

Die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich:
ihre Strukturen und Bewohner/-innen

MEHR ALS NUR WOHNEN?

- ➔ Mensch und Gesellschaft
- ➔ Raum und Umwelt
- Wirtschaft und Arbeit



INHALT

	Zusammenfassung	3
1	Einleitung	4
2	Betrachtung ausgewählter Bevölkerungsmerkmale	5
2.1	Einführung	5
2.2	Ausländische Wohnbevölkerung	5
2.3	Umzüge	7
2.4	Steuerliche Situation der Familien	9
3	Gebäudebestand und Wohnsituation	12
3.1	Einführung	12
3.2	Wandel der Wohnsituation	12
3.3	Wohnumgebung	13
3.4	Gebäudegrösse	15
4	Umfrage bei den Genossenschaften	18
4.1	Erhebungsmethode	18
4.2	Resultate der Befragung	19
5	Anhang	23
5.1	Weitere Tabellen, Grafiken und Karten	23
5.2	Glossar	28
5.3	Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	30
5.4	Quellen	30

Herausgeber, Redaktion und Administration

Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Bezugsquelle
Statistik Stadt Zürich
Napfgrasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 250 48 00
Telefax 044 250 48 29

E-Mail
statistik@zuerich.ch

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Auskunft
Michael Böniger
Telefon 044 250 48 11

Preis
Jahresabonnement Fr. 45.–
Artikel-Nr. 101300
Einzelausgabe Fr. 10.–
Artikel-Nr. 101301

Reihe
Analysen

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2006
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Quellenangabe gestattet

ISSN 1660-6981
20.9.2006/boe

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

ZUSAMMENFASSUNG

Ende 2004 lebten 76 000 Personen in Genossenschaftswohnungen. Der Anteil ausländischer Personen zeigt dabei für die Jahre 1995 bis 2005 einen Anstieg von 18,5 auf 22,5 Prozent (Mieterinnen und Mieter: von 31,5 auf 33,6 Prozent für denselben Zeitraum). Im Durchschnitt haben sich rund 3,5 Prozent der ausländischen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler – gegenüber 1,6 Prozent der ausländischen Mieterinnen und Mieter – in den letzten 10 Jahren einbürgern lassen.

Von den im Jahr 2005 umgezogenen 5524 Genossenschaftler/-innen sind rund zwei Drittel in eine Mietwohnung gezogen. Darunter sind viele Einzelpersonen vertreten. Bei den 31 Prozent, die wieder in eine genossenschaftliche Wohnung umgezogen sind, ist der hohe Anteil an Familien mit 2 Kindern (über 30%) auffallend.

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Zimmer pro Person beträgt im Jahr 2005 bei den Baugenossenschaften 1,52 gegenüber 1,76 bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Mietwohnungen. Die Differenz zwischen genossenschaftlichen Wohnungen und Mietwohnungen ist in den Jahren 1995 bis 2005 von 0,15 auf 0,23 Zimmer pro Person angewachsen.

Der Gebäudebestand der Baugenossenschaften wurde zu 40,5 Prozent in der Bauperiode 1941–1950 erstellt, was 3360 Gebäuden entspricht. Keine andere Eigentümergruppe besitzt mehr Gebäude aus dieser Zeit – weder absolut noch anteilmässig. Die Mehrheit der genossenschaftlichen Gebäude befindet sich – nach der «Bau- und Zonenordnung 99» betrachtet – in den Wohnzonen 2 und 3. Die für die Baugenossenschaften wichtigste Gebäudeart – die Mehrfamilienhäuser – zeigen für die Grössenklasse «5–8 Wohnungen» einen Anteil von 69,6 Prozent (Nichtbaugenossenschaften = 39,8%).

Bei der im Mai 2006 durchgeführten Erhebung ergaben sich folgende Ergebnisse: 18 Prozent der befragten Baugenossenschaften verfügen über Baulandreserven in der Stadt Zürich oder Agglomeration Zürich. Nur gerade ein Drittel der Baugenossenschaften hat Baurechtsverträge, die nicht mit der Stadt Zürich abgeschlossen wurden. Mehrheitlich sind dies Verträge mit halbprivaten Eigentümern (SBB, Elektrizitätswerke der Stadt Zürich). Über 60 Prozent nutzen die Möglichkeit des Erwerbs von Liegenschaften, um weitere Wohnobjekte zu erhalten.

Erfragt wurde der günstigste und teuerste Mietpreis für eine 4- bzw. 4½-Zimmer-Wohnung aus der Bauperiode 1995–2005. Mit zunehmender Wohnungszahl der Eigentümer nimmt die Spannbreite der Mietpreise zu. Bei allen befragten Baugenossenschaften gibt es Wohnungen zu Preisen unter 1300 Franken. Die obere Limite liegt bei rund 3000 Franken.

Beinahe 80 Prozent der Baugenossenschaften geben an, ökologische Anliegen umzusetzen, auch bei Renovationen. Die wichtigsten Bereiche sind die Gebäude- und Fensterisolation, die von rund 90 Prozent der Wohnbaugenossenschaften beachtet werden. Ökologische Kriterien werden auch bei der Beschaffung von Elektrogeräten berücksichtigt, zumindest von 70 Prozent der Befragten.

EINLEITUNG

Die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Zürich sorgen dafür, dass beinahe jede vierte Wohnung in der Stadt zu einer Kostenmiete angeboten wird und somit keinen Gewinn abwerfen muss. Dies ermöglicht es auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, eine geeignete Wohnung zu erhalten und in der Stadt zu verbleiben. Die grösste Kategorie der gemeinnützigen Wohnbauträger stellen die Wohnbaugenossenschaften dar (Wohnungsbestand 18,5% in der Stadt Zürich). Rund 20 Prozent der Wohnbevölkerung lebt in Genossenschaftswohnungen.

Statistik Stadt Zürich hat in der im März 2006 erschienenen Publikation «Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich» eine Übersicht über diesen bedeutenden Wohnbauträger geschaffen und dabei Fragen wie «Wer wohnt in diesen Wohnungen?», «Welche Bewohnerkategorien sind in den Wohnbaugenossenschaften stark vertreten?» oder «Wie sieht der genossenschaftliche Gebäude- bzw. Wohnungsbestand aus?» beantwortet. Diese Studie ist nicht nur bei den Baugenossenschaften selbst, sondern ge-

nerell auf grosses Interesse gestossen. Das Bedürfnis nach weiteren Erkenntnissen führte zum Entschluss, eine Vertiefung von Teilaspekten aus der ersten Studie vorzunehmen. Anhand der vorhandenen Bevölkerungs- und Gebäudedaten von Statistik Stadt Zürich sowie aus Daten einer bei den Baugenossenschaften durchgeführten Erhebung entstand die vorliegende Vertiefungsstudie.

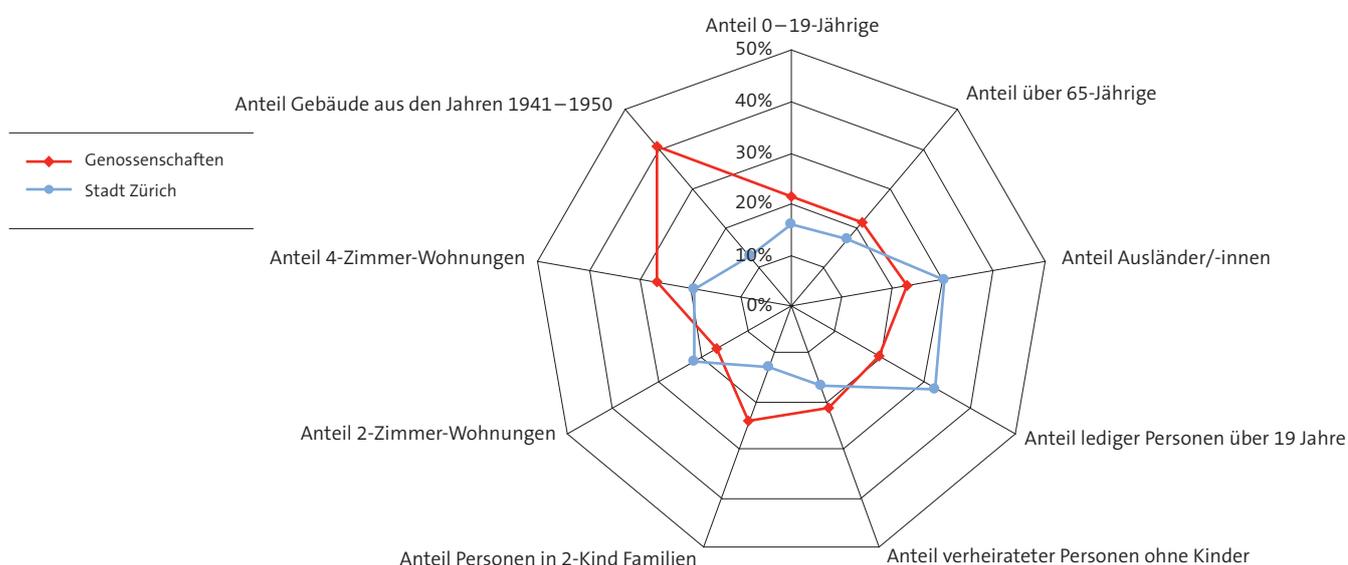
In diesem «zweiten Teil» über die Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich werden die Themen ausländische Wohnbevölkerung, die steuerliche Situation der Familien, die Wohnsituation (Wohnumgebung) sowie relevante Ergebnisse der Umfrage behandelt.

Dass sich die Baugenossenschaften bei spezifischen Aspekten wie Wohnungsbestand und soziodemografische Merkmale ihrer Bewohnerinnen und Bewohner stark von der Struktur der gesamten Stadt Zürich unterscheiden, zeigten die Resultate der ersten Studie. Einige dieser Merkmale sind im Überblick in der Grafik G_1.1 zusammengefasst.

Ausgewählte Merkmale

► im Vergleich mit der Stadt Zürich, 2004

G_1.1



Der erste Teil der Publikation «Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich», Analyse 6/2006, ist im Internet verfügbar (www.stadt-zuerich.ch/statistik) oder kann bei Statistik Stadt Zürich als Broschüre zum Preis von Fr. 10.– bezogen werden.

2

BETRACHTUNG AUSGEWÄHLTER BEVÖLKERUNGSMERKMALE

2.1

Einführung

Durch die Bereitstellung von günstigem Wohnraum leisten die Wohnbaugenossenschaften einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Durchmischung in der Stadt Zürich. Doch nicht alleine die preiswerten Mieten, sondern auch die gezielte Förderung von Wohnobjekten für Familien mit Kindern und ältere Menschen trägt ihren Teil dazu bei. Die Wohnbau-

genossenschaften ergänzen den Wohnungsmarkt mit Angeboten für die durch private Investoren nicht abgedeckten Wohnbausegmente. Mit dieser Fokussierung unterstützen die Wohnbaugenossenschaften die Umsetzung des im Jahr 2002 vom Stadtrat definierten Legislaturziels «Wohnen für alle».

2.2

Ausländische Wohnbevölkerung

Im Jahr 2005 waren 22,5 Prozent der Genossenschafter und Genossenschafterinnen ausländischer Herkunft, was deutlich unter dem Anteil der ausländischen Bevölkerung in der Stadt Zürich (30,3%) liegt. Eine längerfristige Betrachtung für die Jahre 1995 bis 2005 zeigt, dass bei den Baugenossenschaften in den letzten 10 Jahren der Anteil ausländischer Personen von 18,5 Prozent im Jahre 1995 bis ins Jahr 2005 um 4,0 Prozentpunkte gestiegen ist. Bei den Mieterinnen und Mietern betrug der Zuwachs für diesen Zeitraum 2,1 Prozentpunkte von 31,5 auf 33,6 Prozent. Die tiefere Zahl der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohnern hat verschiedene Faktoren: Die Gesamtzahl der Ausländer/-innen wird einerseits durch die Einbürgerungen beeinflusst, andererseits ist die Fluktuationsrate (Wohndauer) wesentlich, da dadurch der Einzug von Ausländerinnen und Ausländer verlangsamt wird.

Betrachtet man die Anteile der Personen, die in den letzten 10 Jahren das schweizerische Bürger-

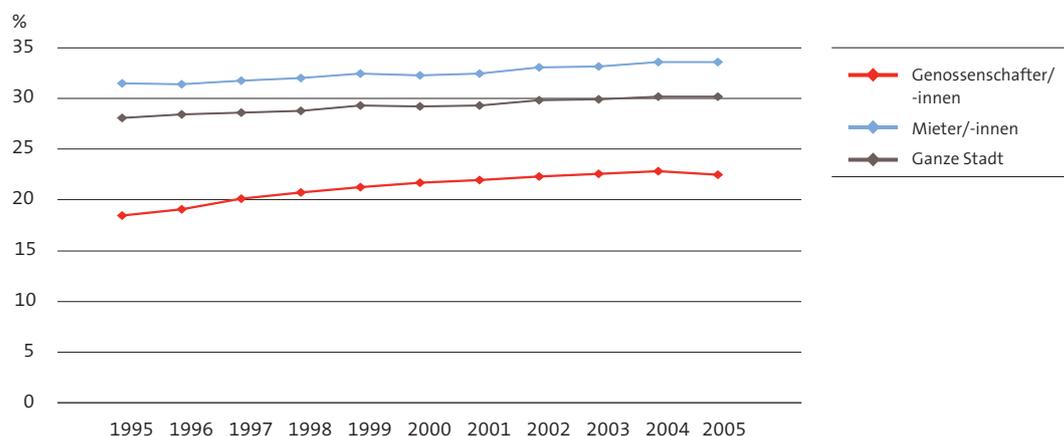
recht erworben haben (Grafik G_2.2), dann zeigen sich auffallend hohe Werte bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Genossenschaftswohnungen. Beinahe 3,5 Prozent der ausländischen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern – gegenüber 1,6 Prozent bei den ausländischen Mieterinnen und Mietern – haben sich in den letzten 10 Jahren einbürgern lassen. Unter diesem Aspekt ist die Annäherung der Baugenossenschaften an den städtischen Durchschnitt – was den Ausländeranteil betrifft – noch stärker zu gewichten.

Die Grafik G_2.3 zeigt die Einbürgerungen nach Alterskategorien. Die Anteile der Einbürgerungen für die Alterskategorie der unter 13-Jährigen sowie die der 30–39-Jährigen sind bei den Genossenschafter/-innen leicht höher als bei den Mieter/-innen. Hier spiegelt sich der höhere Familienanteil der in den Baugenossenschaften lebenden Personen wider.

