

---

# Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

**Bundesamt für Statistik BFS**



# Inhaltsverzeichnis

<b><u>Vorwort</u></b>	4	<b><u>Bewohnerschaft</u></b>	14	<b><u>Bauträger</u></b>	28
<b><u>Einleitung</u></b>	5	Geringer Wohnflächenverbrauch in grossen Wohnungen	16	Viele Gründungen in Krisenzeiten	30
Wohnraumförderung als Verfassungsauftrag	5	Jung und Alt	16	Viele kleine Akteure	31
Was ist Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen?	5	Einpersonen-Haushalte stärker vertreten	17	Mehrzahl der Wohnungen bei grossen Akteuren	31
<b><u>Zeitstrahl Wohnungsmarkt und politische Reaktionen</u></b>	6	Hoher Frauenanteil	17	<b><u>Unterstützung durch den Bund</u></b>	32
<b><u>Gebäude und Wohnungen</u></b>	8	Nationalitäten im gemeinnützigen Wohnungsbau	18	Drei Unterstützungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau	34
Hauptsächliche Bautätigkeit zwischen 1946 und 1970	11	Universitätsabgänger unterdurchschnittlich vertreten	19	Kantone mit grossen Städten beanspruchen den Fonds de roulement stärker	34
Höhere Gebäude	11	Nichterwerbspersonen bei den Eigentümern und im gemeinnützigen Wohnungsbau übervertreten	20	Starke Schwankungen bei Fonds de roulement-Darlehen	35
Flächensparendes Wohnen	12	Bewohnende von gemeinnützigen Wohnungen sind sesshafter	21	Vorteilhafte EGW-Finanzierungen	36
Stark im städtischen Raum vertreten	12	Umzüge – wohin und woher?	22	<b><u>Woher die Daten für diese Publikation stammen</u></b>	37
Auch gemeinnützige Wohnungen zu zwei Dritteln fossil beheizt	13	<b><u>Mieten</u></b>	24	Daten zu gemeinnützigen Wohnbauträgern	37
		Preiswerte Wohnungen	26	Abdeckungsgrad	37
		Immer günstiger	26	Bewohnte Wohnungen	37
		Mietzinsunterschied in der Stadt am grössten	27	Durchschnittliche Mietpreise	37

# Vorwort

## **Liebe Leserinnen und Leser**

Wenn wir über den gemeinnützigen Wohnungsbau sprechen, geht es nicht nur um Gebäude oder Architektur, sondern auch um ein starkes Instrument der sozialen Integration, der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Zukunft unseres Landes. Nicht von ungefähr ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Verfassungsauftrag. Als Direktoren des Bundesamtes für Statistik (BFS) und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) ist es uns eine besondere Freude, Ihnen mit dieser Publikation wichtige Informationen über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu liefern.

Sie liefert fundierte Erkenntnisse darüber, wo der gemeinnützige Wohnungsbau besonders intensiv ist, wie die Wohnungen ausgestattet sind, wer ihre Bewohner und Bewohnerinnen sind und welche Akteure hinter dieser bedeutenden Bautätigkeit stehen. All diese Informationen sind nicht nur für Fachleute wichtig. Sie sind auch für alle Bürgerinnen und Bürger von Interesse, die sich für eine nachhaltige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden interessieren.

Eines der herausragenden Merkmale dieser Publikation ist die enge Zusammenarbeit zwischen unseren beiden Ämtern. Seit vielen Jahren arbeiten das BFS und das BWO Hand in Hand, um die bestmöglichen Daten und Informationen zum gemeinnützigen Bauen und anderen Themen zur Verfügung zu stellen. Dabei trägt das BFS in seiner Rolle als Kompetenzzentrum der Bundesstatistik seine Expertise in der Datenerhebung und -analyse und der Aufbereitung der Ergebnisse zu ansprechenden Publikationen bei, während das BWO als zuständiges Fachamt die wichtigen Fragestellungen und die für die Erfüllung der Aufträge zentralen Informationen definiert und einordnet.

Diese Zusammenarbeit hat sich nicht nur als effizient erwiesen, sondern ist auch ein Beispiel dafür, was erreicht werden kann, wenn verschiedene Stellen der Verwaltung ihre Ressourcen und Kompetenzen bündeln. Sie steht für unser gemeinsames Bestreben, der Öffentlichkeit transparente und fundierte Informationen zur Verfügung zu stellen.

In einer Zeit, in der das Thema Wohnen im Mittelpunkt vieler gesellschaftlicher Diskussionen steht, möchten wir mit dieser Publikation die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstreichen und den vielen Akteuren danken, die sich für dieses Ziel einsetzen.



**Martin Tschirren,**  
Direktor Bundesamt  
für Wohnungswesen BWO



**Georges-Simon Ulrich,**  
Direktor Bundesamt für Statistik BFS

# Einleitung

## **Wohnraumförderung als Verfassungsauftrag**

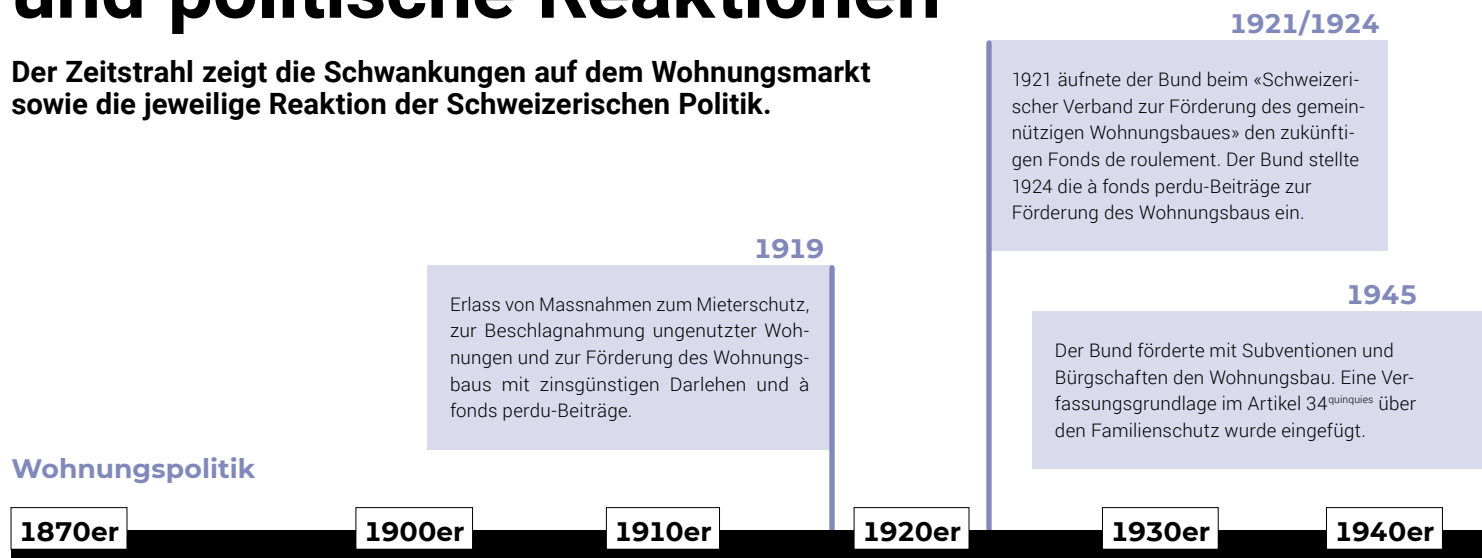
Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und in der Schweiz ein in der Verfassung verankertes Sozialziel: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können», heisst es in Artikel 41 der Bundesverfassung. Die Marktkräfte allein reichen allerdings nicht aus, um dies zu erreichen. Darum fördert der Bund unter anderem den gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit ihrem Angebot an preisgünstigem Wohnraum nehmen gemeinnützige Wohnbauträger eine ausgleichende Funktion auf dem Wohnungsmarkt wahr. Damit wird der Verfassungsauftrag von Artikel 108 der Bundesverfassung umgesetzt. Dieser hält fest: «Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.»

## **Was ist Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen?**

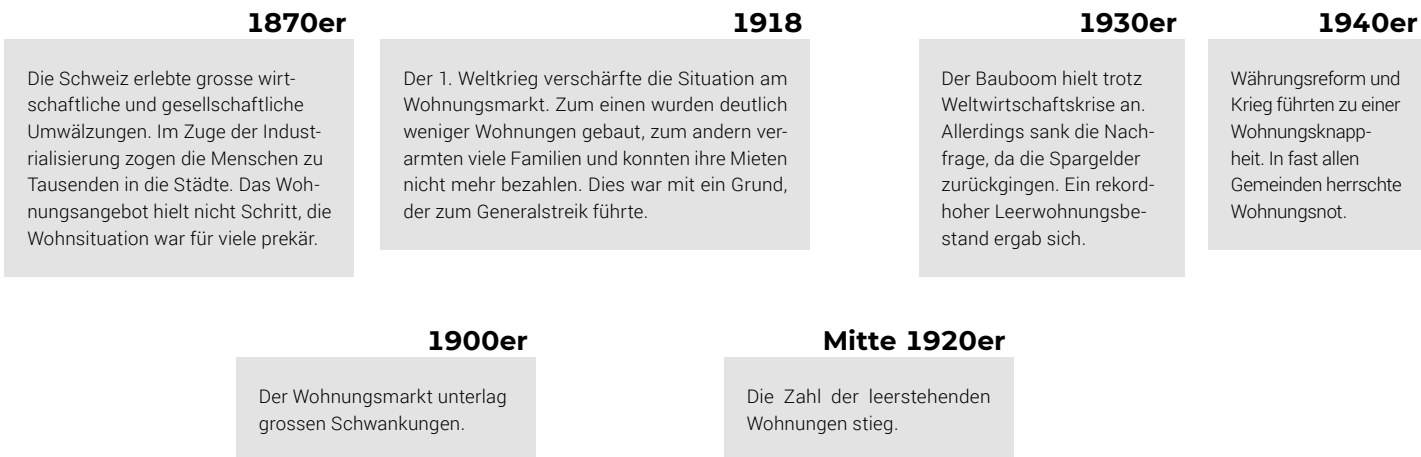
Die gemeinnützigen Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Mit anderen Worten: Sie stellen dauerhaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen bereit. Sie dürfen das Anteilscheinkapital höchstens zu sechs Prozent verzinsen und keine Tantiemen ausschütten. Im Fall einer Auflösung darf die Organisation das Kapital höchstens zum Nennwert zurückzahlen und muss das verbleibende Vermögen wieder dem Zweck zukommen lassen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. In der Regel verpflichten sich die gemeinnützigen Bauträger, die Charta des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzuhalten. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum ergänzende Angebote (Kita, Mittagstisch, Gemeinschaftslokale, etc.) an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.

