



3/2009

SAG MIR, WO DU WOHNST ...

Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bevölkerungszusammensetzung am Beispiel Schwamendingen

➔ Mensch und Gesellschaft

Raum und Umwelt

Wirtschaft und Arbeit

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
ABSTRACT	4
1 EINLEITUNG	5
2 HINTERGRÜNDE UND METHODEN	5
2.1 Ungleichheiten in der Stadt	5
2.2 Stadtentwicklung und Wanderungsbewegungen	5
2.3 Baugenossenschaften	6
2.4 Untersuchungsgebiet	7
2.5 Untersuchungsmethoden	9
3 SOZIALRÄUMLICHE VERÄNDERUNGEN IN SCHWAMENDINGEN	10
3.1 Einkommen	10
3.2 Nationalität	12
3.3 Altersverteilung	15
3.4 Familienanteil	18
3.5 Interviews: Einfluss und Verantwortung der Baugenossenschaften	20
3.6 Zusammenfassung der Resultate	20
4 DISKUSSION DER RESULTATE	22
Exkurs: Die Einschätzung der Experten	22
4.1 Veränderung und Verteilung der Bevölkerungsmerkmale	24
4.2 Einfluss, Verantwortung und Chance der Genossenschaften	25
BIBLIOGRAFIE	27
QUELLE	27
INTERVIEWPARTNER	27
GLOSSAR	28
VERZEICHNIS DER GRAFIKEN UND KARTEN	28
WEITERE PUBLIKATIONEN ZUM THEMA	29

Herausgeberin, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autorin
Manuela Hurni

Kontaktperson
Simon Villiger
Statistik Stadt Zürich

Auskunft
Simon Villiger
Telefon 044 250 48 24

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelverkauf Fr. 15.–
Artikel-Nr. 1 000 650
Abonnement Fr. 85.–
Artikel-Nr. 1 000 459
umfasst ca. acht Analysen jährlich

Reihe
Analysen
ISSN 1660-6981

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

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2009
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet
10.9.2009

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

Die Baugenossenschaften stellen als gemeinnützige Wohnbauträger günstigen Wohnraum zur Verfügung. Dabei sind die Rahmenbedingungen nicht in allen Stadtquartieren die gleichen. Es drängt sich deshalb die Frage auf, welchen Einfluss die Baugenossenschaften auf die Bevölkerungszusammensetzung in den sozial eher schwächeren Quartieren haben.

Am Beispiel Schwamendingen werden anhand ausgewählter Merkmale Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur und -dynamik in Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften erfasst und analysiert. Die Untersuchung geschieht anhand der Jahre 1993 bis 2006 und greift auch auf Experteninterviews zurück.

Die untersuchten Merkmale der Bewohnerinnen und Bewohner zeigen eine sehr unterschiedliche Verteilung und Entwicklung im genossenschaftlichen gegenüber dem privaten Wohnungsmarkt. In den Genossenschaften hat sich im untersuchten Zeitraum wenig verändert, während in den Nicht-Genossenschaften ein grosser Wandel stattgefunden hat.

Das nordöstliche Gebiet von Schwamendingen kann aus Sicht der Autorin hinsichtlich des sozialen Gefüges als besonders belastet bezeichnet wer-

den. In den Nicht-Genossenschaften sind die Einkommen der Bewohner/-innen gesunken, und der Anteil an Migrantinnen und Migranten hat stark zugenommen. Ausserdem ist der Familienanteil stark gestiegen. Die viel geringeren Veränderungen in den Genossenschaften zeigen deren stabilisierenden Einfluss auf die sozialräumlichen Prozesse. Die Bevölkerungszusammensetzung zeigt aber auch, dass die sozial Schwächeren erschwerten Zugang zu Genossenschaftswohnungen haben. Deshalb müssen sie oftmals auf dem privaten Markt eine Wohnung finden und werden in die weniger privilegierten Wohngebiete verdrängt.

Die Untersuchung macht deutlich, dass es für die Baugenossenschaften nicht eine «beste Strategie» hinsichtlich der Vergabe ihrer Wohnungen gibt. In vielen Fällen ist es sinnvoll, dass sie stabilisierend auf die Bevölkerungszusammensetzung wirken. In den teureren Wohngebieten könnten sie aber zur sozialen Durchmischung beitragen, indem sie ein weites Spektrum von Bewerbern berücksichtigen.

Statistik Stadt Zürich ist gemäss ihrem Leistungsauftrag eine unabhängige Expertin für statistische Information für Gesellschaft, Politik, Wirtschaft, Lehre und Forschung. Der Auftrag umfasst auch die Bereitstellung von Daten sowie die inhaltliche wie methodische Unterstützung von Forschungsprojekten. Im Gegenzug verpflichten sich die Autoren, ihre Forschungsarbeiten – in der Regel in einer gekürzten Fassung – in unserer Reihe «Analysen» zu publizieren. Wir respektieren dabei die wissenschaftliche Meinungsfreiheit, d. h., die Autorinnen und Autoren sind alleine für den Inhalt verantwortlich. Die Wertung der so gewonnenen Forschungsergebnisse erfolgt nicht durch Statistik Stadt Zürich. Die Stadt Zürich kann zu anderen Schlüssen kommen als jenen, die in der Forschungsarbeit präsentiert werden.

ABSTRACT

As non-commercial property developers, housing cooperatives provide affordable housing. However, the parameters are not the same in every district of the city. This therefore begs the question as to what influence the housing cooperatives exert on the composition of the population in the lower-income districts.

Taking Schwamendingen as an example, differences in the demographic structure and dynamism in cooperatives and non-cooperatives are recorded and analysed on the basis of selected characteristics. The analysis covers the years 1993 to 2006, and also draws on interviews with experts.

The characteristics of the inhabitants analysed reveal considerable differences in distribution and development between the cooperative and the private residential property markets. In the cooperatives, little has changed in the period under review, while a major transformation has taken place in the non-cooperative market.

From the author's perspective, the north-eastern area of Schwamendingen can be described as partic-

ularly depressed. The income of those living in non-cooperative housing has fallen, and the proportion of migrants has increased considerably. Moreover, the number of families living in the area has risen sharply. The much less dramatic changes in the cooperatives reveal their stabilising influence on the processes affecting the social environment. However, the composition of the population also points to the fact that it is more difficult for those with lower incomes to gain access to cooperative housing. For this reason, they often have to find their apartments on the private market and are forced to live in the less privileged residential areas.

The analysis makes it clear that there is no "best strategy" for housing cooperatives when it comes to allocating their apartments. In many cases it makes sense that they have a stabilising effect on the composition of the population. In the more expensive residential areas, however, they could contribute towards diversifying the social mix by considering a broad range of applicants.

1

EINLEITUNG

Seit mehr als 100 Jahren stellen Baugenossenschaftlichen Wohnungen für Familien und sozial schwächere Bevölkerungsschichten zur Verfügung. In einigen Stadtquartieren spielen sie gar die dominierende Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Es stellt sich daher die Frage, welchen Einfluss sie auf den Charakter eines weniger privilegierten Wohnquartiers haben können.

Für Zürich wurde eine sozioökonomische Aufwertung innenstadtnaher Quartiere festgestellt, während einige Stadtrandquartiere weit hinter dieser Entwicklung zurückgeblieben sind. Dabei ziehen sozial stärkere Gruppen in die aufgewerteten Wohngegenden, indes die sozial schwächer Gestellten an den Stadtrand gedrängt werden. Zu den Quartieren, die nicht mit der durchschnittlichen Entwicklung mithalten können, gehören die drei Schwamendinger Quartiere Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach.

Der Anteil an Genossenschaftswohnungen in Schwamendingen ist im Vergleich zur übrigen Stadt aussergewöhnlich hoch. Mit knapp 40 Prozent hat Schwamendingen einen mehr als doppelt so hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen als die Stadt Zürich mit 18 Prozent. Aus diesen Gründen ist Schwamendingen, der 12. Stadtkreis von Zürich, als Untersuchungsgebiet für diese Studie ausgewählt worden.

Ziel der Untersuchung ist es, mittels ausgewählter Merkmale kleinräumige Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur und -dynamik in Genossenschaften und in den übrigen Wohnungen zu erfassen und zu analysieren. Es soll die Frage beantwortet werden, welchen Einfluss Baugenossenschaften auf die Bevölkerungszusammensetzung in Schwamendingen haben.

2

HINTERGRÜNDE UND METHODEN

2.1

Ungleichheiten in der Stadt

Verschiedene Bevölkerungsschichten oder -gruppen sind nicht gleichmässig über die ganze Stadt verteilt, es gibt wohlhabende Quartiere, sogenannte «In-Quartiere» und ärmere Wohngegenden. Häussermann und Siebel (2004, S. 139 ff.) beschreiben die Stadt als einen Sozialraum, in welchem unterschiedliche soziale Gruppen ihren Ort finden respektive zugewiesen bekommen. Diese Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung verschiedener Wohngebiete werden als residentielle Segregation bezeichnet. Diese ist somit eine Projektion sozialer Unterschiede auf den Raum.

Die sozialräumlichen Unterschiede können ökonomisch, demographisch oder kulturell begründet

sein. Sie sind an verschiedenen Merkmalen ablesbar, zum Beispiel am Haushaltseinkommen, an der Altersstruktur, am Lebensstil oder an der Nationalität.

Die räumliche Verteilung der sozialen Merkmale ergibt sich aus den Wohnstandortentscheidungen einzelner Haushalte. Sozial stärkere Haushalte sind dabei freier in ihren Entscheidungen, während die sozial schwächeren weniger Möglichkeiten haben. Dies kann dazu führen, dass die sozial schwächere Bevölkerungsschicht in unprivilegierte Wohnlagen verdrängt wird.

2.2

Stadtentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung vieler europäischer Städte und ihrer Agglomerationen wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts von zwei Phänomenen geprägt: Suburbanisierung und Reurbanisierung. Die Suburbanisierung bezeichnet einen Bedeutungsverlust der Kernstadt. Bevölkerung und Nutzung verlagerten sich aus der Stadt hinaus, die urbanisierten Zonen diffundierten weit ins Umland (Hermann, Leuthold 2001, S. 236).

Seit einigen Jahrzehnten wird dieser Prozess von der Reurbanisierung überlagert. Diese bezeichnet eine Zunahme der Bevölkerung und der Beschäftigten in der Kernstadt, was zu einer Aufwertung führt, welche in den zentrumsnahen ehemaligen Arbeiter- und Industriequartieren besonders ausgeprägt ist. Damit einher geht der Prozess der Gentrifizierung, wobei eine meist junge urbane Mittelschicht vermehrt in ein vormals unattraktives, aber innenstadt-

nahes Quartier zieht. Ihre Anwesenheit wertet das Gebiet auf, zieht ihren Ansprüchen entsprechendes Gewerbe an und macht Investitionen in die Bausubstanz für die Besitzer lohnenswert. Die sozial schwächeren alteingesessenen Bewohner werden dabei sukzessive verdrängt (Heye, Odermatt 2006, S. 53).

Zu- und Wegzüge sind ausschlaggebend für die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Quartieren. Die drei Schwamendinger Quartiere haben einen positiven Binnenwanderungssaldo, das heisst, es ziehen mehr Leute aus der übrigen Stadt zu als in diese wegziehen. Dafür weisen sie einen negativen Aussenwanderungssaldo aus: Es ziehen mehr Personen über die Stadtgrenze hinaus weg als von ausserhalb zuziehen. Die Quartiere haben somit die Funktion von Abwanderungsquartieren. Vor dem

Hintergrund der Sub- und Reurbanisierung legt die gleichzeitige relative Statusabwertung den Schluss nahe, dass die statushöhere Bevölkerung dieser Quartiere aus der Stadt wegzieht und eine eher statustiefe Bevölkerung aus den übrigen Teilen der Stadt zuzieht. Nach Bevölkerungsgruppen betrachtet, wandern Schweizerinnen und Schweizer aus den Stadtrandquartieren ab, sie weisen einen negativen Wanderungssaldo aus. Bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe ist der Aussenwanderungssaldo leicht positiv und der Binnenwanderungssaldo sogar überdurchschnittlich hoch. Daraus resultiert die Beobachtung, dass viele Migrantinnen und Migranten der Innenstadtquartiere durch die Gentrifizierung verdrängt werden und an den Stadtrand ziehen (Heye, Leuthold 2004, S. 50 ff.).

2.3

Baugenossenschaften

Baugenossenschaften gehören zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Als gemeinnützig gelten diejenigen Wohnbauträger, die das Prinzip der Kostenmiete anwenden und somit mit der Vermietung einer Liegenschaft keinen Gewinn anstreben. Die Kostenmiete berechnet sich aus den effektiven Kosten und den langfristig notwendigen Rücklagen (im Gegensatz zur Marktmiete, die darauf basiert, wie viel der Markt für eine Miete zu zahlen bereit ist). Dabei kann es sich um alle Rechtsformen handeln. Der gemeinnützige Wohnungsbau umfasst neben Baugenossenschaften kommunale Wohnbauträger, städtische Stiftungen sowie Vereine, AGs und private Stiftungen. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in der Stadt Zürich einen Marktanteil von 25 Prozent. Knapp 80 Prozent davon sind Baugenossenschaften, was einem Marktanteil von 19 Prozent entspricht (SVW 2007, S. 3/9).

Als 1905 der Leerwohnungsbestand auf 0,28 Prozent sank, bildete der Stadtrat eine Kommission für Wohnbauförderung. Diese formulierte ein auf drei Pfeilern beruhendes Programm: Erwerb von Baulandreserven, kommunaler Wohnungsbau und Förderung privat gegründeter gemeinnütziger Baugenossenschaften. Die Grundsätze der Wohnbauförderung waren Abtreten von günstigem städtischen Bauland, Kredithilfen und Übernahme von Genossenschaftsanteilen (Koch, Kurz 2007, S. 18).

In der Folge setzte die erste Boomphase im genossenschaftlichen Wohnungsbau ein, die in den 1930er Jahren ihre Spitze erreichte. Ein zweiter und noch bedeutenderer Bauboom von Genossenschaftswohnungen fand zwischen 1945 und 1955 statt. Bereits 1942 begann der Bund den Wohnungsbau durch Subventionen zu fördern, um einer Wohnungsnot vorzubeugen (Koch, Kurz 2007, S. 26). Baustoffe waren nach dem 2. Weltkrieg teuer, sodass Bauen für

private Investoren wenig lukrativ war. In den 1940er Jahren waren über die Hälfte der neu gebauten Wohnungen Genossenschaftswohnungen. Dies zeigt die grosse Bedeutung der Baugenossenschaften in dieser zweiten Boomphase – einerseits für die von der Wohnungsknappheit betroffene Bevölkerung, andererseits für die Entwicklung des Städtebaus und des Stadtbildes.

