

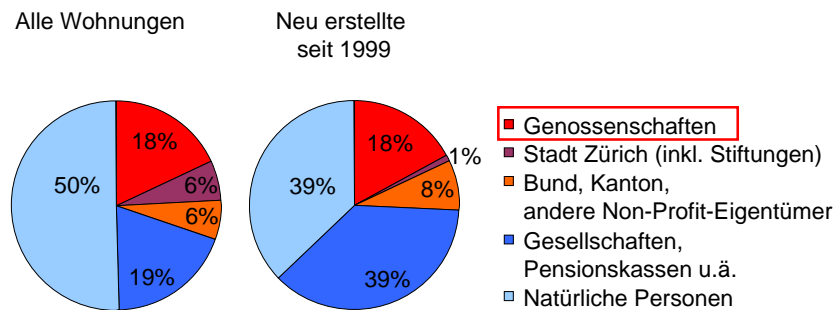
## Vermietungspraxis, Mietermix und Nachbarschaft bei Stadtzürcher Genossenschaften



## Bedeutung der Genossenschaften in der Stadt Ort und Art der Genossenschaftswohnungen

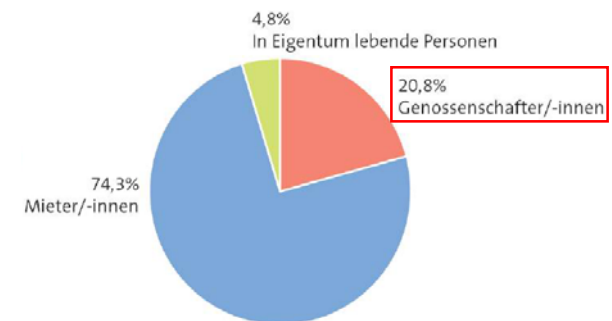
### Welcher BewohnerInnen-Mix lebt in Genossenschafts-Wohnungen?

## Wohnungsbestand nach Eigentumsart 2007



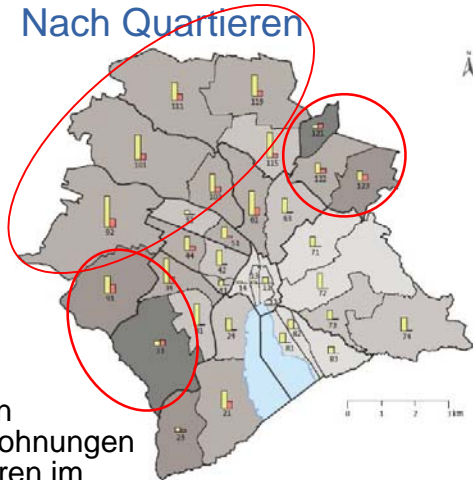
⇒ Die Genossenschaften halten ihren Anteil von 18% auch bei den Neubauwohnungen

## Bevölkerungsbestand nach Eigentumsart



⇒ Mehr als ein Fünftel der Personen in der Stadt Zürich wohnt in Genossenschaftswohnungen

## Anteil der Genossenschaftswohnungen Nach Quartieren

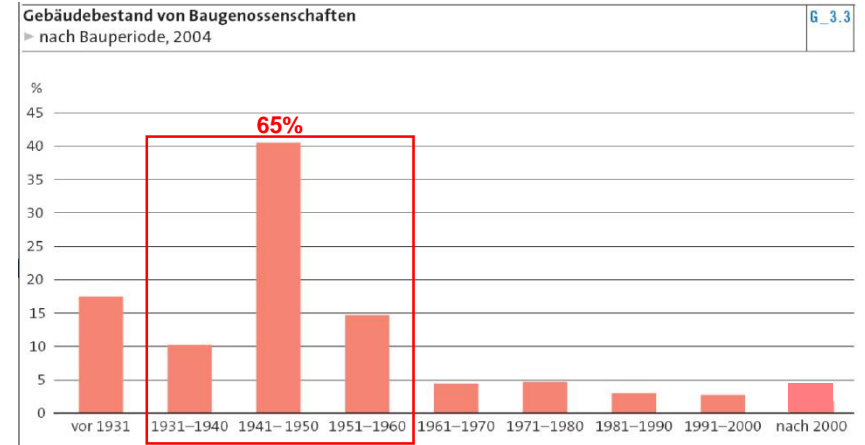


⇒ Grosse Anteile an Genossenschaftswohnungen in Stadtrandquartieren im Norden und Westen der Stadt