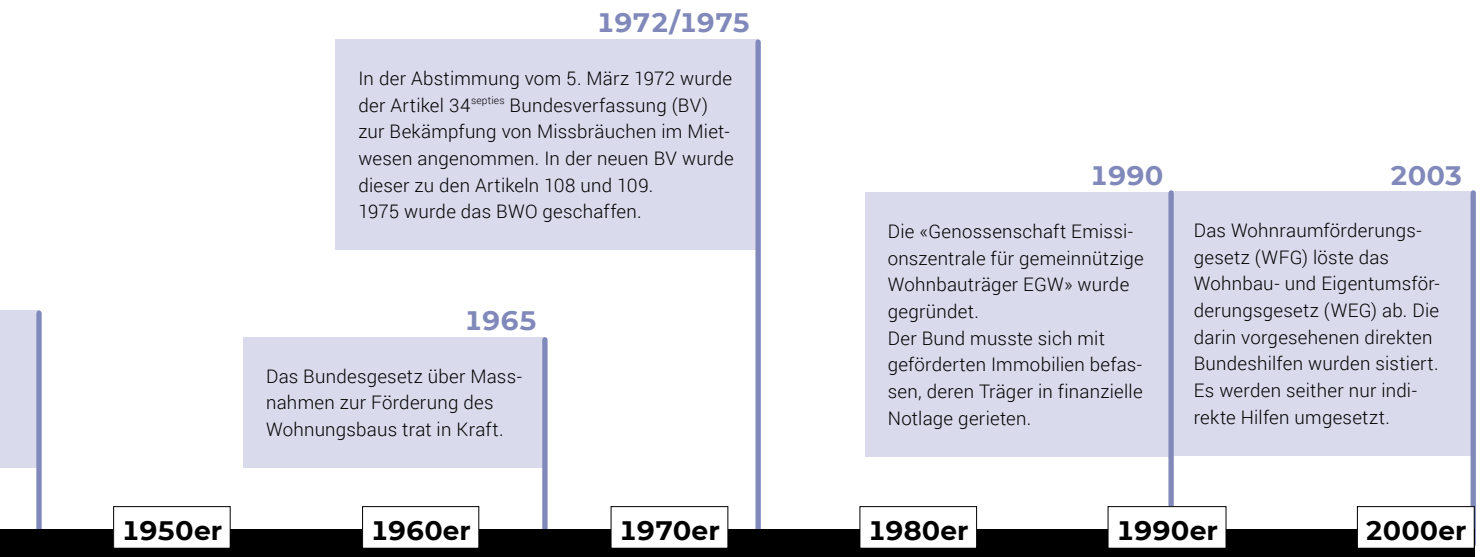
# Zeitstrahl Wohnungsmarkt und politische Reaktionen

Der Zeitstrahl zeigt die Schwankungen auf dem Wohnungsmarkt sowie die jeweilige Reaktion der Schweizerischen Politik.



## Wohnungsmarkt





**1950er und 1960er**  
Die positive Wirtschaftsentwicklung und die hohe Nachfrage der Industrie nach Arbeitskräften führten zu anhaltender Wohnungsnot.

**1973**  
Der Erdölshock stürzte den Bausektor in die Krise. Der Wohnungsbau liess nach, da die Nachfrage nachgegeben hatte.

**1990er**  
Die Immobilienblase platzte und löste eine wirtschaftliche Krise aus.

**2000er**  
Mit dem Personenfreizügigkeitsabkommen (in Kraft ab 2002) stieg die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an.

**1980er**  
Die Baby-Boomer belebten den Wohnungsmarkt.

# Gebäude und Wohnungen

**Die verwendeten Daten in diesem Kapitel stammen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). Die nachfolgenden Auswertungen berücksichtigen alle Gebäude mit Wohnnutzung und es wird – wo nicht anders vermerkt – der gesamte Wohnungs- und Gebäudebestand der Schweiz mit jenem des gemeinnützigen Wohnungsbaus verglichen.**



78,1m<sup>2</sup>

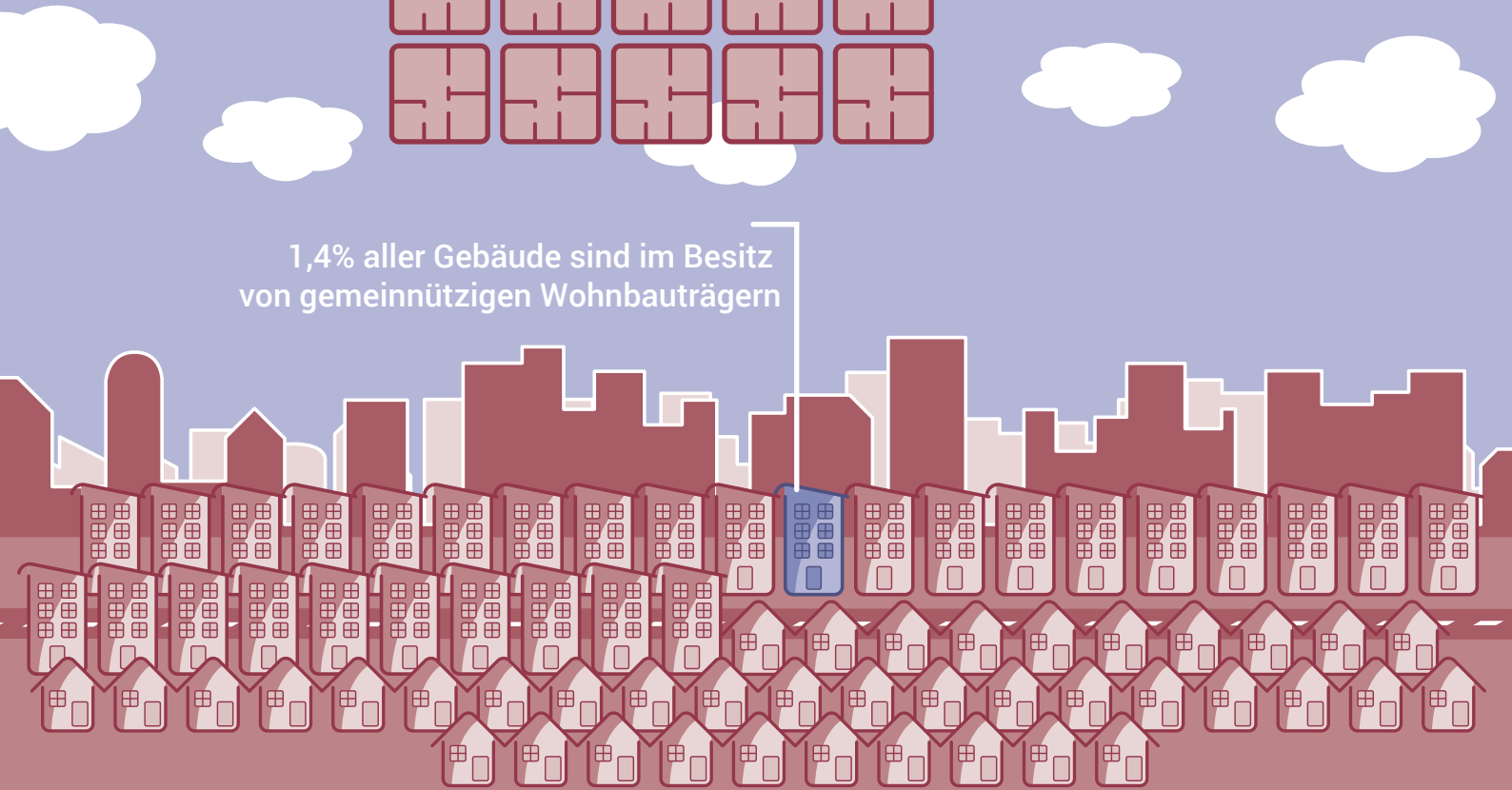
ist die durchschnittliche Wohnungsfläche  
im gemeinnützigen Wohnungsbau

103,3m<sup>2</sup>

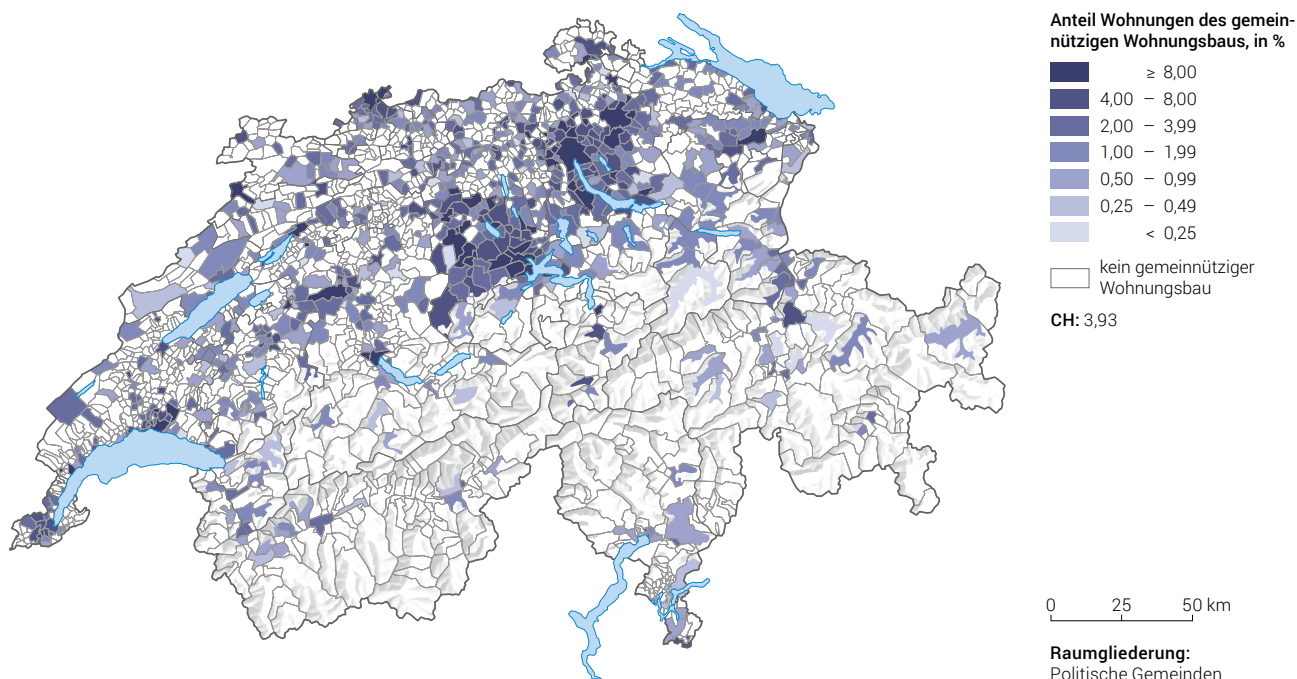
ist die durchschnittliche  
Fläche einer Wohnung  
ausserhalb des gemeinnützigen  
Wohnungsbaus

