

Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern



Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Hochschule Luzern – Wirtschaft

November 2011

Impressum

Auftraggeber

Wohnbaukommission des Kantons Luzern

vertreten durch Urs Mahlstein, Kantonsbaumeister und Leiter Dienststelle Immobilien, Kanton Luzern

Autoren

Hannes Egli, Dr. oec. publ.

Moritz Wandeler, dipl. Geograph

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Zentralstrasse 9

Postfach 2940

CH-6002 Luzern

Telephon: 041 228 41 80 (Hannes Egli) oder 041 228 41 50 (IBR)

Email: hannes.egli@hslu.ch oder ibr@hslu.ch

Management Summary

Ausgangslage und Ziel der Studie Die Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, der in der Schweiz in erster Linie durch gemeinnützige Wohnbauträger angeboten wird, hat in den letzten Jahren wieder zunehmend an Bedeutung gewonnen. Vieles deutet darauf hin, dass dies auch für die nahe Zukunft der Fall sein wird.

Für den Kanton Luzern wurde der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus noch nicht eingehend untersucht. Die vorliegende Studie stellt einen Beitrag zur Schliessung dieser Wissenslücke dar, indem sie Antworten auf folgende zwei Fragen liefert;

- Welchen Nutzen stiftet der gemeinnützige Wohnungsbau?
- Gibt es einen Zusammenhang zwischen Wohnbauförderprogrammen und der Anzahl erstellter Wohnungen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Datengrundlage

Die präsentierten Resultate zum Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus basieren auf der Auswertung eines Datensatzes, der die Ergebnisse der Mietgliederbefragung der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und einer eigenen Mieter/innen-Befragung vereint.

Die Erkenntnisse zur Wirkung von Wohnbaufördermassnahmen basieren auf Literaturrecherchen und Sekundärstatistiken.

Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Analysen zum Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fokussieren auf die vier Aspekte i) Mietpreise, ii) Mieterschaft, iii) genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus? und iv) Nachbarschaftshilfe.

Erkenntnisse zu Mietpreise

- Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist im genossenschaftlichen Wohnungsbau tendenziell grösser als auf dem freien Wohnungsmarkt.
- Genossenschaftswohnungen sind preisgünstiger als Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt; je nach Messmethode (Miete pro Quadratmeter bzw. pro Zimmer) zwischen 6% und 14%.
- Indizien für grössere Mietpreisunterschiede finden sich unter der Berücksichtigung des Alters der Liegenschaften; in älteren Liegenschaften sind die Differenzen dabei tendenziell grösser.
- Signifikante Unterschiede im Ausbaustandard lassen sich zwischen den beiden Wohnungstypen nicht feststellen.
- Ein Teil der Mietpreisunterschiede lässt sich durch die unterschiedliche Qualität der Wohngegend erklären; Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt befinden sich tendenziell in leicht besseren Wohngegenden.
- Sowohl die Mieten von Genossenschaftswohnungen als auch von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt werden von den jeweiligen Mieter/innen als fair eingestuft. Hingegen fühlen sich die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen durch die Miete stärker belastet als die Referenzgruppe auf dem freien Wohnungsmarkt.

Erkenntnisse zur Mieterschaft

- Die Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen entspricht eher der Zielgruppe für Genossenschaftswohnungen als die Mieterschaft auf dem freien Wohnungsmarkt: tieferes Einkommen, geringerer Flächenverbrauch pro Person, tieferes Bildungsniveau, ausgewogenere Altersstruktur.
- Das durchschnittliche Haushaltseinkommen ist bei Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen rund 19% tiefer als bei der Referenzgruppe des freien Wohnungsmarktes.
- Die tieferen Mieten vermögen das geringe Nettohaushaltseinkommen nicht (proportional) zu kompensieren. Da die Mietpreise von Genossenschaftswohnungen nur rund 6% bis 14% tiefer sind, müssen die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen einen höheren Anteil des Einkommens für die Miete ausgeben und fühlen sich durch die Miete stärker belastet.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Person (in Quadratmetern) ist in Genossenschaftswohnungen rund 14% geringer. Dennoch ist die Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen mit der verfügbaren Wohnfläche leicht zufriedener als die Referenzgruppe des freien Wohnungsmarktes.
- Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt ein tieferes Bildungsniveau; gemessen am Anteil ohne weiterführende Ausbildung bzw. mit einem Abschluss auf tertiärer Stufe. Dieses Ergebnis bekräftigt die Erkenntnis, dass in Genossenschaftswohnungen tendenziell einkommensschwächere Personen wohnen.
- Die Altersstruktur in Genossenschaftswohnungen ist ausgeglichener, insbesondere ist der Anteil an Personen über 70 Jahre deutlich höher.

Erkenntnisse zu genossenschaftlichem Wohnen – was zeichnet es aus?

- Die Vermietung von preisgünstigem Wohnraum wird von einer überwiegenden Mehrheit (mehr als 90%) als die wichtigste Aufgabe einer Baugenossenschaft angesehen.
- Die mit einer Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft verbundenen Rechte werden zwar geschätzt, sind aber doch deutlich weniger wichtig als der preisgünstige Wohnraum.
- Über die Vermietung von preisgünstigem Wohnraum (als Kerngeschäft der gemeinnützigen Wohnbauträger) hinausgehende soziale und/oder sozialpolitische Tätigkeiten (Solidaritätsfond, soziales Engagement, Verfolgung sozialpolitischer Ziele) von Genossenschaften stossen auf geringere, aber immer noch auf mehrheitliche Zustimmung (Zustimmungsraten zwischen 50% und 80%). Sie werden vor allem dann geschätzt, wenn die Mieter/innen der Genossenschaft die direkten Nutzniesser sind.
- Mieter/innen von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes sind bezüglich einem erweiterten Tätigkeitsfeld von Genossenschaften (Solidaritätsfond, soziales Engagement, Verfolgung sozialpolitischer Ziele) offener als Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen. Dies liegt wohl daran, dass sie davon nicht direkt betroffen sind und insbesondere nicht mit ihren Mieten die zusätzlichen (finanziellen) Aufwände decken müssen.

Erkenntnisse zur Nachbarschaftshilfe

- Die Unterschiede zwischen den Wohnungstypen im Engagement (tatsächliches Engagement bzw. potenzielle Bereitschaft) für Nachbarschaftshilfe sind minim und liegen im statistischen Unschärfebereich.
- Rund 15% der Mieter/innen leisten bereits Nachbarschaftshilfe. Zusammen mit weiteren 14%, die das grundsätzlich gerne machen würden, liegt das Potenzial für Nachbarschaftshilfe bei rund 30% der Mieterschaft.
- Der zeitliche Umfang der Nachbarschaftshilfe liegt grossmehrheitlich bei maximal zwei Stunden pro Woche. Nur wenige sind/wären bereit, mehr als zwei Stunden pro Woche für die Nachbarschaftshilfe zu investieren.
- Die Anerkennung der geleisteten Arbeit genügt als Entschädigung; eine finanzielle oder eine andere nicht-monetäre Kompensation wird nicht erwartet; am ehesten noch Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip.
- "Hilfe beim Einkaufen" ist mit Abstand die beliebteste Form der Nachbarschaftshilfe, gefolgt von "Gesellschaft leisten" und "Fahrdienst". Am Ende der Beliebtheitskala finden sich klassische Hausarbeiten (putzen, Wäsche machen, kochen) und die Körperpflege.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Kanton Luzern ein Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachgewiesen werden kann. Dieser umfasst das Angebot an relativ preisgünstigem Wohnraum, vermehrt sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten als Mieterschaft und das von Mieter/innen sehr geschätzte soziale und sozialpolitische Engagement vieler Baugenossenschaften.

Wohnbauförderung und deren Wirkungsabschätzung

Die Analysen zu den Wohnbaufördermassnahmen fokussieren auf die zwei Aspekte i) Wohnbauförderung und ii) Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen.

Erkenntnisse zur Wohnbauförderung

- Die Wohnbauförderung in der Schweiz und im Kanton Luzern hat sich im Laufe der Zeit den Bedürfnissen angepasst und durch die Verfolgung von konkreten Zielen mittels Anreizen und Bedingungen als relativ effizient herausgestellt.
- Die aufgeführten Aktionen decken im Betrachtungszeitraum (seit 1. bzw. 2. Weltkrieg) mit wenigen Ausnahmen fast alle Jahre ab (1950-55 waren keine Fördermassnahmen in Kraft).
- Seit dem Auslaufen (2001) der Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG auf Bundesebene bzw. des kantonalen Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung KWE gibt es auf Bundes- bzw. kantonaler Ebene (mit Ausnahme der indirekten Hilfen gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG) keine Wohnbaufördermassnahmen mehr.
- Im nationalen Vergleich nahmen in der Vergangenheit der Kanton und die Stadt Luzern in der Wohnbauförderung eine aktive Rolle ein, was sich bis heute an der relativ starken Position der Wohnbaugenossenschaften ablesen lässt.

- Es ist davon auszugehen, dass ohne Fördermassnahmen keine vergleichbare Entwicklung stattgefunden hätte.
- Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass auch nach Auslaufen der Subventionen und der entsprechenden Bedingungen genossenschaftlicher Wohnraum vergleichsweise günstig angeboten wird.

Erkenntnisse zur Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen

- Wohnbaufördermassnahmen können einen positiven Effekt auf die Wohnbautätigkeit haben. Voraussetzung dafür ist, dass die Subventionen ein gewisses Ausmass erreichen, um einen genügenden Anreiz darzustellen. Neben den Fördermassnahmen beeinflussen auch die Nachfrage (Bevölkerungsdruck), die Finanzierungsmöglichkeiten im Markt oder die Baukostenentwicklung die Bautätigkeit.
- Gerade die 1920er und 1930er Jahre haben aber auch gezeigt, dass die Wohnbauförderung ein Weg sein kann, um sehr schlechte Rahmenbedingungen wenigstens teilweise abzufedern.
- Was sich aus verschiedenen Studien zeigen lässt, ist die dämpfende Wirkung von Wohnbaufördermassnahmen auf die Preisentwicklung des Wohnraums. Dies ist jedoch davon abhängig, dass die Subventionen mit entsprechenden Bedingungen und Mechanismen verbunden sind. Es hat sich gezeigt, dass die Preise von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger auch nach Ablauf der entsprechenden Vorschriften langfristig auf einem tieferen Niveau verbleiben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass grundsätzlich ein positiver Effekt von Wohnbaufördermassnahmen auf die Wohnbautätigkeit gezeigt werden kann, auch wenn andere Rahmenbedingungen wie zum Beispiel die Nachfrage oder die konjunkturelle Entwicklung für das Ausmass der Bautätigkeit wichtiger sind.

Im Weiteren konnte gezeigt werden, dass das im nationalen Vergleich in der Vergangenheit relativ starke Engagement des Kantons und der Stadt Luzern in der Wohnbauförderung zu einer starken Position der Wohnbaugenossenschaften bzw. überdurchschnittlichem Anteil an Genossenschaftswohnungen geführt hat. Hingegen schlugen sich die in den letzten Jahren fehlenden Wohnbaufördermassnahmen in einer entsprechend geringen Bautätigkeit im gemeinnützigen Wohnungsbau nieder.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Datengrundlage	3
2.1	Mitgliederbefragung der abl	3
2.2	Eigene Erhebungen	4
2.3	Gesamter Datensatz	5
3	Nutzen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus	7
3.1	Mietpreise	7
3.1.1	Prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Mietpreiskategorien	7
3.1.2	Miete pro Zimmer und pro Quadratmeter	9
3.1.3	Unterschiedlicher Ausbaustandard	11
3.1.4	Wohngegend zur Erklärung der Mietpreisunterschiede	12
3.1.5	Einschätzung der bzw. Belastung durch die Miete	15
3.1.6	Zwischenfazit Mietpreise	17
3.2	Mieterschaft – Ist im Vergleich zur Zielgruppe	18
3.2.1	Einkommen	18
3.2.2	Anzahl Personen pro Wohnung und Zimmer bzw. Quadratmeter pro Person	19
3.2.3	Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche	23
3.2.4	Ausbildung	24
3.2.5	Alter	26
3.2.6	Nationalität	28
3.2.7	Zwischenfazit Mieterschaft	29
3.3	Genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus?	30
3.3.1	Genossenschaften als Anbieter von preisgünstigem Wohnraum	30
3.3.2	Urabstimmung und Rechte der Mitgliedschaft	31
3.3.3	Solidaritätsgedanke	32
3.3.4	Soziales Engagement und sozialpolitische Ziele	33
3.3.5	Zwischenfazit Genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus?	33
3.4	Nachbarschaftshilfe	34
3.4.1	Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe	34
3.4.2	Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe	35
3.4.3	Erhöhung der Bereitschaft für Nachbarschaftshilfe	37
3.4.4	Art der Nachbarschaftshilfe	41
3.4.5	Zwischenfazit Nachbarschaftshilfe	41
4	Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen	43
4.1	Wohnbaufördermassnahmen	43
4.1.1	Die zehn Wohnbauförderaktionen von 1942 bis 1995	44
4.1.2	Zwischenfazit Wohnbauförderung	47

4.2	Wohnbautätigkeit	48
4.2.1	Die Wohnbautätigkeit in der Stadt und der Bestand an Genossenschaftswohnungen im Kanton Luzern.....	48
4.2.2	Zwischenfazit Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen.....	50
5	Anhang	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: (Genossenschafts-)Wohnungen 2000 nach Bauperioden im Kanton Luzern	49
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozentuale Verteilung nach Mietpreiskategorien, Genossenschaftswohnungen.....	8
Abbildung 2: Prozentuale Verteilung nach Mietpreiskategorien, freier Wohnungsmarkt.....	8
Abbildung 3: Miete pro Zimmer	9
Abbildung 4: Miete pro Quadratmeter	10
Abbildung 5: Einschätzung des Ausbaustandards.....	12
Abbildung 6: Einschätzung der Wohngegend, Genossenschaftswohnungen	13
Abbildung 7: Einschätzung der Wohngegend, freier Wohnungsmarkt	14
Abbildung 8: Einschätzung der Miete, Genossenschaftswohnungen	15
Abbildung 9: Einschätzung der Miete, freier Wohnungsmarkt	16
Abbildung 10: Belastung durch die Miete, Genossenschaftswohnungen	16
Abbildung 11: Belastung durch die Miete, freier Wohnungsmarkt	17
Abbildung 12: Nettohaushaltseinkommen, pro Monat in CHF	19
Abbildung 13: Anzahl Personen pro Wohnung, Genossenschaftswohnungen.....	20
Abbildung 14: Anzahl Personen pro Wohnung, freier Wohnungsmarkt.....	20
Abbildung 15: Quadratmeter pro Person.....	21
Abbildung 16: Quadratmeter pro Person nach Haushaltsgrosse.....	22
Abbildung 17: Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche, Genossenschaftswohnungen	23
Abbildung 18: Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche, freier Wohnungsmarkt.....	24
Abbildung 19: Prozentualer Anteil der Mieterschaft mit tertiärer Ausbildung.....	25
Abbildung 20: Prozentualer Anteil der Mieterschaft ohne weiterführende Ausbildung	26
Abbildung 21: Durchschnittsalter.....	27
Abbildung 22: Altersstruktur in den Genossenschaftswohnungen.....	27
Abbildung 23: Altersstruktur in den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes.....	28
Abbildung 24: Nationalität.....	29
Abbildung 25: Aussagen zum genossenschaftlichen Wohnen, Genossenschaftswohnungen.....	31
Abbildung 26: Aussagen zum genossenschaftlichen Wohnen, freier Wohnungsmarkt.....	32
Abbildung 27: Engagement in der Nachbarschaftshilfe, Genossenschaftswohnungen	34
Abbildung 28: Engagement in der Nachbarschaftshilfe, freier Wohnungsmarkt.....	35
Abbildung 29: Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe, Genossenschaftswohnungen	36
Abbildung 30: Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe, freier Wohnungsmarkt.....	36
Abbildung 31: Anerkennung genügt, keine weiteren Gegenleistungen nötig; Genossenschaftswohnungen	37
Abbildung 32: Anerkennung genügt, keine weiteren Gegenleistungen nötig; freier Wohnungsmarkt..	38
Abbildung 33: Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip, Genossenschaftswohnungen.....	38

Abbildung 34: Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip, freier Wohnungsmarkt.....	39
Abbildung 35: Finanzielle oder nicht-monetäre Entschädigung, Genossenschaftswohnungen	40
Abbildung 36: Finanzielle oder nicht-monetäre Entschädigung, freier Wohnungsmarkt	40
Abbildung 37: Art der Nachbarschaftshilfe, beide Wohnungstypen.....	41
Abbildung 38: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Luzern 1910 – 2003	48

1 Ausgangslage

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Auf den schweizerischen Wohnungsmarkt, insbesondere aber auf die städtischen Wohnungsmärkte werden in den kommenden Monaten und Jahren einige Herausforderungen zukommen. Die folgende Aufzählung listet einige wichtige Aspekte in diesem Zusammenhang auf, mit speziellem Fokus auf den Kanton bzw. die Stadt Luzern:

- Der demographische Wandel, gesellschaftliche Veränderungen (wie z.B. die zunehmende Mobilität oder der allgemein steigende Flächenbedarf pro Person) und grössere Infrastrukturprojekte (wie z.B. der A4-Lückenschluss Knonaueramt oder Verbesserungen im öffentlichen Verkehr (wie z.B. der angestrebte Tiefbahnhof Luzern)) führen bzw. werden zu einer zunehmenden Wohnungsknappheit mit der entsprechenden Tendenz zu steigenden Mieten führen.
- Politische Interventionen und Forderungen zur starken Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus häufen sich in vielen Regionen der Schweiz; konkrete Beispiele aus der Region Luzern:
 - Aktuell fordern in der Stadt Luzern die Parteien CVP, GLP, FDP und SP/JUSO im Zuge der Revision der Bau- und Zonenordnung BZO spezielle Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau.^{1 2}
 - In der Stadt Luzern ist die Volksinitiative "Für zahlbaren Wohnraum", die vom Mieterinnen- und Mieterverband Luzern lanciert wurde (unterstützt durch die Grünen und die SP), Ende Januar 2011 mit ausreichend gültigen Unterschriften eingereicht worden und somit zustande gekommen.³
- Im Kanton Luzern wird der Wohnungsbau neben den in den nächsten Jahren auslaufenden WEG/KWE-Förderungen kaum mehr gefördert. Andere Kantone und Städte (z.B. Zürich oder Zug) sind in der Wohnbauförderung aktiver.
- Auf Bundesebene:
 - Regelmässige Diskussionen um den hypothekarischen Referenzzinssatz, der der aktuellen Zinsentwicklung hinterherhinkt.
 - Gescheiterte Mietrechtsrevision mit u.a. der Entkoppelung der Mieten von den Hypothekarzinsen und Koppelung an die Teuerung. Nationalrat hat im September 2010 zum zweiten Mal "Nichteintreten" beschlossen.

¹ Postulat Nr. 224 2010/2012; Stadt Luzern, Grosser Rat; "Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der BZO", <http://www.stadtluzern.ch/dl.php/de/dms-c54d046e1ca9f27af572f844cd3163b6/SLU-1567122-v1.pdf>.

² "Preisgünstig wohnen beim Steghof?", Neue Luzerner Zeitung, 19. Juli 2011, Seite 23.

³ Stadt Luzern, Kommunikation, "Die Initiative *Für zahlbaren Wohnraum* ist zustande gekommen", Medienmitteilung vom 7.2.2011, http://www.stadtluzern.ch/dl.php/de/4d5009facfa82/Initiative_Wohnraum_070211.pdf.

Gemeinnütziger Wohnungsbau – bisher wenig Informationen für den Kanton Luzern

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat und wird die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum weiter an Bedeutung gewinnen. Preisgünstiger Wohnraum wird in erster Linie durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt und auf dem Wohnungsmarkt angeboten.

Für den Kanton Luzern wurde der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus noch nicht eingehend untersucht. Eine Übertragung von ähnlichen Untersuchungen in anderen Kantonen⁴ auf den Kanton Luzern erscheint nicht unangebracht.

Von besonderem Interesse sind dabei die folgenden zwei Aspekte:

- Welchen Nutzen stiftet der gemeinnützige Wohnungsbau?
 - Ist das Wohnen in Genossenschaftswohnungen tatsächlich günstiger und wenn ja, um wie viel?
 - Entspricht die tatsächliche Mieterschaft in Genossenschaftswohnungen der Zielgruppe oder unterscheidet sie sich nicht von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt?
 - Welche Bedeutung hat die Nachbarschaftshilfe? Unterscheidet sich das tatsächliche Engagement bzw. die grundsätzliche Einstellung dazu zwischen verschiedenen Wohnungstypen?
- Gibt es einen Zusammenhang zwischen Wohnbauförderprogrammen und der Anzahl der tatsächlich erstellten Wohnungen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Vorliegende Studie

Die vorliegende Studie untersucht die oben aufgeworfenen Fragen.

Verwendung der Ergebnisse für die politische Entscheidungsfindung

Die Ergebnisse der Studie können als Grundlage für die politische Entscheidungsfindung für oder wider staatliche Wohnbauförderung, die in den nächsten Jahren sicherlich aktuell bleiben wird, verwendet werden.

⁴ Zum Beispiel: Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.), 2001: Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich. statistik.info 17/2001.

2 Datengrundlage

Datengrundlage Die in dieser Studie ausgewerteten Daten stammen von zwei verschiedenen, inhaltlich aber sehr ähnlichen Umfragen. Einerseits wurden die Daten der Mietgliederbefragung der Genossenschaft abl verwendet (siehe Abschnitt 2.1), andererseits wurde eine eigene Umfrage bei Mieter/innen in ausgewählten Gebieten des Kantons Luzern durchgeführt (siehe Abschnitt 2.2).

2.1 Mitgliederbefragung der abl

Mitgliederbefragung Im ersten Halbjahr 2010 führte die *allgemeine baugenossenschaft luzern abl* in Zusammenarbeit mit der Firma ImmoQ GmbH eine Mitgliederbefragung durch. Die damals gewonnenen Daten wurden im Hinblick auf die hier interessierenden Fragen nochmals ausgewertet.⁵

Gemeinnütziger Wohnungsbau und freier Wohnungsmarkt Die erfassten Daten umfassen nicht nur Mieter/innen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Mietglieder, die in einer abl-Wohnung oder einer Wohnung einer anderen Wohnbaugenossenschaft wohnen), sondern auch Mieter/innen, die in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes⁶ wohnen.

Inhaltliche Bereiche Die Umfrage deckte folgende inhaltlichen Bereiche ab:

- Angaben zu Personen und Haushalten
- Aktuelle Wohnsituation
- Beurteilung von Verwaltung und Hauswartung
- Fragen zur Genossenschaft
- Gemeinschaftliches Engagement und Nachbarschaftshilfe
- Zukünftige Wohnbedürfnisse

Für die Auswertung wurden insbesondere jene Daten genutzt, die sich nicht speziell auf die Genossenschaft abl beziehen, sondern allgemein auf das Wohnen bzw. die Wohnsituation im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Umfang Der Datensatz Mitgliederbefragung umfasst insgesamt 2'762 Beobachtungen, wovon 2'307 Beobachtungen für die Auswertungen in dieser Studie genutzt werden können. Die restlichen Beobachtungen stammen aus nicht berücksichtigten Gebieten des Kantons Luzern oder aus anderen Kantonen der Schweiz bzw. dem Ausland.