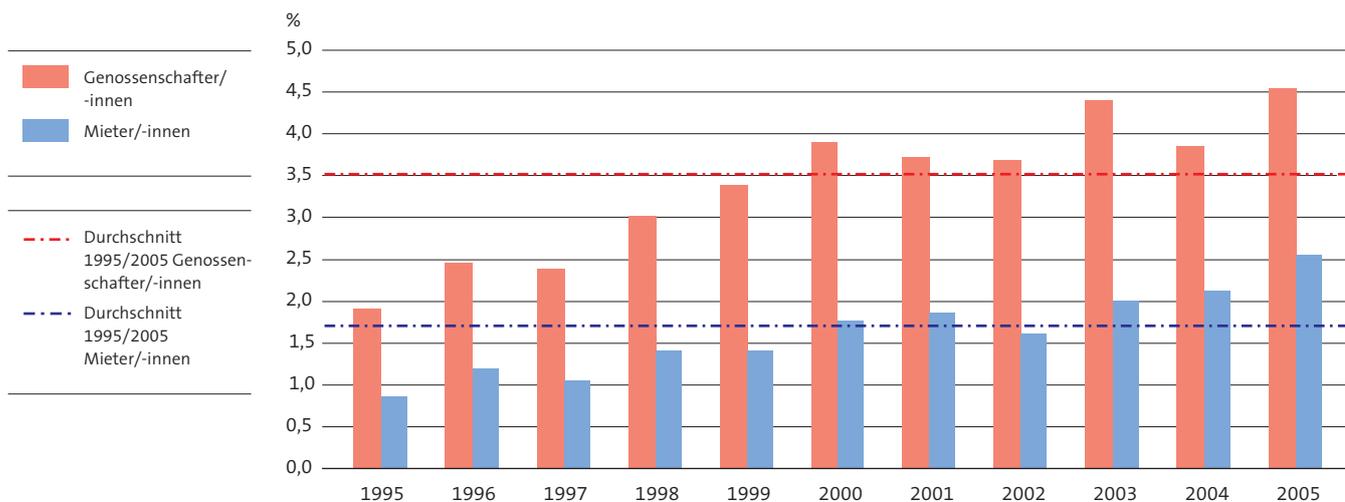
Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung

► nach Wohnkategorie, 1995–2005

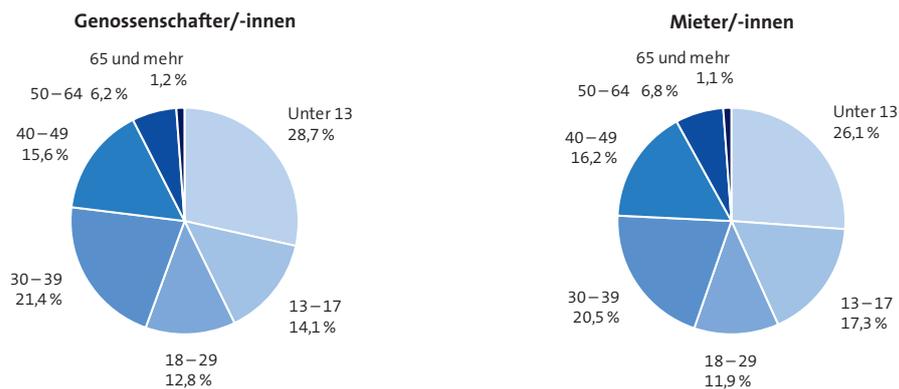
G_2.1



Erwerb des Schweizer Bürgerrechts durch Ausländer/-innen G_2.2
 ► nach Wohnkategorie, 1995–2005



Erwerb des Schweizer Bürgerrechts durch Ausländer/-innen G_2.3
 ► nach Alters- und Wohnkategorie, 2005



Ein weiterer, den Ausländer- und Ausländerinnenanteil beeinflussender Faktor, ist die mittlere Wohndauer, die mit 16,7 Jahren bei den Genossenschafter/-innen gegenüber 12,8 Jahren bei den Mieter/-innen deutlich höher ist (vgl. hierzu auch «Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich», Statistik Stadt Zü-

rich, 2006). Daraus ist abzuleiten, dass die Fluktuation der Bewohner/-innen in den letzten 10 Jahren in den Genossenschaften eher tiefer gewesen ist. Von Personen, die älter als 50 Jahre sind, wohnen mehr als 40 Prozent länger als 16 Jahre im selben Gebäude einer Baugenossenschaft (Tabelle T_2.1).

Wohndauer von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern

► nach Altersklasse, 2005

T_2.1

	Total	Unter 1 Jahr	1 Jahr	2 Jahre	3–5 Jahre	6–10 Jahre	11–15 Jahre	16 und mehr Jahre	Unbekannt
Unter 20 Jahre	16 348	2 517	2 089	1 744	4 014	3 484	1 697	740	63
in %	100	15,4	12,8	10,7	24,6	21,3	10,4	4,5	0,4
20–29 Jahre	9 196	2 397	1 602	1 133	1 523	564	412	1 532	33
in %	100	26,1	17,4	12,3	16,6	6,1	4,5	16,7	0,4
30–49 Jahre	22 436	3 098	2 761	2 357	5 654	4 388	1 966	2 186	26
in %	100	13,8	12,3	10,5	25,2	19,6	8,8	9,7	0,1
50–64 Jahre	11 847	635	585	560	1 432	1 651	1 295	5 310	379
in %	100	5,4	4,9	4,7	12,1	13,9	10,9	44,8	3,2
65–79 Jahre	11 451	372	312	352	952	1 270	1 105	5 542	1 546
in %	100	3,2	2,7	3,1	8,3	11,1	9,6	48,4	13,5
80 und mehr Jahre	4 728	95	83	62	203	251	320	2 788	926
in %	100	2,0	1,8	1,3	4,3	5,3	6,8	59,0	19,6

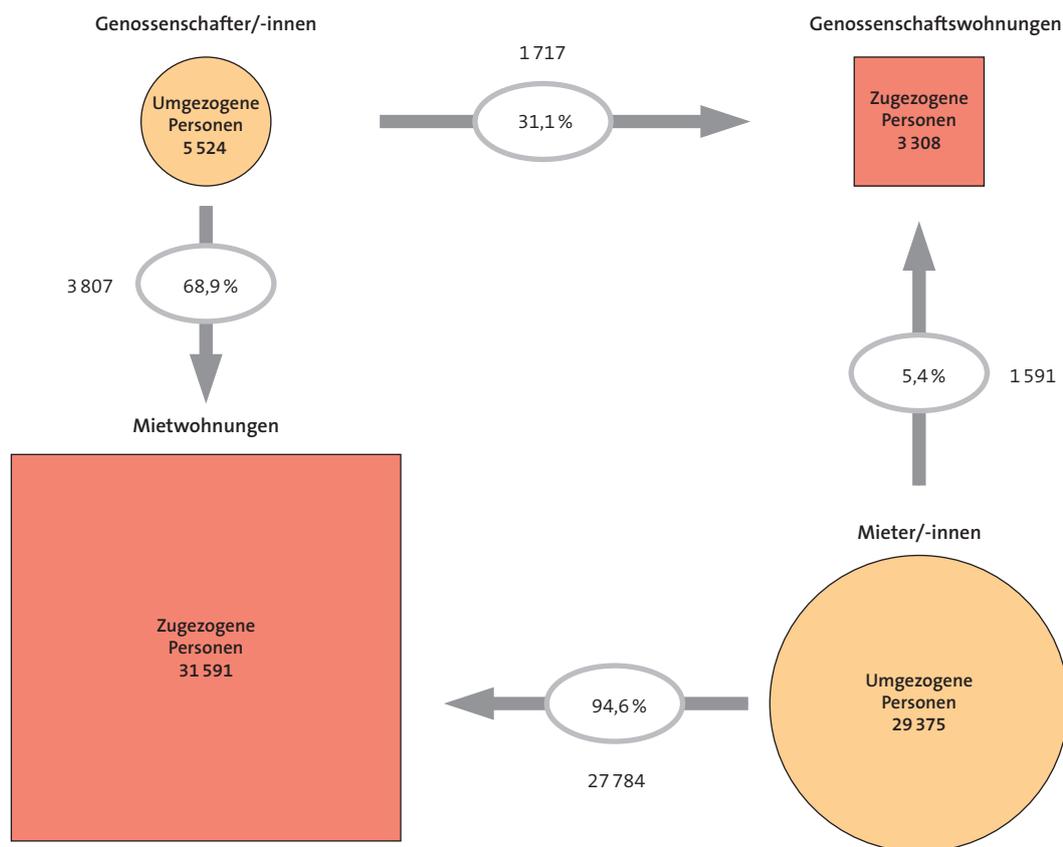
2.3**Umzüge**

Neben der Wohndauer ist für die soziale Durchmischung auch das Umzugsverhalten der Genossenschafter/-innen zu betrachten. Von den insgesamt 5524 Umzügen aus einer Genossenschaftswohnung im Jahr 2005 entfallen zwei Drittel der Bewegungen auf solche in eine Mietwohnung (G_2.4). Dies entspricht 3800 Personen oder 68,9 Prozent. Die soziale Bindung innerhalb der Wohnbaugenossenschaften oder die Vernetzung durch schulpflichtige Kinder (höherer Kinderanteil in den Wohnbaugenossenschaften) scheinen keinen Einfluss auf die Wohndauer zu haben. Es gilt daher, die innerstädtischen Umzüge auch nach dem Kriterium «Familientyp» zu untersuchen.

Aus der Grafik G_2.5 ist ersichtlich, dass kinderlose Personen die grösste Mobilität aufweisen. Familien mit zwei Kindern wollen bei einem Umzug weiterhin das preiswerte Wohnungsangebot der Baugenossenschaften, das für diese Familiengrösse optimal ist, nutzen. Bei Familien mit mehr als zwei Kindern fällt dieses Kriterium nicht mehr so stark ins Gewicht, da für grössere Familien das Wohnungsangebot durch den tiefen Anteil an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen beschränkt ist. Allgemein haben von den Genossenschafter/-innen lediglich 7,5 Prozent – gegenüber 10,7 Prozent bei den Mieter/-innen – den Wohnort gewechselt. Genossenschaften unterstützen damit das Verbleiben von Familien in der Stadt.

Umzüge von Personen
 ► nach Wohnkategorie, 2005

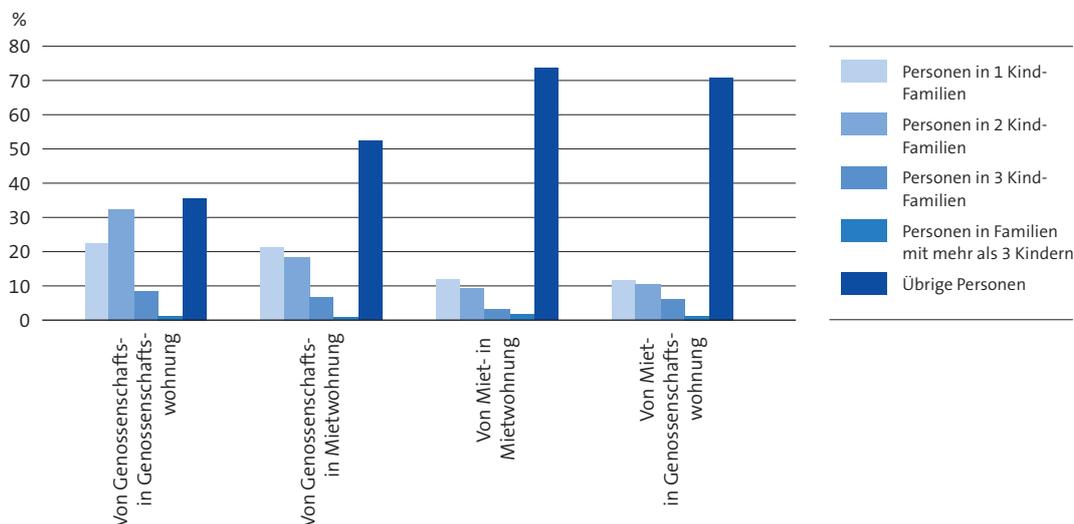
G_2.4



Umzugskategorie	Anzahl der umgezogenen Personen
Gesamt	34 899
Von Genossenschaftswohnung in Genossenschaftswohnung	1 717
Von Mietwohnung in Mietwohnung	27 784
Von Genossenschaft in Mietwohnung	3 807
Von Mietwohnung in Genossenschaftswohnung	1 591

Innerstädtische Umzüge von Personen
 ► nach Umzugskategorie und Familientyp, 2005

G_2.5



Ein Ziel der Baugenossenschaften ist es, Wohnraum für alle Lebensabschnitte zur Verfügung zu stellen. Welche Bedeutung die genossenschaftlichen Wohnungen beim Umzug im Alter (Neuorientierung) haben, zeigt die Tabelle T_2.2. Allgemein ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren, die vor und nach dem Umzug in einer genossenschaftlichen Wohnung gewohnt haben, mit 9,1 Prozent hoch. Noch höher ist mit 17,1 Prozent der Anteil an Personen, die ab dem 65. Lebensjahr aus einer Nichtgenossenschafts- in eine

Genossenschaftswohnung umziehen. Dies zeigt, dass die Genossenschaften auch eine grosse Bedeutung für das Wohnen im Alter haben. Erstens ist bei den Baugenossenschaften der Bestand an Alterswohnungen gross, und zweitens werden neue Wohnformen (Beispiel: Alters-Wohngemeinschaften) für ältere Menschen angeboten, die in der heutigen Zeit einer individuellen Lebensgestaltung im Alter gerecht werden.

Umzüge

► nach Umzugs- und Altersklasse, 2005

T_2.2

	Total (%)	Von Genossenschafts- in Genossenschaftswohnung (%)	Von Miet- in Mietwohnung (%)	Von Genossenschafts- in Mietwohnung (%)	Von Miet- in Genossenschaftswohnung (%)
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Unter 13 Jahre	10,2	21,5	8,6	17,2	8,0
13–17	2,4	4,8	2,1	3,5	2,5
18–29	33,8	20,5	35,0	29,8	35,6
30–39	27,5	22,4	28,4	25,9	20,8
40–49	11,9	11,6	12,0	11,7	10,2
50–64	7,4	10,1	7,3	7,4	5,7
65 und mehr	6,9	9,1	6,5	4,6	17,1

2.4

Steuerliche Situation der Familien

Der hohe Anteil an Familien in Baugenossenschaften führt nicht zu einer tieferen Anzahl steuerpflichtiger Personen (Tabelle T_2.3). Dieser ist gegenüber dem stadtzürcherischen Durchschnitt mit einem Anteil von 70 Prozent leicht höher als bei den Mieter/-innen (68,1%). Das steuerbare Einkommen und steuerbare Vermögen kann teilweise die finanzielle Situation nach Steuerkategorien aufzeigen (bei der Annahme, dass die Lebenskosten für gleich grosse Familien in etwa die selben sind). Betrachtet man das steuerbare Einkommen von Familien mit Kindern, erkennt man, dass die Streuung bei den Mieterinnen und Mietern grösser ist. Allgemein zeigt sich, dass die Einkom-

mens- wie auch die Vermögenssituation von in Genossenschaften lebenden Familien leicht besser ist als bei den zur Miete lebenden Personen, wie aus den 25-Prozent-Quartilen (Grafiken G_2.6 und G_2.7) ersichtlich wird. Vor allem bei den Ehepaaren mit 3 und mehr Kindern sowie den Alleinerziehenden mit 3 Kindern ist die Einkommens- wie auch die Vermögenssituation deutlich besser als bei denselben Kategorien der Mieterschaft. Gründe hierfür können die tieferen Mietpreise wie auch die besseren Leistungen in den Baugenossenschaften, wie beispielsweise eine Kinderbetreuung sein, da diese einen positiven Effekt auf die Erwerbsmöglichkeiten der Familien haben.