Anteil der Genossenschaftswohnungen

0,00 – 2,99 %
3,00 – 11,99 %
12,00 – 17,99 %
18,00 – 27,99 %
28,00 – 37,99 %
38,00 – 38,04 %

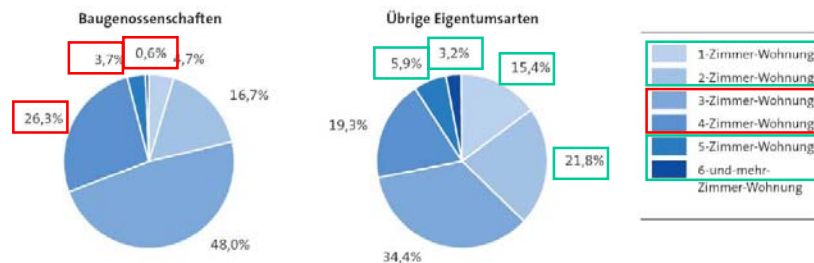
## Alter der Genossenschaftswohnungen



⇒ Zwei Drittel der Genossenschaftswohnungen stammen aus Zeiten mit “kritischer Bausubstanz”, in welchen der “alteingesessene Mittelstand” oft nicht mehr wohnen möchte. Deshalb steigt hier der Anteil Personen mit Migrationshintergrund.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl von Genossenschafts- und übrigen Wohnungen

Wohnungen von Baugenossenschaften  
nach Eigentumsart und Zimmerzahl, 2004

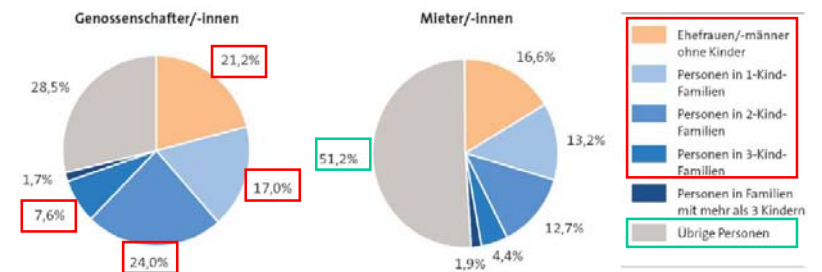


⇒ Der Anteil von “für den alteingesessenen Mittelstand” akzeptablen Familien-Wohnungen mit mind. 4 Zimmern ist bei den Genossenschaften nicht viel höher als im städtischen Schnitt: Nur ein knappes Drittel!

Bei der Neuvergabe können die vielen kleinen Wohnungen deshalb oft nur noch an Kleinhaushalte ohne Kinder oder an Familien mit gewissem Migrationshintergrund vergeben werden.

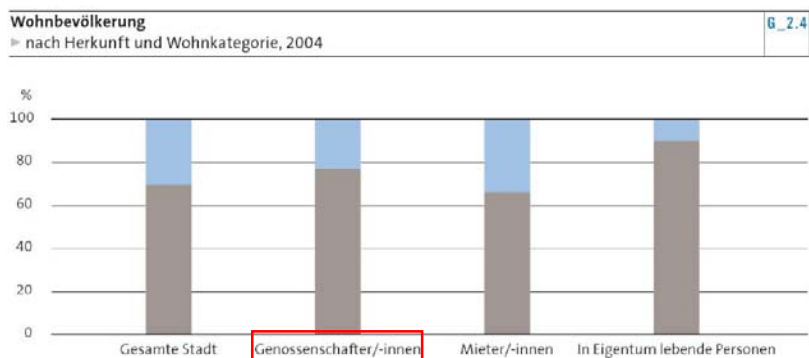
## Haushaltsgrössen in Genossenschafts- und in anderen Wohnungen

Personen in Genossenschafts- und Mietwohnungen  
nach Familientyp, 2004



⇒ Rund die Hälfte der Personen in Genossenschaftswohnungen gehören zum genossenschaftlichen Hauptpublikum: Familien mit Kindern. Für diese braucht es zeitgemässen Wohnraum. Sonst sind künftig nur noch Personen in sozialen Notlagen, die nirgends sonst bezahlbare Wohnungen finden, bereit, dort zu leben.

