wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich

Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerschaft

Begriffe

Gemeinnütziger Wohnungsbau
Eine Organisation gilt als gemeinnütziger Wohnbauträger, wenn sie gemäss ihren Statuten den Zweck verfolgt, dauerhaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen bereitzustellen. So definieren es das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und die Verordnung dazu. Weiter dürfen gemeinnützige Wohnbauträger das Anteilscheinkapital höchstens zu 6 % verzinsen und keine Tantiemen ausschütten. Im Fall einer Auflösung darf die Organisation das Kapital höchstens zum Nennwert zurückzahlen und muss das verbleibende Vermögen wieder dem Zweck zukommen lassen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger verpflichten sich in einer gemeinsamen Charta (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; Wohnen Schweiz 2013) auf darüber hinausgehende Regeln und Ziele.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau
Gemeinnützige Wohnbauträger können verschiedene Rechtsformen haben. Die meisten sind als Genossenschaften organisiert, in der Regel als Mitgliedergenossenschaften. Das bedeutet, dass die Bewohnenden Mitglieder der Genossenschaft werden, Anteilscheine kaufen und ein Stimmrecht in der Generalversammlung haben. Seltener gibt es auch Unternehmergenossenschaften. Sie sind ebenfalls dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet, kennen aber keine Bewohnenden als Mitglieder. Neben Genossenschaften existieren auch Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften, die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau widmen.

Freitragender, geförderter und subventionierter Wohnungsbau
Freitragender Wohnungsbau wird von gemeinnützigen Wohnbauträgern ohne staatliche Mittel finanziert. Im Rahmen der Wohnbauförderung kann der Staat Rahmenbedingungen setzen, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau erleichtern, beispielsweise rückzahlbare Darlehen oder Bürgschaften. Man spricht dann von gefördertem gemeinnützigem Wohnungsbau. Davon zu unterscheiden ist der subventionierte Wohnungsbau. Hier werden die Mieten durch zinslose Darlehen von Gemeinden und Kantonen vergünstigt. Im gemeinnützigen Wohnungsbau durch Genossenschaften und andere gemeinnützige Organisationen sind subventionierte Wohnungen die Ausnahme. In der Stadt und im Kanton Zürich beträgt ihr Anteil unter 5 % (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020). Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften, die alle zwei Jahre kontrolliert werden.

Kostenmiete
Gemeinnützige Wohnbauträger vermieten ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Die Kostenmiete wird so berechnet, dass sie die anfallenden Kosten für die Wohnung (Kapitalkosten, Unterhalts- und Betriebskosten) und Rückstellungen für umfassende Erneuerungen deckt. Mit der Vermietung der Wohnungen wird kein Gewinn angestrebt.

Bestandsmieten
Unter Bestandsmieten versteht man den Durchschnitt der Mieten aller bestehenden Mietverhältnisse. Davon zu unterscheiden sind Angebotsmieten für freie Wohnungen.

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	5
	Wichtigste Ergebnisse in Kürze	6
	Gemeinnütziges Wohnen in der Stadt Zürich	9
1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	9
2	Mieten	14
3	Bewohnende, Wohnungsbelegung und Wohnungswechsel	16
4	Fazit zur Situation in der Stadt Zürich	25
	Gemeinnütziges Wohnen im Kanton Zürich	27
5	Wohnungsbestand	27
6	Mieten	29
7	Bewohnende und Wohnflächenverbrauch	30
8	Fazit zur Situation im Kanton Zürich	36
	Anhang	37
9	Datengrundlage	37
10	Abbildungsverzeichnis	39
11	Literaturverzeichnis	40
12	Detaillierte Auswertungen zur Stadt Winterthur	41

Impressum

Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich
Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerschaft

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich, Telefon +41 43 204 06 33, info@wbg-zh.ch, www.wbg-zh.ch

Autorin: Barbara Müller, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Bilder: Alessandro Della Bella, Winterthur

Layout: Regina König, metaphor Zürich

Dezember 2021

Vorwort

Als gemeinnützige Wohnbauträger haben wir uns zum Ziel gesetzt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Dabei streben wir soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. So steht es in unserer gemeinsamen Charta, das ist unser gesellschaftlicher Auftrag.

Doch wie gut erreichen wir unsere Ziele? Wer findet Zugang zu unserem Wohnungsangebot und wer nicht? Was verstehen wir unter einer «guten Durchmischung»? Treffen die medial geäusserten Vorwürfe zu, wonach viele Gutverdienende günstigen Wohnraum belegen? Solchen Fragen wollen und müssen wir uns als gemeinnützige Wohnbauträger immer wieder stellen.

Die vorliegende Publikation soll mithelfen, diese Diskussionen auf der Grundlage von aktuellen Kennzahlen und Fakten zu führen. Sie enthält die wichtigsten Angaben zum Wohnungsangebot, zu den Mieten und zur Bewohnerschaft in gemeinnützigen Wohnungen und vergleicht sie mit den Wohnungen der anderen Anbieter. Der Fokus liegt auf der Situation in der Stadt Zürich, hinzu kommen ergänzende Analysen für den Kanton Zürich und die Stadt Winterthur.

Die verwendeten Daten stammen hauptsächlich aus der amtlichen Statistik. Die Auswertungen wären nicht möglich gewesen ohne die Unterstützung von Statistik Stadt Zürich und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich. Wir danken den beteiligten Mitarbeitenden für die gute Zusammenarbeit. Für die Darstellung und Interpretation der Daten ist *Wohnbaugenossenschaften Zürich* verantwortlich.

Der vorliegende Bericht richtet sich an unsere Partner bei der öffentlichen Hand und an eine interessierte Öffentlichkeit. Darüber hinaus richtet er sich auch – und vor allem – an uns selbst. Wir wollen damit eine interne Reflexion und Auseinandersetzung unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern anstossen und ermöglichen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in weiten Teilen erfreulich und bestätigen, dass unsere Mitglieder, die gemeinnützigen Wohnbauträger, ihre selbst gesetzten Ziele eigenverantwortlich erreichen. Aufmerksamkeit verdienen jedoch die kritischen Punkte, wie beispielsweise der aus demografischer Sicht heute zu tiefe Anteil von kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte oder der relativ tiefe Anteil von Personen mit ausländischem Pass in den Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich. Diese Themen werden wir vertieft betrachten und in die künftige Ausrichtung unseres Wohnungsangebots einfliessen lassen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich

Christian Portmann
Präsident

Wichtigste Ergebnisse in Kürze

***Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat mit Unterstützung der statistischen Fachstellen von Stadt und Kanton Zürich verschiedene Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnen ausgewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass in gemeinnützigen Wohnungen überdurchschnittlich viele Familien, alleinerziehende Personen und Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen leben. Die Mieten in Genossenschaftswohnungen sind je nach Wohnort und Wohnungsgrösse bis zu 36 % tiefer als in nicht gemeinnützigen Wohnungen.**

Die vorgestellten Auswertungen beruhen auf der öffentlichen Statistik zu Gebäuden und Wohnungen sowie zur Bevölkerung. Ergänzend werden Steuerdaten und ausgewählte Ergebnisse aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich beigezogen. Die Studie unterscheidet drei Eigentümertypen: a) Wohnungen im Besitz von Wohnbaugenossenschaften (Genossenschaftswohnungen), b) Wohnungen im Besitz der Stadt Zürich und der städtischen Stiftungen (städtische Wohnungen) und c) Wohnungen im Besitz von Privatpersonen, Gesellschaften, Pensionskassen und weiteren Eigentümern (nicht gemeinnützige Wohnungen). Ausserhalb der Stadt Zürich wird aufgrund der Datenlage nur zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen differenziert.

Hoher Anteil und anhaltendes Wachstum in der Stadt Zürich

Mit 18 % liegt der Anteil der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich auf einem hohen Niveau. Hinzu kommen 6 % städtische Wohnungen. Die Genossenschaften haben in den letzten zehn Jahren 4300 Wohnungen abgebrochen und 7900 Wohnungen neu erstellt. Unter dem Strich ergibt das 3600 zusätzliche Genossenschaftswohnungen, das entspricht einem Zuwachs von 10 %. Pro ersetzte Wohnung wurden 1,8 neue Wohnungen erstellt. Der relative Anteil der Genossenschaftswohnungen stagniert jedoch, denn auch die Bautätigkeit der anderen Eigentümer ist hoch.

Vor allem mittlere Wohnungsgrössen

Fast die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich wurde in den Jahren 1919 bis 1960 erbaut. 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen machen gut 40 % des Wohnungsangebots aus, etwa ein Drittel der Wohnungen hat 4 oder mehr Zimmer. Nur ein knapper Viertel aller Genossenschaftswohnungen hat 1 bis 2,5 Zimmer – bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen sind es gegen 40 %.

Klar tiefere Mietbelastung

Genossenschaften orientieren sich an der Kostenmiete und streben keinen Gewinn an. Je nach Wohnungsgrösse kosten Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich zwischen 27 % und 36 % weniger als nicht gemeinnützige Wohnungen. Entsprechend finden 74 % der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen, ihre Miete sei im Vergleich zum Haushaltsbudget angemessen oder niedrig, bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen sind 53 % dieser Ansicht.

Überdurchschnittlicher Familienanteil, aber auch viele Kleinhaushalte

In der Stadt Zürich leben in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich viele Familien: Haushalte mit Kindern machen einen Drittel der Bewohnerschaft aus. Vergleichsweise häufig wohnen alleinerziehende Elternteile in Genossenschaftswohnungen, sie stellen 8 % der Bewohnerschaft, in nicht gemeinnützigen Wohnungen sind es 3 %. 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 %.

Ausländerinnen und Ausländer aus einzelnen Herkunftsregionen untervertreten

In den Stadtzürcher Genossenschaften sind Schweizerinnen und Schweizer mit 80 % der Bewohnerschaft übervertreten. 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. Ebenfalls untervertreten sind Personen aus anderen, aussereuropäischen Staaten. Vor allem Personen, die im Ausland geboren wurden, leben seltener in Genossenschaftswohnungen.

Tiefere Haushaltseinkommen als in nicht gemeinnützigen Wohnungen

Der Median des steuerbaren Haushaltseinkommens liegt bei der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen 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.

Grosse Unterschiede im Kanton Zürich

Etwa 70 % aller gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich befinden sich in den Städten Zürich und Winterthur. In den meisten anderen Gemeinden sind weniger als 10 % des Wohnungsbestands gemeinnützig.

Auch ausserhalb der städtischen Zentren leben in gemeinnützigen Wohnungen überdurchschnittlich viele Familien und Alleinerziehende. Die Unterschiede sind jedoch kleiner als in der Stadt Zürich. Im restlichen Kanton ist der Anteil der ausländischen Bewohnenden mit 28 % in gemeinnützigen und 31 % in nicht gemeinnützigen Wohnungen fast gleich hoch.

Ausserhalb der Städte Zürich und Winterthur liegt der Wohnflächenverbrauch in gemeinnützigen Wohnungen bei 46 m² pro Kopf. Dieser Wert ist 13 m² tiefer als in den nicht gemeinnützigen Wohnungen im Kanton. Im Vergleich dazu ist der durchschnittliche Flächenverbrauch in der Stadt Zürich tiefer. Hier belegt eine Person in einer Genossenschaftswohnung durchschnittlich 35 m², 7 m² weniger als in einer nicht gemeinnützigen Wohnung.

Bewohnerschaft entspricht den anvisierten Zielgruppen

Die Bewohnerschaft der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt und im Kanton Zürich entspricht weitgehend den Zielgruppen, welche die gemeinnützigen Wohnbauträger laut ihrer Charta speziell berücksichtigen möchten. Insbesondere die Anteile von Familien und älteren Personen sowie der Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen sind höher als bei nicht gemeinnützigen Wohnungsanbietern. Verglichen mit der Zahl der Einpersonenhaushalte, die in Genossenschaftswohnungen leben, haben die Genossenschaften in der Stadt Zürich zu wenig kleine Wohnungen im Angebot. Dieses Ungleichgewicht könnte sich angesichts der demografischen Alterung in den nächsten Jahren verschärfen.

Bei den Genossenschaften in der Stadt Zürich fällt auf, dass Ausländerinnen und Ausländer aus Nord- und Westeuropa und aus aussereuropäischen Staaten untervertreten sind. Während Zuwanderer aus Nord- und Westeuropa eine überdurchschnittlich hohe Finanzkraft ausweisen und somit seltener auf Genossenschaftswohnungen angewiesen sind, sind die Gründe für die Untervertretung aussereuropäischer Staatangehöriger nicht klar. Hier sind weitergehende Analysen nötig.

Die Genossenschaften haben eine stabile Bewohnerschaft und verzeichnen wenig Wohnungswechsel. Das hat auch mit der hohen Wohnqualität und -sicherheit zu tun, die sie ihren Bewohnenden bieten. Die hohe Stabilität macht es jedoch sehr schwierig für externe Interessentinnen und Interessenten, in eine Genossenschaftswohnung zu wechseln. Wollen die Genossenschaften ihren bestehenden Bewohnenden langfristig Wohnraum garantieren und gleichzeitig für neue Personen offen bleiben, bleibt ihnen nur der Weg, zu wachsen und zusätzliche Wohnungen zu erstellen.

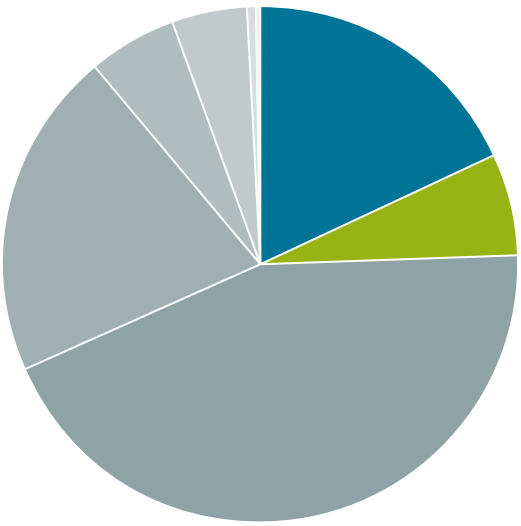
Gemeinnütziges Wohnen in der Stadt Zürich

1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

1.1 Hoher Anteil an Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich sind 41 100 Wohnungen im Besitz von Wohnbaugenossenschaften. Das entspricht 18 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet (siehe Grafik 1.1). Weitere 14 500 Wohnungen (6 %) befinden sich im Besitz der Stadt Zürich und werden ebenfalls überwiegend nach gemeinnützigen Kriterien vermietet. Damit liegt der gemeinnützige Wohnungsbestand in der Stadt Zürich weit über dem schweizerischen Durchschnitt von etwa 4 % (vgl. Sotomo 2017). Die übrigen 171 500 Wohnungen auf Stadtgebiet gehören hauptsächlich Privatpersonen, Gesellschaften, Pensionskassen, Vereinen oder Stiftungen. Sie machen zusammen 76 % des Wohnungsbestands aus.[1]

Grafik 1.1: Wohnungsbestand nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Genossenschaftswohnungen
- 18,1 % Baugenossenschaften

Städtische Wohnungen
- 6,4 % Stadt Zürich / Städtische Stiftungen

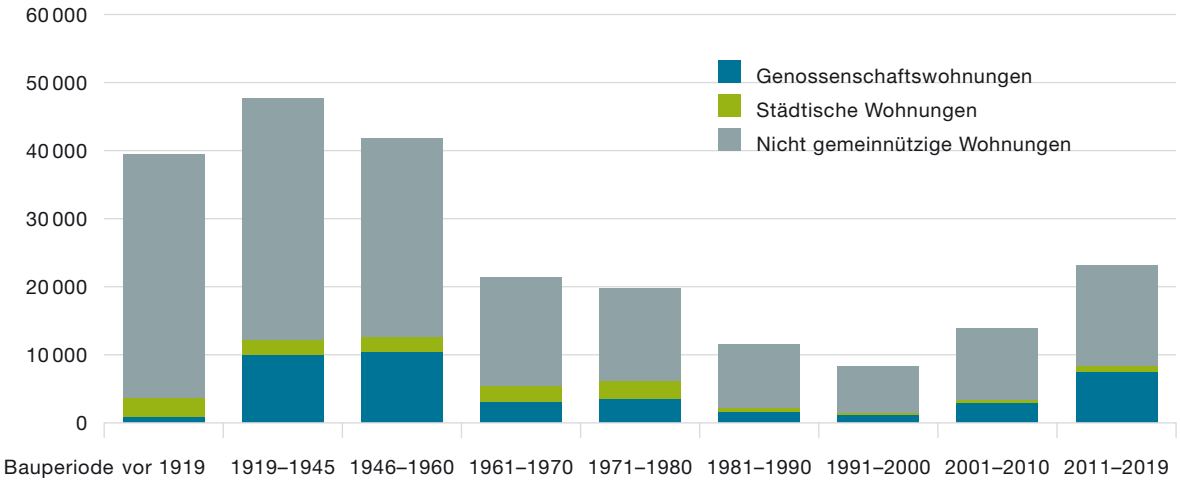
Nicht gemeinnützige Wohnungen
- 44,0 % Natürliche Personen
- 20,5 % Gesellschaften
- 5,5 % Vereine, übrige private Stiftungen
- 4,7 % Pensionskassen
- 0,4 % Übriges öffentliches Eigentum
- 0,3 % Religionsgemeinschaften

Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019)

Fast die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich stammt aus den Zwischen- und Nachkriegsjahren des letzten Jahrhunderts. Sie entstanden als Reaktion auf die damalige Wohnungsknappheit. Während die Zahl der genossenschaftlichen Bauten zwischen 1981 und 2000 nur noch langsam zunahm, zeichnet sich seit der Jahrtausendwende wieder eine stärkere Bautätigkeit ab (siehe Grafik 1.2). Neben Neubauten sind ab 2000 auch Ersatzneubauten entstanden (vgl. Kapitel 1.3).

[1] Die Stadt Zürich hat sich in der Gemeindeordnung zum Ziel gesetzt, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt gemeinnützig sein soll. Dazu veröffentlicht sie regelmässig ein Monitoring (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020), das gemeinnützige Wohnungen im engeren und weiteren Sinn unterscheidet. Wegen dieser anderen Einteilung der Eigentümertypen weichen die hier ausgewiesenen Zahlen von den städtischen Angaben ab. Details dazu finden sich in Kapitel 9.3.

