



wohnbau**genossenschaften** schweiz
regionalverband **zürich**

Belegung im Bestand steuern

Erfahrungen aus Zürich

09.10.2026 Tagung Win-Win im Bestand, Berlin



Patrik Suter

- Betriebsökonom HWV, MBA
- 25 Jahre CFO & CEO
- 5 Jahre Lateinamerika
- Seit 2014 Geschäftsführer JUWO
(Zusammenarbeit mit 40 Genossenschaften)
- Seit 2023 Mitglied Vorstand WBG ZH





Unser Leitziel

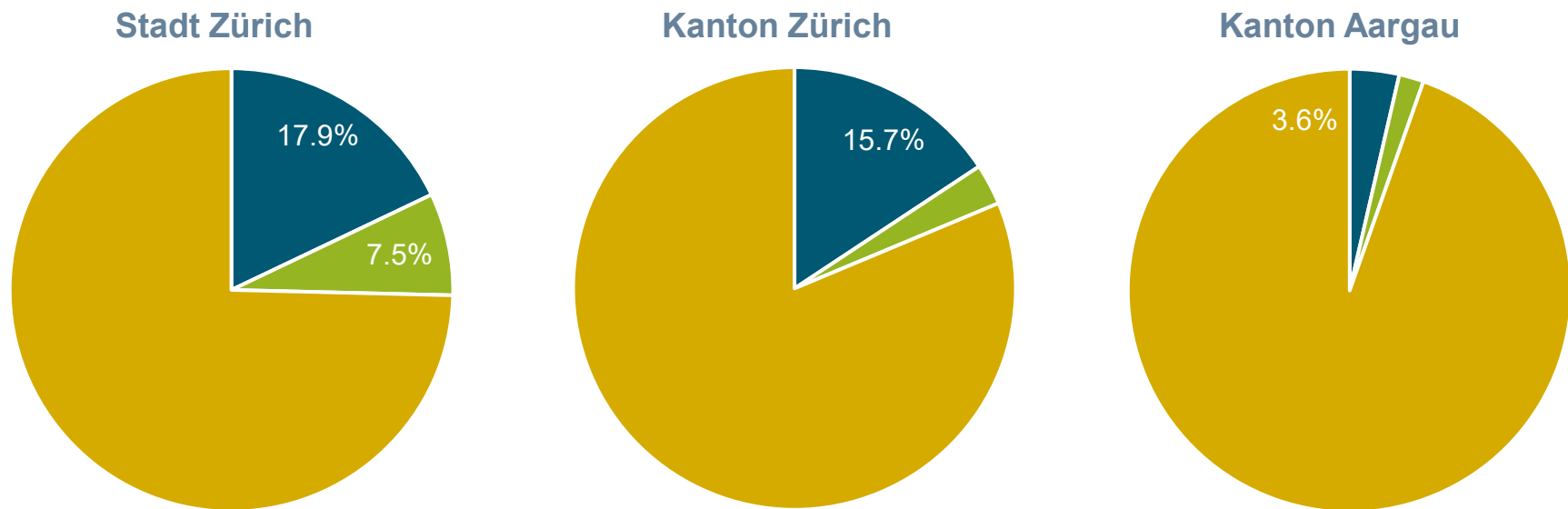
Wohnbaugenossenschaften Zürich vernetzt und unterstützt **gemeinnützige Wohnbauträger** und vertritt ihre Interessen mit **starker Stimme** in Politik und Öffentlichkeit – damit **mehr nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum** entsteht.



Auf einen Blick

- Verband der Wohnbaugenossenschaften im Wirtschaftsraum Zürich
- 299 Mitglieder (Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige AG) mit etwa 75'000 Wohnungen, davon rund 40'000 in der Stadt Zürich
- Grösster Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Breites Dienstleistungsangebot und politische Interessenvertretung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Geschäftsstelle mit 22 Mitarbeitenden