Durch das Alter des Gebäudebestandes lässt sich die geographische Verteilung der Genossenschaftswohnungen erklären. Die Baugenossenschaften errichteten in den ausgeprägten Bauphasen ihre Gebäude am einstigen Stadtrand, wo Bauland günstig und doch in Zentrumsnähe war. In der Boomphase der 1940er Jahre waren dies die 1934 eingemeindeten Quartiere Schwamendingen, Seebach, Affoltern, Höngg, Altstetten und Albisrieden. In diesen Jahren wurden ausserdem zwei Drittel der genossenschaftlichen Einfamilienhäuser gebaut. Verallgemeinernd gesagt ist also ein beachtlicher Teil der Genossenschaftswohnungen als 1940er-Jahre-Bauten in den Stadtrandquartieren zu finden, häufig als Einfamilienhäuser.

Heute stehen Baugenossenschaften vor neuen Herausforderungen. Ursprünglich bauten sie für Familien der unteren und mittleren Einkommensgruppen. Die Haushaltstypen haben sich jedoch diversifiziert – der Anteil von Paar- und Single-Haushalten wuchs ebenso wie derjenige der geschiedenen Ehen und kollektiven Haushaltsformen. Es stellt sich die Frage, für wen die Baugenossenschaften in Zukunft bauen wollen. Hinzu kommt, dass ein Grossteil des alten Gebäudebestandes einerseits nicht mehr der modernen Vorstellung des Wohnens entspricht und ausserdem erneuerungsbedürftig ist. Wie mit den sanierungsbedürftigen Bauten umzugehen ist, ist die zweite grosse Frage. Aus Angst, ihre

billigen Wohnungen zu verlieren, stossen die Erneuerungsprojekte bei der Mieterschaft auf Widerstand. Jedoch können die alten, nicht mehr dem heutigen Standard entsprechenden Wohnungen zu sozialer Entmischung einer Siedlung führen. Ersatzneubauten sind häufig sinnvoller als eine Renovation, um den heutigen Raumansprüchen gerecht zu werden

und eine höhere Ausnutzung zu realisieren. Qualitativ hochwertige Neubauten sind vorläufig zwar teurer, können jedoch in einigen Jahren zu günstigen Wohnungen werden. Dabei sollte jedoch der Auftrag des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Menschen mit niedrigem Einkommen günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, weiter erfüllt werden.

2.4

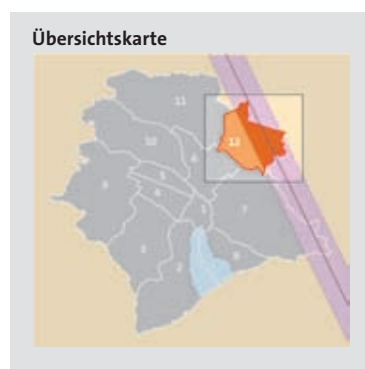
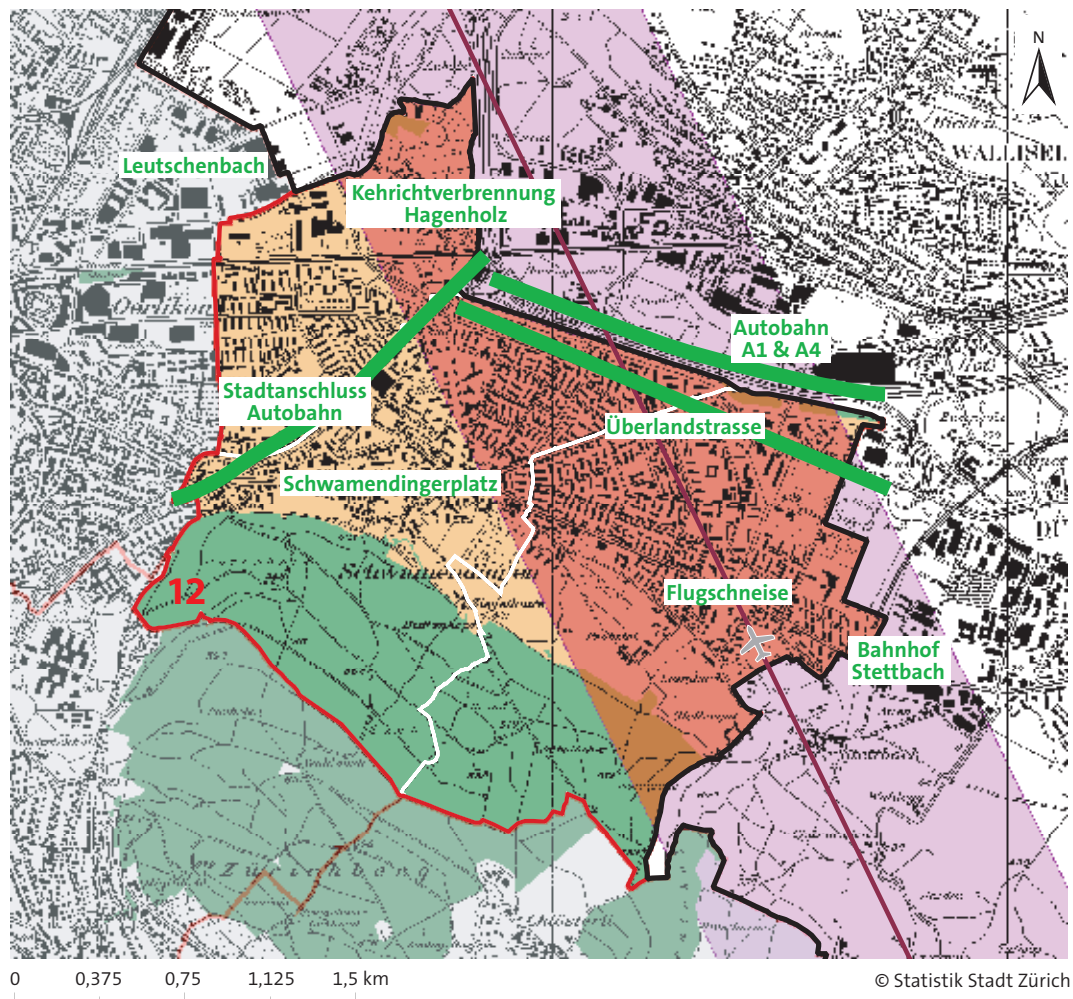
Untersuchungsgebiet

Bis zur Eingemeindung 1934 war Schwamendingen ein kleines Bauerndorf, das auf der anderen Seite des Zürichbergs abgetrennt von Zürich lag. In den Nachkriegsjahren wuchs die Maschinenindustrie und Elektrotechnik in Oerlikon, und die Baulandreserven im weitgehend unbebauten Schwamendingen eigneten sich ideal zur Schaffung von Arbeiterwohnungen für Angestellte in der nahen Oerliker Industrie.

Der Wohnungsbau in Schwamendingen war in den 1940er und 1950er Jahren vor allem genossenschaftlich geprägt. So entstand – in Anlehnung an Howards Konzept der Gartenstadt – ein reines Wohnquartier mit vielen Reiheneinfamilienhäusern, welche dem damaligen Ideal des modernen Wohnens entsprachen. Eine ganze Generation junger Arbeiterfamilien bezog diese neuen Wohnungen und verwandelte das Bauerndorf Schwamendingen in kürzester Zeit in ein Stadtquartier.

Heute liegt Schwamendingen mitten in der sich stark entwickelnden Glatttalstadt, welche Zürich Nord und die Gemeinden Kloten, Opfikon, Dübendorf, Bassersdorf, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen, Wallisellen sowie Rümlang umfasst. Schwamendingen

ist jedoch ein typisches Wohnquartier geblieben. Unverändert sind auch die Familienfreundlichkeit des Quartiers und der vergleichsweise tiefe soziale Status der Bevölkerung. Das Quartier muss sich jedoch auch mit verschiedenen Problemen auseinandersetzen. Das Verkehrsaufkommen auf den Strassen hat zu einer grossen Luft- und Lärmbelastung geführt. An der nördlichen Grenze, jenseits der Glatt, befindet sich die Zürcher Nordumfahrung mit A1 und A4. Parallel dazu verläuft die Überlandstrasse vierspurig durchs Quartier. Grosse Teile von Zürich Nord gelangen über diesen Zubringer zur Autobahn. Entsprechend gross ist das Verkehrsaufkommen, vor allem in den Spitzenzeiten des Pendlerverkehrs. Der Stadtanschluss der Autobahn A1 ins Zentrum führt mitten durch Schwamendingen und trennt Saatlen von Schwamendingen-Mitte. Die Stadtzürcher Bevölkerung hat 2006 einer Einhausung dieses Autobahnabschnitts zugestimmt, welche in den nächsten Jahren realisiert wird. Seit dem Herbst 2003 kommen die Südanflüge als weitere Lärmbelastung hinzu. Im Gebiet der Überlandstrasse überlagern sich somit Strassen- und Fluglärm.



Des Weiteren ist die Bausubstanz vieler Schwamendinger Wohnungen aus den Jahren 1940 bis 1960 überaltert, und die Wohnungsgrösse und -aufteilung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Viele Genossenschaften in Schwamendingen stehen vor der Entscheidung, ob renoviert oder aber ein Ersatzneubau erstellt werden soll. Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO 2000) erlaubt eine höhere Ausnutzungsziffer und schafft so ein hohes Verdich-

tungspotential in Schwamendingen, welches vor allem an den Rändern um den Bahnhof Stettbach und im Norden Saatlens bis zu 100 Prozent beträgt (FSTE o.J., S. 12, Schneider 2003, S. 4).

Die Generation der Arbeiterfamilien, welche in den 1940er- und 1950er Jahren nach Schwamendingen kam, ist alt geworden, wodurch eine natürliche Generationenablösung stattfindet. Ausserdem hat das Lärmproblem zahlreiche Alteingesessene

zum Wegzug bewegen. Viele Schweizerinnen und Schweizer sind jedoch nicht mehr bereit, in die kleinen, altmodischen Wohnungen einzuziehen und die Lärmbelastung auf sich zu nehmen. Gleichzeitig ist der Anteil an Migrantinnen und Migranten überdurchschnittlich gestiegen.

Administrativ setzt sich der Kreis Schwamendingen aus den drei Quartieren Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach zusammen. Diese sind weiter in zwölf statistische Zonen unterteilt, worauf

sich die Untersuchungen dieser Studie beziehen. Dabei wurden für die Genossenschaften die Zonen Saatlen-N und Mitte-S nicht berücksichtigt und erscheinen somit leer in den Karten. In Saatlen-N gibt es keine Genossenschaften, und in Mitte-S beträgt der Anteil Genossenschafterinnen und Genossenschafter nur acht Prozent der Gesamtbevölkerung und weist zudem eine sehr spezielle Zusammensetzung aufgrund vieler genossenschaftlicher Alterswohnungen auf.

Quartiere und statistische Zonen von Schwamendingen

K_2.2

Quartiere

- Saatlen
- Schwamendingen-Mitte
- Hirzenbach
- Statistische Zonen



2.5

Untersuchungsmethoden

Die sozialräumlichen Prozesse werden anhand des steuerbaren Einkommens, der Nationalität, des Alters und des Familienstandes untersucht. Als Datengrundlage dient das Personen- und Gebäuderegister von Statistik Stadt Zürich im Untersuchungszeitraum von 1993 bis 2006.

Die Klassen des steuerbaren Einkommens wurden den eher tiefen Einkommen in Schwamendingen angepasst. Das Merkmal «Familie» wird als Indiz für die Attraktivität einer Wohngegend für Personen mit Kindern gewählt. Es gelten alle Personen mit Kindern als Familien, auch Alleinerziehende mit Kindern. Die Klassierung der Nationengruppen folgt in erster Linie den Kontinenten. Da aber die grosse Mehrheit der Migrantinnen und Migranten aus europäischen Ländern kommt, werden diese weiter in Gruppen

mit ähnlichem Segregationsverhalten sowie ähnlichen Migrationsgründen und -zielen unterteilt.

Neben der quantitativen Analyse beleuchten leitfadengestützte Interviews mit einer Expertin und zwei Experten Schwamendingen aus einer weiteren Perspektive und führen zu einem vertieften Verständnis der gefundenen sozialräumlichen Veränderungen. Vor allem wird der Frage nach der Rolle von Baugenossenschaften im Kreis 12 nachgegangen. Die Expertin ist Esther Haas, Projektleiterin von Pro Zürich 12, einem Zusammenschluss von Baugenossenschaften in Schwamendingen. Die Experten sind Alex Martinovits von der Stadtentwicklung Zürich und Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Baugenossenschaft ASIG, welche stark in Schwamendingen verwurzelt ist.

3

SOZIALRÄUMLICHE VERÄNDERUNGEN IN SCHWAMENDINGEN

3.1

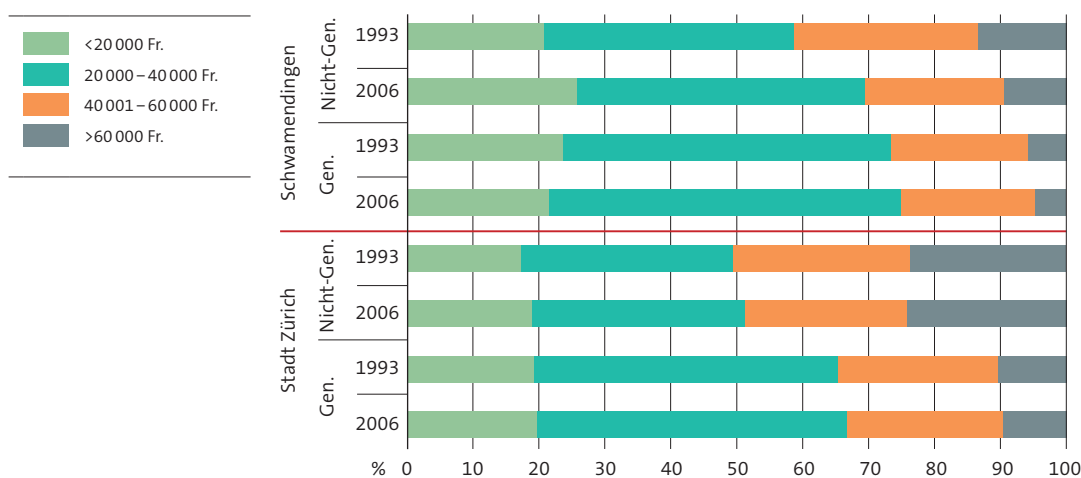
Einkommen

Die Einkommensverteilung ist im Kreis 12 sowohl bei den Genossenschaften wie bei den Nicht-Genossenschaften gegenüber der gesamten Stadt deutlich zu den beiden tieferen Einkommensklassen hin verschoben. In Schwamendingen lebt in beiden Wohnungstypen also eine sozial eher schwächere Bevölkerung als im städtischen Durchschnitt.

Beim Vergleich der beiden Wohnungstypen zeigt sich, dass in den Genossenschaftswohnungen die

zweitiefste Einkommensklasse auf Kosten der höchsten Einkommen sehr viel grösser ist. Im Kreis 12 nimmt der Anteil der beiden tiefen Klassen in den Nicht-Genossenschaften zu, während die Anteile in den Genossenschaften im Untersuchungszeitraum konstant bleiben. Der Anteil der tiefsten Einkommen ist in den Nicht-Genossenschaften bereits grösser. Die Einkommensprofile der beiden Wohnungstypen haben sich somit angeglichen.