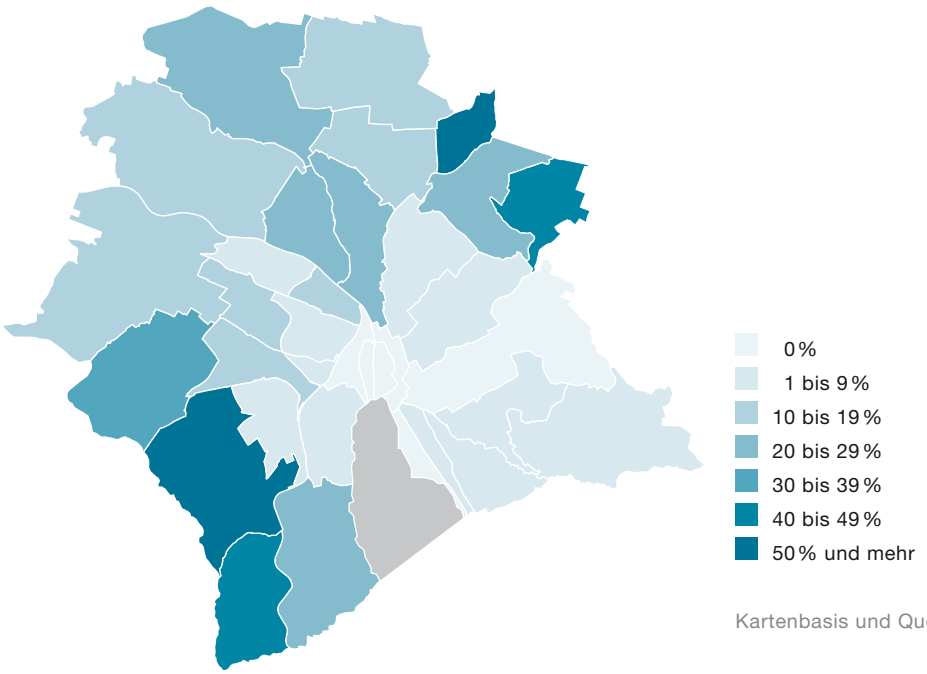
Grafik 1.2: Anzahl Wohnungen nach Bauperiode und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019)

Die Genossenschaften erstellten ihre Siedlungen in den Zwischen- und Nachkriegsjahren vorwiegend am damaligen Stadtrand, wo Bauland verfügbar war. In den Quartieren Affoltern, Saatlen, Schwamendingen-Mitte, Hirzenbach, Albisrieden, Friesenberg, Wollishofen und Leimbach sind mehr als ein Viertel aller Wohnungen im Besitz von Genossenschaften. In den Quartieren Friesenberg und Saatlen sind es sogar 57 % bzw. 65 % der Wohnungen (siehe Grafik 1.3). Hingegen gibt es im Stadtzentrum zwar viele städtische, aber kaum genossenschaftliche Wohnungen.

Grafik 1.3: Anteil Genossenschaftswohnungen nach Quartier – Stadt Zürich



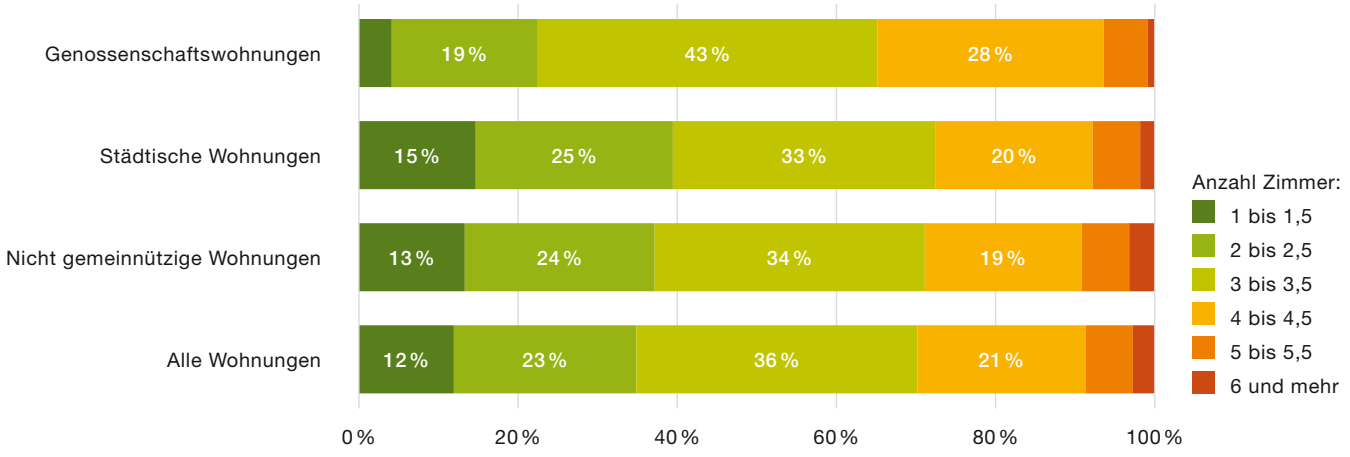
Kartenbasis und Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019)

1.2 Vorwiegend mittlere Wohnungsgrössen

Rund 70 % der Genossenschaftswohnungen in Zürich haben zwischen 3 und 4,5 Zimmer. Dies steht in klarem Kontrast zu allen anderen Wohnungsanbietern, bei denen die mittleren Wohnungsgrössen nur gut die Hälfte des Wohnungsbestands ausmachen (siehe Grafik 1.4). Die wichtigsten Gründe für diesen Unterschied liegen im Fokus der meisten Genossenschaften auf Wohnraum für Familien und beim Alter der Liegenschaften. Zahlreiche Genossenschaftswohnungen wurden zu einer Zeit erstellt, als eine 3-Zimmer-Wohnung als Familienwohnung galt. Entsprechend ist diese Wohnungsgrösse besonders häufig.

Im Vergleich zu anderen Eigentümern bieten Genossenschaften weniger Kleinwohnungen an. Nur rund 23 % der Genossenschaftswohnungen haben 1 bis 2,5 Zimmer, während es bei den Wohnungen im Besitz der Stadt Zürich oder nicht gemeinnütziger Eigentümer knapp 40 % sind. Auch Wohnungen mit mindestens 6 Zimmern sind bei Genossenschaften vergleichsweise selten.

Grafik 1.4: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich

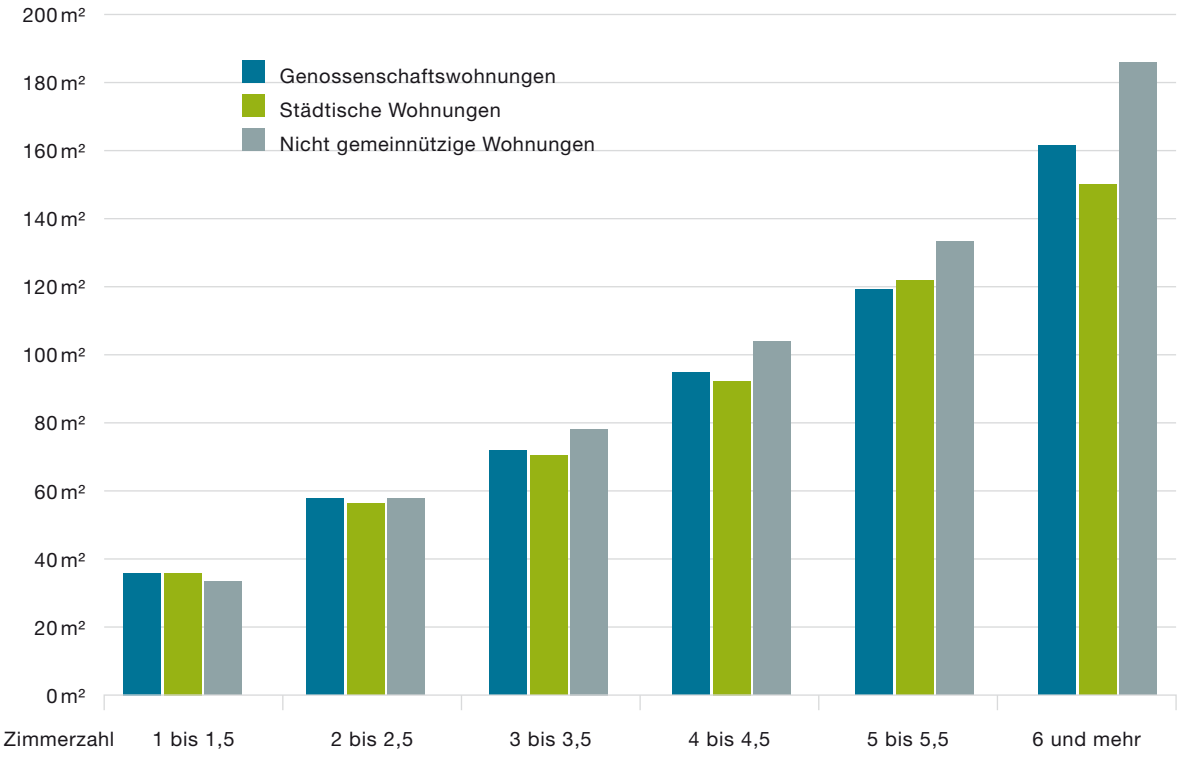


Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019)

Die Wohnfläche von 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen ist bei Genossenschaften und bei der Stadt etwas grösser als bei nicht gemeinnützigen Eigentümern. Wohnungen mit mehr Zimmern haben bei den Genossenschaften – und noch ausgeprägter bei der Stadt – hingegen weniger Wohnfläche (siehe Grafik 1.5). Im Vergleich mit den Wohnungen nicht gemeinnütziger Eigentümer sind 3- und 3,5-Zimmer-Genossenschaftswohnungen im Schnitt 6,4 m² kleiner, bei den 4- und 4,5-Zimmer-Wohnungen beträgt der Unterschied 8,6 m².

Die vergleichsweise kompakten Wohnungsgrundrisse bei Genossenschaftsbauten haben einerseits mit der Entstehungszeit vieler Gebäude in der Nachkriegszeit zu tun. Andererseits achten viele Genossenschaften in jüngerer Zeit wieder vermehrt auf effiziente Grundrisse – aus ökologischen Gründen und um die Baukosten und damit die Mieten tief zu halten.

Grafik 1.5: Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019)

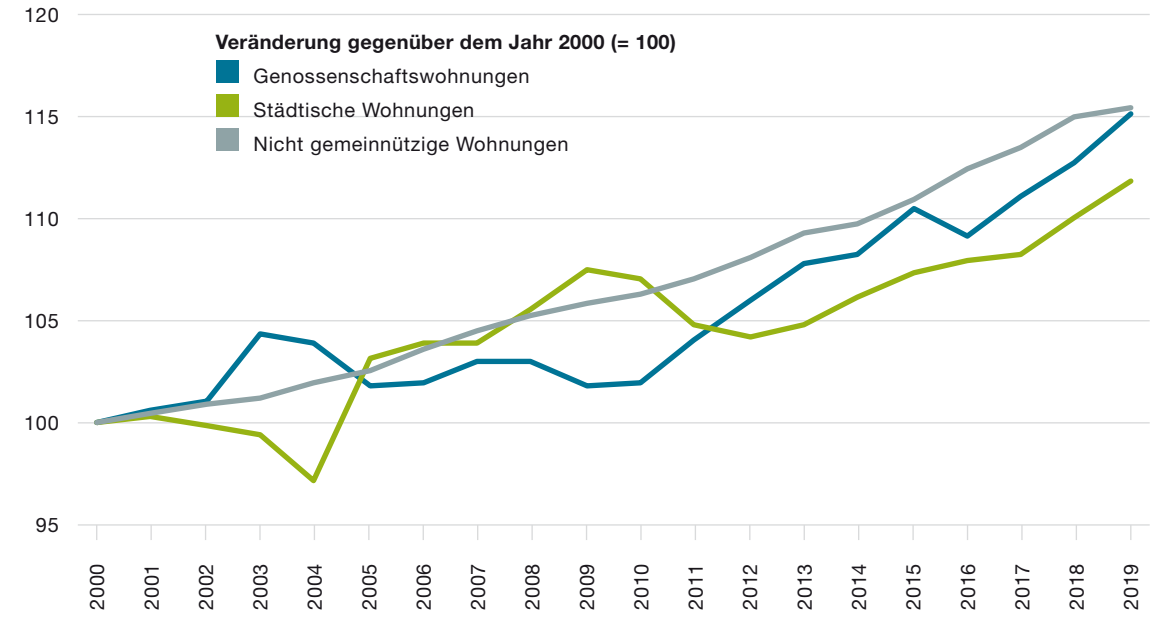
1.3 Rege Bautätigkeit der Genossenschaften

Zwischen 2000 und 2019 hat der Bestand an Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich um etwa 15 % zugenommen. Im gleichen Zeitraum haben aber auch alle anderen Eigentümer viele Wohnungen gebaut: Die Zahl der städtischen Wohnungen wuchs um 12 %, der Bestand der nicht gemeinnützigen Wohnungen sogar um knapp 16 % (siehe Grafik 1.6). So gelang es den Genossenschaften trotz reger Bautätigkeit nicht, ihren relativen Anteil am Wohnungsangebot in Zürich zu erhöhen.[2]

Während der letzten Jahrzehnte erfolgte das Wachstum der Genossenschaften teilweise durch Ersatzneubauten. Ein Teil der Wohnungen aus der Blütezeit des genossenschaftlichen Wohnungsbaus genügt den Wohnbedürfnissen von heutigen Familien nicht mehr. Zudem befinden sich zahlreiche Genossenschaftsbauten in Gebieten, in denen die städtische Bau- und Zonenordnung eine bessere Ausnützung des Baulands erlaubt. Um ihr Wohnungsangebot zu vergrössern, haben Genossenschaften diese Möglichkeit genutzt und ihren Bestand verdichtet. Grafik 1.7 umfasst die Jahre 2009 bis 2019 und zeigt die Nettoveränderungen im Wohnungsbestand der Genossenschaften. In diesem Zeitraum haben Genossenschaften in Zürich 7900 Wohnungen neu erstellt und 4300 Wohnungen abgebrochen. Das entspricht einem Nettozuwachs von 3600 Wohnungen oder fast 10 % gegenüber 2009. Für jede ersetzte Wohnung erstellten die Genossenschaften 1,8 neue Wohnungen.

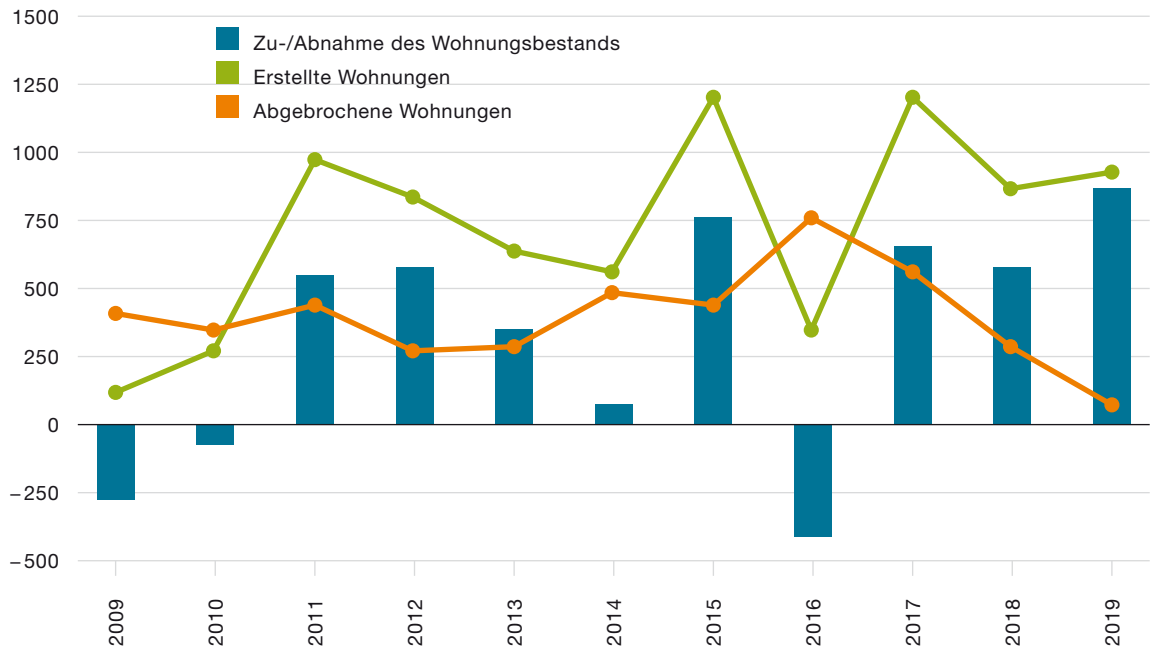
[2] Zu diesem Schluss kommt auch das Monitoring der Stadt Zürich, das mit einer anderen Definition von gemeinnützigen Wohnungen arbeitet (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020).

Grafik 1.6: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2019). Eigene Berechnungen.

