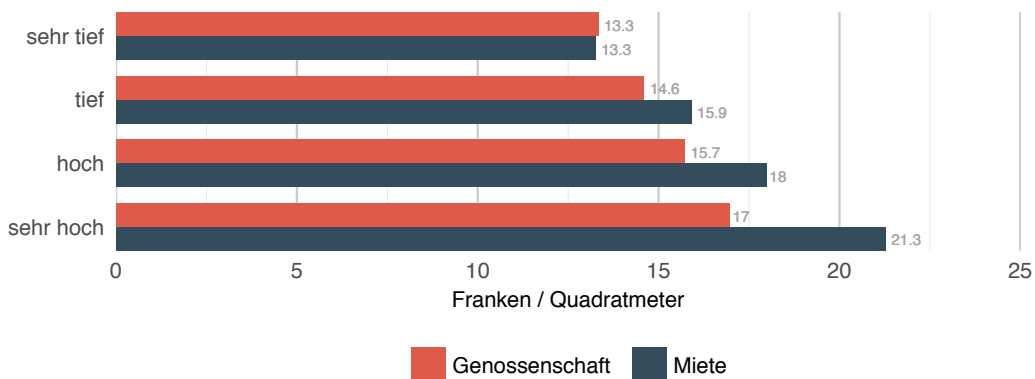


Abbildung 26: Quadratmeterpreis von Genossenschaften und Mietwohnungen nach Höhe des Wohnpreisniveaus in der Umgebung

Wichtig ist dabei, dass der Bodenverbrauch pro Kopf von Genossenschaften trotz tieferen Mietpreisen auch an begehrten, dichtbebauten Lagen nicht grösser ist als jener von Mietwohnungen. Das heisst, dass die tieferen Preise nicht zu einem weniger effizienten Umgang mit Boden führen. Zumindest in Bezug auf ihren Platzbedarf erhöhen Genossenschaften somit nicht den Druck auf den übrigen Wohnungsmarkt.

Entwicklung der Mietpreise

Preisanstieg gesamthaft und nach Siedlungstyp

Im Jahr 2000 betrug eine Miete für eine konventionelle Dreizimmer-Mietwohnung 1000 Franken. In den Jahren 2010 bis 2014 lag der Durchschnittspreis bei 1265 Franken. Der aktuelle Preis bezieht sich auf die Zeitspanne des kumulierten Datensatzes der Strukturhebung, der dieser Untersuchung zugrunde liegt. Das Jahr 2000 wird im Folgenden immer mit der Zeitspanne 2010-14 verglichen. Bei Mietwohnungen ist zwischen 2000 und 2010-14 der Durchschnittspreis um 26,5 Prozent gestiegen. Prozentual praktisch gleich gross ist der Preisanstieg im gemeinnützigen Bereich. Eine Dreizimmer-Genossenschaftswohnung kostete gemäss Volkszählung 2000 durchschnittlich 858 Franken pro Monat und ist bis 2010-14 um 26,6 Prozent auf 1086 Franken angestiegen. Bei den Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche war der Preisanstieg im gemeinnützigen Bereich mit 29,2 Prozent grösser als im konventionellen Sektor, wo er bei 27,4 Prozent lag. Der Quadratmeterpreis nahm bei den Genossenschaften von 12.00 auf 15.50 Franken zu, bei den Mietwohnungen von 13.50 auf 17.20 Franken.

Der Quadratmeterpreis von Genossenschaften nahm seit 2000 stärker zu als jener von Mietwohnungen.

Lässt sich aus diesen Zahlen schliessen, dass es im genossenschaftlichen Bereich einen Nachholeffekt bei den Mietpreisen gegeben hat? Gleichen sich die Preisunterschiede zwischen den Eigentumsformen nach und nach aus? Gegen diese These spricht der Vergleich der Preisentwicklung innerhalb der Siedlungstypen. Verglichen mit dem Jahr 2000 sind die Quadratmeterpreise der Mietwohnungen nämlich

Innerhalb der einzelnen Siedlungstypen nahm jedoch der Preis von Mietwohnungen stärker zu.

in allen Siedlungstypen stärker gestiegen als jene der Genossenschaftswohnungen. Den stärksten Preisanstieg gab es in den kleinen Kernstädten. Der Quadratmeterpreis stieg hier bei den Mietwohnungen um 36 und bei den Genossenschaften um 33 Prozent. Ebenfalls überproportional war der Preisanstieg in den grossen Kernstädten. Den moderatsten Preisanstieg gab es in den grossen Agglomerationen mit 23 Prozent bei der Miete und 20 Prozent bei den Genossenschaften. In jedem Siedlungstyp einzeln weisen die Mietwohnungen einen stärkeren Preisanstieg auf als die Genossenschaften. Dennoch sind die Mietpreise der Genossenschaften insgesamt stärker gestiegen. Dieser scheinbare Widerspruch ist eine Folge der sehr ungleichen räumlichen Verteilung der

Genossenschaften. Weil sie sich auf Siedlungstypen mit einem überdurchschnittlichen Preisanstieg konzentrieren, sind ihre Mietpreise stärker gestiegen als jene der Mietwohnungen insgesamt. Werden sie jedoch mit den Mietwohnungen im selben Siedlungstyp verglichen, fällt der Anstieg geringer aus.

Lagen mit starkem Mietpreisanstieg

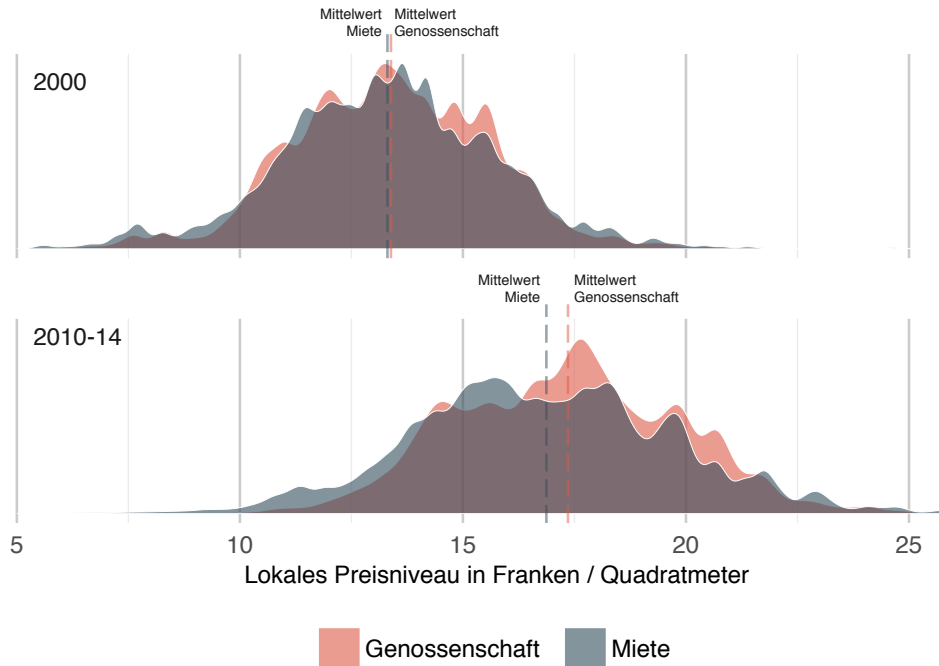


Abbildung 27: Dichteverteilung der Wohnungen nach mittlerem Quadratmeterpreis aller Wohnungen in der entsprechenden Quadratkilometerzelle, nach Eigentumsform

Genossenschaftswohnungen sind räumlich sehr ungleich verteilt, dennoch fanden sie sich noch im Jahr 2000 weder an besonders günstigen noch an besonders teuren Lagen. Dies geht aus Abbildung 27 hervor. Sie zeigt die Verteilung der Genossenschafts- und Mietwohnungen nach lageüblichen Quadratmeterpreisen. Dargestellt sind also nicht die Preise der Wohnungen selber, sondern der Durchschnittspreis in der Nachbarschaft (Quadratkilometerzelle), in der sich diese Wohnungen befinden.

Genossenschaften finden sich insbesondere an Lagen, an denen die Mietpreise besonders stark angestiegen sind.

Wie das obere der beiden Diagramme zeigt, lagen die Genossenschaftswohnungen noch im Jahr 2000 an ähnlich teuren Lagen wie die Mietwohnungen. Die beiden

Verteilungskurven decken sich weitgehend. Im zweiten Zeitschnitt (2010-14) ist diese Deckungsgleichheit nicht mehr gegeben. Genossenschaftswohnungen finden sich nun vermehrt an eher teuren Wohnlagen. Der Quadratmeterpreis in der Nachbarschaft einer typischen Genossenschaftswohnung lag 2010-14 bei Fr. 17.40, jener einer typischen Mietwohnung dagegen bei Fr. 16.90. Die Auswertung zeigt, dass sich Genossenschaften heute vermehrt an eher teuren Lagen finden, was 2000 noch nicht der Fall war. Typischerweise handelt es sich dabei vor allem um grossstädtische Lagen, die in den letzten Jahren unter besonderem Preis- und Nachfragedruck standen.

Lagekorrigierte Quadratmeterpreise

Die Konzentration von Genossenschaften an Lagen mit einem hohen Mietpreisniveau und insbesondere an Lagen mit einem überdurchschnittlichen Preisanstieg macht es nötig, eine Lagekorrektur einzuführen. Nur so wird Gleiches mit Gleichem verglichen. (Einzig allfällige Unterschiede in der Ausstattung bleiben damit noch bestehen). Mit der Lagekorrektur wird der Anteil der Lage auf den Mietpreis herausgerechnet, so dass nur der Preisunterschied der Objekte verglichen wird bei einer hypothetisch durchschnittlich teuren Lage.