3,9% aller  
Wohnungen sind  
im Besitz von  
gemeinnützigen  
Wohnbauträgern

1,4% aller Gebäude sind im Besitz  
von gemeinnützigen Wohnbauträgern



## Gemeinnütziger Wohnungsbau, 2022

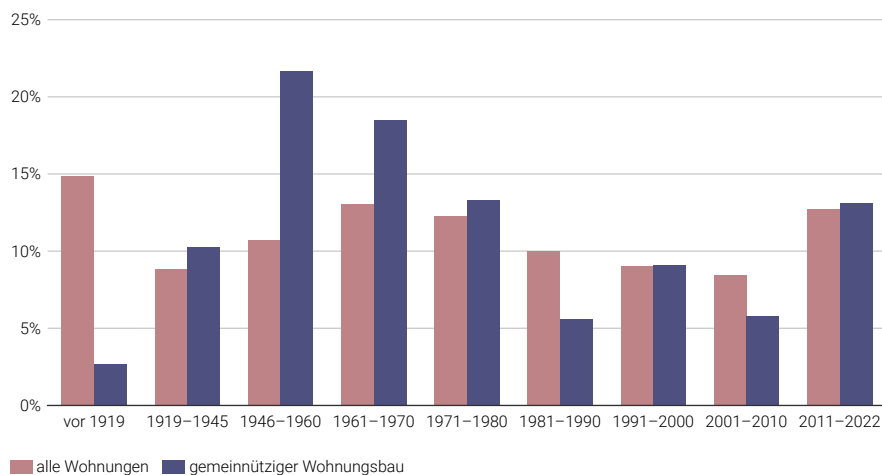


Quelle: BFS – GWS

© BFS 2024

Die Karte zeigt den Anteil der Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern am gesamten Wohnungsbestand einer Gemeinde. Vor allem die Städte und ihre Agglomerationsgemeinden weisen hohe Anteile aus. Auf gesamtschweizerischer Ebene beträgt der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus rund vier Prozent am gesamten Wohnungsbestand. In manchen Städten liegt er deutlich höher, so in der Stadt Zürich bei über 20 Prozent.

### Verteilung der Wohnungen nach Bauperiode, 31.12.2022



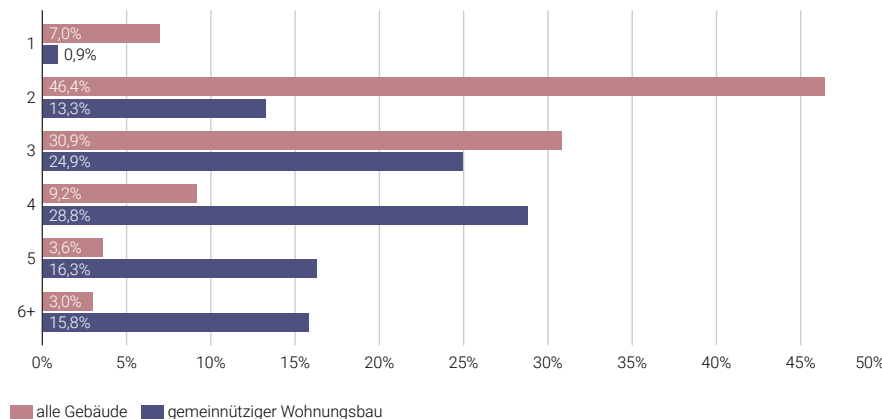
Quelle: BFS – GWS

© BWO 2024

### Hauptsächliche Bautätigkeit zwischen 1946 und 1970

Die Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern entstanden mehrheitlich vor 1971. Der Anteil dieser Wohnungen beträgt 53,1 Prozent, davon sind rund drei Viertel nach 1945 entstanden. Zwischen 1946 und 1970 wurden 40 Prozent der heute bestehenden gemeinnützigen Wohnungen realisiert.

### Verteilung der Geschoszahl der Gebäude, 31.12.2022



Quelle: BFS – GWS

© BWO 2024

### Höhere Gebäude

60,9 Prozent der Gebäude von gemeinnützigen Wohnbauträgern weisen vier und mehr Stockwerke auf. Bezogen auf den gesamten Gebäudebestand in der Schweiz weisen 15,8 Prozent der Gebäude mindestens vier Stockwerke auf. Damit realisieren die gemeinnützigen Wohnbauträger mehr Wohnungen auf der gleichen bebauten Fläche.

## Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024

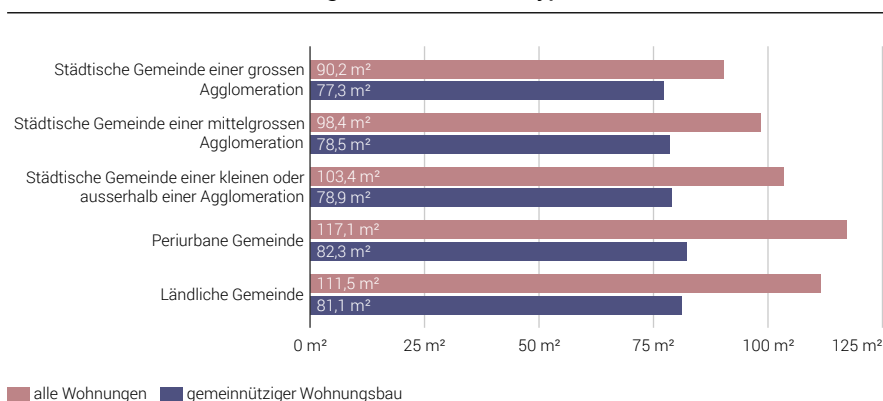
### Flächensparendes Wohnen

Während die Wohnungsgrössen im Gesamtmarkt bezogen auf den Gemeindetyp stark variieren, weisen die Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus überall eine relativ ähnliche Grösse auf.



Hier finden Sie weitere Informationen zur Gemeindetypologie bzw. welchem Typ ihre Gemeinde zugewiesen ist.

### Grösse der bewohnten Wohnungen nach Gemeindetyp, 31.12.2022



Quelle: BFS – GWS

© BWO 2024

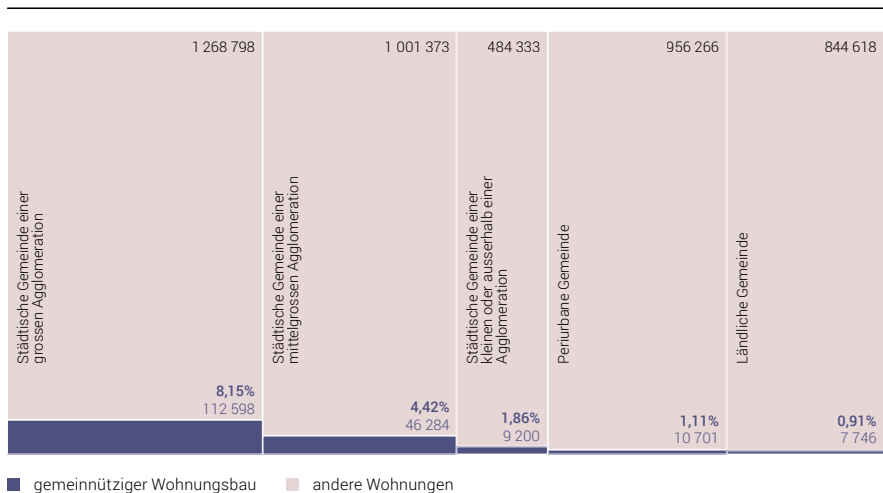
### Stark im städtischen Raum vertreten

Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in städtisch geprägten Regionen signifikant höher. Während sein Anteil gesamtschweizerisch bei rund vier Prozent liegt, sind es in den städtischen Gemeinden grosser Agglomerationen 8,2 Prozent. In ländlichen und periurbanen Gemeinden beträgt der Anteil der Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus 0,9 respektive 1,1 Prozent.



Hier finden Sie weitere Informationen zur Gemeindetypologie bzw. welchem Typ ihre Gemeinde zugewiesen ist.

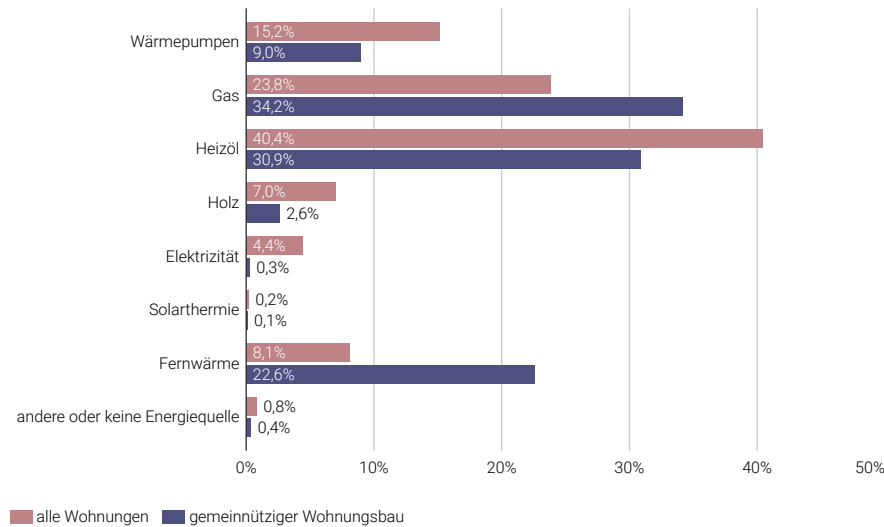
### Wohnungen nach Gemeindetyp, 31.12.2022



Quelle: BFS – GWS

© BWO 2024

Anteil der Energiequellen der Heizungen der Wohnungen, 31.12.2022



Quelle: BFS – GWS

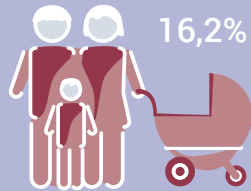
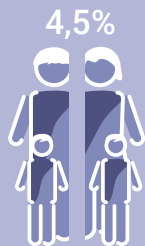
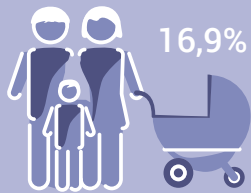
© BWO 2024

**Auch gemeinnützige Wohnungen zu zwei Dritteln fossil beheizt**

Auf den ersten Blick unterscheidet sich die Wärmeversorgung von gemeinnützigen Wohnungen nicht wesentlich vom gesamten Wohnungspark. Bei gemeinnützigen Wohnungen wie auch bei allen Wohnungen beruht die Wärmeversorgung zu zwei Dritteln auf den fossilen Energieträgern Gas und Heizöl. Während gemeinnützige Bauträger vorwiegend mit Gas heizen, kommt im gesamten Wohnungsbestand vor allem Heizöl zum Zug. Mit einem Anteil von mehr als einem Fünftel ist Fernwärme die dritthäufigste Energiequelle bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Dies lässt sich damit erklären, dass städtische Gebiete besser mit Fernwärme und Gas erschlossen sind. Beim gesamten Wohnungspark liegt die Wärmepumpe als Energieträger mit 15,2 Prozent an dritter Stelle.