Grafik 1.7: Neu erstellte und abgebrochene Genossenschaftswohnungen – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ 2021)

2 Mieten

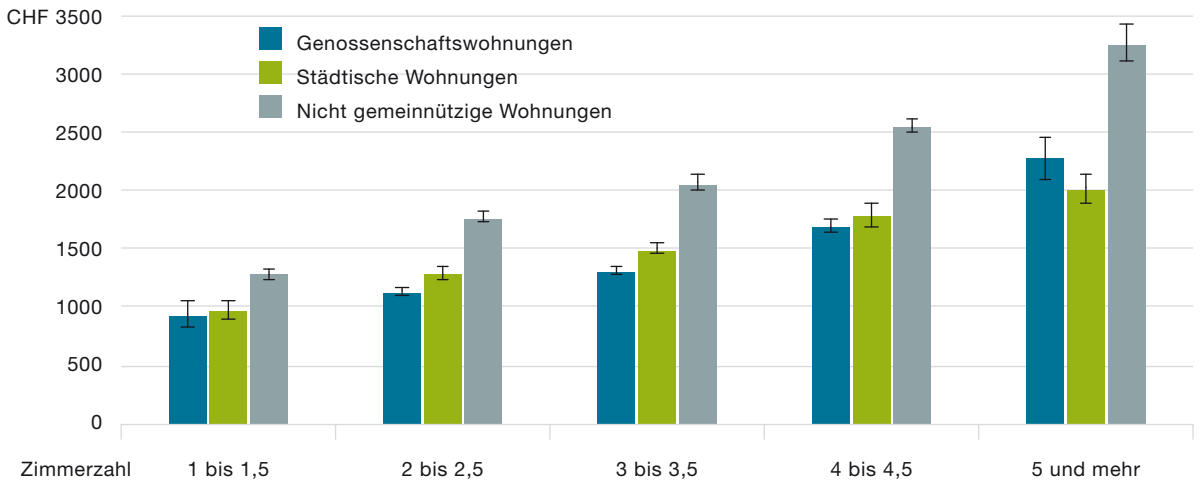
2.1 Klar tiefere Mieten in Genossenschaftswohnungen

Preisgünstigen Wohnraum anzubieten, ist ein zentrales Ziel der gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie vermieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und streben keinen Gewinn an.

Grafik 2.1 zeigt, dass die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich klar unter denen anderer Mietwohnungen liegen. Für eine 3 bis 3,5-Zimmer-Wohnung zahlt man in einer Genossenschaft eine monatliche Miete von durchschnittlich 1324 Franken. Bei der Stadt kostet eine Wohnung dieser Grösse 1504 Franken, bei einem nicht gemeinnützigen Eigentümer 2063 Franken.[3] Je nach Wohnungsgrösse ist eine Genossenschaftswohnung 27 % bis 36 % günstiger als eine nicht gemeinnützige Mietwohnung. Städtische Wohnungen sind tendenziell etwas teurer als Genossenschaftswohnungen, die Unterschiede sind aber bei den meisten Wohnungsgrössen nicht signifikant.[4]

Ein Vergleich mit den Bestandsmieten aus der Strukturerhebung bestätigt die grossen Unterschiede zwischen den Eigentümertypen. Verglichen werden Nettomieten (ohne Nebenkosten) zwischen gemeinnützigen (genossenschaftlichen und städtischen) Mietwohnungen und nicht gemeinnützigen Mietwohnungen.[5] Die Nettomiete in einer gemeinnützigen 3 bis 3,5-Zimmer-Wohnung beläuft sich auf 1004 Franken, bei einem nicht gemeinnützigen Anbieter beträgt sie 1570 Franken. Auch in dieser Erhebung sind gemeinnützige Wohnungen zwischen 27 % und 36 % günstiger. Nur ein kleiner Teil des Unterschieds lässt sich mit den durchschnittlich kleineren Wohnflächen der gemeinnützigen Wohnungen erklären. Bei Betrachtung der Mieten pro m² beträgt der Unterschied 32 %. Gemeinnützige Wohnungen kosten monatlich im Schnitt 15 Franken pro m², während man für nicht gemeinnützige Wohnungen 22 Franken pro m² bezahlt.

Grafik 2.1: Brutto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Stadtentwicklung und Statistik Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 2019). Nur Mietwohnungen.

[3] Die Daten zu den Bestandsmieten stammen aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich. Sie beruhen auf einer Stichprobe von Befragten und sind deshalb mit einer statistischen Unsicherheit behaftet. Das 95-%-Konfidenzintervall ist in der Grafik 2.1 mit einer schwarzen Linie ausgewiesen. Sie zeigt den Bereich, in dem sich der wahre Wert in 95 % der theoretisch möglichen Stichproben befindet.

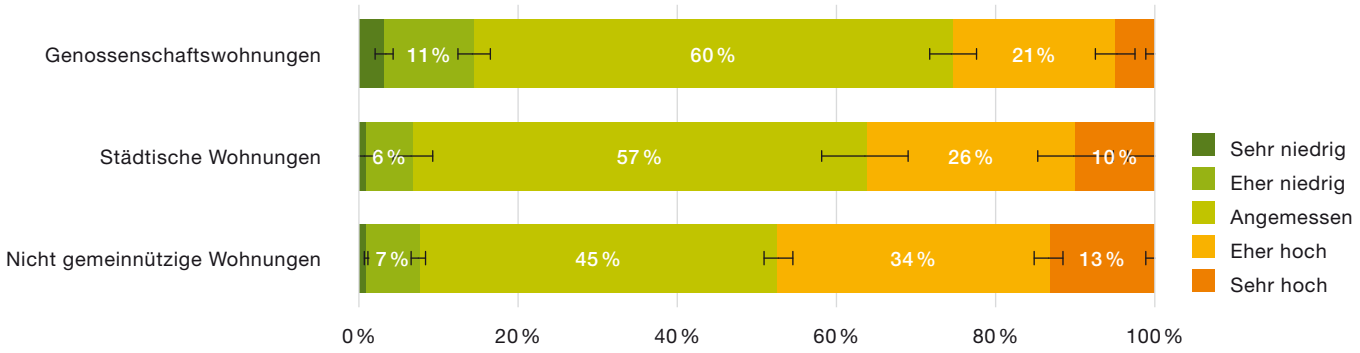
[4] In Grafik 2.1 ist das anhand der sich überlappenden 95-%-Konfidenzintervalle sichtbar. Inhaltlich bedeutet die Überlappung, dass nicht auszuschliessen ist, dass der Unterschied zufällig durch die Stichprobenziehung entstanden ist.

[5] Die Daten dazu stammen aus der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik und beruhen auf Selbstdeklaration der Befragten. Die Zuordnung zu den Eigentümertypen wurde von Statistik Stadt Zürich vorgenommen. Die Daten beruhen auf einer Stichprobe von Befragten und sind mit einer statistischen Unsicherheit behaftet.

Die tieferen Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen spiegeln sich in der subjektiven Einschätzung der Bewohnenden.[6] Im Vergleich zu ihrem Haushaltsbudget finden 74 % der Genossenschaftsbewohnenden, ihre Miete sei (sehr oder eher) niedrig oder angemessen. 26 % finden ihre Miete im Vergleich zum Haushaltsbudget (sehr oder eher) hoch (siehe Grafik 2.2). Bei den nicht gemeinnützigen Mietwohnungen finden 47 % ihre Miete verglichen mit dem Haushaltsbudget hoch, bei den städtischen Wohnungen sind es 36 %. Dass dieser Anteil trotz ähnlicher Mietpreise höher ist als bei den Genossenschaften, lässt sich mit dem durchschnittlich tieferen Haushaltseinkommen der Haushalte in den städtischen Wohnungen erklären (vgl. Kapitel 3.4).

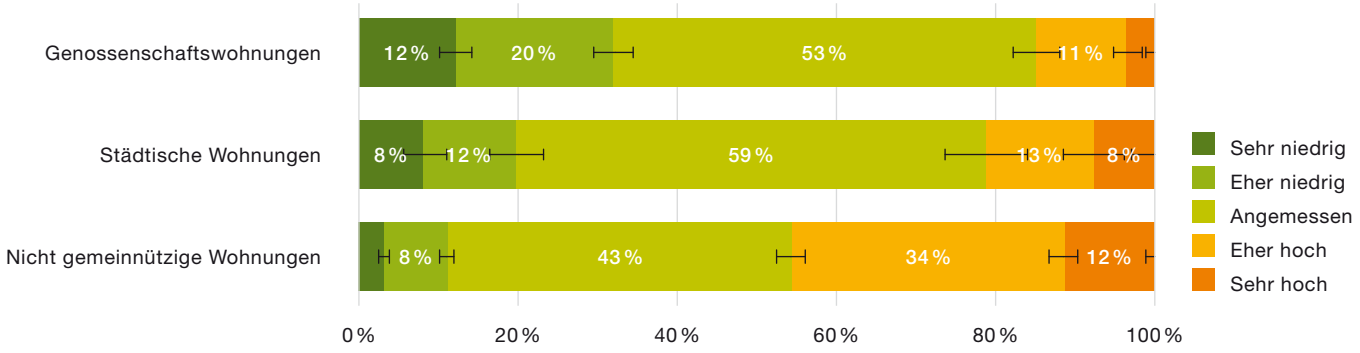
Auch verglichen mit dem Standard der Wohnung beurteilen die Bewohnenden von Genossenschaften ihren Mietzins am positivsten (siehe Grafik 2.3). 85 % sind der Ansicht, der Mietzins sei (sehr oder eher) niedrig oder angemessen im Vergleich zu dem, was die Wohnung biete. Bei den städtischen Wohnungen teilen 79 % diese Sicht, bei den nicht gemeinnützigen Mietwohnungen sind es 54 %. Die Bewohnenden schätzen das Preis-Leistungs-Verhältnis in Genossenschaftswohnungen also als sehr günstig ein.

Grafik 2.2: Angemessenheit der Miete im Vergleich zum Haushaltsbudget nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Stadtentwicklung und Statistik Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 2019). Nur Mietwohnungen.

Grafik 2.3: Angemessenheit der Miete im Vergleich zum Standard der Wohnung nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Stadtentwicklung und Statistik Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 2019). Nur Mietwohnungen.

[6] Die Daten sind aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich. Sie beruhen auf einer Stichprobe von Befragten und sind deshalb mit einer statistischen Unsicherheit behaftet. Das 95-%-Konfidenzintervall ist in Grafik 2.2 und 2.3 mit einer schwarzen Linie ausgewiesen. Sie zeigt den Bereich, in dem sich der wahre Wert in 95 % der theoretisch möglichen Stichproben befindet.

3 Bewohnende, Wohnungsbelegung und Wohnungswechsel

Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben sich in einer gemeinsamen Charta selbst zum Ziel gesetzt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Insbesondere möchten die gemeinnützigen Wohnbauträger Familien, ältere Personen, Menschen mit Behinderungen und Haushalte mit geringen Einkommen berücksichtigen (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; Wohnen Schweiz 2013). Die Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen unterscheidet sich denn auch in verschiedenen Aspekten von den Bewohnenden von nicht gemeinnützigen und städtischen Wohnungen.

3.1 Viele Familien mit Kindern, aber auch ältere Personen

Fast ein Viertel der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen sind Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre. In den Genossenschaften (und in den städtischen Wohnungen) leben klar mehr junge Menschen als in den Wohnungen der nicht gemeinnützigen Eigentümer. Darin spiegelt sich die Ausrichtung vieler Genossenschaften auf Wohnungen für Familien. Grafik 3.1 zeigt die Anteile der einzelnen Alterskategorien in den drei Eigentümertypen.

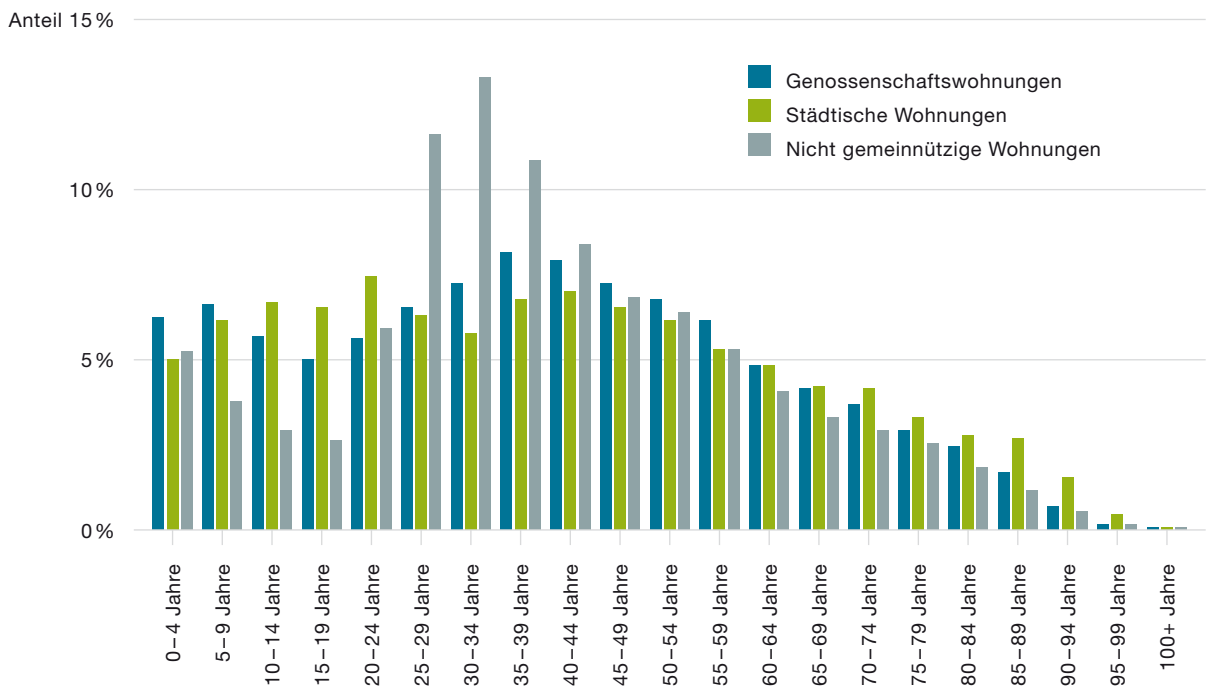
Auch ältere Bewohnende sind in Genossenschaftswohnungen leicht überdurchschnittlich vertreten. Während in den Wohnungen der nicht gemeinnützigen Eigentümer 13 % der Bewohnenden ab 65 Jahre alt sind (4 % ab 80 Jahre), sind es in den Genossenschaftswohnungen 16 % (5 % ab 80 Jahre). Am meisten ältere Personen leben jedoch in den städtischen Wohnungen. Hier sind 19 % ab 65 Jahre alt (8 % ab 80 Jahre). Der Grund dafür liegt vermutlich im städtischen Angebot von Alterswohnungen.

Bewohnende zwischen 25 und 39 Jahren bilden in den nicht gemeinnützigen Wohnungen eine wichtige Bewohnergruppe, während sie in genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen weniger vertreten sind. Es ist zu vermuten, dass es sich hier um Personen handelt, die (noch) keine Kinder haben. Ein Blick auf die Haushaltsformen (siehe Grafik 3.2) stützt diese These. Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder machen in den Wohnungen nicht gemeinnütziger Eigentümer drei Viertel der Bewohnenden aus, während ihr Anteil in den Genossenschaftswohnungen bei knapp zwei Dritteln liegt. Ob jüngere Erwachsene ohne Kinder wegen ihrer Lebens- und Einkommenssituation weniger an Genossenschaftswohnungen interessiert sind oder ob sie keinen Zugang zu Genossenschaften finden, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht feststellen.

Die Auswertung der Bewohnerschaft nach Haushaltsform zeigt überdies, dass in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich häufig alleinerziehende Elternteile mit Kindern wohnen (siehe Grafik 3.2). Zusammen mit der Stadt leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Wohnversorgung dieser Bevölkerungsgruppe, die oft mit einem knappen Budget auskommen muss.

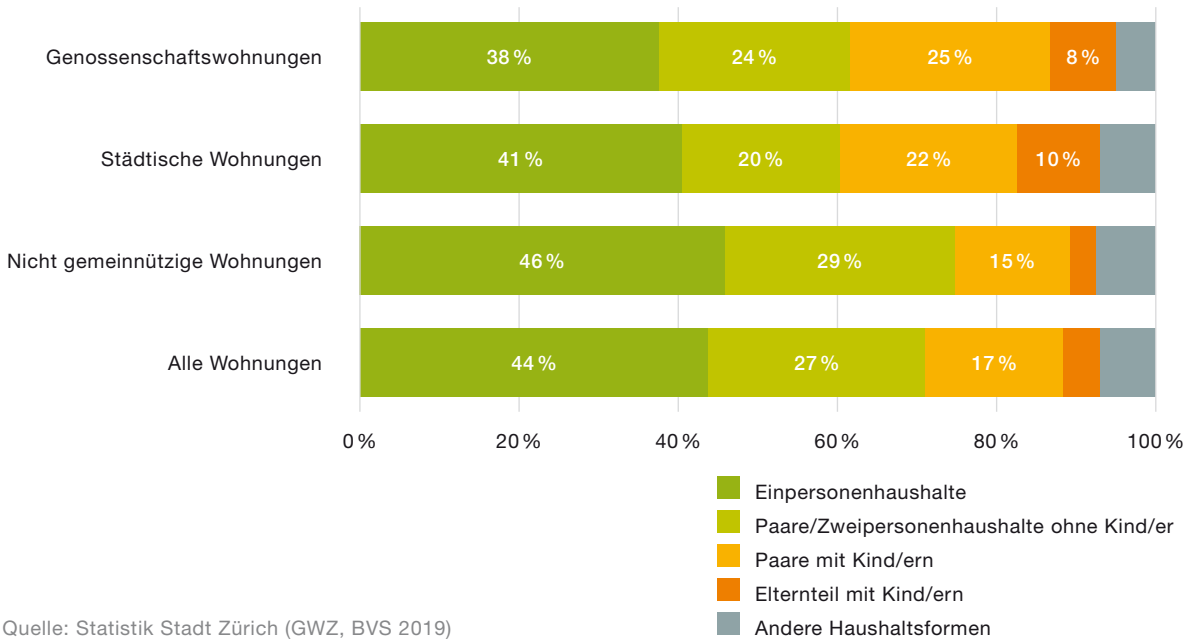
Andere Haushaltsformen wie Wohngemeinschaften, Mehrgenerationen-Haushalte und Patchworkfamilien sind bei allen Eigentümern selten. In Genossenschaftswohnungen machen sie 5 % der Haushalte aus, in den städtischen und den nicht gemeinnützigen Wohnungen 7 %. Der Unterschied liegt vor allem im Anteil der Wohngemeinschaften begründet, die in Genossenschaftswohnungen seltener sind. Das erklärt sich damit, dass vor allem junge Erwachsene ohne Kinder in Wohngemeinschaften leben und diese Bevölkerungsgruppe in Genossenschaften weniger stark vertreten ist. Einige Genossenschaften bieten neue Wohnformen an, die in den Medien grosse Beachtung finden. Bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte in Genossenschaften fallen andere Haushaltsformen jedoch nicht ins Gewicht.

