

Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel - Rahmenbedingungen und Leistungen

Schlussbericht

Im Auftrag der Arbeitsgruppe Baurechtsverträge der IG Biel und
des Regionalverbands Bern-Solothurn des SVW

Mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen,
des Solidaritätsfonds des SVW,
des Kantons Bern und
der Stadt Biel

Thomas Oesch, Markus Schärler

Bern, 4. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Zusammenfassung	II
1 Vorwort	1
2 Ausgangslage und Fragestellung	2
3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen	3
4 Ergebnisse der Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel	4
4.1 Strukturmerkmale der Wohnbaugenossenschaften	4
4.2 Führungsorganisation	5
4.3 Zusatzangebote der Wohnbaugenossenschaften und Engagement der Genossenschafter/innen	7
4.4 Vergabe und Belegung der Wohnungen	8
4.5 Mieterwechsel und durchschnittliche Wohndauer	9
4.6 Mietzinsniveau	10
4.7 Erfolgsrechnung und Bilanz	13
4.8 Unterhalt und umfassende Erneuerungen des Wohnungsbestandes	16
4.9 Weiterentwicklung und Perspektiven der Wohnbaugenossenschaften	16
5 Interpretation der wichtigsten Resultate	19
6 Literaturverzeichnis	21
7 Anhang	22
7.1 Städtevergleich (Schärler 2011)	
7.2 Fragebogen der Umfrage durch das Büro BASS	

Zusammenfassung

Ausgangslage und Fragestellung

Die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für den Wohnungsmarkt der Stadt Biel ist gross. 26 Wohnbaugenossenschaften bieten rund 4'300 Wohnungen an, das sind 15 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Biel. Zwischen vielen Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Biel bestehen Baurechtsverträge, die in den nächsten Jahren ablaufen werden.

Die Studie soll mit Hilfe einer Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel wichtige Fragen beantworten und damit als Grundlage für eine sachliche Diskussion um Modalitäten der Baurechtsverträge mit der Stadt Biel dienen. Die Studie soll die Situation der Wohnbaugenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt in Biel und deren Leistungen darstellen. Unter anderem werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie hoch sind die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen?
- Welche Zusatzangebote werden von den Wohnbaugenossenschaften bereitgestellt?
- Wie viel Geld wird für den Unterhalt der Wohnungen und umfassende Erneuerungen der Liegenschaften ausgegeben?
- Wie viel Geld wird für den Unterhalt der Wohnungen und umfassende Erneuerungen der Liegenschaften ausgegeben?

Die Ergebnisse der Befragung werden mit verfügbaren Zahlen zum Wohnungsmarkt der Schweiz sowie der Stadt Biel und mit einem Quervergleich der Situation der Wohnbaugenossenschaften in den Städten Basel, Bern, Luzern, Winterthur und Zürich verknüpft.

Methodik

Die Ergebnisse der Studie wurden mit Hilfe von verschiedenen Informationsquellen erarbeitet:

- Schriftliche Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel
- Analyse von Dokumenten und sekundärstatistischer Daten
- Umfrage bei ausgewählten Städten zur Situation der Wohnbaugenossenschaften

Die Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel wurde vom Büro BASS in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber durchgeführt. Der Rücklauf von 74 Prozent der Organisationen mit 78 Prozent der Genossenschaftswohnungen kann als gut bezeichnet werden. Die Umfrage bei Städten zur Situation der Wohnbaugenossenschaften wurde im Auftrag der Stadt Biel als Beitrag an dieser Studie durchgeführt. Mit Ausnahme einer Stadt haben alle Städte Informationen in einer grossen inhaltlichen und strukturellen Vielfalt geliefert.

Wichtige Ergebnisse der Umfrage bei den Bieler Wohnbaugenossenschaften

■ **Strukturmerkmale:** Die grosse Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften mit Sitz in der Stadt Biel (inkl. Nidau) wurde in den 40er Jahren gegründet. Die befragten Wohnbaugenossenschaften in Biel sind mit einem durchschnittlichen Bestand von 194 Wohnungen pro Organisation im Vergleich zu den Genossenschaften der übrigen Schweiz überdurchschnittlich gross. Die Belegung der Genossenschaftswohnungen ist mit 1.95 Personen pro Wohnung unter Berücksichtigung der kleineren Wohnungsgrösse (bzgl. Anzahl Zimmer und Fläche) überdurchschnittlich. Die Bewohnerschaft der Genossenschaften ist im Durchschnitt etwas älter als die Wohnbevölkerung der Stadt Biel. Rund 80 Prozent der Erwachsenen in den Genossenschaftswohnungen sind auch Mitglied der jeweiligen Genossenschaft.

■ **Führungsorganisation:** Die Vorstandsmitglieder der Wohnbaugenossenschaften in Biel leisten ehrenamtlich oder geringfügig bezahlte Arbeit im Umfang eines 60-Prozent-Pensums (Durchschnitt pro Genossenschaft) und helfen so, die Verwaltungskosten für die Genossenschaftswohnungen tief zu halten. Ein Viertel der Genossenschaften hat eine Geschäftsleitung mit einem durchschnittlichen Beschäftigungsgrad von knapp 100-Prozent angestellt. Gut zwei Drittel der Genossenschaften delegieren Aufgaben wie die Liegenschaftsbuchhaltung an Drittparteien.

■ **Zusatzangebote der Genossenschaften und Engagement der Genossenschafter/innen:** Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel bieten bezüglich Kleinreparaturen, unentgeltlichen Zusatzangeboten und Mitbestimmung bei anstehenden Renovationen und Umbauten für Genossenschafter/innen bzw. Mieter/innen einen klaren Mehrwert gegenüber einer durchschnittlichen Mietwohnung. Ein Drittel der Genossenschaften verfügt über einen Sozialfonds, der bei finanziellen Problemen aushilft. In fast allen Wohnbaugenossenschaften beteiligen sich die Genossenschafter/innen aktiv am sozialen Leben in den Siedlungen, am Unterhalt der Siedlungen, an der Generalversammlung und an der Planung von allfälligen Sanierungsprojekten.

■ **Vergabe und Belegung der Wohnungen:** Die Vergabe der Wohnungen erfolgt in der Mehrzahl der Bieler Genossenschaften nach festgelegten Kriterien, wobei das Einkommen der potenziellen Mieter/innen in keiner Genossenschaft eine Rolle spielt. Familien oder Personen mit Kindern werden beispielsweise in drei Viertel der Genossenschaften bei der Vergabe der freien Wohnungen bevorzugt. 35 Prozent der Bieler Genossenschaftswohnungen werden mit Hilfe von Belegungsvorschriften vermietet. In zwei der sechs Genossenschaften mit Belegungsvorschriften (32%) wird bei Unterschreitung der Mindestbelegung ein Wohnungswechsel empfohlen und in bestimmten Fällen sogar verlangt.

■ **Mieterwechsel und Wohndauer:** In den Jahren 2008, 2009 und 2010 fanden in allen Wohnbaugenossenschaften zusammen 1'170 Mieter- respektive Wohnungswechsel statt. Knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes

(32%) wurde in diesem Zeitraum von den Wechseltangiert, was einer jährlichen Quote von rund 11 Prozent entspricht. Die Mietdauer in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel ist überdurchschnittlich hoch, 29 Prozent der Mieter/innen wohnen länger als 21 Jahre in ihrer Wohnung. Andererseits sind auch 39 Prozent aller Mieter/innen erst in den letzten fünf Jahren in die Genossenschaftswohnung eingezogen, was in diesem Segment auf eine mit dem schweizerischen Mietmarkt vergleichbare Umzugsmobilität hindeutet.

■ **Mietpreise:** Die Nettomiete liegt in den Genossenschaftswohnungen rund 26 Prozent unter den Durchschnittsmieten in der Stadt Biel. In diesem Mietpreisvergleich werden allfällige preisrelevante Qualitätsunterschiede in Bezug auf das Alter, die Ausstattung und die Fläche der Wohnungen vernachlässigt. Die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen unterscheiden sich sowohl nach Lage (Quartier) als auch nach Alter. Die 3- bis 4.5-Zimmerwohnungen im Quartier Löhre sind im Durchschnitt am billigsten, die Genossenschaftswohnungen im Quartier Madretsch-Ried am teuersten. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist der grösste Preisunterschied zwischen Wohnungen, die nach 1986 gebaut wurden, und älteren Wohnungen auszumachen.

■ **Unterhalt und Erneuerungen:** Obwohl die Wohnbaugenossenschaften in ihren Bilanzen einen hohen Fremdfinanzierungsgrad von 95.2 Prozent der Bilanzsumme aufweisen, liegt die durchschnittliche Zinsbelastung (inkl. Baurechtszins) pro Franken Nettomiete nur bei 23.6 Prozent. Dies ermöglicht den Wohnbaugenossenschaften die Finanzierung von Unterhalt und umfassenden Sanierungen aus den laufenden Einnahmen ohne wesentliche Neuverschuldung. In den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahre pro Wohnung und Jahr fast 3'000 Franken in Unterhalt und fast 4'000 Franken zusätzlich für umfassende Erneuerungen eingesetzt. Hochgerechnet auf die 4'760 Wohnungen der 26 Wohnbaugenossenschaften in der Grundgesamtheit entsprechen die jährlichen Ausgaben für Unterhalt und Erneuerungen (umfassende Sanierungen) insgesamt rund 32 Mio. Franken. Für die Arbeiten wurden vorwiegend lokale Unternehmen beigezogen. Ökologische Kriterien werden von den meisten Genossenschaften bei der Vergabe von Auftragsarbeiten als wichtige Aspekte mitberücksichtigt.

■ **Wohnungen im Baurecht:** 14 von 16 Genossenschaften, die Angaben zur Erfolgsrechnung geliefert haben, verfügen über Wohnungen im Baurecht. 75 Prozent der Wohnungen in diesen 16 Genossenschaften befinden sich auf Land, das im Baurecht erworben wurde. Die 16 Genossenschaften entrichten im Durchschnitt Baurechtszinse in der Höhe von 393 Franken pro Wohnung. Hochgerechnet auf alle Genossenschaftswohnungen in der Grundgesamtheit entspricht dieser Betrag einer geschätzten Baurechtszinssumme von 1.87 Mio. Franken im Jahr 2010. Die Einnahmen aus den Baurechtsverträgen mit den Genossenschaften decken damit rund 0.5 Prozent des kommunalen Aufwandes der Stadt Biel.

■ **Weiterentwicklung und Perspektiven:** Die Erneuerung von Gebäuden und Wohnungen ist für die Mehrzahl der Genossenschaften sowohl ein Ziel auch eine grosse Herausforderung in den nächsten Jahren. In der Hälfte der Genossenschaften besteht zusätzlich die Schwierigkeit, Nachfolger/innen für den Vorstand zu finden.

Ergebnisse des Städtevergleichs

Der Städtevergleich verdeutlicht die Bedeutung der Genossenschaftswohnungen für den Bieler Wohnungsmarkt. In keiner Vergleichsstadt mit Ausnahme von Zürich (20%) ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen so hoch wie in Biel (VZ 2000). Genossenschaftswohnungen reduzieren in der Regel den Wohnflächenverbrauch. Insbesondere in der Stadt Winterthur wirken die Genossenschaftswohnungen mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3.5 Personen pro Wohnung stark flächenverbrauchssenkend. Die Mietpreise pro m² in den Genossenschaftswohnungen der Städte Basel, Winterthur und Zürich sind rund 20 Prozent tiefer als im städtischen Durchschnitt.

■ **Bausubstanz:** Die Bausubstanz der Genossenschaftswohnungen unterscheidet sich je nach Stadt erheblich. In Winterthur wird der Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes als gut bis sehr gut eingeschätzt. In der Stadt Bern stammen die grossen genossenschaftlichen Überbauungen aus den 60er bis 80er Jahren. Diese zum Teil sogar unter Schutz gestellten Bauten weisen die typischen Probleme bei tiefgreifenden Renovationen auf. Erst in den letzten Jahren ermöglichte die Bereitstellung eines Fonds für sanierungsbedürftige Liegenschaften eine effiziente Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Auch in Zürich besitzen die Baugenossenschaften einen überproportionalen Anteil an Bauten aus der kritischen Bauperiode zwischen 1930 und 1960. Die Genossenschaften der Stadt Zürich wirken aber als Pioniere in den Bereichen Ersatzneubauten, Verdichtung und energetische Erneuerung, so dass die Wohnungen gut bis sehr gut unterhalten sind. In Basel wurden seit 1994 75 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes renoviert. Der Wohnungsbestand weist in Bezug auf den Zustand der Wohnungen eine grosse Diversität auf.

■ **Anreize bei der Baurechtsvergabe:** In den Vergleichsstädten bestehen für die Genossenschaften verschiedene Anreize bei der Vergabe der Baurechte. In Basel beteiligt der seit 10 Jahren gebräuchliche partnerschaftliche Baurechtsvertrag beide Parteien in fairer Weise am Erfolgspotenzial einer Liegenschaft. Zusätzlich verfügt die Stadt über eine Anlaufstelle für kostenlose Erstberatungen. In Bern werden die Bauvorhaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung bei der Vergabe von Baurechten bevorzugt (massgebender Bodenwert z.B. 50-70% des geschätzten Verkehrswerts). Zudem kann die Zinszahlung gestaffelt erfolgen oder ein Aufschub der Zinspflicht gewährt werden. Die Stadt Zürich bevorzugt gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften als Baurechtsnehmer. Die Stadt beteiligt sich zudem finanziell mit Eigenkapital und günstigen Darlehen an der Finan-

zierung der Wohnbaugenossenschaften. Darüber hinaus unterstützt und begleitet das städtische Büro für Wohnbauförderung die Planungen der Genossenschaften.

■ **Verpflichtungen bei der Baurechtsvergabe:** Die Baurechtsvergabe durch die öffentliche Hand ist in den Vergleichsstädten an unterschiedliche Bedingungen geknüpft. In Basel müssen die Genossenschaften die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einhalten und sich verpflichten, die wohnbaupolitischen Ziele des Kantons zu unterstützen. Zusätzlich bestehen Vorgaben zu Qualitätsstandards. In Bern wird die Qualität der Bebauung über Wettbewerbsvorgaben und Verpflichtung zur Realisierung des Siegerprojekts in den Baurechtsverträgen gesteuert. Weiter werden in den Baurechtsverträgen Vorbehalte zur Nutzung oder Nutzungsänderung formuliert. In Winterthur ist die Vergabe der Baurechte mit dem Einhalten von konkreten Belegungsvorschriften verbunden. Die Genossenschaften müssen die Bedürfnisse der Stadt nach preisgünstigem Wohnraum für spezielle Gruppen abdecken (Alterswohnen, studentisches Wohnen, etc.). Weiter wird bei der Baurechtsvergabe auf die hohe Aussenraumqualität der Wohnprojekte Wert gelegt. In Zürich müssen von den Genossenschaften neben baulichen Anforderungen folgende Punkte eingehalten werden: Wettbewerbspflicht (i.d.R.), Belegungsvorschriften und Mietzinsgestaltung.

■ **Sozialstruktur der Bewohnerschaft:** In den Wohnungen der Berner Genossenschaften leben mehr Rentner/innen (+5.1 Prozentpunkte) und leicht mehr Kinder und Jugendliche (+2.1 PP) sowie weniger Personen zwischen 25 bis 44 Jahre (-8.7 PP). In den Genossenschaftswohnungen der Stadt Zürich leben deutlich mehr Familien mit Kindern (+19 PP). Wie auch in Bern sind in den Zürcher Genossenschaften sowohl die Kinder als auch die Rentner/innen überproportional vertreten. In den Genossenschaftswohnungen der Stadt Biel sind die älteren Personen (> 60 Jahre) leicht übervertreten (+3.1 PP). Im Gegenzug ist der Anteil der unter 40-Jährigen kleiner als in der Stadt Biel. In Bern entspricht der Anteil der Ausländer/innen in den Genossenschaftswohnungen dem städtischen Durchschnitt. In den Genossenschaftswohnungen in Zürich ist der Ausländeranteil deutlich tiefer als im städtischen Durchschnitt (-12.8 PP). Auch die Genossenschaftswohnungen der Stadt Winterthur weisen einen unterdurchschnittlichen Ausländeranteil auf. Fast die Hälfte der Mieter/innen in den Genossenschaftswohnungen der Stadt Bern bleibt länger als 15 Jahre in ihrer Wohnung (Stadt: 39%). Der Anteil der Mieter/innen in den Bieler Genossenschaftswohnungen, die länger als 15 Jahre in ihrer Wohnung leben, liegt gemäss der Umfrage zwischen 29 und 45 Prozent und damit etwas tiefer als in den Berner Genossenschaftswohnungen. In Zürich entspricht das Durchschnittseinkommen der Mieter/innen in den Genossenschaften in etwa dem städtischen Durchschnitt mit einem leicht erhöhten Vermögensanteil. Auch in Bern weichen die Einkommen der Genossenschaftsbewohner/innen kaum von denjenigen der Gesamtbevölkerung ab.

1 Vorwort

Die Wohnbaugenossenschaften in Biel besitzen und verwalten etwa einen Sechstel des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt. Damit haben sie im Vergleich mit andern Städten eine herausragende Bedeutung und spielen eine wichtige Rolle für eine ausgewogene Wohnraumversorgung in der Region Biel. Sie haben viele ihrer Wohnbauten im Baurecht auf Land der Stadt Biel gebaut. Mehrere dieser Verträge laufen in den nächsten Jahren aus und müssen verlängert, neu formuliert oder bezüglich Heimfallentschädigung für die Gebäude geregelt werden. Das ist eine grosse Chance, um die Zusammenarbeit zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Biel auf eine aktuelle Basis zu stellen.

Vor diesem Hintergrund wurde das Büro BASS vom Regionalverband Bern-Solothurn des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) beauftragt, mit einer Studie Grundlagen für eine sachliche Diskussion zu erarbeiten: Es sollen die Wohnbaugenossenschaften in Biel mit den Leistungen für ihre Mitglieder und die Stadt sowie ihre Bedeutung für die Wohnraumversorgung der Stadt Biel dargestellt werden. Die beabsichtigte Quantifizierung der Leistungen der Wohnbaugenossenschaften stellte sich rasch als schwierig heraus. Das führte zur Zweiteilung der Arbeit: Im vorliegenden Bericht werden die Bieler Wohnbaugenossenschaften und ihre Merkmale in einer Übersicht dargestellt. Dazu gehört auch der von der Stadt Biel erarbeitete Städtevergleich mit Basel, Bern, Luzern, Winterthur und Zürich zur Bedeutung der Genossenschaften und zum Umgang von Politik und Verwaltung mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern. In einem zweiten Schritt sollen die Leistungen der Bieler Wohnbaugenossenschaften quantitativ erfasst werden.

Anlässlich der Verhandlungen über die Finanzierung der Studie erklärte sich das Bundesamt für Wohnungswesen bereit mitzuwirken, wenn auch die Stadt Biel sich beteiligt. Im Frühjahr 2010 entschied der Gemeinderat, diejenigen Daten, die für die Stadt von Interesse sind, in eigener Regie zu erheben. Dies legte die Basis für die gemeinsame Arbeit an dieser Studie. Die Stadt Biel anerkennt damit die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften und folgt dem Beispiel anderer Städte (vor allem Zürich), systematisch die gemeinnützigen Wohnungen zu erfassen und zu dokumentieren. Leider wurde für den vorliegenden Bericht erst ein Teil dieser Informationen zur Verfügung gestellt. Im Städtevergleich erscheint Biel selber noch nicht.

