



Gemeinnütziges Wohnen im Kanton Zürich

Kennzahlen zu Wohnungsangebot,
Mieten und Bewohnerschaft

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 Mitglieder-genossenschaften. 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 Stadt und Kanton Zürich beträgt ihr Anteil knapp 3 % (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2020). Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften, die alle zwei Jahre von der Wohnbauförderung 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

3	Vorwort
4	Wichtigste Ergebnisse in Kürze
6	Wohnungsbestand
8	Mieten
9	Ausbildungsniveau
10	Haushaltstypen
11	Herkunft der Bewohnenden
13	Stadt-Land-Vergleich der Wohnfläche
14	Fazit
15	Anhang: Datengrundlage
16	Impressum

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. Im vorliegenden Auszug aus der Publikation «Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich» liegt der Fokus auf den städtischen Agglomerationen und den ländlichen Gebieten im Kanton Zürich. Die Städte Winterthur und Zürich werden zur Berechnung der Kennzahlen bewusst nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse zu Zürich und Winterthur sind in der Originalpublikation verfügbar.

Die verwendeten Daten stammen hauptsächlich aus der amtlichen Statistik. Die Auswertungen wären nicht möglich gewesen ohne die Unterstützung des Statistischen Amtes 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. Diese Themen werden wir vertieft betrachten und in die künftige Ausrichtung unseres Wohnungsangebots einfließen lassen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Regionalverband Zürich

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. Über den gesamten Kanton betrachtet, sind die Mieten bei Genossenschaftswohnungen 23 % tiefer, je nach Wohnort und Wohnungsgrösse können die Unterschiede variieren.

Bewohnerschaft entspricht den anvisierten Zielgruppen

Die Bewohnerschaft der gemeinnützigen Wohnungen 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 – gemessen am Ausbildungsabschluss der Bewohnenden – höher als bei nicht gemeinnützigen Wohnungsanbietern. Verglichen mit der Zahl der Einpersonenhaushalte, die in Genossenschaftswohnungen leben, haben die Genossenschaften im Kanton zu wenig kleine Wohnungen im Angebot. Dieses Ungleichgewicht könnte sich angesichts der demografischen Alterung in den nächsten Jahren verschärfen.

Bei den Genossenschaften im Kanton Zürich fällt auf, dass Ausländerinnen und Ausländer, die im Ausland geboren wurden, leicht untervertreten sind. Hingegen ist der Anteil der Schweizer Staatsangehörigen, die im Ausland geboren wurden, in gemeinnützigen Wohnungen höher als in nicht gemeinnützigen Wohnungen. Ebenfalls häufiger in gemeinnützigen Wohnungen leben ausländische Staatsangehörige, die in der Schweiz geboren wurden.

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.

Geringerer Wohnflächenverbrauch bei Gemeinnützigen

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.



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 den Städten Zürich und Winterthur finden sich in der Publikation «Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich».