Verteilung der Einkommensklassen ► in den beiden Wohnungstypen in Schwamendingen und der Stadt Zürich, 1993 und 2006 G_3.1

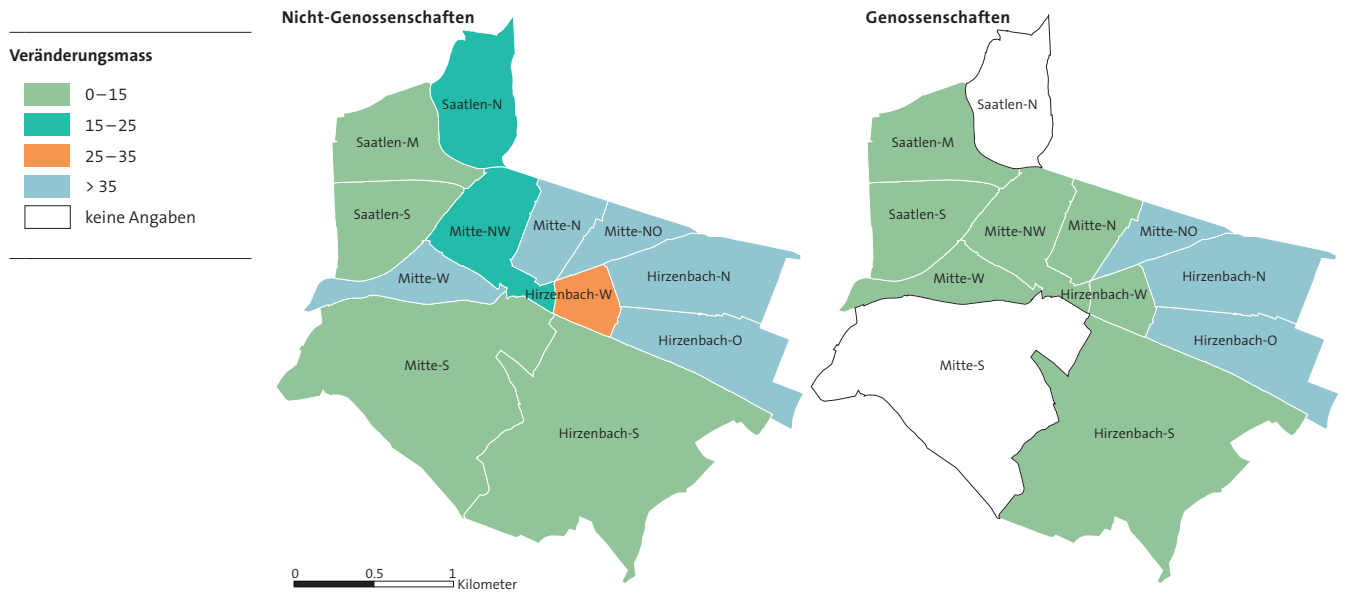


In den Genossenschaftswohnungen haben sich auf Kreisebene die Einkommen kaum verändert. Dies stimmt auch auf Zonenebene, wie die Karte K_3.1 zeigt. Bei den Nicht-Genossenschaftswohnungen stellt sich heraus, dass die beobachtete Verände-

rung im Kreis 12 nicht alle Zonen gleich betrifft. In der nordöstlichen Ecke sowie in Mitte-W hat ein grösserer Wandel stattgefunden, während im Quartier Saatlen und am Nordhang des Zürichbergs die Einkommensklassen etwa gleich geblieben sind.

Veränderungsmass der Einkommen
 ► nach Wohnungstyp, 1993–2006

K_3.1



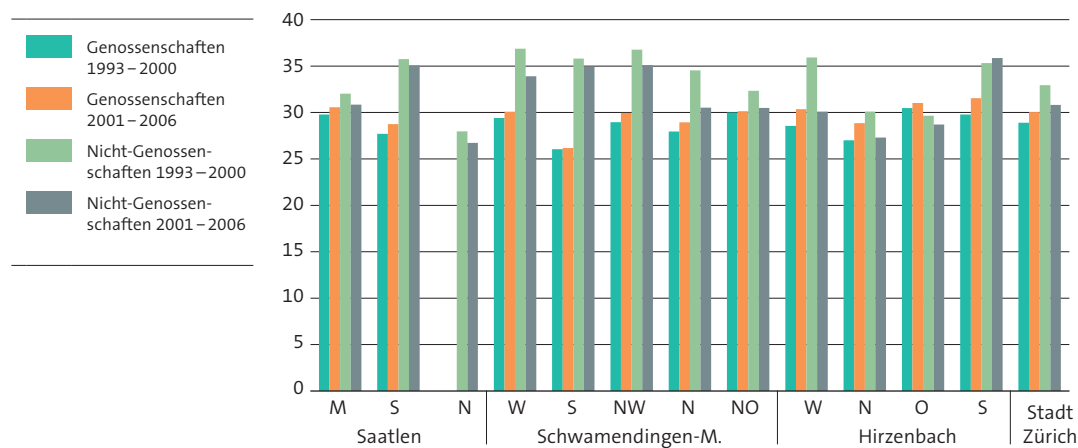
Ein Vergleich der Mediane der Einkommen in den Zeitperioden 1993–2000 und 2001–2006 zeigt, dass die beobachteten Veränderungen in den Nicht-Genossenschaftswohnungen in Richtung tieferer Einkommen gerichtet sind (G_3.2). Es ist zu erkennen, dass bei den Nicht-Genossenschaften die Einkommen in der zweiten Zeitperiode gesunken sind,

besonders stark in den oben beschriebenen Zonen. Einzig in Hirzenbach-S sind die Einkommen nach der Jahrtausendwende gestiegen. In den Genossenschaften findet indessen eine gegenläufige Entwicklung statt. In allen Zonen sind die Einkommen leicht gestiegen oder konstant geblieben.

Median der steuerbaren Einkommen (in Tausend Franken)

► Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften, 1993–2006

G_3.2



Die Verknüpfung der Karten und des Diagramms zu den Einkommen in den Zonen macht deutlich, dass in den fünf nordöstlichen Zonen durch eine Abnahme der Einkommen in den Nicht-Genossen-

schaften die Einkommensverteilung in den beiden Wohnungstypen egalisiert wurde. Die sozial Schwächeren wohnen hier also nicht mehr vorrangig in den Genossenschaftswohnungen.

3.2

Nationalität

Die Verteilung der Nationalitäten in den Nicht-Genossenschaften unterscheidet sich zwischen Schwamendingen und der Stadt Zürich erheblich. Im Kreis 12 ist der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer deutlich stärker gestiegen, und es fällt der hohe Anteil an Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei auf. Personen aus Nord- und Westeuropa haben hingegen einen geringen Anteil, welcher nur leicht gestiegen ist. Der Anteil der Südeuropäerinnen und -europäer ist im Untersuchungszeitraum zurückgegangen, 1993 gehörten diese noch zu den am stärksten vertretenen Nationen.

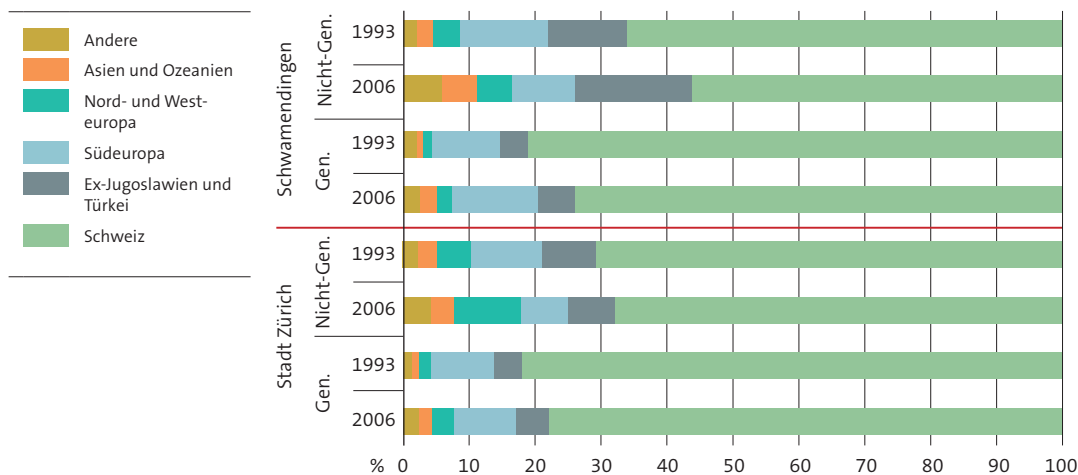
Auch in der gesamten Stadt nimmt der Anteil an Personen aus Südeuropa ab. Hier sind jedoch die Per-

sonen aus Nord- und Westeuropa die grösste Migrationsgruppe. Der Anteil an Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei war in der Stadt nie so gross wie in Schwamendingen und hat im Untersuchungszeitraum leicht abgenommen.

Bei den Genossenschaften gleicht die Verteilung der Nationalitäten in Schwamendingen derjenigen der gesamten Stadt. Klar stärkste Migrationsgruppe sind die Südeuropäerinnen und -europäer. Allgemein hat sich die Zusammensetzung der Nationalitäten im Untersuchungszeitraum wenig verändert, und der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer ist höher als in den Nicht-Genossenschaften.

Verteilung der Nationengruppen ► in den beiden Wohnungstypen in Schwamendingen und der Stadt Zürich 1993 und 2006

G_3.3

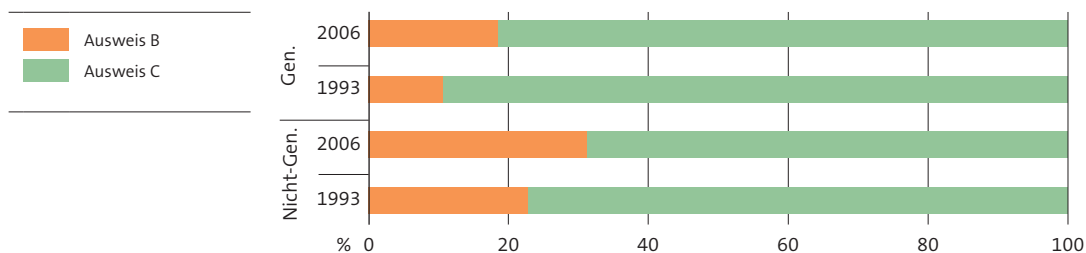


Die Zusammensetzung der Migrantinnen und Migranten in den Nicht-Genossenschaften und Genossenschaften ist demnach sehr verschieden. Der hohe Anteil an Südeuropäerinnen und -europäern in den Genossenschaftswohnungen zeigt, dass hier eher Personen aus traditionellen Einwanderungsländern wie Italien, Spanien und Portugal wohnen. Es handelt sich um Menschen, die schon länger in der Schweiz wohnhaft sind. Dies bestätigt ein Blick

auf die Art der Aufenthaltsbewilligung in den beiden Wohnungstypen in Schwamendingen. In den Genossenschaften ist der Anteil an Ausländern mit Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) über 10 Prozent höher als bei den Nicht-Genossenschaften (G_3.4). Um eine Niederlassungsbewilligung zu bekommen, müssen sich ausländische Personen fünf respektive zehn Jahre in der Schweiz aufgehalten und eine Aufenthaltsbewilligung (Ausweis B) besessen haben.

Anteil Personen mit Aufenthaltsbewilligung (Ausweis B) und Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) ► in Schwamendingen 1993 und 2006

G_3.4



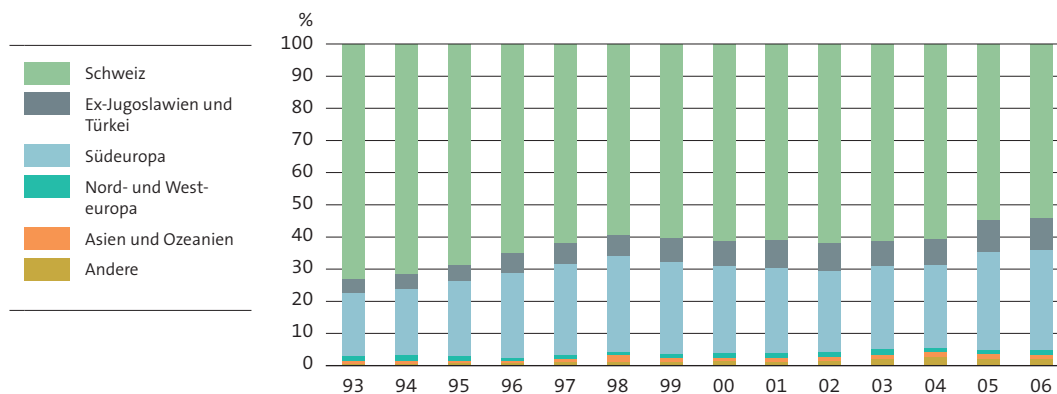
Auf der Ebene der Zonen betrachtet, hat sich in den Genossenschaften auch bei der Zusammensetzung der Nationalitäten nicht viel geändert (K_3.2). Umso auffälliger ist die grosse Veränderung in Hirzenbach-N. Eine genauere Untersuchung dieser Zone zeigt einen enormen Anstieg der Personen

aus Südeuropa bei gleichzeitiger starker Abnahme der Schweizerinnen und Schweizer (G_3.5). In dieser Zone liegt der Anteil an Genossenschaftswohnungen jedoch unter 20 Prozent, wodurch die Ausprägung der untersuchten Merkmale weniger stabil wird.

Verteilung der Nationengruppen

► in Genossenschaften in Hirzenbach-N, 1993 – 2006

G_3.5

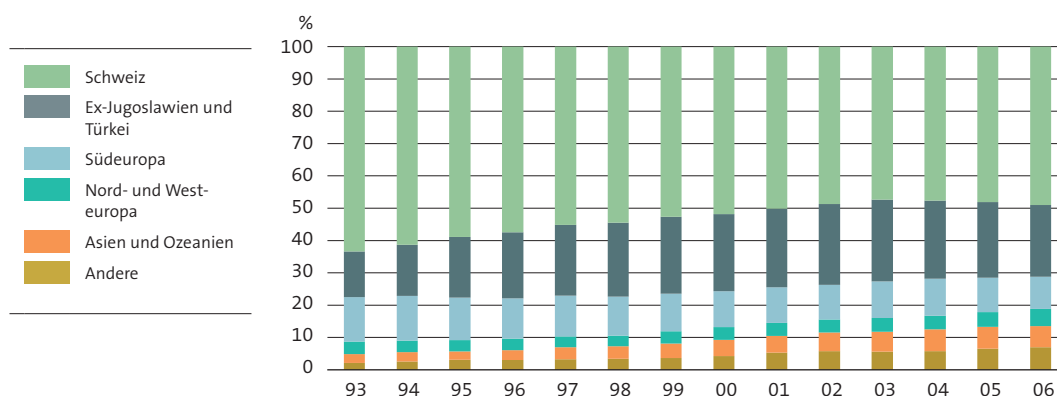


Bei den Nicht-Genossenschaften ist es wiederum die nordöstliche Ecke, in der grosse Veränderungen stattgefunden haben. Die Grafik G_3.6 zeigt die Verteilung der Nationalitätengruppen für das gesamte Gebiet der fünf Zonen Mitte-N, Mitte-NO, Hirzenbach-W, Hirzenbach-N und Hirzenbach-O, da

hier ähnliche Veränderungen stattgefunden haben. Der Anteil Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei ist stark gestiegen, während derjenige der Schweizerinnen und Schweizer abgenommen hat. Seit 2003 zeichnet sich jedoch eine gegenläufige Entwicklung ab.