Unter diesen Vorzeichen lässt die Untersuchung noch einige Fragen offen. Immerhin ist es das erste Mal, dass über die Bieler Wohnbaugenossenschaften qualitative und quantitative Daten in diesem Umfang erhoben wurden. Die Interessengemeinschaft der Bieler Wohnbaugenossenschaften hatte dank dem Engagement von Toni Schlup Vorarbeit geleistet. Auf der Basis der Zahlen von rund zehn Wohnbaugenossenschaften werden seit einigen Jahren Erfolgsrechnungen und Bilanzen analysiert und im Hinblick auf die Berechnung der durchschnittlichen Kostenstruktur vergleichend dargestellt. Der vorliegende Bericht geht jedoch weiter. Er wird allen Wohnbaugenossenschaften helfen, sich als Partner auf dem Bieler Wohnungsmarkt wahrzunehmen und für die Zukunft zu positionieren. Die Interessengemeinschaft der Bieler Wohnbaugenossenschaften geht davon aus, dass der Bericht eine gute Basis bildet, die im Interesse einer ausgewogenen Wohnraumpolitik weitere Schritte in Richtung einer Partnerschaft mit der Stadt Biel ermöglicht. Diese Zusammenarbeit wird auch erlauben, den geplanten zweiten Teil anzupacken.

Somit verbleibt noch, allen Beteiligten an dieser ersten Studie herzlich zu danken:

- Dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem beco Berner Wirtschaft des Kantons Bern, der Stiftung Solidaritätsfonds und dem Regionalverband Bern Solothurn des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen für die Finanzierung dieser Studie;
- Der Stadt Biel, insbesondere Georg Schärler für die Mitwirkung bei der Datenbeschaffung im Bereich Städtevergleich;
- Allen Wohnbaugenossenschaften in Biel und Umgebung, die bei der Befragung mitgewirkt haben;
- Heidi Lüdi, Ernst Hauri, Jürg Sollberger und Daniel Blumer für die Mitwirkung in der Begleitgruppe;
- Und natürlich Markus Schärler und Thomas Oesch vom Büro BASS für die eigentliche Arbeit an der Studie.

Für die Begleitgruppe: Uwe Zahn, IG Biel SVW Bern- Solothurn

2 Ausgangslage und Fragestellung

Ausgangslage

Die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für den Wohnungsmarkt der Stadt Biel ist gross. Die im SVW zusammengeschlossenen 26 Wohnbaugenossenschaften bieten rund 4'300 Wohnungen an, das sind 15 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Biel. Zwischen vielen Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Biel bestehen Baurechtsverträge, die in den nächsten Jahren ablaufen werden. Die Diskussion über Verlängerung oder Kündigung zwischen den Vertretern der Stadt Biel und den Vertretern der betroffenen Wohnbaugenossenschaften steht in nächster Zeit an.

Fragestellung

Die Studie soll mit Hilfe einer Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel wichtige Fragen beantworten und damit als Grundlage für eine sachliche Diskussion um Modalitäten der Baurechtsverträge mit der Stadt Biel dienen. Die Studie soll die Situation der Wohnbaugenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt in Biel und deren Leistungen darstellen. Unter anderem werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie hoch sind die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen?
- Welche Zusatzangebote werden von den Wohnbaugenossenschaften bereitgestellt?
- Wie viel Geld wird für den Unterhalt der Wohnungen und umfassende Erneuerungen der Liegenschaften ausgegeben?
- Wie viel ehrenamtliche Arbeit wird in den Vorständen geleistet?

Die Ergebnisse der Befragung werden mit verfügbaren Zahlen zum Wohnungsmarkt der Schweiz sowie der Stadt Biel und mit einem Quervergleich von 6 Städten der deutschen Schweiz verknüpft. Die erhobenen Informationen können der Stadt Biel dazu dienen, den Beitrag von Wohnbaugenossenschaften zur Erreichung unterschiedlicher Zielsetzungen der öffentlichen Hand besser abzuschätzen und die bisherige Praxis bei Baurechtsverträgen mit der Haltungen anderer Schweizer Städte zu vergleichen. Es ist vorgesehen, dass die Studie in einem zweiten Schritt durch eine detailliertere Analyse der Mieter/innen der Wohnbaugenossenschaften und eine vertiefte Abschätzung der von Wohnbaugenossenschaften erbrachten Leistungen für die öffentliche Hand in der Stadt Biel ergänzt wird.

Aufbau des Berichts

Der Bericht ist in drei Abschnitte gegliedert. Kapitel 3 beschreibt die angewandten Methoden der Informationsgewinnung. Kapitel 4 zeigt die Situation der Wohnbaugenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt in Biel und deren Leistungen. Die Ergebnisse aus der Umfrage werden sekundärstatistischen Angaben zum Wohnungsmarkt in Biel sowie der Schweiz gegenübergestellt. Kapitel 5 stellt die wichtigsten Ergebnisse der Umfrage bei den Bieler Wohnbaugenossenschaften in einen grösseren Zusammenhang.

Im Konzept und in der ersten Offerte des Büro BASS waren ein Kapitel mit einem Städtevergleich vorgesehen. Dieser Vergleich sollte die Integration der Ergebnisse in einen grösseren Kontext ermöglichen. Die Stadt Biel hat entschieden, sich an der vorliegenden Studie nicht finanziell zu beteiligen, sondern einen inhaltlichen Beitrag in Form einer Umfrage bei sechs Städten der deutschen Schweiz beizusteuern. Diese Umfrage bei den Städten und der Bericht zur Situation der Wohnbaugenossenschaften wurden von Herrn Georg Schärler, dipl. Arch. ETH/SIA und Raumplaner NDS-ORL ETHZ, Partner von Nüesch Development AG, im Auftrag der Stadt Biel verfasst. Sein Bericht ist integral im Anhang abgedruckt. Die Ergebnisse des Städtevergleichs werden in der Zusammenfassung des vorliegenden Berichts durch das Büro BASS wiedergegeben und in der Auswertung punktuell aufgegriffen.

3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen

Die Ergebnisse der Studie wurden mit Hilfe der folgenden Informationsquellen erarbeitet:

- Schriftliche Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel;
- Analyse von Dokumenten und sekundärstatistischen Datenquellen;
- Umfrage bei ausgewählten Städten zur Situation der Wohnbaugenossenschaften.

Die **schriftliche Umfrage** bei den Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel erfolgte mit Hilfe einer Excel-Maske im Juni 2011. Der Fragebogen wurde vom Auftraggeber per Post an die Adressaten versandt. Die Wohnbaugenossenschaften wurden aufgefordert, ergänzende Dokumente wie Mietzinsspiegel und Belegungsvorschriften einzureichen. Die gesammelten Daten wurden mit Hilfe von gezielten Rückfragen bei den Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben, ergänzt und überprüft. Der komplette Fragebogen wird im Anhang aufgeführt.

Von 26 angeschriebenen Wohnbaugenossenschaften, die Mitglied des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) sind und Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Biel besitzen, haben 19 an der Befragung teilgenommen, dies entspricht einer Rücklaufquote von 74 Prozent. Diese 19 Organisationen besitzen zusammen insgesamt 3'689 Wohnungen, was einem Anteil von 78 Prozent aller Wohnungen (N = 4'760) der 26 angeschriebenen Wohnbaugenossenschaften mit Sitz in der Stadt Biel (inkl. Nidau) entspricht. Von den 8 grössten Genossenschaften in der Stadt Biel sind 6 in der Analyse vertreten. Insgesamt 374 Wohnungen (10%) der 19 befragten Genossenschaften befinden sich nicht auf dem Gebiet der Stadt Biel, sondern in den Nachbargemeinden Nidau, Pieterlen, Lengnau und Magglingen.

Aus folgenden Gründen wurden **einige Organisationen** in der Grundgesamtheit **nicht berücksichtigt**:

- Die Genossenschaft FAB-A verfügt noch über keinen Wohnraum. Sie befindet sich erst in der Projektphase.
- Die Wohnbaugenossenschaft NWG in Grenchen verfügt über keinen Wohnraum in der Stadt Biel.
- Die Stiftung Wunderland entspricht weder in Bezug auf die Rechtsform noch auf die Funktionsweise einer klassischen Wohnbaugenossenschaft.
- Die Stiftung für Betagtenwohnungen entspricht weder in Bezug auf die Rechtsform noch auf die Funktionsweise einer klassischen Wohnbaugenossenschaft.
- Der Verein Wohnhilfe Casanostra entspricht in Bezug auf Zielsetzung und Rechtsform nicht einer Wohnbaugenossenschaft.

Der Rücklauf von 74 Prozent der Organisationen mit 78 Prozent der Genossenschaftswohnungen kann als gut bezeichnet werden. Die Antworten wurden auf Vollständigkeit und Plausibilität untersucht. Nach den notwendigen Rückfragen und der Korrektur von Fehlern kann die Datenqualität ebenfalls als gut bezeichnet werden. Wir gehen davon aus, dass die Wohnbaugenossenschaften, die nicht an der Befragung teilgenommen haben, sich nicht systematisch von den Organisationen in der Analysegesamtheit unterscheiden. Die Ergebnisse der Befragung können deshalb als für alle Wohnbaugenossenschaften in Biel repräsentativ eingestuft werden. Diese Einschätzung wird durch mehrere Quervergleiche mit anderen Datenquellen gestützt.

Die Ergebnisse für die Genossenschaften in Biel werden vor dem Hintergrund des Bieler Wohnungsmarktes und der Wohnungssituation in der ganzen Schweiz interpretiert. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Dokumente und **sekundärstatistische Datenquellen** beigezogen. Es handelt sich unter anderem um folgende Erhebungen: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Mietpreisstrukturerhebung (MPS), Volkszählung (VZ 2000).

4 Ergebnisse der Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel

Das Kapitel mit den Ergebnissen ist in 9 Abschnitte gegliedert. Die Abschnitte entsprechen den Frageblöcken des verwendeten Fragebogens:

- Strukturmerkmale der Wohnbaugenossenschaften
- Führungsorganisation
- Zusatzangebote der Wohnbaugenossenschaften und Engagement der Genossenschafter/innen
- Vergabe und Belegung der Wohnungen
- Mieterwechsel und durchschnittliche Wohndauer
- Mietzinsniveau
- Erfolgsrechnung und Bilanz
- Unterhalt und umfassende Erneuerungen des Wohnungsbestandes
- Weiterentwicklung und Perspektiven der Wohnbaugenossenschaften

4.1 Strukturmerkmale der Wohnbaugenossenschaften

12 der 19 befragten Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel wurden in den 40er Jahren gegründet. Die älteste Wohnbaugenossenschaft ist bereits über 100 Jahre alt und die jüngste Genossenschaft existiert seit Ende der 80er Jahre. Die grösste Organisation in der Untersuchungsstichprobe verwaltet über 500 Wohnungen, die kleinste 22 Wohnungen. Die befragten Wohnbaugenossenschaften verfügen im Durchschnitt über 194 Wohnungen. Gemäss Mitgliederliste des SVW verwalten die 26 Wohnbaugenossenschaften der Grundgesamtheit im Durchschnitt 182 Wohnungen.

Ein Vergleich mit der Studie von Peter Schmid, «Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz», zeigt, dass die durchschnittliche Grösse der Bieler Wohnbaugenossenschaften deutlich über dem schweizerischen Mittel von 146 Wohnungen pro Genossenschaft liegt (vgl. Schmid 2005).

5 Genossenschaften verfügen über mehr als 250 Wohnungen, wir bezeichnen diese im Folgenden als «grosse Wohnbaugenossenschaften». 10 Wohnbaugenossenschaften verwalten zwischen 100 und 250 Wohnungseinheiten (= «mittelgrosse WBG») und nur vier Genossenschaften besitzen weniger als 100 Wohnungen (= «kleine WBG»).

Die befragten Wohnbaugenossenschaften wurden gebeten, die Anzahl der Mieter/innen und die Altersstruktur zu schätzen. In den 19 Wohnbaugenossenschaften wohnen rund 7'200 Personen, dies ergibt eine durchschnittliche Belegung pro Wohnbaugenossenschaftswohnung von 1.95 Personen. Die geschätzte Belegungsdichte variiert je nach Genossenschaft zwischen 1.4 und 3.1 Personen pro Wohnung.

Für den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Biel betrug gemäss Volkszählung aus dem Jahr 2000 die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung 1.94 Personen. In der Stadt Zürich leben im Durchschnitt 1.85 Personen in einer Wohnung und in der Stadt Bern 1.78 Personen. Die von den Wohnbaugenossenschaften geschätzte Belegungsdichte entspricht damit dem Bieler Durchschnitt und liegt deutlich über den Vergleichswerten anderer Städte. Die Belegungsdichte in der Höhe von 1.95 Personen pro Genossenschaftswohnung in Biel ist aus zwei Gründen als hoch einzuschätzen: Erstens ist der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmer pro Wohnung in den Genossenschaften mit 5 Prozent deutlich kleiner als auf dem gesamten Bieler Wohnungsmarkt (11%).¹ Und zweitens kann aufgrund des alten Wohnungsbestandes davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen in den Genossenschaften bei gleicher Anzahl Zimmer im Durchschnitt kleiner sind als die Wohnungen der Stadt Biel.

Tabelle 1 zeigt die von den Wohnbaugenossenschaften geschätzte Altersstruktur der Bewohnerschaft und den Vergleich mit der Wohnbevölkerung der Stadt Biel. Ende 2010 betrug der Anteil der unter 20-Jährigen in der Stadt Biel 20 Prozent, in den Wohnbaugenossenschaften lag der geschätzte Anteil mit 17 Prozent leicht tiefer. Der Anteil der 21- bis 40-Jährigen betrug in der Stadt Biel 29 Prozent, der Anteil der 41- bis 60-Jährigen 27 Prozent und der Anteil der Personen über 60 Jahre 24 Pro-

¹ Vgl. Dienststelle für Statistik der Stadt Biel (2011): Biel/Bienne. Statistisches Fact Sheet, Stand 1. Juli 2011.

zent. Dieser Vergleich zeigt, dass die älteren Personen in den Bieler Genossenschaftswohnungen leicht übervertreten sind und im Gegenzug der Anteil der unter 40-Jährigen kleiner ist.

Tabelle 1: Altersstruktur der Bewohner/innen der Bieler WBG (Schätzung) und der Stadt Biel

Altersgruppe	Bewohner/innen der WBG in Biel		Wohnbevölkerung der Stadt Biel	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
unter 21-Jährige	1'234	17%	10'235	20%
21 bis 40-Jährige	1'807	25%	14'918	29%
41 bis 60-Jährige	2'223	31%	13'936	27%
über 60-Jährige	1'924	27%	12'114	24%
Gesamt	7'188	100%	51'203	100%

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011); BFS/STATPOP (Stand: 31. Dezember 2010)

Zwischen den einzelnen Genossenschaften gibt es bezüglich Altersstruktur deutliche Unterschiede: So geben drei Genossenschaften an, dass der Anteil der unter 21-Jährigen unter 10 Prozent liegt, während vier Genossenschaften den Anteil der unter 21-Jährigen auf mehr als 30 Prozent schätzen. Der Anteil der Bewohner/innen, die älter als 60 Jahre alt sind, beträgt in zwei Wohnbaugenossenschaften weniger als 10 Prozent, während in vier Wohnbaugenossenschaften der Anteil der über 60-Jährigen auf mehr als 30 Prozent geschätzt wird.

Zwei Drittel der Bewohner/innen (64%) in den befragten Genossenschaften der Stadt Biel sind Mitglied ihrer Genossenschaft. In 2 Organisationen sind gar alle Bewohner/innen auch Genossenschafter/innen. Der Anteil der Genossenschafter/innen beträgt 78 Prozent, wenn für die Berechnung die unter 21-Jährigen (in der Regel Kinder in der Wohnung der Eltern) ausgeschlossen werden. Dieser hohe Anteil von Genossenschafter/innen ist unter anderem auf die Tatsache zurückzuführen, dass seit einiger Zeit einige Genossenschaften konsequent auch die (Ehe-)Partner als Genossenschafter/innen aufnehmen.

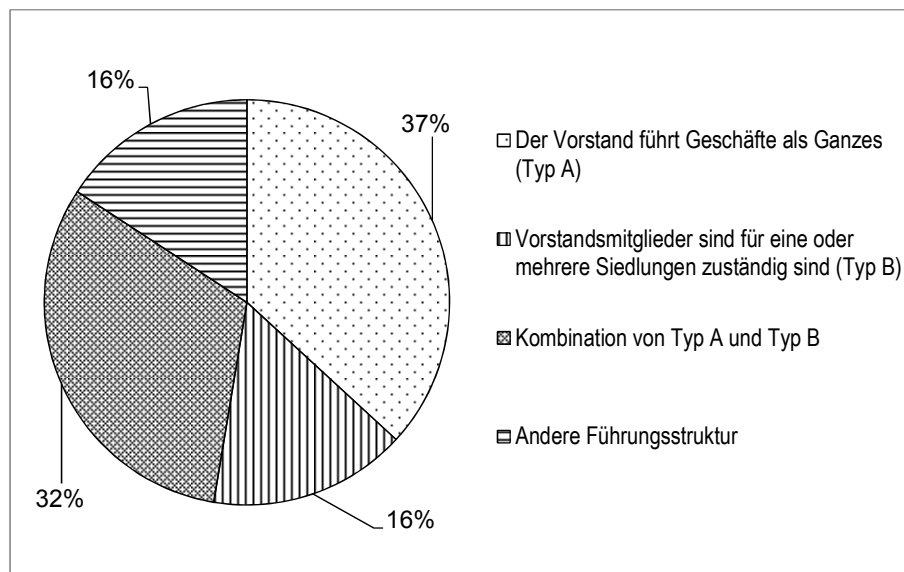
Die Angaben zur Altersstruktur und zur Grösse der befragten Wohnbaugenossenschaften zeigen die grosse Heterogenität der Wohnbaugenossenschaften. Es kann vermutet werden, dass eine Wohnbaugenossenschaft mit 500 Wohnungen mit anderen Problemen konfrontiert ist als eine Genossenschaft mit weniger als 50 Wohnungen und eine Wohnbaugenossenschaft mit tiefem Durchschnittsalter anderen Problemen begegnet als eine Genossenschaft, in der Familien mit Kindern die Ausnahme bilden. Bei der Interpretation der nachfolgenden Ergebnisse muss dies mitberücksichtigt werden.

4.2 Führungsorganisation

Wie ist die Führung der Wohnbaugenossenschaften organisiert? Wie gross ist der zeitliche Aufwand des Vorstandes? Diese und weitere Fragen zur Organisation und zur Führung in den Wohnbaugenossenschaften sind Gegenstand des folgenden Abschnitts.

In 7 der 19 Wohnbaugenossenschaften (37%) führt der Vorstand alle Geschäfte als Ganzes (vgl. **Abbildung 1**). In 3 Wohnbaugenossenschaften (16%) setzt sich der Vorstand aus Mitgliedern zusammen, die jeweils für eine oder mehrere Siedlungen zuständig sind. In 6 Genossenschaften (32%) besteht die Führungsstruktur in den Genossenschaften aus einer Kombination beider genannten Prinzipien. 3 Wohnbaugenossenschaften (16%) verfügen über eine nicht genauer definierte Führungsorganisation.

Abbildung 1: Führungsstruktur der Bieler Genossenschaften



Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

5 der 19 Genossenschaften (26%) haben eine Geschäftsleitung mit einem durchschnittlichen Beschäftigungsgrad von knapp 100-Prozent angestellt. Diese 5 Genossenschaften und eine weitere Organisation (32%) haben eine Person, die für die Verwaltung der Liegenschaften zuständig ist, angestellt. 8 Wohnbaugenossenschaften (42%) ziehen regelmässig externe Berater bei. Es handelt sich dabei in erster Linie um Architekt/innen.

Insgesamt 13 Wohnbaugenossenschaften (68%) delegieren Aufgaben an Drittparteien. Die wichtigsten delegierten Aufgaben sind:

- Aufgaben in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbuchhaltung und dem Jahresabschluss (12 Nennungen),
- Aufgaben in Zusammenhang mit dem Mietwesen (4 Nennungen),
- Aufgaben im Bereich der baulichen und technischen Betreuung der Liegenschaften (3 Nennungen) und
- Auslagerung der ganzen Liegenschaftsverwaltung (2 Nennungen).

Die jährlichen Kosten der Auslagerungen betragen zwischen 3'500 und 225'000 Franken pro Jahr und durchschnittlich 186 Franken pro Wohnung. Die jährlichen Kosten der ausgelagerten Tätigkeiten schwanken pro Wohnung zwischen 18 und 806 Franken.