Rücklaufquote Die Rücklaufquote betrug bei dieser Umfrage ca. 35 Prozent, was für eine schriftliche Umfrage einer sehr hohen Quote entspricht. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass es sich um eine *Mitgliederbefragung* handelt und nicht um eine Befragung an nicht näher spezifizierte Adressaten, die in keiner Beziehung zum Absender der Umfrage stehen.

⁵ An dieser Stelle ganz herzlichen Dank an die abl, insbesondere an deren Geschäftsleiter Bruno Koch, für die Zurverfügungstellung der Daten.

⁶ Unter "freiem Wohnungsmarkt" wird in dieser Studie der Wohnungsmarkt für Wohnungen verstanden, die von Privaten, Firmen und/oder sonstigen Institutionen mit kommerziellen Zwecken vermietet werden. Insbesondere grenzt er sich vom Wohnungsmarkt für Genossenschaftswohnungen ab.

Detaillierte Angaben Für detailliertere Angaben zur Umfrage und deren primären Auswertung wird direkt auf den Schlussbericht der abl verwiesen.⁷

2.2 Eigene Erhebungen

Eigene Erhebung als ergänzende Befragung Da die Mitgliederbefragung der abl geographisch in erster Linie die Stadt Luzern und deren unmittelbare Agglomeration abdeckt, wurde eine zusätzliche Befragung von Mieter/innen aus weiteren Gebieten des Kantons Luzern durchgeführt, namentlich aus Emmen, Emmenbrücke, Hochdorf, Rothenburg, Sursee und Willisau.

Befragt wurden wiederum Mieter/innen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und solche auf dem freien Wohnungsmarkt.

Inhaltliche Bereiche Die Befragung orientierte sich inhaltlich sehr stark an der Mitgliederbefragung der abl (siehe Abschnitt 2.1). Viele Fragen wurden eins zu eins übernommen bzw. nur marginal angepasst. Dieses Vorgehen wurde gewählt, damit die beiden Datensätze von der Struktur her möglichst identisch und gemeinsame Auswertungen möglich und zulässig sind.

Folgende inhaltlichen Bereiche wurden abgedeckt:

- Fragen zur Wohnung bzw. Wohnsituation
- Fragen zur Wohngegend
- Fragen zum genossenschaftlichen Wohnen und zur Nachbarschaftshilfe
- Angaben zu Personen und Haushalten

Methodisches Vorgehen Die Fragebögen wurden zusammen mit einem Begleitschreiben im Zeitraum Februar bis April 2011 verschickt (Fragebogen / Begleitschreiben im Anhang ab Seite 52). Die Adressen stammen aus unterschiedlichen Quellen und wurden mit Hilfe von Mitgliedern des Auftraggebers zusammengetragen.⁸

Geantwortet konnte entweder schriftlich oder online über eine entsprechend eingerichtete Website auf www.unipark.de.

Als Anreiz zum Mitmachen und als Dankeschön für das Ausfüllen wurde unter allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Umfrage ein Goldvreneli verlost.

Eingelesen und ausgewertet wurden die eingegangenen Fragebogen von Mitarbeitern des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

⁷ abl (2010), abl-Mitgliederbefragung 2010. Ergebnisse der schriftlichen Befragung der erwachsenen Genossenschaftsmitglieder der allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl). März/April 2010. Schlussbericht (ohne Zusatzauswertungen).

⁸ An dieser Stelle herzlichen Dank an die Alfred Müller AG in Baar, an den Mieterinnen- und Mieterverband Luzern (insbesondere an die Herren Mark Schmid und Beat Wicki), an WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften (insbesondere an Herrn Rudolf Baranzelli) und an die WELCOME Immobilien AG (insbesondere an Herrn Thomas Ineichen) für die Zurverfügungstellung von Adressen und die Unterstützung beim Versand.

Umfang und Rücklaufquote Insgesamt wurden 2'294 Personen angeschrieben. Ursprünglich angedacht war eine höhere Anzahl an angeschriebenen Personen. Es stellte sich aber heraus, dass weniger Adressen über die Mitglieder der Wohnbaukommission zur Verfügung gestellt werden konnten.

Physisch oder elektronisch eingegangen sind 362 verwertbare Fragebögen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von knapp 16 Prozent. Vor dem Hintergrund der fehlenden Beziehung zwischen Adressaten und Absender ist die Rücklaufquote gerade noch befriedigend.

2.3 Gesamter Datensatz

Im Folgenden einige Angaben zum verwendeten Datensatz, d.h. der Kombination der Datensätze aus der abl-Mitgliederbefragung und der eigenen Erhebungen.

Anzahl Beobachtungen Der Datensatz umfasst insgesamt 2'665 Beobachtungen aus den ausgewählten geographischen Gebieten des Kantons Luzern, d.h. aus Luzern, Kriens, Horw, Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg, Sursee und Agglomeration, Hochdorf und Agglomeration, Willisau und Ebikon/Buchrain.

Art der Wohnungen Bezüglich Art der Wohnungen ist der Datensatz wie folgt zusammengesetzt:

- Genossenschaftswohnungen: 994
- Mietwohnungen freier Wohnungsmarkt: 1'084
- Eigentumswohnungen: 168
- gemietete Häuser: 38
- eigenes Haus: 132
- sonstiges: 82
- keine Angaben: 78

Der Bericht analysiert im Folgenden nur die beiden Kategorien "Genossenschaftswohnung" und "Mietwohnung freier Wohnungsmarkt".

Geographische Verteilung Der Datensatz ist geographisch sehr stark auf Luzern, Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens fokussiert; von den anderen Gebieten sind deutlich weniger Beobachtungen vorhanden:

- Stadt Luzern: 1'599
- Kriens: 325
- Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg: 279
- Ebikon/Buchrain: 86
- Sursee und Agglomeration: 76
- Hochdorf und Agglomeration: 54
- Horw: 46
- Willisau: 40

Keine explizite Ausweisung der Resultate für alle Regionen Aufgrund der teilweise geringen Anzahl Beobachtungen sind die in dieser Studie präsentierten Resultate in erster Linie für die Stadt Luzern, Kriens und das Gebiet Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg verlässlich.

Bei den anderen Gebieten können einzelne Resultate stark von Ausreissern beeinflusst bzw. verzerrt werden. Deshalb wurde darauf verzichtet, alle Analysen auch für Sursee, Willisau, Hochdorf, Horw und Ebikon/Buchrain explizit auszuweisen. Es wird jedoch summarisch auch auf diese geographischen Perimeter eingegangen.

3 Nutzen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus

In diesem Kapitel werden verschiedene Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus analysiert, die alle unter dem Oberbegriff "Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus" subsummiert werden können; konkret sind dies: "Mietpreise", "Mieterschaft", "Genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus?" und "Nachbarschaftshilfe".

3.1 Mietpreise

Günstigen Wohnraum anzubieten wird vielfach als die Hauptaufgabe bzw. den Hauptzweck von Genossenschaften angesehen. Daher ist es zentral zu analysieren, ob und wenn ja wie viel günstiger Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zu Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Abschnitt 3.1 widmet sich dem Aspekt der Mietpreise und analysiert diese aus verschiedenen Perspektiven.

3.1.1 Prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Mietpreiskategorien

Prozentuale Verteilung nach Mietpreiskategorien

Abbildung 1 und Abbildung 2 zeigen die prozentuale Verteilung der Wohnungen nach den zwölf unterschiedenen Mietpreiskategorien, jeweils für alle Regionen und separat für Luzern, Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens; separat für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.⁹

Genossenschaftswohnungen: relativ günstige Wohnungen dominieren

Bei den Genossenschaftswohnungen machen die relativ günstigen Wohnungen zwischen CHF 800 und CHF 1'399 den grössten Anteil aus; konkret 64% aller Wohnungen, in der Stadt Luzern 70%, in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg 51% und in Kriens 45%. Wohnungen mit Mieten zwischen CHF 1'600 und CHF 1'999 gibt es schon deutlich weniger häufig und der Anteil von Wohnungen ab CHF 2'000 ist sehr gering.

Es fällt auf, dass insbesondere in Kriens die prozentualen Anteile an teureren Genossenschaftswohnungen (zwischen CHF 1'600 und CHF 2'199) deutlich höher sind als im Durchschnitt. Dafür fehlt das oberste Preissegment fast gänzlich.

Freier Wohnungsmarkt: breitere Verteilung

Bei den Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Wohnungen breiter auf die verschiedenen Mietpreiskategorien verteilt; insbesondere ist der Anteil an teureren Wohnungen allgemein grösser. Aber auch hier gilt: Der Anteil der obersten Mietpreiskategorien ist relativ klein.

Deutliche regionale Unterschiede lassen sich hier nicht feststellen, ausser dass in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens die Kategorie CHF 1'400 bis CHF 1'599 dominanter ist als im Durchschnitt bzw. als in der Stadt Luzern.

⁹ Datenquelle für Abbildung 1 bis Abbildung 37 ist der in Abschnitt 2.3 beschriebene Datensatz.

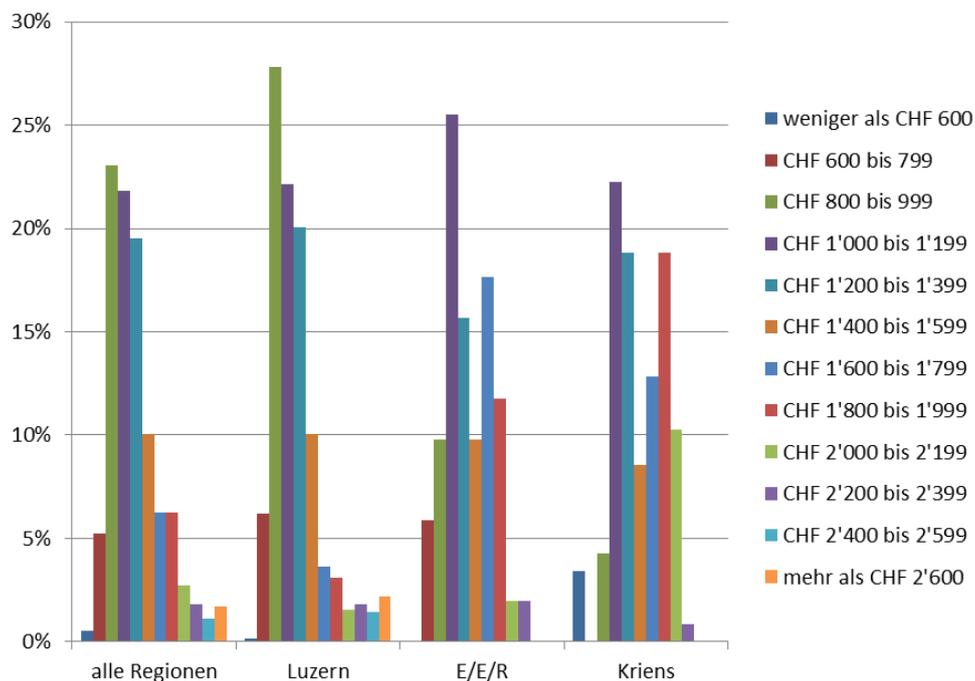


Abbildung 1: Prozentuale Verteilung nach Mietpreiskategorien, Genossenschaftswohnungen¹⁰

Restliche Gebiete

Die obigen Aussagen zur Verteilung der Wohnungen über die verschiedenen Mietpreiskategorien gelten in der Tendenz auch für die restlichen geographischen Perimeter.

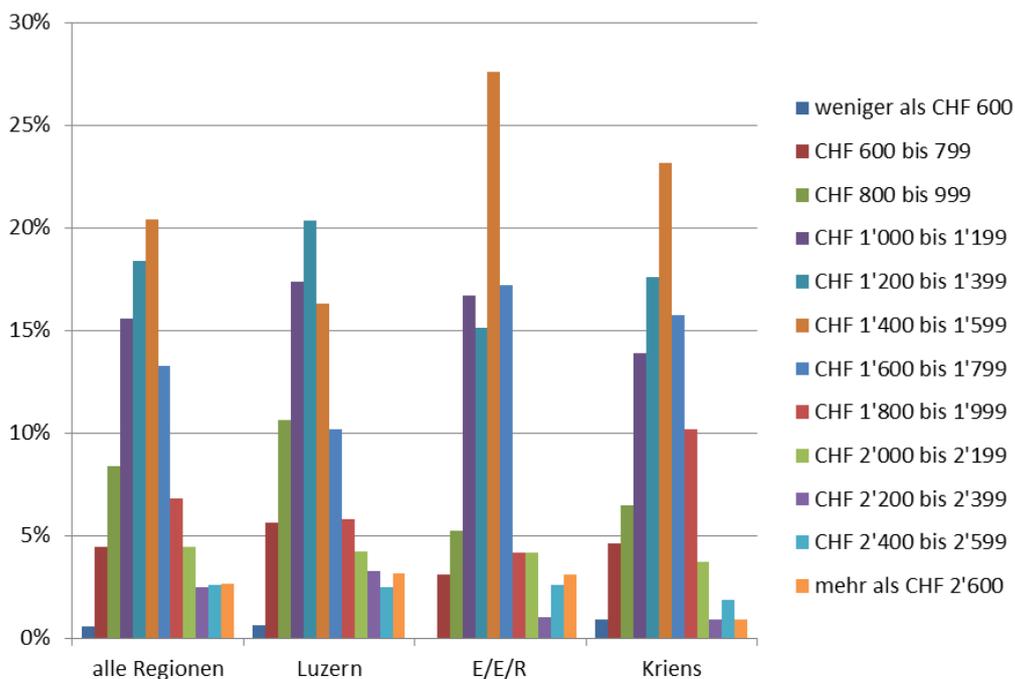


Abbildung 2: Prozentuale Verteilung nach Mietpreiskategorien, freier Wohnungsmarkt

¹⁰ E/E/R steht in den Abbildungen für Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg.

Vernachlässigung der Eigenschaften der Wohnungen

Die obigen Analysen vernachlässigen aber jegliche Charakteristika der Wohnungen (z.B. Grösse, Ausbaustandard) und haben somit nur eine relativ bescheidene Aussagekraft mit Hinblick auf die Frage, ob Genossenschaftswohnungen relativ günstiger sind.

Als nächstes wird deshalb die Miete pro Zimmer bzw. pro Quadratmeter analysiert.

3.1.2 Miete pro Zimmer und pro Quadratmeter

Miete pro Zimmer

Abbildung 3 zeigt die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer für Genossenschaftswohnungen und für Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt, wiederum getrennt für verschiedene geographische Perimeter.

Genossenschaftswohnungen sind rund 14% günstiger

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer in einer Genossenschaftswohnung beträgt rund CHF 379, in einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt CHF 432. Die absolute Differenz von CHF 53 entspricht einem beachtlichen Preisunterschied von 14%. Besonders ausgeprägt ist dieser Preisunterschied in der Stadt Luzern mit rund 19%.

Unerwartetes Ergebnis für Kriens

Das unerwartete Ergebnis beim Mietpreisunterschied für Kriens (Genossenschaftswohnungen sind leicht teurer) sollte nicht überbewertet werden, da dieses wohl auf unterschiedliche Grössen der Zimmer zurückzuführen ist. Die Analyse der Miete pro Quadratmeter (Abbildung 4) relativiert dieses unerwartete Ergebnis.

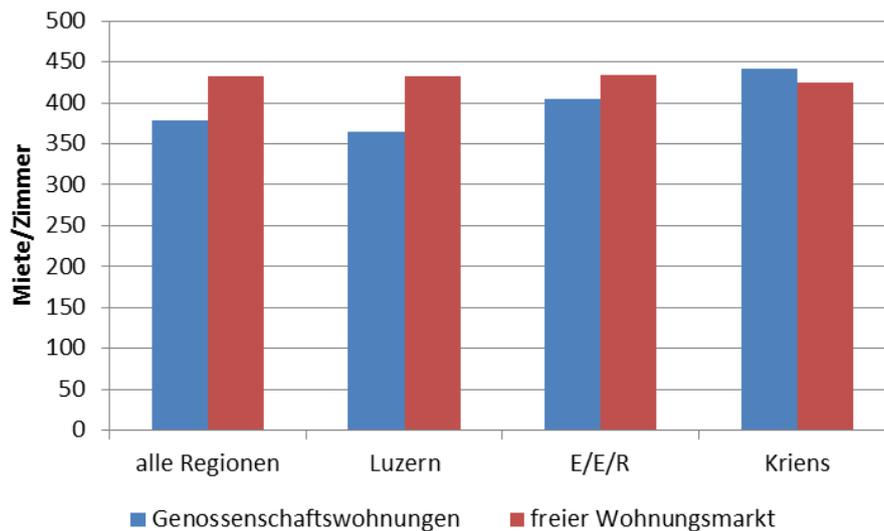


Abbildung 3: Miete pro Zimmer¹¹

¹¹ Alle Währungsangaben (hier und in den folgenden Abbildungen) in CHF

Miete pro Quadratmeter: Abbildung 4 zeigt die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter. Diese beträgt im Durchschnitt bei einer Genossenschaftswohnung CHF 16 und bei einer Wohnung des freien Wohnungsmarktes CHF 17; somit sind Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt rund 6% teurer als Genossenschaftswohnungen.

Wiederum ist in der Stadt Luzern der Unterschied noch etwas grösser und liegt hier bei rund 8%; in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens liegt er bei 3% bzw. 2%.

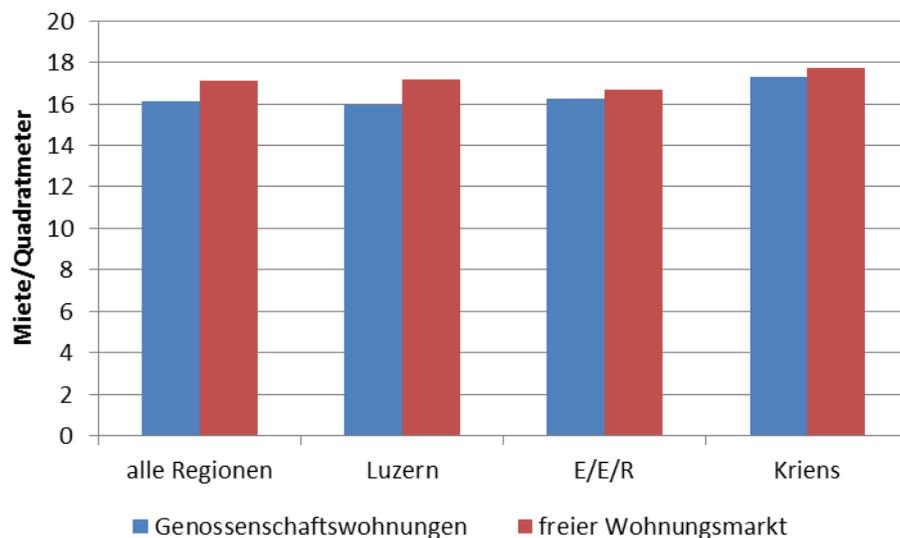


Abbildung 4: Miete pro Quadratmeter

Miete pro Zimmer vs. Miete pro Quadratmeter Die unterschiedlichen prozentualen Differenzen in den Mietpreisen pro Zimmer und pro Quadratmeter sind miteinander kompatibel und erklärbar.

Weitergehende Analysen haben gezeigt, dass die Zimmer in Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt rund 12% kleiner sind als in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes. Dies führt dazu, dass die Differenzen bei der Miete pro Zimmer grösser ausfallen als bei der Miete pro Quadratmeter.

Mietpreisdifferenzen in Abhängigkeit des Alters der Liegenschaften

Betreffend Mietpreisdifferenzen zwischen Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes stellt sich die Frage, ob sich die Differenzen in Abhängigkeit des Alters der Liegenschaften (Renovierungen berücksichtigt) unterscheiden. Beziehungsweise ob die häufig geäusserte Vermutung bestätigt werden kann, dass die Differenzen bei älteren Liegenschaften grösser sind als bei neueren, da Genossenschaftswohnungen der neusten Generation bezüglich Ausbaustandard sehr ähnlich sind wie viele Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt; etwas, das früher weniger der Fall war.

Leider enthält nicht der gesamte Datensatz entsprechende Angaben zu Baujahr bzw. Renovierungen¹² der Liegenschaften, sodass keine statistisch fundierten Analysen hierzu gemacht werden können. Exemplarische Berechnungen mit einem reduzierten Datensatz liefern aber Indizien dafür, dass in älteren Liegenschaften die Mietpreisdifferenzen tendenziell grösser sind. Ein exemplarisches Beispiel:¹³ Bei Liegenschaften mit Baujahr älter als 1980 liegt die Mietpreisdifferenz zwischen Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes bei 21.1% (Miete pro Zimmer) bzw. 14.5% (Miete pro Quadratmeter). Dementsprechend sind die Mietpreisdifferenzen bei Liegenschaften mit Baujahr 1980 und jünger deutlich geringer, nämlich 3.2% (Miete pro Zimmer) bzw. 1.8% (Miete pro Quadratmeter).

Da der Datensatz nicht mehrere Beobachtungen pro Wohnung enthält, sind keine Veränderungsanalysen über die Zeit möglich. Somit muss die Frage, ob sich die Mietpreisdifferenzen bei neueren Wohnungen mit der Zeit vergrössern werden, an dieser Stelle unbeantwortet bleiben.

Vergleich zu anderen Studien

Die festgestellten prozentualen Mietpreisunterschiede, insbesondere bei den Mieten pro Quadratmeter, fallen im Durchschnitt über alle Wohnungen geringer aus als in vergleichbaren Studien, wo in der Regel von Mietpreisdifferenzen zwischen 20% und 30% gesprochen wird.¹⁴

Mietpreisdifferenzen in dieser Grösse konnten nur unter Berücksichtigung des Alters der Liegenschaften festgestellt werden; diese Berechnungen basieren aber auf einem reduzierten Datensatz und sind somit mit besonderer Vorsicht zu betrachten bzw. zu interpretieren.

3.1.3 Unterschiedlicher Ausbaustandard

Bei der Zusatzbefragung wurde auch der Ausbaustandard der Wohnungen abgefragt, sodass die Mietpreisunterschiede auch vor dem Hintergrund des Ausbaustandards der Wohnungen interpretiert werden können.

Vergleich des Ausbaustandards

Abbildung 5 zeigt die prozentualen Anteile der Wohnungen, deren Ausbaustandard als "einfach", "eher einfach", "normal", "gehoben" bzw. "luxuriös" eingestuft wurden.

Bei den Kategorien "einfach", "gehoben" und "luxuriös" lassen sich keine oder nur minime Unterschiede zwischen den beiden Wohnungstypen unterscheiden. Hingegen ist der Anteil der Wohnungen, deren Ausbaustandard als "normal" eingestuft wurde, bei den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes etwas grösser, dafür der Anteil von "einfachen" Wohnungen etwas kleiner als bei den Genossenschaftswohnungen.