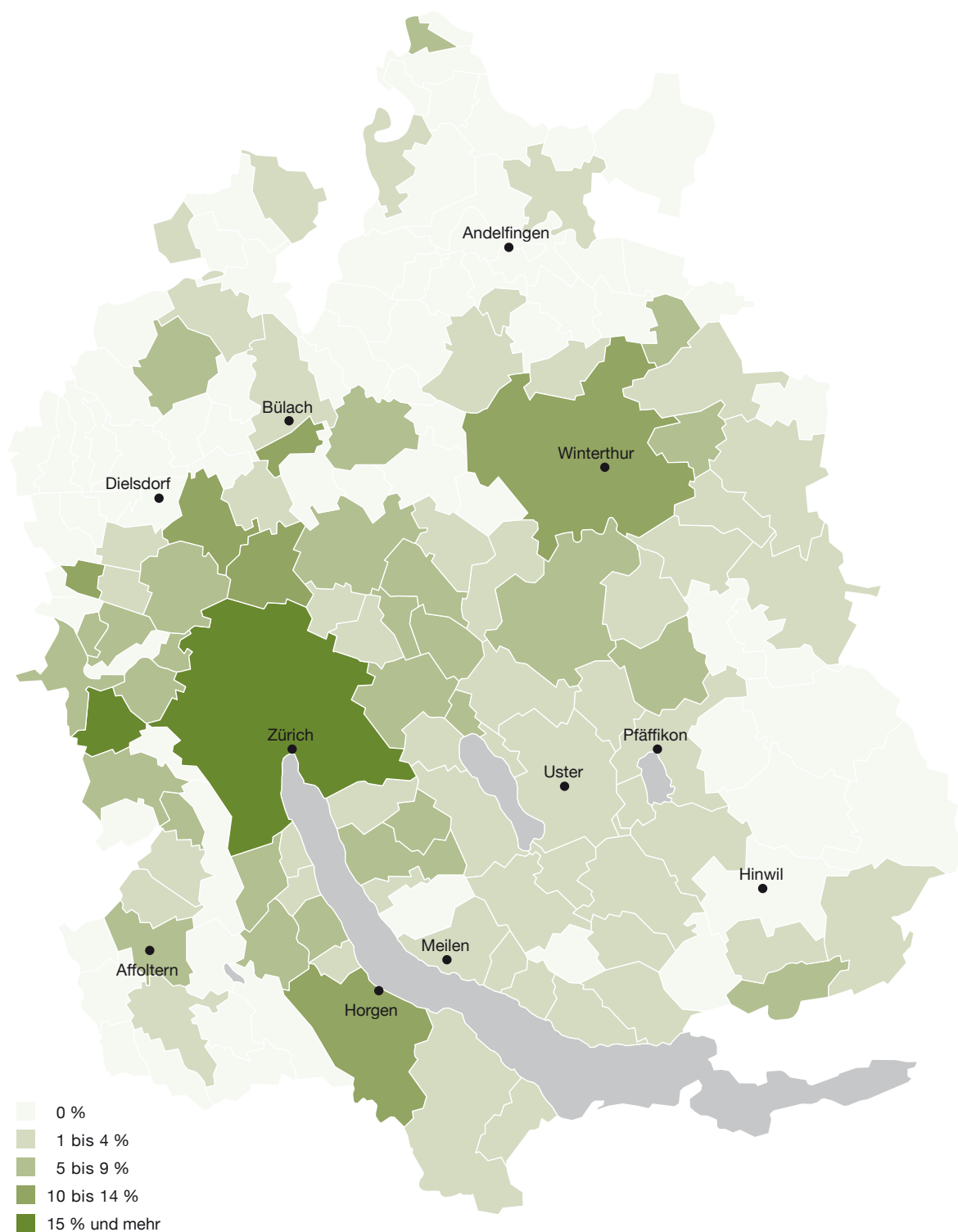
Wohnungsbestand: grosse Unterschiede zwischen den Gemeinden

Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Zürich konzentriert sich stark in den städtischen Gebieten. Von den rund 70'000 gemeinnützigen Wohnungen¹, 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. Auch 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.

¹ Das Statistische Amt des Kantons Zürich unterscheidet nur zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen und weist kommunale Wohnungen nicht separat aus.

Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nach Gemeinde im Kanton Zürich