Der Vorstand einer Wohnbaugenossenschaft in Biel besteht im Durchschnitt aus sieben Mitgliedern und trifft sich durchschnittlich 11 Mal pro Jahr. Rund ein Drittel der Vorstandsmitglieder sind Frauen. Der Frauenanteil variiert je nach Organisation zwischen 0 und 80 Prozent. Der Anteil der Mieter/innen in den Vorständen der Wohnbaugenossenschaften in Biel beträgt 70 Prozent. Dieser Anteil schwankt je nach Wohnbaugenossenschaft zwischen 40 und 100 Prozent.

Der Zeitaufwand des Vorstandes in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel entspricht im Durchschnitt einer 60-Prozent-Stelle, wobei 4 Organisationen keine Angaben zum Zeitaufwand des Vorstandes machen konnten. Die 15 Wohnbaugenossenschaften, welche Angaben zum zeitlichen Aufwand des Vorstandes machen konnten, verwalten im Durchschnitt 163 Wohnungen. Ein Teil dieser Arbeit wird ehrenamtlich geleistet. Es ist davon auszugehen, dass bei einer anderen Eigentümerstruktur ein wesentlicher Teil entschädigt werden müsste.

Gemäss Schmid (2005) entspricht der zeitliche Aufwand aller Vorstandsmitglieder in den Wohnbaugenossenschaften der Schweiz im Durchschnitt einer 55-Prozent-Stelle. Für mittelgrosse Wohnbaugenossenschaften (100 bis 199 Wohnungen) beträgt der Zeitaufwand 63 Prozent einer Vollzeitstelle. Die Einschätzung des durchschnittlichen Zeitaufwands der Vorstände in den Bieler Genossenschaften deckt sich ziemlich genau mit dem schweizerischen Mittel.

4.3 Zusatzangebote der Wohnbaugenossenschaften und Engagement der Genossenschafter/innen

Welche Strukturen, die das Zusammenleben organisieren, gibt es in den Genossenschaften? Welche Zusatzangebote existieren in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel? Wie stark engagieren sich die Genossenschafter/innen?

Jeweils zwei Wohnbaugenossenschaften (11%) kennen Siedlungskommissionen und Bewohnervereinigungen. Andere interne Strukturen des Zusammenlebens wurden von den befragten Wohnbaugenossenschaften nicht aufgeführt.

In 6 Wohnbaugenossenschaften (32%) gibt es einen Sozialfonds, der bei finanziellen Problemen aushilft (vgl. **Tabelle 2**). Dieses Angebot wird in allen 6 Genossenschaften selten in Anspruch genommen. Jeweils eine Wohnbaugenossenschaft verfügt über einen Krankenbesuchsdienst sowie einen Einkaufsdienst für ältere oder behinderte Personen. Der Krankenbesuchsdienst wird häufig genutzt und der Einkaufsdienst gelegentlich. Mittagstische für Kinder oder andere Gruppen werden in keiner Genossenschaft angeboten. In 8 Genossenschaften (42%) kann ein Garten gemietet werden, in 6 Organisationen (32%) können Räume für verschiedene Aktivitäten gemietet werden und in 5 Wohnbaugenossenschaften (26%) gibt es frei nutzbare Räume. In 15 Wohnbaugenossenschaften (79%) werden Kleinreparaturen von der Genossenschaft bezahlt. In 6 Wohnbaugenossenschaften (32%) werden regelmässig Siedlungstreffen oder Feste veranstaltet. In einer Wohnbaugenossenschaft (5%) wird ein Zusatzangebot (Spielplatz für Kinder) auch häufig von Aussenstehenden genutzt.

Tabelle 2: Zusatzangebote der Wohnbaugenossenschaften

Soziale Hilfsangebote	Anzahl WBG	Anteil in %
Es besteht ein Sozialfonds, der bei finanziellen Problemen die Miete überbrücken hilft.	6	32%
Es gibt einen Krankenbesuchsdienst oder etwas Vergleichbares.	1	5%
Es gibt einen Einkaufsdienst für ältere oder behinderte Personen.	1	5%
Es gibt Mittagstische für Kinder, ältere Personen oder andere Gruppen	0	0%
Räumliche Zusatzangebote		
Ein Garten kann gemietet werden.	8	42%
Es können Räume für verschiedene Aktivitäten wie Basteln oder Feste gemietet werden.	6	32%
Es gibt frei nutzbare Gemeinschaftsräume.	5	26%
Sonstige Zusatzangebote		
Kleinreparaturen werden allgemein oder oft von der Genossenschaft bezahlt.	15	79%
Es werden regelmässige Siedlungstreffen oder Feste / Grillveranstaltungen, Spieltage organisiert.	6	32%

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

In fast allen Wohnbaugenossenschaften beteiligen sich die Genossenschafter/innen aktiv am sozialen Leben in den Siedlungen, am Unterhalt der Siedlungen, an der Generalversammlung und an der Planung von allfälligen Sanierungsprojekten (vgl. **Tabelle 3**). Die meisten Genossenschaften beurteilen den Grad der Mitwirkung der Genossenschafter/innen beim sozialen Leben in den Siedlungen und bei der Planung von Sanierungs- und/oder Erneuerungsprojekten als eher klein. Höher ist die Beteiligung der Genossenschafter/innen an der Generalversammlung und bei Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten in den Siedlungen.

Tabelle 3: Engagement der Genossenschafter/innen (Einschätzung WBG)

Wirkungsbereich	Mitwirkung vorhanden		Mitwirkungsgrad		
	Anzahl WBG	Anteil in %	klein	mittel	gross
Mitwirkung beim sozialen Leben in den Siedlungen	18	95%	11 (61%)	5 (28%)	2 (11%)
Mitwirkung bei Reinigung und Unterhalt in den Siedlungen	18	95%	8 (44%)	8 (44%)	2 (11%)
Mitwirkung an der Generalversammlung	18	95%	6 (33%)	11 (61%)	1 (6%)
Aktive Beteiligung bei der Planung von allfälligen Sanierungs- und/oder Erneuerungsprojekten	17	89%	13 (76%)	2 (12%)	2 (12%)

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Nach Selbsteinschätzung der Wohnbaugenossenschaften trifft für die meisten Wohnbaugenossenschaften (84%) die Aussage ganz oder eher zu, dass die Genossenschaften im Quartier gut verankert sind (vgl. **Tabelle 4**). Bei fast allen Genossenschaften (95%) entspricht die Bewohnerstruktur eher oder ganz der Struktur der umliegenden Quartiere. In 84 Prozent der Genossenschaften sind die Mieten günstiger als jene der Wohnungen im angrenzenden Quartier. Bei 63 Prozent der Genossenschaften besteht ein reger Kontakt zwischen den Genossenschafter/innen und der restlichen Quartierbevölkerung.

Tabelle 4: Einbindung der Genossenschaften im Quartier (Selbsteinschätzung WBG)

Aussage	trifft zu / trifft eher zu	
	Anzahl WBG	Anteil in %
Die Genossenschaft ist im Quartier gut verankert.	16 von 18	89%
Es bestehen rege Kontakte zwischen Genossenschafter/innen und der restlichen Quartierbevölkerung.	12 von 19	63%
Die Bewohnerstruktur der Genossenschaft entspricht den umliegenden Quartieren.	18 von 19	95%
Die Mieten in der Genossenschaft sind günstiger als jene der Wohnungen im angrenzenden Quartier.	16 von 19	84%

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

In den 19 Wohnbaugenossenschaften gab es im Jahr 2010 insgesamt 68 Konflikte mit Mieter/innen bzw. Genossenschafter/innen, die sich nicht einfach mit einem Telefon oder einem Gespräch erledigen liessen. Dies entspricht einem Anteil an den vermieteten Wohnungen von 1.8 Prozent oder auf 55 Wohnungen rund 1 Konflikt. Nur ein Bruchteil davon, nämlich 10 Konflikte (15%), führten anschliessend zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde respektive dem Mietgericht. Zwei Genossenschaften weisen für diesen Zeitraum gar keine Konflikte auf.

4.4 Vergabe und Belegung der Wohnungen

Die Genossenschaften der Stadt Biel wurden zur Vergabep Praxis der Wohnungen und zu allfälligen Belegungsvorschriften befragt. In der grossen Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften (13) muss mindestens eine erwachsene Person pro Mietpartei **Mitglied der Genossenschaft** werden. In fünf Organisationen müssen sogar alle erwachsenen Personen der Genossenschaft beitreten. In einer Genossenschaft besteht dagegen keine Verpflichtung Genossenschaftsmitglied zu werden, sofern die betreffende Person in der Bundesverwaltung angestellt ist.

In drei Viertel der Wohnbaugenossenschaften (14) erfolgt die **Zuteilung von freien Wohnungen** vorzugsweise an Familien oder Personen mit Kindern (siehe **Tabelle 5**). In 13 Wohnbaugenossenschaften werden interne Wechsel bevorzugt. In 11 Wohnbaugenossenschaften gibt es eine Anmelde- und Warteliste, nach der die Wohnungen vergeben werden. Für die Hälfte (10) der Genossenschaften stellt die Dringlichkeit ein wichtiges Kriterium dar. In keiner der befragten Wohnbaugenossenschaften wird das Einkommen bei der Vergabe des Wohnraums berücksichtigt. In einer Genossenschaft werden Einfamilienhäuser nur an Familien mit Kindern vermietet.

Tabelle 5: Kriterien bei der Vergabe von Wohnungen

Kriterien	Anzahl WBG	Anteil in %
Vermietung erfolgt vorzugsweise an Familien oder Personen mit Kindern.	14	74%
Interne Wechsel werden bevorzugt.	13	68%
Es gibt eine Anmelde- oder Warteliste und nach dieser wird zugeteilt.	11	58%
Die Dringlichkeit (allfällige Härtefälle) ist ein wichtiges Kriterium.	10	53%
Das Einkommen darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten.	0	0%

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

6 von 19 Wohnbaugenossenschaften in Biel (32%) kennen **Belegungsvorschriften**. 35 Prozent der Wohnungen werden mit Hilfe von Belegungsvorschriften vermietet. Sofern die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllt sind, wird in einer Wohnbaugenossenschaft ein Wohnungswechsel verlangt, dies aber nur, wenn es sich um die Vermietung eines Einfamilienhauses handelt und die Kinder nicht mehr zuhause wohnen. In dieser und einer weiteren Organisation wird in der Regel ein Auszug oder Wechsel empfohlen und in 4 Genossenschaften wird ein Auszug weder empfohlen noch verlangt.

In der Gruppe der Genossenschaften ohne Belegungsvorschriften wie auch in der Gruppe der Genossenschaften mit Belegungsvorschriften finden sich sowohl grosse als auch kleine Organisationen. Obwohl die Bieler Genossenschaften mehrheitlich keine Belegungsvorschriften kennen, ist die Belegungsdichte in den Genossenschaftswohnungen als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen.

Ein Vergleich mit einer Umfrage bei Genossenschaften in der ganzen Schweiz zeigt, dass rund die Hälfte aller Wohnbaugenossenschaften - mit zusammen 70 Prozent aller Genossenschaftswohnungen - über Belegungsvorschriften verfügen. Die Studie zeigt, dass grössere Genossenschaften häufiger über Belegungsregeln verfügen als kleinere (vgl. Blumer 2011). Dieses Merkmal trifft auf die Bieler Wohnbaugenossenschaften nicht zu.

4.5 Mieterwechsel und durchschnittliche Wohndauer

In den Jahren 2008, 2009 und 2010 fanden in allen Wohnbaugenossenschaften zusammen 1'170 **Mieter- respektive Wohnungswechsel** statt. 16 Prozent der Wechsel fanden innerhalb der Wohnbaugenossenschaften statt. Knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes (32%) wurde in diesem Zeitraum von den Wechseln tangiert, was einer jährlichen Quote von rund 11 Prozent entspricht.

Eine Studie des SVW Sektion Nordwestschweiz (2009) beziffert den Anteil der jährlichen Wohnungswechsel in den Genossenschaften der Region Basel auf 5 Prozent (Referenzperiode 2007/08). Gemäss dieser Studie liegen die vergleichbaren Werte für den gesamten Wohnungsmarkt zwischen 10 und 20 Prozent.

Die Zuzüger- und Wegzögerstatistik der Wohnbaugenossenschaften in Biel zeigt (vgl. **Tabelle 6**), dass 59 Prozent der zugezogenen Mietparteien aus der Stadt Biel stammen. 19 Prozent der Zugezogenen wohnten vorher in den umliegenden Gemeinden von Biel und nur eine Minderheit zieht aus dem übrigen Gebiet des Kantons Bern, aus anderen Kantonen oder aus dem Ausland nach Biel. Die Statistik der weggezogenen Mietparteien ist beinahe ein Spiegelbild der Zugzögerstatistik. Der Anteil der ausgezogenen Mietparteien, die in der Stadt Biel bleiben, beträgt 57 Prozent, wenn davon ausgegangen wird, dass beim Umzug in eine Alterswohnung oder in ein Alters- oder Pflegeheim in der Regel die Stadt Biel nicht verlassen wird. 23 Prozent der weggezogenen Mietparteien verlassen die Wohnbaugenossenschaften, um sich in einer Nachbargemeinde von Biel niederzulassen und nur 19 Prozent ziehen in einen anderen Teil des Kantons Bern, in einen anderen Kanton oder ins Ausland.

Tabelle 6: Zuzüger- und Wegzögerstatistik

Region	Zugezogene Mietparteien	Weggezogene Mietparteien
Biel	59%	31%
Umliegende Gemeinden von Biel	19%	23%
Kanton Bern	10%	5%
Schweiz	9%	11%
Ausland	4%	3%
Alterswohnung, Alters- oder Pflegeheim	-	26%
Total	100%	100%

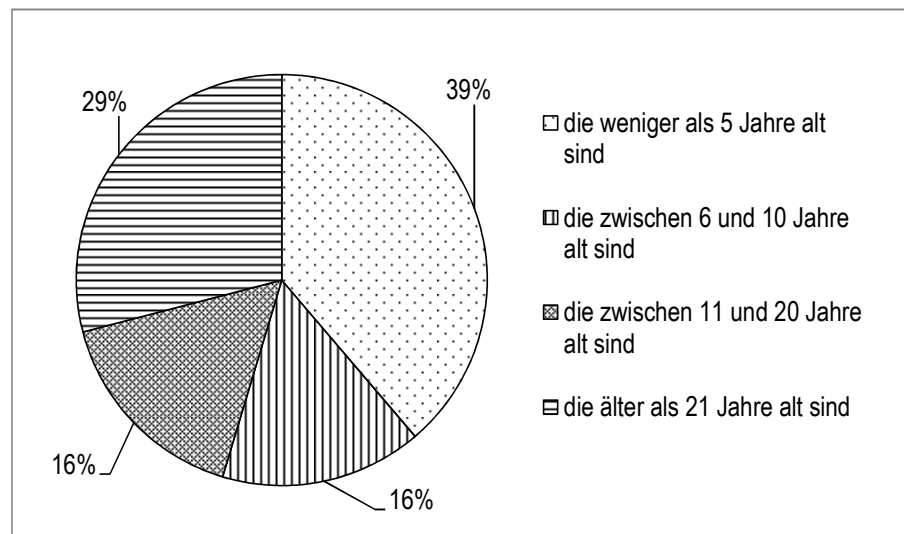
Bemerkungen: 12 Wohnbaugenossenschaften (63%) konnten keine Angaben zu den zugezogenen Mietparteien liefern. 10 Organisationen (53%) lieferten keine Zahlen zu den weggezogenen Mietparteien.

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Abbildung 2 gibt Auskunft über die **Wohndauer** der Mietparteien. 39 Prozent der Mietverträge in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel sind weniger als 5 Jahre alt, d.h. die Mieter/innen wohnen weniger als 5 Jahre in der Genossenschaftswohnung. Je 16 Prozent der Mietverhältnisse dauern zwischen 5 bis 10 Jahren bzw. zwischen 11 und 20 Jahren. 29 Prozent der Mietverhältnisse dauern mehr als 20 Jahre. Der Anteil der Bewohner/innen der Bieler Genossenschaften mit einer Wohndauer von 10 und weniger Jahren beträgt 55 Prozent.

Ein Vergleich mit der Mietpreisstrukturerhebung 2003 zeigt, dass der Anteil der Mieter/innen, die seit 10 und weniger Jahren in der gleichen Mietwohnung lebten, in der Schweiz 58 Prozent beträgt (BFS 2007, 20). Wegen Umzugsverhalten und Neubautätigkeit kann sich die Verteilung seit 2003 in der Zwischenzeit erheblich verschoben haben. Aufgrund dieser Tatsache ist dieser Vergleich mit Vorsicht zu geniessen.

Abbildung 2: Anzahl Verträge in den Bieler Wohnbaugenossenschaften nach Wohndauer



Bemerkungen: 1 Wohnbaugenossenschaft konnte keine Angaben zur Wohndauer der Mietparteien liefern.

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

4.6 Mietzinsniveau

Tabelle 7 gibt Auskunft über das Mietpreisniveau in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel. Die **durchschnittliche Nettomonatsmiete** einer Genossenschaftswohnung in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel beträgt 689 Franken. Die durchschnittlichen Nebenkosten betragen 195 Franken pro Monat und die durchschnittliche Bruttomonatsmiete 884 Franken. Die häufigste Wohnungsgrösse in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel sind 3- bis 3.5-Zimmerwohnungen, die Nettomonatsmiete beträgt hier im Durchschnitt 626 Franken, die Bruttomonatsmiete 815 Franken. Die durchschnittliche Monatsmiete steigt erwartungsgemäss mit zunehmender Anzahl der Zimmer an. Je nach Wohnbaugenossenschaft unterscheiden sich die Monatsmieten für Wohnungen gleicher Grösse (Anzahl Zimmer) relativ stark.

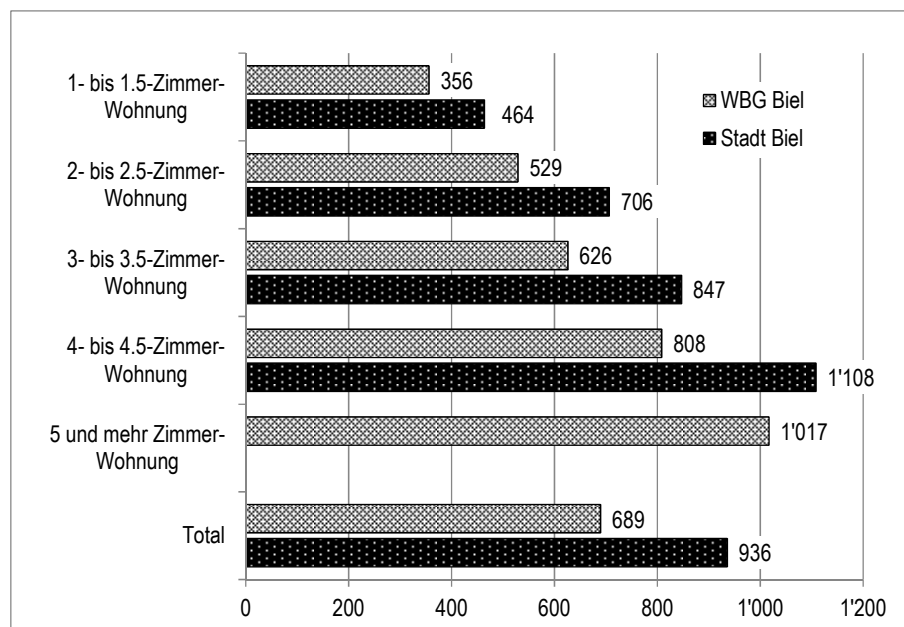
Tabelle 7: Mietpreise nach Wohnungsgrösse in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel

Wohnungsgrösse	Wohnungen		Monatsmiete (CHF) im Ø		
	Anzahl	Anteil in %	Netto	NBK	Brutto
1- bis 1.5-Zimmer-Whg.	40	1%	356	124	480
2- bis 2.5-Zimmer-Whg.	391	11%	529	161	690
3- bis 3.5-Zimmer-Whg.	1'897	52%	626	189	815
4- bis 4.5-Zimmer-Whg.	1'106	30%	808	216	1'024
5- und mehr Zimmer-Whg.	195	5%	1'017	218	1'235
Total	3'629	100%	689	195	884

Bemerkungen: Für 60 Wohnungen fehlen die Angaben zu den Mietpreisen.
Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Die Nettomieten der Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zu den Mietpreisen der Wohnungen in der Stadt Biel rund 26 Prozent tiefer (vgl. **Tabelle 8**). Die relative Preisdifferenz nimmt mit zunehmender Anzahl der Zimmer zu. Dieser Mietpreisvergleich ist mit Vorsicht zu geniessen. Einerseits stammen die Durchschnittsmieten der Stadt Biel aus dem Jahr 2003 und andererseits werden allfällige preisrelevante Qualitätsunterschiede vernachlässigt (Alter, Ausstattung, Fläche, etc.).