¹² Für Informationen zum Datensatz siehe Abschnitt 2

¹³ Ohne Anspruch auf Verallgemeinerung

¹⁴ Z.B. Statistisches Amt des Kantons Zürich (2001), Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich

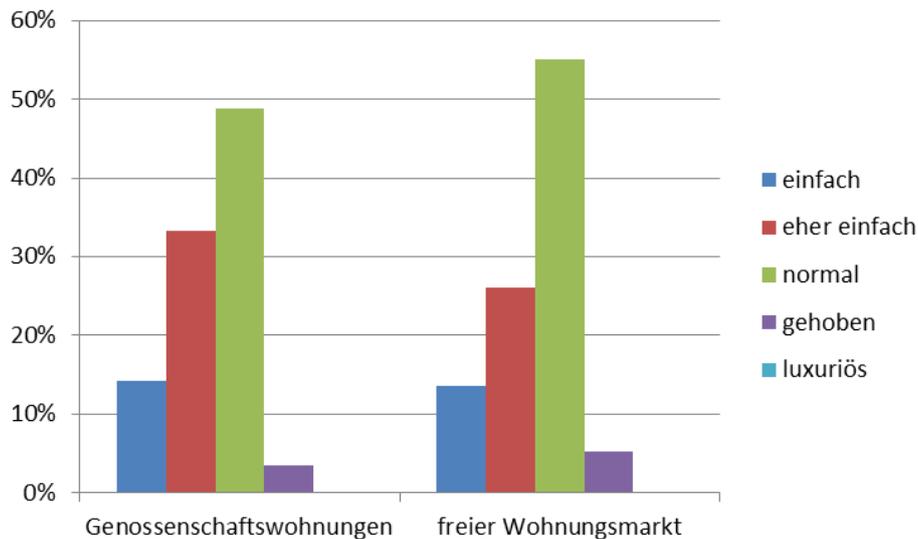


Abbildung 5: Einschätzung des Ausbaustandards

Insgesamt sind die Unterschiede beim Ausbaustandard aber relativ gering. Dies zeigt sich auch, wenn man anstelle der prozentualen Anteile (siehe Abbildung 5) den Einschätzungen einen numerischen Wert zuteilt und dann den Mittelwert berechnet.¹⁵

Die durchschnittliche Einschätzung der Genossenschaftswohnungen liegt bei 2.4; diejenige auf dem freien Wohnungsmarkt bei 2.5 und somit nur unwesentlich höher.

Mietpreisunterschiede und Ausbaustandard

Die gefundenen Mietpreisunterschiede (siehe Abschnitt 3.1.2) lassen sich damit nur zu einem geringen Anteil auf unterschiedliche Niveaus im Ausbaustandard der Wohnungen zurückführen; dafür sind die Unterschiede im Ausbaustandard zu gering.

Fazit

Somit kann festgehalten werden, dass Genossenschaftswohnungen in der Tat günstiger sind, auch wenn man Unterschiede in der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer und/oder Quadratmeter) und beim Ausbaustandard mitberücksichtigt.

3.1.4 Wohngegend zur Erklärung der Mietpreisunterschiede

Unterschiedliche Wohngegenden als Grund für Mietpreisunterschiede?

In den vorangegangenen Abschnitten wurde gezeigt, dass Genossenschaftswohnungen preisgünstiger sind, auch wenn man unterschiedliche Charakteristika der Wohnungen mitberücksichtigt. Mietpreisunterschiede könnten aber auch darauf zurückzuführen sein, dass sich die Wohngegenden unterscheiden.

¹⁵ Einfach = 1, eher einfach = 2, normal = 3, gehoben = 4, luxuriös = 5

Um dies zu überprüfen, wurden in den Umfragen auch einige Charakteristika der Wohngegend abgefragt, konkret folgende acht Aussagen:

- Meine Wohnung liegt in einer angesehenen Wohngegend.
- Vandalismus ist ein Problem im Quartier.
- Ich habe Angst vor Einbrüchen.
- Ich fühle mich durch Verkehrslärm gestört.
- Ich fühle mich durch Lärm von Personen gestört.
- Die Luftqualität in meiner Wohnumgebung ist gut.
- Ich fühle mich in meinem Quartier sicher.
- Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Quartier ist meines Erachtens zu hoch.



Abbildung 6: Einschätzung der Wohngegend, Genossenschaftswohnungen

Leichte Vorteile für die Wohngegend von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes

Abbildung 6 und Abbildung 7 zeigen die Ergebnisse auf diese Fragen, getrennt für Genossenschaftswohnungen und für den freien Wohnungsmarkt. Auf eine separate Darstellung der Ergebnisse für einzelne Regionen wird verzichtet, da der Erkenntnisgewinn klein ist.

Bei fünf von acht Kriterien (nämlich Vandalismus, Einbruchsicherheit, Lärm durch Personen, sicheres Gefühl und Ausländeranteil) wird die Wohngegend von Mieter/innen auf dem freien Wohnungsmarkt besser eingeschätzt, bei den anderen drei (angesehene Wohngegend, Verkehrslärm und Luftqualität) von Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen.¹⁶

¹⁶ Jeweils grössere bzw. kleinere Summe aus Anteil "trifft sehr zu" und "trifft eher zu"

Bei der Hälfte der Kriterien (Verkehrslärm, Lärm durch Personen, Luftqualität und sicheres Gefühl) sind die Unterschiede zwischen den beiden Wohnungstypen relativ klein; bei den übrigen (angesehene Wohngegend, Vandalismus, Einbruchsicherheit und Ausländeranteil) ist die Einschätzung doch recht unterschiedlich. Am unterschiedlichsten wird die Frage, ob der Ausländeranteil im Quartier zu hoch ist, eingeschätzt. Bei den Genossenschaftswohnungen liegt die Zustimmungsrate bei 39%, bei Wohnungen des freien Wohnungsmarktes hingegen nur bei 20%.

Interessant ist, dass die allgemeinste Frage, nämlich die Frage, ob es sich um eine angesehene Wohngegend handelt, von den Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen deutlich besser eingeschätzt wird, obwohl diese Mieter/innen fünf der restlichen sieben Kriterien schlechter einschätzen.



Abbildung 7: Einschätzung der Wohngegend, freier Wohnungsmarkt

Wohngegend erklärt zumindest einen Teil der Mietpreisunterschiede

Obwohl die Analyse der Wohngegend bzw. deren Charakteristika schlussendlich auf subjektiven Einschätzungen und nicht auf objektiv messbaren Indikatoren beruht, ist es aufgrund der Ergebnisse plausibel, dass die unterschiedliche Qualität der Wohngegenden zumindest einen Teil der Mietpreisunterschiede zu erklären vermag. Welcher Anteil das genau ist, kann auf der Basis der vorliegenden Daten nicht abschliessend gesagt werden.

3.1.5 Einschätzung der bzw. Belastung durch die Miete

Einschätzung der Miete als fair Bei den Befragungen wurden die Mieter/innen auch nach ihrer Einschätzung der Miete gefragt; d.h. ob sie sie insgesamt als fair betrachten (gegeben die Grösse, der Ausbaustandard, die Lage etc.)

Abbildung 8 zeigt die Resultate bezüglich der Einschätzung der Miete von Genossenschaftswohnungen. Fast die Hälfte der Mieter/innen ist der Ansicht, dass die Miete "sehr angemessen" ist; weitere rund 40% der Mieter/innen schätzen die Miete als "eher angemessen" ein. Nur rund 10% sind der Ansicht, dass die Mieten "eher nicht" bzw. "nicht angemessen" sind.

Bei der regionalen Betrachtung fällt einzig auf, dass in Kriens die Einschätzung der Miete etwas weniger positiv ausfällt.

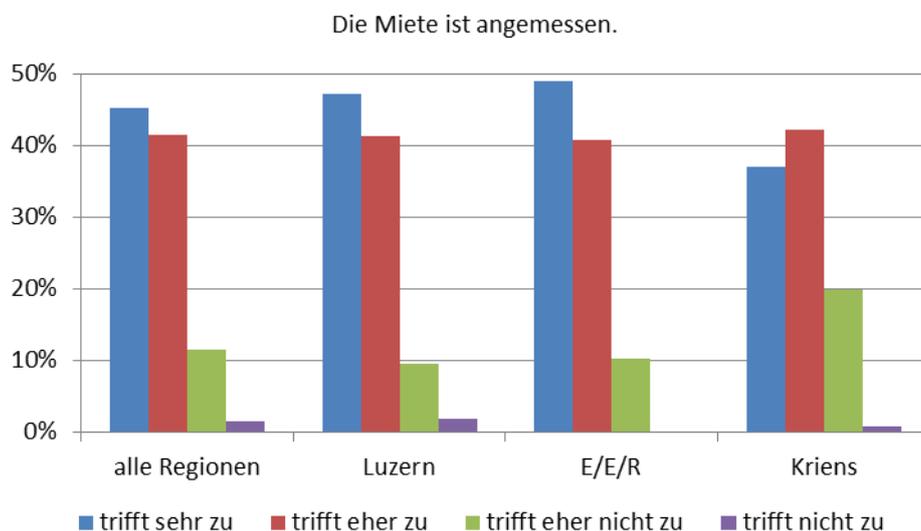


Abbildung 8: Einschätzung der Miete, Genossenschaftswohnungen

Abbildung 9 zeigt die analoge Analyse für die Wohnungen des freien Wohnungsmarktes. Die Resultate fallen sehr ähnlich aus. Wiederum beurteilt die überwiegende Mehrheit der Mieterschaft die Miete als "sehr angemessen" bzw. als "eher angemessen". Tendenziell ist der Anteil derjenigen, die die Miete als "eher nicht angemessen" bzw. als "nicht angemessen" beurteilen aber etwas grösser.

Somit kann festgehalten werden, dass die Mieterschaft beider Wohnungstypen die Mieten als (relativ) fair beurteilen, wobei die Einschätzung bei den Genossenschaftswohnungen leicht besser ausfällt.

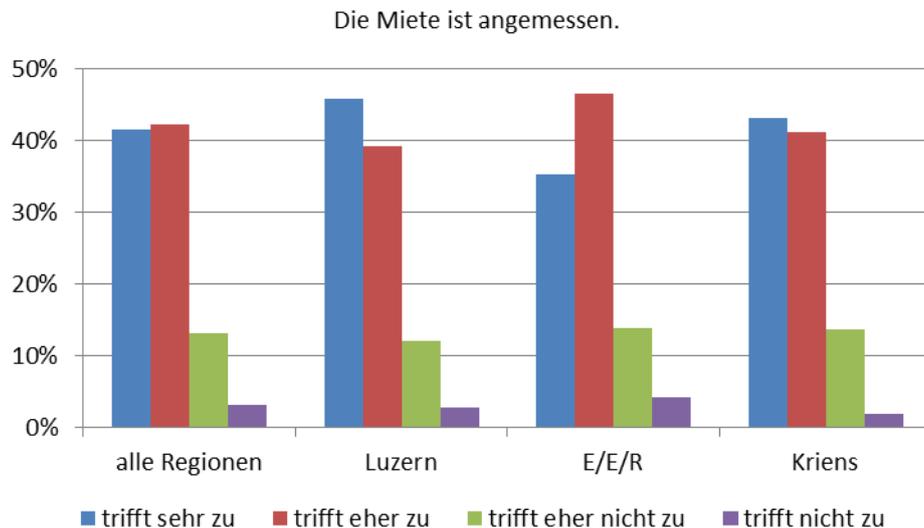


Abbildung 9: Einschätzung der Miete, freier Wohnungsmarkt

Belastung durch die Miete Neben der Einschätzung der Miete – gegeben die Charakteristika der Wohnungen – interessiert auch die subjektive Belastung durch die Miete, also die Kombination aus der zu zahlenden Miete mit dem verfügbaren Nettohaushaltseinkommen. Abbildung 10 und Abbildung 11 zeigen die Antworten auf die Aussage "Ich fühle mich durch die Miete stark belastet" für die beiden Wohnungstypen.

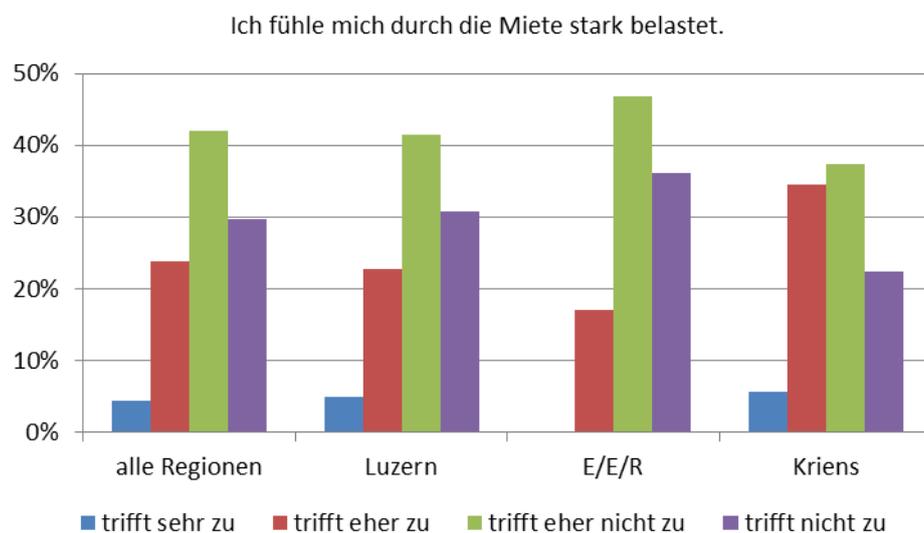


Abbildung 10: Belastung durch die Miete, Genossenschaftswohnungen

Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen fühlen sich stärker belastet Obwohl die Unterschiede (bezüglich der Einschätzung der Belastung durch die Miete) zwischen Genossenschaftswohnungen und solchen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht riesig sind, kann doch festgestellt werden, dass

sich die Mieterschaft in Genossenschaftswohnungen durch die Miete etwas stärker belastet fühlt als die Vergleichsgruppe des freien Wohnungsmarktes.

Die Anteile derjenigen, die der Aussage "eher" oder "ganz" widersprechen, sind in Abbildung 11, d.h. in der Abbildung für den freien Wohnungsmarkt, leicht grösser als in der analogen Abbildung 10.

Die Erkenntnisse, dass erstens die Mieten von Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt tiefer sind als auf dem freien Wohnungsmarkt (siehe Abschnitt 3.1.1) und zweitens sich die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen dennoch stärker durch die Miete belastet fühlen, sind nicht widersprüchlich, sondern gut erklärbar.

Wie in Abschnitt 3.2.1 (weiter unten) gezeigt wird, verfügen die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt über ein tieferes Nettohaushaltseinkommen als die Vergleichsgruppe auf dem freien Wohnungsmarkt. Dabei vermögen die tieferen Mieten das geringere Nettohaushaltseinkommen nicht zu kompensieren.

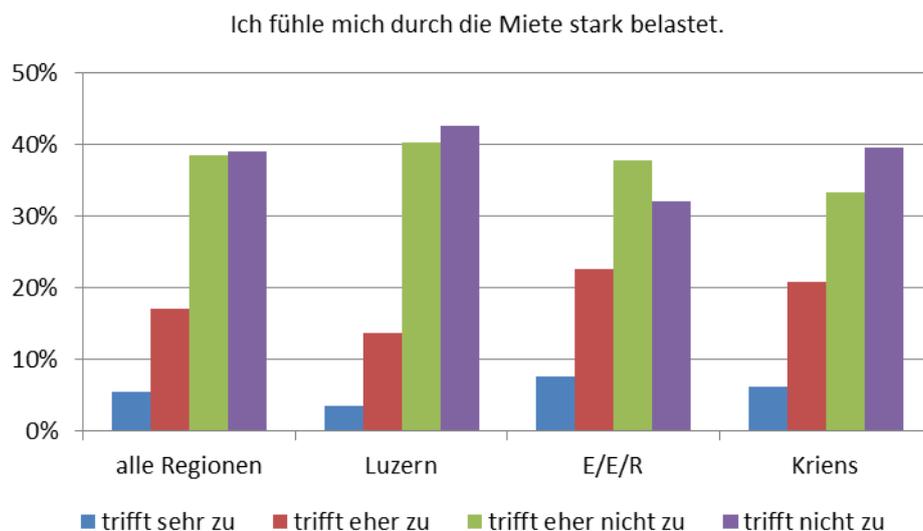


Abbildung 11: Belastung durch die Miete, freier Wohnungsmarkt

3.1.6 Zwischenfazit Mietpreise

Wichtigste Punkte

Folgende Punkte fassen die Analysen zu den Mietpreisen kompakt zusammen:

- Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist im genossenschaftlichen Wohnungsbau tendenziell grösser als auf dem freien Wohnungsmarkt.
- Die Mietpreise pro Zimmer sind bei Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt rund 14% tiefer; pro Quadratmeter beträgt die Differenz rund 6%.

- Signifikante Unterschiede im Ausbaustandard lassen sich zwischen den beiden Wohnungstypen nicht feststellen.
- Ein Teil der Mietpreisunterschiede lässt sich durch die unterschiedliche Qualität der Wohngegend erklären; Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt befinden sich tendenziell in leicht besseren Wohngegenden.
- Sowohl die Mieten von Genossenschaftswohnungen als auch von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt werden von den jeweiligen Mieter/innen als fair eingestuft.
- Die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen fühlen sich durch die Mieter/innen stärker belastet als die Referenzgruppe auf dem freien Wohnungsmarkt.

3.2 Mieterschaft – Ist im Vergleich zur Zielgruppe

Zielgruppe

Dem gemeinnützigen Wohnungsbau wird oft zugeschrieben, dass er sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen relativ günstigen und somit zahlbaren Wohnraum ermöglicht. Deshalb ist es interessant zu analysieren, inwiefern sich die Mieterschaft von Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus von derjenigen auf dem freien Wohnungsmarkt unterscheidet. Im Folgenden werden folgende Charakteristika näher untersucht:

- Einkommen
- Wohnraum pro Person
- Ausbildung
- Alter
- Nationalität

3.2.1 Einkommen

Einkommensdifferenz von rund 19%

Abbildung 12 zeigt das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen¹⁷ der Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen bzw. von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Bei den Genossenschaftswohnungen liegt das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen pro Monat bei CHF 5'291; bei Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt rund 19% höher bei CHF 6'310. Die absolute Höhe des Einkommens ist dabei weniger relevant als die Differenz, diese beträgt rund 19%.

Grosse regionale Unterschiede sind weder bei den in Abbildung 12 ausgewiesenen Regionen noch bei den restlichen Gebieten erkennbar.

Damit kann die Vermutung, dass eher einkommensschwächere Personen in Genossenschaftswohnungen wohnen, bestätigt werden. Die Differenz von 19% des durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens ist beachtlich.

¹⁷ Das Nettohaushaltseinkommen entspricht der Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder eines Haushaltes.

*Stärkere Belastung durch
Miete bei Genossen-
schaftswohnungen*

Wie in Abschnitt 3.1 analysiert, sind die Mieten von Genossenschaftswohnungen je nach Messmethode (Miete pro Quadratmeter bzw. pro Zimmer) zwischen 6% und 14% tiefer. Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen ist aber rund 19% tiefer. Es findet also keine proportionale Kompensation des tieferen Einkommens durch entsprechend tiefere Mieten statt. Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen müssen also einen höheren Prozentsatz des Einkommens für die Mietkosten ausgeben. Somit überrascht es nicht, dass sich die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen trotz der tieferen Mieten stärker durch die Miete belastet fühlen (siehe Abschnitt 3.1.4).

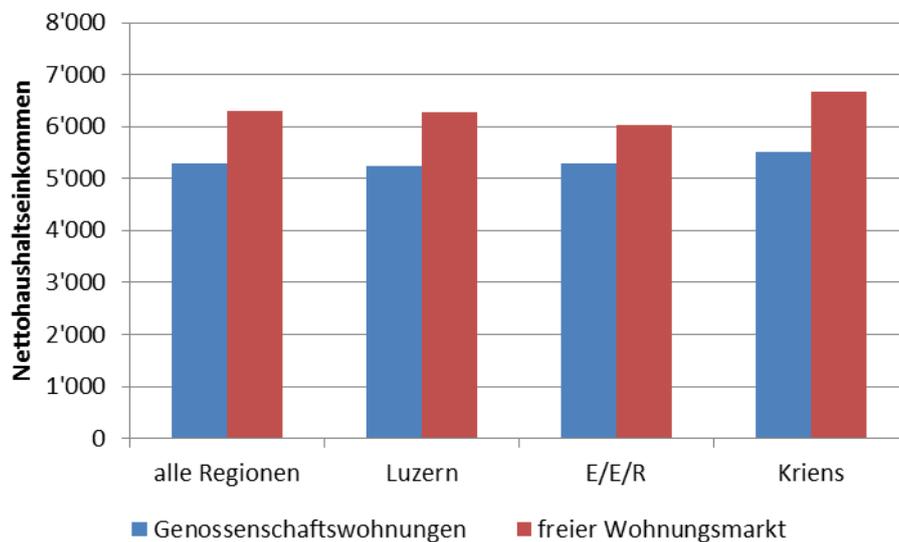


Abbildung 12: Nettohaushaltseinkommen, pro Monat in CHF

3.2.2 Anzahl Personen pro Wohnung und Zimmer bzw. Quadratmeter pro Person

*Anzahl Personen pro
Wohnung*

In der Regel wird angenommen bzw. erwartet, dass in Genossenschaftswohnungen viele bzw. mehr Personen, insbesondere Familien mit (vielen) Kindern, wohnen als in Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Abbildung 13 und Abbildung 14 illustrieren, wie viele Personen in den jeweiligen Wohnungen wohnen. Die beiden Abbildungen zeigen deutlich, dass sowohl in Genossenschaftswohnungen als auch in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes zu ca. 75% nur eine oder zwei Personen in einer Wohnung wohnen. Signifikante Unterschiede lassen sich weder zwischen den beiden Wohnungstypen noch zwischen den untersuchten Regionen erkennen.

Die Analyse mit den prozentualen Anteilen an x-Personen-Haushalte greift aber insofern zu kurz, da sie nicht berücksichtigt, wie gross die einzelnen Wohnungen sind bzw. wie viele Zimmer die Wohnungen haben. Dies wird in der darauffolgenden Analyse mitberücksichtigt.