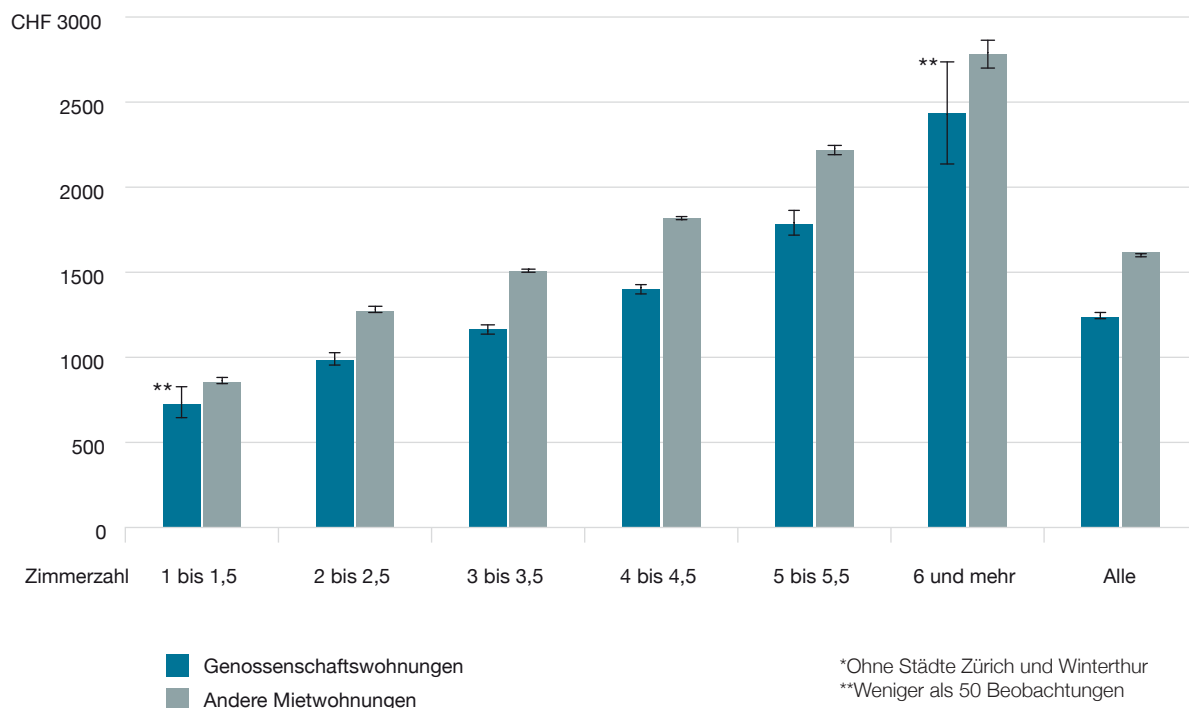
Kartenbasis und Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS 2019)

Mieten: auch ausserhalb der Städte günstiger

Die Bestandsmieten in Genossenschaftswohnungen sind auch ausserhalb der Städte tiefer als in anderen Mietwohnungen. Die Preisdifferenz ist aber kleiner. Die Netto-Bestandsmiete (ohne Heiz- und Nebenkosten) einer 3 bis 3,5-Zimmer-Genossenschaftswohnung im Kanton Zürich* beträgt 1165 Franken². Das sind 23 % weniger als bei einer nicht gemeinnützigen Mietwohnung gleicher Grösse, die im Schnitt 1521 Franken kostet. Ein Teil der Preisdifferenz lässt sich mit der durchschnitt-

lich 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.

Netto-Bestandsmieten nach Zimmerzahl und Eigentumstyp – Kanton Zürich*



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

² 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 Selbstdекlaration der Bewohnenden. Die Daten beruhen auf einer Stichprobe von Befragten und sind deshalb mit einer statistischen Unsicherheit behaftet. Das 95-%-Konfidenzintervall ist in der Grafik mit schwarzen Linien ausgewiesen. Es zeigt den Bereich, in dem sich der wahre Wert in 95 % der theoretisch möglichen Stichproben befindet.