# Bewohnerschaft

**Die Verknüpfung der Daten aus der GWS mit der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) erlaubt Aussagen zu den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude und Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Vergleich zu den Bewohnerinnen und Bewohnern aller Haushalte der Schweiz. Die Verknüpfung mit der Strukturerhebung (SE) lässt eine Auswertung nach Eigentümerschaft, Mieterschaft und Bewohnerschaft von Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu.**



Im  
gemeinnützigen  
Wohnungsbau

Im gesamten  
Wohnungspark

2 Erwachsene  
mit Kindern

2 Erwachsene

Alleinerziehende

Weitere  
Haushaltstypen

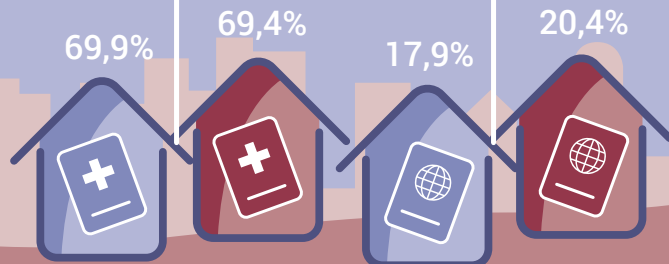
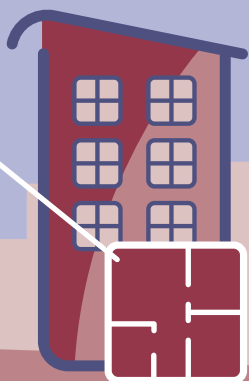
Einzelpersonen

36,3m<sup>2</sup>  
ist die durchschnittliche  
Wohnfläche pro Person  
im gemeinnützigen  
Wohnungsbau

46,5m<sup>2</sup>  
ist die durchschnittliche  
Wohnfläche pro Person  
im gesamten  
Wohnungspark

Schweizerischer  
Haushalt:  
alle Mitglieder  
Schweizer/-innen

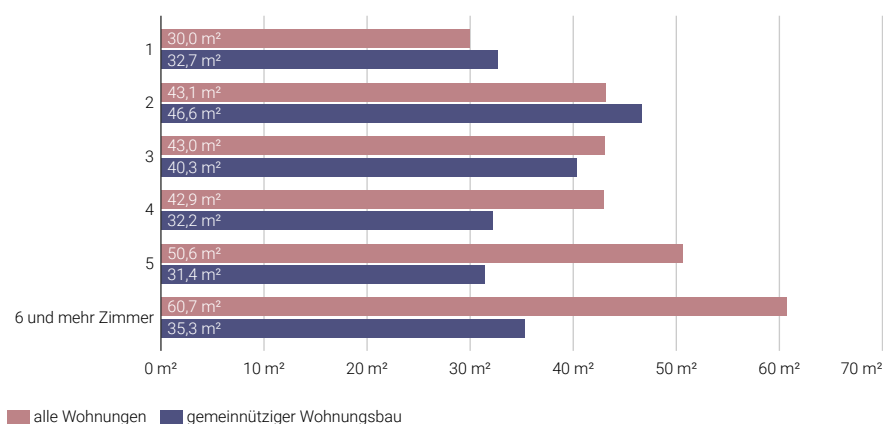
Ausländischer  
Haushalt:  
alle Mitglieder  
Ausländer/-innen



## Geringer Wohnflächenverbrauch in grossen Wohnungen

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau ist der Pro-Kopf-Flächenverbrauch bei den kleinen Wohnungen (1- und 2-Zimmer) um rund 9 Prozent höher als jener bei den Wohnungen im Gesamtbestand. Hingegen ist der Flächenverbrauch bei den Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen rund 25 bzw. fast 38 Prozent unter jenem des gesamtschweizerischen Flächenverbrauchs in der gleichen Wohnungsgrösse. Über alle Wohnungen hinweg beträgt der Wohnflächenverbrauch in gemeinnützigen Wohnungen 21,9 Prozent weniger als im Gesamtbestand.

## Wohnfläche pro Bewohner/-in nach Wohnungsgrösse, 31.12.2022



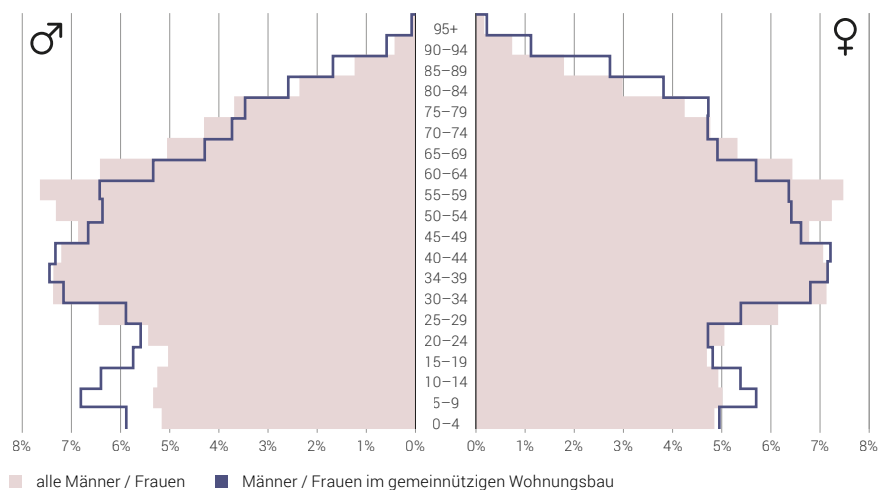
Quelle: BFS – GWS

© BWO 2024

## Jung und Alt

Ob gesamtschweizerisch oder gemeinnützig: Die Altersverteilung ist fast gleich. Kleine Unterschiede gibt es bei den 45- bis 69-Jährigen, die im gemeinnützigen Wohnungsbau geringer vertreten sind. Dafür sind die unter 20-Jährigen – vor allem bei den Männern – mit ihrem Anteil an der gesamten Bewohnerschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaus höher vertreten als in der gesamten Schweiz. Anteilsmässig sind auch Frauen ab dem 75. Altersjahr sowie Männer ab dem 80. Altersjahr im gemeinnützigen Wohnungsbau stärker vertreten als im gesamtschweizerischen Vergleich.

## Altersverteilung, 31.12.2022

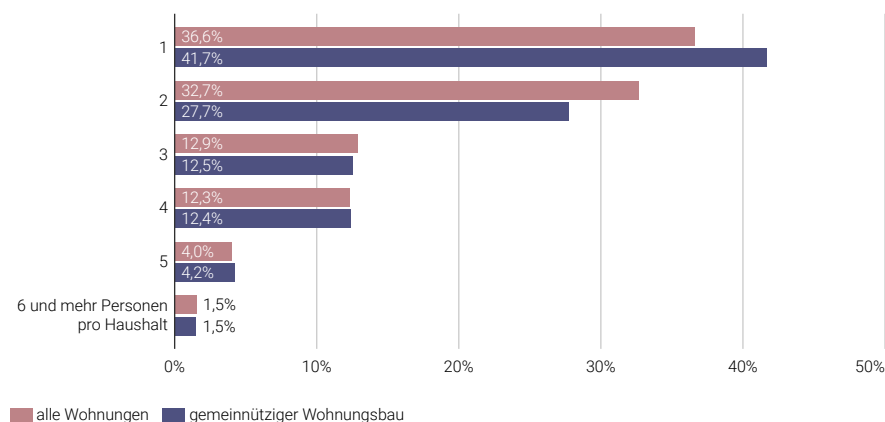


Quellen: BFS – GWS, STATPOP

© BWO 2024



### Verteilung der bewohnten Wohnungen nach Haushaltsgrösse, 31.12.2022



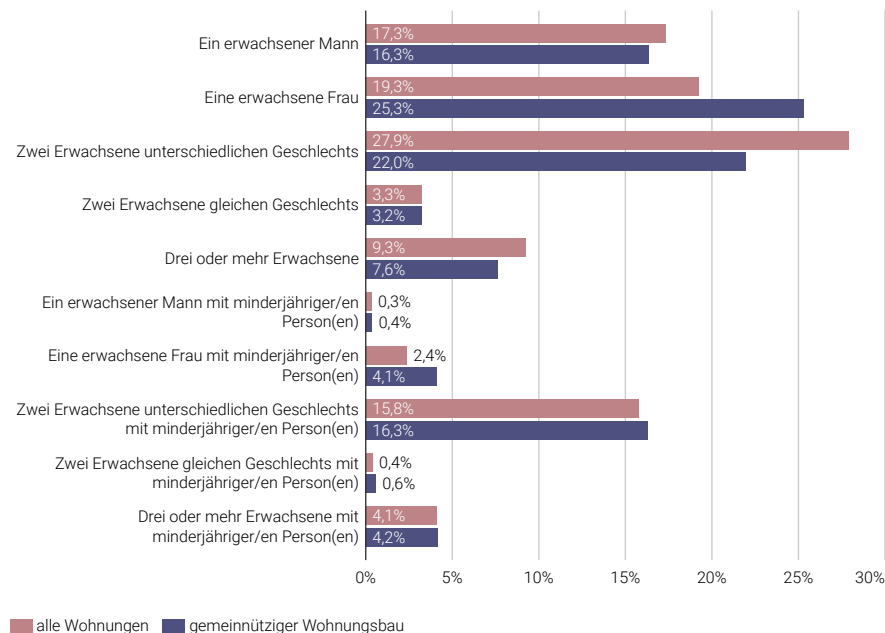
Quelle: BFS – GWS, STATPOP

© BWO 2024

### Einpersonen-Haushalte stärker vertreten

In 41,7 Prozent aller Haushalte des gemeinnützigen Wohnungsbaus lebt eine Person alleine. Für den gesamten Wohnungsmarkt beträgt dieser Wert 36,6 Prozent. Dafür ist der Anteil der 2-Personen-Haushalte auf dem Gesamtmarkt mit 32,7 Prozent um 5 Prozentpunkte über jenem der gemeinnützigen Haushalte. Die anderen Anteile der Haushaltgrössen unterscheiden sich kaum.