Grundlage für die Lagekorrektur bildet ein über die Schweiz gelegtes Raster von Quadratmeterzellen. Für jede dieser Zellen wird der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller sich darin befindenden Wohnungen berechnet. Die Abweichung des Durchschnittspreises in der Zelle vom Durchschnittspreis in der gesamten Schweiz entspricht dem lagespezifischen Anteil des Mietpreises. Für die Lagekorrektur wird der Mietpreis aller Wohnungen, die sich in der entsprechenden Zelle befinden, um den lagespezifischen Anteil bereinigt. Die Lagekorrektur führt zu einem räumlich homogenen Preisniveau in der gesamten Schweiz und bildet nur noch die objektspezifischen Preisunterschiede ab.

Die Lagekorrektur wirkt sich insbesondere auf die Preise der Genossenschaftswohnungen aus, da diese einen weit kleineren Anteil ausmachen und räumlich ungleicher verteilt sind. Der unkorrigierte Quadratmeterpreis von Genossenschaften liegt bei Fr. 15.50, der lagekorrigierte bei Fr. 14.70. Werden die lagekorrigierten Preise zum Massstab genommen, lässt sich feststellen, dass die Mietpreise konventioneller Mietwohnungen im Durchschnitt 15,4 Prozent über jenen von Genossenschaftswohnungen liegen.

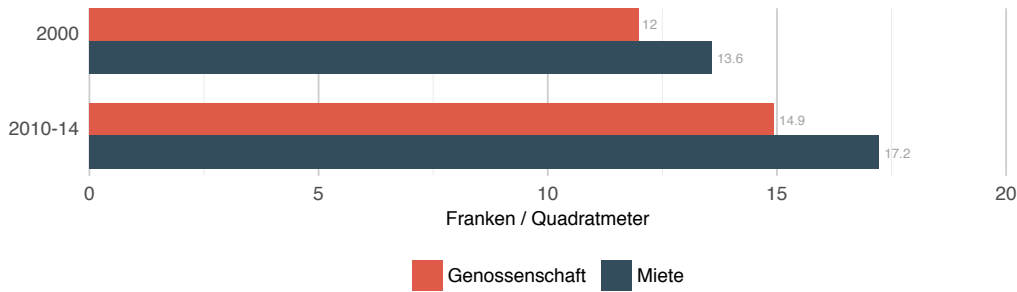


Abbildung 28: Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmeterpreises zwischen 2000 und 2010-14 nach Eigentumsform

Die Differenz des lagekorrigierten Quadratmeterpreises zwischen Genossenschafts- und Mietwohnungen lag im Jahr 2000 noch bei Fr. 1.60, bis 2010-14 ist diese Differenz auf Fr. 2.30 angewachsen. Das heisst, dass sich die Schere zwischen den beiden Eigentumsformen weiter geöffnet hat. In Prozent hat die Differenz von 13,3 auf 15,4 zugenommen. Dies zeigt, dass gemeinnützige Wohnungen nicht nur günstiger sind als konventionelle Mietwohnungen, sondern, dass diese Eigentumsform im Vergleich zu Mietwohnungen an ähnlichen Lagen auch einen geringeren Preisanstieg erfahren hat. Konstant sind die Wohnkosten jedoch auch im genossenschaftlichen Sektor nicht geblieben.

Der Preisunterschied zwischen Genossenschaften und Mietwohnungen ist grösser geworden.

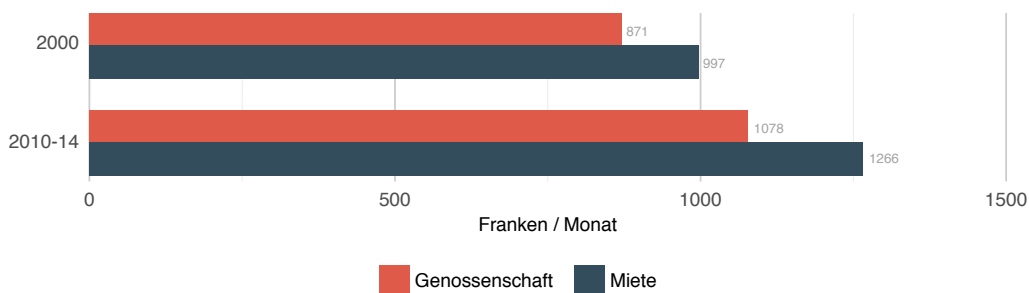


Abbildung 29: Entwicklung des lagekorrigierten Nettomietpreises einer Dreizimmer-Wohnung zwischen 2000 und 2010-14 nach Eigentumsform

Werden die lagespezifischen Preisunterschiede korrigiert, dann ändert sich auch der durchschnittliche Preis für genossenschaftliche Dreizimmer-Wohnungen. Statt bei 1086 liegt er bei 1078 Franken. Auch bei diesem häufigsten Wohnungstyp ist die Lücke zwischen Miete und Genossenschaften in der lagekorrigierten Betrachtung gewachsen. Im Jahr 2000 lag die Nettomiete einer Dreizimmer-Mietwohnung 14,5 Prozent über

jener einer entsprechenden Genossenschaftswohnung. Dieser Wert hat sich nun auf 17,4 Prozent ausgeweitet.

Vergleich bei Neubauten

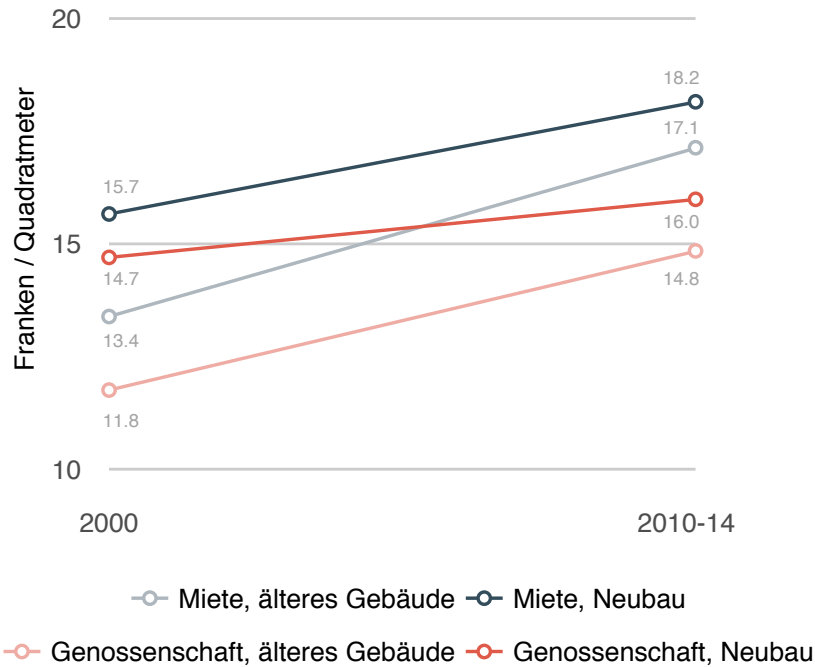


Abbildung 30: Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmetermietpreises nach Eigentumsform und Bauzeitpunkt

Durch die Verwendung der Wohnungsfläche statt der Zimmerzahl lässt sich der unterschiedliche Zuschnitt von Wohnungen ausgleichen. Durch die Berechnung einer Lagekorrektur ist es möglich, Preise von Wohnungen an unterschiedlich teuren Lagen zu vergleichen. Damit bleibt als letztes der unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandard von Wohnungen unberücksichtigt. Angaben dazu sind in der Gebäude- und Wohnungsstatistik nicht enthalten. Zumindest eine Annäherung lässt sich mit der Berücksichtigung des Alters der Wohnungen erzielen. Interessant ist dabei insbesondere der Vergleich von Neubauten. In diesem Vergleich werden ältere, mehr oder weniger gut unterhaltene Wohnungen ausgeschlossen und nur neue Wohnungen mit tendenziell aktuellem Ausbaustandard berücksichtigt.

Abbildung 30 zeigt den Quadratmetermietpreis von Neubauten und älteren Gebäuden zu den Zeitpunkten 2000 und 2010-14. Dargestellt ist die durchschnittliche Miete pro

Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit des lageüblichen Mietpreises. Als Neubauten sind dabei im Jahr 2000 alle Gebäude mit Baujahr 1991 bis 2000 definiert, im Zeitraum 2010-14 die Baujahre 2001 bis 2014.

Auch wenn nur Neubauten miteinander verglichen werden, sind genossenschaftliche Wohnungen kostengünstiger als konventionelle Mietwohnungen. In der aktuellen Untersuchungsperiode 2010-14 liegt der Quadratmeterpreis von neuen Mietwohnungen um fast 14 Prozent über jenem von neuen Genossenschaftswohnungen. Im Jahr 2000 war der entsprechende Preisunterschied noch deutlich geringer.

Der Mietpreis hängt weniger vom Alter der Bausubstanz und mehr von der Eigentumsform ab.

So lag der Quadratmeterpreis der damaligen Neubau-Mietwohnungen nur knapp 7 Prozent über jenem der damaligen Neubau-Genossenschaften. Der Grund für die sich öffnende Preisschere ist der flache Preisanstieg bei den Neubau-Genossenschaften. Wie Abbildung 30 zeigt, sind deren Quadratmeterpreise am wenigsten angestiegen. Am meisten zugenommen haben dagegen die Quadratmeterpreise von Altbau-Mietwohnungen – nämlich von Fr. 13.40 auf Fr. 17.10. Aufgrund dieses überproportionalen Preisanstiegs haben die Altbau-Mietwohnungen die Neubau-Genossenschaften preislich überholt. Deren Preis liegt bei Fr. 16.00 pro Quadratmeter Wohnfläche. Ebenfalls relativ stark war der Preisanstieg bei den Altbau-Genossenschaften – nämlich von Fr. 11.80 auf Fr. 14.80. Sowohl im konventionellen wie auch im gemeinnützigen Segment haben sich folglich die Preise von Alt- und Neubauwohnungen angeglichen. Das heisst, dass das Alter der Wohnung für die Höhe des Mietpreises an Bedeutung verloren hat. Demgegenüber hat sich, wie gezeigt, die Schere zwischen den Eigentumsformen insbesondere bei den Neubauwohnungen geöffnet.

