



Baulandpotenziale der Gemeinden - eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Auswertung einer Befragung, Schlussbericht

Bundesamt für Wohnungswesen
25. Juni 2009

Begleitgruppe

Reinhard Hänggi

*Schweizerischer Verband für Wohnbau- und
Eigentumsförderung (SWE)*

Urs Hauser

*Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
(SVW)*

Richard Müller

*Schweizerischer Verband Liberaler
Baugenossenschaften (VLB)*

Peter Schmid

*SVW und Allgemeine Baugenossenschaft
Zürich (ABZ)*

Ernst Hauri

Bundesamt für Wohnungswesen (Auftraggeber)

ChristophENZler

Bundesamt für Wohnungswesen (Auftraggeber)

Bearbeitung

Peter Marti

Dr. oec. publ., Volkswirtschaftler/SVI

Raoul Laimberger

*Volkswirtschaftler lic.oec.HSG,
Landschaftsarchitekt FH*

Denise Belloli

Praktikantin

Christian Ferres

Praktikant

Kilian Treichler

Raumplanungszeichner 1. Lehrjahr

Metron AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild:

<http://www.flickr.com/photos/kruemi/217782092/>

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	4
1 Ausgangslage und Ziele	10
1.1 Anlass	10
1.2 Ziele	10
2 Gemeindebefragung	12
2.1 Auswahl der Gemeinden	12
2.2 Struktur des Fragebogens	14
2.3 Ablauf der Befragung	14
3 Hoher Rücklauf, hohe Repräsentativität	16
4 Gemeindeeigenes Wohnbauland: beschränkte Reserven	18
4.1 Übersicht: alle Kategorien, alle Gemeinden	18
4.2 Wohnbauflächen nach Gemeindetyp insgesamt	21
4.3 Wohnbauflächen nach Kantonen insgesamt	24
4.4 Potenzielles Angebot an Wohnbauflächen pro Kopf	26
4.5 Weitere mögliche Landeigentümer	27
4.6 Hochrechnungen	29
5 Lücken im Wohnungsmarkt	32
5.1 Marktsituation über alle Gemeinden	32
5.2 Marktsituation nach Gemeindetypen und nach Kantonen	33
6 Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern	40
6.1 Bisherige Zusammenarbeit	40
6.2 Hohe Bereitschaft zu einer zukünftigen Zusammenarbeit	42
7 Resultate von Fragenkombinationen	46
8 Schlussfolgerungen	47
Anhang	50
Anhang 1: Fragebogen Gemeinden	51
Anhang 2: Unkommentierte Abbildungen (Auswertung Gemeinden)	55
Anhang 3: Ergänzende Befragung (Körperschaften)	64
Anhang 4: Fragebogen Körperschaften	79

Kurzfassung

Ausgangslage

Wohnbaugenossenschaften und andere als Stiftungen, Vereine oder Aktiengesellschaften organisierte gemeinnützige Bauträger sind seit Jahrzehnten nicht mehr aus dem Wohnungsmarkt wegzudenken. Ursprünglich wurden sie aktiv, um einem allgemeinen Mangel an Wohnungen zu begegnen.

In der Zwischenzeit hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Er konfrontiert die Bauträger wie auch die Gemeinden mit neuen Ansprüchen und Anforderungen. Die Gemeinden stellen häufig nicht mehr einen generellen Mangel, aber eine einseitige Ausrichtung des bestehenden und neuen Wohnungsangebots fest. An manchen Orten fehlen erschwingliche familienfreundliche Mietwohnungen, Wohnungen für die ältere Einwohnerschaft oder andere spezifische Bevölkerungsgruppen. Andererseits fehlt es an Bauland, das sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignet und zu einem vernünftigen Preis erworben werden kann.

Weil die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Hauptaufgabe der Wohnungspolitik des Bundes darstellt, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beschlossen, die Frage der Verfügbarkeit von Bauland für diese Investorengruppe abklären zu lassen. Zwar können gemeinnützige Wohnbauträger auch im gängigen Baulandmarkt aktiv werden, im Vordergrund stehen aber die Gemeinden und andere nicht-kommerzielle Institutionen als Partner. Die erste Befragungsrunde richtete sich deshalb an die Einwohnergemeinden. Mit einer ergänzenden Befragung wurden auch andere staatliche Organisationen und private nicht-kommerzielle Institutionen einbezogen. Hier steht die Befragung der Einwohnergemeinden im Vordergrund. Anhang 3 orientiert über die Ergebnisse der ergänzenden Befragung.

Die Ergebnisse der Gemeindebefragung weisen in erster Linie auf den Handlungsspielraum hin, über den Gemeinden mit ihrem Land- und Liegenschaftenbesitz für ihre Entwicklung verfügen. In zweiter Linie zeigen sie, inwiefern gemeinnützige Wohnbauträger mit Gemeinden als Partner ins Gespräch kommen können. Die Ergebnisse sollen Hinweise geben, wie hoch dieses Potenzial im Maximalfall ist und in welchen Bereichen sich die Interessen von Gemeinden und gemeinnützigem Wohnungsbau treffen können.

Datenerhebung

In einem ersten Schritt wurden die wichtigsten Städte und Gemeinden der Deutschschweiz und der Romandie ausgewählt. Primäres Kriterium war die Gemeindegrösse. Angeschrieben wurden insgesamt 507 politische Gemeinden (Einwohnergemeinden).

Der Fragebogen fragte

- nach verschiedenen Arten von Baulandreserven im Besitz der Einwohnergemeinden:
 - + unüberbaute eingezonte Reserven an Wohnbauland als kurzfristig verfügbare Potenziale
 - + Liegenschaften mit Verdichtungspotenzial und

- + vor der Einzonung stehende Flächen als mittel- und längerfristige Potenziale
- nach fehlenden Angeboten verschiedener Wohnungstypen
- nach bisherigen und in der Zukunft möglichen Zusammenarbeitsformen mit Bauträgern des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Die Befragung erfolgte von September bis November 2008 und führte zu einem Rücklauf von 82%. Die Antworten zu den Einschätzungen (Marktlücken, mögliche Zusammenarbeitsformen etc.) sind persönliche Einschätzungen der jeweils kontaktierten Personen in den Gemeinden und haben deshalb keinen "offiziellen Charakter". Dafür konnte mit dem hohen Rücklauf eine sehr gute Übersicht gewonnen werden.

Die gewonnenen Angaben können nicht auf die ganze Schweiz und nur teilweise auf die Gemeindetypen hochgerechnet werden. Es handelt sich um Ergebnisse, die primär für die 418 teilnehmenden Gemeinden gültig sind.

Die wichtigsten Resultate zum potenziellen Angebot¹

Über alle Gemeinden ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenbesitz der Einwohnergemeinden von 1.3 ha an unüberbauten Grundstücken und je jeweils 0.6 ha an Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial sowie Flächen, die in naher Zukunft eingezont werden sollen.

Die Auswertung nach Gemeindetypen ergibt ein recht differenziertes Bild. Die meisten Flächen liegen in den Gürteln der Grosszentren:

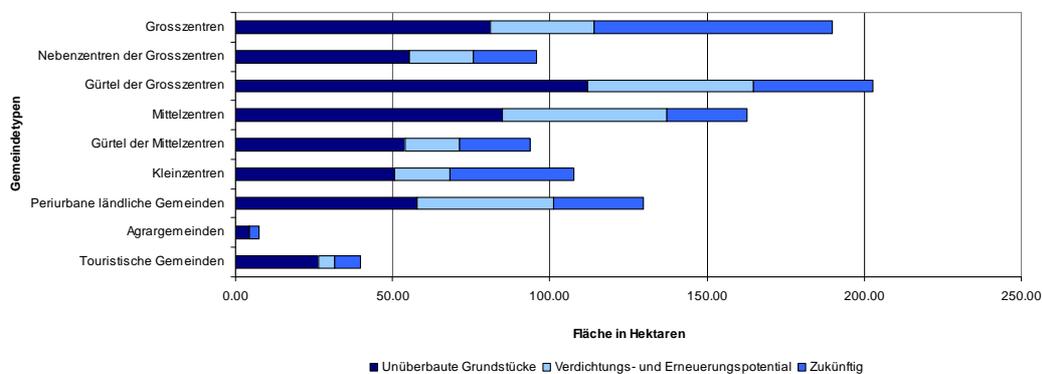


Abbildung 1:
Gesamter Flächenbesitz der Gemeinden in ha je Gemeindetyp

¹ Wichtig: da gemeinnütziger Wohnungsbau eine gewisse Mindestzahl an Wohnungen voraussetzt, wurde nur nach Grundstücken mit mindestens 1000 m² (0.1 ha) gefragt.

Um Mangelsituationen besser erkennen zu können sind Pro-Kopf-Werte indessen aussagekräftiger. In dieser Betrachtung sind die Unterschiede zwischen den Kantonen sehr beträchtlich². Abbildung 2 zeigt den Flächenbesitz der Gemeinden pro Kopf nach Kantonen. Prekär sind die Flächenreserven in Genf, und - mit Abstrichen - in Zug, Uri und Solothurn.

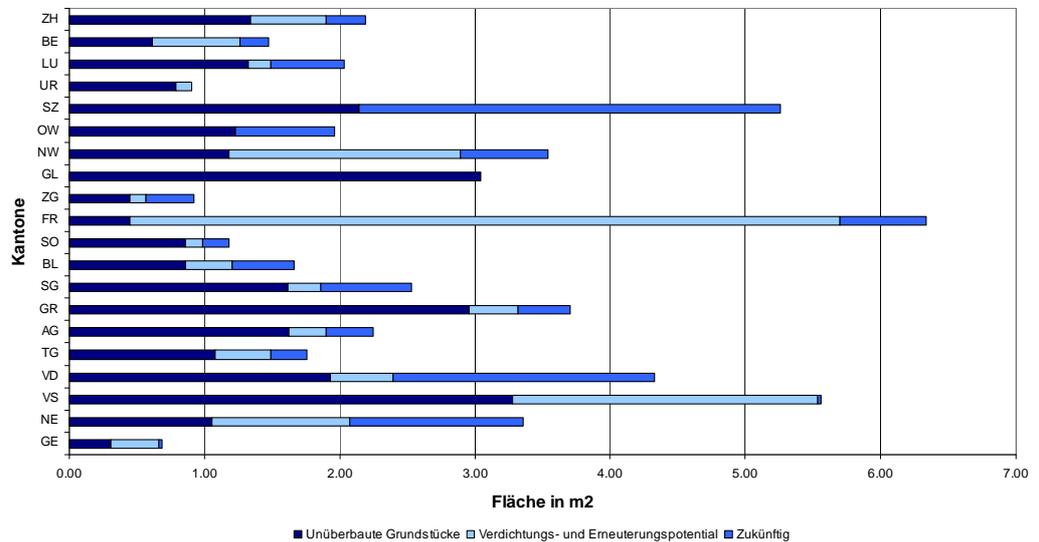


Abbildung 2: Reserveflächen für Wohnbauten pro Einwohner je Kanton (absolute Werte)

Werden die Flächen auch nach Gemeindetypen ins Verhältnis zu den Einwohnern gesetzt, zeigt sich, dass die touristischen Gemeinden die periurbanen ländlichen Gemeinden und die Kleinzentren die grössten gemeindeeigenen Reserven ausweisen.

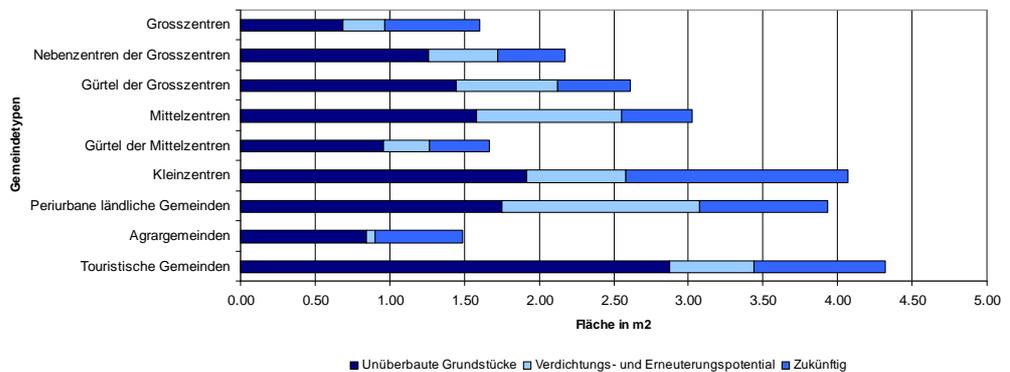


Abbildung 3: Fläche für Wohnbauten pro Einwohner in m² je Gemeindetyp (absolute Werte)

Sehr wenig **kurzfristig** (unüberbaut) zur Verfügung stehendes Bauland gibt es pro Kopf in den Kantonen Basel-Stadt und Genf (0.1 bzw. 0.3 m² pro Einwohner).

² In Abbildung 2 sind nur jene Kantone abgebildet, von denen 3 oder mehr Gemeinden geantwortet haben.

Hochrechnung der Flächenreserven

Das Potenzial der unüberbauten Grundstücke liegt bei ca. 50'000 Einwohnern. Hinzu kommen ein ähnliches Potenzial aus den beiden anderen Kategorien ("Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial" sowie "bevorstehende Neueinzonungen" - jeweils im Eigentum der Gemeinden).

Geht man von 2.3 Bewohnern pro Wohnung aus (VZ 2000) ergibt dies maximal ca. 45'000 Wohnungen.

Die Gross-, Neben-, Mittel- und Kleinzentren sowie die periurbanen ländlichen Gemeinden besitzen Reserven, die im Idealfall jeweils 2 bis 3 % der heutigen Wohnbevölkerung Platz bieten würden. Alle anderen Gemeindetypen verfügen bzgl. Bevölkerungspotenzial über deutlich geringere Baulandflächen.

Die wichtigsten Resultate zum Wohnungsbedarf

Nach der Marktsituation in ihrer Gemeinde und allfälligen Versorgungsdefiziten in naher Zukunft befragt, äusserten sich die Einwohnergemeinden wie folgt:

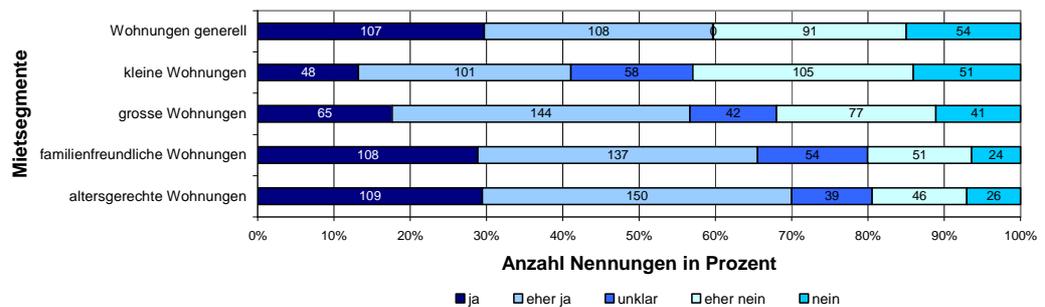


Abbildung 4: Mögliche Versorgungslücken nach Marktsegment über alle Gemeinden (relativ)

Am grössten ist der Bedarf an altersgerechten und familienfreundlichen Wohnungen. Eher gering wird der Bedarf an kleinen Wohnungen eingeschätzt.

Die altersgerechten Wohnungen werden nach Einschätzung der Einwohnergemeinden über alle Gemeindetypen in ähnlichem Umfang fehlen. Unterschiedlicher ist das Bild bei den familienfreundlichen Wohnungen. Dieser Wohnungstyp wird in den Grosszentren mit Abstand am stärksten vermisst werden.

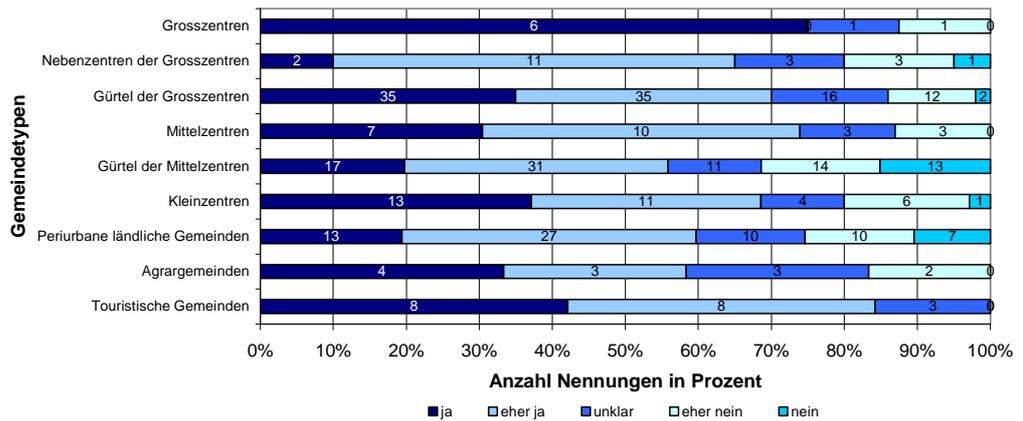


Abbildung 5: Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen je Gemeindetyp (relativ)

Die wichtigsten Resultate zu den Zusammenarbeitsformen

45% der Gemeinden haben geantwortet, dass sie bereits mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammengearbeitet haben. Betrachtet man nur jene Gemeinden, die Bauland besitzen, zeigt sich, dass diese eine mögliche Zusammenarbeit vor allem in der Form von Baurechtsvergaben und Verkäufen sehen.

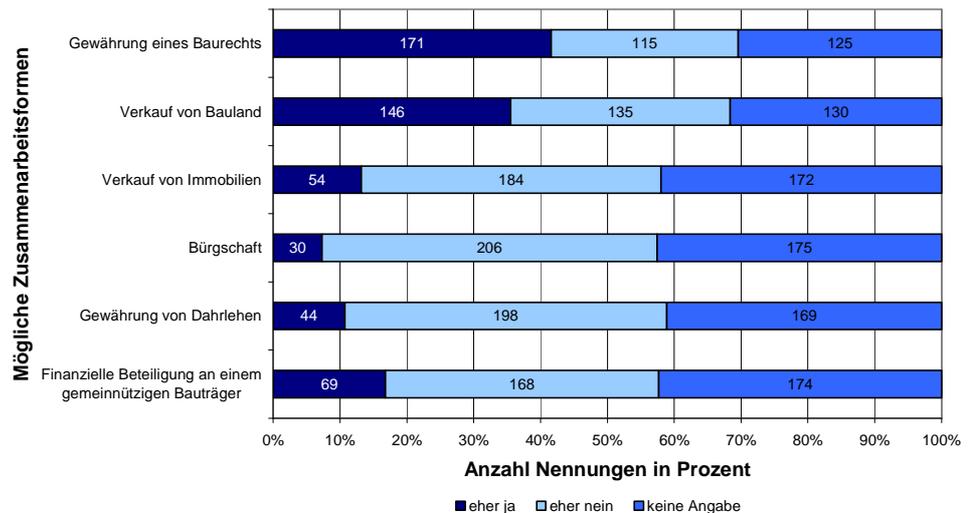


Abbildung 6: Denkbare Zusammenarbeit bei Gemeinden mit unüberbauten Grundstücken geeignet für Wohnzwecke

Im Vergleich der bisherigen und der künftig möglichen Zusammenarbeitsformen zeigt sich über alle Gemeindetypen eine Tendenz zur vermehrten Abgabe des Baulandes in Form von Baurechten.

Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Die Wohnbauland-Reserven der Gemeinden müssen als gering angesehen werden. Wollen die Gemeinden auf ihre weitere Entwicklung mehr Einfluss nehmen können, dann würde sich eine aktivere Bodenpolitik empfehlen. Dies empfiehlt sich vor allem dort, wo gleichzeitig der Mangel an Wohnungen besonders ausgeprägt ist, also in den Grosszentren. In Genf ist die Situation besonders problematisch.

Ein erheblicher Mangel an Wohnungen, aber bei gleichzeitig erheblichen Flächenreserven der Gemeinden, ist in touristischen Gemeinden feststellbar.

Differenziert man nach Wohnungstypen, dann zeigt sich folgendes Bild:

- In den Grosszentren fehlen vor allem grosse Wohnungen, familienfreundliche Wohnungen und altersgerechte Wohnungen.
- In den touristischen Gemeinden fehlen vor allem kleine Wohnungen, im Vergleich zu allen andern Gemeindetypen aber auch grosse Wohnungen und familienfreundliche Wohnungen
- In allen andern Gemeindetypen fehlen am ehesten familienfreundliche Wohnungen und altersgerechte Wohnungen

Aus der Sicht der vorhandenen Reserven ist der Spielraum für die gemeinnützigen Wohnbauträger insofern, als sie auf eine Zusammenarbeit mit den Gemeinden angewiesen sind, beschränkt. Mittelfristig bis langfristig könnte nur eine aktivere Bodenpolitik der Gemeinden diesen Spielraum erweitern. Dennoch erlauben die ausgewiesenen Reserven, dass gemeinnützige Wohnbauträger im Wohnungsmarkt wichtige Impulse setzen und mithelfen könnten, Marktlücken zu schliessen. Dies umso mehr als 266 oder 64% der 418 Gemeinden, die sich zu dieser Frage geäussert haben, mindestens eine gewisse Bereitschaft signalisiert haben, mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in irgendeiner Form zusammenzuarbeiten. Im Vordergrund steht die Abgabe von Bauland oder Baurechten durch die Gemeinden, sei es zu Marktpreisen oder vergünstigt.

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Anlass

Wohnbaugenossenschaften und andere als Stiftungen, Vereine oder Aktiengesellschaften organisierte gemeinnützige Bauträger sind seit Jahrzehnten nicht mehr aus dem Wohnungsmarkt wegzudenken. Ursprünglich wurden sie aktiv, um einem allgemeinen Mangel an Wohnungen zu begegnen. Sie konnten dabei vielerorts auf Starthilfen der Standortgemeinden zählen. Häufig entstand eine dauerhafte enge Zusammenarbeit, aus der beide Seiten Nutzen zogen.

In der Zwischenzeit hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Er konfrontiert die Gemeinden wie auch die Bauträger mit neuen Ansprüchen und Anforderungen. Die Gemeinden stellen häufig nicht mehr einen generellen Mangel, aber eine einseitige Ausrichtung des bestehenden und neuen Wohnungsangebots fest. An manchen Orten fehlen erschwingliche familienfreundliche Mietwohnungen, Wohnungen für die ältere Einwohnerschaft oder andere spezifische Bevölkerungsgruppen. Kurz: ein vielfältiges Wohnungsangebot, das die soziale und altersmässige Durchmischung und das langfristige Funktionieren der Gemeinde fördert.

Die gemeinnützigen Bauträger wiederum haben erkannt, dass sie sich nicht auf dem Erreichten ausruhen dürfen. Viele haben ihr Wohnungsangebot an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Sie sind auch häufig gewillt und finanziell in der Lage, neuen Wohnraum von hoher Qualität zu erstellen, der modernste ökologische Standards erfüllt, mittel- und langfristig aber wegen der angewandten Kostenmiete dennoch deutlich preisgünstiger ist.

Die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger ist indessen rückläufig. Der Verwirklichung dieser Anliegen stehen offenbar erhebliche Hindernisse entgegen. Es besteht die Vermutung, dass dies nicht einfach eine konjunkturelle Erscheinung ist, sondern dass grundlegende Faktoren dahinter stecken. Einer dieser Faktoren wird darin vermutet, dass die gemeinnützigen Bauträger zu wenig geeignetes, bezahlbares Bauland zur Verfügung haben. Diese Hypothese soll in einem Forschungsprojekt auf ihre Stichhaltigkeit überprüft werden.

1.2 Ziele

Weil die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Hauptaufgabe der Wohnungspolitik des Bundes darstellt, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beschlossen, die Frage der **Verfügbarkeit von Bauland** für diese Investorengruppe abklären zu lassen.

Zwar können gemeinnützige Wohnbauträger auch im gängigen Baulandmarkt aktiv werden, im Vordergrund stehen aber die Gemeinden und andere nicht-kommerzielle Institutionen als Partner, die ebenfalls das Gemeinwohl fördern oder ein Interesse an einer möglichst guten sozialen Durchmischung und genügend zahlbarem Wohnraum haben.