### Verteilung der bewohnten Wohnungen nach Haushaltstyp, 31.12.2022



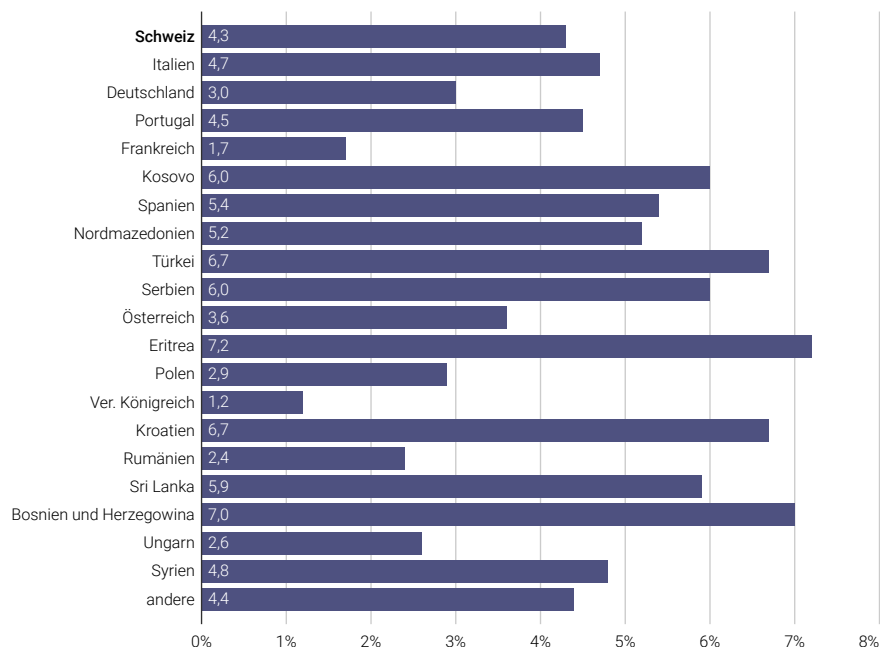
### Hoher Frauenanteil

Zwei Haushaltstypen sind im gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich stärker vertreten als im gesamtschweizerischen Mittel: Zum einen wohnen in 25,3 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen alleinstehende erwachsene Frauen, während dies im schweizerischen Mittel bei 19,3 Prozent der Wohnungen der Fall ist. Zum anderen wohnen in 4,1 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen eine Frau mit einem oder mehreren Kindern. Schweizweit ist ihr Anteil 2,4 Prozent.

### Nationalitäten im gemeinnützigen Wohnungsbau

Welche Nationalitäten sind im gemeinnützigen Wohnungsbau besonders gut vertreten? Von den 6,4 Millionen Personen mit Schweizer Pass, welche in der Schweiz wohnen, leben 4,3 Prozent in einer Wohnung von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Damit beträgt der Anteil der Personen, die in einer entsprechenden Wohnung leben, in etwa dem Anteil der gemeinnützigen Wohnungen. Höher liegt der Anteil bei den Menschen aus Eritrea oder aus Bosnien und Herzegowina. Bei ersteren beträgt der Anteil derjenigen, die in einer Wohnung von gemeinnützigen Wohnbauträgern leben 7,2 Prozent, bei Letzteren 7,0 Prozent. Auf der anderen Seite wohnen nur 1,2 Prozent der Britinnen und Briten, die in der Schweiz leben, in einer Wohnung von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

### Anteil der Bewohner/-innen im gemeinnützigen Wohnungsbau nach Nationalität, 31.12.2022



Die Nationalitäten sind absteigend nach der Bevölkerungsgrösse in der ständigen Wohnbevölkerung sortiert.

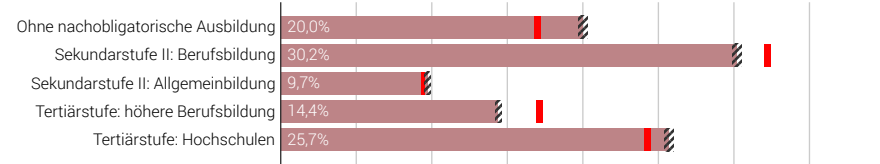
Quellen: BFS – GWS, STATPOP

© BWO 2024

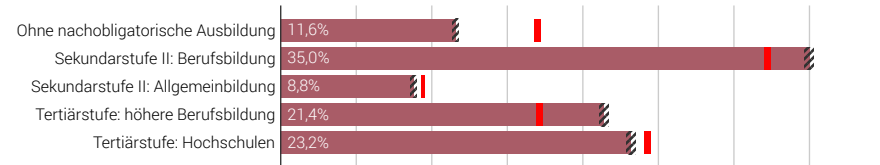
## Verteilung der Bewohner/-innen nach Bildungsniveau, 2022

Wohnbevölkerung ab 25 Jahren

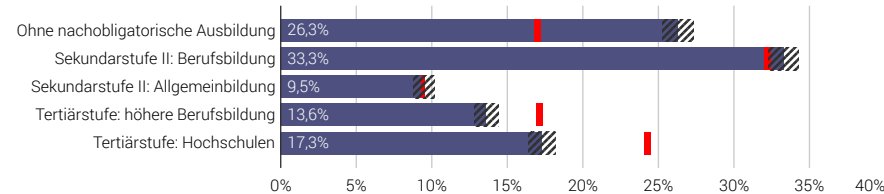
### Miete



### Eigentum



### Gemeinnütziger Wohnungsbau



/// Vertrauensintervall (95%) ■ zum Vergleich: Schweizer Durchschnitt

## Hochschulabgänger unterdurchschnittlich vertreten

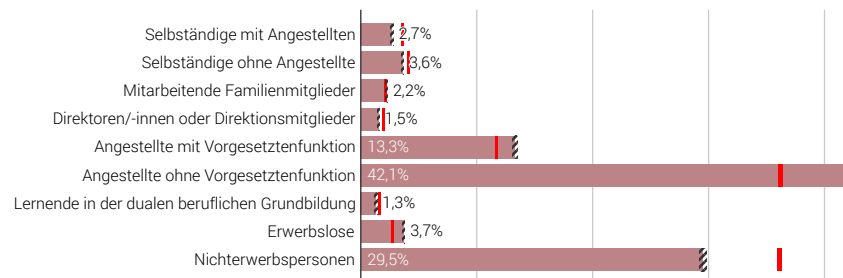
Die grösste Bewohner-Gruppe ist diejenige mit einem Berufsabschluss. Ihr Anteil beträgt zwischen 30 und 35 Prozent. Während 17 Prozent der Bevölkerung in der Schweiz über keine nachobligatorische Ausbildung verfügt, beträgt ihr Anteil im gemeinnützigen Wohnungsbau 26,3 Prozent. Umgekehrt sieht es bei Personen mit einem Hochschulabschluss aus. Sie machen 17,3 Prozent an der Bewohnerschaft im gemeinnützigen Wohnungsbau aus, während ihr Anteil an der gesamten Bevölkerung (ab 25 Jahre) 24,3 Prozent beträgt. Die Statistik berücksichtigt nur Personen der ständigen Wohnbevölkerung ab 25 Jahren.

## Nichterwerbspersonen bei den Eigentümern und im gemeinnützigen Wohnungsbau übervertreten

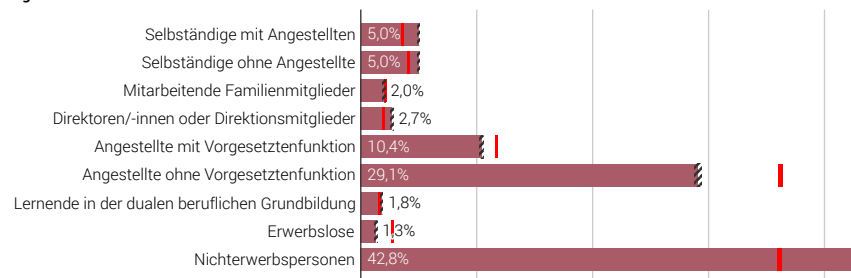
Mit der beruflichen Stellung soll eine Annäherung zu den fehlenden Einkommensdaten gemacht werden. Deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 36,1 Prozent sind im gemeinnützigen Wohnungsbau mit einem Anteil von 40,4 Prozent die Nichterwerbspersonen vertreten. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Rentnerinnen und Rentner sowie «Hausfrauen». Personen mit Führungsposition und Selbständige weisen beim gemeinnützigen Wohnungsbau Werte unter dem Schweizer Durchschnitt auf.

## Verteilung der Bewohner/-innen nach beruflicher Stellung, 2022

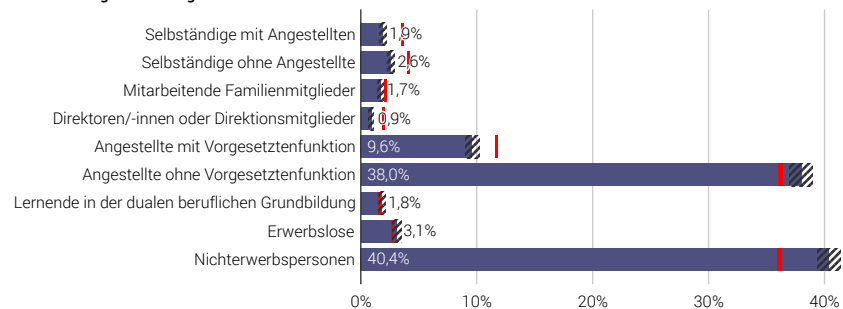
### Miete



### Eigentum



### Gemeinnütziger Wohnungsbau

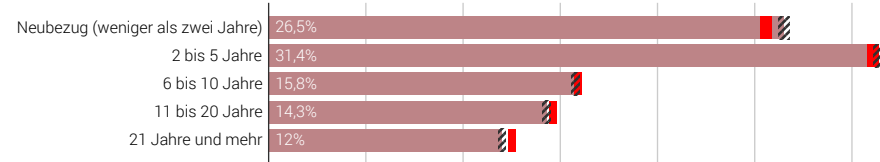


/// Vertrauensintervall (95%) ■ zum Vergleich: Schweizer Durchschnitt

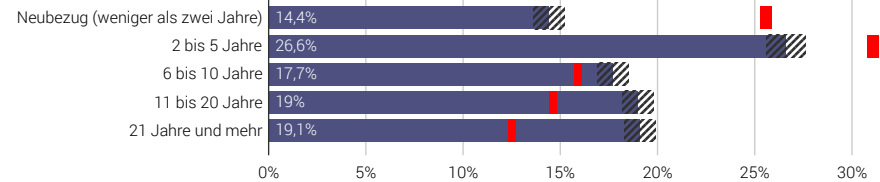
### Dauer der Mietverhältnisse, 2022

Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp und Bezugsdauer der Wohnung

#### Miete



#### gemeinnütziger Wohnungsbau



/// Vertrauensintervall (95%) ■ zum Vergleich: Schweizer Durchschnitt

### Bewohnende von gemeinnützigen Wohnungen sind sesshafter

38,1 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen leben seit elf und mehr Jahren in den gleichen Wohnungen. Der Anteil der Mieterinnen und Mieter ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit mindestens elfjähriger Wohndauer beträgt 26,3 Prozent. Ähnlich hoch, bei 26,5 Prozent, liegt der Anteil der Mieterinnen und Mieter, deren Mietdauer weniger als zwei Jahre beträgt. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau beträgt der entsprechende Wert 14,4 Prozent. Der rote Balken zeigt die Wohndauer aller Mietverhältnisse (Miete und gemeinnütziger Wohnungsbau).

