



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW  
Bundesamt für Wohnungswesen  
Wohnbund

## GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN

Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von  
Baugenossenschaften im Kanton Zürich und in der  
Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1970–2000

### Zusammenfassung

Der gemeinnützige und insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbau bilden seit Beginn des 20. Jahrhunderts einen bedeutenden Faktor auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt. Der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen beträgt 5,1 Prozent, in Städten wie Biel und Zürich aber 19 Prozent. Während der genossenschaftliche Wohnungsbau vor allem nach den beiden Weltkriegen boomte, liess die Neubautätigkeit später nach. Der Marktanteil hat deshalb insgesamt sinkende Tendenz, wobei Anzeichen für eine Trendwende sichtbar werden. In der Stadt Zürich machten in den Jahren 2001–2003 Genossenschaftswohnungen wieder gegen 23 Prozent aller neu erstellten Wohnungen aus.

Der Mietzins einer Genossenschaftswohnung betrug im Jahr 2000 Fr. 842.– und lag rund 20 Prozent tiefer als der Durchschnitt aller Mietwohnungen. Pro Quadratmeter und Monat liegt er bei rund 11 Franken (Genossenschaften) statt 13 Franken (alle Mietwohnungen). In den Städten ist die Mietzinsdifferenz noch ausgeprägter.

Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen nutzen eine durchschnittliche Fläche von 31 Quadratmetern pro Person und damit markant weniger als der Durchschnitt aller Mietwohnungen (36 m<sup>2</sup>) bzw. aller Wohnungen inklusive Eigentum (44 m<sup>2</sup>).

Bei der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen zeigt sich wie im Durchschnitt aller Wohnungen ein starker Anstieg der Einpersonenhaushalte (2000 knapp 37 Prozent) und älterer Personen. Familien und neu auch Alleinerziehende wohnen jedoch häufiger in Genossenschaftswohnungen als im Durchschnitt aller Wohnungen. Der Anteil ausländischer Haushalte in Genossenschaftswohnungen ist von tiefen 4 Prozent (1970) auf 15 Prozent (2000) sehr stark angestiegen.



## Impressum

# Genossenschaftlich wohnen

### Herausgeber und Bezugsquelle

Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Data Shop  
Bleicherweg 5  
8090 Zürich  
[www.statistik.zh.ch/statistik.info](http://www.statistik.zh.ch/statistik.info)

### Auftraggeber

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW  
Bundesamt für Wohnungswesen  
Wohnbund

Mit Unterstützung der



Zürcher  
Kantonalbank

### Projektsteuerung, Projektbegleitung

Felix Bosshard, Dr. phil II, Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Hans Conrad Daeniker, lic. phil I, Uster  
Mirella Ierace, lic. phil I, Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Ernst Hauri, Dr. phil I, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen  
Peter Moser, Dr. phil I, Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Peter Schmid, Präsident SVW Sektion Zürich und ABZ  
Stefan Schwitter, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

### Redaktion

Felix Bosshard, Dr. phil II  
Mirella Ierace, lic. phil I  
Peter Schmid

### Redaktionelle Koordination und Redaktion Zusammenfassung

Hans Conrad Daeniker, lic. phil. I, Uster

### Produktion und Layout

Statistisches Amt des Kantons Zürich  
Joe Ferrer  
Christian Pfister  
Denise Etter

### Fotografie

Nadja Athanasiou, Zürich  
Fotografien aus dem Buch: Wegweisend wohnen – Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle des 21. Jahrhunderts. Verlag Scheidegger & Spiess AG, Zürich und Frankfurt, 2000

### Druck

Gdz AG, Zürich

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung: Grundlagen und Ziele der Studie</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Trends im Wohnungsmarkt</b> .....	<b>5</b>
2.1 Zahl der Wohnungen steigt stärker als Wohnbevölkerung .....	5
2.2 Anhaltende Tendenz zu grösseren Wohnungen .....	5
2.3 Viele neue Wohnungen in ländlichen Räumen nahe der Agglomeration .....	6
2.4 Einfamilienhäuser gewinnen an Marktanteil .....	7
2.5 Steigender Anteil des Wohneigentums .....	8
2.6 Über die Hälfte der Mietwohnungen gehört Privatpersonen .....	9
<b>3. Genossenschaftlicher Wohnungsbau und dessen Bewohnerschaft</b> .....	<b>11</b>
3.1 Von einem städtischen zu einem gesamtschweizerischen Angebot .....	11
3.2 Genossenschaftlicher Wohnungsbestand 2000: leicht höherer Anteil bei den Mietwohnungen .....	13
3.3 Kleinere Zimmerzahl und höhere Belegungsdichte .....	16
3.4 Mietzinse der Genossenschaftswohnungen sind deutlich tiefer .....	19
3.5 Die Bewohnerschaft ist bunter geworden .....	22
Glossar .....	27
Anhang .....	28



## 1. Einleitung: Grundlagen und Ziele der Studie

Seit 1970 findet parallel zur Volkszählung alle zehn Jahre eine Gebäude- und Wohnungszählung statt. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, eine Fülle von Daten zu Personen, Haushalten, Wohnungen und Gebäuden miteinander zu verknüpfen. Die vorliegende Studie nutzt dies, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau und seine Bewohnerschaft in der Schweiz und speziell im Kanton Zürich statistisch von verschiedenen Seiten her zu beleuchten.

Die Studie ist ein Gemeinschaftswerk des Statistischen Amtes des Kantons Zürich und des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW). Unterstützt wurde sie ferner vom Bundesamt für Wohnungswesen und vom Wohnbund<sup>1</sup>.

Im Kapitel 2 werden wichtige Daten über den schweizerischen und zürcherischen Wohnungsmarkt und seine Entwicklung 1970 bis 2000 grafisch dargestellt und kommentiert. Für eine umfassende und detaillierte Darstellung dieses Themas verweisen wir auf die entsprechenden Publikationen<sup>2</sup>.

Das dritte und zentrale Kapitel analysiert die Besonderheiten der Wohnbaugenossenschaften und ihrer Bewohnerschaft im Kanton Zürich und der Schweiz. Als Selbsthilfeorganisationen hatten sie ihre wichtigsten Entwicklungsphasen in den Zeiten extremer Wohnungsnot nach dem 1. und nach dem 2. Weltkrieg. In der Hochkonjunktur der 1960er-Jahre ging ihr Marktanteil zurück. Seit einigen Jahren gibt es jedoch Anzeichen für eine neue Belebung: Die Bautätigkeit von Genossenschaften zieht an, und im Zug der Erneuerung der grossen Bestände aus den Gründerjahren zeichnet sich auch eine Veränderung der Bewohnerschaft ab.

### Begriffe im gemeinnützigen Wohnungsbau

#### Mitgliedergenossenschaften und andere Wohnbaugenossenschaften

Die Gebäude- und Wohnungszählung unterscheidet zwei Typen genossenschaftlich organisierter Bauträger: Mitgliedergenossenschaften (die Mieter sind vorwiegend Mitglied) und alle übrigen Wohnbaugenossenschaften (die Mitgliedschaft besteht vorwiegend aus Handwerkern oder Unternehmen, der öffentlichen Hand oder sozial engagierten Persönlichkeiten, welche sich nicht um des eigenen Wohnens willen engagieren). In dieser Studie sind mit dem Begriff Genossenschaft immer beide Typen gemeint.

#### Gemeinnützige Wohnbauträger

Bauträger, welche den Grundsatz der Gemeinnützigkeit statutarisch verankert haben: Keine Gewinnausschüttung ausser einer massvollen Eigenkapitalverzinsung; Kostenmiete; bei allfälliger Auflösung muss der Liquidationsgewinn der gleichen Zielsetzung oder der öffentlichen Hand zukommen. Praktisch alle Mitgliedergenossenschaften und die meisten anderen Wohnbaugenossenschaften sind in diesem Sinne gemeinnützig. Auch die Wohnungen der öffentlichen Hand, von Stiftungen oder ideellen Vereinen werden zumeist nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit bewirtschaftet und werden in dieser Studie dieser Kategorie zugerechnet.

Einzelne gemeinnützige Aktiengesellschaften (etwa Logis Suisse mit rund 3 800 und Sapomp SA mit rund 1 900 Wohnungen) werden mit der in der Volkszählung angewandten Systematik nicht erfasst.

#### Subventionierte Wohnungen («Sozialer Wohnungsbau»)

Mit öffentlichen Mitteln (zinsgünstige Darlehen, verbilligtes Bauland) unterstützte Wohnungen, deren Vermietung an Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten gebunden ist. Die weit überwiegende Zahl der Genossenschaftswohnungen wird jedoch nicht (mehr) subventioniert. (Beachte dazu auch Kapitel 3.4)

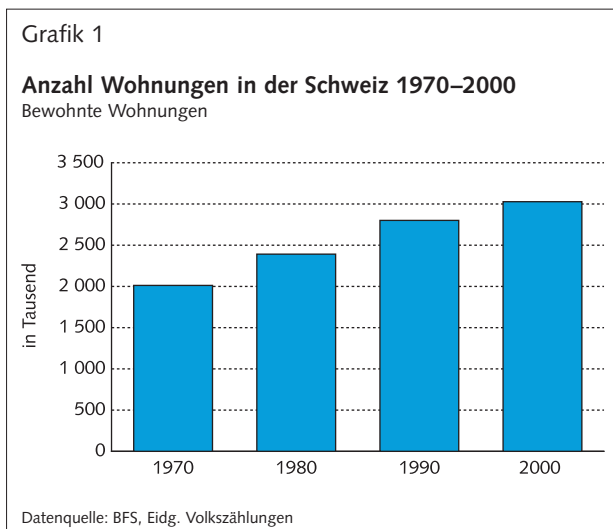
<sup>1</sup> Aktionsgemeinschaft der drei Genossenschafts-Dachverbände SVW, SWE und ULB

<sup>2</sup> Z.B.: Frohmüt W., Gerheuser: Wohnungsversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1970–2000; Bundesamt für Statistik, Neuenburg, erscheint Ende 2004

## 2. Trends im Wohnungsmarkt

### 2.1 Zahl der Wohnungen steigt stärker als die Wohnbevölkerung

Im Jahr 2000 gab es in der Schweiz rund 3 Mio. Wohnungen. Das sind gut 50 Prozent mehr als 1970. Die Zuwachsraten sind jedoch von Jahrzehnt zu Jahrzehnt schwächer geworden: 19 Prozent zwischen 1970 und 1980, 17 Prozent zwischen 1980 und 1990 und nur noch 8 Prozent zwischen 1990 und 2000.



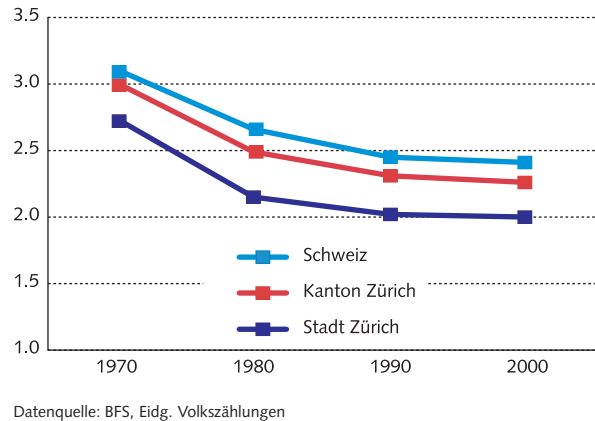
Die Bevölkerungszahl ist in diesen 30 Jahren markant weniger stark gestiegen, nämlich um 16 Prozent auf 7,29 Mio. Personen. Im Jahrzehnt zwischen 1990 und 2000 lag das Bevölkerungswachstum mit 6 Prozent aber nur noch wenig hinter der Zunahme der Zahl der Wohnungen um 8 Prozent zurück.

Als Folge dieser Entwicklungen lebten im Jahr 2000 durchschnittlich weniger Personen in einer Wohnung als 30 Jahre früher. Waren es 1970 im Mittel noch 3,11 Personen pro Wohnung, sank diese Zahl auf 2,41 Personen im Jahr 2000. Auch hier schwächte sich der Trend aber im dritten Jahrzehnt stark ab: In den 1990er Jahren veränderte sich die Anzahl Personen pro Wohnung nur noch marginal von 2,45 auf 2,41 Personen.

Im Kanton Zürich verlief die Entwicklung von Wohnungszahl und Bevölkerung parallel zu jener in der ganzen Schweiz, doch die Belegungsdichte lag immer auf tieferem Niveau (vgl. Grafik 2). Dafür sind insbesondere die Zahlen in der Stadt Zürich verantwortlich: Hier wohnten im Jahr 2000 pro Wohnung im Durchschnitt nur 2,00 Personen. Im Kantonsgebiet ausserhalb der Stadt Zürich lag der Wert mit 2,38 hingegen nahe beim schweizerischen Mittel von 2,41.

Grafik 2

**Mittlere Anzahl Personen pro Wohnung 1970–2000**  
Schweiz, Kanton Zürich, Stadt Zürich

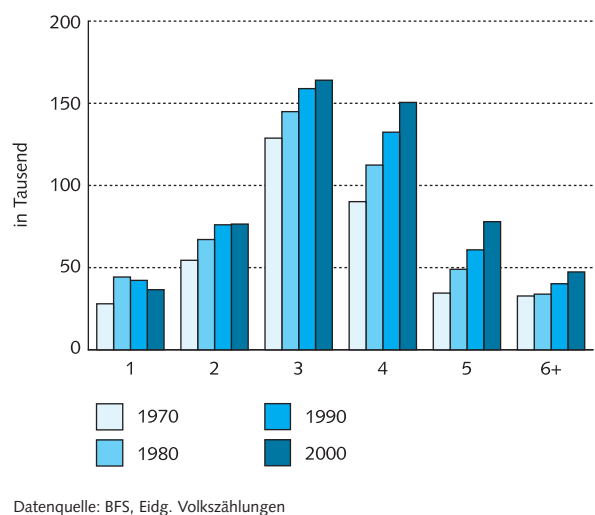


### 2.2 Anhaltende Tendenz zu grösseren Wohnungen

In den letzten 30 Jahren sind markant andere Wohnungsgrössen neu gebaut worden als in früheren Jahrzehnten. Deshalb ging der Anteil der Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern von 54 Prozent aller Wohnungen auf noch 45 Prozent zurück. Umgekehrt stieg die Zahl der 4- und 5-Zimmer-Wohnungen von knapp 35 auf 44 Prozent.

Grafik 3

**Wohnungen nach Anzahl Zimmer 1970–2000**  
Kanton Zürich, bewohnte Wohnungen



Im Kanton Zürich waren jedoch, anders als in der ganzen Schweiz, auch im Jahr 2000 die Dreizimmerwohnungen mit rund 164 000 Einheiten noch die häufigste Wohnungsgrösse (vgl. Grafik 3). Ihr Anteil betrug in der ganzen

Schweiz 27 Prozent, im Kanton Zürich 30 Prozent. Dafür ist insbesondere der ausserordentlich hohe Anteil an 3-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich verantwortlich. Dort sind ausserdem auch Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern weitverbreitet, unterdurchschnittlich vertreten sind dagegen grössere Wohnungen ab 4 Zimmern. In der Stadt Winterthur weicht die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Zimmer demgegenüber nur wenig vom kantonalen Mittel ab.

### 2.3 Viele neue Wohnungen in ländlichen Räumen nahe der Agglomerationen

Betrachtet man das Baujahr der Wohnungen, so zeigen sich markante Unterschiede. Den grössten Anteil neu erbauter und dafür einen tiefen Anteil alter Wohnungen zählen ländliche Regionen in der Umgebung grosser Agglomerationen (vgl. Grafik 4).

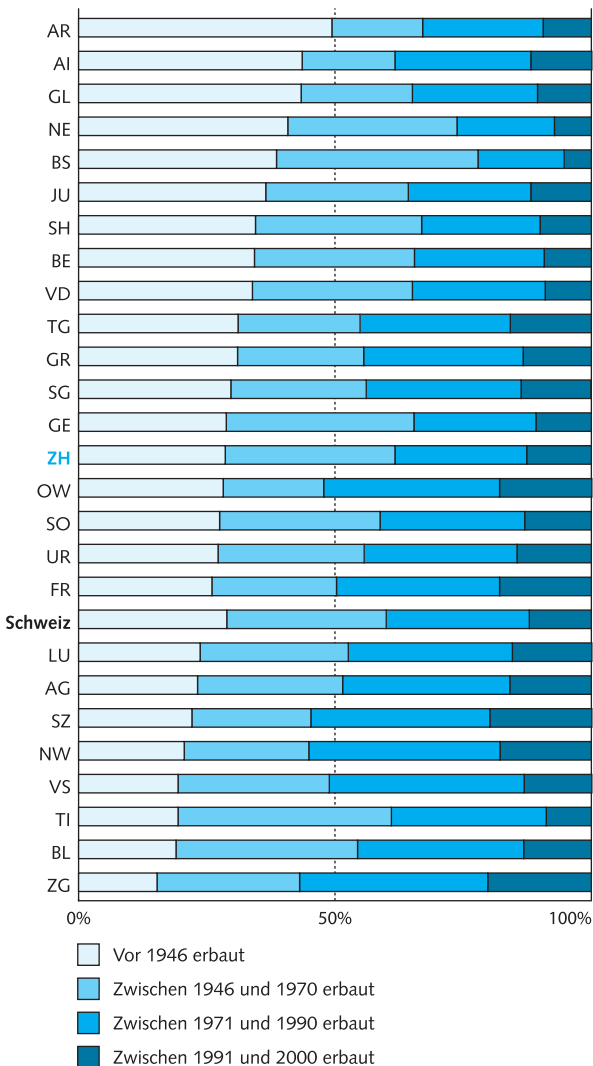
Diese Befunde hängen direkt mit der grossen Bautätigkeit am Rand der Agglomerationen zusammen: In den Kantonen Nidwalden und Zug zählte man 2000 mehr als doppelt so viele Wohnungen wie 30 Jahre früher. Den kleinsten prozentuellen Anstieg des Wohnungsbestandes gab es hingegen im Kern der Agglomerationen; so wuchs der Wohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt nur um knapp 5 Prozent.

Beim Ausmass der Bautätigkeit liegt der Kanton Zürich ziemlich genau im schweizerischen Mittel. Betrachtet man jedoch die einzelnen Regionen des Kantons, zeigen sich die selben Differenzierungen wie in der Schweiz als Ganzes: In der Stadt Zürich lag die Zunahme des Wohnungsbestandes massiv unter dem kantonalen Mittel. Die Folge: Während sich 1970 noch 42 Prozent aller Wohnungen in der Stadt befanden, sank dieser Anteil bis zum Jahr 2000 auf ein Drittel.

Die Region Furttal auf der anderen Seite verzeichnete zwischen 1970 und 2000 das deutlich grösste Wachstum beim Wohnungsbestand. Hier gab es im Jahr 2000 rund dreimal mehr Wohnungen als 30 Jahre früher. Mit Wachstumsraten von über 120 Prozent kommen die Regionen Knonaueramt und Unterland dieser Entwicklung am näch-

Grafik 4

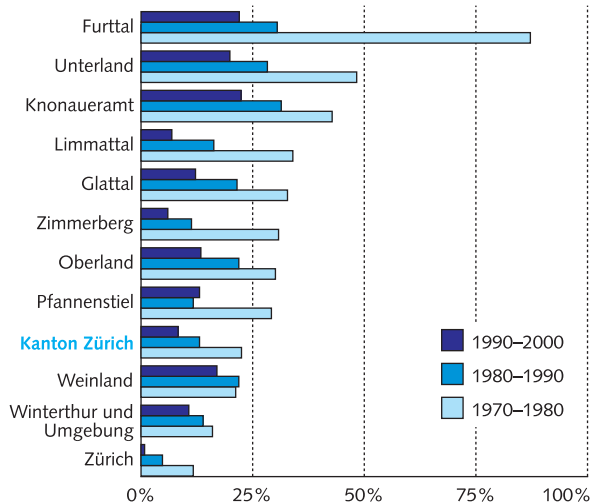
#### Wohnungen nach Bauperioden und Kantonen 2000 Bewohnte Wohnungen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Grafik 5

#### Veränderung des Wohnungsbestandes 1970–2000 In Prozent, Kanton Zürich nach Regionen und Zeitperioden



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

sten. Ein unter dem Kantonsmittel liegendes Wachstum gab es ausser in der Stadt Zürich nur noch in der Region Winterthur und Umgebung (vgl. Grafik 5).

In mehr als 20 Gemeinden hat sich der Wohnungsbestand innerhalb dieser 30jährigen Periode mehr als verdreifacht; ein grosser Teil sind Agglomerationsgemeinden von Zürich, einige Agglomerationsgemeinden von Winterthur. In den Städten Zürich und Winterthur selber sowie in vielen stadtnahen Gemeinden, die bereits 1970 stark überbaut waren, stieg der Wohnungsbestand in den letzten 30 Jahren hingegen unterdurchschnittlich.

Als Folge dieser Entwicklungen ergibt sich eine grosse Differenz beim Alter der Gebäude und Wohnungen in den Regionen. Ein Beispiel: Fast 80 Prozent der Wohnungen in der Stadt Zürich wurden vor 1970 erbaut, in der Region Furttal dagegen nur gut ein Drittel; in dieser Region stammt dafür ein überdurchschnittlich grosser Anteil aller Wohnungen aus dem Zeitraum 1971 bis 1990. Die stadtnahen Regionen Limmattal und Glattal wiederum haben einen überdurchschnittlich grossen Anteil von Wohnungen aus dem Zeitraum 1946 bis 1970.

## 2.4 Einfamilienhäuser gewinnen an Marktanteil

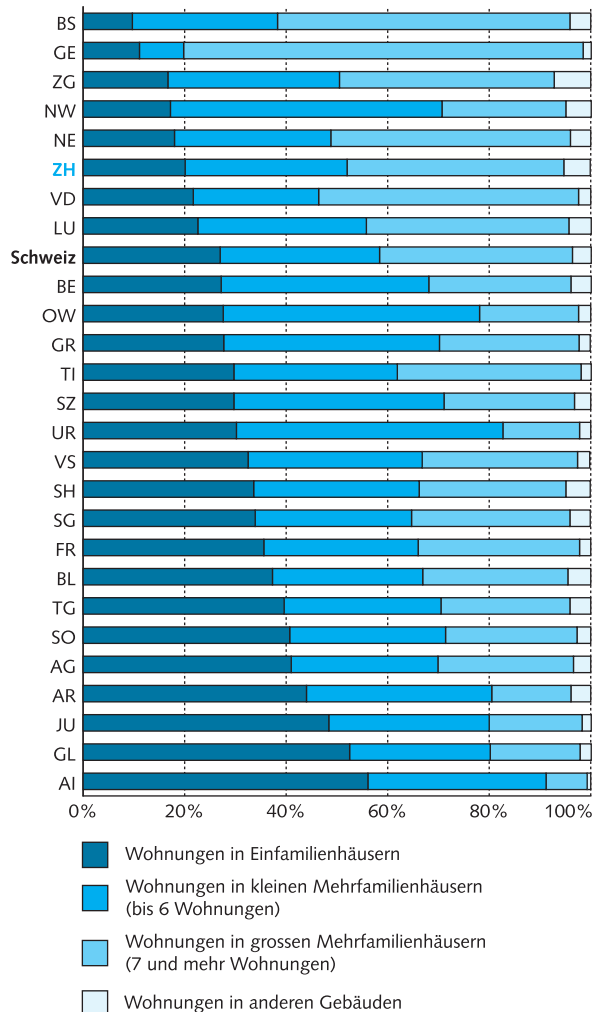
Etwas mehr als jede vierte Wohnung in der Schweiz befand sich im Jahr 2000 in einem Einfamilienhaus. Besonders in städtischen und stadtnahen Gebieten sind jedoch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die weitaus häufigste Wohnform. 31 Prozent der Wohnungen in der Schweiz befinden sich in kleinen Mehrfamilienhäusern mit 2 bis 6 Wohnungen, 38 Prozent in grossen; in eher ländlichen Räumen sind auch die Mehrfamilienhäuser kleiner als in den Städten (vgl. Grafik 6).