Grafik 3.1: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019)

Grafik 3.2: Haushaltsformen nach Eigentümertyp – Stadt Zürich

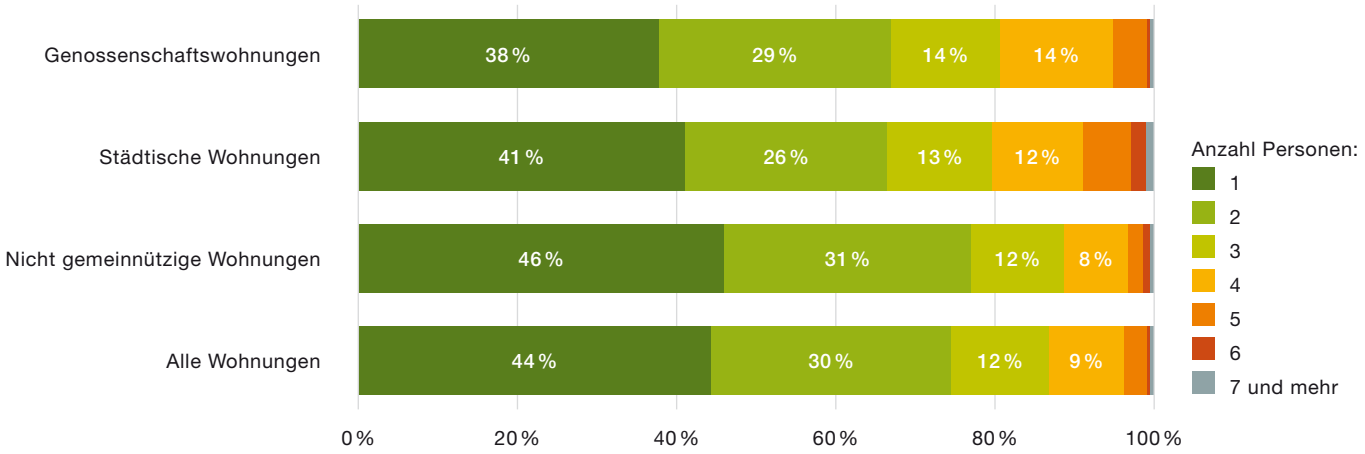


Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019)

3.2 Kleinhaushalte sind am häufigsten

Auch in Genossenschaftswohnungen sind kleine Haushalte die Norm. Entgegen dem verbreiteten Bild, dass hier vor allem Familien wohnen, leben in zwei Dritteln der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich Ein- und Zweipersonenhaushalte (siehe Grafik 3.3). Das Wohnungsangebot ist nur teilweise auf diese Haushaltsgrössen ausgerichtet. Während für 11 500 Zweipersonenhaushalte rein rechnerisch 17 600 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen bereitstehen, gibt es für die 15 000 Einpersonenhaushalte nur 9300 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen. Entsprechend leben etwa 6700 Einzelpersonen in Genossenschaftswohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern, 850 Einzelpersonen wohnen in Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern (zur Wohnungsbelegung vgl. auch Kapitel 3.5).

Grafik 3.3: Haushaltsgrösse nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019)

3.3 Hoher Anteil von Schweizerinnen und Schweizern

Verglichen mit den anderen Wohnungen sind Personen mit Schweizer Staatsbürgerschaft in den Genossenschaftswohnungen übervertreten. Nur 20 % der Bewohnenden haben keinen Schweizer Pass. Dieser Anteil liegt klar unter dem städtischen Schnitt von 32 %.

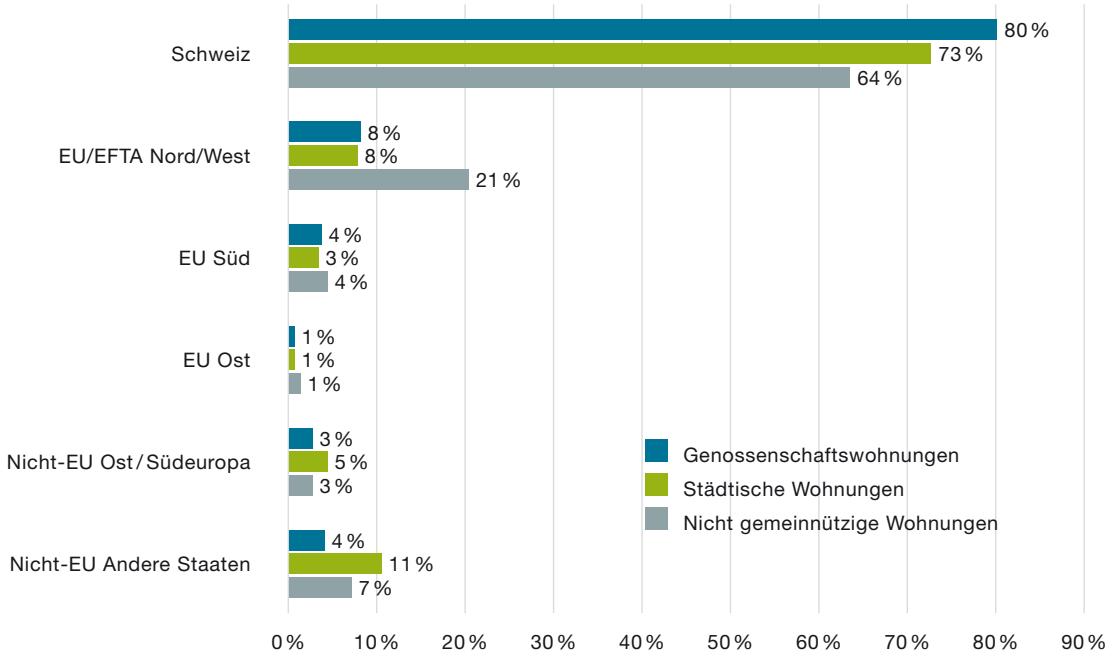
Aufgeschlüsselt nach Herkunftsregionen[7] zeigt sich ein differenziertes Bild (siehe Grafik 3.4). Ausländerinnen und Ausländer aus Süd- und Osteuropa (Kategorien EU Süd, EU Ost, Nicht-EU Ost / Südeuropa) sind bei allen Eigentümern etwa gleich vertreten. Dagegen leben Personen aus Nord- und Westeuropa (Kategorie EU/EFTA Nord/West) häufiger in den Wohnungen nicht gemeinnütziger Eigentümer. Dies lässt sich vermutlich mit der finanziellen Situation dieser Gruppe erklären. Sie hat ein durchschnittlich höheres Einkommens- und Vermögensniveau als die Schweizer Bevölkerung (vgl. Bundesamt für Statistik, Universität Neuchâtel, Universität Freiburg 2020). Haushalte mit höheren Einkommen und Vermögen wohnen jedoch seltener in genossenschaftlichen oder städtischen Wohnungen (vgl. Kapitel 3.4). Auch Zuwanderer aus aussereuropäischen Staaten (Kategorie Nicht-EU Andere Staaten) sind in Genossenschaften im Vergleich zu städtischen und nicht gemeinnützigen Wohnungen unterrepräsentiert.

In Grafik 3.5 sind die Bewohnenden nach Staatsbürgerschaft und Geburtsort aufgeschlüsselt. Sie zeigt, dass in Genossenschaftswohnungen vor allem ausländische Staatsangehörige untervertreten sind, die im Ausland geboren wurden. Der Anteil der ausländischen Staatsangehörigen, die in der Schweiz geboren wurden (in der Regel Zweitgenerationsangehörige), ist bei allen Eigentümern etwa gleich hoch. Hingegen ist der Anteil der Schweizer Staatangehörigen, die im Ausland geboren wurden, in Genossenschaften und städtischen Wohnungen etwas höher als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um Personen, welche die Schweizer Staatsbürgerschaft erworben haben.

Warum einige Gruppen von Ausländerinnen und Ausländern seltener in Genossenschaftswohnungen leben, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht abschliessend klären und sollte vertieft untersucht werden.

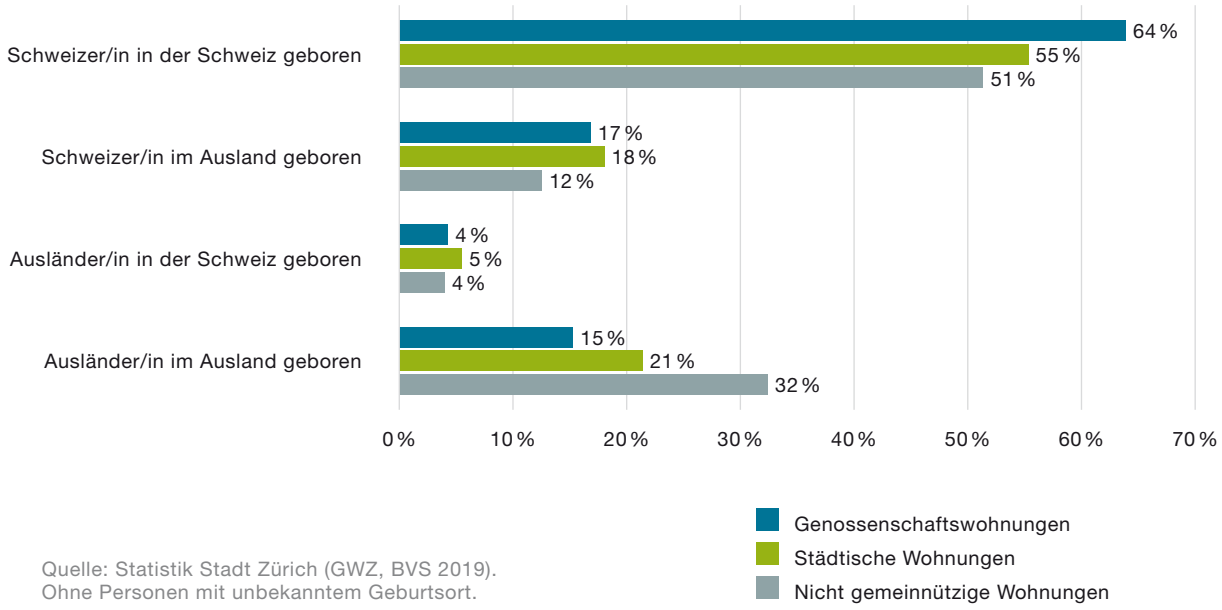
[7] Die Herkunftsländer sind wie folgt zusammengefasst: EU/EFTA Nord/West: Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Finnland, Irland, Island, Liechtenstein, Luxemburg, Niederlande, Norwegen, Österreich und Schweden; EU Süd: Griechenland, Italien, Malta, Portugal, Spanien und Zypern; EU Ost: Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechische Republik und Ungarn; Nicht-EU Süd / Osteuropa: Albanien, Andorra, Belarus, Bosnien und Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Moldova, Monaco, Montenegro, Nordmazedonien, Russland, San Marino, Serbien, Serbien/Montenegro/Kosovo, Türkei und Ukraine; Nicht-EU Andere Staaten: alle übrigen Staaten, inkl. staatenlose Personen und unbekannte Staatsbürgerschaft.

Grafik 3.4: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019)

Grafik 3.5: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019).
Ohne Personen mit unbekanntem Geburtsort.

3.4 Schwerpunkt bei Haushalten mit mittleren Einkommen

Betrachtet man die Bewohnerschaft nach ihren finanziellen Verhältnissen, zeigt sich, dass die meisten Haushalte in Genossenschaftswohnungen mittlere Einkommen haben (siehe Grafik 3.6). Der Median[8] des steuerbaren Haushaltseinkommens beträgt in Genossenschaften 58 000 Franken. Im Vergleich dazu liegt er bei der Bewohnerschaft der städtischen Wohnungen bei 41 400 Franken, bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen bei 76 600 Franken.

Auch Haushalte mit tiefen Einkommen sind in Genossenschaften gut vertreten. Haushalte mit weniger als 40 000 Franken steuerbarem Einkommen stellen in Genossenschaften 29 % der Bewohnerschaft. In den städtischen Wohnungen sind es 48 %, in den nicht gemeinnützigen Wohnungen 21 %.[9] Haushalte mit hohen Einkommen sind bei den Genossenschaften und in den städtischen Wohnungen selten. Nur 5 % der Bewohnerschaft in Genossenschaften weisen ein Einkommen von über 150 000 Franken aus, bei den städtischen Wohnungen sind es 3 % der Haushalte, bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen 18 %.

Während die Stadt Zürich einen grossen Teil ihres Wohnungsangebots spezifisch auf einkommensschwache Haushalte ausrichtet, sprechen Wohnbaugenossenschaften ein breiteres Zielpublikum an. Knapp 30 % der städtischen Wohnungen sind subventioniert, bei den Genossenschaften sind es weniger als 5 % (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020). Bei subventionierten Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten.[10]

Dass Haushalte mit sehr tiefen Einkommen in den Genossenschaften trotz günstiger Mieten nicht stärker vertreten sind, hat auch damit zu tun, dass in den meisten Genossenschaften der Erwerb von Anteilscheinen eine Bedingung für die Aufnahme ist. Die Kosten dafür können sehr unterschiedlich ausfallen, es braucht aber ein gewisses Einkommensniveau, um das Geld dafür anzusparen.

Die Vermögen sind in der Stadt Zürich sehr ungleich verteilt und ein grosser Teil der Bevölkerung hat gar kein steuerbares Vermögen. Eine Darstellung der Haushalte nach Vermögenskategorien ist deshalb nicht sehr aussagekräftig. Stattdessen zeigt Grafik 3.7, wie sich die mittleren 80 % aller Vermögen in den drei Eigentumstypen verteilen. Der Median des steuerbaren Vermögens liegt bei den Haushalten in Genossenschaftswohnungen bei 70 000 Franken. Bei den städtischen Wohnungen beträgt der Median 24 000 Franken, bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen 109 000 Franken. Unterschiede zeigen sich vor allem am oberen Ende der Vermögensverteilung. Während die reichsten 10 % der Haushalte in den Genossenschaftswohnungen ein Vermögen von mehr als 557 000 Franken versteuern (90-%-Perzentil[11]), liegt diese Grenze in den nicht gemeinnützigen Wohnungen bei 1 263 000 Franken.

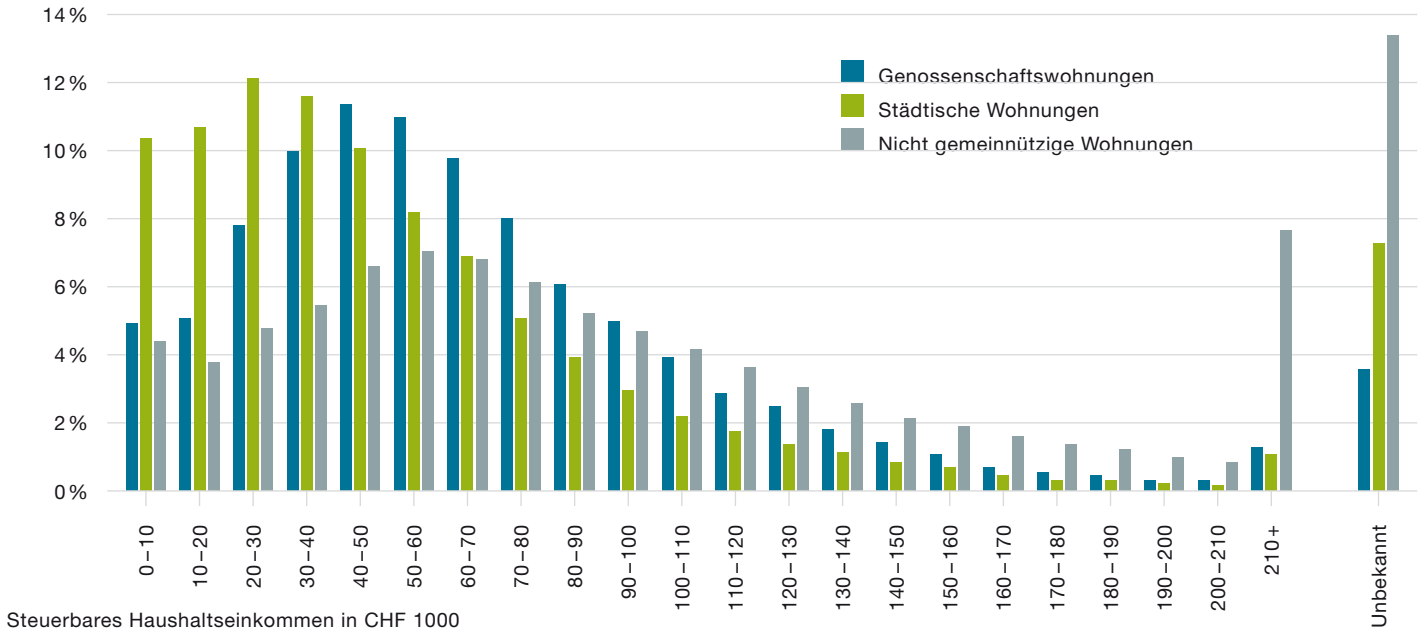
[8] Der Median (50-%-Perzentil) teilt die Einkommensverteilung in zwei Hälften. 50 % der Einkommen liegen über dem Median, 50 % liegen darunter.

[9] Haushalte mit unbekanntem Einkommen sind nicht berücksichtigt.

[10] Aktuell liegen die Einkommenslimiten für das steuerbare Haushaltseinkommen bei subventionierten Wohnungen im Kanton Zürich (je nach Personenzahl, Wohndauer und Wohnungskategorie) zwischen 49 700 und 77 600 Franken. Das Vermögen darf nicht mehr als 200 000 Franken betragen (vgl. Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Wohnbauförderung 2021).