Wohnungsanteile im Verbandsgebiet

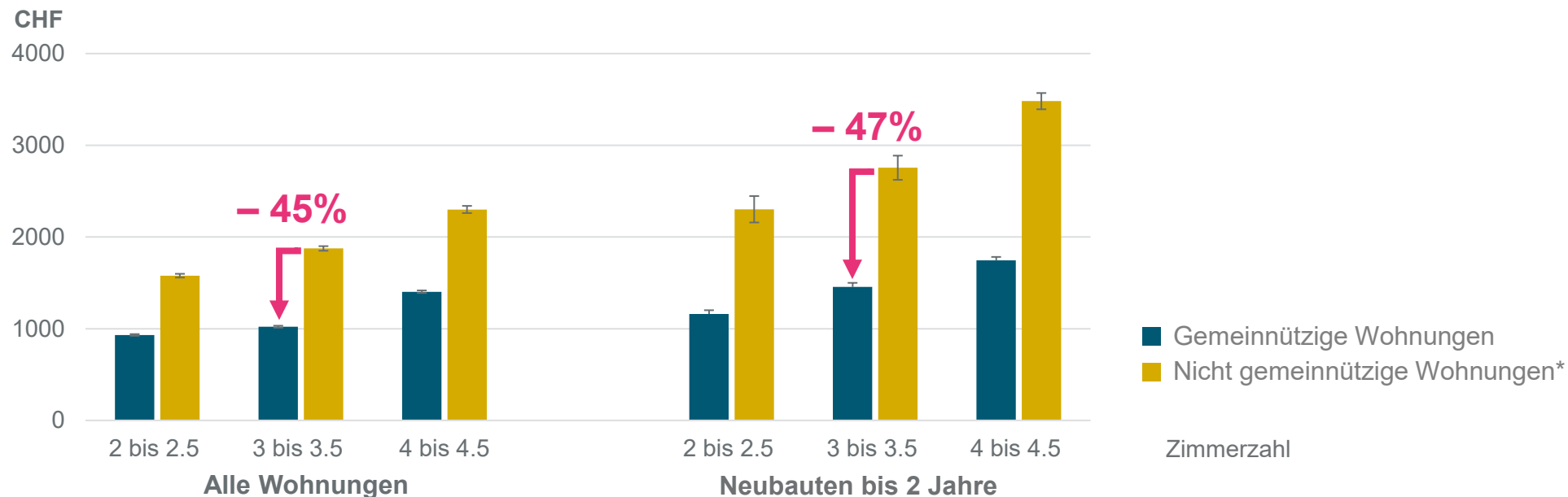


* Wohnungen der öffentlichen Hand ausserhalb der Stadt Zürich sind nicht zwingend gemeinnützig
Datenquellen: Statistik Stadt Zürich, GWZ (2025), Bundesamt für Statistik, MPI, GWS (2023–25)