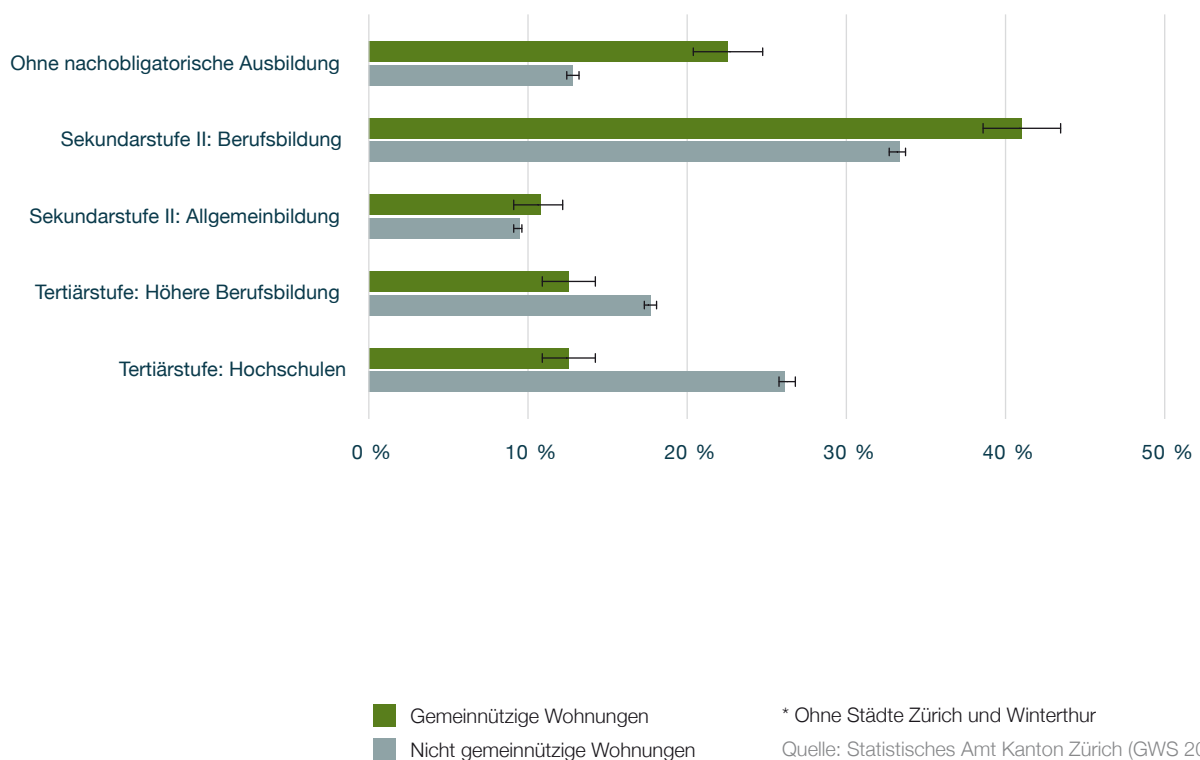
Personen mit Tertiär-Abschlüssen untervertreten

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.

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.

