



In Luzern – hier aus der Perspektive der ABL-Siedlung Weinbergli – sorgen die Wohnbaugenossenschaften für eine gute soziale Durchmischung.

Hochschule Luzern untersucht die Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Baugenossenschaften fördern Durchmischung

Viele Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau, um dem knappen und teuren Wohnraum entgegenzuwirken. Wer aber profitiert von diesen Wohnungen? Und wie wirkt sich der gemeinnützige Wohnungsbau auf die Bevölkerungsstruktur und die öffentlichen Finanzen aus? Mit diesen Fragen befasste sich die Hochschule Luzern im Auftrag der Stadt Luzern.

Von Ivo Willimann, Hochschule Luzern – Wirtschaft / Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Der monatliche Mietzins einer Genossenschaftswohnung mit vier Zimmern ist gemäss Bundesamt für Statistik durchschnittlich 260 Franken günstiger als jener einer Mietwohnung mit derselben Zimmerzahl. Bei Dreizimmerwohnungen beträgt die Differenz 230 Franken (Stand 2016). Die Mietzinsdifferenz kommt mitunter daher, dass im Unterschied zu einer kommerziellen Immobilienbewirtschaftung bei gemeinnützigen Wohnbauten keine Gewinnabschöpfung stattfindet. Die tieferen Mieten können aber die Befürchtung wecken, dass gemeinnützige Wohnbauten einseitig finanzschwächere Haushalte anziehen. Dies ist jedoch nur in einem sehr eingeschränkten Aus-

mass der Fall, zumindest gemäss einer Analyse für die Stadt Luzern.

Für den breiten Mittelstand

Tatsächlich ist die Einkommensverteilung bei Haushalten, die in gemeinnützigen Wohnbauten leben, vergleichbar mit jenen aus Mietwohnungen. Der grösste Unterschied zeigt sich bei Haushalten mit einem Jahreseinkommen von über 200 000 Franken, die jedoch nicht zur Zielgruppe von gemeinnützigen Wohnbauträgern gehören und deutlich untervertreten sind. Demgegenüber ist der Anteil Haushalte mit Einkommen bis 80 000 Franken pro Jahr in gemeinnützigen Wohnbauten im Vergleich zu

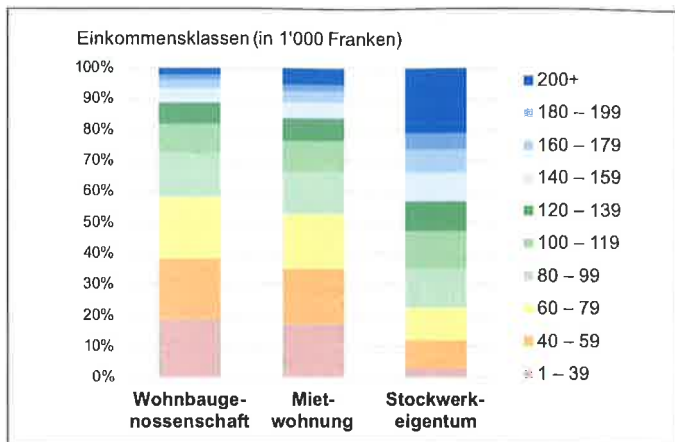


Abb. 1. Einkommensverteilung in Abhängigkeit des Hauseigentums.

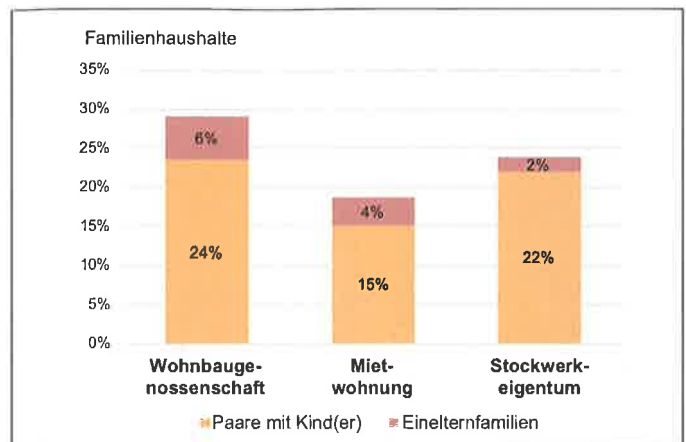


Abb. 2. Anteil der Familienhaushalte für Paar- und Eielternfamilien.