Die erste Befragungsrunde richtete sich deshalb an die **Einwohnergemeinden**. In einer zweiten Phase werden auch **andere staatliche Organisationen und private nicht-kommerzielle Institutionen** einbezogen. Hier stehen die Resultate der ersten Phase im Vordergrund. Anhang 3 orientiert im Detail über Ergebnisse der zweiten Phase.

Die Ergebnisse zeigen in erster Linie den Handlungsspielraum auf, über den Gemeinden mit ihrem Land- und Liegenschaftenbesitz für ihre Entwicklung verfügen. In zweiter Linie zeigen sie aber auch, inwiefern gemeinnützige Wohnbauträger mit Gemeinden als Partner ins Gespräch kommen können. Dies ist für die gemeinnützigen Wohnbauträger der zentrale Aspekt dieser Studie. Die Ergebnisse sollen zeigen, wie hoch dieses Potenzial im Maximalfall ist und in welchen Bereichen sich die Interessen von Gemeinden und gemeinnützigem Wohnungsbau treffen können.

Mit der Untersuchung soll der Spielraum für die Aktivität von gemeinnützigen Wohnbauträgern ausgeleuchtet werden. Es geht zum Beispiel um Informationen über das effektiv und latent vorhandene Bodenangebot im öffentlichen Besitz oder um die Abschätzung der Chancen, mit öffentlichen Landeigentümern ins Geschäft zu kommen.

Die Ergebnisse sollen zeigen, wo wie viel Land vorhanden ist und welche bodenspezifischen Strategien den gemeinnützigen Wohnbauträgern dienlich und welche Massnahmen dafür zweckmässig wären.

2 Gemeindebefragung

Auftragsgemäss stehen Gemeinden und andere staatliche Organisationen und private nicht-kommerzielle Institutionen im Zentrum des Interesses.

In einem ersten Schritt wurden dazu die wichtigsten Städte und Gemeinden der Deutschschweiz und der Romandie ausgewählt. Dort kann von einer Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnungsbau ausgegangen werden, die Bereitstellung von Wohnraum ist ein wichtiges Anliegen.

Danach wurde ein Fragebogen aufgesetzt, der Auskunft geben soll über:

- Art und Umfang von gemeindeeigenen Baulandreserven
- Lücken im Wohnungsangebot
- Bisherige Formen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Mögliche künftige Formen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern

2.1 Auswahl der Gemeinden

Die Befragung wurde zur Verringerung des Übersetzungsaufwandes auf die deutsch- und französischsprachigen Gemeinden der Schweiz beschränkt.

Die Gemeindeauswahl erfolgte aufgrund von zwei Kriterien:

- Gemeindegrosse:
alle Gemeinden grösser 4'000 Einwohner (379 Gemeinden)
- Gemeindetyp:
alle touristischen Gemeinden mit 2' - 4'000 Einwohnern (20 Gemeinden)

Zusätzlich wurden 108 "handverlesene" Gemeinden aus der Grössenkatgorie 2 - 4'000 Einwohner in die Gemeindeauswahl miteinbezogen. Die Auswahl erfolgte durch die Mitglieder der Begleitgruppe.

Insgesamt wurden damit 507 Gemeinden angeschrieben.

Im Rahmen der Auswertung wurden die Gemeinden nach 9 Gemeindetypen³ unterschieden. In der folgenden Tabelle ist ersichtlich, wie viele Gemeinden welchen Typs einbezogen worden sind und welchen Anteil diese zahlenmässig an allen Gemeinden des jeweiligen Gemeindetyps haben.

³ Gemeindetypen gem. Bauzonenstatistik Schweiz 2007, ARE, 2008, S. 69.

Gemeindetyp	Angeschriebene Gemeinden	Gemeindebestand gesamte CH	Anteil der angeschriebenen Gemeinden am Total aller Gemeinden
Grosszentren	8	9	89%
Nebenzentren der Grosszentren	33	33	100%
Gürtel der Grosszentren	136	380	36%
Mittelzentren	39	43	91%
Gürtel der Mittelzentren	117	466	25%
Kleinzentren	42	48	88%
Periurbane ländliche Gemeinden	90	802	11%
Agrargemeinden	15	817	2%
Touristische Gemeinden	27	123	22%
Total	507	2721	19%

*Tabelle 1:
Berücksichtigung der Gemeindetypen bei der Befragung im Vergleich mit allen Gemeinden der Schweiz*

Unter den Grosszentren fehlt Lugano, weil die italienische Schweiz aus Aufwandgründen nicht in die Befragung einbezogen worden ist. In welchem Umfang die angeschriebenen Gemeinden die Wohnbevölkerung je Gemeindetyp abdecken, geht aus folgender Tabelle hervor:

Gemeindetyp	Einwohner gesamte Schweiz	Einwohner der angeschriebenen Gemeinden	Einwohner der angeschriebenen Gemeinden an der Gesamteinwohnerzahl in Prozent
Grosszentren	1210508	1183948	98% ⁴
Nebenzentren der Grosszentren	600182	600182	100%
Gürtel der Grosszentren	1247085	941803	76%
Mittelzentren	770509	708672	92%
Gürtel der Mittelzentren	1170599	678639	58%
Kleinzentren	333808	305322	91%
Periurbane ländliche Gemeinden	1133450	396553	35%
Agrargemeinden	580473	59248	10%
Touristische Gemeinden	188179	111528	59%
Total	7234793	4985895	69%

*Tabelle 2:
Berücksichtigung der Einwohnerzahl je Gemeindetype bei der Befragung im Vergleich mit allen Einwohnern je Gemeindetyp der Schweiz*

⁴ Lugano als fehlendes Grosszentrum ist noch mit der Bevölkerungszahl vor der neusten Eingemeindung berücksichtigt.

Die Tabellen zeigen, dass die zentrenbezogenen Gemeindetypen sowohl zahlenmässig wie bevölkerungsmässig fast vollständig abgedeckt sind. Dort kommt die Befragung einer Vollerhebung nahe.

Aussagekraft der Ergebnisse

Die Ergebnisse zeigen einzig und allein die **Verhältnisse in den 418 teilnehmenden Gemeinden** und allenfalls der Gemeinden mit über 4000 EinwohnerInnen (touristische Gemeinden über 2000). Weitere Hochrechnungen sind nicht statthaft, denn mit der Beschränkung der Befragung auf Gemeinden mit einer gewissen Mindesteinwohnerzahl kann nicht mehr auf die Gesamtheit der Gemeinden und nur teilweise auf die Gemeindetypen geschlossen werden (zutreffend für: Grosszentren, Nebenzentren der Grosszentren, Mittelzentren und Kleinzentren). Zu verschieden sind die Verhältnisse in den kleineren Gemeinden von denjenigen in den erfassten grösseren Gemeinden.

Noch viel mehr trifft dies auf die in einer zweiten Befragung erfassten nicht-kommerziell orientierten Institutionen zu (s. Anhang 3). Dort ist nicht einmal bekannt, wie viele solche Institutionen es in der Schweiz überhaupt gibt. Es ist vollständig offen, welchen Teil davon sie repräsentieren könnten.

2.2 Struktur des Fragebogens

Der Fragebogen gliedert sich in drei Bereiche:

- **Potenzielles Angebot**
Gefragt wird nach Flächen im Eigentum der Gemeinde, die noch nicht überbaut sind, Verdichtungs- und Erneuerungspotenziale bei gemeindeeigenen Objekten, sowie Flächen im Eigentum der Gemeinden, die in absehbarer Zeit eingezont werden.
- **Nachfrage**
Erfragt werden Nachfragesegmente bzw. Wohnungstypen, für die heute oder in naher Zukunft ein Bedarf besteht.
- **Zusammenarbeit**
Erfragt werden bisherige und in der Zukunft mögliche Formen der Zusammenarbeit.

Der vollständige Fragebogen befindet sich im Anhang.

2.3 Ablauf der Befragung

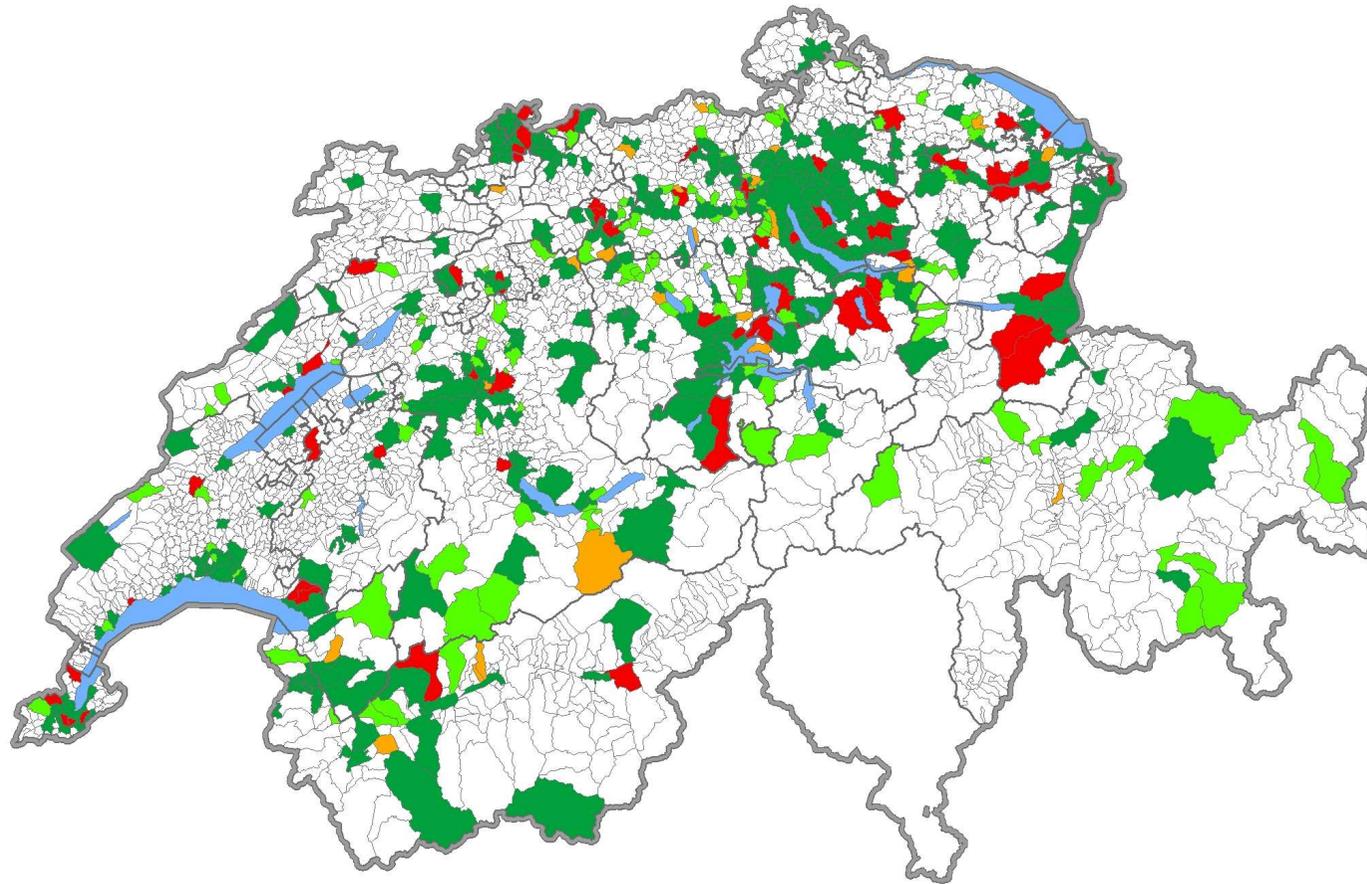
Die Befragung wurde wie folgt abgewickelt:

1. Versand: 4. September 2008, Erinnerungsschreiben 8. Oktober 2008
Rücklauf bis 14. November 2008: 418 (82%)

Es war möglich den Fragebogen in Papierform oder online auszufüllen:

- Rücklauf in Papierform: 210
- Rücklauf online: 208

Abbildung 7 zeigt auf einer Karte, welche Gemeinden geantwortet haben, welche nicht. Sie lässt kein spezielles Muster erkennen.



Angeschriebene Gemeinden:

Fragebogen beantwortet

-  Kleine Gemeinden (<4000 Einwohner)
-  Grosse Gemeinden (>4000 Einwohner)

Fragebogen nicht beantwortet

-  Kleine Gemeinden (<4000 Einwohner)
-  Grosse Gemeinden (>4000 Einwohner)



F:\daten\m7\08-025-0016_PLAENE\GIS\beadat\projekt\deb\rat 26.03.2009

Abbildung 7:
Angeschriebene Gemeinden und Fragebogenbeantwortung nach Gemeindegrösse (Quelle Bevölkerung: BFS, VZ 2000)

3 Hoher Rücklauf, hohe Repräsentativität

- Rücklauf allgemein (mindestens der Adressteil ist ausgefüllt)
418 → 82%
- Rücklauf nach Sprachregion (mindestens der Adressteil ist ausgefüllt)
Deutsch: 84%
Französisch: 78%
- Rücklauf je Fragenblock (Angebot, Nachfrage, Zusammenarbeit)
Fragenblock Angebot: 81%
Fragenblock Nachfrage: 72 - 76%
Fragenblock Zusammenarbeit: 63 - 81%
- Rücklauf je Frage

Frage	Anzahl Gemeinden	Rücklauf
Frage 1.1	411	81%
Frage 1.2	411	81%
Frage 1.3	410	81%
Frage 1.4	keine Rücklaufberechnung da Antwort nicht zwingend	
Frage 2.1	379	75%
Frage 2.2	363	72%
Frage 2.3	387	76%
Frage 2.4	374	74%
Frage 2.5	370	73%
Frage 2.6	keine Rücklaufberechnung da Antwort nicht zwingend	
Frage 3.1	410	81%
Frage 3.2	keine Rücklaufberechnung da Antwort nicht zwingend	
Frage 3.3.1	350	69%
Frage 3.3.2	340	67%
Frage 3.3.3	319	63%
Frage 3.3.4	323	64%
Frage 3.3.5	326	64%
Frage 3.3.6	319	63%

Tabelle 3:
Rücklauf je Frage

- Rücklauf je Gemeindetyp

Gemeindetyp	Rücklauf
Grosszentren	100%
Nebenzentren der Grosszentren	73%
Gürtel der Grosszentren	85%
Mittelzentren	77%
Gürtel der Mittelzentren	84%
Kleinzentren	88%
Periurbane ländliche Gemeinden	82%
Agrargemeinden	87%
Touristische Gemeinden	78%

*Tabelle 4:
Rücklauf je Gemeindetyp*

Einschätzung des Rücklaufs:

- Der Rücklauf ist generell sehr hoch.
- Repräsentative Aussagen sind möglich, aber nur bezogen auf die Gemeinden über 4000 EinwohnerInnen (touristische Gemeinden: 2000 EinwohnerInnen).
- Beide Landesteile, kleine und grosse Gemeinden, Gemeindetypen etc. haben sich in etwa demselben Masse an der Befragung beteiligt. Von daher kann von einer recht homogenen Repräsentativität gesprochen werden.

4 Gemeindeeigenes Wohnbauland: beschränkte Reserven

In diesem Kapitel werden die Antworten zur Frage 1 des Fragebogens ausgewertet.

4.1 Übersicht: alle Kategorien, alle Gemeinden

Die Gemeinden wurden nach drei Kategorien von Eigentum an Bauland-Flächen gefragt:

- Unüberbaute Grundstücke (für Wohnungsbau zониert)
- Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial (allgemein als Bauzone ausgeschieden)
- Zukünftig verfügbares Bauland (noch nicht als Bauland ausgeschieden)

Wichtig: da gemeinnütziger Wohnungsbau eine gewisse Mindestzahl an Wohnungen voraussetzt, wurde nur nach Grundstücken mit mindestens 1000 m² (0.1 ha) gefragt.

Über alle Gemeinden ergibt sich folgender Flächenbesitz:

Kategorie	Anzahl Gemeinden	Insgesamt (in ha)	Durchschnitt alle Gemeinden (in ha)
Unüberbaute Grundstücke	411	527	1.29
Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	411	248	0.59
Zukünftige Flächen	410	260	0.64

Tabelle 5:
Flächenangebot über alle Gemeinden

Im Bezug auf alle Gemeinden lassen sich folgende Aussagen machen:

- Im Durchschnitt besitzen die Gemeinden 1.3 ha unüberbautes Wohnbauland.
- Sie besitzen nochmals halb so viel Fläche mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass in absehbarer Zeit der Besitz der Gemeinden an unüberbautem Bauland über Einzonungen nochmals um 50% zunimmt.

Werden jene Gemeinden ausgeschlossen, die **keine** Flächen gemeldet haben, ergeben sich folgende Zahlen:

Kategorie	Anzahl Gemeinden mit Flächen (>0)	Prozentualer Anteil an allen Gemeinden	Insgesamt (in ha)	Durchschnitt aller Gemeinden mit Flächen (in ha)
Unüberbaute Grundstücke	270	66%	527	1.97
Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	126	31%	248	1.94
Zukünftige Flächen	83	20%	260	3.13

*Tabelle 6:
Flächenangebot über alle Gemeinden mit Flächen >0*

In Bezug auf alle Gemeinden, die eigenes Bauland besitzen, lassen sich folgende Aussagen machen:

- Zwei Drittel der Gemeinden besitzen unüberbautes Bauland. Dieser Besitz beträgt im Durchschnitt 2 ha.
- Ein Drittel der Gemeinden verfügen über Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial. Im Durchschnitt handelt es sich nochmals um die gleiche Fläche (2 ha).
- Nur jede fünfte Gemeinde kann in absehbarer Zeit mit der Einzonung von eigenem Landbesitz rechnen. Aber dort geht es um einen relativ grossen Zuwachs an Bauland (>3 ha).

Die nachstehende Abbildung 8 zeigt die Verteilung der Nennungen bildlich. Die Verteilung ist rechtsschief. Nur 118 Gemeinden oder 29% besitzen heute und auch in absehbarer Zeit überhaupt keine Flächen, die sich für Wohnbauzwecke eignen.

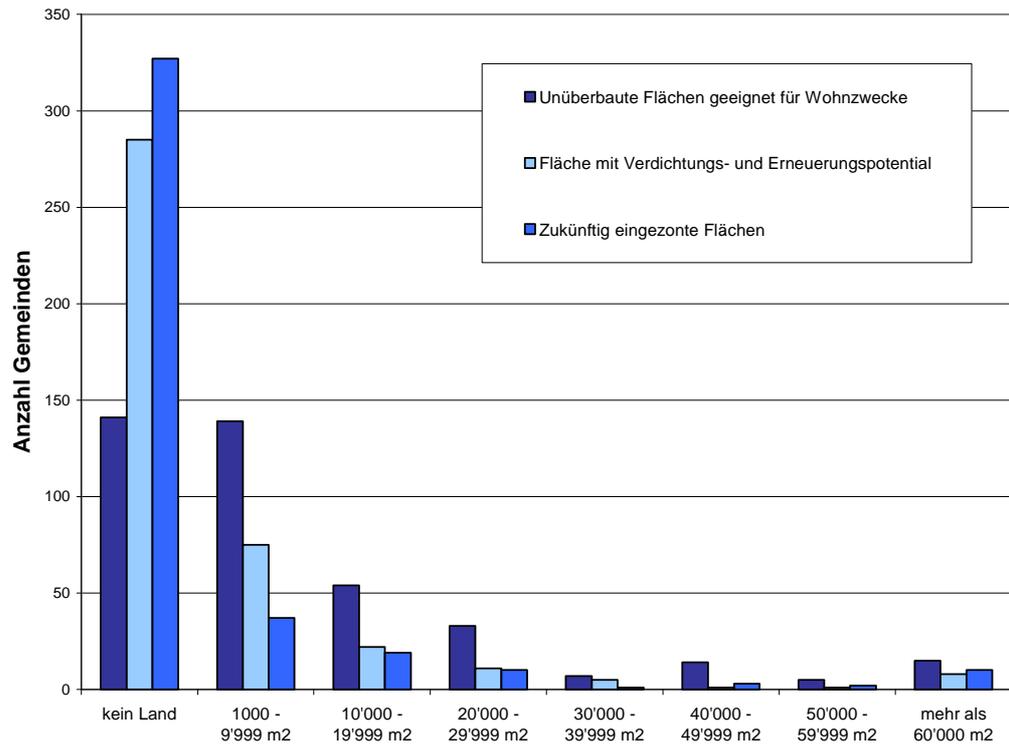


Abbildung 8:
Verteilung der Flächennennungen

In der folgenden Tabelle sind Median, Mittelwert und Standardabweichung über alle antwortenden Gemeinden mit eigenen Flächen aufgelistet.

	Unüberbaute Flächen geeignet für Wohnzwecke	Fläche mit Verdichtungs- und Erneuerungspotential	Zukünftig eingezonte Flächen
Alle Gemeinden			
Median	0.35 ha	0.00 ha	0.00 ha
Mittelwert	1.29 ha	0.59 ha	0.64 ha
Standardabweichung	2.57 ha	2.42 ha	3.08 ha
Gemeinden Mit Flächen >0			
Median	1.00 ha	0.77 ha	1.28 ha
Mittelwert	1.97 ha	1.94 ha	3.13 ha
Standardabweichung	2.97 ha	4.06 ha	6.31 ha

Tabelle 7:
Statistisch wichtige Werte zu den einzelnen Flächengategorien

Die tiefen Medianwerte gehen auf die vielen Gemeinden zurück, die keine Flächen ausweisen. Die Streuung der Angaben, ablesbar an den Standardabweichungen, ist in allen Fällen gross⁵.

4.2 Wohnbauflächen nach Gemeindetyp insgesamt

Im Folgenden werden die Antworten auf die Frage 1 (Eigentum der Gemeinde an: 1.1 unüberbauten Flächen, 1.2 Verdichtungspotenzial, 1.3 Flächen, für die eine Einzonung absehbar ist) ausgewertet nach:

- Gemeindetypen und zwar jeweils absolut in Hektaren gem. Frage 1.1 bis 1.3 und anteilig in Prozent der gesamten gemeldeten Fläche 1.1 bis 1.3 sowie in m² pro Einwohner.
- Nach Kantonen jeweils absolut in Hektaren und auch in m² pro Einwohner.

Unüberbaute Grundstücke: Mittelwerte nach Gemeindetyp

Tabelle 8 zeigt den mittleren Besitz der Gemeinden, die gemeindeeigenes unüberbautes Wohnbauland gemeldet haben, nach Gemeindetyp. Dabei sind nur jene Gemeinden berücksichtigt, die eine Fläche >0 ausgewiesen haben.

Gemeindetyp	Mittelwert	Standardabweichung
Grosszentren	11.60 ha	9.26 ha
Nebenzentren der Grosszentren	2.63 ha	2.15 ha
Gürtel der Grosszentren	1.60 ha	1.48 ha
Mittelzentren	3.40 ha	3.69 ha
Gürtel der Mittelzentren	1.04 ha	1.48 ha
Kleinzentren	2.41 ha	3.36 ha
Periurbane ländliche Gemeinden	1.15 ha	1.19 ha
Agrargemeinden	0.62 ha	0.62 ha
Touristische Gemeinden	1.89 ha	1.77 ha

Tabelle 8:
Durchschnittlicher Grundbesitz der Gemeinden mit unüberbauten Grundstücken nach Gemeindetyp (Frage 1.1)

Die Mittelwerte unterscheiden sich erwartungsgemäss stark. Grosse Gemeinden besitzen im Mittel grössere Flächen. Bezogen auf den Mittelwert ist die Standardabweichung (diese Kenngrösse nennt man Variationskoeffizient) in allen Fällen sehr hoch. Bei den Grosszentren und den Nebenzentren der Grosszentren ist sie etwas geringer, aber immer noch sehr hoch.

⁵ Die Tatsache, dass die Standardabweichung grösser ist als der Mittelwert, geht auf die Schiefe der Verteilung zurück. Ihr numerischer Wert hat deshalb kaum Bedeutung. Sie zeigt nur auf, **dass** die Werte stark streuen. Diese Aussage gilt auch für die folgenden Standardabweichungen.

Eine vorläufige Analyse zeigt, dass **von keinem einheitlichen Muster gesprochen werden kann**. Das potenzielle Angebot an Wohnbauland kann möglicherweise nicht mit der Zugehörigkeit zu einem Gemeindetyp erklärt werden. Diese Hypothese muss noch anhand der Pro-Kopf-Werte überprüft werden.

