

**Michael Hermann**

Geograph und Politikwissenschaftler, Leiter der Forschungsstelle sotomo

## **Gemeinnütziges Wohnen hat viele positive Effekte auf den städtischen Wohnungsmarkt**

**Ein schweizweiter Vergleich von gemeinnützigem Wohnen und konventioneller Miete zeigt, dass die Mietpreisunterschiede der beiden Eigentumsformen an urbanen Lagen mit starkem Aufwertungsdruck am grössten sind. Genossenschaftswohnungen sind dabei nicht nur günstiger, sie werden auch von Personen mit geringerer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewohnt.**

Genossenschaftswohnungen sind günstiger als Mietwohnungen, und sie werden von Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen bewohnt – dies sind aus städtischer Sicht die beiden wichtigsten Befunde unserer Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum» im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO. Im Zeitalter von Gentrifizierung und Wohnpreisdruck leisten Genossenschaften somit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der sozialen Durchmischung in den Schweizer Städten. Ohnehin ist das gemeinnützige Wohnen ein überaus städtisches Phänomen. In den grossen Ballungszentren der Schweiz ist der Genossenschaftsanteil rund zehnmal so gross wie ausserhalb davon. Allerdings zählen selbst in den Grossstädten nur rund 12 Prozent der Wohnungen zu diesem Typ. Höhere Anteile gibt es vor allem in der Deutschschweiz. Neben den Mietpreisen (I) und der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohnern (II) liegt ein weiterer Schwerpunkt der vergleichenden Studie bei der Wohnungs- und Gebäudestruktur (III).

### **I. Die Mieten von Genossenschaften liegen insbesondere in urbanen Zentren mit Aufwertungsdruck deutlich unter jenen der konventionellen Mietwohnungen.**

Die Mieten von Genossenschaftswohnungen liegen erwartungsgemäss unter jenen von konventionellen Mietwohnungen gleicher Grösse und an vergleichbaren Lagen, nämlich um knapp 15 Prozent. Besonders gross ist der relative Preisunterschied jedoch an Lagen mit einem hohen Mietpreisniveau. In Grossstädten sind konventionelle Mietwohnungen ein Viertel teurer als vergleichbare Genossenschaftswohnungen. Hier führt die grosse Nachfrage dazu, dass deutlich mehr als die bei Genossenschaften übliche Kostenmiete verlangt werden kann, während an weniger begehrten Lagen auch die Mietpreise konventioneller Wohnungen nahe an der Kostenmiete liegen.

In den letzten 15 Jahren hat die Preisdifferenz zwischen Miet- und den Genossenschaftswohnungen weiter zugenommen. Dies gilt auch für den Direktvergleich von Neubauwohnungen. Das heisst, dass die Entwicklung des Preisunterschieds nicht vom Alter der Bausubstanz abhängt. Die Zahlen zeigen, dass das gemeinnützige Wohnen gerade an zentralen, urbanen Lagen mit ausgeprägten Verdrängungstendenz Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen schaffen.

**«In den letzten 15 Jahren hat die Preisdifferenz zwischen Miet- und den Genossenschaftswohnungen weiter zugenommen.»**

## **II. In Genossenschaften leben vermehrt Personen, die wirtschaftlich weniger leistungsfähig sind.**

Einen echten Beitrag zum Erhalt der sozialen Durchmischung in den Städten leisten Genossenschaften jedoch nur, wenn dort auch tatsächlich Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen leben. Dies wird durch den Vergleich des Berufsstatus' der Personen in den verschiedenen Eigentumsformen bestätigt. Widerlegt wird demgegenüber die genossenschaftskritische These, dass dort viele Gutgebildete leben, die freiwillig nur Teilzeit arbeiten, weil sie es sich dank tieferen Mieten leisten können. Einerseits ist nämlich der Anteil Personen mit einem tiefen Bildungsniveau in den Genossenschaften am höchsten, andererseits ist die Quote der Teilzeitarbeitenden ähnlich hoch wie in Eigentumswohnungen. Die Analyse zeigt, dass Personen, die sich mehr Komfort und mehr Wohnraum leisten können, offenbar früher oder später aus ihrer Genossenschaftswohnung ausziehen. Auch wenn es in der Regel keine Kontrolle der finanziellen Verhältnisse gibt, kommt es zu einer Art Selbstregulierung.

*«Widerlegt wird die genossenschaftskritische These, dass dort viele Gutgebildete leben, die freiwillig Teilzeit arbeiten.»*

Auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund ist der soziale Status in den Genossenschaften tiefer als in Mietwohnungen. Der Grund hierfür ist, dass ausländische Personen aus reichen Herkunftsländern wie Deutschland oder Frankreich in den Genossenschaften untervertreten sind. Insgesamt ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in den Genossenschaften dennoch deutlich grösser als in konventionellen Mietwohnungen.

## **III. Genossenschaftliches Wohnen leistet einen Beitrag zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Boden.**

Die Wohnfläche pro Person ist in Genossenschaftswohnungen am tiefsten. Für die Bodennutzung ist jedoch der Grundflächenverbrauch pro Person relevanter. Dieser hängt zusätzlich von der Anzahl der Stockwerke ab. Im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen verbraucht genossenschaftliches Wohnen nur 75 Prozent des Bodens. Im Vergleich zum Wohneigentum sind es sogar nur 40 Prozent. Im städtischen Raum sind die Unterschiede kleiner, weil dort auch konventionelle Mietwohnungen weniger Boden pro Kopf verbrauchen. Insgesamt tragen Genossenschaften zu einem haushälterischeren Umgang mit dem Boden bei. Statt über den Preis wird die Nutzungseffizienz hier über Selbstbeschränkung und Belegungsvorschriften erreicht.

Im umkämpften städtischen Wohnungsmarkt ist es auch eine Art Privileg, in eine Genossenschaftswohnung aufgenommen zu werden. Daraus resultieren jedoch für andere insgesamt keine Nachteile, schliesslich trägt der gemeinnützige Wohnungsbau mit seiner effizienten Bodennutzung zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei.

Link zur Studie: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Quelle: **focus 3/18** Mai Schweizerischer Städteverband