Bilder: Hochschule Luzern/IBR, Wohnkalkulator.
Datenquelle: Kantonale Register 2015

Mietwohnungen um einige Prozentpunkte erhöht (siehe Abbildung 1). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine der Luzerner Baugenossenschaften explizit den Auftrag hat, auch für Personen am Rande der Gesellschaft Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und hierfür mit den städtischen Sozialen Diensten zusammenarbeitet. Die tiefen Wohnkosten helfen mit, die Ausgaben bei der wirtschaftlichen Sozialhilfe besser unter Kontrolle zu halten. Wird diese eine Genossenschaft nicht in die Auswertung einbezogen, ist der Anteil Haushalte mit einem Jahreseinkommen bis 40 000 Franken praktisch gleich wie bei den Mietwohnungen.

Bezüglich Einkommensverteilung lässt sich das Fazit ziehen, dass in gemeinnützigen Wohnbauten der Stadt Luzern vom unteren bis zum gehobenen Mittelstand eine mit den Mietwohnungen vergleichbare Einkommensverteilung anzutreffen ist. Stockwerkeigentum wird demgegenüber von deutlich finanzkräftigeren Haushalten bewohnt, was allerdings auch mit grösseren und neueren Wohnungen zusammenhängt.

Wohnraum für Familien

Städte und Gemeinden streben in der Regel eine gute soziale Bevölkerungsdurchmischung an. Das hohe Preisniveau erschwert es in städtischen Gebieten aber, dass insbesondere Familien bezahlbaren Wohnraum finden. Wohnbaugenossenschaften können diese Situation etwas entschärfen. Die Analyse für die Stadt Luzern zeigt, dass beinahe 30 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen durch Familien bewohnt werden. Bei Mietwohnungen ist dieser Anteil mehr als 10 Prozentpunkte tiefer, bei Eigentumswohnungen liegt er bei 24 Prozent (siehe Abbildung 2).

Während sich vor allem Familien des gehobenen Mittelstandes Eigentumswohnungen leisten können, bieten Baugenossenschaften Familienwohnungen für breite Bevölkerungsschichten an. Dies zeigt ein Blick auf das mittlere Jahreseinkommen bei Paarhaushalten mit Kindern. In Eigentumswohnungen beträgt dieses 170 000 Franken, in gemeinnützigen Wohnbauten 110 000 Franken. Alleinerziehende Eltern leben hauptsächlich in Miet- oder Genossenschaftswohnungen, wo sie knapp 20 Prozent der Familienhaushalte ausmachen. In Eigentumswohnungen liegt dieser Anteil lediglich bei 8 Prozent.

Steuererträge decken Bildungskosten

Aus finanzieller Perspektive bringen Wohnbaugenossenschaften den Gemeinden und Städten keinen unmittelbaren Benefit. Ein Haushalt in einer Genossenschaftswohnung bringt durchschnittlich knapp 3200 Franken in die kommunale Staatskasse ein und damit wesentlich weniger als bei Mietwohnungen (4400 Franken) oder Wohnungen im Stockwerkeigentum (knapp 10 000 Franken). Mit den kommunalen Steuererträgen lassen sich bei Wohnbaugenossenschaften in etwa die anfallenden Bildungskosten decken. Aufgrund des hohen Familienanteils fallen diese höher aus als bei Miet- und Eigentumswohnungen.

Der Vergleich der durchschnittlichen Steuererträge zwischen den Hauseigentumsformen ist allerdings mit Vorsicht zu interpretieren. Ein gewichtiger Teil der Steuereinnahmen stammt von vergleichsweise wenigen Haushalten, die sich in den Durchschnittswerten massiv niederschlagen. Die im Vergleich zu den Mietwohnungen tieferen Steuererträge sind in erster Linie dem Umstand geschuldet, dass beim gemeinnützigen Wohnungsbau die sehr hohen Haushaltseinkommen weitgehend fehlen. Ein weiterer Aspekt ist zu berücksichtigen: Bei wirtschaftlich schwächeren Haushalten tragen in Baugenossenschaften die tieferen Wohnkosten dazu bei, dass die Armutsgefährdung reduziert ist. Dies kann sich auf die Sozialhilfekosten positiv auswirken.

Wohnkalkulator als Grundlage

Dieser Artikel basiert auf einer Analyse der Stadt Luzern mit Hilfe des Wohnkalkulators. Der Wohnkalkulator ist ein Dienstleistungsangebot des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie

IBR der Hochschule Luzern und ermöglicht vielfältige Analysen zu Fragen der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung. Für weitere Informationen besuchen Sie www.hslu.ch/wohnkalkulator.