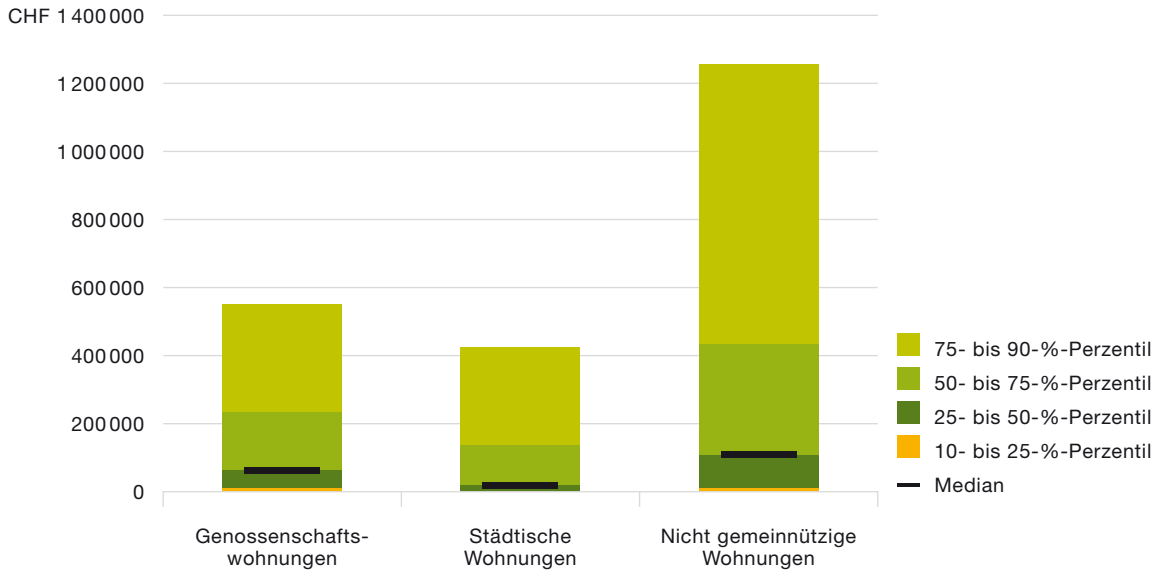
[11] Ein Perzentil legt an einer definierten Stelle einen Schnitt durch die Vermögensverteilung. Das 90-%-Perzentil bezeichnet beispielsweise den Wert, unter dem 90 % der Vermögen liegen, die restlichen 10 % der Vermögen liegen über diesem Wert.

Grafik 3.6: Anteil der Haushalte in verschiedenen Einkommenskategorien nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (BVS, Steueramt der Stadt Zürich 2018)

Grafik 3.7: Kennwerte Vermögensverteilung nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



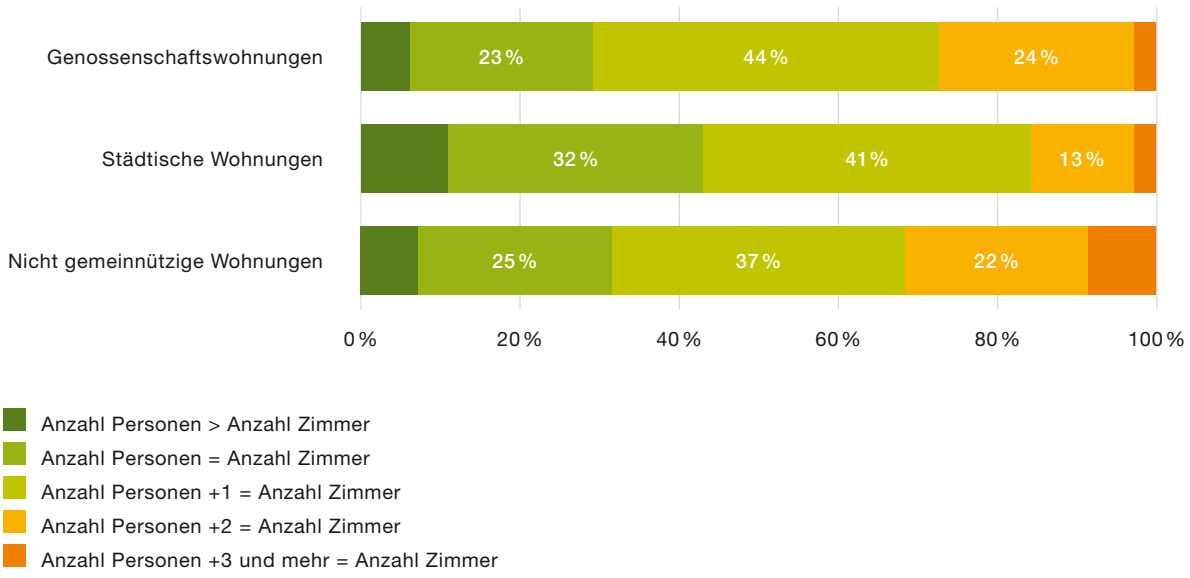
Quelle: Statistik Stadt Zürich (BVS, Steueramt der Stadt Zürich 2018)

3.5 Moderater Wohnflächenverbrauch

Ein Grossteil der Zürcher Genossenschaften hat sich selbst zu Belegungsvorschriften verpflichtet (vgl. Blumer 2012). Meist lautet die Vorgabe, dass die Bewohnerzahl + 1 der Zimmerzahl der Wohnung entsprechen muss. Auch in Genossenschaftswohnungen, die von der Stadt Zürich gefördert wurden, gilt diese Regelung. In einer 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung sollten entsprechend mindestens zwei Personen leben. Grafik 3.8 zeigt, dass das Belegungsziel in knapp drei Vierteln der Genossenschaftswohnungen erreicht wird. Die schwächer belegten Wohnungen werden in 70 % der Fälle von einer Einzelperson bewohnt. Es ist zu vermuten, dass ein Teil dieser Haushalte früher grösser war, einzelne Personen aber unterdessen ausgezogen oder verstorben sind. Dass Unterbelegungen hauptsächlich durch Einzelpersonen entstehen, ist ein weiterer Hinweis darauf, dass das Angebot an Kleinwohnungen für die Zahl der Einpersonenhaushalte in Genossenschaften nicht ausreicht (vgl. auch Kapitel 3.2).

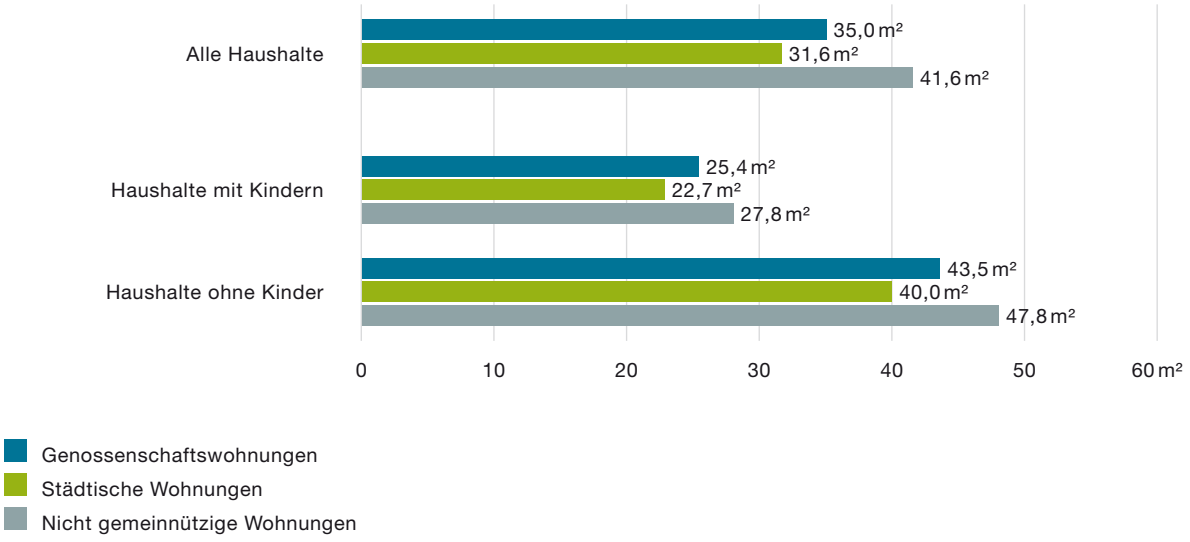
Dennoch ist der Wohnflächenverbrauch pro Person in den Genossenschaften durchschnittlich um 7 m² tiefer als in nicht gemeinnützigen Wohnungen (siehe Grafik 3.9). Noch platzsparender leben die Bewohnenden der städtischen Wohnungen: Sie belegen im Schnitt 10 m² weniger Fläche pro Person. Der tiefere Wohnraumverbrauch in städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen hängt mit dem höheren Familienanteil zusammen, lässt sich aber nicht einzig damit erklären. Auch Haushalte ohne Kinder leben in genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen auf kleineren Flächen als in nicht gemeinnützigen Wohnungen.

Grafik 3.8: Wohnungsbelegung nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019). Eigene Berechnungen.

Grafik 3.9: Wohnflächenverbrauch pro Bewohner/in nach Eigentümertyp – Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019)

3.6 Wenig Mieterwechsel in Genossenschaften

In Genossenschaftswohnungen gibt es weniger Umzüge als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Während jährlich in 10 % bis 12 % der nicht gemeinnützigen Wohnungen die Bewohnenden wechseln, sind es bei den Genossenschaften um die 3 %. Die Fluktuationsraten der städtischen Wohnungen liegen dazwischen.

4 Fazit zur Situation in der Stadt Zürich

Die Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich erreichen einen grossen Teil der Ziele, die sie sich in ihrer Charta selbst gesetzt haben. Sie bieten Wohnraum für eine breite Schicht von Menschen an, darunter insbesondere Familien, alleinerziehende Elternteile und ältere Personen.[12] Haushalte mit geringen Einkommen sind in den Genossenschaftswohnungen vergleichsweise stark vertreten, in den Genossenschaften leben aber auch viele Haushalte mit mittleren Einkommen.

In den Stadtzürcher Genossenschaften sind Schweizer Staatsangehörige übervertreten. Eine genauere Analyse der ausländischen Bewohnerschaft zeigt, dass vor allem Personen aus West- und Nordeuropa sowie Staatsangehörige aussereuropäischer Staaten seltener in Genossenschaften leben. Während Migrantinnen und Migranten aus West- und Nordeuropa im Durchschnitt über eine hohe Finanzkraft verfügen und weniger auf Genossenschaftswohnungen angewiesen sind, sind die Gründe für die Untervertretung von Personen aus aussereuropäischen Staaten nicht klar. In einem nächsten Schritt sollte deshalb sorgfältig abgeklärt werden, ob für gewisse Gruppen von Migrantinnen und Migranten formelle oder informelle Barrieren im Zugang zu Genossenschaftswohnungen bestehen.

Einpersonenhaushalte machen fast 40 % der Bewohnerschaft von Genossenschaften aus. Für sie stehen jedoch im gegenwärtigen Wohnungsmix der Genossenschaften zu wenig passende Wohnungen zur Verfügung. Im Zuge der demografischen Alterung wird der Anteil der Einpersonenhaushalte voraussichtlich zunehmen. Die Aufgabe, genügend Wohnraum für diese Haushalte bereitzustellen, wird auch die Genossenschaften in den nächsten Jahren beschäftigen müssen.

Die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich liegen etwa gleichauf mit denen der städtischen Wohnungen und weit unter den Bestandsmieten der nicht gemeinnützigen Anbieter. Hauptverantwortlich dafür ist die Tatsache, dass Genossenschaften auf einen Gewinn aus der Vermietung verzichten. Die tiefen Mieten und eine hohe Zufriedenheit tragen dazu bei, dass die Bewohnenden von Genossenschaftswohnungen seltener die Wohnung wechseln, als das in den Wohnungen der nicht gemeinnützigen Anbieter vorkommt. Das sorgt für stabile soziale Netzwerke in den Siedlungen, macht es für externe Interessierte aber schwierig, in eine Genossenschaftswohnung zu wechseln.

Wollen Genossenschaften ihrer bestehenden Bewohnerschaft langfristige Perspektiven bieten und sich gleichzeitig für neue Interessentinnen und Interessenten öffnen, bleibt ihnen nur der Weg, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das ist in den letzten Jahren gelungen: Die Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich konnten ihr Angebot durch Neubauten und Verdichtung vergrössern. Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen bleibt aber unverändert hoch und übertrifft das Angebot bei weitem.

[12] Über Personen mit Behinderungen, die in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger ebenfalls als Zielgruppe erwähnt sind, lassen sich anhand der vorliegenden Daten keine Aussagen machen.

rivella
rivella
rivella

Gemeinnütziges Wohnen im Kanton Zürich

Das folgende Kapitel enthält ausgewählte Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich. Damit die Städte mit ihrer hohen Zahl an Genossenschaftswohnungen das Bild nicht verzerren, wurden die Kennzahlen für den Kanton jeweils ohne die Gemeinden Zürich und Winterthur berechnet. Ausführliche Analysen zur Situation in der Stadt Zürich finden sich in den Kapiteln 1 bis 4. Auf die Ergebnisse zur Stadt Winterthur wird im Text verwiesen, die Auswertungen zu Winterthur finden sich im Kapitel 12 im Anhang.

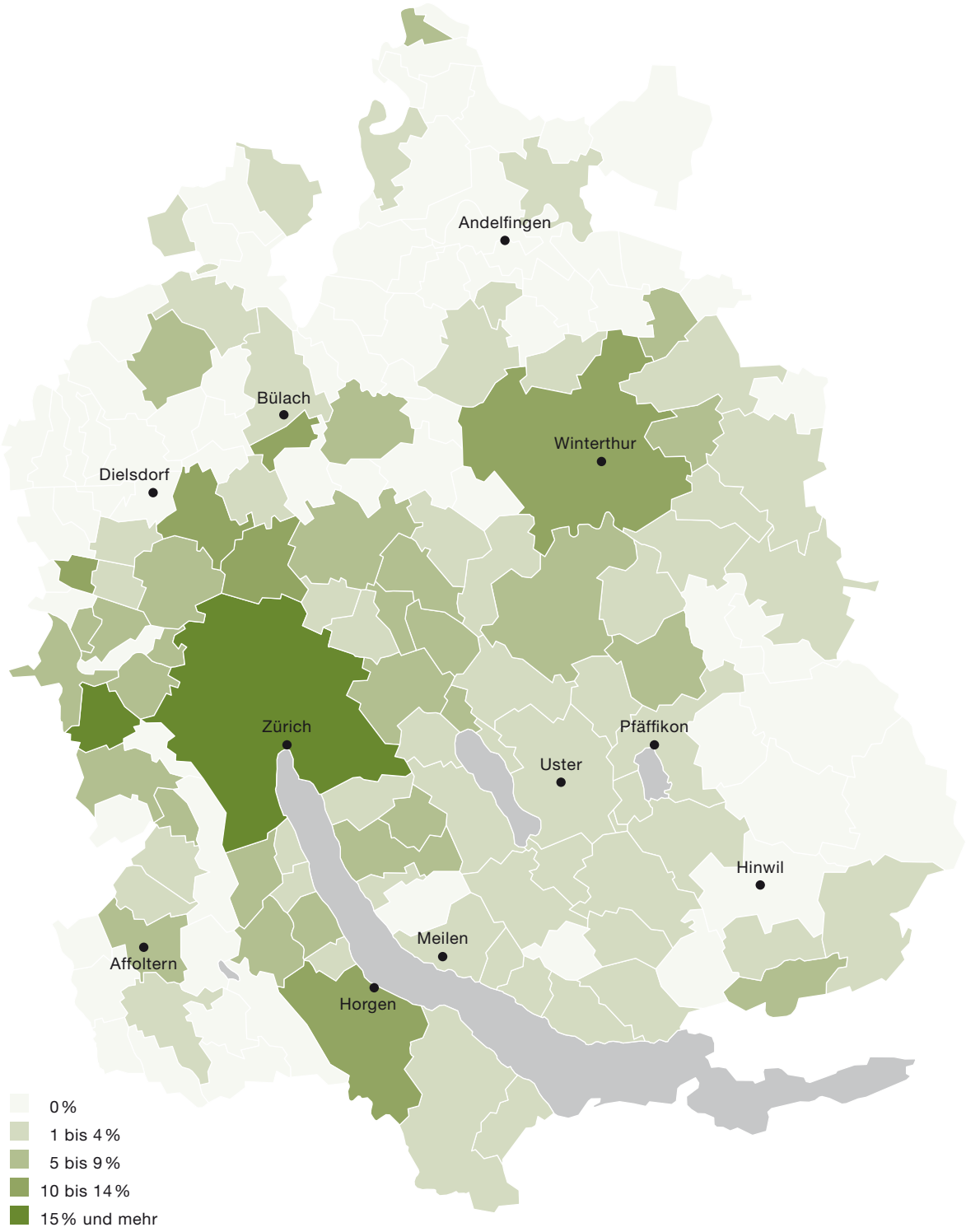
5 Wohnungsbestand

5.1 Grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden

Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich konzentriert sich stark in den städtischen Gebieten. Von den 69 400 gemeinnützigen Wohnungen[13], die das Statistische Amt des Kantons Zürich für das gesamte Kantonsgebiet ausweist, befinden sich rund 70 % in den Städten Zürich und Winterthur. Nur in den Gemeinden Bachenbülach, Dänikon, Horgen, Niederhasli, Rümlang, Winterthur, Urdorf und Zürich machen gemeinnützige Wohnungen mehr als 10 % des Wohnungsbestands aus (siehe Grafik 5.1). Hingegen gibt es in 39 % aller Gemeinden des Kantons überhaupt keine gemeinnützigen Wohnungen. Dass in diesen Gemeinden nur 8 % der Kantonsbevölkerung leben, verweist darauf, dass es sich eher um kleine Ortschaften handelt. Die meisten befinden sich in den ländlichen Regionen im Zürcher Unterland, im Albisgebiet und im Zürcher Oberland.

[13] Das Statistische Amt des Kantons Zürich unterscheidet nur zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen und weist kommunale Wohnungen nicht separat aus (vgl. Kapitel 9.3).