Das gleiche Bild zeigt sich im Kanton Zürich: Wohnungen in Einfamilienhäusern sind in der Stadt Zürich mit 6 Prozent sehr selten; in der Region Weinland hingegen liegt der

Grafik 6

### Bewohnte Wohnungen nach Gebäudeart 2000

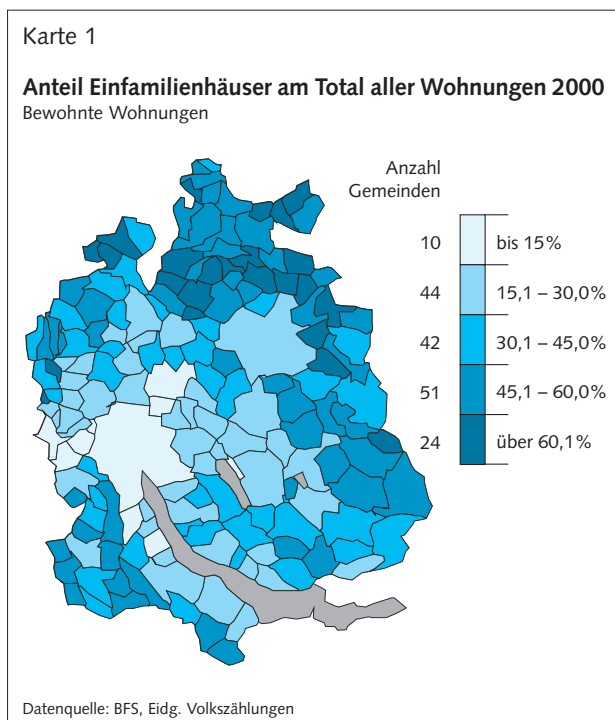
Nach Kantonen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern bei 53,8 Prozent.

Dieser Stadt-Land Gegensatz wird auch aus Karte 1 klar erkennbar. Kleine und ländliche Gemeinden vor allem am Rand des Kantons weisen überdurchschnittlich hohe Anteile an Wohnungen in Einfamilienhäusern aus. In der Stadt Zürich und in vielen nahe bei Zürich gelegenen Agglomerationsgemeinden ist umgekehrt der Anteil von Wohnungen in grossen Mehrfamilienhäusern überdurchschnittlich hoch. Hier wird die Stadt Zürich von den Städten Opfikon und Schlieren noch übertroffen.



Winterthur unterscheidet sich bezüglich der Gebäudestruktur deutlich von Zürich und vielen nahe bei Zürich gelegenen Städten und Gemeinden. Fast jede fünfte Wohnung in Winterthur ist in einem Einfamilienhaus, und nur 44 Prozent der Wohnungen befinden sich in grossen Mehrfamilienhäusern.

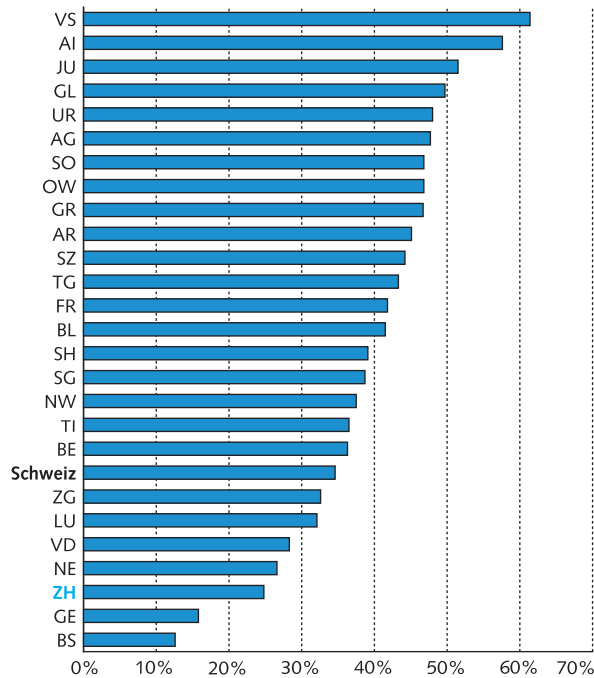
### 2.5 Steigender Anteil des Wohneigentums

Der Anstieg der Wohneigentumsquote, insbesondere in den 90er Jahren, ist eine der auffallendsten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. 1970 lag sie noch bei 28,5 Prozent, 2000 bei 34,6 Prozent. Das ist eine Zunahme um 6,1 Prozentpunkte.

Die Unterschiede zwischen städtischen Gebieten und Landkantonen bleiben jedoch sehr deutlich. Mit 61,4 Prozent

Grafik 7

**Wohneigentumsquote nach Kantonen 2000**  
Von den Eigentümern selber bewohnte Wohnungen



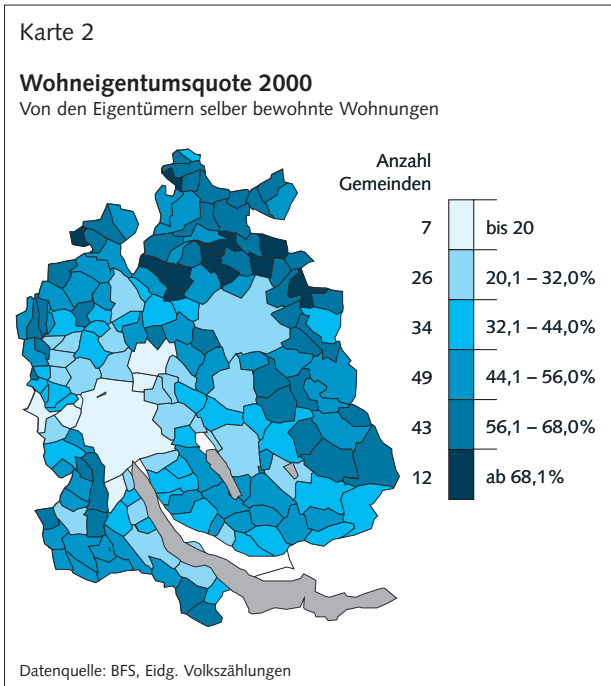
Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

weist der Kanton Wallis im Jahr 2000 die höchste Wohneigentumsquote aller Kantone aus, gefolgt von den Kantonen Appenzell IR und Jura. Das Gegenstück bilden die Kantone Basel-Stadt, Genf und Zürich (vgl. Grafik 7).

Im Kanton Zürich stieg die Wohneigentumsquote von 1970 bis 2000 um 6,3 Prozentpunkte und damit wenig stärker als das schweizerische Mittel. Dennoch ist die Quote mit 24,8 Prozent klar unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der Hauptgrund ist der tiefe Wert von 7,1 Prozent für die Stadt Zürich.



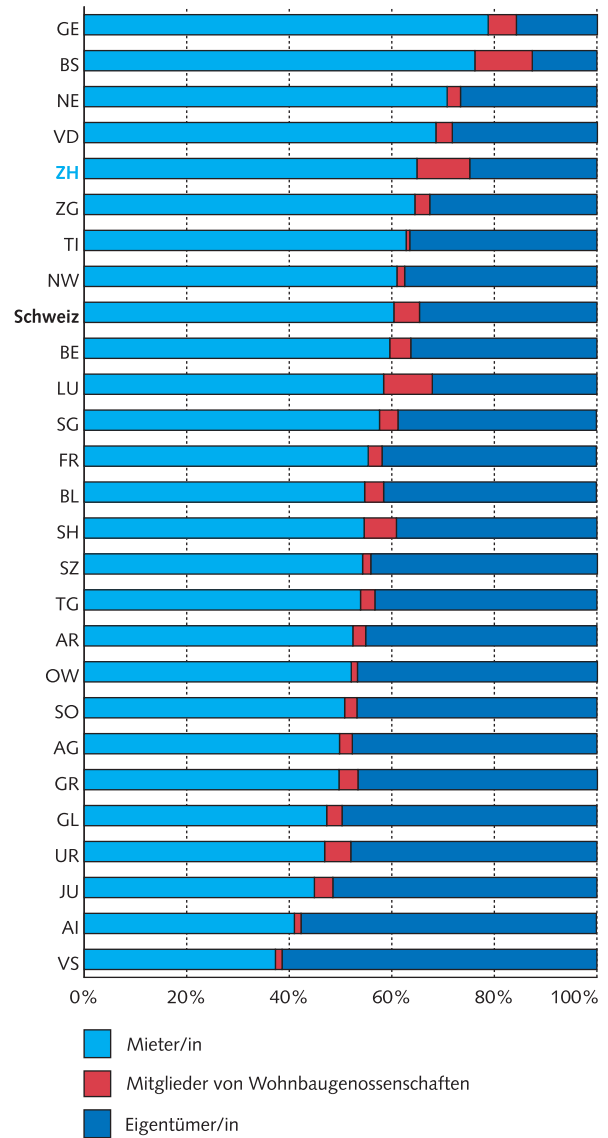
Die Karte 2 zeigt, dass auch andere Städte im Kanton tiefe Wohneigentumsquoten aufweisen. Deutlich höher ist sie jedoch in Winterthur und vor allem in kleinen und eher ländlichen Gemeinden ausserhalb der Agglomerationen und an der Peripherie des Kantons.



34,6 Prozent aller Wohnungen in der Schweiz werden vom Eigentümer bewohnt, fast 60 Prozent von Mietern und Mieterinnen und 5 Prozent von Genossenschaftsmitgliedern; die übrigen 1,7 Prozent sind «andere Wohnungen»: Dienst-, Pächter- oder Freiwohnungen. Auch hier gibt es zwischen städtischen Gebieten und Landkantonen grosse Unterschiede. In den Kantonen Basel-Stadt und Genf sind drei von vier Wohnungen Mieterwohnungen, im Kanton Wallis nur jede dritte. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen in den Kantonen Basel-Stadt, Zürich und Luzern (vgl. Grafik 8).

Grafik 8

**Wohnungen nach Bewohnertyp 2000**  
Nach Kantonen

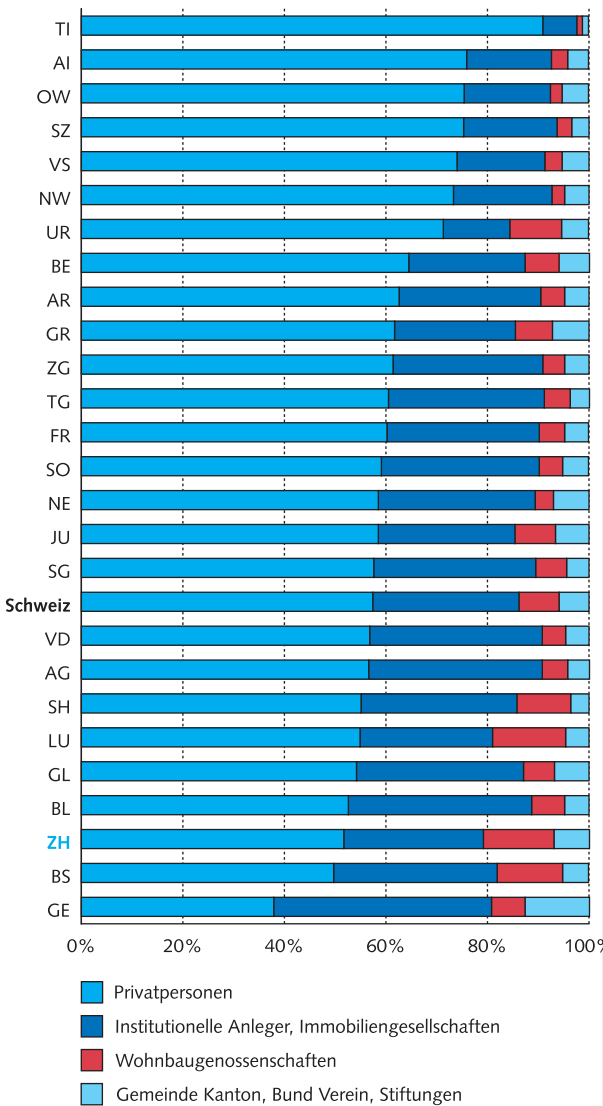


## 2.6 Über die Hälfte der Mietwohnungen gehört Privatpersonen

Grafik 9 zeigt nur jene Wohnungen, die nicht vom Eigentümer selbst bewohnt werden. 57,4 Prozent davon gehören Privatpersonen. Institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften bilden mit 28,5 Prozent die zweitgrösste Gruppe von Besitzern und Vermietern. In den Rest teilen sich die Wohnbaugenossenschaften (7,9 Prozent) und die öffentliche Hand (5,9 Prozent).

Grafik 9

### Eigentümer der Miet- und Genossenschaftswohnungen nach Kantonen 2000



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

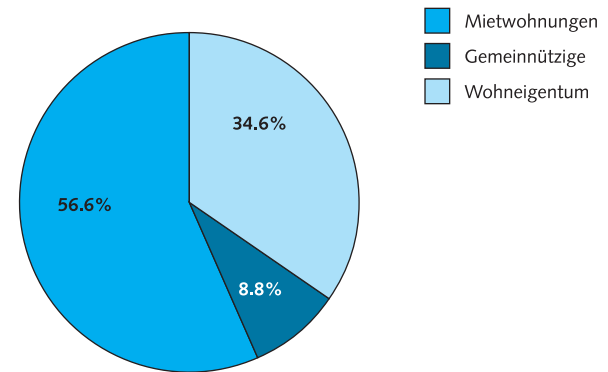
In den Kantonen Tessin und Genf weichen die Eigentumsverhältnisse am deutlichsten von diesen gesamtschweizerischen Werten ab. Mehr als 90 Prozent der Eigentümer von Wohnungen im Kanton Tessin sind Privatpersonen, im Kanton Genf hingegen nur 37,9 Prozent. Mit rund 50 Prozent liegt der Anteil der Wohnungen im Besitz von Privatpersonen auch in den Kantonen Basel-Stadt, Zürich und Basel-Landschaft unter dem schweizerischen Mittel. Im Kanton Genf findet sich ein markant höherer Anteil von Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand als in allen anderen Kantonen.

Ordnet man die Eigentümer aller Wohnungen nach den drei Gruppen «selbstbewohntes Wohneigentum», «private Eigentümer» und «gemeinnützige Eigentümer» (siehe Glossar), so ergibt sich folgendes Bild:

Grafik 10

### Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2000

Anteil am gesamten Wohnungsbestand (Schweiz)



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Die 8,8 Prozent gemeinnütziger Eigentümer entsprechen der Summe der Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und öffentlicher Hand/Stiftungen. In dieser Summe sind jedoch auch einzelne Fiskalliegenschaften und Wohnungen von nicht gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften enthalten. Umgekehrt gibt es eine Anzahl als private Aktiengesellschaft organisierter Eigentümer, die ebenfalls der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind. Die beiden Abweichungen heben sich vermutlich ungefähr auf.

Im Kanton Zürich ist der Anteil der Gemeinnützigen mit rund 20 Prozent wesentlich höher. In keinem anderen Kanton gibt es einen so hohen Wert. Am nächsten kommen ihm die Kantone Genf, Luzern und Basel-Stadt.

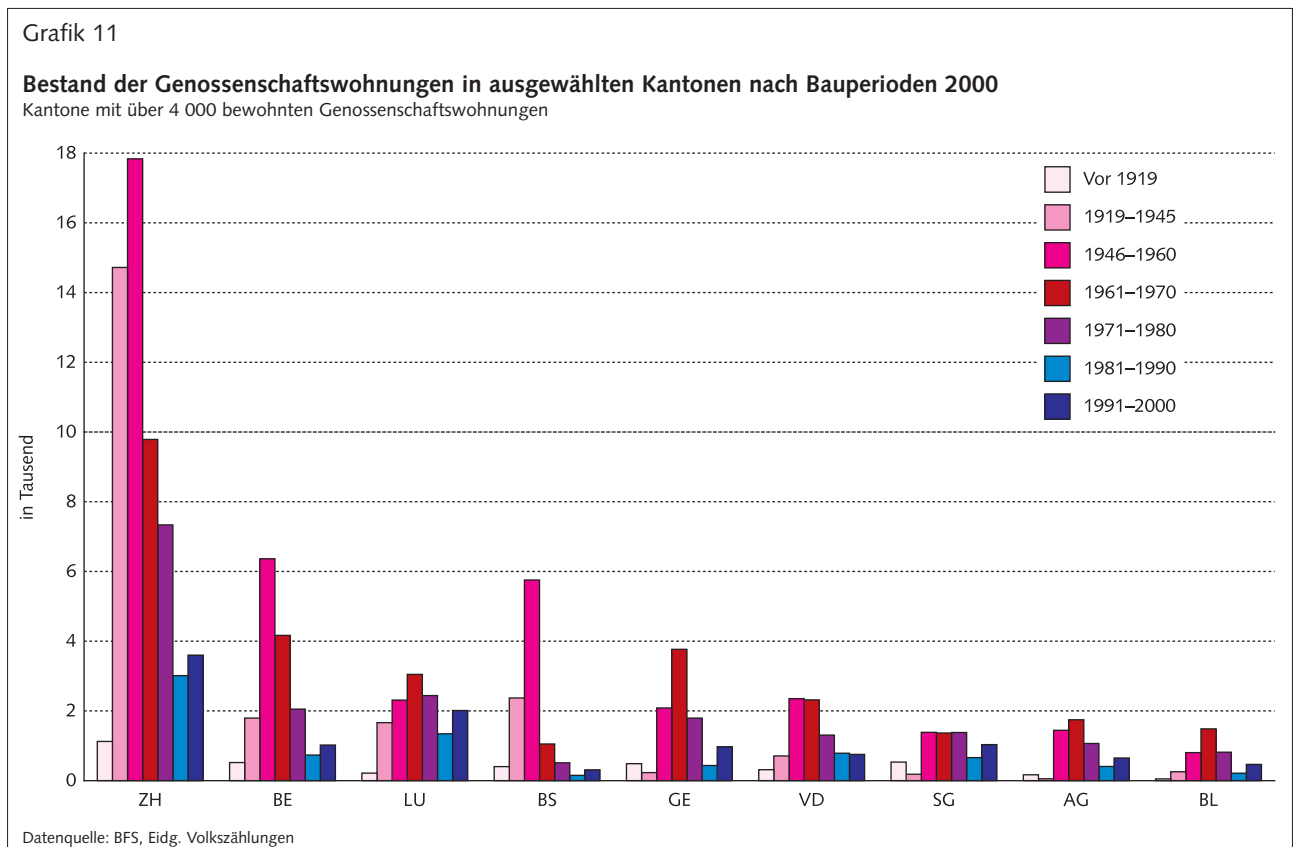
### 3. Genossenschaftlicher Wohnungsbau und dessen Bewohnerschaft

#### 3.1 Von einem städtischen zu einem gesamtschweizerischen Angebot

Die Daten der Volkszählung informieren auch über das Alter der im Jahr 2000 bestehenden Liegenschaften. Daraus kann die Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus herausgelesen werden.<sup>3</sup>

#### Zweite und grösste Bauwelle nach dem zweiten Weltkrieg

Die stärkste Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften, verbunden mit einer Ausweitung auf die ganze Schweiz, fiel auf die Jahre nach dem zweiten Weltkrieg. Innert 10 Jahren wurden 30 Prozent aller heutigen Genossenschaftswohnungen erstellt und ein Marktanteil von über 10 Prozent am gesamten Wohnungsbestand erreicht<sup>4</sup>. Überproportional war das Wachstum in den Kantonen Basel-Stadt (55 Prozent), Neuenburg (43 Prozent), Schaffhausen (40 Prozent),



Die Grafiken 11 und 12 zeigen, dass nach dem ersten Weltkrieg die eigentliche Baubewegung in den Städten Zürich, Luzern, Basel und Bern begann. Von 22 700 aus dieser Periode stammenden Wohnungen finden sich 20 100 (89 Prozent) in den 10 grössten Städten, allein 60 Prozent in der Stadt Zürich. Hingegen kannten Genf, St. Gallen und Thun in dieser Zeit praktisch noch keinen genossenschaftlichen Wohnungsbau.

und Bern (38 Prozent, dort insbesondere in den Städten Biel und Thun).

In vielen, besonders ländlichen Kantonen gab es zu dieser Zeit noch keinen oder nur sehr geringen genossenschaftlichen Wohnungsbau. Er konzentrierte sich immer noch stark auf die Städte, in denen 64 Prozent aller heutigen Wohnungen dieser Periode stehen. Neu erfasste der Boom Biel, Basel und Genf, wo besonders viele Wohnungen gebaut wurden. In Thun, wo im zweiten Weltkrieg die Militärindustrie Einzug hielt, entstanden viele Genossenschaftswohnungen für deren Arbeiter.

<sup>3</sup> Kleine Verzerrungen sind möglich, wenn ältere Liegenschaften zugekauft oder wenn Ersatzneubauten erstellt wurden. Die Detailzahlen zum Kapitel 3.1 finden sich in der Tabelle 3.1. im Anhang.

<sup>4</sup> Detailzahlen siehe Tabelle 3.1. im Anhang.

**Zur Entstehung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus**

In den Industriestädten herrschte Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts grosse Wohnungsnot. Wohnungen mit kleinen Flächen und ungenügenden Hygiene-einrichtungen wurden spekulativ zu Höchstpreisen vermietet. Dies weckte Selbsthilfekräfte in der Bevölkerung, insbesondere der Arbeiterschaft. Die Rechtsform und die ideellen Grundlagen der Genossenschaft als gemeinschaftliche Form der Selbsthilfe erwiesen sich als ideales Gefäss dafür. Nach vereinzelt Vorläufern gründeten ab 1908 Arbeiter (anfänglich häufig Eisenbahner) immer mehr Wohnbaugenossenschaften. Das nötige Eigenkapital setzte sich aus kleinen Beiträgen einer möglichst grossen Zahl von Mitgliedern zusammen.

Viele Bundesbetriebe unterstützten Genossenschaftsgründungen ihres Personals mit Land und Finanzierungshilfen, um bezahlbaren Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes bieten zu können. Auch die Städte suchten Antworten auf die gesundheits- und sozialpolitischen Risiken der Wohnungsnot. In der Stadt Zürich entstand eine erste kommunale Siedlung bereits 1908, und zugleich entwickelte die Stadt Instrumente der Wohnbauförderung: Abgabe von Land, Gewährung von à fonds perdu Beiträgen oder günstigen Restfinanzierungen sowie Beteiligungen am Eigenkapital. Dank beginnender Unterstützungsmassnahmen auch von Kantonen und Bund kam es in den Nachkriegsjahren ab 1920 zu einem eigentlichen Boom der Wohnbaugenossenschaften besonders in der Stadt Zürich, aber auch in Luzern, Basel und Bern.<sup>5</sup>

**Mehr Genossenschaftswohnungen auf dem Land ab 1960**

Ab 1960 wuchs die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch ausserhalb der grossen Städte. In einzelnen Kantonen – zum Beispiel Appenzell Innerrhoden, Schwyz und Obwalden – entstanden erste Bauten sogar erst ab 1980. Berücksichtigt man den Marktanteil und die Anzahl der erstellten Genossenschaftswohnungen, sind

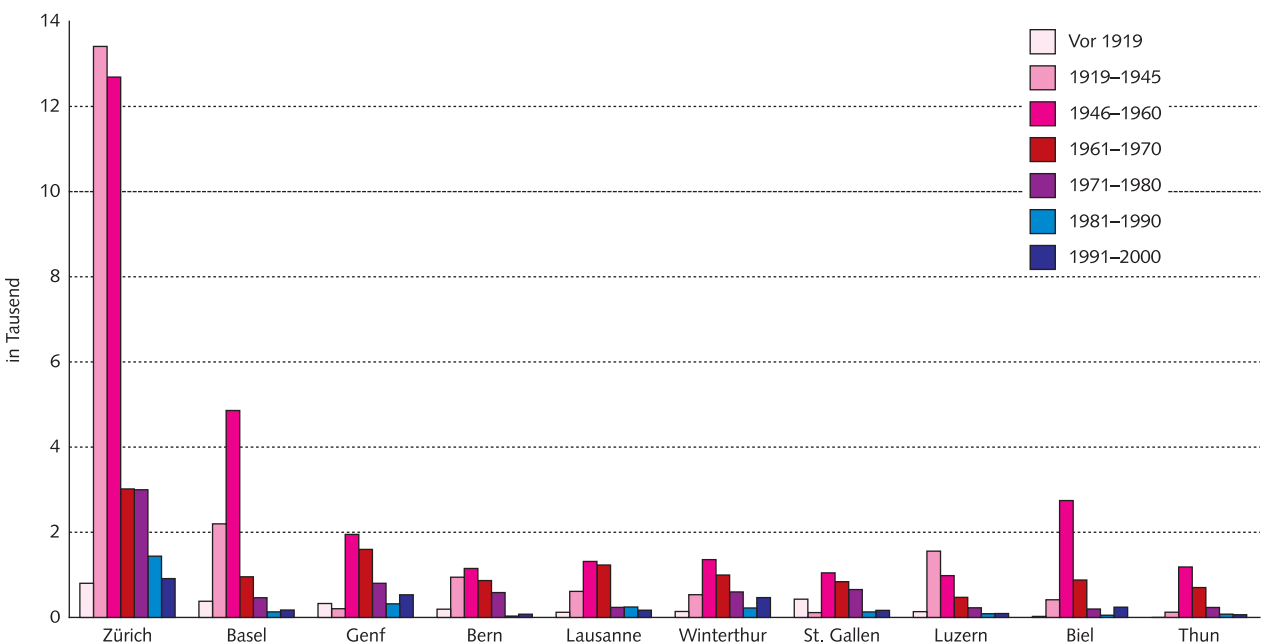
aber die Städte auch heute noch dominant (siehe Grafiken 13 und 14).