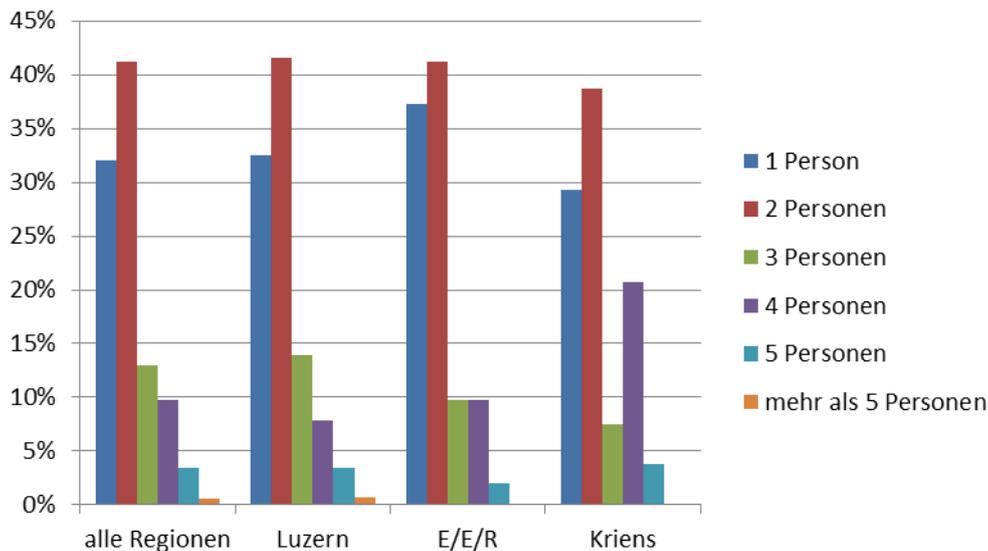


Abbildung 13: Anzahl Personen pro Wohnung, Genossenschaftswohnungen

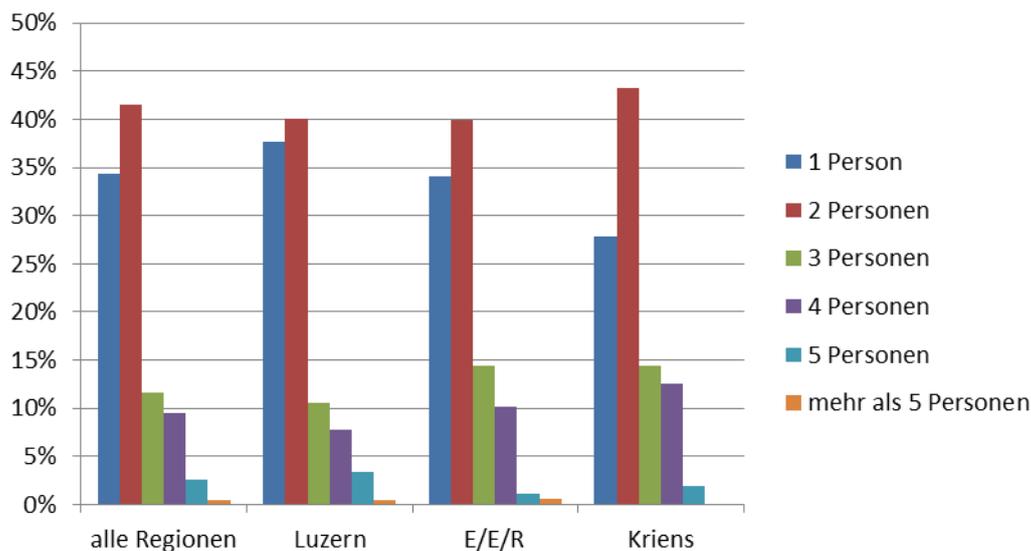


Abbildung 14: Anzahl Personen pro Wohnung, freier Wohnungsmarkt

2.0 Zimmer pro Person

Betrachtet man die Anzahl Zimmer, die im Durchschnitt einer Person zur Verfügung stehen, so lassen sich noch keine grossen Unterschiede zwischen den beiden Wohnungstypen feststellen. In beiden Fällen stehen jeder Person pro Haushalt (gerundet) 2.0 Zimmer zur Verfügung. Tendenziell ist die Anzahl Zimmer pro Person bei Genossenschaftswohnungen aber rund 3% kleiner als bei Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.¹⁸

¹⁸ Aufgrund der beschränkten Aussagekraft wird an dieser Stelle darauf verzichtet, den Text mit Hilfe einer Graphik zu illustrieren.

Wiederum wird bei einer solchen Analyse zwangsweise vernachlässigt, wie gross die einzelnen Zimmer sind. Eine Analyse der Quadratmeter, die jeder Person pro Haushalt im Durchschnitt zur Verfügung stehen, ist deshalb adäquater.

14% weniger Quadratmeter pro Person

Bei der Analyse der Quadratmeter pro Person (Abbildung 15) wird deutlich, dass es hier deutliche Unterschiede zwischen den beiden Wohnungstypen gibt. Während bei Genossenschaftswohnungen jeder Person rund 46 Quadratmeter zur Verfügung stehen, sind es in einer Wohnung des freien Wohnungsmarktes rund 52 Quadratmeter. Somit verfügt eine Person in einer Wohnung des freien Wohnungsmarktes im Durchschnitt über rund 14% mehr Wohnraum als eine Person in einer Genossenschaftswohnung.

Diese Differenz deckt sich mit Ergebnissen von anderen Studien, bei denen ebenfalls substantielle Unterschiede in der beanspruchten Wohnfläche zwischen Genossenschafter/innen und Nicht-Genossenschafter/innen gefunden wurden.¹⁹

Keine grossen regionalen Unterschiede

Grosse regionale Unterschiede sind auch hier nicht erkennbar; ausser dass in der Region Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg die Differenz mit rund 8% deutlich kleiner ist als in den übrigen Regionen.

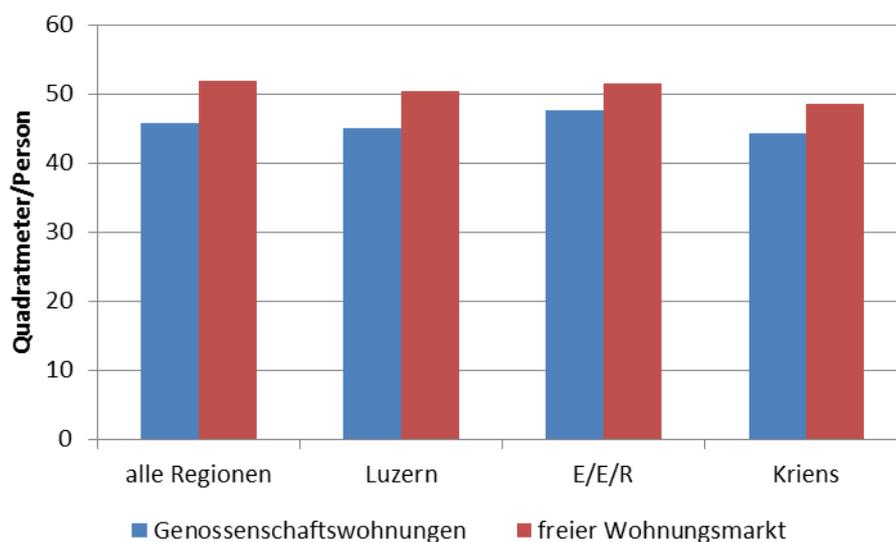


Abbildung 15: Quadratmeter pro Person

¹⁹ Zum Beispiel: Stadtentwicklung Zürich (2011), Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich, (online 18.11.2011), Tabelle 13, http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt_und_Quartierentwicklung/Befragungen/Bericht_GenossenschafterInnen.pdf.

Quadratmeter pro Person
in Abhängigkeit von der
Haushaltsgrösse

In diesem Zusammenhang ist interessant, ob sich die Quadratmeter pro Person zwischen Haushaltsgrössen und insbesondere in Kombination mit den beiden Wohnungstypen unterscheiden; Abbildung 16 zeigt die entsprechende Analyse.

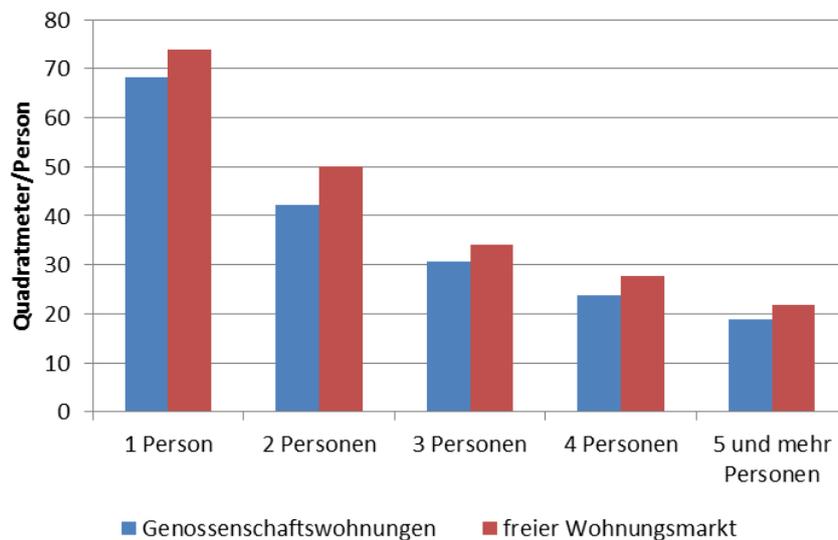


Abbildung 16: Quadratmeter pro Person nach Haushaltsgrösse

Wenig überraschend: Die Quadratmeter pro Person für 1-Personenhaushalte sind am grössten und nehmen mit zunehmender Haushaltsgrösse kontinuierlich und deutlich ab. Diese Feststellung gilt für beide Wohnungstypen.

Interessant ist hingegen, dass sich die Unterschiede zwischen Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes und bezogen auf die Haushaltsgrösse doch beachtlich unterscheiden. Die grösste prozentuale Differenz lässt sich bei den 2-Personenhaushalten feststellen; die geringste Differenz bei den 1-Personenhaushalten.

- 1-Personenhaushalt: -8.3%
- 2-Personenhaushalt: -18.7%
- 3-Personenhaushalt: -11.3%
- 4-Personenhaushalt: -15.7%
- 5- und mehr Personenhaushalt: -16.4%

Diese Ergebnisse zeigen folgendes:

- 1-Personenhaushalte beanspruchen unabhängig vom Wohnungstyp überdurchschnittlich viel Wohnraum.
- Die relativ grossen prozentualen Differenzen gerade bei Vielpersonenhaushalten verdeutlichen, dass bei genossenschaftlichen Wohnungen grössere Wohnungen häufiger von Vielpersonenhaushalten bewohnt werden. Somit wird über die tatsächliche Vergabepraxis (Belegungsvorschriften) der Wohnungen das Sozialziel, preisgünstigen Wohnraum für Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen, erreicht.

3.2.3 Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche

Neben der Analyse der verfügbaren Wohnfläche (Anzahl Zimmer und Quadratmeter, absolut und pro Person) wurde auch die persönliche Einschätzung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche abgefragt.

Grosse Zufriedenheit mit der verfügbaren Wohnfläche

Wie Abbildung 17 und Abbildung 18 zeigen, ist die Zufriedenheit mit der verfügbaren Wohnfläche insgesamt sehr hoch.

Bei den Genossenschaftswohnungen trifft die Aussage, dass die verfügbare Wohnfläche genau richtig ist, für 45% der Mieter/innen "sehr zu"; für weitere 42% trifft die Aussage "eher zu". Für nur 12% trifft diese Aussage "eher nicht zu" und für vernachlässigbare 1% trifft die Aussage "nicht zu". Regionale Unterschiede lassen sich dabei nicht erkennen.

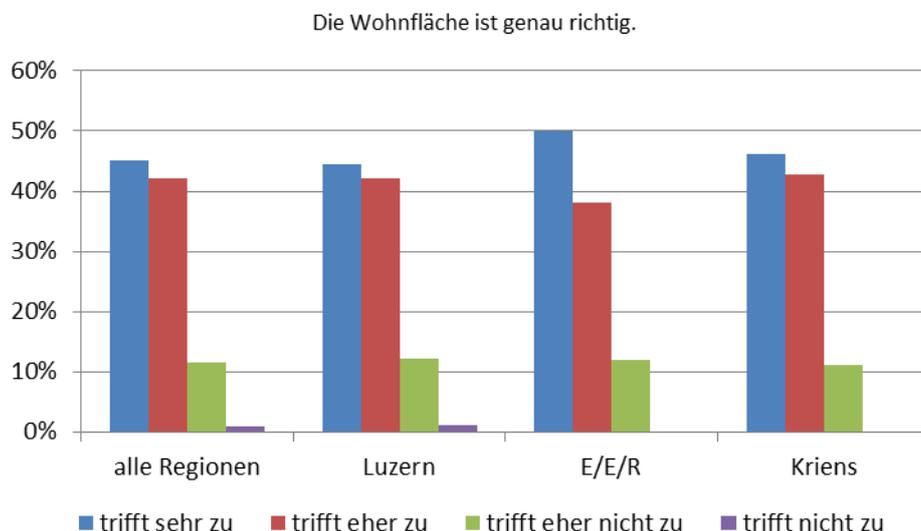


Abbildung 17: Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche, Genossenschaftswohnungen

Ein ähnliches, aber doch leicht anderes Bild ergibt sich für den freien Wohnungsmarkt mit 38% für "trifft sehr zu", 43% für "trifft eher zu", 15% für "trifft eher nicht zu" und 3% für "trifft nicht zu". Somit sind die Mieter/innen von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes tendenziell etwas unzufriedener mit der verfügbaren Wohnungsfläche.

Auch hier sind die regionalen Unterschiede minim.

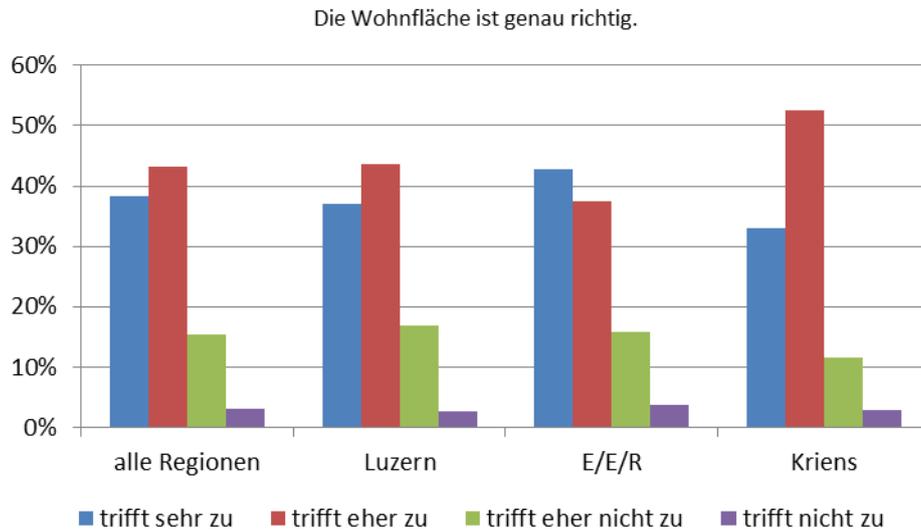


Abbildung 18: Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche, freier Wohnungsmarkt

*Freier Wohnungsmarkt:
geringere Zufriedenheit
trotz mehr Wohnfläche*

Dieses Ergebnis ist insofern interessant, als in Abschnitt 3.2.2 gezeigt wurde, dass in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes pro Person rund 14% mehr Wohnfläche (in Quadratmeter) zur Verfügung steht als in Genossenschaftswohnungen. Trotz grösserer verfügbarer Fläche pro Person ist die Zufriedenheit geringer. Oder anders ausgedrückt: Die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen sind bezüglich der gewünschten Wohnfläche pro Person bescheidener als die Referenzgruppe auf dem freien Wohnungsmarkt.

*Einschätzung der Anzahl
Zimmer ohne zusätzliche
Erkenntnisse*

Neben der Einschätzung der verfügbaren Wohnfläche wurde auch danach gefragt, ob die Anzahl Zimmer richtig sei. Die Auswertung dieser Frage ergibt im Vergleich zu oben keine anderen und/oder zusätzlichen Erkenntnisse, sodass auf eine explizite Darstellung verzichtet wird. Die Schlussfolgerungen können analog übernommen werden.

3.2.4 Ausbildung

*Hohe Korrelation zwischen
Ausbildung und Einkommen*

Anstatt direkt das Nettohaushaltseinkommen zu betrachten, kann auch die Ausbildung der Mieterschaft aufschlussreich im Hinblick auf die angestrebte Zielgruppe sein, da eine höhere Ausbildung in der Regel stark mit dem Einkommen korreliert.

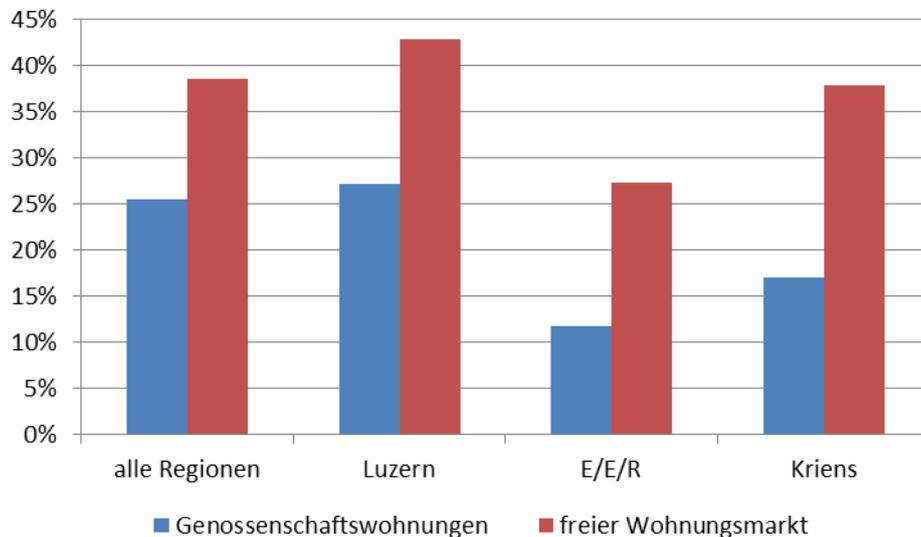


Abbildung 19: Prozentualer Anteil der Mieterschaft mit tertiärer Ausbildung

Anteil mit tertiärer Bildung bei der Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen deutlich kleiner

Abbildung 19 zeigt den Anteil der Mieterschaft mit einer tertiären Ausbildung, d.h. mit einem Abschluss einer Höheren Fach- und Berufsausbildung, auf einer Höheren Fachschule, einer Fachhochschule oder einer Universität.

Es ist deutlich zu erkennen, dass der Anteil mit einer tertiären Ausbildung in Genossenschaftswohnungen deutlich kleiner ist als in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes; der Durchschnitt über alle Regionen liegt bei 26% versus 38%. Die absolute Höhe ist dabei weniger relevant; vielmehr die Differenz zwischen diesen beiden Werten.

Betrachtet man die Stadt Luzern, Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens separat, so fallen in erster Linie zwei Aspekte auf.

- Einerseits sind die Differenzen zwischen den beiden Wohnungstypen hier noch grösser (Luzern: 27% versus 43%; Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg: 12% versus 27%; Kriens: 17% versus 38%).
- Andererseits kann auch festgestellt werden, dass der Anteil der Mieterschaft mit tertiärer Bildung in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens unabhängig vom Wohnungstyp geringer ist als im Durchschnitt über alle Regionen bzw. als z.B. in der Stadt Luzern.

Anteil ohne weiterführende Ausbildung entsprechend grösser

Ein analoges Bild zeigt sich, wenn man die prozentualen Anteile der Mieterschaft ohne weiterführende Ausbildung betrachtet, d.h. obligatorische Schulpflicht als höchste abgeschlossene Ausbildung; siehe Abbildung 20.

Über alle Regionen hinweg ist der Anteil der Personen ohne weiterführende Ausbildung in den Genossenschaftswohnungen mehr als doppelt so hoch wie in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes.

Wiederum gibt es hier aber regionale Unterschiede: währendem das Verhältnis in Luzern zwischen den beiden Wohnungstypen etwa gleich ist, sind die Unterschiede in Kriens und vor allem in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg kleiner bzw. deutlich kleiner.

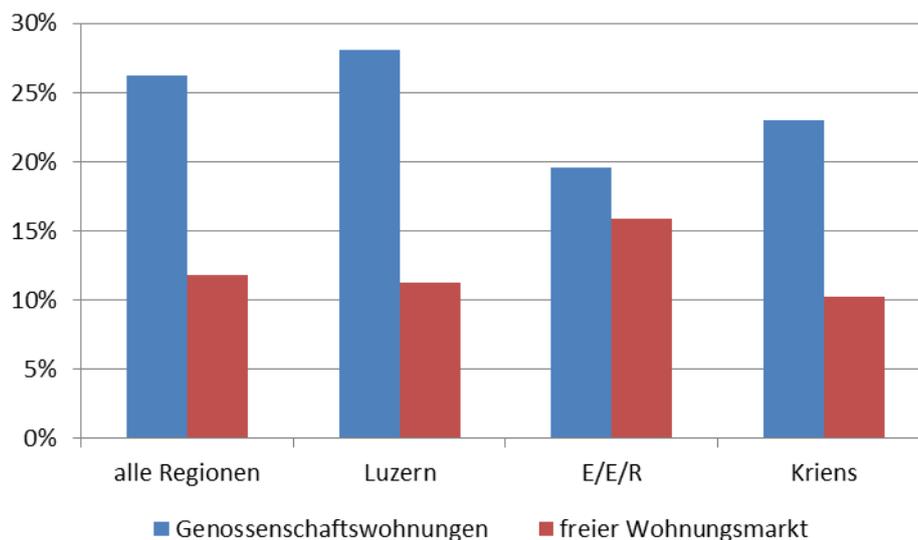


Abbildung 20: Prozentualer Anteil der Mieterschaft ohne weiterführende Ausbildung

Bestätigung der Ergebnisse bezüglich Einkommen

Diese Analysen können als Bestätigung und Bekräftigung der Aussage, dass in Genossenschaftswohnungen verstärkt einkommensschwache Mieter/innen wohnen (siehe Abschnitt 3.2.1), interpretiert werden.

3.2.5 Alter

Durchschnittsalter in Genossenschaftswohnungen 8% höher

Neben einkommensschwächeren Haushalten und Familien mit Kindern zählen oft auch Betagte zur Zielgruppe des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Deshalb ist eine Analyse der Altersstruktur der Mieterschaft der beiden relevanten Wohnungstypen von Interesse.

Abbildung 21 zeigt das Durchschnittsalter der Mieterschaft der beiden Wohnungstypen. In Genossenschaftswohnungen beträgt das Durchschnittsalter rund 58 Jahre; in den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes ist die Mieterschaft mit rund 53 Jahren im Durchschnitt rund 5 Jahre oder 8% jünger.

Regionale Unterschiede lassen sich nicht erkennen.

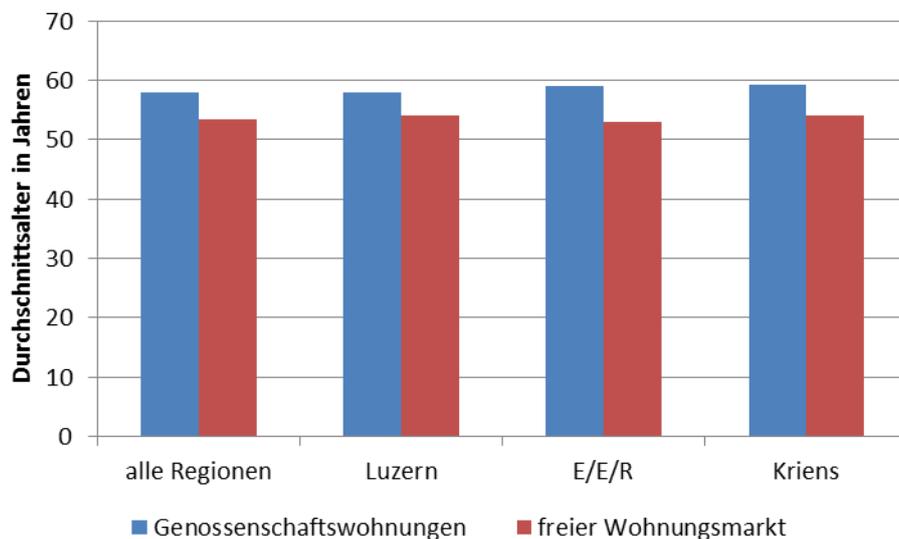


Abbildung 21: Durchschnittsalter

Verteilung über Alterskategorien

Abbildung 22 und Abbildung 23 zeigen jeweils die prozentualen Anteile der Mieterschaft in Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes in den vier ausgewiesenen Alterskategorien.