Verteilung der Nationengruppen ► in Nicht-Genossenschaften in Mitte-N, Mitte-NO, Hirzenbach-W, Hirzenbach-N und Hirzenbach-O, 1993–2006

G_3.6



Der Anteil an Personen aus der Schweiz lag 2006 in den Nicht-Genossenschaften generell tiefer als in den Genossenschaften. Dies war bereits 1993 der Fall, hat sich jedoch akzentuiert, da in den Nicht-Genossenschaften der Anteil in den meisten Zonen stärker gesunken ist (K_3.3, die Säulen in den Karten geben den Anteilsverlust in Prozenten an).

Den höchsten Anteil an Ausländerinnen und Ausländern in den Nicht-Genossenschaften haben Mitte-N, Mitte-NO und Hirzenbach-N. In diesen

Zonen war der Anteil bereits 1993 hoch und ist zusätzlich stark gestiegen. Die anderen beiden Zonen der nordöstlichen Ecke haben sich 1993 noch stark durch einen eher hohen Anteil an Schweizerinnen und Schweizern von den eben beschriebenen drei Zonen unterschieden, die Anteile haben sich jedoch im Untersuchungszeitraum angeglichen.

Bei den Genossenschaften fällt wiederum Hirzenbach-N mit einem besonders tiefen Anteil an Personen aus der Schweiz auf, deren Veränderung schon

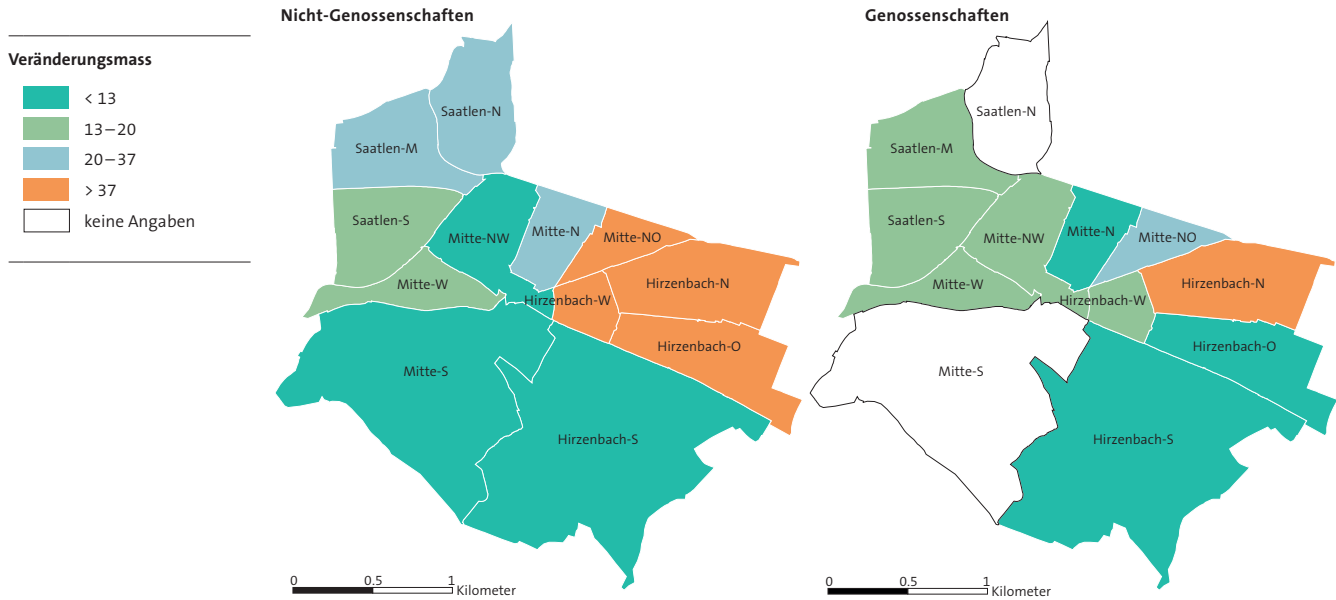
genauer betrachtet wurde. In Hirzenbach-S liegt der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer in den Genossenschaftswohnungen bei über 90 Prozent.

Aber auch unter den Nicht-Genossenschaften ist er in dieser Zone mit 75 Prozent am höchsten.

Veränderungsmass der Nationenzusammensetzung

► nach Wohnungstyp, 1993–2006

K_3.2



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die Nationalitäten in Schwamendingen einerseits über den Raum, andererseits über die beiden Wohnungstypen sehr unterschiedlich verteilen. In den Genossenschaften liegt der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer deutlich höher als in den Nicht-Genossenschaften. Die grösste Migrationsgruppe bilden Personen aus Südeuropa; diese verteilt sich eher gleichmässig über den Raum, abgesehen von einer Konzentration in Hirzenbach-N. In den Nicht-Genossenschaften bilden Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei die grösste Migrationsgruppe, welche in den fünf nordöstlichen Zonen besonders stark vertreten ist. Diese Zonen stimmen zudem mit dem

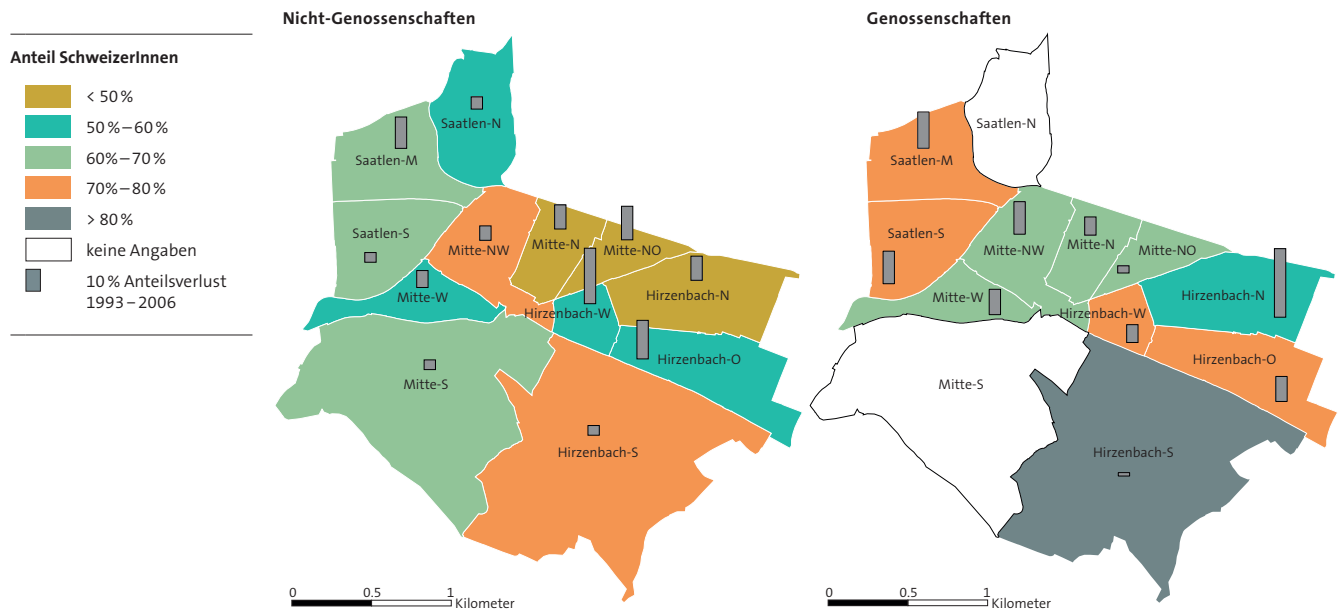
Gebiet überein, für das besonders tiefe Einkommen in den Nicht-Genossenschaften festgestellt wurden.

Die fünf nordöstlichen Zonen können als besonders unprivilegierter Wohnraum bezeichnet werden, wobei dies nur für die Nicht-Genossenschaften gilt. Die Karte K_3.4 zeigt, dass hier – mit Ausnahme von Hirzenbach-N – die Differenz des Anteils an Schweizerinnen und Schweizern in den beiden Wohnungstypen sehr gross ist. In den Genossenschaften findet die Entwicklung Richtung tiefere Einkommen und weniger Personen aus der Schweiz (noch) nicht statt. Interessant ist in diesem Zusammenhang vor allem die weitere Entwicklung in den Genossenschaften in Hirzenbach-N.

Anteil Schweizerinnen und Schweizer und Anteilsverlust

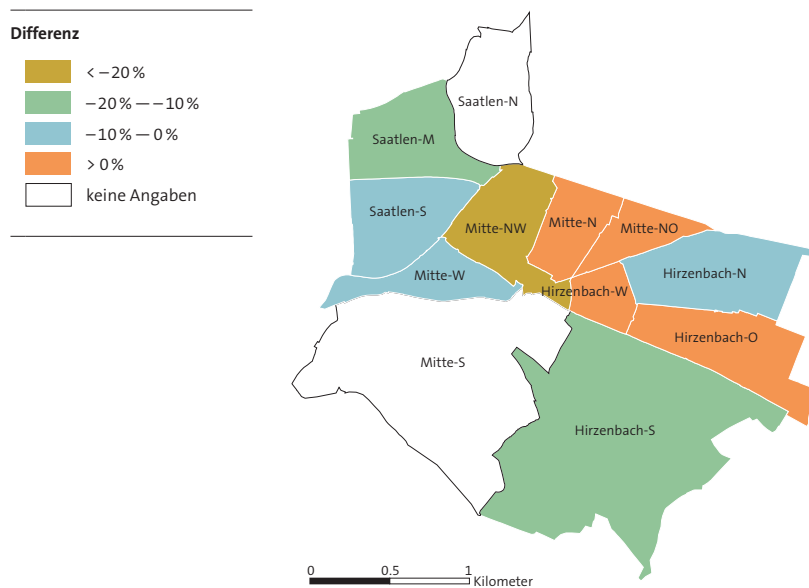
K_3.3

► nach Wohnungstyp, 2006, 1993–2006

**Differenz des Anteils Schweizerinnen und Schweizer**

K_3.4

► Nicht-Genossenschaften minus Genossenschaften, 2006

**3.3****Altersverteilung****Altenquotient**

Der Altenquotient gibt die Anzahl der Personen im Pensionsalter (65 Jahre und älter) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (16 bis 64 Jahre) in einem bestimmten Gebiet an. Analysiert wird der Altenquotient getrennt nach den beiden Wohnungstypen in den Jahren 1993 und 2006. Zum Vergleich mit der gesamten Stadt richten sich die Klassengrenzen nach den Altenquotienten der Stadt Zürich in den Nicht-Genossenschaften (22) und den Genossenschaften (33).

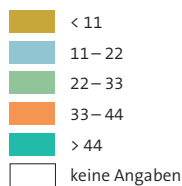
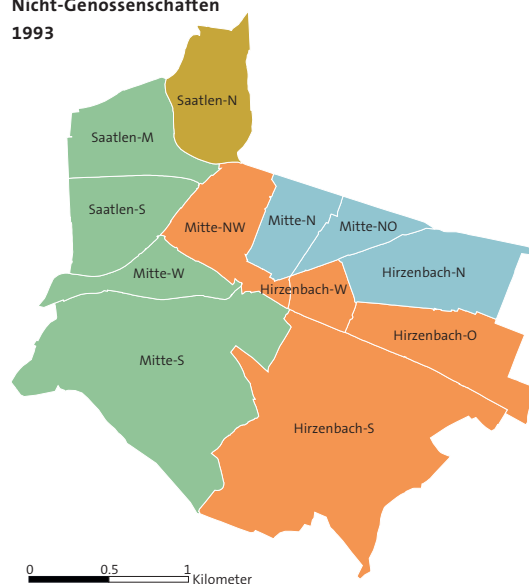
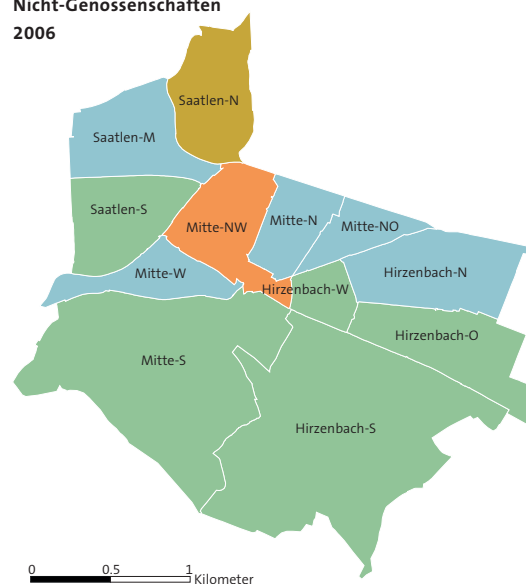
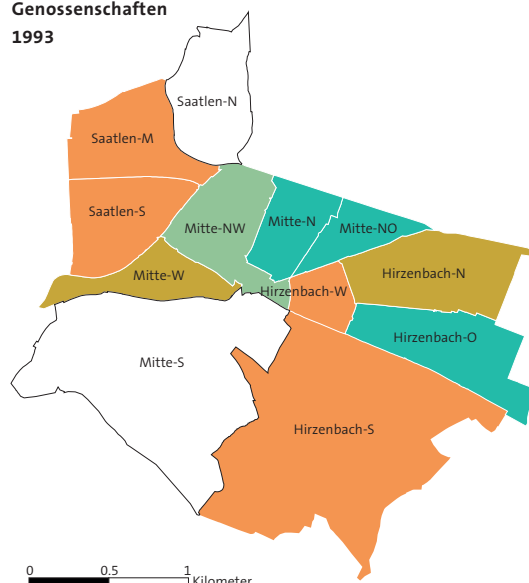
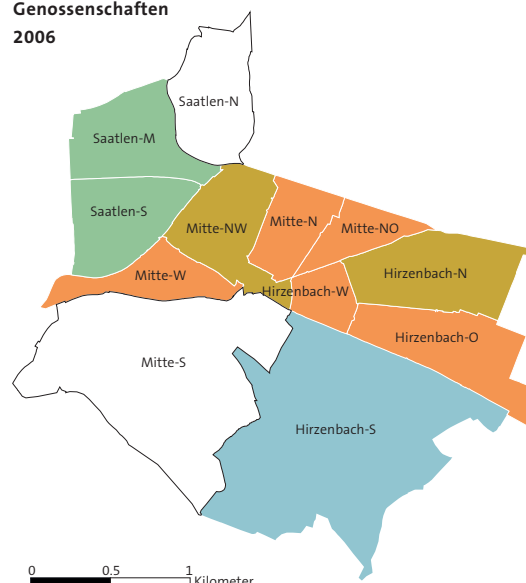
In den Nicht-Genossenschaften hat der Altenquotient im Untersuchungszeitraum insgesamt abgenommen. Das heisst, der Anteil der über 65-Jährigen gegenüber den Erwerbstätigen ist zurückgegangen, die Bevölkerung hat sich verjüngt.

