



Neuste Zahlen zu den Bewohnenden der Zürcher Genossenschaften:

Tiefere Mieten, gute Durchmischung, weniger Wohnflächenverbrauch

Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Frage nachgegangen, wer in gemeinnützigen Wohnungen lebt und wie weit die Genossenschaften ihre selbst gesteckten und in der gemeinsamen Charta festgehaltenen Ziele erreichen. Die Ergebnisse sind erfreulich und zeigen, dass die Bewohnenden weitgehend den Zielgruppen entsprechen, welche die Genossenschaften erreichen möchten. Die wenigen kritischen Punkte klammert der Regionalverband bewusst nicht aus.

Als gemeinnützige Wohnbauträger haben wir uns zum Ziel gesetzt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Dabei streben wir eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und niemanden ausgrenzt.

In politischen Diskussionen taucht immer wieder die Frage nach «den richtigen und den falschen» Bewohnenden von gemeinnützigen Wohnungen auf. Oft werden aufgrund von Vermutungen Ansprüche und Korrekturwünsche geäussert. Die vorliegende Publikation soll mit-helfen, diese Diskussionen auf der Grundlage von aktuellen Kennzahlen und Fakten zu führen.

Tiefere Mietbelastung – zufriedene Bewohnende

Die neusten Zahlen belegen einmal mehr: Genossenschaftswohnungen sind dank Kostentmiete und Spekulationsverbot deutlich günstiger als Wohnungen von nicht-gemeinnützigen Anbietern. Je nach Wohnungsgrösse in der Stadt Zürich kosten sie zwischen 27 % und 36 % weniger. Entsprechend finden 74 % der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen, ihre Miete sei im Vergleich zum Haushaltsbudget angemessen oder niedrig.

Tiefere Haushaltseinkommen als in nicht gemeinnützigen Wohnungen

Der Median des steuerbaren Haushaltseinkommens der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen liegt bei 58'000 Franken. Das bedeutet, dass die Hälfte der Haushalte ein höheres, die andere Hälfte ein tieferes Einkommen versteuert. Bei den Haushalten in nicht-gemeinnützigen Wohnungen beträgt der Median 76'600 Franken, in den städtischen Wohnungen 41'400 Franken. Nur 5 % der Haushalte in Genossenschaften weisen ein steuerbares Einkommen von mehr als 150'000 Franken aus, was im Vergleich zu den 18 % in den nicht-gemeinnützigen Wohnungen ein sehr tiefer Wert ist. Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei der Vermögensverteilung ab.

Überdurchschnittlicher Familienanteil, viele Kleinhaushalte und tiefer Wohnflächenverbrauch

In der Stadt Zürich leben in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich viele Familien. Haushalte mit Kindern machen einen Drittel der Bewohnerschaft aus. In zwei Dritteln der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich leben eine oder zwei Personen. Einpersonenhaushalte stellen knapp 40 % der Haushalte. Kleinwohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern, die für Einpersonenhaushalte geeignet wären, machen jedoch nur 23 % des genossenschaftlichen Wohnungsangebots aus. Bei nicht-gemeinnützigen Anbietern sind es 37 %. Trotz der vergleichsweise geringen Anzahl von Kleinwohnungen, liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch mit 35 m² pro Person in den Stadtzürcher Genossenschaften 7 m² tiefer als bei den nicht-gemeinnützigen Wohnungen. Damit leistet der gemeinnützige

Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit Boden und zur Senkung des Energieverbrauchs.

Ausländerinnen und Ausländer aus einzelnen Herkunftsregionen untervertreten

In den Stadtzürcher Genossenschaften sind Schweizerinnen und Schweizer mit 80 % der Bewohnerschaft übervertreten. Vor allem Personen, die im Ausland geboren wurden, leben seltener in Genossenschaftswohnungen, dafür ist der Anteil an eingebürgerten Personen in den Genossenschaften höher. Der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern aus Süd- und Osteuropa ist bei allen Eigentümern etwa gleich hoch. Seltener in Genossenschaften wohnen hingegen Personen aus Nord- und Westeuropa.

Warum einige Gruppen von Ausländerinnen und Ausländern seltener in Genossenschaftswohnungen leben, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht abschliessend klären. Die Vermutung liegt aber nahe, dass es sich vor allem um Menschen handelt, die im Rahmen der Personenfreizügigkeit zugewandert sind. Sie sind sehr mobil, vergleichsweise wohlhabend und leben zumeist nur für eine begrenzte Zeit in der Schweiz, so dass sie zu den nur selten verfügbaren Genossenschaftswohnungen keinen Zugang finden.

Genossenschaften sind gut auf Kurs - Wie geht es weiter?

Die nun vorliegenden Kennzahlen sind erfreulich, denn sie bestätigen den in unserer Charta formulierten Anspruch «Wohnraum für alle Bevölkerungskreise» anzubieten. Dennoch möchte der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich sich damit nicht zufriedengeben, sondern diese Kennzahlen zum Anlass nehmen, um genauer hinzuschauen. Haben wir zu wenige kleine Wohnungen gemessen an der Anzahl Einzelpersonenhaushalte? Braucht es zusätzliche Massnahmen, um gewisse Ausländergruppen und junge Menschen besser zu erreichen? Haben Belegungsvorschriften einen positiven Effekt auf den Wohnflächenverbrauch? Solche und weitere Fragen werden durch die nackten Zahlen nicht beantwortet, sondern müssen verbandsintern mit den Genossenschaften diskutiert werden. Der vorliegende Bericht bietet dazu eine ausgezeichnete Diskussionsbasis.

Weitere Auskünfte erteilen

- Reto Klink, Geschäftsführer wbg-zh, 079 362 20 05
- Barbara Müller, Studienautorin wbg-zh, 043 204 06 39