<sup>5</sup> Siehe auch Daniel Kurz: «Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnungsbaus», in: Wegweisend wohnen, Zürich (Scheidegger & Spiess) 2000, S. 9–21

Grafik 12

**Bestand der Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden in den 10 grössten Städten 2000**

Bewohnte Wohnungen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

### Die Entwicklung im Kanton Zürich

Die ersten Siedlungen von Genossenschaften entstanden in der Zeit des ersten Weltkriegs, besonders in der Stadt Zürich, aber auch in Horgen, Winterthur und Uster. Nach dem zweiten Weltkrieg kamen die meisten anderen Bezirke dazu.

Ab 1960 nahm im Kanton Zürich der Anteil der neu erbauten Genossenschaftswohnungen kontinuierlich ab. Nur in den Landbezirken gab es ein Wachstum gegenüber den Vorjahren, jedoch auf insgesamt tiefem Niveau. In absoluten Zahlen wurden auch nach 1960 immer noch am meisten Genossenschaftswohnungen im Bezirk Zürich erstellt, gefolgt von Winterthur und Hinwil. Das Wachstum in den Agglomerationsbezirken ist unter anderem damit zu erklären, dass die grossen Baugenossenschaften der Stadt Zürich infolge hoher städtischer Landpreise und Landknappheit in die Agglomeration expandierten.

#### Anzeichen für neues Wachstum in der Stadt Zürich, weiterer Rückgang ausserhalb

Während der seit 1960 beobachtete Rückgang ab 1991 in eine Stagnation überging, nimmt der Anteil der Genossenschaften an den neuerstellten Wohnungen in der Stadt Zürich besonders seit 1996 wieder deutlich zu. 1997 stammten 43 Prozent und 2002 38 Prozent aller neu in der Stadt Zürich erstellten Wohnungen von Genossenschaften. Der Anteil von 1996 bis 2003 war mit durchschnittlich 23 Prozent höher als der Marktanteil von rund 20 Prozent im Jahr 2000. Viele traditionelle städtische Genossenschaften haben wieder neue Projekte in Angriff genommen. Sie wurden unter anderem angeregt durch verstärkte Landabgaben der Stadt im Baurecht und durch Impulse im Rahmen der städtischen Zielsetzung «10 000 Wohnungen in 10 Jahren».

### 3.2. Genossenschaftlicher Wohnungsbestand 2000: leicht höherer Anteil bei den Mietwohnungen

#### 5,1 Prozent aller Wohnungen in der Schweiz gehören Genossenschaften

In der Schweiz gab es im Jahr 2000 insgesamt 153 000 als «bewohnt» gemeldete Genossenschaftswohnungen.<sup>6</sup> Ihr Marktanteil am Gesamtbestand (inklusive Eigentum) beträgt 5,1 Prozent. Zählt man die Wohnungen der übrigen gemeinnützigen Bauträger dazu, erreicht der Marktanteil sogar 8,8 Prozent (siehe Grafik 10). Der Anteil der Genossenschaftswohnungen an den Mietwohnungen beträgt 7,9 Prozent. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger kommen zusammen bei den Mietwohnungen auf einen Marktanteil von 13,8 Prozent.

#### Drei Viertel der Genossenschaftswohnungen gehören Mitgliedergenossenschaften

Drei Viertel aller Genossenschaftswohnungen gehören Mitgliedergenossenschaften, der Rest «anderen» Genossenschaften. Das sind neben den Unternehmer- und Handwerker-genossenschaften auch zahlreiche von der öffentlichen Hand mitgegründete soziale Baugenossenschaften, welche Wohnraum für die eigenen Angestellten oder Siedlungen für ältere Menschen bereitstellen.

Der Anteil der Mitgliedergenossenschaften ist insbesondere in den Städten sehr hoch, in ländlichen Gebieten tiefer. Ausnahmen bilden die Städte Lausanne, St. Gallen und Bern, wo rund die Hälfte der Wohnungen durch «andere» Genossenschaften angeboten wird (siehe Grafik 14); auch in den Kantonen Luzern, Graubünden, Thurgau, Fribourg, Wallis und Tessin halten sie über 50 Prozent aller Genossenschaftswohnungen.

Texttabelle 1

#### Anteil der Genossenschaftswohnungen an allen neu erstellten Wohnungen 1961–2003

Kanton Zürich

Jahr	Zürich		Winterthur		Übrige Gemeinden		Kanton	
	Genossenschaften	Anteil an neu erbauten Wohnungen	Genossenschaften	Anteil an neu erbauten Wohnungen	Genossenschaften	Anteil an neu erbauten Wohnungen	Genossenschaften	Anteil an neu erbauten Wohnungen
1961–70	2 999	14.3%	1 768	19.4%	7 698	11.0%	12 465	12.5%
1971–80	3 092	19.1%	807	16.3%	5 591	8.7%	9 490	11.1%
1981–90	1 246	11.4%	411	5.8%	3 467	7.7%	5 124	8.1%
1991–00	1 271	16.3%	656	8.6%	2 251	4.8%	4 178	6.7%
2001–03	828	22.8%	141	6.1%	373	2.7%	1 342	6.8%

In Winterthur fiel der Marktanteil der neuerstellten Genossenschaftswohnungen seit 1980 auf unter 10 Prozent und bewegt sich im Rahmen des kantonalen Durchschnitts. Es ist kein Wachstumsschub wie in Zürich zu beobachten.

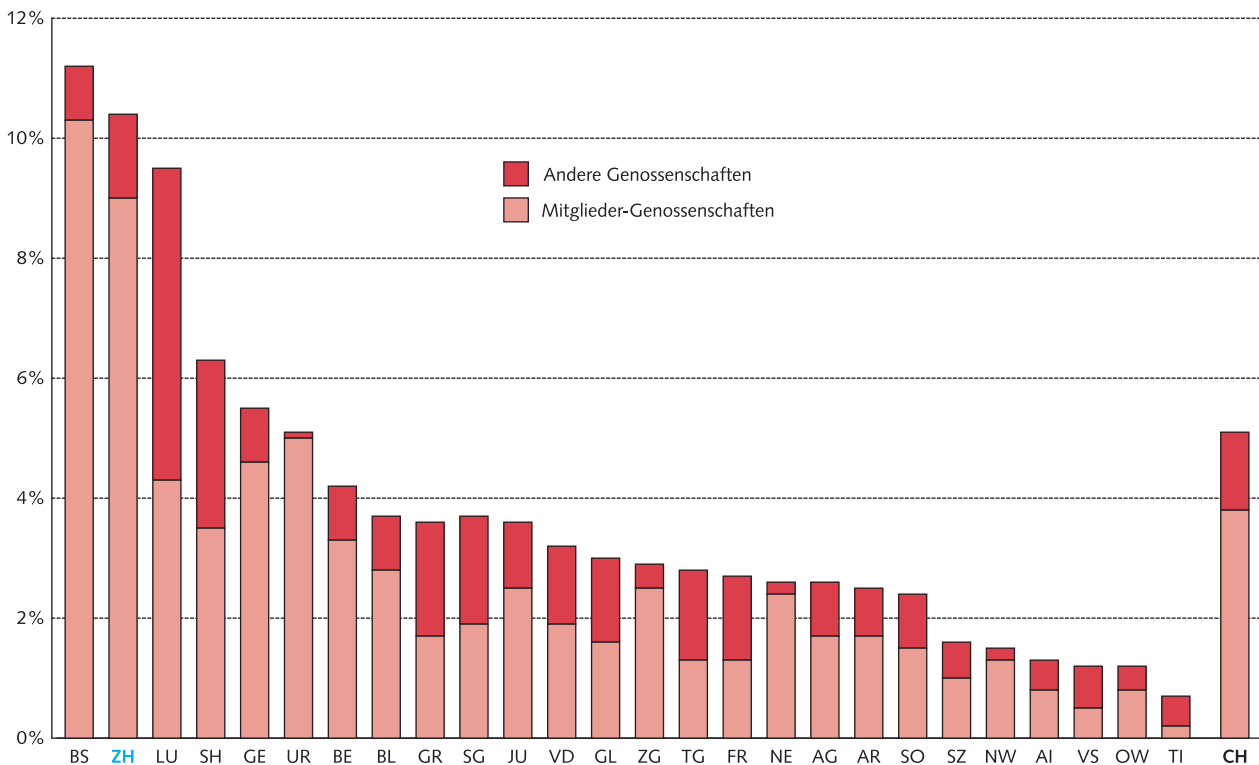
<sup>6</sup> Abweichungen zu anderen Statistiken sind möglich, weil in dieser Studie nur die bewohnten Wohnungen ausgewertet wurden (siehe Glossar im Anhang). Insgesamt gibt es rund 162 000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz. Die Zahlen für sämtliche Wohnungen finden sich ebenfalls im Anhang.



Grafik 13

**Marktanteile der Genossenschaften 2000**

Nach Kantonen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

**Grosse kantonale Unterschiede beim genossenschaftlichen Marktanteil**

Zurück zum Marktanteil aller Genossenschaftswohnungen: Grafik 13 zeigt grosse Unterschiede zwischen den Kantonen. Mit einem Marktanteil von über 10 Prozent liegen Basel-Stadt und Zürich an der Spitze. Dagegen finden sich im Kanton Tessin praktisch keine Genossenschaftswohnungen.

Tabelle 3.2. im Anhang zeigt die Bedeutung der Genossenschaftswohnungen in absoluten Zahlen. Fast 60 000 befinden sich allein im Kanton Zürich; das sind mehr als ein Drittel aller schweizerischen Genossenschaftswohnungen. In den fünf Kantonen Zürich, Bern, Luzern, Basel Stadt und Genf stehen 70 Prozent aller schweizerischen Genossenschaftswohnungen.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist somit in den Kantonen mit grossen oder vielen Städten überproportional und in den Landkantonen unterproportional vertreten. Ausnahme ist der Kanton Uri mit 5,1 Prozent. Dort finden sich viele Eisenbahnergenossenschaften.

**In jeder dritten Gemeinde gibt es Genossenschaftswohnungen**

Insgesamt gibt es in 36 Prozent aller Schweizer Gemeinden genossenschaftlichen Wohnungsbau (Tabelle 3.2. im Anhang). Der Kanton Zürich mit 66 Prozent aller Gemeinden liegt deutlich über diesem Durchschnitt, ebenso Luzern (84 Prozent), St. Gallen (77 Prozent), Obwalden (71 Prozent), Genf (69 Prozent) und natürlich Basel-Stadt mit 100 Prozent. Auffallend ist der Kanton Obwalden, der zwar in vielen Gemeinden, dort aber sehr wenige Genossenschaftswohnungen ausweist; der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen beträgt deshalb nur 1,2 Prozent.

**Die Städte als Hochburgen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus**

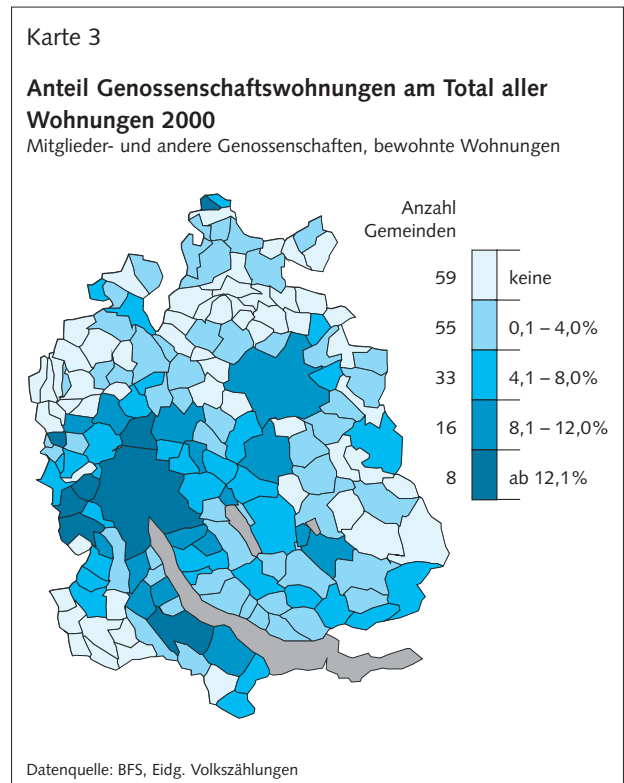
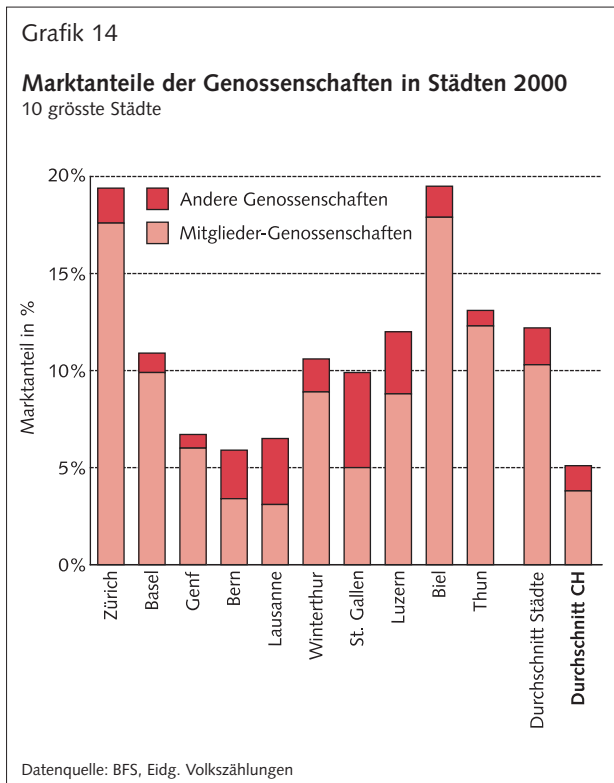
In den Städten ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt; an erster Stelle liegen Biel und Zürich mit über 19 Prozent gemessen am Gesamtbestand aller Wohnungen.

In den 10 grössten Städten finden sich zwar nur 20 Prozent aller Wohnungen der Schweiz, jedoch 63 Prozent aller Genossenschaftswohnungen.

In absoluten Zahlen liegt die Stadt Zürich mit über 35 000 Genossenschaftswohnungen an der Spitze. Es folgen Basel mit 9 000, Genf mit 6 000 und Biel mit 4 500 Wohnungen.

**Grosse regionale Unterschiede im Kanton Zürich**

Auch innerhalb des Kantons Zürich gibt es grosse regionale Unterschiede. Der schweizerische Durchschnitt von 5,1 Prozent wird in den Bezirken Zürich, Horgen, Winterthur und Dietikon deutlich überschritten, während er in Andelfingen unter 2 Prozent liegt (vgl. Karte 3).



**Texttabelle 2**

**Zürcher Gemeinden mit mehr als 600 Genossenschaftswohnungen 2000**

Gemeinde	Total Whg.	Gen. Whg.	Anteil in %
Zürich	181 801	35 270	19.4%
Winterthur	40 747	4 315	10.6%
Horgen	7 574	1 130	14.9%
Schlieren	5 974	824	13.8%
Uster	11 521	745	6.5%
Wädenswil	8 410	741	8.8%
Urdorf	4 098	701	17.1%
Illnau-Effretikon	6 480	691	10.7%
Adliswil	7 292	658	9.0%
Thalwil	7 429	658	8.9%
Kloten	7 916	652	8.2%
Dübendorf	10 388	619	6.0%
Wetzikon	7 563	604	8.0%



### 3.3 Kleinere Zimmerzahl und höhere Belegungsdichte

#### Mehr 3- und 4-Zimmerwohnungen in Genossenschaften

Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt eine tiefere Zimmerzahl als der Gesamtbestand<sup>7</sup>. Denn die Genossenschaften besitzen überproportional viele 3- und 4-Zimmerwohnungen, jedoch weniger kleinere und grössere Wohnungen. 3-Zimmerwohnungen galten in den Boomjahren des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Familienwohnungen und sind deshalb heute noch stark übervertreten. In den Städten fällt der Unterschied weniger markant aus, weil sich dort generell weniger Grosswohnungen finden. Das bestätigt auch der Städtevergleich (siehe Grafiken 16 und 17).

Auffallend sind die Städte Basel und Biel, die einen Anteil von über 50 Prozent an 3-Zimmerwohnungen haben, während in St. Gallen und Genf der Anteil der 4-Zimmerwohnungen am höchsten ist. Dies hängt wohl mit der stärkeren genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit in diesen Städten in früheren Jahren zusammen. In den Städten ist auch der Anteil Grosswohnungen mit über 5 Zimmern kleiner als im Durchschnitt aller Kantone, wobei Winterthur mit rund 8 Prozent den grössten und Lausanne mit 2 Prozent den kleinsten Anteil hält. Bei den Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) hat dagegen Luzern mit 7 Prozent den geringsten und Lausanne mit 40 Prozent den grössten Anteil.

Seit den 70er Jahren haben sich die Differenzen in der Zimmerzahl zwischen den Genossenschaften und allen Mietwohnungen noch verstärkt, weil im Gesamtbestand mehr grössere Wohnungen gebaut wurden, der Marktanteil der Genossenschaften jedoch stark sank.

#### Deutlich höhere Belegungsdichte in genossenschaftlichen Familienwohnungen besonders im Kanton Zürich

Im schweizerischen Durchschnitt wohnen 2,41 Personen in einer Wohnung. Bei den Mitgliedergenossenschaften sind es hingegen nur 2,14 Personen. Die Erklärung liegt wiederum in der besonderen Struktur des genossenschaftlichen Wohnungsbestands: weniger Grosswohnungen und tendenziell bescheidenere Wohnflächen. 3-Zimmerwohnungen aus den genossenschaftlichen Boomjahren hatten kleine Flächen und waren dennoch als Familienwohnungen konzipiert; heute werden sie auch bei Genossenschaften meist nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt.

Im schweizerischen Durchschnitt sind die 3-Zimmerwohnungen der Genossenschaften mit 1,81 Personen gegenü-

ber 1,88 bei allen Wohnungen leicht weniger belegt, die 4-Zimmerwohnungen mit 2,83 gegenüber 2,54 jedoch um 11 Prozent stärker. Die höchsten Belegungsdichten für genossenschaftliche 4-Zimmerwohnungen finden sich typischerweise in Landkantonen, wo erst in jüngerer Zeit und daher eher grössere Wohnungen gebaut und von Familien bezogen wurden.

Auch im Vergleich der Städte zeigt sich in der Regel das selbe Bild, aber nur in Bezug auf die 3-Zimmerwohnungen. Bei den 4-Zimmerwohnungen hingegen sind in fast allen Städten trotz der kleineren Flächen die Belegungen zum Teil markant höher. Die höchsten Zahlen finden sich in Lausanne mit 3,2 und Zürich mit 3,1, gefolgt von Winterthur mit 2,91. In Lausanne und Zürich wohnen in Genossenschaftswohnungen mit 4 Zimmern durchschnittlich 0,6 Personen mehr als im Durchschnitt aller Wohnungen dieser Städte (vgl. Grafik 18).

Wenn wir die Entwicklung seit 1970 betrachten<sup>8</sup>, zeigen sich markante Veränderungen: Waren die 4-Zimmerwohnungen bei Genossenschaften 1970 noch von 3,9 Personen bewohnt (3,4 Personen im Durchschnitt aller Wohnungen), so waren es 2000 nur noch 2,8 (2,5 im Durchschnitt aller Wohnungen). Die genossenschaftlichen 3-Zimmerwohnungen waren 1970 noch geringfügig mehr belegt als alle Wohnungen, während sie 2000 bereits leicht unter dem (ebenfalls gesunkenen) Durchschnitt lagen.

Diese Veränderung fiel im Kanton Zürich und der Stadt Zürich bei den 4-Zimmerwohnungen der Genossenschaften weniger markant aus als in der übrigen Schweiz. Im Kanton Zürich sank deren Belegung von 3,9 im Jahr 1970 auf 3,05 im Jahr 2000: in der Stadt Zürich noch weniger von 3,8 auf 3,1. Diese Abweichung dürfte im Zusammenhang mit Belegungsvorschriften der Genossenschaften stehen.

<sup>7</sup> Daten siehe Tabelle 3.3.1 im Anhang

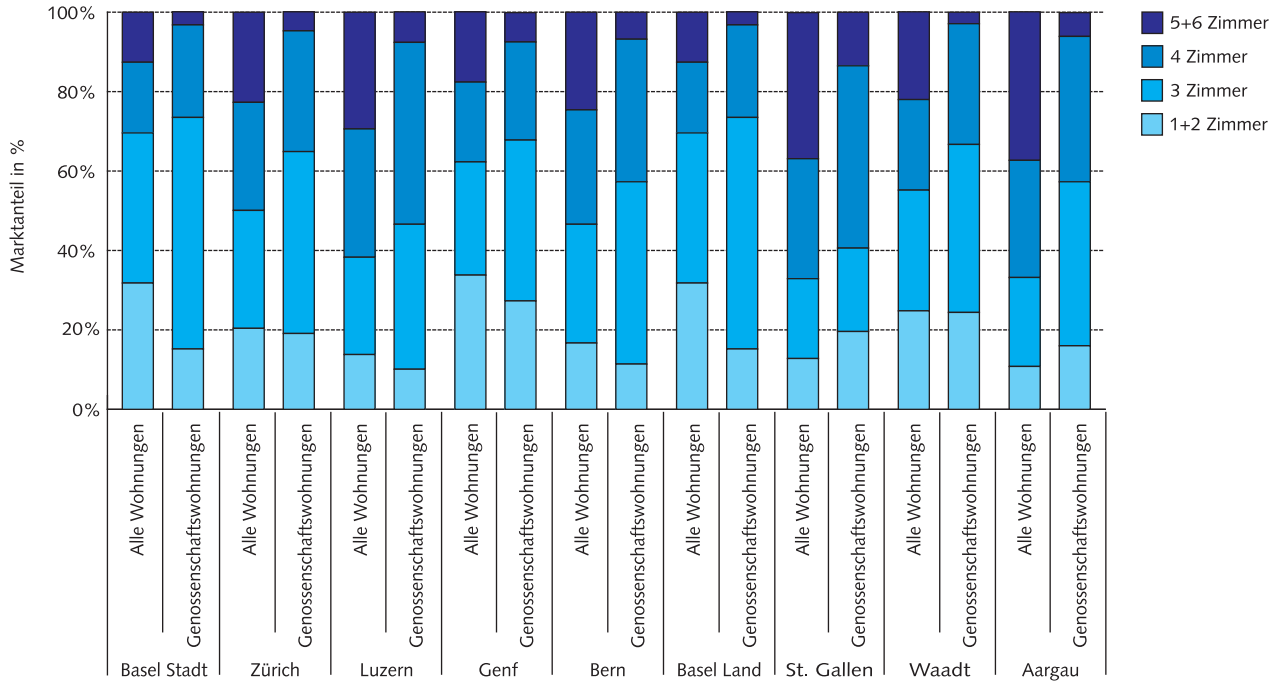
<sup>8</sup> Daten siehe Tabelle 3.3.2 im Anhang



Grafik 16

**Wohnungen nach Zimmerzahl in ausgewählten Kantonen 2000**

Kantone mit den meisten Genossenschaftswohnungen, alle Wohnungen und Genossenschaftswohnungen