In den Genossenschaften liegt der Altenquotient deutlich höher, zu erkennen an der neuen Klasse Rot. Über ganz Schwamendingen gesehen lässt sich hier keine Tendenz feststellen. Im Vergleich zum Altenquotienten der Genossenschaften der Stadt Zürich, welcher bei 33 liegt, haben diejenigen in Schwamendingen in den meisten Zonen eine ältere Bevölkerung.

Altenquotient

► nach Wohnungstyp und Jahr, 1993 und 2006

K_3.5

Altenquotient**Nicht-Genossenschaften****1993****Nicht-Genossenschaften****2006****Genossenschaften****1993****Genossenschaften****2006****Jugendquotient**

Der Jugendquotient ist das Pendant zum Altenquotient und bezeichnet die Anzahl Personen unter 16 Jahren pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter in einem Gebiet. Auch der Jugendquotient wird für die beiden Wohnungstypen in den Jahren 1993 und 2006 betrachtet. Die Klassengrenzen richten sich wiederum nach den Jugendquotienten der Stadt Zürich in den Nicht-Genossenschaften (16) und den Genossenschaften (27).

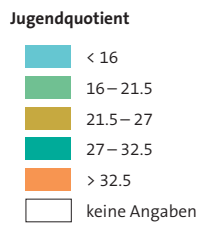
Der Jugendquotient ist in den Genossenschaften und den Nicht-Genossenschaften sehr unterschiedlich verteilt. In den Nicht-Genossenschaften liegt er

1993 deutlich tiefer – mit Ausnahme von Saaten-N. Dort ist der grosse Anteil der unter 16-Jährigen unter anderem auf eine Siedlung der Stiftung «Wohnungen für kinderreiche Familien» zurückzuführen. Bis 2006 ist der Jugendquotient in den fünf Zonen der nordöstlichen Ecke markant gestiegen. Hier hat sich die Altersverteilung zugunsten eines grossen Anteils an Kindern und Jugendlichen verändert.

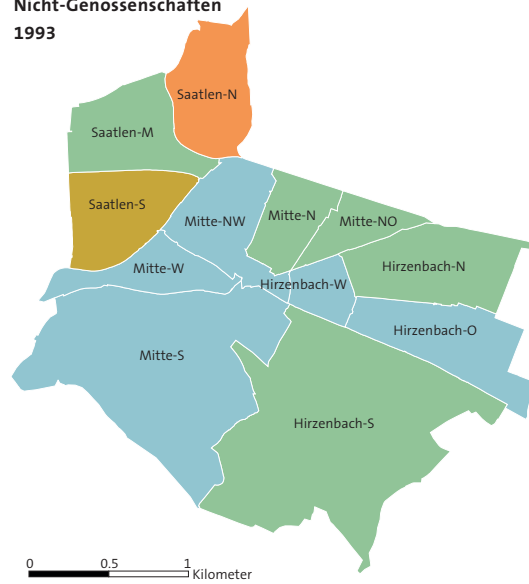
In den Genossenschaftswohnungen ist die Entwicklung erneut weniger klar. Tendenziell hat der Jugendquotient eher kleinere Werte angenommen oder ist konstant geblieben.

Jugendquotient
 ► nach Wohnungstyp und Jahr, 1993 und 2006

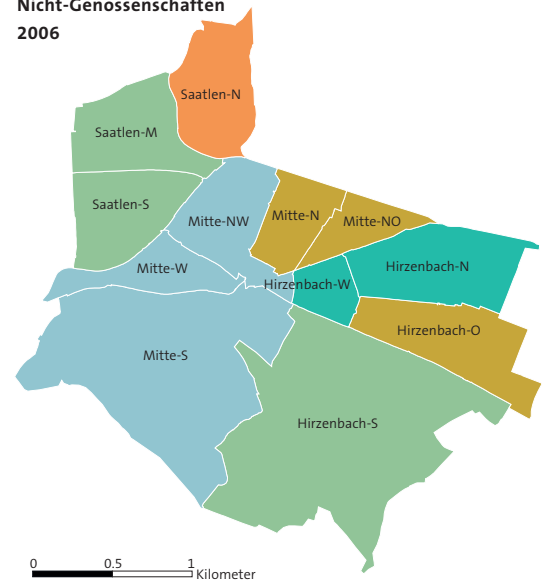
K_3.6



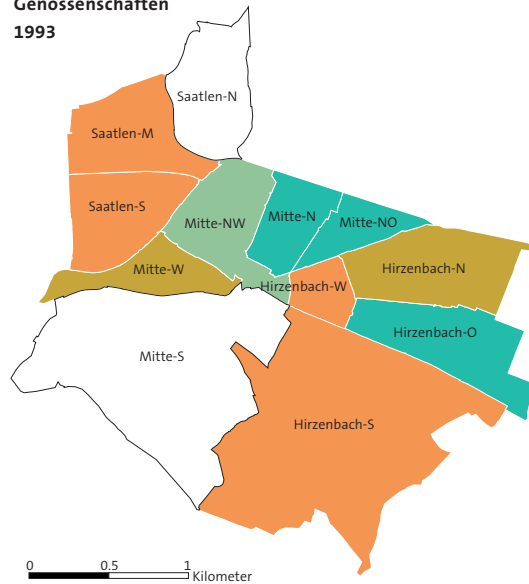
Nicht-Genossenschaften
 1993



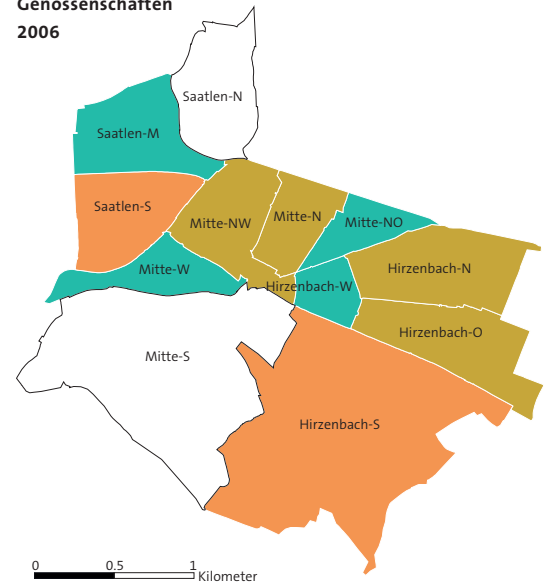
Nicht-Genossenschaften
 2006



Genossenschaften
 1993



Genossenschaften
 2006



3.4

Familienanteil

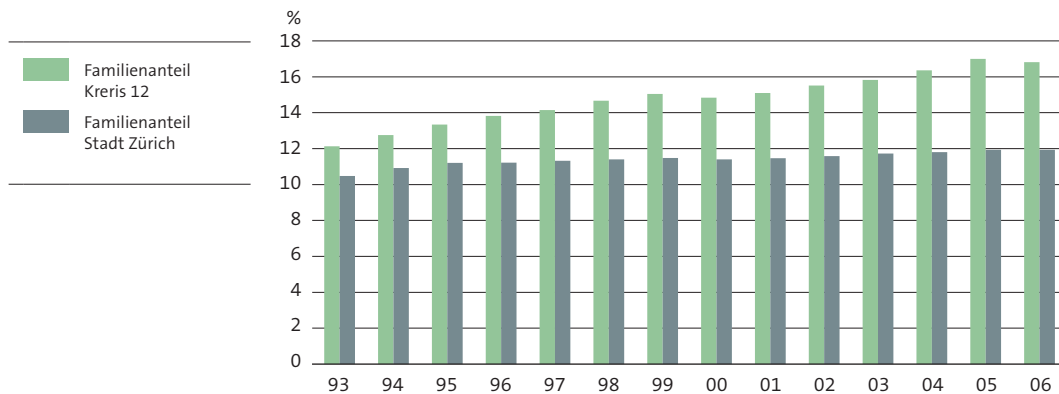
Der Familienanteil ist sowohl in der Stadt wie im Kreis 12 in beiden Wohnungstypen gewachsen, wobei er in Schwamendingen jeweils höher liegt. In den Genossenschaftswohnungen hat er im Kreis 12 weniger stark zugenommen als in der Stadt, und die

beiden Anteile haben sich angeglichen. In den Nicht-Genossenschaften hingegen ist er im Kreis 12 viel stärker gewachsen, und der Familienanteil liegt hier 2006 deutlich über demjenigen der Stadt.

Familienanteil in Nicht-Genossenschaften

► in Schwamendingen und in der Stadt Zürich, 1993 – 2006

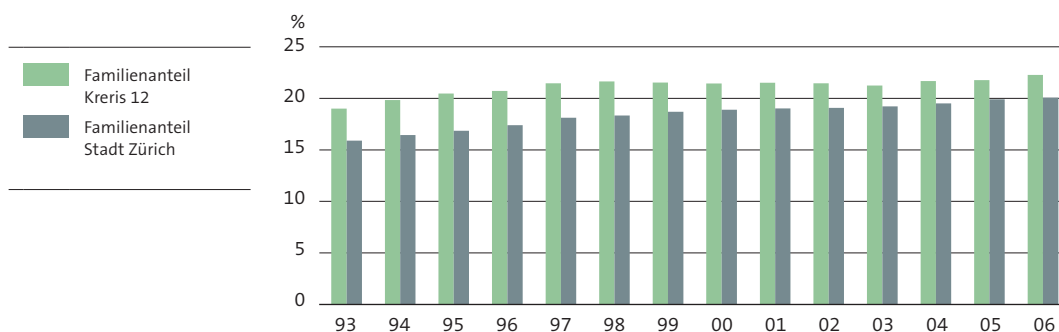
G_3.7



Familienanteil in Genossenschaften

► in Schwamendingen und in der Stadt Zürich, 1993 – 2006

G_3.8



Auf Zonenebene sind die Familienanteile in den Nicht-Genossenschaften in den fünf Zonen der nordöstlichen Ecke – sowie in Saatlen-N mit den städtischen Wohnungen für Familien – im Untersuchungszeitraum stark gestiegen (K_3.7). Für die

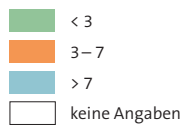
Genossenschaften ist festzustellen, dass sich der Familienanteil im besonders kinderreichen Hirzenbach-S nochmals überdurchschnittlich erhöht hat, ähnlich wie in Saatlen-N bei den Nicht-Genossenschaften.

Veränderungsmass des Familienanteils

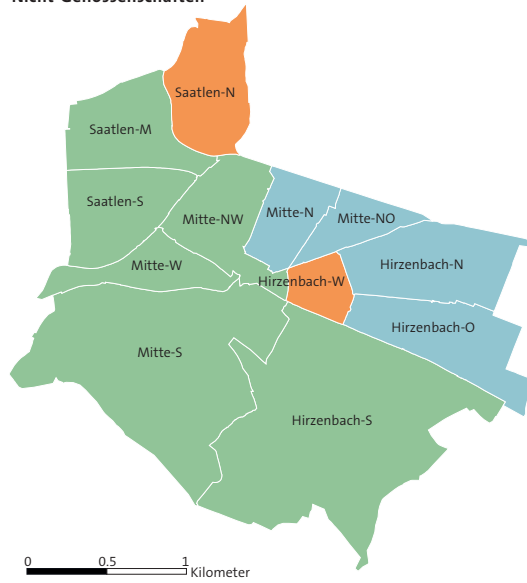
K_3.7

► nach Wohnungstyp, 1993 – 2006

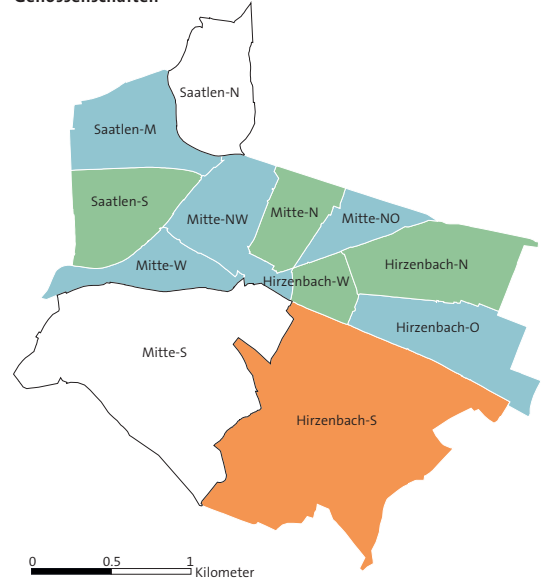
Veränderung



Nicht-Genossenschaften



Genossenschaften

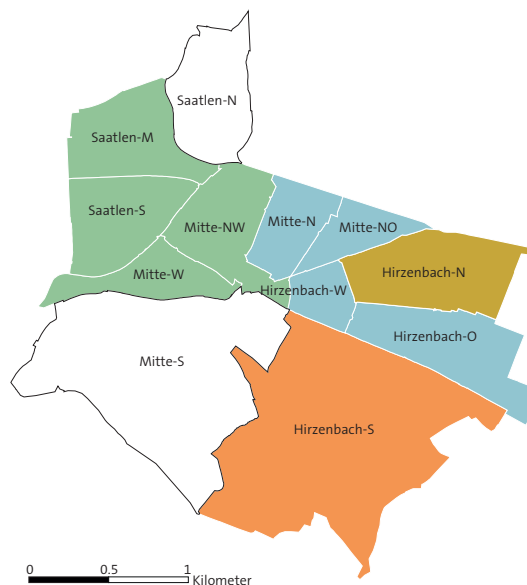
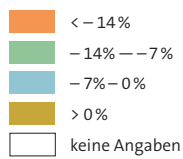


Differenz des Familienanteils

K_3.8

► Nicht-Genossenschaften minus Genossenschaften, 2006

Differenz



Durch den Familienzuwachs in den nordöstlichen Zonen ist der Familienanteil in den Genossenschaften dort nur noch wenig höher als in den Nicht-Genossenschaften oder liegt sogar darunter. Es ziehen also besonders viele Familien in die Nicht-Genossenschaftswohnungen der fünf nordöstlichen

Zonen (oder werden dort gegründet). Verbunden mit den Ergebnissen aus der Untersuchung der Einkommen und der Nationalität scheinen dies vielfach eher sozial schwächere Familien zu sein, häufig mit Migrationshintergrund.

3.5

Interviews: Einfluss und Verantwortung der Baugenossenschaften

Die drei Interviews mit Experten gehen der Rolle der Baugenossenschaften in Schwamendingen nach. Sie beleuchten das Untersuchungsgebiet aus einer weiteren Perspektive und führen zu einem vertieften Verständnis der ermittelten sozialräumlichen Verteilungen und Veränderungen.

Othmar Räbsamen erachtet den Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bebauungsstruktur in Schwamendingen als gross, da sie einerseits viele Wohnungen besitzen und da es sich dabei andererseits um grosse zusammenhängende Gebiete handelt, auf welchen sich Investitionen lohnen. Weiter bezeichnet er den Einfluss der Genossenschaften auf die Bevölkerungsstruktur als stabilisierend, da bei der Vermietung darauf geachtet werde, dass «der Mix stimmt». Ähnliche Worte findet Esther Haas: «Tendenziell möchten die Genossenschaften eine gute Durchmischung.» Alex Martinovits betont, dass in Schwamendingen die Baugenossenschaften den sozialen Status nicht nach unten ziehen, sondern die Einkommen der Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r) etwa dem Durchschnitt entsprechen.