## Umzüge – wohin und woher?

Von 30 552 Personen, welche am 1. Januar 2022 in Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus lebten und im Laufe des entsprechenden Jahres umgezogen waren, sind 23,1 Prozent wieder in eine Wohnung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers eingezogen. 66,6 Prozent zogen in Wohnungen, die nicht einem gemeinnützigen Wohnbauträger gehören und 10,3 Prozent zogen ins Ausland. 76,3 Prozent der Personen, welche in Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzogen, kamen aus Wohnungen, die keinem gemeinnützigen Bauträger gehören oder aus dem Ausland.

## Umzüge

### Wohnsituation am 1. Januar 2022



Total 289 332 Personen sind in **derselben Gemeinde** umgezogen, davon lebten 15 160 Personen in gemeinnützigen Wohnungen.



Total 285 096 Personen sind aus dem **Rest des Kantons** zugezogen, davon lebten 8 262 Personen in gemeinnützigen Wohnungen.



Total 126 342 Personen sind aus einem **anderen Kanton** zugezogen, davon lebten 3 990 Personen in gemeinnützigen Wohnungen.

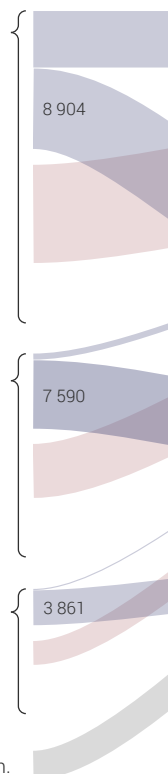
Total 136 806 Personen sind aus dem **Ausland** in die Schweiz zugezogen.



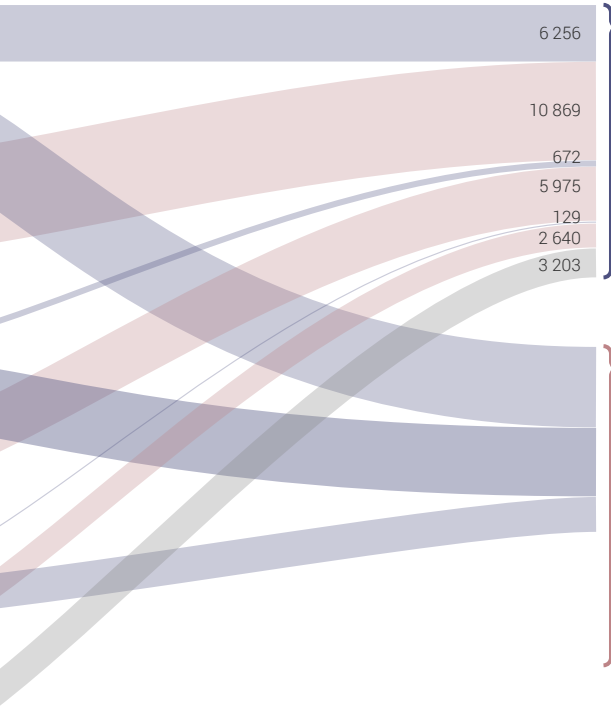
Total 97 084 Personen sind ins **Ausland** weggezogen, davon lebten 3 140 Personen in gemeinnützigen Wohnungen.

7 631 239 Personen in Privathaushalten sind nicht umgezogen, davon lebten 336 382 Personen in gemeinnützigen Wohnungen.

Quelle: BFS – GWS, STATPOP



Wohnsituation am 31. Dezember 2022



Total 29 744 Personen sind in **gemeinnützige Wohnungen** zugezogen, davon 3 203 Personen aus dem Ausland.



Total 807 832 Personen sind in **nicht gemeinnützige Wohnungen** zugezogen, davon 133 603 Personen aus dem Ausland.

Personen im gemeinnützigen Wohnungsbau ziehen 12,5% weniger häufig um als Personen im privaten Wohnungsbau. 25,7% ziehen wiederum in gemeinnützige Wohnungen.

Im Flussdiagramm werden nur Personen dargestellt, die entweder am 1.1. oder am 31.12. in gemeinnützigen Wohnungen lebten.

Wo wohnten die Personen noch am 1. Januar?

- nicht gemeinnützige Wohnungen
- gemeinnützige Wohnungen
- im Ausland

# Mieten

**Die GWS verknüpft mit der Strukturerhebung (SE) erlaubt Aussagen zu den Mieten. Auswertungen zum Einkommen sind aktuell nicht möglich, da eine Verknüpfung der GWS/STATPOP-Daten mit den Steuerdaten noch nicht umsetzbar ist.**

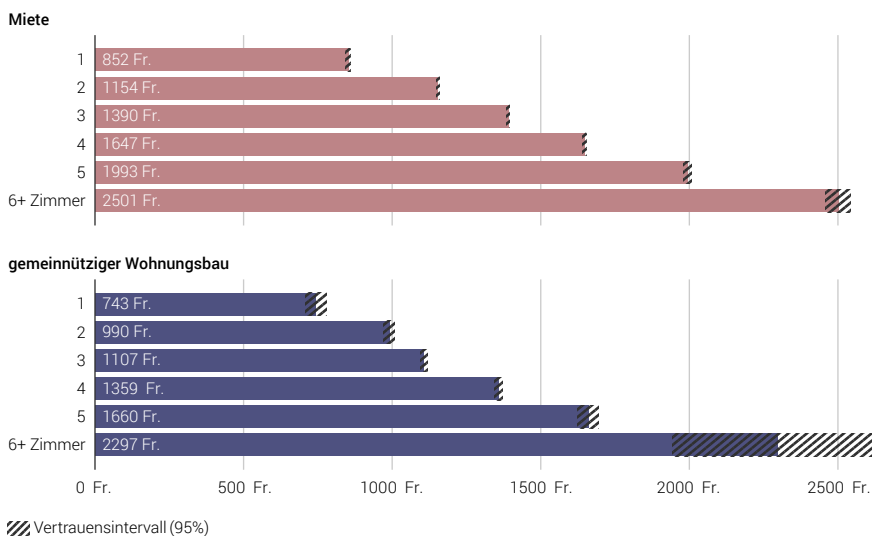




## Preiswerte Wohnungen

Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen mit einer bestimmten Zimmerzahl ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau rund 8 bis 20 Prozent tiefer als ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus. So beträgt die durchschnittliche Miete einer 4 Zimmer-Wohnung 1647 Franken. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau beträgt die Durchschnittsmiete für die gleiche Zimmerzahl 1359 Franken.

## Durchschnittlicher Mietpreis nach Zimmerzahl, 2022



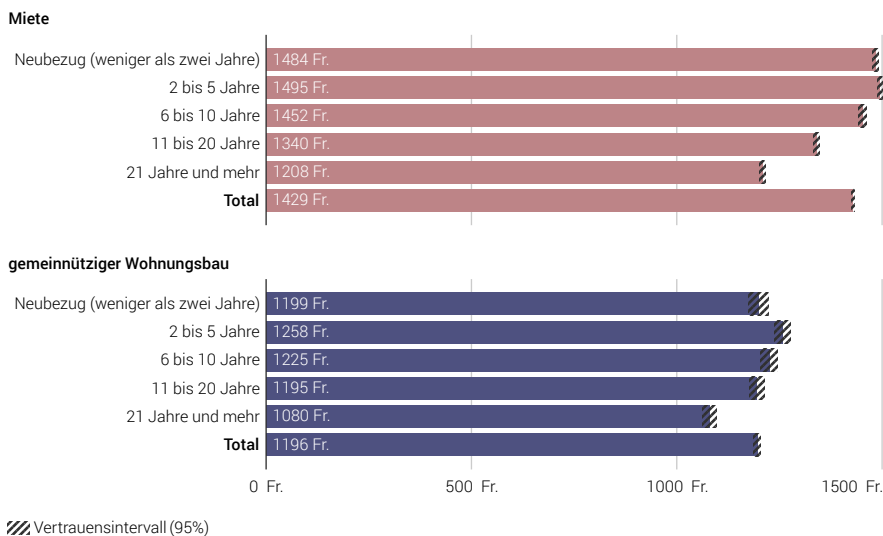
Quelle: BFS – GWS, SE

© BWO 2024

## Immer günstiger

In den ersten zwei Jahren nach Neubezug ist die Miete ausserhalb des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau mit 1484 zu 1199 Franken 23,8 Prozent höher. Mit zunehmender Mietdauer sinken die durchschnittlichen Mieten sowohl bei den Mieterinnen und Mietern des nicht-gemeinnützigen Wohnungsbaus wie auch bei den Mietenden des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ganz allgemein formuliert: Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im Schnitt immer günstiger.

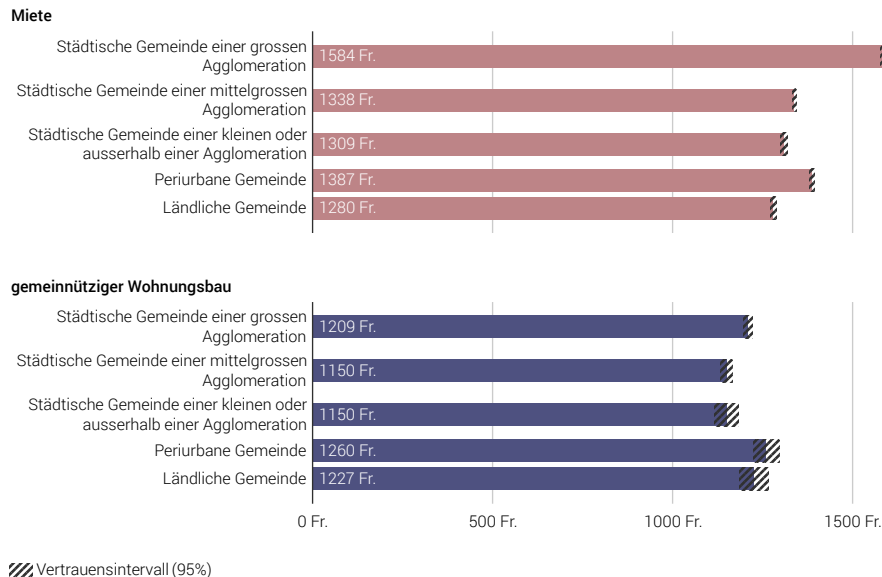
## Durchschnittlicher Mietpreis nach der Wohndauer, 2022



Quelle: BFS – GWS, SE

© BWO 2024

## Durchschnittlicher Mietpreis nach Gemeindetyp, 2022



Quelle: BFS – GWS, SE

© BWO 2024

## Mietzinsunterschied in der Stadt am grössten

Gemeinnützige Bauträger verpflichten sich, preiswerten Wohnraum anzubieten. Das gesetzte Ziel erreichen sie sowohl in der Stadt wie auch auf dem Land. In städtischen Gemeinden grosser Agglomerationen ist der Unterschied der beiden Durchschnittswerte von 1584 Franken zu 1209 Franken am deutlichsten. In ländlichen Gemeinden ist diese Differenz deutlich kleiner.