Teil 3: Soziodemografische Analyse

Im letzten Teil der Studie stehen die Bewohnenden der Wohnungen nach Eigentumsform im Vordergrund. Es wird untersucht, wie sich die Bewohnerschaften der drei Typen Miete, Eigentum und Genossenschaften nach Altersstruktur, Haushaltsform, Arbeitsweg, Bildung sowie Erwerbstätigkeit und Migrationsstatus unterscheiden.

Ein spezieller Fokus wird auf die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum gelegt. Im Kern geht es darum, ob in den kostengünstigeren Genossenschaftswohnungen tatsächlich auch Personen mit geringerem finanziellem Spielraum leben. Wie die bisherigen Ausführungen gezeigt haben, befinden sich viele Genossenschaften an den Hochpreislagen der urbanen Zentren. In Regionen also, die durch die Phänomene der Gentrifizierung und der sozialen Verdrängung geprägt sind. Tragen Genossenschaften zur sozialen Durchmischung an diesen Standorten bei oder beschleunigen sie diese sogar? Weil in der Strukturhebung keine Angaben zur finanziellen Situation enthalten sind, wird hierfür auf Basis der Berufsangaben ein Berufsstatus modelliert, der als Indikator für das verfügbare Haushaltseinkommen dient.

Demographische Merkmale

Alterszusammensetzung

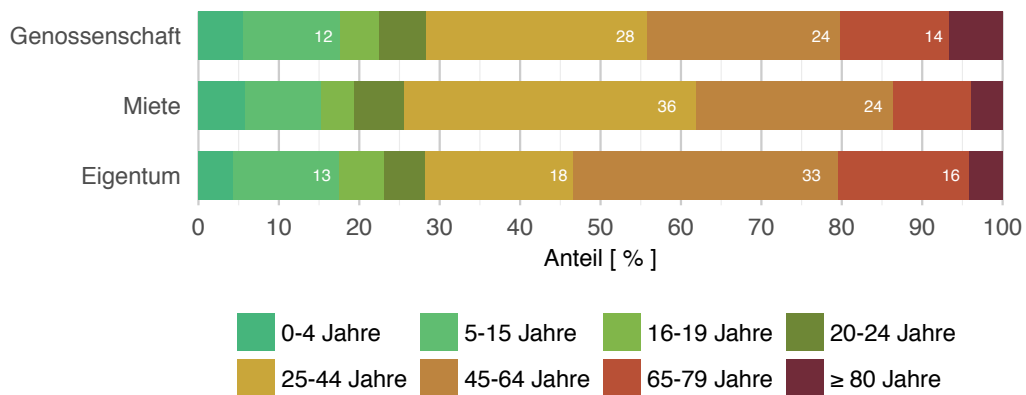


Abbildung 31: Altersklassen nach Eigentumsform

Abbildung 31 zeigt das Gefüge der Altersklassen der in den Haushalten lebenden Personen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 19 Jahre ist bei Genossenschaften ähnlich gross wie beim Eigentum, nämlich rund 23 Prozent. Tiefer ist der Anteil

dieser Altersgruppe bei den Mietwohnungen mit 19 Prozent. Auch bei der älteren Wohnbevölkerung gleichen sich vor allem Genossenschaft und Eigentum. In diesen beiden Eigentumsformen leben jeweils 20 Prozent über 65-Jährige, während es in den Mietwohnungen weniger als 14 Prozent sind. Genossenschaften und Eigentum gleichen sich insofern, als hier mehr Kinder und mehr ältere Personen leben als in Mietwohnungen. Dennoch gibt es auch zwischen diesen beiden Eigentumsformen klare Unterschiede.

Zunächst sind die über 80-Jährigen in den Genossenschaften übervertreten. Ihren Genossenschaftswohnungen bleiben die Ältesten offenbar eher treu. Im selbstbewohnten Eigentum leben dafür überdurchschnittlich viele 45- bis 64-Jährige. Wohneigentum wird häufig erst im fortgeschrittenen Erwachsenenalter erworben. Entsprechend sind in den Mietwohnungen die jüngeren Erwachsenen zwischen 20 und 44 Jahren klar übervertreten. Die Genossenschaften nehmen in dieser Altersgruppe eine Position zwischen den beiden anderen Eigentumsformen ein.

Genossenschaften und Eigentum weisen ein breiteres Altersspektrum auf als Miete.

Haushaltsform

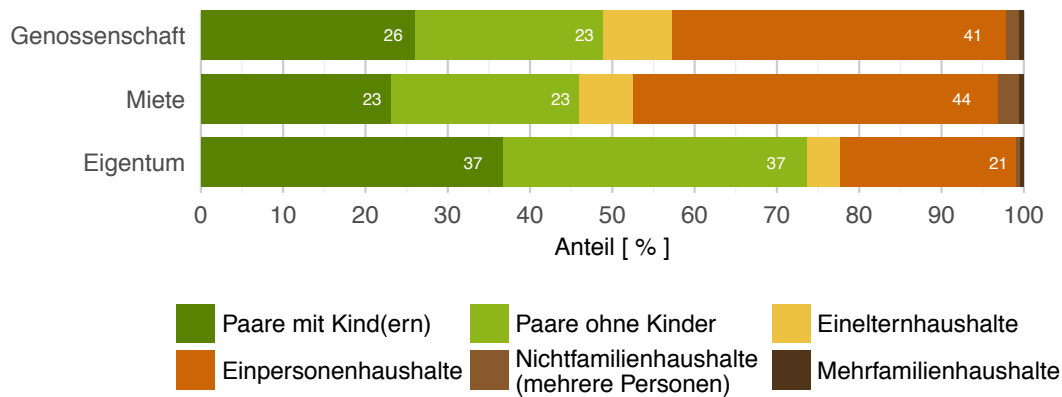


Abbildung 32: Haushaltszusammensetzung nach Eigentumsform

Bezüglich Haushaltsformen haben Miete und Genossenschaften auf den ersten Blick ähnliche Verteilungen, während sich die Eigentumswohnungen deutlich davon unterscheiden. In Eigentumswohnungen leben insbesondere mehr klassische Familien (Paare mit Kindern) als in den beiden anderen Eigentumsformen. Werden jedoch auch Eineltern- und Mehrfamilienhaushalte dazu gezählt, ergibt sich ein abgestuftes Bild: 41 Prozent der Eigentumswohnungen, 35 Prozent der Genossenschaften und nur 30

Prozent der Mietwohnungen beherbergen Familienhaushalte im weiteren Sinn. Insbesondere Einelternhaushalte sind in gemeinnützigen Wohnungen mit einem Anteil von 8,4 Prozent relativ stark verbreitet. Insgesamt sind Familien in Eigentumswohnungen am meisten, in Mietwohnungen am wenigsten verbreitet. Genossenschaften nehmen eine mittlere Position ein.

Die zweite Auffälligkeit betrifft die Einpersonenhaushalte. Auch hier unterscheiden sich auf den ersten Blick vor allem die Eigentumswohnungen von den beiden anderen Typen. Beim selbstbewohnten Eigentum sind diese mit 21 Prozent nur rund halb so verbreitet wie in Genossenschafts- (41 %) und Mietwohnungen (44 %). Der Grund für den tiefen Anteil an Einpersonenhaushalten im selbstbewohnten

Jüngere Alleinlebende konzentrieren sich überwiegend auf den Mietsektor.

Eigentum findet sich vor allem bei den jüngeren Alleinlebenden, die kaum je in einer Eigentumswohnung leben. Jüngere Alleinlebende konzentrieren sich überwiegend auf den Mietsektor. Die Gründe dafür, dass wenige von ihnen Wohneigentum besitzen, sind naheliegend: Entweder wollen sie sich aufgrund ihrer biographischen Situation noch nicht fix an eine Wohnung binden oder es fehlen ihnen noch die finanziellen Ressourcen für Eigentum. Doch auch in Genossenschaftswohnungen sind sie untervertreten. Hier dürften eher Belegungsvorschriften, längere Wartefristen sowie der Mangel an Ein- und Zweizimmerwohnungen für höhere Eintrittshürden für junge Alleinlebende sorgen. Wie gezeigt, ist der Anteil der Einpersonenhaushalte bei Genossenschaften insgesamt nur unwesentlich tiefer als im konventionellen Mietsektor. Diese weisen jedoch eine andere Altersstruktur auf. Während sich in den Mietwohnungen vor allem jüngere Alleinlebende konzentrieren, sind die genossenschaftlichen Einpersonenhaushalte breit über alle Altersgruppen verteilt – und zwar bis ins hohe Alter. Immerhin in jedem fünften genossenschaftlichen Einpersonenhaushalt lebt eine Person von über 80 Jahren.

Migrationsprofil

Die Lex Koller erschwert den Erwerb von Wohneigentum für ausländische Personen, die nicht aus dem EU/EFTA-Raum stammen. Entsprechende Einschränkungen gelten zum gegenwärtigen Zeitpunkt, trotz Bemühungen diese abzuschaffen, auch für den Erwerb von genossenschaftlichen Anteilscheinen. Wie stark wirken sich diese formellen Hürden auf das Migrationsprofil der drei untersuchten Eigentumsformen aus? Wo werden diese durch allfällige informelle Hürden verstärkt?