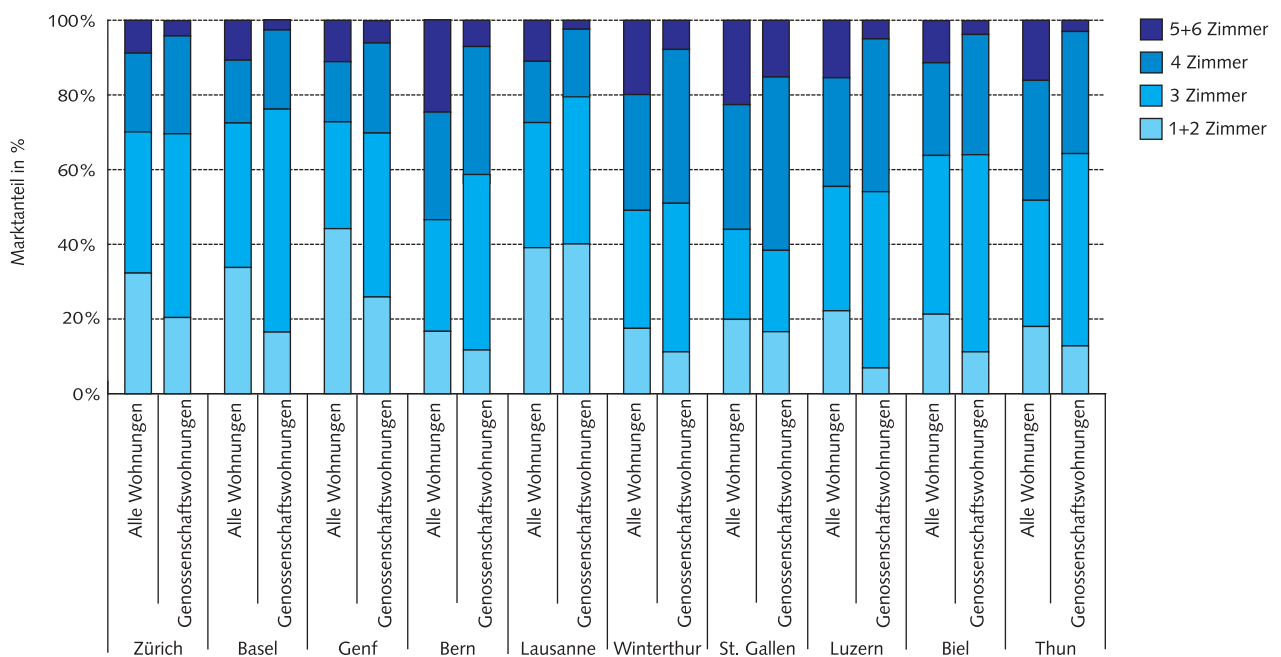


Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Grafik 17

**Wohnungen nach Zimmerzahl in den 10 grössten Städten 2000**

Alle Wohnungen und Genossenschaftswohnungen



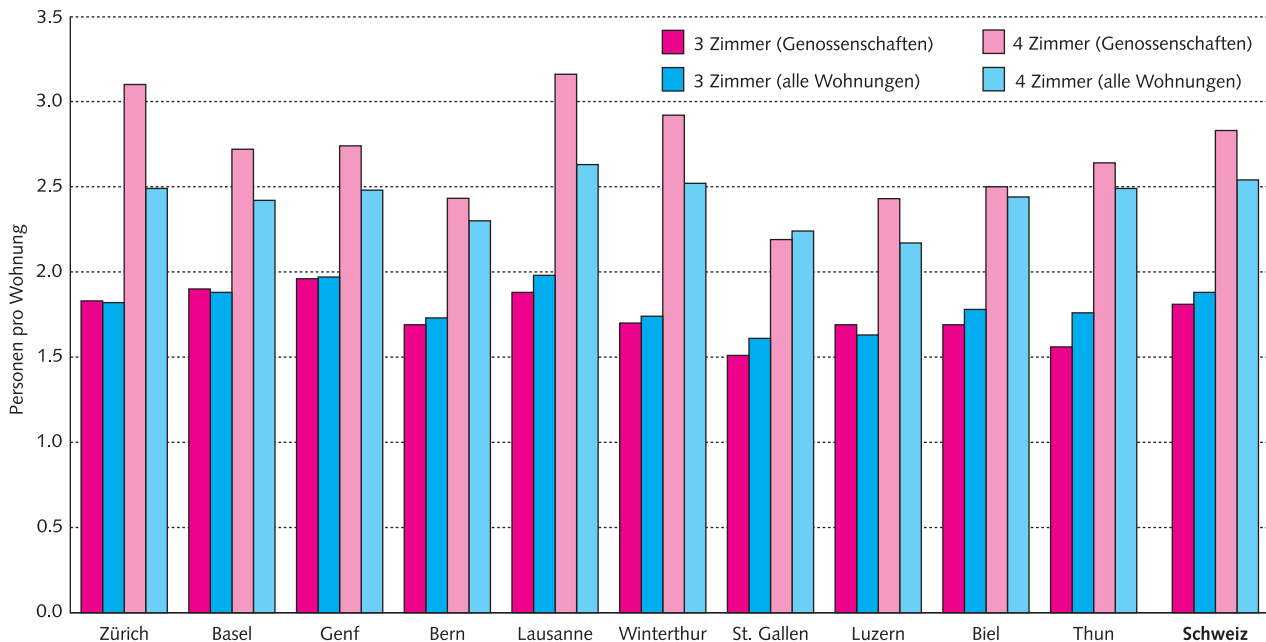
Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen



Grafik 18

**Belegung der 3- und 4-Zimmerwohnungen in den 10 grössten Städten 2000**

Anzahl Personen pro Wohnung, alle Wohnungen und Genossenschaftswohnungen

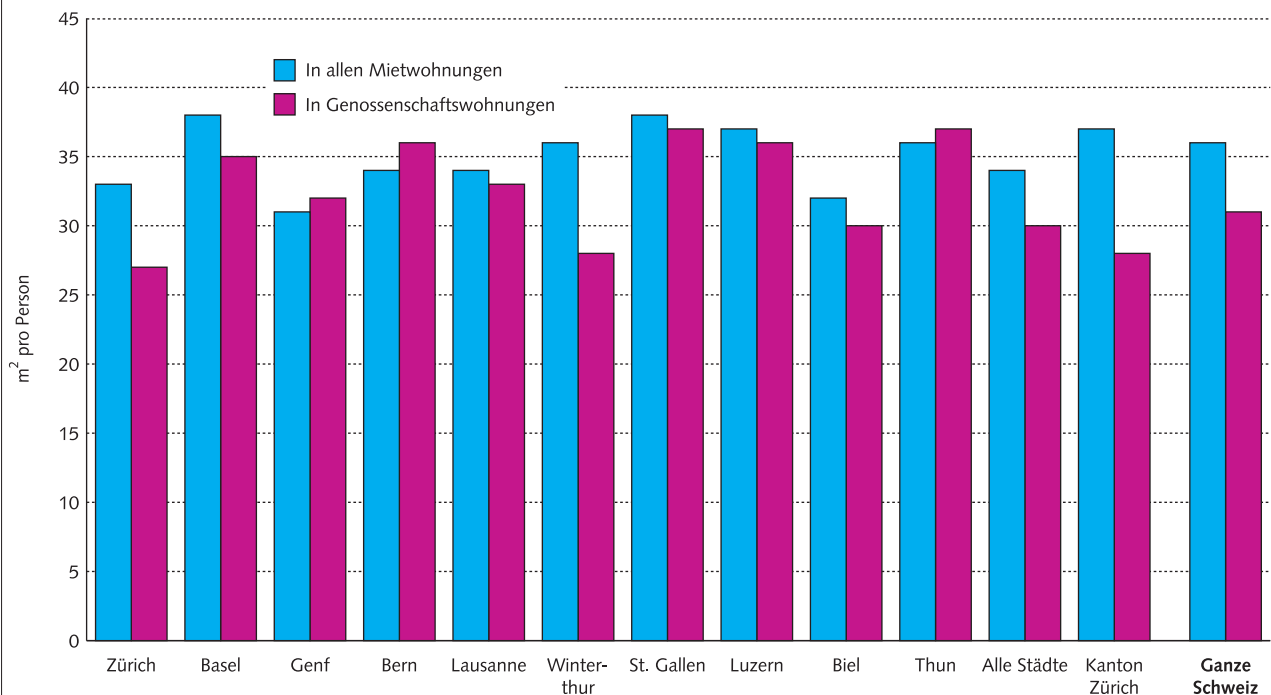


Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Grafik 19

**Wohnflächen pro Person in den 10 grössten Städten 2000**

Alle Wohnungen, Flächen in m<sup>2</sup>



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

### Weniger Wohnfläche pro Person in Genossenschaftswohnungen

In Genossenschaftswohnungen stehen einer Person durchschnittlich 31 Quadratmeter zur Verfügung, während es im Durchschnitt aller Mietwohnungen 36 und im Durchschnitt aller Wohnungen (inkl. Eigentum) sogar 44 Quadratmeter pro Person sind.

Die insgesamt kleinste Fläche pro Person in Genossenschaftswohnungen findet sich im Kanton Zürich mit 28 Quadratmetern, was angesichts der höheren Belegungszahlen auch zu erwarten ist. Nur in den Kantonen Glarus, Genf und Wallis ist die genossenschaftliche Wohnfläche pro Person höher als der Durchschnitt<sup>9</sup>.

Im Städtevergleich ist die Wohnfläche pro Person bei den Genossenschaften in der Stadt Zürich mit 27 Quadratmetern am geringsten, gefolgt von Winterthur mit 28 Quadratmetern. In St. Gallen und Thun hingegen ist sie sogar ein wenig höher als im Durchschnitt aller Mietwohnungen (vgl. Grafik 19).

In den Bezirken des Kantons Zürich<sup>9</sup> zeigen sich ähnliche Ergebnisse wie auf schweizerischer Ebene, jedoch auf tieferem Niveau: Der Bezirk Andelfingen hat nicht nur die höch-

ste Wohnfläche pro Person, sondern auch die kleinste Differenz zum Durchschnitt aller Wohnungen. Im Bezirk Meilen mit ebenfalls rund 43 Quadratmetern pro Person ist die Differenz zu den Genossenschaften mit 29 Quadratmetern am grössten. Ein weiterer tiefer Wert findet sich mit 26 Quadratmetern im Bezirk Uster.

Betrachtet man die Entwicklung seit 1980, so hat sich die Differenz verstärkt: Die Wohnfläche pro Person bei allen Wohnungen in der Schweiz ist insgesamt stärker angestiegen als bei den Genossenschaftswohnungen. Die Differenz wuchs von rund 10 Prozent 1980 auf 15 Prozent im Jahr 2000.

### 3.4. Mietzinse der Genossenschaftswohnungen sind deutlich tiefer

Der Mietzins für eine Durchschnittswohnung betrug in der Schweiz bei Genossenschaften im Jahr 2000 Fr. 842.– und lag damit rund 20 Prozent tiefer als bei der Gesamtheit aller Mietwohnungen (vgl. Grafik 20).

#### Wie viel Wohnfläche pro Person ist erstrebenswert?

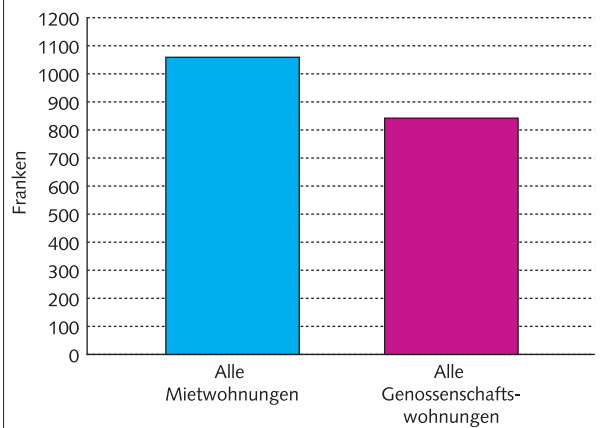
Genossenschafterinnen und Genossenschaftern steht im Schnitt pro Kopf weniger Wohnfläche zur Verfügung als den übrigen Mieterinnen und Mietern und erst recht viel weniger als Eigentümerinnen und Eigentümern. Je nach Blickwinkel und Kriterien kann dieser Sachverhalt unterschiedlich interpretiert werden:

- Entweder negativ als Versorgungsdefizit oder als Benachteiligung gegenüber der übrigen Mieterschaft und den Eigenheimbesitzern. Allerdings sind Genossenschaftssiedlungen dafür häufig mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet, die als Zusatzflächen zur eigenen Wohnung genutzt werden können.
- Oder aber positiv als eine raumplanerisch und städtebaulich erstrebenswerte Qualität: Das genossenschaftliche Wohnen, das sich auf städtische Gebiete konzentriert, häufiger in dichten Bauformen stattfindet und pro Kopf vergleichsweise wenig Fläche konsumiert, ist mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung – insbesondere mit einer haushälterischen Bodennutzung – besser vereinbar als andere Wohnformen.

<sup>9</sup> Siehe auch Tabelle 3.3.3. im Anhang.

Grafik 20

#### Nettomieten pro Wohnung und Monat 2000 Schweiz, in Franken



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Um differenzierte Aussagen zu machen, müssen jedoch die Mietzinse von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl sowie die Mietzinse pro Quadratmeter verglichen werden. Im weiteren ist auch die Differenz zum Total der lokalen Mieten zu berücksichtigen, die regional sehr verschieden sein kann.

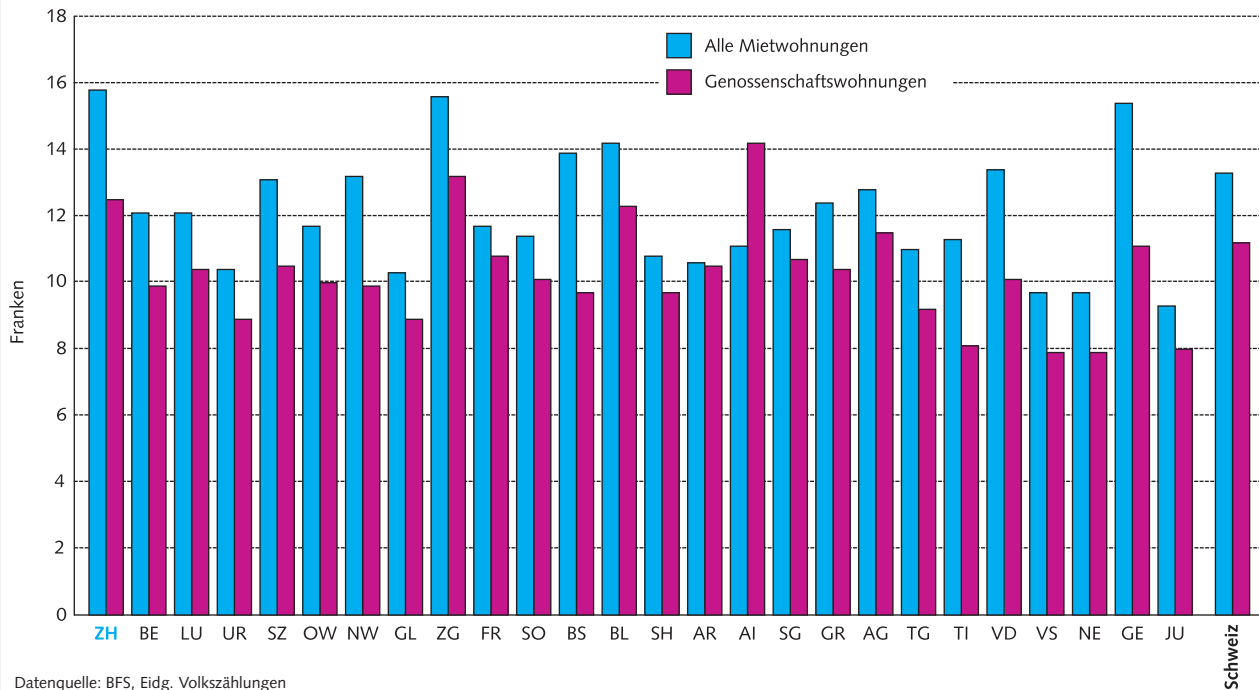
Tabelle 3.4.1. im Anhang enthält die Mietzinse nach Kantonen im Gesamten, für die 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie pro Quadratmeter. Grafik 21 zeigt die Mietzinse pro Quadratmeter nach Kantonen und im schweizerischen Durchschnitt. Die wichtigste Aussage: Auch umgerechnet auf einen Quadratmeter sind Genossenschaftswohnungen



Grafik 21

**Miete pro Monat nach Kantonen 2000**

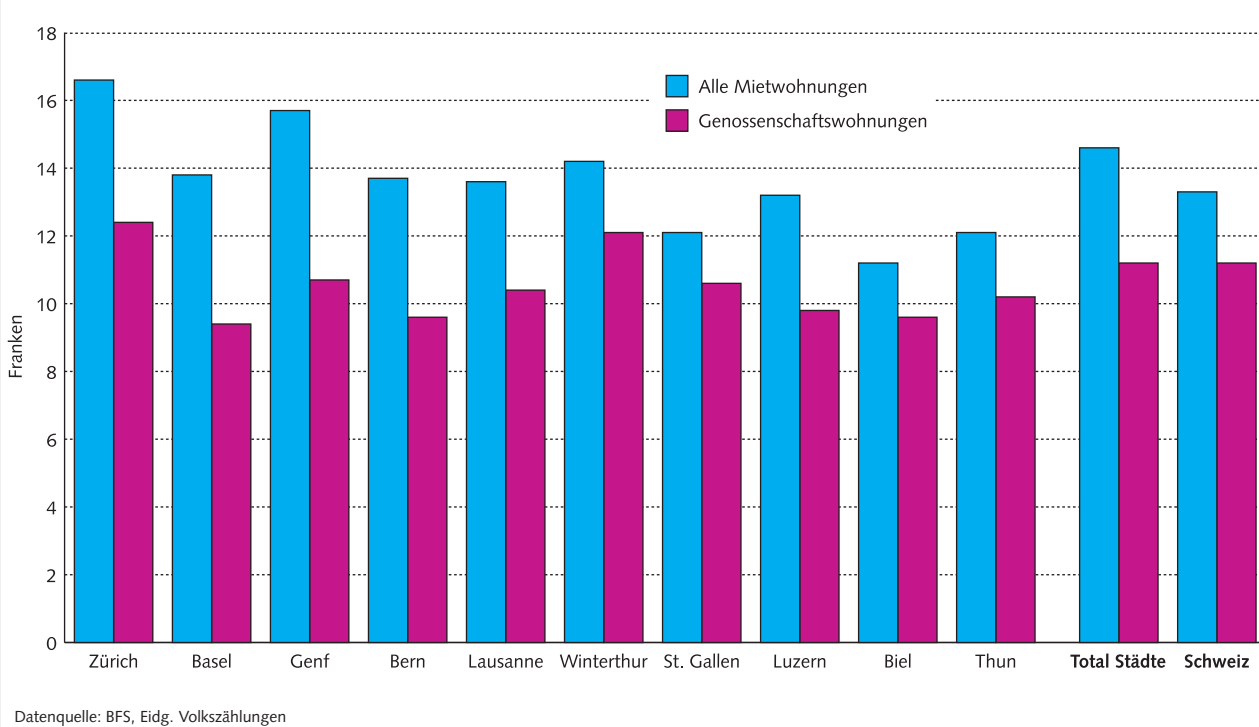
In Franken pro m<sup>2</sup>



Grafik 22

**Miete pro Monat in den 10 grössten Städten 2000**

In Franken pro m<sup>2</sup>





rund 15 Prozent günstiger als die Gesamtheit aller Mietwohnungen. Dass die Differenz etwas kleiner ist als beim Vergleich pro Wohnung, liegt an den durchschnittlich etwas kleinflächigeren Genossenschaftswohnungen.

Die durchschnittlichen Mietzinse pro Quadratmeter aller Wohnungen schwanken zwischen 9,30 Franken (Jura) und 15,80 Franken (Zürich). Auch bei Genossenschaften schwanken sie regional stark. Während aber Wohnungen des Gesamtbestands in den Städten pro Quadratmeter generell teurer sind als ausserhalb, gibt es bei den Genossenschaften diesen Unterschied nicht: Pro Quadratmeter kosten sie in Städten und ausserhalb etwa gleich viel (bzw. wenig); weil städtische Genossenschaftswohnungen in der Regel weniger Fläche haben, ist der Mietzins pro Genossenschaftswohnung in Städten sogar tiefer als ausserhalb.

### In den Städten grössere und anwachsende Mietzinsdifferenzen

Die Differenz der Mietzinse pro Quadratmeter zwischen Genossenschaftswohnungen und allen Mietwohnungen ist in den Städten noch ausgeprägter als im schweizerischen Durchschnitt.

Pro Quadratmeter zahlt man in Basel, Bern, Biel und Luzern weniger als 10 Franken für eine Genossenschaftswohnung; am meisten kostet der genossenschaftliche Quadratmeter in Zürich und Winterthur mit über 12 Franken. Die Differenzen zum lokalen Durchschnitt aller Mietwohnungen sind in Genf und Basel mit über 30 Prozent am höchsten. In Basel liegt der Grund dafür wohl am überproportional grossen Bestand an älteren, preisgünstigen Genossenschaftswohnungen (vgl. Grafik 22).

Im Kanton Zürich finden wir die günstigsten Mieten pro Quadratmeter im Bezirk Horgen, gefolgt von den Bezirken Andelfingen, Winterthur und Zürich<sup>10</sup>. Die höchsten Werte hat mit 14,70 Franken der Bezirk Affoltern, wo in neuerer Zeit viele Genossenschaftswohnungen entstanden sind. In Winterthur sind die Mietzinse pro Quadratmeter deshalb höher als in der Stadt Zürich, weil der Wohnungsbestand im Durchschnitt jünger ist.

Die grössten Differenzen zu den Preisen aller Mietwohnungen zeigen sich in den Bezirken Horgen und Meilen, wo durchschnittliche Mietwohnungen sehr teuer sind. In Horgen zahlt man pro Quadratmeter einer Genossenschaftswohnung nur 69 Prozent des Durchschnitts aller Wohnungen des Bezirks, im Bezirk Meilen 73 Prozent und in der Stadt Zürich 75 Prozent.

<sup>10</sup> Tabelle 3.4.1 im Anhang

Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise für eine 4-Zimmerwohnung seit 1970, so zeigt sich, dass die Preisdifferenz seit 1970 grösser geworden ist. Genossenschaftswohnungen waren 1970 in der Schweiz insgesamt 11 Prozent günstiger als die Gesamtheit der Mietwohnungen. Im Jahr 2000 betrug der Abstand bereits 20 Prozent. In den Städten wuchs die Differenz im gleichen Zeitraum von 20 auf 25 Prozent.

### Weshalb Genossenschaftswohnungen preisgünstig sind

Die tieferen Mietzinse der Genossenschaften sind eine Folge des Prinzips der Gemeinnützigkeit: Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert, und die Liegenschaften sind statutarisch der Spekulation entzogen. So bewegen sich die bilanzierten Landwerte genossenschaftlicher Liegenschaften in der Stadt Zürich, die in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg erbaut wurden, heute noch zwischen Fr. 5.– und Fr. 20.– pro Quadratmeter, was bereits eine Mietzinsdifferenz von gegen 20 Prozent gegenüber dem Markt ausmacht. Ferner wird der Genossenschaft kein Gewinn entzogen, sondern dieser wird reinvestiert; schliesslich werden viele Genossenschaften ehrenamtlich oder mit massvollen Entschädigungen nebenamtlich geführt.

Ein Teil der Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wird durch Mittel der Wohnbauförderung gezielt verbilligt. Dies bedeutet für die betreffenden Haushalte im Einzelfall eine grosse Entlastung. Der Einfluss auf die oben diskutierten Zahlen zum Mietzinsniveau in der Stadt Zürich ist jedoch aus verschiedenen Gründen gering:

- Für Wohnungen, die über 30 jähig sind, entfällt jeder Einfluss, weil allfällige Darlehen der Wohnbauförderung in der Regel zurückbezahlt sind.
- Ende 2000 waren in der Stadt Zürich insgesamt noch 2031 oder rund 6 Prozent aller Genossenschaftswohnungen vergünstigt. Der Effekt auf den durchschnittlichen Mietzins aller Genossenschaftswohnungen ist somit sehr klein<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Zur Wohnbauförderung verweisen wir auf die Studie «Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich», Statistik-Info 17/2001.

### Markant tiefere Mieten bei Genossenschaften in der Stadt Zürich

Aus den geschilderten Gründen (Kasten) sollte die Kostendifferenz insbesondere bei älteren Liegenschaften grösser sein als bei Neubauten auf neu gekauftem Land. Um diese These exemplarisch zu prüfen, wurden die Mieten nach Bauträger und Bauperiode miteinander verglichen.

In der letzten Zeile der Texttabelle 3 wird die Preisdifferenz zwischen Genossenschaftswohnungen und den Wohnungen privater Anbieter (ohne Wohnungen der öffentlichen Hand und Stiftungen) ausgewiesen.