Steuerpflichtige Personen

► nach Tarif und Wohnkategorie, 2005

T_2.3

	Genossenschaftler/-innen	Mieter/-innen	Stadt Zürich
Steuerpflichtige total	52 117	186 909	252 566
Steuerpflichtige GT	19 416	107 267	130 328
Steuerpflichtige VT ¹	32 701	79 642	122 238
Nicht Steuerpflichtige ²	22 015	87 503	114 243
Wohnbevölkerung	74 132	274 412	366 809

1 Ehepaare, die als eine steuerliche Einheit gelten, werden bei der personenbezogenen Auswertung als 2 Personen ausgewiesen.

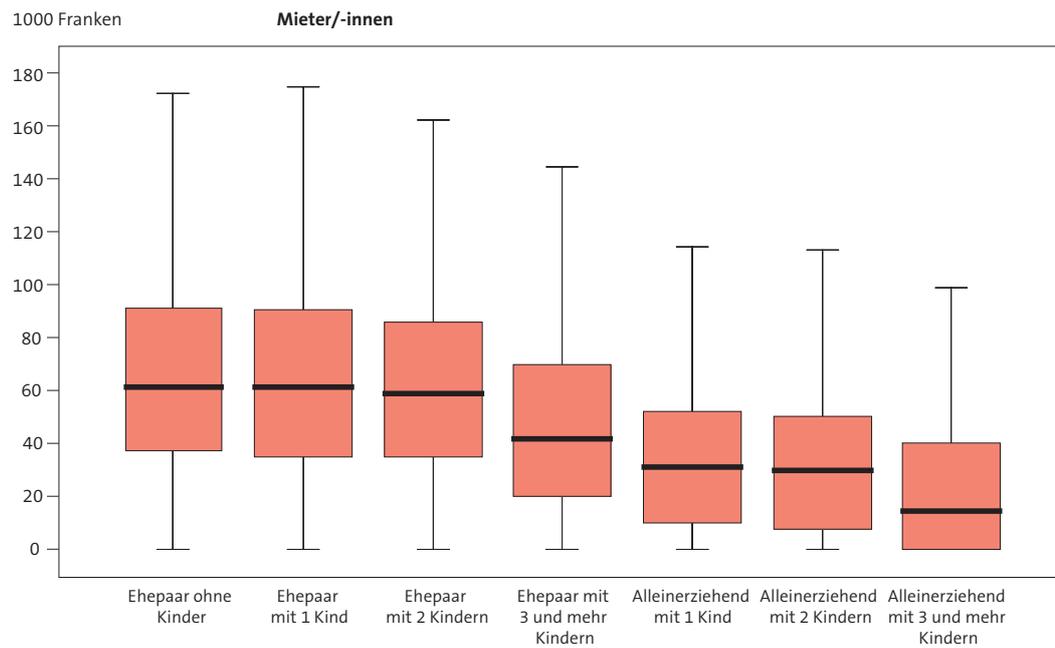
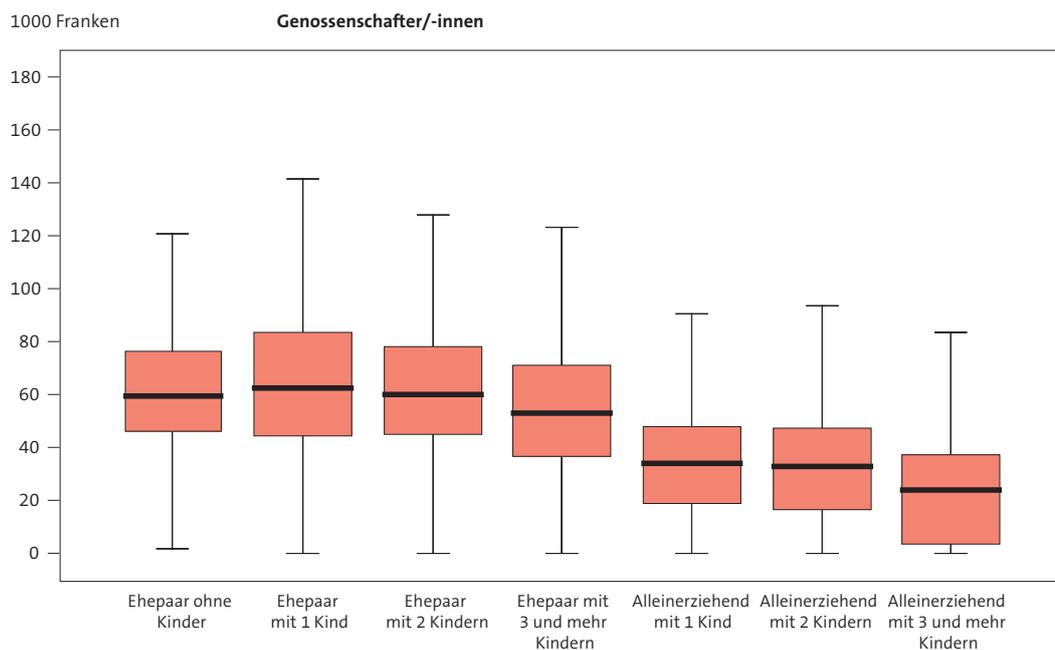
2 Nicht steuerpflichtige oder nicht im ordentlichen Verfahren steuerpflichtige Personen.

Steuerbares Einkommen, Verheiratetenarbit (VT)

G_2.6

► nach Wohnkategorie und Familientyp, 2005

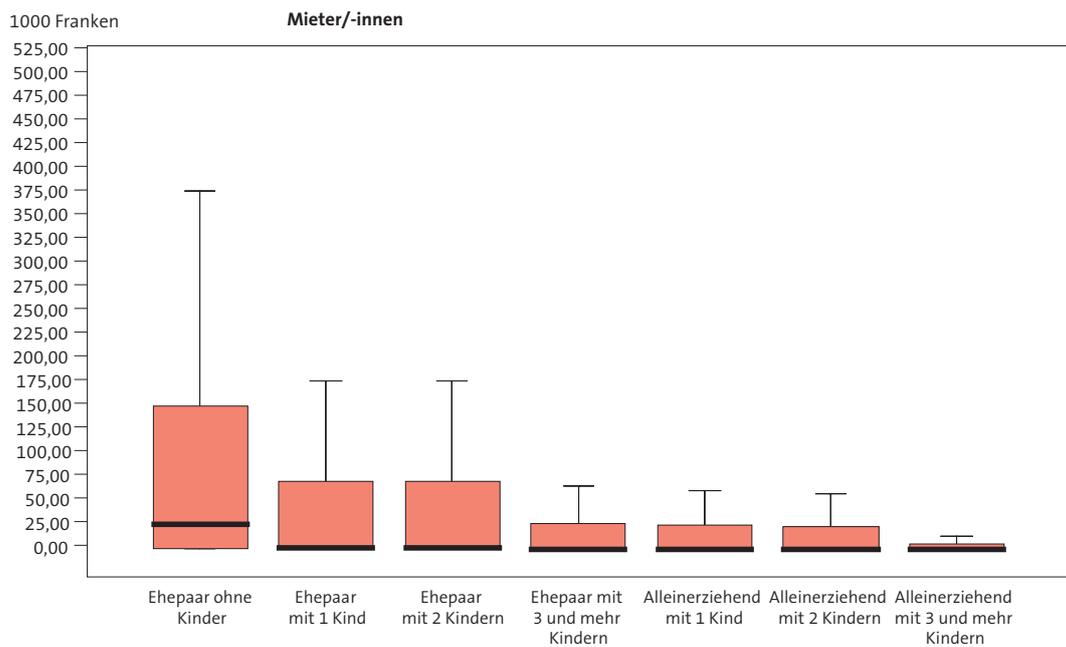
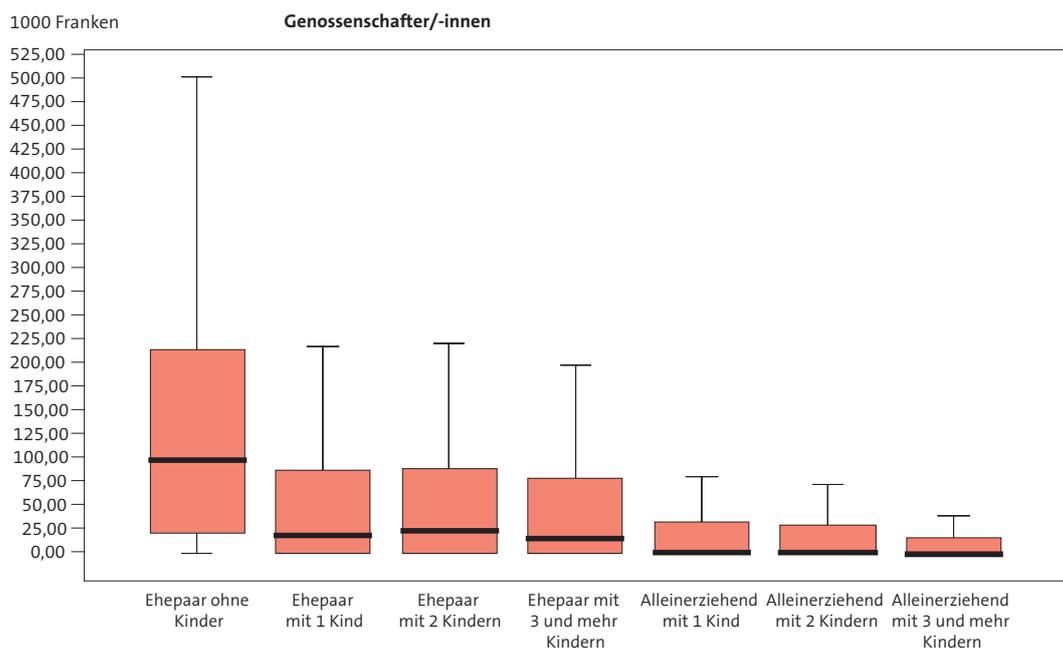
Der Boxplot: Das Rechteck zeigt den Interquartilsabstand zwischen dem 25%-Quartil und dem 75%-Quartil, also die mittleren 50 Prozent der Daten. Der Median ist als schwarzer Balken im Rechteck eingetragen. Die Linie oberhalb und unterhalb des Rechtecks kennzeichnet die Spannweite der Werte der Beobachtungen, die nach Definition noch nicht als Ausreisser gelten. Die Ausreisser werden der Übersichtlichkeit halber weggelassen.



Steuerbares Vermögen, Verheiratetentarif (VT)

G_2.7

► nach Wohnkategorie und Familientyp, 2005



3 GEBÄUDEBESTAND UND WOHSITUATION

3.1

Einführung

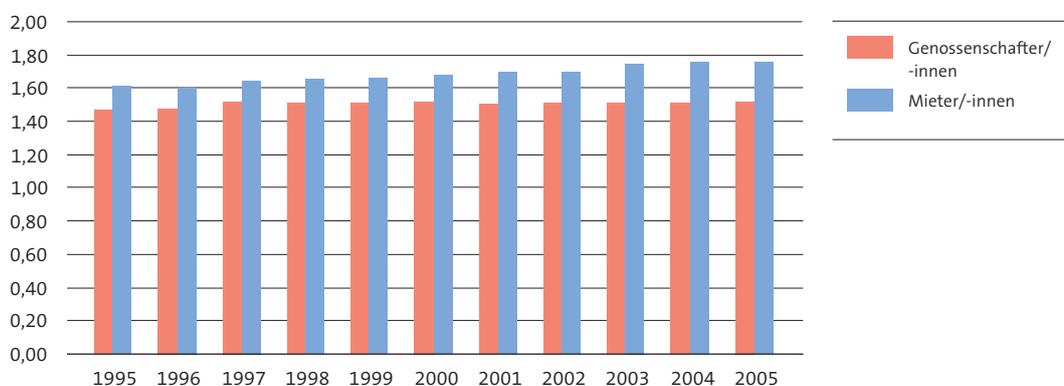
Die Wohnsituation der Menschen wird nicht nur in den «eigenen» vier Wänden erlebt. Auch die Wohnumgebung ist von grosser Bedeutung. Die gesamte Wohnsituation ist ein Produkt aus verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Alter der Gebäude, Lage, Ausstattung der Wohnung, zur Verfügung stehender Raum usw. Die Baugenossenschaften haben den

Anspruch, dass nicht nur das preisgünstige Wohnen im Zentrum ihres Handelns steht, sondern dass das typische genossenschaftliche Wohnen durch die Ganzheitlichkeit der genannten Faktoren geprägt wird. Im Folgenden sollen einige dieser Aspekte eingehender dargestellt werden.

Zimmerzahl pro Person

► nach Wohnkategorie, 1995–2005

G_3.1



3.2

Wandel der Wohnsituation

Die Raumannsprüche von Menschen definieren sich nicht alleine durch die Grösse des zur Verfügung stehenden Wohnraumes in Quadratmetern. In diesem Falle haben die genossenschaftlichen Wohnungen gegenüber den anderen Eigentumsarten meistens kleinere durchschnittliche Zimmerflächen (vgl. Tabelle T_5.3). Dies, weil der Gebäudebestand der Baugenossenschaften einen hohen Anteil an Gebäuden umfasst, die vor 1950 erbaut worden sind (Grafik G_3.2). Neben der Grösse ist das Vorhandensein von Privatsphäre – in Form von individuellen Räumlichkeiten – wichtig für das «moderne» Wohnen. Als Indikator hierfür kann die Zahl der zur Verfügung stehenden Zimmer pro Person herangezogen werden.