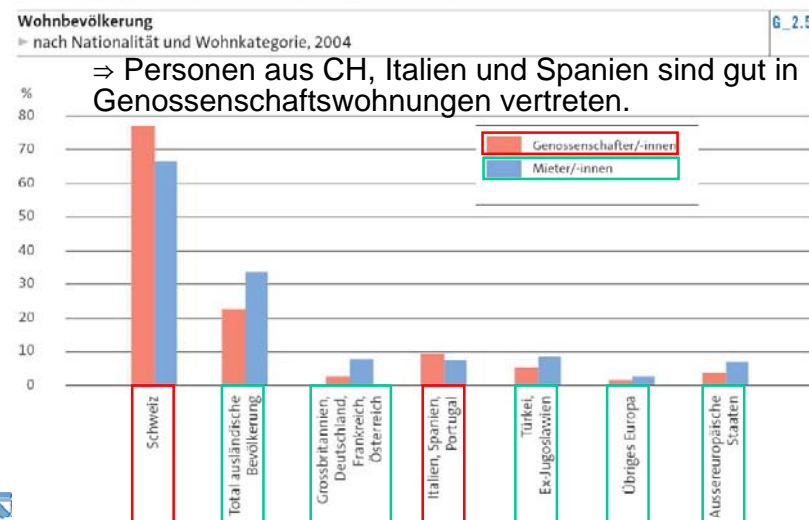
## Anteil an AusländerInnen in Genossenschafts- und anderen Wohnungen



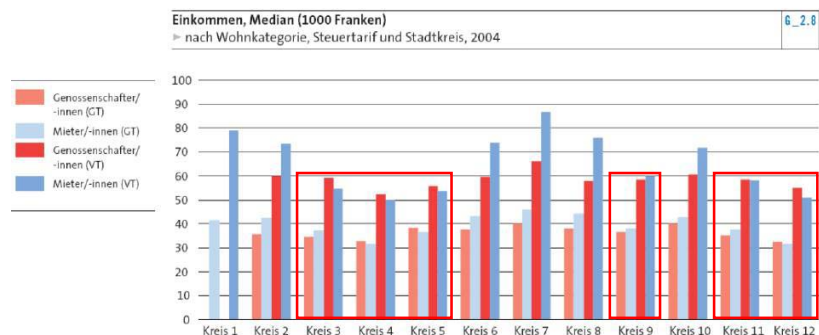
⇒ Der Ausländeranteil in Genossenschaftswohnungen ist immer noch klar unterdurchschnittlich.

Offenbar wurden bisher gesamthaft Personen mit Schweizerpass überdurchschnittlich bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt, obwohl diese unterdurchschnittlich Kinder haben.

## Zusammensetzung der AusländerInnen in Genossenschafts- und anderen Wohnungen

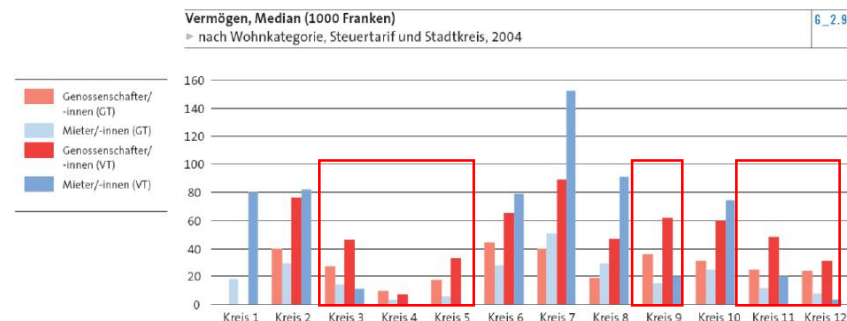


## Einkommenshöhe in Genossenschafts- und anderen Wohnungen



⇒ In den „typischen“ Genossenschafts-Quartieren liegt das Einkommen der GenossenschaftlerInnen im Quartierschnitt. Es sind aber Quartiere mit mittlerem oder tiefem sozialem Status. In den übrigen Quartieren mit höherem sozialem Status sind Genossenschaften meist nur kleine Nischenanbieter

## Vermögenshöhe in Genossenschafts- und anderen Wohnungen

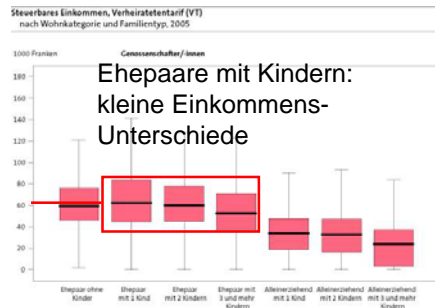


⇒ In den „grossen“ Genossenschafts-Quartieren liegt das Vermögen der GenossenschaftlerInnen über dem Quartierschnitt.