Gemeindeeigene Flächenreserven nach Gemeindetypen in ha

Hier geht es wieder um alle drei Kategorien des potenziellen Angebots. Abbildung 9 zeigt das potenzielle Angebot in allen drei erfragten Kategorien in ha.

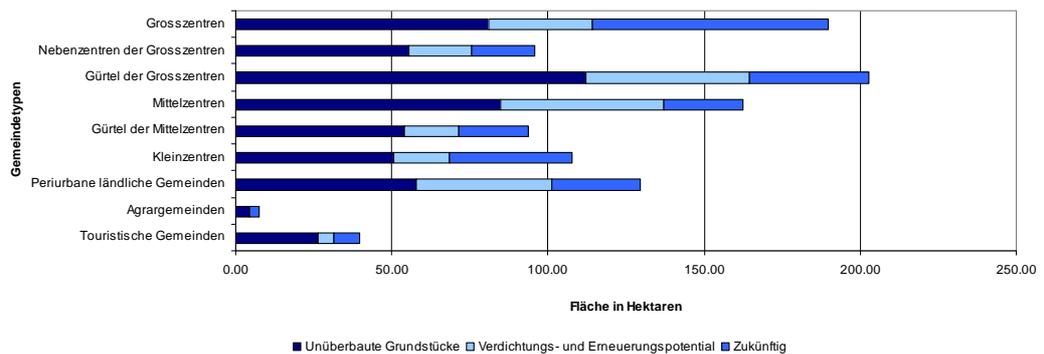


Abbildung 9: Gesamter Flächenbesitz der Gemeinden in ha je Gemeindetyp

Die Tabelle 9 zeigt die zugehörigen Werte in ha:

Gemeindetyp	Unüberbaute Grundstücke	Verdichtungs- und Erneuerungspotential	Zukünftig
Grosszentren	81.18	32.94	75.60
Nebenzentren der Grosszentren	55.25	20.42	20.00
Gürtel der Grosszentren	112.10	52.52	38.10
Mittelzentren	84.90	52.38	25.33
Gürtel der Mittelzentren	54.06	17.28	22.44
Kleinzentren	50.67	17.66	39.37
Periurbane ländliche Gemeinden	57.71	43.55	28.38
Agrargemeinden	4.31	0.27	3.00
Touristische Gemeinden	26.39	5.20	8.12

Tabelle 9: Gesamte Flächen für Wohnbauten im Besitz der Gemeinden in ha je Gemeindetyp (Wertetabelle)

Interpretationen:

- Auf den ersten Blick erstaunlich sind die bedeutenden Flächen in den Grosszentren, v.a. auch die unüberbauten und die zukünftig verfügbaren Flächen.
- Ebenso erstaunlich sind die geringen Flächen in den Agrargemeinden, v.a. das Fehlen von Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial. Gerade bezüglich Verdichtungspotenzial hätte man a priori mehr erwarten können.

Relative Bedeutung der drei Kategorien an den Flächenreserven

Abbildung 10 zeigt die relative Verteilung dieser Potenziale auf die drei erfragten Kategorien innerhalb der Gemeindetypen.

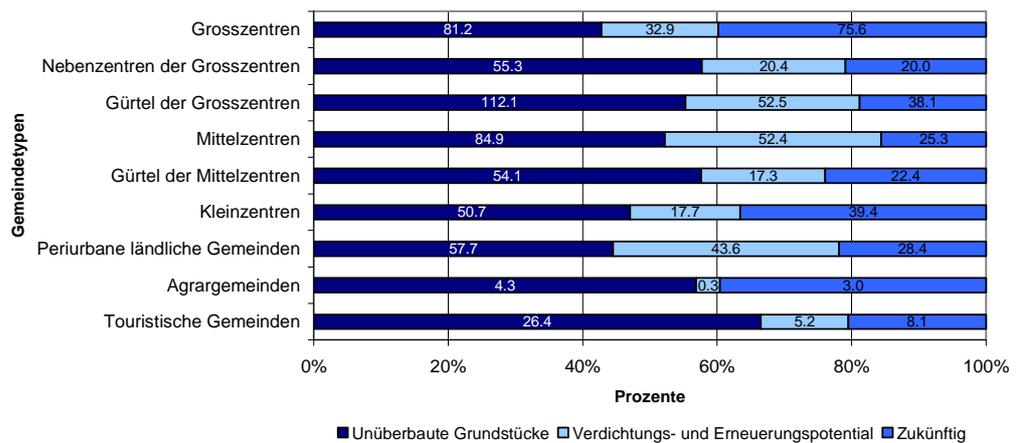


Abbildung 10:
Fläche für Wohnbauten je Gemeindetyp (relativ)

Man kann diese Darstellung wie folgt interpretieren:

- Rund die Hälfte der Flächen steht grundsätzlich kurzfristig in Form unüberbauter Grundstücke in Bauzonen zur Verfügung.
- Erstaunlicherweise ist der Anteil des Potenzials unüberbauter Grundstücke recht homogen über alle Gemeindetypen verteilt. Man hätte erwarten können, dass dieser Anteil in den Zentren deutlich tiefer ist, denn in den Zentren sind die Zonenreserven generell geringer als im ländlichen Raum.
- Die andere Hälfte dürfte eher erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, da dazu meistens Um- bzw. Einzonungen nötig sind, oder bestehende Nutzungen können einer zügigen Realisierung hinderlich sein.

4.3 Wohnbauflächen nach Kantonen insgesamt

Abbildung 11 und Tabelle 10 zeigen die gemeindeeigenen Flächenreserven nach Kantonen.

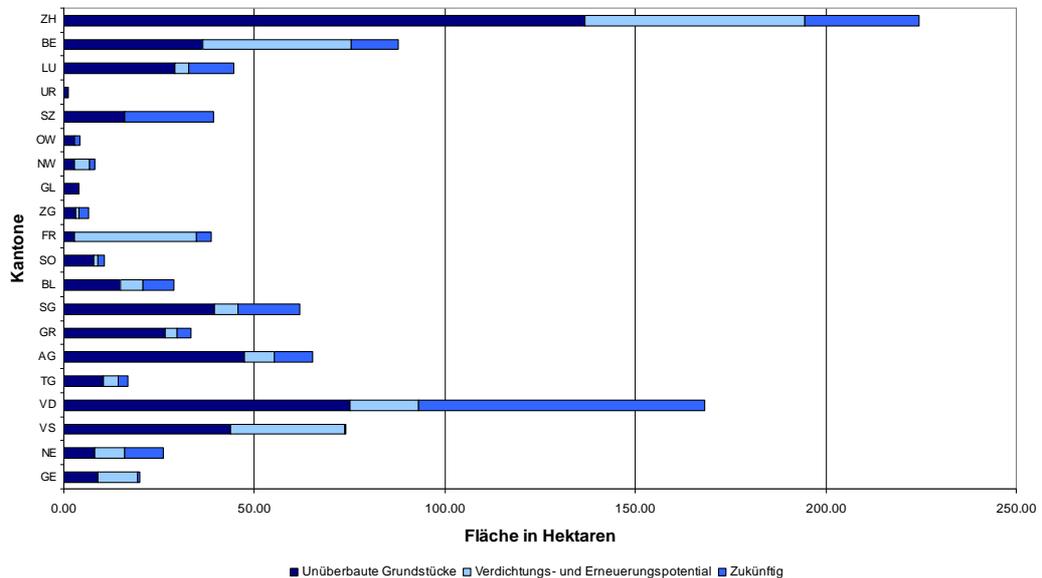


Abbildung 11:
Flächenreserven für Wohnbauten im Eigentum der Gemeinden
in ha je Kanton

Aus Abbildung 11 lässt sich ablesen:

- Die Unterschiede in den Flächenreserven sind, wie nicht anders zu erwarten, enorm – viel ausgeprägter als für die Gemeindetypen. Dass einige Kantone wenig bis gar keine Flächen ausweisen liegt aber auch daran, dass nur wenige Gemeinden oder sogar nur eine Gemeinde je Kanton geantwortet hat. Kantone mit weniger als drei antwortenden Gemeinden sind nicht dargestellt.
- In den meisten Kantonen dominieren unüberbaute Grundstücke.
- Der Kanton Waadt ragt mit seinen Reserven heraus.
- Der Kanton Genf weist vergleichsweise sehr wenige Reserven aus, was angesichts der Wohnungsnot dort kritisch erscheint.
- Der Kanton Basel-Stadt (nicht dargestellt) weist erstaunlich viele Reserven aus, aber fast alle stehen erst vor der Einzonung.
- Verglichen mit dem Kanton Zürich sind die Reserven von Bern eher bescheiden.
- Die Zusammensetzung nach den drei Reservekategorien ist sehr heterogen.
- Der Kanton Freiburg sticht heraus, weil er fast keine unüberbauten Grundstücke, aber ausserordentlich viel Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial ausweist.
- Die Kantone Schwyz und Waadt werden erst in Zukunft auf kommunaler Ebene einen massgeblichen Anteil an Land besitzen, das sich für Wohnzwecke eignet.

Kanton	Unüberbaute Grundstücke in ha	Verdichtungs- und Erneuerungspoten- zial in ha	Zukünftig in ha	Total in ha
ZH	136.81	57.57	30.07	224.45
BE	36.55	38.91	12.31	87.77
LU	29.10	3.67	11.83	44.6
UR	1.01	0.14	0.00	1.15
SZ	16.01	0.00	23.17	39.18
OW	2.70	0.00	1.60	4.3
NW	2.77	4.00	1.50	8.27
GL	4.03	0.00	0.00	4.03
ZG	3.20	0.83	2.50	6.53
FR	2.76	31.96	3.90	38.62
SO	7.77	1.10	1.81	10.68
BL	14.90	5.97	7.90	28.77
SG	39.57	6.03	16.39	61.99
GR	26.59	3.24	3.51	33.34
AG	47.25	7.99	9.97	65.21
TG	10.30	3.94	2.51	16.75
VD	75.25	17.85	75.19	168.29
VS	43.81	29.99	0.31	74.11
NE	8.18	7.85	9.98	26.01
GE	9.00	10.24	0.60	19.84
Total	517.56	231.28	215.05	963.89

Tabelle 10:
Fläche für Wohnbauten je Kanton (Wertetabelle)

4.4 Potenzielles Angebot an Wohnbauflächen pro Kopf

Die Flächenpotenziale nach Gemeindetypen können zusätzlich noch ins Verhältnis zu den EinwohnerInnen in jedem Gemeindetyp gesetzt werden (Einwohner nur jener Gemeinden, die auch geantwortet haben). Daraus kann die Knappheit besser herausgelesen werden.

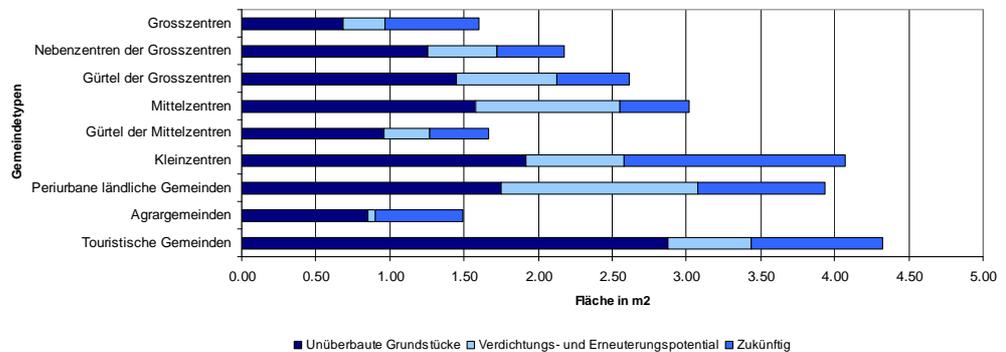


Abbildung 12:
Fläche für Wohnbauten pro Einwohner in m² je Gemeindetyp (absolute Werte)

Beobachtungen:

- Diese Werte rücken die absoluten Werte von oben in ein etwas anderes Licht.
- Dennoch mag erstaunen, dass in den Grosszentren, wo allgemein ein Mangel an Baulandreserven beklagt wird, relativ doch respektable Reserven vorhanden sind. Ebenso erstaunlich: die Reserven der Agrargemeinden sind auch pro Kopf gerechnet unerwartet tief.
- Am wenigsten kurzfristig zur Verfügung stehendes Bauland gibt es pro Kopf in den Grosszentren, den Mittelzentren und - erstaunlicherweise - in den Agrargemeinden (ca. 1 m² pro Einwohner).
- Grössere Verdichtungs- und Erneuerungspotenziale gibt es in den Gürteln der Grosszentren, den Mittelzentren und den periurbanen ländlichen Gemeinden (ebenfalls ca. 1 m² pro Einwohner).
- Touristische Gemeinden weisen eine erstaunlich grosse Reservefläche pro Einwohner aus.

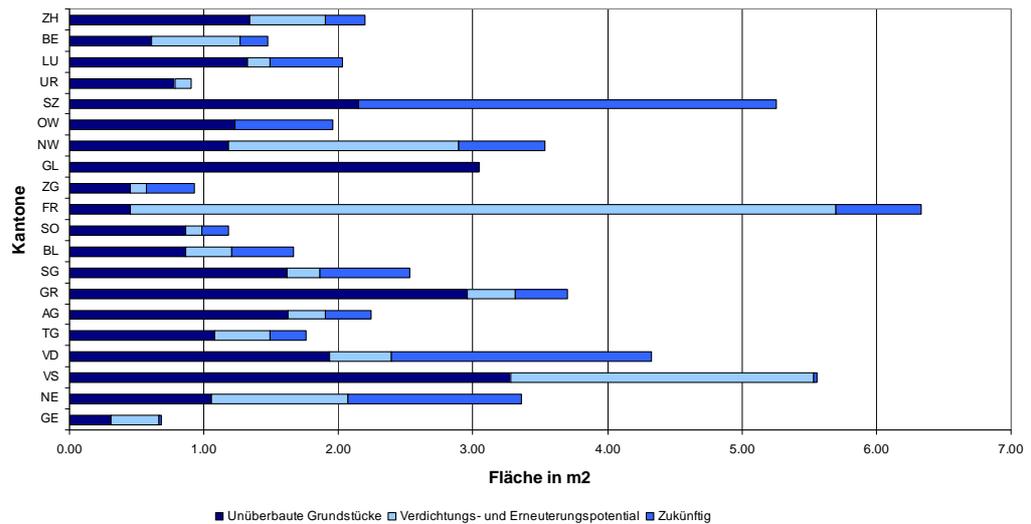


Abbildung 13:
Reserveflächen für Wohnbauten pro Einwohner
je Kanton (absolute Werte)

Beobachtungen:

- Prekär ist das potenzielle Angebot in Genf, und - mit Abstrichen - in Zug, Uri und Solothurn.
- Gut dotiert mit potenziellem Angebot sind dagegen die Gemeinden in den Kantonen Freiburg, Jura, Wallis und Schwyz.
- Sehr wenig **kurzfristig** zur Verfügung stehendes Bauland gibt es pro Kopf in den Kantonen Basel-Stadt und Genf (0.1 bzw. 0.3 m² pro Einwohner).
- Auch in den Kantonen Uri, Zug und in etwas geringerer Masse Solothurn befindet sich pro Einwohner gesehen nur wenig Bauland im Besitz der Einwohnergemeinden (weniger als 1 m² pro Einwohner).

4.5 Weitere mögliche Landeigentümer

Im Anschluss an die Fragen zu den Landreserven der Einwohnergemeinden wurde nach weiteren Eigentümern gefragt, die im Besitz von Bauland sind, das für Wohnungsbau genutzt werden kann. Die aufgezählten Beispiele waren: Bürgergemeinden, Kirchgemeinden, Korporationen, Stiftungen, SBB, Militär, weitere Bundesbetriebe, Regionalwerke, Kanton.

Insgesamt wurden 360 Adressen gemeldet. Sie können folgenden Kategorien zugeordnet werden.

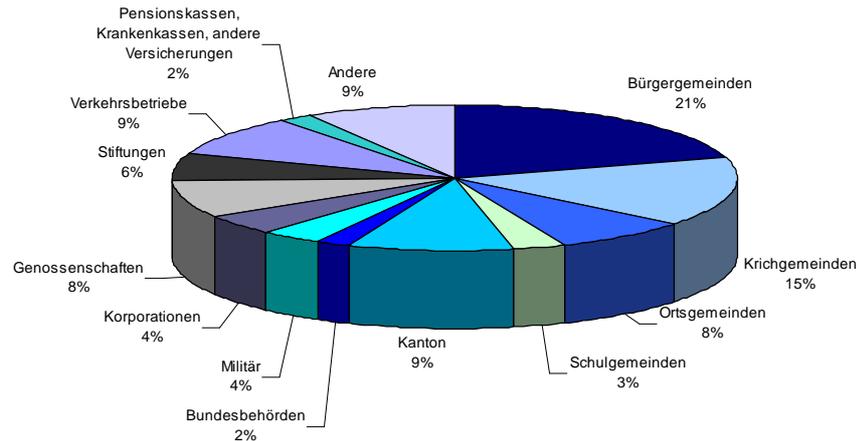


Abbildung 14:
Mögliche weitere nicht ausschliesslich kommerziell tätige Eigentümer

Der Adresssatz wurde anschliessend in drei Listen aufgeteilt:

1. Landeigentümer mit politischem Bezug zur Einwohnergemeinde, die diesen Landeigentümer gemeldet hatte. Dies sind z.B. Bürgergemeinden, Ortsgemeinden, Stiftungen. Sie wurden mit einem zweiten, kürzeren Fragebogen befragt.
2. Landeigentümer, mit bedingtem politischem Bezug zur Einwohnergemeinde, die diesen Landeigentümer gemeldet hatte. Dies sind Landeigentümer, die meist von verschiedenen Einwohnergemeinden genannt wurden wie z.B. Bahnbetriebe, Bundesbehörden und Militär. Mit ihnen wird das direkte Gespräch gesucht.
3. Landeigentümer, die nicht angegangen wurden. Darunter fielen etliche Genossenschaften oder Stiftungen, die bereits einen Wohnbauzweck verfolgen und damit nicht im Fokus der Untersuchungen liegen.

Eine Auswertung dieser zweiten Befragungsphase findet sich in Anhang 3.

4.6 Hochrechnungen

Mit den Hochrechnungen werden zwei Ziele verfolgt:

1. Die Flächen aller angeschriebenen Gemeinden können abgeschätzt werden (nicht nur Rücklauf). Zusätzlich kann das Bevölkerungspotenzial über die ganze Gemeindeauswahl eruiert werden.
2. Es können in der Folge Vergleiche zur Bauzonenstatistik der Schweiz 2007 gezogen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der wichtigsten Werte.

- In den ersten drei Spalten sind die Flächen ausgewiesen. Diese wurden aufgrund der Bevölkerung hochgerechnet.
- Der Flächenverbrauch pro Einwohner wurde aufgrund der Daten der Bauzonenstatistik folgendermassen ermittelt⁶:
(Wohnzonen + $\frac{1}{2}$ Mischzonen + $\frac{1}{2}$ Zentrumszonen + $\frac{1}{2}$ Ortsbildschutzzonen) / Bevölkerung
- Das Bevölkerungspotenzial ergibt sich aus der Division der Summe aller hochgerechneten Flächen durch den Flächenverbrauch pro Einwohner.
- Das prozentuale Bevölkerungspotenzial ergibt sich aus der Summe aller Bevölkerungspotenziale dividiert durch die heutige Bevölkerung je Gemeindetyp. Da damit davon ausgegangen wird, dass sich alle Flächen realisieren lassen, ist dies wiederum eine sehr optimistische Einschätzung.
- In der zweitletzten Spalte sind die Bauzonenreserven der Variante V2 (Bauzonenstatistik Schweiz 2007), die die obere Grenze der Baulandreserven darstellt, in die Berechnungen eingesetzt. Dividiert man diese Bauzonenreserven durch den Flächenverbrauch pro Einwohner und nochmals durch die Einwohner pro Gemeindetyp, dann erhält man das ausgewiesene Bevölkerungspotenzial in %. Damit ist auch dies eine sehr optimistische Einschätzung.
- Die letzte Spalte gibt an, welchen Anteil die Gemeindeflächen an allen Baulandflächen annehmen. Hier muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass bei den Gemeindeflächen auch Verdichtungs- und Erneuerungspotenziale sowie erst zukünftig zur Verfügung stehende Flächen mitberücksichtigt werden.

⁶ Mischzonen, Zentrumszonen und Ortsbildschutzzonen können nur teilweise der Nutzung „Wohnen“ angerechnet werden. Hier wird angenommen zu 50%.

Gemeindetyp	Hochgerechnet auf angeschriebene Gemeinden Summe pro Gemeindetyp (in ha)			m ² Bauland pro Einwohner (eigene Berechnungen)	Bevölkerungspotenzial (Personen)			Total Bevölkerungspotenzial an heutiger Bevölkerung	Total Bevölkerungspotenzial aller Baulandreserven an heutiger Bevölkerung gem. Baulandreserven der Bauzonenstatistik Schweiz 2007 (eigene Berechnungen)	Anteil Gemeindeflächen an total Baulandreserven
	Unüberbaute Grundstücke	Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	Zukünftig		Unüberbaute Grundstücke	Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	Zukünftig			
Grosszentren	81.18	32.94	75.60	67	12'203	4'952	11'365	2.41%	15.59%	15%
Nebenzentren der Grosszentren	75.40	27.87	27.29	96	7'871	2'909	2'849	2.27%	23.75%	10%
Gürtel der Grosszentren	136.10	63.56	46.26	159	8'533	3'985	2'900	1.64%	26.17%	6%
Mittelzentren	111.82	69.00	33.37	106	10'543	6'505	3'146	2.85%	29.15%	10%
Gürtel der Mittelzentren	65.18	20.83	27.06	171	3'811	1'218	1'582	0.97%	34.19%	3%
Kleinzentren	58.47	20.38	45.44	139	4'215	1'469	3'276	2.93%	33.12%	9%
Periurbane ländliche Gemeinden	69.44	52.41	34.15	194	3'575	2'698	1'758	2.03%	40.58%	5%
Agrargemeinden	5.02	0.31	3.50	214	235	15	164	0.70%	42.37%	2%
Touristische Gemeinden	32.05	6.31	9.86	328	976	192	300	1.32%	58.48%	2%
Total	634.66	304.73	302.53		51'963	24'641	27'341	2.08%	30.02%	7%

Tabelle 11:
Hochrechnung zu Flächen und Bevölkerungspotenzial

Man kann aus diesen Berechnungen folgendes schliessen:

- Das Bevölkerungspotenzial der unüberbauten Grundstücke in den Gemeinden, in denen ca. 70% der Bevölkerung leben, liegt bei ca. 50'000 Einwohnern.
- Die Gemeinden, in denen die restlichen 30% der Bevölkerung leben, sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau nur von untergeordnetem Interesse (kleinere, oft ländlich geprägte Gemeinden)
- Das Bevölkerungspotenzial auf den andern ermittelten Reserven, Verdichtungspotenzial auf bereits überbauten Liegenschaften im Besitze der Gemeinden und auf Land, das erst eingezont werden muss, liegt nochmals bei ca. 50'000 Einwohnern.
- Geht man gemäss Volkszählung 2000 von 2.3 Bewohner pro Wohnung aus, ergibt dies maximal insgesamt ca. 45'000 Wohnungen.
- Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das ganze Potenzial ausgeschöpft werden kann. Abgesehen von der oft fraglichen Verfügbarkeit sind auch nicht alle dieser Areale für den Wohnungsbau geeignet (Lage, Lärm etc.). Realistischerweise kann wohl von nicht viel mehr als von einer 50%igen Realisierungschance, verteilt über mehrere Jahre ausgegangen werden.
- Die Gross-, Neben-, Mittel- und Kleinzentren sowie die periurbanen ländlichen Gemeinden besitzen Baulandflächen, die im Idealfall jeweils 2 bis 3 % der heutigen Wohnbevölkerung Platz bieten würden. Alle anderen Gemeindetypen haben bzgl. Bevölkerungspotenzial deutlich geringere Baulandflächen.

5 Lücken im Wohnungsmarkt

Im Folgenden werden die Daten der Frage 2 ausgewertet. Im Zentrum steht die Einschätzung der **Mietwohnungslücken in naher Zukunft**. Daraus kann auf Marktlücken geschlossen werden, die gemeinnützige Wohnbauträger möglicherweise abdecken können.