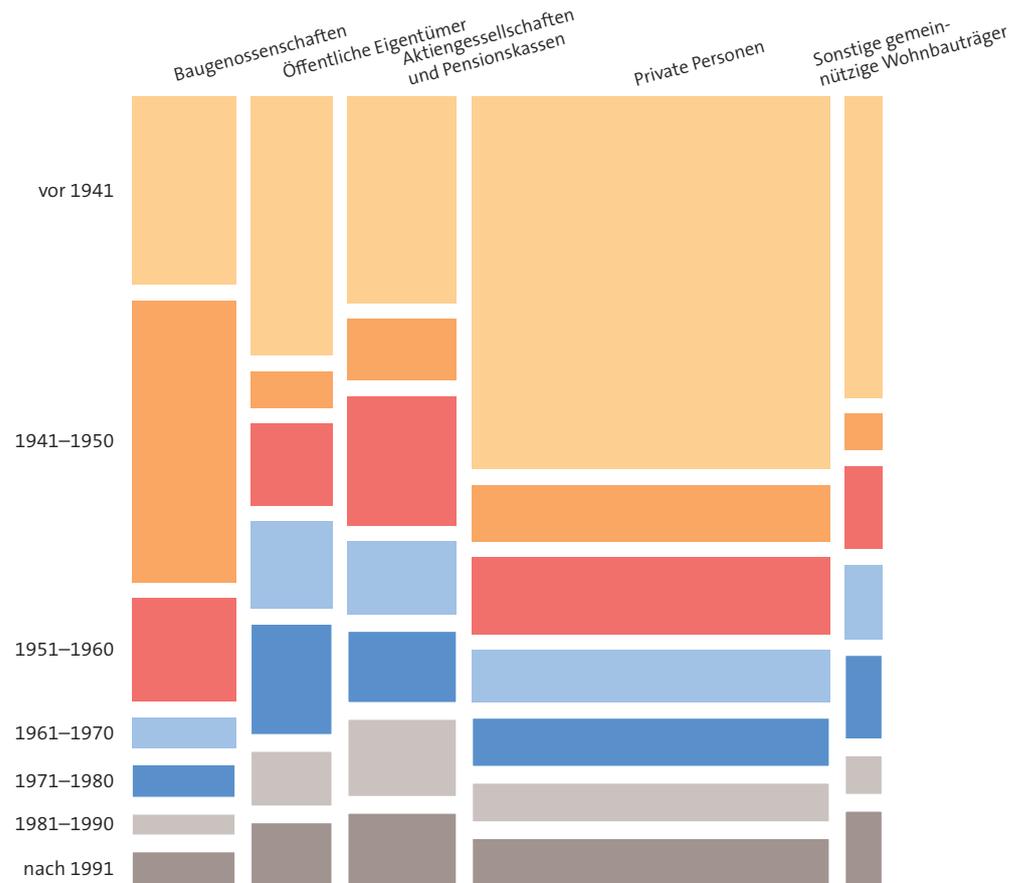
Grafik G_3.1 zeigt, dass die Genossenschaftswohnungen denjenigen der übrigen Mietwohnungen in dieser Hinsicht wenig nachstehen. Die Differenz lässt sich durch die Richtlinien der Raumnutzung erklären. Viele Baugenossenschaften vergeben ihre Wohnungen unter der Auflage, dass mindestens die Anzahl Personen in einer Wohnungen lebt, die der Zimmerzahl minus eins entspricht (bsp. eine 4-Zimmer-Wohnung muss von mindestens 3 Personen belegt werden). In den letzten Jahren wird jedoch diese Differenz grösser: Betrag im Jahr 1995 der Unterschied noch 0,15 Zimmer pro Kopf, so ist diese im Jahr 2005 auf 0,23 Zimmer pro Kopf gewachsen.

Gebäude

► nach Bauperiode und Eigentumsart, 2005

G_3.2

Der Mosaikplot wird zur grafischen Darstellung von Kreuztabellen genutzt. Jedes Kästchen ist in seiner Länge und Breite proportional zur Häufigkeit der betrachteten Ausprägung. Je grösser also die Fläche des Kästchens ist, desto grösser ist auch der Anteil der Beobachtungen mit der Kombination der entsprechenden Ausprägungen an der Grundgesamtheit.

**3.3****Wohnumgebung**

Die Verteilung der Wohnungsanteile unterscheidet sich innerhalb der Stadt markant: Im Kreis 1 besitzen die Baugenossenschaften keine Wohnungen und in den Kreisen 7 und 8 sind die Anteile unter 3 Prozent (vgl. Karte K_5.1). Die Hochburgen befinden sich in den Quartieren Friesenberg und Saatlen (über 50% Anteil), Albisrieden, Hirzenbach und Leimbach mit mehr als 30 Prozent. Diese eher «makrospezifische» Betrachtung der Lage von genossenschaftlichen Wohnungen sagt kaum etwas über das Wohnumfeld aus. Wichtiger ist die «mikrospezifische» Umgebung, also die nächste Wohnumgebung, welche die Wohnqualität mitbestimmt. Diesem Sachverhalt soll nachfolgend auf den Grund gegangen werden.

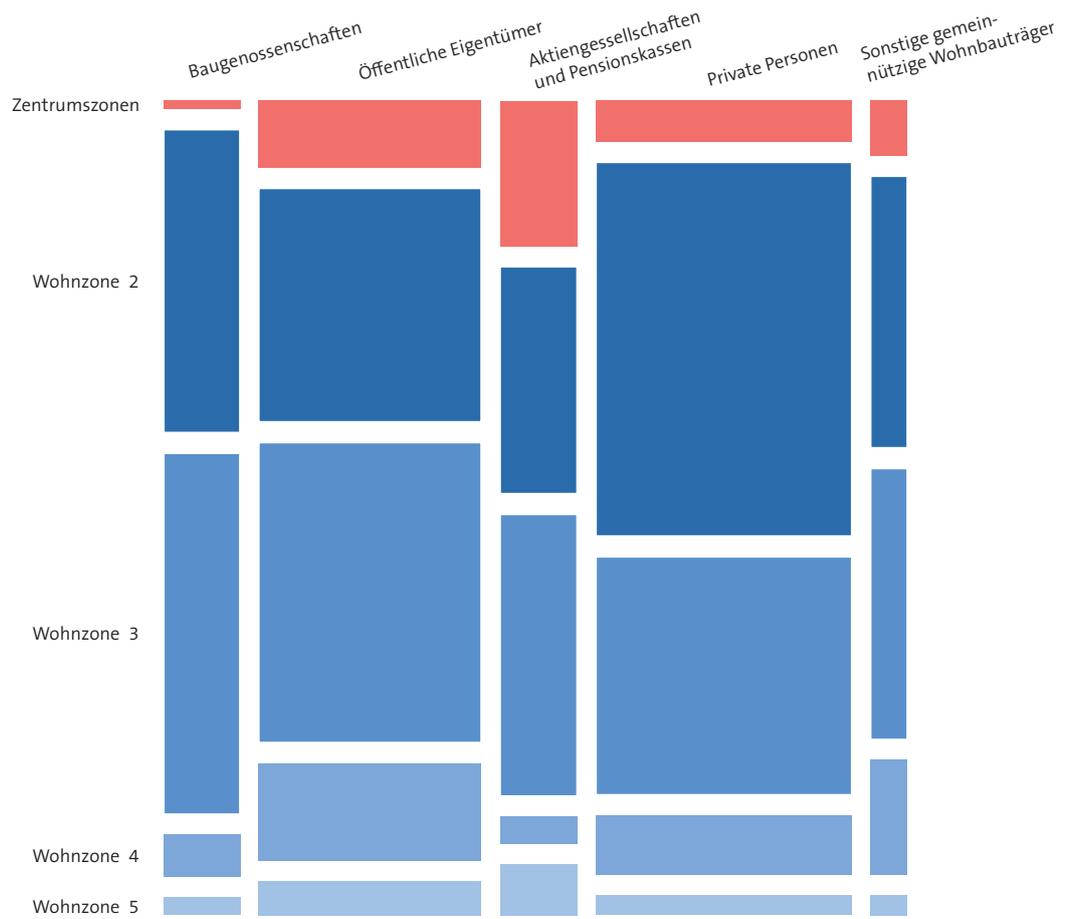
Die Grafik G_3.3 zeigt, dass die Genossenschaften in den Zentrumszonen sowie in der Wohnzone 5 wenig Gebäude besitzen. In diesen beiden Zonen sind mehr Vollgeschosse (Wohnzone 5 = 5 Vollgeschosse bzw. Zentrumszonen 5–7 = 5 bis 7 Vollgeschosse) erlaubt, wodurch höher gebaut werden kann. Für die Bewohnerinnen und Bewohner genossenschaftlicher Mietwohnungen hat dies zur Folge, dass die horizontale Umgebung weniger dicht geschlossen ist (dies

hat beispielsweise einen Einfluss auf den Lichteinfall usw.). Wie sieht es jedoch in vertikaler Richtung aus? Die Gebäude stehen auf verschiedenen Parzellen, die jeweils einer Eigentümerart zugeordnet sind. Die verschiedenen Eigentümer sind, abgesehen von den gesetzlichen Auflagen, frei in ihren Nutzungsentscheidungen. Es ist deshalb nicht möglich, den Einfluss der benachbarten Parzellen auf die Wohnsituation zu messen. Wichtig ist jedoch, wie der einzelne Eigentümer seine Parzelle verdichtet. Dies wird in der Grafik G_3.4 betrachtet. Ausgewiesen ist der durch die Gebäudegrundfläche bedeckte Parzellenteil. Es zeigt sich, dass die Anteile der Gebäudegrundfläche an der gesamten Parzellenfläche bei den Baugenossenschaften kleiner sind. Dies heisst jedoch nicht, dass die restliche Parzellenfläche – also der Hausumschwung – aus Grünfläche besteht, da verschiedene Nutzungen für das restliche Areal möglich sind. Unabhängig von der Nutzung ist der Freiraum (übrige Parzellenfläche abzüglich Gebäudegrundfläche) bei genossenschaftlichen Parzellen in allen Stadtkreisen grösser.

Parzellenflächen

► nach Eigentumsart und Bauzone, 2005

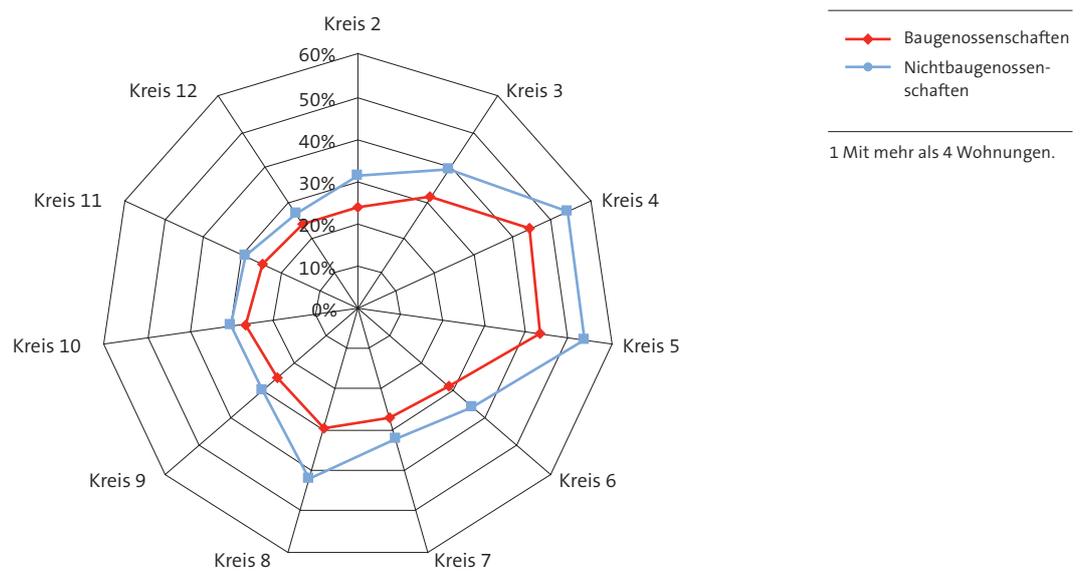
G_3.3



Gebäudegrundflächenanteil von Mehrfamilienhäusern an der gesamten Parzellenfläche¹

► nach Stadtkreis und Eigentumsart, 2005

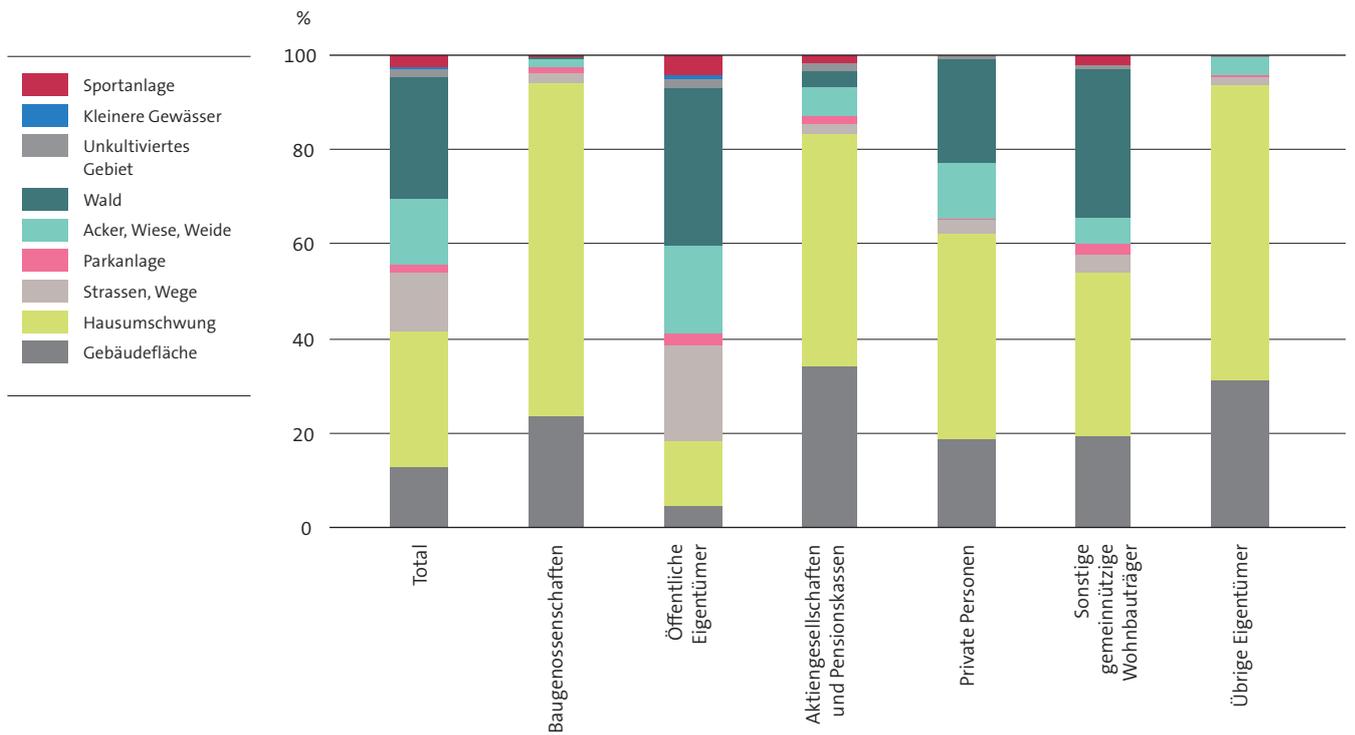
G_3.4



Parzellenflächen

G_3.5

► nach Eigentums- und Nutzungsart, 2005



3.4

Gebäudegrösse

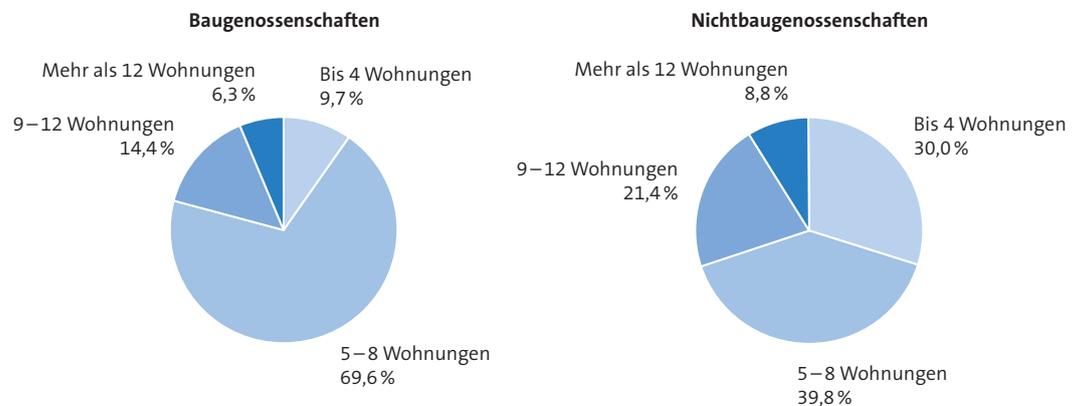
Einen Einfluss auf die Wohnsituation hat die Gebäudegrösse, von welcher die Wohnqualität abhängen kann: Bei einer kleineren Anzahl von Wohnungen ergibt sich ein weniger anonymisiertes Wohnumfeld, was wohl meist als positiv bewertet wird. Bei grossen Gebäuden mit mehr Parteien kann das Zusammenleben durch Schwierigkeiten wie Lärmemissionen und

grössere Restriktionen bei der Nutzung der allgemeinen Infrastruktur eingeschränkt werden, was einen negativen Effekt auf die Wohnqualität hat. Wie die Verteilung nach Zahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern aussieht, zeigt das untenstehende Diagramm.

