Stadt Zürich
Stadtentwicklung

Wohnbaugenossenschaften Zürich

SVW Zürich, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich

Auswertung der Bevölkerungsbefragung und von Registerdaten

Verfasserinnen der Studie:
Corinna Heye, Franziska Spörri, Corina Willi
Fahrländer Partner Raumentwicklung, Zürich

Im Auftrag von:
Stadtentwicklung Zürich und Wohnbaugenossenschaften Zürich, Dokumentationsstelle Forschung und Innovation (Schriftenreihe, Band 3)

Inhalt

1 Einleitung 4

2 Profil der GenossenschafterInnen 6
- 2.1 Alter und Lebensphasen 8
- 2.2 Nationalitäten 13
- 2.3 Einkommen 15
- 2.4 Ausbildungsniveau 19

3 Veränderung des Profils 21
- 3.1 Alter und Lebensphasen im Zeitvergleich 21
- 3.2 Nationalitäten 22
- 3.3 Einkommen im Zeitvergleich 23
- 3.4 Ausbildungsniveau im Zeitvergleich 25

4 Wohnsituation 26
- 4.1 Wohnungsmiete 29
- 4.2 Zufriedenheit mit der Wohnsituation 32
- 4.3 Nachbarschaft, Kinderfreundlichkeit und Probleme 34
- 4.4 Allgemeine Zufriedenheit mit der Stadt Zürich 38

5 Werthaltungen 39
- 5.1 Ökologisches Bewusstsein 39
- 5.2 Modernisierungs- und Gentrifizierungsindex 40

6 Fazit 43

7 Literaturverzeichnis 47

Abbildungsverzeichnis 48

Tabellenverzeichnis 50

1 Einleitung

Zurzeit ist das Thema der Wohn- und Wohnungssituation in der Stadt Zürich wieder sehr aktuell. Es wird in den Medien, in der Politik aber auch in der Öffentlichkeit darüber diskutiert. Dabei ist häufig der fehlende günstige Wohnraum das zentrale Thema. Genossenschaften sind ein bewährtes Instrument, das in den letzten Jahren wieder vermehrt thematisiert wird, um preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Stadtentwicklung Zürich hat gemeinsam mit Wohnbaugenossenschaften Zürich (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich) eine Studie mit Fokus auf die GenossenschafterInnen[1] in der Stadt Zürich, deren Wohnsituation und Werthaltungen in Auftrag gegeben. Zu diesem Zweck wurden die alle zwei Jahre durchgeführten Bevölkerungsbefragungen und Registerdaten der Stadt Zürich ausgewertet.

Bei dieser Sonderauswertung steht die Frage im Vordergrund, wer in Genossenschaften wohnt. Was unterscheidet eine GenossenschafterIn von der übrigen Bevölkerung und was macht genossenschaftliches Wohnen in Zürich aus? Ziel ist es ein Profil zu erstellen, um die Struktur und Zusammensetzung der GenossenschafterInnen aufzuzeigen. Dabei sollen die GenossenschafterInnen unter anderem durch demographische, soziale und ökonomische Faktoren wie Altersverteilung, Zuwanderung, Wohnformen, Haushaltsgrösse, Wohnungsgrösse, Einkommen, wirtschaftliche Situation und Bildung charakterisiert betrachtet werden.

Es wurden zahlreiche Analysen zu diesem Thema durchgeführt, die in diesem Bericht nun zusammengetragen und vorgestellt werden. Im folgenden Kapitel wird ein Profil der GenossenschafterInnen erstellt. Dabei werden hauptsächlich Registerdaten der Stadt Zürich und teilweise auch Daten aus der Bevölkerungsbefragung 2009 verwendet.

In Kapitel 3 wird untersucht, inwieweit sich diese Profile in den Jahren 2001 bis 2009 verändert haben. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, ob die beobachteten Entwicklungen für GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen parallel oder unabhängig voneinander verlaufen sind.

Im darauffolgenden Kapitel 4 wird die Wohnsituation der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen verglichen. Ein Schwerpunkt wird dabei auf die Analyse der Mietzinsen gelegt, da diese vor allem bei beschränktem Haushaltsbudget einen grossen Einfluss auf die Wohnungswahl der Haushalte haben.

[1] Mit dem Begriff «GenossenschafterInnen» werden sowohl Männer als auch Frauen, die in Genossenschaften wohnen, umschrieben. Aus darstellerischen Gründen wird in den Abbildungen und Tabellen nur die männliche Form verwendet.

Ob sich die GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen auch hinsichtlich ihrer Werthaltungen unterscheiden, wird in Kapitel 5 untersucht. Der Fokus liegt dabei auf dem ökologischen Bewusstsein und der Einstellung zu Modernisierungs- und Gentrifizierungstrends. Dabei wird hauptsächlich die Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich aus den Jahren 2005, 2007 und 2009 ausgewertet.

Im nachfolgenden Fazit werden die Resultate aus den vorangegangenen Kapiteln synthetisiert.

Als Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden in dieser Studie alle **Bewohnenden** von Genossenschaftssiedlungen bezeichnet.

Rein rechtlich gesehen, bezeichnet man nur die **Mitglieder** einer Genossenschaft als Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Bei den meisten Wohnbaugenossenschaften ist es so, dass die Bewohner zugleich Mitglied sind. Dies bedeutet einerseits Pflichten (Zeichnen eines Anteilscheins) und bringt anderseits Rechte (Mitbestimmung, besserer Kündigungsschutz). Einzelne Wohnbaugenossenschaften (z.B. Unternehmergenossenschaften) erwarten von den Bewohnern keine Mitgliedschaft oder schliessen sie sogar aus.

Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, die jedem Mitglied unabhängig von seiner Finanzkraft das gleiche Stimmrecht verleiht. Deshalb sind Genossenschaften **Selbsthilfeorganisationen**, welche nicht primär einen Gewinn, sondern die Befriedigung der Bedürfnisse ihrer Mitglieder (z.B. nach Wohnraum oder nach günstigen Produkten usw.) anstreben.

Die meisten Mitglieder- und Unternehmergenossenschaften folgen dem Grundsatz der **Gemeinnützigkeit.** Er bedeutet, dass die Genossenschaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen erstellt, den dauerhaften Spekulationsentzug garantiert und die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete anwendet. Dies hat unter anderem zur Folge, dass genossenschaftliche Mietzinse vor allem im Altbestand deutlich unter den Marktmieten liegen.

Die statutarische festgehaltene Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit ist in der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes festgehalten. Sie bildet die Voraussetzung, um allfällige Unterstützungsleistungen des Bundes oder des Kantons zu erhalten und in einen der Genossenschaftsverbände aufgenommen zu werden.

Die ersten Wohnbaugenossenschaften entstanden vor über 100 Jahren. Heute gibt es in Zürich weit über 100 und eine grosse Vielfalt - von der kleinen, selbstverwalteten Hausgemeinschaft bis zur professionell geführten Genossenschaft mit mehrere tausend Wohnungen. Sie sind im Dachverband **Wohnbaugenossenschaften Zürich** organisiert (www.svw-zh.ch).

Die Grundsätze und Merkmale der gemeinnützigen Wohnbauträger sind in einer **Charta** festgehalten (www.wohnbund.ch/dokumente.html)

2 Profil der GenossenschafterInnen

Mit den Registerdaten von Statistik Stadt Zürich steht eine Vollerhebung der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich zur Verfügung. Dabei können diese nach Alter, Geschlecht, Einkommen, Vermögen und Haushaltstyp unterschieden und beschrieben werden. Die Daten stehen als Einzeldaten[2] für die gesamte Stadt Zürich zur Verfügung, so dass damit eine Typisierung der Bewohnerinnen und Bewohner nach ihrem sozialen Status (Einkommen und Vermögen), ihrer Lebensphase (Kombination aus Haushaltstyp und Alter) und ihrer Herkunft (Nationalität) erstellt werden und in Abhängigkeit von ihrer Wohnsituation analysiert werden kann. Die Analyse wird in folgenden Schritten vorgenommen:

- Typisierung der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen nach Lebensphase, Nationalität und sozialem Status;
- Vergleich der Profile von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen in den Dimensionen Lebensphase, Nationalität und sozialer Status;
- Vergleich der Profile von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen in den Dimensionen Lebensphase, Nationalität und sozialer Status in Abhängigkeit ihres Wohnquartiers.

[2] Mikrodaten oder Einzeldaten sind die Originaldaten statistischer Erhebungen, die sich auf Individuen beziehen.

Abbildung 1: Wohnquartiere der Stadt Zürich

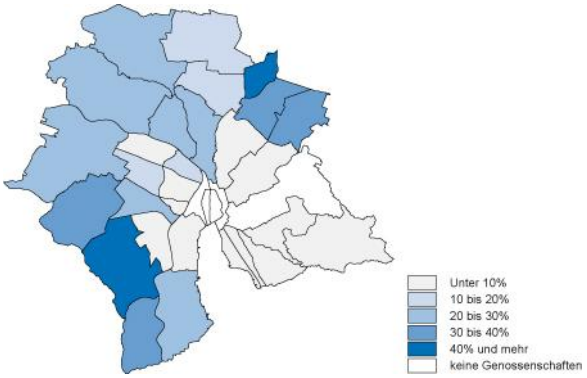
Quelle: Stadt Zürich. Kartengrundlage: BFS GEOSTAT / swisstopo.

Tabelle 1: Bevölkerungsverteilung nach Quartier 2009

Kreis	Quartier	Anzahl Personen	Kreis	Quartier	Anzahl Personen	Kreis	Quartier	Anzahl Personen
1	Rathaus	3'110	5	Gewerbeschule	9'717	9	Albisrieden	17'675
	Hochschulen	673		Escher Wyss	3'060		Altstetten	29'845
	Lindenhof	940	6	Unterstrass	21'080	10	Höngg	21'294
	City	853		Oberstrass	10'051		Wipkingen	15'645
2	Wollishofen	15'854	7	Fluntern	7'528	11	Affoltern	22'383
	Leimbach	5'287		Hottingen	10'594		Oerlikon	20'740
	Enge	8'668		Hirslanden	6'956		Seebach	21'489
3	Alt-Wiedikon	15'504		Witikon	10'284	12	Saatlen	7'132
	Friesenberg	11'003	8	Seefeld	4'732		Schwamen-dingen-Mitte	10'857
	Sihlfeld	20'464		Mühlebach	5'545			
4	Werd	4'104		Weinegg	4'935		Hirzenbach	11'610
	Langstrasse	10'392						
	Hard	12'902						

Die GenossenschafterInnen wohnen vor allem in den Quartieren am Stadtrand von Zürich, insbesondere im Südwesten und Nordosten. In den Quartieren Friesenberg und Saatlen ist der Anteil an Personen, die in Genossenschaftswohnungen wohnen besonders hoch, hingegen sind sowohl in der Innenstadt als auch am Zürichberg und rechten Seeufer kaum welche vorzufinden. Im gesamten Kreis 1 (Ratshaus, Hochschulen, Lindenhof und City) und im Quartier Hottingen gibt es keine GenossenschafterInnen.[3]

Abbildung 2: Anteil der Genossenschafter am Total der Quartierbevölkerung 2009



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

2.1 Alter und Lebensphasen

Die Altersstruktur in den Genossenschaftswohnungen weicht vor allem beim Anteil von Kindern von derjenigen in Nicht-Genossenschaften ab. In Genossenschaftswohnungen wohnen 5% mehr Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Ferner ist der Anteil der älteren Bevölkerung in den Genossenschaftswohnungen leicht über-, derjenige der 18 bis 40-Jährigen unterdurchschnittlich.

[3] Wird von GenossenschafterInnen gesprochen, ist damit ein Haushalt oder eine Person gemeint, der/die in einer Genossenschaftswohnung lebt. Der Begriff «Genossenschaft» wird für die Organisation verwendet.

Tabelle 2: Altersverteilung 2009

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**
Unter 18 Jahre	14'476	19.4%	39'672	12.9%	54'148	14.1%
18 bis 30 Jahre	11'130	14.9%	61046	19.8%	72'176	18.8%
30 bis 40 Jahre	11'223	15.1%	65'654	21.3%	76'877	20.1%
40 bis 50 Jahre	11'322	15.2%	46'956	15.2%	58'278	15.2%
50 bis 60 jahre	8'362	11.2%	33'705	10.9%	42'067	11.0%
60 bis 64 Jahre	3'599	4.8%	14'072	4.6%	17'671	4.6%
65 bis 80 Jahre	9'554	12.8%	30'788	10.0%	40'342	10.5%
Über 80 Jahre	4'842	6.5%	16'505	5.4%	21'347	5.6%
Gesamt	74'508	100.0%	308'398	100.0%	382'906	100.0%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Mit Hilfe der Dimension Lebensphase kann das Lebensalter der Haushaltsmitglieder und der Haushaltstyp in einer Typologie zusammengefasst werden. Mit der Verbindung dieser beiden Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen individualisierten Gesellschaft nicht starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Die neun unterschiedenen Lebensphasen sind mit unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum verknüpft.

Tabelle 3: Ausprägung der Dimension Lebensphase

Dimension	Ausprägung	Charakterisierung
Lebensphase (9 Klassen)	Junger Single	Alter: 20–34 Jahre
	Mittlerer Single	Alter: 35–54 Jahre
	Älterer Single	Alter: 55+ Jahre
	Junges Paar	Alter: 20–34 Jahre
	Mittleres Paar	Alter: 35–54 Jahre
	Älteres Paar	Alter: 55+ Jahre
	Familie mit Kindern	Altersunabhängig
	Einelternfamilie	Altersunabhängig
	Wohngemeinschaft	Altersunabhängig

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Um die Dimensionen der Lebensphase sinnvoll bilden zu können, benötigt man Angaben zur Haushaltszusammensetzung. In den Registerdaten lassen sich bis 2009 noch keine Haushalte bilden, da die einzelnen Personen nicht einer gemeinsamen Wohnung zugewiesen werden können. Mit der Variable «Haushaltsvorstand» können allerdings zumindest Familien (Ein- und Zweielternfamilien) und verheiratete Paare identifiziert werden. Unverheiratete Paare und Wohngemeinschaften werden daher zu Einzelpersonen gezählt. Daher werden bei der Auswertung nach Lebensphasen aus den Registerdaten Einpersonenhaushalte massiv überschätzt.

Die Analyse der Lebensphasen mit Hilfe der Registerdaten zeigt dennoch deutlich, dass der Familienanteil in Genossenschaftswohnungen höher ist als im Durchschnitt der gesamten Stadt. Neben Familien sind auch Einelternfamilien und ältere

Lebensphasen häufiger in Genossenschaften vertreten als in der Gesamtbevölkerung der Stadt Zürich. Dagegen sind insbesondere junge und mittlere Singles unterdurchschnittlich vertreten.

Tabelle 4: Lebensphasen 2009

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**
Junger Single	7'100	17.4%	66'657	31.6%	73'757	29.3%
Mittlerer Single	6'220	15.3%	47'420	22.5%	53'640	21.3%
Älterer Single	9'112	22.4%	42'212	20.0%	51'324	20.4%
Junges Paar	551	1.4%	3'486	1.7%	4'037	1.6%
Mittleres Paar	879	2.2%	5'819	2.8%	6'698	2.7%
Älteres Paar	5'394	13.3%	14'363	6.8%	19'757	7.8%
Familien	7'522	18.5%	21'673	10.3%	29'195	11.6%
Einelternfamilien	3'930	9.7%	9'513	4.5%	13'443	5.3%
Gesamt	40'708	100.0%	211'143	100.0%	251'851	100.0%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Da in den Registerdaten insbesondere Paare unterschätzt werden, geben die Daten der Bevölkerungsbefragung eine genauere Auskunft über die Lebensphasen. Es zeigt sich dabei allerdings ein sehr ähnliches Bild. Junge und mittlere Singles und Paare sind in Genossenschaften deutlich untervertreten, Familien und Einelternfamilien deutlich übervertreten. Lediglich bei den älteren Lebensphasen zeigt sich eine Ausdifferenzierung. In den Genossenschaften ist vor allem der Anteil der älteren Paare 21% deutlich höher als in der Gesamtstadt mit nur 17.6%. Der Anteil der älteren Singles ist dagegen sogar leicht unterdurchschnittlich in Genossenschaften.