5.1 Marktsituation über alle Gemeinden

Nach der Marktsituation in ihrer Gemeinde und allfälligen Versorgungsdefiziten befragt, äusserten sie sich wie folgt:

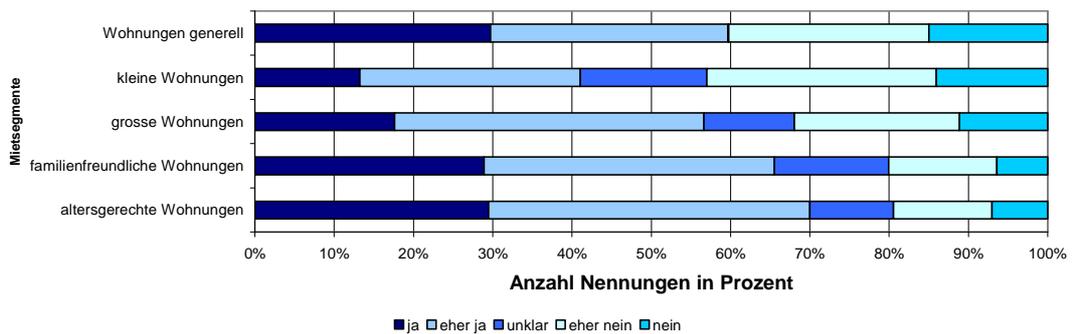


Abbildung 15:
Mögliche Versorgungslücken nach Mietsegment über alle Gemeinden (relativ)

	ja	eher ja	unklar	eher nein	nein	total
Wohnungen generell	107	108	0	91	54	360
kleine Wohnungen	48	101	58	105	51	363
grosse Wohnungen	65	144	42	77	41	369
familienfreundliche Wohnungen	108	137	54	51	24	374
altersgerechte Wohnungen	109	150	39	46	26	370

Tabelle 12:
Nachfrage nach Mietsegmenten über alle Gemeinden (Nennungen)

Tabelle 12 lässt folgende Schlüsse zu:

- Nach folgenden Wohnungstypen besteht eine klare Nachfrage ("ja" und "eher ja" überwiegen): grosse, familienfreundliche sowie altersgerechte Wohnungen.
- Am meisten werden altersgerechte und familienfreundliche Wohnungen nachgefragt.
- Am wenigsten werden kleine Wohnungen nachgefragt.

5.2 Marktsituation nach Gemeindetypen und nach Kantonen

Die Auswertung der Nachfrage erfolgt wiederum:

- nach Gemeindetyp
- und nach Kanton (s. zum Teil auch im Anhang)

Wohnungen generell ("Wohnungsnot")

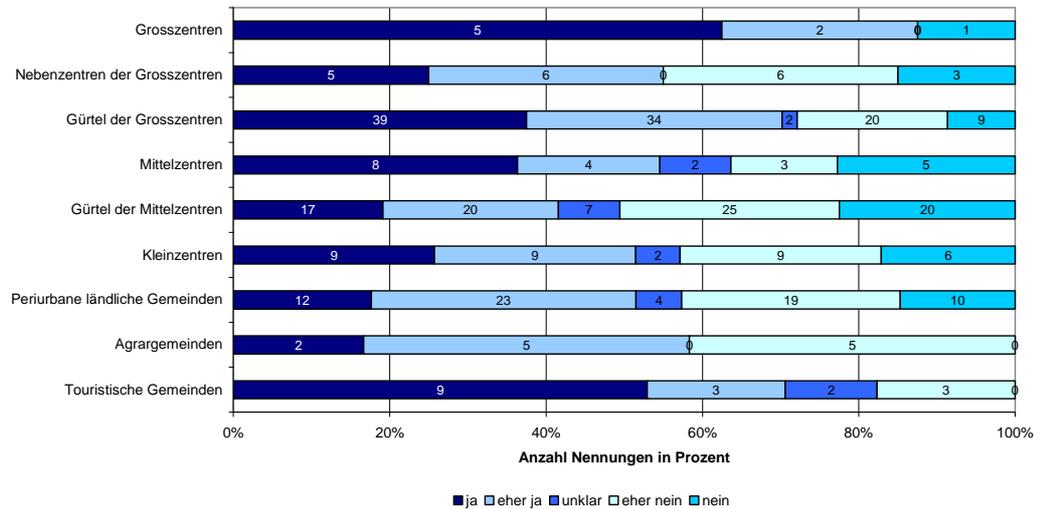


Abbildung 16:
Nachfrage nach Wohnungen generell
je Gemeindetyp (relativ)

Folgende Interpretationen drängen sich auf:

- Die Darstellung zeigt ein getreues Abbild der Wohnungsknappheit: Generell fehlt es in den Grosszentren und deren Gürtel sowie in den touristischen Gemeinden an Wohnungen.
- Am entspanntesten präsentiert sich die Lage in den Gürteln der Mittelzentren (sowohl am wenigsten Nennungen "ja" und "eher ja" als auch am meisten Nennungen "nein")

Die Auswertung je Kanton befindet sich im Anhang.

Im folgenden werden mögliche Versorgungsengpässe in den verschiedenen Marktsegmenten hinsichtlich ihrer räumlichen Komponente analysiert.

Kleine Wohnungen

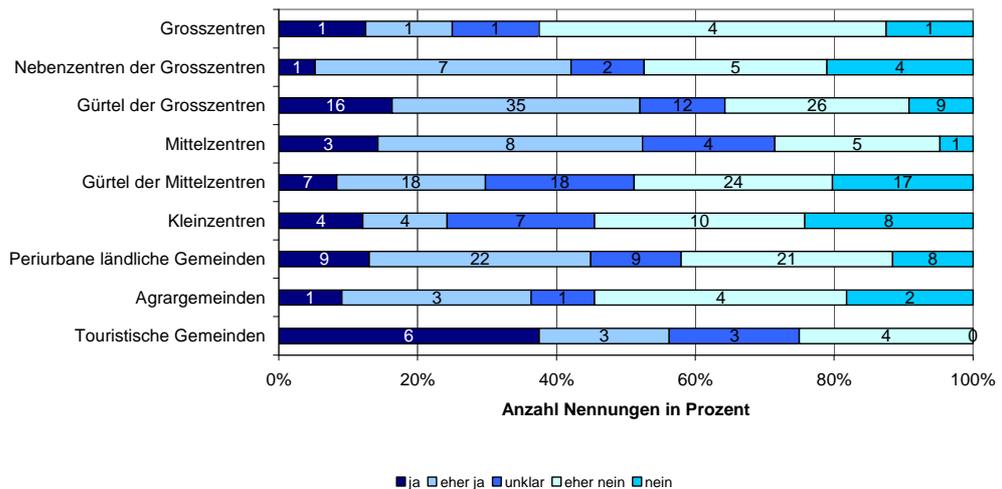


Abbildung 17:
Nachfrage nach kleinen Wohnungen je Gemeindetyp (relativ)

Man kann daraus schliessen:

- An kleinen Wohnungen fehlt es primär in den touristischen Gemeinden
- Der Anteil von 20 bis 50% von Antworten „ja“ und „eher ja“ ist respektabel

Die Auswertung je Kanton findet sich im Anhang.

Grosse Wohnungen

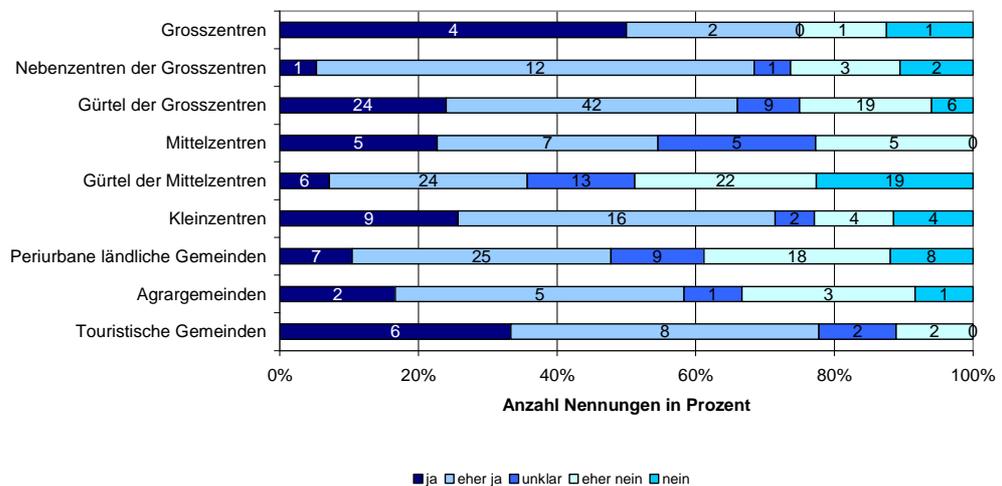


Abbildung 18:
Nachfrage nach grossen Wohnungen je Gemeindetyp (relativ)

Man kann daraus schliessen

- Grosse Wohnungen fehlen primär in Grosszentren.
- Wie bei der Nachfrage nach Wohnungen generell präsentiert sich die Lage in den Gürteln der Mittelzentren am entspanntesten (mit Abstand am wenigsten Nennungen "ja" und "eher ja").

Die Auswertung je Kanton befindet sich im Anhang.

Familienfreundliche Wohnungen

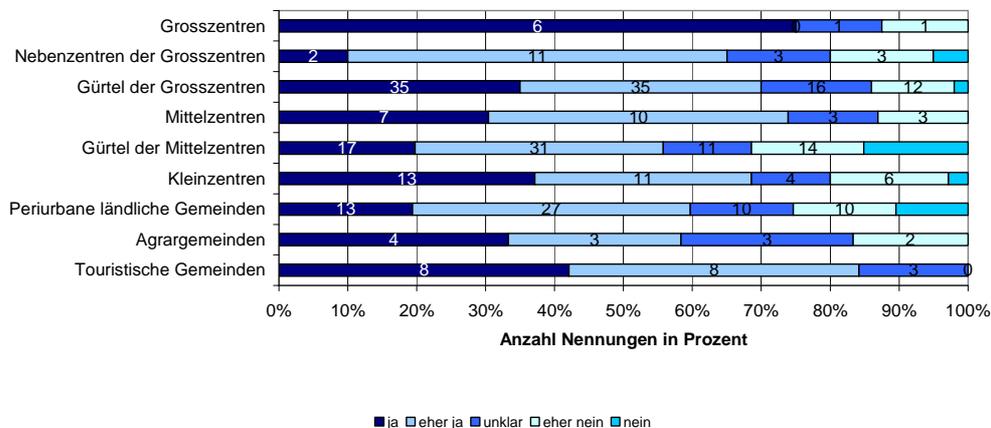


Abbildung 19:
Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen je Gemeindetyp (relativ)

Man kann daraus schliessen:

- Familienfreundliche Wohnungen werden primär in den Grosszentren vermisst (mit Abstand grösster "ja"-Anteil).
- Werden die "eher ja"-Anteile hinzugerechnet, übersteigt die Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen in den touristischen Gemeinden sogar die Nachfrage der Grosszentren.
- Auffallend ist zudem der tiefe "ja"-Anteil in den Nebenzentren der Grosszentren.

Die Auswertung je Kanton befindet sich im Anhang.

Die Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen wird hier auch nach Kanton dargestellt, da dieses Mietwohnungssegment einerseits gemäss Angaben der Einwohnergemeinden stark nachgefragt wird und andererseits ein Produkt darstellt, das traditionell von den gemeinnützigen Bauträgern angeboten wird.

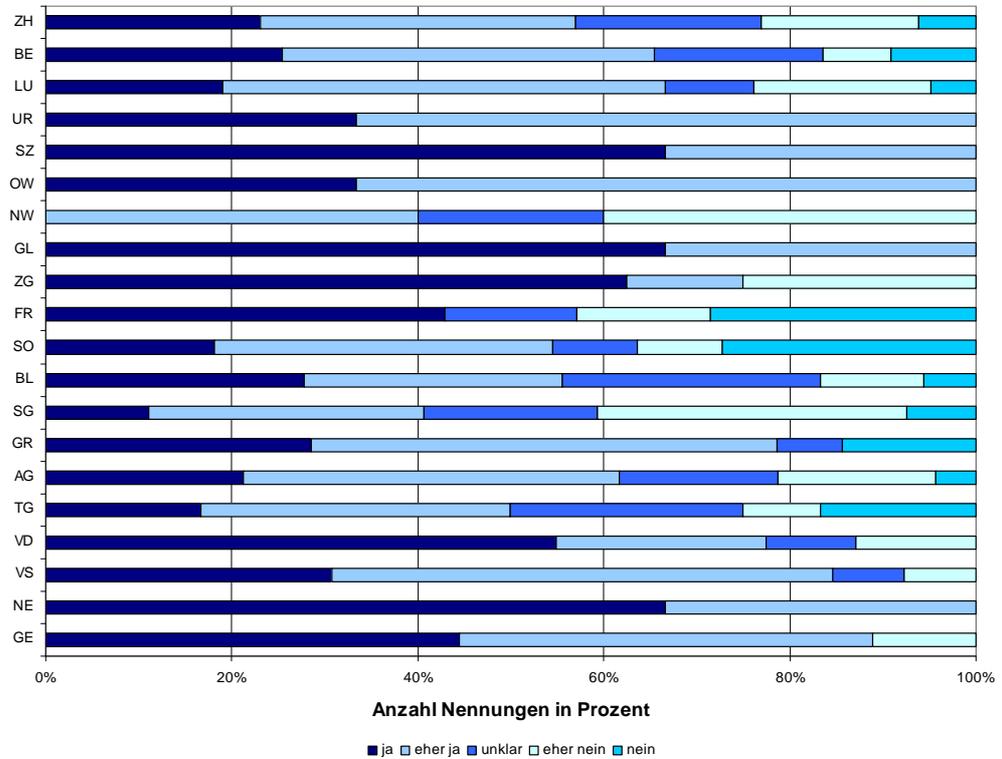


Abbildung 20:
Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen
je Kanton (relativ)

Nennungen pro Kanton	ja	eher ja	unklar	eher nein	nein	total
ZH	15	22	13	11	4	65
BE	14	22	10	4	5	55
LU	4	10	2	4	1	21
UR	1	2	-	-	-	3
SZ	6	3	-	-	-	9
OW	1	2	-	-	-	3
NW	-	2	1	2	-	5
GL	2	1	-	-	-	3
ZG	5	1	-	2	-	8
FR	3	-	1	1	2	7
SO	2	4	1	1	3	11
BL	5	5	5	2	1	18
SG	3	8	5	9	2	27
GR	4	7	1	-	2	14
AG	10	19	8	8	2	47
TG	2	4	3	1	2	12
VD	17	7	3	4	-	31
VS	4	7	1	1	-	13
NE	4	2	-	-	-	6
GE	4	4	-	1	-	9

*Tabelle 13:
Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnungen
je Kanton (Nennungen) - Kantone mit weniger als drei Nennungen nicht aufgeführt*

Schliesst man auch die Kantone mit drei bis sieben antwortenden Gemeinden aus⁷, ergibt sich folgendes Bild:

- Einen Anteil von mehr als 50% "ja"-Antworten gibt es in den Kantonen: SZ, ZG, VD
→ eindeutiger Mangel an familienfreundlichen Wohnungen.
- Einen Anteil "ja" und "eher ja" von weniger als 50% gibt es lediglich im Kt. SG
→ relativ wenig ausgeprägte Mangelsituation an familienfreundlichen Wohnungen.

⁷ Bei fünf möglichen Antwortkategorien wäre eine Verteilung der Antworten allzu zufällig und nur von sehr beschränktem Aussagegehalt.

Altersgerechte Wohnungen

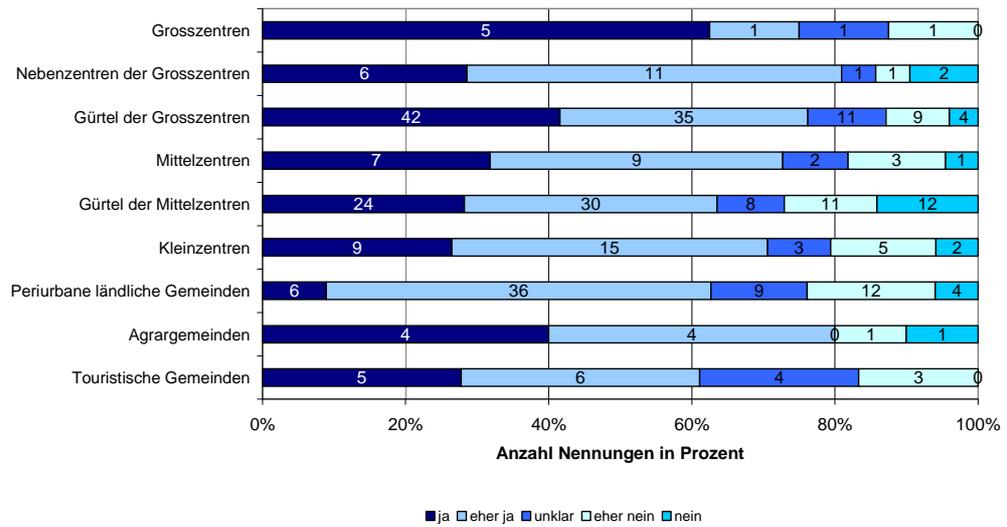


Abbildung 21:
Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen je Gemeindetyp (relativ)

Folgende Beobachtungen stehen im Vordergrund:

- Mit Abstand am meisten werden altersgerechte Wohnungen in den Grosszentren nachgefragt ("ja"-Anteil).
- Der geringste "ja"-Anteil entfällt auf die periurbanen Gemeinden.
- Werden die "ja"- und die "eher ja"-Anteile zusammengezählt, ergeben sich nur geringe Unterschiede je Gemeindetyp. Alle sehen für die nahe Zukunft bei diesem Wohnungstyp einen Bedarf.

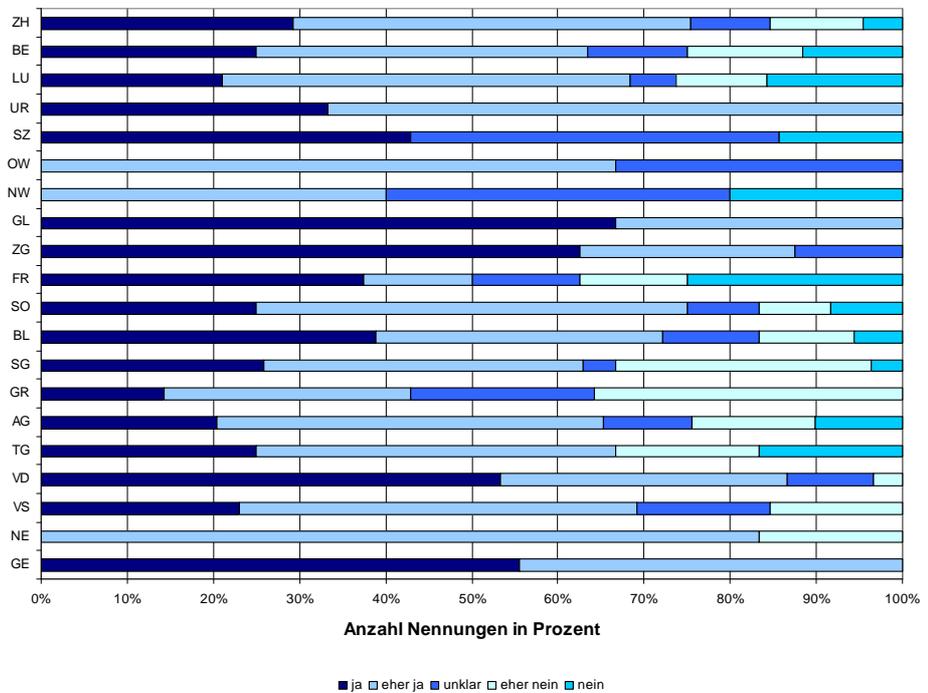


Abbildung 22:
Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen je Kanton (relativ)

Schliesst man auch hier die Kantone mit drei bis acht antwortenden Gemeinden und ohne Grosszentrum aus (s. Fussnote 7), ergibt sich folgendes Bild (s. auch nachfolgende Tabelle mit Nennungen):

- Einen Anteil von mehr als 60% "ja"-Antworten gibt es in allen Kantonen mit Ausnahme der nachstehend erwähnten → eindeutige Präferenz für altersgerechte Wohnungen.
- Einen Anteil "ja" und "eher ja" von 50% und weniger gibt es lediglich in den klassischen „Zuwandererkantonen“ SZ und FR (nebst NW, aber dort nur 5 antwortende Gemeinden) sowie GR. Hier kann man nicht von einer eindeutigen Präferenz für altersgerechte Wohnungen reden.

Nennungen pro Kanton	ja	eher ja	unklar	eher nein	nein	total
ZH	19	30	6	7	3	65
BE	13	20	6	7	6	52
LU	4	9	1	2	3	19
UR	1	2	-	-	-	3
SZ	3	-	3	-	1	7
OW	-	2	1	-	-	3
NW	-	2	2	-	1	5
GL	2	1	-	-	-	3
ZG	5	2	1	-	-	8
FR	3	1	1	1	2	8
SO	3	6	1	1	1	12
BL	7	6	2	2	1	18
SG	7	10	1	8	1	27
GR	2	4	3	5	-	14
AG	10	22	5	7	5	49
TG	3	5	-	2	2	12
VD	16	10	3	1	-	30
VS	3	6	2	2	-	13
NE	-	5	-	1	-	6
GE	5	4	-	-	-	9

Tabelle 14:
Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen
je Kanton (Nennungen)

Weitere Wohnungstypen

Insgesamt konnten 35 weitere Nennungen verzeichnet werden. Das Spektrum reicht von Notwohnungen bis Einfamilienhäuser.

6 Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern

In der Frage 3 ging es um die Zusammenarbeit von Einwohnergemeinde und gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Vergangenheit und in der Zukunft.

Die Auswertung erfolgt wiederum nach:

- Gemeindetyp (Vergangenheit und Zukunft)
- Kanton (Zukunft)

6.1 Bisherige Zusammenarbeit

45% von 411 Gemeinden haben geantwortet, dass sie in der Vergangenheit bereits mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammengearbeitet haben.

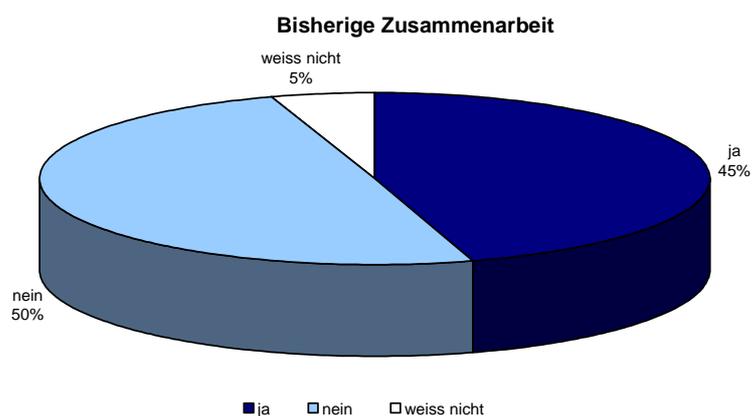


Abbildung 23:
Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Vergangenheit (relativ)

Die Gemeinden mit Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern haben folgende Formen dieser Zusammenarbeit angegeben (Abbildung 24 und Tabelle 15,, Mehrfachnennungen waren möglich).

Bisherige Formen der Zusammenarbeit: Abgabe von Bauland dominiert

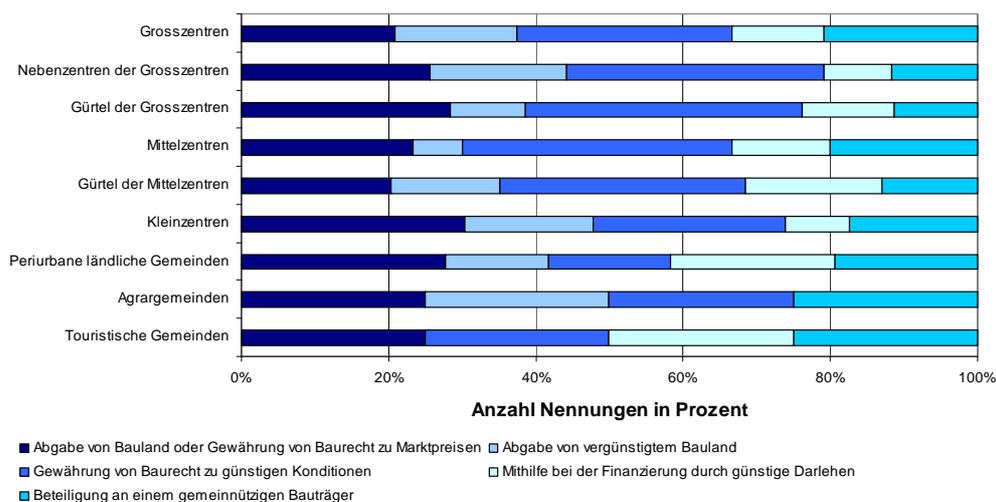


Abbildung 24:
Bisherige Formen der Zusammenarbeit je Gemeindetyp (relativ)

Für die agrarischen Gemeinden und die touristischen Gemeinden ist die Fallzahl gering. Die Aussagen sind deshalb nur bedingt repräsentativ.