Mehrfamilienhäuser

G_3.6

► nach Grösseklasse und Eigentumsart, 2005



Die Karten K_3.1 und K_3.2 zeigen den Versicherungswert von Mehrfamilienhäusern. Die Versicherungssumme entspricht dem Betrag, der aufgewendet werden müsste, um dasselbe Gebäude bei einem Schaden (beispielsweise Brand) in derselben Form wieder zu erstellen. Es handelt sich um Schätzwerte, die bei einem Umbau oder Neubau vorgenommen werden, bzw. periodische Neuschätzungen (ca. alle 5 bis 10 Jahre). Der Zusammenhang zwischen Versicherungswert und Wohnqualität ergibt sich dadurch, dass «komfortablere» Gebäude mehr kosten und deshalb einen höheren Versicherungswert aufweisen. Der Wohnungs- und Gebäudestandard wird

durch den Ausbaustandard von Küche, Badezimmer, Isolation usw. beeinflusst, welche wiederum vom Gebäudealter abhängig sein kann. Der in den Karten dargestellte Versicherungswert ist daher ein Indikator für die Gebäude- und Wohnungsqualität. Insgesamt sind die Versicherungswerte von Mehrfamilienhäusern pro Kubikmeter Rauminhalt bei den Baugenossenschaften tiefer. Beide Eigentümerkategorien zeigen beim innerstädtischen Vergleich ähnliche Muster: So sind beispielsweise Gebäude im Kreis 7 im Verhältnis zu den anderen Gebäuden derselben Gebäudekategorie teurer (Karten K_3.1 und K_3.2).

- Kreis 1**
- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

- Kreis 2**
- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

- Kreis 3**
- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

- Kreis 4**
- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

- Kreis 5**
- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

- Kreis 6**
- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

- Kreis 7**
- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

- Kreis 8**
- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

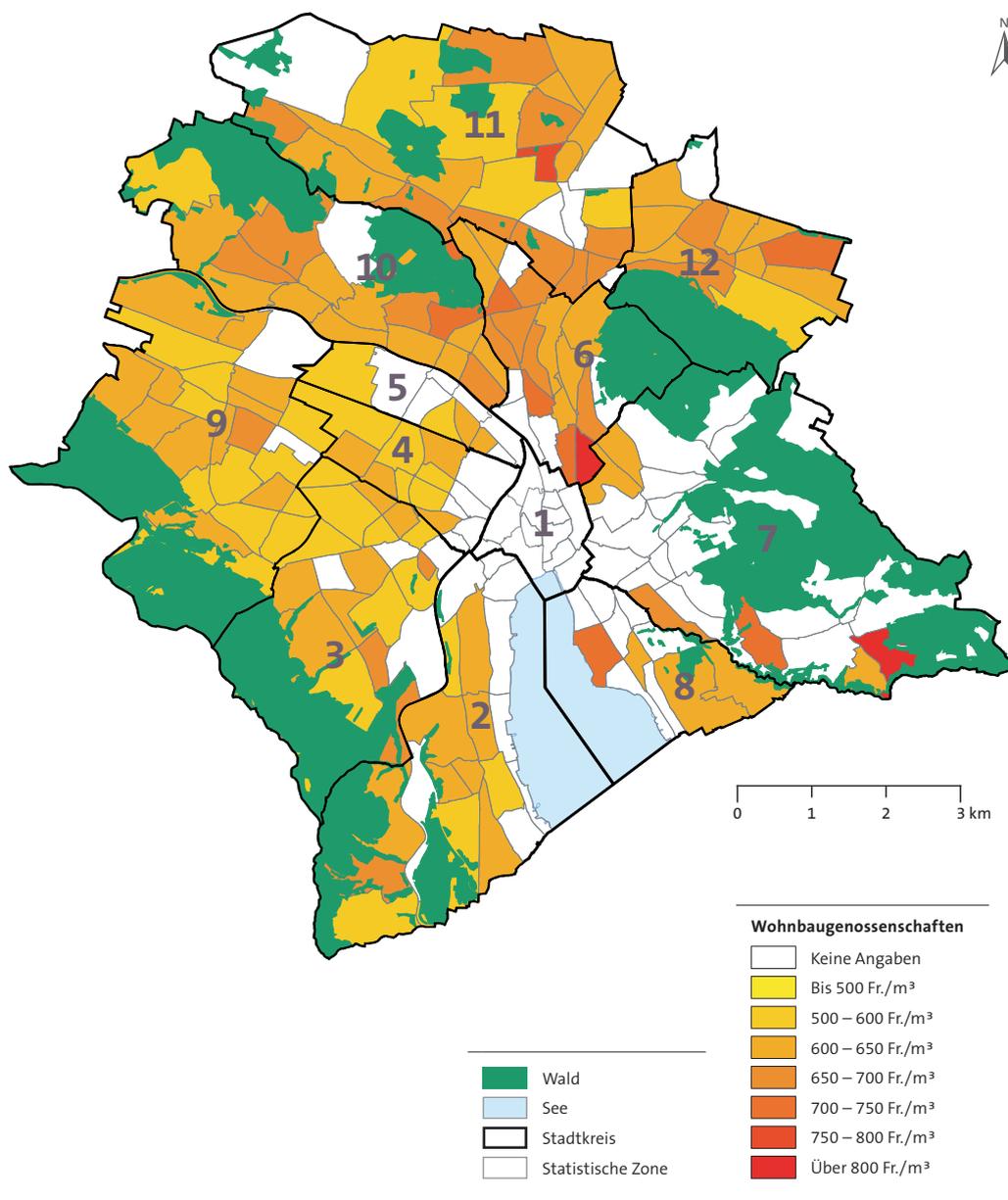
- Kreis 9**
- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

- Kreis 10**
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

- Kreis 11**
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

- Kreis 12**
- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

Wohnbaugenossenschaften: Versicherungswert von Mehrfamilienhäusern pro Kubikmeter Rauminhalt ▶ nach statistischer Zone, 2005 K_3.1



Kreis 1
 11 Rathaus
 12 Hochschulen
 13 Lindenhof
 14 City

Kreis 2
 21 Wollishofen
 23 Leimbach
 24 Enge

Kreis 3
 31 Alt-Wiedikon
 33 Friesenberg
 34 Sihlfeld

Kreis 4
 41 Werd
 42 Langstrasse
 44 Hard

Kreis 5
 51 Gewerbeschule
 52 Escher Wyss

Kreis 6
 61 Unterstrass
 63 Oberstrass

Kreis 7
 71 Fluntern
 72 Hottingen
 73 Hirslanden
 74 Witikon

Kreis 8
 81 Seefeld
 82 Mühlebach
 83 Weinegg

Kreis 9
 91 Albisrieden
 92 Altstetten

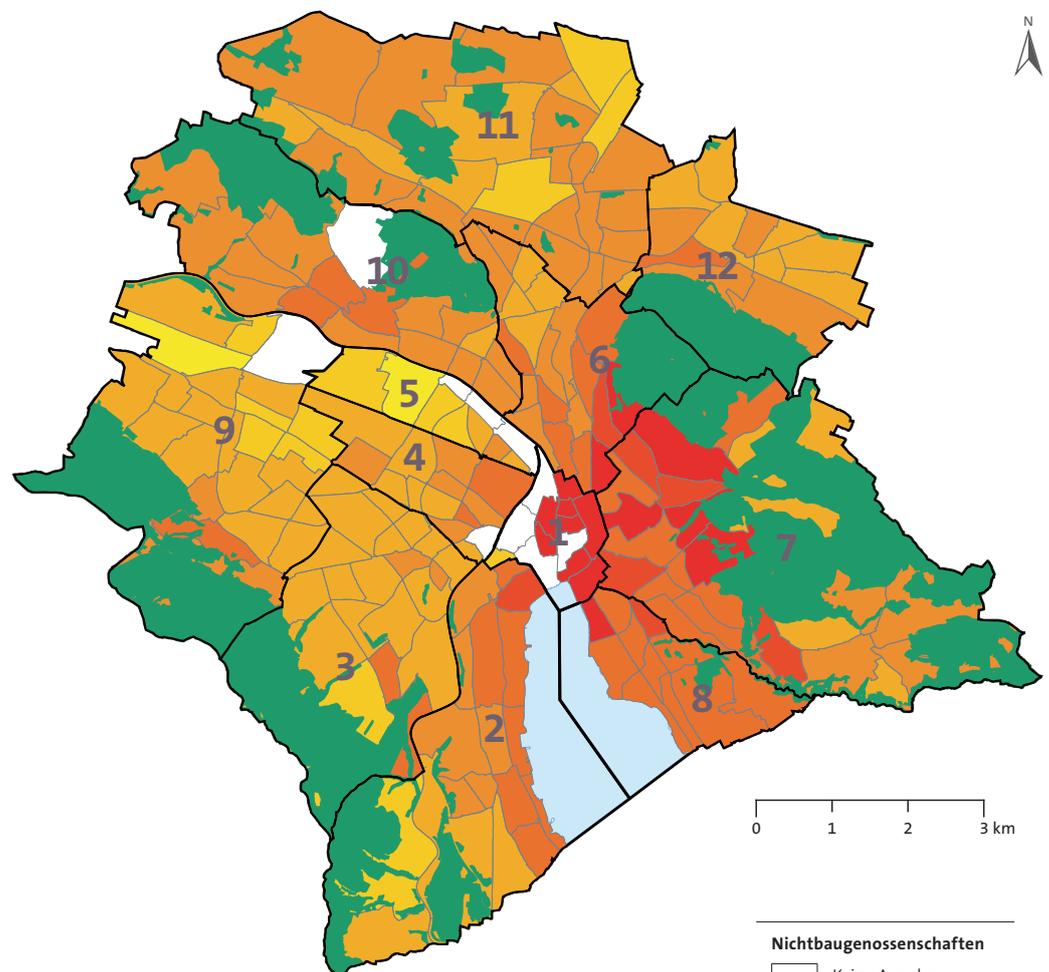
Kreis 10
 101 Höngg
 102 Wipkingen

Kreis 11
 111 Affoltern
 115 Oerlikon
 119 Seebach

Kreis 12
 121 Saathen
 122 Schwamendingen-Mitte
 123 Hirzenbach

**Nichtbaugenossenschaften: Versicherungswert von Mehrfamilienhäusern
 pro Kubikmeter Rauminhalt** ▶ nach statistischer Zone, 2005

K_3.2



Wald
 See
 Stadtkreis
 Statistische Zone

Nichtbaugenossenschaften

Keine Angaben
 Bis 500 Fr./m³
 500 – 600 Fr./m³
 600 – 650 Fr./m³
 650 – 700 Fr./m³
 700 – 750 Fr./m³
 750 – 800 Fr./m³
 Über 800 Fr./m³

4 UMFRAGE BEI DEN GENOSSENSCHAFTEN

4.1

Erhebungsmethode

Bei der Frage der Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für den städtischen Wohnungsmarkt steht oft die Quantität des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Zentrum. Die Baugenossenschaften verpflichten sich der nicht gewinnorientierten Kostenmiete, wodurch sie ein Gegengewicht zum freien Wohnungsmarkt darstellen, für welchen die Marktmiete im Vordergrund steht. Wohnen ist

nicht nur eine Frage des Mietpreises. Auch die Lebens- und Wohnqualität sowie gesellschaftliche Veränderungen, welche neue Ansprüche der Menschen an das Wohnen hervorbringen, sind ein wichtiger Aspekt des genossenschaftlichen Wirkens. Statistik Stadt Zürich hat mittels einer Erhebung Ergebnisse zu diesen Aspekten erhalten.

Angaben zur Erhebung

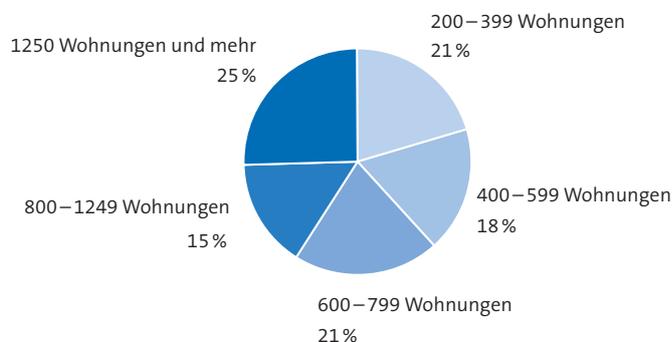
Erhebungsmethode Die Befragung wurde als Vollerhebung zwischen dem 5. und 17. Mai 2006 durchgeführt. Die Erhebung der Daten erfolgte durch telefonische Interviews.

Grundgesamtheit Als Grundgesamtheit wurden diejenigen Wohnbaugenossenschaften definiert und befragt, die in der Stadt Zürich mindestens 200 Wohnungen besitzen. Darunter fallen 41 Baugenossenschaften, welche insgesamt über 90 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in der Stadt haben bzw. 16,6 Prozent des städtischen Wohnungsangebots repräsentieren.

Rücklauf Von den 41 befragten Baugenossenschaften haben 39 geantwortet, was einer Rücklaufquote von rund 95 Prozent entspricht.

Die Grafik G_4.1 zeigt die Verteilung nach Grössenklassen. Die verschiedenen Wohnungen wurden diesen Klassen anhand der Anzahl Wohnungen, die sich in der Stadt Zürich in ihrem Besitz befinden, eingeteilt. Die Klassierung wird teilweise für die weiteren Auswertungen verwendet.

Befragte Wohnbaugenossenschaften G_4.1
 ► nach Grössenklasse



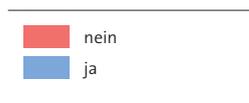
4.2

Resultate der Befragung

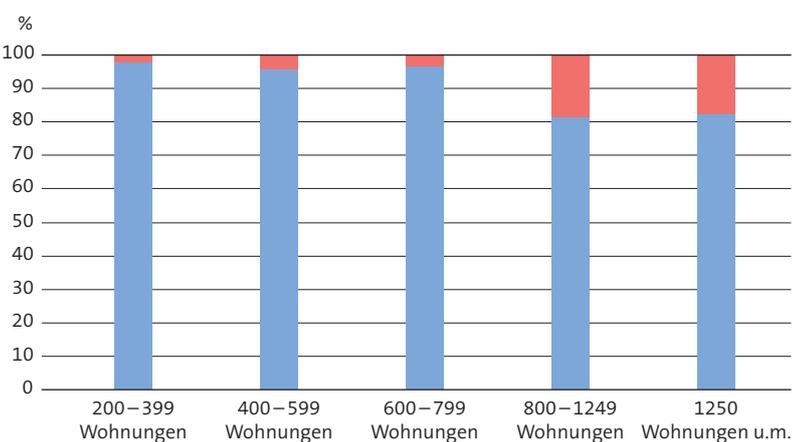
Die Wohnbaugenossenschaften haben allesamt 80 Prozent ihres Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich (Grafik G_4.2). Einige haben angegeben, dass das Ausweichen auf andere Gemeinden teilweise

auf die Bodenknappheit in der Stadt Zürich zurückzuführen ist. Es ist für finanziell schwächere Bevölkerungsschichten von Bedeutung, dass sie preiswerten Wohnraum finden.

Frage 1: Besitzen Sie auch Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich?



Wohnungen
► nach Grössenklasse der Baugenossenschaften G_4.2



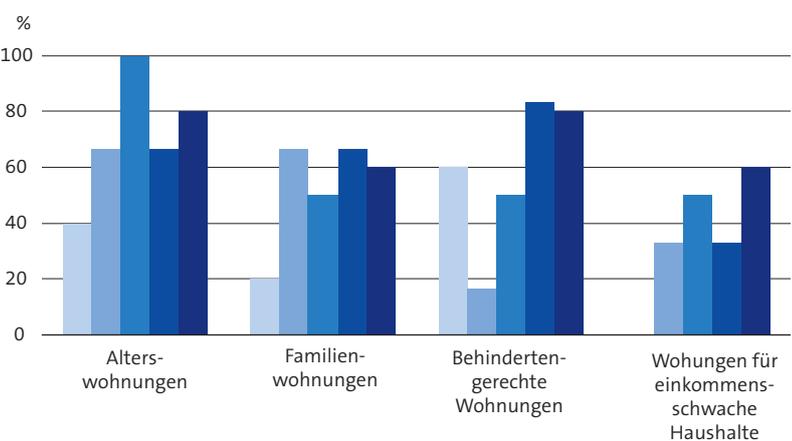
Wie wichtig der Beitrag von Genossenschaften für die Wohnraumversorgung einiger spezifischer Gruppen ist, zeigt Grafik G_4.3. Viele der Baugenossenschaften haben Wohnungen, die sie ausschliess-

lich an Familien, ältere Menschen, einkommensschwache Haushalte usw. vermieten. 59 Prozent der Befragten betreiben eine aktive Wohnförderung für diese Gruppen.

Frage 2: Haben Sie Wohnungen, die ausschliesslich für bestimmte Bevölkerungsschichten wie beispielsweise ältere Menschen oder Familien mit Kindern zur Verfügung stehen?



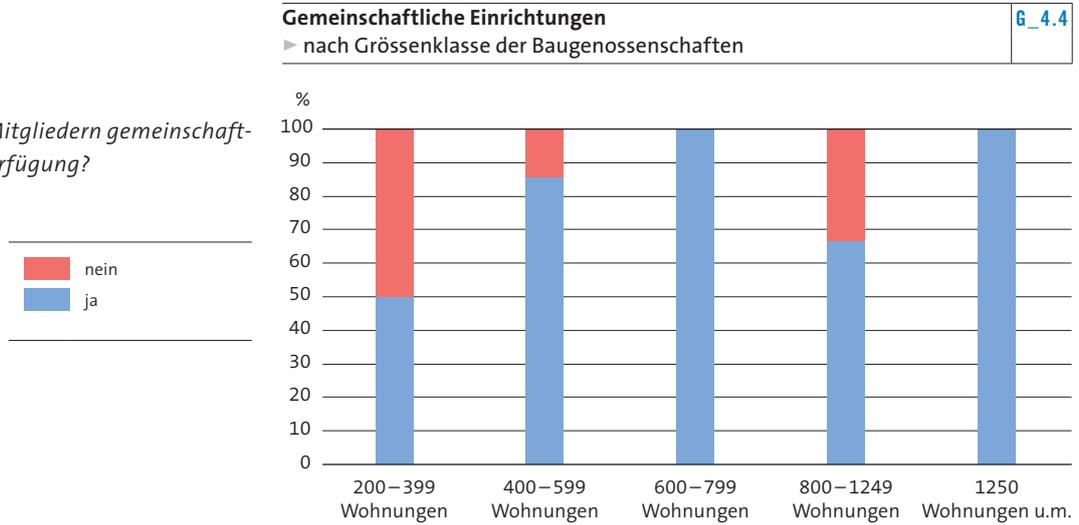
Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen
► nach Grössenklasse der Baugenossenschaften G_4.3



Mit dem Angebot an Zusatzeinrichtungen wird darauf geachtet, das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern. Viele Genossenschaften stellen für ihre Mitglieder gemeinnützige Einrichtungen zur Verfügung (Grafik G_4.4). Es handelt sich hauptsächlich um Gemeinschafts-, Mehrzweck- und Freizeiträume,

Bastelräume und Werkstätten sowie Grillplätze und Kindergartenlokale. Je nach Grösse der Baugenossenschaft variiert jedoch der Anteil derjenigen, welche gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung stellen.

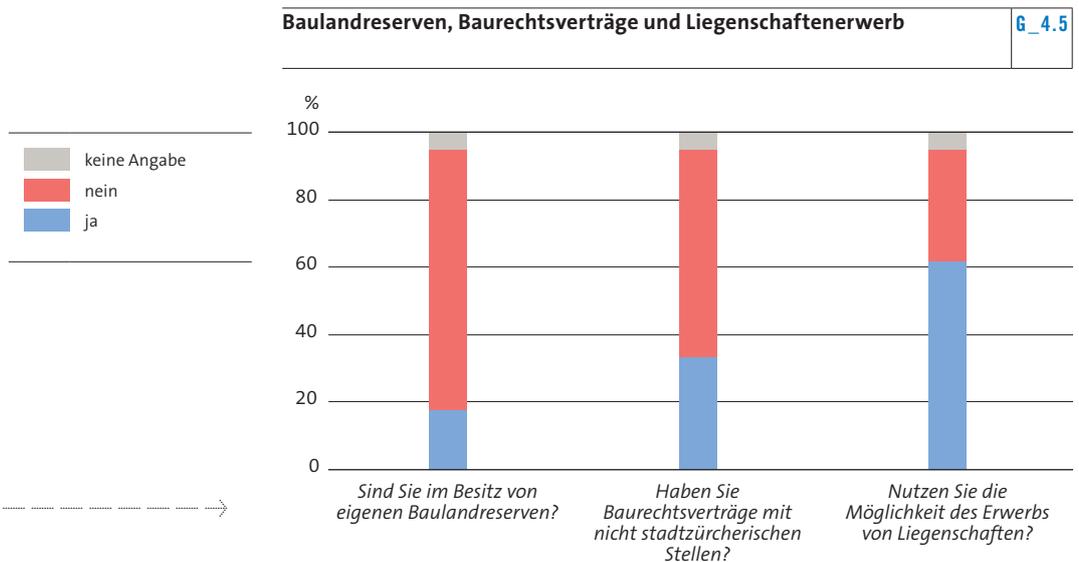
Frage 3: Stellen Sie Ihren Mitgliedern gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung?



Landknappheit bzw. teures Bauland in den Städten erschwert die Erstellung von neuen Wohnungen. Nur gerade 18 Prozent der Baugenossenschaften geben an, dass sie noch über Baulandreserven verfügen (Grafik G_4.5). Zudem sind sie auf günstiges Bauland angewiesen, das sie durch Baurechtsverträge erhalten. Dabei zeigt sich eine grosse Abhängigkeit von der Stadt Zürich: Nur gerade ein Drittel der Baugenossenschaften hat Baurechtsverträge mit anderen Eigentümerkategorien. Mehrheitlich handelt es sich dabei um halbprivate Institutionen (SBB, Elektrizitätswerke der Stadt Zürich) oder andere öffentliche Eigentümer. Um dennoch zusätzliche Wohnobjekte zu erhalten, nutzen daher über 60 Prozent den Erwerb von weiteren Liegenschaften.

nossenschaften hat Baurechtsverträge mit anderen Eigentümerkategorien. Mehrheitlich handelt es sich dabei um halbprivate Institutionen (SBB, Elektrizitätswerke der Stadt Zürich) oder andere öffentliche Eigentümer. Um dennoch zusätzliche Wohnobjekte zu erhalten, nutzen daher über 60 Prozent den Erwerb von weiteren Liegenschaften.

Fragen 4, 5, 6: →

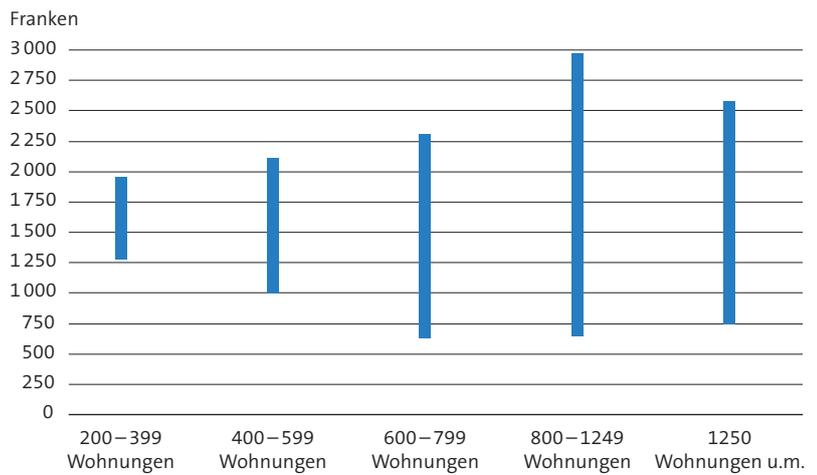


Um einen Überblick über die Mietpreise zu erhalten, wurde die teuerste und die günstigste 4½-Zimmer-Wohnung bzw. 4-Zimmer-Wohnung aus der Bauperiode 1995–2005 (Grafik G_4.6) erfragt. 11 der 39 befragten Baugenossenschaften besitzen gar keine Objekte aus dieser Periode. Die Spannweite der Mietpreise nimmt mit zunehmender Wohnungszahl der Eigentümer zu. Betrachtet man die tiefsten Werte, wird ersichtlich, dass es bei allen befragten Baugenossenschaften Wohnungen mit Preisen unter 1300 Franken gibt. In 4 der 5 Grössenklassen finden sich sogar Preise unter 1000 Franken. Die frei tragenden und subventionierten Objekte werden dabei nicht unterschieden. Es zeigt sich aber, dass die Baugenossenschaften neue, grössere und günstige 4½-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stellen.

nossenschaften Wohnungen mit Preisen unter 1300 Franken gibt. In 4 der 5 Grössenklassen finden sich sogar Preise unter 1000 Franken. Die frei tragenden und subventionierten Objekte werden dabei nicht unterschieden. Es zeigt sich aber, dass die Baugenossenschaften neue, grössere und günstige 4½-Zimmer-Wohnungen in der Stadt Zürich zur Verfügung stellen.

Frage 7: Bitte geben Sie den Preis für die günstigste und teuerste 4½-Zimmer-Wohnung (evt. 4-Zimmer-Wohnung) aus der Bauperiode 1995–2005 an.

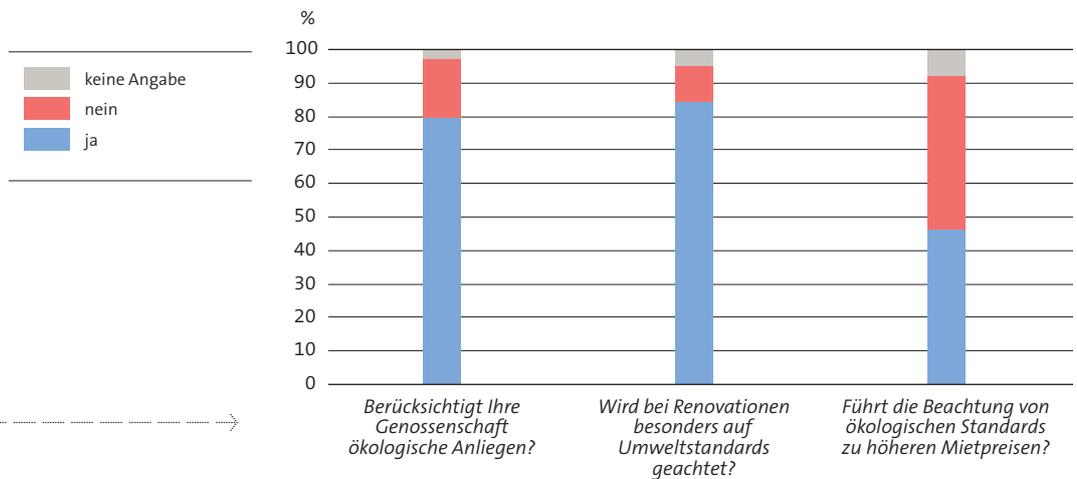
Mietpreise für eine 4½-Zimmer-Wohnung
▶ nach Grössenklasse der Baugenossenschaften G_4.6



Die Beachtung von Umweltanliegen hat einen hohen gesellschaftlichen Nutzen. Es erstaunt nicht, dass fast 80 Prozent (Grafik G_4.7) der Baugenossenschaften ökologische Anliegen umsetzen. Die meisten Genossenschaften geben an, dass hierzu keine statuarischen Verpflichtungen bestehen, dass aber viele der genossenschaftlichen Leitbilder die Nachhaltigkeit berücksichtigen. Teilweise führt dies zu höheren Mietpreisen, doch der gesellschaftliche Gesamtnutzen ist für die Genossenschaften ebenso wichtig.