Tabelle 5: Lebensphasen 2009 gemäss Bevölkerungsbefragung

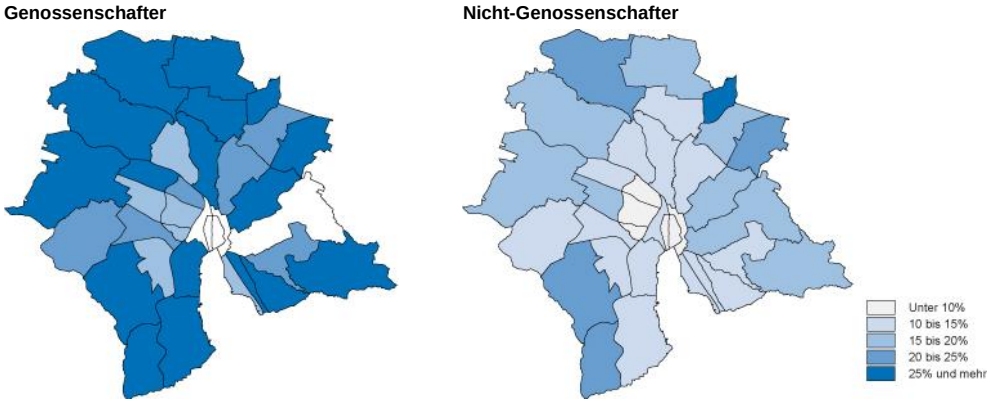
	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**	**Anzahl**	**Anteil**
Junger Single	12	2.2%	99	5.1%	111	4.5%
Mittlerer Single	28	5.2%	166	8.6%	194	7.8%
Älterer Single	74	13.7%	287	14.8%	361	14.6%
Junges Paar	25	4.6%	109	5.6%	134	5.4%
Mittleres Paar	26	4.8%	192	9.9%	218	8.8%
Älteres Paar	113	21.0%	322	16.6%	435	17.6%
Familien	232	43.0%	621	32.0%	853	34.4%
Einelternfamilien	11	2.0%	23	1.2%	34	1.4%
Wohngemeinschaft	18	3.3%	120	6.2%	138	5.6%
Gesamt	539	100.0%	1'939	100.0%	2'478	100.0%

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Die unterschiedliche Struktur nach Lebensphasen von genossenschaftlichen und nicht-genossenschaftlichen Haushalten widerspiegelt sich in allen Quartieren der Stadt Zürich (vgl. beispielsweise die Familien gemäss Abbildung 3).

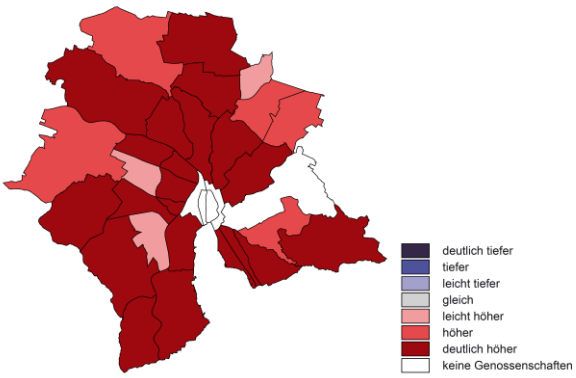
Der Anteil Familienhaushalte ist in allen Quartieren bei den GenossenschafterInnen höher als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Nachfolgende Abbildung ist folgendermassen zu verstehen: Sie zeigt an, wie hoch der Familienanteil bei den GenossenschafterInnen im Vergleich zu demjenigen bei den Nicht-GenossenschafterInnen ist. In vielen Quartieren ist der Familienanteil bei den GenossenschafterInnen deutlich höher. Das bedeutet, dass der Familienanteil der GenossenschafterInnen über 1.5-mal grösser ist als bei den Nicht-GenossenschafterInnen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 3: Anteil an Familien 2009



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Abbildung 4: Anteil an Familien bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009

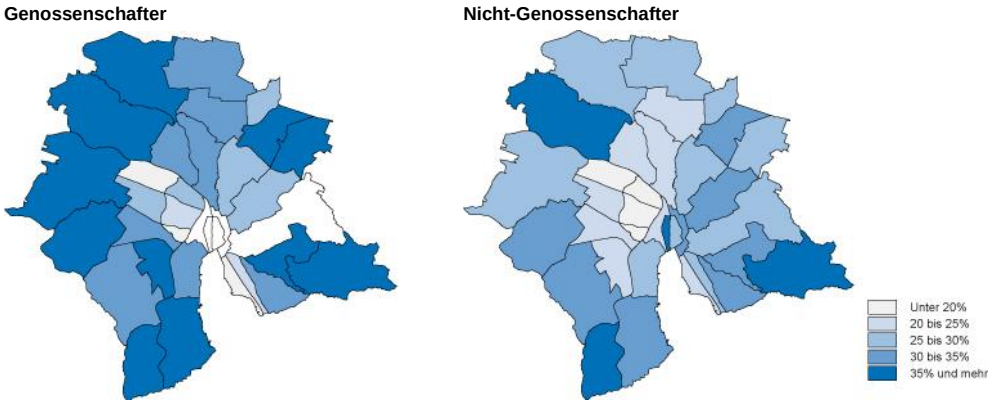


Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Auch die älteren Lebensphasen sind in fast allen Quartieren in den Genossenschafts-wohnungen übervertreten. Ausnahmen bilden hier die Quartiere Escher-Wyss, Werd, Leimbach und Quartiere des Zürichbergs, die besonders stark von der Überalterung betroffen sind (vgl. Abbildung 6).

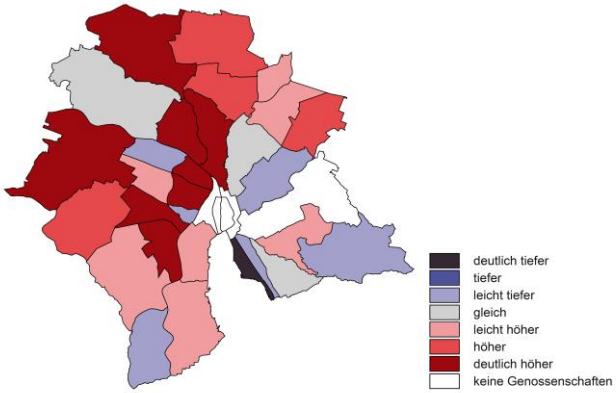
Abbildung 5: Anteil an älteren Lebensphasen 2009



Anmerkung: Mit älteren Lebensphasen werden die zwei Lebensphasen ältere Singles und ältere Paare zusammengefasst.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Abbildung 6: Anteil älterer Lebensphasen bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009



Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

2.2 Nationalitäten

Die ausländische Bevölkerung ist in genossenschaftlichen Wohnungen deutlich untervertreten, wie die folgende Tabelle zeigt: Während 2009 der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Zürich 31.7% beträgt, ist dieser bei den GenossenschafterInnen mit 22.4% doch deutlich geringer. Diese Untervertretung betrifft dabei aber vor allem die Personen aus Nord- und Westeuropa. Die Anteile der südeuropäischen Bevölkerung unterscheiden sich dagegen praktisch nicht zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen.

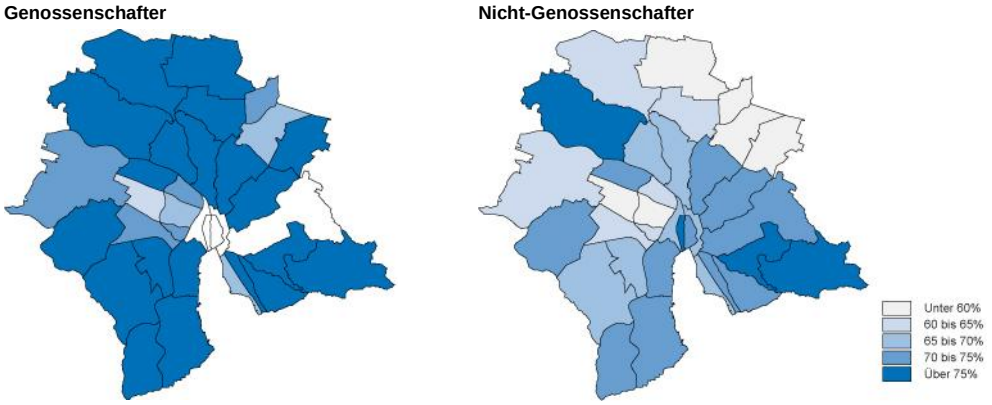
Tabelle 6: Nationalitätengruppen 2009

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Schweizer	57'799	77.6%	205'330	66.6%	263'129	68.7%
Nord- und Westeuropa	3'732	5.0%	43'060	14.0%	46'792	12.2%
Südeuropa	10'319	13.8%	41'466	13.4%	51'785	13.5%
Übriges Ausland	2658	3.6%	18'542	6.0%	21'200	5.5%
Gesamt	74'508	100.0%	308'398	100.0%	382'906	100.0%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Dieser Untervertretung der ausländischen Bevölkerung erstreckt sich über praktisch alle Quartiere der Stadt Zürich. Im Gegensatz dazu zeigen sich bei den Nicht-GenossenschafterInnen markante Unterschiede zwischen den Quartieren: Nur in wenigen Quartieren (Hirslanden, Witikon und Höngg) ist der Anteil an SchweizerInnen über 75%. In den nordöstlichen Randquartieren ist deren Anteil dagegen besonders gering. So sind in den Quartieren Seebach, Saatlen, Schwammendingen und Hirzenbach mehr als 40% der Nicht-GenossenschafterInnen ausländischer Herkunft.

Abbildung 7: Anteil an Schweizern 2009

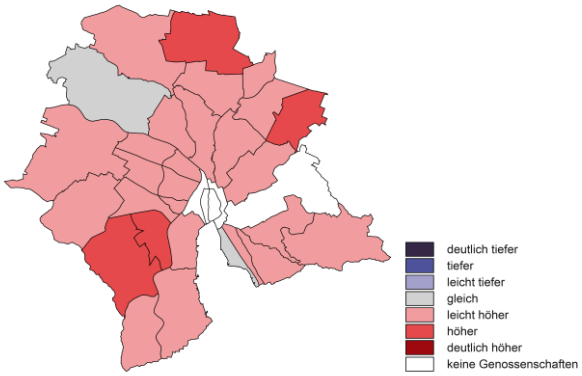


Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Diese ungleiche Verteilung wird verdeutlicht, indem der Anteil an SchweizerInnen bei den GenossenschafterInnen mit demjenigen bei den Nicht-GenossenschafterInnen

verglichen wird. In allen Quartieren, in denen Genossenschaften vorhanden sind, ist der Anteil an Personen mit Schweizer Nationalität bei den GenossenschafterInnen gleich bis höher als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. In den Quartieren Hirzenbach, Seebach, Alt-Wiedikon und Friesenberg ist dieser Unterschied besonders prägnant.

Abbildung 8: Anteil an Schweizern bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009



Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung mit einer nicht permanenten Niederlassungsbewilligung ist bei den GenossenschafterInnen deutlich kleiner als in der gesamten Stadt Zürich. Während in der Stadt Zürich gesamthaft gut 40% der ausländischen Bevölkerung über eine Aufenthaltsbewilligung B verfügen und 52% über eine Niederlassungsbewilligung C, haben in genossenschaftlichen Haushalten nur 22.7% der ausländischen Wohnbevölkerung eine Aufenthaltsbewilligung B. 75% der ausländischen GenossenschafterInnen besitzt eine Niederlassungsbewilligung C. Bei Nicht-Genossenschaftswohnungen fallen diese Anteile entsprechend anders aus: Dort verfügen knapp 44% der ausländischen Wohnbevölkerung über eine Aufenthaltsbewilligung B und 49% über eine Niederlassungsbewilligung C.

Diese Unterschiede bei der Aufenthaltsart sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass in vielen Genossenschaften eine Niederlassungsbewilligung C eine Voraussetzung dafür ist, um Mitglied der Genossenschaft zu werden, so dass der Zugang zu genossenschaftlichen Wohnungen für Personen mit einer Aufenthaltsbewilligung B oder L erschwert ist. Da die Niederlassungsbewilligung C frühestens nach fünf Jahren ununterbrochenem Aufenthalt in der Schweiz erteilt wird, besitzen viele der seit kurzem Zugezogenen noch nicht diesen Status. Dies betrifft insbesondere die neue Immigration aus Nord- und Westeuropa. Personen aus Südeuropa sind mehrheitlich zu früheren Zeitpunkten eingewandert, weshalb deren grosse Mehrheit über eine Niederlassungsbewilligung C verfügt und deshalb keinerlei formellen Zugangsschranken bei den Genossenschaften unterliegt.

Tabelle 7: Aufenthaltsart der ausländischen Bevölkerung 2009

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Niederlassungsbewilligung C	12'172	75.0%	49'499	49.0%	61'671	52.6%
Aufenthaltsbewilligung B	3'693	22.7%	44'056	43.6%	47'749	40.7%
Aufenthaltsbewilligung L	208	1.3%	4'626	4.6%	4'834	4.1%
Anderes	167	1.0%	2'881	2.9%	3'048	2.6%
Gesamt	16'240	100.0%	101'062	100.0%	117'302	100.0%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

2.3 Einkommen

Die finanzielle Situation von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen gestaltet sich sehr unterschiedlich. In den Genossenschaftswohnungen sind Personen mit hohem Einkommen stark untervertreten. In allen anderen Einkommensklassen sind die GenossenschafterInnen übervertreten. Besonders deutlich bei den geringen bis mittleren Einkommen. [4]

Tabelle 8: Steuerbares Einkommen 2009

	Genossenschafter	Nicht-Genossenschafter	Gesamt
kein Einkommen	8.5%	7.9%	8.0%
gering	22.1%	21.9%	21.9%
gering bis mittel	29.2%	23.3%	24.5%
mittel bis hoch	29.4%	25.4%	26.2%
hoch	10.8%	21.4%	19.4%
Gesamt	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt. Geringe Einkommen (Verheiratetentarif: 1–30'000 CHF, Grundtarif: 1–25'800 CHF), geringe bis mittlere Einkommen (Verheiratetentarif: 30'000–53'000 CHF, Grundtarif: 25'800–45'000 CHF), mittlere bis hohe Einkommen (Verheiratetentarif: 53'000–87'000 CHF, Grundtarif: 45'000–71'000 CHF), hohe Einkommen (Verheiratetentarif: über 87'000 CHF, Grundtarif: über 71'000 CHF).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Während der Median des steuerbaren Einkommens von GenossenschafterInnen gegenüber den Nicht-GenossenschafterInnen lediglich leicht niedriger ist, ist der Unterschied zwischen dem durchschnittlichen steuerbaren Einkommen (Mittelwert) deutlich grösser. Damit ist die Einkommensschere unter den GenossenschafterInnen geringer als unter den Nicht-GenossenschafterInnen (vgl. Tabelle 9).

Beim Vermögen akzentuiert sich dieser Unterschied zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen. Das Durchschnittsvermögen der Nicht-GenossenschafterInnen ist fast dreimal so hoch wie das der GenossenschafterInnen, während das Medianvermögen bei den GenossenschafterInnen sogar leicht höher ist als bei den Nicht-GenossenschafterInnen.

[4] Bei den Registerdaten handelt es sich jeweils um das steuerbare Einkommen, das analysiert wird.