Bezüglich der Bausubstanz im Kreis 12 sehen die Experten eine Verantwortung der Genossenschaften, den Erneuerungsprozess voranzutreiben. Sie alle drücken die Hoffnung aus, durch moderne Wohnungen wieder vermehrt Bewohner aus einer guten sozialen Mittelschicht nach Schwamendingen zu bringen. Es ist allen Experten bewusst, dass durch Ersatzneubauten günstiger Wohnraum verloren geht. Neubauten seien teurer, auch weil die Bauten qualitativ hochwertig sein sollen. Aber im Hinblick auf die Nachhaltigkeit bekräftigen sie, dass dies in 20 bis 30 Jahren wieder günstige Wohnungen sein werden. Dennoch

wirft dies die Frage auf, ob die Baugenossenschaften nun vor allem für die sozial Bessergestellten bauen wollen und ob dies nicht der ursprünglichen Idee des genossenschaftlichen Bauens widerspricht, Wohnraum für diejenigen zu schaffen, die es am nötigsten haben. Welche Verantwortung sollen die Genossenschaften gegenüber den sozial Schwächeren übernehmen?

Was die Verantwortung gegenüber der Durchmischung der Bewohnerschaft betrifft, betont Alex Martinovits, dass sich nicht immer so einfach sagen lasse, wie in welchem Gebiet gehandelt werden solle. Allgemein für die Stadt gesehen wünscht er sich, dass in den Genossenschaftswohnungen der Anteil Migrantinnen und Migranten sowie Personen aus der Schweiz, die es am schwersten haben auf dem Wohnungsmarkt, dem durchschnittlichen Stadtzürcher Anteil entsprechen würden. Je nach Quartier sei dieses grundsätzliche Verhalten aber nicht immer das Beste. Für gewisse benachteiligte Gebiete sei es wichtig, durch Aufnahme einer sozial bessergestellten Schicht ein Gegengewicht zu schaffen. Dies betreffe vor allem die unprivilegierten Regionen wie zum Beispiel die Überlandstrasse, wo die schwächste soziale Schicht Wohnungen bei den privaten Wohnungsanbietern finde. Als besonders wichtig erachtet er die Zusammensetzung an den Schulen. Hier würden die jungen Leute heranwachsen und ihr Potential entwickeln, weshalb sie nicht von Anfang an negativ von ihrer Wohnumgebung beeinflusst werden sollten. Deshalb helfe eine soziale Durchmischung insgesamt auch der Schicht, die zum Teil durch den Erneuerungsprozess verdrängt werde.

3.6

Zusammenfassung der Resultate

Die Untersuchung der Segregationsmerkmale hat grosse Unterschiede in den verschiedenen Zonen sowie in den Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften deutlich gemacht. Dadurch lassen sich die Schwamendinger Zonen zu verschiedenen Typen zusammenfassen. Mit dieser Typisierung werden gleichzeitig nochmals die wichtigsten Resultate aufgegriffen.

Mit den Experten und der Expertin wurden erste Ergebnisse aus der Analyse der Bestandsdaten diskutiert, welche ungefähr den Zonentypen entsprachen. Ihre Einschätzungen helfen weiter für das Verständnis dieser Zonen.

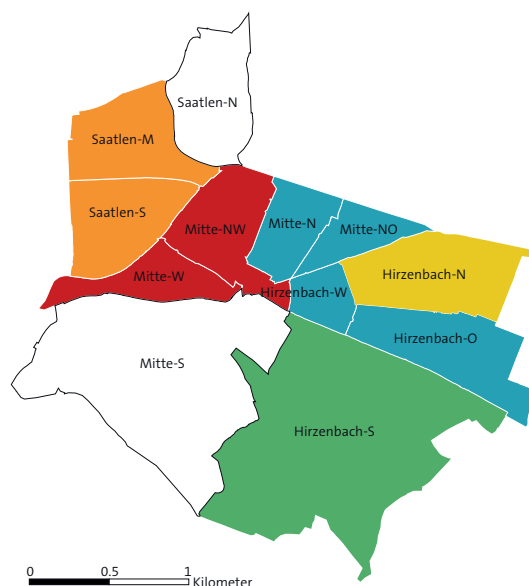
Zonentypen

► Zusammenfassung der Resultate

K_3.9

Zonentyp

- Orange
- Rot
- Blau
- Gelb
- Grün

**Blau**

Die steuerbaren Einkommen in den Nicht-Genossenschaften sind zurückgegangen und unterscheiden sich nur noch leicht von denjenigen der Genossenschaften oder liegen sogar darunter. Gleichzeitig ist in den Nicht-Genossenschaften der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in der Untersuchungsperiode stark gestiegen. Auch der Familienanteil hat hier überproportional zugenommen und ist 2006 ungefähr gleich gross wie derjenige in den Genossenschaften.

Während sich in den Nicht-Genossenschaften bei allen untersuchten Bevölkerungsmerkmalen überdurchschnittlich viel verändert hat, ist die Bevölkerungszusammensetzung in den Genossenschaften stabil geblieben. Die Einkommen sind leicht gestiegen. Der Anteil der Migrantinnen und Migranten war bereits 1993 viel kleiner und hat nur leicht zugenommen. Somit ist der Unterschied des Anteils an ausländischen Personen zwischen den beiden Wohnungstypen sehr gross.

Othmar Räbsamen erklärt, dass in diesen Zonen der Unterschied des Anteils an Personen aus dem Ausland so markant sei, weil die Genossenschaften beim Vermieten viel mehr auf die Zusammensetzung der Bevölkerung schauen. Keiner der Interviewten zeigt sich besonders erstaunt über die grossen Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung der beiden Wohnungstypen.

Gelb

In den Nicht-Genossenschaften verhält sich die Veränderung der Merkmale wie in den blauen Zonen. Die Einkommen sind jedoch besonders tief gesunken. In den Genossenschaften lag der Anteil der Schwei-

zerinnen und Schweizer 1993 wie in den blauen Zonen höher, ist jedoch viel stärker gesunken als in diesen Zonen. Er ist auch gegenüber dem Anteil in den Nicht-Genossenschaften stärker zurückgegangen, und die beiden Werte haben sich angeglichen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Genossenschaften setzt sich jedoch vorwiegend aus Personen aus Südeuropa zusammen, während es in den Nicht-Genossenschaften Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien und aus der Türkei sind.

Die beiden Experten und die Expertin sehen den Grund für die spezielle Situation dieser Zone übereinstimmend in der grösseren Abwertung dieser Wohngegend. Für Othmar Räbsamen liegt der Grund vor allem bei den Südanflügen. Für Esther Haas ist die starke Zunahme des Anteils an Ausländerinnen und Ausländern ein Indiz dafür, dass die Genossenschaften keine Personen aus der Schweiz finden, die einziehen wollen. «Wenn der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer sinkt, heisst das für mich, dass man dies nicht aufhalten konnte», meint Esther Haas. Für Alex Martinovits spielt auf der einen Seite die Vergabepolitik der Genossenschaften eine Rolle, da sie bestimmt, welche Bevölkerung sie anstreben, und auf der anderen Seite der Spielraum an Möglichkeiten, die die Genossenschaften dazu haben. «Ich kann mir gut vorstellen, dass hier die Möglichkeiten noch beschränkter sind als an anderen Orten», erklärt Alex Martinovits die Bevölkerungsverteilung in dieser Zone.

Rot

In diesen Zonen hat sich eher wenig verändert. Ausserdem zeichnen sie sich durch ausgeglichene Anteile an Migrantinnen und Migranten aus. In den Genos-

senschaften und Nicht-Genossenschaften waren die Anteile der Schweizerinnen und Schweizer 1993 etwa gleich und sind bis 2006 in ähnlichem Masse gesunken. Für den Wohnungstyp Nicht-Genossenschaften liegt der Anteil an Personen aus der Schweiz in Mitte-NW relativ hoch, an zweiter Stelle hinter Hirzenbach-S. Ausserdem ist der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern in den Genossenschaften leicht höher. Die Einkommen sind in den Nicht-Genossenschaften deutlich höher, obwohl leicht gesunken.

Esther Haas ist der Meinung, dass dies ein attraktives Gebiet sei, vor allem Mitte-NW. Es liege im Einzugsgebiet des Schwamendingerplatzes und sei schon etwas weg von den Emissionen des Südanflugs.

Grün

Die Einkommen sind in diesem Gebiet sowohl in den Genossenschaften als auch in den Nicht-Genossenschaften gestiegen. Dies ist eine sehr privilegierte Wohnlage, leicht erhöht, in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet am Zürichberg. Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer in den Genossen-

schaftswohnungen ist in dieser Zone ausserordentlich hoch, liegt aber auch in den Nicht-Genossenschaften am höchsten. Der Familienanteil ist in den Genossenschaften gross und hat sich weiter erhöht.

Als «Urburg der Genossenschaften» mit fast dörflichem Charakter bezeichnet Esther Haas diese Zone: «Es erstaunt mich nicht, dass sich die Schweizerinnen und Schweizer zweimal überlegen, ob sie dort ausziehen.» Für Othmar Räbsamen ist dies der «Zürichberg von Schwamendingen», sowohl geographisch als auch symbolisch.

Orange

In diesen Zonen hat sich ebenfalls eher wenig verändert. In beiden ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen in den Genossenschaften hoch, wobei er im Untersuchungszeitraum leicht zurückgegangen ist. Sowohl die Genossenschaften wie auch die Nicht-Genossenschaften dieser Zonen haben 2006 einen relativ hohen Anteil an Personen aus der Schweiz. 1993 lagen diese Anteile jedoch nochmals deutlich höher, denn ausser in den Nicht-Genossenschaften in Saatlen-M ist er deutlich gesunken.

4

DISKUSSION DER RESULTATE

Exkurs: Die Einschätzung der Experten

Die quantitative Sichtweise der Untersuchung bringt viele Erkenntnisse. Allerdings gibt es, gerade wenn es ums Wohnen geht, auch mancherlei Faktoren, die sich nur schwer in Zahlen fassen lassen. Gerade bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung eines Quartiers ist es vielfach unabdingbar, dass nicht nur das rohe Zahlenmaterial betrachtet wird, sondern dass Menschen, die sich tagtäglich in einem Gebiet aufhalten, einfach mal «den Finger in die Luft halten». Aus diesem Grund kommen als Einstieg in die Diskussion der Resultate die Experten zu Wort, die sich bereits für das Interview zur Verfügung gestellt haben. Ihre Einschätzungen müssen sich nicht unbedingt mit den Resultaten der Autorin decken, sondern geben die persönlich gefärbte Sichtweise wieder.

Esther Haas

(Geschäftsleiterin IG pro zürich 12)

Manuela Hurnis Forschungsarbeit zu Zürich-Schwamendingen belegt es eindrücklich: Wohnbaugenossenschaften wirken stabilisierend auf das Sozialgefüge des Quartiers. Die Gründe dafür sind vielfältig. Die «harten» Fakten sind in der Studie nachzulesen; von den «weichen» Faktoren sei im Folgenden die Rede.

Baugenossenschaften bieten mehr als faire Mieten und gut unterhaltene Wohnungen in ansprechenden Bauten mit viel Grünraum rundherum. Mitsprache und hohe Wohnsicherheit fördern Gemeinschafts- und Verantwortungsgefühl. In vielen Siedlungen sorgen aktive Gruppen dafür, dass sich nachbarschaftliches Leben entfaltet. Dank Sozialberatung, Hilfsfonds und Nachbarschaftshilfe sind Familien und Alleinstehende auch in schwierigen Situationen nicht allein.

Das genossenschaftliche Wohnmodell schont also nicht nur das Portemonnaie der Mieterinnen und Mieter und damit die städtischen Ausgaben bei den Mietzuschüssen. Dank den «weichen» Faktoren fühlen sich die Menschen in den Genossenschaftssiedlungen aufgehoben, daheim – angekommen eben: Sie halten ihrer Baugenossenschaft die Treue, und sie identifizieren sich mit ihrem Umfeld, ihrem Quartier. Wer sich in seinem Wohnort verhaftet fühlt, übernimmt auch Verantwortung ausserhalb seiner eigenen vier Wände: im Treppenhaus, auf dem Kinderspielplatz, im Garten, im Verein...

Es sind also die Bewohnerinnen und Bewohner selber, die Schwamendingen als Quartier «stabilisieren» und vor weiterer Marginalisierung bewahren. Das genossenschaftliche Wohnmodell stellt als

«Empowerment» den baulichen Rahmen und die Ressourcen dazu zur Verfügung.

Durch den Gartenstadtcharakter wirkt Schwamendingen grün, kleinräumig, überschaubar. Dabei wird leicht vergessen, dass der Kreis 12 rund 28'000 Bewohnerinnen und Bewohner zählt (zum Vergleich: die Stadt Uster hat nur rund 4000 mehr) – Schwamendingen ist also ein grosser heterogener Siedlungsraum, dessen bauliche und soziale Entwicklung je nach Standort nach gezielten Massnahmen und dem Engagement aller Akteure im Quartier verlangt.

Die Baugenossenschaften nehmen ihren Teil der Verantwortung wahr. Einerseits als Einzelorganisationen, andererseits als Mitglieder in der Interessengemeinschaft pro zürich 12. Die IG vernetzt die Interessen und Anliegen von 14 gemeinnützigen Wohnbauträgern in Zürich-Schwamendingen unter sich, mit den Behörden und den Akteuren im Quartier. Sie verfolgt eine nachhaltige Entwicklung, fördert die Lebensqualität und das Zusammenleben in den Siedlungen.

Othmar Räbsamen (Geschäftsführer ASIG Wohngenosenschaft)

Die Wohn- und Baugenossenschaften in Schwamendingen haben einen grossen stabilisierenden Einfluss auf die sozialräumlichen Prozesse und die Bevölkerungszusammensetzung. Schwamendingen ist ein beliebtes Quartier für Familien mit Kindern.

Mit der neu geschaffenen grünen Oase auf der Autobahneinhausung erhält Zürich-Schwamendingen einen sehr positiven Impuls, welcher die Lebensqualität in Bezug auf Ruhe, Grün- und Freiraum nachhaltig verbessern wird. Neuer attraktiver Wohnraum wird dadurch entstehen und die Attraktivität Schwamendingens weiter stärken. Diese Investitionen schaffen neue Arbeitsplätze und neuen bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich. Mit den neu gestarteten Flughafeninitiativen könnte auch bald eine Verbesserung in Sachen Fluglärm Realität werden.

Schwamendingen ist an einem Wendepunkt! Viele zukunftsgerichtete Projekte im Wohnungsbau und in der Quartierentwicklung werden das Quartier positiv verändern und neue Lebensqualität schaffen. Die Chancen stehen gut. Schwamendingen hat Zukunft!