Dabei zeigt sich, dass die Mietpreisdifferenz pro Quadratmeter in den verschiedenen Bauperioden tatsächlich verschieden hoch ist. Im Durchschnitt bezahlt man für die Wohnung eines nicht gemeinnützigen Anbieters 146 Prozent des Mietzinses einer Genossenschaftswohnung. Am grössten ist die Differenz bei Wohnungen, die nach dem ersten Weltkrieg erstellt wurden, am kleinsten bei den seit 1990 gebauten.

Auffallend sind die grossen Unterschiede zwischen den verschiedenen Eigentümer-Kategorien<sup>12</sup>: Am meisten kosten über alle Perioden gesehen die Wohnungen der «anderen Immobiliengesellschaften» und am wenigsten jene der Mitgliedergenossenschaften. Die Extremwerte für einzelne Bauperioden schwanken noch stärker – zwischen 70 und 140 Prozent.

Auch die Wohnungen der öffentlichen Hand und der Stiftungen sind in der Stadt Zürich deutlich günstiger. Insgesamt beträgt die Differenz aller als gemeinnützig definierten Wohnungen (siehe Glossar) zu den Wohnungen privater Bauträger über 40 Prozent.

<sup>12</sup> Siehe Anhang Tabelle 3.4.2

Texttabelle 3

#### Mietzinse pro m<sup>2</sup> und Monat nach Eigentümertypen und Bauperioden in der Stadt Zürich 2000

Stadt Zürich, Index: Alle Mietwohnungen = 100

Eigentümer	Bauperiode 1919–1945		Bauperiode 1991–2000		Alle Bauperioden	
	in Franken	Index	in Franken	Index	in Franken	Index
<b>Total alle Mietwohnungen</b>	<b>15.2</b>	<b>100</b>	<b>19.3</b>	<b>100</b>	<b>16.6</b>	<b>100</b>
Mitgliedergenossenschaften	11.6	76	16.7	87	12.4	75
Öffentliche Hand	13.2	87	16.7	87	13.4	81
Nicht gemeinnützige Eigentümer	17.4	114	19.7	102	18.4	111
Nicht gemeinnützige Eigentümer in % der Mitgliedergenossenschaften	150	.	118	.	146	.

### 3.5. Die Bewohnerschaft ist bunter geworden

Betrachtet man das Jahr 2000, sind die Unterschiede zwischen allen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen bezüglich des Haushaltstyps nicht sehr gross. In historischer Betrachtung zeigen sich jedoch enorme Veränderungen: Waren 1970 noch 45 Prozent aller Haushalte in der Schweiz klassische Familien – zwei Erwachsene mit Kindern – sind es im Jahr 2000 nur noch knapp 30 Prozent; bei den Genossenschaften war der Rückgang noch markanter von 50 auf 25 Prozent. Hingegen hat sich in dieser Zeit die Zahl der Einpersonenhaushalte von 376 000 auf über 1 Mio. beinahe verdreifacht und macht nun 35 Prozent aller Haushalte aus.

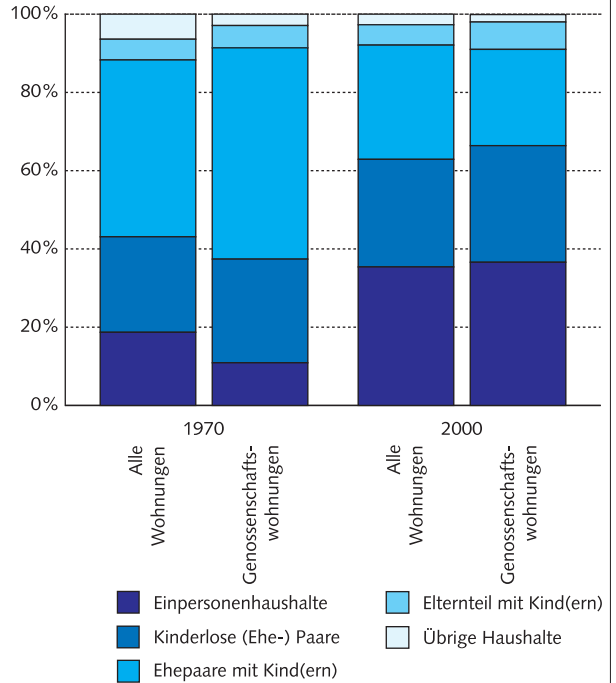
#### Trend zu Einpersonenhaushalten auch bei Genossenschaften

Dieser Trend zu kleinen Haushalten ist in ähnlichem Ausmass in der gesamten Schweiz zu beobachten. In ländlichen Kantonen ist die klassische Familie zwar noch etwas stärker vertreten, im Vergleich zu den anderen – und insbesondere zu den Einpersonenhaushalten – wird diese Form des Zusammenlebens aber auch hier prozentual immer schwächer. Entsprechend stärker ist der Rückgang von Familien in urbanen Kantonen.

In der Stadt Zürich waren bereits um 1970 Einpersonenhaushalte mit 26 Prozent relativ stark vertreten; seit der

Grafik 23

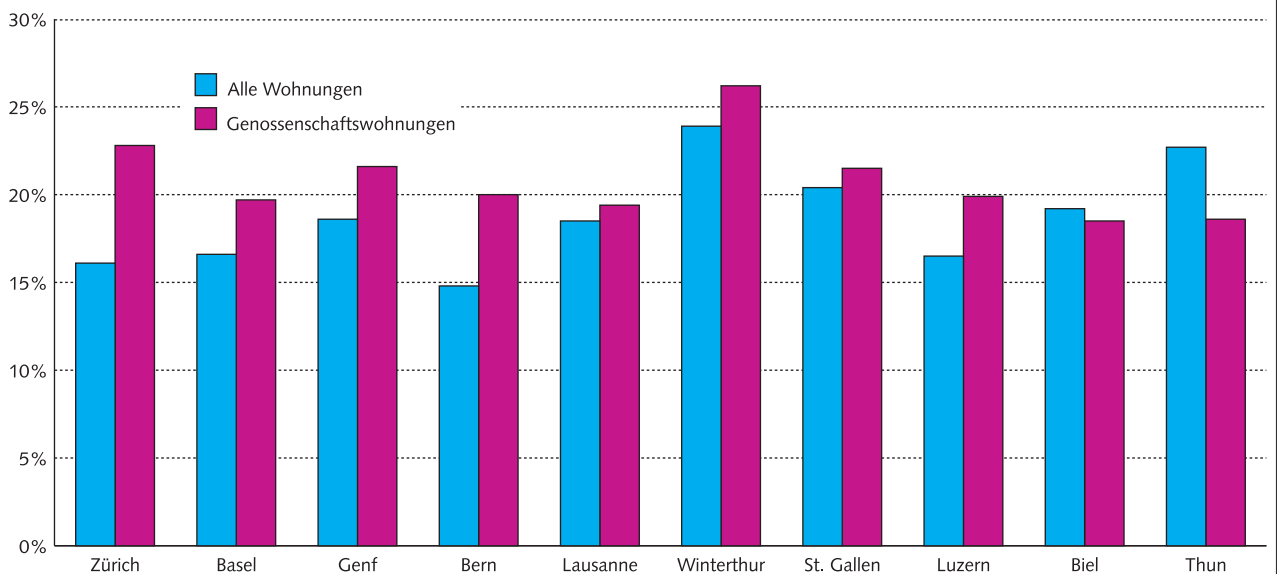
#### Haushaltsformen in der Schweiz 1970 und 2000 Bewohnte Wohnungen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Grafik 24

#### Anteil der Familienhaushalte in den 10 grössten Schweizer Städten 2000 Bewohnte Wohnungen



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Jahrtausendwende machen sie sogar über die Hälfte aller Haushalte aus. Ihre Bewohner/innen sind sehr häufig Witwen über 60 Jahren, aber auch junge Erwerbstätige und Studierende.

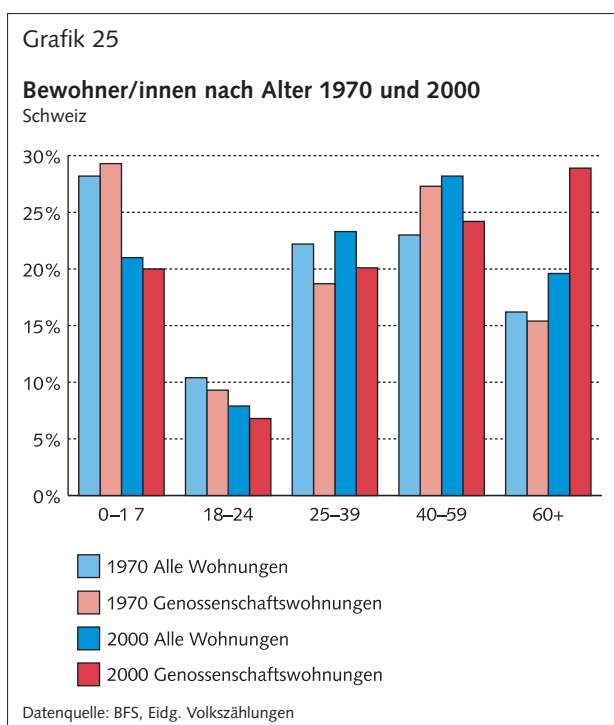
Bei den Genossenschaftswohnungen zeigen sich diese Veränderungen seit den 70er Jahren noch ausgeprägter:

Schweizweit betrug der Anteil Einpersonen-Haushalte in Genossenschaften im Jahr 2000 beinahe 37 Prozent – im Vergleich mit 1970 (11 Prozent) eine sehr starke Zunahme. Wiederum ist dieser Anteil in der Stadt Zürich besonders hoch, was insofern Sinn macht, als obengenannte ältere, alleinstehende Personen und junge Erwerbstätige und Studierende eher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Alleinerziehende sind in Genossenschaftswohnungen stärker vertreten als früher und als im Durchschnitt aller Wohnungen.

### Trotzdem noch mehr Familien in Genossenschaftswohnungen

Der Rückgang der klassischen Familienform macht sich bei Genossenschaftswohnungen noch stärker bemerkbar als im allgemeinen. Hier sank der Anteil von Familienhaushalten in der Schweiz in den letzten 30 Jahren von 50 auf knapp 25 Prozent; die gleiche Entwicklung zeigt sich im Kanton Zürich.



Die Entwicklung dürfte drei Gründe haben:

- Das Angebot genossenschaftlicher Wohnungen, die für Familien geeignet sind, ist unterdurchschnittlich (Kapitel 3.3.1).
- Zweitens läuft der Prozess hin zu kleinen Haushalten in Städten schneller ab als auf dem Land. Da in städtischen Gebieten viele Genossenschaftswohnungen stehen, ist der starke Rückgang von Familien nicht nur ein Genossenschafts- sondern auch ein Stadt-Phänomen. Auch im Jahr 2000 waren aber die Anteile der Familienhaushalte in Genossenschaften immer noch leicht höher als in allen Wohnungen. Dies zeigt sich etwa im Städtevergleich in Grafik 24.
- Der dritte Grund ist die Umwälzung der Altersklassen. Nach der Erstellung von Genossenschaftswohnungen leben dort viele Familien. Die Kinder ziehen jedoch früher oder später aus, die Eltern bleiben. So verlieren die Genossenschaftswohnungen einerseits Familien, andererseits werden ihre Bewohner/innen immer älter. Darauf wird im nächsten Abschnitt noch genauer eingegangen.

### Überproportionaler Anteil älterer Menschen

Im Jahr 1970 waren Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre und Erwachsene zwischen 40 und 59 Jahren überproportional in Genossenschaftswohnungen anzutreffen. Im Jahr 2000 zeigt sich ein anderes Bild: Personen bis 59 Jahre sind eher etwas untervertreten, und stattdessen wohnen über 60-Jährige überdurchschnittlich oft in solchen Wohnungen. Dieses Phänomen hat sich 1970 noch nicht abgezeichnet, seit 1980 aber stetig verstärkt (vgl. Grafik 25).

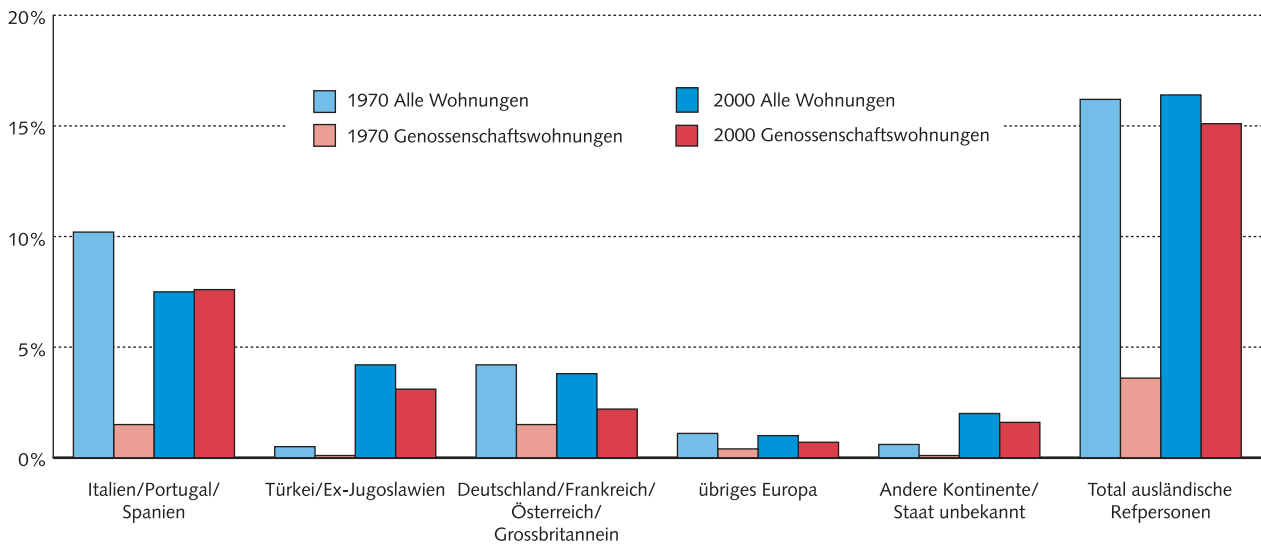
Diese Entwicklung kann mit dem Wandern der Generationen erklärt werden: In den Jahren nach der Erstellung von Genossenschaftssiedlungen leben oft Familien darin. Nach dem Auszug der Söhne und Töchter bleiben die Eltern aber oft in den Wohnungen. Somit sinkt der Anteil unter 25-jähriger Personen, jener über 40-jähriger steigt hingegen an. Werden keine neuen Genossenschaftswohnungen gebaut, ist es für die unterdessen selber Eltern gewordenen Kinder schwierig, wieder eine solche Wohnung zu finden.

Beispiele für diese Umwälzung der Generationen liefern gerade jene Kantone, die vom schweizerischen Durchschnitt abweichen: In Obwalden ist der Anteil Kinder und Jugendlicher bis 17 Jahre in Genossenschaftswohnungen mit fast 30 Prozent wesentlich höher als in der Schweiz (20 Prozent), während nur 14 Prozent über 60-jährige hier leben. Ein Blick auf die Bauperioden dieser Genossenschaften zeigt, dass beinahe ein Viertel der Obwaldner Genossenschaftswohnungen erst zwischen 1991 und 2000 gebaut wurde.

Grafik 26

**Ausländische Haushalte in der Schweiz nach Ländergruppen 1970 und 2000**

Alle bewohnten Wohnungen, Nationalität der Referenzperson



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

Genau umgekehrt präsentiert sich die Situation in Appenzell Ausserrhodens: Hier wurden weniger als 10 Prozent aller Genossenschaftswohnungen in den Jahren 1991–2000 gebaut. So stehen denn auch nur gerade 15 Prozent Kinder und Jugendliche beinahe 50 Prozent über 60-jährigen Personen in Genossenschaftswohnungen gegenüber.

**Starker Anstieg ausländischer Haushalte in Genossenschaftswohnungen**

Der Anteil ausländischer Haushalte in der Schweiz ist bei Genossenschaftswohnungen seit 1970 stark angestiegen. Vor 30 Jahren war die Referenzperson<sup>12</sup> in 16 Prozent aller Haushalte ausländisch, aber nur in 4 Prozent aller Genossenschaftswohnungen. Im Jahr 2000 ist die Verteilung fast ausgeglichen: 15 Prozent ausländische Haushalte in Genossenschaftswohnungen, 18 Prozent in allen Wohnungen.

Grosse Unterschiede gibt es aber bei der Herkunft der Ausländer/innen: Grafik 26 unterscheidet fünf verschiedene Ausländergruppen: 1. Die erste grosse Einwanderungswelle (Italien, Portugal und Spanien), 2. die zweite Welle (Türkei und Ex-Jugoslawien), 3. andere europäische Länder, aus denen relativ viele Immigranten kommen (Deutschland, Frankreich, Österreich und Vereinigtes Königreich), 4. übriges Europa und 5. andere Kontinente.

<sup>12</sup> Siehe Glossar

Grafik 26 zeigt, dass 1970 alle ausländischen Staatsangehörigen in Genossenschaftswohnungen prozentual zum Teil stark untervertreten waren. 30 Jahre später zeigt sich ein völlig anderes Bild: Immigranten aus der ersten Einwanderungswelle sind proportional vertreten, während solche aus der zweiten Welle und auch aus unseren Nachbarländern sowie Grossbritannien eher unterdurchschnittlich häufig in Genossenschaftswohnungen leben.

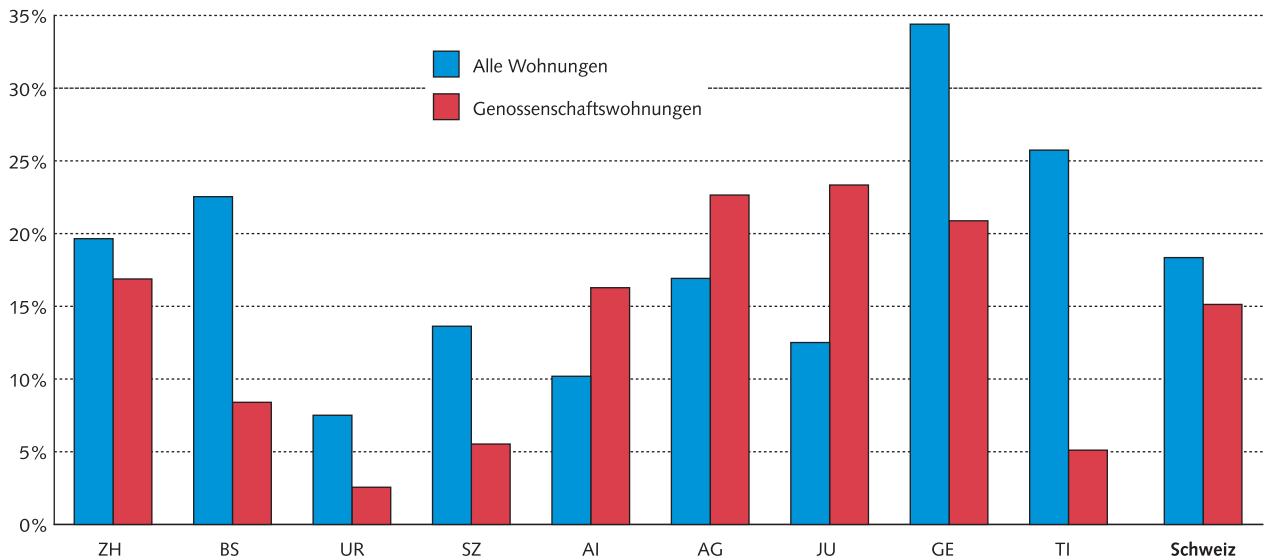
Die Gründe dafür sind vielfältig: Letztgenannte Einwanderer kommen häufig als hochqualifizierte Arbeitskräfte in die Schweiz. Dementsprechend verdienen sie gut und sind nicht unbedingt auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Ausserdem bleiben sie oft nicht auf Dauer. Das Gegenteil dürfte für italienische, portugiesische und spanische Staatsangehörige gelten, welche oft in niedrig entlohnten Berufen wie etwa im Bau- oder Gastgewerbe arbeiten. Immigranten aus der Türkei und aus Ex-Jugoslawien sind hingegen noch zu wenig lange hier, um schon in grösserer Zahl in Genossenschaften aufgenommen worden zu sein.

So ausgeglichen die Verteilung in der gesamten Schweiz ist, so unterschiedlich ist sie in einzelnen Kantonen. In der Zentralschweiz ist der Anteil ausländischer Haushalte in Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2000 sehr tief, was teilweise mit dem grundsätzlich tiefen Ausländeranteil erklärbar ist. In Tessiner Genossenschaftswohnungen sind bei über einem Viertel Ausländer/innen nur gerade 5 Prozent der Genossenschafter ausländischer Herkunft (aller-

Grafik 27

**Ausländische Haushalte in ausgewählten Kantonen 2000**

Alle bewohnten Wohnungen, Nationalität der Referenzperson



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

dings ist auch die Zahl Genossenschaftswohnungen im Tessin sehr tief). Im Jura wiederum ist der Ausländeranteil in Genossenschaftswohnungen beinahe doppelt so hoch, wie wenn alle Wohnungen berücksichtigt werden. Auch im Aargau und in Appenzell Innerrhoden ist der Anteil ausländischer Referenzpersonen in Genossenschaftswohnungen höher als in allen Wohnungen zusammen (vgl. Grafik 27).

In Winterthur war der prozentuale Anteil ausländischer Haushalte in Genossenschaftswohnungen früher immer höher als in der Stadt Zürich. Als Industriestadt zog Winterthur ausländische Arbeitskräfte an, so dass früher auch in allen Wohnungen der Ausländeranteil höher lag als in Zürich. Im Jahr 2000 weisen aber beide Städte praktisch den selben Anteil von ca. 17 Prozent auf. Da der Anteil ausländischer Referenzpersonen in der Stadt Zürich im Jahr 2000 mit über 24 Prozent aber höher liegt als in Winterthur (20 Prozent), sind ausländische Genossenschaftshaushalte in der Limmatstadt eher untervertreten. Das Muster der Verteilung auf die verschiedenen Staaten ist dabei in beiden Städten ähnlich wie im ganzen Kanton Zürich und in der Schweiz: Italienische Referenzpersonen sind über-, ehemals jugoslawische untervertreten.

**Personen mit höherer Ausbildung wohnen seltener genossenschaftlich**

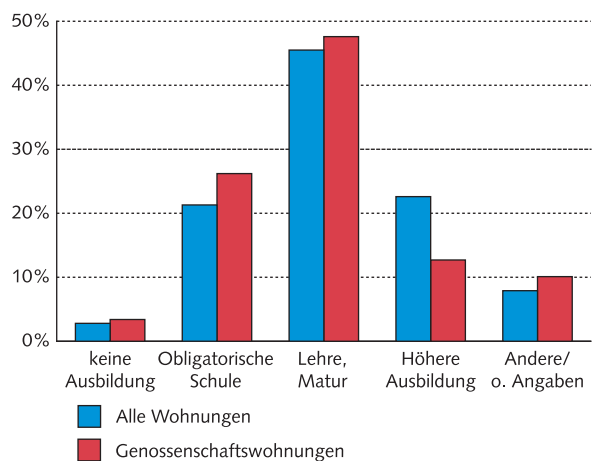
Aus den Volkszählungen stehen keine Daten über das Einkommen zur Verfügung. Hingegen wird die höchste abge-

schlossene Ausbildung erfragt; sie korreliert stark mit dem Einkommen, und deshalb können auch anhand der verschiedenen Ausbildungsstufen mögliche Unterschiede zwischen Haushalten in Genossenschafts- und in anderen Wohnungen aufgezeigt werden.<sup>13</sup>

Grafik 28

**Haushalte nach Ausbildung der Referenzpersonen 2000**

Alle bewohnten Wohnungen, ganze Schweiz



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen

<sup>13</sup> Siehe auch Yves Flückiger/Jean-Marc Falter: «Bildung und Arbeit. Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Schweiz.» BFS, Neuchâtel 2004

Gesamtschweizerisch sind Haushalte, in denen die Referenzperson eine höhere Ausbildung (Universität, Hochschule etc.) abgeschlossen hat, in Genossenschaftswohnungen deutlich untervertreten. Das war bereits 1970 so und zieht sich durch bis ins Jahr 2000: Während beinahe jede vierte Referenzperson einen Universitäts- oder Hochschulabschluss ausweist, sind es in Genossenschaftswohnungen nur gerade 13 Prozent (vgl. Grafik 28).