Tabelle 9: Überblick über steuerbares Einkommen und Vermögen 2009 (in CHF)

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter	
	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert
Einkommen (Grundtarif)	32'000	33'397	38'700	46'460
Einkommen (Verheiratetentarif)	57'500	60'618	65'000	90'116
Vermögen	21'000	115'669	18'000	342'559

Anmerkung: Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Bei der Analyse des Vermögens nach Vermögensklassen (vgl. Tabelle 10) wird ersichtlich, dass der Anteil an GenossenschafterInnen ohne steuerbares Vermögen leicht geringer ist als derjenige bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Dafür sind die GenossenschafterInnen in allen Vermögensklassen bis 200'000 CHF übervertreten. Bei den sehr vermögenden Personen sind die GenossenschafterInnen wie bei den Einkommen untervertreten: 16.4% der GenossenschafterInnen und 21.2% der Nicht-GenossenschafterInnen besitzen ein Vermögen über 200'000 CHF. Die Informationen zum Median- und Durchschnittsvermögen zeigen, dass die Ungleichverteilung innerhalb dieser höchsten Vermögenskategorie bei den Nicht-GenossenschafterInnen viel stärker ausgeprägt ist.

Tabelle 10: Steuerbares Vermögen 2009

	Genossenschafter	Nicht-Genossenschafter	Gesamt
Ohne Vermögen	32.8%	36.5%	35.8%
1 bis 50'000 CHF	28.9%	25.0%	25.8%
50'000 bis 125'000 CHF	14.4%	11.4%	12.0%
125'000 bis 200'000 CHF	7.5%	5.9%	6.2%
Über 200'000 CHF	16.4%	21.2%	20.3%
Gesamt	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Die Unterschiede bei den Einkommen und Vermögen zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen bleiben auch bei der Betrachtung der Median und Mittelwerte nach Lebensphasen bestehen. Die Mittelwerte

der Einkommen und Vermögen sind bei allen Lebensphasen deutlich geringer als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Ausserdem zeigt sich auch bei dieser Gegenüberstellung eine deutlich geringere Ungleichverteilung bei den Einkommen und Vermögen. Der Unterschied zwischen Median und Mittelwert ist in allen Lebensphasen bei den GenossenschafterInnen deutlich geringer.

Tabelle 11: Einkommen und Vermögen nach Lebensphasen 2009 (in CHF)

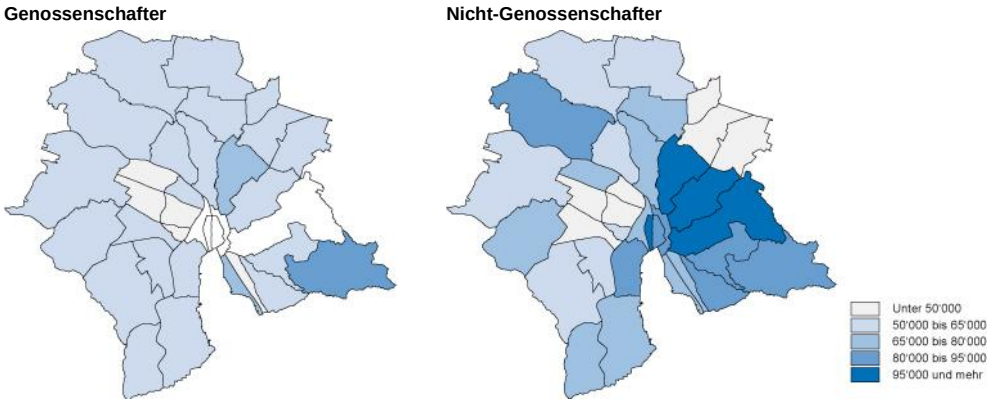
	Genossenschafter				Nicht-Genossenschafter			
	Einkommen		Vermögen		Einkommen		Vermögen	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Junger Single	32'201	31'900	27'054	4'000	37'352	35'800	76'621	1'000
Mittlerer Single	45'618	44'100	80'999	16'000	59'893	51'200	151'267	15'000
Älterer Single	38'167	35'800	193'009	83'000	51'055	37'900	589'044	92'000
Junges Paar	59'537	55'100	28'373	0	61'320	54'000	54'139	0
Mittleres Paar	75'225	73'250	98'028	20'000	105'531	81'500	229'858	31'000
Älteres Paar	67'186	63'000	289'426	161'000	103'255	73'900	1'173'488	274'000
Familien	65'868	60'500	93'837	24'000	96'241	68'600	390'828	21'000
Einelternfamilien	40'032	38'150	46'084	3'000	48'709	35'500	170'354	1'000

Anmerkung: Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt. Die Angaben sind jedoch auf Ebene Haushalte aggregiert. Für junge bis ältere Singles und Einelternfamilien ist der Grundtarif und für junge bis ältere Paare und Familien ist der Verheiratetentarif angegeben.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Bei der Betrachtung der Medianeinkommen nach Quartier wird ersichtlich, dass für GenossenschafterInnen in allen Quartieren ein ähnlich geringes Medianeinkommen ausgewiesen wird, so dass kaum Einkommensunterschiede zwischen verschiedenen Wohngebieten zum Tragen kommen. Bei den Nicht-GenossenschafterInnen zeigt sich eine viel grössere Ungleichverteilung zwischen den Quartieren: In den Quartieren am Zürichberg und im Lindenhof kommt das Medianeinkommen bei über 95'000 CHF pro Jahr und Haushalt zu liegen. Dagegen resultiert in einigen anderen Quartieren ein Medianeinkommen von unter 50'000 CHF pro Jahr und Haushalt.

Abbildung 9: Medianeinkommen 2009 (in CHF)

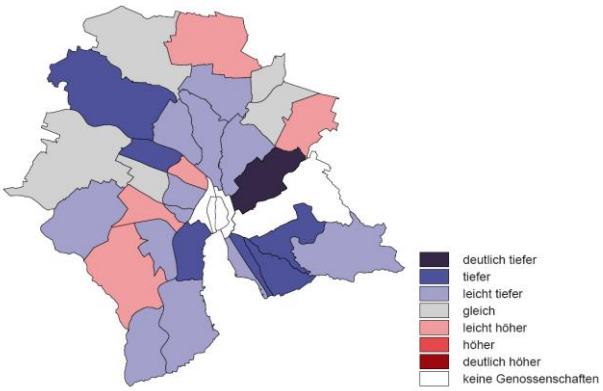


Anmerkung: Die Daten basieren auf dem steuerbaren Einkommen im Verheiratetentarif.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

In bestimmten Quartieren sind die Medianeinkommen der GenossenschafterInnen sogar leicht höher als diejenigen der Nicht-GenossenschafterInnen. Dies sind die Quartiere Sihlfeld, Gewerbeschule, Friesenberg, Hirzenbach und Seebach.

Abbildung 10: Medianeinkommen der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009



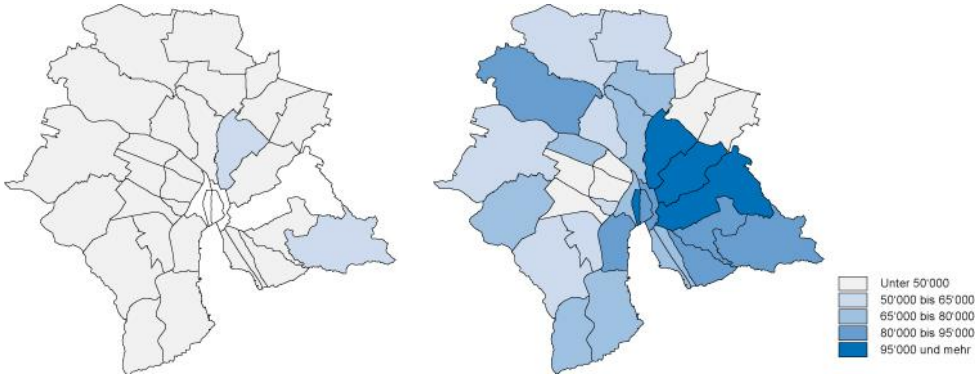
Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Diese weniger starke räumliche Segregation bezüglich Einkommen bei den GenossenschafterInnen wird bei der Betrachtung der Durchschnittseinkommen noch deutlicher. In fast allen Quartieren verdienen die GenossenschafterInnen im Mittelwert unter 75'000 CHF pro Jahr. Einzig in den Quartieren Fluntern und Witikon (gemäss Abb. 11) verdienen die GenossenschafterInnen zwischen 75'000 und 100'000 CHF. Die Unterschiede zwischen den Quartieren bei den Nicht-GenossenschafterInnen akzentuieren sich bei der Betrachtung der Durchschnittseinkommen. In einigen Quartieren am Zürichberg verfügen die Nicht-GenossenschafterInnen durchschnittlich über 150'000 CHF Jahreseinkommen. Im Gegensatz dazu liegt das durchschnittliche Jahreseinkommen von vielen Nicht-GenossenschafterInnen in den Randquartieren der Stadt Zürich unter 75'000 CHF.

Abbildung 11: Durchschnittseinkommen 2009 (in CHF)

Genossenschafter **Nicht-Genossenschafter**

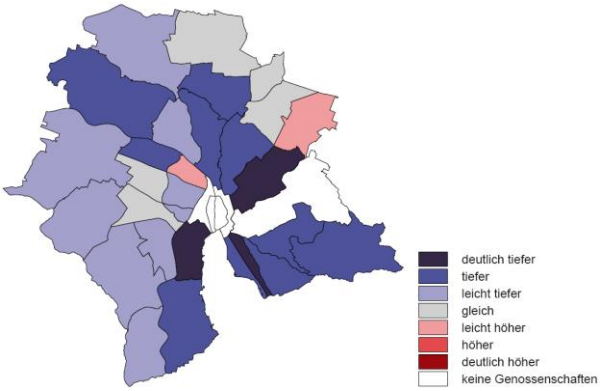


Anmerkung: Die Daten beziehen sich auf das steuerbare Einkommen im Verheiratetentarif.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Der Vergleich des Durchschnittseinkommens zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen zeigt grössere Abweichungen zwischen den Quartieren als beim Vergleich des Medianeinkommens. Wie beim Medianeinkommen sind auch die durchschnittlichen Einkommen von GenossenschafterInnen in den Quartieren Hirzenbach und Gewerbeschule höher als bei den Nicht-GenossenschafterInnen (vgl. Abbildung 12). Im Vergleich zum Medianeinkommen sind jedoch die durchschnittlichen Einkommen der GenossenschafterInnen in mehr Quartieren tiefer bis deutlich tiefer als diejenigen der Nicht-GenossenschafterInnen, was erneut auf die geringere Ungleichverteilung bei den GenossenschafterInnen hinweist.

Abbildung 12: Durchschnittseinkommen der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009



Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

2.4 Ausbildungsniveau

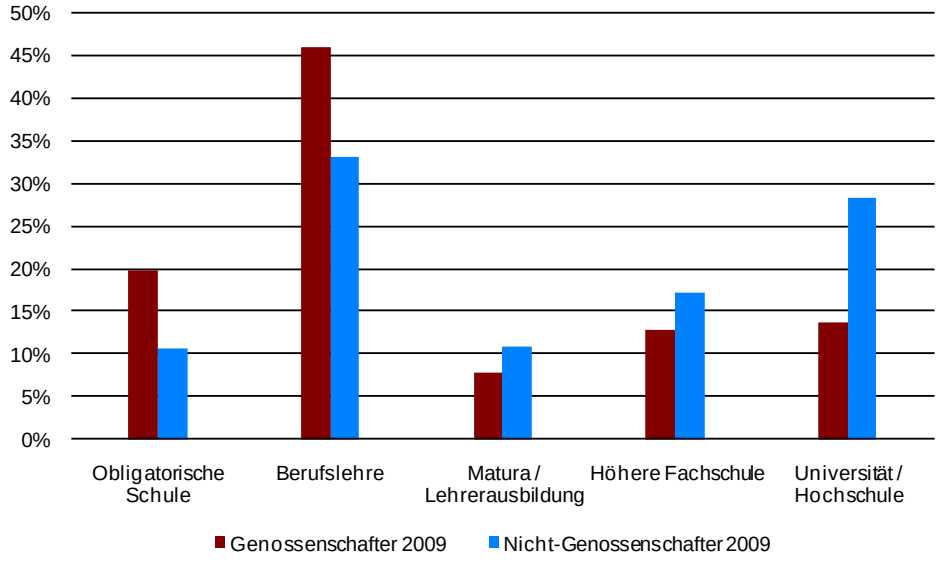
Das Ausbildungsniveau ist ein wichtiger Faktor, um das GenossenschafterInnen-Profil weiter zu schärfen. Dazu werden die Daten der Bevölkerungsbefragung verwendet, da diese eine stärkere Differenzierung zulassen als die Registerdaten. Die Mehrheit der GenossenschafterInnen hat die obligatorische Schule besucht und eine Berufslehre abgeschlossen. Personen mit höherem Ausbildungsniveau (Fachhochschule, Hochschule) sind im Vergleich zur Gesamtbevölkerung untervertreten, wobei die grösste Diskrepanz beim Hochschulstudium zu orten ist; der Anteil an Hochschulabsolventen ist ausserhalb von Genossenschaften mehr als doppelt so hoch wie in Genossenschaften.

Tabelle 12: Ausbildungsniveau 2009

	Genossenschafter		Nicht-Genossenschafter		Gesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Obligatorische Schule	104	19.7%	204	10.6%	308	12.6%
Berufslehre /Vollzeitberufsschule	243	46.0%	636	33.1%	879	35.9%
Matura / Lehrerausbildung	41	7.8%	209	10.9%	250	10.2%
Höhere Fach-/Berufsausbildung	68	12.9%	328	17.1%	396	16.2%
Universität / ETH / Hochschule	72	13.6%	543	28.3%	615	25.1%
Gesamt	528	100.0%	1'920	100.0%	2'448	100.0%

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Abbildung 13: Ausbildungsniveau 2009



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

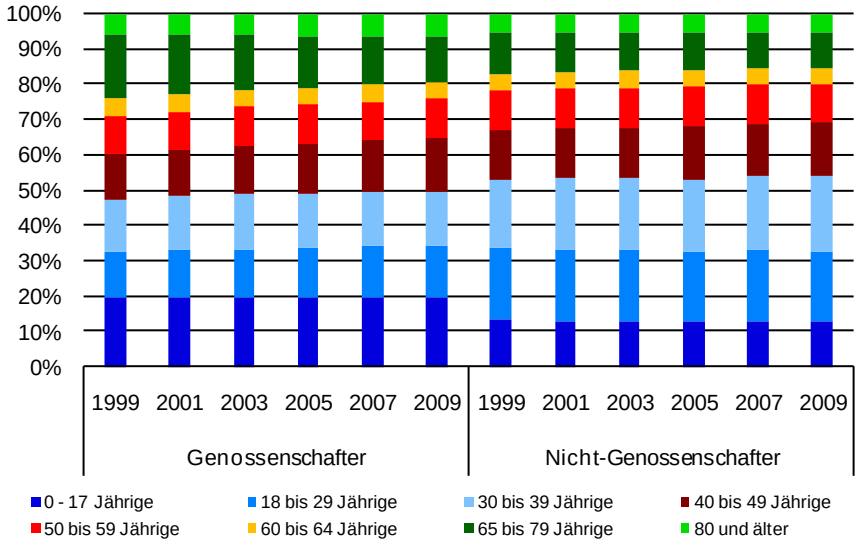
3 Veränderung des Profils

Das Profil der GenossenschafterInnen, das im vorangegangen Kapitel erstellt worden ist, stellt eine Momentaufnahme dar. Dabei ist es wichtig, die dynamische Betrachtung nicht zu vernachlässigen, um allfällige Trends erfassen zu können. Nachfolgend werden wichtige Merkmale zur Charakterisierung von genossenschaftlichen Haushalten im Zeitvergleich analysiert.

3.1 Alter und Lebensphasen im Zeitvergleich

Der langfristige Trend der demographischen Alterung lässt sich beim Zeitvergleich von 1999 bis 2009 weder bei den GenossenschafterInnen noch bei den Nicht-GenossenschafterInnen erkennen. Der Anteil an 65-Jährigen und älteren Personen hat bei beiden Haushaltstypen leicht abgenommen. Die Strukturunterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen zeigt sich auch hier: Kinder und ältere Personen sind im gesamten Zeitverlauf von 1999 bis 2009 übervertreten in den genossenschaftlichen Haushalten.