Gemeindetypen	Abgabe von Bauland oder Gewährung von Baurecht zu Marktpreisen	Abgabe von vergünstigtem Bauland	Gewährung von Baurecht zu günstigen Konditionen	Mithilfe bei der Finanzierung durch günstige Darlehen	Beteiligung an einem gemeinnützigen Bauträger
Grosszentren	5	4	7	3	5
Nebenzentren der Grosszentren	11	8	15	4	5
Gürtel der Grosszentren	25	9	33	11	10
Mittelzentren	7	2	11	4	6
Gürtel der Mittelzentren	11	8	18	10	7
Kleinzentren	7	4	6	2	4
Periurbane ländliche Gemeinden	10	5	6	8	7
Agrargemeinden	1	1	1	0	1
Touristische Gemeinden	2	0	2	2	2
Alle	79	41	99	44	47

Tabelle 15:
Bisherige Formen der Zusammenarbeit je Gemeindetyp (Nennungen)

Man kann daraus folgende Schlüsse ziehen:

- In der Vergangenheit dominierten zwei Formen die Art des Engagements der Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau:
 - die Abgabe von Bauland oder die Gewährung eines Baurechts zu **Marktpreisen**. Ausser bei den agrarischen Gemeinden liegt diese Form überall bei einem Anteil von 20 bis 30%.
 - Die Abgabe von Bauland oder eines Baurechts zu **günstigen Konditionen**: zwischen 30 und 55% der Gemeinden (ohne agrarische und touristische Gemeinden) je Gemeindetyp nennen diese Form der bisherigen Zusammenarbeit.
- In den restlichen Drittel teilen sich je ca. hälftig die Beteiligung an einem gemeinnützigen Wohnbauträger und die Mithilfe bei der Finanzierung durch günstige Darlehen.
- Die verbilligte Abgabe von Bauland (Kauf oder Baurecht) hat ihre grösste Verbreitung bei den Grosszentren, den Nebenzentren der Grosszentren und interessanterweise im Gürtel der Mittelzentren (aber nicht im Gürtel der Grosszentren).

6.2 Hohe Bereitschaft zu einer zukünftigen Zusammenarbeit

Mögliche Formen der Zusammenarbeit in Zukunft

Von den 411 Gemeinden, die den Fragebogen zurückgeschickt haben, sind es nur 153 (entsprechend 37%) Gemeinden, die sich im Moment in keiner Form eine mögliche Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern vorstellen können. Das heisst, dass die andern 63% in mindestens einer der Rubriken für eine mögliche Zusammenarbeit „eher ja“ angekreuzt haben. Auffallend ist, dass deutlich mehr Gemeinden (63%) eine gewisse Bereitschaft zur Zusammenarbeit signalisieren als es Gemeinden mit bisherigen Erfahrungen gibt (45%). Bedenkt man, dass es Gemeinden mit bisherigen Erfahrungen gibt, die im Moment kein Bedürfnis nach Zusammenarbeit verspüren, dann erweitert sich der Kreis der potenziellen „Neukunden“ für den gemeinnützigen Wohnungsbau nochmals und dürfte bei über 20% der Gemeinden liegen.

Diese Zahlen können so interpretiert werden, dass die Gemeinden in aller Regel gute Erfahrungen mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau gemacht haben und dass dessen Ruf bei den Gemeinden ganz allgemein gut ist.

Abbildung 25 zeigt die möglichen Formen der Zusammenarbeit in Zukunft:

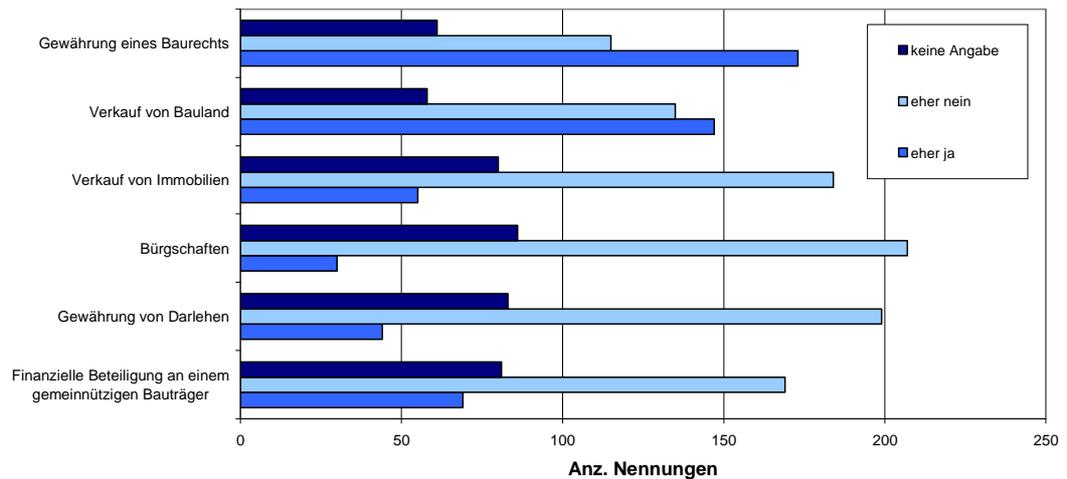


Abbildung 25:
Mögliche Formen der Zusammenarbeit in Zukunft

Folgende Schlussfolgerungen können im Einzelnen gezogen werden:

- Die Gewährung eines Baurechts oder der Verkauf von Bauland scheinen in Zukunft die primären Formen der Zusammenarbeit zwischen den Einwohnergemeinden und den gemeinnützigen Bauträgern zu sein.
- Bei allen anderen Formen der Zusammenarbeit überwiegen die Anteile "eher nein" die Anteile "eher ja" sehr stark.
- Vergleicht man diese Antworten mit denjenigen für die bisherige Zusammenarbeit, dann zeigt sich deutlich eine Kontinuität. Offenbar sind die Gemeinden mit den bisherigen Formen der Zusammenarbeit nicht schlecht gefahren.

In der Folge wird nur noch auf die beiden Zusammenarbeitsformen "Gewährung eines Baurechts" und "Verkauf von Bauland" eingegangen. Dabei wurde in der Befragung auf die Differenzierung von Verkauf resp. Gewährung eines Baurechts nach Marktpreisen oder vergünstigt verzichtet, weil allfälligen Antworten zu viel Spekulatives anhaftet. Die Auswertungsschaubilder der anderen Zusammenarbeitsformen finden sich im Anhang.

Gewährung eines Baurechts: je zentraler, desto beliebter

Abbildung 26 zeigt die Bereitschaft zu einer solchen Form der Zusammenarbeit:

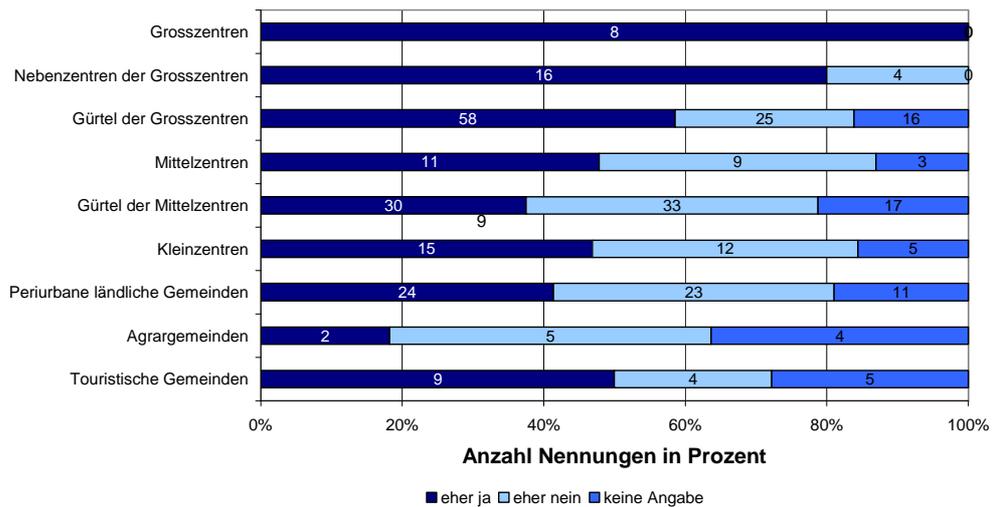


Abbildung 26:
Denkbare Zusammenarbeit: Gewährung eines Baurechts je Gemeindetyp (relativ)

Man kann daraus schliessen:

- Ganz klar zeigt sich ein Zentrum-Peripherie-Gefälle: die Grosszentren haben diese Frage eindeutig mit "eher ja" beantwortet, die Agrargemeinden mit "eher nein". Die übrigen Gemeindetypen liegen dazwischen.
- Auch in den touristischen Gemeinden findet diese Form der Zusammenarbeit eine hohe Zustimmung (hoher Anteil "eher ja" und gleichzeitig geringer Anteil "eher nein").

Die Aggregation der Daten je Kanton lässt keine sinnvollen Schlüsse zu, da die Anzahl der Gemeinden je Kanton z.T. zu gering ist (s. Anhang).

Verkauf von Bauland: überall etwa gleich beliebt

Abbildung 27 zeigt folgendes Bild:

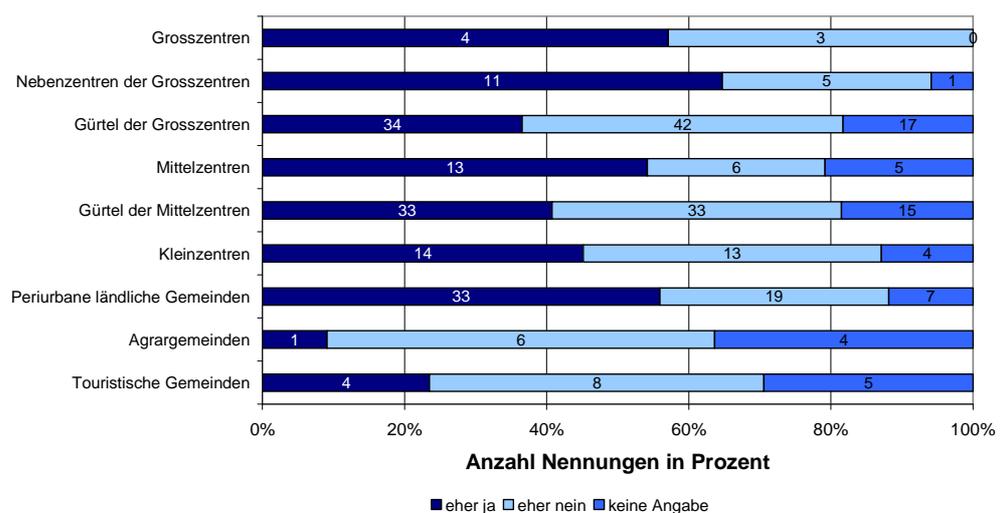


Abbildung 27:
Denkbare Zusammenarbeit: Verkauf von Bauland nach Gemeindetyp (relativ)

metron

Man kann daraus schliessen:

- Für den Verkauf von Bauland ist der Befund nicht mehr so eindeutig wie bei der Gewährung eines Baurechts.
- Bei über 50% Anteil "eher ja" liegen die Grosszentren, die Nebenzentren der Grosszentren, die Mittelzentren und die periurbanen ländlichen Gemeinden.
- Mit Baulandverkäufen an die gemeinnützigen Wohnbauträger ist in Agrargemeinden und in touristischen Gemeinden am wenigsten zu rechnen.

Die Aggregation der Daten je Kanton lässt keine sinnvollen Schlüsse zu, da die Anzahl der Gemeinden je Kanton z.T. zu gering ist (s. Anhang).

7 Resultate von Fragenkombinationen

Im letzten Teil der Auswertung werden Fragenkombinationen ausgewertet. Dabei geht es um folgende Fragen:

- Welche Form der Zusammenarbeit wird von den Gemeinden favorisiert, die im Besitz von Bauland sind? Das ist die Kombination der Frage 1 mit der Frage 3.
- Bahnt sich eine Veränderung an in der Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und den gemeinnützigen Bauträgern, wenn man die Zusammenarbeitsformen der Vergangenheit vergleicht mit den Zusammenarbeitsformen, die in Zukunft denkbar sind? Das ist die Kombination der Frage 3.2 mit der Frage 3.3.

Landbesitz und Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern

Betrachtet man nur noch jene Gemeinden, die **unüberbautes Bauland** besitzen, d.h. relativ kurzfristig verfügbare Reserven (Frage 1.1), ergeben sich folgende Aussagen zu einer möglichen Zusammenarbeit (Frage 3.3).

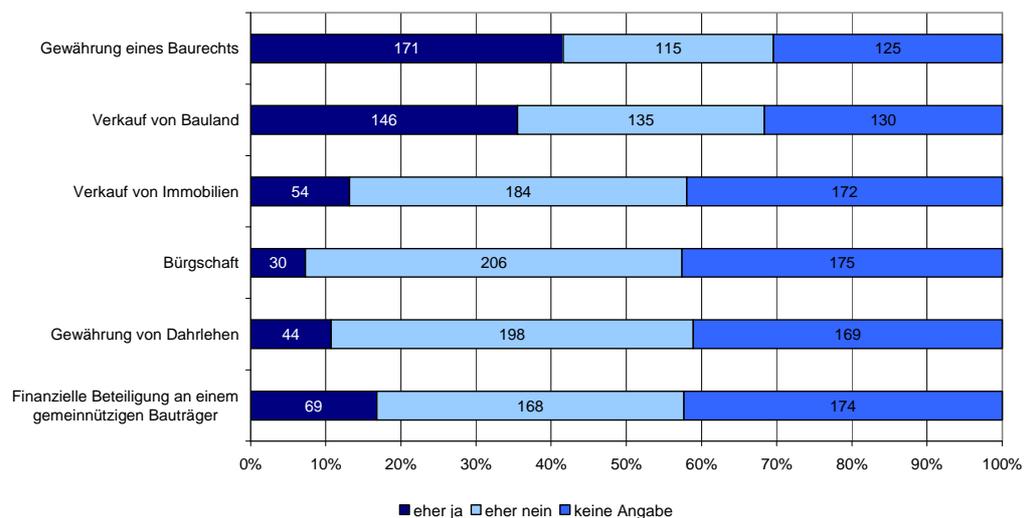


Abbildung 28:
Denkbare Zusammenarbeit bei Gemeinden mit unüberbauten
Grundstücken geeignet für Wohnzwecke
(Kombination Frage 1.1 mit 3.3)

Abbildung 28 kann wie folgt interpretiert werden:

- Jene Gemeinden, die unüberbaute Grundstücke besitzen, die sich für Wohnzwecke eignen, werden diese primär im Baurecht abgeben oder verkaufen.
- Alle anderen Formen der Zusammenarbeit spielen eine sehr untergeordnete Rolle.

Fragt man nach den Neigungen zur Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern bei denjenigen Gemeinden, die mittel- und längerfristige Reserven ausweisen (überbaute Grundstücke mit Verdichtungspotenzial und Land, das vor der Einzonung steht) dann zeigt sich ein ähnliches Bild (s. Anhang).

8 Schlussfolgerungen

Man kann aus diesen Befunden folgende zusammenfassenden Schlussfolgerungen ziehen:

Repräsentativität

Der Rücklauf an Fragebögen ist mit 82% sehr hoch. Der Verzicht auf eine Beantwortung lässt kein spezielles räumliches Muster erkennen. Von daher kommt den Aussagen eine hohe Repräsentativität in Bezug auf die angeschriebenen Gemeinden nicht aber für alle Raumtypen und insgesamt zu.

Wohnbaulandreserven der Gemeinden

Ein Drittel der Gemeinden gibt an, über keine Reserven zu verfügen. Unüberbautes Wohnbauland macht ca. 50% der Flächenreserven der Gemeinden aus. Ca. 25% entfallen auf Grundstücke mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial und ebenfalls 25 auf Land, das vor der Einzonung steht.

Im besten Falle können kurzfristig (unüberbautes, bereits eingezontes Land) auf diesen Reserven Wohnungen für ca. 50'000 Personen erstellt werden, längerfristig noch einmal so viele. Insgesamt könnten ca. 1.5% der Bevölkerung der Schweiz auf diesen Flächen mit Wohnraum versorgt werden. Diese Zahl muss als sehr tief angesehen werden. Wollen die Gemeinden auf ihre weitere Entwicklung mehr Einfluss nehmen können, dann würde sich eine aktivere Bodenpolitik empfehlen.

Am wenigsten Reserven pro Kopf der Bevölkerung finden sich in den Grosszentren, im Gürtel der Mittelzentren und in agrarischen Gemeinden, am meisten in den touristischen Gemeinden, den Kleinzentren und in den periurbanen ländlichen Gemeinden. In den Grosszentren fehlen vor allem kurzfristig mobilisierbare unüberbaute, bereits eingezonte Grundstücke.

Besonders gering sind die Reserven im Kanton Genf.

Dieses Angebot ist der Nachfrage gegenüberzustellen.

Marktlücken

Generell fehlen Wohnungen („Wohnungsnot“) vor allem in den Grosszentren und in den touristischen Gemeinden.

In den Grosszentren fehlen vor allem grosse Wohnungen, familienfreundliche Wohnungen und altersgerechte Wohnungen.

In den touristischen Gemeinden fehlen vor allem kleine Wohnungen, im Vergleich zu allen andern Gemeindetypen aber auch grosse Wohnungen und familienfreundliche Wohnungen.

In allen andern Gemeindetypen fehlen am ehesten familienfreundliche Wohnungen und altersgerechte Wohnungen.

Probleme der Marktversorgung

Ein Problem zeigt sich vor allem in den Grosszentren: hier sind die Marktlücken gross und die gemeindeeigenen Reserven knapp. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieses Ungleichgewicht im Kanton Genf.

Die touristischen Gemeinden weisen ebenfalls erhebliche Marktlücken auf. Aber diese Gemeinden verfügen gleichzeitig über erhebliche Reserven, die geeignet sind, Abhilfe zu schaffen.

Bisherige und zukünftige Zusammenarbeit

Etwa die Hälfte der befragten Gemeinden hat Erfahrung in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern:

- Davon hat etwa ein Viertel Bauland zu Marktpreisen abgegeben (Bauland und Baurecht
- Und etwa 40% haben Land zu günstigeren Konditionen sei es verkauft oder im Baurecht abgegeben
- Je ein Sechstel hat sich an gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligt oder bei der Finanzierung mitgeholfen.

Die Zahl der Gemeinden, die in Zukunft bereit ist mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammenzuarbeiten, ist deutlich höher als die Zahl der Gemeinden mit Erfahrungen in der Zusammenarbeit. Die Befragung zeigt auch, dass die Gemeinden eine mögliche zukünftige Zusammenarbeit in einem ähnlichen Rahmen sehen wie bisher (Abgabe von Bauland). Dies lässt auf gute Erfahrungen der Gemeinden mit gemeinnützigen Wohnbauträgern schliessen.

In der Form der Zusammenarbeit zeigen sich räumliche Unterschiede:

- Die Gewährung eines Baurechts zeigt eine klare Zentren-Peripherie-Figur: je zentraler, desto eher sind die Gemeinden bereit, ein Baurecht zu gewähren.
- Der Verkauf von Bauland findet in allen Gemeindetypen etwa gleich viel Zustimmung (mit Ausnahme der Agrargemeinden).

Der Spielraum der gemeinnützigen Wohnbauträger

Generell sind die Reserven der Gemeinden an Bauland oder Liegenschaften mit Verdichtungspotential gering. Von daher können die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht verbreitet mit günstigen Gelegenheiten rechnen, ihr Angebot an Wohnungen zu erweitern. Die Werte streuen aber stark, was darauf schliessen lässt, dass selektiv durchaus Spielraum da ist – er muss von Fall zu Fall abgeklärt werden.

Das Bedürfnis scheint jedenfalls in doppelter Hinsicht gegeben zu sein:

- Viele Gemeinden stellen generell Wohnungsmangel fest, vor allem an familienfreundlichen, grossen und altersgerechten Wohnungen.

- Es besteht eine hohe Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Daraus kann geschlossen werden, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Lage sind, selektiv im Wohnungsmarkt wichtige Impulse zu setzen. Sie können so in manchen Gemeinden in spezifischen Wohnungsmarktsegmenten Lücken schliessen helfen.

Zwei weitere, parallel zu verfolgende Strategien bleiben den gemeinnützigen Wohnbauträgern offen:

- Die Möglichkeit, weitere Reserven nicht kommerzieller Institutionen erschliessen zu können (siehe nächster Abschnitt)
- Die Beschaffung von Bauland auf dem privaten Baulandmarkt.

Die Wahrnehmung dieser Spielräume erfordert ein flexibles, auf den Einzelfall ausgerichtetes Vorgehen.

Schlussfolgerungen aus der Befragung von Körperschaften

In einer zweiten Befragung im Anschluss an die Befragung der Einwohnergemeinden wurden verschiedene Körperschaften angeschrieben, bei denen eine Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau erwartet werden darf (eine ausführliche Dokumentation befindet sich im Anhang). Die Adressen der angeschriebenen Körperschaften konnten ebenfalls aus der Befragung der Einwohnergemeinden gewonnen werden. Aus dieser ähnlich gelagerten aber etwas einfacher gefassten Befragung, lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen.

Ca. 40% der Körperschaften, die geantwortet haben, geben an, über keine Reserven zu verfügen. Mit einer Verteilung von 79% zu 21% macht vorhandenes unüberbautes Bauland gegenüber von Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial die grosse Mehrheit der Flächen aus. Die gesamten ausgewiesenen Flächen würden für ca. 17'000 Personen bzw. für ca. 7'500 Wohnungen Platz bieten. Da die Stichprobe nicht repräsentativ ist, ist eine Abschätzung des Potenzials wie bei den Einwohnergemeinden nicht möglich.

Etwa ein Drittel der befragten Körperschaften hat in der Vergangenheit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen gearbeitet. Eine ähnliche Bereitschaft ist auch in Zukunft zu erwarten. Die favorisierte Form der Zusammenarbeit ist eindeutig die Abgabe von Baurechten.

Generell sind die Reserven der Körperschaften an Bauland oder an Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial gering. Trotzdem dürfte es sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau lohnen, an der einen oder anderen Türe in einer Gemeinde vorzusprechen. Vor allem in Gemeinden mit Bürgergemeinden oder Kirchengemeinden können Baulandflächen und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit erwartet werden.

Anhang

Anhang 1: Fragebogen Gemeinden

Anhang 2: Unkommentierte Abbildungen (Auswertung Gemeinden)

Anhang 3: Ergänzende Befragung (Körperschaften)

Anhang 4: Fragebogen Körperschaften

Anhang 1: Fragebogen Gemeinden

Baulandreserven der öffentlichen Hand (inkl. Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial)

Die Befragung kann auch online ausgefüllt werden unter:
www.metron.ch/Baulandreserven.html

Wir bitten Sie höflich, den Fragebogen bis spätestens 26. September 2008 zu beantworten.

0. Allgemein

- 0.1 Gemeinde:
- 0.2 Ausfüllende Stelle:
- 0.3 Kontaktperson, Tel.-Nr.:
- 0.4 e-mail-Adresse:

1. Angebot

Im ersten Teil (Fragen 1.1 - 1.4) soll erfasst werden, ob und wie viele Flächen für Wohnbauten im Besitz der Einwohnergemeinden sind und welche anderen Institutionen weitere solche Flächen besitzen.