Umgekehrt leben Referenzpersonen ohne Ausbildung oder mit der obligatorischen Schulzeit prozentual häufiger in Genossenschaftswohnungen (26 Prozent) als im Durchschnitt (21 Prozent).

Beinahe ausgeglichen ist der Anteil derjenigen Haushalte, in denen die Referenzperson eine Lehre oder die Matura als höchste abgeschlossene Ausbildung angibt.

## Glossar zur Wohnungs- und Gebäudezählung

### Familienhaushalt

Unter dem Begriff Familienhaushalt werden in dieser Arbeit Haushalte zusammengefasst, in welchen Kinder und Jugendliche leben, die noch von den Eltern abhängig sind. Paarhaushalte ohne Kinder zählen nicht dazu.

### Wohnfläche

Diese umfasst die Gesamtläche der Wohnung, inklusive Küche, Kochnische, Badezimmer, WCs, Abstellräume, Korridore, Verandas usw. – nicht jedoch Terrassen und offene Balkone, unbewohnbare Keller- und Dachgeschossräume sowie zusätzliche separate Räume (Mansarden).

### Gebäude

Jedes freistehende oder durch Brandmauern von einem anderen getrennte Bauwerk, das am Stichtag bewohnt oder bewohnbar ist. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn eine Brandmauer existiert.

### Kollektivhaushalt

In dieser Arbeit werden nur Wohnungen berücksichtigt, in welchen Privathaushalte leben (inkl. Wohngemeinschaften). Kollektivhaushalte (Heime, Hotels, Spitäler usw.) wurden ausser Betracht gelassen.

### Mietzins

Netto-Mietzins pro Monat ohne Nebenkosten, d.h. ohne Kosten für Heizung, Warmwasser, Garage usw. Falls zur Wohnung zusätzliche, separate Wohnräume (Mansarden) gehören, ist die Miete dafür nicht angegeben.

### Referenzperson

Für jeden Privathaushalt wird in der Volkszählung genau eine Referenzperson bestimmt: jene Person, die wirtschaftlich und sozial für den Haushalt hauptverantwortlich ist. Deren Merkmale – Nationalität, Bildungsstatus usw. – werden dem ganzen Haushalt zugeordnet.

### Wohnung

Die Gesamtzahl von Räumlichkeiten mit Küche oder Kochnische, die zur Zeit der Zählung einem Privathaushalt als Unterkunft dienen kann. Ab der Zählung 2000 gilt, dass eine Wohnung nur einen einzigen Haushalt beherbergen kann.

Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Erhebung nicht Wohnzwecken dienen, werden nicht berücksichtigt (z.B. Büros, Praxen).

Diese Studie beruht im wesentlichen auf den Auswertungen aller bewohnter Wohnungen. Nicht bewohnte Wohnungen und Zweitwohnungen wurden nicht berücksichtigt.

Auswertungen über Flächen und Mietzins beziehen sich nur auf diejenigen Wohnungen, zu denen Angaben über diese Merkmale vorliegen.

### Zimmer

Als Zimmer gelten Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer usw., nicht aber Küchen, Kochnischen, Badezimmer, WCs, Abstellräume, Korridore, Verandas usw. Halbe Zimmer sind nicht gezählt ( $3\frac{1}{2}=3$ ). Zusätzliche Wohnräume ausserhalb der Wohnung (z.B. Mansarden) werden in der Volkszählung separat erfasst und in dieser Studie nicht berücksichtigt.

# Anhang Tabellen

<b>Inhaltsverzeichnis Tabellen</b> .....	<b>Seite</b>
1. Anzahl Wohnungen nach Kantonen 1970–2000 .....	31
2.1. Anzahl Wohnungen nach Gebäudegrösse und Kantonen 2000 .....	32
2.2. Anzahl Wohnungen nach Eigentümer und Kantonen 2000 .....	33
3.1. Die Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden .....	34
3.2. Total Genossenschaftswohnungen nach Kantonen .....	36
3.3.1 Wohnungsgrössen aller Wohnungen und der Genossenschaftswohnungen 1970 und 2000 .....	37
3.3.2 Belegung der 3- und 4-Zimmerwohnungen 1970 und 2000 .....	38
3.3.3 Wohnfläche pro Person 1980–2000 .....	39
3.4.1 Mieten und Mieten je m <sup>2</sup> in Franken pro Monat .....	41
3.4.2 Mietzinse pro m <sup>2</sup> und Jahr nach Eigentümertypen und Bauperioden in der Stadt Zürich .....	43



## 1. Anzahl Wohnungen nach Kantonen 1970–2000

Kantone	Absolute Zahlen				Veränderungen in Prozent			
	1970	1980	1990	2000	1970–1980	1980–1990	1990–2000	1970–2000
Zürich	368 617	451 514	510 659	553 003	22,5	13,1	8,3	50,0
Bern	289 819	337 249	386 095	404 054	16,4	14,5	4,7	39,4
Luzern	79 892	98 298	121 373	136 406	23,0	23,5	12,4	70,7
Uri	8 882	10 358	11 879	12 921	16,6	14,7	8,8	45,5
Schwyz	24 617	30 444	39 819	48 035	23,7	30,8	20,6	95,1
Obwalden	6 248	7 870	9 992	11 808	26,0	27,0	18,2	89,0
Nidwalden	6 741	9 106	12 128	14 439	35,1	33,2	19,1	114,2
Glarus	12 240	13 153	14 937	14 962	7,5	13,6	0,2	22,2
Zug	18 458	24 946	31 892	38 196	35,2	27,8	19,8	106,9
Freiburg	49 562	60 405	78 566	91 243	21,9	30,1	16,1	84,1
Solothurn	68 951	78 980	93 009	100 021	14,5	17,8	7,5	45,1
Basel-Stadt	89 774	94 916	98 702	94 155	5,7	4,0	-4,6	4,9
Basel-Land	66 972	85 137	100 022	109 205	27,1	17,5	9,2	63,1
Schaffhausen	24 106	26 708	30 200	30 821	10,8	13,1	2,1	27,9
Appenzell AR	15 875	17 204	20 070	20 864	8,4	16,7	4,0	31,4
Appenzell IR	3 563	3 968	4 698	5 102	11,4	18,4	8,6	43,2
St. Gallen	115 514	136 802	165 103	179 011	18,4	20,7	8,4	55,0
Graubünden	45 293	54 497	66 406	74 411	20,3	21,9	12,1	64,3
Aargau	128 309	159 031	195 351	218 326	23,9	22,8	11,8	70,2
Thurgau	56 055	64 902	79 835	88 801	15,8	23,0	11,2	58,4
Tessin	83 485	99 552	116 930	134 179	19,2	17,5	14,8	60,7
Waadt	181 915	215 737	257 470	269 992	18,6	19,3	4,9	48,4
Wallis	58 586	71 241	93 226	101 870	21,6	30,9	9,3	73,9
Neuenburg	60 541	64 673	70 019	72 091	6,8	8,3	3,0	19,1
Genf	128 023	152 791	167 377	177 364	19,3	9,5	6,0	38,5
Jura	20 372	22 209	25 195	26 549	9,0	13,4	5,4	30,3
<b>Schweiz</b>	<b>2 012 410</b>	<b>2 391 691</b>	<b>2 800 953</b>	<b>3 027 829</b>	<b>18,8</b>	<b>17,1</b>	<b>8,1</b>	<b>50,5</b>



## 2.1 Anzahl Wohnungen nach Gebäudegrösse und Kantonen 2000

Kantone	Anzahl					Anteile				
	Wohnun- gen Total	Wohnun- gen in Einfamilien- häusern	Wohnun- gen in kleinen (bis 6) Mehrfamili- enhäusern	Wohnun- gen in grossen (ab 7) Mehrfamili- enhäusern	Wohnun- gen in anderen Gebäuden	Wohnun- gen in EFH	Wohnun- gen in kleinen (bis 6) MFH	Wohnun- gen in grossen (ab 7) MFH	Wohnun- gen in anderen Gebäud- den	Total Wohnun- gen
Zürich	553 003	111 116	176 609	236 269	29 009	20,1	31,9	42,7	5,2	100,0
Bern	404 054	109 806	165 097	112 964	16 187	27,2	40,9	28,0	4,0	100,0
Luzern	136 406	30 766	45 280	54 403	5 957	22,6	33,2	39,9	4,4	100,0
Uri	12 921	3 906	6 786	1 947	282	30,2	52,5	15,1	2,2	100,0
Schwyz	48 035	14 288	19 884	12 338	1 525	29,7	41,4	25,7	3,2	100,0
Obwalden	11 808	3 264	5 961	2 299	284	27,6	50,5	19,5	2,4	100,0
Nidwalden	14 439	2 477	7 724	3 523	715	17,2	53,5	24,4	5,0	100,0
Glarus	14 962	7 850	4 138	2 648	326	52,5	27,7	17,7	2,2	100,0
Zug	38 196	6 374	12 913	16 156	2 753	16,7	33,8	42,3	7,2	100,0
Freiburg	91 243	32 507	27 700	29 031	2 005	35,6	30,4	31,8	2,2	100,0
Solothurn	100 021	40 677	30 729	25 872	2 743	40,7	30,7	25,9	2,7	100,0
Basel-Stadt	94 155	9 107	26 952	54 237	3 859	9,7	28,6	57,6	4,1	100,0
Basel-Land	109 205	40 707	32 348	31 247	4 903	37,3	29,6	28,6	4,5	100,0
Schaffhausen	30 821	10 350	10 057	8 920	1 494	33,6	32,6	28,9	4,8	100,0
Appenzell AR	20 864	9 185	7 614	3 258	807	44,0	36,5	15,6	3,9	100,0
Appenzell IR	5 102	2 862	1 791	415	34	56,1	35,1	8,1	0,7	100,0
St. Gallen	179 011	60 736	55 200	55 884	7 191	33,9	30,8	31,2	4,0	100,0
Graubünden	74 411	20 631	31 614	20 494	1 672	27,7	42,5	27,5	2,2	100,0
Aargau	218 326	89 434	63 048	58 320	7 524	41,0	28,9	26,7	3,4	100,0
Thurgau	88 801	35 201	27 450	22 551	3 599	39,6	30,9	25,4	4,1	100,0
Tessin	134 179	39 814	43 141	48 511	2 713	29,7	32,2	36,2	2,0	100,0
Waadt	269 992	58 529	66 786	138 317	6 360	21,7	24,7	51,2	2,4	100,0
Wallis	101 870	33 130	35 043	31 211	2 486	32,5	34,4	30,6	2,4	100,0
Neuenburg	72 091	12 979	22 215	33 998	2 899	18,0	30,8	47,2	4,0	100,0
Genf	177 364	19 637	15 401	139 562	2 764	11,1	8,7	78,7	1,6	100,0
Jura	26 549	12 841	8 378	4 849	481	48,4	31,6	18,3	1,8	100,0
<b>Schweiz</b>	<b>3 027 829</b>	<b>818 174</b>	<b>949 859 1</b>	<b>149 224</b>	<b>110 572</b>	<b>27,0</b>	<b>31,4</b>	<b>38,0</b>	<b>3,7</b>	<b>100,0</b>

## 2.2 Anzahl Wohnungen nach Eigentümer und Kantonen 2000

Kantone	Anzahl					Anteile			
	Mieter/in	Wohnbau- genossen- schaft (alle)	Eigen- tümer/in	Anders	Total	Mieter/in	Wohnbau- genossen- schaft (alle)	Eigen- tümer/in	Anders
Zürich	354 490	57 220	136 893	4 400	553 003	65,5	9,0	24,8	0,8
Bern	233 092	16 621	146 541	7 800	404 054	58,5	3,3	36,3	1,9
Luzern	77 183	13 024	43 755	2 444	136 406	61,8	4,3	32,1	1,8
Uri	5 743	655	6 201	322	12 921	44,6	5,0	48,0	2,5
Schwyz	25 129	745	21 228	933	48 035	52,9	1,0	44,2	1,9
Obwalden	5 795	138	5 522	353	11 808	49,5	0,8	46,8	3,0
Nidwalden	8 480	216	5 415	328	14 439	59,0	1,3	37,5	2,3
Glarus	6 877	446	7 432	207	14 962	47,4	1,6	49,7	1,4
Zug	24 195	1 098	12 462	441	38 196	63,7	2,5	32,6	1,2
Freiburg	47 355	2 497	38 170	3 221	91 243	53,3	1,3	41,8	3,5
Solothurn	49 464	2 399	46 798	1 360	100 021	50,4	1,5	46,8	1,4
Basel-Stadt	71 325	10 547	11 823	460	94 155	76,7	10,3	12,6	0,5
Basel-Land	58 620	4 088	45 331	1 166	109 205	54,6	2,8	41,5	1,1
Schaffhausen	16 427	1 940	12 065	389	30 821	56,1	3,5	39,1	1,3
Appenzell AR	10 579	527	9 411	347	20 864	51,5	1,7	45,1	1,7
Appenzell IR	1 997	67	2 941	97	5 102	39,6	0,8	57,6	1,9
St. Gallen	101 012	6 533	69 340	2 126	179 011	58,2	1,9	38,7	1,2
Graubünden	34 649	2 718	34 743	2 301	74 411	48,5	1,7	46,7	3,1
Aargau	106 087	5 526	104 122	2 591	218 326	49,5	1,7	47,7	1,2
Thurgau	46 520	2 489	38 459	1 333	88 801	53,9	1,3	43,3	1,5
Tessin	78 890	914	49 005	5 370	134 179	59,3	0,2	36,5	4,0
Waadt	178 151	8 514	76 381	6 946	269 992	67,2	1,9	28,3	2,6
Wallis	36 192	1 276	62 594	1 808	101 870	36,2	0,5	61,4	1,8
Neuenburg	49 888	1 872	19 164	1 167	72 091	69,4	2,4	26,6	1,6
Genf	137 495	9 698	27 980	2 191	177 364	78,4	4,6	15,8	1,2
Jura	11 082	963	13 671	833	26 549	42,9	2,5	51,5	3,1
<b>Schweiz</b>	<b>1 776 717</b>	<b>152 731</b>	<b>1 047 447</b>	<b>50 934</b>	<b>3 027 829</b>	<b>60,0</b>	<b>3,8</b>	<b>34,6</b>	<b>1,7</b>



### 3.1 Die Genossenschaftswohnungen 2000 nach Bauperioden

\* = Prozent der in dieser Periode erstellten (genossenschafts-) Wohnungen zu allen (genossenschafts-) Wohnungen

Kantone	Vor 1919					1919–1945					1946–1960					1961–1970				
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG
Zürich	85 645	15,5	1 124	2,0	1,3	72 429	13,1	14 720	25,6	20,3	91 035	16,5	17 837	31,1	19,6	91 912	16,6	9 787	17,0	10,6
Bern	83 392	20,6	519	3,1	0,6	55 285	13,7	1 794	10,8	3,2	62 237	15,4	6 365	38,2	10,2	63 816	15,8	4 166	25,0	6,5
Luzern	18 506	13,6	215	1,7	1,2	13 822	10,1	1 663	12,8	12,0	18 147	13,3	2 310	17,7	12,7	21 212	15,6	3 047	23,4	14,4
Uri	2 271	17,6	39	5,9	1,7	1 243	9,6	38	5,8	3,1	1 795	13,9	177	27,0	9,9	1 887	14,6	202	30,8	10,7
Schwyz	7 646	15,9	8	1,1	0,1	2 949	6,1	4	0,5	0,1	3 956	8,2	142	19,1	3,6	7 192	15,0	180	24,2	2,5
Obwalden	2 510	21,3	0	0,0	0,0	815	6,9	8	5,8	1,0	930	7,9	4	2,9	0,4	1 380	11,7	18	13,0	1,3
Nidwalden	2 036	14,1	0	0,0	0,0	940	6,5	40	18,5	4,3	1 414	9,8	0	0,0	0,0	2 094	14,5	28	13,0	1,3
Glarus	4 974	33,2	19	4,3	0,4	1 522	10,2	14	3,1	0,9	1 632	10,9	127	28,5	7,8	1 610	10,8	137	30,7	8,5
Zug	3 611	9,5	6	0,5	0,2	2 218	5,8	28	2,6	1,3	4 074	10,7	115	10,5	2,8	6 556	17,2	342	31,1	5,2
Freiburg	16 520	18,1	143	5,7	0,9	7 168	7,9	46	1,8	0,6	8 645	9,5	312	12,5	3,6	13 570	14,9	631	25,3	4,6
Solothurn	14 960	15,0	38	1,6	0,3	12 591	12,6	84	3,5	0,7	16 084	16,1	753	31,3	4,7	15 243	15,2	730	30,4	4,8
Basel-Stadt	15 978	17,0	402	3,8	2,5	20 395	21,7	2 371	22,5	11,6	22 198	23,6	5 755	54,5	25,9	14 845	15,8	1 051	10,0	7,1
Basel-Land	12 286	11,3	50	1,2	0,4	8 469	7,8	255	6,2	3,0	16 260	14,9	804	19,7	4,9	22 367	20,5	1 485	36,3	6,6
Schaffhausen	6 793	22,0	43	2,2	0,6	3 840	12,5	101	5,2	2,6	5 559	18,0	778	40,1	14,0	4 427	14,4	632	32,6	14,3
Appenzell AR	9 175	44,0	20	3,8	0,2	1 137	5,4	4	0,8	0,4	1 440	6,9	134	25,4	9,3	2 252	10,8	60	11,4	2,7
Appenzell IR	1 875	36,8	0	0,0	0,0	347	6,8	0	0,0	0,0	318	6,2	0	0,0	0,0	603	11,8	1	1,5	0,2
St. Gallen	40 680	22,7	532	8,1	1,3	12 470	7,0	183	2,8	1,5	19 669	11,0	1 385	21,2	7,0	27 669	15,5	1 366	20,9	4,9
Graubünden	17 929	24,1	187	6,9	1,0	5 172	7,0	119	4,4	2,3	6 753	9,1	609	22,4	9,0	11 523	15,5	728	26,7	6,3
Aargau	31 041	14,2	167	3,0	0,5	19 659	9,0	53	1,0	0,3	27 945	12,8	1 444	26,1	5,2	33 782	15,5	1 746	31,6	5,2
Thurgau	21 033	23,7	199	8,0	0,9	6 556	7,4	74	3,0	1,1	9 317	10,5	561	22,5	6,0	11 823	13,3	318	12,8	2,7
Tessin	5 665	4,2	6	0,6	0,1	20 343	15,2	15	1,6	0,1	29 294	21,8	347	37,6	1,2	26 457	19,7	253	27,4	1,0
Waadt	61 787	22,9	313	3,7	0,5	29 695	11,0	708	8,3	2,4	41 469	15,4	2 352	27,6	5,7	42 785	15,8	2 317	27,2	5,4
Wallis	12 848	12,6	71	5,6	0,6	6 950	6,8	64	5,0	0,9	11 202	11,0	142	11,1	1,3	18 804	18,5	335	26,3	1,8
Neuenburg	23 432	32,5	79	4,2	0,3	5 952	8,3	66	3,5	1,1	10 389	14,4	808	43,1	7,8	13 420	18,6	580	31,0	4,3
Genf	31 515	17,8	486	5,0	1,5	19 571	11,0	230	2,4	1,2	27 124	15,3	2 084	21,3	7,7	37 763	21,3	3 766	38,6	10,0
Jura	7 273	27,4	52	5,4	0,7	2 418	9,1	0	0,0	0,0	3 515	13,2	154	16,0	4,4	3 877	14,6	427	44,3	11,0
<b>Schweiz</b>	<b>541 381</b>	<b>17,9</b>	<b>4 718</b>	<b>3,1</b>	<b>0,9</b>	<b>333 956</b>	<b>11,0</b>	<b>22 682</b>	<b>14,8</b>	<b>6,8</b>	<b>442 401</b>	<b>14,6</b>	<b>45 499</b>	<b>29,7</b>	<b>10,3</b>	<b>498 869</b>	<b>16,5</b>	<b>34 333</b>	<b>22,4</b>	<b>6,9</b>

Städte	Vor 1919					1919–1945					1946–1960					1961–1970				
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG
Biel	3 389	14,5	24	0,5	0,7	4 648	19,9	415	9,1	8,9	6 025	25,8	2 745	60,3	45,6	4 612	19,7	879	19,3	19,1
Zürich	35 145	19,3	802	2,3	2,3	47 807	26,3	13 410	38,0	28,1	41 676	22,9	12 690	36,0	30,4	20 175	11,1	3 018	8,6	15,0
Thun	1 715	9,4	0	0,0	0,0	2 499	13,8	123	5,2	4,9	3 367	18,5	1 185	49,7	35,2	3 742	20,6	702	29,4	18,8
Luzern	4 985	16,8	136	3,8	2,7	5 957	20,1	1 557	43,8	26,1	6 326	21,3	982	27,6	15,5	4 792	16,1	472	13,3	9,8
Basel	15 405	18,2	380	4,1	2,5	19 043	22,5	2 198	24,0	11,5	19 169	22,6	4 860	53,1	25,4	13 347	15,8	955	10,4	7,2
Winterthur	6 194	15,2	140	3,2	2,3	6 102	15,0	534	12,4	8,8	7 370	18,1	1 358	31,5	18,4	8 388	20,6	996	23,1	11,9
St. Gallen	9 950	29,1	429	12,7	4,3	3 827	11,2	114	3,4	3,0	5 590	16,3	1 047	31,0	18,7	5 472	16,0	840	24,8	15,4
Genf	19 764	23,2	327	5,7	1,7	14 686	17,2	205	3,6	1,4	17 022	19,9	1 950	34,0	11,5	12 800	15,0	1 598	27,9	12,5
Lausanne	12 330	20,2	121	3,1	1,0	11 914	19,5	612	15,6	5,1	15 258	25,0	1 315	33,5	8,6	9 578	15,7	1 231	31,3	12,9
Bern	12 829	19,6	194	5,0	1,5	16 986	25,9	945	24,6	5,6	15 492	23,6	1 150	29,9	7,4	9 285	14,2	866	22,5	9,3
<b>Total Städte</b>	<b>121 706</b>	<b>19,5</b>	<b>2 553</b>	<b>3,4</b>	<b>2,1</b>	<b>133 469</b>	<b>21,4</b>	<b>20 113</b>	<b>26,4</b>	<b>15,1</b>	<b>137 295</b>	<b>22,0</b>	<b>29 282</b>	<b>38,5</b>	<b>21,3</b>	<b>92 191</b>	<b>14,8</b>	<b>11 557</b>	<b>15,2</b>	<b>12,5</b>
<b>in CH**</b>	<b>22,5</b>		<b>54,1</b>			<b>40,0</b>		<b>88,7</b>			<b>31,0</b>		<b>64,4</b>			<b>18,5</b>		<b>33,7</b>		

\*\* in % aller (Genossenschafts-) Wohnungen der Schweiz

Bezirke ZH	Vor 1919					1919–1945					1946–1960					1961–1970					
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	Alle	in % 1*	Gen	in % 1*	Ant. WBG	
Affoltern	2 758	17,1	5	1,0	0,2	517	3,2	0	0,0	0,0	1 225	7,6	49	9,7	4,0	2 141	13,3	52	10,3	2,4	
Andelfingen	2 960	29,6	7	3,8	0,2	705	7,1	1	0,5	0,1	799	8,0	52	28,4	6,5	1 043	10,4	12	6,6	1,2	
Bülach	3 905	8,3	7	0,4	0,2	1 977	4,2	43	2,2	2,2	7 312	15,6	472	24,5	6,5	10 515	22,5	433	22,5	4,1	
Dielsdorf	2 313	8,3	4	0,3	0,2	703	2,5	0	0,0	0,0	2 356	8,4	231	15,6	9,8	5 069	18,1	534	36,2	10,5	
Hinwil	6 951	22,9	15	1,0	0,2	1 553	5,1	7	0,5	0,5	3 505	11,5	222	15,3	6,3	4 295	14,1	518	35,8	12,1	
Horgen	7 310	15,6	34	0,8	0,5	3 828	8,2	490	12,0	12,8	6 436	13,7	1 072	26,2	16,7	9 411	20,1	1 314	32,1	14,0	
Meilen	5 629	15,1	14	0,8	0,2	3 670	9,8	64	3,8	1,7	6 269	16,8	482	28,8	7,7	6 539	17,5	369	22,1	5,6	
Pfäffikon	3 256	16,3	9	1,0	0,3	917	4,6	1	0,1	0,1	1 880	9,4	72	7,9	3,8	4 146	20,7	480	52,8	11,6	
Uster	4 075	9,1	41	1,7	1,0	1 877	4,2	114	4,8	6,1	4 290	9,6	247	10,5	5,8	10 533	23,6	792	33,6	7,5	
Winterthur	9 319	16,0	142	3,1	1,5	7 109	12,2	544	11,7	7,7	8 899	15,2	1 411	30,4	15,9	10 635	18,2	1 014	21,8	9,5	
Dietikon	2 024	6,2	44	1,5	2,2	1 766	5,4	46	1,6	2,6	6 388	19,6	837	28,5	13,1	7 410	22,8	1 251	42,6	16,9	
Zürich	35 145	19,3	802	2,3	2,3	47 807	26,3	13 410	38,0	28,1	41 676	22,9	12 690	36,0	30,4	20 175	11,1	3 018	8,6	15,0	
<b>Total Kt ZH</b>	<b>85 645</b>	<b>15,5</b>	<b>1 124</b>	<b>2,0</b>	<b>1,3</b>	<b>72 429</b>	<b>13,1</b>	<b>14 720</b>	<b>25,6</b>	<b>20,3</b>	<b>91 035</b>	<b>16,5</b>	<b>17 837</b>	<b>31,1</b>	<b>19,6</b>	<b>91 912</b>	<b>16,6</b>	<b>9 787</b>	<b>17,0</b>	<b>10,6</b>	
<b>ZH+Wth</b>																					
<b>% ZH***</b>	<b>48,3</b>		<b>83,8</b>			<b>74,4</b>		<b>94,7</b>			<b>53,9</b>		<b>78,8</b>			<b>31,1</b>		<b>41,0</b>			
<b>ZH in % CH**</b>	<b>15,8</b>		<b>23,8</b>			<b>21,7</b>		<b>64,9</b>			<b>20,6</b>		<b>39,2</b>			<b>18,4</b>		<b>28,5</b>			