Bewohnende nach Ausbildungsabschluss und Eigentübertyp – Kanton Zürich*

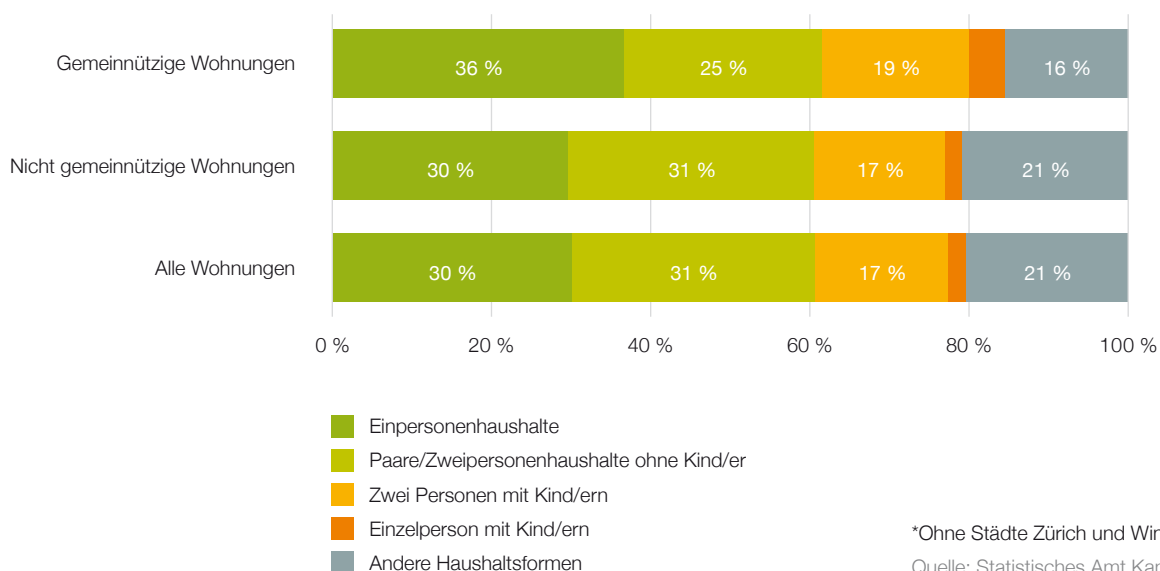


Vergleichsweise viele Familienhaushalte

Betrachtet man die Bewohnenden nach Haushaltsform, 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. Er entspricht ziemlich genau dem Anteil an Einpersonenhaushalten im Kanton, der 36,8 % beträgt.

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.

Bewohnende nach Haushaltsform und Eigentübertyp Kanton Zürich*



Differenziertes Bild bei Migrantinnen und Migranten

In den gemeinnützigen Wohnungen im Kanton sind ausländische Staatsangehörige mit 28 % der Bewohnenden leicht untervertreten. Der Unterschied zu den nicht gemeinnützigen Wohnungen, wo 31 % keinen Schweizer Pass haben, ist aber klein.

Aufgeschlüsselt nach Herkunftsregionen³ zeigt sich: 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.

Ausländische Staatsangehörige, die im Ausland geboren wurden, wohnen etwas seltener in gemeinnützigen Wohnungen leben. 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.

³ 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;

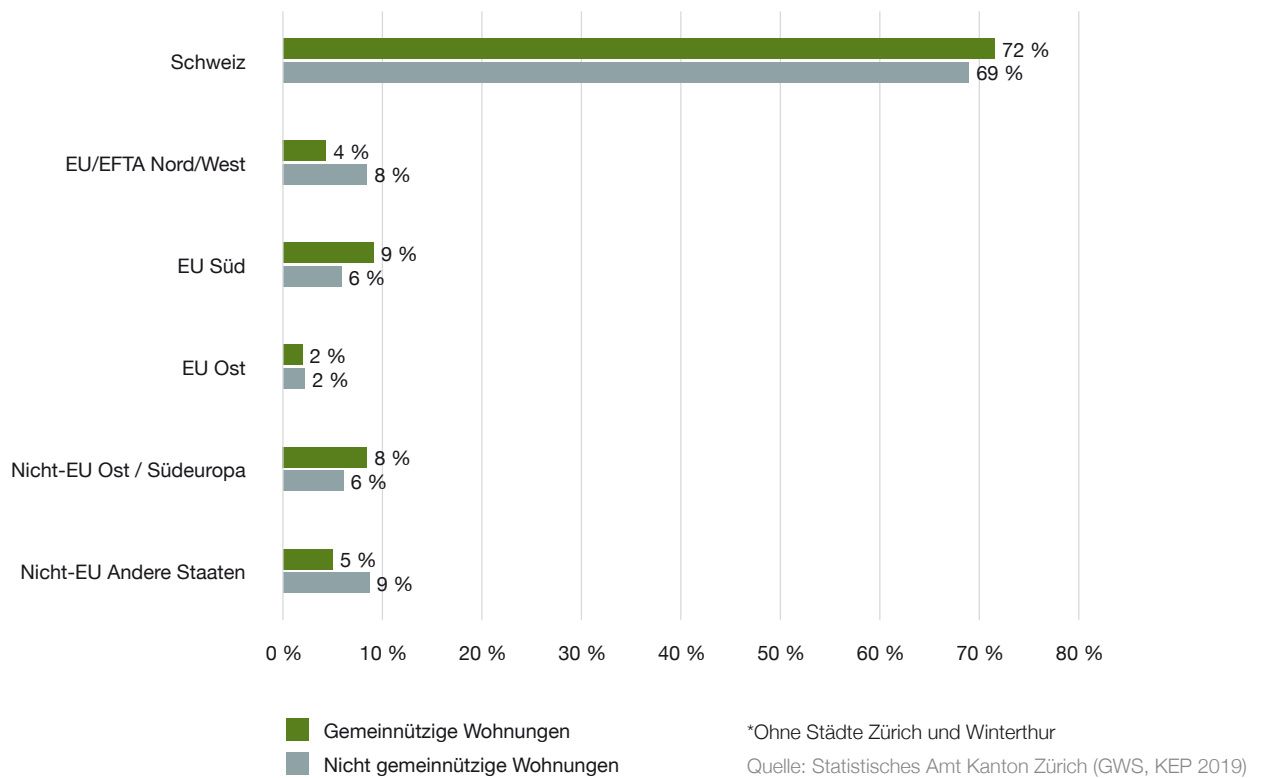
EU Süd: Griechenland, Italien, Malta, Portugal, Spanien und Zypern;