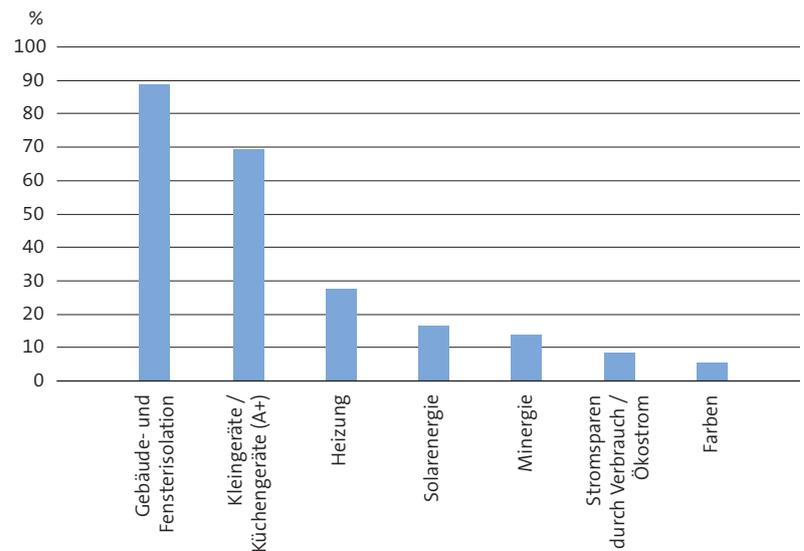
Bei der Umsetzung von umweltgerechten Bauweisen oder Nutzungen wird vor allem auf die Gebäude- und die Fensterisolation, auf Geräte mit einem hohen Wirkungsgrad sowie die Heizung geachtet. Durch den verminderten Energieverbrauch können bei den Nebenkosten Einsparungen erzielt werden, wodurch die Genossenschafter/-innen weniger belastet werden. Auch erneuerbare Energieformen wie Solarenergie (18%) werden häufig genutzt.

Berücksichtigung von ökologischen Standards G_4.7



Fragen 8, 9, 10: →

Hauptbereiche der ökologischen Umsetzung G_4.8



Frage 11: *Welches sind die drei wichtigsten Bereiche, Nutzungen oder Standards, die Sie bei einer ökologischen Nutzung/Umsetzung beachten?*

5

ANHANG

5.1

Weitere Tabellen, Grafiken und Karten

Steuerbares Einkommen

► nach Eigentumsart, Steuertarif und Altersklasse, 2005

T_5.1

Alters- klasse	Tarif	Mass	Baugenos- senschaft	Stadt Zürich	Kanton Zürich	Bund	Andere öffentliche Eigentümer	Städtische Stiftung	Verein, private Stiftung	Übrige
Total	GT	Mittelwert	38,4	35,1	43,9	59,2	44,3	35,6	40,9	46,2
		Median	35,7	30,0	41,3	53,3	44,9	30,3	33,0	39,5
		25. Perzentil	23,4	16,0	19,6	24,1	21,1	18,1	15,0	21,1
		75. Perzentil	49,0	50,0	63,7	71,0	62,4	45,2	53,4	58,8
	VT	Mittelwert	62,6	66,2	95,0	86,7	91,6	39,3	78,1	80,3
		Median	59,2	59,7	74,7	77,7	90,4	39,0	64,0	62,3
		25. Perzentil	43,6	40,5	53,8	60,8	70,3	20,0	44,9	40,7
		75. Perzentil	77,3	82,4	99,3	98,4	111,5	57,5	90,3	91,7
18–29	GT	Mittelwert	26,5	20,3	25,3	4,0	32,6	22,4	23,1	28,0
		Median	28,0	15,0	20,0	1,2	35,5	18,2	19,4	27,3
		25. Perzentil	8,8	4,2	5,1	0,0	15,2	4,6	3,7	9,3
		75. Perzentil	41,4	33,0	43,3	6,5	46,4	36,2	39,7	42,5
	VT	Mittelwert	43,9	37,8	45,0	35,0	47,2	37,2	45,9	43,9
		Median	42,2	36,4	39,1	35,0	46,9	40,0	49,8	40,0
		25. Perzentil	30,0	24,1	30,0	35,0	23,1	20,0	30,5	28,6
		75. Perzentil	58,7	52,1	57,5	35,0	71,9	46,7	60,0	58,3
30–39	GT	Mittelwert	41,3	35,0	45,6	42,4	52,6	36,9	43,1	52,0
		Median	40,5	31,0	42,8	52,2	51,7	34,4	40,2	49,1
		25. Perzentil	24,0	15,1	22,8	24,1	39,8	15,4	21,7	30,0
		75. Perzentil	55,9	50,0	62,8	57,3	64,0	51,6	58,7	67,8
	VT	Mittelwert	54,9	46,2	60,2	74,3	72,4	40,3	62,4	73,5
		Median	51,5	43,3	56,9	71,3	72,7	40,0	55,6	61,7
		25. Perzentil	35,3	27,3	38,9	59,1	39,8	21,6	38,8	40,0
		75. Perzentil	70,4	62,5	72,7	78,7	100,8	53,2	80,2	93,1
40–49	GT	Mittelwert	43,7	35,2	55,9	60,8	39,8	47,5	46,2	58,6
		Median	42,2	31,7	50,0	62,7	40,6	38,2	40,9	50,0
		25. Perzentil	25,8	15,0	22,5	40,0	18,6	21,0	18,9	29,8
		75. Perzentil	57,8	50,0	71,0	81,6	55,6	56,5	62,2	72,9
	VT	Mittelwert	59,3	53,2	80,6	62,3	78,4	43,0	72,3	89,9
		Median	55,7	47,8	70,1	57,0	74,0	37,5	59,3	69,0
		25. Perzentil	38,6	30,3	42,1	50,0	51,5	21,9	39,3	42,8
		75. Perzentil	75,4	70,0	98,9	80,3	98,8	55,1	85,4	105,1
50–64	GT	Mittelwert	44,1	37,4	50,2	64,8	48,2	31,3	42,1	56,6
		Median	42,4	33,1	49,2	53,6	53,2	28,6	38,3	48,6
		25. Perzentil	27,3	15,8	30,0	23,8	21,3	11,7	16,5	26,4
		75. Perzentil	57,7	51,9	68,0	91,4	66,1	45,2	59,2	69,7
	VT	Mittelwert	72,7	69,0	84,2	100,8	89,4	53,8	83,4	111,3
		Median	68,7	62,6	76,0	83,0	79,9	51,4	72,4	80,9
		25. Perzentil	50,9	40,8	55,4	73,4	59,8	30,0	49,8	52,2
		75. Perzentil	89,0	86,9	96,5	128,9	100,7	70,9	95,9	122,5
65 und mehr	GT	Mittelwert	34,0	27,1	39,1	41,3	105,4	25,7	33,3	52,5
		Median	31,9	23,2	35,8	41,3	65,1	23,1	26,9	36,5
		25. Perzentil	22,0	17,0	20,4	30,5	44,2	18,7	17,2	22,2
		75. Perzentil	42,5	35,1	50,8	52,1	109,0	31,9	42,5	55,5
	VT	Mittelwert	59,3	55,8	77,6	30,6	97,8	44,3	64,9	91,9
		Median	57,5	50,5	66,9	30,6	80,3	43,2	56,4	66,8
		25. Perzentil	45,1	33,9	50,6	30,6	52,4	30,8	39,3	45,2
		75. Perzentil	68,4	65,1	80,1	30,6	121,1	57,2	76,3	98,8

Steuerbares Vermögen

► nach Eigentumsart, Steuertarif und Altersklasse, 2005

T_5.2

Alters- klasse	Tarif	Mass	Baugenos- senschaft	Stadt Zürich	Kanton Zürich	Bund	Andere öffentliche Eigentümer	Städtische Stiftung	Verein, private Stiftung	Übrige
Total	GT	Mittelwert	108,7	105,1	100,9	53,9	1 380,9	93,6	185,9	267,9
		Median	28,0	18,0	10,0	0,0	160,0	20,0	23,0	19,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	117,0	83,0	73,0	40,8	1 142,0	78,0	140,0	125,0
	VT	Mittelwert	140,4	100,4	181,9	95,4	644,6	64,2	230,0	517,6
		Median	50,0	10,0	19,5	12,5	61,0	3,0	27,0	60,0
		25. Perzentil	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	166,8	95,0	132,0	133,0	424,5	65,0	159,8	319,0
18–29	GT	Mittelwert	16,4	16,6	43,3	5,2	14,5	19,1	14,2	36,8
		Median	2,0	0,0	1,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	17,0	9,3	23,0	7,0	14,8	14,0	10,0	15,0
	VT	Mittelwert	15,7	7,7	1,1	0,0	12,0	2,6	11,6	22,6
		Median	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	9,0	3,0	0,0	0,0	8,8	0,0	5,0	0,0
30–39	GT	Mittelwert	42,2	35,5	36,6	49,6	38,7	32,3	40,6	63,6
		Median	10,0	4,0	4,5	0,0	13,0	7,0	5,0	9,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	50,0	30,0	45,8	57,0	45,0	35,0	36,0	53,0
	VT	Mittelwert	47,1	26,3	30,6	23,9	39,3	17,6	49,4	98,1
		Median	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	54,0	17,3	25,0	17,0	25,8	3,0	37,8	72,0
40–49	GT	Mittelwert	69,4	53,4	98,3	33,3	55,9	309,5	65,2	144,5
		Median	14,0	1,0	18,0	0,0	3,0	4,0	9,0	16,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	70,0	45,0	94,0	0,0	28,0	44,5	63,0	100,0
	VT	Mittelwert	67,2	46,2	163,6	118,7	93,0	30,6	116,4	264,8
		Median	19,0	3,0	21,0	3,0	30,0	0,0	6,5	22,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	78,0	42,0	131,0	48,0	76,8	23,3	74,0	155,0
50–64	GT	Mittelwert	121,4	97,0	81,1	69,8	153,9	78,4	141,2	297,3
		Median	35,0	10,0	7,0	35,0	102,0	1,0	22,0	40,0
		25. Perzentil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	131,5	77,8	81,0	129,8	206,3	52,0	111,5	208,0
	VT	Mittelwert	149,8	124,2	169,0	118,8	287,5	85,9	231,8	601,1
		Median	66,0	25,0	20,5	55,0	67,0	6,0	42,0	91,0
		25. Perzentil	8,0	0,0	0,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		75. Perzentil	177,0	131,0	135,0	230,0	293,0	112,0	162,5	383,0
65 und mehr	GT	Mittelwert	192,5	162,9	300,0	402,0	2 557,4	96,6	350,6	803,1
		Median	96,0	46,0	110,5	402,0	1 038,5	36,0	100,0	182,0
		25. Perzentil	28,0	11,0	9,0	0,0	380,5	6,0	19,0	29,0
		75. Perzentil	252,0	150,0	369,5	0,0	2 465,8	103,0	358,0	570,0
	VT	Mittelwert	280,8	256,8	451,6	153,0	1 353,5	141,4	542,7	1 151,8
		Median	174,0	113,0	138,0	153,0	467,0	74,0	202,0	374,0
		25. Perzentil	74,0	28,0	45,5	153,0	64,0	25,5	58,0	111,5
		75. Perzentil	359,0	260,0	446,3	153,0	1 641,0	175,5	456,3	963,0

Wohnungsbestand 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

► nach Zimmerzahl und Eigentumsart, 2005

Eigentumsart	1-Zimmer (inklusive 1,5-Zimmer)			2-Zimmer (inklusive 2,5-Zimmer)			3-Zimmer (inklusive 3,5-Zimmer)			4-Zimmer (inklusive 4,5-Zimmer)		
	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)
Natürliche Personen												
Einzelperson	9104	272 637	29,9	13 099	718 240	54,8	21 589	1 596 116	73,9	10 699	1 045 151	97,7
Erbengemeinschaft	1718	52 730	30,7	2 677	148 696	55,5	3 974	298 337	75,1	2 339	228 735	97,8
Mehrere natürliche Personen	2 244	66 577	29,7	3 401	189 270	55,7	5 305	395 740	74,6	2 879	288 448	100,2
Stockwerkeigentum	1 576	54 301	34,5	2 313	138 267	59,8	3 977	324 629	81,6	3 668	395 866	107,9
Genossenschaften												
Baugenossenschaft	1 655	56 291	34,0	6 102	334 819	54,9	17 375	1 203 206	69,2	9 610	872 610	90,8
Handels- und Produktivgenossenschaft	28	1 046	37,4	109	6 093	55,9	174	12 716	73,1	52	5 074	97,6
Versicherungs- und übrige Genossenschaften	222	6 476	29,2	201	11 502	57,2	272	19 860	73,0	216	19 996	92,6
Gesellschaften												
Aktiengesellschaft	4 280	129 864	30,3	6 912	382 071	55,3	9 973	732 341	73,4	5 376	512 495	95,3
Kollektivgesellschaft	41	1 212	29,6	51	2 656	52,1	67	5 132	76,6	46	4 760	103,5
Kommanditgesellschaft	3	87	29,0	22	1 166	53,0	23	1 727	75,1	21	2 265	107,9
Gesellschaft mit beschränkter Haftung	128	3 609	28,2	45	2 228	49,5	109	8 270	75,9	31	3 247	104,7
Verein, private Stiftung	1 402	42 308	30,2	1 750	95 278	54,4	2 641	189 664	71,8	1 269	121 027	95,4
Pensionskasse	1 068	35 751	33,5	2 209	122 299	55,4	3 737	271 554	72,7	2 386	231 123	96,9
Verschiedene Eigentümerarten (gemischtes Eigentum)	66	2 442	37,0	138	8 023	58,1	162	12 656	78,1	86	7 989	92,9
Gesellschaften öffentlichen Rechts												
Stadt Zürich	1 745	57 467	32,9	1 978	110 975	56,1	3 780	266 305	70,5	2 138	196 086	91,7
Kanton Zürich	95	2 846	30,0	247	13 746	55,7	383	27 250	71,1	272	25 582	94,1
Bund	...	...	...	14	755	53,9	42	3 190	76,0	48	4 743	98,8
Andere öffentliche Eigentümer	72	2 136	29,7	176	10 612	60,3	213	17 099	80,3	91	9 809	107,8
Städtische Stiftung	1 385	44 705	32,3	671	38 316	57,1	485	34 972	72,1	440	40 372	91,8
Religionsgemeinschaften												
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde	10	371	37,1	29	1 504	51,9	15	1 181	78,7	52	5 457	104,9
Römisch-katholische Kirchgemeinde	40	1 147	28,7	25	1 389	55,6	47	3 466	73,7	17	1 775	104,4
Andere Religions- und Kulturgemeinschaft	12	396	33,0	26	1 551	59,7	43	3 440	80,0	52	5 629	108,3

