
Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen

Eine Bestandsaufnahme

Zusammenfassung

EBP



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Doris Sfar, BWO

Autoren

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Lukas Beck
Sarah Fuchs
Christof Abegg

Begleitgruppe

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

Zitierweise

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

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

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

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

Titelbild

© VBS

Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen

Eine Bestandsaufnahme

Zusammenfassung

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

Umfrage bringt Übersicht zu kommunalen Wohnungen

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

Viele Gemeinden besitzen wenige Wohnungen – wenige Städte besitzen viele Wohnungen

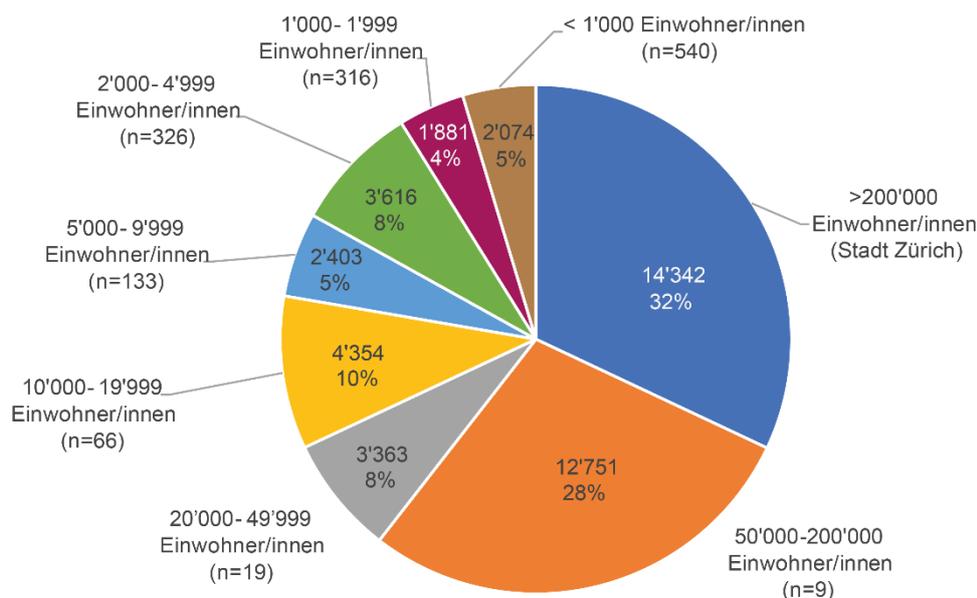


Abbildung: Anzahl der kommunalen Wohnungen nach Einwohnerzahl

Diese unterschiedliche Ausgangslage schlägt sich auch im Einfluss der Städte auf dem lokalen Wohnungsmarkt nieder. So besitzt die Stadt Zürich fast 7 % der Wohnungen im Stadtgebiet und ist damit ein relevanter Akteur. Aber es gibt

Insgesamt geringe Anteile am Wohnungsbestand mit einzelnen Ausnahmen

durchaus auch kleine Gemeinden, die bedeutende Anteile am Wohnungsbestand besitzen: 20 Gemeinden mit weniger als 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern besitzen jeweils mehr als 7 % des kommunalen Gesamtwohnungsbestands. Insgesamt haben die Gemeinden mit einem durchschnittlichen Anteil von weniger als 2 % der Wohnungen kaum einen direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

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

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

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

Nur Minderheit der Gemeinden hat Vergabekriterien in rechtlicher Grundlage verankert

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

Mehr als die Hälfte der Gemeinden vermietet Wohnungen günstiger als marktüblich

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

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

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

Ausblick: Ausbau vor allem in Städten und französischsprachigen Gemeinden geplant

Die vierzehn teilnehmenden Kantone besitzen knapp 800 Wohnungen. Mit 133 Wohnungen ist der Kanton Appenzell-Ausserrhoden der absolut grösste Eigentümer unter den Kantonen. Insgesamt sind die Anteile der kantonalen Wohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand zu vernachlässigen. Die Wohnungen sind ungefähr zu gleichen Teilen dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen zugeordnet. Ein Teil der Wohnungen ist für Kantonsangestellte oder Asylsuchende bestimmt. Ein weiterer Teil der Wohnungen befindet sich in Liegenschaften, die für die Bereitstellung von öffentlichen Aufgaben dienen oder in

Insgesamt geringe Wohnungsbestände bei Kantonen

Denkmalschutzobjekten. Daneben besitzen mehrere Kantone auch Liegenschaften, die für Infrastrukturprojekte wie Strassen erworben wurden und auf denen aktuell noch eine Wohnnutzung besteht.

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

Künftig eher Abnahme der Wohnungsbestände erwartet