EU Ost: Bulgarien, Estland, Kroatien, Lettland, Litauen, Polen, Rumänien, Slowakei, Slowenien, Tschechische Republik und Ungarn;

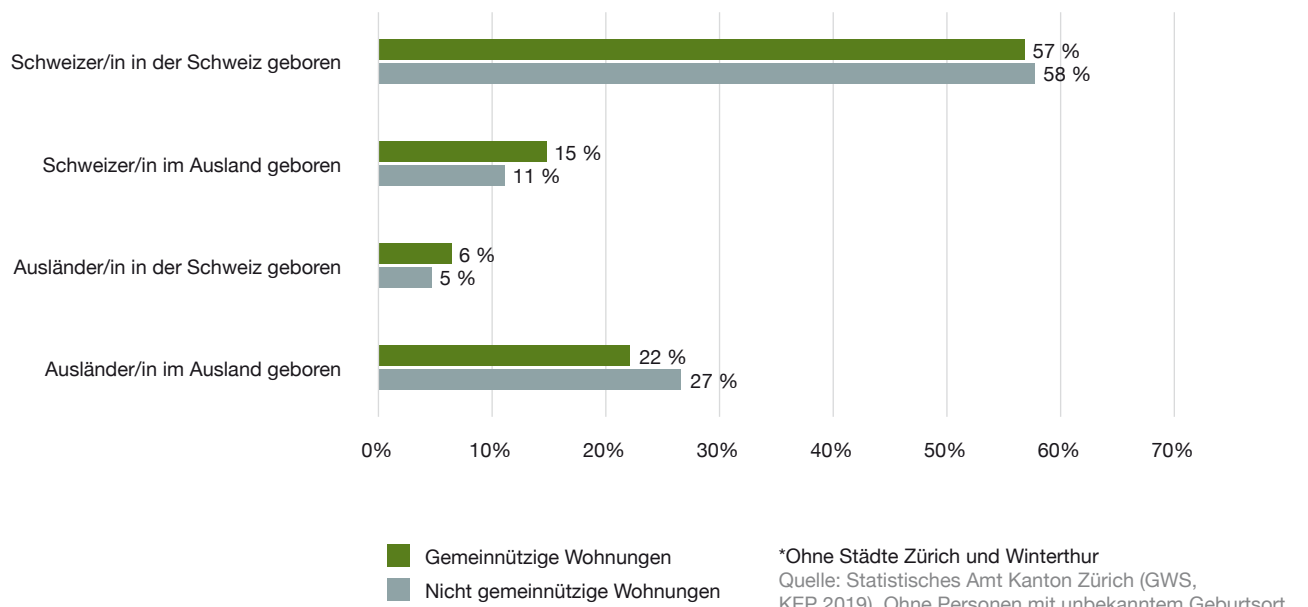
Nicht-EU Süd/Osteuropa: Albanien, Andorra, Belarus, Bosnien und Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Moldova, Monaco, Montenegro, Nordmazedonien, Russland, San Marino, Serbien, Serbien/Montenegro/Kosovo, Türkei und Ukraine;

Nicht-EU Andere Staaten: alle übrigen Staaten, inkl. staatenlose Personen und unbekannte Staatsbürgerschaft.