Abbildung 14: Altersverteilung im Zeitvergleich

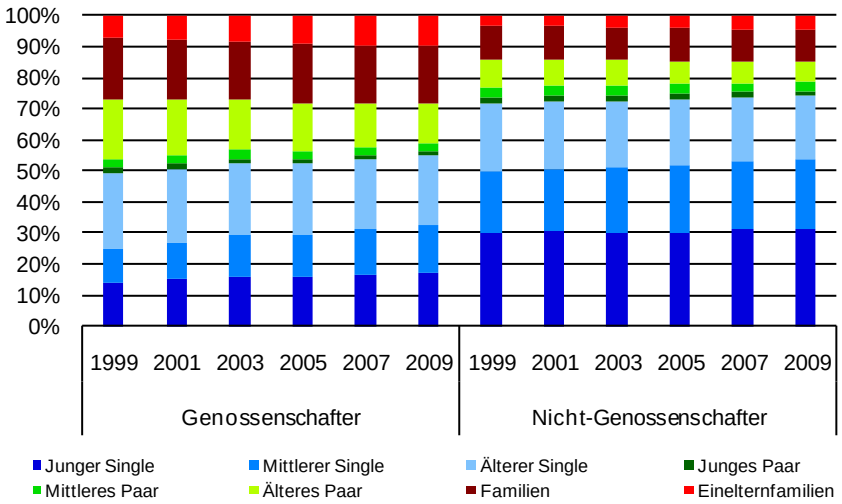


Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Die Veränderungen bei der Zusammensetzung der Lebensphasen zeigen für GenossenschafterInnen als auch für Nicht-GenossenschafterInnen in dieselbe

Richtung. Der Anteil an Singles – insbesondere der jungen und mittleren – und Einelternfamilien hat sich in den vergangenen Jahren gleich wie in der Gesamtbevölkerung der Stadt Zürich leicht erhöht.

Abbildung 15: Lebensphasen im Zeitvergleich



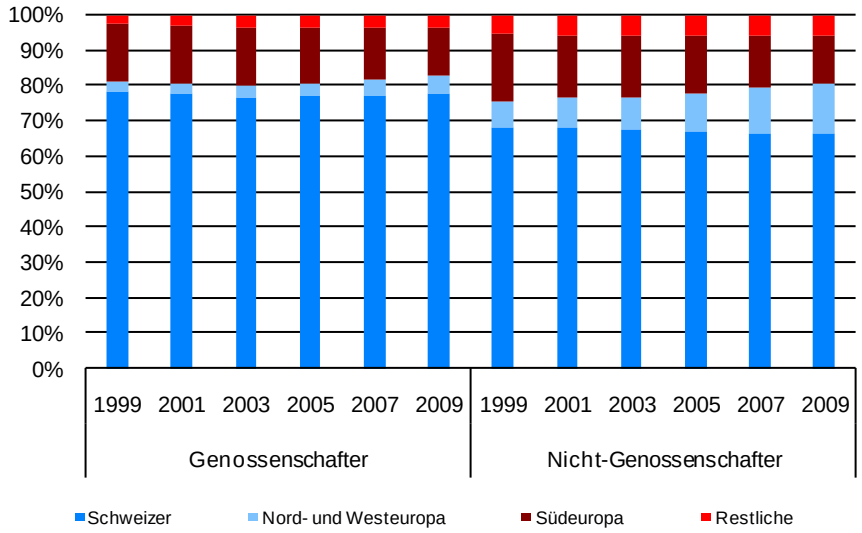
Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

3.2 Nationalitäten

In den vergangenen Jahren hat die Zuwanderung von Personen aus Nord- und Westeuropa stark zugenommen. Dieser Trend widerspiegelt sich auch bei der Zusammensetzung der genossenschaftlichen und nicht-genossenschaftlichen Haushalte. Sowohl bei den GenossenschafterInnen als auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen ist der Anteil an Personen, die aus Nord- und Westeuropa stammen, zwischen 1999 und 2009 stark angestiegen (von 2.5% auf 5.0% bei den GenossenschafterInnen und von 7.1% auf 14.0% bei den Nicht-GenossenschafterInnen), wobei diese Entwicklung bei den Nicht-GenossenschafterInnen stärker zum Ausdruck kommt.

Bei der Migration aus Nord- und Westeuropa handelt es sich vor allem um ein jüngeres Phänomen. Im Gegensatz zu den früheren Einwanderungswellen, bei welchen vor allem tiefqualifizierte Berufsleute aus den Mittelmeerländern in die Schweiz kamen, handelt es sich bei dieser neuen Migration hauptsächlich um hochqualifizierte Arbeitskräfte. Hinter dem neuen Profil der Immigrierten steht ein grundlegender wirtschaftlicher Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft. Durch die Personenfreizügigkeit gegenüber Europa hat dieser Strukturwandel zusätzlich an Dynamik gewonnen (Hermann & Stutz 2010).

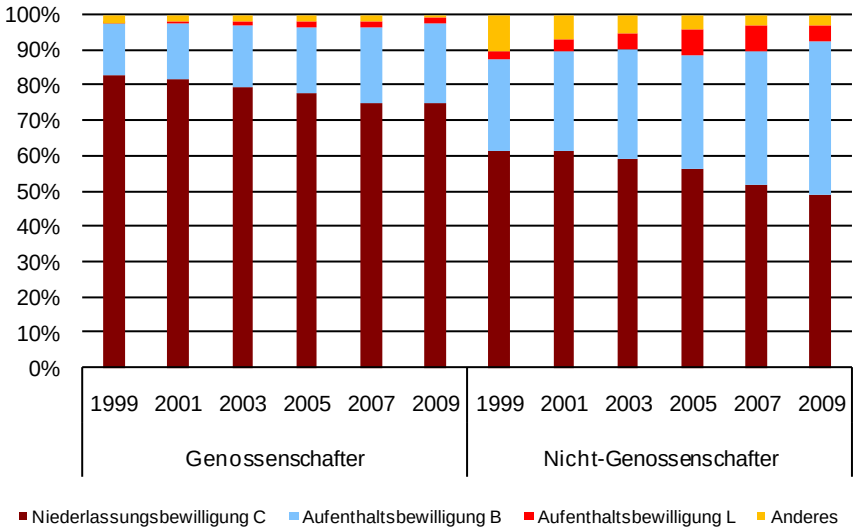
Abbildung 16: Nationalitäten im Zeitvergleich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Die verstärkte Einwanderung aus dem Schengenraum in den vergangen Jahren spiegelt sich auch in einem allgemeinen Rückgang der Niederlassungsbewilligung C als Aufenthaltsart zu Gunsten der Aufenthaltsbewilligung B.

Abbildung 17: Aufenthaltsart der ausländischen Bevölkerung im Zeitvergleich



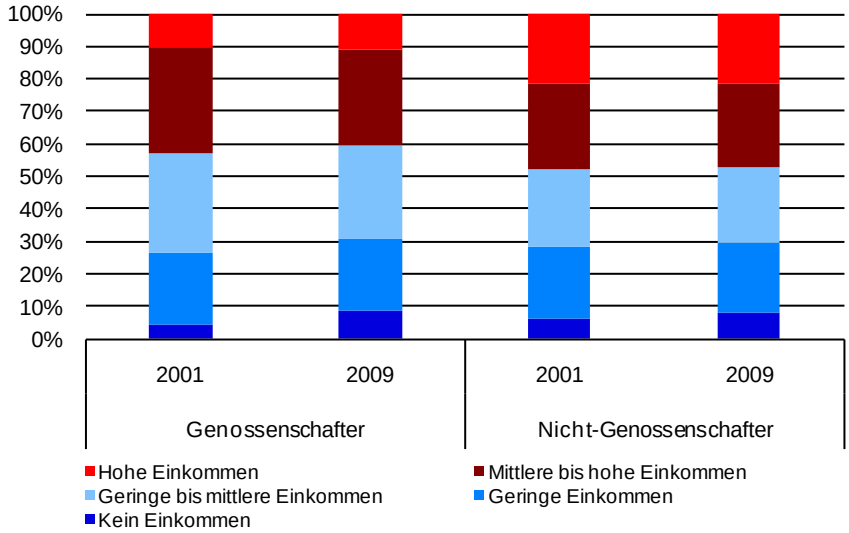
Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

3.3 Einkommen im Zeitvergleich

Bei der Einkommensverteilung im Zeitvergleich gehen die Trends bei den GenossenschafterInnen und den Nicht-GenossenschafterInnen in dieselbe Richtung. Der Anteil

an Personen ohne steuerbares Einkommen ist in den vergangenen Jahren bei beiden Gruppen angestiegen.

Abbildung 18: Einkommensverteilung im Zeitvergleich

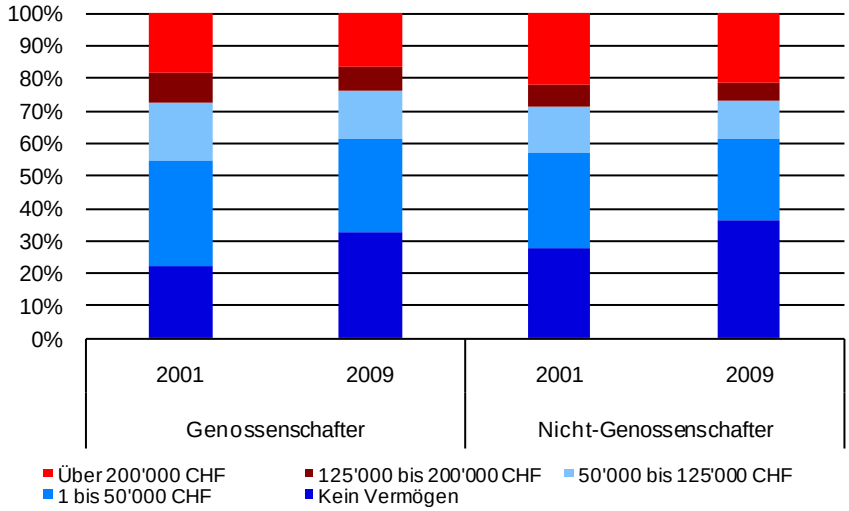


Anmerkung: Steuerbares Einkommen (vgl. Einkommenskategorien in Tabelle 8).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Die Vermögensverteilung im Zeitvergleich gibt ein vergleichbares Bild wie dasjenige bei der Einkommensverteilung wieder. Insgesamt hat sich der Anteil an Personen ohne steuerbares Einkommen und ohne steuerbares Vermögen zwischen 2001 und 2009 sowohl bei den GenossenschafterInnen als auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen erhöht.

Abbildung 19: Vermögensverteilung im Zeitvergleich



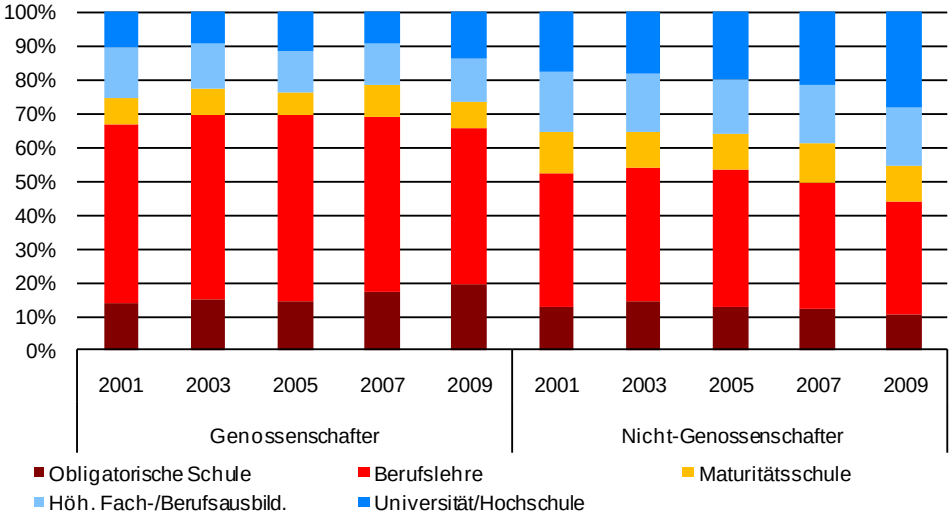
Anmerkung: Vermögen aller steuerpflichtigen Personen (Grund- und Verheiratetentarif).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

3.4 Ausbildungsniveau im Zeitvergleich

Hinsichtlich des Ausbildungsniveaus zeichnet sich zwischen 2001 und 2009 ein allgemeiner Trend zu höheren Bildungsabschlüssen ab. Sowohl bei den GenossenschafterInnen als auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen hat sich der Anteil an Personen mit einem Hochschulabschluss erhöht, wobei diese Entwicklung bei den Nicht-GenossenschafterInnen viel stärker zum Tragen kommt. So hat sich bei den Nicht-GenossenschafterInnen der Anteil der Hochschulabgänger am Total der Personen mit einem Schulabschluss von 18% auf 28% erhöht. Bei den GenossenschafterInnen ist dagegen nur ein leichter Anstieg von 10% auf 13% zu verzeichnen.

Abbildung 20: Ausbildungsniveau im Zeitvergleich



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung).

4 Wohnsituation

Das in Kapitel 2 erarbeitete Profil der GenossenschafterInnen hat gezeigt, dass vor allem Familien und ältere Lebensphasen in Genossenschaften stärker vertreten sind als in der Gesamtbevölkerung der Stadt Zürich. Der Anteil der GenossenschafterInnen an der Quartierbevölkerung ist in den Stadtrandquartieren am grössten, insbesondere in den Quartieren Friesenberg oder Saatlen.

Nach den Fragen, wer die GenossenschafterInnen sind und wo sie wohnen, gilt es aufzuzeigen, wie sie wohnen und ob sich die Wohnsituation der Genossenschafter-Innen und Nicht-GenossenschafterInnen grundsätzlich voneinander unterscheidet.

Bei der Betrachtung des Wohnflächenverbrauchs wird ersichtlich, dass Genossen-schafterInnen grundsätzlich einen kleineren Verbrauch pro Person haben und ihnen weniger Zimmer pro Person zur Verfügung stehen als den Nicht-Genossenschafter-Innen. Dieser Unterschied ist insbesondere auf die höhere Anzahl Personen zurückzu-führen, die in einer Genossenschaftswohnung wohnen. Dies aufgrund von Belegungsvorschriften, welche die Mehrzahl der Genossenschaften kennt. In Wohnungen neueren Baujahres verfügen die Bewohner über mehr Fläche pro Person als in älteren Wohnungen. In Genossenschaften ist dieser Trend zu mehr Platz aber viel weniger deutlich als in Nicht-Genossenschaften und entsprechend in der gesamten Stadt Zürich.

Tabelle 13: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch

	Genossenschafter			Nicht-Genossenschafter		
Baujahr des Gebäudes	**Fläche (m^2) pro Person**	**Anzahl Zimmer pro Person**	**Personen pro Wohnung**	**Fläche (m^2) pro Person**	**Anzahl Zimmer pro Person**	**Personen pro Wohnung**
Vor 1892	34.0	1.4	2.2	43.2	1.7	1.8
1893 bis 1939	36.8	1.6	2.0	42.5	1.7	1.9
1940 bis 1979	35.0	1.5	2.0	38.2	1.5	1.7
1980 bis 1989	39.5	1.5	2.1	44.4	1.7	1.9
1990 bis 1999	36.4	1.3	2.4	44.6	1.6	2.1
2000 bis 2009	37.3	1.3	2.8	50.0	1.6	2.2
Gesamt	35.9	1.5	2.1	41.6	1.6	1.8

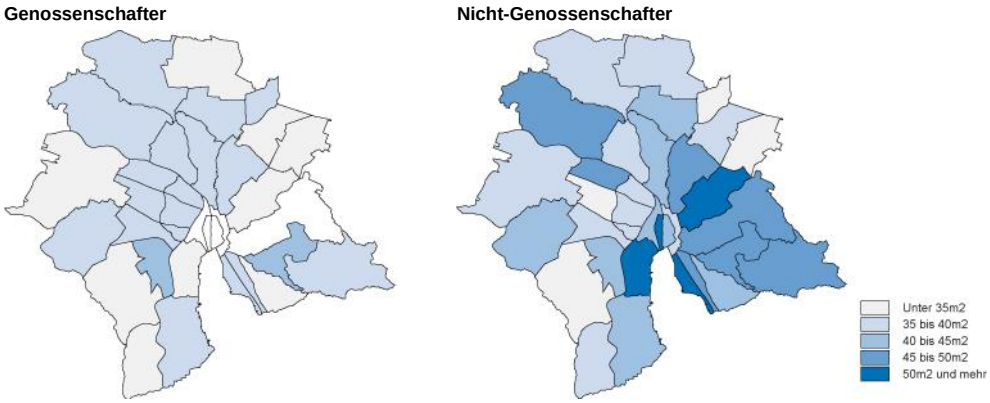
Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person unterscheidet sich zwischen den Quartieren. Bei den Nicht-GenossenschafterInnen ist sie in der Enge, im Seefeld, im Lindenhof und in Fluntern mit 50m^2 und mehr am grössten. Über die kleinste Wohn-

fläche pro Person verfügen die Nicht-GenossenschafterInnen im Friesenberg, Hard, Hirzenbach und Saatlen. Die GenossenschafterInnen verfügen in Alt-Wiedikon und Hirslanden mit durchschnittlichen 40 bis 45m^2 pro Person über die grösste Wohnfläche pro Person. Am kleinsten ist diese durchschnittliche Fläche pro Person bei den GenossenschafterInnen mit weniger als 35m^2 in Friesenberg, Leimbach, Hard, Hirzenbach und Saatlen.

Sehr deutlich ist zu sehen, dass sich der Wohnflächenverbrauch bei den GenossenschafterInnen sehr viel weniger stark zwischen den Quartieren unterscheidet als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Während die Verteilung des Wohnflächenverbrauchs bei den Nicht-GenossenschafterInnen die Statusunterschiede zwischen den Quartieren widerspiegelt ist dies bei den GenossenschafterInnen kaum erkennbar.

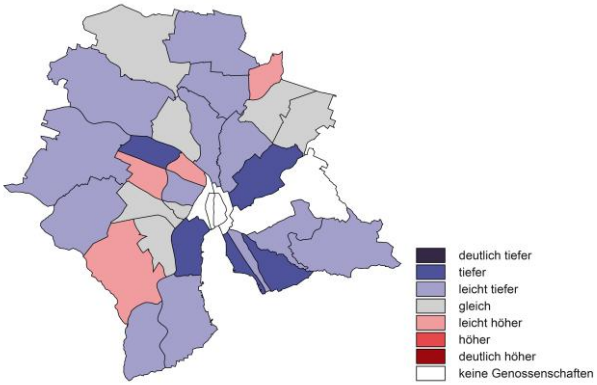
Abbildung 21: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person 2009



Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Gemäss Abbildung 22 ist der geringere Wohnflächenverbrauch der GenossenschafterInnen im Vergleich zu den Nicht-GenossenschafterInnen in den Quartieren Enge, Escher Wyss, Fluntern, Seefeld und Weinegg am grössten, wobei insbesondere die Angaben für die Quartiere Seefeld, Weinegg und Fluntern mit Vorsicht zu geniessen sind, da der Anteil an GenossenschafterInnen in diesen Quartieren unter 10% liegt. In den Quartieren Friesenberg, Hard, Gewerbeschule und Saatlen ist der Wohnflächenverbrauch von GenossenschafterInnen dagegen sogar höher als derjenige von Nicht-GenossenschafterInnen.

Abbildung 22: Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009

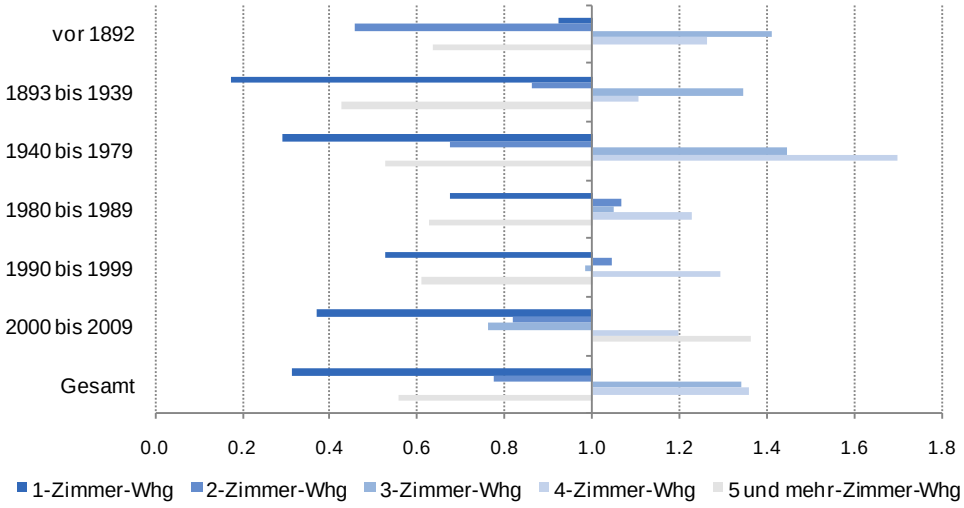


Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Bei den GenossenschafterInnen ist insbesondere in Gebäuden mit Baujahr nach 2000 ein Anstieg an Personen pro Haushalt zu verzeichnen. Dieser Trend ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Genossenschaften erst in den letzten Jahren vermehrt grosse Familienwohnungen (5 und mehr Zimmer pro Wohnung) erstellen liessen.

Abbildung 23: Vergleich der Wohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode der Genossenschafter zu den Nicht-Genossenschaftern 2009

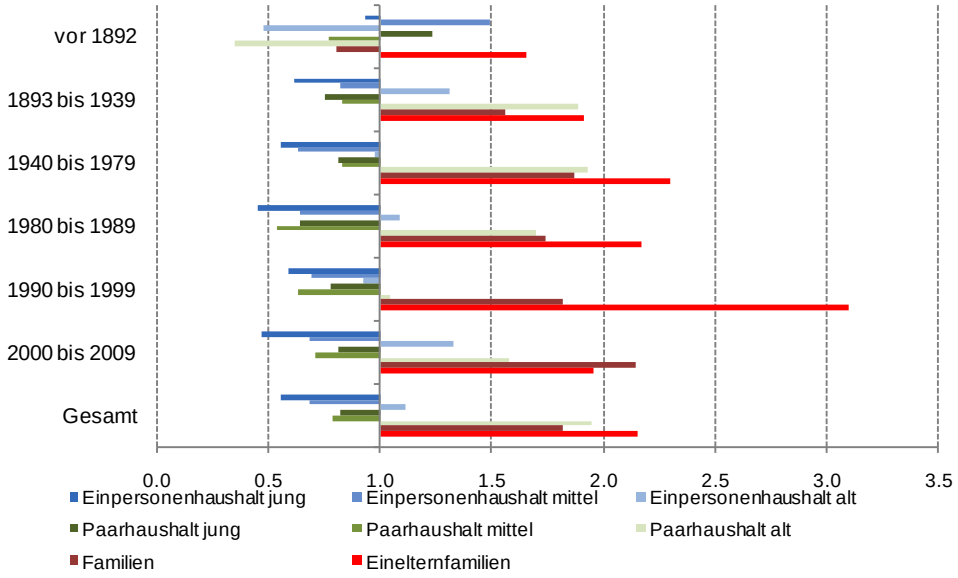


Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

Auch wenn Genossenschaften erst im letzten Jahrzehnt verstärkt grosse Familienwohnungen gebaut haben, zeigt sich, dass unabhängig von der Bauperiode überdurchschnittlich viele Familien in Genossenschaftswohnungen wohnen.

Abbildung 24: Vergleich der Lebensphasen nach Bauperiode der Wohnungen der Genossenschafter zu den Nicht-Genossenschaftern 2009



Anmerkung: Deutlich tiefer (unter 0.5), tiefer (0.5-0.75), leicht tiefer (0.75-0.9), gleich (0.9-1.05), leicht höher (1.05-1.25), höher (1.25-1.5), deutlich höher (über 1.5).

Quelle: Statistik Stadt Zürich, eigene Berechnungen.

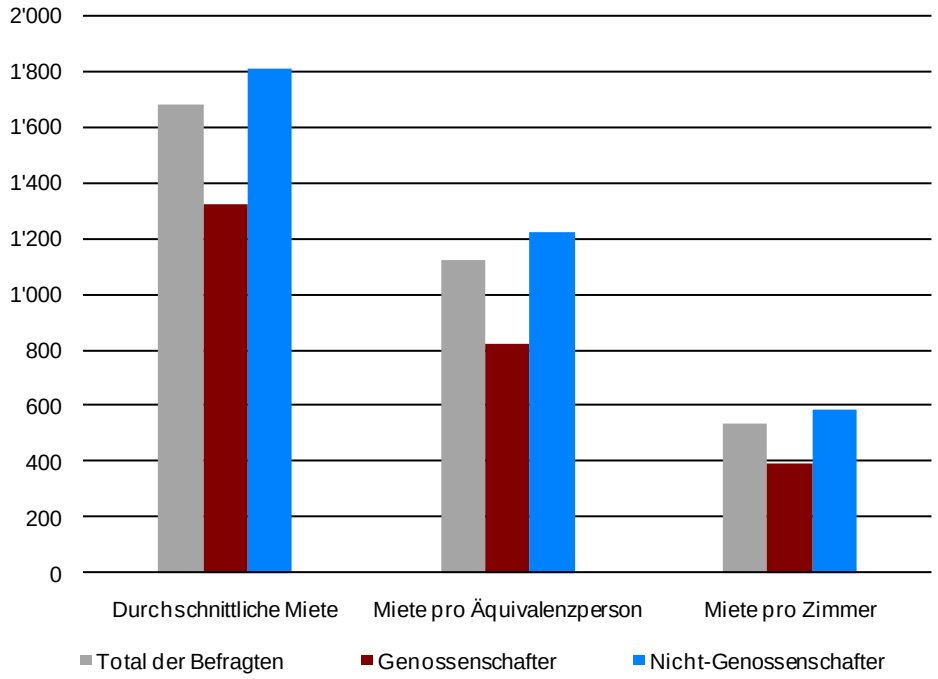
4.1 Wohnungsmiete

Ein wichtiges Ziel der Genossenschaften, erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, widerspiegelt sich bei den Wohnungsmieten. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben zahlen GenossenschafterInnen in der Stadt Zürich im Durchschnitt deutlich tiefere Mieten als Nicht-GenossenschafterInnen: pro Monat im Durchschnitt fast 500 CHF weniger. Ein Preisunterschied bleibt bestehen, auch wenn die Miete pro Person (Äquivalenzperson) und die Miete pro Zimmer berechnet wird. Pro Zimmer zahlen GenossenschafterInnen im Schnitt immer noch 200 CHF weniger als Nicht-GenossenschafterInnen. (vgl. Abbildung 25) Die Mietzinsdifferenz kann somit nicht allein dadurch erklärt werden, dass die Wohnungen in den Genossenschaften tendenziell kleiner sind als diejenigen auf dem freien Wohnungsmarkt, sondern widerspiegeln vor allem die Differenz zwischen Kosten- und Marktmiete.

In welchem Umfang dieser Mietpreisunterschied auf die Differenz zwischen Kosten- und Marktmiete zurückzuführen ist, kann nicht abschliessend beantwortet werden, denn bei der Bevölkerungsbefragung werden die Wohnungsgrössen nur nach Zimmerzahl nicht aber nach Quadratmeter erfasst. Da aus den Registerdaten bekannt ist, dass der Flächenverbrauch von Nicht-GenossenschafterInnen grösser ist als derjenige der GenossenschafterInnen, könnten Teile der Preisdifferenz auf die unterschiedlichen Zimmergrössen zurückzuführen sein. Ein weiterer Faktor, der ins Gewicht fallen könnte, ist das Baujahr, das nicht kontrolliert wurde. Da aber die deutlichen Unterschiede bestehen bleiben, auch wenn andere Merkmale wie Alter,

Ausbildung, Einkommen, Lebensphase oder Wohnquartier berücksichtigt werden, dürfte der grösste Teil dennoch auf die Differenz zwischen Kosten- und Marktmiete zurückzuführen sein.

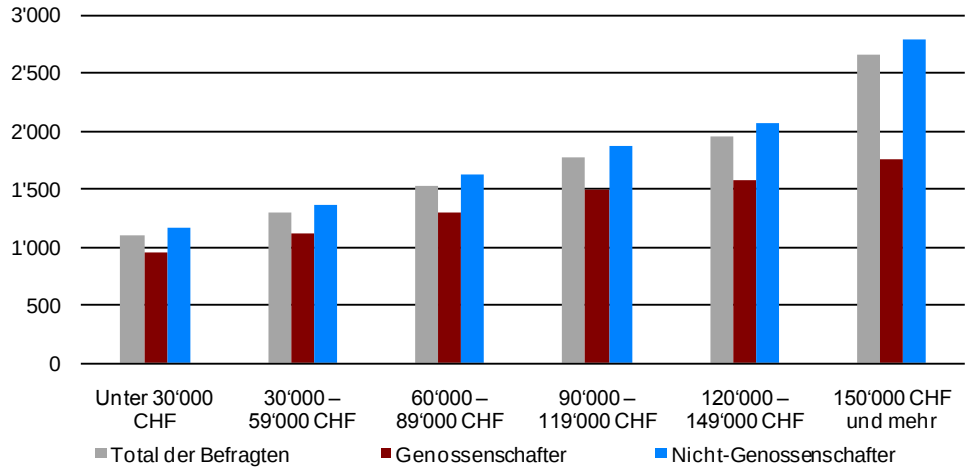
Abbildung 25: Durchschnittliche Mietzinsen 2009 (in CHF)



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Gewisse Merkmale führen zu einer stärkeren Akzentuierung dieser Mietzinsdifferenz. Besonders stark kommt dies beim Einkommen zum Ausdruck (vgl. Abbildung 26). Steigendes Einkommen bei den Nicht-GenossenschafterInnen korreliert stark mit höheren Wohnungsmieten, dagegen nehmen bei steigenden Einkommen in Genossenschaftshaushalten die Wohnungsmieten nur unterproportional zu. Der Unterschied zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen akzentuiert sich deutlich, je höher das Einkommen ist. Dieser Fakt wird damit zusammenhängen, dass durch die Belegungsquoten, die in Genossenschaften üblich sind und zur Anwendung kommen, der Wohnflächenverbrauch weniger stark mit steigendem Einkommen zunimmt. Es ist also zu konstatieren, dass Personen in Genossenschaftswohnungen mit einem hohen Einkommen vom preisgünstigen Wohnangebot der Wohngenossenschaften deutlich profitieren, dafür jedoch kleinere Wohnungen in Kauf nehmen müssen.

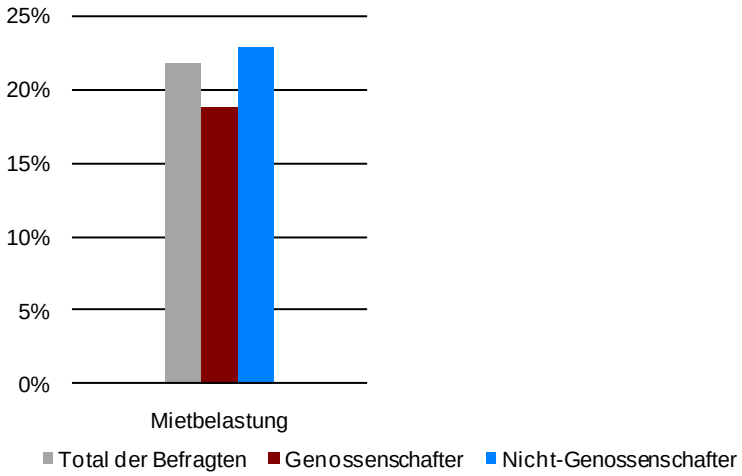
Abbildung 26: Durchschnittliche Mietzinsen (in CHF) nach Einkommen 2009



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Das doch deutlich geringere Mietzinsniveau hat grosse Auswirkungen auf die Belastung des Haushaltsbudgets. Das Haushaltbudget der Nicht-GenossenschafterInnen wird durch die Wohnungsmiete um durchschnittlich 4.1 Prozentpunkte stärker belastet als dasjenige von GenossenschafterInnen.