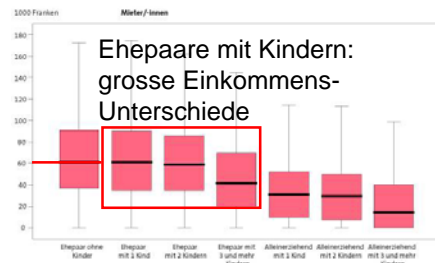
Dank günstiger Mietpreise konnten einige Genossenschaftler sich mindestens einen bescheidenen Wohlstand ansparen.

## Einkommen in Genossenschafts- u. anderen Wohnungen

Genossenschafts-  
Wohnungen:

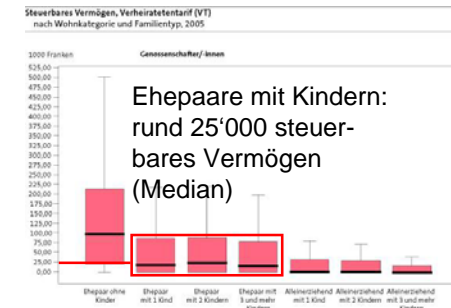


übrige Mietwohnungen:

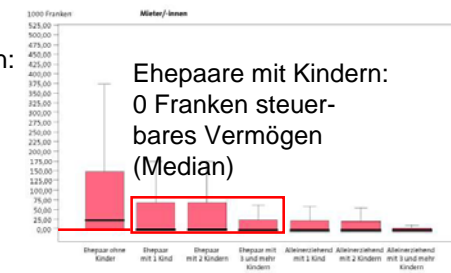


## Vermögen in Genossenschafts- u. anderen Wohnungen

Genossenschafts-  
Wohnungen:



übrige Mietwohnungen:



## Einkommens- und Vermögenshöhe in Genossenschafts- und anderen Wohnungen: Verteilung

- Eine feinere Analyse der Einkommenshöhen zeigt:
- Höchste Einkommen sind in Genossenschafts-  
wohnungen klar unterdurchschnittlich vertreten
- Tiefste Einkommen sind aber ebenfalls  
unterproportional vertreten, dies trotz subventionierter  
Wohnungen
- Genossenschaftler-Haushalte besitzen, wenn man  
jeweils ähnliche Lebens-Situationen mit einander  
vergleicht, durchschnittlich deutlich mehr Vermögen als  
die übrigen Mieter-Haushalte

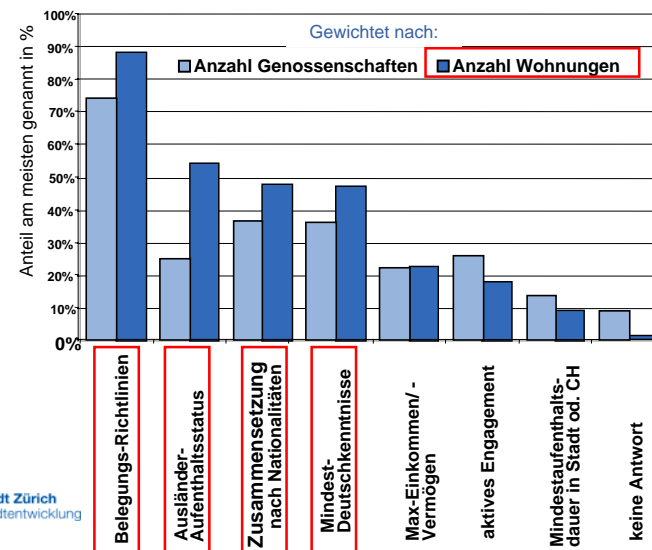
## Befragung zur Vermietungspraxis: Ausgangspunkt

- Vermietungspraxis ist generell ein zentrales Thema
- Genossenschaften haben den Anspruch, spezifisch  
“soziale Aufgaben” zu erfüllen
- Sie betonen zudem stark den Wert “Gemeinschaft”
- MigrantInnen haben deutlich öfters tiefere Einkommen,  
sind aber in Genossenschaften untervertreten resp.  
werden v.a. dann genommen, wenn man niemand  
anderen findet
- Die tiefsten Einkommen sind in Genossenschafts-  
wohnungen ebenfalls untervertreten,  
und dies trotz subventionierter Wohnungen
- Deshalb stellt sich die Frage nach der  
Vermietungspraxis generell und gegenüber  
MigrantInnen und Tiefst-Einkommen im Speziellen