Bewohnende nach Herkunftsregion und Eigentübertyp – Kanton Zürich*



Bewohnende nach Migrationskategorie und Eigentübertyp – Kanton Zürich*

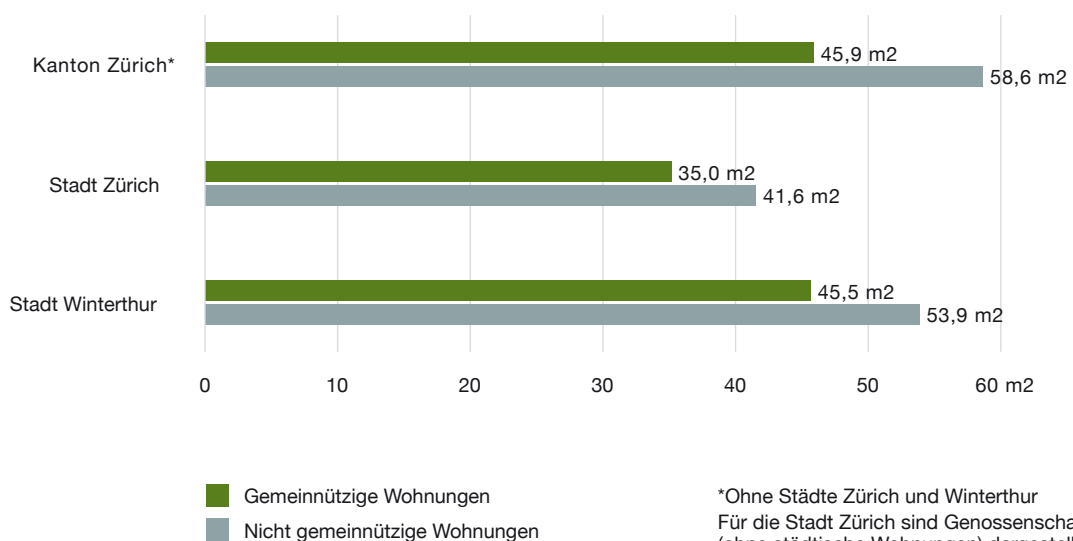


Stadt-Land-Unterschiede beim Wohnflächenverbrauch

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

Vergleicht man den Wohnflächenverbrauch 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.

Wohnflächenverbrauch in m² pro Bewohner/in nach Eigentümer*typ



*Ohne Städte Zürich und Winterthur
Für die Stadt Zürich sind Genossenschaftswohnungen (ohne städtische Wohnungen) dargestellt.
Quellen: Statistik Stadt Zürich (GWZ, BVS 2019),
Statistisches Amt Kanton Zürich (GWS, KEP 2019)

Fazit zur Situation im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich hat der gemeinnützige Wohnungsbau eine geringere Bedeutung als in den Städten Zürich und Winterthur. Das gilt sowohl für die Agglomeration wie für die ländlichen Gebiete. In den meisten Gemeinden im Kanton machen gemeinnützige Wohnungen weniger als 10 % des Wohnungsbestands aus. 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 ausserhalb der grossen Zentren lässt sich feststellen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Zielgruppen erreichen. In gemeinnützigen Wohnungen leben anteilmässig 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.

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

Datengrundlage (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 stammen 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 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 200000 Personen ab 15 Jahren jährlich durchgeführt (vgl. Bundesamt für Statistik 2020).

Die Daten zu den Bewohnenden und den Haushalten stammen 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).

Zur wirtschaftlichen Situation der Haushalte im Kanton Zürich ist das Ausbildungsniveau der Bewohnenden ausgewiesen. Die Daten dafür stammen aus der Strukturerhebung (SE) des Bundesamts für Statistik.

Aufbereitung und Auswertung der Daten

Die Verknüpfung der verschiedenen Datenquellen und die Auswertung nach verschiedenen Merkmalen und Eigentübertypen hat das kantonale Amt für Statistik vorgenommen.

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.

Definition der Eigentübertypen

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).

Impressum

Auszug aus
«Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich»
– Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerschaft

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 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

Dezember 2021

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