Tabelle 8: Mietpreisvergleich, Nettomonatsmiete (CHF) im Durchschnitt



Bemerkungen: Die durchschnittliche Nettomonatsmiete der 5 und mehr Zimmer-Wohnungen wird in den Standardtabellen der MPS nicht ausgewiesen.
Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011); BFS/Mietpreisstrukturerhebung (2003)

Tabelle 9 zeigt einerseits die **Altersstruktur** der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Biel und andererseits den starken Zusammenhang zwischen dem Baujahr der Wohnung (bzw. dem Alter der Wohnung) und dem Nettomietzins. 3'173 Genossenschaftswohnungen (87.4%) wurden bis im Jahr 1965 erstellt, sind heute also knapp 50 Jahre alt oder älter. 282 Genossenschaftswohnungen (7.8%) wurden zwischen 1966 bis 1985 erstellt und nur 174 Wohnungen (4.8%) sind mit Baujahr von 1986 bis heute weniger als 25 Jahre alt. Es überrascht nicht, dass bei den neueren Wohnungen (ab Baujahr 1986) grossmehrerheitlich 4- und 5-Zimmer-Wohnungen realisiert wurden.

Ein Vergleich mit der Altersstruktur des Wohnungsmarktes Schweiz zeigt, dass rund 47 Prozent der Wohnungen in der ganzen Schweiz vor 1965 gebaut worden sind.² Auf die Zeitperiode 1966 bis 1985 fallen rund 27 Prozent der Wohnungen,

² Die Schätzung basiert auf Angaben zum Baujahr der Wohnungen gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) aus dem Jahr 2010 differenziert nach folgenden Kategorien: vor 1919 erbaut (1); zwischen 1919-1945 erbaut (2); zwischen 1946-1960 erbaut (3); zwischen 1961 und 1970 erbaut (4); zwischen 1971 und 1980 erbaut (5); zwischen 1981 und 1990 erbaut (6); zwischen 1991 und 1995 erbaut (7); zwischen 1996 und 2000 erbaut (8). Die Wohnungen

rund 26 Prozent der Wohnungen wurden nach 1986 gebaut. Der Vergleich zeigt, dass der Wohnungsbestand der Bieler Genossenschaften überdurchschnittlich alt ist. Das vergleichbar tiefe Mietzinsniveau in den Genossenschaften ist unter anderem auch auf den alten Wohnungsbestand zurückzuführen.

Der durchschnittliche Nettomietpreis einer 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung, die vor 1965 erstellt wurde, beträgt 609 Franken. Wohnungen gleicher Grösse, die in der Periode zwischen 1966 und 1985 erstellt wurden, kosten im Durchschnitt rund 150 Franken mehr. Der Nettomietpreis einer 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung, die nach 1986 gebaut wurde, beträgt 1'048 Franken (+ 439 Franken). Mit Blick auf alle Wohnungen zeigt sich, dass die Unterschiede in den Durchschnittsmieten zwischen der Bauperiode vor 1965 und der nachfolgenden Periode 1966 bis 1985 bei den kleinen Wohnungsgrössen (3-Zimmer-Wohnungen und kleiner) positiv und bei den grösseren Wohnungen negativ sind. Der wesentliche Preisunterschied ist zwischen Wohnungen, die nach 1986 gebaut wurden, und älteren Wohnungen auszumachen. Die grosse Mehrheit der Genossenschaftswohnungen (87%) wurde vor 1965 erstellt.

Tabelle 9: Durchschnittliche Nettomonatsmiete nach Wohnungsgrösse und Alter der Wohnung

Wohnungsgrösse	Baujahr	Anzahl Whg.	Anteil in %	NMM (CHF) im Ø
1- bis 1.5-Zimmer-Whg.	bis 1965	27	68%	342
	1966 bis 1985	13	33%	385
	1986 bis heute	0	0%	-
2- bis 2.5-Zimmer-Whg.	bis 1965	347	89%	512
	1966 bis 1985	27	7%	594
	1986 bis heute	17	4%	776
3- bis 3.5-Zimmer-Whg.	bis 1965	1'745	92%	609
	1966 bis 1985	111	6%	751
	1986 bis heute	41	2%	1'048
4- bis 4.5-Zimmer-Whg.	bis 1965	894	81%	755
	1966 bis 1985	119	11%	722
	1986 bis heute	93	8%	1'418
5 und mehr Zimmer-Whg.	bis 1965	160	82%	958
	1966 bis 1985	12	6%	727
	1986 bis heute	23	12%	1'580

Bemerkungen: NMM = Nettomonatsmiete.

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Biel unterscheiden sich nicht nur nach Alter sondern auch nach Lage, wie **Tabelle 10** zeigt. Der Nettomietpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung beträgt im Quartier Madretsch-Ried im Durchschnitt 731 Franken (Rang 1) und liegt damit 105 Franken über dem Durchschnitt der Genossenschaftswohnungen der Stadt Biel. Im Quartier Löhre, den Genossenschaftswohnungen rund um die Orpundstrasse, kostet eine 3-Zimmer-Wohnung im Durchschnitt 532 Franken (Rang 9). Die teuersten 4-Zimmer-Wohnungen befinden sich mit einer mittleren Nettomonatsmiete von 993 Franken im Quartier Champagne/Bözingen. Die günstigsten 4-Zimmer-Genossenschaftswohnungen befinden sich im Stadtzentrum. Die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen in den Quartieren Madretsch-Ried, Champagne/Bözingen und Falbringen/Rebberg sind überdurchschnittlich hoch. In den Quartieren Mühlefeld, Güterbahnhof, Löhre sowie ausserhalb von Biel sind die Mietpreise für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen deutlich tiefer als im Bieler Durchschnitt.

der Kategorien 4 und 6 wurden je zur Hälfte der Perioden «bis 1965» und «1966 bis 1985» sowie der Zeiträume «1966 bis 1985» und «1986 bis heute» zugeordnet.

Tabelle 10: Durchschnittliche Nettomonatsmiete nach Wohnungsgrösse und Quartier

Quartier	3- bis 3.5-Zimmer-Whg.			4- bis 4.5-Zimmer-Whg.			Gesamt Rangsumme
	NMM im Ø	Rang	Abw.	NMM im Ø	Rang	Abw.	
Madretsch-Ried	731	1	105	955	2	146	3
Champagne/Bözingen	659	4	33	993	1	184	5
Falbringen/Rebberg	675	3	49	887	3	78	6
Mett	653	5	27	773	4	-35	9
Stadtzentrum	716	2	90	647	9	-161	11
Mühlefeld	545	8	-81	709	5	-99	13
Ausserhalb von Biel	570	7	-56	692	6	-117	13
Güterbahnhof	588	6	-38	651	8	-157	14
Löhre	532	9	-94	662	7	-146	16
Durchschnitt Biel	626			808			

Bemerkungen: NMM = Nettomonatsmiete; Abw. = Abweichung zum Durchschnitt in Franken.

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

4.7 Erfolgsrechnung und Bilanz

In diesem Abschnitt werden Kennzahlen der Erfolgsrechnung und der Bilanz der Wohnbaugenossenschaften in Biel präsentiert. Wie viel wird pro Mietzinsfranken für die Bezahlung von für Unterhalt und Reparaturen, Abschreibungen und Verwaltung ausgegeben? Wie sind die Wohnbaugenossenschaften finanziert?

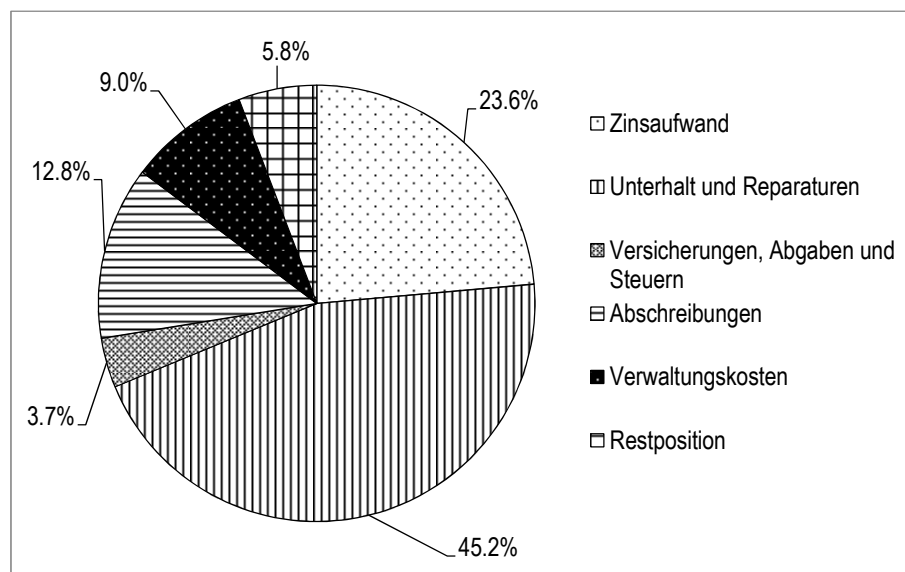
Erfolgsrechnung

Im Rechnungsjahr 2010 betragen die Nettomietzinseinnahmen in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel im Durchschnitt 8'442 Franken pro Wohnung (703 Franken pro Monat).³ Dieser Durchschnittswert beruht auf den Erfolgsrechnungen von 16 Wohnbaugenossenschaften. 3 Genossenschaften haben keine Angaben zur Erfolgsrechnung geliefert. Die durchschnittlichen Nettomietzinseinnahmen pro Wohnung und Monat variieren je nach Wohnbaugenossenschaft zwischen 524 und 1'016 Franken. Die Wohnbaugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Mieterträge die anfallenden Kosten zu decken haben. Weil Kosten und Mieterträge in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ungefähr gleich gross sind, kann die Kostenstruktur anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. In **Abbildung 3** ist der durchschnittliche Anteil von verschiedenen Aufwandpositionen an den Mietzinseinnahmen aufgeführt. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen (ohne Reinigung und Hauswartenschädigung) stellen mit einem Anteil von 45.2 Prozent – oder 45 Rappen von jedem «Mietfranken» – mit Abstand die grösste Aufwandposition dar. Der Anteil des Aufwands für Hypothekar- und Darlehenszinsen sowie Baurechtszins (= Zinsaufwand) an den Mietzinseinnahmen beträgt im Durchschnitt 23.6 Prozent oder knapp 24 Rappen pro «Mietfranken». Davon fallen 4.7 Prozent respektive rund 5 Rappen auf die Begleichung der Baurechtszins. Im Rechnungsjahr 2010 haben die Wohnbaugenossenschaften Abschreibungen und Rückstellungen in der Höhe von 3.8 Mio. Franken oder 12.8 Prozent der Nettomieteinnahmen vorgenommen. Die Verwaltungskosten (inkl. Hauswartenschädigung) belaufen sich auf 9 Prozent der Mietzinseinnahmen und 3.7 Prozent der Mietzinseinnahmen wurden für die Begleichung der Ausgaben für Versicherungen und Steuern verwendet. Die Restposition im Umfang von 5.8 Prozent enthält allfällige Erfolge oder weitere Kosten, die nicht einer aufgeführten Position zugeordnet werden konnten.

Die Ergebnisse der vorliegenden Auswertung der Erfolgsrechnung 2010 von 16 Wohnbaugenossenschaften decken sich mit den Resultaten des Kennzahlenvergleichs der Bieler Wohnbaugenossenschaften für das gleiche Rechnungsjahr. Am Kennzahlenvergleich 2010 haben 9 Genossenschaften teilgenommen. Im Rahmen des Kennzahlenvergleichs beträgt der Zinsaufwand 23.5 Prozent und der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen 45.3 Prozent der Mietzinseinnahmen (vgl. Bieler Wohnbaugenossenschaften 2012).

³ Die durchschnittliche Nettomonatsmiete gemäss Erfolgsrechnung beläuft sich auf 703 Franken und liegt um 14 Franken über der durchschnittlichen Nettomonatsmiete gemäss Mietzinspiegel. Differenzen können wegen unterschiedlicher Analysegesamtheit und/oder nicht vermieteten Wohnungen (Leerbestände) entstehen.

Abbildung 3: Verwendung der Mietzinseinnahmen in den Bieler Genossenschaften, Rechnungsjahr 2010



Bemerkungen: n=16 (3 Wohnbaugenossenschaften haben keine Angaben zur Erfolgsrechnung geliefert).
Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Die Resultate für die Bieler Wohnbaugenossenschaften können mit der Kostenstatistik der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich verglichen werden. Die Zürcher Genossenschaften verwenden 23.9 Rappen pro Mietzinfranken für die Deckung des Zinsaufwands (Christen 2012, 10). Der Zinsaufwand in Relation zu den Mietzinseinnahmen ist somit in den Bieler und Zürcher Genossenschaften beinahe identisch. Der Verwaltungsaufwand ist in den Zürcher Genossenschaften mit 5.8 Prozent etwas tiefer als in den Genossenschaften der Stadt Biel. Der Aufwand für Reparaturen und Unterhalt ist in den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich mit 22.3 Prozent deutlich geringer als in Biel. Im Gegenzug ist der Anteil der Abschreibungen und Rückstellung mit 38.2 Prozent in den Zürcher Genossenschaften deutlich höher als in den Genossenschaften der Stadt Biel. Dieser Unterschied beruht auf der Tatsache, dass in der Stadt Zürich unter anderem umfangreiche Rückstellungen für anstehende Grossreparaturen und Renovationen getätigt werden können (vgl. SVW Zürich 2006). Diese Möglichkeit der Rechnungslegung haben die Genossenschaften in Biel nicht.

Bilanz

14 der 19 Genossenschaften haben Angaben zum Buchwert und zum Brandversicherungswert der Gebäude geliefert. Die 14 Wohnbaugenossenschaften verfügen über Gebäude und Land (falls im Eigentum) im Wert von 171.7 Mio. Franken (63'808 Franken pro Wohnung). Weitere Aktiven wie Wertschriften und Barvermögen der Wohnbaugenossenschaften wurden im Rahmen der Befragung nicht erfragt. Der Brandversicherungswert (Wiederbeschaffungswert) dieser Gebäude beläuft sich auf 684.8 Mio. Franken (254'488 Franken pro Wohnung) und übersteigt damit den Buchwert deutlich.

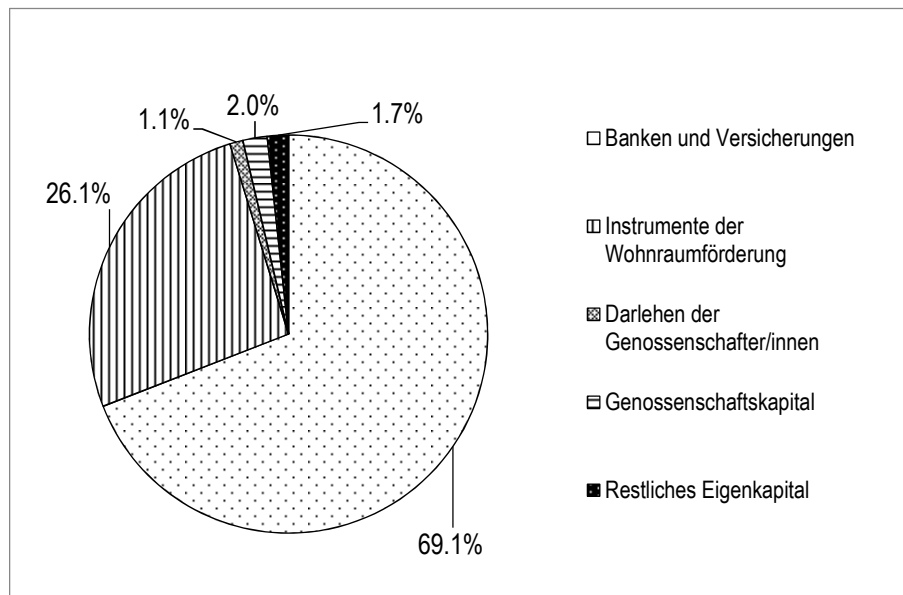
In der Befragung wurden alle Positionen der Passivseite der Bilanz erhoben. Wir gehen in den folgenden Berechnungen davon aus, dass die Summe der Passiven der Bilanzsumme (100%) entspricht. Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel finanzieren sich zum grössten Teil (69.1%) mit Hypothekarkrediten von Banken und Versicherungen und zu rund einem Viertel (26.1%) durch Angebote der Wohnraumförderung des Bundes (Anleihequoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Darlehen aus dem Fonds de Roulement, etc.) (vgl. **Abbildung 4**). Die durchschnittliche Fremdfinanzierung der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel beträgt 95.2 Prozent, wenn die Darlehen der Genossenschafter im Umfang von 1.1 Prozent der Bilanzsumme – obwohl rechtlich betrachtet Fremdkapital – in ihrer wirtschaftlichen Funktion zum Eigenkapital gerechnet werden. Das Genossenschaftskapital macht 2.0 Prozent und weiteres Eigenkapital (u.a. gesetzliche und freiwillige Kapitalreserven) 1.7 Prozent der Gesamtfinanzierung aus.

6 von 15 Wohnbaugenossenschaften (40%) finanzieren sich unter anderem durch Instrumente der öffentliche Wohnraumförderung (EGW, Fonds de Roulement, etc.). Der öffentliche Finanzierungsanteil beträgt in diesen Wohnbaugenossenschaften

49 Prozent. 2 von 19 Wohnbaugenossenschaften in Biel (10%) nehmen keine öffentlichen Hilfen in Anspruch. Diese Genossenschaften haben auch kein Land im Baurecht.

Ein Vergleich mit einer Studie aus dem Jahr 2004 zeigt für die Schweiz einen Anteil von 13 Prozent aller Genossenschaften, die sich ohne «öffentliche Hilfe» finanzieren (Farago 2006, 8).

Abbildung 4: Struktur der Passiven in den Bieler Genossenschaften, Rechnungsjahr 2010



Bemerkungen: n=15 (4 Genossenschaften haben keine Angaben zur Bilanz geliefert).
Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Der durchschnittliche Hypothekar- und Darlehenszinssatz in den Bieler Wohnbaugenossenschaften (n=13) beträgt 2.84 Prozent.⁴ Der Durchschnitt des variablen Hypothek-Zinssatzes der BEKB im Wohnungsbau variierte im Jahr 2010 zwischen 2.72 (Jan. 2010) und 2.55 (Dez. 2010).⁵

Baurechtszinse

14 von 16 Genossenschaften, die Angaben zur Erfolgsrechnung geliefert haben, verfügen über Wohnungen im Baurecht. 75 Prozent der Wohnungen in diesen 16 Genossenschaften befinden sich auf Land, das im Baurecht erworben wurde. Die 16 Genossenschaften entrichten im Durchschnitt Baurechtszinse in der Höhe von 393 Franken pro Wohnung. Hochgerechnet auf alle Genossenschaftswohnungen in der Grundgesamtheit entspricht dieser Betrag einer geschätzten Baurechtszinssumme von 1.87 Mio. Franken im Jahr 2010 (Schätzung). Laut Finanzdirektor und Stadtpräsident Erich Fehr hat die Stadt Biel im Jahr 2009 von den Wohnbaugenossenschaften Baurechtszinse in der Höhe von rund 1.75 Mio. Franken eingenommen. Dieser Betrag hat sich gemäss Aussage des Finanzdirektors im Folgejahr kaum verändert. Im Jahr 2010 betrug der Aufwand der Stadt Biel gemäss der Städtischen Finanzdirektion 349.87 Mio. Franken.⁶ Die Einnahmen aus den Baurechtsverträgen mit den Genossenschaften decken damit rund 0.5 Prozent des kommunalen Aufwandes.