Klar am tiefsten war der Ausländeranteil in der Untersuchungsperiode 2010-14 mit 10 Prozent beim selbstbewohnten Eigentum. Am höchsten war er mit 32 Prozent bei den Mietwohnungen. Bei den Genossenschaften lag der Ausländeranteil bei 25 Prozent und damit leicht über dem gesamtschweizerischen Schnitt. Diese Unterschiede zwischen den

drei Eigentumsformen deuten darauf hin, dass die Hürden für ausländische Personen tatsächlich bei Mietwohnungen am tiefsten sind. Gemessen an den günstigen Mietpreisen von Genossenschaftswohnungen und an deren Konzentration im grosstädtischen Raum mit seinem hohen Ausländeranteil, müsste der Ausländeranteil in den Genossenschaften nämlich nicht bloss durchschnittlich, sondern klar überdurchschnittlich sein. Dies ist er jedoch nicht. Entsprechend scheinen hier tatsächlich höhere Eintrittshürden für ausländische Personen zu bestehen.

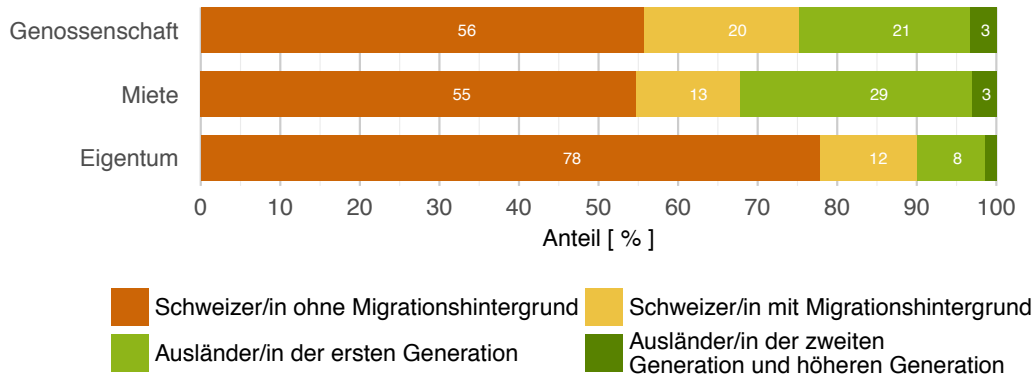


Abbildung 33: Migrationsstatus nach Eigentumsform

Wie Abbildung 33 zeigt, sind in den Genossenschaften jedoch Personen mit Migrationshintergrund, die einen Schweizer Pass besitzen, überproportional vertreten. Diese Schweizer und Schweizerinnen mit Migrationshintergrund kompensieren den tieferen Ausländeranteil fast vollständig. In den Genossenschaften haben insgesamt 44 Prozent der Bewohnenden einen Migrationshintergrund, in den Mietwohnungen sind es mit 45 Prozent nur geringfügig mehr. Gross ist der Unterschied einzig zu den Eigentumswohnungen, wo nur 22 Prozent einen Migrationshintergrund besitzen.

Genossenschaften haben einen ähnlich grossen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund wie Miete, jedoch weniger ausländische Personen.

Der hohe Anteil von eingebürgerten Personen mit Migrationshintergrund in den Genossenschaften ist ein Indiz für die Wirkung der Lex Koller. Viele Personen mit ausländischen Wurzeln finden offenbar erst nach ihrer Einbürgerung Zugang zu Genossenschaften. Neben rechtlichen Faktoren spielen dabei möglicherweise auch längere Wartezeiten und die Bedeutung von sozialen Netzwerken für den Zugang zu Genossenschaftswohnungen eine Rolle.

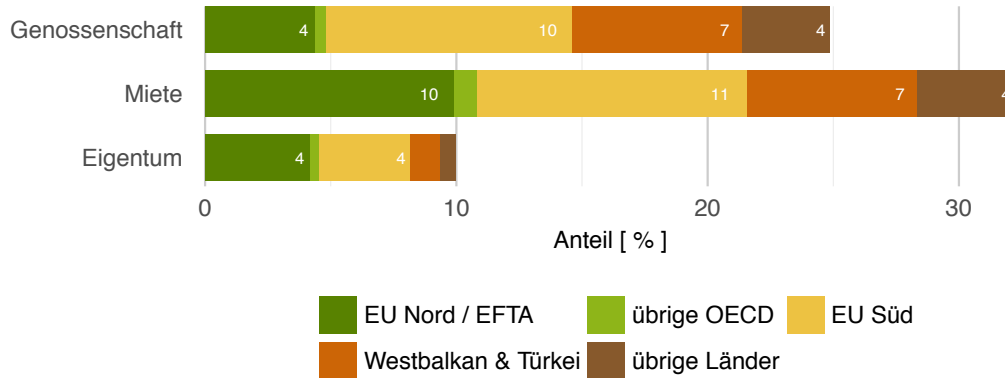


Abbildung 34: Ausländische Bewohnerschaft nach Herkunftsregionen

Besonders aufschlussreich ist die Zusammensetzung der ausländischen Personen nach Nationalität. Für eine bessere Übersicht sind die Nationalitäten in Abbildung 34 in fünf Nationengruppen zusammengefasst. Das Diagramm macht deutlich, dass der tiefere Ausländeranteil in Genossenschafts- im Vergleich zu Mietwohnungen auf das Konto einzelner Nationengruppen geht, die in den Genossenschaften untervertreten sind. Personen, die aus nördlichen EU-Ländern oder aus nicht europäischen OECD-Ländern (z.B. USA, Australien oder Japan) stammen, leben anteilmässig viel häufiger in Miet- als in Genossenschaftswohnungen. So sind namentlich Deutsche in Genossenschaften untervertreten. Es sind Personen aus wohlhabenden Herkunftsländern, aus denen in der Regel eher höherqualifizierte Personen in die Schweiz kommen, die (noch) selten den Weg in eine Genossenschaftswohnung gefunden haben. Demgegenüber ist der Ausländeranteil aus den übrigen Herkunftsregionen gleich gross wie in den Mietwohnungen. 21 Prozent der ausländischen Genossenschaftsbewohner haben einen italienischen Pass. Das zweithäufigste Herkunftsland bei den gemeinnützigen Wohnungen ist Portugal (13 %). Italienische, portugiesische, spanische, serbische und türkische Staatsangehörige sind in gemeinnützigen Wohnungen im Vergleich zu ihrem landesweiten Bevölkerungsanteil übervertreten.

Nur Personen aus wohlhabenden Herkunftsländern sind in Genossenschaften untervertreten.

Die ausländische Wohnbevölkerung von Genossenschaften kommt vorwiegend aus relativ ärmeren Herkunftsländern. Es sind dies Herkunftsländer, aus denen in der Regel vor allem weniger gut situierte Personen mit unterdurchschnittlichem Einkommen stammen. Damit wird deutlich, dass der tiefere Ausländeranteil offenbar nicht primär Ausdruck einer spezifischen Diskriminierung ist. Vielmehr sind es tendenziell besser-situierte Ausländer und Ausländerinnen – namentlich aus Deutschland – die in den

Genossenschaften bisher eher selten Fuss gefasst haben. Offensichtlich rekrutieren Genossenschaften nicht systematisch eine vermeintlich «unproblematische» schweizerische Bewohnerschaft, wie ihnen gelegentlich vorgeworfen wird. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist in den Genossenschaften grösser als in den Mietwohnungen, wenn Personen aus Nordeuropa sowie Personen aus nicht-europäischen OECD-Staaten von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Es erstaunt nicht, dass die Struktur der ausländischen Wohnbevölkerung in Eigentumswohnungen genau in die Gegenrichtung zu den Genossenschaften verzerrt ist. Von den wenigen Ausländern und Ausländerinnen, die in dieser Eigentumsform leben, kommen überdurchschnittlich viele – nämlich 46 Prozent – aus EU Nord und aus den nicht-europäischen OECD-Staaten. Bei den Eigentumswohnungen sind Personen aus reichen Herkunftsländern übervertreten, bei den Genossenschaften jene aus armen. Mietwohnungen nehmen diesbezüglich eine mittlere Position ein.

Mobilität

Umzugsverhalten

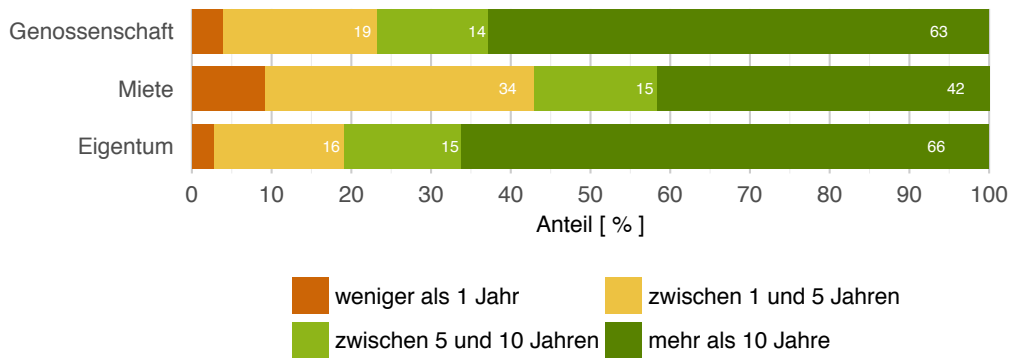


Abbildung 35: Anwesenheitsdauer in der Gemeinde nach Eigentübertyp

Mieterinnen und Mieter sind weniger an ihre Wohnung gebunden als Personen in selbstbewohntem Eigentum, schliesslich ist der Kauf und Verkauf von Eigentum mit deutlich mehr Aufwand verbunden. Es ist deshalb naheliegend, dass Personen mit selbstbewohntem Eigentum ortstreuer sind. Zwei Drittel der Eigentümer wohnen seit mindestens 10 Jahren in ihrer Gemeinde, jedoch nur 42 Prozent der Mieterinnen und Mieter. Wie Abbildung 35 zeigt, gleicht die Eigentumsform Genossenschaft bezüglich

Ortstreue stark dem selbstbewohnten Eigentum. So leben Genossenschaftsbewohnende zu 62 Prozent seit mindestens 10 Jahren in derselben Gemeinde.