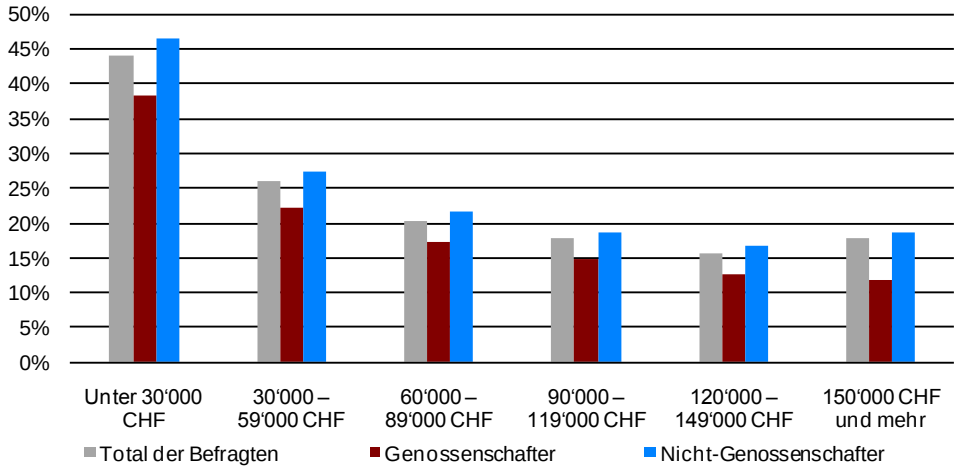
Abbildung 27: Mietzinsbelastung 2009



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Die Haushaltsbudgets der unteren Einkommensklassen werden durch die Wohnungsmiete allgemein sehr stark belastet, wenn auch bei den GenossenschafterInnen in einem geringeren Ausmass (38.3% im Vergleich zu 46.6% bei den Nicht-GenossenschafterInnen), (vgl. Abbildung 28). Mit steigendem Einkommen sinkt die Mietbelastung bei beiden Gruppen, wenn auch bei den GenossenschafterInnen im grösseren Ausmass.

Abbildung 28: Durchschnittliche Mietzinsbelastung (Miete/Bruttohaushalts-einkommen) nach Einkommen 2009



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

4.2 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Wohnung und Wohnumgebung

Die Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumgebung ist im Allgemeinen sehr hoch in der Stadt Zürich. Trotz der grossen Mietzinsunterschiede und der deutlich geringeren Haushaltsbudgetbelastung in Genossenschaften sind kaum Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen bei der Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohnumgebung feststellbar. Ob Personen mehr oder weniger zufrieden sind mit ihrer Wohnung hängt demnach mit anderen Gegebenheiten zusammen. Am zufriedensten mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung sind Personen in den älteren Lebensphasen und Personen, die schon länger am selben Ort leben. Ebenfalls sind Personen mit höherem Einkommen zufriedener mit ihrer Wohnsituation. Die grössere Wahlmöglichkeit der Bevölkerungsgruppe mit hohen Einkommen dürfte dabei eine entscheidende Rolle spielen.

Mietzins

Die Beurteilung des eigenen Mietzinses hingegen unterscheidet sich deutlich zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen. Die Genossenschafter-Innen beurteilen den Mietzins ihrer Wohnung deutlich positiver als Nicht-Genossen-schafterInnen. Viele GenossenschafterInnen schätzen ihren Mietzins sowohl im Verhältnis zur Wohnung (zu dem, was die Wohnung bietet) als auch im Vergleich zum Haushaltsbudget als eher niedrig ein. Nicht-GenossenschafterInnen schätzen das Preis-/Leistungsverhältnis der Wohnung, wie auch die Wohnkostenbelastung weniger günstig ein und stufen den Mietzins als grundsätzlich eher hoch ein.

Tabelle 14: Beurteilung des Mietzinses durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter (Mittelwerte)

Beurteilung des Mietzinses im Vergleich		N	Mittelwert
…zum Haushaltsbudget	Genossenschafter	466	3.02
	Nicht-Genossenschafter	1'349	2.67
…zur Wohnung	Genossenschafter	466	3.24
	Nicht-Genossenschafter	1'349	2.76

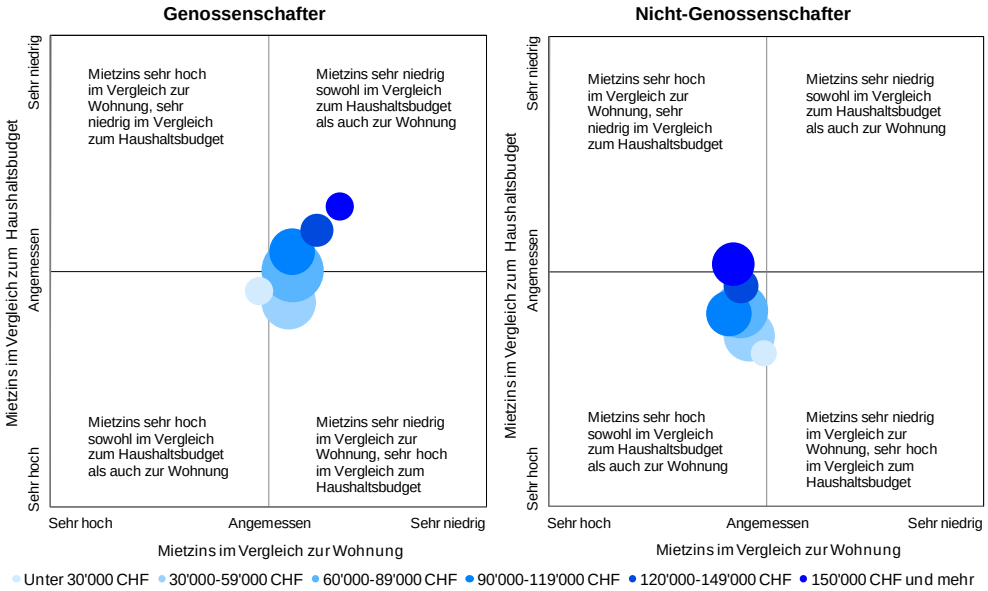
Anmerkung: Mittelwert einer Skala von 1 (sehr hoch) bis 5 (sehr niedrig).
Gruppenunterschiede signifikant auf 1% (F-Test).

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Der Einkommenseffekt kommt bei der Mietzinsbeurteilung hinsichtlich des Haushaltsbudgets sowohl bei den GenossenschafterInnen als auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen zum Tragen. Je höher das Haushaltseinkommen ist, desto niedriger wird der Mietzins im Vergleich zum Haushaltsbudget eingestuft.

Bei der Beurteilung des Mietzinses im Vergleich zu dem, was die Wohnung bietet, zeigt sich nur bei den oberen Einkommensklassen der GenossenschafterInnen eine deutliche Korrelation mit dem Einkommen: GenossenschafterInnen mit hohem Einkommen bewerten das Preis-/Leistungsverhältnis ihrer Wohnung deutlich besser als GenossenschafterInnen mit kleinem Einkommen. Bei den nicht-genossenschaftlichen Haushalten ist kein solcher Effekt zu erkennen. Hohe Einkommen führen bei den Nicht-GenossenschafterInnen demnach nicht zu einer besseren Einschätzung des Preis-/Leistungsverhältnis der Wohnung. Dagegen profitieren die gut verdienenden GenossenschafterInnen von einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis ihrer Wohnung.

Abbildung 29: Beurteilung des Mietzinses nach Einkommen



Anmerkung: Kreisgrösse entspricht dem Anteil an GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen, die in eine bestimmte Einkommenskategorie fallen, am Total der GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen.

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

Tabelle 15: Beurteilung des Mietzinses durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter nach Einkommen (Mittelwerte)

		Unter 30'000	30'000–59'000	60'000–89'000	90'000–119'000	120'000–149'000	150'000 und mehr
Mietzins im Vergleich zum Haushaltsbudget	Genossenschafter	2.83	2.74	3.00	3.16	3.35	3.55
	Nicht-Genossenschafter	2.31	2.45	2.66	2.64	2.87	3.06
Mietzins im Vergleich zur Wohnungsqualität	Genossenschafter	2.89	3.18	3.21	3.21	3.44	3.69
	Nicht-Genossenschafter	2.97	2.83	2.75	2.65	2.76	2.70

Anmerkung: Mittelwert einer Skala von 1 (sehr hoch) bis 5 (sehr niedrig).
Ersten beiden Gruppenunterschiede signifikant auf 1%, dritter auf 5%, vierter n.s. (F-Test).

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

4.3 Nachbarschaft, Kinderfreundlichkeit und Probleme

Es stellt sich die Frage, ob sich die Wohnsituation der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen nicht nur hinsichtlich der Wohnung, deren Grösse und Miete unterscheidet, sondern ob sich auch in der Einschätzung der Wohnumgebung Unterschiede zeigen.

Die Wohnumgebung der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen wird anhand verschiedener Nachbarschaftsthemen und der Problemwahrnehmung im

Quartier untersucht. Verschiedene Fragen der Bevölkerungsbefragung sind mit Hilfe einer Faktorenanalyse zu Dimensionen zusammen gefasst worden.

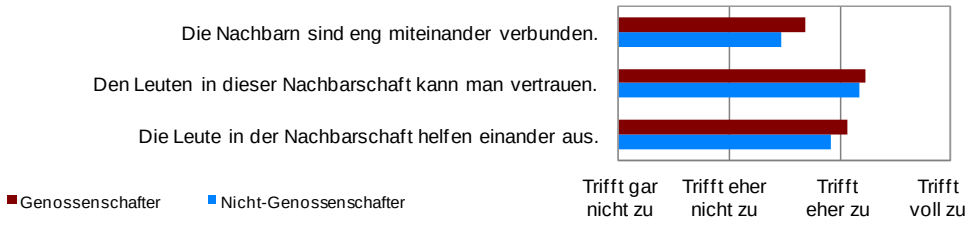
Nachbarschaft

Wie sich die Nachbarschaft von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen gestaltet, kann mit Hilfe von zwei unterschiedlichen Nachbarschaftsdimensionen aufgezeigt werden. Die erste Dimension bezieht sich auf eine allgemeine Einschätzung der Nachbarschaft. Anhand von Aussagen wie «Die Leute in der Nachbarschaft helfen einander aus», «Die Nachbarn sind eng miteinander verbunden», «Den Leuten in dieser Nachbarschaft kann man vertrauen» wird diese Dimension gebildet.

Die zweite Dimension – die aktive Nachbarschaft – erfasst die effektiv stattfindenden Kontakte mit den Nachbarn. Dabei wird gefragt, ob und wie häufig man «Einem Nachbarn bei kleinen Problemen geholfen [...]», «Auf das Haus bzw. die Wohnung [...] aufgepasst [...]», «Ein gemeinsames Mittag- oder Nachtessen mit dem Nachbarn» veranstaltet, «Mit Nachbarn über persönliche Angelegenheiten geredet» oder «Auf die Kinder von Nachbarn aufgepasst» hat.

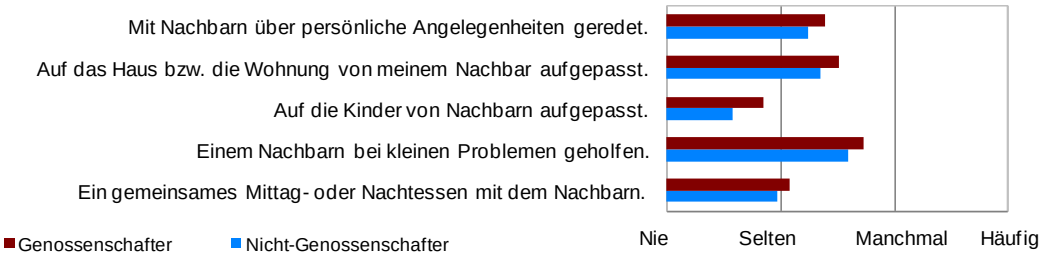
Bei der Beurteilung der Nachbarschaft lassen sich deutliche Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen ausmachen. GenossenschafterInnen sind im Vergleich zu den Nicht-GenossenschafterInnen besser in die Nachbarschaft eingebunden. Dies zeigt sich vor allem in der aktiver gelebten Nachbarschaft, indem persönliche Angelegenheiten eher mit dem Nachbarn besprochen werden oder dem Nachbarn auch häufiger die eigenen Kinder anvertraut werden.

Abbildung 30: Allgemeine Einschätzung der Nachbarschaft



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Abbildung 31: Aktiv gelebte Nachbarschaft



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Tabelle 16: Nachbarschaftseinschätzung von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen (Mittelwerte)

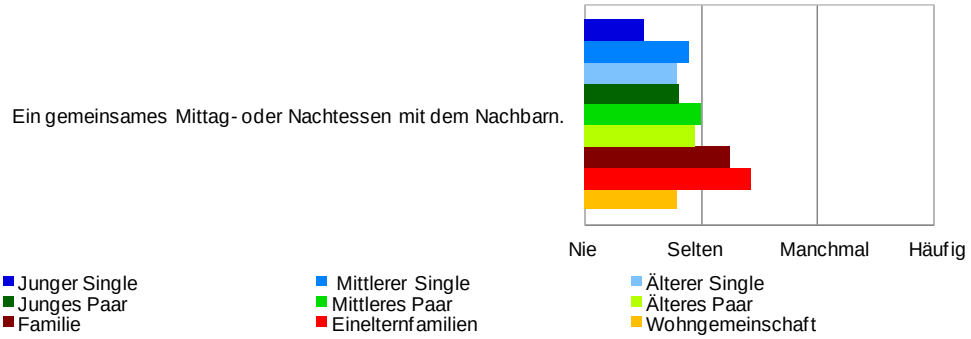
Index		N	Mittelwert
Allgemeine Nachbarschafts-einschätzung	Genossenschafter	353	3.00
	Nicht-Genossenschafter	1'982	2.87
Aktiv gelebte Nachbarschaft	Genossenschafter	364	2.31
	Nicht-Genossenschafter	2'088	2.15

Anmerkung: Skala von 1 (schlechte Nachbarschaftseinschätzung/keine aktiv gelebte Nachbarschaft) bis 4 (sehr gute Einschätzung der Nachbarschaft/sehr aktiv gelebte Nachbarschaft).
Gruppenunterschiede signifikant auf 1% (F-Test).

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Die Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen sind vor allem auf den hohen Anteil an Familien in Genossenschaften zurückzuführen, denn insbesondere Familien leben eine sehr aktive Nachbarschaft, Hilfe wird von Nachbarn in Anspruch genommen, aber auch geboten (vgl. Tabelle 17). Dieser Sachverhalt lässt sich exemplarisch an einer Frage zur aktiv gelebten Nachbarschaft aufzeigen (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Aktiv gelebte Nachbarschaft nach Lebensphasen



Anmerkung: Bei dieser Auswertung nach Lebensphasen sind sowohl GenossenschafterInnen als auch Nicht-GenossenschafterInnen berücksichtigt.

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Tabelle 17: Nachbarschaftsbeurteilung von Genossenoschafter und Nicht-Genossenschaftern nach Lebensphasen (Mittelwerte)

		Junger Single	Mittlerer Single	Älterer Single	Junges Paar	Mittleres Paar	Älteres Paar	Familie	Einelternfamilie	Wohngemeinschaft
Allgemeine Nachbarschaftseinschätzung	Genossenschafter	2.78	2.96	2.91	3.02	2.86	3.23	2.98	3.30	3.19
	Nicht-Genossenschafter	2.56	2.88	2.94	2.49	2.73	3.03	2.93	3.09	2.73
Aktiv gelebte Nachbarschaft	Genossenschafter	1.58	2.27	2.13	2.05	2.44	2.37	2.56	2.95	2.23
	Nicht-Genossenschafter	1.79	2.08	2.11	1.97	2.19	2.25	2.51	2.79	1.86

Anmerkung: Skala von 1 (schlechte Nachbarschaftseinschätzung/keine aktiv gelebte Nachbarschaft) bis 4 (sehr gute Einschätzung der Nachbarschaft/sehr aktiv gelebte Nachbarschaft).
Erster Gruppenunterschied n.s., alle anderen signifikant auf 1% (F-Test).