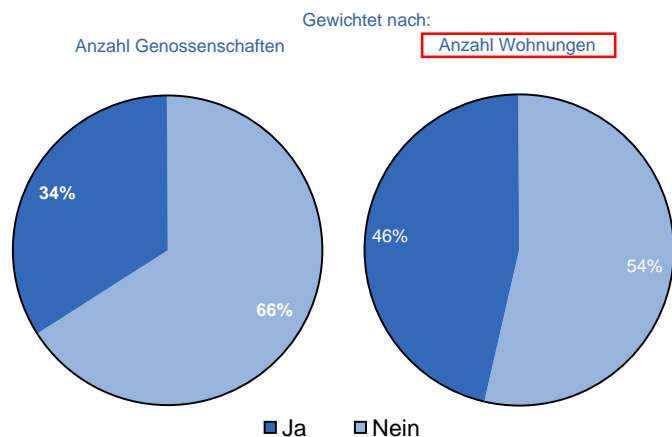
## Befragung zur Vermietungspraxis: Hohe Repräsentativität der Ergebnisse

- 90 gemeinnützige Wohnbauträger antworteten (ohne städt. Liegenschaftenverwaltung, städt. Stiftungen etc.).
- Diese repräsentieren mehr als 80% der gemeinnützigen Wohnungen (ohne städtische Wohnungen)
- Die Befragung ist demnach hoch repräsentativ

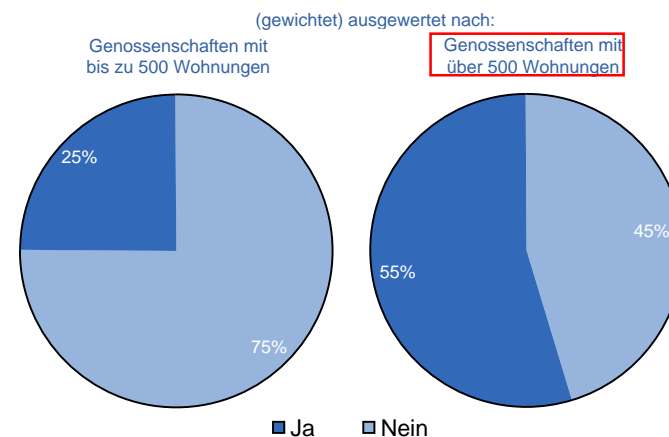
## Wohnungsvergabe-Kriterien Anteil, welcher gewisse Kriterien anwendet