In den 14 Genossenschaften mit Wohnungen im Baurecht werden 4.9 Prozent der Mietzinseinnahmen für die Begleichung der Baurechtszinse benötigt. Pro Wohnung im Baurecht bezahlen die 14 Wohnbaugenossenschaften Baurechtszinse in der Höhe von durchschnittlich 524 Franken pro Jahr (44 Franken pro Monat). Eine Verdoppelung der Baurechtszinse würde ceteris paribus auch zu einer Verdoppelung der Baurechtszinsbelastung führen. Die Mieten für diese Wohnungen würden sich unter diesen Umständen um 44 Franken pro Monat erhöhen.

⁴ 6 Wohnbaugenossenschaften konnten sowohl zur Erfolgsrechnung als auch zur Bilanz keine Angaben liefern.

⁵ Quelle: http://www.bekb.ch/de/index/privatkunden/privatkunden_finanzieren/pk-zinssaetze-hypotheke.htm (Stand: 23.02.2012).

⁶ Quelle: http://www.biel-bienne.ch/ww/de/pub/verwaltung/documents.cfm?fuseaction_doc=detail&doc_ID=2698&topcategory_ID=26 (Stand: 27.04.2012).

4.8 Unterhalt und umfassende Erneuerungen des Wohnungsbestandes

Wie gross sind die laufenden Ausgaben und die langfristigen Investitionen der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel für die Erhaltung und Verbesserung von Bausubstanz und Wohnqualität ihrer Wohnungen?

Die Wohnbaugenossenschaften wurden gebeten, für alle grösseren Erneuerungen (umfassende Sanierungen) der letzten 5 Jahre (2006 bis 2010) die Art der Arbeiten, die Kosten, die Zahl der betroffenen Wohnungen und das Datum anzugeben. Zusätzlich wurden auch die durchschnittlichen Ausgaben für laufenden Unterhalt, Reparaturen und Instandstellungen bei Mieterwechseln während der gleichen Periode befragt.

Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel (n=15) gaben für den laufenden Unterhalt, die Reparaturen und die Instandstellung bei Mieterwechseln im Durchschnitt 2'979 Franken pro vermietete Wohnung und Jahr (248 Franken pro Monat) aus. Die Höhe der Aufwendungen pro Wohnung unterscheiden sich zwischen einzelnen Wohnbaugenossenschaften stark, sie reichen von 964 bis 5'633 Franken jährlich.

Die 19 Genossenschaften liessen im Zeitraum von fünf Jahren für insgesamt 69.4 Mio. Franken Erneuerungsarbeiten ausführen. Pro vermietete Wohnung entspricht dies einem jährlichen Betrag von 3'764 Franken (314 Franken pro Monat). Werden nur die Wohnungen berücksichtigt, die von den Sanierungen tangiert wurden, beträgt der durchschnittliche Investitionsbetrag pro Wohnung 12'737 Franken pro Jahr respektive 1'061 Franken pro Monat (n=15). In 8 der 15 Genossenschaften (53%) entspricht der Umfang der Sanierungen in dieser Periode dem langfristigen Durchschnitt. Die anderen 7 Genossenschaften haben in der Periode (2006 bis 2011) eher mehr Investitionen für Sanierungen getätigt als in den Vorjahren.

In den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahre pro Wohnung und Jahr fast 3'000 Franken in Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltung und fast 4'000 Franken zusätzlich für umfassende Erneuerungen eingesetzt. Hochgerechnet auf die 4'760 Wohnungen der 26 Wohnbaugenossenschaften in der Grundgesamtheit entsprechen die jährlichen Ausgaben für Unterhalt und Sanierungen insgesamt rund 32 Mio. Franken.

4.9 Weiterentwicklung und Perspektiven der Wohnbaugenossenschaften

Im letzten Teil der Befragung wurde die Einschätzung der Wohnbaugenossenschaften zu Zielen, Trends und wichtigen Herausforderungen in den nächsten Jahren erfragt.

Tabelle 11 zeigt die grosse Bedeutung von Umbauten und Sanierungen in den nächsten Jahren. Eine Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften (63%) stimmt der Aussage zu, dass in Zukunft vermehrt saniert und die Bauten besser unterhalten werden sollen. 8 von 19 Genossenschaften (42%) fassen auch eine Weiterentwicklung in Richtung Neubauten und 7 Genossenschaften (37%) den Ersatz alter Siedlungen durch Neubauten (37%) ins Auge. In einem Viertel der Wohnbaugenossenschaften (26%) stellt die Verdichtung bestehender Siedlungen mit Zwischen- und Neubauten ein Ziel dar. Nur 3 von 19 Genossenschaften (16%) sehen ihre Zukunft als gefährdet an.

In gut der Hälfte der Wohnbaugenossenschaften (53%) besteht die Schwierigkeit, Nachfolger/innen für den Vorstand zu finden. In den meisten Organisationen wird dem Problem begegnet, in dem Mitglieder des Vorstandes aktiv auf Personen zugehen, um sie für den Vorstand zu gewinnen. Eine Genossenschaft versucht ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem die Vorstandstätigkeit in den Berufsalltag und das Privatleben eingegliedert wird. In dieser Genossenschaft wird einerseits der Vorstand durch den Einsatz einer Geschäftsleitung entlastet und andererseits besteht eine grosse Flexibilität in Bezug auf die Terminierung von Sitzungen. In einem Drittel der Organisationen finden regelmässige Weiterbildungen der Vorstandsmitglieder statt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Kurse des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW).

In allen Wohnbaugenossenschaften werden bei Umbauten und Sanierungen sowohl ökologische Kriterien als auch lokale Unternehmen berücksichtigt. Nur 2 Genossenschaften vergeben die Arbeiten an den preisgünstigsten Anbieter. 17 Organisationen (89%) planen für die nächsten Jahre grössere Sanierungen und 14 Organisationen (74%) werden Energiesparmassnahmen konsequent umsetzen.

4 Ergebnisse der Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel

9 Wohnbaugenossenschaften (47%) wollen in Zukunft das Siedlungsleben verstärkt aktivieren und das Engagement der Genossenschafter/innen wecken. 6 Genossenschaften möchten von der Stadt Biel Land im Baurecht erwerben. In einem Viertel der Organisationen (26%) steht die Schaffung von sozialen Einrichtungen auf der Agenda.

Tabelle 11: Weiterentwicklung und Perspektiven der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel

Allgemeine Zukunft der WBG	Anzahl	Anteil in %
Vermehrte Sanierung und besserer Unterhalt der Bauten	12	63%
Weiterentwicklung in Richtung von Neubauten	8	42%
Ersatz alter Siedlungen durch Neubauten	7	37%
Verdichtung bestehender Siedlungen mit Zwischen- und Neubauten	5	26%
Keine Zukunft der heutigen Genossenschaft (Fusion denkbar)	3	16%
Keine Zukunft wegen dem Heimfall der Liegenschaften	0	0%
Führung der WBG		
Schwierigkeiten bei der Besetzung des Vorstandes	10	53%
Regelmässige Weiterbildung der Vorstandsmitglieder	6	32%
Weiterentwicklung der WBG		
Bei Umbauten und Sanierungen vorwiegend lokale Unternehmen berücksichtigen	19	100%
Bei Umbauten und Sanierungen ökologische Kriterien berücksichtigen	18	95%
Planung von grössere Sanierungen für die nächsten Jahre	17	89%
Energiesparmassnahmen konsequent umsetzen	14	74%
Siedlungsleben und Engagement der Genossenschafter/innen ankurbeln/wecken	9	47%
Von der Stadt Biel Land im Baurecht für Neubauten erwerben	6	32%
Schaffung von mehr sozialen Einrichtungen	5	26%
Vergabe von Arbeiten an den preisgünstigsten Anbieter	2	11%
Zusammenarbeit der Bieler WBG		
Uns reichen die bisherigen Aktivitäten.	16	84%
Wir sehen Ausbaumöglichkeiten.	5	26%

Bemerkungen: Die Anzahl der Antworten variiert je nach Frage zwischen 17 und 19.
Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

Wie schätzen die WBG die Zusammenarbeit der Bieler Genossenschaften ein? Was sind die grössten Probleme der Bieler Genossenschaften?

Für die Mehrheit der befragten Organisationen (84%) genügen die gemeinsamen Aktivitäten im Rahmen der Zusammenarbeit der Bieler Genossenschaften. 5 Genossenschaften (26%) sehen Ausbaumöglichkeiten in der Zusammenarbeit. Folgende Möglichkeiten der verstärkten Zusammenarbeit werden genannt:

- Gemeinsame Publikationen;
- Zusammenlegung der Verwaltungen;
- Erfahrungsaustausch;
- Projektbezogene Arbeitsgruppen;
- Gemeinsame Weiterbildung.

Tabelle 12 zeigt die Antworten von 14 Wohnbaugenossenschaften auf die Frage nach den grössten Problemen. 5 Wohnbaugenossenschaften (19%) haben angegeben, dass keine grösseren Probleme anstehen. Die Antworten sind nach den Problemfeldern Wohnungsbestand, Bewohner/innen, Finanzierung, Verwaltung sowie Umgebung gegliedert.

Das mit Abstand am häufigsten genannte Problemfeld betrifft den Wohnungsbestand. Zu alte und zu kleine Wohnungen sowie der schlechte Zustand und die veraltete Ausstattung der Wohnungen bereiten den Genossenschaften Probleme. 9 der 36 aufgeführten Probleme (25%) betreffen die Bewohner/innen der Genossenschaftswohnungen. Unter anderem wird der Unterhalt durch die Mieter/innen bemängelt. 3 Wohnbaugenossenschaften sind mit Problemen bei der Finanzierung konfrontiert. 2 Wohnbaugenossenschaften finden nicht genügend Personen für die Besetzung des Vorstandes. 2 Genossenschaften nennen Probleme mit der näheren Umgebung («Verslumung» des Quartiers bzw. Lärm durch die Eisenbahn), die von den betroffenen Genossenschaften nur schwer beeinflusst werden können.

Tabelle 12: Liste mit den grössten Problemen (n=36) der Wohnbaugenossenschaften in Biel

Wohnungsbestand	
Grösse der Whg.	Zum Teil zu kleine Wohnungen ungünstige Grösse, Verwaltungsaufwand gross im Verhältnis zur Wohnungszahl Zu kleine Wohnungsflächen Belegung der 1-2 Zimmer-Wohnungen
Alter der Whg.	Überalterung Gebäudealter - Ersatz od. Sanierung Bestand älterer Immobilien Hoher Sanierungsbedarf Häuser benötigen eine Sanierung
Energiestandard	Energie-Effizienz (Gebäudehülle) anstehende energetische Sanierungen Ablauf Baurecht bei bevorstehender Fassadenisolation Sanierung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär) Energieträger Heizung
Wohnqualität	fehlende Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge Ringhörigkeit Komfortverbesserung der Wohnungen, Liegenschaften (Balkone, Parkplätze) Küchenersatz
Anderes	Ersatzneubauten planen und Bauland für Neubauten finden Neubau Propsteiweg
Bewohnerschaft	
Alter	Generationenprobleme Alters- und Herkunftsstruktur Überalterung der Genossenschafter/innen
Unterhalt/Ordnung	Hausordnung Unterhalt durch die Mieter/innen Allgemeine Reinigung
Mietermix	Gesunde Durchmischung der Quartiere Nachbarschaft Wohnungsangebot/Mieterstruktur
Finanzierung	
	Neue Bedingungen für die Baurechtsverträge sind ungewiss Relativ junge Genossenschaft mit teuer gekauften Liegenschaften = hohe Verschuldung Baurechtszinsanpassung
Verwaltung der WBG	
	Rechtzeitig Ersatz für die Verwaltung nachrekrutieren Nachfolge in der Verwaltung
Umgebung	
	«Verslumung» der Quartiere Lärm durch die Eisenbahn

Quelle: Schriftliche Befragung der WBG in Biel (2011)

5 Interpretation der wichtigsten Resultate

Die Auswertung der Befragung liefert wichtige Informationen zur Beschreibung der Wohnbaugenossenschaften heute und zu möglichen zukünftigen Entwicklungen der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel. Für die vorliegende Studie musste aus der Fülle der Informationen eine Auswahl getroffen werden. In der Folge werden wichtige Ergebnisse interpretiert und in einen grösseren Zusammenhang gestellt.

■ **Heterogenität:** Die Bieler Wohnbaugenossenschaften zeichnen sich durch eine grosse Heterogenität aus. In Bezug auf den Wohnungsbestand (z.B. Alter und Anzahl der Wohnungen) und die Zusammensetzung der Bewohnerschaft (Altersstruktur, Anteil der Genossenschafter/innen) unterscheiden sich die Genossenschaften stark. Diese Heterogenität birgt einerseits ein hohes Entwicklungspotenzial und andererseits sind die Genossenschaften auf differenzierte Hilfestellungen angewiesen, damit sie sich weiterentwickeln können.

■ **Vorstand:** Der Vorstand der Wohnbaugenossenschaften in Biel leistet ehrenamtlich oder geringfügig bezahlte Arbeit im Umfang eines 60-Prozent-Pensums (Durchschnitt) und hilft so, die Verwaltungskosten für die Genossenschaftswohnungen tief zu halten. Auf die 26 Wohnbaugenossenschaften in der Grundgesamtheit hochgerechnet entspricht dies einem Arbeitsaufwand von 15.6 Vollzeitstellen.

■ **Mietpreise:** Die Nettomiete liegt in den Genossenschaftswohnungen rund 26 Prozent unter den Durchschnittsmieten in der Stadt Biel. So kostet eine 4- bis 4.5-Zimmer-Wohnung in einer Genossenschaft im Durchschnitt weniger als eine durchschnittliche 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung auf dem freien Markt. Dieser Mietpreisvergleich vernachlässigt preisrelevante Qualitätsunterschiede wie zum Beispiel das Alter der Wohnungen. Wie stark sich die Rechtsform der Genossenschaft auf die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen in Biel auswirkt, kann nur im Rahmen eines hedonischen Modells gezeigt werden. Eine Studie der Credit Suisse (Rieder 2006) kommt zum Schluss, dass in der Schweiz für eine Wohnung in einer Wohnbaugenossenschaft 13.8 Prozent weniger Miete zu bezahlen ist als für die gleiche Wohnung, wenn sie im Besitz einer Privatperson ist. Es ist anzunehmen, dass auch in Biel die Wohnungen der Genossenschaften billiger sind, weil sie genossenschaftlich verwaltet werden. Über die Auswirkung des verbilligten Wohnraums auf die Preise des restlichen Wohnungsbestandes in Biel kann nur spekuliert werden. Das schweizerische Mietrecht kennt den Grundsatz der «Kostenmiete». Werden in einer Stadt Wohnungen «vergünstigt», sinkt die ortsübliche Miete aller Wohnungen auf dem Markt. Zumindest «de jure» senken Genossenschaftswohnungen damit auch die Preise des restlichen Wohnungsangebots. Empirisch kann dieser Zusammenhang im Rahmen der vorliegenden Studie nicht nachgewiesen werden.

■ **Zusatzangebote:** Die Wohnbaugenossenschaften in Biel weisen bezüglich Kleinreparaturen, unentgeltlichen Zusatzangeboten und Mitbestimmung bei anstehenden Renovationen und Umbauten für Genossenschafter/innen bzw. Mieter/innen einen klaren Mehrwert gegenüber einer durchschnittlichen Mietwohnung auf. Ein Drittel der Genossenschaften verfügt über einen Sozialfonds, der bei finanziellen Problemen aushilft.

■ **Wohndauer:** Die durchschnittliche Mietdauer in Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel ist hoch, 29 Prozent der Mieter/innen wohnen länger als 21 Jahre in ihrer Wohnung. Andererseits sind auch 39 Prozent aller Mieter/innen erst in den letzten fünf Jahren in die Genossenschaftswohnung eingezogen. Die Wohnbaugenossenschaften in Biel erfüllen damit zwei wichtige Funktionen. Einerseits stellen die Genossenschaften Wohnungen zur Verfügung, die von rund einem Drittel der Bewohnerschaft, schon lange bewohnt werden. Es ist anzunehmen, dass diese Mieter/innen sich verstärkt für den Erhalt der Wohnungen, das Siedlungsleben und die Umgebungsgestaltung einsetzen. Andererseits ist der hohe Anteil der Mieter/innen, die erst seit 5 Jahren in einer Genossenschaftswohnung leben, ein Indiz für eine mit dem Schweizerischen Mietmarkt vergleichbare Umzugsmobilität in diesem Segment. Die Wohnungen der Genossenschaften erfüllen damit das Bedürfnis nach zeitlich befristeter Wohnraumnutzung.

■ **Ausgaben für Unterhalt und umfassende Erneuerungen:** Obwohl die Wohnbaugenossenschaften in ihren Bilanzen einen hohen Fremdfinanzierungsgrad von 95.2 Prozent aufweisen, liegt die durchschnittliche Zinsbelastung (inkl. Baurechtszins) pro Franken Nettomiete nur bei 23.6 Prozent. Dies ermöglicht den Wohnbaugenossenschaften die Finanzierung von Unterhalt und Sanierungen aus den laufenden Einnahmen ohne wesentliche Neuverschuldung. In den Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel wurden im Durchschnitt der letzten fünf Jahre pro Wohnung und Jahr fast 3'000 Franken in Unterhalt,

Reparaturen und Instandhaltung und fast 4'000 Franken zusätzlich für umfassende Erneuerungen eingesetzt. Für die Arbeiten wurden vorwiegend lokale Unternehmen eingesetzt und ökologische Kriterien von den meisten Genossenschaften als wichtige Aspekte mitberücksichtigt. Hochgerechnet auf die 4'760 Wohnungen der 26 Wohnbaugenossenschaften in der Grundgesamtheit entsprechen die jährlichen Ausgaben für Unterhalt und Sanierungen insgesamt rund 32 Mio. Franken. Dieser Betrag kommt dabei in erster Linie dem lokalen Baugewerbe zu Gute.

■ **Wohnungen im Baurecht:** 14 von 16 Wohnbaugenossenschaften, die Angaben zur Erfolgsrechnung geliefert haben, besitzen Wohnungen auf Land, das im Baurecht erworben wurde. Drei Viertel der Wohnungen in diesen 16 Genossenschaften wurden im Baurecht erstellt. Die Stadt Biel erhält von den Wohnbaugenossenschaften pro Jahr Baurechtszinse in der Höhe von rund 1.8 Mio. Franken. Diese Zahlen zeigen, dass die Baurechtsverträge sowohl für die Bieler Wohnbaugenossenschaften als auch für die Stadt Biel von grosser Bedeutung sind. Baurechtsverträge sind für den Baurechtsgeber mit Vor- und Nachteilen verbunden, die in der Folge kurz ausgeführt werden. Die Stadt Biel kann im Rahmen der Vertragsausgestaltung auf die Nutzung des Baulandes Einfluss nehmen. Sie profitiert von jährlich wiederkehrenden Baurechtszinseinnahmen, welche der laufenden Rechnung gutgeschrieben werden und Schwankungen im Ertrag reduzieren. Die Baurechtszinse können durch die Landwertbemessung der konjunkturellen Entwicklung angepasst werden, was der Stadt Biel ein besseres finanzielles Resultat ermöglicht. Die Stadt Biel besitzt das gesetzliche Vorkaufsrecht und kann nach Ablauf des Baurechts wieder über das Areal verfügen. Baurechtsverträge sind für den Baurechtsgeber auch mit Nachteilen verbunden. Baurechtsverträge sind langfristige und komplexe Vertragswerke mit beschränkten Anpassungsmöglichkeiten.

■ **Herausforderungen in der Zukunft:** Die Erneuerung von Gebäuden und Wohnungen bleiben für die Mehrzahl der Genossenschaften die grosse Herausforderung in den nächsten Jahren. Aufgrund des alten Wohnungsbestandes stehen bei der Mehrzahl der Genossenschaften in den nächsten Jahren grössere Sanierungen an. Zusätzlich besteht in der Hälfte der Genossenschaften das Problem neue Vorstandsmitglieder zu finden.

6 Literaturverzeichnis

- BFS Bundesamt für Statistik (2007): Mietpreis-Strukturerhebung 2003. Detailergebnisse, Neuchâtel
- Bieler Wohnbaugenossenschaften (2012): Projekt «Kennzahlen». Geschäftsjahr 2010, unveröffentlichtes Dokument
- Blumer Daniel (2011): «Siebzig Prozent der Genossenschaftswohnungen mit Belegungsvorschriften», *Wohnen*, Ausgabe November, S. 31 – 33
- Christen Balz (2012): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Rechnungsjahr 2010, Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von 43 Baugenossenschaften mit insgesamt 38'481 Wohnungen im Geschäftsjahr 2010
- Dienststelle für Statistik der Stadt Biel (2011): Biel/Bienne. Statistisches Fact Sheet, Stand 1. Juli 2011
- Farago Peter (2006): Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Ergebnisse einer schriftlichen Erhebung im Jahre 2004 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen
- Rieder Thomas (2006): Die Mieten in der Schweiz. Credit Suisse Economic Research, Zürich
- Scharrer Georg (2011): Städtevergleich. Biel-Bienne - Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften, Beilage zum Gemeinderatsantrag März 2012
- Schmid Peter (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit am VMI der Universität Fribourg
- SVW Sektion Nordwestschweiz und Basler Kantonalbank (2009): Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel – Analyse und Empfehlungen, Basel
- SVW Zürich Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich (2006): Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005

7 Anhang

Folgende Dokumente sind im Anhang aufgeführt:

- 7.1 Städtevergleich (Schärrer 2011)**
- 7.2 Fragebogen der Umfrage durch das Büro BASS**

Städtevergleich

Fragen

Wohnungsbestand und -struktur

- Anzahl Wohnungen total? 1 - 2.5 Zimmer? 3 - 3.5 Zimmer? 4 - 4.5 Zimmer? ≥ 5 Zimmer?
- Anteil der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften WBG (Anzahl / %): gesamt? pro Wohnungsgrössen: 1 - 2.5 Zimmer? 3 - 3.5 Zimmer? 4 - 4.5 Zimmer? ≥ 5 Zimmer?
- Hat sich der Bestand an WBG in den letzten 20 Jahren anteilmässig verändert?
- Preisniveau des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Vergleich zum nicht regulierten?
- Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Land der öffentlichen Hand (Baurechte)?
- Alter des Wohnungsbestands der WBG (Baujahr)?
- Zustand (grob): schlecht - mittel - gut?
- Energiesanierung erfolgt? geplant?

Sozialstruktur in den gemeinnützigen Wohnungen

- Familien, Anzahl Kinder im Vergleich zum städtischen Durchschnitt?
- Altersstruktur im Vergleich zum städtischen Durchschnitt?
- Wohndauer im Quartier? Anzahl Wohnungswechsel im Vergleich zum städtischen Durchschnitt?
- Einkommensklassen? im Vergleich zum städtischen Durchschnitt?
- Ausländeranteil? im Vergleich zum städtischen Durchschnitt?

Baurechtsverträge

- Wie werden Baurechtszinsen ermittelt?
- Wie werden Baurechtszinsen angepasst?
- Heimfallregelung?
- Gibt es Verlängerungsmöglichkeiten? Um wie viele Jahre?
- Gibt es Leistungsvertragskomponenten? welche?
- Gibt es Auswahlkriterien / Belegungsvorschriften / Anreizsysteme? welche?
- Gibt es Steuerungskomponenten für die Stadtentwicklung? welche?
- Gibt es Musterverträge für Baurechte von gemeinnützigen Wohnungsträgern?

Siedlungsstruktur

- Einschätzung des theoretischen Verdichtungspotenzials auf WBG-Arealen?
- Aktuell $AZ \leq 0.8$ auf ? m² Arealfläche, bei Erhöhung der AZ auf ?, Potenzial, ca. ? m² BGF
- Aktuell $AZ 0.8 - 1$ auf ? m² Arealfläche, bei Erhöhung der AZ auf ?, Potenzial, ca. ? m² BGF
- Aktuell $AZ \geq 1$ auf ? m² Arealfläche, bei Erhöhung der AZ auf ?, Potenzial, ca. ? m² BGF
- Sind solche Verdichtungsszenarien realistisch / Teil einer städtischen Strategie?

Politik

- Gibt es eine formulierte Strategie für das Wohnungswesen?
- Wird das gemeinnützige / genossenschaftliche Bauen aktiv gefördert? Wie?
- Welche positive Auswirkung hat der gemeinnützige Wohnungsbau auf den Wohnungsmarkt? (preisdämpfend, entlastend für Sozialdienste etc.)
- Welche Kommunikationsgefässe zwischen Gemeinde und WBG existieren? (z.B. jährliche Treffen, Einsitz in Organe etc.)

Rücklauf

Von den angefragten Städten Basel, Bern, Lausanne, Luzern, Winterthur und Zürich erhielten wir mit Ausnahme von Lausanne konkrete und umfassende Informationen, allerdings in einer grossen strukturellen und inhaltlichen Vielfalt: Es gibt Städte, die über hervorragendes Datenmaterial verfügen, andere sind erst am Aufbau von Grundlagen und in einigen Fällen wären möglicherweise mit aufwändigen Recherchen Daten aus verschiedensten Quellen zusammenzutragen, was aber den

Rahmen des Auftrags bei weitem gesprengt hätte. Zudem sind die vorhandenen Daten meist schwer vergleichbar, weil sie sich auf unterschiedliche Erhebungsjahre beziehen (Volkszählung 2000, je eigene Erhebungen und Umfragen).

Alles in allem ist festzustellen, dass mit wenig zusätzlichem Aufwand, aber mit etwas mehr Koordination zwischen den Gemeinden ein wesentlich aussagekräftigeres vergleichendes Monitoring der Entwicklung des gemeinnützigen und des kommunalen Wohnungsbaus aufgebaut werden könnte.

Allgemeine Feststellungen

Gut 5 % der bewohnten Wohnungen in der Schweiz (BfS/ VZ 2000), sind im Besitz von Wohnbaugenossenschaften, 8.8 % wenn man auch die übrigen gemeinnützigen Wohnbauträger dazurechnet. In städtischen Verhältnissen ist erwartungsgemäss der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau deutlich höher.

Total gibt es rund 1'500 Wohnbaugenossenschaften mit rund 160'000 Wohnungen. Entstanden vor über 100 Jahren als Selbsthilfeorganisationen, entziehen sie das beanspruchte Land und die darauf erstellten Bauten dauerhaft der Spekulation. Genossenschaften sind gemeinnützig und kalkulieren deshalb auf Basis der Kostenmiete. Durchschnittlich liegt die Nettomiete aller Genossenschaftswohnungen um 20.5 % tiefer als diejenige aller Mietwohnungen in der Schweiz. Die Miete pro m2 liegt im Durchschnitt 15 % günstiger.

Genossenschaften sind diejenigen Investoren, die erschwinglichen Wohnraum für Normalverdiener bauen. Genossenschaften bauen heute, wenn sie neu bauen, nicht ‚billigen‘ Wohnraum. Die Ansprüche an Umweltgerechtigkeit, an Bauqualität und Komfort sind für alle Investoren gleich teuer. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger dank Ihrer auf langfristigen Mieternutzen ausgerichteten Investitions- und Vermietungspolitik dafür sorgen, dass die heute erstellten Bauten die günstigen Wohnungen der Zukunft sein werden. Durch ihre Vermietungspolitik mit Belegungsquoten tragen sie zudem dazu bei, dass der seit Jahren wachsende Flächenkonsum pro Kopf etwas gebremst wird:

	Anteil Mieter gesamt %	Anteil GWB %	Wohnfläche pro Person m2	
Lausanne	92.5	?	38	
Zürich	92.5	20	40	Genossenschaften wirken flächenverbrauchs-dämpfend
Basel	89.1	10	42	
Bern	88.5	10	44	Höchster Anteil 1-Personen-Haushalte aller Städte (52%)
Luzern	87.3	11	45	Höchster Flächenverbrauch
Biel	86.2	18	41	tiefer Mieteranteil gesamt, aber hoher Anteil Genossenschaftswohnungen, tiefster Flächenverbrauch (viele Genossenschaftshüsli, besonders kleine Wohnungen?)
Winterthur	77.3	10+	42	überdurchschnittlicher Hauseigentümeranteil, aber auch mit 25 % höchster Familienanteil
Schweiz			44	alle Mietwohnungen 36 m2, Genossenschaftswohnungen 31 m2

Quelle: Erhebung Stadt Luzern, Basis: eidg. Volkszählung 2000 und eigene Erhebungen

Der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften an den neu erbauten Wohnungen geht in der Schweiz seit 1970 kontinuierlich zurück; der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in den letzten Jahren fast zum Erliegen gekommen, hauptsächlich weil zu wenig erschwingliches Bauland zur Verfügung steht.

Peter Schmid¹ spricht sogar von ‚Landflucht‘ der Genossenschaften, bzw. deren Ausweichen in die Agglomeration. Dafür entdecken reiche Gemeinden den genossenschaftlichen Wohnungsbau wieder, da gerade auch dort ein harter Verdrängungskampf dazu geführt hat, dass auch Mittelstandsfamilien keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden (Zug, Züriberg, Goldküste etc.)².

Ausnahme sind hier Stadt und Grossraum Zürich, die seit Jahren und mit Erfolg eine aktive Förderungspolitik für gemeinnützige Wohnbauträger betreiben. Zürich konnte als einzige Gemeinde auch im letzten Jahrzehnt den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus steigern.

¹ Peter Schmid ist Präsident der ABZ und der Sektion Zürich des Verbands für Wohnungswesen

² Jörg Vitelli, Grossrat und Präsident SVW Nordwestschweiz in: ‚Das Wohnen‘ Februar 2011

Der bauliche Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird zwar grossmehrheitlich als gut bis sehr gut unterhalten bewertet. In fast allen Antworten wird aber von der ‚kritischen Bauperiode‘ der Zwischen- und Nachkriegsjahre 1930 -1960 gesprochen. Zwar erlebten die Genossenschaften in diesen Jahren einen Höhepunkt ihrer Aktivität, aber die Wohnungsproduktion orientierte sich stark an Menge und Preis was dazu führte, dass ein grosser Teil der Wohnungen infolge struktureller Mängel nur schwer den heutigen Ansprüchen angepasst werden kann. Die Genossenschaften besitzen einen überproportionalen Anteil dieser sowohl bezüglich Wohnungsgrössen als auch Bausubstanz problematischen Bauten.

Sie wirken denn auch in den Bereichen Ersatzneubauten, Verdichtung bestehender Siedlungen und Energiesanierungen als Pioniere. Durch Anreize und Unterstützung / Begleitung des Planungsprozesses fördert z.B. die Stadt Zürich diesen Erneuerungsprozess, um einer grossflächigen Überalterung der städtischen Wohnbausubstanz entgegen zu wirken. Zu den meisten Genossenschaftssiedlungen gehören zudem Zusatzangebote wie Siedlungslokale, Nachbarschaftshilfe und bei grösseren städtischen Genossenschaften sogar eigene Sozialberatung.

„... genossenschaftlicher Wohnungsbau ist städtebaulich wichtig. Seine langfristige Disposition stabilisiert die Stadtentwicklung und bringt Kontinuität in nachbarschaftliche Beziehungen und in die Stadt- und Siedlungserfahrung der Bewohnerinnen und Bewohner. Daraus entsteht Vertrauen als Voraussetzung für die Integration und das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Generationen und Kulturen in der Stadt“. In diesem Zitat spricht Otti Gmür³, Luzerner Publizist und Architekt eine speziell vom genossenschaftlichen Wohnungsbau gepflegte Qualität an.

Genossenschaften funktionieren partizipativ, sie vermitteln mehr Identifikation mit dem Wohnort, was im ureigenen Interesse eines Gemeinwesens liegt.

Zusammenfassung Basel

Gemeinnützige Bauträger in Basel: Stagnation überwinden

In der Region BS und BL sind rund 3'000 Liegenschaften mit 14'000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, durchschnittlich besitzen die Genossenschaften etwa 90 Wohnungen. Wohnungsbelegung im Durchschnitt: 2.04 Pers. / Wohnung, städtischer Durchschnitt: 1.8 P / Whg.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am Gesamtwohnungsbestand beträgt etwas über 10%. Laut Aussage des statistischen Amtes ist die Tendenz eher sinkend, weil Bauland extrem rar ist mit entsprechend hohen Preisen und die vielen kleinen Genossenschaften sich noch nicht neu aufgestellt haben. Auch eine 2009 erschienene Studie⁴ konstatiert, dass „die Genossenschaften in den Dimensionen Struktur, Nachhaltigkeit und Organisation unzureichend ausgestaltet sind, um in einem immer kompetitiveren Marktumfeld zu bestehen“. Es wird dort aber auch postuliert, dass es keinesfalls zu spät sei, den genossenschaftlichen Wohnbau auf nachhaltige und erfolgreiche Bahnen zu lenken. Verschliesse man sich jedoch vor nötigen Reformen, könnte diese Chance bald nicht mehr offen stehen. Moniert wird, dass der Wille bzw. die Möglichkeit zu Neubau und baulicher Verdichtung fehlt.

Typisch für Basel sind eine Vielzahl (rund 200) kleiner Genossenschaften und das Fehlen grosser gemeinnütziger Akteure. Dies erschwert die Handlungsfähigkeit. Um dem abzuhelpen hat sich im SVW-Regionalverband Nordwestschweiz eine Gruppe gebildet, die sich einerseits der gezielten Aktivierung der Mitglieder annehmen, andererseits aber auch durch einen Projektentwicklungsfonds selber zum Akteur werden will. Der Fonds wird durch Mittel der Mitglieder gespeist und soll erlauben, beispielsweise im riesigen Entwicklungsgebiet des Hafensareals ein eigenes Konzept zu entwickeln.

Damit die Wohnbaugenossenschaften wieder aktiviert werden sollen auch auf politischer Ebene Anreize gesetzt werden⁵: Jörg Vitelli, Grossrat und Präsident des SVW Sektion Nordwestschweiz verlangt, dass 2% des Gebäudeversicherungswerts steuerbefreit in einen Erneuerungsfonds ein-

³ aus ‚Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern‘:

⁴ Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel / SVW Nordwestschweiz und Basler Kantonalbank. Autoren: Peter Würmli und Florian Kirsch

⁵ Jörg Vitelli, Präsident SVW Sektion Nordwestschweiz, in: Zukunft der Wohnbaugenossenschaften in der Region Basel, S.5

bezahlt werden sollten. Des Weiteren fordert Vitelli eine Steuergesetzrevision, welche die gemeinnützigen Wohnbauträger gegenüber den gewinnorientierten Immobilienfirmen privilegiert. Dagegen stellt er aber auch klare Anforderungen an die Wohnbaugenossenschaften, sich strukturell zu erneuern und strategisch besser auf die zukünftigen Anforderungen einzurichten.

Die Politik formuliert Anreize und Verpflichtungen bei Baurechtsvergabe

Die Stadt Basel vergibt bereits über 600 Baurechte. Der in der Nordostschweiz seit über 10 Jahren übliche, partnerschaftliche Baurechtsvertrag beteiligt beide Parteien in fairer Weise am Erfolgspotential einer Liegenschaft. Die Baurechtsgeberin profitiert im Masse der möglichen Vermietbarkeit am Markt und die Baurechtsnehmerin im Heimfall vom Vermarktungspotential einer gut zu vermarktenden Liegenschaft.

Ein partnerschaftlicher Baurechtsvertrag⁶ schreibt Pflichten und Rechte im Vertragsverhältnis zwischen der öffentlichen Hand und den gemeinnützigen Baurechtsnehmern vor in der Absicht, mit gezielten Anreizen günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu fördern.

Es zeigte sich jedoch, dass die Liegenschaften aufgrund des Vertrags zwar gut unterhalten werden, die strukturelle Erneuerung (Wohnungszuschnitt, Ökologie, Verdichtung etc.) aber nicht stattfand. Der Baurechtsvertrag wurde deshalb zum „Baurechtsvertrag Plus“ ausgebaut: der neue Vertrag wird ausschliesslich Genossenschaften gewährt, die sich verpflichten, die wohnbaupolitischen Ziele des Kantons zu unterstützen und gleichzeitig die Charta des SVW einzuhalten. Der Vertrag Plus enthält folgende Zusätze: gestaffelter BR Zins mit Anfangsvergünstigung während 10 Jahren, im Gegenzug Vorgaben zu Qualitätsstandards (Energie, Architektur, Städtebau, Wohnsitzpflicht etc.) und der Erneuerungsfonds muss liquiditätswirksam geöffnet werden. Beim Heimfall fallen die Mittel des Fonds der Baurechtsgeberin zu.

Nebst diesen Baurechtsbedingungen hat die Stadt auch eine Beratungsstelle eingerichtet. Erstberatungen sind kostenlos.

Mietpreise im Vergleich

Mieten der WBG Basel: durchschnittlich 231.- / m², 22.6 % unter der durch Wüest und Partner ermittelten Marktmiete (3-Zimmerwohnung).

Bausubstanz und Erneuerung

75 % des Bestands wurde seit 1994 renoviert: seit 2005: $\geq 15\%$. Der Wohnungsbestand wurde trotz wenig Neubau in den letzten Jahren diversifiziert, Mieten weisen entsprechend grosse Bandbreiten auf; z.B. 5-Zimmerwohnungen von 517.- bis 4'600.- monatlich. Dies wird insbesondere auf jüngere und demzufolge teure Projekte der letzten Jahre zurückgeführt.

Stadtentwicklung

Die Fachstelle Stadtwohnen des Kantons Basel-Stadt entwickelt derzeit eine neue Strategie⁷, in welcher weiterhin in erster Linie auf Subjekthilfe abgestellt wird, was dem Durchmischungsziel Rechnung trägt. Wesentliches Ziel ist aber auch die Schaffung von neuem Wohnraum unter wesentlicher Beteiligung von Genossenschaften. Dazu werden folgende zusätzlichen Instrumente aufgebaut oder geprüft: Bürgschaften während der Bauphase (max. 95% Anlagekosten), Auflagen bezüglich Bau- und Wohnqualität, Weiterführung Baurechtsvertrag Plus, Darlehen und Beratung für Projektentwicklung, steuerliche Privilegierung (Handänderungssteuer), Äufnung Erneuerungsfonds, wenn möglich steuerlich privilegiert.

Zusammenfassung Bern

Spezialfall Burgergemeinde

Mit fast 132'000 Einwohnern ist Bern die 4. grösste Stadt der Schweiz. Sie hat mit 52 % den prozentual höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten und mit 9 % den kleinsten Anteil an Haushalten

⁶ Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus, Finanzdepartement Basel-Stadt August 2010

⁷ Regierungsratsbeschluss 24. Juni 2010

mit 4 und mehr Personen. Es ist denn auch ein strategisches Ziel des Gemeinderats, Familienwohnen zu fördern. Die Stadt Bern verfügt im Finanzvermögen über rund 10 % vom Grund und Boden auf Stadtgebiet und bezeichnet sich selbst als eher kleinen Player am Wohnungsmarkt.