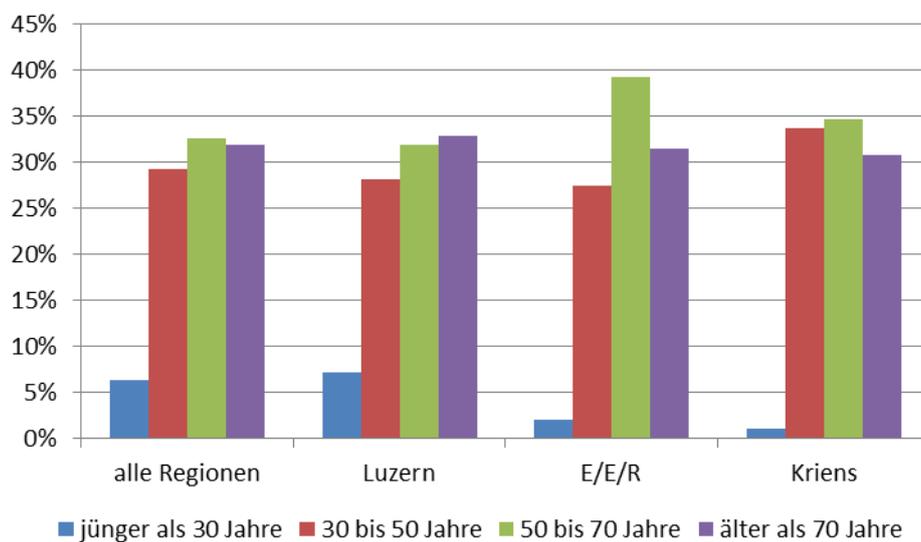


Abbildung 22: Altersstruktur in den Genossenschaftswohnungen

In den Genossenschaftswohnungen machen die drei Kategorien "30 bis 50 Jahre", "50 bis 70 Jahre" und "älter als 70 Jahre" jeweils knapp einen Drittel aus; die Kategorie "jünger als 30 Jahre" ist deutlich weniger stark vertreten; dies gilt insbesondere für Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens.

In den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes hingegen ist der Anteil der Kategorie "älter als 70 Jahre" mit jeweils rund 20% deutlich kleiner. Auch hier gilt, dass die Kategorie "jünger als 30 Jahre" mit deutlichem Abstand den kleinsten Anteil ausmacht. Somit dominieren in diesem Wohnungstyp die beiden mittleren Alterskategorien.

Genossenschaftswohnungen mit leicht ausgewogener Altersstruktur

Insgesamt haben Genossenschaftswohnungen somit eine etwas ausgewogenere Altersstruktur als die Wohnungen des freien Wohnungsmarktes; insbesondere weil die Verteilung über drei der vier unterschiedenen Alterskategorien gleichmässiger ist.

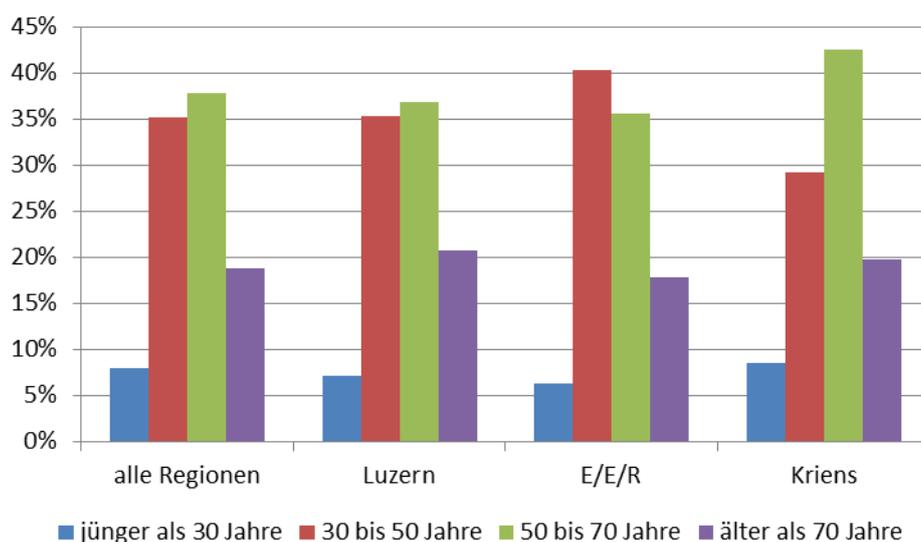


Abbildung 23: Altersstruktur in den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes

3.2.6 Nationalität

Einseitige Verteilung

Die Analyse der Mieterschaft nach dem Kriterium der Nationalität ergibt eine sehr einseitige Verteilung, die mit grosser Wahrscheinlichkeit darauf zurückzuführen ist, dass der Fragebogen von vielen Mieter/innen ausländischer Herkunft nicht oder viel weniger häufig ausgefüllt wurde. Das heisst, der Datensatz ist diesbezüglich verzerrt, sodass diese Ergebnisse mit einer gewissen Vorsicht interpretiert werden sollten.

Vertretene Nationen

Abbildung 24 verdeutlicht die oben angesprochene sehr einseitige Verteilung. 88% (Genossenschaftswohnungen) bzw. 91% (freier Wohnungsmarkt) der Mieterschaft sind Schweizerischer Herkunft.

Mit mehr als einem Prozent sind auch noch Italien und Deutschland vertreten. Italien ist am zweithäufigsten vertreten und zwar mit 5% (Genossenschaftswohnungen) bzw. 2% (freier Wohnungsmarkt); gefolgt von Deutschland mit 1% (Genossenschaftswohnungen) bzw. 2% (freier Wohnungsmarkt). Die restlichen 5% (beide Wohnungstypen) teilen sich auf weitere 36 Nationen auf, wobei keine dieser Nationen mehr als 1% ausmacht.

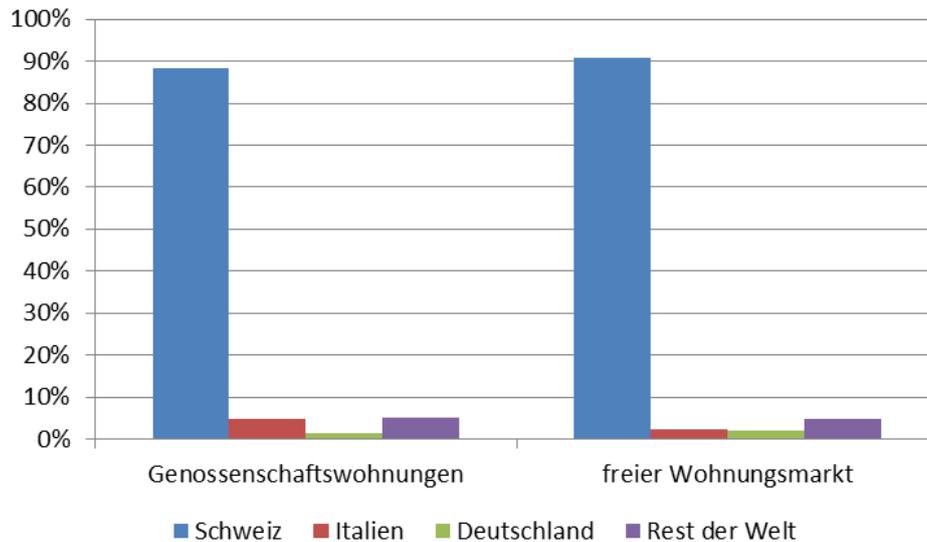


Abbildung 24: Nationalität

Geringe Unterschiede

Die Unterschiede zwischen Genossenschaftswohnungen und dem freien Wohnungsmarkt sind gemäss dem analysierten Datensatz sehr gering.

Auch die regionalen Unterschiede sind nicht gross (hier nicht explizit ausgewiesen) und dürften zudem aber auch nicht überinterpretiert werden, da die absolute Anzahl an Beobachtungen von Nicht-Schweizerinnen/er gering ist und somit Einzelbeobachtungen ein zu starkes Gewicht bekommen.

3.2.7 Zwischenfazit Mieterschaft

Wichtigste Punkte

Folgende Punkte fassen die Analysen zur Mieterschaft kompakt zusammen:

- Das durchschnittliche Haushaltseinkommen ist bei Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen rund 19% tiefer als bei der Referenzgruppe des freien Wohnungsmarktes.
- Da die Mietpreise von Genossenschaftswohnungen nur rund 6% bis 14% tiefer sind, müssen die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen einen höheren Anteil des Einkommens für die Miete ausgeben. Die tieferen Mieten vermögen das geringe Nettohaushaltseinkommen nicht zu kompensieren.
- Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen fühlen sich durch die Miete stärker belastet.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Person (in Quadratmetern) ist in Genossenschaftswohnungen rund 14% geringer. Dennoch ist die Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen mit der verfügbaren Wohnfläche leicht zufriedener als die Referenzgruppe des freien Wohnungsmarktes.
- Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt ein tieferes Bildungsniveau; gemessen am Anteil ohne weiterführende Ausbildung bzw. mit einem Abschluss auf tertiärer Stufe. Dieses Ergeb-

nis bekräftigt die Erkenntnis, dass in Genossenschaftswohnungen tendenziell einkommensschwächere Personen wohnen.

- Die Altersstruktur in Genossenschaftswohnungen ist ausgeglichener, insbesondere ist der Anteil an Personen über 70 Jahre deutlich höher.

3.3 Genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus?

Was zeichnet genossenschaftliches Wohnen aus? Ist es nur das Preisargument oder werden auch andere Charakteristika wie z.B. das soziale Engagement von Genossenschaften geschätzt? Sind bei diesen Wahrnehmungen Unterschiede zwischen Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen und solchen des freien Wohnungsmarktes vorhanden? Diese und ähnliche Fragen werden im Folgenden behandelt.

Verzicht auf regionale Unterscheidung

Im ganzen Abschnitt zum genossenschaftlichen Wohnen wird auf das separate Ausweisen von Ergebnissen für verschiedene Regionen verzichtet, da die Ergebnisse für alle Regionen fast identisch sind mit denjenigen für einzelne Regionen.

3.3.1 Genossenschaften als Anbieter von preisgünstigem Wohnraum

Wichtigste Errungenschaft?

Genossenschaftliches Wohnen wird wohl von den meisten mit preisgünstigem Wohnen in Verbindung gebracht oder gleichgesetzt. Doch ist dies die wichtigste Errungenschaft von genossenschaftlichem Wohnen?

Hierzu wurde in der Umfrage die Zustimmung zu folgender Aussage abgefragt: "Am genossenschaftlichen Wohnen interessiert mich in erster Linie das Angebot an preisgünstigem Wohnraum."

Sehr hohe Zustimmung

Abbildung 25 zeigt für die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen, dass die Zustimmungsraten allgemein sehr hoch sind. "Trifft sehr zu" und "trifft eher zu" machen zusammen jeweils mehr als 90% der Antworten aus. Nur insgesamt 6% stimmen der Aussage "eher nicht" oder "gar nicht" zu.

Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich für die Mieter/innen auf dem freien Wohnungsmarkt, siehe Abbildung 26. Auch hier ist die allgemeine Zustimmung sehr hoch mit 49% "stimme sehr zu" und 45% "stimme eher zu".

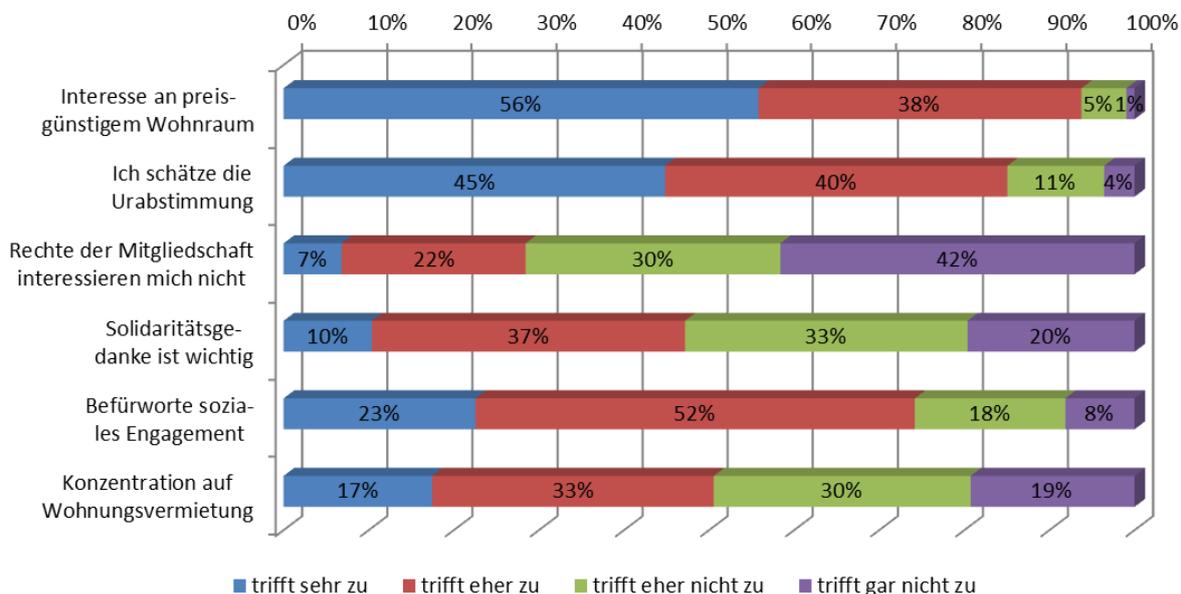


Abbildung 25: Aussagen zum genossenschaftlichen Wohnen, Genossenschaftswohnungen

Bei einem Vergleich zwischen den beiden Wohnungstypen kann festgehalten werden, dass für Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen das Angebot von preisgünstigem Wohnraum durch Genossenschaften sogar noch etwas wichtiger eingeschätzt wird als von der Referenzgruppe des freien Wohnungsmarktes.

3.3.2 Urabstimmung und Rechte der Mitgliedschaft

Aussagen zu mit einer Mitgliedschaft verbundenen Rechten

In vielen Baugenossenschaften sind die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen gleichzeitig auch Mitglieder der entsprechenden Genossenschaft und haben somit gewisse Rechte. Wie wichtig diese Eigenschaften des genossenschaftlichen Wohnens sind, wurde mit folgenden zwei Aussagen abgefragt: "Ich schätze es, dass ich mittels Urabstimmung zu wichtigen Fragen Stellung nehmen kann" und "Die Rechte meiner Mitgliedschaft bei der Genossenschaft – z.B. das Stimm- und Wahlrecht in der Generalversammlung – interessieren mich nicht."

Rechte werden geschätzt, sind aber weniger wichtig

Die Antworten für die beiden Wohnungstypen (siehe Abbildung 25 und Abbildung 26) sind recht ähnlich und verdeutlichen, dass die mit einer Mitgliedschaft verbundenen Rechte sehr geschätzt werden; sowohl von tatsächlichen Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen als auch nur hypothetisch von Mieter/innen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Vergleicht man die Zustimmungs- bzw. Ablehnungsraten auf diese beiden Fragen mit dem Interesse an preisgünstigem Wohnraum, so kann festgestellt werden, dass letzteres wichtiger ist. Zusätzlich gewisse Rechte zu haben, wird zwar allgemein geschätzt, aber preisgünstigen Wohnraum mieten zu können, ist wichtiger.

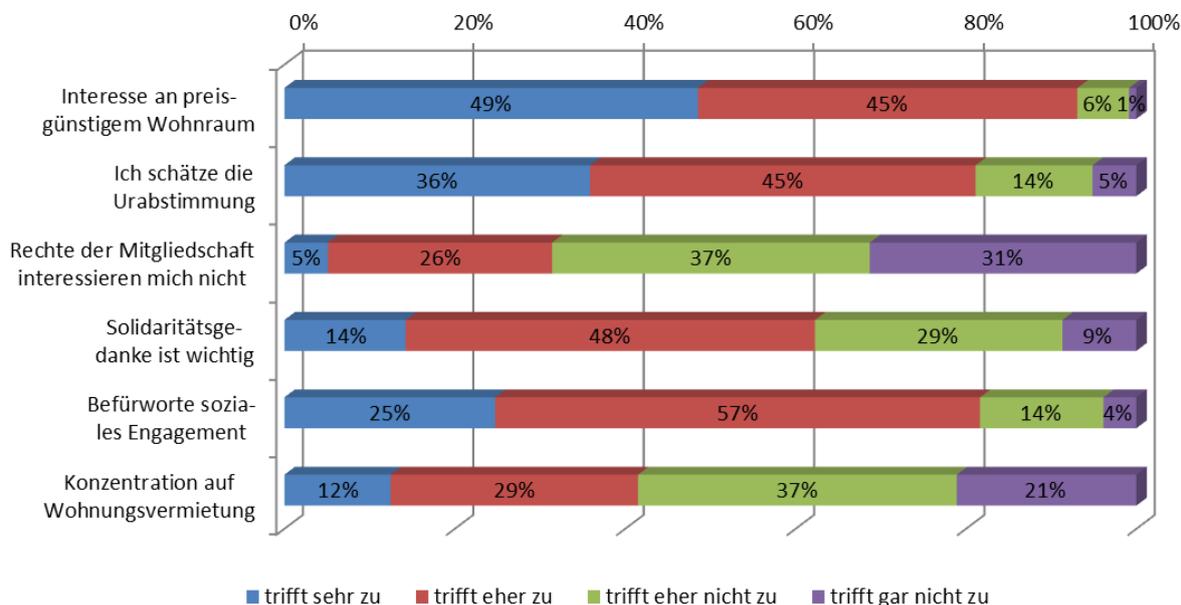


Abbildung 26: Aussagen zum genossenschaftlichen Wohnen, freier Wohnungsmarkt

3.3.3 Solidaritätsgedanke

Aussage zum Solidaritätsgedanken

Die Frage lautete: "Der Solidaritätsgedanke ist mir sehr wichtig. Als Genossenschaftler/in bin ich bereit, mit der Miete einen Beitrag an einen Solidaritätsfonds zu leisten."

Geringere, aber auch unterschiedliche Zustimmungsraten

Allgemein sind die Zustimmungsraten zu dieser Aussage einiges tiefer als beim Interesse an preisgünstigem Wohnraum und den mit einer Mitgliedschaft verbundenen Rechten, dies gilt insbesondere für die Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen. Nur noch knapp die Hälfte stimmt der Aussage zum Solidaritätsgedanken "sehr zu" oder "eher zu". Beim freien Wohnungsmarkt sind es immerhin noch gut 60%.

Dass die Zustimmungsraten beim Wohnungstyp Genossenschaftswohnungen geringer ausfallen, mag einerseits erstaunen, ist andererseits aber auch erklärbar.

Auf der einen Seite würden ja gerade diese Mieter/innen von der Solidarität bzw. dem Solidaritätsfonds in einem Härtefall profitieren können. Andererseits sind es aber auch diese Mieter/innen, die den Fonds mit ihrer Miete öffnen müssten. Oder anders gesagt, Mieter/innen von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes können dieser Aussage eher zustimmen, da sie davon nicht direkt betroffen sind (keine Beiträge an den Fonds, aber auch kein Anrecht auf Unterstützung im Härtefall).

3.3.4 Soziales Engagement und sozialpolitische Ziele

<i>Soziales Engagement</i>	<p>Als letztes wurden zwei Aussagen zur erweiterten Tätigkeit von Genossenschaften den Umfrageteilnehmern vorgelegt; Tätigkeiten, die über das reine Vermieten von Wohnungen hinausgehen.</p> <p>Die Aussagen lauten wörtlich: "Ich befürworte das soziale Engagement meiner Genossenschaft (z.B. eine Beratungsstelle für Mieter/innen) und den damit verbundenen finanziellen Aufwand" bzw. "Die Genossenschaft sollte sich nur auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren und keine weiteren sozialpolitischen Ziele verfolgen."</p>
<i>Hohe Zustimmung</i>	<p>Das soziale Engagement, das direkt den Mieter/innen der jeweiligen Genossenschaft zu Gute kommt, wird wieder überwiegend befürwortet (75% bzw. 82%, siehe Abbildung 25 und Abbildung 26). Auch hier gilt für das Resultat, dass die Zustimmung bei Mieter/innen auf dem freien Wohnungsmarkt etwas grösser ausfällt, die gleiche Erklärung wie oben. Da sie nicht direkt davon betroffen sind – auch nicht vom finanziellen Aufwand - können sie der Aussage eher zustimmen.</p>
<i>Konzentration auf Vermietung vs. Verfolgung weiterer sozialpolitischer Ziele</i>	<p>Bezüglich der Verfolgung weiterer sozialpolitischer Ziele versus Konzentration auf die Vermietung von Wohnungen zeigt sich eine gewisse Skepsis. Beim Wohnungstyp Genossenschaftswohnungen halten sich die Zustimmung und Ablehnung gerade die Waage. Beim Wohnungstyp freier Wohnungsmarkt wird den Genossenschaften vermehrt zugesprochen, dass sie sich neben dem Kerngeschäft (Vermietung von Wohnungen) auch noch um weitere sozialpolitische Ziele kümmern dürfen. Die Zustimmungsrate für die Konzentration auf die Wohnungsvermietung beträgt hier 41%.</p>

3.3.5 Zwischenfazit Genossenschaftliches Wohnen – was zeichnet es aus?

<i>Wichtigste Punkte</i>	<p>Folgende Punkte fassen die Analysen zu "Genossenschaftlichem Wohnen – was zeichnet es aus?" kompakt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Vermietung von preisgünstigem Wohnraum wird von einer überwiegenden Mehrheit (mehr als 90%) als die wichtigste Aufgabe einer Baugenossenschaft angesehen.▪ Die mit einer Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft verbundenen Rechte werden zwar geschätzt, sind aber doch weniger wichtig als der preisgünstige Wohnraum.▪ Der Solidaritätsgedanke bzw. ein Solidaritätsfonds, der durch die Mieten geäufnet wird, stösst nur noch bei rund der Hälfte auf Zustimmung.▪ Über die Vermietung von Wohnungen hinausgehende soziale und/oder sozialpolitische Tätigkeiten von Genossenschaften werden vor allem dann geschätzt, wenn sie direkt der Mieterschaft zu Gute kommen. Die Zustimmungsraten liegen zwischen 50% und rund 80%.▪ Mieter/innen von Wohnungen des freien Wohnungsmarktes sind bezüglich einem erweiterten Tätigkeitsfeld von Genossenschaften (Solidaritätsfond, soziales Engagement, Verfolgung sozialpolitischer Ziele) offe-
--------------------------	--

ner als Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen. Dies liegt wohl daran, dass sie davon nicht direkt betroffen sind und u.a. nicht mit ihren Mieten die zusätzlichen (finanziellen) Aufwände decken müssen.

3.4 Nachbarschaftshilfe

Genossenschaftliches Wohnen (bzw. die Mieter/innen von genossenschaftlichen Wohnungen) kann sich nicht nur in harten Fakten – wie. z.B. dem Mietpreis, der Fläche pro Person oder dem durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen – vom Wohnen auf dem freien Wohnungsmarkt unterscheiden, sondern eventuell auch bei Fragen des sozialen Engagements, konkreter bei der Nachbarschaftshilfe. Diesem Thema ist der nächste Abschnitt gewidmet.

3.4.1 Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe

Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe

Abbildung 27 und Abbildung 28 zeigen die grundsätzliche Einstellung zur Nachbarschaftshilfe, d.h. ob man sich bereits engagiert, ob man es sich (in Zukunft) grundsätzlich vorstellen könnte oder ob man aus Zeitmangel oder wegen fehlendem Interesse keine Nachbarschaftshilfe leisten will.