## Gibt es Massnahmen zur Integration von NeumieterInnen?

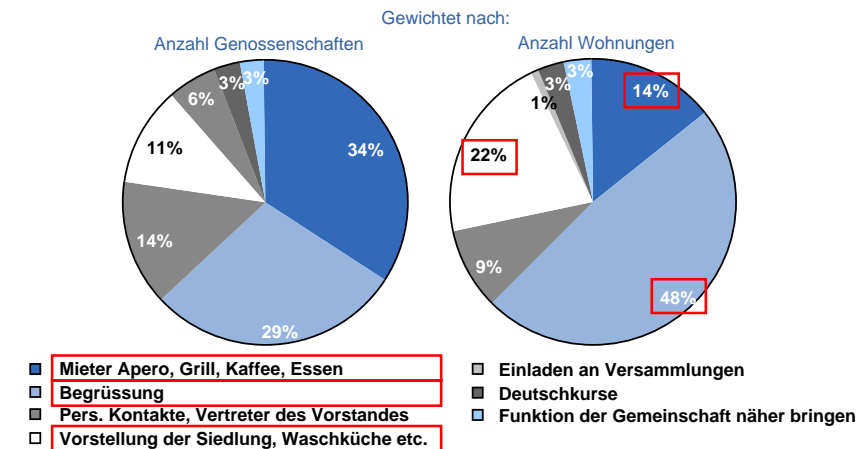


## Gibt es Massnahmen zur Integration von NeumieterInnen? – nach Genossenschafts-Grösse

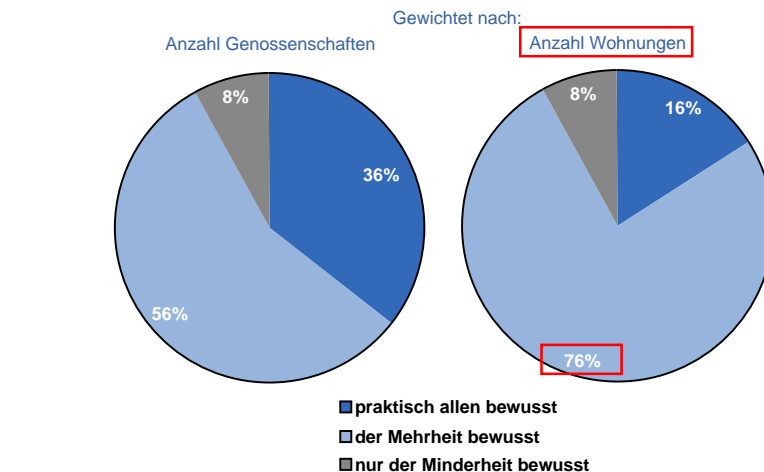


## Falls Massnahmen zur Integration von NeumieterInnen: Welche?

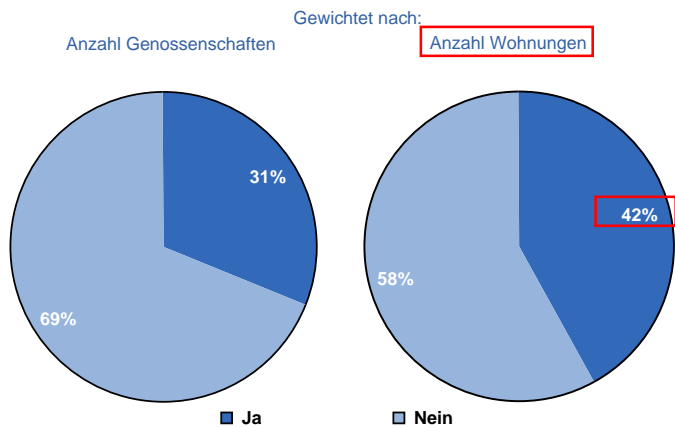
(Mehrfachnennungen möglich, Durchschnitt 1.42 Nennungen)



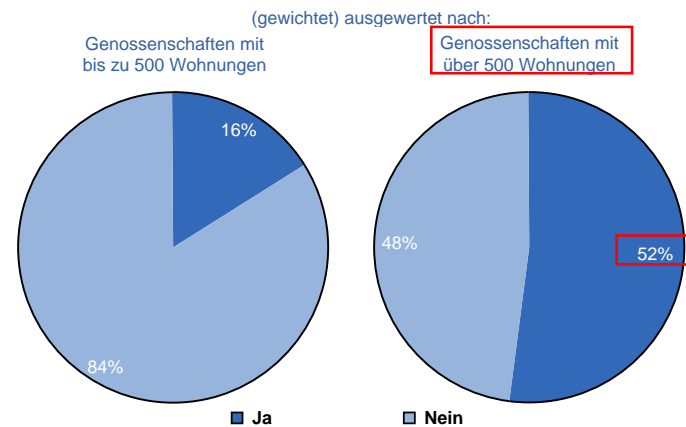
## Bewusstsein, in einer Genossenschaft und nicht in einer normalen Mietwohnung zu wohnen



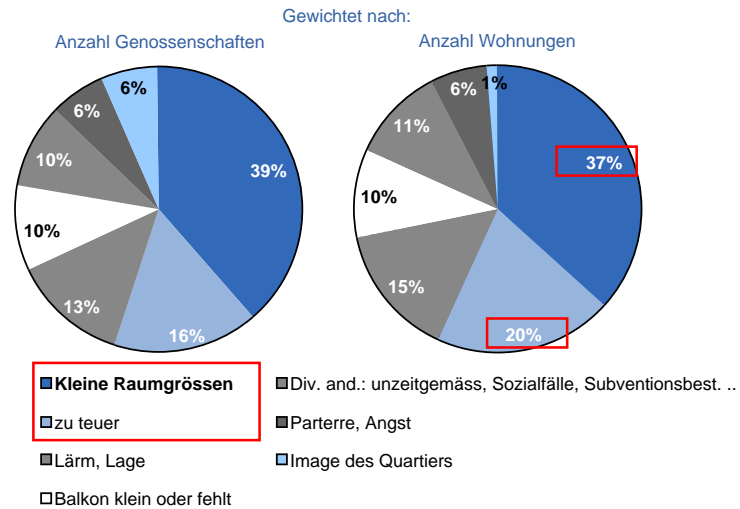
## Gibt es bei gewissen Wohnungen Vermietungsschwierigkeiten?