Grafik 5.1: Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nach Gemeinde im Kanton Zürich



Kartenbasis und Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2019)

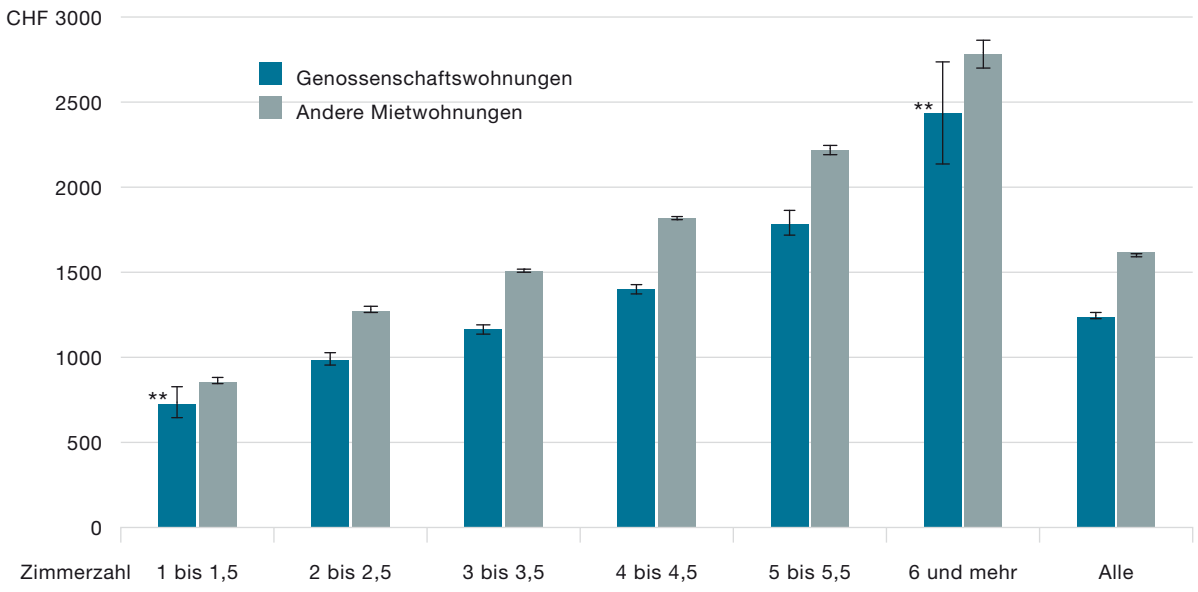
6 Mieten

6.1 Auch ausserhalb der Städte günstigere Mieten

Die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen sind auch ausserhalb der Städte tiefer als in anderen Mietwohnungen (siehe Grafik 6.1), die Preisdifferenz ist aber kleiner. Die Netto-Bestandsmiete (ohne Heiz- und Nebenkosten) einer 3 bis 3,5-Zimmer-Genossenschaftswohnung im Kanton Zürich beträgt 1165 Franken[14]. Das ist 23 % weniger als bei einer nicht gemeinnützigen Mietwohnung gleicher Grösse, die im Schnitt 1521 Franken kostet. Ein Teil der Preisdifferenz lässt sich mit der durchschnittlich kleineren Wohnfläche von Genossenschaftswohnungen erklären. Auch bei Betrachtung der Nettomieten pro m² bleibt ein Unterschied von 15 % oder 2.80 Franken pro m² bestehen. Hauptgrund für die Preisdifferenz ist, dass die Genossenschaften eine Kostenmiete verlangen und keinen Gewinn anstreben.

In der Stadt Winterthur sind die Bestandsmieten gesamthaft etwas tiefer als im Durchschnitt des restlichen Kantons. Die Nettomiete für eine 3- bis 3,5-Zimmer-Genossenschaftswohnung in Winterthur beträgt im Durchschnitt 1106 Franken. Sie kostet damit 20 % weniger als eine andere Mietwohnung gleicher Grösse, für die man 1383 Franken bezahlt (siehe Grafik 12.1).

Grafik 6.1: Netto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentumstyp – Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur
**Weniger als 50 Beobachtungen

Quelle: Bundesamt für Statistik (SE 2017–2019, gepoolt). Nur Mietwohnungen.

[14] Die Daten zu den Mieten im Kanton Zürich stammen aus der Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik. Es werden Genossenschafts- und andere Mietwohnungen unterschieden, die Zuordnung erfolgt durch Selbstdeklaration der Bewohnenden. Die Daten beruhen auf einer Stichprobe von Befragten und sind deshalb mit einer statistischen Unsicherheit behaftet. Das 95-%-Konfidenzintervall ist in Grafik 6.1 mit schwarzen Linien ausgewiesen. Es zeigt den Bereich, in dem sich der wahre Wert in 95 % der theoretisch möglichen Stichproben befindet.

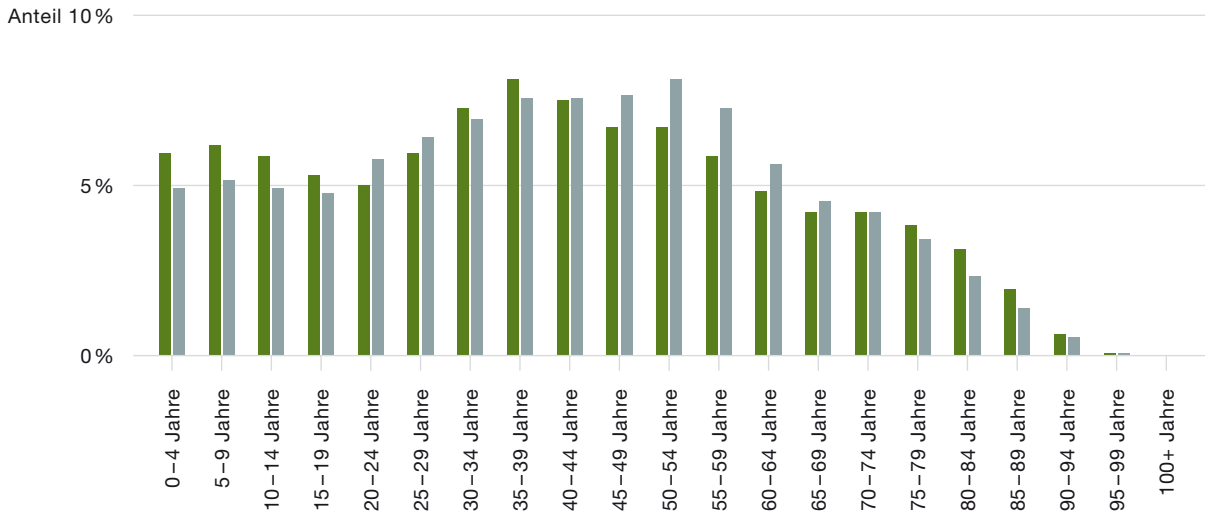
7 Bewohnende und Wohnflächenverbrauch

7.1 Keine grossen Unterschiede nach Altersgruppen

Auch im restlichen Kantonsgebiet zeigt sich, dass Kinder und Jugendliche mit 23 % in gemeinnützigen Wohnungen einen grösseren Anteil der Bewohnenden ausmachen als in nicht gemeinnützigen Wohnungen, wo sie 20 % der Bewohnenden stellen (siehe Grafik 7.1). Allerdings ist das Bild weit weniger prononciert als in der Stadt Zürich. Im Kanton gibt es kaum Unterschiede im Anteil der älteren Personen zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen. 18 % der Bewohnenden in gemeinnützigen Wohnungen sind 65 Jahre und älter, 6 % sind 80 Jahre und älter, in den nicht gemeinnützigen Wohnungen sind 17 % bzw. 5 % in diesen Altersgruppen. Im Gegensatz zu den Städten Zürich und Winterthur lässt sich im restlichen Kanton keine Untervertretung der Altersgruppen zwischen 25 und 39 in gemeinnützigen Wohnungen feststellen.

In der Stadt Winterthur folgt die Verteilung der Alterskategorien in gemeinnützigen Wohnungen eher dem Muster der Stadt Zürich (siehe Grafik 12.2).

Grafik 7.1: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

Gemeinnützige Wohnungen

Nicht gemeinnützige Wohnungen

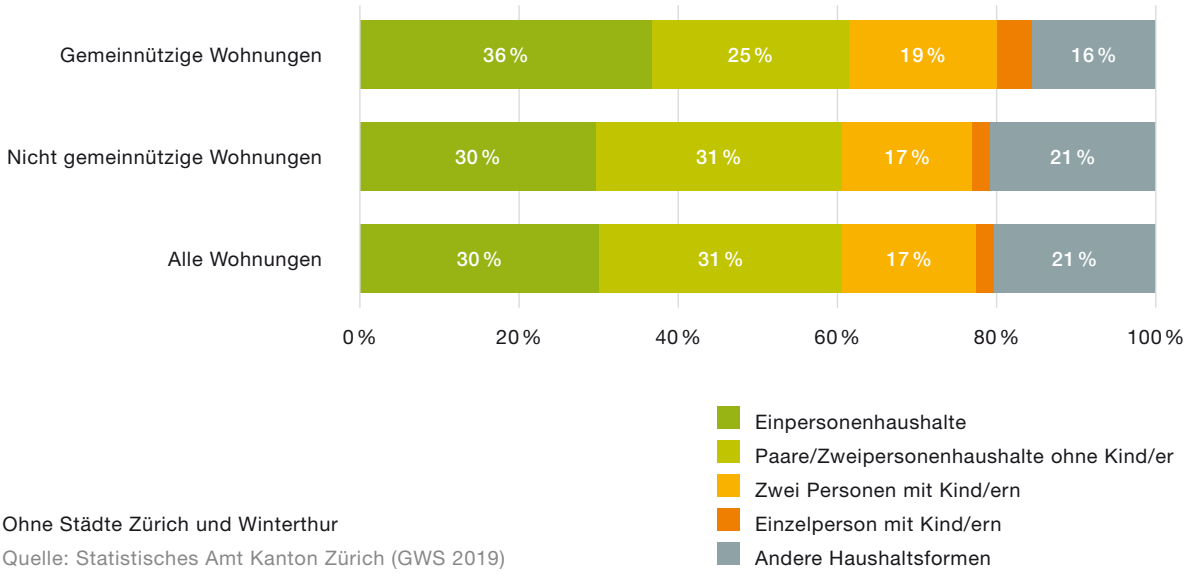
7.2 Vergleichsweise viele Einpersonenhaushalte

Betrachtet man die Bewohnenden nach Haushaltsform (siehe Grafik 7.2), zeigt sich ein anderes Bild als in der Stadt Zürich. Der Anteil der Einpersonenhaushalte in gemeinnützigen Wohnungen im Kanton liegt bei 36 % und ist damit höher als in den nicht gemeinnützigen Wohnungen. In der Stadt Zürich liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte in Genossenschaften mit 38 % zwar fast gleichauf, vergleicht man ihn aber mit den 44 % Einpersonenhaushalten in nicht gemeinnützigen Wohnungen, ist er eher tief.

Mit 24 % ist der Familienanteil (inkl. Einzelpersonen mit Kindern) auch in gemeinnützigen Wohnungen im restlichen Kanton höher als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Der Unterschied ist aber kleiner als in der Stadt Zürich. Das deutet darauf hin, dass das Angebot an bezahlbaren Familienwohnungen ausserhalb von Zürich grösser ist. Auch in den gemeinnützigen Wohnungen im Kanton sind alleinerziehende Personen mit 5 % eine wichtige Zielgruppe.

Sehr ähnlich wie im restlichen Kanton präsentiert sich die Situation in Winterthur (siehe Grafik 12.3).

Grafik 7.2: Bewohnende nach Haushaltsform und Eigentümertyp Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2019)

7.3 Differenziertes Bild bei Migrantinnen und Migranten

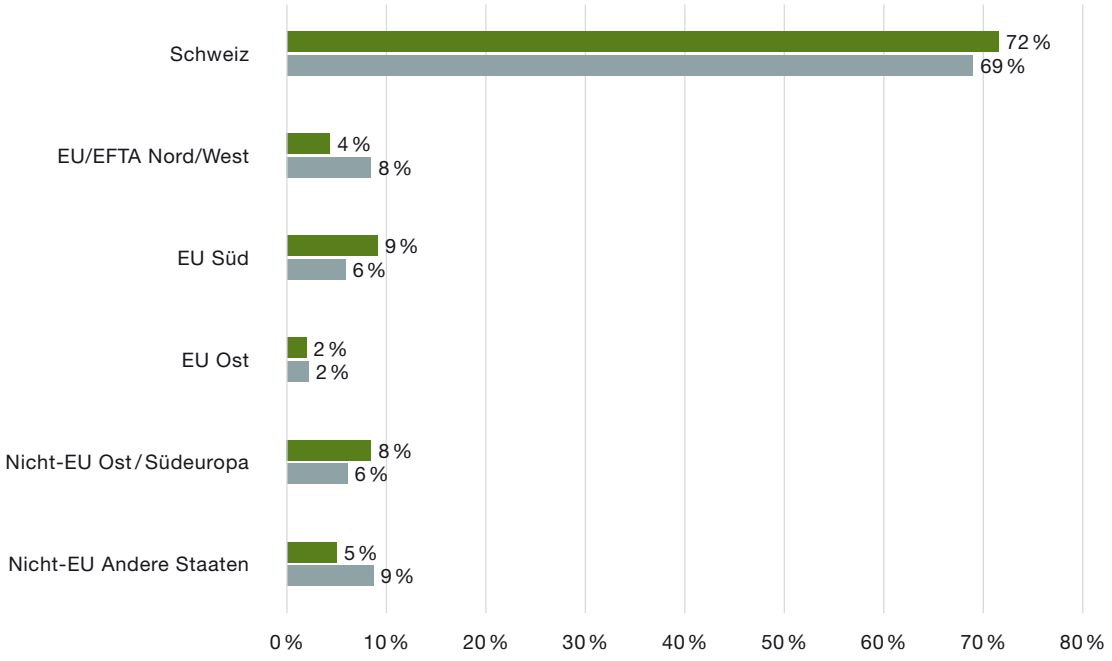
Auch in den gemeinnützigen Wohnungen im Kanton sind ausländische Staatsangehörige mit 28 % der Bewohnenden leicht untervertreten (siehe Grafik 7.3). Der Unterschied zu den nicht gemeinnützigen Wohnungen, wo 31 % keinen Schweizer Pass haben, ist aber klein. Aufgeschlüsselt nach Herkunftsregionen[15] zeigt sich ein anderes Bild als in der Stadt Zürich: In gemeinnützigen Wohnungen im Kanton leben überdurchschnittlich häufig Personen aus Süd- und Osteuropa (Kategorien EU Süd und Nicht-EU Süd / Osteuropa). Hingegen sind Staatangehörige aus Nord- und Westeuropa und aussereuropäischen Staaten (Kategorien EU/EFTA Nord und West, Nicht-EU Andere Staaten) seltener vertreten. In der Summe gleichen sich diese Effekte fast aus. Im Kanton Zürich gibt es keine Hinweise darauf, dass der Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen für Ausländerinnen und Ausländer systematisch erschwert wäre.

Auch im Kanton Zürich zeigt sich jedoch, dass ausländische Staatsangehörige, die im Ausland geboren wurden, seltener in gemeinnützigen Wohnungen leben (siehe Grafik 7.4). Hingegen ist der Anteil der Schweizer Staatsangehörigen, die im Ausland geboren wurden, in gemeinnützigen Wohnungen höher als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. In der Regel handelt es sich dabei um Personen, die das Schweizer Bürgerrecht erworben haben. Ebenfalls häufiger in gemeinnützigen Wohnungen leben ausländische Staatsbürger, die in der Schweiz geboren wurden. Bei beiden Gruppen handelt es sich um Personen, die schon länger in der Schweiz leben. Sie finden Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen. Warum das Ausländerinnen und Ausländern, die im Ausland geboren wurden, seltener gelingt, lässt sich anhand der vorliegenden Daten nicht abschliessend klären.

Die Ergebnisse für die Stadt Winterthur sind praktisch identisch mit denen für den restlichen Kanton (siehe Grafiken 12.4 und 12.5).

[15] Die Herkunftsländer sind wie folgt zusammengefasst: EU/EFTA Nord/West: Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Finnland, Irland, Island, Liechtenstein, Luxemburg, Niederlande, Norwegen, Österreich und Schweden; EU Süd: Griechenland, Italien, Malta, Portugal, Spanien und Zypern; EU Ost: Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechische Republik und Ungarn; Nicht-EU Süd/Osteuropa: Albanien, Andorra, Belarus, Bosnien und Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Moldova, Monaco, Montenegro, Nordmazedonien, Russland, San Marino, Serbien, Serbien/Montenegro/Kosovo, Türkei und Ukraine; Nicht-EU Andere Staaten: alle übrigen Staaten, inkl. staatenlose Personen und unbekannte Staatsbürgerschaft.

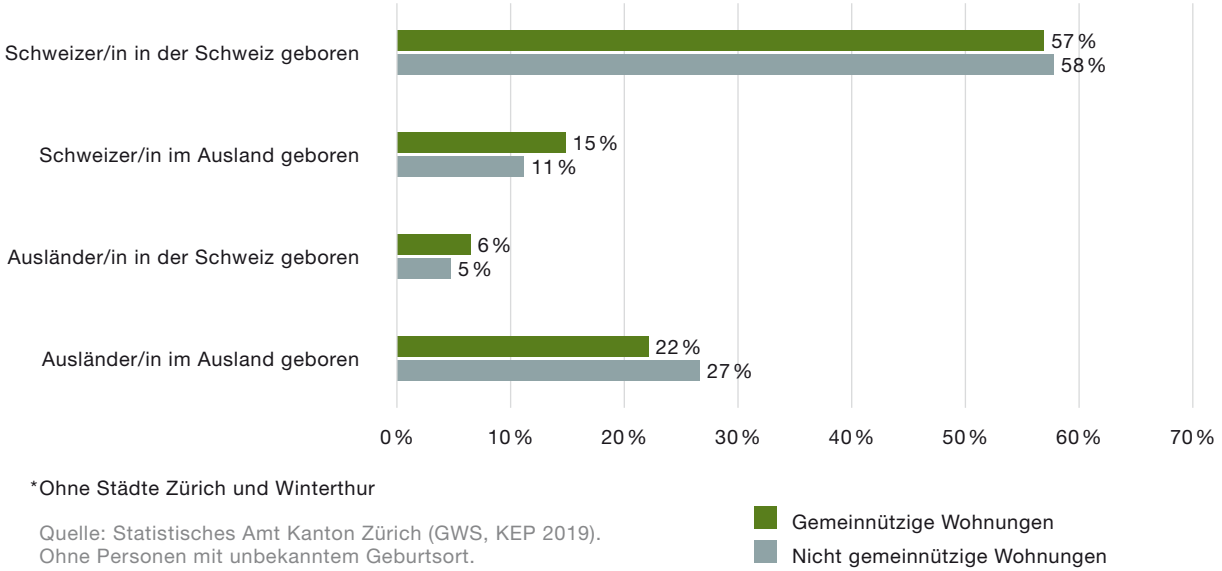
Grafik 7.3: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

Grafik 7.4: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019).
Ohne Personen mit unbekanntem Geburtsort.