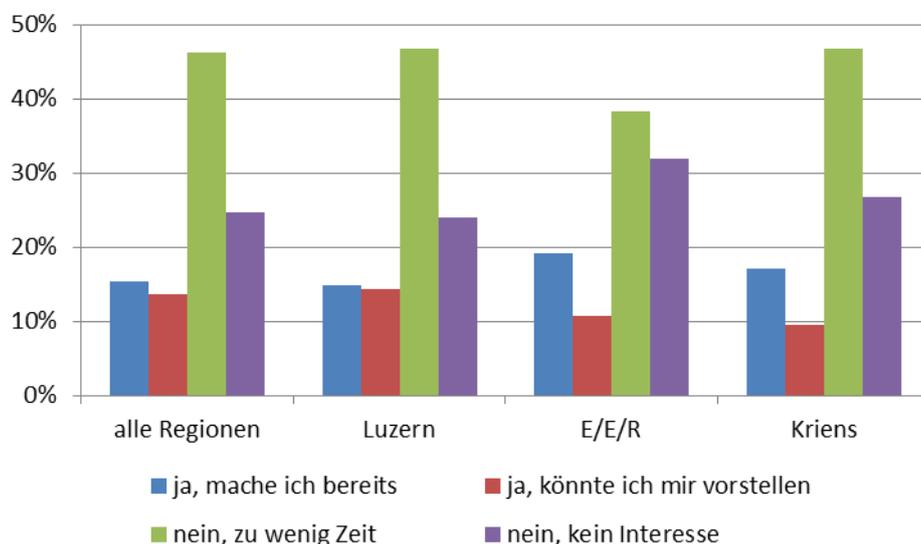


Abbildung 27: Engagement in der Nachbarschaftshilfe, Genossenschaftswohnungen

Minime Unterschiede

Die Unterschiede zwischen Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes sind minim und liegen im statistischen Unschärfbereich.

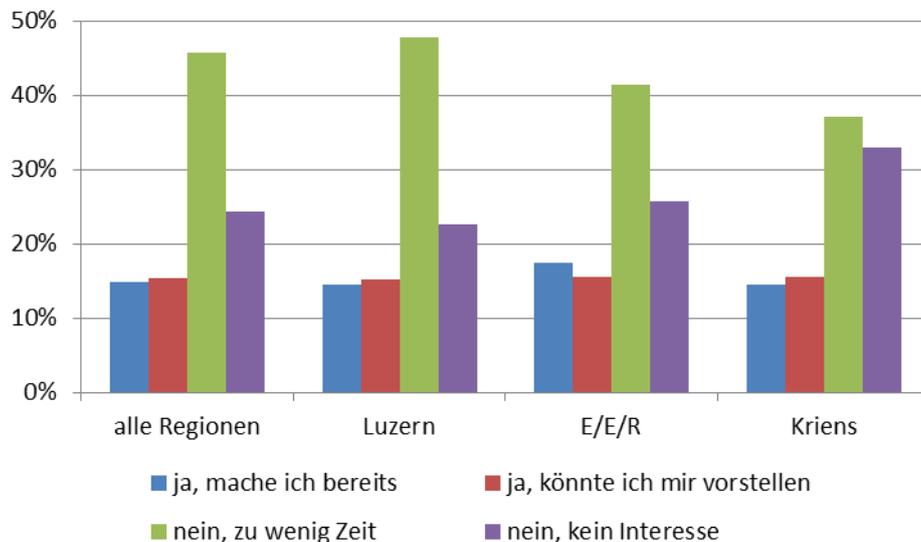


Abbildung 28: Engagement in der Nachbarschaftshilfe, freier Wohnungsmarkt

Ein Drittel leistet oder würde gerne leisten

Über alle Regionen hinweg geben 15% an, dass sie bereits Nachbarschaftshilfe leisten; weitere 14% (bzw. 15%) leisten noch keine Nachbarschaftshilfe, könnten sich dies für die Zukunft aber gut vorstellen. Somit liegt das Potenzial für die Nachbarschaftshilfe bei rund 30%

Knapp die Hälfte (46%) leisten aufgrund fehlender Zeit keine Nachbarschaftshilfe, 25% (bzw. 24%) aufgrund fehlendem Interesse.

Kleine regionale Unterschiede

Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Regionen sind ebenfalls relativ klein. Einzig in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens ist das tatsächliche Engagement in der Nachbarschaftshilfe bei Mieter/innen des gemeinnützigen Wohnungsbaus etwas grösser. Das Potenzial liegt aber auch hier bei rund 30%, da der Anteil derjenigen, die sich vorstellen könnten, künftig Nachbarschaftshilfe zu leisten, etwas kleiner ausfällt.

3.4.2 Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe

Neben der grundsätzlichen Bereitschaft ist auch relevant bzw. interessant, wie gross der Umfang der Nachbarschaftshilfe ist bzw. sein könnte.

Diese und alle anderen weiterführenden Fragen zur Nachbarschaftshilfe wurden nur noch von denjenigen beantwortet, die entweder bereits Nachbarschaftshilfe leisten oder dies in Zukunft gerne machen würden.

Mehr als 2 Stunden Nachbarschaftshilfe kommt für die wenigsten in Frage

Wie aus Abbildung 29 für die Genossenschaftswohnungen ersichtlich ist, sind nur etwas über 10% bereit, mehr als zwei Stunden pro Woche Nachbarschaftshilfe zu leisten. Für gut 40% liegt das vorstellbare zeitliche Engagement bei ein bis zwei Stunden pro Woche und für knapp die Hälfte ist eine Stunde pro Woche die Obergrenze.

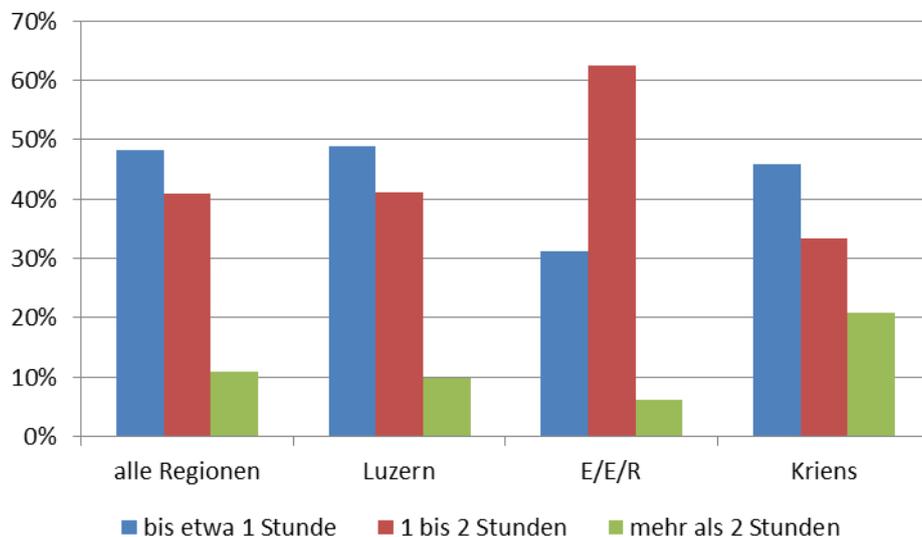


Abbildung 29: Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe, Genossenschaftswohnungen

Regionale Unterschiede vorhanden

In der Region Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg ist der Anteil bei "1 bis 2 Stunden" deutlich höher, dafür der Anteil bei "mehr als 2 Stunden" etwas geringer; insgesamt gleichen sich die Unterschiede aber wieder aus.

In Kriens ist der vorstellbare zeitliche Umfang hingegen etwas grösser, da hier der Anteil bei "mehr als 2 Stunden" fast doppelt so gross ist wie über alle Regionen.

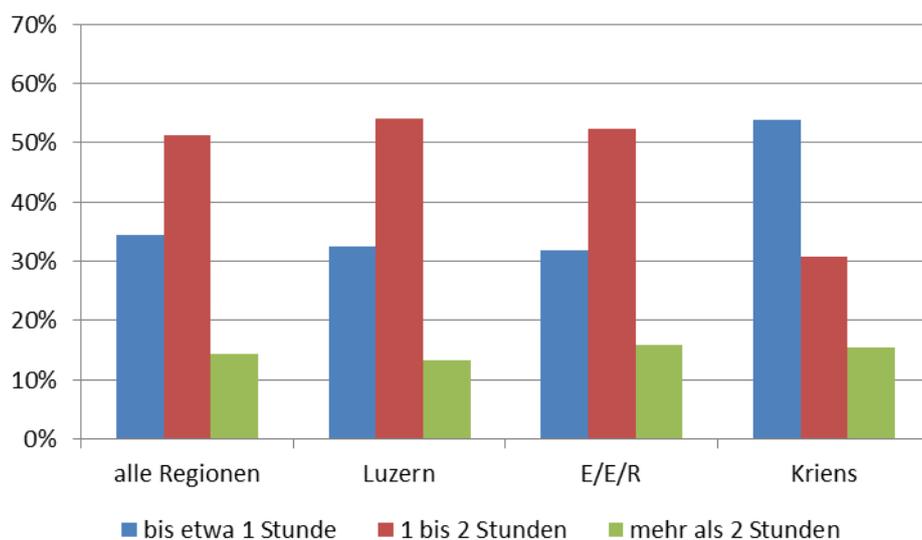


Abbildung 30: Zeitlicher Umfang der Nachbarschaftshilfe, freier Wohnungsmarkt

Zeitlicher Umfang für den Wohnungstyp "freier Wohnungsmarkt" etwas höher

Beim Vergleich von Abbildung 29 für Genossenschaftswohnungen und Abbildung 30 für den freien Wohnungsmarkt fällt auf, dass der potenzielle zeitliche Umfang für Nachbarschaftshilfe bei der Mieterschaft des freien Wohnungsmarktes etwas grösser ausfällt. Die Unterschiede sind nicht riesig, aber doch deutlich sichtbar.

3.4.3 Erhöhung der Bereitschaft für Nachbarschaftshilfe

In der Umfrage wurde auch gefragt, was die Bereitschaft für ein gemeinschaftliches Engagement (d.h. Nachbarschaftshilfe) erhöhen würde; zur Auswahl standen "Anerkennung", "selbst Nachbarschaftshilfe in Anspruch nehmen zu können" und "finanzielle oder andere nicht-monetäre Entschädigung".

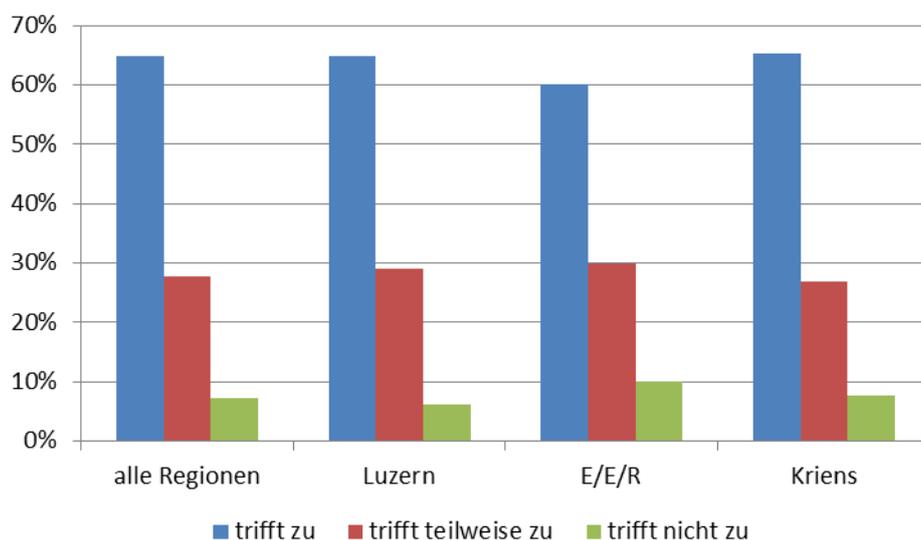


Abbildung 31: Anerkennung genügt, keine weiteren Gegenleistungen nötig; Genossenschaftswohnungen

Anerkennung genügt den meisten

Die Zustimmungsrate zur Aussage "Die Anerkennung für meinen Einsatz in der Nachbarschaftshilfe genügt mir. Ich brauche keine weiteren Gegenleistungen" liegt bei 65% und ist somit relativ hoch, zumal weitere 28% dieser Aussage teilweise zustimmen. Nur für 7% genügt die reine Anerkennung nicht.

Grössere regionale Unterschiede oder Unterschiede zwischen den Wohnungstypen sind dabei nicht zu erkennen. Die grösste Abweichung vom Durchschnitt ist bei Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg festzustellen, wo die Zustimmung zur oben zitierten Aussage allgemein etwas tiefer ausfällt.

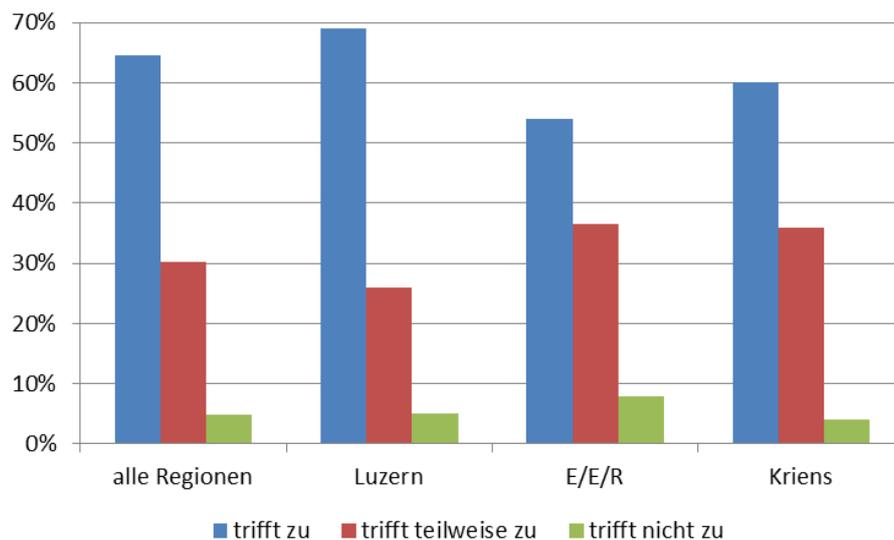


Abbildung 32: Anerkennung genügt, keine weiteren Gegenleistungen nötig; freier Wohnungsmarkt

Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip

Eine andere Möglichkeit, um die Bereitschaft für Nachbarschaftshilfe zu erhöhen, wäre das Austauschprinzip: Wer Nachbarschaftshilfe in einer Form leistet, sollte in einer anderen Form selber von Nachbarschaftshilfe profitieren können. Abbildung 33 und Abbildung 34 zeigen die Zustimmungsraten zur Aussage "Wenn ich mich gemeinschaftlich engagiere, möchte ich auch selber Nachbarschaftshilfe beanspruchen können (Austauschprinzip)".

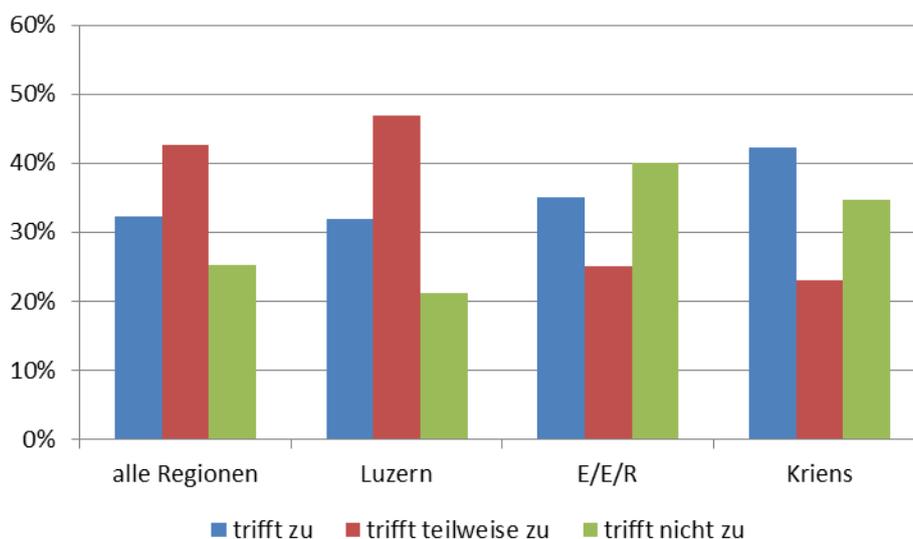


Abbildung 33: Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip, Genossenschaftswohnungen

Geringere Zustimmung zum Austauschprinzip

Über alle Regionen hinweg sind zwischen der Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des freien Wohnungsmarktes keine

wesentlichen Unterschiede feststellbar. Rund 30 bis 35% stimmen der Aussage zu, rund 45% stimmen ihr teilweise zu und rund 20 bis 25% stimmen ihr nicht zu.

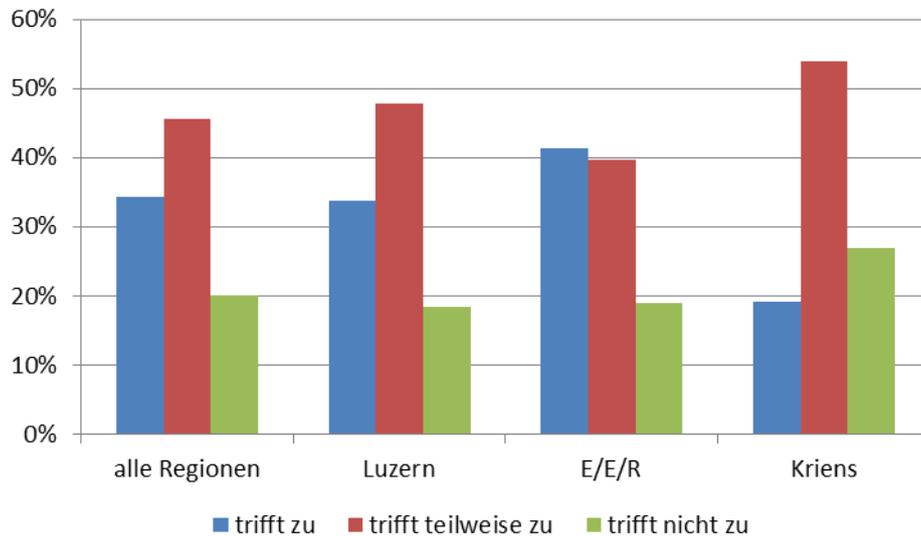


Abbildung 34: Nachbarschaftshilfe im Austauschprinzip, freier Wohnungsmarkt

Die geringeren Zustimmungsraten als bei der ersten Aussage sind konsistent. Wenn die reine Anerkennung für die geleistete Nachbarschaftshilfe genügt, braucht es auch nicht unbedingt eine Kompensation über ein Austauschprinzip.

Betrachtet man die Regionen separat, so gibt es doch einige grössere Abweichungen: Bei den Genossenschaftswohnungen ist die Ablehnung/Nicht-Zustimmung in Emmen/Emmenbrücke/Rothenburg und Kriens deutlich grösser; bei den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes ist dieses Bild aber nicht zu erkennen.

Finanzielle oder nicht-monetäre Entschädigung

Als letzte Variante zur Erhöhung der Bereitschaft für Nachbarschaftshilfe wurde eine finanzielle oder anderweitige nicht-monetäre Entschädigung abgefragt und zwar mit der Aussage "Für meinen Einsatz in der Nachbarschaftshilfe erwarte ich eine finanzielle oder auch nicht-monetäre Entschädigung" (z.B. Aus- und Weiterbildung für Nachbarschaftshelfer/innen).

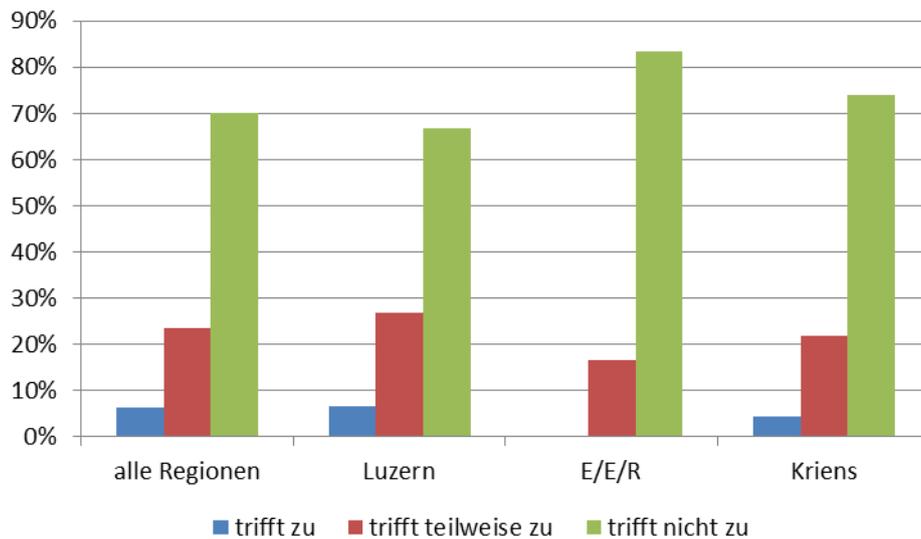


Abbildung 35: Finanzielle oder nicht-monetäre Entschädigung, Genossenschaftswohnungen

Finanzielle oder andere nicht-monetäre Entschädigung wird mehrheitlich abgelehnt

Das Ergebnis zu dieser Kompensationsvariante ist mehr oder weniger das Gegenteil zur ersten Variante (reine Anerkennung), siehe Abbildung 35 und Abbildung 36). Die Zustimmungsrate liegt unter 10% und nur weitere rund 20% stimmen der Aussage teilweise zu. Rund 70% sind der Meinung, dass sowohl eine finanzielle als auch eine andere Art von nicht-monetärer Entschädigung in der Nachbarschaftshilfe überflüssig ist.

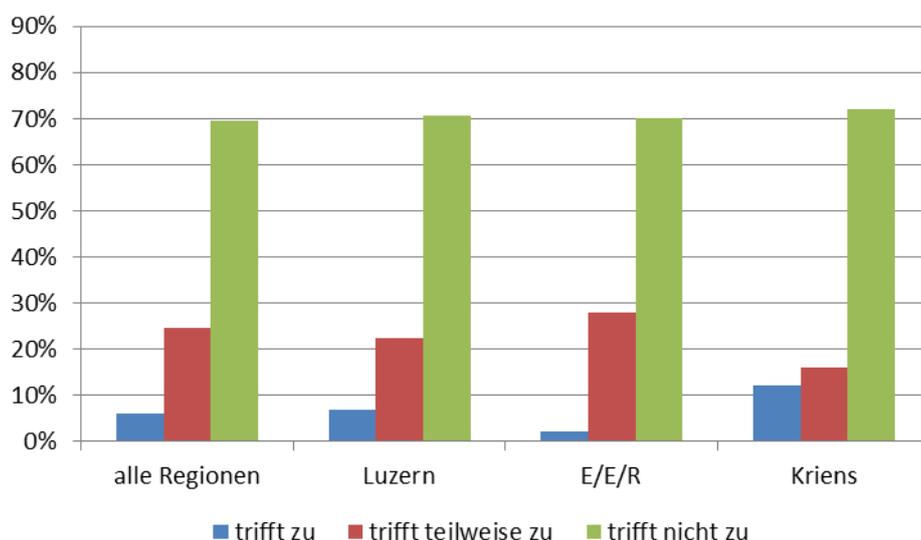


Abbildung 36: Finanzielle oder nicht-monetäre Entschädigung, freier Wohnungsmarkt

Diese Aussage ist sowohl für beide Wohnungstypen als auch für die verschiedenen Regionen gültig. Auch wenn durchaus kleinere Abweichungen erkennbar sind, ändert sich dadurch nichts an der generellen Aussage.

3.4.4 Art der Nachbarschaftshilfe

Art der Nachbarschaftshilfe Als letzte Frage zur Nachbarschaftshilfe wurde erhoben, welche Art von Nachbarschaftshilfe in Frage kommt.