1.1 Wie viele unüberbaute Grundstücke mit mindestens 1000 m², die für Wohnzwecke geeignet sind, besitzt die Einwohnergemeinde?	
1.1.1 Anzahl:	1.1.2 m ² ca.:
1.2 Wie viele Grundstücke mit Verdichtungs- oder Erneuerungspotenzial, die grösser als 1000 m² und für Wohnzwecke geeignet sind, besitzt die Einwohnergemeinde?	
1.2.1 Anzahl:	1.2.2 m ² ca.:
1.3 Wie viele Grundstücke mit mindestens 1000 m², die für Wohnzwecke geeignet sind und in absehbarer Zeit eingezont werden, besitzt die Gemeinde?	
1.3.1 Anzahl:	1.3.2 m ² ca.:

1.4 Welche weiteren institutionellen, nicht ausschliesslich auf kommerzieller Basis tätigen Eigentümer mit Bauland, das für Wohnungsbau genutzt werden kann (inkl. Flächen mit Verdichtungs- oder Erneuerungspotenzial) gibt es in ihrer Gemeinde (Bürgergemeinden, Kirchgemeinden, Korporationen, Stiftungen, SBB, Militär, Bundesbetriebe, Regionalwerke, Kanton, o.ä.)?		
	Institution	Kontaktadresse
1.4.1		
1.4.2		
1.4.3		
1.4.4		

2. Nachfrage

*Im zweiten Teil (Frage 2) geht es darum zu erfahren, ob und in welchen **Miet**wohnungssegmenten in Ihrer Gemeinde heute und in naher Zukunft Wohnungen fehlen.*

2 Woran fehlt es Ihrer Ansicht nach in Ihrer Gemeinde...? (Bitte ankreuzen)	ja	eher ja	un-klar	eher nein	nein
2.1 ... an Wohnungen generell					
2.2 ... an kleinen Wohnungen (2-3 Zi.)					
2.3 ... an grossen Wohnungen (4 ¹ / ₂ Zi. und grösser)					
2.4 ... an familienfreundlichen Wohnungen					
2.5 ... an altersgerechten Wohnungen					
2.6 ... an andern Wohnungen (Bitte aufführen):				

**3. Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau
(insbesondere Wohnbaugenossenschaften)**

Im letzten Teil (Fragen 3.1 - 3.3) geht es darum zu erfahren, ob und auf welcher Basis eine Zusammenarbeit zwischen Ihrer Gemeinde und dem gemeinnützigen Wohnungsbau möglich wäre.

3.1 Hat die Einwohnergemeinde in der Vergangenheit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften/Stiftungen) zusammengearbeitet? (Bitte ankreuzen) (Wenn «nein» oder «weiss nicht» → Frage 3.3)	ja	nein	weiss nicht

Falls Sie die Frage 3.1 mit «ja» beantwortet haben:

3.2 In welcher Form? (Bitte ankreuzen)	
3.2.1 Abgabe von Bauland oder Gewährung von Baurecht zu Marktpreisen	
3.2.2 Abgabe von vergünstigtem Bauland	
3.2.3 Gewährung von Baurecht zu günstigen Konditionen	
3.2.4 Mithilfe bei der Finanzierung durch günstige Darlehen	
3.2.5 Beteiligung an einem gemeinnützigen Bauträger	
3.2.6 Weitere Formen einer Zusammenarbeit oder Unterstützung: (Bitte aufführen)	

3.3 In welcher Form wäre eine Zusammenarbeit der Einwohnergemeinde mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger ihrer Meinung nach allenfalls denkbar? (Bitte ankreuzen)	eher ja	eher nein	keine Angabe
3.3.1 Gewährung eines Baurechts			
3.3.2 Verkauf von Bauland			
3.3.3 Verkauf von Immobilien			
3.3.4 Bürgschaft			
3.3.5 Gewährung von Darlehen			
3.3.6 Finanzielle Beteiligung an einem gemeinnützigen Bauträger			
3.3.7 Weitere Formen der möglichen Zusammenarbeit, wie bspw. Betreuungsangebote für Betagte: (Bitte aufführen)			

4. Kommentare, Ergänzungen

Wir danken Ihnen für Ihre wertvolle Mitarbeit!

Kontakt: Metron AG
 Herr Raoul Laimberger
 Stahlrain 2, Postfach 480
 5201 Brugg
 Telefon 056 460 92 10 / raoul.laimberger@metron.ch

Anhang 2: Unkommentierte Abbildungen (Auswertung Gemeinden)

Resultate Frage 2

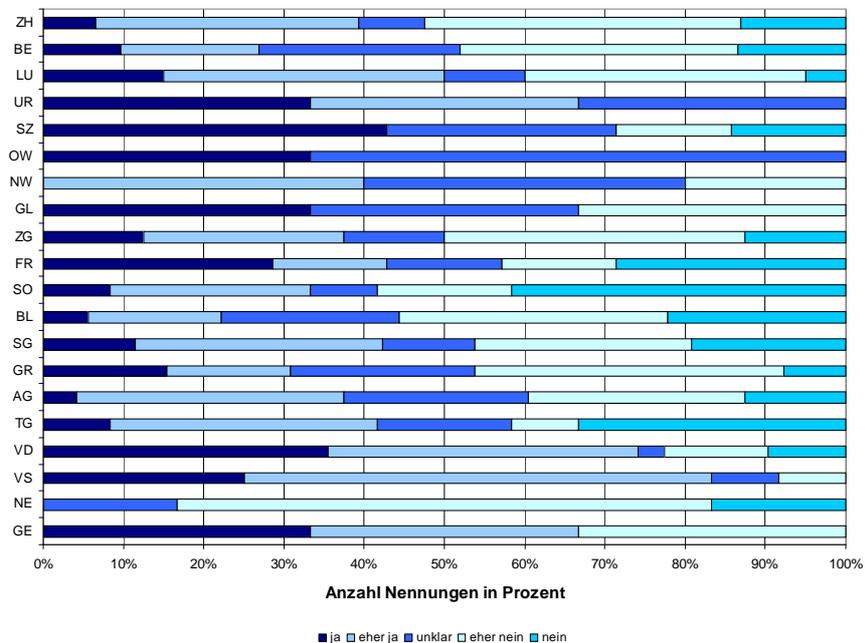


Abbildung 29:
Nachfrage nach kleinen Wohnungen nach Kantonen (relativ)

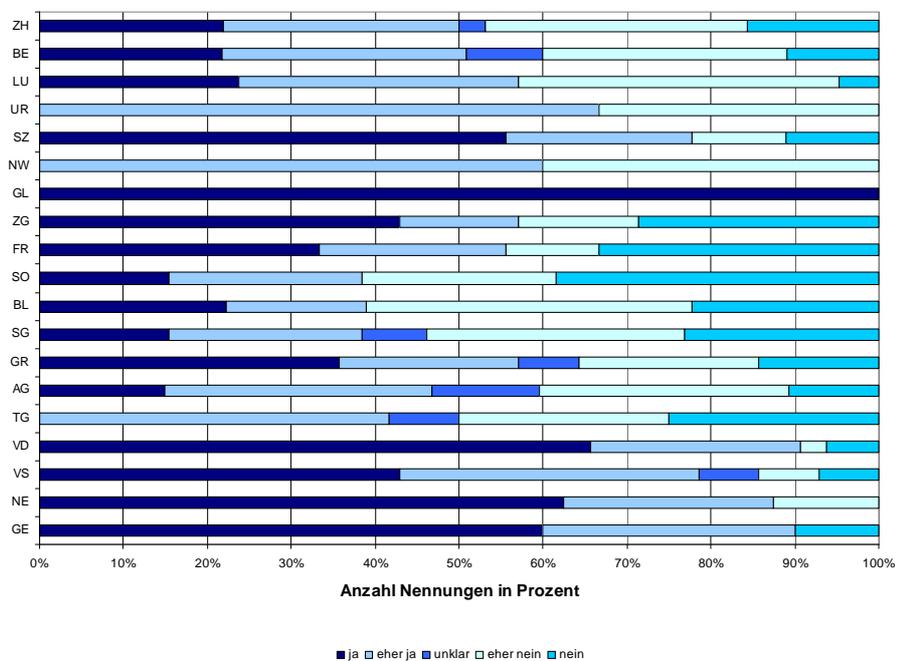


Abbildung 30:
Nachfrage nach Wohnungen generell je Kanton (relativ)

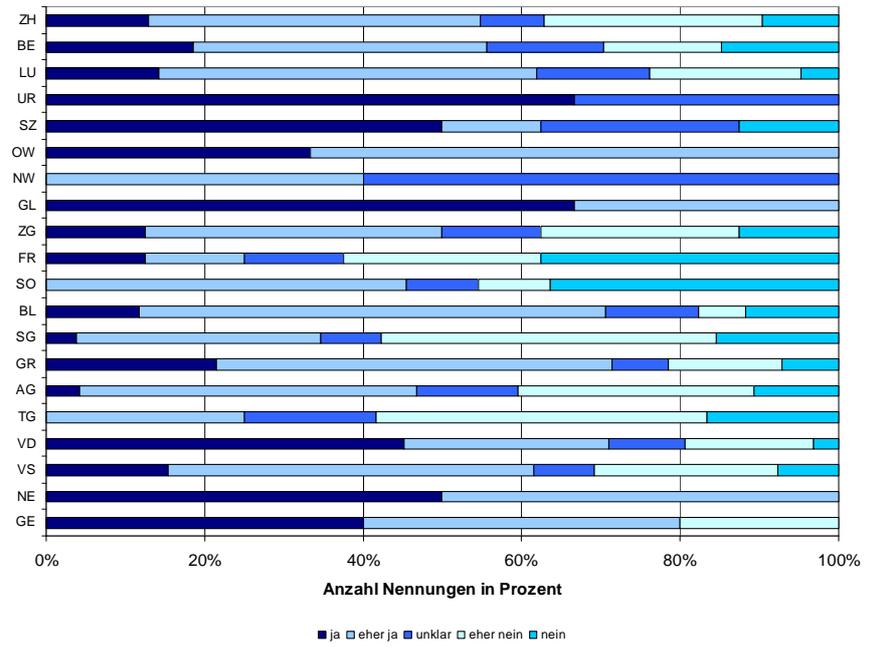


Abbildung 31:
Nachfrage nach grossen Wohnungen je Kanton (relativ)

Resultate Frage 3

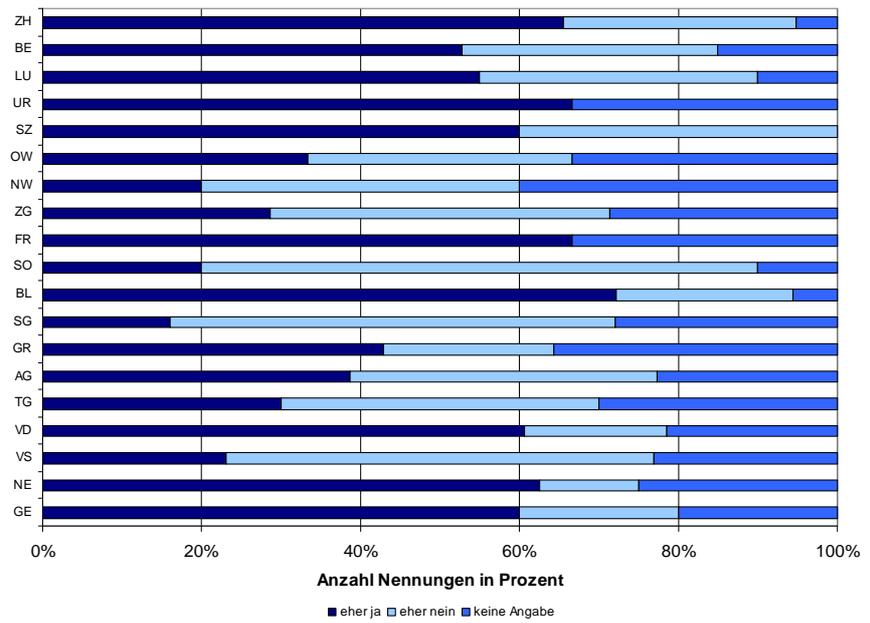


Abbildung 32:
Denkbare Zusammenarbeit: Gewährung eines Baurechts je Kanton (relativ)

Nennungen pro Kanton	eher ja	eher nein	keine Angabe
ZH	38	17	3
BE	28	17	8
LU	11	7	2
UR	2	0	1
SZ	3	2	0
OW	1	1	1
NW	1	2	2
ZG	2	3	2
FR	4	0	2
SO	2	7	1
BL	13	4	1
SG	4	14	7
GR	6	3	5
AG	17	17	10
TG	3	4	3
VD	17	5	6
VS	3	7	3
NE	5	1	2
GE	6	2	2

Tabelle 16:
Denkbare Zusammenarbeit: Gewährung eines Baurechts je Kanton (Nennungen)

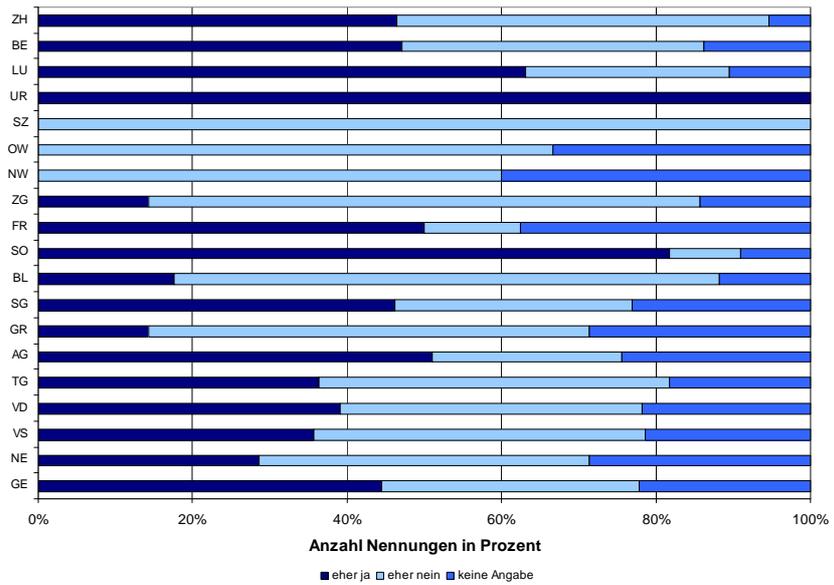


Abbildung 33:
Denkbare Zusammenarbeit: Verkauf von Bauland je Kanton (relativ)

Nennungen pro Kanton	eher ja	eher nein	keine Angabe
ZH	26	27	3
BE	24	20	7
LU	12	5	2
UR	3	0	0
SZ	0	3	0
OW	0	2	1
NW	0	3	2
ZG	1	5	1
FR	4	1	3
SO	9	1	1
BL	3	12	2
SG	12	8	6
GR	2	8	4
AG	23	11	11
TG	4	5	2
VD	9	9	5
VS	5	6	3
NE	2	3	2
GE	4	3	2

Tabelle 17:
Denkbare Zusammenarbeit: Verkauf von Bauland je Kanton
(Nennungen)

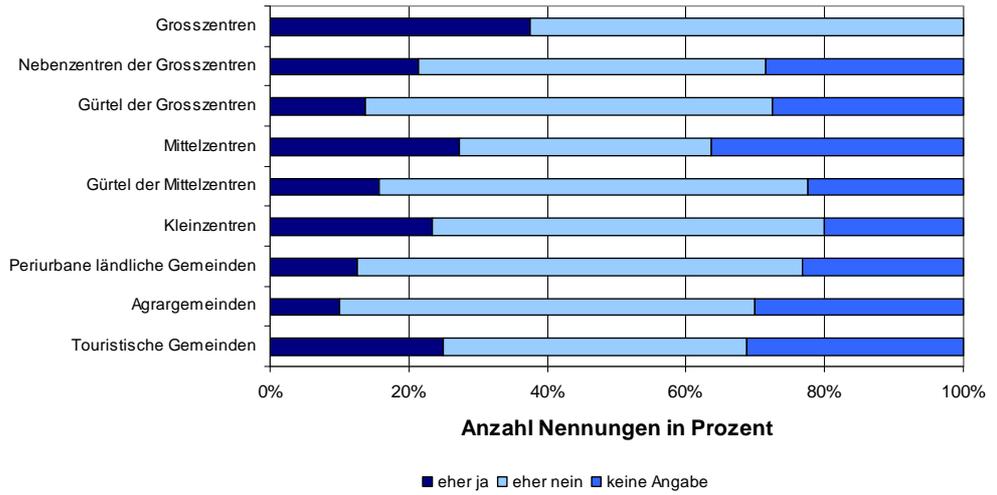


Abbildung 34:
Denkbare Zusammenarbeit: Verkauf von Immobilien
je Gemeindetyp (relativ)

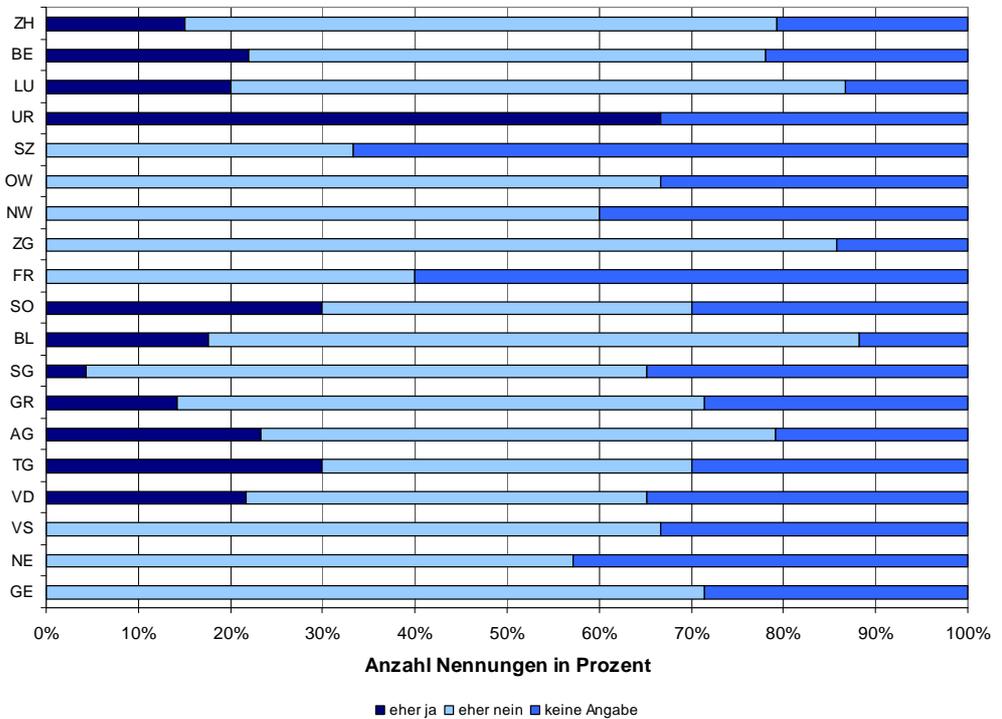


Abbildung 35:
Denkbare Zusammenarbeit: Verkauf von Immobilien
je Kanton (relativ)

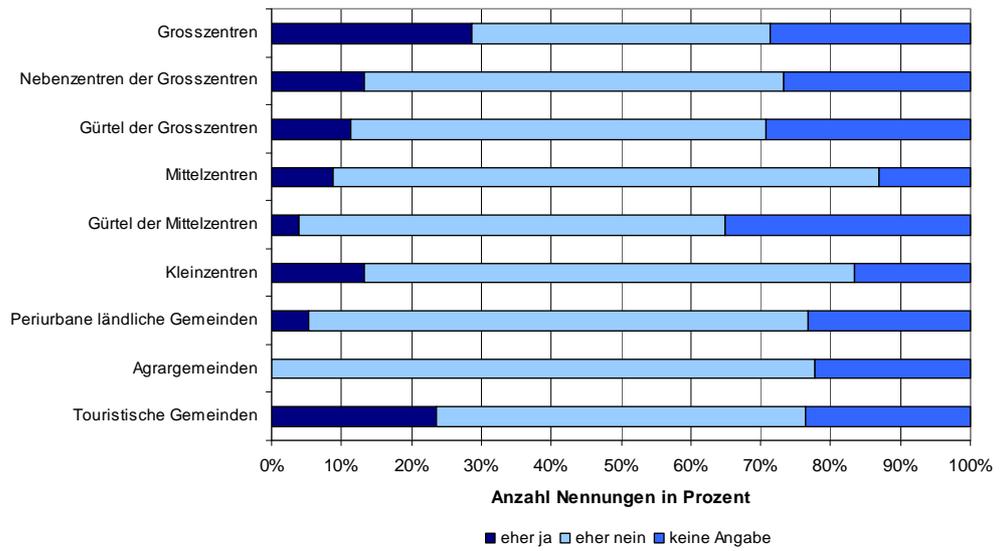


Abbildung 36:
Denkbare Zusammenarbeit: Bürgerschaft
je Gemeindetyp (relativ)

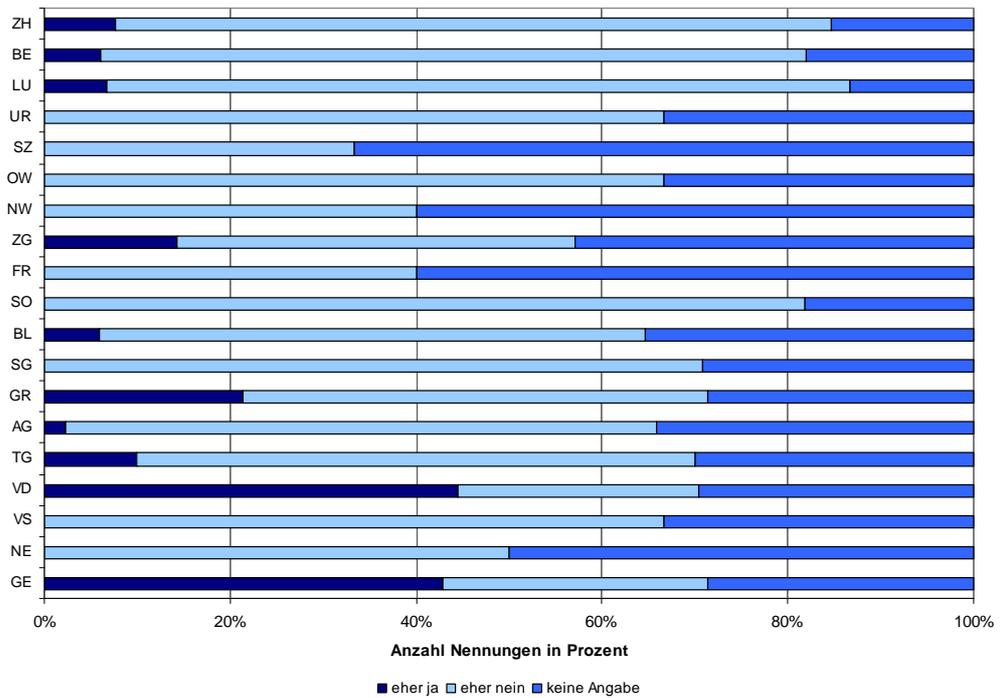


Abbildung 37:
Denkbare Zusammenarbeit: Bürgerschaft
je Kanton (relativ)

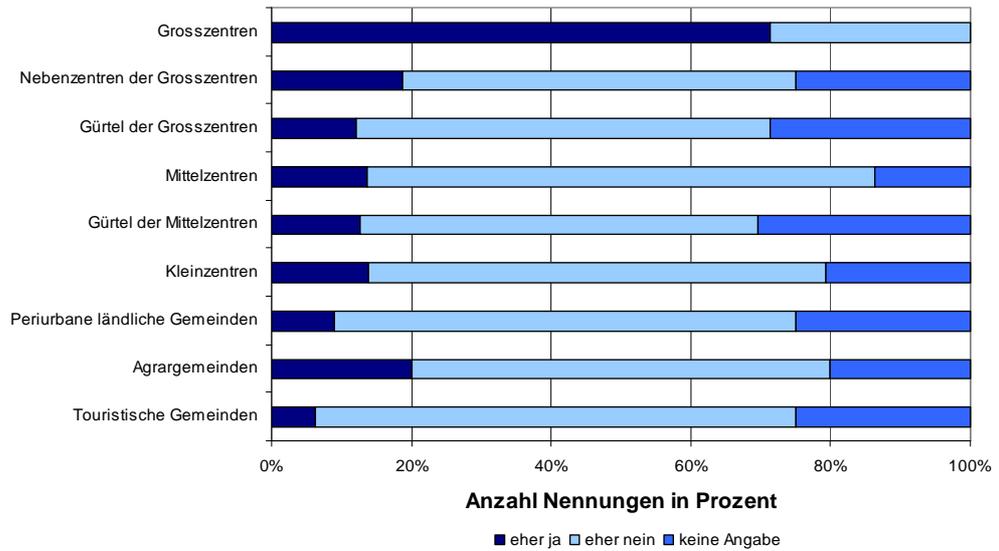


Abbildung 38:
Denkbare Zusammenarbeit: Gewährung von Darlehen
je Gemeindetyp (relativ)