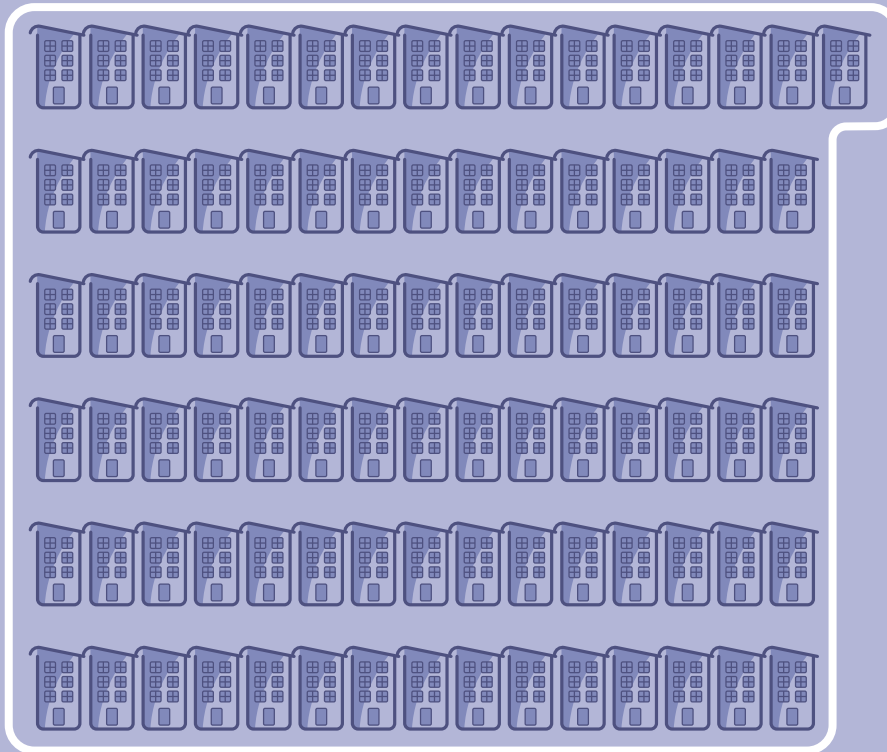


Hier finden Sie weitere Informationen zur Gemeindetypologie bzw. welchem Typ ihre Gemeinde zugewiesen ist.

# Bauträger

**Die gemeinnützigen Bauträger lassen sich mit dem Handelsregister sowie mit der GWS verknüpfen. Dies erlaubt die Struktur der gemeinnützigen Bauträger auszuleuchten.**

## Die verschiedenen Rechtsformen im gemeinnützigen Wohnungsbau



Genossenschaft



Stiftung und Institut  
des öffentlichen Rechts



Aktiengesellschaft



Verein



Diverses



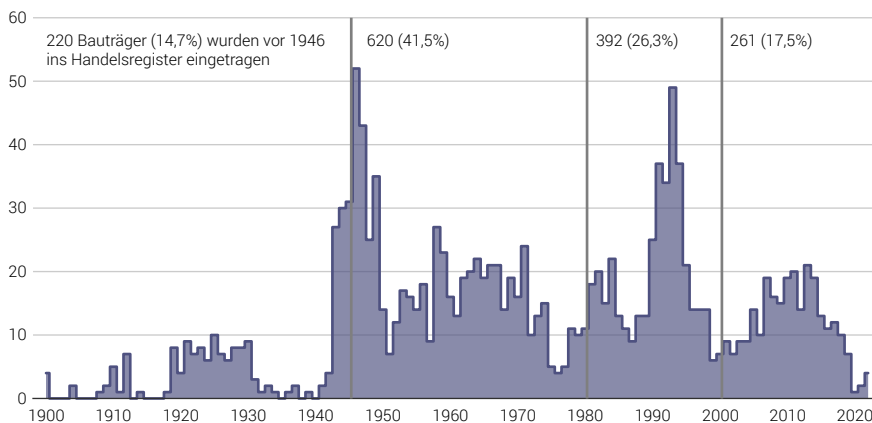
### Viele Gründungen in Krisenzeiten

Rund ein Drittel der heute aktiven gemeinnützigen Bauträger sind zwischen 1946 und 1970 im Handelsregister eingetragen worden. Dieses Datum korrespondiert in der Regel mit dem Gründungsjahr.

Die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg löste eine Gründungswelle aus. Die Zahl der damaligen Gründungen dürfte noch grösser sein als heute im Handelsregister sichtbar ist. Einige Bauträger fusionierten oder stellten ihre Aktivitäten ein, sei dies aus finanziellen oder auch personellen Gründen.

### Gründungsjahr der heute aktiven gemeinnützigen Bauträger

Gemeinnützige Bauträger nach Jahr des Eintrags im Handelsregister



Stand der Datenbank: 31.12.2022

Quelle: BWO – AGA-DB

© BWO 2024

### Wie viele Wohnungen besitzen die einzelnen gemeinnützigen Bauträger?

Anzahl Bauträger nach Anzahl der Wohnungen im Besitz der gemeinnützigen Bauträger

	Anzahl	Anteil
1–30 Wohnungen	649	43,9%
31–99 Wohnungen	453	30,6%
100–499 Wohnungen	306	20,7%
500–1999 Wohnungen	60	4,1%
2000 und mehr Wohnungen	11	0,7%

Stand der Datenbank: 31.12.2022

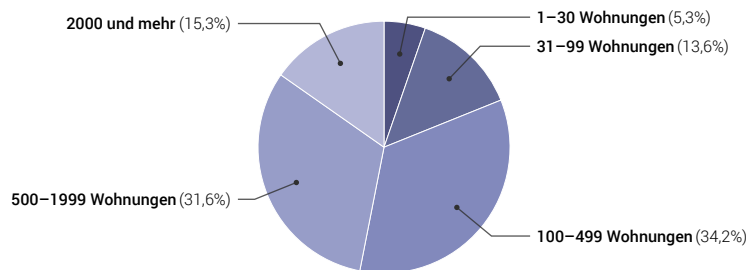
Quelle: BWO – AGA-DB

© BWO 2024

### Viele kleine Akteure

43,9 Prozent der gemeinnützigen Bauträger sind Kleinst-Wohnungsanbieter mit einem Wohnungsbestand von maximal 30 Wohnungen. Lediglich rund ein Viertel der Bauträger sind im Besitz von 100 und mehr Wohnungen.

### Wie verteilen sich die Wohnungen auf die Grössenklassen der gemeinnützigen Bauträger?



Stand der Datenbank: 31.12.2022

Quelle: BWO – AGA-DB

© BWO 2024

### Mehrzahl der Wohnungen bei grossen Akteuren

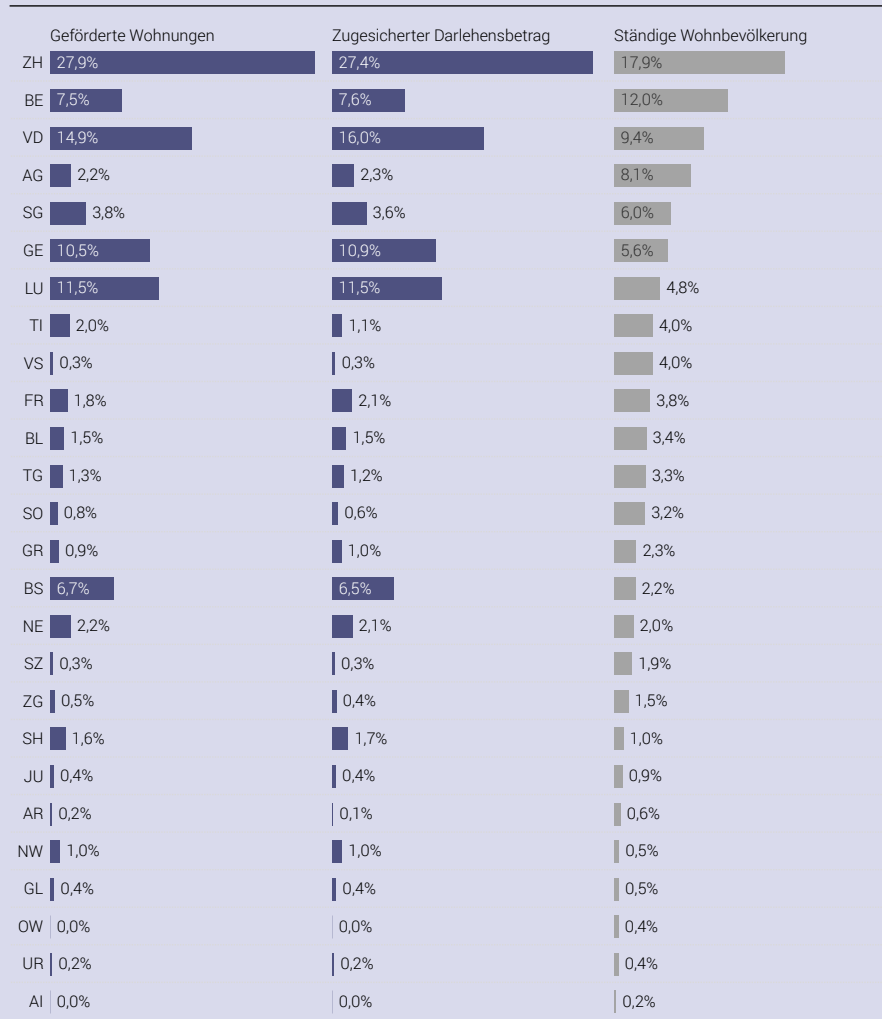
71 Bauträger verfügen über einen Wohnungsbestand von 500 Einheiten und mehr; sie vereinen fast die Hälfte aller Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf sich.