Wohnungsbestand 5-Zimmer-Wohnungen und mehr

▶ nach Zimmerzahl und Eigentumsart, 2005

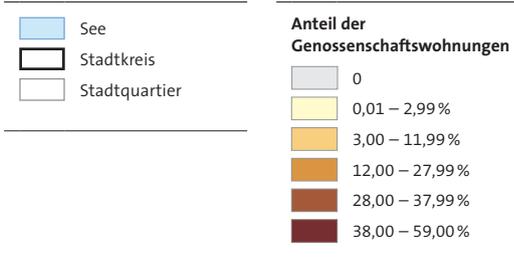
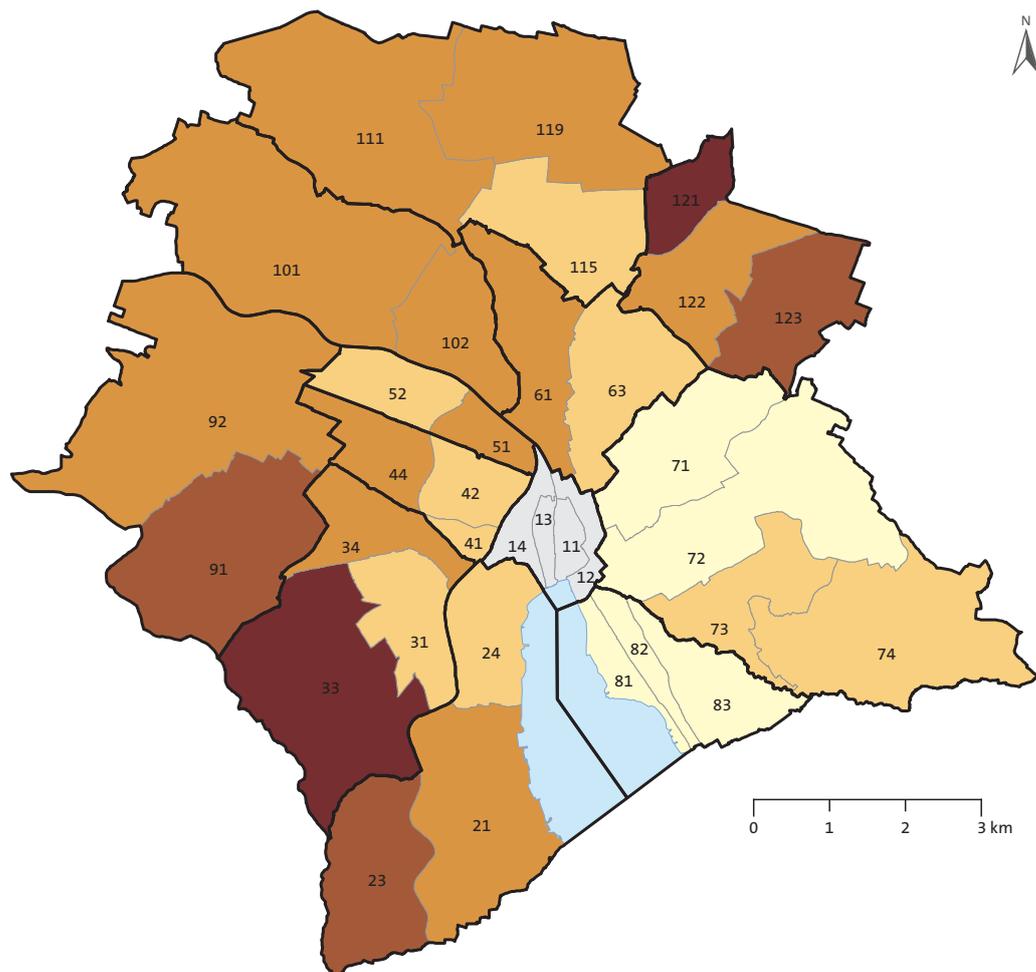
T_5.3

Eigentumsart	5-Zimmer (inklusive 5,5-Zimmer)			6-Zimmer (inklusive 6,5-Zimmer)			7-Zimmer (inklusive 7,5-Zimmer)			8- und mehr Zimmer		
	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)	Anzahl Wohnungen	Gesamtfläche (m ²)	Ø pro Wohnung (m ²)
Natürliche Personen												
Einzelperson	3 178	407 634	128,3	1 258	198 972	158,2	491	94 319	192,1	480	116 905	243,6
Erbengemeinschaft	673	84 080	124,9	255	39 118	153,4	72	13 639	189,4	73	15 750	215,8
Mehrere natürliche Personen	1 266	165 831	131,0	564	90 510	160,5	245	44 678	182,4	248	61 209	246,8
Stockwerkeigentum	1 606	220 599	137,4	442	73 419	166,1	113	21 836	193,2	49	11 340	231,4
Genossenschaften												
Baugenossenschaft	1 431	167 236	116,9	193	25 556	132,4	6	939	156,5	9	2 094	232,7
Handels- und Produk- tivgenossenschaft	7	823	117,6	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Versicherungs- und übrige Genossen- schaften	16	2 102	131,4	3	459	153,0	3	564	188,0	4	856	214,0
Gesellschaften												
Aktiengesellschaft	1 412	174 422	123,5	300	46 130	153,8	55	9 938	180,7	30	7 213	240,4
Kollektivgesellschaft	5	642	128,4	6	905	150,8	...	...	...	1	214	214,0
Kommanditgesell- schaft	4	518	129,5	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gesellschaft mit be- schränkter Haftung	1	125	125,0	1	159	159,0	...	...	...	...	...	...
Verein, private Stiftung	327	39 970	122,2	83	13 392	161,3	28	5 093	181,9	48	12 116	252,4
Pensionskasse	649	75 895	116,9	91	12 921	142,0	19	3 352	176,4	3	546	182,0
Verschiedene Eigentü- merarten (gemischtes Eigentum)	41	5 064	123,5	6	805	134,2	2	288	144,0	...	...	...
Gesellschaften öffent- lichen Rechts												
Stadt Zürich	435	54 036	124,2	83	12 232	147,4	18	3 121	173,4	24	5 654	235,6
Kanton Zürich	105	13 174	125,5	32	5 063	158,2	4	794	198,5	8	1 835	229,4
Bund	7	873	124,7	2	359	179,5	...	...	...	...	...	...
Andere öffentliche Eigentümer	15	1 922	128,1	4	636	159,0	...	...	...	1	214	214,0
Städtische Stiftung	139	15 757	113,4	28	3 492	124,7	...	...	...	1	373	373,0
Religionsgemein- schaften												
Evangelisch-reformier- te Kirchgemeinde	21	3 011	143,4	11	1 659	150,8	18	3 762	209,0	51	11 330	222,2
Römisch-katholische Kirchgemeinde	8	977	122,1	4	528	132,0	1	122	122,0	2	428	214,0
Andere Religions- und Kultusgemeinschaft	26	3 265	125,6	7	1 532	218,9	2	396	198,0	1	216	216,0

Wohnungsbestand
 ► nach Stadtquartier, 2005

K_5.1

- Kreis 1**
- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City
- Kreis 2**
- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge
- Kreis 3**
- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld
- Kreis 4**
- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard
- Kreis 5**
- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss
- Kreis 6**
- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass
- Kreis 7**
- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon
- Kreis 8**
- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg
- Kreis 9**
- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten
- Kreis 10**
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen
- Kreis 11**
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach
- Kreis 12**
- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



5.2

Glossar

Baugenossenschaft Baugenossenschaften (auch Wohnbaugenossenschaften) sind eine Eigentümerkategorie von Wohnungen. Diese ist genossenschaftlich organisiert: Die Genossenschafter sind gleichzeitig Mieter und Genossenschaftsmitglieder und wohnen in den durch die Baugenossenschaft erstellten Gebäuden.

Baurecht Das Baurecht ermöglicht das Bauen ohne den Erwerb von Grund und Boden. Der Bauherr erwirbt bei einem Grundeigentümer das Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu errichten. Dauer und Nutzungsbestimmungen für das im Baurecht genutzte Grundstück werden durch den Baurechtsvertrag zwischen dem Erwerber des Baurechts und dem Grundstückseigentümer festgelegt.

Einbürgerungen Erwerb des Schweizer Bürgerrechts von Personen ausländischer Nationalität.

Familie Als «Familie» gelten zusammenwohnende Ehepaare ohne Kinder, Ehepaare mit Kind(ern) – ungeachtet des Alters und des Zivilstands des oder der Kinder – sowie Elternteile mit Kind(ern).

Gebäude Jedes auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauwerk unabhängig vom Nutzungszweck. Ausnahmen bilden unterirdische Bauten.

Herkunft Bei der Herkunft wird unterschieden nach Schweizer/-in und Ausländer/-in (früher als «Heimat» bezeichnet).

Herkunftsort Der Herkunftsort bezeichnet die Zuzugsgemeinde oder das Zuzugsland.

Wohnung Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss befinden oder, wie zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben, und sie verfügt über einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus).

Steuertarife

Grundtarif (GT) für allein stehende Personen.

Verheiratetentarif (VT) für Ehegatten, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben, sowie für verwitwete, gerichtlich oder tatsächlich getrennt lebende, geschiedene und ledige Steuerpflichtige, die mit minderjährigen Kindern oder volljährigen Kindern, welche in der beruflichen Ausbildung stehen und deren Unterhalt die Steuerpflichtigen zur Hauptsache bestreiten, zusammenleben.

Steuerpflichtige Erfasst sind ausschliesslich natürliche Personen, welche aufgrund ihrer persönlichen Zugehörigkeit in der Stadt Zürich steuerpflichtig sind, d.h. die ihren steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich haben. Einen steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich hat eine Person, wenn sie sich hier mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Unter Steuerpflichtigen werden stets die steuerpflichtigen Einheiten ausgewiesen. Ehepaare gelten als eine steuerliche Einheit. Nicht erfasst sind Personen, deren Einkünfte der Quellensteuer unterliegen und direkt vom Arbeitgeber oder einem Leistungsschuldner dem Gemeinwesen abgeliefert werden.

Versicherungswert Summe der durch die Kantonale Gebäudeversicherung auf den aktuellen Preisstand gebrachten Gebäude-Wiederherstellungskosten.

Wirtschaftliche Wohnbevölkerung Den wirtschaftlichen Wohnsitz hat eine Person in der Gemeinde, in der sie sich die meiste Zeit aufhält, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht, und von der aus sie zum Beispiel den Weg zur täglichen Arbeit oder zur Schule aufnimmt. Zur wirtschaftlichen Wohnbevölkerung gehören auch Wochenaufenthalter/-innen, Kurzaufenthalter/-innen sowie Asylsuchende.

Zonenarten (Bau- und Zonenordnung = BZO99) Sie basieren auf dem Zonenplan BZO99.

Es wird unterschieden zwischen:

- Wohnzonen: Zonen W2 (inklusive besondere Wohngebiete), W3, W4 und W5. Die Zahl hinter dem «W» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.
- Zentrumszonen Z5, Z6 und Z7: Neben Wohnungen sind auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Kernzonen: Altstadt sowie Kreis- und Quartierzentren
- Industriezonen: Zonen I, in welchen Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Rahmen einer Ausnützungsziffer von maximal 50% zulässig sind, Zonen IHD, in welchen Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Rahmen der Grundmasse unbeschränkt zulässig sind.
- Zonen für öffentliche Bauten, Freihalte-, Reserve-, Wald- und Gewässerzone.

5.3

Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

Tabellen		
T_2.1	Wohndauer von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern – nach Altersklasse, 2005	7
T_2.2	Umzüge – nach Umzugs- und Altersklasse, 2005	9
T_2.3	Steuerpflichtige Personen – nach Tarif und Wohnkategorie, 2005	9
T_5.1	Steuerbares Einkommen – nach Eigentumsart, Steuertarif und Altersklasse, 2005	23
T_5.2	Steuerbares Vermögen – nach Eigentumsart, Steuertarif und Altersklasse, 2005	24
T_5.3	Wohnungsbestand 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen – nach Zimmerzahl und Eigentumsart, 2005	25
T_5.3	Wohnungsbestand 5-Zimmer-Wohnungen und mehr – nach Zimmerzahl und Eigentumsart, 2005	26
Grafiken		
G_1.1	Ausgewählte Merkmale – im Vergleich mit der Stadt Zürich, 2004	4
G_2.1	Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung – nach Wohnkategorie, 1995–2005	5
G_2.2	Erwerb des Schweizer Bürgerrechts durch Ausländer/-innen – nach Wohnkategorie, 1995–2005	6
G_2.3	Erwerb des Schweizer Bürgerrechts durch Ausländer/-innen – nach Alters- und Wohnkategorie, 2005	6
G_2.4	Umzüge von Personen – nach Wohnkategorie, 2005	8
G_2.5	Innerstädtische Umzüge von Personen – nach Umzugskategorie und Familientyp, 2005	8
G_2.6	Steuerbares Einkommen, Verheiratetentarif (VT) – nach Wohnkategorie und Familientyp, 2005	10
G_2.7	Steuerbares Vermögen, Verheiratetentarif (VT) – nach Wohnkategorie und Familientyp, 2005	11
G_3.1	Zimmerzahl pro Person – nach Wohnkategorie, 1995–2005	12
G_3.2	Gebäude – nach Bauperiode und Eigentumsart, 2005	13
G_3.3	Parzellenflächen – nach Eigentumsart und Bauzone, 2005	14
G_3.4	Gebäudegrundflächenanteil von Mehrfamilienhäusern an der gesamten Parzellenfläche – nach Stadtkreis und Eigentumsart, 2005	14
G_3.5	Parzellenflächen – nach Eigentums- und Nutzungsart, 2005	15
G_3.6	Mehrfamilienhäuser – nach Grössenklasse und Eigentumsart, 2005	15
G_4.1	Befragte Wohnbaugenossenschaften – nach Grössenklasse	18
G_4.2	Wohnungen – nach Grössenklasse der Baugenossenschaften	19
G_4.3	Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen – nach Grössenklasse der Baugenossenschaften	19
G_4.4	Gemeinschaftliche Einrichtungen – nach Grössenklasse der Baugenossenschaften	20
G_4.5	Baulandreserven, Baurechtsverträge und Liegenschaftenerwerb	
G_4.6	Mietpreise für eine 4½-Zimmer-Wohnung – nach Grössenklasse der Baugenossenschaften	21
G_4.7	Berücksichtigung von ökologischen Standards	22
G_4.8	Hauptbereiche der ökologischen Umsetzung	22
Karten		
K_3.1	Wohnbaugenossenschaften: Versicherungswert von Mehrfamilienhäusern pro Kubikmeter Rauminhalt – nach Statistischer Zone, 2005	16
K_3.2	Nichtbaugenossenschaften: Versicherungswert von Mehrfamilienhäusern pro Kubikmeter Rauminhalt – nach Statistischer Zone, 2005	17
K_5.1	Wohnungsbestand – nach Stadtquartier, 2005	27

5.4

Quellen

Statistik Stadt Zürich (EAG, BVS)

www.stadt-zuerich.ch/statistik