Mehrfachauswahl möglich Bei dieser Frage war eine Mehrfachauswahl von verschiedenen Arten von Nachbarschaftshilfe möglich. Abbildung 37 zeigt, welche Hilfen am häufigsten ausgewählt wurden.

"Hilfe beim Einkaufen" als beliebteste Nachbarschaftshilfe Bei beiden Wohnungstypen ist "Hilfe beim Einkaufen" an erster Stelle, gefolgt von "Gesellschaft leisten" und "Fahrdienst", wobei hier die Reihenfolge bei den Genossenschaftswohnungen und den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes gerade umgekehrt ist.

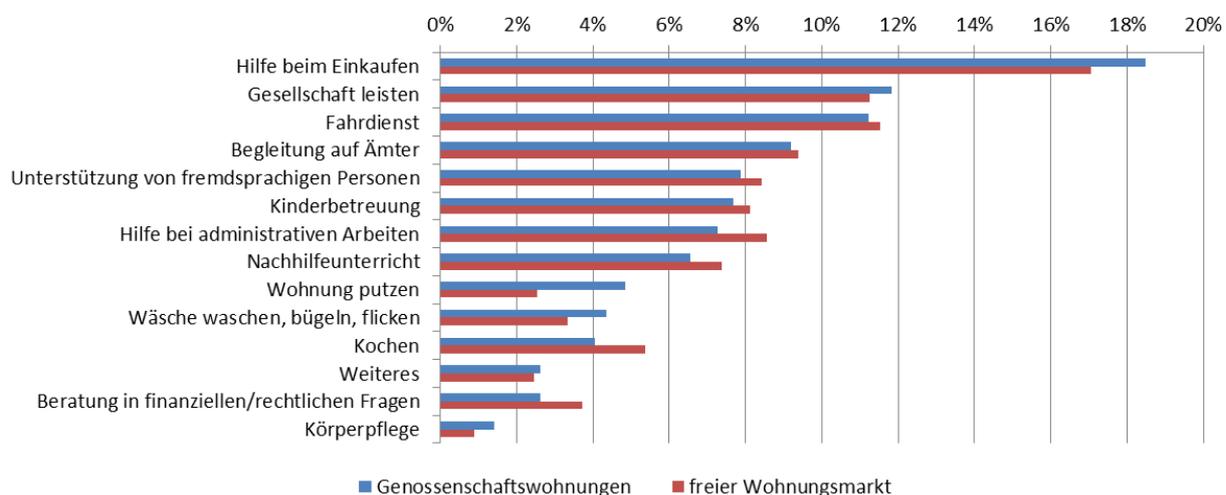


Abbildung 37: Art der Nachbarschaftshilfe, beide Wohnungstypen

Am wenigsten häufig genannt wurden eindeutig klassische Haushaltsarbeiten (Wohnung putzen, Wäsche machen, kochen) und die Körperpflege; Arbeiten also, die vielfach weniger "angesehen" sind und/oder eine fachliche Ausbildung benötigen.

Die übrigen Hilfestellungen wurden mehr oder weniger gleich häufig genannt, wobei die Unterschiede in der Reihenfolge und auch im Vergleich zwischen den beiden Wohnungstypen wohl eher zufälliger Natur sind.

3.4.5 Zwischenfazit Nachbarschaftshilfe

Wichtigste Punkte Folgende Punkte fassen die Analysen zu "Genossenschaftlichem Wohnen – was zeichnet es aus?" kompakt zusammen:

- Rund 15% leisten bereits Nachbarschaftshilfe. Zusammen mit den weiteren 14%, die das grundsätzlich gerne machen würden, liegt das Potenzial für Nachbarschaftshilfe bei rund 30% der Mieterschaft.

- Der zeitliche Umfang der Nachbarschaftshilfe liegt grossmehrheitlich bei maximal zwei Stunden pro Woche. Nur wenige sind/wären bereit, mehr als zwei Stunden pro Woche für die Nachbarschaftshilfe zu investieren.
- Eine Anerkennung für geleistete Nachbarschaftshilfe genügt den meisten. Eine "Entschädigung" sollte am ehesten in Form eines Austauschprinzips geschehen und nicht über finanzielle oder andere nicht-monetäre Kompensationen.
- "Hilfe beim Einkaufen" ist mit Abstand die beliebteste Form der Nachbarschaftshilfe, gefolgt von "Gesellschaft leisten" und "Fahrdienst". Am Ende der Beliebtheitsskala findet man klassische Hausarbeiten (putzen, Wäsche machen, kochen) und die Körperpflege.
- Die Unterschiede zwischen den Wohnungstypen im Engagement (tatsächliches Engagement bzw. potenzielle Bereitschaft) für Nachbarschaftshilfe sind minim und liegen im statistischen Unschärfbereich.

4 Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen

In der Geschichte der Wohnbauförderung in der Schweiz wurden auf den Ebenen von Bund, Kantonen und Gemeinden bisher unterschiedliche Massnahmen umgesetzt. Auch die mit diesen Massnahmen verbundenen Ziele resp. die Gründe, die jeweils zu diesen Massnahmen geführt hatten, waren nicht immer die gleichen.

Im Zusammenhang mit den Gründen und den Zielen muss man sich die Frage stellen, ob die angestrebten Wirkungen mit den Massnahmen wirklich erreicht werden konnten. Die Antwort auf diese Frage interessiert nicht zuletzt auch im Hinblick auf künftige Situationen, in denen der Einsatz von Wohnbaufördermassnahmen erörtert werden soll.

Grosse Unterschiede zwischen den kantonalen Immobilienmärkten

Bis heute zeigen sich in der Schweiz grosse Unterschiede zwischen den Immobilienmärkten in den Kantonen. So gibt es grosse Unterschiede bei den Anteilen der Wohnungen nach Gebäudearten, bei der Wohneigentumsquote, bei den Anteilen des gemeinnützigen Wohnungsbaus usw. Entsprechende Auswertungen²⁰ zeigen für den Kanton Luzern interessante Resultate: So ist der Anteil Wohnungen in Einfamilienhäusern am Total der Wohnungen im Kanton Luzern mit gut 22% tiefer als der entsprechende Wert für die ganze Schweiz (27%). Dafür ist aber z.B. der Anteil der Genossenschaftswohnungen mit 9.5% fast doppelt so hoch wie der schweizerische Durchschnitt von 5%. Spitzenreiter ist der Kanton Luzern zudem mit einem Wert von 84% beim Anteil der Gemeinden, in denen es genossenschaftlichen Wohnungsbau gibt. Vielleicht stehen diese Auffälligkeiten auch im Zusammenhang mit der Umsetzung von Wohnbaufördermassnahmen?

In diesem Kapitel soll der Frage nach den erzielten Wirkungen der Wohnbaufördermassnahmen nachgegangen werden. Dies geschieht in erster Linie durch die Auswertung entsprechender Literatur. Entsprechende Daten sind ohne Spezialauswertungen schlecht verfügbar.

4.1 Wohnbaufördermassnahmen

Erste Wohnbaufördermassnahmen wurden in der Schweiz kurz nach dem Ende des 1. Weltkrieges auf Bundesebene, aber auch im Kanton und in der Stadt Luzern diskutiert und beschlossen. Zum Einsatz kamen sowohl Subventionen als auch Bürgschaften und Darlehen, die in den 1920er Jahren zu einem deutlichen Wohnbauschub führten. Weitere Aktionen in den 1930er Jahren standen vorwiegend im Zeichen der schlechten Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage.²¹

²⁰ Z.B. Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.), 2004: Genossenschaftlich Wohnen. Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Baugenossenschaften im Kanton Zürich und der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1070 - 2000. statistik.info 20/2004.

²¹ Frefel, Sandro, 2008: Perspektiven der städtischen Wohnraumpolitik. In: Frefel, Sandro; Gmür, Otti; Regenass René: Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern. Luzern im Wandel der Zeiten – Neue Folge/Heft 11, S. 33 – 77.

Eine genauere Übersicht zur Wohnbauförderung und deren Auswirkungen für die Zeit ab 1942 gibt eine Studie der Gemeinschaftsstiftung zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum (im Folgenden mit GSW abgekürzt) aus dem Jahr 1996.²² Gemäss dieser Studie kamen in der Zeit von 1942 bis 1995 zehn Wohnbauförderaktionen von der Stadt und dem Kanton Luzern sowie des Bundes zum Tragen. Die Studie bezieht sich in der Analyse der Wirkungen nur auf das Stadtgebiet von Luzern.

Nachfolgend sind die zehn Wohnbauförderaktionen stichwortartig aufgeführt.

4.1.1 Die zehn Wohnbauförderaktionen von 1942 bis 1995

- Aktion 1 1942 - 1945* Ziele: Reduktion der Wohnungsnot durch die Förderung der Wohnbautätigkeit sowie Vorbeugung im Hinblick auf die zu erwartende Nachkriegslosigkeit.
- Förderung: Baukostenbeiträge *à fonds perdu* für den Bau von Mietwohnungen und Wohneigentum
- Träger: Bund, Kantone, Gemeinden zu gleichen Teilen
- Wirkung: Bau von 437 zusätzlichen, günstigen Familienwohnungen, alleine in der Stadt Luzern, während ausserhalb des subventionierten Wohnungsbaus nur wenig gebaut wurde.
- Aktion 2 1945 - 1947* Ziele: Arbeitsbeschaffung sowie Vergrösserung des Wohnungsangebotes für Familien.
- Förderung: Baukostenbeiträge *à fonds perdu* für den Bau von Mietwohnungen und Wohneigentum.
- Träger: Bund, Kantone, Gemeinden zu gleichen Teilen
- Wirkung: Verbilligung von 937 Wohnungen alleine auf dem Stadtgebiet, davon mehr als die Hälfte Genossenschaftswohnungen; Beschäftigungseffekt; die geförderten Wohnungen machten rund 85% der neu erstellten Wohnungen aus.
- Aktion 3 1948 - 1949* Ziele: Arbeitsbeschaffung sowie Vergrösserung des Wohnungsangebotes für Familien
- Förderung: Baukostenbeiträge *à fonds perdu* für den Bau von Mietwohnungen und Wohneigentum.
- Träger: Bund, Kantone, Gemeinden zu gleichen Teilen
- Wirkung: Verbilligung von 438 Wohnungen auf Stadtgebiet, was 41% der im Total neu erstellten Wohnungen entspricht.

²² GSW, 1996: 50 Jahre Wohnbauförderpolitik in der Stadt Luzern. Ausmass und Wirkungen der städtischen Wohnbauförderung. Luzern, nicht publiziertes Paper.

- Aktion 4 1956 - 1959*
- Ziele: Beschaffung von einfachen, gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für minderbemittelte Familien mit mehreren Kindern in Gemeinden mit Mangel an günstigen Wohnungen.
- Förderung: Zinskostenbeiträge (1%) über 15 Jahre, Bürgschaften während 15 Jahren auf das Darlehen für die 2. Hypothek (nur Stadt Luzern)
- Träger: Kanton und Stadt Luzern je zu gleichen Teilen (Zinskostenbeiträge), Stadt Luzern (Bürgschaften)
- Bedingungen: Einkommens- und Vermögenslimiten bei der Vermietung, Mindestgrößen der Zimmer, Rückzahlungspflicht und Vorkaufsrecht während der Dauer der Beihilfe, Mietzinskontrolle bis 1985.
- Wirkung: Subventionierung von 96 günstigen Familienwohnungen auf Stadtgebiet (Kontingent wurde nicht ausgeschöpft), Anteil am Total nur noch rund 5%.
- Aktion 5 1955 - 1958*
- Ziele: Schaffung von preisgünstigen Wohnungen für kinderreiche Familien mit niedrigem Einkommen
- Förderung: Zinskostenbeiträge (1.5% auf 2. Hypothek) während 20 Jahren, zusätzlich Vorzugszins auf die 2. Hypothek
- Träger: Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde Luzern je zu gleichen Teilen
- Bedingungen: Vertraglich vereinbarte Mietzinse, Höchstgrenzen für Einkommen und Vermögen der Bewohner, Rückzahlungspflicht und Vorkaufsrecht während der Dauer der Beihilfe
- Wirkung: Beiträge an 100 preisgünstige Familienwohnungen, Anteil der verbilligten Wohnungen am Total: 6.8% (zu beachten ist die parallel laufende Aktion des Kantons)
- Aktion 6 1959 - 1965*
- Ziele: Schaffung von Wohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen
- Förderung: Zinskostenbeiträge (1.5% bis 2.25%), städtische Bürgschaften auf 2. Hypothek während 20 Jahren
- Träger: Bund, Kanton, Stadt je zu gleichen Teilen (Zinskostenbeiträge), Stadt (Bürgschaften)
- Bedingungen: Maximale Bruttoanlagekosten, Minimalwohnfläche/-ausstattung, Vermietung nur an kinderreiche Familien mit definierten Höchstehkommen und -vermögen, Festlegung des Mietzinses
- Wirkung: Kontingent reichte für die Unterstützung von 207 Wohnungen auf Stadtgebiet, der Anteil am Total aller neu erstellten Wohnungen betrug 6.5%.
- Aktion 7 1959 - 1965*
- Kantonale Zusatzmassnahmen zu Aktion 6
- Ziele: Vergrößerung des Angebotes an Wohnungen für Familien mit kleineren und mittleren Einkommen, Bau von Kleinwohnungen für weniger bemittelte Personen im Alter von über 63 Jahren

- Förderung: Zinskostenbeiträge (1% beim allgemeinen Wohnungsbau, 2.25% für Alterswohnungen) während 20 Jahren, Bürgschaften (Stadt Luzern)
Träger: Kanton und Stadt (Zinskostenbeiträge), Stadt (Bürgschaften)
Bedingungen: Maximale Bruttoanlagekosten, Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen, Festlegung der Mietzinse, Einkommens-/Vermögensgrenzen
Wirkung: Mit den Mitteln aus Aktion 7 wurden auf Stadtgebiet 108 Familienwohnungen und 21 Alterswohnungen subventioniert.
- Aktion 8 1960 - 1962*
Ziel: Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaus für Familien mit kleinen und mittleren Einkommen
Förderung: Bürgschaften über 60% bis 90% der Gestehungskosten während maximal 30 Jahren.
Träger: Stadt Luzern
Bedingungen: Festsetzung der Mietzinse, maximale Baukosten, Zimmergrösse und Ausstattung, Einkommen-/Vermögensgrenzen
Wirkung: Die städtische Aktion umfasste nur 52 Wohnungen (gut 2% der total neu erstellten Wohnungen) und damit einen Bruchteil der zur Verfügung gestellten Mittel. Bürgschaften als isoliertes Instrument stellten für viele Investoren anscheinend einen zu kleinen Anreiz dar im Vergleich zu den auferlegten Bedingungen.
- Aktion 9 1965 - 1975*
Ziele: Förderung des Wohnungsbaus zur Bereitstellung von Wohnungen für Familien und ältere Menschen in bescheidenen Verhältnissen.
Förderung: Zinskostenbeiträge (2% im allgemeinen Wohnungsbau, 3% bei Alterswohnungen) während 20 Jahren, Bürgschaften während 20 Jahren (nur Stadt)
Träger: Bund, Kanton, Stadt je zu gleichen Teilen (Zinskostenbeiträge), Stadt (Bürgschaften)
Bedingungen: Einkommens-/Vermögensgrenzen, Festsetzung der Mietzinse
Wirkung: Es konnten die Mietzinse von 614 Wohnungen reduziert und die Finanzierung bei 272 dieser Wohnungen erleichtert werden. Der Anteil der subventionierten Wohnungen lag bei 13% der gesamten Neubautätigkeit.
- Aktion 10 1975 - 2001
(WEG)²³*
Ziele: Förderung der Neubautätigkeit, der Erneuerung von Mietbauten und z.T. des Kaufes von Mietobjekten, Eigentumsförderung, Wohnbauforschung
Förderung: Grundverbilligung: Bürgschaften und Darlehen (rückzahlbar und zu verzinsen), Zusatzverbilligung: Kapitalzinszuschüsse
Träger: Bund, bei Beteiligung der Kantone an Kapitalzinszuschüsse verdoppelt der Bund seine Ansätze
Bedingungen: Zusatzverbilligung: Höhe der Zuschüsse abhängig von Wohnungstyp und Zielgruppe

²³ Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes von 1974, SR 843)

Spezielles: Kantonales Anschlussgesetz zum WEG des Bundes unter Beteiligung der Standortgemeinden, Spezialzuschüsse der Stadt Luzern (Dämpfung des Mietzinsanstiegs nach Wegfall der Zusatzverbilligung nach WEG), Beiträge an die Wohnungserneuerung durch die Stadt Luzern

Wirkung: Zwischen 1974 und 1994 wurden auf Stadtgebiet 440 Wohnungen mit WEG (ohne kantonale und städtische Anschlussleistungen) realisiert. Zwischen 1976 und 1979 subventionierte der Bund die Erneuerung von 844 Wohnungen.

In Kombination mit kantonalen und städtischen Anschlussleistungen wurden ab 1985 bis 270 Mietwohnungen gefördert. Und von städtischen Beiträgen an die Wohnungserneuerung profitierten ca. 250 Wohnungen.

In einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen²⁴ zu den Wirkungen des WEG wird festgehalten, dass in praktisch allen untersuchten Projekten davon auszugehen ist, dass mindestens ein Instrument des WEG für den Entscheid des Investors zur Projektrealisierung von grundlegender Bedeutung war. Die WEG-Unterstützung wird aber nur dann in Anspruch genommen, wenn der Investor dies für die Erreichung seiner Ziele für notwendig hält. Durch die an Subventionen geknüpften Bedingungen konnten Mitnahmeeffekte weitgehend ausgeschlossen werden.

Die kantonalen und städtischen Anschlussleistungen erhöhten die Anreize des WEG noch einmal massgeblich.

Seit 2003 Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Seit 2003 besteht auf Bundesebene das Wohnraumförderungsgesetz. Die darin vorgesehenen Massnahmen wurden im Rahmen des Entlastungspakets 2003 weitgehend sistiert. Nicht von dieser Sistierung betroffen sind indirekte Hilfen und Forschungsmittel.

Auf kantonomer Ebene sind seit dem Auslaufen des WEG keine Wohnbauförderungsmassnahmen mehr in Kraft.

4.1.2 Zwischenfazit Wohnbauförderung

Wichtigste Punkte

Folgende Punkte fassen die Erläuterungen zu den Wohnbauförderungen kompakt zusammen:

- Die Wohnbauförderung in der Schweiz und im Kanton Luzern hat sich im Laufe der Zeit den Bedürfnissen angepasst und durch die Verfolgung von konkreten Zielen mittels Anreizen und Bedingungen als relativ effizient herausgestellt.
- Die aufgeführten Aktionen decken im Betrachtungszeitraum mit wenigen Ausnahmen fast alle Jahre ab (1950-55 waren keine Fördermassnahmen in Kraft).
- Im nationalen Vergleich nahmen Kanton und Stadt Luzern in der Wohnbauförderung eine aktive Rolle ein, was sich bis heute an der starken Position der Wohnbaugenossenschaften ablesen lässt.

²⁴ Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), 1995: Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Grenchen.

- Es ist davon auszugehen, dass ohne Fördermassnahmen keine vergleichbare Entwicklung stattgefunden hätte.
- Hingegen schlugen sich die in den letzten Jahren fehlenden Wohnbaufördermassnahmen in einer entsprechend geringen Bautätigkeit im gemeinnützigen Wohnungsbau nieder.
- Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass auch nach Auslaufen der Subventionen und der entsprechenden Bedingungen genossenschaftlicher Wohnraum vergleichsweise günstig angeboten wird.

4.2 Wohnbautätigkeit

4.2.1 Die Wohnbautätigkeit in der Stadt und der Bestand an Genossenschaftswohnungen im Kanton Luzern

Wohnbautätigkeit in der
Stadt Luzern
1910 bis 2003

Der Verlauf der Wohnbautätigkeit in der Stadt Luzern in den Jahren 1910 bis 2003 (siehe Abbildung 38) lässt primär den Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung erkennen.

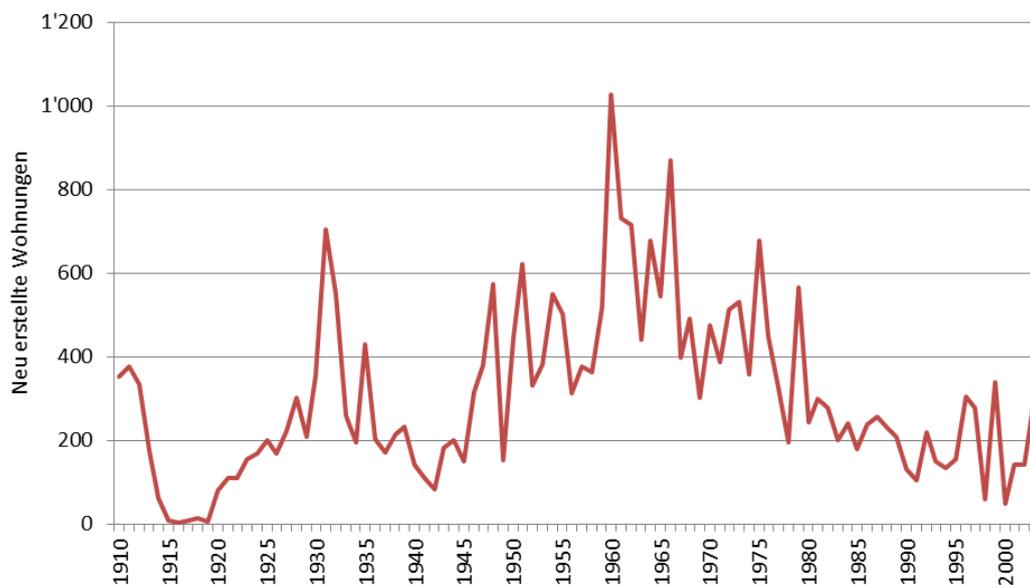


Abbildung 38: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Luzern 1910 – 2003²⁵

Der Anstieg der Wohnbautätigkeit in den 1920er / 1930er Jahren wird, genauso wie der Anstieg nach dem 2. Weltkrieg, relativ direkt mit den Wohnbaufördermassnahmen in Zusammenhang stehen. Diesen Schluss legen zumindest die Aussagen der GSW-Studie nahe, da ein überaus grosser Anteil der neu erstellten Wohnungen mit Fördermitteln unterstützt wurde.

²⁵ Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Historische Kollektion (online, 1.7.2011), "Neuerstellte Wohnungen nach Städten 1910 – 1930", <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/lexikon/lex/2.html>.

Später scheint eher der Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung allgemein sowie die Entwicklung des Immobilienmarktes im Speziellen bestimmend für die Wohnbautätigkeit gewesen zu sein.

Bestand der Genossenschaftswohnungen im Kanton Luzern

Leider gibt es keine weiter zurückreichenden statistischen Grundlagen zum Anteil der Genossenschaftswohnungen am Wohnungsbestand. Hingegen gibt es aus der Volkszählung 2000 Angaben zum Bestand der Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden (vgl. Tabelle 1). Daraus lassen sich interessante Erkenntnisse gewinnen:

- Der Kanton Luzern verfügt in absoluten Zahlen nach Zürich und Bern über am drittmeisten Genossenschaftswohnungen (ZH: 57'415, BE: 16'649, LU: 13'030)
- Der Bestand an Genossenschaftswohnungen hat sich seit 1919 über die Zeit relativ ausgeglichen entwickelt (Ausnahme 1981-1990). Die geringeren prozentualen Werte ab 1971 bzw. ab 1981 sind aber deutliche Indizien dafür, dass die Wohnbautätigkeit im Genossenschaftsbereich in den letzten Jahrzehnten im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt geringer ausgefallen ist.
- Diese Entwicklung steht in einem gewissen Kontrast zu jenen in den meisten anderen Kantonen mit einer relevanten Anzahl Genossenschaftswohnungen. In diesen Kantonen sind deutlich grössere Schwankungen zu verzeichnen.

Tabelle 1: (Genossenschafts-)Wohnungen 2000 nach Bauperioden im Kanton Luzern²⁶

Bauperiode	Wohnungen total	Genossenschaftswohnungen	Anteil Genossenschaftswohnungen (%)
vor 1919	18'506	215	1.2
1919-1945	13'822	1'663	12.0
1946-1960	18'147	2'310	12.7
1961-1970	21'212	3'047	14.4
1971-1980	22'021	2'440	11.1
1981-1990	21'611	1'344	6.2
1991-2000	21'087	2'011	9.5
total	136'406	13'030	9.6

²⁶ Datenquelle: Bundesamt für Statistik, Eidg. Volkszählungen, zitiert nach: Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.), 2004: Genossenschaftlich Wohnen. Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Baugenossenschaften im Kanton Zürich und der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1070 - 2000. statistik.info 20/2004

Genossenschaftlicher Wohnraum ist günstiger Sowohl die GSW-Studie als auch Publikationen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich²⁷ sowie die vorliegende Studie zeigen, dass genossenschaftlicher Wohnraum im Durchschnitt deutlich günstiger angeboten wird, als die durchschnittlichen Wohnpreise des ganzen Wohnungsbestandes. Ein höherer Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen kann darum für einen Kanton oder eine Gemeinde aus verschiedenen Überlegungen interessant sein.

4.2.2 Zwischenfazit Wirkungsabschätzung von Wohnbaufördermassnahmen

Wohnbaufördermassnahmen – ja, aber... Wohnbaufördermassnahmen können einen positiven Effekt auf die Wohnbautätigkeit haben. Voraussetzung dafür ist, dass die Subventionen ein gewisses Ausmass erreichen, um einen genügenden Anreiz darzustellen. Die Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnbaufördermassnahmen zeigen aber deutlich, dass verschiedene, auch nicht direkt beeinflussbare Rahmenbedingungen für einen konkreten Investitionsentscheid noch wichtiger sind als mögliche Subventionen. Die allgemeine Bautätigkeit wird stärker von der Nachfrage (Bevölkerungsdruck), den Finanzierungsmöglichkeiten im Markt, der Baukostenentwicklung und weiteren Bedingungen beeinflusst, als Fördermassnahmen Wirkung erzielen können.

Die 1920er und 1930er Jahre haben aber auch gezeigt, dass unter bestimmten Umständen Wohnbauförderung ein Weg sein kann, um sehr schlechte Rahmenbedingungen wenigstens teilweise abzufedern.

Dämpfende Wirkung auf Wohnpreise Was sich aus verschiedenen Studien zeigen lässt, ist die dämpfende Wirkung von Wohnbaufördermassnahmen auf die Preisentwicklung des Wohnraums. Dies ist jedoch davon abhängig, dass die Subventionen mit entsprechenden Bedingungen und Mechanismen verbunden sind. Es hat sich gezeigt, dass die Preise von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger auch nach Ablauf der entsprechenden Vorschriften langfristig auf einem tieferen Niveau verbleiben.

Angepasste Fördermodelle und Bedingungen Mit der konkreten Ausgestaltung von Fördermassnahmen kann deren Inanspruchnahme teilweise gesteuert werden. Je nach Fördermodell profitieren eher die Eigentümer oder eher die Mieter. Und nicht zuletzt wird die Attraktivität von Subventionen durch die damit verbundenen Bedingungen beeinflusst. Wie die GSW-Studie gezeigt hat, können die an die Subventionen geknüpften Bedingungen für einen Wohnbauträger so unattraktiv sein, dass er eher auf die Subventionen verzichtet. Als Umkehrung ist aber festzuhalten, dass Subventionen es der öffentlichen Hand gerade durch die Bedingungen ermöglichen, ein Wohnraumangebot nach den öffentlichen Bedürfnissen zu unterstützen und damit Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen, ohne selber als Investor auftreten zu müssen mit entsprechend grösserem finanziellen Engagement.

²⁷ Zusätzlich zur bereits erwähnten Publikation "Genossenschaftlich Wohnen" des Statistischen Amtes des Kantons Zürich auch folgende: Statistisches Amt des Kantons Zürich (Hrsg.), 2001: Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich. statistik.info 17/2001.

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Abschliessend gesagt können Wohnbaufördermassnahmen dann sinnvoll sein, wenn sie mit klaren Zielen und entsprechenden Bedingungen der öffentlichen Hand verknüpft sind. Die langfristige Wirkung der Subventionen kann am besten umgesetzt werden, wenn sich die Subventionen an gemeinnützige Wohnbauträger richten. Wohnbaufördermassnahmen sollten zudem so ausgestaltet sein, dass die Handhabung (inkl. deren Controlling) relativ einfach und gut nachvollziehbar ist.

5 Anhang

Der Anhang umfasst das Begleitschreiben sowie den Fragebogen der Zusatzbefragung gemäss Abschnitt 2.2.

Zentralstrasse 9, CH-6002 Luzern
T +41 41 228 41 11, F +41 41 228 41 12
www.hslu.ch

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Dr. Hannes Egli
Leiter Kompetenzzentrum Regionalökonomie
Dozent

T direkt +41 41 228 41 80
hannes.egli@hslu.ch

Luzern, im Mai 2011
Seite 1/1

Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern – Wirtschaft erarbeitet im Auftrag der Wohnbaukommission des Kantons Luzern eine Studie zum Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern. Ziel ist es, fundierte Erkenntnisse zu allfälligen Unterschieden zwischen dem freien Wohnungsmarkt und dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt zu gewinnen. Die Analysen sollen zu einer fundierten Diskussion über das weitere Vorgehen bezüglich der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern beitragen.

Zu diesem Zweck werden Mieterinnen und Mieter unterschiedlicher Wohnungstypen in verschiedenen Regionen des Kantons Luzern befragt. Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, ist es wichtig, dass möglichst viele Daten erhoben werden können. Wir wären Ihnen deshalb dankbar, wenn Sie sich 10 Minuten Zeit nehmen würden, um den beiliegenden Fragebogen auszufüllen. **Den Fragebogen können Sie auch online ausfüllen; den Online-Fragebogen finden Sie unter: http://www.unipark.de/uc/ibr_gwb/.** Die Umfrage läuft bis zum 31. Mai 2011.

Als Dankeschön für Ihr Engagement verlosen wir unter allen Teilnehmer/innen, die den Fragebogen bis zum Schluss komplett ausgefüllt haben, ein Goldvreneli.

Für die Teilnahme an der Umfrage bedanken wir uns schon jetzt ganz herzlichen und grüssen Sie freundlich

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Hochschule Luzern - Wirtschaft



Hannes Egli
Leiter Kompetenzzentrum Regionalökonomie

Fragebogen für die Studie "Nutzen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern"

Bitte lesen Sie vor der Beantwortung einer Frage die vorgegebenen Antworten sorgfältig durch und versehen Sie dann die zutreffende Antwort mit einem Kreuz oder ergänzen Sie das leere Feld mit Ihrer Antwort. Bitte beachten Sie die jeweiligen Anweisungen bei den einzelnen Fragen.

Wenn immer möglich bitten wir Sie, den Fragebogen elektronisch auszufüllen und zwar unter der Adresse: http://www.unipark.de/uc/ibr_gwb/. Die Umfrage läuft bis zum 31. Mai 2011.

Ihre Angaben und Antworten werden absolut vertraulich behandelt. Es werden keine Informationen an Dritte weitergegeben, die Rückschlüsse auf einzelne Haushalte oder Personen ermöglichen.

Frageblock I: Fragen zu Ihrer Wohnung

Frage 1: Wie lautet die Postleitzahl Ihres Wohnortes?

Frage 2: Wie wohnen Sie?

Nur eine Antwort ankreuzen.

in einer Genossenschaftswohnung	<input type="radio"/> 1	in einer Eigentumswohnung	<input type="radio"/> 4
in einer Alterseinrichtung (z.B. Altersheim)	<input type="radio"/> 2	in einem gemieteten Haus	<input type="radio"/> 5
in einer Mietwohnung (freier Wohnungsmarkt)	<input type="radio"/> 3	im eigenen Haus	<input type="radio"/> 6
Sonstiges, nämlich: _____			<input type="radio"/> 7

Frage 3: Wie gross ist Ihre Wohnung?

Nur eine Antwort ankreuzen. Geben Sie bitte in der zweiten Spalte die Grösse in Quadratmetern an (falls bekannt).

1- bis 1 ½ - Zimmerwohnung	<input type="radio"/> 1	ca. _____ m ²
2- bis 2 ½ - Zimmerwohnung	<input type="radio"/> 2	ca. _____ m ²
3- bis 3 ½ - Zimmerwohnung	<input type="radio"/> 3	ca. _____ m ²
4- bis 4 ½ - Zimmerwohnung	<input type="radio"/> 4	ca. _____ m ²
5- bis 5 ½ - Zimmerwohnung	<input type="radio"/> 5	ca. _____ m ²
6- bis 6 ½ - Zimmerwohnung oder grösser	<input type="radio"/> 6	ca. _____ m ²

Frage 4: Wie hoch ist Ihre Miete?

Bitte geben Sie Ihre aktuellen Mietkosten inkl. Nebenkosten an. Falls Sie Haus- oder Wohnungseigentümer/in sind, geben Sie bitte die monatliche Belastung für Zins und Amortisation inkl. Nebenkosten an.

weniger als 600 Franken	<input type="radio"/> 1	1'600 bis 1'799 Franken	<input type="radio"/> 7
600 bis 799 Franken	<input type="radio"/> 2	1'800 bis 1'999 Franken	<input type="radio"/> 8
800 bis 999 Franken	<input type="radio"/> 3	2'000 bis 2'199 Franken	<input type="radio"/> 9
1'000 bis 1'199 Franken	<input type="radio"/> 4	2'200 bis 2'399 Franken	<input type="radio"/> 10
1'200 bis 1'399 Franken	<input type="radio"/> 5	2'400 bis 2'599 Franken	<input type="radio"/> 11
1'400 bis 1'599 Franken	<input type="radio"/> 6	über 2'600 Franken	<input type="radio"/> 12

Frage 5: Wie beurteilen Sie Ihre aktuelle Wohnsituation?

Im folgenden werden einige Aussagen über die Wohnung gemacht. Bitte beantworten Sie jede der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie *sehr zutrifft*, *eher zutrifft*, *eher nicht zutrifft* oder *gar nicht zutrifft*. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie *keine Angabe* an. Bitte machen Sie in jeder Zeile nur ein Kreuz.

	trifft sehr zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Angabe
Die Wohnfläche ist genau richtig.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Die Anzahl der Zimmer ist genau richtig.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Die Miete ist angemessen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich fühle mich durch die Miete stark belastet.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5

Frage 6: In welchem Jahr wurde Ihre Wohnung (bzw. das Gebäude) erstellt?

Bitte schätzen Sie das ungefähre Baujahr Ihrer Wohnung (bzw. des Gebäudes).

Baujahr:

Frage 7: Wann wurde Ihre Wohnung (bzw. das Gebäude) letztmals saniert?

Bitte geben Sie an, vor wie vielen Jahren Ihre Wohnung (bzw. das Gebäude) letztmals saniert wurde.

in den letzten 5 Jahren	<input type="radio"/> 1	in den letzten 20 Jahren	<input type="radio"/> 4
in den letzten 10 Jahren	<input type="radio"/> 2	noch nie	<input type="radio"/> 5
in den letzten 15 Jahren	<input type="radio"/> 3	weiss nicht / keine Angabe	<input type="radio"/> 6

Frage 8: Wie schätzen Sie den Ausbaustandard Ihrer Wohnung ein?

Bitte schätzen Sie den Ausbaustandard der Wohnung anhand der folgenden Beschreibungen ein. Es geht dabei vor allem um den Komfort, die Modernität und die Vollständigkeit der Wohnungsausstattung. Bitte berücksichtigen Sie nur die Geräte, die in der Miete enthalten sind, also zum Beispiel nicht einen selbst angeschafften und installierten Geschirrspüler.

einfach: In der Küche hat es nur notwendige Geräte, und die Wohnung verfügt über alte Elektrik, ein sehr einfaches Bad (z.B. Boiler), eine Holzheizung u.ä.

eher einfach: Nur wenige moderne Geräte.

normal: Die Wohnung ist zum Teil gut ausgestattet und verfügt z.B. über einen Geschirrspüler, ein schönes Bad, einen modernen Herd u.ä.

gehoben: Küche und Bad sind besonders gut ausgestattet, und die Wohnung verfügt eventuell noch über weitere Merkmale wie ein Cheminée.

luxuriös: Die Wohnung ist überdurchschnittlich ausgestattet und verfügt z.B. über eine modernste Küche mit vielen Geräten, eine grosse Badewanne mit Massagedüsen, eine Sauna u.ä.

einfach	<input type="radio"/> 1	gehoben	<input type="radio"/> 4
eher einfach	<input type="radio"/> 2	luxuriös	<input type="radio"/> 5
normal	<input type="radio"/> 3		

Frageblock II: Fragen zu Ihrer Wohngegend

Frage 9: Wie beurteilen Sie Ihre Wohngegend?

Bewerten Sie jede der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie *sehr zutrifft*, *eher zutrifft*, *eher nicht zutrifft* oder *gar nicht zutrifft*. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie *keine Angabe* an.

	trifft sehr zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Angabe
Meine Wohnung liegt in einer angesehenen Wohngegend.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Vandalismus ist ein Problem im Quartier.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich habe Angst vor Einbrüchen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich fühle mich durch Verkehrslärm gestört.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich fühle mich durch Lärm von Personen gestört.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Die Luftqualität in meiner Wohnumgebung ist gut.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich fühle mich in meinem Quartier sicher.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Quartier ist meines Erachtens zu hoch.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5

Frage 10: Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Siedlung?

Bewerten Sie jede der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie *sehr zutrifft*, *eher zutrifft*, *eher nicht zutrifft* oder *gar nicht zutrifft*. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie *keine Angabe* an.

	trifft sehr zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Angabe
Man kennt und grüsst sich im Haus.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich habe nicht viel mit anderen Bewohner/innen zu tun.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich treffe mich oft mit Nachbarn des Hauses oder der Siedlung.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Man hilft sich gegenseitig.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich wünsche mir mehr Kontakt zu anderen Bewohner/innen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5

Frageblock III: Fragen zum genossenschaftlichen Wohnen und zur Nachbarschaftshilfe

Frage 11: Genossenschaftliches Wohnen steht für Selbsthilfe, Solidarität und Gemeinschaftlichkeit. => Diese Frage nur beantworten, wenn Sie in einer Genossenschaftswohnung leben.

Im folgenden sind einige Aussagen zum genossenschaftlichen Wohnen aufgeführt. Bitte beurteilen Sie jede dieser Aussagen. Bewerten Sie jede der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie *sehr zutrifft*, *eher zutrifft*, *eher nicht zutrifft* oder *gar nicht zutrifft*. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie *keine Angabe* an.

	trifft sehr zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Angabe
Am genossenschaftlichen Wohnen interessiert mich in erster Linie das Angebot an preisgünstigem Wohnraum.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich schätze es, dass ich mittels Urabstimmung zu wichtigen Fragen Stellung nehmen kann.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Die Rechte meiner Mitgliedschaft bei der Genossenschaft - z.B. das Stimm- und Wahlrecht in der Generalversammlung - interessieren mich nicht.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Der Solidaritätsgedanke ist mir sehr wichtig. Als Genossenschaftler/in bin ich bereit, mit der Miete einen Beitrag an einen Solidaritätsfonds zu zahlen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Ich befürworte das soziale Engagement meiner Genossenschaft (z.B. eine Beratungsstelle für Mieter/innen) und den damit verbundenen finanziellen Aufwand.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5
Die Genossenschaft sollte sich nur auf die Vermietung von Wohnungen konzentrieren und keine weiteren sozialpolitischen Ziele verfolgen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5

Frage 12: Könnten Sie sich vorstellen, sich aktiv in der freiwilligen Nachbarschaftshilfe zu engagieren, oder machen Sie das bereits?

Nur eine Antwort ankreuzen.

Ich engagiere mich bereits regelmässig in der Nachbarschaftshilfe.	<input type="radio"/> 1 => weiter zur Frage 13
Ich engagiere mich noch nicht in der Nachbarschaftshilfe, würde das aber gerne machen.	<input type="radio"/> 2 => weiter zur Frage 13
Ich habe zu wenig Zeit, um mich in der Nachbarschaftshilfe zu engagieren.	<input type="radio"/> 3 => weiter zur Frage 16
Ich habe kein Interesse, mich in der Nachbarschaftshilfe zu engagieren.	<input type="radio"/> 4 => weiter zur Frage 16

Frage 13: Wie viele Stunden könnten Sie sich vorstellen, pro Woche für verschiedene Formen der freiwilligen Nachbarschaftshilfe einzubringen?

Nur eine Antwort ankreuzen.

bis etwa 1 Stunde	<input type="radio"/> 1	mehr als 2 Stunden	<input type="radio"/> 3
1 bis 2 Stunden	<input type="radio"/> 2		

Frage 14: Was würde Ihre Bereitschaft für ein gemeinschaftliches Engagement erhöhen?

Bewerten Sie jede der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie *zutrifft*, *teilweise zutrifft* oder *nicht zutrifft*.

	trifft zu	trifft teilweise zu	trifft nicht zu
Die Anerkennung für meinen Einsatz in der Nachbarschaftshilfe genügt mir. Ich brauche keine weiteren Gegenleistungen.	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3
Wenn ich mich gemeinschaftlich engagiere, möchte ich auch selber Nachbarschaftshilfe beanspruchen können (Austauschprinzip).	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3
Für meinen Einsatz in der Nachbarschaftshilfe erwarte ich eine finanzielle oder auch nicht-monetäre Entschädigung (z.B. Aus- und Weiterbildung für Nachbarschaftshelfer/innen).	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3

Frage 15: Welche Art der Nachbarschaftshilfe könnten Sie sich vorstellen zu leisten?

Mehrere Antworten sind möglich.

Hilfe beim Einkaufen <input type="checkbox"/>	Nachhilfeunterricht / Aufgabenhilfe bei Kindern <input type="checkbox"/>
Kochen <input type="checkbox"/>	Unterstützung von fremdsprachigen Personen <input type="checkbox"/>
Wohnung putzen <input type="checkbox"/>	Begleitung auf Ämter etc. (z.B. ältere Personen, Fremdsprachige) <input type="checkbox"/>
Wäsche waschen, bügeln, flicken <input type="checkbox"/>	Hilfe bei administrativen Arbeiten (z.B. Korrespondenz, Steuererklärung) <input type="checkbox"/>
Körperpflege (Haare schneiden etc.) <input type="checkbox"/>	Beratung in finanziellen und/oder rechtlichen Fragen <input type="checkbox"/>
Fahrdienst <input type="checkbox"/>	Älteren Personen Gesellschaft leisten (Besuchsdienst, Spazieren) <input type="checkbox"/>
Kinderbetreuung <input type="checkbox"/>	Sonstiges, nämlich: <input type="checkbox"/> _____

Frageblock IV: Fragen zu Ihrer Person

Frage 16: Wie viele Personen – Sie eingeschlossen – leben ständig in Ihrem Haushalt?

Anzahl Personen:

Frage 17: Welche der folgenden Angaben entspricht der Zusammensetzung Ihres Haushaltes?

Nur eine Antwort ankreuzen.

Einpersonenhaushalt	<input type="radio"/>	1	Elternteil mit Kind(ern) (alleinerziehend)	<input type="radio"/>	4
Paar	<input type="radio"/>	2	Wohngemeinschaft	<input type="radio"/>	5
Paar mit Kind(ern)	<input type="radio"/>	3	Andere (bitte angeben): _____	<input type="radio"/>	6

Frage 18: Welches Geschlecht haben Sie?

männlich	<input type="radio"/>	1
weiblich	<input type="radio"/>	2

Frage 19: Welchen Jahrgang haben Sie?

Jahrgang:

Frage 20: Welche Staatsbürgerschaften (Nationalitäten) besitzen Sie?

Geben Sie bitte mindestens eine Nationalität an; Mehrfachnennungen sind möglich.

Nationalität 1:	
Nationalität 2:	
Nationalität 3:	

Frage 21: Welches ist Ihr Familienstand?

Nur eine Antwort ankreuzen.

ledig	<input type="radio"/>	1
verheiratet / eingetragene Partnerschaft	<input type="radio"/>	2
geschieden / getrennt	<input type="radio"/>	3
verwitwet	<input type="radio"/>	4

Frage 22: Was ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung?

Nur eine Antwort ankreuzen.

- | | |
|--|-------------------------|
| Obligatorische Schulpflicht (Sekundar-, Realschule o.ä.) | <input type="radio"/> 1 |
| Diplommittelschule, Berufsvorbereitende Schule | <input type="radio"/> 2 |
| Berufslehre, Vollzeit-Berufsschule | <input type="radio"/> 3 |
| Maturitätsschule, Berufsmatura, Lehrerseminar | <input type="radio"/> 4 |
| Höhere Fach- und Berufsausbildung | <input type="radio"/> 5 |
| Höhere Fachschule (HTL, HWV o.ä.) | <input type="radio"/> 6 |
| Fachhochschule (inkl. Nachdiplom) | <input type="radio"/> 7 |
| Universität, Hochschule (inkl. Nachdiplom) | <input type="radio"/> 8 |
| Andere (bitte angeben): _____ | <input type="radio"/> 9 |

Frage 23: Wie hoch ist Ihr Netto-Haushaltseinkommen pro Monat (= Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder des Haushalts zusammengerechnet)?

Nur eine Antwort ankreuzen.

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| unter Fr. 3'000 | <input type="radio"/> 1 |
| Fr. 3'000 bis Fr. 3'999 | <input type="radio"/> 2 |
| Fr. 4'000 bis Fr. 4'999 | <input type="radio"/> 3 |
| Fr. 5'000 bis Fr. 5'999 | <input type="radio"/> 4 |
| Fr. 6'000 bis Fr. 7'999 | <input type="radio"/> 5 |
| Fr. 8'000 bis Fr. 9'999 | <input type="radio"/> 6 |
| Fr. 10'000 bis Fr. 11'999 | <input type="radio"/> 7 |
| über Fr. 12'000 | <input type="radio"/> 8 |
| keine Angabe | <input type="radio"/> 9 |

Frage 24: Wollen Sie an der Verlosung eines *Goldvrenelis* teilnehmen?

Sie haben den Fragebogen komplett ausgefüllt und damit die Möglichkeit, an der Verlosung eines *Goldvrenelis* teilzunehmen. Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, beantworten Sie die Frage mit "ja" und füllen die Kontaktangaben aus. Wir garantieren Ihnen, dass diese Angaben nur für die Verlosung verwendet werden.

ja 1

nein 2

Anrede

Vorname

Name

Strasse und Nr.

Adresszusatz

PLZ

Ort

Besten Dank, dass Sie sich die Zeit für das Ausfüllen des Fragebogens genommen haben.

Dr. Hannes Egli
Hochschule Luzern - Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Den ausgefüllten Fragebogen bitte bis Ende April 2011 an folgende Adresse zurücksenden:

**Dr. Hannes Egli
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR
Zentralstrasse 9
Postfach 2940
6002 Luzern**