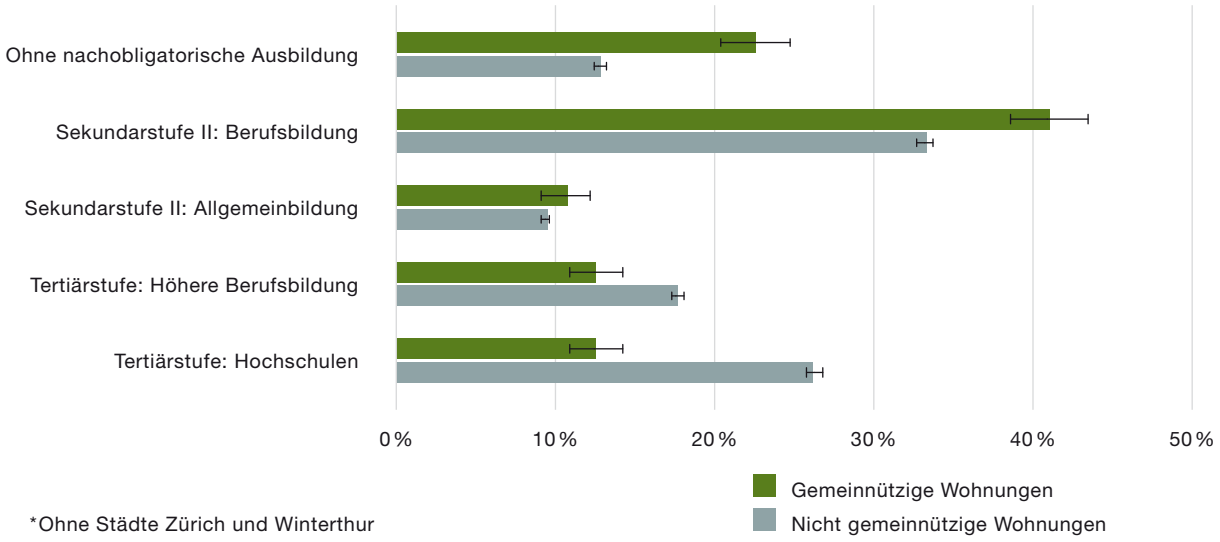
7.4 Personen mit tieferen Ausbildungsabschlüssen in der Mehrheit

Die kantonale Statistik erlaubt keine Auswertung nach Einkommen und Vermögen der Bewohnenden. Als Annäherung für die finanziellen Verhältnisse bietet sich das Ausbildungsniveau der Bewohnenden an. Je tiefer das Ausbildungsniveau, desto tiefer ist im Schnitt auch das Arbeitseinkommen, das eine Person erzielen kann.

Der Anteil der Bewohnenden, die keine nachobligatorische Ausbildung absolviert haben, ist in gemeinnützigen Wohnungen klar höher als im restlichen Wohnungsbestand (siehe Grafik 7.5). Dasselbe gilt für Personen mit einem berufsbildenden Abschluss auf Sekundarstufe II. Umgekehrt ist der Anteil der Bewohnenden mit Tertiärabschluss in gemeinnützigen Wohnungen kleiner als in den nicht gemeinnützigen Wohnungen. In den gemeinnützigen Wohnungen sind also Personen übervertreten, die aufgrund ihrer Ausbildung tendenziell ein tieferes Einkommen haben.

In der Stadt Winterthur zeigt sich dasselbe Muster, mit einem gesamthaft etwas höheren Anteil an Hochschulabsolventen. Auch hier ist jedoch der Anteil der Personen mit Tertiärabschluss in gemeinnützigen Wohnungen kleiner als in den nicht gemeinnützigen Wohnungen (siehe Grafik 12.6).

Grafik 7.5: Bewohnende nach Ausbildungsabschluss und Eigentümertyp – Kanton Zürich*



*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2017–2019, SE 2017–2019, gepoolt). Nur 25- bis 60-jährige Befragte.

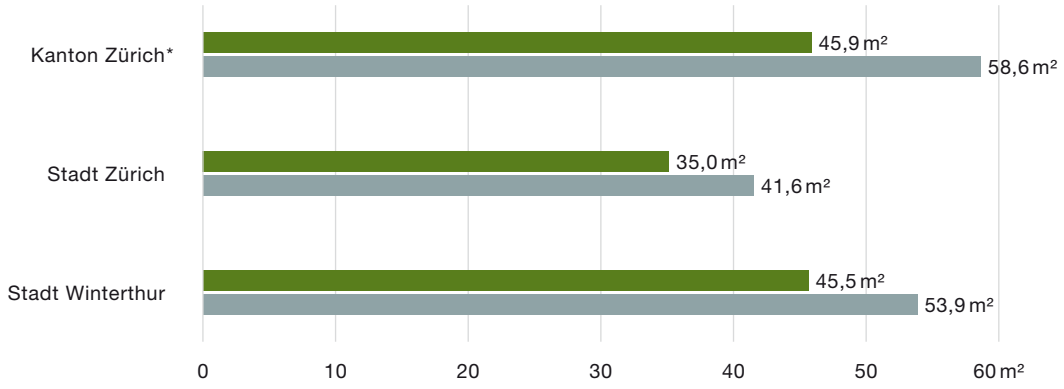
7.5 Stadt-Land-Unterschiede beim Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch liegt in gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich bei durchschnittlich 46 m² pro Person (siehe Grafik 7.6). Das sind 13 m² weniger als in den nicht gemeinnützigen Wohnungen, wo eine Person 59 m² bewohnt. Dabei ist zu beachten, dass im restlichen Kanton der Anteil an selbstbewohntem Wohneigentum höher ist als in den Städten.

In Winterthur ist der Wohnflächenverbrauch in gemeinnützigen Wohnungen praktisch gleich hoch wie im restlichen Kanton, in den nicht gemeinnützigen Wohnungen ist er aber mit 54 m² etwas tiefer. Der Unterschied beträgt 8 m².

Vergleicht man den Wohnflächenverbrauch jedoch mit der Stadt Zürich, relativiert sich das Bild: In der Stadt Zürich beansprucht eine Person in einer Genossenschaftswohnung 10 m² weniger Wohnfläche als im restlichen Kantonsgebiet, in den nicht gemeinnützigen Wohnungen beträgt der Unterschied sogar 17 m². Damit lebt eine Person in einer nicht gemeinnützigen Wohnung in der Stadt Zürich auf weniger Fläche als eine Person in einer gemeinnützigen Wohnung auf dem restlichen Kantonsgebiet. Dabei dürften die hohen Mieten in der Stadt Zürich eine wichtige Rolle spielen. Möglicherweise gibt es auch Stadt-Land-Unterschiede in den Wohnungsgrössen oder den Belegungsvorschriften bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Grafik 7.6: Wohnflächenverbrauch in m² pro Bewohner/in nach Eigentümertyp



Für die Stadt Zürich sind Genossenschaftswohnungen (ohne städtische Wohnungen) dargestellt.

*Ohne Städte Zürich und Winterthur

Gemeinnützige Wohnungen

Nicht gemeinnützige Wohnungen

Quellen: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019), Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

8 Fazit zur Situation im Kanton Zürich

Im restlichen Kanton Zürich hat der gemeinnützige Wohnungsbau eine geringere Bedeutung als in den Städten Zürich und Winterthur. Das zeigt sich zunächst daran, dass gemeinnützige Wohnungen in den meisten Gemeinden im Kanton weniger als 10 % des Wohnungsbestands ausmachen. In fast 40 % der Zürcher Gemeinden gibt es gar keine gemeinnützigen Wohnungen. Auch unterscheidet sich die Bewohnerschaft zwischen den beiden Eigentumstypen weniger stark als in der Stadt Zürich. Die Stadt Winterthur nimmt oft eine Mittelstellung zwischen der Stadt Zürich und dem restlichen Kantonsgebiet ein.

Auch im Kanton Zürich lässt sich feststellen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Zielgruppen erreichen. In gemeinnützigen Wohnungen leben anteilsmässig mehr Familien, mehr alleinerziehende Elternteile, aber auch mehr Einpersonenhaushalte als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Die Unterschiede zwischen den Eigentümern sind jedoch weniger ausgeprägt als in der Stadt Zürich. Auch im restlichen Kanton sind Haushalte mit tieferen Einkommen – gemessen am Ausbildungsabschluss – in gemeinnützigen Wohnungen stärker vertreten als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern ist in gemeinnützigen Wohnungen im Kanton praktisch gleich hoch wie in anderen Wohnungen. Migrantinnen und Migranten, die in der Schweiz geboren wurden oder eingebürgert sind, wohnen überdurchschnittlich oft in gemeinnützigen Wohnungen. Anders als in der Stadt Zürich gibt es keine Hinweise auf systematische Zugangsbarrieren zu Genossenschaftswohnungen.

Obwohl das allgemeine Mietzinsniveau tiefer liegt als in der Stadt Zürich, sind auch im übrigen Kantonsgebiet gemeinnützige Wohnungen im Schnitt 23 % günstiger als nicht gemeinnützige Wohnungen. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in gemeinnützigen Wohnungen im restlichen Kanton im Vergleich zu nicht gemeinnützigen Wohnungen tiefer, im Vergleich zur Stadt Zürich jedoch relativ hoch.

Auch ausserhalb der städtischen Zentren hat das Interesse am gemeinnützigen Wohnungsbau zugenommen. Das hat mit den vergleichsweise hohen Mieten in den stadtnahen Gebieten zu tun, die in den letzten Jahren weiter gestiegen sind (vgl. Kanton Zürich, Statistisches Amt 2021 und Bundesamt für Statistik 2021). Für die Genossenschaften bedeutet dies, dass es vor allem in den Agglomerationsgemeinden immer wichtiger wird, preisgünstigen Wohnraum für Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen bereitzustellen.

Anhang

9 Datengrundlage

9.1 Datenquellen

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich alle Kennzahlen in dieser Publikation auf das Jahr 2019.

Die Daten zum Wohnungsbestand und zur Bautätigkeit in der Stadt Zürich sind dem Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich (GWZ) entnommen. Für den Kanton Zürich stammen die Daten aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik (GWS). Diese Register enthalten Angaben zu den Gebäuden und den dazugehörigen Wohnungen. Über einen Gebäude- und Wohnungsidentifikator können sie mit Daten zu den Bewohnenden verknüpft werden.

Die Angaben zu den Mieten und zur Belastung durch die Mieten in der Stadt Zürich stammen aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich. Diese schriftliche Erhebung bei einer Zufallsstichprobe der Zürcher Bevölkerung wird im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich durchgeführt. Die Auswertungen für 2019 beruhen auf 5117 Fragebögen (Rücklaufquote 45,3 %). Die Ergebnisse sind nach den Merkmalen Quartier, Alter, Geschlecht und Herkunft gemäss der effektiven Verteilung in der Bevölkerung gewichtet (vgl. Stadt Zürich, Stadtentwicklung/Statistik 2019). Die Daten zu den Mieten im Kanton Zürich sind aus der Strukturerhebung (SE) des Bundesamts für Statistik. Als Teil der Volkszählung wird diese schriftliche Erhebung bei einer Stichprobe von 200 000 Personen ab 15 Jahren jährlich durchgeführt (vgl. Bundesamt für Statistik 2020).

Die Daten zu den Bewohnenden und den Haushalten stammen aus der Bevölkerungsstatistik (BVS) der Stadt Zürich bzw. aus der kantonalen Einwohnerdatenplattform (KEP). Sie beziehen sich auf die wirtschaftliche Wohnbevölkerung der Stadt bzw. des Kantons (inkl. Wochenaufenthalter/innen, Kurzaufenthalter/innen, Asylsuchende und vorläufig aufgenommene Personen). Die Daten zur wirtschaftlichen Situation der Haushalte in der Stadt Zürich lieferte das Steueramt der Stadt Zürich. Für den Kanton Zürich ist das Ausbildungsniveau der Bewohnenden ausgewiesen. Diese Daten stammen ebenfalls aus der Strukturerhebung (SE) des Bundesamts für Statistik.

9.2 Aufbereitung und Auswertung der Daten

Die Verknüpfung der verschiedenen Datenquellen und die Auswertung nach verschiedenen Merkmalen und Eigentümertypen haben Statistik Stadt Zürich (für die Daten zur Stadt Zürich) und das kantonale Amt für Statistik (für die Daten zum Kanton Zürich und zur Stadt Winterthur) vorgenommen. Die Daten aus der Bevölkerungsbefragung wertete ebenfalls Statistik Stadt Zürich aus. Die Analysen zu den Mietpreisen im Kanton Zürich erstellte das Bundesamt für Statistik. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat die gelieferten Auswertungen weiter zusammengefasst, die Diagramme erstellt sowie die Ergebnisse verglichen und interpretiert.

9.3 Definition der Eigentümertypen

Die Abgrenzung der gemeinnützigen Wohnungen erfolgt in der amtlichen Statistik nicht ganz einheitlich. Für die Stadt Zürich weist Statistik Stadt Zürich die Wohnungen im Besitz der Stadt Zürich und der öffentlich-rechtlichen Stiftungen der Stadt Zürich[16] separat aus. Entsprechend können in den Analysen zur Stadt Zürich drei Wohnformen unterschieden werden: Genossenschaftswohnungen, städtische Wohnungen und nicht gemeinnützige Wohnungen. Auch die Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich unterscheidet bei den Mietwohnungen diese drei Typen. Gemeinnützige Wohnungen im Besitz von Stiftungen, Vereinen und Aktiengesellschaften können nicht separat ausgewiesen werden und sind unter «nicht gemeinnützige Wohnungen» erfasst.[17]

Das Statistische Amt des Kantons Zürich unterscheidet nur zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die Daten dazu stammen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Bundesamts für Statistik. Sie werden abgeglichen mit einer Liste aller Gebäudeadressen des gemeinnützigen Sektors, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellt. Die Liste umfasst schätzungsweise 90 % aller gemeinnützigen Wohnungen (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2021). Wohnungen im direkten Besitz von Kommunen sind in dieser Statistik unter «nicht gemeinnützige Wohnbauträger» erfasst, Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Stiftungen der Kommunen sind als gemeinnützig erfasst, falls die Stiftung einem der Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger angehört. Für die Interpretation der Ergebnisse sind diese Unterschiede kaum relevant. Ausserhalb der Stadt Zürich existieren wenig kommunale Wohnungen, weniger als 2 % der Wohnungen in der Schweiz befinden sich im Besitz von Gemeinden (vgl. EBP 2017).

[16] Die Stadt Zürich betreibt vier öffentlich-rechtliche Stiftungen, die Wohnungen vermieten: die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, die Stiftung Alterswohnungen (SAW), die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW).

[17] Im Rahmen des Monitorings zum Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich wird eine andere Zuordnung vorgenommen. Als gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn gelten Wohnungen, die sich im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden und nach dem Prinzip der Kostenmiete (gemäss kantonaler Wohnbauförderung) vermietet werden. Gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinn sind ebenfalls im Eigentum von gemeinnützigen Rechtspersonen, wenden aber nicht exakt das kantonale Modell der Kostenmiete an. Dazu gehören beispielsweise die städtische Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) und private Stiftungen, die noch andere Zwecke verfolgen als die Bereitstellung von Wohnungen (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020 und telefonische Auskunft von Statistik Stadt Zürich am 19.8.2021). Zudem werden im städtischen Monitoring nur Mietwohnungen betrachtet. Aus diesen Gründen stimmen die hier veröffentlichten Auswertungen nicht mit den Zahlen überein, welche die Stadt Zürich publiziert.