Dies hat zum Teil damit zu tun, dass sich Genossenschaften in Grossstädten konzentrieren und dort häufig innerhalb der Gemeindegrenzen umgezogen wird. Die Verweildauer in der eigenen Wohnung wird von der Statistik nicht erfasst, dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die tieferen Wohnkosten dazu beitragen, dass Genossenschaftsbewohnende ihren Wohnungen länger treu bleiben. Ausserdem führen höhere Eintrittshürden, etwa aufgrund von Wartelisten oder der Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen dazu, dass mobile Personen seltener überhaupt in Genossenschaften einziehen. Dies passt zu den vorangehenden Erkenntnissen in Bezug auf das Migrationsprofil.

Mieterinnen und Mieter sind am wenigsten ortstreu.

Arbeitsweg: Modal-Split und Dauer

Mit welchen Verkehrsmitteln gelangen die Bewohnenden der drei Eigentumsformen an ihren Arbeitsort? Den höchsten Anteil derer, die mit dem eigenen Fahrzeug zur Arbeit pendeln, weisen die Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen auf. Sie nutzen zu 61 Prozent ihr eigenes Auto resp. Motorrad. Genossenschaftsbewohnende bilden ihr Gegenstück. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) macht bei dieser Eigentumsform nur 38 Prozent aus – deutlich weniger als bei den Mietern und Mieterinnen mit einem MIV-Anteil von 49 Prozent.

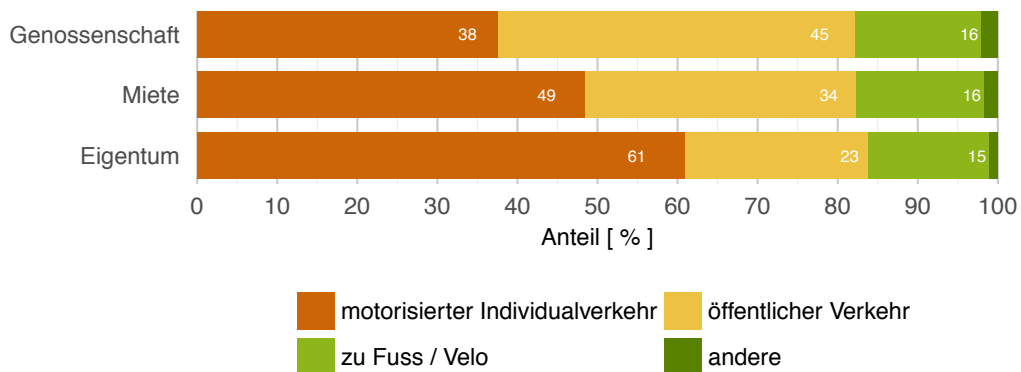


Abbildung 36: Modalsplit beim Arbeitsweg nach Eigentumsform

Anstelle des Autos benützen Genossenschaftsbewohnende vor allen den öffentlichen Verkehr zum Pendeln (45 %). Wie zuvor gezeigt, haben sie bzgl. Wohnflächenverbrauch den ressourcenschonendsten Lebensstil im Vergleich der drei Eigentumsformen. Die entsprechende Bilanz wird durch ihr Mobilitätsverhalten zusätzlich gestärkt.

Die differenzierte Betrachtung zeigt allerdings, dass der tiefe MIV-Anteil weniger eine Folge eines spezifischen ökologischen Verhaltens ist als eine Begleiterscheinung der Konzentration des gemeinnützigen Wohnens auf die grossen Kernstädte. Innerhalb der grossen Kernstädte weist die Eigentumsform Genossenschaft nämlich den tiefsten Anteil am Velo-/Fussverkehr (Human Powered Mobility, HPM) auf. Zudem zeigt sich ein um knapp 3 Prozentpunkte höherer MIV-Anteil im Vergleich zur Miete. Auch im grossstädtischen Kontext sind es die Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen, die am häufigsten mit dem Auto (oder dem Motorrad) zur Arbeit fahren – mehr als jeder und jede Dritte von ihnen. Der ÖV-Anteil liegt dagegen bei 40 Prozent, was klar unter dem Wert der Mieterinnen und Mieter (53 %) sowie der Genossenschaftsbewohnenden (55 %) ist.

Der tiefe Anteil des motorisierten Individualverkehrs resultiert aus der urbanen Lage der Genossenschaftswohnungen.

Bezüglich der Dauer des Arbeitsweges zeigt sich ein eher unerwartetes Muster. Wie Abbildung 37 zeigt, ist dieser bei den Genossenschaften im Durchschnitt etwas länger als bei den anderen beiden Eigentumsformen. Dies schliesst allerdings ganz lange Arbeitswege nicht mit ein. Der Anteil derer, die über eine Stunde pro Arbeitsweg unterwegs sind, ist bei allen Eigentumsformen in etwa gleich gross, nämlich circa 9 Prozent.

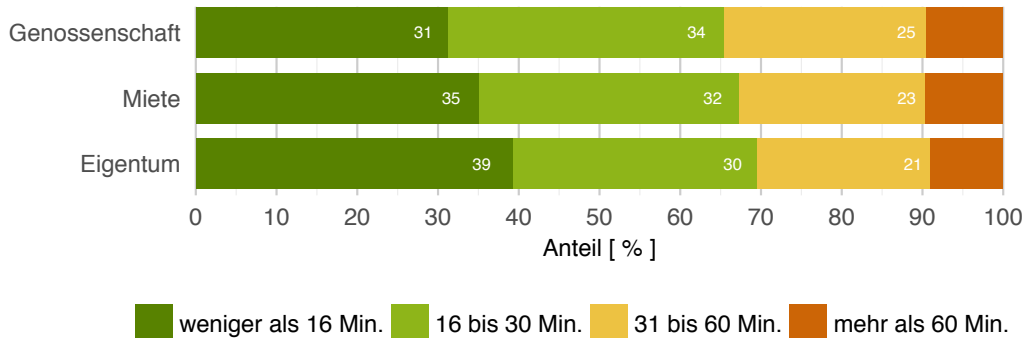


Abbildung 37: Dauer des Arbeitsweges nach Eigentumsform

Der Befund ist überraschend, weil 44 Prozent der Genossenschaftsbewohnenden in ihrer Wohngemeinde arbeiten, während dies bei der Mieterschaft nur 30 Prozent und bei den Wohneigentümern und Wohneigentümerinnen gar nur 23 Prozent sind. Die naheliegende Erklärung für die längeren Arbeitswege ist die Konzentration der Genossenschaften in den urbanen Zentren, denn hier beanspruchen die Arbeitswege auch innerhalb der Gemeinde längere Zeit. Wie Abbildung 38 zeigt, haben Genossen-

Der Arbeitsweg von Genossenschaftsbewohnenden dauert am längsten.

schaftsbewohnende jedoch auch in den grossen und kleinen Kernstädten den kleinsten Anteil kurzer Arbeitswege (< 16 Minuten).

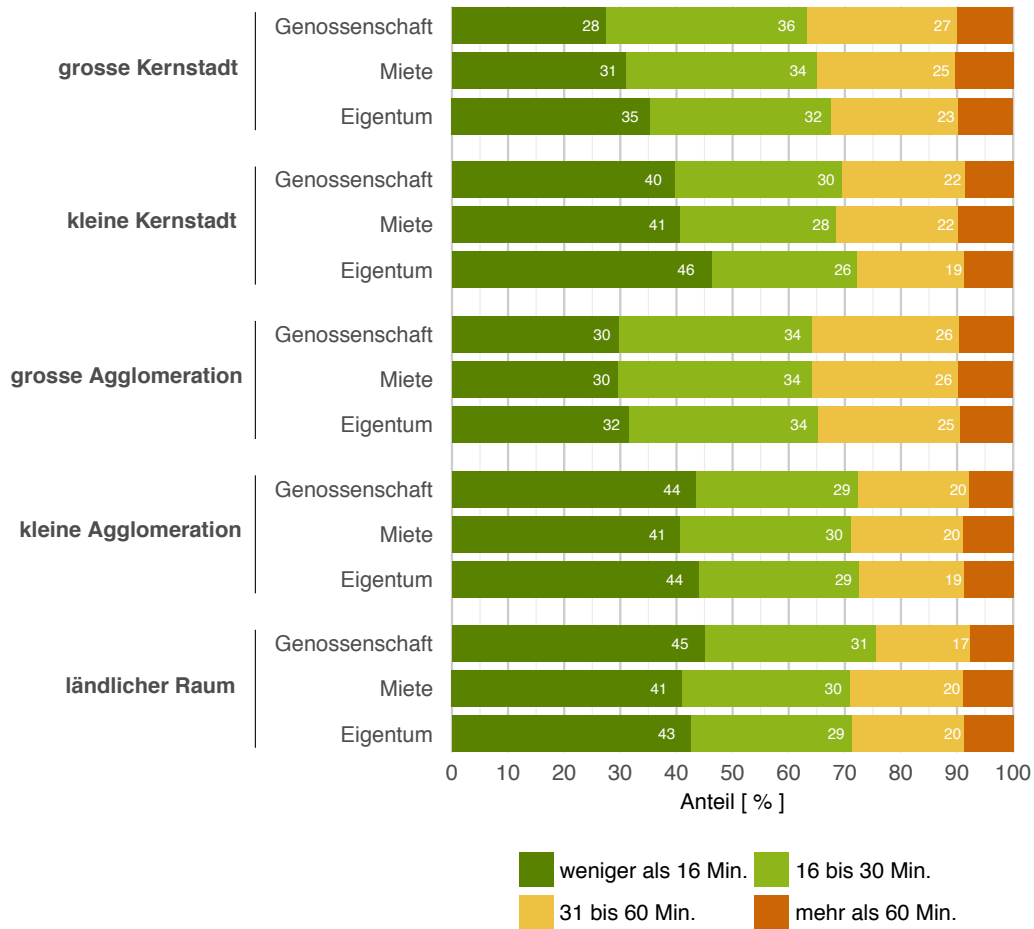


Abbildung 38: Dauer des Arbeitsweges nach Eigentumsform und Siedlungstyp

Nicht zuletzt aufgrund tieferer Mieten bleiben Genossenschaftsbewohnende länger in ihren Wohnungen als Bewohnende von Mietwohnungen. Führt dies mittelfristig zu längeren Arbeitswegen? Gegen einen entsprechenden Effekt spricht, dass die Gruppe der Eigentümerinnen und Eigentümer, die am stärksten an ihr Wohnobjekt gebunden sind, die kürzesten Arbeitswege haben.