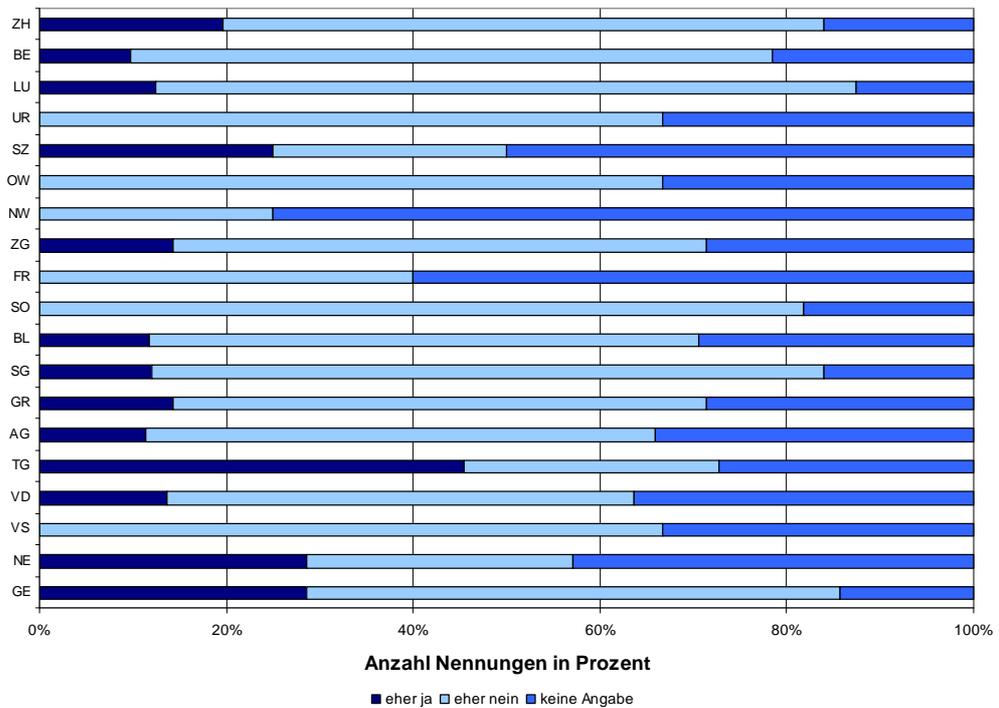


Abbildung 39:
Denkbare Zusammenarbeit: Gewährung von Darlehen
je Kanton (relativ)

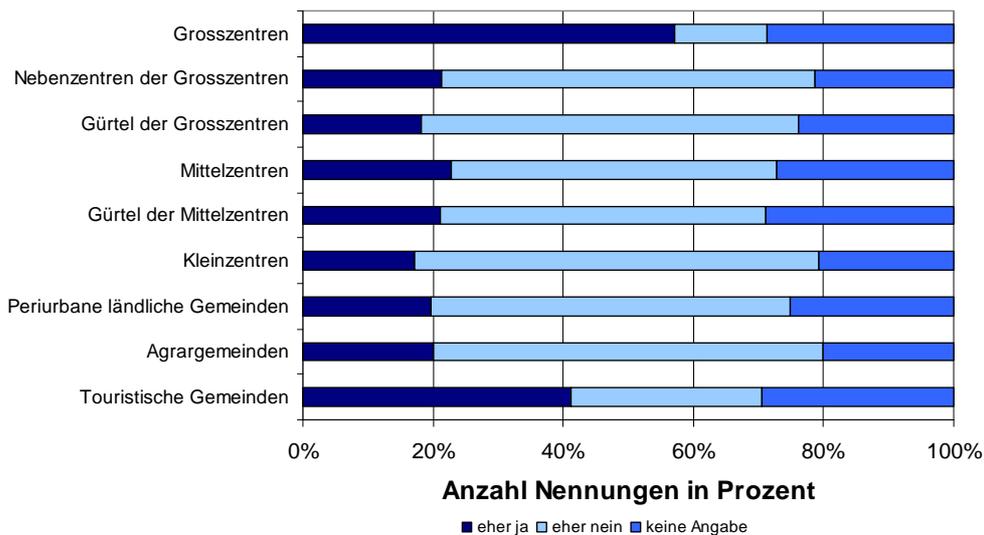


Abbildung 40:
Denkbare Zusammenarbeit: Finanzielle Beteiligung an einem gemeinnützigen Bauträger je Gemeindetyp (relativ)

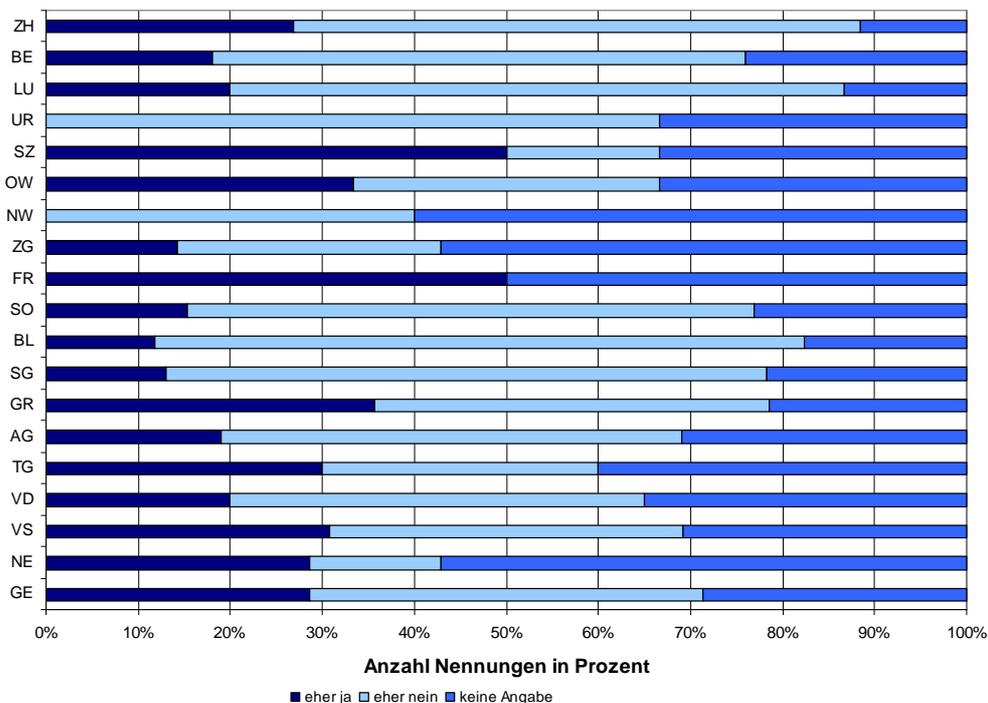


Abbildung 41:
Denkbare Zusammenarbeit: Finanzielle Beteiligung an einem gemeinnützigen Bauträger je Kanton (relativ)

Resultate von Fragenkombinationen

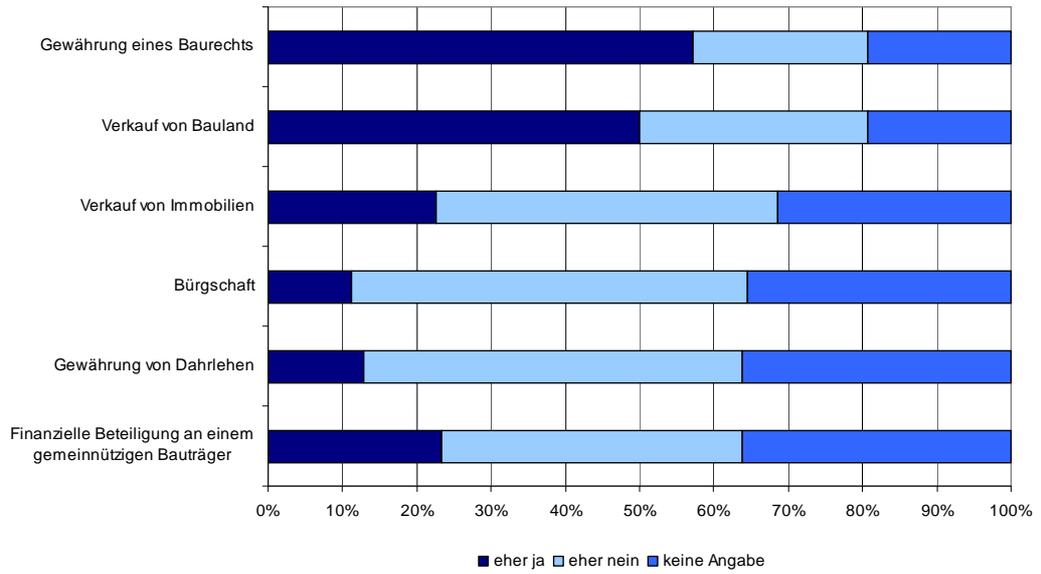


Abbildung 42:
Denkbare Zusammenarbeit bei Gemeinden mit Verdichtungs- und Erneuerungspotential (Kombination Frage 1.2 mit 3.3)

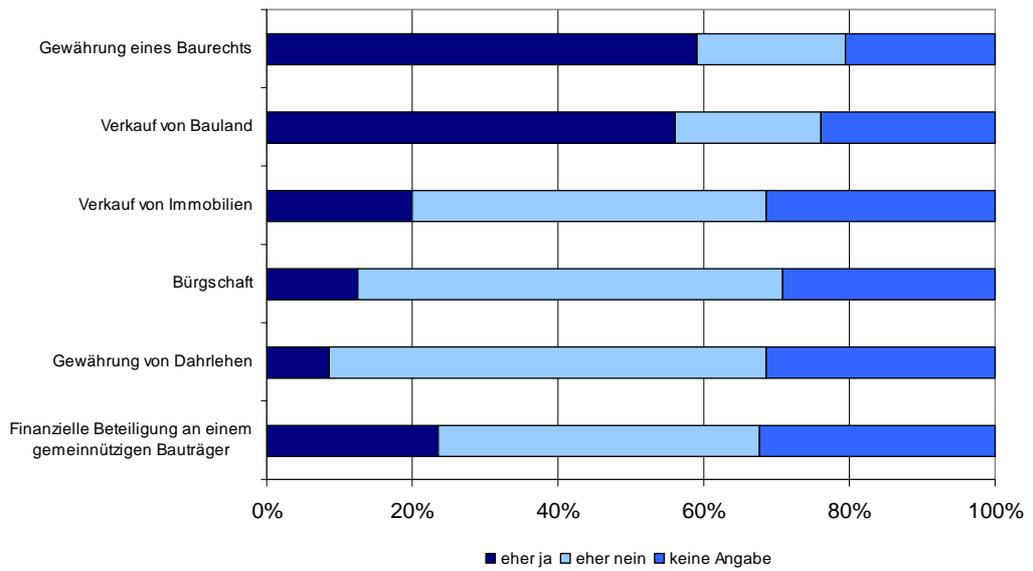


Abbildung 43:
Denkbare Zusammenarbeit bei Gemeinden mit geeigneten Flächen, die in absehbarer Zeit eingezont werden (Kombination Frage 1.3 mit 3.3)

Anhang 3: Ergänzende Befragung (Körperschaften)

Hauptbefragung lieferte weitere Grundeigentümer

Auswahl der angeschriebenen Landeigentümer

In der Hauptbefragung im Herbst 2008 füllten 418 Gemeinden der deutsch- und französischsprachigen Schweiz den Fragebogen aus. In der Frage 1.4 des Fragebogens wurde nach weiteren Grundeigentümern gesucht, die ihrer eigenen Ausrichtung entsprechend für eine Zusammenarbeit mit den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Frage kommen könnten. Ziel dieser Frage war es, ansatzweise eine Vorstellung zu bekommen, wie viele weitere Institutionen neben den Einwohnergemeinden über weiteren Landbesitz verfügen. Repräsentativität stand dabei nicht im Vordergrund, weil der Umfang der Grundgesamtheit nicht bekannt ist.

Die Auswertung der Frage 1.4 des Fragebogens für die Einwohnergemeinden lieferte 360 Adressen weiterer Landeigentümer.

Die Liste weiterer Grundeigentümer musste jedoch für die ergänzende Befragung bereinigt werden, denn es sollten nur jene Institutionen befragt werden, die lediglich in einer oder sehr wenigen Gemeinden aktiv sind. Dies brachte folgenden Bereinigungsbedarf:

- Ausschluss von Wohnbaugenossenschaften. Es ergab sich erst aufgrund der Vervollständigung der Adressen, dass die Einwohnergemeinden auch Wohnbaugenossenschaften gemeldet hatten. Diese stehen jedoch ausdrücklich nicht im Zentrum der Untersuchung.
- Ausschluss grosser Landeigentümer, die in vielen Gemeinden aktiv sind wie die SBB oder Bundesbetriebe. Mit diesen sucht das Bundesamt für Wohnungswesen im Rahmen weiterer Abklärungen das direkte Gespräch .

Daraus ergab sich eine Liste von 218 weiteren Grundeigentümern, die folgenden Kategorien zugeordnet werden konnten:

- Bürgergemeinden/Ortsbürgergemeinden
- Kirchengemeinden und andere kirchliche Organisationen
- Schulgemeinden
- Korporationen (z.B. Korporation Walchwil, Bürgerbäuert Spiez)
- Genossenschaften (z.B. Flurgenossenschaft Volketswil, Genossenschaft Emdwis Lindau)
- Stiftungen (z.B. Vorsorgestiftung für Gesundheit & Soziales, Stiftung Kirchengut BL)
- Andere Körperschaften (z.B. Pensionskasse Kt. JU, Téléverbier SA, Transports Martigny Régions)

Fragebogen und Ablauf der Befragung

Der Fragebogen wurde im Vergleich zur Befragung der Einwohnergemeinden stark reduziert und gliedert sich nur noch in zwei Bereiche:⁸

- **Potenzielles Angebot**
Gefragt wird nach Flächen im Eigentum der Körperschaften, die noch nicht überbaut sind sowie nach Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial.
- **Zusammenarbeit**
Erfragt werden bisherige und in der Zukunft mögliche Formen der Zusammenarbeit.

Die Befragung wurde wie folgt abgewickelt:

1. Versand: 7. Januar 2009, Erinnerungsschreiben: 12. Februar 2009

Rücklauf bis 20. März 2009: 166 ausgefüllte Fragebögen

Es war möglich den Fragebogen in Papierform oder online auszufüllen. 106 Fragebogen wurden in Papierform beantwortet, deren 60 online.

Hoher Rücklauf

Es sei vorweggenommen, dass in der Auswertung Genossenschaften nicht mehr separat ausgewiesen werden. Dies hat folgende Gründe:

- Aus der Beantwortung der Fragebögen bzw. der dortigen vollständigen Adressangaben der Institutionen selbst, stellte sich heraus, dass einige Wohnbaugenossenschaften befragt wurden.
- Aufgrund des Rücklaufs verblieb nur noch eine Genossenschaft. Dies war zu wenig, um diese Kategorie zu erhalten. Die eine Genossenschaft wurde in der Folge der Kategorie „Andere Körperschaften“ zugeschlagen.

Damit ergibt sich ein Rücklauf gemäss Tabelle 18:

⁸ Der vollständige Fragebogen befindet sich ebenfalls im Anhang.

Körperschaften	Versendet	Rücklauf absolut	Rücklauf relativ
Bürgergemeinden/Ortsbürgergemeinden	85	67	79%
Kirchengemeinden und andere kirchliche Organisationen	64	39	61%
Schulgemeinden	12	12	100%
Korporationen	22	17	77%
Stiftungen	13	13	100%
Andere Körperschaften	22	18	82%
Total	218	166	76%

Tabelle 18:
Rücklauf nach Körperschaften

Der Rücklauf kann folgendermassen interpretiert werden:

- Der Rücklauf ist generell sehr hoch.
- Alle Körperschaftskategorien haben sich in ausreichendem Masse an der Befragung beteiligt. Schulgemeinden und Stiftungen ragen mit einem Rücklauf von 100% heraus, wogegen die kirchlichen Organisationen mit einem Rücklauf von nur 61% deutlich abfallen. Der Rücklauf ist aber immer noch sehr hoch.
- In absoluten Zahlen stellen die Bürgergemeinden und die Kirchengemeinden mit 85 bzw. 64 Befragten den deutlich grössten Anteil der befragten Körperschaften dar.
- Die anderen Körperschaften spielen quantitativ nur eine untergeordnete Rolle, können aber dennoch im Einzelfall eine wichtige Rolle für den gemeinnützigen Wohnungsbau in den entsprechenden Gemeinden spielen.

Die folgende Abbildung 44 zeigt, in welchen Gemeinden Körperschaften, die Landreserven ausgewiesen haben, ihren Sitz haben. Damit kann annähernd aufgezeigt werden, wo sich die Baulandreserven befinden. Es gibt jedoch einige Körperschaften, die in mehreren Gemeinden Land besitzen wie z.B. die Stiftung Kirchengut BL, die über den ganzen Kanton verteilt Land besitzt.



 Sitz von Körperschaften mit Bauland und / oder Verdichtungspotential

0 20 40 80 120 Kilometers

F:\daten\m7108-025-00\6_PLAENE\GIS\beadat\projekt\BWO_korr_090113.mxd

Abbildung 44:
Sitz der Körperschaften, die Land ausgewiesen haben (gem. Anschrift)

Wie aus der Abbildung 44 ersichtlich ist, befinden sich fast alle Sitze der Körperschaften in der Deutschschweiz. Von einer Konzentration kann nicht gesprochen werden. Eine etwas höhere Dichte im Vergleich mit dem ganzen Untersuchungsraum lässt sich am ehesten zwischen Vierwaldstätter- und Bodensee ausmachen.

Wohnbauland in Besitz der Körperschaften

In diesem Kapitel werden die Antworten zur Frage 2 „Wieviele Flächen für Wohnbauten besitzt ihre Institution“ ausgewertet.

Übersicht: alle Kategorien, alle Körperschaften

Die Körperschaften wurden nach zwei Kategorien von Baulandflächen gefragt:

- Unüberbaute Grundstücke (für Wohnungsbau zониert)
- Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial (allgemein als Bauzone ausgeschieden)

Wie bei den Einwohnergemeinden galt auch hier: da gemeinnütziger Wohnungsbau eine gewisse Mindestzahl an Wohnungen voraussetzt, wurde nur nach Grundstücken mit mindestens 1000 m² (0.1 ha) gefragt.

Über alle Körperschaften ergibt sich folgender Flächenbesitz:

Kategorie	Anzahl Körperschaften	Insgesamt (in ha)	Durchschnitt alle Körperschaften (in ha)
Unüberbaute Grundstücke	166	169	1.02
Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	166	36	0.22

*Tabelle 19:
Flächenangebot über alle Körperschaften*

Im Bezug auf alle Körperschaften lassen sich folgende Aussagen machen:

- Im Durchschnitt besitzen die Körperschaften 1.02 ha unüberbautes Wohnbauland.
- Sie besitzen nochmals ein Fünftel dieser Fläche mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial.

Werden jene Körperschaften ausgeschlossen, die **keine** Flächen gemeldet haben, ergeben sich folgende Zahlen:

Kategorie	Anzahl Körperschaften mit Flächen (>0)	Prozentualer Anteil an allen Körperschaften	Insgesamt (in ha)	Durchschnitt aller Körperschaften mit Flächen (in ha)
Unüberbaute Grundstücke	91	55%	169	1.86
Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	28	22%	36	1.29

*Tabelle 20:
Flächenangebot über alle Körperschaften mit Flächen >0*

In Bezug auf alle Körperschaften, die eigenes Bauland besitzen, lassen sich folgende Aussagen machen:

- Gut die Hälfte der Körperschaften, die geantwortet haben, besitzt unüberbautes Bauland. Dieser Besitz beträgt im Durchschnitt 1.86 ha.
- Gut ein Fünftel der Körperschaften, die geantwortet haben, verfügen über Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial. Im Durchschnitt handelt es sich um 1.3 ha.

Dass nur etwa die Hälfte der angeschriebenen Körperschaften Landflächen ausweisen überrascht. Eigentlich wäre zu erwarten gewesen, dass fast alle angeschriebenen Körperschaften Land besitzen. Dies, weil die angeschriebenen Körperschaften allesamt von den Einwohnergemeinden als Körperschaften mit Wohnbauland genannt worden waren. Gründe für die nicht erfüllten Erwartungen können nur vermutet werden.

Die nachstehende Abbildung 45 zeigt die Verteilung der Nennungen bildlich. Die Verteilung ist rechtsschief. Insgesamt 67 Körperschaften oder 40% besitzen überhaupt keine Flächen, die sich für Wohnbauzwecke eignen.

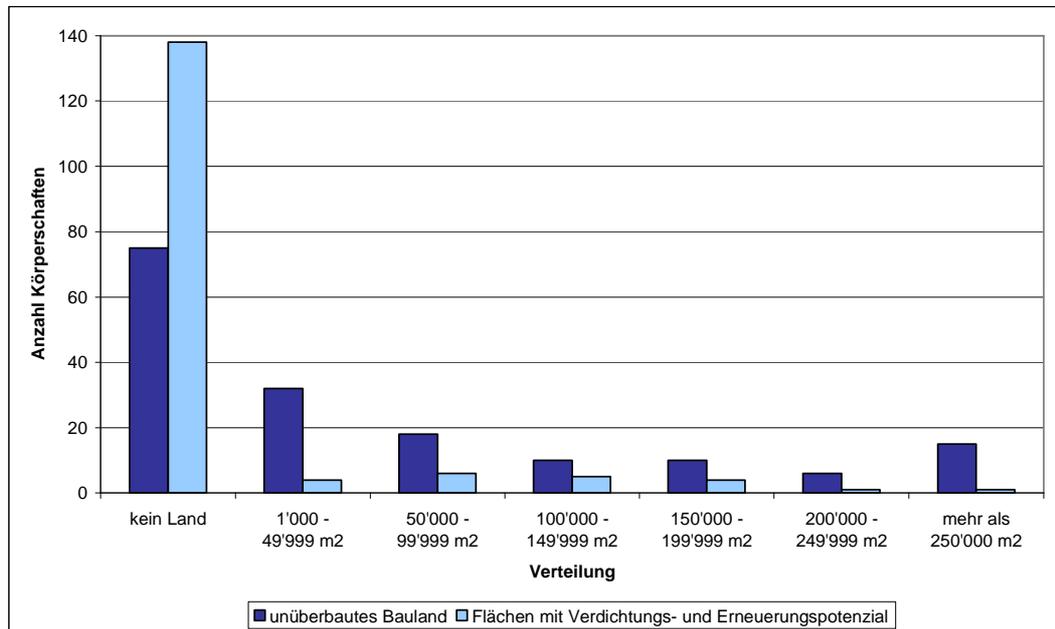


Abbildung 45: Verteilung der Flächennennungen

Die Tabelle 21 zeigt alle möglichen Kombinationen von unterschiedlichem Flächenbesitz.

	Kein Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	Mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial
Kein unüberbautes Land	67 bzw. 40%	8 bzw. 5%
Mit unüberbautem Land	71 bzw. 43%	20 bzw. 12%

Tabelle 21: Anzahl Körperschaften und Kombinationen von unterschiedlichem Flächenbesitz

Rund die Hälfte aller Körperschaften, die geantwortet haben, besitzen unüberbautes Land. Davon haben jedoch 80% keine zusätzlichen Flächen an Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial bzw. nur 20 der 166 Körperschaften besitzen sowohl unüberbautes Land als auch Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial.

In der folgenden Tabelle 22 sind Median und Mittelwert über alle Körperschaften aufgelistet, die Land besitzen.