# Unterstützung durch den Bund

**Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein bewährtes Element der Wohnraumförderung des Bundes. Die gesetzliche Basis bildet seit Herbst 2003 das Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Dabei stehen drei Instrumente zur Verfügung; die Auswertungen stammen aus den Verwaltungsdaten dieser Förderinstrumente.**

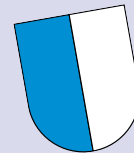
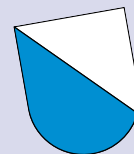


## Verteilung der Fonds de roulement-Gelder zwischen 2004 und 2021 auf die Kantone



Quelle: BWO – Auswertung FdR-Darlehen

© BWO 2024



### Drei Unterstützungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau

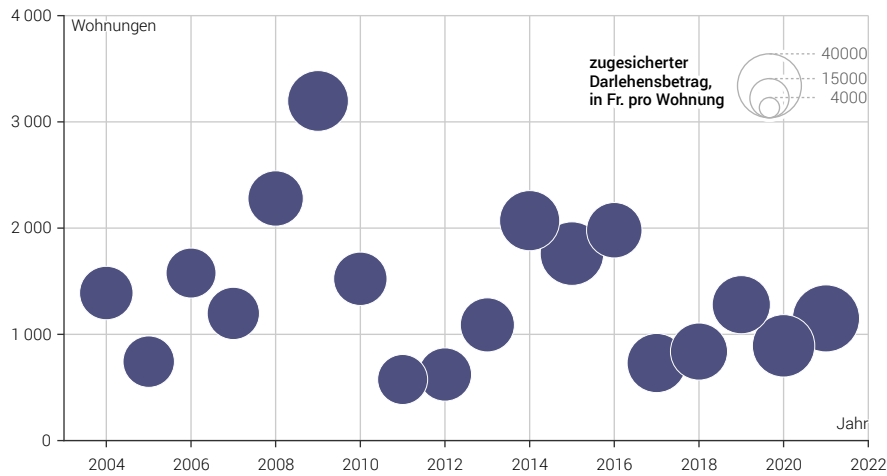
Die zwei gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus offerieren ihren Mitgliedern – den einzelnen gemeinnützigen Bauträgern – eine Reihe von Finanzierungshilfen und anderen Leistungen. Der Bund fördert diese Tätigkeiten in verschiedener Hinsicht:

- Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus.
- Er speist mit Darlehen je einen Fonds de roulement, der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird. Aus diesem Fonds werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. Auch können für den Erwerb von Land zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und den Bau von Eigentumsobjekten Mittel ausgerichtet werden.
- Er leistet Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (hbg), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht. Die Bürgschaften decken die Finanzierung bis zu 90 Prozent der Anlagekosten, wobei auf dem gesamten Kapital der Zinssatz für 1. Hypotheken angewandt wird.

### Kantone mit grossen Städten beanspruchen den Fonds de roulement stärker

Mit 218 Millionen Franken seit 2004 floss der grösste Anteil von Fonds de roulement-Darlehen an Bauträger im Kanton Zürich. Damit wurden 6939 Wohnungen gefördert. Dies hängt damit zusammen, dass im Kanton Zürich viele gemeinnützige Wohnbauträger ihren Sitz haben und der Kanton eine lange Tradition in der Wohnraumförderung hat. Auf der anderen Seite haben gemeinnützige Bauträger aus den Kantonen Obwalden und Appenzell Innerrhoden seit 2004 noch keine Darlehen aus dem Fonds de roulement beansprucht.

Entwicklung der Förderung mit Darlehen aus dem Fonds de roulement



Quelle: BWO – Auswertung FdR-Darlehen

© BWO 2024

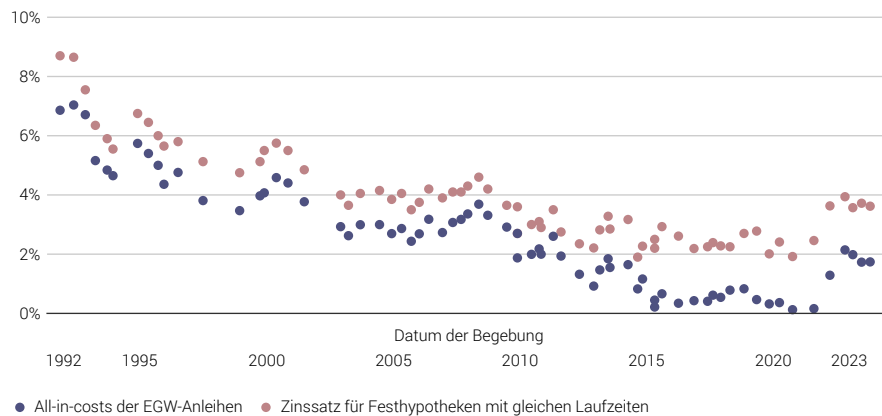
**Starke Schwankungen bei Fonds de roulement-Darlehen**

Die Nachfrage nach Fonds de roulement-Darlehen war 2009 am grössten. Zur Bekämpfung der Folgen der Finanzkrise gewährte der Fonds günstige Darlehensbedingungen für die energetische Erneuerung von Wohnliegenschaften. Dies führte dazu, dass Bauprojekte früher ausgelöst wurden. Daher brach die Nachfrage in den darauffolgenden Jahren ein. In den Jahren der Negativzinsen verharrte die Nachfrage auf einem tiefen Niveau, da der Zinsvorteil des Fonds gegenüber Bankhypotheken nur noch sehr gering ausfiel. Die Verzinsung der Fonds de roulement-Darlehen liegt 2 Prozentpunkte unter dem mietrechtlichen Referenzzinssatz, beträgt aber mindestens 1 Prozent.

### Vorteilhafte EGW-Finanzierungen

Die EGW nimmt für ihre Mitglieder am Kapitalmarkt durch die Ausgabe von Anleiheobligationen Mittel auf. Zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, langfristig preiswerten Wohnraum bereitzustellen, verbürgt der Bund die Emissionen. Die EGW-Anleihen sind deshalb mit dem bestmöglichen Rating AAA bewertet. Sämtliche Kosten für die Begebung einer Anleihe und für deren Bewirtschaftung bis zur Rückzahlung werden bei der Auszahlung der Anleihequote in Abzug gebracht. Die «All-in-costs» einer EGW-Anleihe liegen jeweils rund 1 bis 1,5 Prozentpunkte unter dem Zinssatz für Festhypotheken mit gleicher Laufzeit. Dies führt zu tieferen Mietzinsen der damit mitfinanzierten Wohnungen.

### EGW-Finanzierungen sind vorteilhafter



Nur Basisanleihen berücksichtigt, Aufstockungen von Anleihen hingegen nicht  
EGW: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

Quelle: BWO – EGW-Auswertung

© BWO 2024

# Woher die Daten für diese Publikation stammen

Die Volkszählung erfolgt seit 2010 auf einer registerbasierten Auswertung, welche durch eine jährliche stichprobenbasierte Erhebung bei rund 250 000 Haushalten in der Schweiz ergänzt wird (Strukturhebung). Daraus ergeben sich neue Möglichkeiten, welche für die Wohnungspolitik wichtig sind. Ein wesentlicher Vorteil ist, dass die Daten nun jährlich und auch schneller zur Verfügung stehen.

Allerdings entstanden auch Lücken. So sind Angaben zur Eigentümerschaft von Gebäuden und Wohnungen nicht im Gebäude- und Wohnungsregister vorhanden. Gewisse Angaben dazu werden in der Strukturhebung erfragt. Es sind Auswertungen nach Bewohner-typ (Eigentümer in selbst genutztem Eigentum, Mieter, Genossenschaftler) hochgerechnet für grössere Gebiets-einheiten möglich. Allerdings verändert sich die Qualität der Information, da nicht mehr der Immobilienbesitzer befragt wird, sondern der Bewohner nach seiner Wohnsituation.

## Daten zu gemeinnützigen Wohnbauträgern

Um Aussagen zu den Beständen, Strukturen und zu den Wohnverhältnissen im gemeinnützigen Sektor machen zu können, entschied das BWO vor bald 20 Jahren in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Gebäudeadressen bei den dem gemeinnützigen Sektor zuzurechnenden Besitzern zu sammeln. Durch den vom BFS mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) vorgenommenen Adressabgleich ist es möglich, die dem gemeinnützigen Sektor zuzurechnenden Gebäude und deren Wohnungen zu identifizieren. Somit können die Gebäude- und Wohnungsstatistiken des BFS auch separiert nach gemeinnützigem Wohnungsbau ausgewiesen werden.

## Abdeckungsgrad

Die Datenbank mit den Gebäudeadressen der gemeinnützigen Bauträger basiert auf einer Befragung der Mitglieder der beiden Dachorganisationen (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN Schweiz), den Kunden der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW sowie den Adressen der vom BWO unterstützten

gemeinnützigen Bauträger. Gestützt auf die Antwortquoten und der vorge-nannten Auswahl wird geschätzt, dass mindestens 90 Prozent aller sich im Besitz des gemeinnützigen Sektors befindlichen Wohnungen in die Auswertungen einfließen.

## Bewohnte Wohnungen

Kapitel 2 fokussiert auf die Haushalts- und Personenmerkmale in gemeinnüt-zigen wie nicht-gemeinnützigen Woh-nungen. Die Grundgesamtheit reduziert sich deshalb für diese Auswertungen auf die bewohnten Wohnungen. Be-wohnte Wohnungen sind Wohnungen, denen aufgrund der Informationen aus den Einwohnerregistern mit Sicherheit mindestens eine Person zugeordnet werden kann. Berücksichtigt sind dabei Personen in Privathaushalten, die in einer Gemeinde gemeldet sind (Niederlassungsgemeinde und/oder Aufent-haltsgemeinde).

## Durchschnittliche Mietpreise

Die in dieser Publikation ausgewiesenen Mietpreise sind Nettomietpreise, d.h. ohne Heiz- und Nebenkosten und ohne Parkplatzmiete. Sie basieren auf An-gaben der befragten Personen aus der Strukturhebung.



**Herausgeber:** Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und Bundesamt für Statistik (BFS)

**Auskunft:** Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch  
www.bwo.admin.ch

**Projektbegleitung:** Marc Spörri (BFS)  
Lea Gerber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
Adrian Achermann, Wohnen Schweiz  
Barbara Müller, Wohnbaugenossenschaften Zürich  
Lukas Walter (BWO)

**Zitierweise** Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024,  
Bundesamt für Wohnungswesen, Bern  
und Bundesamt für Statistik, Neuenburg.

**Redaktion:** Lukas Walter (BWO)

**Originaltext:** Deutsch

**Layout:** Publishing und Diffusion PUB, BFS

**Grafiken, Karten:** Publishing und Diffusion PUB, BFS

**Bilder, Icons:** Publishing und Diffusion PUB, BFS; Unsplash

**Titelbild** © VBS

**Online:** www.bwo.admin.ch | www.statistik.ch

**Print:** www.statistik.ch  
Bundesamt für Statistik, CH-2010 Neuchâtel,  
order@bfs.admin.ch, Tel. +41 58 463 60 60  
Druck in der Schweiz

**Copyright:** BWO, September 2024  
Wiedergabe unter Angabe der Quelle  
für nichtkommerzielle Nutzung gestattet

**BFS-Nummer:** 2353-2400

**ISBN:** 978-3-303-00740-2