Tatsache ist jedoch, dass Genossenschaftswohnungen innerhalb des kernstädtischen Gefüges oft nicht an zentralen Lagen liegen. Sie wurden meist erst nach der Gründerzeit am Rand der wachsenden Städte nach dem Ideal der Gartenstadt gebaut. Daraus resultieren offenbar heute eher längere Arbeitswege. Dass diese in Kauf genommen werden, mag durchaus mit den tieferen Wohnpreisen zu tun haben. Ausserhalb der

Kernstädte besteht bei den Genossenschaften das Phänomen länger dauernder Arbeitswege nämlich nicht. Hier sind, wie oben gezeigt wurde, auch die Preisunterschiede zwischen Genossenschaften und Miete weniger ausgeprägt.

Soziale Zusammensetzung

Eine wichtige Thematik bei der Beurteilung des gemeinnützigen Wohnens betrifft die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Wie oben gezeigt, sind genossenschaftliche Wohnungen preisgünstiger als konventionelle Mietwohnungen. Die Frage ist jedoch, ob diese auch tatsächlich Wohnraum für Personen bieten, die auf günstigere Mieten angewiesen sind? Dies ist besonders relevant für Wohnregionen mit einem hohen Mietpreisniveau. Bevor konkret auf diese Frage eingegangen wird, folgt in den nächsten Abschnitten eine allgemeine Beurteilung der Sozialstruktur nach den drei Eigentumsformen.

Bildungsniveau

Die formale Bildung erlaubt keine direkten Rückschlüsse auf das verfügbare Einkommen, sie ist jedoch ein Indikator für das grundsätzliche Potenzial auf dem Arbeitsmarkt und ein Merkmal des sozialen Status. Abbildung 39 zeigt eine bemerkenswert klare Differenzierung der Bildungsabschlüsse nach Eigentumsformen. Genossenschaftsbewohnende weisen im Durchschnitt klar das tiefste Bildungsniveau auf. 26 Prozent der 20- bis 65-Jährigen haben maximal die obligatorische Schule abgeschlossen. Bei der Miete sind dies 22 und beim Eigentum 12 Prozent. Auf der anderen Seite des Spektrums sind die Personen mit einer tertiären Ausbildung klar untervertreten.

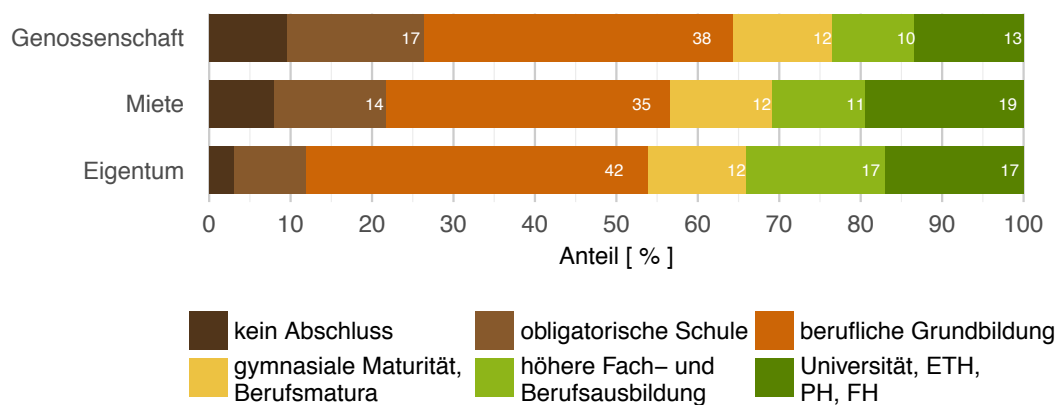


Abbildung 39: Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform

Die Bildungsabschlüsse zeigen, dass im gemeinnützigen Segment Personen mit einem tiefen sozialen Status auch im Vergleich zu den Mietwohnungen übervertreten sind und dies obwohl sich die gemeinnützigen Wohnungen im urbanen Raum konzentrieren, wo Personen mit höheren Bildungsabschlüssen übervertreten sind.

Erwerbsstatus

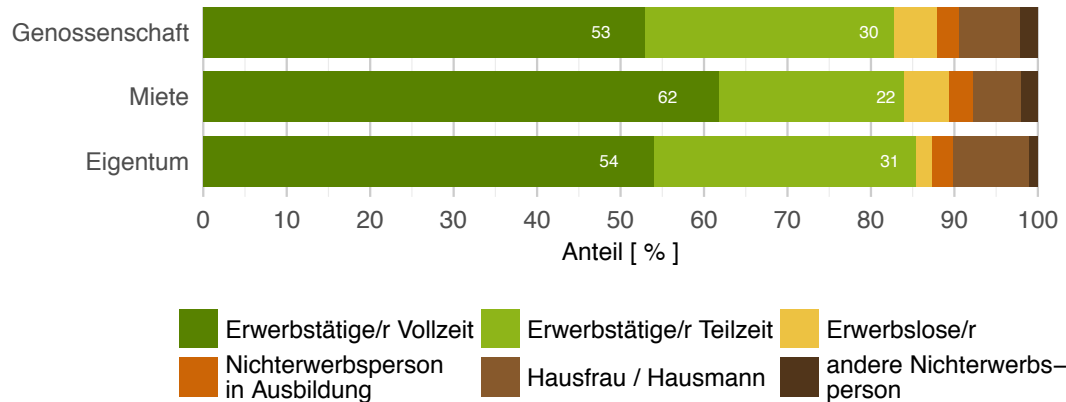


Abbildung 40: Erwerbsstatus der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform

Führen die tieferen Wohnkosten in den Genossenschaften dazu, dass deren Bewohnende ihr Arbeitspotenzial nicht ausschöpfen und vermehrt Teilzeit arbeiten? Abbildung 40 zeigt den Erwerbsstatus der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform. Dabei wird sichtbar, dass die Erwerbsbeteiligung der Genossenschaftsbewohnenden ähnlich stark ist, wie die der Eigentümer und Eigentümerinnen. Bei letzteren ist der Anteil der Teilzeitarbeitenden sogar noch etwas grösser. Den höchsten Anteil Vollzeiterwerbstätiger gibt es hingegen unter den Mieterinnen und Mietern. Die Begründung dafür liefert die nachfolgende Analyse nach Geschlecht. In Abbildung 40 kommt zudem zum Ausdruck, dass der Anteil der Erwerbslosen beim Eigentum mit 2,0 Prozent klar tiefer ist als bei den beiden anderen Eigentumsformen. Bei der Miete liegt er bei 5,3, bei den Genossenschaften bei 5,2 Prozent.

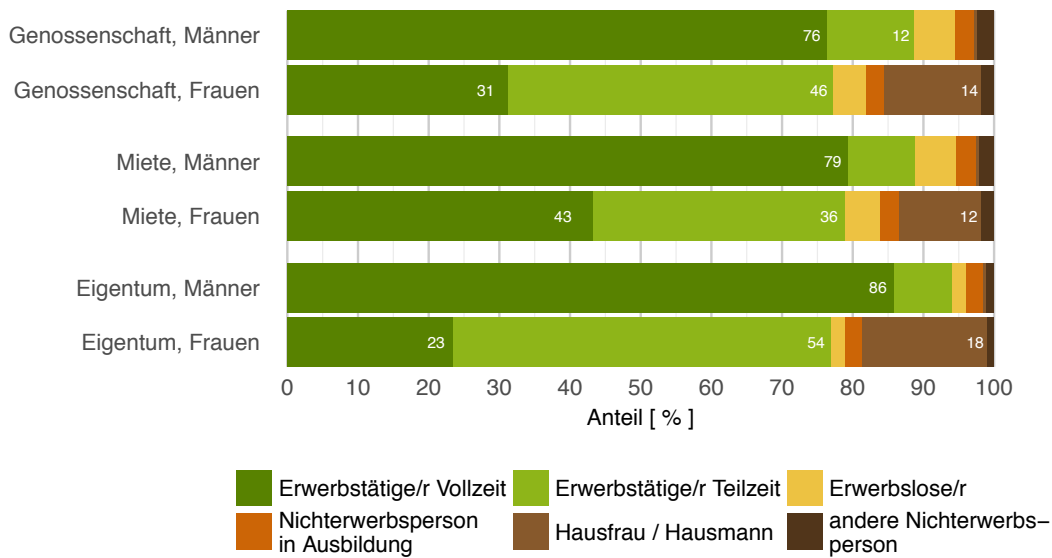


Abbildung 41: Erwerbsstatus der 20- bis 65-Jährigen nach Geschlecht und Eigentumsform

Abbildung 41 zeigt den Erwerbsstatus nach Eigentumsform und Geschlecht. Bei Männern im Alter von 20 bis 65 Jahren ist Vollzeit zu arbeiten der Normalfall, bei Frauen nicht. Bei den Eigentümern ist die klassische Rollenteilung dabei am stärksten ausgeprägt. Hier arbeiten am meisten Männer (86 %) und am wenigsten Frauen (23 %) Vollzeit. Zudem ist mit 18 Prozent der Hausfrauenanteil am höchsten. Die Erwerbsbeteiligung der Männer ist bei Mietern und Genossenschaftlern weitgehend deckungsgleich. Der Anteil der voll-erwerbstätigen Männer liegt in den Genossenschaften mit 76 Prozent nur wenig unter dem Anteil bei den Mietwohnungen (79 %). Unterschiede zwischen Miete und Eigentum zeigen sich vor allem bei den Frauen. 43 Prozent der Mieterinnen zwischen 20 und 65 Jahre arbeiten Vollzeit. Bei den Genossenschaftlerinnen sind dies nur 31 Prozent, was immer noch ein deutlich höherer Wert ist als bei den Eigentümerinnen (23 %). Der Hauptgrund für die starke Erwerbsbeteiligung der Mieterinnen liegt in deren demographischen Struktur. In Mietwohnungen sind jüngere Frauen, die noch keine Kinder haben, stark überproportional vertreten. Auf Basis dieser Gesamtbetrachtung kann der unterstellte «Teilzeiteffekt» bei Genossenschaften nicht bestätigt werden.