Alex Martinovits (Projektleiter Stadtentwicklung Zürich)

Stadtentwicklung Zürich erachtet es als richtig und wichtig, wenn sich die Wissenschaft über grössere (oftmals städtische) Auftragsstudien hinaus auch in Masterarbeiten (wie hier), Dissertationen und weiteren wissenschaftlichen Arbeiten für Thematiken im Spannungsfeld zwischen Wohnpolitik und Quartierentwicklung engagiert. Und im besonderen Falle

von Schwamendingen mit seinem speziell hohen Genossenschaftsanteil ist die Thematik der Untersuchung besonders relevant.

Die Masterarbeit zeigt in ihrem Fazit wichtige Erkenntnisse, welche mit Resultaten aus weiteren Studien und Zahlenrecherchen städtischer Stellen zu Quartier- und Wohnpolitik übereinstimmen. Von diesen Erkenntnissen sind insbesondere zu nennen:

«Sozial Schwächere konzentrieren sich nicht (mehr) hauptsächlich in Genossenschaftswohnungen»:

Hier gilt es anzumerken, dass auch schon in der Zwischen- und Nachkriegszeit nicht die sozial tiefsten Schichten in die Genossenschaftssiedlungen Schwamendingens einzogen, sondern eher Zuwanderer aus dem unteren bis mittleren Mittelstand – die sozial Schwächsten hätten sich die damaligen Neubauwohnungen der Genossenschaften gar nicht leisten können. Dasselbe Phänomen kennt man übrigens auch in den aktuellen genossenschaftlichen Neubausiedlungen in der Stadt Zürich.

«Genossenschaften wirken stabilisierend in unprivilegierten Wohnlagen» (resp. in weniger privilegierten Wohnlagen):

Dieses Phänomen ist auch aus anderen Quartieren bekannt: Gesamtstädtisch wirken die Genossenschaften tendenziell als «Hort des alteingesessenen Mittelstandes» (unabhängig von dessen Nationalität). So bilden bekanntermassen (und in dieser Reihenfolge) Italiener, Schweizer und Spanier die am besten in Stadtzürcher Genossenschaften vertretenen Nationalitäten, und gleichzeitig handelt es sich bei ihnen auch um besonders «sesshafte Stadtzürcher» mit überdurchschnittlicher Aufenthaltsdauer in der Stadt Zürich. Genossenschaften wirken generell stabilisierend, meist im guten Sinne, manchmal kann dies vielleicht auch etwas «dynamikhemmend» erscheinen. Allerdings muss ergänzt werden, dass die stabilisierende Wirkung nur dann gegeben ist, wenn auch ein Austausch zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen stattfindet. Bei einem konfliktiven Nebeneinander könnten auch bei rein zahlenmässig «guter Durchmischung» destabilisierende Prozesse in Gang kommen. Genossenschaftsbewohner/-innen müssen also auch Brücken schlagen können zu ihrer Umgebung.

«Genossenschaften wirken residentieller Segregation von sozial Schwächeren nicht entgegen»:

Es ist aus den Erfahrungen von Stadtentwicklung und Integrationsförderung bekannt, dass Genossenschaften in (sogenannt) «weniger marginalisierten Wohngebieten» durch eine vermehrte Aufnahme der sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen tatsächlich einen noch etwas grösseren Beitrag dazu leisten könnten, der residentuellen Segregation entgegenzuwirken. Es gibt hier tatsächlich noch ein gewisses Potential, das auch in Gesprächen zwischen

genossenschaftlichen und städtischen Vertretern ins Bewusstsein gerückt und ausgelotet wird.

Es ist auch anzumerken, dass gerade nach der Jahrtausendwende sogar Stadtzürcher Quartiere wie Schwamendingen eine gewisse (bildungs- und einkommensmässige) Statusaufwertung und Individualisierung erfahren haben, wenn auch weniger stark als andere Quartiere in der Stadt. Im Gegensatz zu einzelnen Umlandgemeinden ist es aber immerhin nicht zu einem Statusverlust gekommen.

Im Übrigen lässt sich aus «zahlenmässig-statistischer Warte» feststellen, dass Analysen anhand der öffentlich verfügbaren Indikatoren wie Nationalitätenzugehörigkeit etc. den eigentlich zu untersuchenden Phänomenen meist nur unvollkommen auf die Schliche kommen können. Dies kann etwa zu tun haben mit zunehmenden Einbürgerungen, mit dem Aufstieg von Mittelschichten auch aus dem

Umkreis der Migranten (und deren Konzentration in bestimmten Wohngebieten) oder der sehr schwierig zu beschreibenden Erfassung dessen, was «Integration» ist. Insbesondere einer sehr kleinräumigen Betrachtung aufgrund von Indikatoren wie der Nationalität sind deshalb Grenzen gesetzt. Ein Teil der auf feiner geographischer Ebene vorgenommenen Interpretationen in dieser Masterarbeit ist deshalb – gezwungenermassen – mit etwas Vorsicht zu geniessen. Zudem lassen sich aus den untersuchten Zahlen (leider) kaum Kausalitäten ableiten. Für die (freiwillige oder unfreiwillige) Wohnstandortwahl spielen noch andere Faktoren eine Rolle. Um Kausalitäten noch besser auf die Schliche zu kommen, bedürfte es wohl zusätzlicher qualitativer Experten-gespräche, die aber den Umfang einer Masterarbeit gesprengt hätten.

4.1

Veränderung und Verteilung der Bevölkerungsmerkmale

Die Untersuchung der Daten zeigt, dass in der nordöstlichen Ecke grosse Veränderungen im Gange sind, welche sich deutlich vom Schnitt der gesamten Stadt Zürich unterscheiden. Das Gebiet im Nordosten umfasst Mitte-N, Mitte-NO, Hirzenbach-N, Hirzenbach-W und Hirzenbach-O. Es ist geprägt vom starken Verkehrsaufkommen der Überlandstrasse und dem Lärm der Autobahn hinter der Glatt. Dazu kommt der durch die Flugschneise der Südanflüge verursachte Fluglärm. Die starke Lärm- und Luftbelastung macht das Gebiet zu einer sehr unattraktiven Wohngegend. Die Bebauungsstruktur mit Wohnblocks aus den 1960er und 1970er Jahren im Norden von Hirzenbach entspricht zudem nicht mehr der heutigen Vorstellung eines ansprechenden Wohnquartiers. Nicht ganz offensichtlich ist die Zugehörigkeit von Hirzenbach-W zu dieser unprivilegierten Wohngegend. Vielleicht war die Nähe zum restlichen Gebiet ausreichend für die grossen Veränderungen. Der Anteil an Nicht-Genossenschaftswohnungen ist in dieser Zone zudem sehr klein, weshalb die Ausprägung der Merkmale grösseren Schwankungen unterworfen ist.

Die Bevölkerungsmerkmale und ihre Veränderung sind in den Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften sehr unterschiedlich verteilt. Die relative Statusabwertung ist in den Genossenschaften viel geringer ausgefallen: Die Einkommensverteilung ist etwa gleich geblieben, und die Einkommensmediane sind in allen Zonen leicht gestiegen. Mit ein Grund dafür ist sicherlich der längere Verbleib der Mieterinnen und Mieter in den Genossenschaftswohnungen, was Veränderungen generell verlangsamt. Im Gegensatz dazu sind die Prozesse in den Nicht-Genossenschaften allgemein viel markanter, der Einkommens-

median aller Zonen – bis auf Hirzenbach-S – ist gesunken. Die Einkommensverteilung der Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften hat sich angeglichen. Die sozial Schwächeren finden nicht mehr vorrangig in einer Genossenschaft Wohnraum. Alex Martinovits meint dazu: «Grundsätzlich haben die Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittliche Einkommen. In Schwamendingen hat die Bevölkerung in den gemeinnützigen Wohnungen hingegen etwa Durchschnittseinkommen. Man kann also nicht generell sagen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau den sozialen Status eines Quartiers herunterzieht (...) In den gemeinnützigen Wohnungen ist – relativ für Schwamendingen gesehen – der Mittelstand zu finden. Bei den Privaten ist ein breiteres Spektrum zu finden mit ganz tiefen Einkommen und dafür auch eher höheren Einkommen.» Besonders tief ist der Einkommensmedian in den beschriebenen Zonen der unprivilegierten Wohnlagen. Hierbei handelt es sich zum grössten Teil um private Wohnungen; die Stadt besitzt in diesen Zonen wenige bis gar keine Wohnungen – ausser in Hirzenbach-N, wo einige kommunale Siedlungen zu finden sind.

In den Nicht-Genossenschaftswohnungen (oder eben privaten Wohnungen) der nordöstlichen Zonen geht der Trend zu tieferen Einkommen einher mit einem hohen Anteil an Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei und einem grossen Zuwachs des Familienanteils. Diese Gruppe scheint vor allem in den unprivilegierten Lagen Wohnraum zu finden. Auch die Schweizerinnen und Schweizer, die erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, finden laut Aussage von Alex Martinovits in diesem Gebiet

Wohnraum. Es gibt hier in den privaten Wohnungen eine Kumulation der sozial schwächsten Bevölkerungsschichten. Vor allem sozial schwache Familien finden hier überdurchschnittlich häufig Wohnraum.

In den Genossenschaften ist der Anteil an ausländischen Personen allgemein niedriger. Die anteilmässig grösste Gruppe ausländischer Personen stellen die Südeuropäerinnen und -europäer. Diese Gruppe segregiert nur schwach nach Gebieten – mit Ausnahme von Hirzenbach-N. Die südeuropäischen Migrationsfamilien profitieren anscheinend von der Generationenablösung in den Schwamendinger Genossenschaften. Die nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungen sind für viele Schweizerinnen und Schweizer unattraktiv. Der grosse Anteil an Personen aus Südeuropa legt die Schlussfolgerung nahe, dass die Baugenossenschaften die als besser integriert geltenden Ausländerinnen und Ausländer der ersten Einwanderungsgeneration aufnehmen, welche schon länger in der Schweiz wohnen. Dies bestätigt auch ein Blick auf die Aufenthaltsart: Der Anteil an Personen aus dem Ausland mit Niederlassungsbewilligung ist in den Genossenschaftswohnungen viel höher.

Bezüglich der Altersstruktur lässt sich eine Trendwende feststellen. Durch das Älterwerden der Zugezogenen aus dem Bauboom der 1940er und 1950er Jahre trat eine kontinuierliche Überalterung der Bevölkerung ein. Noch vor einigen Jahren wurde beobachtet, dass die Überalterung die Schweizer Bevölkerung betrifft und überlagert wird durch den Zuzug von jungen Migrationsfamilien (Ziegler 2002, S. 41–42). Der Prozess der Überalterung findet jedoch ein Ende, wenn die Betroffenen sterben oder altersbedingt wegziehen. Dadurch bekommt der Zuzug junger Familien mehr Gewicht in der Altersstruktur, und die Bevölkerung verjüngt sich. In Schwamendingen ist der Altenquotient vor allem bei der Bevölkerung der Nicht-Genossenschaften gesunken. Die Zunahme des Jugendquotienten und des Familienanteils in den Nicht-Genossenschaften der stark belasteten Zonen zeigt, dass es sich bei dem Zuwachs der ausländischen Bevölkerung zu einem grossen Teil um Familien handelt. Dadurch sind plötzlich nicht mehr die Genossenschaften die «kinderfreundlichsten» Wohnungsanbieter in Schwamendingen.

4.2

Einfluss, Verantwortung und Chance der Genossenschaften

Die unterschiedliche Verteilung der untersuchten Merkmale in den Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften zeigt den grossen Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bevölkerungsstruktur. Abgeleitet aus dieser unterschiedlichen Verteilung, lassen sich verschiedene Restriktionen für sozial schwächer Gestellte beim Zugang zu einer Genossenschaftswohnung erkennen. Eine Restriktion gilt gegenüber Migrantinnen und Migranten im Allgemeinen, was der gegenüber den restlichen Wohnungen tiefere Anteil an Ausländerinnen und Ausländern verdeutlicht. Eine weitere Restriktion betrifft die Gruppe der zweiten, eher statustiefen Einwanderungsgeneration aus Ex-Jugoslawien und der Türkei; dies wird verdeutlicht durch ihre anteilmässige Untervertretung in den Genossenschaften. Zudem wurde von Alex Martinovits eine Restriktion gegenüber den sozial schwächsten Schweizerinnen und Schweizern erwähnt, diese konnte jedoch aufgrund der Auswertungsmethode nicht mit den Daten untersucht werden.

Es sind also Restriktionen beim Zugang zu Genossenschaftswohnungen festzustellen, welche gegenüber bestimmten Personen gelten. Dazu kommen die Aussagen der beiden Experten und der Expertin, wonach die Genossenschaften darauf achteten, «dass der Mix stimmt», und dass die Genossenschaften in Hirzenbach-N vermutlich Mühe hätten, Schweizerinnen und Schweizer zu finden, die einzie-

hen wollten. Daraus wird der Schluss gezogen, dass die Baugenossenschaften eine bestimmte Mieterschaft haben, an welche sie gerne vermieten, sozusagen eine «gewünschte Mieterschaft». Solange die Genossenschaftswohnungen von dieser Mieterschaft nachgefragt werden, ist dies umsetzbar. Je weniger attraktiv ein Wohngebiet jedoch ist, desto schwieriger wird es, diese Vergabepaxis aufrechtzuerhalten.

Es wird deutlich, wie wichtig die Vergabepaxis der Genossenschaften für die Bevölkerungszusammensetzung ist. Der Einkommensmedian der Bewohnerschaft der Genossenschaften ist in den Schwamendinger Zonen sehr konstant, während derjenige der Nicht-Genossenschaften stark variiert. Die Genossenschaften wirken sich folglich stabilisierend auf die Bevölkerungszusammensetzung aus. In Abhängigkeit des Gebietes leben relativ gesehen entweder eher die sozial schwächeren Schichten oder die sozial Bessergestellten in den Genossenschaftswohnungen. Das Zweite gilt für die unprivilegierten Zonen Schwamendingens. Trotz unprivilegiertem Wohnlage scheinen die Genossenschaftswohnungen genügend attraktiv zu sein, um ihre gewünschte Mieterschaft erhalten zu können. Anders ausgedrückt: Es gelingt den Baugenossenschaften auch in den unprivilegierten Zonen nach wie vor, die Diskrepanz zwischen gewünschter Mieterschaft und denjenigen, die bereit sind einzuziehen, klein zu halten. Deshalb

ist in den «blauen Zonen» (vgl. K_3.9) unter anderem die Differenz des Anteils der Schweizerinnen und Schweizer in den Wohnungstypen so gross.

Interessant ist da die Frage, was in der offensichtlich am stärksten belasteten Zone Hirzenbach-N passiert. Der Einkommensmedian der Nicht-Genossenschaften ist hier in der zweiten Zeitperiode – bis auf das spezielle Saatlen-N – am tiefsten. Gleichzeitig steigt in den Genossenschaften der Anteil der Südeuropäerinnen und -europäer markant. Hier mangelt es den Genossenschaften laut den Interviewten an Schweizer Familien, die einziehen möchten. Der Anstieg des Einkommensmedians in den Genossenschaften dieser Zone zeigt aber auch, dass dies nicht die sozial schwächsten Migrantinnen und Migranten sind. Bei einer weiteren Belastung dieser Zonen könnte die Differenz zwischen gewünschter und tatsächlicher Mieterschaft in den Genossenschaften jedoch immer grösser werden, und diese würden ihren stabilisierenden Einfluss verlieren.