■ Wohnbaugenossenschaften
■ Öffentliche Hand*
■ Nicht gemeinnützige Wohnungen

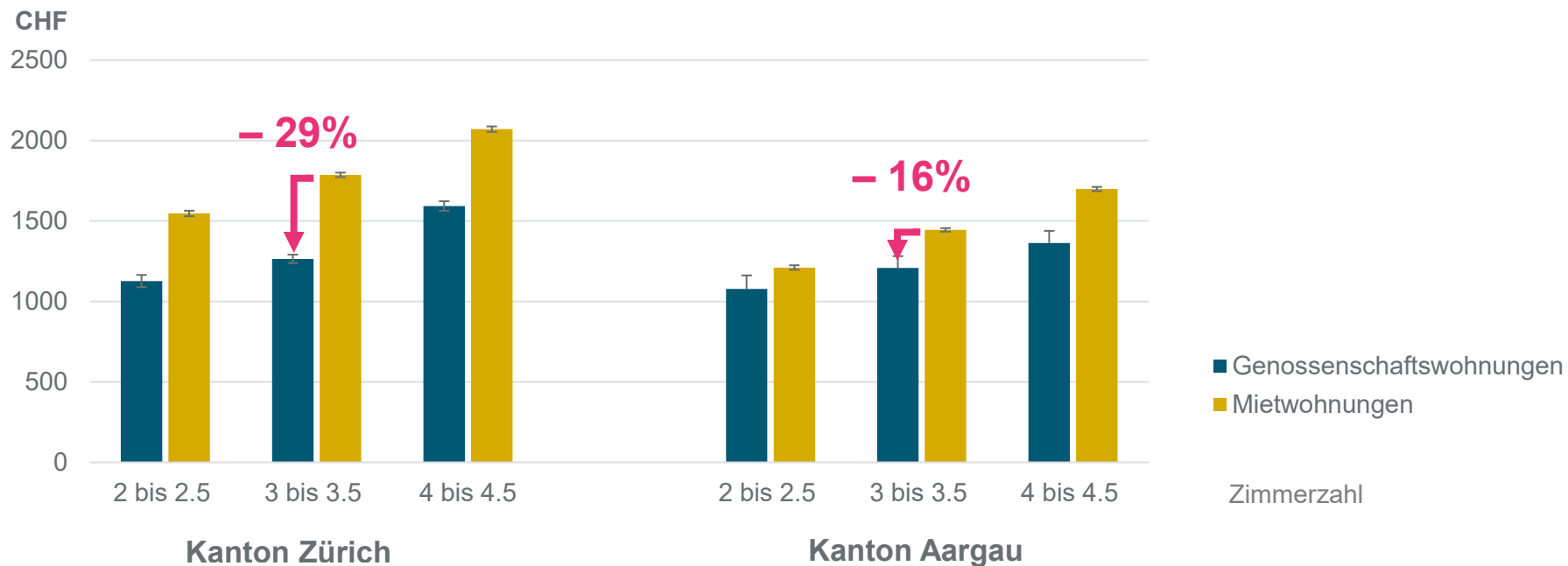


Netto-Bestandsmieten in der Stadt Zürich



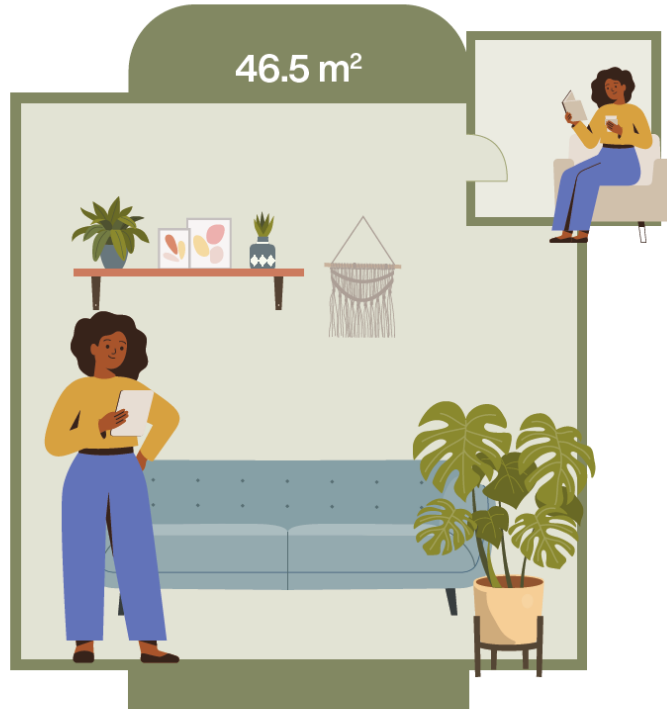


Netto-Bestandsmieten Kantone ZH und AG



Quelle: Bundesamt für Statistik. Strukturerhebung 2024. Nur Mietwohnungen.

IM GESAMTEN WOHNUNGSMARKT



IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU



IN WOHNUNGEN VOM JUWO





Systemisch





Rechtsurteil Bundesgericht

(BGE-Urteil vom 30. April 2024, Aktenzeichen 8C_634/2023 und 8C_635/2023)

Tages-Anzeiger – Montag, 16. September 2024

Frau darf nicht alleine in 6-Zimmer-Haus wohnen

Bundesgerichtsurteil zu Stadtwohnungen Personen, die in zu grossen städtischen Wohnungen leben, dürfen umplatziert werden. Das sei gerechtfertigt, weil der Wohnraum in Zürich «notorisch knapp» sei.



Weshalb Belegungsvorgaben?

- Systemische Druckentlastung
- Viele Menschen begünstigen
- Ökologischer Hebel Richtung Suffizienz
- Sinnvolle Verdichtung
- Wohnen nach Lebensphasen



Umsetzung

- Keine Zwangsvorgaben
- Empfehlung Mindestbelegung:
Anzahl Zimmer -1, abgerundet
- 85% der Zürcher Genossenschaften
haben Belegungsvorgaben
Tendenz steigend

Der Verband macht keine Vorgaben wie Belegungsvorschriften umzusetzen sind, sondern empfiehlt, dass es solche gibt (85% der Zürcher WBG's haben auch solche) und was es dabei zu beachten gibt.





Belegungsvorgaben vs. Einkommenslimiten

- Besserer Mix an Bewohnenden → kein Sozialwohnungsbau
- Anreiz nach mehr Arbeit und höherem Einkommen bleibt erhalten
- Tiefe und mittlere Einkommen in gemeinnützigen Wohnungen übervertreten
(WBG Zürich, Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich, Seite 7)

- Anmerkung:
Bei staatlich subventionierten Wohnungen gelten Einkommenslimiten → unbeliebt bei Genossenschaften wegen Kontrollaufwand



Studie Wohnungstausch

- ZHAW mit Stadt Zürich
- Ernüchternde Ergebnisse
- Skepsis ggü. Tausch-Plattformen
- Niedrige Umzugsbereitschaft
- Involvierung Akteursgruppen schwierig + entscheidend





Kontakt

Patrik Suter

Mitglied Vorstand

Telefon +41 78 704 75 97

patrik.suter@wbg-zh.ch

Stefan Schneider

Geschäftsführer

Telefon 043 204 06 34

stefan.schneider@wbg-zh.ch

Wohnbaugenossenschaften Zürich | Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32 | 8032 Zürich | Telefon +41 43 204 06 33 | info@wbg-zh.ch | www.wbg-zh.ch