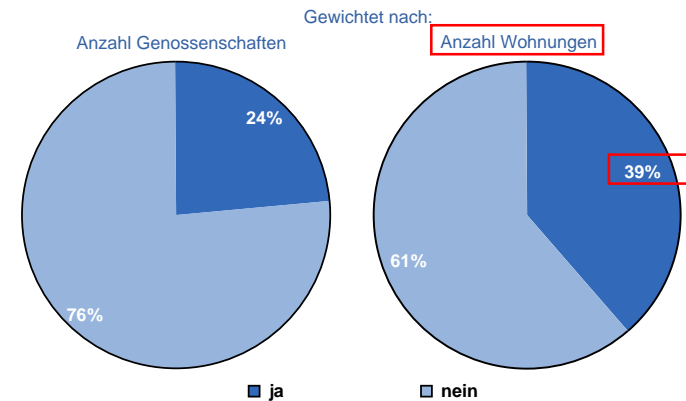
## Gibt es bei gewissen Wohnungen Vermietungsschwierigkeiten? – nach Genossenschafts-Grösse



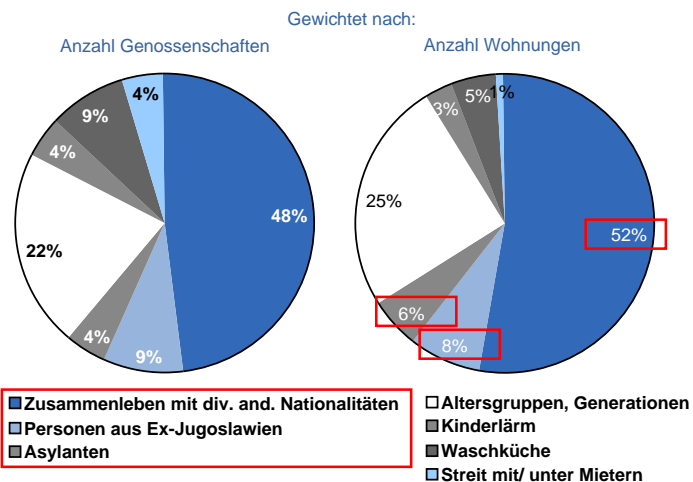
## Falls Vermietungsschwierigkeiten: Weshalb? (Mehrfachnennungen möglich, Durchschnitt 1.1 Nennungen)



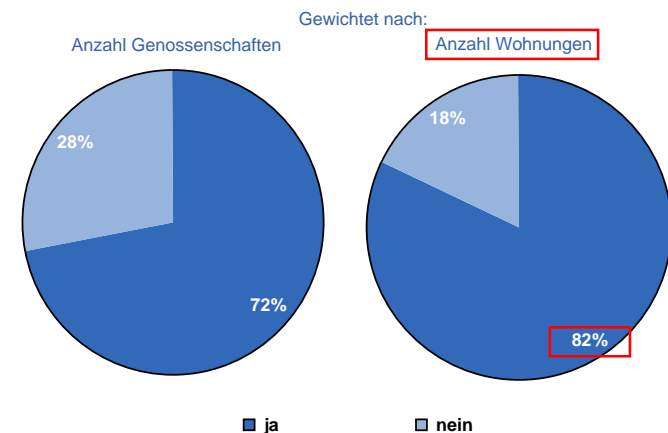
## Gibt es nennenswerte Probleme beim Zusammenleben verschiedener Personengruppen, Altersgruppen, Nationalitäten etc.?



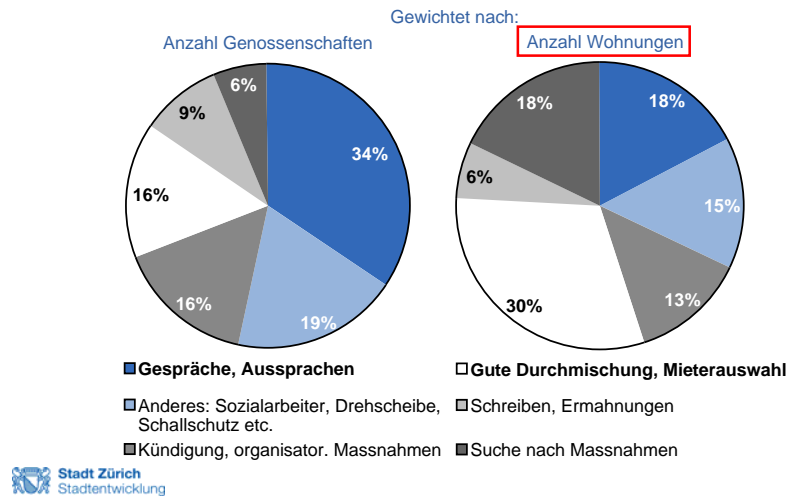
## Falls Probleme beim Zusammenleben: Welche? (Mehrfachnennungen möglich, Durchschnitt 1.46 Nennungen)