Eine bernische Spezialität ist die einmalig starke Stellung einer sehr vermögenden Burgergemeinde, die auf die Güteraufteilung zwischen Stadt, Kanton und Burgergemeinde von 1803 zurückgeht. Welch grossen Wert die ihr zugefallenen ‚Felder und Grasplätze‘ dereinst erhalten sollten, zeigte sich erst, als im späten 19. und im 20. Jahrhundert die Gemeinde sich über die ursprünglichen Grenzen auszudehnen begann. Der städtische Grund und Boden ist heute zu 32 % in Besitz der Burgergemeinde, 22 % gehören der Einwohnergemeinde, 7 % dem Kanton und 36 % sind in Privatbesitz. Die Burgergemeinde bezeichnet sich zwar nicht als gemeinnützig, sie geht aber mit den ihr zur Verfügung stehenden Gütern verantwortungsvoll und im Sinne des öffentlichen Interessens um. Sie besitzt die grössten zusammenhängenden nicht überbauten Landreserven auf Gemeindeboden und stellt diese nach Bedarf der öffentlichen Hand und oft auch gemeinnützigen Bauträgern meistens im Baurecht zur Verfügung, aktuell rund 620 Baurechte.

Gemeinnützige Bauträger

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am Wohnungsbestand beträgt 7'564 Wohnungen oder ca. 10 %. Wegen der eher schwachen Stellung der Stadt am gesamten Wohnungsmarkt ist sie auf eine enge Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und Genossenschaften sowie mit der Burgergemeinde angewiesen. Die Stadt ist denn auch an 17 Wohnbaugenossenschaften in unterschiedlichem Ausmass beteiligt und nimmt ihre Vertretung aktiv wahr, um die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus zu fördern. Total besitzen die Wohnbaugenossenschaften mit städtischer Beteiligung gut 3 % aller Wohnungen.

Im Vergleich zu anderen Städten gibt es in Bern viele markante Grosssiedlungen mit meist hohem Anteil an gemeinnützigen Bauträgern (Tscharnergut, Gäbelbach, Wittigkofen, Holenacker, Schwabgut, Kleefeld, Bethlehemacker, etc.). Sie stammen alle aus den Jahren von 1960 - 80 und stellen heute die für Bauten aus dieser Zeit typischen Probleme bei tief greifenden Renovationen, besonders, da sie zum Teil zudem noch unter Schutz gestellt wurden. Neuer genossenschaftlicher Wohnungsbau entsteht gegenwärtig von ‚den Grossen‘ Fambau und Brünen-Eichholz in Weissenstein und Brünen.

Bausubstanz und Erneuerung

Während die Stadt bis in die 40-iger Jahre noch oft als Wohnbauinvestorin auftrat, fehlten dazu nach dem Krieg die Mittel (und der politische Wille). Es gab keine Strategie, welche Mietpreise, Rückstellungen für Unterhalt und Vermietungspolitik in einen stringenten Zusammenhang stellte. Die Abwärtsspirale mit vernachlässigtem städtischen Liegenschaftsbestand und ungenügender Ertragslage führte zu einem eigentlichen Sanierungsfall für die in einem Fonds zusammengefassten Liegenschaften mit einem kaum mehr marktfähigen Wohnungsbestand, der erst im letzten Jahrzehnt erfolgreich angepackt wurde. Mit grossen Anstrengungen wurden Schritt für Schritt die Liegenschaftsverwaltung und deren Portfolio auf Vordermann gebracht. Sie zeichnet sich heute durch eine transparente und effiziente Bewirtschaftung aus, die sich auch die Erhaltung und Förderung günstigen Wohnungsbaus vornimmt. Der Gemeinderat hat sich auch die Vermehrung des mittelständischen Wohnungsbaus zur Förderung der Durchmischung und Erhalt des Steuerpotentials vorgenommen.

Mittlerweile baut der Fonds sogar eigentliche ‚Leuchtturmprojekte‘ wie die Ersatzneubauten eines ganzen Kleinquartiers. In Stöckacker Süd⁸ sollen 150 neue, mehrheitlich Genossenschaftswohnungen entstehen. Parallel dazu haben die grossen Wohnbaugenossenschaften mit riesigen Sanierungsvorhaben (Gäbelbach, Tscharnergut etc.) vorbildliche Aufwertungsmassnahmen getroffen und gemeinsam mit Architekten und Unternehmern einen eigentlichen Know-how-pool für Gross-Sanierungen von ‚Plattenbauten‘ aufgebaut.

Bern hat während Jahren einen kontinuierlichen Rückgang an Familien erlitten, die mangels geeignetem und bezahlbarem Wohnraum in die Agglomeration abwanderten. Erstmals wurde nach Jahren der Stagnation die Stadt wieder in bescheidenem Umfang selber am Wohnungsmarkt aktiv.

⁸ http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/wohnen/wohnbauforderung/projekte/stoeckacker

Die ‚Gesamtstrategie‘ des Fonds von 2007 sieht vor, dass Handlungsspielraum sowohl für günstigen Wohnungsbau (Objektsubvention) als auch für innovative Ideen gewährleistet wird⁹.

Bewohnerstruktur

Von total 131' 650 Einwohnern wohnen rund 14'350 oder 10.9% in 7'570 Genossenschaftswohnungen¹⁰. Der Anteil an ausländischen Bewohnern entspricht mit 22.6 % dem städtischen Durchschnitt von 22 %. Die Einkommensunterschiede von GenossenschaftsbewohnerInnen weichen von denjenigen der Gesamtbevölkerung kaum ab. Lediglich in den Einkommensklassen von über 100'000.- sind sie deutlich weniger vertreten¹¹.

In Genossenschaftswohnungen gibt es mehr Kinder und Jugendliche: 13.5 % zu 11.2 % im städtischen Durchschnitt, weniger Personen in der Altersklasse von 25 - 44 (28 % zu 36.7 %) und mehr über 65-jährige (23 % zu 17.9 %) - ein Bild, das sich mit Beobachtungen in anderen Städten deckt. Verweildauern von über 15 Jahren erreichen 39 % der Gesamtbevölkerung, in Genossenschaftswohnungen aber 47 %. Der städtische Fonds für Wohnbau- und Bodenpolitik („Fonds“) verfügt über rund 2'000 Wohnungen, davon werden 635 oder 31 % verbilligt abgegeben. Die Miete liegt 20 - 30% unter der Marktmiete und wird nur mit bestimmten Vermietungskriterien (Einkommen / Vermögen / Belegung) abgegeben und periodisch überprüft¹².

Anreize und Verpflichtungen bei Baurechtsvergabe

Als massgebender Bodenwert gelten - als Fördermassnahme für preisgünstigen Wohnungsbau, z.B. von Genossenschaften - 50 bis 70 % des fallspezifisch geschätzten Verkehrswerts pro m² BGF. Der Baurechtszins beträgt aktuell 4 bis 4.5 %. In den Baurechtsverträgen werden Vorbehalte zur Nutzung oder Nutzungsänderung formuliert. Für die Realisierung muss ein vorgegebener Terminplan eingehalten werden. Die Qualität der Bebauung wird über Wettbewerbsvorgaben und Verpflichtung zur Realisierung des Siegerprojekts in die Baurechtsverträge gesteuert. Laut Fondsstrategie werden Bauvorhaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung bei der Vergabe von Baurechten bevorzugt. Belegungsvorschriften fliessen in Wettbewerbsprogramme sowie bei Planungsverfahren (Um-, Auf-, Einzonungen) ein. Anreize gibt es über Zinsgestaltung (Staffelung, Beginn Zinspflicht etc.) und Heimfallsentschädigung.

Zusammenfassung Luzern

11% oder 4'886 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestands in Luzern sind im Besitz gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften. Weitere 173 gehören Genossenschaften, die nicht als gemeinnützig registriert sind. Im Jahr 2000 wohnten 14% der gesamten Stadtbevölkerung in Genossenschaftswohnungen - aber nur 9.7% aller Wohngebäude waren im Besitz von Genossenschaften, die Belegungsdichte liegt demnach in Genossenschaftswohnungen über dem Durchschnitt.

Als Luzern-typisch erwähnen Frefel / Gmür / Regenass auch¹³, dass sich als Antwort auf den sozialdemokratischen, genossenschaftlichen Wohnungsbau auch ein liberal geprägtes Genossenschaftsmodell gebildet habe, dessen Mieter nicht Genossenschafter mit entsprechend hohem Kündigungsschutz) werden können. Laut Angaben der Stadt werden fast 20% der gemeinnützigen Genossenschaftswohnungen ohne genossenschaftliche Bindung der Mieter vermietet. Der Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird grossmehrheitlich als gut bis sehr gut bewertet.

Auffallend ist, dass in Luzern die grösste gemeinnützige WBG, die ABL mit 2'010 Wohnungen fast viermal so viele Wohnungen besitzt als die nächstgrössere und damit 41 % des gemeinnützigen oder fast 5 % des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Luzern. Sie hat über 8'000 Genossenschaftsmitglieder.

Der durchschnittliche Mietpreis betrug 2000 CHF 156.- pro m².

⁹ Gesamtstrategie Fonds: www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi/lgv

¹⁰ Statistikdienste der Stadt Bern ASE

¹¹ Statistikdienste der Stadt Bern ASE

¹² Medienkonferenz Januar 2011 / neues Vermietungsmodell

¹³ Frefel, Gmür, Regenass: Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern, 2008, Seite 106

Eine interessante Entwicklung neuerer Zeit (Gründung 1984) ist die GSW, die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Zu den Stiftern gehören die Einwohnergemeinde Luzern, die Luzerner Kantonalbank sowie 7 bestehende Wohnbaugenossenschaften. Sie arbeitet eng mit dem städtischen Sozialamt und der studentischen Wohnungsvermittlung zusammen und bewirtschaftet 276 Wohnungen. Sie bezweckt Beschaffung und Vermittlung preisgünstiger Wohnungen und dies nicht nur über die 7 angeschlossenen Genossenschaften, sondern auch durch Weitervermittlung an gemeinnützige Dritte. Die GWS wird gelobt als „gelingener Versuch, die kommunalen Interessen mit privaten Institutionen wahrzunehmen“¹⁴. Sie hat die Erwartung, den gemeinnützigen Wohnungsbau neu zu beleben, in letzter Zeit bei der Entwicklung im Tribtschen-Quartier mit total über 200 Mietwohnungen unter Beweis gestellt¹⁵.

Zusammenfassung Winterthur

Parallelen zu Biel

Obwohl Winterthur fast doppelt so viele Einwohner als Biel hat, sind in gewissen Aspekten starke Ähnlichkeiten festzustellen: Beides sind Städte mit starker Prägung als einstige Industriestandorte, die nach deren Zusammenbruch eine heftige Strukturkrise verkraften mussten, die sich heute noch deutlich auf dem Liegenschaftssektor bemerkbar macht. Auch Winterthur ist geprägt durch einen (zu) grossen Anteil von günstigen und - nach heutigen Standards - nicht mehr attraktiven Wohnungen. Winterthur hat im Vergleich der CH Städte mit 25% den mit Abstand höchsten Anteil an Familienhaushalten, weist seit Jahren Bevölkerungswachstum auf, steht aber bezüglich Steuerkraft am unteren Ende der Gemeinden des Kantons Zürich. Winterthur hatte lange Zeit ein Imageproblem als Wohnstandort, dem es aktiv entgegen wirken will. Andererseits ist auch Winterthur wie Biel eine Stadt mit hohem Studentenanteil.

Winterthurs Wohnbaupolitik setzt sich das Ziel, Wohnungsbau für den Mittelstand zu fördern¹⁶, ohne aber die Erneuerung des Bestandes und Ergänzungen im günstigen Segment zu vernachlässigen. Ausreichende Angebote sowohl für Ältere als auch für Studenten stehen im Vordergrund.

Gemeinnützige Bauträger in Winterthur

Winterthur entwickelt sich dynamisch, 2011 wird die 50'000. Wohnung gebaut. Seit 2004 wurden allein im Stadtteil Oberwinterthur 1'688 Neubauwohnungen erstellt.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger beträgt etwas über 10 % und ist in den letzten Jahren leicht gewachsen. Als Ausgleich für das deklarierte Ziel der Förderung des Wohnungsbaus für den Mittelstand bevorzugt die Stadt gemeinnützige Bauträger / Wohnbaugenossenschaften bei Projekten des günstigen Segments und als Partner für „Angebote für spezielle Gruppen“, z.B. zur Erstellung von Alters- und Invalidenwohnungen oder beim genossenschaftlichen Grossprojekt „Mehrgenerationenhaus“ In Neuhegi.

Zum Teil sind Wohnbaugenossenschaften auch Partner in städtischen Projekten, etwa im Bereich der Nachbarschaftshilfe. Der Stadtrat begrüsst jährlich Vertreter der mittleren und grösseren Wohnbaugenossenschaften zu einem Austausch. Dadurch sind auch die Kanäle zu den zuständigen städtischen Stellen bekannt und einfach zu beschreiten. Städtische Vertreter nehmen nicht Einsitz in WBG, an denen die Stadt nicht beteiligt ist.

Eine interessante Spezialität ist die SWOWI, ein von der Stadt z.B. mit zinslosen Darlehen und Abgabe von Bauland unterstützter Verein, der mittlerweile 250 Studentenwohnungen anbietet¹⁷.

Wohnbaugenossenschaften in Winterthur¹⁸

Rund 20'000 Personen¹⁹ wohnen in 5'800 Genossenschaftswohnungen (SVW). Dazu kommen noch rund 1'000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Aktiengesellschaften.

¹⁴ dito, Seite 70

¹⁵ www.tribtschenstadt.ch

¹⁶ In den letzten Jahren wurden keine Wohnungen im tiefen Preissegment mehr gebaut, während diese 2004 noch 46% der Neubauwohnungen ausmachten. Aus: Zwischenbilanz der städtischen Wohnungspolitik, Nov. 2010 S. 11

¹⁷ Zwischenbilanz der städtischen Wohnungspolitik, Nov. 2010 S. 18

¹⁸ Adressliste SVW Stand Mai 2011

¹⁹ Schätzung SVW Winterthur

Von den rund 5'800 Wohnungen befinden sich rund 50% im Besitz der Heimstätten-Genossenschaft und der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG. Selbstverwaltung und neue Wohnformen: In jüngerer Zeit entstanden Genossenschaften, die ihren Bewohnenden im Rahmen von Hausgemeinschaften weitgehende Selbstverwaltung geben. Umgekehrt erwarten sie von ihnen ein grosses (auch finanzielles) Engagement. Typisch ist die Genossenschaft für selbst verwaltetes Wohnen (Gesewo, 1984). Sie entwickelt zusammen mit den künftigen Hausgemeinschaften auch neue Wohnmodelle, etwa für Menschen in der nachfamiliären Phase. Die „Selbstverwalter“ sind zahlenmässig wenig bedeutend. Aber sie sprechen neue Bevölkerungsgruppen an und sind eine interessante Alternative zum Wohneigentum²⁰.

Anreize und Verpflichtungen bei Baurechtsvergabe

Trotz relativ grosser Land- und Verdichtungsreserven²¹, werden die nicht überbauten Grundstücke, die zudem mehrheitlich in privater Hand sind, rar. Innere Verdichtung und Umnutzung wird deshalb aktiv gefördert. Im Gegensatz zu Biel verfügt die Stadt Winterthur aber über relativ wenig eigene Grundstücke und hat damit auch weniger direkte Einflussmöglichkeiten.

An den Abschluss von Baurechtsverträgen knüpft die Stadt verschiedene Bedingungen wie:

- Bedürfnis der Stadt, das günstige Preissegment für ‚spezielle Gruppen‘ zu bedienen (Alterswohnen, studentisches Wohnen)
- Bauvorhaben müssen eine gute städtebauliche und architektonische Qualität, insbesondere hohe Aussenraumqualität aufweisen.
- Belegungsvorschriften
- Mietzinsgestaltung langfristig

Soziale Ziele und Bewohnerstruktur

Auch in Winterthur sind durchmischte Quartiere deklariertes Ziel der Stadtentwicklung. „Genossenschaftsspezifische“ Zahlen stehen nicht zur Verfügung. Die Stadtentwicklung hat jedoch Hinweise darauf, dass die Genossenschaften trotz vielen einkommensschwächeren Personen (je nach Vergabepolitik und Mieten) keinen erhöhten Anteil von Sozialhilfebezügern aufweisen, dass die Bewohnerschaft durchmischt sei mit eher unterdurchschnittlichem Ausländeranteil. Überalterung sei ein spezifisches Phänomen einzelner Überbauungen „im Generationensprung“. Die Mietdauer dürfte überdurchschnittlich sein, da Genossenschaftswohnungen aufgrund ihres Preis/Leistungsverhältnisses gesucht sind.

Mietpreise im Vergleich

Laut Angabe des VSW Winterthur sind Genossenschaftswohnungen rund 20 % billiger als am normalen Wohnungsmarkt oder durchschnittlich CHF 12 / m² und Monat statt CHF 14. Neubauten werden aber auch von Genossenschaften eher auf den Mittelstand ausgerichtet.

Bausubstanz und Erneuerung

Der Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird als gut bis sehr gut unterhalten bewertet. Auch in Winterthur zählen die Genossenschaften zu denjenigen Bauträgern, die bei Sanierungen unter ökologischen Gesichtspunkten beispielhaft wirken und zu enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hand bieten.

Ein besonders interessantes Statement der Stadtentwicklung

„Der allergrösste Teil der in den vergangenen Jahren entstandenen neuen Wohnungen entspricht in seiner Ausgestaltung einer gewissen durchschnittlichen, wenn auch qualitativ hochstehenden Nachfrage, um auf dem Markt erfolgreich zu sein. Dieser Trend wird der zunehmenden Vielfalt der Lebens- und Wohnformen zu wenig gerecht und lässt zahlreiche, durchaus lukrative Nischensegmente nicht bedient. Für ein insgesamt vielfältigeres, den verschiedenen Bedürfnissen besser ent-

²⁰ ‚Mehr als wohnen‘ SVW Winterthur

²¹ 1372ha, Wohnungspolitik der Stadt Winterthur 2005 S.9

sprechendes Wohnungsangebot sind daher Projekte zu begrüßen, welche mit unkonventionellen Wohnformen experimentieren. Darunter fallen auch besonders ökologische Überbauungen“.

Zusammenfassung Zürich

Wohnbaupolitik

Zürich steht als Musterbeispiel dafür, wie sich eine über längere Zeit (seit 1995) entwickelte, konsistente Wohnbaupolitik auswirkt. Unter Federführung der Stadtentwicklung entstand ein ganzer Instrumentenstrauss von Wohnbaustrategien, Legislaturrichtlinien, Handlungsleitlinien bis zu Massnahmenpaketen inklusive dazugehörige Planungs-, Finanz- und Kontrollinstrumente, die von einem eindrücklichen wohnbaupolitischen Gestaltungswillen zeugen. Das Resultat kann sich sehen lassen: 10'000 neue Wohnungen in 8 Jahren und immer in enger Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern, um so die formulierten Ziele von mindestens 30 % der Spekulation entzogenem, erschwinglichen Wohnraum zu sichern. Die Stadt betreibt auch eine gezielte und ausgesprochen vorausschauende Liegenschaftspolitik, um bauwillige, gemeinnützige Bauträger bei der Suche nach Grundstücken zu unterstützen. Diese werden im Baurecht abgegeben, um sie langfristig der Spekulation zu entziehen. Dabei nimmt die Stadt sogar Abschreibungen in Kauf. Es ist so offensichtlich gelungen, gerade auch die Genossenschaften wieder als aktive und auf gemeinsame Ziele ausgerichtete Hauptakteure zu gewinnen.

Anreize und Verpflichtungen bei Baurechtsvergabe

Die Stadt bevorzugt gemeinnützige Bauträger / Wohnbaugenossenschaften als Baurechtsnehmer. Sie beteiligt sich am Genossenschaftskapital, gibt günstige Restfinanzierungsdarlehen und bietet verschiedene Dienstleistungen zur Unterstützung / Begleitung des Planungsprozesses durch ein eigenes Büro für Wohnbauförderung.