\*\*\* Die Städte Winterthur und Zürich in % aller (Genossenschafts-) Wohnungen des Kantons Zürich



### 3.1 Die Genossenschaftswohnungen 2000 nach Bauperioden (Fortsetzung)

\* = Prozent der in dieser Periode erstellten (genossenschafts-) Wohnungen zu allen (genossenschafts-) Wohnungen

Kantone	1971-1980					1981-1990					1991-2000					Total			
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	Gen	in %	Anteil
Zürich	83 070	15,0	7 336	12,8	8,8	59 272	10,7	3 012	5,2	5,1	69 640	12,6	3 599	6,3	5,2	553 003	57 415	10,4	37,5
Bern	57 768	14,3	2 051	12,3	3,6	44 520	11,0	734	4,4	1,6	37 036	9,2	1 020	6,1	2,8	404 054	16 649	4,1	10,9
Luzern	22 021	16,1	2 440	18,7	11,1	21 611	15,8	1 344	10,3	6,2	21 087	15,5	2 011	15,4	9,5	136 406	13 030	9,6	8,5
Uri	2 177	16,8	135	20,6	6,2	1 679	13,0	7	1,1	0,4	1 869	14,5	58	8,8	3,1	12 921	656	5,1	0,4
Schwyz	7 824	16,3	135	18,1	1,7	8 918	18,6	64	8,6	0,7	9 550	19,9	212	28,5	2,2	48 035	745	1,6	0,5
Obwalden	2 099	17,8	30	21,7	1,4	1 952	16,5	0	0,0	0,0	2 122	18,0	78	56,5	3,7	11 808	138	1,2	0,1
Nidwalden	2 812	19,5	95	44,0	3,4	2 578	17,9	34	15,7	1,3	2 565	17,8	19	8,8	0,7	14 439	216	1,5	0,1
Glarus	2 099	14,0	53	11,9	2,5	1 557	10,4	3	0,7	0,2	1 568	10,5	93	20,9	5,9	14 962	446	3,0	0,3
Zug	7 245	19,0	139	12,7	1,9	6 764	17,7	94	8,6	1,4	7 728	20,2	374	34,1	4,8	38 196	1 098	2,9	0,7
Freiburg	12 995	14,2	420	16,8	3,2	16 036	17,6	316	12,7	2,0	16 309	17,9	629	25,2	3,9	91 243	2 497	2,7	1,6
Solothurn	14 458	14,5	335	13,9	2,3	13 717	13,7	88	3,7	0,6	12 968	13,0	374	15,6	2,9	100 021	2 402	2,4	1,6
Basel-Stadt	11 691	12,4	512	4,9	4,4	4 098	4,4	151	1,4	3,7	4 950	5,3	310	2,9	6,3	94 155	10 552	11,2	6,9
Basel-Land	20 982	19,2	816	20,0	3,9	14 398	13,2	213	5,2	1,5	14 443	13,2	465	11,4	3,2	109 205	4 088	3,7	2,7
Schaffhausen	3 686	12,0	273	14,1	7,4	3 425	11,1	91	4,7	2,7	3 091	10,0	22	1,1	0,7	30 821	1 940	6,3	1,3
Appenzell AR	2 497	12,0	145	27,5	5,8	2 399	11,5	56	10,6	2,3	1 964	9,4	108	20,5	5,5	20 864	527	2,5	0,3
Appenzell AI	618	12,1	0	0,0	0,0	735	14,4	42	62,7	5,7	606	11,9	24	35,8	4,0	5 102	67	1,3	0,0
St. Gallen	28 128	15,7	1 380	21,1	4,9	25 965	14,5	660	10,1	2,5	24 430	13,6	1 033	15,8	4,2	179 011	6 539	3,7	4,3
Graubünden	12 078	16,2	555	20,4	4,6	11 079	14,9	272	10,0	2,5	9 877	13,3	254	9,3	2,6	74 411	2 724	3,7	1,8
Aargau	35 912	16,4	1 065	19,3	3,0	35 280	16,2	406	7,3	1,2	34 707	15,9	649	11,7	1,9	218 326	5 530	2,5	3,6
Thurgau	12 233	13,8	403	16,2	3,3	13 826	15,6	229	9,2	1,7	14 013	15,8	706	28,4	5,0	88 801	2 490	2,8	1,6
Tessin	22 718	16,9	201	21,8	0,9	17 795	13,3	62	6,7	0,3	11 797	8,8	40	4,3	0,3	134 069	924	0,7	0,6
Waadt	34 963	12,9	1 306	15,3	3,7	35 014	13,0	786	9,2	2,2	24 279	9,0	752	8,8	3,1	269 992	8 534	3,2	5,6
Wallis	18 695	18,4	421	33,0	2,3	19 970	19,6	42	3,3	0,2	13 401	13,2	201	15,8	1,5	101 870	1 276	1,3	0,8
Neuenburg	7 493	10,4	225	12,0	3,0	6 196	8,6	54	2,9	0,9	5 209	7,2	61	3,3	1,2	72 091	1 873	2,6	1,2
Genf	27 314	15,4	1 794	18,4	6,6	14 879	8,4	434	4,4	2,9	19 198	10,8	973	10,0	5,1	177 364	9 767	5,5	6,4
Jura	3 331	12,5	116	12,0	3,5	3 002	11,3	68	7,1	2,3	3 133	11,8	146	15,2	4,7	26 549	963	3,6	0,6
<b>Schweiz</b>	<b>456 907</b>	<b>15,1</b>	<b>22 381</b>	<b>14,6</b>	<b>4,9</b>	<b>386 665</b>	<b>12,8</b>	<b>9 262</b>	<b>6,1</b>	<b>2,4</b>	<b>367 540</b>	<b>12,1</b>	<b>14 211</b>	<b>9,3</b>	<b>3,9</b>	<b>3 027 719</b>	<b>153 086</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>

Städte	1971-1980					1981-1990					1991-2000					Total			
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	Gen	in %	Anteil
Biel	1 648	7,1	198	4,3	12,0	1 381	5,9	52	1,1	3,8	1 664	7,1	241	5,3	14,5	23 367	4 554	19,5	3,0
Zürich	16 315	9,0	2 999	8,5	18,4	9 672	5,3	1 439	4,1	14,9	11 011	6,1	912	2,6	8,3	181 801	35 270	19,4	23,0
Thun	2 803	15,4	234	9,8	8,3	2 081	11,5	77	3,2	3,7	1 946	10,7	64	2,7	3,3	18 153	2 385	13,1	1,6
Luzern	3 801	12,8	227	6,4	6,0	2 036	6,9	88	2,5	4,3	1 791	6,0	92	2,6	5,1	29 688	3 554	12,0	2,3
Basel	10 330	12,2	463	5,1	4,5	3 380	4,0	131	1,4	3,9	4 001	4,7	174	1,9	4,3	84 675	9 161	10,8	6,0
Winterthur	4 488	11,0	599	13,9	13,3	3 708	9,1	222	5,1	6,0	4 497	11,0	466	10,8	10,4	40 747	4 315	10,6	2,8
St. Gallen	3 484	10,2	655	19,4	18,8	2 983	8,7	130	3,8	4,4	2 910	8,5	166	4,9	5,7	34 216	3 381	9,9	2,2
Genf	8 105	9,5	802	14,0	9,9	5 722	6,7	320	5,6	5,6	7 231	8,5	532	9,3	7,4	85 330	5 734	6,7	3,7
Lausanne	5 151	8,4	236	6,0	4,6	2 717	4,5	245	6,2	9,0	4 108	6,7	170	4,3	4,1	61 056	3 930	6,4	2,6
Bern	6 795	10,4	584	15,2	8,6	2 221	3,4	32	0,8	1,4	1 930	2,9	76	2,0	3,9	65 538	3 847	5,9	2,5
<b>Total Städte in % CH</b>	<b>62 920</b>	<b>10,1</b>	<b>6 997</b>	<b>9,2</b>	<b>11,1</b>	<b>35 901</b>	<b>5,7</b>	<b>2 736</b>	<b>3,6</b>	<b>7,6</b>	<b>41 089</b>	<b>6,6</b>	<b>2 893</b>	<b>3,8</b>	<b>7,0</b>	<b>624 571</b>	<b>76 131</b>	<b>12,2</b>	<b>49,7</b>
	<b>13,8</b>		<b>31,3</b>			<b>9,3</b>		<b>29,5</b>			<b>11,2</b>		<b>20,4</b>			<b>20,6</b>		<b>49,7</b>	

\*\* in % aller (Genossenschafts-) Wohnungen der Schweiz

Bezirke ZH	1971-1980					1981-1990					1991-2000					Total			
	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	in % 1*	Gen	in % 1* WBG	Ant.	Alle	Gen	in %	Anteil
Affoltern	3 113	19,3	214	42,5	6,9	2 952	18,3	45	8,9	1,5	3 437	21,3	139	27,6	4,0	16 143	504	3,1	0,9
Andelfingen	1 326	13,3	44	24,0	3,3	1 319	13,2	36	19,7	2,7	1 832	18,3	31	16,9	1,7	9 984	183	1,8	0,3
Bülach	8 265	17,7	304	15,8	3,7	7 434	15,9	368	19,1	5,0	7 415	15,8	296	15,4	4,0	46 823	1 923	4,1	3,3
Dielsdorf	6 992	25,0	428	29,0	6,1	4 908	17,5	88	6,0	1,8	5 661	20,2	192	13,0	3,4	28 002	1 477	5,3	2,6
Hinwil	5 115	16,8	255	17,6	5,0	4 393	14,5	126	8,7	2,9	4 555	15,0	305	21,1	6,7	30 367	1 448	4,8	2,5
Horgen	9 256	19,7	819	20,0	8,8	4 504	9,6	88	2,2	2,0	6 158	13,1	273	6,7	4,4	46 903	4 090	8,7	7,1
Meilen	6 377	17,1	441	26,4	6,9	3 490	9,3	100	6,0	2,9	5 420	14,5	202	12,1	3,7	37 394	1 672	4,5	2,9
Pfäffikon	3 187	15,9	204	22,4	6,4	3 110	15,5	78	8,6	2,5	3 506	17,5	65	7,2	1,9	20 002	909	4,5	1,6
Uster	8 744	19,6	531	22,5	6,1	6 608	14,8	316	13,4	4,8	8 501	19,0	314	13,3	3,7	44 628	2 355	5,3	4,1
Winterthur	7 497	12,8	630	13,6	8,4	6 830	11,7	262	5,6	3,8	8 125	13,9	641	13,8	7,9	58 414	4 644	8,0	8,1
Dietikon	6 883	21,2	467	15,9	6,8	4 052	12,5	66	2,2	1,6	4 019	12,4	229	7,8	5,7	32 542	2 940	9,0	5,1
Zürich	16 315	9,0	2 999	8,5	18,4	9 672	5,3	1 439	4,1	14,9	11 011	6,1	912	2,6	8,3	181 801	35 270	19,4	61,4
<b>Total Kt ZH</b>	<b>83 070</b>	<b>15,0</b>	<b>7 336</b>	<b>12,8</b>	<b>8,8</b>	<b>59 272</b>	<b>10,7</b>	<b>3 012</b>	<b>5,2</b>	<b>5,1</b>	<b>69 640</b>	<b>12,6</b>	<b>3 599</b>	<b>6,3</b>	<b>5,2</b>	<b>553 003</b>	<b>57 415</b>	<b>10,4</b>	<b>100,0</b>
<b>ZH+Wth</b>																			
<b>% ZH</b>	<b>25,0</b>		<b>49,0</b>			<b>22,6</b>		<b>55,1</b>			<b>22,3</b>		<b>38,3</b>			<b>40,2</b>		<b>68,9</b>	<b>171,3</b>
<b>ZH in % CH</b>	<b>18,2</b>		<b>32,8</b>			<b>15,3</b>		<b>32,5</b>			<b>18,9</b>		<b>25,3</b>			<b>18,3</b>		<b>37,5</b>	<b>205,3</b>

\*\*\* Die Städte Winterthur und Zürich in % aller (Genossenschafts-) Wohnungen des Kantons Zürich

### 3.2 Total Genossenschaftswohnungen nach Kantonen

Kantone	Total	Mitgl. Gen.	in %	Andere Gen.	in %	Anteil an allen Gen.	Total Gen.	in %	Gemeinden	mit Gen.	in %
Basel Stadt	94 155	9 699	10,3%	853	0,9%	8,1%	10 552	11,2%	3	3	100,0%
Zürich	553 003	49 596	9,0%	7 819	1,4%	13,6%	57 415	10,4%	171	112	65,5%
Luzern	136 406	5 877	4,3%	7 153	5,2%	54,9%	13 030	9,6%	107	90	84,1%
Schaffhausen	30 821	1 088	3,5%	852	2,8%	43,9%	1 940	6,3%	34	9	26,5%
Genf	177 364	8 204	4,6%	1 563	0,9%	16,0%	9 767	5,5%	45	31	68,9%
Uri	12 921	641	5,0%	15	0,1%	2,3%	656	5,1%	20	7	35,0%
Bern	404 054	13 152	3,3%	3 497	0,9%	21,0%	16 649	4,1%	391	129	33,0%
Basel Land	109 205	3 109	2,8%	979	0,9%	23,9%	4 088	3,7%	86	37	43,0%
Graubünden	74 411	1 295	1,7%	1 429	1,9%	52,5%	2 724	3,7%	212	46	21,7%
St. Gallen	179 011	3 339	1,9%	3 200	1,8%	48,9%	6 539	3,7%	90	69	76,7%
Jura	26 549	662	2,5%	301	1,1%	31,3%	963	3,6%	232	93	40,1%
Waadt	269 992	5 127	1,9%	3 407	1,3%	39,9%	8 534	3,2%	80	42	52,5%
Glarus	14 962	235	1,6%	211	1,4%	47,3%	446	3,0%	83	26	31,3%
Zug	38 196	955	2,5%	143	0,4%	13,0%	1 098	2,9%	384	78	20,3%
Thurgau	88 801	1 170	1,3%	1 320	1,5%	53,0%	2 490	2,8%	29	16	55,2%
Freiburg	91 243	1 193	1,3%	1 304	1,4%	52,2%	2 497	2,7%	11	6	54,5%
Neuenburg	72 091	1 711	2,4%	162	0,2%	8,6%	1 873	2,6%	242	66	27,3%
Aargau	218 326	3 642	1,7%	1 888	0,9%	34,1%	5 530	2,5%	62	23	37,1%
Appenzell AR	20 864	355	1,7%	172	0,8%	32,6%	527	2,5%	20	11	55,0%
Solothurn	100 021	1 459	1,5%	943	0,9%	39,3%	2 402	2,4%	126	41	32,5%
Schwyz	48 035	464	1,0%	281	0,6%	37,7%	745	1,6%	30	16	53,3%
Nidwalden	14 439	182	1,3%	34	0,2%	15,7%	216	1,5%	11	7	63,6%
Appenzell IR	5 102	43	0,8%	24	0,5%	35,8%	67	1,3%	6	2	33,3%
Wallis	101 870	560	0,5%	716	0,7%	56,1%	1 276	1,3%	160	44	27,5%
Obwalden	11 808	90	0,8%	48	0,4%	34,8%	138	1,2%	7	5	71,4%
Tessin	134 179	273	0,2%	651	0,5%	70,5%	924	0,7%	245	33	13,5%
<b>Total Schweiz</b>	<b>3 027 829</b>	<b>114 121</b>	<b>3,8%</b>	<b>38 965</b>	<b>1,3%</b>	<b>25,5%</b>	<b>153 086</b>	<b>5,1%</b>	<b>2 887</b>	<b>1 042</b>	<b>36,1%</b>
Anteil Kanton Zürich	18,3%	43,5%		20,1%			37,5%				

Städte	Total	Mitgl. Gen.	in %	Andere Gen.	in %	Anteil an allen Gen.	Total Gen.	in %
Biel	23 367	4 191	17,9%	363	1,6%	8,0%	4 554	19,5%
Zürich	181 801	32 066	17,6%	3 204	1,8%	9,1%	35 270	19,4%
Thun	18 153	2 236	12,3%	149	0,8%	6,2%	2 385	13,1%
Luzern	29 688	2 604	8,8%	950	3,2%	26,7%	3 554	12,0%
Basel	84 675	8 350	9,9%	811	1,0%	8,9%	9 161	10,8%
Winterthur	40 747	3 639	8,9%	676	1,7%	15,7%	4 315	10,6%
St. Gallen	34 216	1 711	5,0%	1 670	4,9%	49,4%	3 381	9,9%
Genf	85 330	5 131	6,0%	603	0,7%	10,5%	5 734	6,7%
Lausanne	61 056	1 867	3,1%	2 063	3,4%	52,5%	3 930	6,4%
Bern	65 538	2 234	3,4%	1 613	2,5%	41,9%	3 847	5,9%
<b>Total Städte</b>	<b>624 571</b>	<b>64 029</b>	<b>10,3%</b>	<b>12 102</b>	<b>1,9%</b>	<b>15,9%</b>	<b>76 131</b>	<b>12,2%</b>
<b>10 Städte in % CH</b>	<b>20,6%</b>	<b>56,1%</b>		<b>31,1%</b>		<b>62,5%</b>	<b>49,7%</b>	

Bezirke ZH	Total	Mitgl. Gen.	in %	Andere Gen.	in %	Anteil an allen Gen.	Total Gen.	in %	Gemeinden	mit Gen.	in %
Affoltern	16 143	498	3,1%	6	0,0%	1,2%	504	3,1%	14	6	42,9%
Andelfingen	9 984	176	1,8%	7	0,1%	3,8%	183	1,8%	24	10	41,7%
Bülach	46 823	1 538	3,3%	385	0,8%	20,0%	1 923	4,1%	22	18	81,8%
Dielsdorf	28 002	1 282	4,6%	195	0,7%	13,2%	1 477	5,3%	22	10	45,5%
Hinwil	30 367	1 116	3,7%	332	1,1%	22,9%	1 448	4,8%	11	9	81,8%
Horgen	46 903	2 475	5,3%	1 615	3,4%	39,5%	4 090	8,7%	12	11	91,7%
Meilen	37 394	1 340	3,6%	332	0,9%	19,9%	1 672	4,5%	11	11	100,0%
Pfäffikon	20 002	851	4,3%	58	0,3%	6,4%	909	4,5%	12	6	50,0%
Uster	44 628	1 998	4,5%	357	0,8%	15,2%	2 355	5,3%	10	10	100,0%
Winterthur	58 414	3 876	6,6%	768	1,3%	16,5%	4 644	8,0%	21	11	52,4%
Dietikon	32 542	2 380	7,3%	560	1,7%	19,0%	2 940	9,0%	11	9	81,8%
Zürich	181 801	32 066	17,6%	3 204	1,8%	9,1%	35 270	19,4%	1	1	100,0%
<b>Total Kanton</b>	<b>553 003</b>	<b>49 596</b>	<b>9,0%</b>	<b>7 819</b>	<b>1,4%</b>	<b>13,6%</b>	<b>57 415</b>	<b>10,4%</b>	<b>171</b>	<b>112</b>	<b>65,5%</b>

### 3.3.1 Wohnungsgrössen aller Wohnungen und der Genossenschaftswohnungen 1970 und 2000

Zimmerzahl	Alle Wohnungen						Genossenschaftswohnungen					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Basel Stadt	9,3	22,5	37,8	17,8	6,7	5,9	1,7	13,5	58,3	23,3	2,9	0,4
Zürich	6,6	13,8	29,7	27,2	14,1	8,6	4,0	15,1	45,8	30,4	4,2	0,6
Luzern	3,6	10,2	24,5	32,3	16,4	12,9	1,1	9,0	36,5	45,8	7,0	0,7
Schaffhausen	2,4	8,4	25,9	31,4	18,6	13,4	1,0	5,5	41,5	49,1	2,9	0,0
Genf	12,5	21,2	28,5	20,1	9,8	7,9	7,8	19,5	40,5	24,7	6,3	1,1
Uri	1,9	7,1	20,8	35,9	19,3	15,0	0,2	7,5	29,2	53,4	9,5	0,3
Bern	4,2	12,5	29,9	28,8	15,2	9,4	1,7	9,7	45,9	35,9	5,7	1,1
Basel Land	9,3	22,5	37,8	17,8	6,7	5,9	1,7	13,5	58,3	23,3	2,9	0,4
Graubünden	6,1	11,2	21,9	31,9	17,2	11,8	2,6	4,6	32,6	53,0	5,7	1,5
St. Gallen	3,6	9,3	20,1	30,2	20,4	16,4	5,3	14,3	21,0	45,9	11,6	1,9
Jura	3,1	8,5	22,8	29,5	20,1	15,9	2,9	7,0	44,2	43,7	1,9	0,3
Waadt	6,6	18,2	30,4	22,8	12,4	9,7	5,0	19,4	42,3	30,4	2,6	0,3
Glarus	2,5	8,2	19,3	30,8	22,8	16,5	0,4	23,4	40,7	28,6	5,2	1,7
Zug	4,4	11,1	25,3	33,2	15,9	10,0	5,8	17,8	25,6	39,7	11,0	0,2
Thurgau	2,7	7,9	20,5	29,4	21,2	18,2	2,7	7,5	28,3	52,8	8,0	0,8
Freiburg	4,3	11,2	26,4	29,3	17,2	11,5	3,3	14,3	37,8	36,4	6,4	1,7
Neuenburg	4,2	12,9	34,3	27,5	12,5	8,6	4,2	6,9	56,4	27,8	4,2	0,5
Aargau	2,7	8,1	22,4	29,5	22,9	14,5	2,4	13,7	41,3	36,6	5,6	0,4
Appenzell AR	2,8	8,5	17,6	27,5	20,7	23,0	15,2	32,2	16,8	32,5	3,0	0,3
Solothurn	2,7	8,3	24,4	30,0	21,0	13,7	5,7	11,0	41,0	38,9	2,9	0,4
Schwyz	3,2	9,7	22,4	32,0	18,9	13,7	5,5	8,4	25,2	48,7	11,5	0,7
Nidwalden	3,6	10,2	23,2	34,8	16,9	11,3	0,0	2,4	42,6	46,7	8,3	0,0
Appenzell AI	2,6	7,2	17,8	24,0	23,2	25,2	4,7	23,3	23,3	32,6	16,3	0,0
Wallis	4,8	11,0	26,2	35,0	14,7	8,4	2,2	5,0	33,6	54,2	3,5	1,5
Obwalden	3,7	9,8	22,2	31,1	17,7	15,4	1,1	7,6	27,2	53,3	10,9	0,0
Tessin	4,3	14,0	28,7	30,7	12,7	9,5	1,6	7,3	39,0	47,9	2,6	1,6
<b>Zimmerzahl</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Biel	5,9	15,5	42,5	24,8	7,5	3,8	1,0	10,2	52,8	32,2	3,4	0,3
Zürich	11,7	20,6	37,8	21,1	5,8	3,0	4,2	16,2	49,2	26,2	3,5	0,6
Thun	4,6	13,4	33,8	32,1	11,1	5,0	1,4	11,4	51,5	32,7	2,5	0,5
Luzern	8,1	14,2	33,3	29,1	10,0	5,4	0,8	6,1	47,2	40,9	4,3	0,7
Basel	10,0	23,8	38,7	16,8	5,7	5,0	1,9	14,5	59,7	21,2	2,5	0,2
Winterthur	5,9	11,6	31,6	31,0	12,9	7,0	2,2	9,0	39,8	41,2	7,0	0,8
St. Gallen	6,9	13,0	24,1	33,4	14,7	7,9	6,4	10,3	21,8	46,4	12,7	2,6
Genf	17,8	26,4	28,6	16,1	6,7	4,4	6,6	19,3	43,9	24,1	4,9	1,2
Lausanne	11,6	27,5	33,5	16,4	7,0	4,0	9,7	30,4	39,4	18,1	2,2	0,3
Bern	4,2	12,5	29,9	28,8	15,2	9,5	1,7	10,0	47,0	36,6	5,9	1,1