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeit eines Quartiers ist für Familien – unabhängig davon, ob sie in Genossenschaften oder Nicht-Genossenschaften leben – von grösster Bedeutung. Anhand verschiedener Fragen (Verkehr, Spielplätze und Grünflächen, Schulen, Kontakt zu anderen Kindern, Orte zum eigenen Entdecken und Gestalten, Betreute Angebote für Kinder wie z.B. Gemeinschaftszentren) wird die Kinderfreundlichkeit der Wohnumgebung beurteilt.

Dabei zeigt sich, dass GenossenschafterInnen die Kinderfreundlichkeit ihrer Wohnumgebung leicht höher einstufen als die Nicht-GenossenschafterInnen. Diese Differenz lässt sich wie diejenige bei der Beurteilung der Nachbarschaft auf die unterschiedlichen Profile – insbesondere hinsichtlich der Lebensphasen – von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen zurückzuführen. Diejenigen Lebensphasen, die in Genossenschaften übervertreten sind – Familien und ältere Singles – bewerten die Kinderfreundlichkeit ihrer Wohnumgebung höher als andere Lebensphasen. Des Weiteren sind diejenigen Lebensphasen, die ihrem Wohnumfeld eher eine geringe Kinderfreundlichkeit attestieren, in Genossenschaften eher untervertreten (junge Singles und Paare).

Tabelle 18: Beurteilung der Kinderfreundlichkeit durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter (Mittelwerte)

Index		N	Mittelwert
Kinderfreundlichkeit des Quartiers	Genossenschafter	278	3.16
	Nicht-Genossenschafter	1'353	2.97

Anmerkung: Skala von 1 (Quartier eignet sich sehr schlecht für Kinder) bis 4 (Quartier eignet sich sehr gut für Kinder).
Gruppenunterschied signifikant auf 1% (F-Test).

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2005).

Soziale Probleme und Verkehrsprobleme

Neben Nachbarbarschaft und Kinderfreundlichkeit stellen das Ausmass an sozialen Problemen und an Verkehrsbelastungen weitere wichtige Dimensionen dar, die das Wohnumfeld prägen.

Die Fragen nach Problemen wie «Jugendliche, die rumhängen», «Verkauf und/oder Konsum von Drogen», «Schmierereien und Graffiti», «Betrunkene», «Abfall, der auf der Strasse liegt» fliessen in den Index zu sozialen Problemen ein. Der Index zu Verkehrsproblemen besteht aus zwei Fragen, eine zu «Verkehr und Verkehrslärm» und die zweite zu «Undisziplinierten Autofahrer».

Bei diesen beiden Dimensionen – soziale Probleme und Verkehrsprobleme – zur Beurteilung und Wahrnehmung der Wohnumgebung unterscheiden sich GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen nicht.

4.4 Allgemeine Zufriedenheit mit der Stadt Zürich

Bei der allgemeinen Zufriedenheit mit der Stadt Zürich zeigen sich zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen kaum Unterschiede. Gemeinsam ist ihnen die Tendenz, dass die allgemeine Zufriedenheit über die letzten zehn Jahre stark zugenommen hat.

Unterschiede zeigen sich jedoch bei der Zufriedenheit mit einzelnen Angeboten in der Stadt Zürich: So beurteilen GenossenschafterInnen das Wohn- und Kinderbetreuungsangebot in der Stadt Zürich besser als Nicht-GenossenschafterInnen. Diese unterschiedlichen Einschätzungen sind jedoch zwischen Altersgruppen, nach Bildung oder Lebensphase akzentuierter als zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen. Dabei gilt, dass ältere Personen und Personen mit geringerer Ausbildung zufriedener sind mit diesen Angeboten der Stadt Zürich als jüngere Personen und Personen mit einem höheren Ausbildungsniveau.

5 Werthaltungen

Bezüglich Struktur und Zusammensetzung unterscheiden sich GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen voneinander. Ebenfalls zeigen sich deutliche Unterschiede in der Beurteilung der Wohnsituation, wobei insbesondere die durchschnittlich geringere Wohnungsmiete, die GenossenschafterInnen im Vergleich zu Nicht-GenossenschafterInnen zahlen, ins Gewicht fällt. Ein weiterer Aspekt, den es zu untersuchen gilt, ist, ob GenossenschafterInnen andere Werthaltungen vertreten als Nicht-GenossenschafterInnen.

Um allfällig unterschiedliche Werthaltungen zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen zu eruieren, werden aus der Bevölkerungsbefragung Fragen zum ökologischen Bewusstsein und zu Modernisierungs- und Gentrifizierungstrends analysiert.

5.1 Ökologisches Bewusstsein

Ob GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen durch ein unterschiedliches ökologisches Bewusstsein charakterisiert sind, kann anhand von zwei Indizes gemessen werden, die als Grundlage verschiedene Fragen zu verkehrspolitischen Massnahmen haben. Der eine Index thematisiert «ökologische Steuerungsmassnahmen» mit den einzelnen Fragen «Gebühren Zufahrt», «Parkplatzgebühren», «finanzielle Anreize für umweltfreundliche Autos», «Investitionen ins Velonetz» und «mehr Kontrollen von Höchstgeschwindigkeiten». Im zweiten Index werden die Fragen «Bau von Stadttunnel» und «Ausbau der Strassen-Verkehrsinfrastruktur» zur Dimension «Ausbau Strasseninfrastruktur» zusammengefasst. Die Werte der Indizes werden als Mittelwerte der Antworten zu den zugehörigen Fragen gebildet.

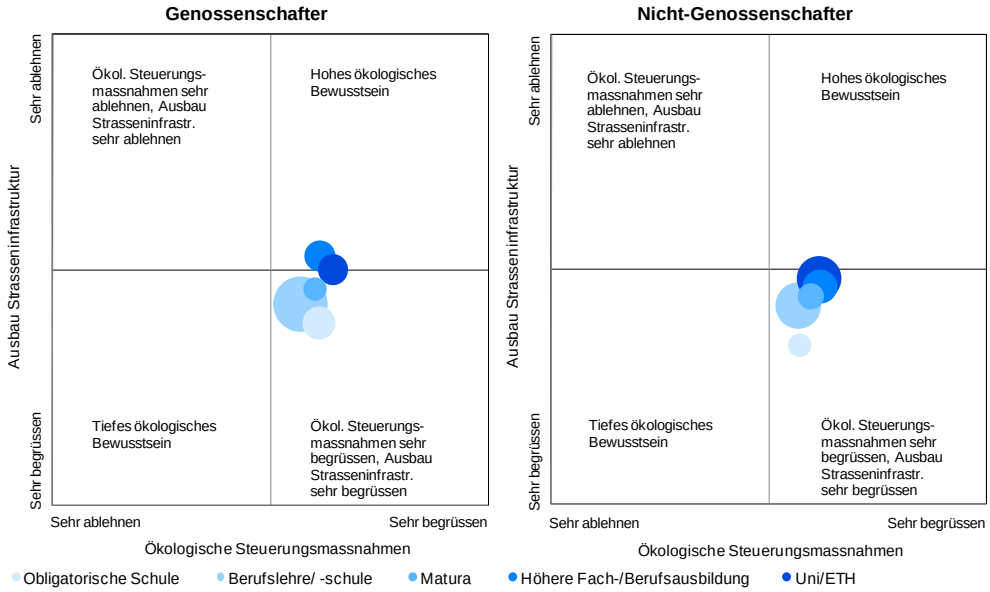
Dabei zeigen sich zwischen dem ökologischen Bewusstsein von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen kaum Unterschiede.

Dagegen ist ein Bildungseffekt bei der Einstellung zum «Ausbau Strasseninfrastruktur» ersichtlich: Je höher die Bildung, desto kleiner ist die Zustimmung. Die Befürwortung von «ökologische Steuerungsmassnahmen» ist dagegen weitestgehend unabhängig vom Bildungsstand.

Das ökologische Bewusstsein unterscheidet sich nicht grundsätzlich zwischen den zwei Gruppen. GenossenschafterInnen begrüssen mehr Kontrollen zur Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit sowie mehr und stärkere Vorschriften allgemein etwas stärker als Nicht-GenossenschafterInnen, eine Erhöhung der Parkplatzgebühren in der

Innenstadt befürworten sie dagegen vergleichsweise weniger. Auf die beiden Dimensionen «ökologische Steuerungsmassnahmen» und «Ausbau Strasseninfrastruktur» zusammengefasst, verschwinden diese Unterschiede zwischen Genossenschaftern und Nicht-Genossenschaftern beinahe (vgl. Abb. 34).

Abbildung 33: Ökologische Indizes nach Ausbildung



Anmerkung: Kreisgrösse entspricht dem Anteil an GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen, die in eine bestimmte Ausbildungskategorie fallen, am Total der GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen.

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009).

5.2 Modernisierungs- und Gentrifizierungsindex

Die unterschiedlichen Lebensbedingungen von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen könnten sich auch im Lebensstil dieser beiden Gruppen niederschlagen. Für die Untersuchung des Lebensstils wird neben der Auswertung einzelner Fragen auf die vertiefte Auswertung der Bevölkerungsbefragung 2007 zurückgegriffen, die von Heiri Leuthold und Rahel Nüssli verfasst wurde. Analog dazu werden ein Modernisierungs- und ein Gentrifizierungsindex gebildet.[5]

Es ist ein Zusammenhang mit Alter, Bildung und Einkommen zu erkennen. Zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen sind allerdings nur äusserst geringe Unterschiede festzustellen, die auch keine Signifikanz aufweisen.

[5] Der Modernisierungsindex bildet sich aus der Zustimmung/Ablehnung zu den Aussagen «Die Stadt entwickelt sich in eine gute Richtung», «Zürich hat mir früher besser gefallen» und «Zürich könnte sich dynamischer entwickeln». Die Antworten zur Aussage «Zürich hat mir früher besser gefallen» werden umkodiert und es wird ein Mittelwert gebildet, so dass ein hoher Wert für eine positive Entwicklung steht, eine tiefer Wert für eine negative. Der Gentrifizierungsindex wird gebildet aus der Zustimmung zu den Aussagen «Viele Neubauten und Renovationen sind für meinen Geschmack zu luxuriös» und «Das Angebot richtet sich mehr und mehr auf eine zahlungskräftige Kundschaft aus». Dabei wird der Mittelwert der Antworten gebildet.

Alter

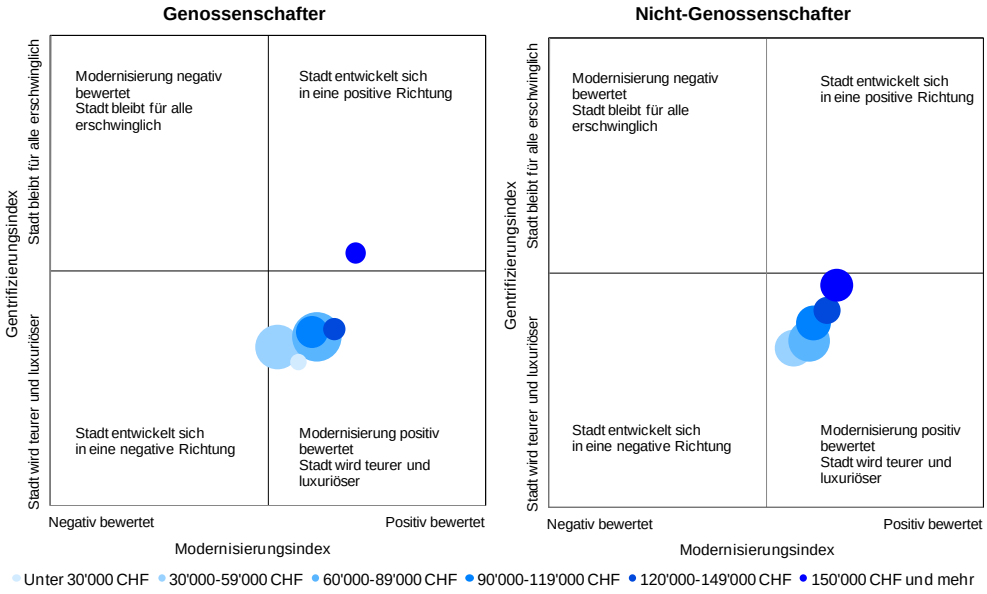
Generell haben Jüngere weniger Mühe mit Rummel, Lärm und Abfall als Ältere. Die Internationalität sowohl der Wirtschaft als auch der Bevölkerung wird von Jüngeren stärker begrüsst als von der älteren Bevölkerung. Dieser Alterseffekt zeigt sich auch in der Ausprägung des Modernisierungsindex: Mit steigendem Alter wird die Modernisierung zunehmend negativer beurteilt. Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen sind vernachlässigbar.

Bildung und Einkommen

Zwischen den verschiedenen Ausbildungsgruppen sind Unterschiede in einigen Fragen zum Modernisierungs- und Gentrifizierungsindex zu erkennen. Personen mit höherer Ausbildung befürworten den Wandel zu mehr Internationalität in der Zürcher Wirtschaft und Bevölkerung sowie die Entwicklung der Stadt allgemein eher als Personen mit tieferer Bildung. Es gibt jedoch keinen klaren Trend, der sich in den Indizes zur Modernisierung und Gentrifizierung niederschlagen würde.

Nach Einkommensklassen ist eine ähnliche Beantwortung der Fragen zu erkennen wie nach Bildung. Das Einkommen wirkt sich allerdings stärker auf den Gentrifizierungsindex aus: Je höher das Einkommen, desto positiver wird die Entwicklung der Stadt beurteilt. Dieser Zusammenhang ist bei den Nicht-GenossenschafterInnen stärker ausgeprägt als bei den Genossenschaftern.

Abbildung 34: Modernisierungs- und Gentrifizierungsindex nach Einkommen



Anmerkung: Kreisgrösse entspricht dem Anteil an GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen, die in eine bestimmte Einkommenskategorie fallen, am Total der GenossenschafterInnen/Nicht-GenossenschafterInnen.

Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2007).

Die Unterschiede zwischen Einkommensklassen sind innerhalb der Gruppen der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen sowohl für den Modernisierungs- als auch für den Gentrifizierungsindex signifikant. Innerhalb der einzelnen Einkommensklassen bestehen allerdings keine signifikanten Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen. Das heisst, das Einkommen ist sowohl bei den GenossenschafterInnen wie auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen eine wichtige Variable für die Beurteilung solcher Entwicklungen, während das Wohnen in einer Genossenschaft oder Nicht-Genossenschaft keinen Einfluss hierauf ausübt.

6 Fazit

Die Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen sind in weiten Bereichen nicht besonders gross. Jedoch stechen einzelne Untersuchungsergebnisse heraus, welche die GenossenschafterInnen unterscheiden und für sie charakteristisch sind.