An den Abschluss von Baurechtsverträgen knüpft die Stadt verschiedene Bedingungen wie:

- Bauliche Anforderungen bei Neubauten²²: Bauvorhaben müssen eine gute städtebauliche und architektonische Qualität sowie einen hohen Wohnwert aufweisen. Sie müssen energiesparend und umweltschonend gestaltet sein und zeitgemässen soziologischen Anforderungen (z.B. Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Betreuungsstätten, flexible Bewohnungsmöglichkeiten) genügen. In der Regel Wettbewerbspflicht
- Belegungsvorschriften
- Mietzinsgestaltung / Kostenmiete

Die dadurch erzielte Dämpfung des Mietzinsniveaus ist besonders in Quartieren mit hohem Anteil an Genossenschaftswohnungen (Friesenberg, Schwamendingen, Seebach mit bis zu 50% Genossenschaftswohnungen) deutlich spürbar.

Soziale Ziele und Bewohnerstruktur

Sowohl bei Neubauten als auch bei Erneuerungen / Ersatzneubauten wird eine gute sozialräumliche Durchmischung als Zeichen einer hohen städtischen Lebensqualität angestrebt. Die sozialen Aspekte wie der Verlust von (heute) günstigem Wohnraum und die damit verbundenen Verdrängungs- und Umschichtungstendenzen erhalten einen grossen Stellenwert und werden im Zusammenspiel mit verschiedenen städtischen Amtsstellen aktiv thematisiert.

Familien mit Kindern: während im städtischen Durchschnitt 31 % der Haushalte Kinder haben, sind es bei den Genossenschaften rund 50 %.

Der Altersaufbau der Genossenschaftsbewohner weicht gegenüber dem städtischen Durchschnitt in 3 Gruppen markant ab: 7.8% mehr 0 - 19 Jährige, 4.6% mehr 64 - 79 Jährige und 12.8% weniger 20 - 39 Jährige. Der Ausländeranteil ist mit 22.5 % tiefer als der städtische von 33.6 %. Das Durchschnitts-Einkommen entspricht in etwa dem städtischen Durchschnitt mit einem leicht erhöhten Vermögensanteil.

²² Finanzdepartement: verschiedene Richtlinien zu Wohnbau Aktionen des Gemeinderats 1995 -2005

Gemeinnützige Bauträger wirken in Zürich

Fast 25 % oder rund 50'500 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestands²³ sind im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger. 17.8 % bei Genossenschaften, weitere 6.6 % im Besitz der Stadt oder städtischer Stiftungen, denen in Zürich eine wichtige Funktion zukommt. Es handelt sich dabei um Stiftungen, die bis zu 100 % aus städtischen Mitteln gespeist oder wesentlich unterstützt werden und die Versorgung spezieller Zielgruppen mit Wohnraum zum Zweck haben wie: Stiftung Alterswohnungen, Stiftung für Wohnungen für kinderreiche Familien oder für studentisches Wohnen. Eine Zürcher Besonderheit ist zudem die Stiftung PWG zur Erhaltung und Förderung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum für Kleinbetriebe, welche gerade auch bei Quartieraufwertungen (z.B. 2010 Ausbau der Viaduktbögen im Kreis 5) und zum Erhalt einer gesunden Durchmischung der Quartiere eine besondere Rolle spielt. Anteilmässig blieb der Bestand an Genossenschaftswohnungen in den letzten Jahren konstant.

Zürcher Wohnbaugenossenschaften²⁴:

Im Jahr 2004 wohnten rund 20,8 % der gesamten Stadtbevölkerung in Genossenschaftswohnungen: ABZ 4'688 Wohnungen, ASIG 2'405, FGZ 2'197, GEWOBAG 1'740, Genossenschaft eidg. Personal 1'275, PWG 1'184 1 194 Gewerberäume in total 153 Liegenschaften.

Mietpreise im Vergleich

Der Vergleich der Mietpreise in Genossenschaftswohnungen mit städtischem Durchschnitt: 26 % günstigere Mieten als private Vermieter oder 21 % günstiger als der städtische Durchschnitt.

Der durchschnittliche Mietpreis beträgt CHF 200.- pro m².

Bausubstanz und Erneuerung

Der Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird als gut bis sehr gut bewertet. Allerdings wird auch in Zürich von der ‚kritischer Bauperiode‘ der Zwischen- und Nachkriegsjahre 1930 - 1960 gesprochen. Die Genossenschaften besitzen einen überproportionalen Anteil dieser sowohl bezüglich Wohnungsgrössen als auch Bausubstanz problematischen Bauten. Die Genossenschaften wirken denn auch im Bereich Ersatzneubauten, Verdichtung bestehender Siedlungen und Energiesanierungen als Pioniere. Durch Anreize und Unterstützung / Begleitung des Planungsprozesses fördert die Stadt denn auch diesen Erneuerungsprozess um einer zukünftigen grossflächigen Überalterung der städtischen Wohnbausubstanz entgegen zu wirken.

Fazit des Stadtrats²⁵

„Angesichts des Drucks auf den Wohnungsmarkt ... muss die bisherige Wohnpolitik weiter geführt ... werden. ... Der Anteil von Wohnungen für Personenkreise mit unteren bis mittleren Einkommen muss mindestens gehalten werden, ... dies bedeutet, dass die Anzahl der Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Trägern eher erhöht werden muss.“

²³ Stand 2008: 206'790, Ende 2010: 210'000

²⁴ Adressliste Stand Mai 2010

²⁵ Positionen zur städtischen Wohnpolitik Nov. 2009

**Wohnbaugenossenschaften in Biel - Rahmenbedingungen und Leistungen
Befragung von Wohnbaugenossenschaften durch das Büro BASS (Juni 2011)**

Bei Fragen zum Fragebogen melden Sie sich unter der Telefonnummer 031 380 60 87 oder wenden Sie sich per Email an folgende Adresse: thomas.oesch@bueroebass.ch

Bitte Eingaben nur in den grau hinterlegten Zellen vornehmen! Die zutreffenden Antworten sind in den entsprechenden Zellen mit der Zahl 1 (1 = zutreffend) oder 0 (0 = nicht zutreffend) zu versehen, sofern nichts anderes angegeben ist. Falls eine Frage nicht beantwortet werden kann, ist die entsprechende Zelle mit einem Fragezeichen zu versehen.

Bitte fügen Sie im Fragebogen keine Zellen oder Spalten ein und löschen Sie auch keine Zellen oder Spalten. Verwenden Sie für allfällige Kommentare oder Ergänzungen ausschliesslich das Kommentarfeld am Ende des Fragebogens. Das Blatt ist geschützt und Eingaben sind nur in den grau hinterlegten Zellen möglich.

1. Einige Grundinformationen zu Ihrer Wohnbaugenossenschaft

Name der Genossenschaft:	
Standortgemeinde der Genossenschaft:	
Ansprechperson:	
E-Mail-Adresse:	
Telefonnummer:	
Gründungsjahr (Jahrzahl)	
Anzahl Wohnungen	
Anzahl Siedlungen (Überbauungen)	
davon in der Gemeinde Biel	
davon in Gemeinden ausserhalb von Biel	
Namen der Gemeinden	
Anzahl Bewohner/innen (Schätzung)	
davon geschätzte Anzahl unter 20 Jahren	
davon geschätzte Anzahl zwischen 21 und 40 Jahren	
davon geschätzte Anzahl zwischen 41 und 60 Jahren	
davon geschätzte Anzahl im Alter von über 60 Jahren	
Wie viele der Bewohner/innen sind Genossenschafter/innen? (Schätzung)	

2. Einige Angaben zur Organisation der Führung Ihrer Wohnbaugenossenschaft

2.1. Aus wie vielen Mitgliedern besteht Ihr Vorstand? (nach Obligationenrecht heisst der Vorstand "Verwaltung", der Einfachheit halber wird hier "Vorstand" verwendet)

Anzahl Mitglieder im Vorstand	
Anzahl Frauen im Vorstand	
Anzahl Bewohner/innen im Vorstand	

2.2. Wie häufig trifft sich der Vorstand Ihrer Wohnbaugenossenschaft pro Jahr?

Anzahl Treffen pro Jahr	
-------------------------	--

2.3. Führt bei Ihnen der Vorstand alle Geschäfte, gibt es eine Geschäftsführung oder wurden Aufgaben an Externe vergeben?

Der Vorstand führt alle Geschäfte als Ganzes	
Der Vorstand setzt sich aus Mitgliedern zusammen, die jeweils für eine oder mehrere Siedlungen zuständig sind	
Hat Ihre WBG eine Geschäftsleitung angestellt?	
Falls ja, mit welchem Stellenpensum? (Angabe in Prozent, z.B.: 150%)	
Ist bei Ihnen eine Person für die Liegenschaftsverwaltung angestellt?	
Delegiert Ihre Verwaltung Aufgaben an Drittpartei (Treuhandbüro, etc.)?	
Falls ja, welche Aufgaben?	
Liegenschaftsbuchhaltung und Jahresabschluss	
Mietwesen	
Bauliche und technische Betreuung der Liegenschaften	
Die ganze Liegenschaftsverwaltung	
Falls andere, welche?	
Falls ja, wie hoch sind ca. die jährlichen Kosten dieser Auslagerung?	
Zieht Ihre Verwaltung regelmässig externe Berater bei?	
Falls ja, wer? (z.B.: Architekt, Treuhänder, Energieberater, Fachleute für Soziales, etc.)	

2.4. Zeitaufwand und Entschädigung des Vorstandes

Wie gross ist der jährliche Zeitaufwand des Vorstandes in Stellenprozenten (Präsident, Kassier/in, Verantwortliche für Unterhalt, etc.)?	
Gibt es ein Entschädigungsreglement für die Arbeiten Ihres Vorstandes?	
Falls ja, bitte senden Sie uns zuhänden der IG Biel eine Kopie des Entschädigungsreglementes für allfällige vertiefte Abklärungen (freiwillig)	

3. Einige allgemeine Angaben zum Angebot der WBG und zum Engagement der Genossenschafter/innen

3.1. Welche internen Strukturen für das Zusammenleben gibt es in Ihrer WBG?

Siedlungskommissionen	
Bewohnervereinigungen	
Andere, welche?	

3.2. Wie schätzen Sie das Engagement Ihrer Genossenschafter/innen für die Genossenschaft ein? (1=klein; 2=mittel; 3=gross)

Mitwirkung beim sozialen Leben in den Siedlungen	
Mitwirkung bei Reinigung und Unterhalt in den Siedlungen	
Mitwirkung an der Generalversammlung (GV)	
Aktive Beteiligung bei der Planung von allfälligen Sanierungs- und/oder Erneuerungsprojekten	
Sonstige Mitwirkung? (Bitte beschreiben Sie die Mitwirkung im unteren Textfeld in Stichworten)	

3.3. Was bieten Sie Ihren Genossenschafter/innen und Mieter/innen an und wie werden die Angebote genutzt? (0=kein Angebot; 1=Angebot selten genutzt; 2=Angebot mittel genutzt; 3=Angebot häufig genutzt)

Garten kann zugemietet werden	
Es können Räume für verschiedene Aktivitäten wie Basteln oder Feste gemietet werden	
Es gibt frei nutzbare Gemeinschaftsräume	
Es wird eine interne Zeitung oder ein regelmässiges Rundschreiben verfasst und verteilt	
Es werden regelmässige Siedlungstreffen oder Feste/Grillveranstaltungen, Spieltage organisiert	
Es gibt Mittagstische für Kinder, ältere Personen oder andere Gruppen	
Es gibt einen Einkaufsdienst für ältere oder behinderte Personen	
Es gibt einen Krankenbesuchdienst oder etwas Vergleichbares	
Es besteht ein Sozialfonds, der bei finanziellen Problemen die Miete überbrücken hilft	
Es besteht die Möglichkeit, bei bevorstehenden Renovationen, Umbauten und Sanierungen mitzusprechen	
Kleinreparaturen werden allgemein oder oft von der Genossenschaft bezahlt	
Sonstige Angebote? (Bitte beschreiben Sie die weiteren Angebote im unteren Textfeld in Stichworten)	

3.4. Werden die bestehenden Angebote auch von Personen ausserhalb der Genossenschaft/Siedlung genutzt?

Die obigen Angebote werden auch durch Aussenstehende genutzt (0=Nein; 1=selten; 2=ab und zu; 3=häufig)	
Falls Ja, welche Angebote werden am häufigsten durch Aussenstehende genutzt?	

3.5. Wie beurteilen Sie die Einbindung Ihrer Genossenschaft im Quartier? Wie weit treffen die folgenden Aussagen zu? (4=trifft zu; 3=trifft eher zu; 2=trifft eher nicht zu; 1=trifft nicht zu)

Die Genossenschaft ist im Quartier gut verankert	
Es bestehenenge Kontakte zwischen Genossenschafter/innen und der restlichen Quartierbevölkerung	
Die Bewohnerstruktur der Genossenschaft entspricht den umliegenden Quartieren	
Es bestehen viele Anfragen für Wohnungen in der Genossenschaft von Quartierbewohner/innen	
Eine Erweiterung der Genossenschaft würde im umliegenden Quartier begrusst	
Die Mieten in der Genossenschaft sind günstiger als jene der Wohnungen im angrenzenden Quartier	

3.6. Umgang mit Konflikten (Konflikt = Interessenskonflikt, der sich nicht mit einem Brief oder einem Telefonanruf erledigen lässt. Beispiel: Sitzung mit Konfliktparteien)

Wie häufig gab es im letzten Kalenderjahr Konflikte in Ihrer WBG? (Anzahl)	
--	--

Wie häufig führte ein Konflikt im letzten Kalenderjahr zu einem Verfahren vor dem Mietgericht? (Anzahl)

4. Angaben zur Vergabe und Belegung der Wohnungen in Ihrer Genossenschaft

4.1. Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft? (Nur eine Antwort möglich)

Es gibt keine Verpflichtung, Genossenschafter/in zu werden
 Pro Mietpartei muss mind. eine erwachsene Person Genossenschafter/in werden
 Pro Mietpartei muss jede erwachsene Person Genossenschafter/in werden
 Andere Variante, welche?

4.2. Prioritäten und Kriterien bei der Zuteilung der Wohnungen (Mehrfachnennungen möglich)

Interne Wechsel werden bevorzugt
 Vermietung erfolgt vorzugsweise an Familien oder Personen mit Kindern
 Es gibt eine Anmelde- oder Warteliste und nach dieser wird zugeteilt
 Das Einkommen darf bestimmte Grenzen nicht überschreiten
 Die Dringlichkeit (allfällige Härtefälle) ist ein wichtiges Kriterium
 Es wird in einer Siedlung auf eine möglichst homogene Mieterstruktur geachtet (z.B. Alter, Kulturkreis, etc.)
 Andere Kriterien oder Prioritäten?

4.3. Gibt es in Ihrer WBG Belegungsvorschriften und wenn ja, wie werden diese umgesetzt?

Nein
 Ja Falls ja, welche? (Sie können auch einfach ein Dokument mit Ihren Belegungsvorschriften belegen.)
 Wenn die Vorschriften nicht mehr erfüllt werden, z.B. weil die Kinder "ausgeflogen" sind: Ein Auszug bzw. ein Wechsel in eine kleinere Wohnung wird ...
 verlangt
 empfohlen
 weder verlangt noch empfohlen

5. Angaben zu Mieterwechsel (Wohnungswechsel) und durchschnittliche Wohndauer

5.1. Wie viele (Mieterwechsel (Wohnungswechsel) gab es in den letzten drei Jahren? (Ein Mieterwechsel bezieht sich auf die Anzahl der betroffenen Wohnungen. Beispiel: Wechselt Partei A innerhalb der WBG in die Wohnung der Partei B und umgekehrt entspricht dieser Wohnungstausch zwei Wechseln, davon zwei Wechsel innerhalb der WBG)

Anzahl Mieter- (Wohnungs)wechsel in den Jahren 2008, 2009 und 2010 (evtl. eine Schätzung vornehmen)
 davon Anzahl Mieter- (Wohnungs)wechsel innerhalb der WBG den Jahren 2008, 2009 und 2010 (evtl. Schätzung)

5.2. Falls Sie eine Statistik der Wohnungswechsel führen, können Sie Aussagen darüber machen, woher die Zuzüger kommen?

aus Biel
 aus den umliegenden Gemeinden (Agglomeration Biel)
 aus dem Kanton Bern
 aus anderen Kantonen der Schweiz
 aus dem Ausland
 Total Zuzüge in den Jahren 2008, 2009 und 2010

5.3. Falls Sie eine Statistik der Wohnungswechsel führen, können Sie Aussagen darüber machen, wohin die Wegzüger ziehen?

Umzug aus gesundheitlichen Gründen in eine Alterswohnung, Alters- oder Pflegeheim
 Wegzug in eine andere Wohnung in Biel
 Wegzug in umliegende Gemeinden (Agglomeration Biel)
 Wegzug in den übrigen Kanton Bern
 Wegzug in andere Kantone
 Wegzug ins Ausland
 Total Zuzüge in den Jahren 2008, 2009 und 2010

5.4. Wohndauer der Mietparteien (Bitte geben Sie die Zahl der Mietverhältnisse an, nehmen Sie evtl. eine Schätzung vor)

Anzahl Verträge, die weniger als 5 Jahre alt sind (Einzug 2006 bis heute)
 Anzahl Verträge, die zwischen 5 und 10 Jahre alt sind (Einzug 2001 bis 2005)
 Anzahl Verträge, die zwischen 10 und 20 Jahre alt sind (Einzug 1991 bis 2000)
 Anzahl Verträge, die älter als 20 Jahre alt sind (Einzug bis 1990)
 Anzahl Verträge (= Anzahl Wohnungen) total

6. Mietzinsniveau in Ihrer Genossenschaft

6.1. Aussagen über das Mietzinsniveau in den einzelnen Quartieren sind von grossem Interesse. Wir gehen davon aus, dass Sie auf jeden Fall über einen Mietspiegel verfügen, der - getrennt nach den verschiedenen Siedlungen - über die Anzahl Wohnungen, Zimmerzahl und Miete Auskunft gibt. Am Einfachsten ist es, wenn Sie uns einen solchen Mietspiegel in anonymisierter Form (ohne Nennung der Mietparteien) in elektronischer Form zustellen oder Berechnungen mit der Funktion =MITTELWERT() selber erstellen. Bitte charakterisieren Sie die Lage der Siedlung möglichst genau. (Kopieren Sie diesen Fragebogen in eine zweite Arbeitsmappe oder eine zweite Datei, falls die WBG mehr als 4 Siedlungen umfasst. Bitte in diesem Fragebogen keine Zeilen löschen oder hineinkopieren!)

Name der Siedlung			
Alter der Siedlung (Baujahr)			
Lage der Siedlung			
Totalsanierung durchgeführt (1= Ja; 0= Nein)			
Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Bruttomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat
1 bis 1.5-Zimmer-Wohnung			
2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung			
3 bis 3.5-Zimmer-Wohnung			
4 bis 4.5-Zimmer-Wohnung			
5 und mehr Zimmer-Wohnung			

Name der Siedlung			
Alter der Siedlung (Baujahr)			
Lage der Siedlung			
Totalsanierung durchgeführt (1= Ja; 0= Nein)			
Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Bruttomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat
1 bis 1.5-Zimmer-Wohnung			
2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung			
3 bis 3.5-Zimmer-Wohnung			
4 bis 4.5-Zimmer-Wohnung			
5 und mehr Zimmer-Wohnung			

Name der Siedlung			
Alter der Siedlung (Baujahr)			
Lage der Siedlung			
Totalsanierung durchgeführt (1= Ja; 0= Nein)			
Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Bruttomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat
1 bis 1.5-Zimmer-Wohnung			
2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung			
3 bis 3.5-Zimmer-Wohnung			
4 bis 4.5-Zimmer-Wohnung			
5 und mehr Zimmer-Wohnung			

Name der Siedlung			
Alter der Siedlung (Baujahr)			
Lage der Siedlung			
Totalsanierung durchgeführt (1= Ja; 0= Nein)			
Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Bruttomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat
1 bis 1.5-Zimmer-Wohnung			
2 bis 2.5-Zimmer-Wohnung			
3 bis 3.5-Zimmer-Wohnung			
4 bis 4.5-Zimmer-Wohnung			
5 und mehr Zimmer-Wohnung			

7. Einige Angaben zur Erfolgsrechnung und Bilanz

7.1. Auszug aus der Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 (evtl. 2009) in Franken