### 3.3.2 Belegung der 3- und 4-Zimmerwohnungen 1970 und 2000

Kantone	3-Zimmer-Wohnungen						4-Zimmer-Wohnungen					
	1970			2000			1970			2000		
	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %
Zürich	2,68	2,63	102%	1,81	1,81	100%	3,91	3,40	115%	3,05	2,49	122%
Bern	2,97	2,76	108%	1,68	1,81	93%	3,91	3,49	112%	2,59	2,50	103%
Luzern	2,48	2,63	94%	1,69	1,82	93%	3,77	3,61	104%	2,64	2,61	101%
Uri	2,68	2,92	92%	1,65	1,90	87%	3,67	3,74	98%	2,33	2,57	91%
Schwyz	2,46	2,75	90%	1,59	1,97	81%	3,95	3,58	110%	2,48	2,65	94%
Obwalden	3,22	2,81	115%	1,64	1,96	84%	4,25	3,61	118%	3,27	2,71	120%
Nidwalden	3,40	2,79	122%	1,61	1,86	86%	3,50	3,60	97%	2,68	2,57	104%
Glarus	2,57	2,54	101%	1,40	1,89	74%	3,44	3,06	112%	2,38	2,51	95%
Zug	3,27	2,73	120%	1,84	1,88	98%	4,52	3,62	125%	2,84	2,54	112%
Freiburg	3,30	3,02	109%	1,99	2,02	98%	4,59	3,83	120%	3,11	2,73	114%
Solothurn	3,01	2,71	111%	1,69	1,81	94%	4,09	3,46	118%	2,53	2,49	102%
Basel-Stadt	2,82	2,64	107%	1,89	1,87	101%	3,64	3,25	112%	2,75	2,43	113%
Basel-Landschaft	3,03	2,92	104%	1,84	1,86	99%	4,28	3,56	120%	2,77	2,48	112%
Schaffhausen	2,70	2,51	107%	1,59	1,71	93%	3,84	3,26	118%	2,35	2,39	98%
Appenzell A.Rh.	1,89	2,23	85%	1,89	1,72	109%	3,20	2,81	114%	2,44	2,38	102%
Appenzell I.Rh.*	-	2,41	-	1,9	2,04	93%	-	3,10	-	3,35	2,55	131%
St. Gallen	2,60	2,46	105%	1,55	1,79	86%	3,69	3,22	114%	2,36	2,50	95%
Graubünden	2,88	2,77	104%	1,60	1,85	86%	3,93	3,47	113%	2,61	2,48	105%
Aargau	2,77	2,75	101%	1,73	1,86	93%	4,13	3,46	119%	2,63	2,51	105%
Thurgau	2,49	2,47	101%	1,67	1,80	93%	3,59	3,16	114%	2,52	2,51	101%
Tessin	3,06	2,74	112%	2,03	1,99	102%	3,89	3,19	122%	2,45	2,55	96%
Waadt	3,16	2,77	114%	2,02	2,04	99%	3,88	3,18	122%	3,13	2,62	120%
Wallis	3,04	3,22	94%	1,71	2,07	83%	3,89	3,93	99%	2,55	2,68	95%
Neuenburg	2,86	2,62	109%	1,70	1,85	92%	3,54	3,26	109%	2,69	2,56	105%
Genf	3,08	2,79	110%	2,00	2,07	97%	3,78	3,32	114%	2,85	2,65	108%
Jura	3,34	2,72	123%	1,81	1,86	97%	4,48	3,45	130%	3,03	2,52	120%
<b>Schweiz</b>	<b>2,78</b>	<b>2,72</b>	<b>102%</b>	<b>1,81</b>	<b>1,88</b>	<b>96%</b>	<b>3,88</b>	<b>3,41</b>	<b>114%</b>	<b>2,83</b>	<b>2,54</b>	<b>111%</b>

\* genossenschaftlicher Wohnungsbau erst ab 1980

Städte	3-Zimmer-Wohnungen						4-Zimmer-Wohnungen					
	1970			2000			1970			2000		
	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %
Winterthur	2,65	2,56	103%	1,70	1,74	97%	4,13	3,36	123%	2,92	2,52	116%
Zürich	2,62	2,54	103%	1,83	1,82	101%	3,79	3,30	115%	3,10	2,49	125%
Bern	3,13	2,75	114%	1,69	1,73	97%	3,61	3,33	108%	2,43	2,30	106%
Biel	3,00	2,69	111%	1,69	1,78	95%	3,93	3,46	114%	2,50	2,44	103%
Thun	2,89	2,74	106%	1,56	1,76	89%	3,90	3,46	112%	2,64	2,49	106%
Luzern	2,33	2,42	96%	1,69	1,63	103%	3,42	3,26	105%	2,43	2,17	112%
Basel	2,79	2,63	106%	1,90	1,88	101%	3,64	3,23	113%	2,72	2,42	112%
St. Gallen	2,58	2,30	112%	1,51	1,61	94%	3,76	3,09	122%	2,19	2,24	97%
Lausanne	3,01	2,80	107%	1,88	1,98	95%	3,63	3,17	114%	3,16	2,63	120%
Genf	2,97	2,66	112%	1,96	1,97	100%	3,70	3,11	119%	2,74	2,48	110%

### 3.3.3 Wohnfläche pro Person 1980–2000

Kantone	1980			1990			2000		
	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %
Zürich	30,20	26,45	88%	34,78	29,07	84%	37,27	27,84	75%
Bern	28,85	26,95	93%	31,88	31,03	97%	36,46	33,54	92%
Luzern	29,69	27,98	94%	33,39	30,93	93%	35,48	34,75	98%
Uri	28,11	25,93	92%	32,38	31,61	98%	35,73	34,99	98%
Schwyz	28,36	24,39	86%	32,34	28,83	89%	36,26	32,38	89%
Obwalden	27,71	20,14	73%	31,03	24,24	78%	35,43	31,45	89%
Nidwalden	30,42	24,88	82%	33,79	32,59	96%	37,61	33,75	90%
Glarus	33,96	31,33	92%	38,10	40,89	107%	39,96	*	124%
Zug	29,72	21,84	73%	36,46	25,68	70%	34,54	28,76	83%
Freiburg	29,15	26,04	89%	35,06	29,05	83%	36,49	30,95	85%
Solothurn	31,56	25,78	82%	36,13	31,42	87%	39,70	33,14	83%
Basel-Stadt	28,41	26,88	95%	38,21	33,44	88%	39,02	34,67	89%
Basel-Landschaft	32,50	26,06	80%	37,11	31,37	85%	40,54	34,63	85%
Schaffhausen	33,03	25,97	79%	38,47	33,94	88%	39,43	33,57	85%
Appenzell AR	34,94	36,89	106%	37,26	34,05	91%	40,91	29,34	72%
Appenzell IR	32,33	36,89	114%	36,41	31,79	87%	39,02	34,06	87%
St. Gallen	31,12	26,25	84%	35,67	34,16	96%	38,11	35,31	93%
Graubünden	30,59	26,75	87%	35,86	30,02	84%	38,44	34,17	89%
Aargau	32,02	27,65	86%	35,76	30,31	85%	39,02	33,97	87%
Thurgau	33,71	35,50	105%	36,54	32,91	90%	38,90	31,81	82%
Tessin	31,87	28,02	88%	37,53	30,78	82%	23,30	*	101%
Waadt	29,98	28,03	94%	37,73	31,59	84%	36,72	30,99	84%
Wallis	28,82	25,91	90%	34,63	33,58	97%	31,89	35,12	110%
Neuenburg	32,64	27,23	83%	39,12	34,28	88%	35,71	34,09	95%
Genf	17,22	25,09	146%	19,06	27,68	145%	30,92	32,26	104%
Jura	31,17	26,14	84%	39,06	30,26	77%	36,71	28,60	78%
<b>Total Schweiz</b>	<b>29,72</b>	<b>26,68</b>	<b>90%</b>	<b>34,44</b>	<b>30,30</b>	<b>88%</b>	<b>36,32</b>	<b>30,95</b>	<b>85%</b>

\* Es liegt kein plausibler Wert vor.

Städte	1980			1990			2000		
	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %
Biel	28,40	27,30	96%	28,24	29,81	106%	31,95	29,90	94%
Zürich	27,48	27,18	99%	36,43	30,74	84%	33,19	27,24	82%
Thun	30,20	27,53	91%	33,52	31,83	95%	36,27	36,59	101%
Luzern	32,07	31,72	99%	35,62	35,44	100%	36,99	35,83	97%
Basel	27,94	26,60	95%	37,69	33,74	90%	38,44	35,01	91%
Winterthur	27,62	25,23	91%	32,35	26,79	83%	36,26	28,33	78%
St. Gallen	29,19	24,69	85%	35,14	36,22	103%	37,81	36,63	97%
Genf	13,80	26,12	189%	13,84	27,23	197%	30,53	31,95	105%
Lausanne	24,05	28,61	119%	35,96	35,45	99%	33,60	32,93	98%
Bern	26,38	26,53	101%	27,68	32,44	117%	34,03	35,60	105%
<b>Total Städte</b>	<b>25,09</b>	<b>26,92</b>	<b>1,073</b>	<b>30,63</b>	<b>31,04</b>	<b>1,013</b>	<b>33,88</b>	<b>30,27</b>	<b>0,893</b>
<b>Total CH</b>	<b>29,72</b>	<b>26,68</b>	<b>0,898</b>	<b>34,44</b>	<b>30,3</b>	<b>0,88</b>	<b>36,32</b>	<b>30,95</b>	<b>0,852</b>

Bezirke ZH	1980			1990			2000		
	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %
Affoltern	32,68	28,94	0,886	37,33	29,66	0,794	41,1	34,51	0,84
Andelfingen	35,86	26,61	0,742	41,15	44,67	1,086	43,47	39,3	0,904
Bülach	30,06	23,34	0,777	33,8	26,4	0,781	38,48	30,65	0,797
Dielsdorf	30,92	26,42	0,854	33,41	26,08	0,781	38,35	*	0,561
Hinwil	31,35	25,19	0,804	33,16	26,17	0,789	36,88	32,07	0,87
Horgen	32,51	25,39	0,781	34,15	28,88	0,846	39,44	33,52	0,85
Meilen	37,42	27,82	0,744	38,61	31,06	0,804	42,91	28,66	0,668
Pfäffikon	30,83	24,83	0,805	34,84	24,62	0,707	39,43	26,87	0,681
Uster	30,18	26,03	0,862	29,97	*	0,662	37,74	25,84	0,685
Winterthur	29,26	25,13	0,859	33,64	26,62	0,791	38,39	28,76	0,749
Dietikon	29,66	22,85	0,77	32,19	23,65	0,734	35,55	27,09	0,762
Zürich	27,48	27,18	0,989	36,43	30,74	0,844	33,19	27,24	0,821

\* Es liegt kein plausibler Wert vor.

### 3.4.1 Mieten und Mieten je m<sup>2</sup> in Franken pro Monat 1970 und 2000

Kantone	Alle Wohnungen 2000			3 Zimmer 2000			4 Zimmer 2000			pro m <sup>2</sup> 2000			Alle Whg 1970		
	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	BG	in %
Zürich	1 227	910	74,2	1 129	848	75,1	1 390	1 051	75,6	15,8	12,5	79,2	283	223	78,8
Bern	961	753	78,4	887	673	75,8	1 095	846	77,3	12,1	9,9	82,2	222	223	100,5
Luzern	1 031	830	80,5	923	701	75,9	1 110	910	82,0	12,1	10,4	85,5	220	223	101,4
Uri	918	733	79,8	797	669	84,0	963	755	78,4	10,4	8,9	85,6	171	210	122,8
Schwyz	1 161	836	72,0	1 038	826	79,6	1 263	844	66,9	13,1	10,5	80,2	189	216	114,3
Obwalden	1 112	1 112	100,0	933	874	93,7	1 171	1 165	99,5	11,7	10,0	85,7	175	276	157,7
Nidwalden	1 209	834	69,0	1 081	693	64,1	1 322	906	68,5	13,2	9,9	74,9	221	260	117,6
Glarus	921	847	92,0	816	794	97,3	969	863	89,0	10,3	8,9	86,6	160	223	139,4
Zug	1 348	1 028	76,3	1 207	994	82,4	1 453	1 115	76,7	15,6	13,2	84,8	255	236	92,5
Freiburg	957	911	95,2	889	769	86,4	1 097	1 080	98,4	11,7	10,8	92,4	209	202	96,7
Solothurn	949	725	76,4	845	672	79,6	1 064	822	77,3	11,4	10,1	88,5	203	207	102,0
Basel-Stadt	1 004	728	72,5	972	690	71,0	1 298	842	64,9	13,9	9,7	70,2	251	209	83,3
Basel-Landschaft	1 150	974	84,7	1 041	870	83,5	1 307	1 086	83,1	14,2	12,3	86,3	290	247	85,2
Schaffhausen	923	806	87,3	800	736	92,0	1 009	877	86,9	10,8	9,7	89,2	213	214	100,5
Appenzell AR	969	699	72,1	850	697	82,0	1 003	736	73,4	10,6	10,5	99,1	157	198	126,1
Appenzell IR	995	1 215	122,1	880	697	79,1	1 073	1 387	129,3	11,1	14,2	128,0	146	320	219,2
St. Gallen	997	832	83,5	904	782	86,5	1 057	855	80,9	11,6	10,7	92,2	212	210	99,1
Graubünden	1 034	840	81,2	976	725	74,2	1 150	888	77,2	12,4	10,4	83,5	214	210	98,1
Aargau	1 095	865	79,0	968	813	83,9	1 198	945	78,9	12,8	11,5	89,6	226	226	100,0
Thurgau	983	808	82,2	862	734	85,1	1 037	800	77,2	11,0	9,2	84,1	181	186	102,8
Tessin	940	708	75,3	913	637	69,8	1 093	776	71,0	11,3	8,1	72,0	211	194	91,9
Waadt	1 014	746	73,6	966	695	72,0	1 230	953	77,5	13,4	10,1	75,6	250	206	82,4
Wallis	822	673	81,9	778	579	74,3	942	736	78,1	9,7	7,9	81,1	224	212	94,6
Neuenburg	769	561	73,0	678	494	72,9	907	700	77,2	9,7	7,9	81,8	180	182	101,1
Genf	1 114	805	72,3	1 083	755	69,7	1 352	998	73,8	15,4	11,1	71,7	280	204	72,9
Jura	766	633	82,6	687	572	83,2	862	715	83,0	9,3	8,0	85,4	158	194	122,8
<b>Total Schweiz</b>	<b>1 059</b>	<b>842</b>	<b>79,5</b>	<b>976</b>	<b>773</b>	<b>79,2</b>	<b>1 198</b>	<b>959</b>	<b>80,1</b>	<b>13,3</b>	<b>11,2</b>	<b>84,2</b>	<b>239</b>	<b>219</b>	<b>91,6</b>

Städte	Alle Wohnungen 2000			3 Zimmer 2000			4 Zimmer 2000			pro m <sup>2</sup> 2000			Alle Whg 1970		
	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	BG	in %
Städte	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	BG	in %
Biel	822	679	82,7	775	624	80,5	985	771	78,3	11,2	9,6	86,3	240	221	92,3
Zürich	1 169	874	74,8	1 122	824	73,5	1 410	1 022	72,4	16,6	12,4	74,6	284	219	77,4
Thun	930	727	78,1	849	669	78,8	1 073	846	78,8	12,1	10,2	84,2	223	218	97,8
Luzern	1 037	730	70,4	932	626	67,2	1 140	805	70,6	13,2	9,8	74,4	254	222	87,4
Basel	989	705	71,3	971	687	70,7	1 292	819	63,4	13,8	9,4	68,4	248	209	84,3
Winterthur	1 083	954	88,1	990	862	87,1	1 194	1 028	86,1	14,2	12,1	85,2	234	200	85,4
St. Gallen	977	793	81,1	920	748	81,3	1 031	820	79,5	12,1	10,6	87,2	770	217	28,2
Genf	1 078	745	69,1	1 098	705	64,2	1 375	918	66,7	15,7	10,7	68,2	782	202	25,9
Lausanne	945	686	72,6	944	720	76,2	1 207	982	81,3	13,6	10,4	76,9	270	236	87,3
Bern	995	762	76,6	996	680	68,3	1 191	819	68,8	13,7	9,6	70,0	257	225	87,5
<b>Total Städte</b>	<b>1 052</b>	<b>811</b>	<b>77,1</b>	<b>1 021</b>	<b>760</b>	<b>74,4</b>	<b>1 261</b>	<b>939</b>	<b>74,5</b>	<b>14,6</b>	<b>11,2</b>	<b>76,7</b>	<b>261</b>	<b>216</b>	<b>82,8</b>
<b>Total Schweiz</b>	<b>1 059</b>	<b>842</b>	<b>79,5</b>	<b>976</b>	<b>773</b>	<b>79,2</b>	<b>1 198</b>	<b>959</b>	<b>80,1</b>	<b>13,3</b>	<b>11,2</b>	<b>84,2</b>	<b>239</b>	<b>219</b>	<b>91,6</b>

Bezirke	Alle Wohnungen 2000			3 Zimmer 2000			4 Zimmer 2000			pro m <sup>2</sup> 2000			Alle Whg 1970		
	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	BG	in %
Affoltern	1 330	1 162	87,4	1 165	1 073	92,1	1 437	1 300	90,5	14,7	14,7	99,6	252	264	104,8
Andelfingen	1 154	981	85,0	1 003	901	89,8	1 232	985	80,0	11,9	11,6	97,7	174	137	78,6
Bülach	1 227	1 072	87,4	1 132	985	87,0	1 370	1 170	85,4	15,2	13,1	86,5	309	239	77,3
Dielsdorf	1 283	1 012	78,9	1 150	896	77,9	1 403	1 245	88,7	15,2	13,7	90,0	305	281	91,9
Hinwil	1 144	963	84,1	1 016	969	95,4	1 239	1 064	85,9	13,7	12,9	94,3	203	234	115,1
Horgen	1 355	887	65,5	1 203	805	66,9	1 333	965	72,4	16,3	11,4	69,5	289	205	70,7
Meilen	1 571	1 093	69,6	1 358	996	73,3	1 639	1 206	73,6	17,7	13,0	73,3	377	234	61,9
Pfäffikon	1 191	889	74,7	1 070	875	81,8	1 317	1 043	79,2	14,1	12,4	87,8	241	315	131,0
Uster	1 302	1 010	77,6	1 165	968	83,1	1 412	1 122	79,5	15,6	12,7	81,4	324	280	86,3
Winterthur	1 116	972	87,0	1 010	890	88,1	1 226	1 041	84,9	14,0	12,3	87,4	229	199	86,9
Dietikon	1 225	935	76,3	1 129	888	78,7	1 397	1 084	77,6	16,0	13,1	82,1	319	264	82,6
Zürich	1 169	874	74,8	1 122	824	73,4	1 410	1 022	72,5	16,6	12,4	74,6	284	219	77,4
<b>Total Kanton ZH</b>	<b>1 227</b>	<b>910</b>	<b>74,2</b>	<b>1 129</b>	<b>848</b>	<b>75,1</b>	<b>1 390</b>	<b>1 051</b>	<b>75,6</b>	<b>15,8</b>	<b>12,5</b>	<b>79,2</b>	<b>283</b>	<b>223</b>	<b>78,8</b>
<b>Total Schweiz</b>	<b>1 059</b>	<b>842</b>	<b>79,5</b>	<b>976</b>	<b>773</b>	<b>79,2</b>	<b>1 198</b>	<b>959</b>	<b>80,1</b>	<b>13,3</b>	<b>11,2</b>	<b>84,2</b>	<b>239</b>	<b>219</b>	<b>91,6</b>

3.4.2. Mietzinse pro m<sup>2</sup> und Monat nach Eigentübertypen und Bauperioden in der Stadt Zürich 2000

Eigentümer	1919–1945		1946–1960		1961–1970		1971–1980	
	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100
Mitgliedergenossenschaften	11,6	67%	12,0	63%	13,8	71%	12,7	67%
Andere Wohnbaugenossenschaft	12,8	84%	14,6	94%	14,9	89%	16,0	94%
Verein	15,2	100%	15,3	99%	22,8	137%	17,8	105%
Andere Stiftung	13,9	91%	13,8	89%	11,6	70%	13,0	77%
Öffentliche Hand	13,2	87%	11,6	75%	13,2	79%	13,3	78%
Versicherung	15,5	89%	15,3	81%	17,1	88%	19,5	103%
Baugesellschaft	17,9	102%	12,8	67%	12,5	64%	24,0	126%
Immobilienfonds	18,5	106%	17,8	94%	17,8	92%	18,9	99%
Personalvorsorgeeinrichtung	16,5	95%	17,9	94%	17,6	91%	17,9	94%
Andere Immobiliengesellschaft	17,4	100%	19,0	100%	19,3	100%	19,0	100%
Andere Gesellschaft / Genossenschaft	17,1	98%	17,5	92%	17,3	89%	19,9	105%
Private /Erbengemeinschaften	17,7	101%	17,9	94%	18,3	95%	19,9	105%
<b>Total alle Mietwohnungen</b>	<b>15,2</b>	<b>100%</b>	<b>15,5</b>	<b>100%</b>	<b>16,7</b>	<b>100%</b>	<b>17,0</b>	<b>100%</b>
Nicht gemeinnützige Eigentümer	17,4	114%	17,6	113%	18,1	109%	19,4	114%
Total Genossenschaften	11,7	77%	12,3	79%	14,1	84%	13,1	77%
<b>Nicht Gemeinnützige/Genossenschaften</b>	<b>149%</b>	.	<b>143%</b>	.	<b>129%</b>	.	<b>149%</b>	.

3.4.2. Mietzinse pro m<sup>2</sup> und Monat nach Eigentübertypen und Bauperioden in der Stadt Zürich 2000 (Fortsetzung)

Eigentümer	1981–1990		1990–2000		Alle Perioden	
	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100	in Franken	Index alle Wohnun- gen = 100
Mitgliedergenossenschaften	16,1	70%	16,7	83%	12,4	63%
Andere Wohnbaugenossenschaft	18,9	97%	17,3	90%	14,9	90%
Verein	14,1	72%	26,2	136%	17,4	105%
Andere Stiftung	13,5	69%	15,9	83%	13,8	83%
Öffentliche Hand	14,2	73%	16,7	87%	13,4	81%
Versicherung	19,5	84%	18,1	90%	17,0	87%
Baugesellschaft	17,3	75%	18,2	90%	17,3	88%
Immobilienfonds	19,7	85%	26,7	132%	18,3	93%
Personalvorsorgeeinrichtung	19,1	83%	19,3	96%	18,2	92%
Andere Immobiliengesellschaft	23,1	100%	20,2	100%	19,6	100%
Andere Gesellschaft / Genossenschaft	20,5	89%	20,1	100%	18,5	94%
Private /Erbengemeinschaften	21,5	93%	21,9	108%	18,5	94%
<b>Total alle Mietwohnungen</b>	<b>19,4</b>	<b>100%</b>	<b>19,3</b>	<b>100%</b>	<b>16,6</b>	<b>100%</b>
Nicht gemeinnützige Eigentümer	20,7	106%	19,7	102%	18,4	111%
Total Genossenschaften	16,4	85%	17,3	90%	12,6	76%
<b>Nicht Gemeinnützige/Genossenschaften</b>	<b>126%</b>	.	<b>114%</b>	.	<b>146%</b>	.