Mieterinnen und Mieter weisen die stärkste Erwerbsbeteiligung auf.

Index des beruflichen Status

Bildung und Erwerbsstatus geben Hinweise auf das ökonomische Potenzial der Bewohnerschaften nach den drei Eigentumsformen. Für die Frage der Tragbarkeit der Wohnungskosten sind jedoch primär die verfügbaren Einkommen bzw. die vorhandenen finanziellen Ressourcen ausschlaggebend. Die in dieser Studie verwendeten Volkszählungsdaten enthalten jedoch keine Angaben zum Haushaltseinkommen. In der Strukturerhebung sind aber der ausgeübte Beruf, die Branche, die Firmengrösse sowie die Stellung im Beruf enthalten. Auf Basis dieser Angaben kann ein Berufsstatus berechnet werden, der Rückschlüsse über die Einkommenssituation in den Haushalten erlaubt, ohne ein direktes Mass dafür zu sein.

Für die Modellierung des Berufsstatus wird der International Socio-Economic Index of Occupational Status (ISEI) und die Standard International Occupational Prestige Scale (SIOPS) verwendet. Die SIOPS weist jedem Beruf einen standardisierten Code zu, welcher sowohl in der Volkszählung wie auch in der Strukturerhebung auf Personenebene erfasst ist. Die beiden Status-Indizes (ISEI und SIOPS) werden auf der Basis der ISCO-Kodierung mit dem ausgeübten Beruf der untersuchten Personen verknüpft. Die höchsten Werte erreichen Ärzt/innen, Anwalt/innen und Universitäts- und Hochschul-lehrer/innen. Am unteren Ende der Skala sind Berufe wie Hilfsarbeiter/innen, Reinigungspersonal oder Abfallentsorgungsarbeiter/innen zu finden.

Ergänzend werden Informationen zur Branche, Firmengrösse und Stellung im Beruf berücksichtigt. Arbeitnehmende in Unternehmensleitungen oder Selbständige mit Angestellten erhalten in Abhängigkeit der Unternehmensgrösse zusätzliche Statuspunkte. Ebenfalls erhöhend auf den Status wirken Tätigkeiten in den Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie in der Finanz- und Versicherungsbranche. Der so berechnete Berufsstatus entspricht nicht dem tatsächlichen Einkommen, ist jedoch eine gute Annäherung an das allgemeine Einkommensniveau.

Das Mittel des Berufsstatus-Indexes liegt bei den erfassten Personen in gemeinnützigen Wohnungen bei 44,5, bei konventionellen Mietern bei 46,5 und bei Haus- sowie Stockwerkeigentümern bei 50. Dies zeigt, dass Genossenschaften insgesamt eine Bewohnerschaft mit einem tieferen Einkommensniveau nicht nur als die Eigentums-, sondern auch als die Mietwohnungen aufweisen. Für einen Vergleich der Einkommens-

struktur wird die Arbeitsbevölkerung in drei Kategorien mit einem Berufsstatus-Index von «tief», «mittel» und «hoch» geteilt. Damit lässt sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaften der drei Eigentumsformen analysieren.

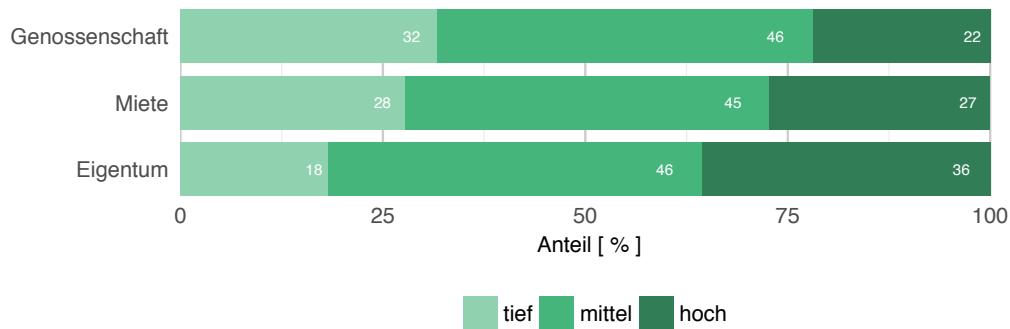


Abbildung 42: Berufsstatus nach Eigentumsform

In Genossenschaften sind Personen übervertreten, die in statustiefen Berufen arbeiten, Personen mit hohem Status wohnen hingegen unterdurchschnittlich oft in gemeinnützigen Wohnungen. Umgekehrt sieht die Zusammensetzung bei den Eigentümern aus, 36 Prozent haben einen hohen Berufsstatus. Bei den Genossenschaften liegt dieser Wert bei 22 Prozent.

Die Schichtzusammensetzung in den Genossenschaften ist insofern bemerkenswert, als diese vornehmlich in grossen Kernstädten liegen und dort sind Personen mit hohem Berufsstatus insgesamt übervertreten. Nur 20 Prozent der erwerbstätigen Bewohnenden von Grossstädten haben einen tiefen Berufsstatus, aber 29 Prozent der grossstädtischen Genossenschaftsbewohnenden gehören dieser Kategorie an.

In Genossenschaften leben überdurchschnittlich viele Personen, die aufgrund ihres Berufs auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Dies zeigt, dass in Genossenschaften tatsächlich überdurchschnittlich viele Personen leben, die aufgrund ihrer Bildung und ihres Berufs eher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dies gilt insbesondere auch für die grossen Kernstädte, wo nicht nur die Wohnungspreise überdurchschnittlich hoch sind, sondern zunehmend Personen mit hohem Berufsstatus und entsprechend hohem Einkommen leben. Diese Thematik wird im Folgenden, insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Entwicklung, vertieft untersucht.

Veränderung der sozialen Zusammensetzung

Die Analyse der Entwicklung der Mietkosten hat gezeigt, dass die Wohnkosten in konventionellen Mietwohnungen insbesondere an teureren Wohnlagen deutlich stärker gestiegen sind als jene der Genossenschaften. Doch wie sieht es mit der sozialen Struktur der Bewohnerschaften aus? Hat sich diese entsprechend der Mietpreise entwickelt, oder ist es Personen mit höherem Berufsstatus und entsprechend höherem Einkommen gelungen, sich vermehrt Genossenschaftswohnungen an begehrten urbanen Lagen zu sichern?

Vergleich des Berufsstatus von 2000 und 2010-14

Für den Vergleich des Berufsstatus von 2000 und 2010-14 wird ein vereinfachtes Modell verwendet, da sich nicht alle Angaben direkt vergleichen lassen. Damit sind die Werte zwischen den beiden Zeitpunkten gut vergleichbar, sie sind jedoch nicht identisch mit der obigen Status-Quo-Analyse, die auf dem erweiterten Modell beruht.

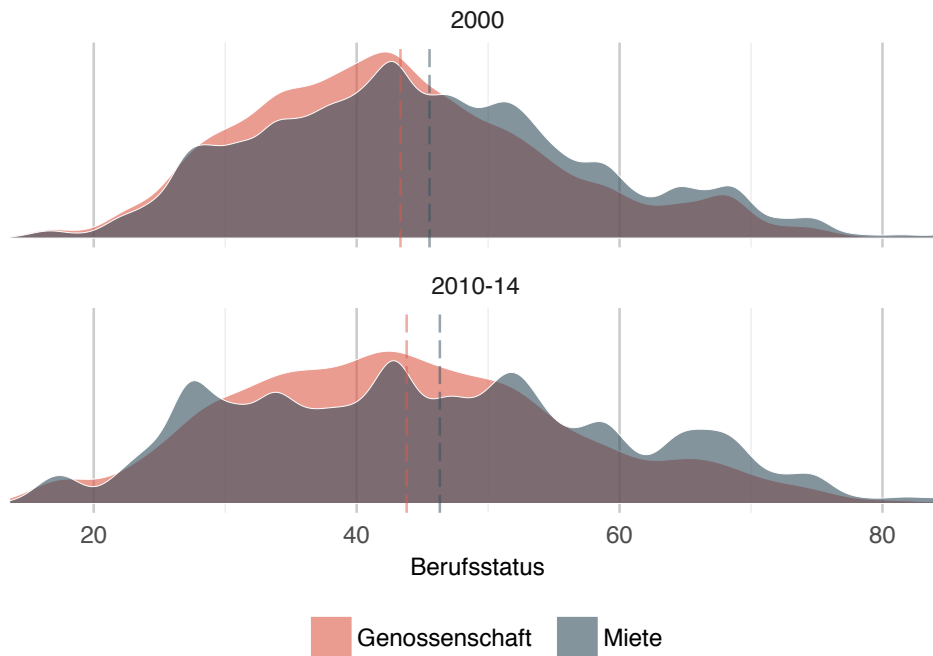


Abbildung 43: Mittelwert und Häufigkeitsverteilung des Berufsstatus nach Eigentumsform, 2000 und 2010-14

Zwischen 2000 und 2010-14 ist der mittlere Berufsstatus der erwerbstätigen Bevölkerung in der Schweiz leicht angestiegen, nämlich um 0,84 Punkte auf dem Index zwischen 0 und 100. Der Berufsstatus von Personen in gemeinnützigen Wohnungen ist etwas tiefer als derjenige der konventionellen Mieter. Und bei Bewohnenden konventioneller Mietwohnungen ist der Anstieg seit 2000 stärker ausgefallen als bei den Genossenschaften. Nämlich um 0,78 im Vergleich zu 0,46 Punkte. Dies zeigt, dass sich die soziale Zusammensetzung der Genossenschaften nicht gegenläufig zu den Wohnkosten entwickelt hat. Der (relative) Anteil weniger finanzkräftiger Schichten ist im Vergleich zu den Mietwohnungen tendenziell gestiegen.