10 Abbildungsverzeichnis

Grafik 1.1: Wohnungsbestand nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **9**
Grafik 1.2: Anzahl Wohnungen nach Bauperiode und Eigentümertyp – Stadt Zürich **10**
Grafik 1.3: Anteil Genossenschaftswohnungen nach Quartier – Stadt Zürich **10**
Grafik 1.4: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich **11**
Grafik 1.5: Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich **12**
Grafik 1.6: Entwicklung des Wohnungsbestands nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **13**
Grafik 1.7: Neu erstellte und abgebrochene Genossenschaftswohnungen – Stadt Zürich **13**
Grafik 2.1: Brutto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentümertyp – Stadt Zürich **14**
Grafik 2.2: Angemessenheit der Miete im Vergleich zum Haushaltsbudget nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **15**
Grafik 2.3: Angemessenheit der Miete im Vergleich zum Standard der Wohnung nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **15**
Grafik 3.1: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Stadt Zürich **17**
Grafik 3.2: Haushaltsformen nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **17**
Grafik 3.3: Haushaltsgrösse nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **18**
Grafik 3.4: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Stadt Zürich **20**
Grafik 3.5: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Stadt Zürich **20**
Grafik 3.6: Anteil der Haushalte in verschiedenen Einkommenskategorien nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **22**
Grafik 3.7: Kennwerte Vermögensverteilung nach Eigentümertyp Stadt Zürich **22**
Grafik 3.8: Wohnungsbelegung nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **23**
Grafik 3.9: Wohnflächenverbrauch pro Bewohner/in nach Eigentümertyp – Stadt Zürich **24**
Grafik 5.1: Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nach Gemeinde im Kanton Zürich **28**
Grafik 6.1: Netto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentumstyp – Kanton Zürich **29**
Grafik 7.1: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Kanton Zürich **30**
Grafik 7.2: Bewohnende nach Haushaltsform und Eigentümertyp Kanton Zürich **31**
Grafik 7.3: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Kanton Zürich **33**
Grafik 7.4: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Kanton Zürich **33**
Grafik 7.5: Bewohnende nach Ausbildungsabschluss und Eigentümertyp – Kanton Zürich **34**
Grafik 7.6: Wohnflächenverbrauch in m² pro Bewohner/in nach Eigentümertyp **35**
Grafik 12.1: Netto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentumstyp – Stadt Winterthur **41**
Grafik 12.2: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Stadt Winterthur **41**
Grafik 12.3: Bewohnende nach Haushaltsform und Eigentümertyp – Stadt Winterthur **42**
Grafik 12.4: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Stadt Winterthur **42**
Grafik 12.5: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Stadt Winterthur **43**
Grafik 12.6: Bewohnende nach Ausbildungsabschluss und Eigentümertyp – Stadt Winterthur **43**

11 Literaturverzeichnis

Blumer, Daniel 2012: Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern. Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Bundesamt für Statistik 2020: Steckbrief – Erhebung/Statistik: Strukturerhebung. https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/erhebungen/se.assetdetail.12987354.html
Abfrage am 8.9.2021

Bundesamt für Statistik 2021: Durchschnittlicher Mietpreis pro m² in Franken nach Zimmerzahl und Kanton. Tabelle je-d-09.03.03.05. https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.15104289.html
Abfrage am 13.10.2021

Bundesamt für Statistik; Universität Neuchâtel; Universität Freiburg 2020 (Herausgeber): Panorama Gesellschaft Schweiz 2020. Migration – Integration – Partizipation. Neuchâtel.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2021: Zahlen und Fakten «Wohnraumförderung». https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten.html
Abfrage am 3.11.2021

Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; Wohnen Schweiz 2013: Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Stand 1. Januar 2013.

EBP 2017: Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme. Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Kanton Zürich, Statistisches Amt 2021: Bestandsmieten im Kanton Zürich. Eine Auswertung auf Basis der gepoolten Strukturerhebung 2015 bis 2017. statistik.info 2021/01.

Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion, Wohnbauförderung 2021: Neue Höchstwerte für Bauinvestitionskosten und Einkommen. Merkblatt 13, Juli 2021.

Sotomo 2017: Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Stadt Zürich, Stadtentwicklung/Statistik 2019: Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2019.

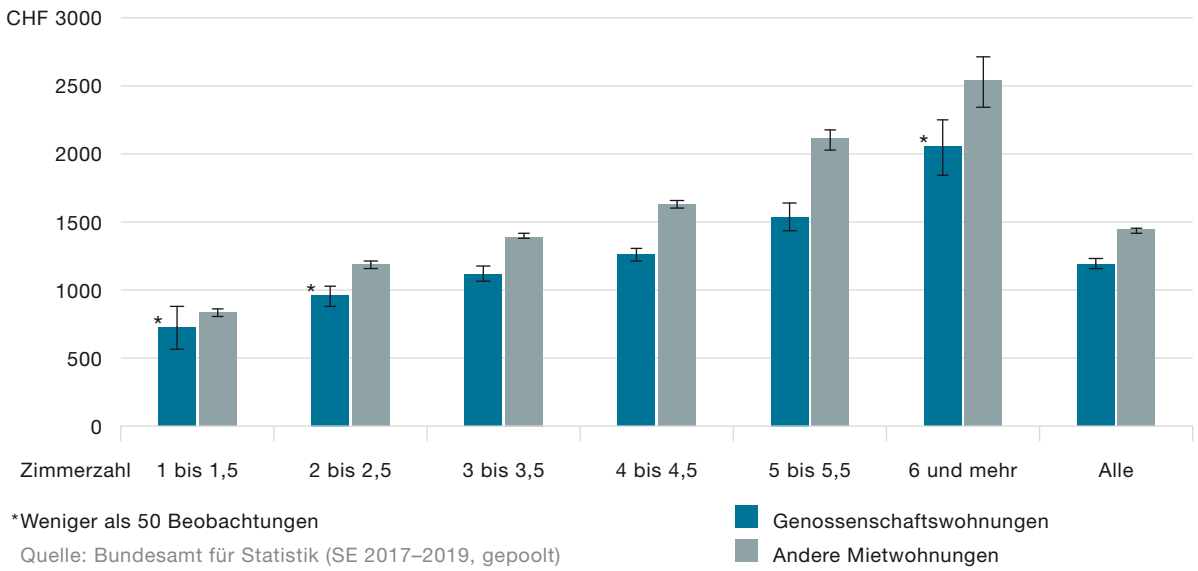
Stadt Zürich, Stadtrat 2020: Umsetzung wohnbaupolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2016–2019. STRB Nr. 828/2020.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020: Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Rechnungsjahr 2018.

12 Detaillierte Auswertungen zur Stadt Winterthur

Dieses Kapitel enthält alle Auswertungen zur Stadt Winterthur in grafischer Form. Zur Interpretation der Daten siehe Kapitel 5 bis 8.

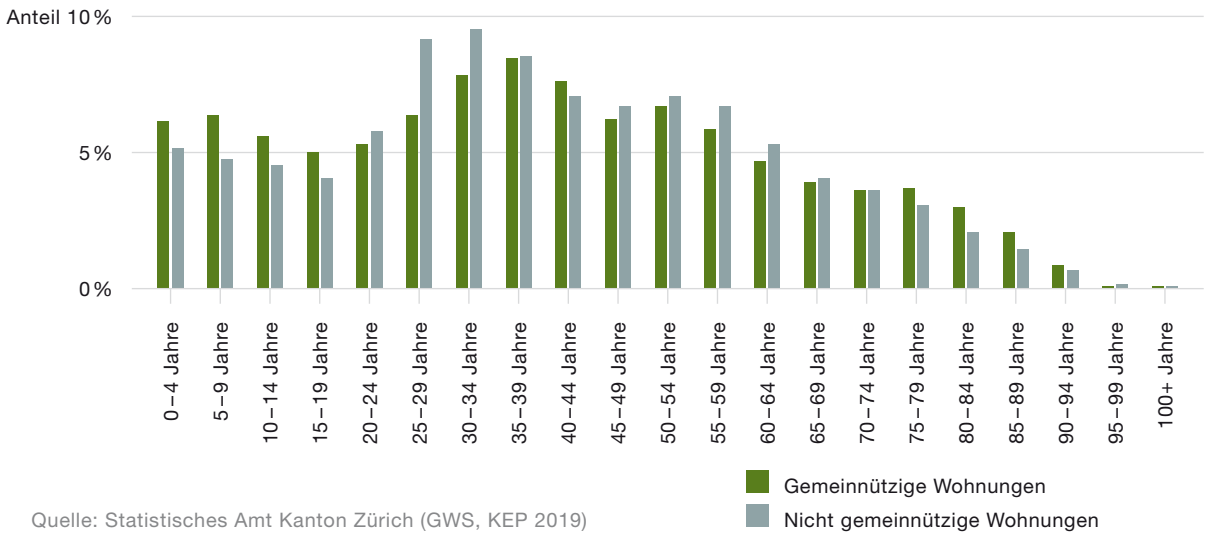
Grafik 12.1: Netto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentumstyp – Stadt Winterthur



*Weniger als 50 Beobachtungen

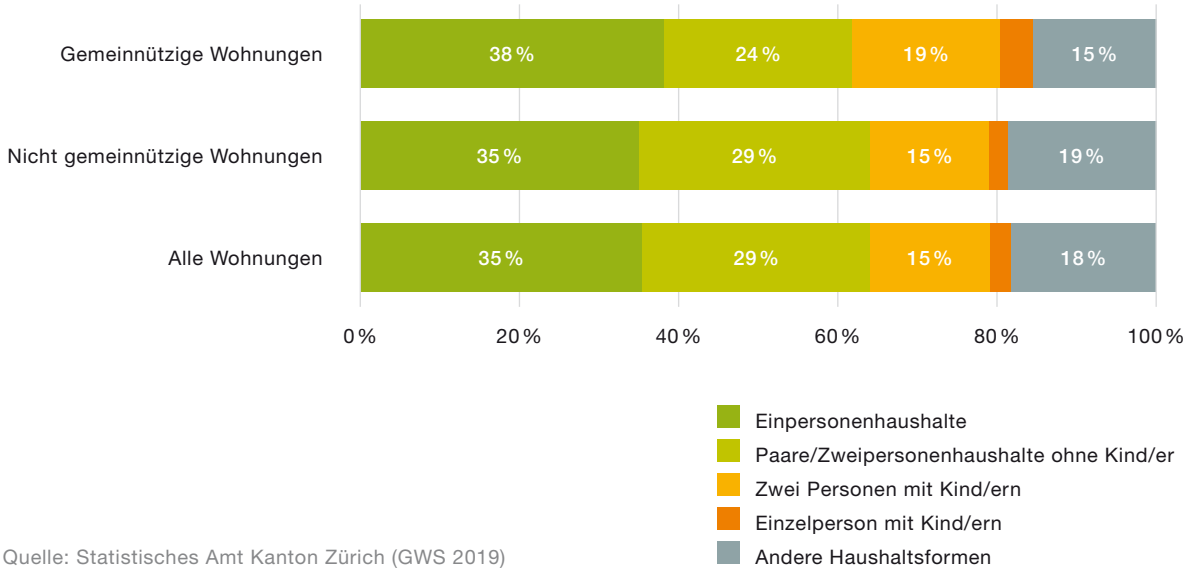
Quelle: Bundesamt für Statistik (SE 2017–2019, gepoolt)

Grafik 12.2: Bewohnende nach Alter und Eigentümertyp – Stadt Winterthur



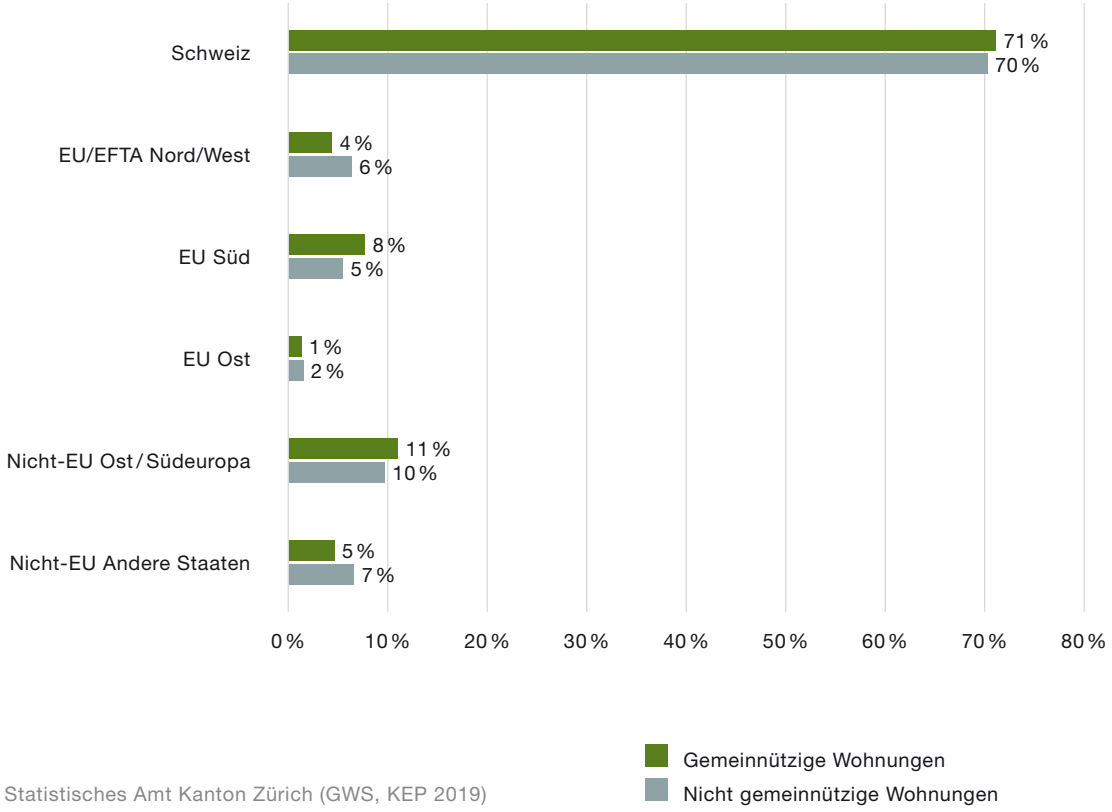
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

Grafik 12.3: Bewohnende nach Haushaltsform und Eigentümertyp – Stadt Winterthur



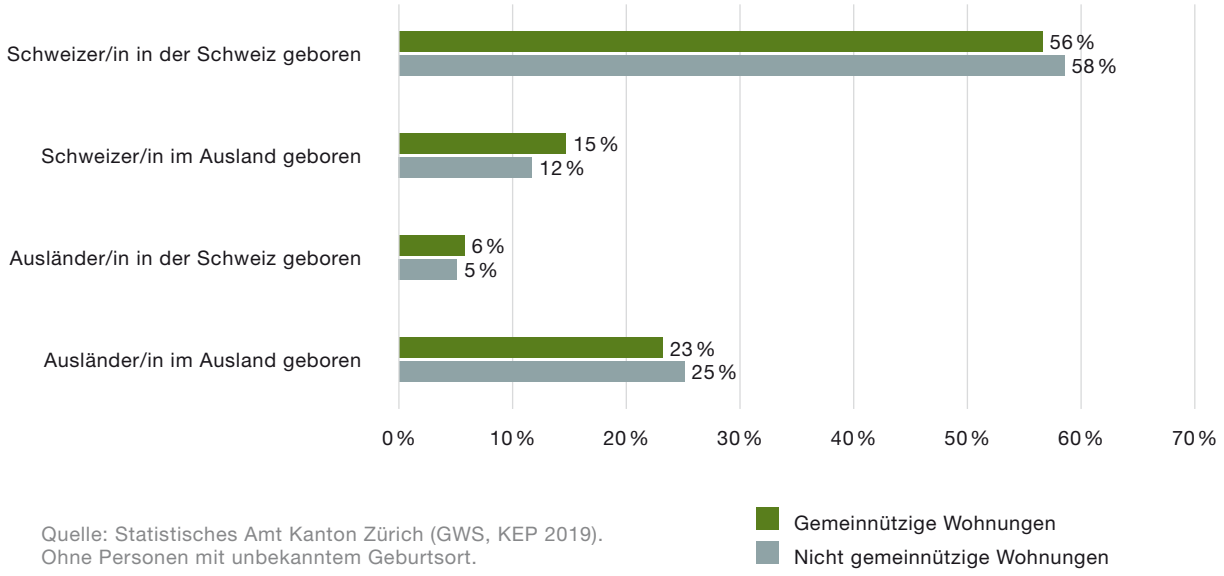
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2019)

Grafik 12.4: Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentümertyp – Stadt Winterthur



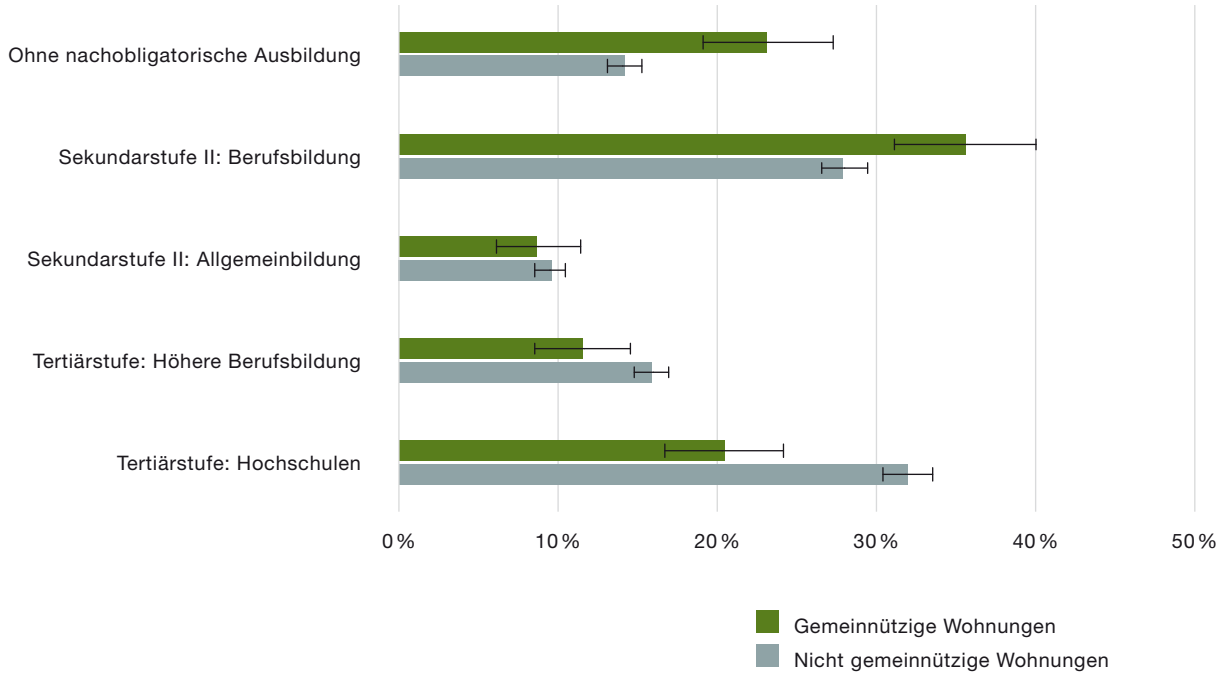
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

Grafik 12.5: Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentümertyp – Stadt Winterthur



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019).
Ohne Personen mit unbekanntem Geburtsort.

Grafik 12.6: Bewohnende nach Ausbildungsabschluss und Eigentümertyp – Stadt Winterthur



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2017–2019, SE 2017–2019, gepoolt).
Nur 25- bis 60-jährige Befragte.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.