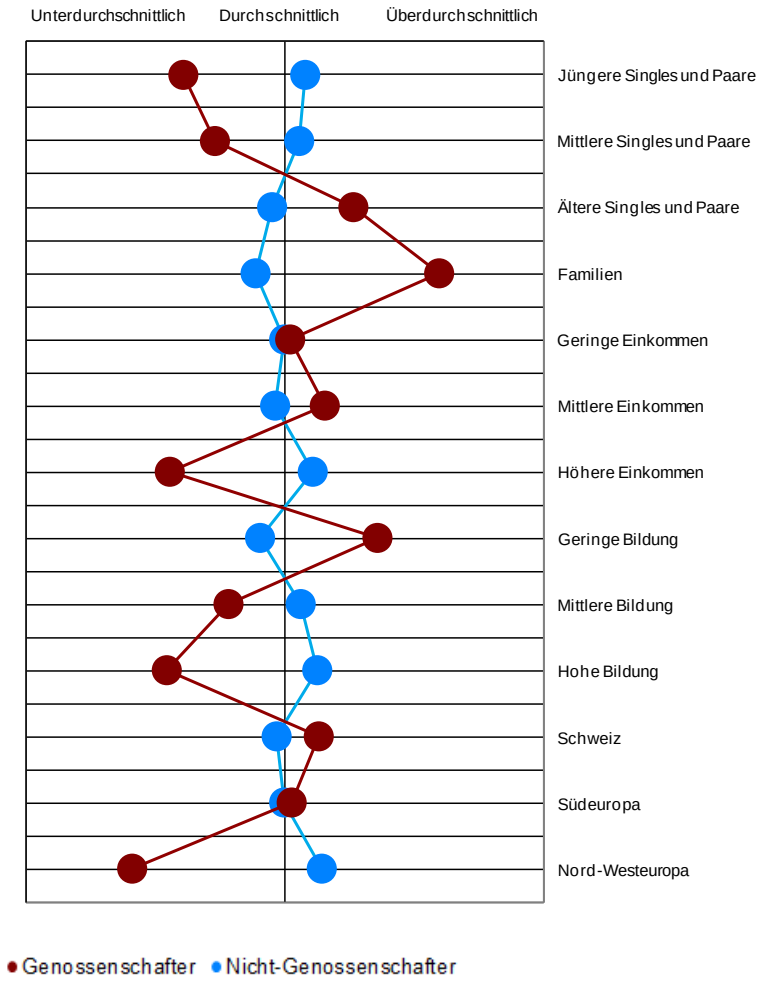
Der grundlegendste Unterschied zwischen den GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen ist bei der Dimension Lebensphase – der Kombination aus dem Lebensalter der Haushaltsmitglieder und dem Haushaltstyp – zu orten: Familien und Einelternfamilien sind bei den GenossenschafterInnen klar übervertreten. Dieser Unterschied zu den nicht-genossenschaftlichen Haushalten widerspiegelt sich ebenfalls in den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung in den Bereichen Kinderfreundlichkeit des Quartiers und der Nachbarschaftsbeurteilung. So leben die GenossenschafterInnen (und allgemein Familien) stärker eine aktive Nachbarschaft und beurteilen die Kinderfreundlichkeit besser als dies Nicht-GenossenschafterInnen tun.

Des Weiteren sind Vergleiche von steuerbarem Einkommen und Vermögen der GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen aufschlussreich. Grundsätzlich zeigt sich bei den GenossenschafterInnen eine geringere Ungleichverteilung gemäss steuerbarem Einkommen und Vermögen als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Dabei weisen die GenossenschafterInnen einen leicht geringeren Anteil von Personen auf, die kein steuerbares Vermögen haben, als Nicht-GenossenschafterInnen. Dies erstaunt auf den ersten Blick, kann aber teilweise durch die relativ hohen Hürden zum Erlangen einer Genossenschaftswohnung erklärt werden. Bei den meisten Genossenschaften sind Anteilsscheine zu zeichnen, die ebenfalls als Vermögen gelten. Hierzu können zwar Pensionskassengelder verwendet werden, aber Personen mit sehr geringen Vermögen können sich dies dennoch oftmals nicht leisten.

Bei der Nationalität zeigen sich ebenfalls grosse Unterschiede zwischen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen: Ausländische Personen sind in Genossenschaften deutlich untervertreten. Dies gilt insbesondere für die aus Nord- und Westeuropa Zugewanderten. Hingegen sind die Südeuropäer zu ähnlichen Anteilen in Genossenschaften vertreten wie in Nicht-Genossenschaften. Dieser Unterschied nach Herkunftsländern kann unter anderem auf Zugangsrestriktionen bei Genossenschaften zurückgeführt werden: Teilweise verlangen diese von ihren Mitgliedern mindestens eine Niederlassungsbewilligung C, welche frühestens nach fünf Jahren Aufenthalt in der Schweiz ausgestellt wird. Die neu Zugewanderten – die in den vergangenen Jahren hauptsächlich aus Nord- und Westeuropa stammen – verfügen somit noch nicht über den erforderlichen Aufenthaltsstatus.

Der Trend zu höheren Bildungsabschlüssen ist sowohl bei den GenossenschafterInnen als auch bei den Nicht-GenossenschafterInnen zu beobachten. Er fällt jedoch bei den GenossenschafterInnen weniger stark aus.

Abbildung 35: Profil



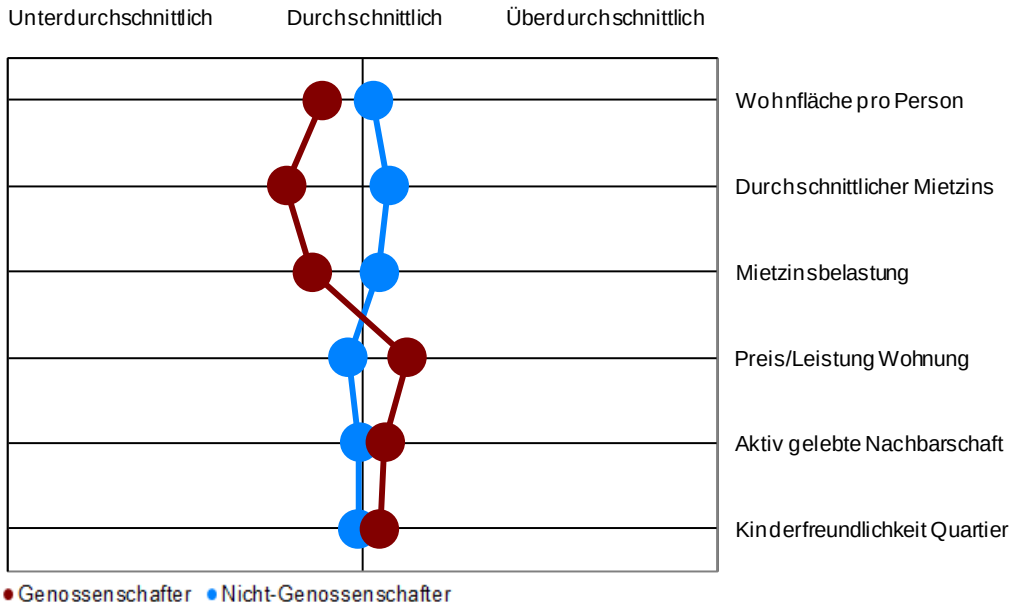
Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009), Statistik Stadt Zürich (Registerdaten 2009).

Ein weiterer Aspekt ist, dass Genossenschaften den Mietern zu einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung verhelfen. Jedoch beurteilen nur GenossenschafterInnen mit höherem Einkommen das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung als besser. Bei GenossenschafterInnen mit tieferen und mittleren Einkommen ist dies nicht der Fall. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der Anteil des Mietzinses am Haushaltbudget mit steigendem Einkommen abnimmt. Die Haushaltsbelastung durch den Mietzins nimmt dabei bei den GenossenschafterInnen deutlich stärker ab als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Dies ist sicherlich auch auf die Belegungsquoten zurückzuführen, denn bei den Nicht-GenossenschafterInnen steigt der Wohnflächenverbrauch mit steigendem Einkommen deutlich, was höhere Mieten bedingt, während dies bei den GenossenschafterInnen weniger deutlich der Fall ist. Auch wenn die

Personen mit hohem Einkommen also deutlich weniger Wohnfläche in Genossenschaften verbrauchen, so profitiert diese Gruppe doch sehr stark von der Kostenmiete, während Personen mit geringeren Einkommen eine ähnlich hohe Mietzinsbelastung haben wie Personen in Nicht-Genossenschaften.

Trotz geringeren Mieten und Mietzinsbelastung und einer besseren Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses werden die Wohnungen selbst von den GenossenschafterInnen nicht deutlich besser als von den Nicht-GenossenschafterInnen beurteilt. D.h. Personen, die die teureren Marktmieten bezahlen, sind mit ihren Wohnungen nicht deutlich unzufriedener als die GenossenschafterInnen. Dies erstaunt angesichts der aktuellen Debatte um Wohnungsnot und steigende Mieten.

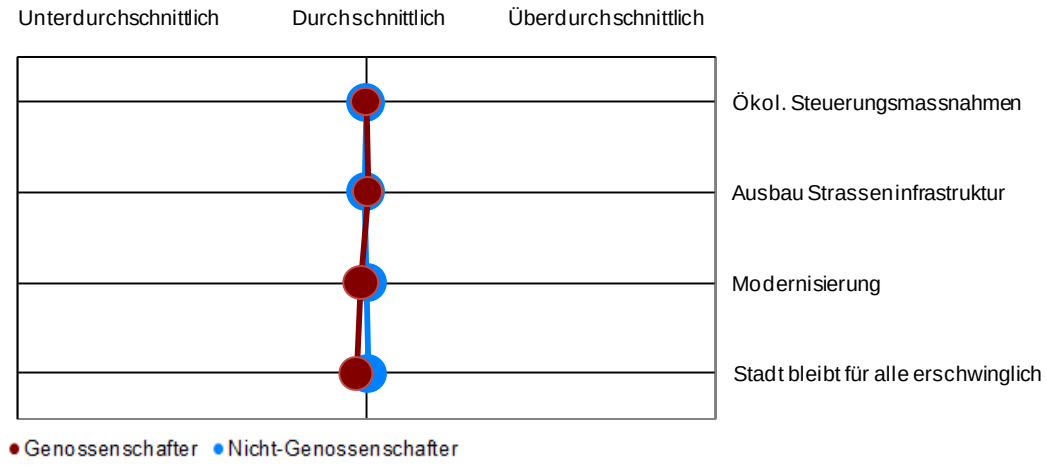
Abbildung 36: Wohnsituation



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2009), Statistik Stadt Zürich (Registerdaten 2009).

Die Werthaltungen der beiden untersuchten Bevölkerungsgruppen GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen zeigen keine relevanten Unterschiede. In diesem Zusammenhang haben vor allem die Bildung, aber auch das Alter und das Einkommen den grösseren Einfluss auf die Wertvorstellungen der Bevölkerung.

Abbildung 37: Werthaltungen



Quelle: Stadtentwicklung Zürich (Bevölkerungsbefragung 2007, 2009).

Die Analysen zeigen also, dass in den Genossenschaften der Stadt Zürich vor allem Schweizer Familien mit einem mittleren Einkommen und kleinen bis mittleren Vermögen leben. Genossenschaftliche Wohnungen werden damit vor allem durch die Mittelschicht bewohnt. Auch gibt es fast keine Unterschiede in den Wertvorstellungen und dem Wohlbefinden der Bewohner.

7 Literaturverzeichnis

Hermann, Michael und Stutz, Heidi (2010): Immigration 2030 - Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft. Zürcher Kantonalbank.

Leuthold, Heiri und Nüssli, Rahel (2008): Ist Zürich auf dem richtigen Weg? Vertiefte Auswertung der Bevölkerungsbefragung 2007. Stadtentwicklung Zürich.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wohnquartiere der Stadt Zürich	7
Abbildung 2:	Anteil der Genossenschafter am Total der Quartierbevölkerung 2009	8
Abbildung 3:	Anteil an Familien 2009	11
Abbildung 4:	Anteil an Familien bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009	11
Abbildung 5:	Anteil an älteren Lebensphasen 2009	12
Abbildung 6:	Anteil älterer Lebensphasen bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009	12
Abbildung 7:	Anteil an Schweizern 2009	13
Abbildung 8:	Anteil an Schweizern bei den Genossenschaftern im Vergleich zu Nicht-Genossenschaftern 2009	14
Abbildung 9:	Medianeinkommen 2009 (in CHF)	17
Abbildung 10:	Medianeinkommen der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009	18
Abbildung 11:	Durchschnittseinkommen 2009 (in CHF)	18
Abbildung 12:	Durchschnittseinkommen der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009	19
Abbildung 13:	Ausbildungsniveau 2009	20
Abbildung 14:	Altersverteilung im Zeitvergleich	21
Abbildung 15:	Lebensphasen im Zeitvergleich	22
Abbildung 16:	Nationalitäten im Zeitvergleich	23
Abbildung 17:	Aufenthaltsart der ausländischen Bevölkerung im Zeitvergleich	23
Abbildung 18:	Einkommensverteilung im Zeitvergleich	24
Abbildung 19:	Vermögensverteilung im Zeitvergleich	24
Abbildung 20:	Ausbildungsniveau im Zeitvergleich	25
Abbildung 21:	Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person 2009	27
Abbildung 22:	Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch der Genossenschafter im Vergleich zu Nicht-Genossenschafter 2009	28
Abbildung 23:	Vergleich der Wohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode der Genossenschafter zu den Nicht-Genossenschaftern 2009	28
Abbildung 24:	Vergleich der Lebensphasen nach Bauperiode der Wohnungen der Genossenschafter zu den Nicht-Genossenschaftern 2009	29
Abbildung 25:	Durchschnittliche Mietzinsen 2009 (in CHF)	30
Abbildung 26:	Durchschnittliche Mietzinsen (in CHF) nach Einkommen 2009	31
Abbildung 27:	Mietzinsbelastung 2009	31
Abbildung 28:	Durchschnittliche Mietzinsbelastung (Miete/Bruttohaushaltseinkommen) nach Einkommen 2009	32

Abbildung 29: Beurteilung des Mietzinses nach Einkommen 34
Abbildung 30: Allgemeine Einschätzung der Nachbarschaft 35
Abbildung 31: Aktiv gelebte Nachbarschaft 36
Abbildung 32: Aktiv gelebte Nachbarschaft nach Lebensphasen 36
Abbildung 33: Ökologische Indizes nach Ausbildung 40
Abbildung 34: Modernisierungs- und Gentrifizierungsindex nach Einkommen 41
Abbildung 35: Profil 44
Abbildung 36: Wohnsituation 45
Abbildung 37: Werthaltungen 46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsverteilung nach Quartier 2009	7
Tabelle 2:	Altersverteilung 2009	9
Tabelle 3:	Ausprägung der Dimension Lebensphase	9
Tabelle 4:	Lebensphasen 2009	10
Tabelle 5:	Lebensphasen 2009 gemäss Bevölkerungsbefragung	10
Tabelle 6:	Nationalitätengruppen 2009	13
Tabelle 7:	Aufenthaltsart der ausländischen Bevölkerung 2009	15
Tabelle 8:	Steuerbares Einkommen 2009	15
Tabelle 9:	Überblick über steuerbares Einkommen und Vermögen 2009 (in CHF)	16
Tabelle 10:	Steuerbares Vermögen 2009	16
Tabelle 11:	Einkommen und Vermögen nach Lebensphasen 2009 (in CHF)	17
Tabelle 12:	Ausbildungsniveau 2009	20
Tabelle 13:	Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch	26
Tabelle 14:	Beurteilung des Mietzinses durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter (Mittelwerte)	33
Tabelle 15:	Beurteilung des Mietzinses durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter nach Einkommen (Mittelwerte)	34
Tabelle 16:	Nachbarschaftseinschätzung von GenossenschafterInnen und Nicht-GenossenschafterInnen (Mittelwerte)	36
Tabelle 17:	Nachbarschaftsbeurteilung von Genossenoschafter und Nicht-Genossenschaftern nach Lebensphasen (Mittelwerte)	37
Tabelle 18:	Beurteilung der Kinderfreundlichkeit durch Genossenschafter und Nicht-Genossenschafter (Mittelwerte)	37

Herausgeberin: Stadtentwicklung Zürich und Wohnbaugenossenschaften Zürich, Dokumentationsstelle
Forschung und Innovation (Schriftenreihe, Band 3)
www.svw-zh.ch und www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung
Analyse und Bericht: Corinna Heye, Franziska Spörri, Corina Willi; Fahrländer Partner Raumentwicklung, Uetlibergstr. 20, 8045 Zürich
Bild Umschlag: Simon Zangger
Datum: Juni 2011