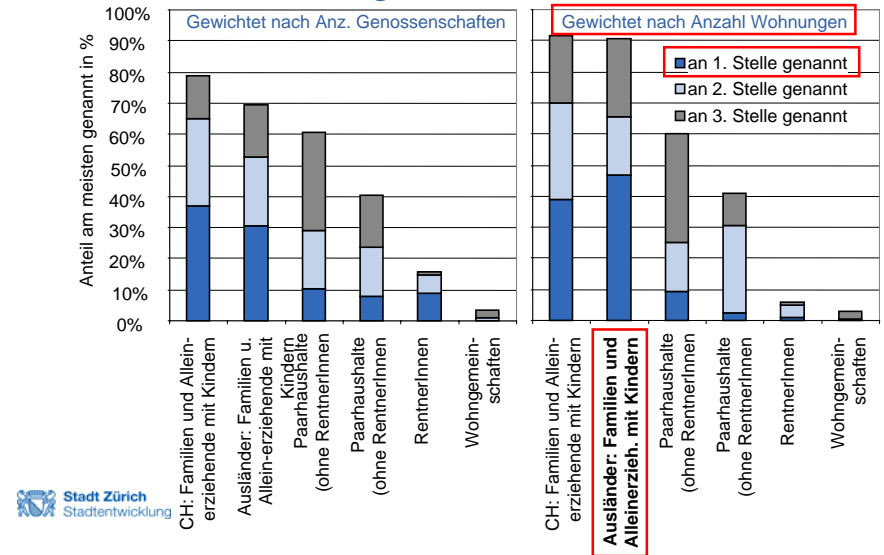
## Falls Probleme beim Zusammenleben: Ergreifen Sie Massnahmen dagegen?



## Falls Probleme beim Zusammenleben und falls Massnahmen dagegen: Welche? (Mehrfachnennungen möglich, Durchschnitt 1.56 Nennungen)



## Am meisten genannte Gruppen von WohnungsbewerberInnen



## Schwächen von Genossenschaftsquartieren aus Sicht von Zu- und UmzugerInnen In Zürich-Nord

- Zu- und UmzugerInnen wurden in Quartieren gefragt, wo Genossenschafts-Anteil besonders hoch ist
- Grösste Schwäche: Zusammensetzung der Bevölkerung im Quartier

## Zusammenfassung einiger Erkenntnisse

- Starke Familienorientierung bei Vergabepaxis. Führt schliesslich auch zu erfolgreicher Förderung von Familien mit Kindern (zentraler Pfeiler der Familienförderung in der Stadt)
- Wichtige Rolle der "Gemeinschaftsfähigkeit" von MieterInnen führt zu begrenzter Vergabe von Wohnungen an sehr tiefe Einkommen und an Personen aus gewissen Ländern (Südosteuropa, Aussereuropa)
- Dennoch: In Quartieren und Siedlungen, wo die Wohnungsgrösse klein und das Quartierimage sowie der Sozialstatus tief sind, finden auch Genossenschaften oft keine anderen BewohnerInnen mit Kindern mehr: Dort werden vermehrt auch Familien z.B. aus Südosteuropa berücksichtigt. Oft auch "contre coeur".
- Die "Soziale Rolle" der Genossenschaften spielt nicht prioritär bei denjenigen Gruppen, die den schwierigsten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, denn diese werden oft als "vermindert gemeinschaftsfähig" eingestuft.  
⇒ **Erstintegration nicht als Genossenschafts-Aufgabe angesehen**
- Massnahmen gegen Probleme: Förderung des Zusammenlebens durch "ausgewogene Durchmischung" sowie Begrüssungen, Vorstellung von Siedlung/ Personen und teilweise Gemeinschaftsanlässe.
- Lange nicht alle GenossenschaftlerInnen sind sich bewusst, in einer Genossenschaftswohnung zu leben: Hier gibt es Potenzial.