Gegenmittel zur sozialen Verdrängung

Hohe Wohnungskosten und Mieten sind insbesondere in urbanen Zentren ein virulentes politisches Thema. Nach langen Phasen der Stadtflucht verzeichnen die grossen Städte seit einiger Zeit wieder steigende Einwohnerzahlen. Parallel zu dieser Reurbanisierung ist es vielerorts zu einem sozialen Wandel gekommen, da insbesondere auch besser Gebildete und besser Verdienende wieder vermehrt in die Städte ziehen. Dieses als Gentrifizierung bezeichnete Phänomen wird kontrovers beurteilt. Auf der einen Seite stehen Möglichkeiten der städtischen Entwicklung, auf der anderen die Frage der sozialen Verdrängung. Führen steigende Wohnkosten und grösserer Konkurrenzdruck zur Verdrängung sozial schwächerer Gruppen aus den Kernen des urbanen Raums?

Die Analyse der Mietkosten hat gezeigt, dass gemeinnützige Wohnungen insbesondere an Standorten mit hohem Preisniveau einen dämpfenden Effekt haben und deren Preisentwicklung deutlich unter jener kommerzieller Mietwohnungen liegt. Dadurch wird an zentralen Lagen potenziell Wohnraum für finanziell schwächer gestellte Personen geschaffen, die auf dem konventionellen Wohnungsmarkt verdrängt würden. Im Folgenden wird untersucht, ob Genossenschaften durch ihren dämpfenden Effekt auf den Anstieg des Mietpreisniveaus auch der sozialen Verdrängung entgegenwirken.

Wie oben gezeigt wurde, ist der Berufsstatus-Index der erwerbstätigen Genossenschaftsbewohnenden zwischen 2000 und 2010-14 um 0,46 Punkte gestiegen. Bei den erwerbstätigen Mieterinnen und Mietern dagegen um 0,78 Punkte.

Wie sieht es jedoch an Orten mit grossem Aufwertungsdruck aus? Der Aufwertungsdruck wird durch einen hohen Mietpreisanstieg gemessen. Zu den Orten mit hohem Mietpreisanstieg werden jene Quadratmeterzellen gezählt, die im obersten Viertel des Anstieges liegen (75%-Quartil). Dieser Definition folgend, bedeutet ein hoher Mietpreisanstieg eine Steigerung von mindestens 4,62 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2000 und 2010-14.

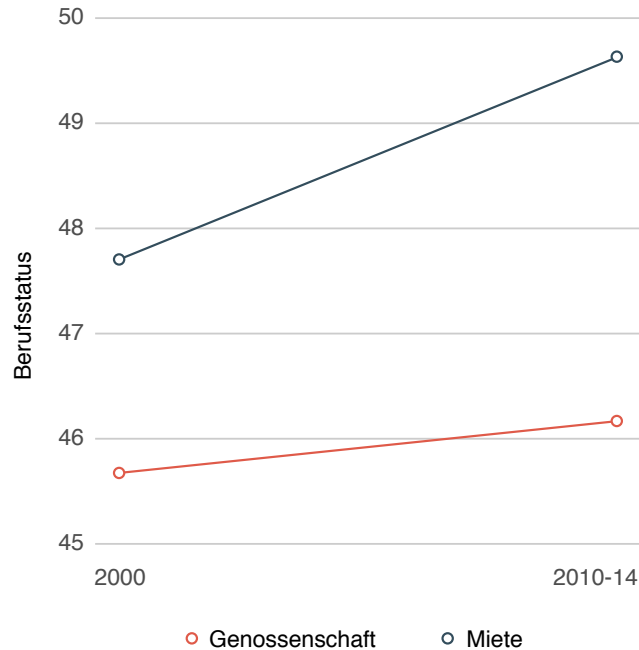


Abbildung 44: Entwicklung des Berufsstatus an Orten mit hohem Aufwertungsdruck (Mietpreissteigerung über 4,62 CHF/m²) zwischen 2000 und 2010-14

Betrachtet man nur die Entwicklung des Berufsstatus von Personen innerhalb dieser Boomregionen, wird deutlich, dass der Berufsstatus der Mieterinnen und Mieter wesentlich stärker gestiegen ist als derjenige der Genossenschaftsbewohnenden. Konkret ist der mittlere Berufsstatus bei ersteren um 1,93 Punkte angestiegen und bei Letzteren um 0,52. Das zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnungen an Standorten mit hohem Aufwertungsdruck (gemessen an einem stark steigenden Mietpreisniveau) der sozialen Entmischung entgegenwirken, indem sie den billigeren Wohnraum an sozial schlechter gestellte Personen vermieten. Die Genossenschaften wirken damit der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen entgegen.

An Standorten mit hohem Aufwertungsdruck wirken Genossenschaften der sozialen Entmischung entgegen.

Abbildungsverzeichnis

1	Zuordnung der Gemeinden zu den Siedlungstypen	9
2	Eigentumsformen in den Kantonen (Anteil der Haushalte)	12
3	Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in den Gemeinden	13
4	Eigentumsformen in den Sprachregionen	14
5	Eigentumsformen nach Siedlungstypen	14
6	Gebäudeart nach Eigentumsformen der Haushalte	15
7	Wohnungen pro Gebäude nach Siedlungstyp und Eigentübertyp	17
8	Gebäude nach Bauperiode und Eigentumsform	18
9	Energieträger der Heizungssysteme nach Eigentübertyp	18
10	Zimmerzahl pro Wohnung nach Eigentumsform	19
11	Verteilung der Anzahl Zimmer nach Eigentumsform	20
12	Wohnfläche in Quadratmetern nach Eigentumsform 2000 und 2010-14	21
13	Wohnfläche in Quadratmetern nach Siedlungstyp	21
14	Wohnungsgrössen nach Eigentumsform und Siedlungstyp	22
15	Personen pro Haushalt nach Siedlungstyp und Eigentübertyp	23
16	Haushaltsgrössen nach Eigentübertyp	24
17	Wohnfläche pro Person nach Siedlungstyp	25
18	Wohnfläche pro Person nach Eigentumsform 2000 und 2010-14	26
19	Haushaltsgrössen nach Wohnungsgrössenklasse und Eigentumsform .	27
20	Gebäudefläche pro Person nach Gebäudetyp und Eigentumsform . . .	29
21	Gebäudefläche pro Person nach Siedlungstyp und Eigentumsform . . .	30
22	Monatliche Nettomiete nach Zimmerzahl und Eigentumsform	33
23	Monatliche Nettomiete einer Dreizimmer-Wohnung nach Sprachregion und Eigentumsform	34
24	Monatliche Nettomiete einer Dreizimmer-Wohnung nach Siedlungstyp und Eigentumsform	35
25	Monatliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Sied- lungstyp und Eigentumsform	36
26	Quadratmeterpreis von Genossenschaften und Mietwohnungen nach Höhe des Wohnpreisniveaus in der Umgebung	37
27	Dichteverteilung der Wohnungen nach mittlerem Quadratmeterpreis aller Wohnungen in der entsprechenden Quadratmeterzelle, nach Eigentumsform	39
28	Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmeterpreises zwischen 2000 und 2010-14 nach Eigentumsform	41

29	Entwicklung des lagekorrigierten Nettomietpreises einer Dreizimmer-Wohnung zwischen 2000 und 2010-14 nach Eigentumsform	41
30	Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmetermietpreises nach Eigentumsform und Bauzeitpunkt	42
31	Altersklassen nach Eigentumsform	44
32	Haushaltszusammensetzung nach Eigentumsform	45
33	Migrationsstatus nach Eigentumsform	47
34	Ausländische Bewohnerschaft nach Herkunftsregionen	48
35	Anwesenheitsdauer in der Gemeinde nach Eigentübertyp	49
36	Modalsplit beim Arbeitsweg nach Eigentumsform	50
37	Dauer des Arbeitsweges nach Eigentumsform	51
38	Dauer des Arbeitsweges nach Eigentumsform und Siedlungstyp	52
39	Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform	53
40	Erwerbsstatus der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform	54
41	Erwerbsstatus der 20- bis 65-Jährigen nach Geschlecht und Eigentumsform	55
42	Berufsstatus nach Eigentumsform	57
43	Mittelwert und Häufigkeitsverteilung des Berufsstatus nach Eigentumsform, 2000 und 2010-14	58
44	Entwicklung des Berufsstatus an Orten mit hohem Aufwertungsdruck (Mietpreissteigerung über 4,62 CHF/m ²) zwischen 2000 und 2010-14	60

Tabellenverzeichnis

1	Übersicht Datensätze (* V = Vollerhebung, S = Stichprobe)	8
2	Gemeinden und Einwohner in den Siedlungstypen	10
3	Lageklassen und Preise pro Quadratmeter	37