	Unüberbaute Flächen geeignet für Wohnzwecke (91 Körperschaften)	Fläche mit Verdichtungs- und Erneuerungspotential (28 Körperschaften)
Körperschaften mit Flächen >0		
Median	0.80 ha	0.58 ha
Mittelwert	1.86 ha	1.29 ha

*Tabelle 22:
Median und Mittelwert zu den einzelnen Flächenkategorien*

Die tiefen Medianwerte gehen auf die vielen Körperschaften zurück, die kleine Flächen ausweisen. Oder anders gesagt: Es gibt viele Körperschaften die weniger als 10'000 m² (1 ha) besitzen und nur wenige, die viel grössere Flächen halten.

Wohnbauflächen nach Körperschaftstyp

Im Folgenden werden die Antworten auf die Frage 2 (Eigentum der Körperschaften an: 2.1 unüberbauten Flächen und 2.2 Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial) ausgewertet jeweils absolut in Hektaren gem. Frage 2.1.2 und 2.2.2 und anteilig in Prozent der gesamten gemeldeten Fläche.

Mittelwerte der Grundstücksarten nach Körperschaftstyp

Tabelle 23 zeigt den mittleren Besitz der Körperschaften, die eigenes unüberbautes Wohnbauland gemeldet haben, nach Körperschaftstyp. Dabei sind nur jene Körperschaften berücksichtigt, die überhaupt über Fläche verfügen.

Körperschaftstyp	Anz. Körperschaften	Mittelwert
Bürgergemeinde/Ortsbürgergemeinde	42	2.12 ha
Kirchengemeinde oder kirchliche Organisation	14	1.02 ha
Schulgemeinde	7	0.84 ha
Korporation	8	3.53 ha
Stiftung	5	1.00 ha
Andere Körperschaft	9	1.73 ha

*Tabelle 23:
Durchschnittlicher Grundbesitz der Körperschaften mit unüberbauten Grundstücken nach Körperschaftstyp (Frage 2.1)*

Die Mittelwerte unterscheiden sich relativ stark. Insgesamt dürften die 2 ha der Bürger- und Ortsgemeinden noch am aussagekräftigsten sein und aufgrund ihrer Häufigkeit auch relevant. Die wenigen Antworten in allen anderen Kategorien erschweren jedoch einen verlässlichen Vergleich.

Die Datenlage ist noch weniger verlässlich als bei den unüberbauten Grundstücken. Für eine stichhaltige Interpretation ist die Zahl der Fälle zu gering.

Körperschaftstyp	Anz. Körperschaften	Mittelwert
Bürgergemeinde/Ortsbürgergemeinde	10	1.55 ha
Kirchengemeinde oder kirchliche Organisation	4	0.72 ha
Schulgemeinde	0	-
Korporation	2	1.50 ha
Stiftung	2	0.45 ha
Andere Körperschaft	7	1.45 ha

*Tabelle 24:
Durchschnittlicher Grundbesitz der Körperschaften mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial nach Körperschaftstyp (Frage 2.2)*

Die folgende Abbildung 46 stellt die obigen Mittelwerte je Flächentyp einander auch grafisch gegenüber.

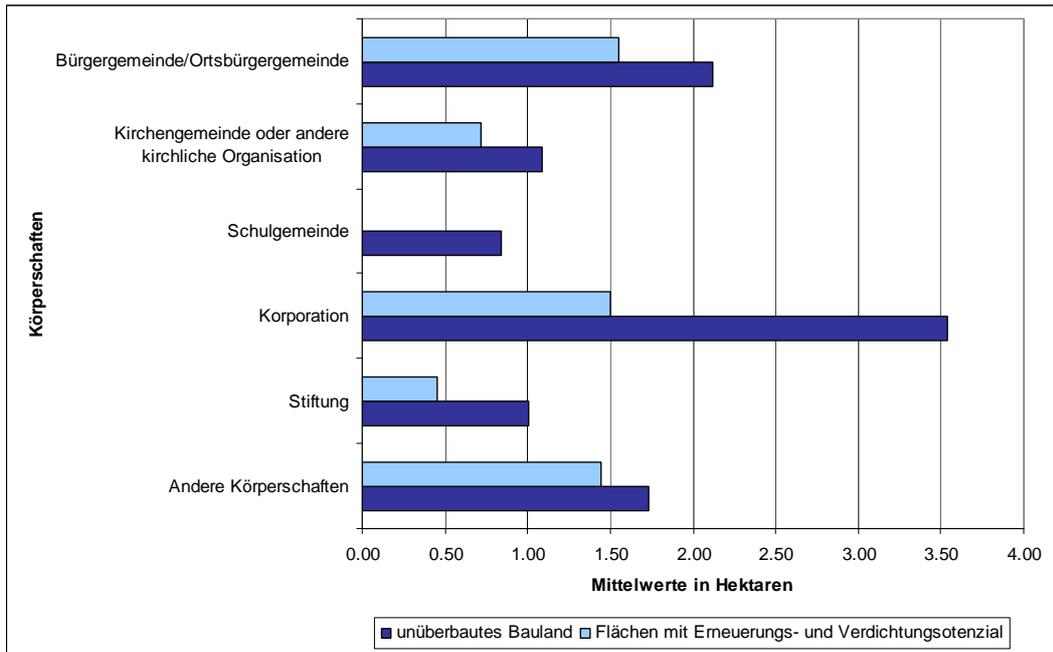


Abbildung 46: Mittelwerte der Baulandflächen je Körperschaftstyp

Flächenreserven nach Körperschaftstypen in ha

Abbildung 47 zeigt das potenzielle Angebot in den beiden abgefragten Kategorien in ha.

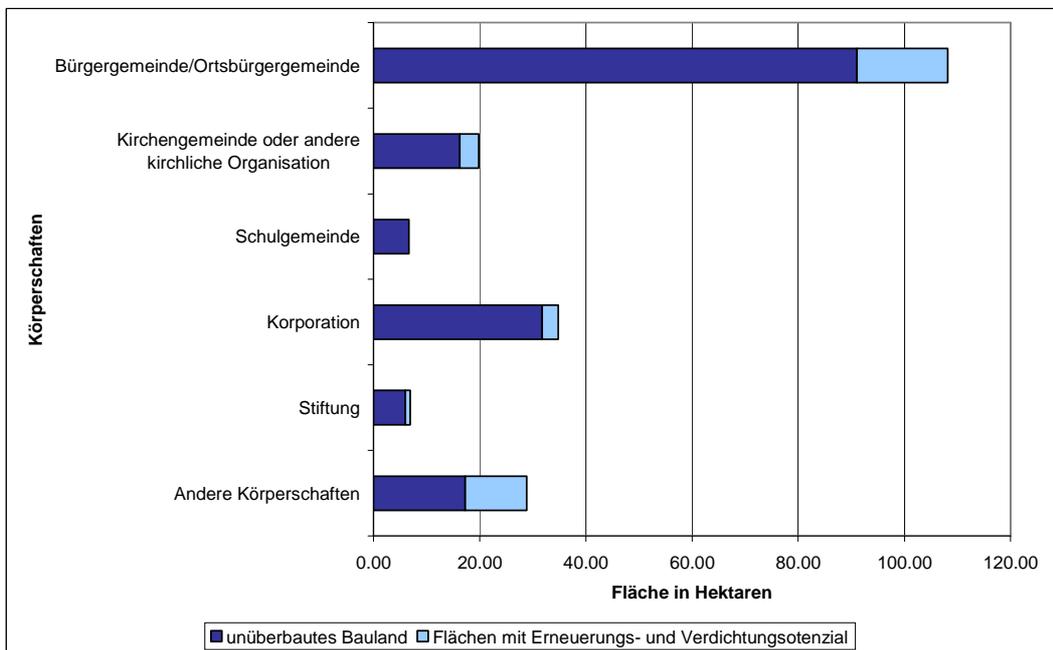


Abbildung 47: Gesamtes potenzielles Flächenangebot der Körperschaften in ha je Körperschaftstyp

Die Tabelle 25 zeigt die zugehörigen Werte in ha:

Gemeindetyp	Unüberbaute Grundstücke	Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial
Bürgergemeinden/Ortsbürgergemeinden	91.1	17.1
Kirchengemeinden und andere kirchliche Organisationen	16.3	3.6
Schulgemeinden	6.7	0.0
Korporationen	31.8	3.0
Stiftungen	6.0	0.9
Andere Körperschaften	17.3	11.6
Total	169.2	36.2

Tabelle 25:
Gesamte Flächen für Wohnbauten im Besitz der Körperschaften in ha je Körperschaftstyp (Wertetabelle)

Tabelle 25 kann folgendermassen interpretiert werden:

- Es ist auf den ersten Blick ersichtlich, dass die Bürgergemeinden den Löwenanteil an den ausgewiesenen Flächen stellen. Dies gilt sowohl für unüberbautes Bauland, als auch für Flächen mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial.
- Die anderen Körperschaften verfügen nur in geringem Masse über Flächen, wobei die Stiftungen und die Schulgemeinden die wenigsten Flächen besitzen.
- Der Anteil der Flächen, die grundsätzlich kurzfristig in Form unüberbauter Grundstücke zur Verfügung stehen, überwiegt deutlich. Einzig in der Kategorie „andere Körperschaften“ sind relativ hohe Flächen mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial verfügbar.

Bevölkerungspotenzial

Wie bei den Einwohnergemeinden lässt sich in reduziertem Umfang auch für die Landbesitzer der Körperschaften das Bevölkerungspotenzial dieser Flächen abschätzen. Reduziert deshalb, weil keine Hochrechnung auf eine Grundgesamtheit möglich ist.

Mit den Landreserven aus Tabelle 25 können folgende Berechnungen angestellt werden:

	Unüberbaute Grundstücke	Grundstücke mit Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial	Total
Gesamtfläche gem. Befragung	169 ha	36 ha	205 ha
Bevölkerungspotenzial bei 122 m ² pro Pers. ⁹	13'900 Personen	3'000 Personen	16'900 Personen
Anz. mögliche Wohnungen bei 2.3 Bewohner pro Wohnung ¹⁰	6'000 Wohnungen	1'300 Wohnungen	7'300 Wohnungen

*Tabelle 26:
Bevölkerungspotenzial und Anzahl mögliche Wohnungen*

Die Berechnungen zeigen, dass auf den von den Körperschaften ausgewiesenen Flächen nur ca. 16'900 Personen in ca. 7'300 Wohnungen Platz finden würden. Dies ist im Vergleich zur jährlichen Wohnungsproduktion der Schweiz, die allein im Jahr 2008 bei rund 40'000 Wohnungen lag, nicht sehr viel.

Zu bedenken ist, dass mit der Befragung nicht alle Körperschaften der jeweiligen Kategorien aus der deutschen und der französischen Schweiz angeschrieben wurden und daher noch weitere Landreserven erwartet werden können. Eine Hochrechnung analog zu den Einwohnergemeinden ist nicht möglich, da die befragten Körperschaften keine repräsentative Stichprobe darstellen.

Andererseits liegt die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern bei den befragten Körperschaften nicht sehr hoch (s. folgendes Kapitel). Wie bei den Einwohnergemeinden dürften die Realisierungschancen nicht über 50% liegen und auch hier wiederum verteilt über mehrere Jahre.

⁹ Mittlere Einwohnerdichte gemäss den Hochrechnungen für die Einwohnergemeinden.

¹⁰ Gemäss Volkszählung 2000.

Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern

In der Frage 3 des Fragebogens für die Körperschaften ging es um die Zusammenarbeit von Körperschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Vergangenheit und in der Zukunft.

Bisherige Zusammenarbeit

30% von 166 Körperschaften haben geantwortet, dass sie in der Vergangenheit bereits mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammengearbeitet haben.

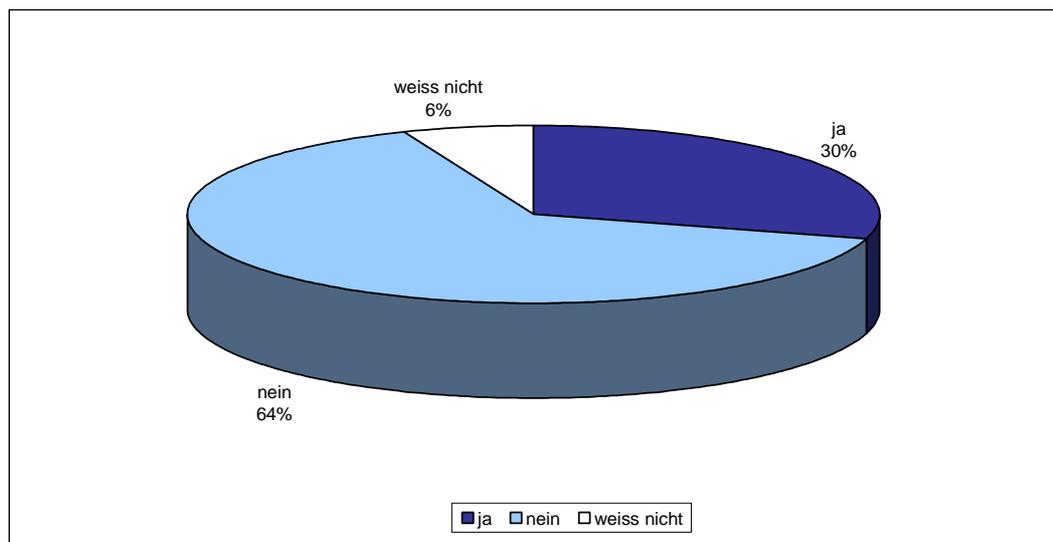


Abbildung 48:
Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Vergangenheit (relativ)

Die hohe Anzahl der Körperschaften, die sich in der Vergangenheit nicht für den gemeinnützigen Wohnungsbau engagiert haben, ist vor dem Hintergrund der Baulandverfügbarkeit zu relativieren. Heute sind nur 60% der Körperschaften überhaupt in Besitz von Bauland bzw. Flächen mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial. Es ist anzunehmen, dass ein Grossteil der Körperschaften, die aktuell kein Bauland besitzen, auch in der Vergangenheit ohne Landreserven und somit zu keinem Zeitpunkt dazu in der Lage waren, sich im gemeinnützigen Wohnungsbau zu engagieren.

Landbesitzer und ihre Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit

Für eine mögliche Zusammenarbeit in der Zukunft wurden verschiedene Formen einer Zusammenarbeit abgefragt:

- die Gewährung eines Baurechts
- die Abgabe von Bauland
- weitere Formen (Gewährung von Darlehen, Beteiligung an Trägerschaft usw.)

Zu den weiteren Formen der Zusammenarbeit (es war eine Aufzählung möglich) gab es nur sehr wenige Antworten. Am meisten wurde die Beteiligung an einer Trägerschaft genannt (4 Nennungen).

Betrachtet man nur jene Körperschaften, die **unüberbautes Bauland** besitzen, d.h. relativ kurzfristig verfügbare Reserven (Frage 2.1), ergeben sich folgende Aussagen zu einer möglichen Zusammenarbeit in Form von Verkauf oder Gewährung eines Baurechts (Frage 3.2).

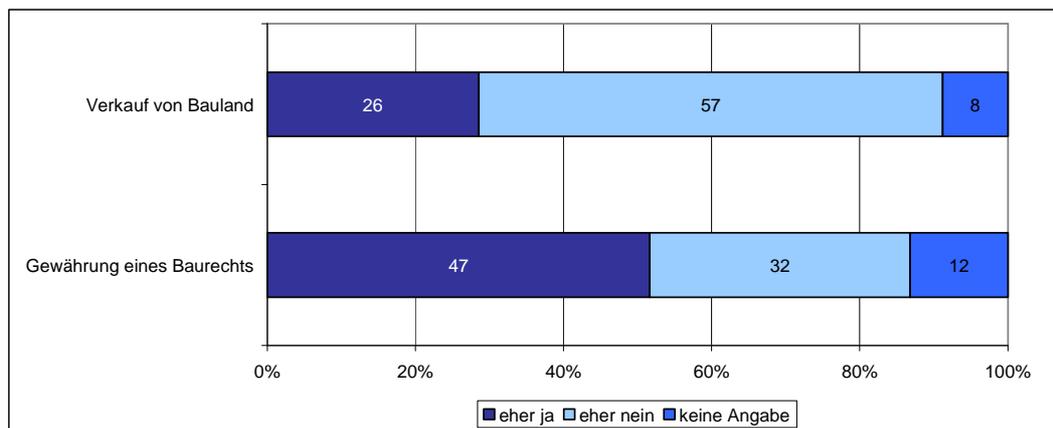


Abbildung 49:
Denkbare Zusammenarbeit bei Körperschaften mit unüberbauten Grundstücken geeignet für Wohnzwecke
(Kombination Frage 2.1 mit 3.2)

Abbildung 49 kann wie folgt interpretiert werden:

- Die Körperschaften mit für Wohnzwecke geeignetem unüberbautem Bauland werden sich eher in Form der Gewährung eines Baurechts als in Form der Abgabe von Bauland im gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren (50%).
- An einem Verkauf von Bauland zum Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus signalisieren nur knapp 30% der Körperschaften ein Interesse.
- Insgesamt ist mehr als die Hälfte der Körperschaften, die im Besitz von unüberbautem Bauland sind, generell zu einem Engagement im gemeinnützigen Wohnungsbau bereit.

Hohe Bereitschaft zu einer grundsätzlichen Zusammenarbeit

Von den 166 Körperschaften, die den Fragebogen zurückgeschickt haben, sind 93 bzw. 56% der Körperschaften nicht zu einer Zusammenarbeit bereit. Diese hohe Zahl erklärt sich auch daraus, dass ein grosser Anteil der Körperschaften (40%) nicht über Bauland verfügt und somit auch nur beschränkt zu einer Zusammenarbeit in der Lage ist. Andere Formen einer möglichen Zusammenarbeit (z. B. Verkauf von Immobilien, Gewährung von Darlehen usw.) spielen auch bei der Betrachtung aller Antworten nur eine sehr untergeordnete Rolle und kommen für die wenigstens Körperschaften in Frage.

Von den 166 Körperschaften, die den Fragebogen zurückgeschickt haben, können sich 73 bzw. 44% der Körperschaften eine Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern vorstellen. Dabei überwiegt eine Zusammenarbeit in Form von Gewährung von

Baurechten deutlich. Dies können sich 64 bzw. 38% der Körperschaften vorstellen, wohingegen eine Zusammenarbeit in Form von Abgabe von Bauland nur für 29 bzw. 17% der Körperschaften vorstellbar ist (Doppelnennungen möglich). Abbildung 50 zeigt die möglichen Formen der Zusammenarbeit in Zukunft über alle Antworten:

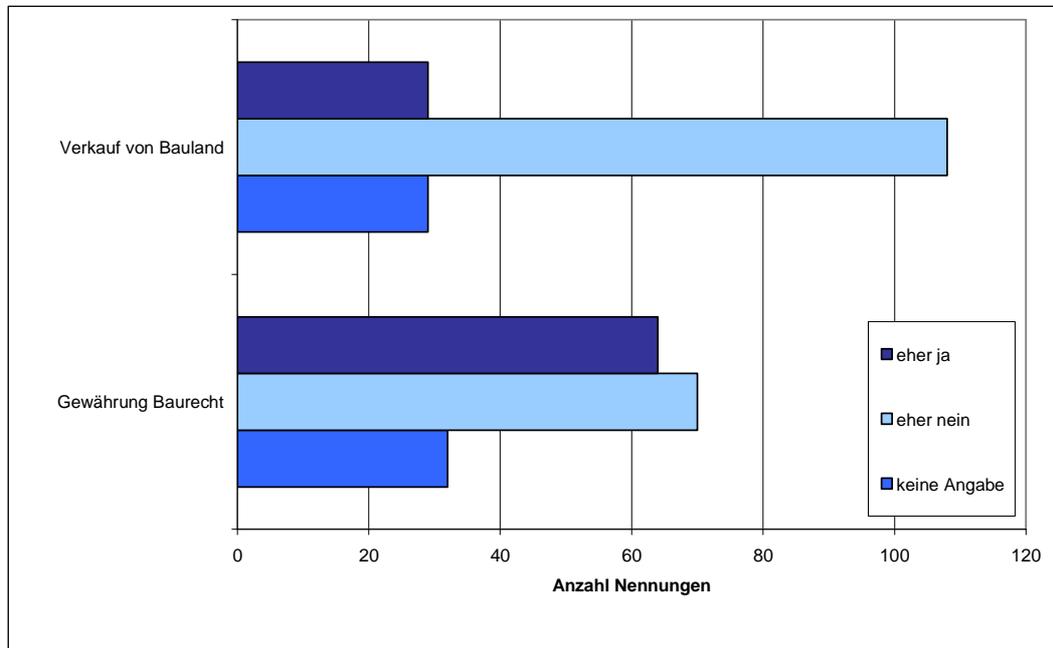


Abbildung 50:
Mögliche Formen einer Zusammenarbeit in Zukunft
(alle Antworten)

Folgende Schlussfolgerungen können im Einzelnen aus der Abbildung 50 gezogen werden:

- Die Gewährung eines Baurechts oder der Verkauf von Bauland scheinen in Zukunft die primären Formen einer möglichen Zusammenarbeit zwischen den Körperschaften und den gemeinnützigen Bauträgern zu sein. Dabei überwiegt die Gewährung eines Baurechts jedoch deutlich.
- Andere Formen der Zusammenarbeit kommen nur für wenige Körperschaften in Frage.
- Insgesamt entspricht das mögliche künftige Engagement demjenigen der Vergangenheit.

Anhang 4: Fragebogen Körperschaften

Baulandreserven öffentlich-rechtlicher und anderer Körperschaften (inkl. Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial)

Die Befragung kann auch online ausgefüllt werden unter:
http://www.metron.ch/Land_Koerperschaften.html

Wir bitten Sie höflich, den Fragebogen bis spätestens **30. Januar 2009** zu beantworten.

0. Allgemein

0.1 Name der Institution:.....

0.2 Ausfüllende Stelle:

0.3 Kontaktperson, Tel.-Nr.:.....

0.4 e-mail-Adresse:.....

1. Kategorisierung

Mit der Frage 1 helfen Sie uns, Ihre Institution in der richtigen Auswertungskategorie zu erfassen.

1.1 Bitte ordnen Sie Ihre Institution einer der nebenstehenden Kategorien zu. (Bitte ankreuzen)	Bürgergemeinde / Ortsbürgergemein- de	Kirchgemeinde oder andere kirchliche Organisation	Schulgemeinde	Korporation	Genossenschaft	Stiftung	Andere Körperschaften
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. Flächen

Mit der Frage 2 soll erfasst werden, ob und wie viele Flächen für Wohnbauten im Besitz Ihrer Institution sind.

2.1 Wie viele <i>unüberbaute</i> Grundstücke mit mindestens 1000 m², die für Wohnzwecke geeignet sind, besitzt Ihre Institution?	
2.1.1 Anzahl:	2.1.2 m ² ca.:
2.2 Wie viele Grundstücke mit <i>Verdichtungs- oder Erneuerungspotenzial</i>, die grösser als 1000 m² und für Wohnzwecke geeignet sind, besitzt Ihre Institution?	
2.2.1 Anzahl:	2.2.2 m ² ca.:

**3. Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau
(insbesondere Wohnbaugenossenschaften)**

In der Frage 3 geht es darum zu erfahren, ob und auf welcher Basis eine Zusammenarbeit zwischen Ihrer Institution und dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Vergangenheit bereits stattgefunden hat und/oder in Zukunft möglich wäre.

3.3 Hat Ihre Institution in der Vergangenheit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (Genossenschaften/Stiftungen) zusammengearbeitet? (Bitte ankreuzen)	ja	nein	weiss nicht
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.4 In welcher Form wäre eine Zusammenarbeit Ihrer Institution mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger Ihrer Meinung nach allenfalls denkbar (völlig unverbindlich)? (Bitte ankreuzen)	eher ja	eher nein	keine Angabe
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.1 Gewährung eines Baurechts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.2 Verkauf von Bauland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2.3 Weitere Formen der möglichen Zusammenarbeit, wie bspw. Verkauf von Immobilien, Gewährung von Darlehen, Abgabe von vergünstigtem Bauland, Gewährung von Baurecht zu günstigen Konditionen, Beteiligung an Trägerschaft, organisatorische Unterstützung: (Bitte auflisten)			

4. Kommentare, Ergänzungen

Wir danken Ihnen für Ihre wertvolle Mitarbeit!

Kontakt: Metron AG
 Herr Raoul Laimberger
 Stahlrain 2, Postfach 480
 5201 Brugg
 Telefon 056 460 92 10 / raoul.laimberger@metron.ch