Neben der stabilisierenden Wirkung hat die restriktive Vergabepaxis aber auch eine Kehrseite. Wenn die sozial schwächste Bevölkerung keinen Zugang zu den Genossenschaftswohnungen hat, muss sie auf dem privaten Wohnungsmarkt bestehen. Dabei wird sie in die unprivilegierten Gegenden verdrängt, was eine residentielle Segregation zur Folge hat. Welche Bedeutung dies für die betroffene Bevölkerung hat, wird deutlich angesichts der Vorstellung, dass Schwamendingen als Ganzes ein eher statistischer Kreis ist und dann innerhalb dieses Kreises nochmals eine starke Segregation stattfindet.

Als nach dem Zweiten Weltkrieg viele Arbeiter in die Stadt zogen, um in der Industrie zu arbeiten, gehörten diese auch den sozial schwachen Schichten an. Sie bekamen Unterstützung von den Baugenossenschaften, welche ihnen trotz geringem Einkommen gute Wohnverhältnisse bieten konnten. Nun scheint sich die Geschichte in Schwamendingen zu wiederholen, indem erneut eine sozial schwächere Bevölkerungsschicht hier Wohnraum findet. Dies sieht auch Alex Martinovits als wichtigen Punkt für das Verständnis Schwamendingens: «Erst hat eine schweizerinterne Migration stattgefunden, und jetzt kommen die Migrantinnen und Migranten einfach von weiter her. Aber eigentlich kommt wieder die gleiche soziale Schicht mit einer ähnlichen Funktion in der Wirtschaft ins Quartier.» Mit dem Unterschied, dass die Migrationsgruppe auf dem Wohnungsmarkt diesmal weniger Unterstützung von den Baugenossenschaften erhält. Sie ist auf die privaten Wohnungen in den unprivilegiertesten Lagen angewiesen.

Dies wirft die Frage auf, ob die Restriktionen, welche die sozial schwächer Gestellten beim Zugang zu Genossenschaftswohnungen erfahren, gerechtfertigt seien. Müssten vielleicht die Genossenschaften ihre Vergabepaxis ändern, um die sozial Schwächeren besser zu unterstützen? Welche Verantwortung haben die Baugenossenschaften gegenüber der Bevölkerungszusammensetzung?

In gewissen Zonen sind die Genossenschaften wichtig für den Verbleib einer sozial eher besser gestellten Schicht, damit die Bevölkerungszusammensetzung nicht zu einseitig wird. In diesem Fall ist eine Vergabepaxis, die Personen mit entsprechenden Merkmalen bevorzugt, gerechtfertigt. In der Diskussion um Renovationen oder Ersatzneubauten bei erneuerungsbedürftiger Bausubstanz der Genossenschaftswohnungen sind aus diesem Grund in den entsprechenden Zonen Ersatzneubauten durchaus sinnvoll. Die Attraktivität einer Wohngegend kann damit gesteigert werden.

In privilegierten Wohngebieten, in welchen die statushöhere Bevölkerung in den privaten Wohnungen lebt, sollten die Genossenschaften aber vermehrt den sozial Schwächeren helfen. Damit sind vor allem Gebiete ausserhalb Schwamendingens gemeint, aber auch die eher statushöheren Zonen im Kreis 12. Damit könnten die Genossenschaften dazu beitragen, dass die statistischen Bevölkerungsgruppen nicht mehr so stark in die unprivilegierten Lagen verdrängt werden.

Die Chancen, die sich durch den hohen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen in Schwamendingen ergeben, hängen mit der Verantwortung zusammen, die die Genossenschaften übernehmen wollen. Eine intensive Erneuerungstätigkeit der Baugenossenschaften könnte im Verbund mit Impulsen aus den Entwicklungsgebieten eine grosse Chance für den Kreis 12 sein. Der Zuzug von Familien aus dem Schweizer Mittelstand führt zwar zu einer partiellen Verdrängung der sozial schwächer Gestellten. Andererseits würde eine Aufwertung der am stärksten belasteten Zonen allen Anwohnerinnen und Anwohnern nützen.

In den weniger belasteten Zonen birgt demgegenüber eine offenere Vermietungspraxis Chancen für die sozial Schwächeren. Die Genossenschaften könnten ihre Verantwortung gegenüber den sozial schwächer Gestellten vermehrt wahrnehmen. Die Folgen wären bessere Chancen auf dem Wohnungsmarkt und mehr Integration der schwächeren Bevölkerungsschichten. Die Genossenschaften würden damit einen wichtigen Beitrag leisten, um der passiven Segregation entgegenzuwirken.

BIBLIOGRAFIE

- FSTE – Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (Hrsg) (o.J.): Schwamendingen. Ein Stadtteil im Gespräch. In: Berichte zur Stadtentwicklung, Nr. 1. Zürich.
- Häussermann, Hartmut; W. Siebel (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt am Main: Campus Verlag.
- Hermann, Michael; H. Leuthold (2001): Die gute Adresse. Divergierende Lebensstile und Weltanschauungen als Determinanten der innerstädtischen Segregation. In: 53. Deutscher Geographentag Leipzig. Stadt und Region. Dynamik von Lebenswelten. Tagungsbericht und wissenschaftliche Abhandlungen, S. 236–250.
- Heye, Corinna; H. Leuthold (2004): Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Hrsg. Statistik Stadt Zürich. Zürich.
- Heye, Corinna; A. Odermatt (2006): Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs. In: DISP, Nr. 167, 42. Jg. (2006), Heft 4, S. 52–65.
- Koch, Michael; D. Kurz (2007): Mehr als Wohnen: Auf der Suche nach dem neuen Zürich. In: Mehr als Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907–2007: Bauten und Siedlungen. Hrsg.: Finanzdepartement und Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Zürich: gta Verlag. S. 16–33.
- Schneider, Stephanie (2003): Nachbarschaften in Schwamendingen. Eine Beschreibung der typischen Wohn- und Lebensräume im Kreis 12. Hrsg.: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Zürich.
- SVW – Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich und Finanzdepartement der Stadt Zürich (Hrsg.) (2007): 100 Jahre mehr als Wohnen. Genossenschaften und Stadt Zürich. Argumente und Fakten. Zürich.
- Ziegler, Maya (2002): Marginalisierung peripherer Arbeiterquartiere. Schleichender soziostruktureller Wandel in städtischen Aussenquartieren und seine Auswirkungen auf die Weltanschauung aufgezeigt am Beispiel Zürich, Bern und Winterthur. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Zürich.

QUELLE

Statistik Stadt Zürich, Personen- und Gebäuderegister 1993–2006

INTERVIEWPARTNER

- Haas, Esther: Projektleiterin Pro Zürich 12. Persönliches Interview, geführt von der Verfasserin, Zürich den 24.09.2008.
- Martinovits, Alex: Stadtentwicklung. Persönliches Interview, geführt von der Verfasserin, Zürich den 11.09.2008.
- Räbsamen, Othmar: Geschäftsführer Baugenossenschaft ASIG. Persönliches Interview, geführt von der Verfasserin, Zürich den 10.09.2008.

GLOSSAR

Altenquotient Verhältnis der über 64-Jährigen zu den 16- bis 64-Jährigen in Prozent.

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

Jugendquotient Verhältnis der 0- bis 16-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen in Prozent.

VERZEICHNIS DER GRAFIKEN UND KARTEN

Grafiken

G_3.1	Verteilung der Einkommensklassen – in den beiden Wohnungstypen in Schwamendingen und der Stadt Zürich, 1993 und 2006	10
G_3.2	Median der steuerbaren Einkommen (in Tausend Franken) – Genossenschaften und Nicht-Genossenschaften, 1993–2006	11
G_3.3	Verteilung der Nationengruppen – in den beiden Wohnungstypen in Schwamendingen und der Stadt Zürich 1993 und 2006	
G_3.4	Anteil Personen mit Aufenthaltsbewilligung (Ausweis B) und Niederlassungsbewilligung (Ausweis C) – in Schwamendingen 1993 und 2006	12
G_3.5	Verteilung der Nationengruppen – in Genossenschaften in Hirzenbach-N, 1993–2006	13
G_3.6	Verteilung der Nationengruppen – in Nicht-Genossenschaften in Mitte-N, Mitte-NO, Hirzenbach-W, Hirzenbach-N und Hirzenbach-O, 1993–2006	
G_3.7	Familienanteil in Nicht-Genossenschaften – in Schwamendingen und in der Stadt Zürich, 1993–2006	18
G_3.8	Familienanteil in Genossenschaften – in Schwamendingen und in der Stadt Zürich, 1993–2006	18

Karten

K_2.1	Übersichtsplan Schwamendingen	
K_2.2	Quartiere und statistische Zonen von Schwamendingen	
K_3.1	Veränderungsmass der Einkommen – nach Wohnungstyp, 1993–2006	11
K_3.2	Veränderungsmass der Nationenzusammensetzung – nach Wohnungstyp, 1993–2006	14
K_3.3	Anteil Schweizerinnen und Schweizer und Anteilsverlust – nach Wohnungstyp, 2006, 1993–2006	15
K_3.4	Differenz des Anteils Schweizerinnen und Schweizer – Nicht-Genossenschaften minus Genossenschaften, 2006	15
K_3.5	Altenquotient – nach Wohnungstyp und Jahr, 1993 und 2006	16
K_3.6	Jugendquotient – nach Wohnungstyp und Jahr, 1993 und 2006	17
K_3.7	Veränderungsmass des Familienanteils – nach Wohnungstyp, 1993–2006	19
K_3.8	Differenz des Familienanteils – Nicht-Genossenschaften minus Genossenschaften, 2006	19
K_3.9	Zonentypen – Zusammenfassung der Resultate	21

WEITERE PUBLIKATIONEN ZUM THEMA



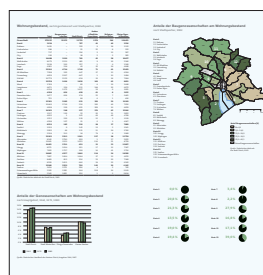
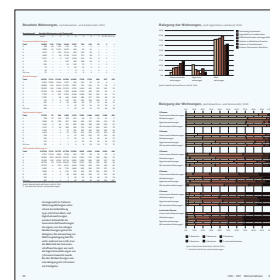
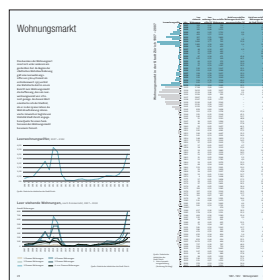
Stadt Zürich, Präsidialdepartement –
 Statistik Stadt Zürich (Hrsg.)
 156 Seiten
 durchgehend vierfarbig
 Format B 17×H 34,5 cm
 Fadenheftung, mit aufgesetzten Deckeln
 Fr. 46.–
 Artikel-Nr. 1004.075
 ISBN 978-3-9522932-7-0
 März 2009

4 × 25

Günstig wohnen in Zürich

Zahlen und Fakten zu 4 × 25 Jahren
 gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich

Die Stadt Zürich wird die schweizerische Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus genannt. Statistik Stadt Zürich hat die Wohnraumförderung durch Baugenossenschaften, den kommunalen Wohnungsbau und die Stiftungen seit dem frühen 20. Jahrhundert kontinuierlich verfolgt und mit Publikationen dokumentiert. 4 × 25 ist die erste vollständige Sammlung dieser Daten und Fakten und gliedert die Zeitspanne der 100 Jahre in vier Epochen mit den thematischen Schwerpunkten «Wohnbauförderung», «Wohnungsnot», «Stadtflucht» und «Wohnen für alle».





März 2008
52 Seiten
44 Grafiken
Artikel-Nr. 1 000 604
Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

1 / 2008 Mietpreise Stadt Zürich

Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2006

Thomas Glauser

Die Stadt Zürich bietet Wohnraum in allen Preislagen und für alle Lebensphasen. Günstige Familienwohnungen findet man vorwiegend in den Stadtrandkreisen 9, 11 und 12, in denen die gemeinnützigen Wohnungsanbieter stark vertreten sind. Gehobenen Ansprüchen wird beispielsweise der Kreis 1 gerecht, welcher durch seine zentrale Lage und die aussergewöhnliche Architektur der Altstadt Häuser einen besonderen Reiz ausübt.

Der Studie liegen die Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung von Statistik Stadt Zürich (Stichtag 31. Dezember 2006) mit Informationen zu 26 163 bzw. 12,8 Prozent der Wohnungen der Stadt Zürich zugrunde.



November 2008
44 Seiten
35 Grafiken
Artikel-Nr. 1 000 610
Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

6 / 2008 Soziale Auf- und Abwertung

Analyse der sozialräumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich

Corinna Heye, Universität Zürich

Die Bevölkerungsstruktur hat sich in der Stadt Zürich zwischen 1990 und 2006 deutlich verändert. Die grosse Mehrheit der Stadtquartiere hat dabei eine soziale Aufwertung erfahren. Die Stadtränder und stadtnahen Agglomerationsgemeinden haben an dieser Entwicklung weniger stark teilgenommen. Innerhalb der Stadt treten soziale Unterschiede verstärkt kleinräumig auf.

Die Analyse basiert auf der Dissertation der Autorin. Speziell für diese Analyse wurden die Beobachtungsdaten um zwei Jahre fortgeschrieben, um die Tendenzen über einen längeren Zeitraum beobachten zu können.



Oktober 2007
28 Seiten
4 Grafiken, 2 Karten
Artikel-Nr. 1000466
Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

6/2007
**Stadtentwicklung zwischen
Koordination und Selbstorganisation**
**Auswirkungen öffentlicher Bautätigkeiten auf den
Veränderungsentscheid privater Grundeigentümer.**

Christof Zöllig, ETH Zürich

Der anhaltende Bodenverbrauch und die zunehmende Überalterung des Gebäudebestandes drängen auf eine beschleunigte Anpassung bestehender städtischer Strukturen an veränderte Nutzungsbedürfnisse. Diese Studie untersucht das Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Akteuren in diesem Anpassungsprozess.



September 2006
32 Seiten
22 Grafiken, 3 Karten
Artikel-Nr. 101301
Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

15/2006
Mehr als nur Wohnen?
**Die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich:
ihre Strukturen und Bewohner/-innen**

Michael Böniger

Die zweite Publikation über die Wohnbaugenossenschaften ist eine Vertiefungsstudie zu Teilaspekten der ersten Studie «Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich», die anhand der vorhandenen Bevölkerungs- und Gebäudedaten von Statistik Stadt Zürich wie auch aus Daten einer bei den Baugenossenschaften durchgeführten Erhebung entstand.

In der Studie werden die Themen ausländische Wohnbevölkerung und Einbürgerungen, steuerliche Situation der Familien und Wohnsituation behandelt sowie relevante Resultate der im Mai 2006 bei den Wohnbaugenossenschaften durchgeführten Umfrage vorgestellt.

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik