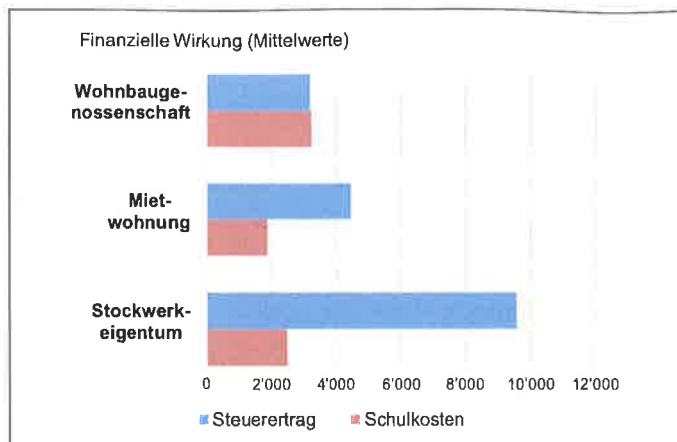


Abb. 3. Steuerertrag und Schulkosten pro Haushalt.

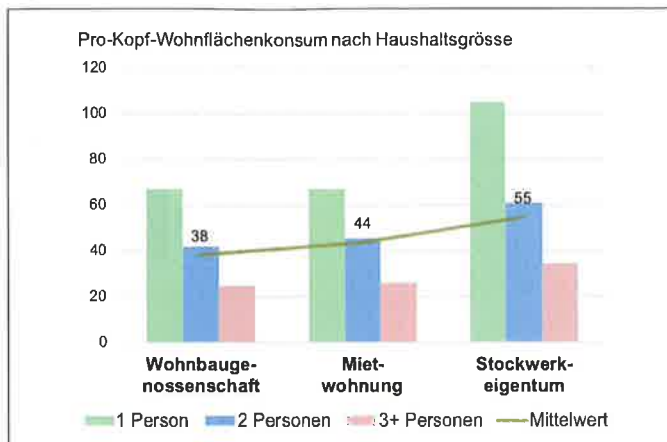


Abb. 4. Mittlerer Wohnflächenkonsum in Quadratmetern insgesamt und nach Haushaltsgrösse.

Effiziente Nutzung der Wohnflächen

Aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist in städtischen Gebieten auch der Wohnflächenkonsum ein Thema. Baugenossenschaften fallen diesbezüglich positiv auf. Im Durchschnitt verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner in gemeinnützigen Wohnbauten über 38 Quadratmeter Wohnfläche. Dies sind 6 Quadratmeter weniger als bei Mietwohnungen und 17 Quadratmeter weniger als bei Eigentumswohnungen (siehe Abbildung 4). Der hohe Wohnflächenkonsum in Eigentumswohnungen ist eine Folge der deutlich grösseren Wohnungen. Stockwerkeigentumswohnungen sind in der Stadt Luzern durchschnittlich 120 Quadratmeter gross, Miet- und Genossenschaftswohnungen 81 beziehungsweise 79 Quadratmeter.

Der Wohnflächenkonsum nach Haushaltsgrösse zeigt für Baugenossenschaften im Vergleich zu Mietwohnungen nur geringfügige Unterschiede. Der Hauptgrund für die bessere

Flächeneffizienz in gemeinnützigen Wohnbauten ist darin begründet, dass der Anteil der flächenintensiveren Einpersonenhaushalte in Baugenossenschaften bei 42 Prozent liegt, in Mietwohnungen bei 50 Prozent.

Baugenossenschaften als wohnpolitisches Instrument

Für die Stadt Luzern zeigt sich, dass der gemeinnützige Wohnungsbau wohnpolitische Zielsetzungen unterstützen kann. Mit Baugenossenschaften wird bezahlbarer Wohnraum für den breiten Mittelstand und insbesondere für Familien bereitgestellt. Zudem helfen sie mit, sorgsam mit den vorhandenen Wohnflächen umzugehen. Für finanzpolitische Ziele ist eher auf die Karte Eigentumswohnungen zu setzen. Allerdings hat auch diesbezüglich der gemeinnützige Wohnungsbau eine Trumpfkarte in der Hand, indem die tieferen Wohnpreise die Armutsgefährdung im unteren Mittelstand reduzieren. ■

Anzeige

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch

