



06 / 2006

WOHNBAU GENOSSENSCHAFTEN IN DER STADT ZÜRICH

→ Mensch und Gesellschaft

→ Raum und Umwelt

Wirtschaft und Arbeit

INHALT

	Zusammenfassung	3
1	Einleitung	4
2	Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler	5
2.1	Altersstruktur	5
2.2	Familienstruktur	6
2.3	Herkunft und Nationalität	8
2.4	Wohndauer	10
2.5	Einkommen und Vermögen	10
3	Gebäude und Wohnungen der Baugenossenschaften	12
3.1	Überblick	12
3.2	Entwicklung des genossenschaftlichen Gebäude- und Wohnungsbestandes	19
3.3	Die Bedeutung des Baurechts für den genossenschaftlichen Wohnungsbau	25
4	Anhang	28
4.1	Glossar	28
4.2	Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	30
4.3	Quellen	30

Herausgeber, Redaktion und Administration

Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

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

E-Mail
statistik@asz.stzh.ch

Internet
www.statistik-stadt-zuerich.info

Auskunft
Michael Böniger
Telefon 044 250 48 11

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

Reihe
Analysen

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

ISSN 1660-6981

13.3.2006/boe

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

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

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

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

ZUSAMMENFASSUNG

Ende 2004 lebten in der Stadt Zürich 76 006 Menschen in Genossenschaftswohnungen. Zu diesem Zeitpunkt haben diese Personen durchschnittlich 16,7 Jahre in derselben Liegenschaft verbracht. Im Vergleich zu den in Eigentum lebenden Personen mit 13,8 und den Mieterinnen und Mietern mit 11,4 Jahren liegt dieser Wert deutlich höher. Die Altersstruktur zeigt bei den 0–19-Jährigen (21,5%) und bei den 65–79-Jährigen (15,1%) im Vergleich zu den zur Miete lebenden Personen (14,0% und 10,5%) anteilmässig ein Übergewicht dieser Kategorien. Die ausländische Wohnbevölkerung ist in den Baugenossenschaften mit 22,8 Prozent und in den Mietwohnungen mit 33,6 Prozent vertreten.

Die Wohnungen der Baugenossenschaften unterscheiden sich bezüglich der geografischen Verteilung wie folgt: Im Kreis 1 gibt es keine genossenschaftli-

chen Wohnungen und in den Quartieren der Kreise 7 und 8 steigt der Anteil selten über 5 Prozent. Die höchsten Werte sind in den Quartieren Friesenberg und Saatlen mit über 50 Prozent zu finden. Allgemein lässt sich eine Zunahme der Anteile vom Stadtzentrum zu den Aussenquartieren hin erkennen.

Für den Zeitraum von 1994 bis 2004 zeigten die Baugenossenschaften – gemessen an ihrem Marktanteil – eine hohe Bauaktivität. In einzelnen Jahren wurden über 40 Prozent der neu erstellten Wohnungen durch Baugenossenschaften errichtet. Dabei war das Baurecht das wichtigste Instrument, um Bauland zu erhalten. Beinahe 70 Prozent der Wohnungen wurden im Baurecht erstellt. Trotz der starken Neubauproduktion der letzten zehn Jahre stammen immer noch über 40 Prozent des genossenschaftlichen Gebäudebestandes aus der Bauperiode 1941 bis 1950.

EINLEITUNG

Die Städte haben heute vielseitige Aufgaben, bei denen die Wohnungsversorgung eine zentrale Rolle einnimmt, da diese die Zusammensetzung der Bevölkerung wesentlich mitbestimmt. Nicht immer konnten die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich auf eine Wohnungsversorgung zurückblicken, welche auch sozial schwächeren Schichten die Möglichkeit bot, sich in der Stadt anzusiedeln. Am Ende des 19. Jahrhunderts war die Wohnsituation für einen Grossteil der Bevölkerung ungenügend. Es entstanden die ersten Baugenossenschaften, welche heute traditionell in den Städten stark verwurzelt sind.

In der Schweiz ist die Stadt Zürich diejenige der Grossstädte mit dem höchsten Marktanteil genossenschaftlicher Wohnungen. Im Jahre 2004 betrug

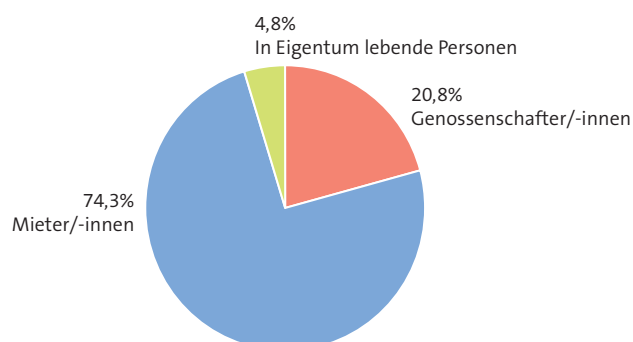
der genossenschaftliche Wohnungsbestand 37 112, und es lebten 76 006 Personen in diesen Wohnungen. Doch nicht alleine der grosse Anteil von in Baugenossenschaften lebenden Menschen (20,8%), sondern auch die Wohnungsversorgung sozial schwächerer Bevölkerungsschichten – auf einem preiswerten Niveau – unterstreicht die Bedeutung der Baugenossenschaften für den städtischen Wohnungsmarkt.

Die vorliegende Studie richtet erstmals den Fokus auf den für die Stadt so wichtigen Bereich der Baugenossenschaften. Untersucht werden deren Wohnungs- und Gebäudebestand und die soziodemografischen Strukturen der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Wohnbevölkerung

► nach Wohnkategorie, 2004

G_1.1



Kennzahlen zur Wohnbevölkerung der Stadt Zürich

► nach Wohnkategorie, 2004

T_1.1

	Total	Genossenschaftler/-innen	Mieter/-innen	In Eigentum lebende Personen
Total	364 977	76 006	271 332	17 639
Gesamtquotient (%)	49,4	74,8	42,6	67,4
Altersquotient (%)	23,7	37,2	22,6	34,2
Jugendquotient (%)	25,8	37,5	19,9	33,1
Mittlere Wohndauer (Jahre)	12,6	16,7	11,4	13,8
Schweizerinnen und Schweizer	254 835	58 710	180 249	15 876
in %	69,8	77,2	66,4	90,0
Ausländerinnen und Ausländer	110 142	17 296	91 083	1 763
in %	30,2	22,8	33,6	10,0

Gebäude und Wohnungen

► nach Eigentümerart, 2004

T_1.2

	Total	Baugenossenschaften		Übrige Eigentumsarten	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %
Gebäudebestand in der Stadt Zürich	55 311	8 432	15,2	46 879	84,8
darunter im Baurecht	2 052	558	27,2	1 494	72,8
Neu erstellte Gebäude 1994–2004	3 032	337	11,1	2 695	88,9
darunter im Baurecht	467	187	40,0	280	60,0
Wohnungsbestand in der Stadt Zürich	201 166	37 112	18,4	164 054	81,6
darunter im Baurecht	6 805	4 140	60,8	2 665	39,2
Neu erstellte Wohnungen 1994–2004	9 885	2 095	21,2	7 790	78,8
darunter im Baurecht	1 786	1 240	69,4	546	30,6

Grundlage für die vorliegende Studie waren die Bevölkerungsdaten (BVS) sowie die Gebäudedaten (EAG) aus dem Jahre 2004, welche verknüpft wurden, um die Wohnbevölkerung der jeweiligen Eigentümerkategorie zuweisen zu können. Für die Stadtquartiere des Kreis 1 konnten keine Werte ausgewiesen werden, da die Baugenossenschaften dort keine Wohnungen besitzen.

2

GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

2.1

Altersstruktur

Die Bewohnerschaft der baugenossenschaftlichen Wohnungen weist ausser bei den 40–64-jährigen Personen und den 80-Jährigen eine stark abweichende Altersverteilung gegenüber den Mieter/-innen auf. In den Baugenossenschaften wohnen im Vergleich mit den Mieter/-innen mehr 0–19-Jährige (+7,8 Prozentpunkte), mehr 64–79-Jährige (+4,6 Prozentpunkte) und weniger 20–39-Jährige (–12,8 Prozentpunkte).

In der Grafik G_2.1 erkennt man, dass die Genossenschafter/-innen eine gleichmässiger Altersverteilung (flachere Kurve bei den 20–64-Jährigen) haben. Dass anteilmässig mehr 0–19-Jährige in Baugenossenschaften leben als in Mietwohnungen, resultiert aus dem hohen Familienanteil in den Genossenschaften. Der Grund für die tieferen Werte bei den 20–39-Jährigen findet sich darin, dass der Wohnraum für diese Personen schwieriger zugänglich ist. Dies, weil der Wohnungsbestand an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sehr hoch ist und die Baugenossenschaften teilweise Auflagen (Anzahl Personen in einer Wohnung) haben. Bei den 20–39-Jährigen gibt es jedoch viele Einpersonenhaushalte, welche

somit keinen Zugang zu den genossenschaftlichen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen haben. Die Kurve bei den 20–39-jährigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern steigt aber stetig, da sich die Familienstrukturen (beispielsweise durch Kinder) mit zunehmendem Alter ändern, was mit der Erfüllung der Kriterien verbunden sein kann.

Der überdurchschnittliche Anteil der 64–79-Jährigen erklärt sich wie folgt: Erstens sind in den Baugenossenschaften die Mieten billiger (kleinere finanzielle Belastung durch die Miete) als in Mietwohnungen. Zweitens bieten die Baugenossenschaften den Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit, in eine kleinere Wohnung umzuziehen und weiter im Genossenschaftsverbund verbleiben zu können. Dies, da die Integration und das Zusammenleben für das genossenschaftliche Leben wichtig sind und durch diese Massnahmen vereinfacht werden sollen. Anzuführen gilt es, dass sich die Kurve der Mieterinnen und Mieter in Grafik G_2.1 durch den grösseren Anteil eher derjenigen der gesamten Wohnbevölkerung anpasst (Tabelle T_2.1).

Altersstruktur

► nach Wohnkategorie, 2004

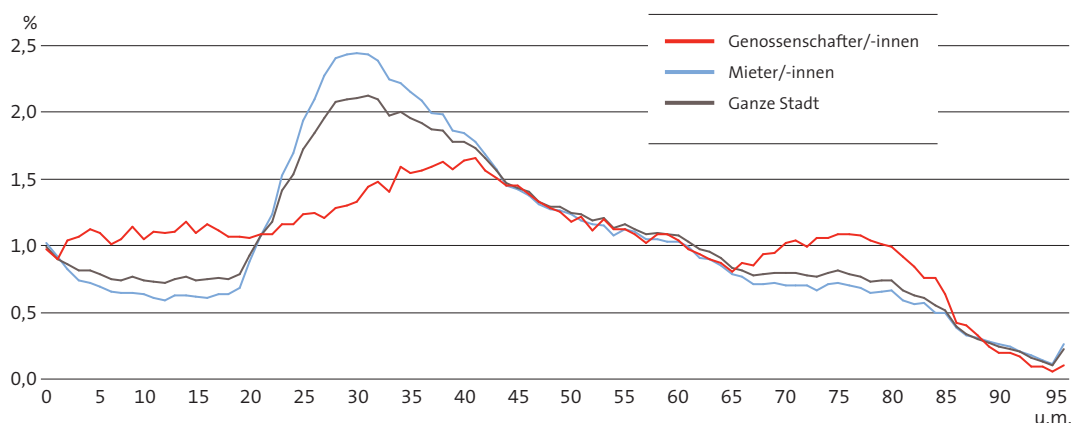
T_2.1

	Ganze Stadt	Genossen- schafter/-innen	Mieter/ -innen	In Eigentum lebende Personen
0–19 Jahre	57 866	16 348	38 022	3 496
20–39 Jahre	132 787	20 942	109 451	2 394
40–64 Jahre	111 435	22 537	80 759	8 139
65–79 Jahre	42 625	11 451	28 361	2 813
80 und mehr Jahre	20 264	4 728	14 739	797

Altersverteilung

► nach Wohnkategorie, 2004

G_2.1


2.2
Familienstruktur

Das Angebot an Wohnungen beeinflusst die Bevölkerungsstruktur und somit auch den Familienanteil. Genossenschaften wollen Wohnraum für Familien bieten und entsprechend stellen sie Familienwohnungen zur Verfügung (vgl. Kapitel 3). Eine Verknüpfung der Wohnungen mit den darin lebenden Personen ist mit den verwendeten Bevölkerungs- und Gebäudedaten jedoch nicht möglich.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Altersstruktur einen Einfluss auf die individuelle Biografie bezüglich Zivilstand, Familienstruktur (Kinder) usw. hat. Da die Genossenschafter/-innen gegenüber den Mietern/-innen der Stadt Zürich eine unterschiedliche Altersstruktur zeigen, ist zu erwarten, dass die Genossenschafter/-innen sich auch bei weiteren

soziodemografischen Merkmalen gegenüber den Mietern/-innen unterscheiden.

Der Anteil an Verheirateten ist bei den Genossenschafter/-innen mit 44,3 Prozent beinahe um 10 Prozentpunkte höher als bei den Mietern/-innen (Tabelle T_2.2). Der Anteil lediger Genossenschafter/-innen beträgt 41,1 Prozent, im Gegensatz zu den 51,1 Prozent bei den in Mietwohnungen lebenden Personen. Unterscheidet man jedoch die Ledigen nach Alter, dann wird ersichtlich, dass in den Baugenossenschaften der Anteil an über 19-jährigen Ledigen sehr klein ist und anteilmässig mehr unter 20-jährige Ledige – also Kinder und Jugendliche – in Genossenschaftswohnungen als in Mietwohnungen leben.

Zivilstand

► nach Wohnkategorie, 2004

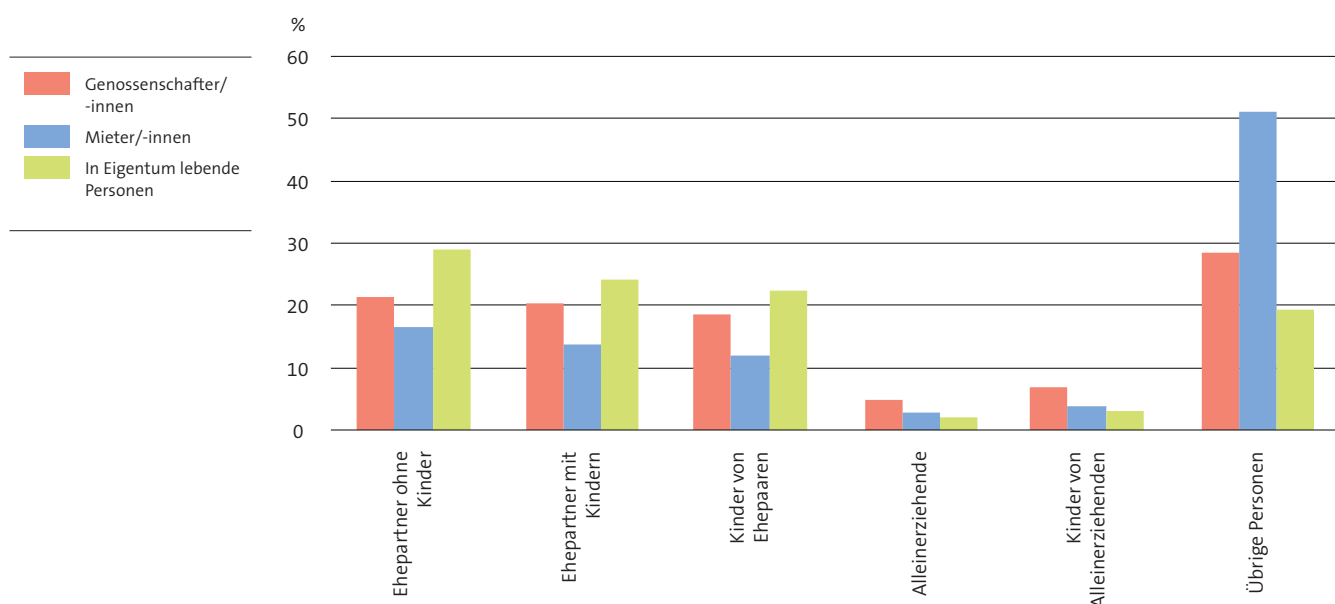
T_2.2

	Ganze Stadt		Genossenschafter/- innen		Mieter/-innen		In Eigentum lebende Personen	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Total	364 977	100,0	76 006	100,0	271 332	100,0	17 639	100,0
Ledig 0–19-Jährige	57 668	15,8	16 328	21,5	37 844	13,9	3 496	19,8
Ledig 20 Jahre und älter	118 373	32,4	14 915	19,6	100 861	37,2	2 597	14,7
Verheiratet	138 178	37,9	33 659	44,3	94 838	35,0	9 681	54,9
Geschieden	29 557	8,1	5 824	7,7	22 784	8,4	949	5,4
Verwitwet	21 201	5,8	5 280	6,9	15 005	5,5	916	5,2

Anteile Familientyp

G_2.2

► Personen nach Familienstellung und Wohnkategorie, 2004



Die Grafik G_2.2 unterteilt die Personen nach ihrer Familienstellung. Demgegenüber werden in der Tabelle T_2.3 die Familien als Einheiten ausgewiesen, wodurch eine Familieneinheit Alleinerziehende sowie Ehepaare mit und ohne Kind(er) umfassen kann. Nach dieser Definition leben insgesamt 19 351 Familien in den Baugenossenschaften gegenüber 48 470 in den Mietwohnungen (Tabelle T_2.3). Anteilsmässig

leben in den Genossenschaften jedoch mehr Menschen im Familienverband als bei den zur Miete wohnenden Personen. Zu beachten gilt es, dass unverheiratete Paare, die im selben Haushalt leben, anhand der Bevölkerungsdaten nicht als Paare erfasst werden können. Dadurch werden diese in der Kategorie «übrige Personen» (Grafik G_2.2) aufgeführt.

Familienstruktur

T_2.3

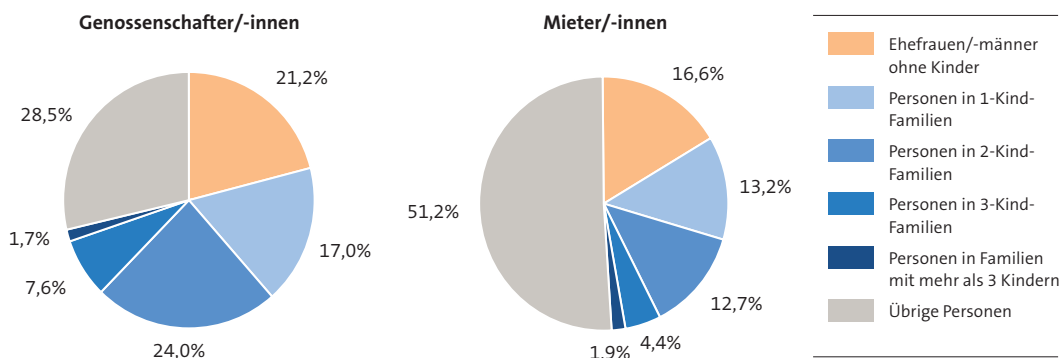
► nach Anzahl Familien und Herkunft, 2004

	Total	Familien ohne Kind	Familien mit Kind(ern)	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	mehr als 3 Kinder
Genossenschafter/-innen							
Total	19 351	8 068	11 283	5 048	4 832	1 190	213
in %	100,0	41,7	58,3	26,1	25,0	6,1	1,1
Ehepaare	15 770	8 068	7 702	2 801	3 725	1 003	173
in %	100,0	51,2	48,8	17,8	23,6	6,4	1,1
Elternteil mit Kind	3 581	–	3 581	2 247	1 107	187	40
in %	100,0	–	100,0	62,7	30,9	5,2	1,1
Mieter/-innen							
Total	48 470	22 561	25 909	13 601	9 043	2 440	825
in %	100,0	46,5	53,5	28,1	18,7	5,0	1,7
Ehepaare	41 159	22 561	18 598	8 521	7 251	2 100	726
in %	100,0	54,8	45,2	20,7	17,6	5,1	1,8
Elternteil mit Kind	7 311	–	7 311	5 080	1 792	340	99
in %	100,0	–	100,0	69,5	24,5	4,7	1,4

Die Grafik G_2.3 behandelt die Familiensituation, in denen die einzelnen Personen leben. Etwas mehr als 50 Prozent der Personen in den Genossenschaften wohnen im Familienverband mit Kindern, weitere 21,2 Prozent als Ehepaare ohne Kinder. Die Differenz nach Anzahl Personen, die mit Kindern zusammenleben,

zeigt den grössten Unterschied bei den 2-Kind-Familien (+11,3 Prozentpunkte). Der grösste anteilmässige Unterschied zeigt sich bei den nicht im Familienverband lebenden Personen («Übrige Personen»). Er beträgt 28,5 Prozent bei Genossenschaften und 51,2 Prozent bei den in Miete wohnenden Personen.

Personen in Genossenschafts- und Mietwohnungen G_2.3
 ► nach Familientyp, 2004



2.3

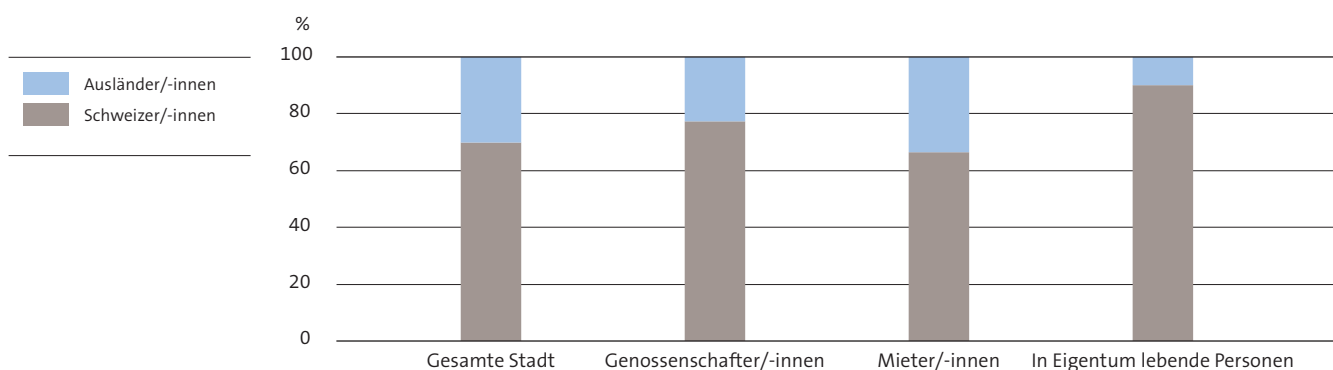
Herkunft und Nationalität

Von den Ende 2004 in der Stadt Zürich lebenden 110'142 Ausländer/-innen waren 17'296 in Baugenossenschaften wohnhaft (vgl. Tabelle T_1.1). Für die einzelnen Eigentümerkategorien ergibt sich Folgendes: Die Baugenossenschaften haben mit 22,8 Prozent – wie auch die in Eigentum lebenden Personen mit 10,0 Prozent – einen unter dem städtischen Durchschnitt liegenden Anteil an Ausländer/-innen. Der Grund für den unterdurchschnittlichen Anteil liegt wahrscheinlich in den Bestimmungen der Baugenossenschaften. Das Wohnen in einer genossenschaftlichen Liegenschaft erfordert eine Mitgliedschaft, die

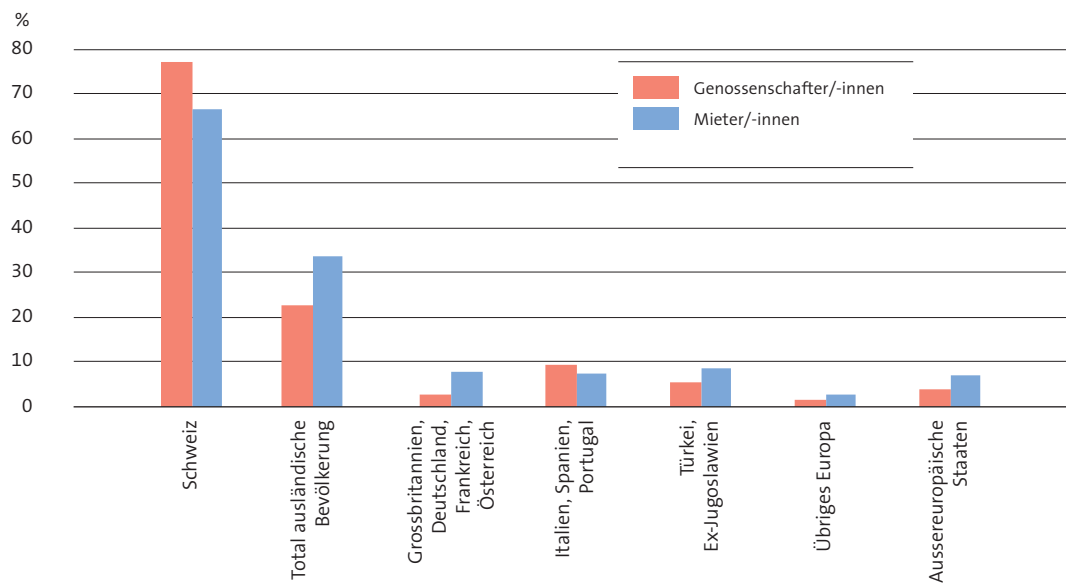
beim Eintritt mit einer finanziellen Beteiligung am Genossenschaftskapital verbunden ist. Diese Vorgehensweise ist in der Schweiz historisch verankert und gesellschaftlich bekannt. Ob dies für Ausländer/-innen ebenso gilt, ist zu bezweifeln, da viele Länder nur wenige bzw. keine Baugenossenschaften haben.

Die Grafik G_2.4 zeigt nun die Nationalitäten der einzelnen ausländischen Kategorien, die in den Genossenschaften wohnen. Tendenziell leben eher Personen von Ländergruppen in Genossenschaften, die schon seit längerem in der Schweiz wohnhaft sind.

Wohnbevölkerung G_2.4
 ► nach Herkunft und Wohnkategorie, 2004



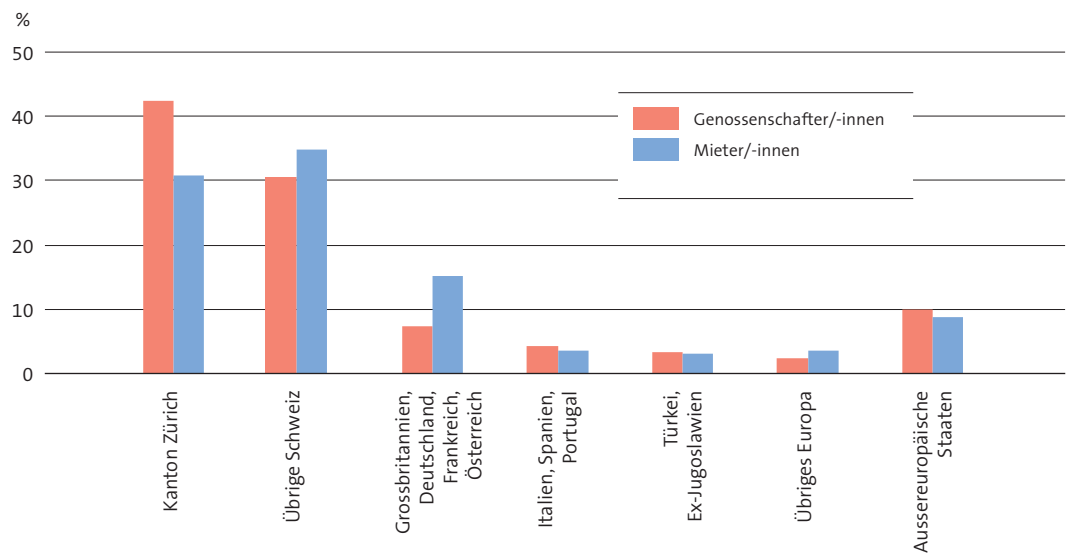
Wohnbevölkerung G_2.5
 ► nach Nationalität und Wohnkategorie, 2004



Die Grafik G_2.6 zeigt die Anteile nach Gebieten, aus welchen die Personen von ausserhalb der Stadt Zürich zugezogen und dabei direkt in eine Baugenossenschaft eingezogen sind. Hier zeigt sich, dass Personen, welche direkt aus dem Ausland zugezogen

sind, im Vergleich mit den Mieterinnen und Mietern eher weniger aus der Ländergruppe Grossbritannien, Deutschland, Frankreich und Österreich stammen. Die Personen aus den anderen Ländergruppen zeigen leicht höhere Anteile.

Von ausserhalb der Stadt Zürich zugezogene Personen G_2.6
 ► nach Herkunftsgebiet und Wohnkategorie, 2004



2.4

Wohndauer

Für die Wohndauer zeigt sich, dass die Genossenschafter/-innen einen hohen Anteil an Personen aufweisen, die im Jahre 2004 über 10 Jahre in derselben Liegenschaft gelebt haben (Grafik G_2.7). Etwas über 25 Prozent wohnen erst weniger als 2 Jahre in einer Genossenschaft. Im Vergleich zu den anderen Wohnkategorien ist dieser Wert eher niedrig, und er lässt auf eine eher tiefe Umzugsmobilität bei den Genossenschaftern/-innen schliessen. Bei den Personen, die mehr als 16 Jahre Wohndauer an ihrem jetzigen Wohnort aufweisen, fällt auf, dass dieser Anteil bei den Genossenschaftern/-innen höher ist als bei in Eigentum lebenden Personen. Eine Erklärung gibt hier

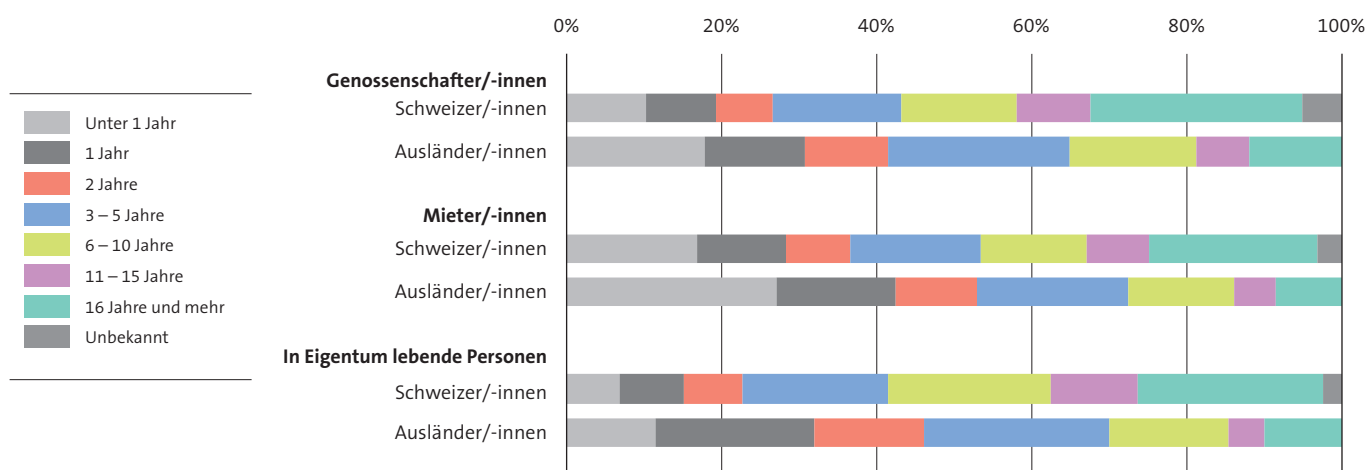
die Finanzierung von Wohneigentum: Beim Einzug in Wohnungen von Genossenschaften ist der finanzielle «Widerstand» (in Form des Genossenschaftskapitals), wie er beim Erwerb von Wohneigentum existiert, kleiner. Grundsätzlich wird das Vermögen mit zunehmendem Alter grösser und somit findet der Erwerb von Wohneigentum eher in einem späteren Lebensabschnitt statt, womit die Möglichkeiten einer langen Wohndauer eingeschränkt werden.

Im Vergleich zu den Mietern ist noch der Aspekt «Familie», der eine tiefere Umzugsmobilität hervorbringt und daher die Wohndauer positiv beeinflusst, zu erwähnen.

Wohnbevölkerung

► nach Wohndauer, Wohnkategorie und Herkunft, 2004

G_2.7



2.5

Einkommen und Vermögen

Die steuerliche Situation der Genossenschafter/-innen ist von Interesse, da grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass deren Mietbelastung tiefer ist als bei den Mieterinnen und Mietern. Die beiden Tarife für Verheiratete (Verheiratetentarif = VT) und Einzelpersonen (Grundtarif = GT) werden getrennt aufgeführt, da sonst ein Vergleich schwierig ist. Ausgewiesen ist jeweils der Median, da die Durchschnittswerte zu sehr auf Extremwerte reagieren.

Die Tabelle T_2.4 zeigt, dass die Steuerpflichtigen (= Einheit, das heisst Einzelpersonen oder Ehepaare/Elternteil mit Kind(ern)) unabhängig von der Wohnkategorie (Mieter/-innen oder Genossenschafter/-innen) mit zunehmendem Alter sowohl ein grösseres Einkommen als auch ein höheres Vermögen zu versteuern haben. Betrachtet man nun die Wohnkategorien im Vergleich, dann sind zwei Tendenzen

festzustellen. Erstens ist das versteuerte Einkommen für den Grund- wie auch den Verheiratetentarif bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Baugenossenschaften kleiner. Zweitens ist das versteuerte Vermögen im Falle der Genossenschafter/-innen etwas höher. Grundsätzlich sind die Werte aber in einem Bereich, wo man noch nicht von wesentlichen Unterschieden sprechen kann. Tendenziell wirkt sich bei den Baugenossenschaften sicherlich der tiefe Anteil an Ausländern und Ausländerinnen (22,8%) auf das Vermögen aus, da diese eher kleinere Vermögenswerte als der Rest der Bevölkerung haben. Bei den Einkommen nach Verheiratetentarif sind teilweise die kinderreicheren Familien in den Genossenschaften (vgl. Kapitel 2.2) für die tieferen Werte im Vergleich mit den Mieterinnen und Mietern verantwortlich.

Wird davon ausgegangen, dass Genossenschafter/-innen eine tiefere Mietbelastung haben als Mieter/-innen, dann würden zwischen diesen beiden Wohnkategorien bezüglich Einkommen grössere Unterschiede bestehen.

Steuerbares Einkommen und Vermögen, Median (1000 Franken)

T_2.4

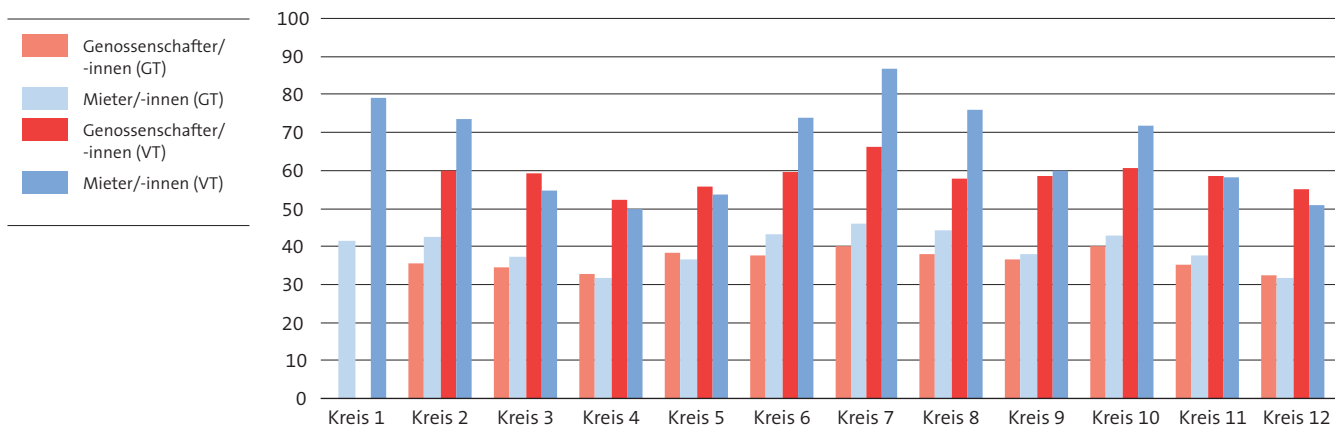
► nach Altersklasse, Tarif und Wohnkategorie, 2004

	Total	18–29	30–39	40–49	50–64	65 und mehr
Einkommen GT						
Genossenschafter/-innen	35,7	27,2	40,0	42,4	43,0	32,0
Mieter/-innen	39,7	27,5	48,0	47,6	46,0	31,2
Einkommen VT						
Genossenschafter/-innen	58,3	42,3	51,4	56,6	68,9	57,3
Mieter/-innen	62,3	41,0	60,0	62,7	73,8	61,0
Vermögen GT						
Genossenschafter/-innen	29,0	3,0	10,0	14,0	36,0	96,0
Mieter/-innen	18,0	0,0	9,0	13,0	31,0	111,0
Vermögen VT						
Genossenschafter/-innen	50,0	0,0	8,0	21,0	68,0	169,0
Mieter/-innen	35,0	0,0	2,0	13,0	56,0	253,0

Einkommen, Median (1000 Franken)

G_2.8

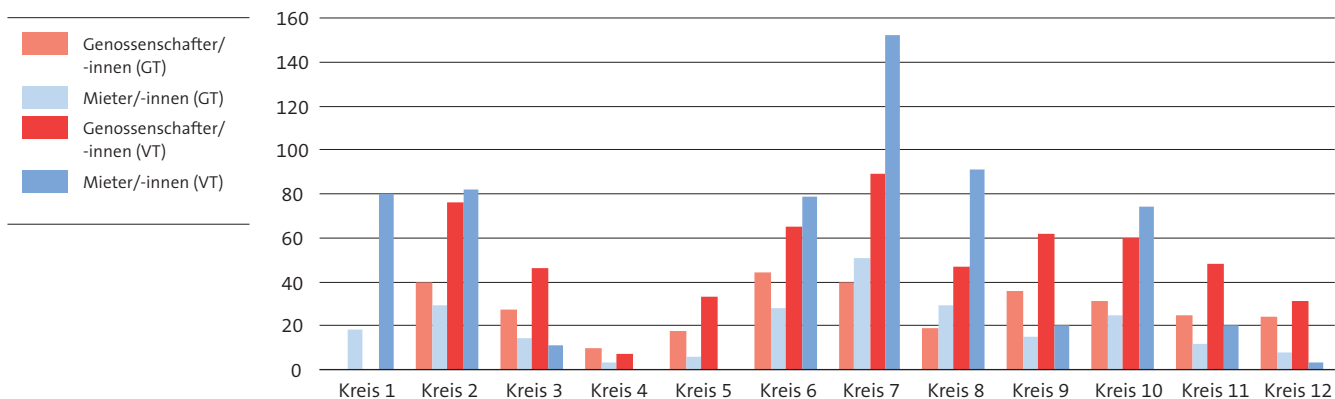
► nach Wohnkategorie, Steuerart und Stadtkreis, 2004



Vermögen, Median (1000 Franken)

G_2.9

► nach Wohnkategorie, Steuerart und Stadtkreis, 2004



3

GEBÄUDE UND WOHNUNGEN DER BAUGENOSSENSCHAFTEN

3.1

Überblick

Die eingehendere Betrachtung des Wohnungs- und Gebäudebestandes der Wohnbaugenossenschaften ist in vielerlei Hinsicht von Bedeutung. Einerseits beeinflusst das Angebot an Wohnungen die Bevölkerungsstruktur, da die Wohnungsfläche und die Zimmerzahl die Wohnungswahl der Menschen mitprägen. Andererseits ist die Gebäudeart vom Gebäudealter abhängig, was einen Einfluss auf das Stadtbild und auf das Investitionsverhalten bei Bau, Umbau und Renovationen hat.

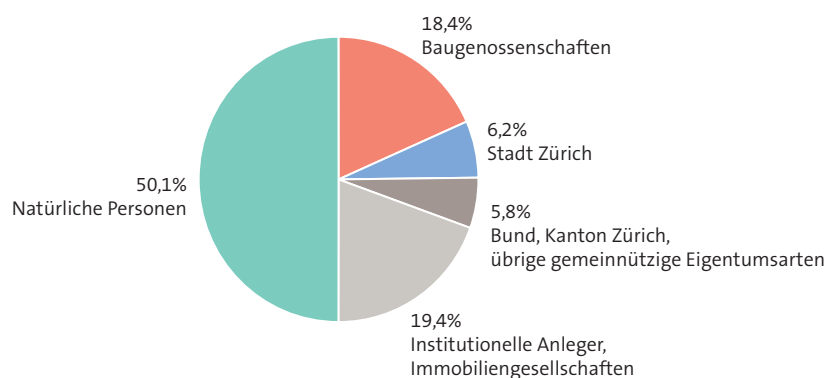
Mit 18,4 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich sind die Baugenossenschaften die drittgrösste Eigentümerkategorie. In absoluten Werten sind dies 8432 Gebäude bzw. 37112 Wohnungen. Sie sind im Besitz von über 100 verschiedenen Baugenossenschaften, welche sich nach Anzahl verwal-

teter Gebäude und Wohnungen stark unterscheiden. Die Bedeutung der Baugenossenschaften für den Wohnungsmarkt ist aber nicht alleine durch deren Marktanteil, sondern auch durch den preiswerten Wohnraum, welchen sie zur Verfügung stellen, gegeben. Beinahe jede fünfte Wohnung in der Stadt Zürich wird von Baugenossenschaften vermietet.

Die räumliche Verteilung (Karte K_3.1) zeigt eine Differenzierung der Konzentration von genossenschaftlichen Wohnungen. Dabei fällt auf, dass der Kreis 1 gar keine und die Kreise 7 und 8 nur eine sehr geringe Anzahl an Genossenschaftswohnungen aufweisen. Tendenziell lässt sich eine Zunahme der Wohnungsanteile vom Stadtzentrum zu den Aussenquartieren hin erkennen.

Wohnungsbestand
► nach Eigentumsart, 2004

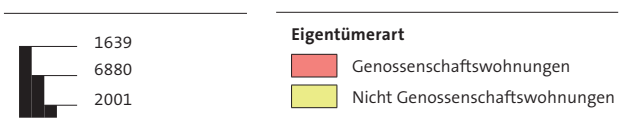
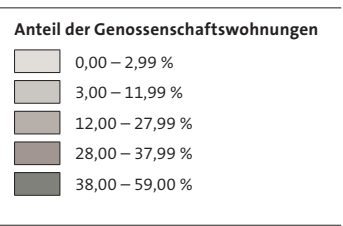
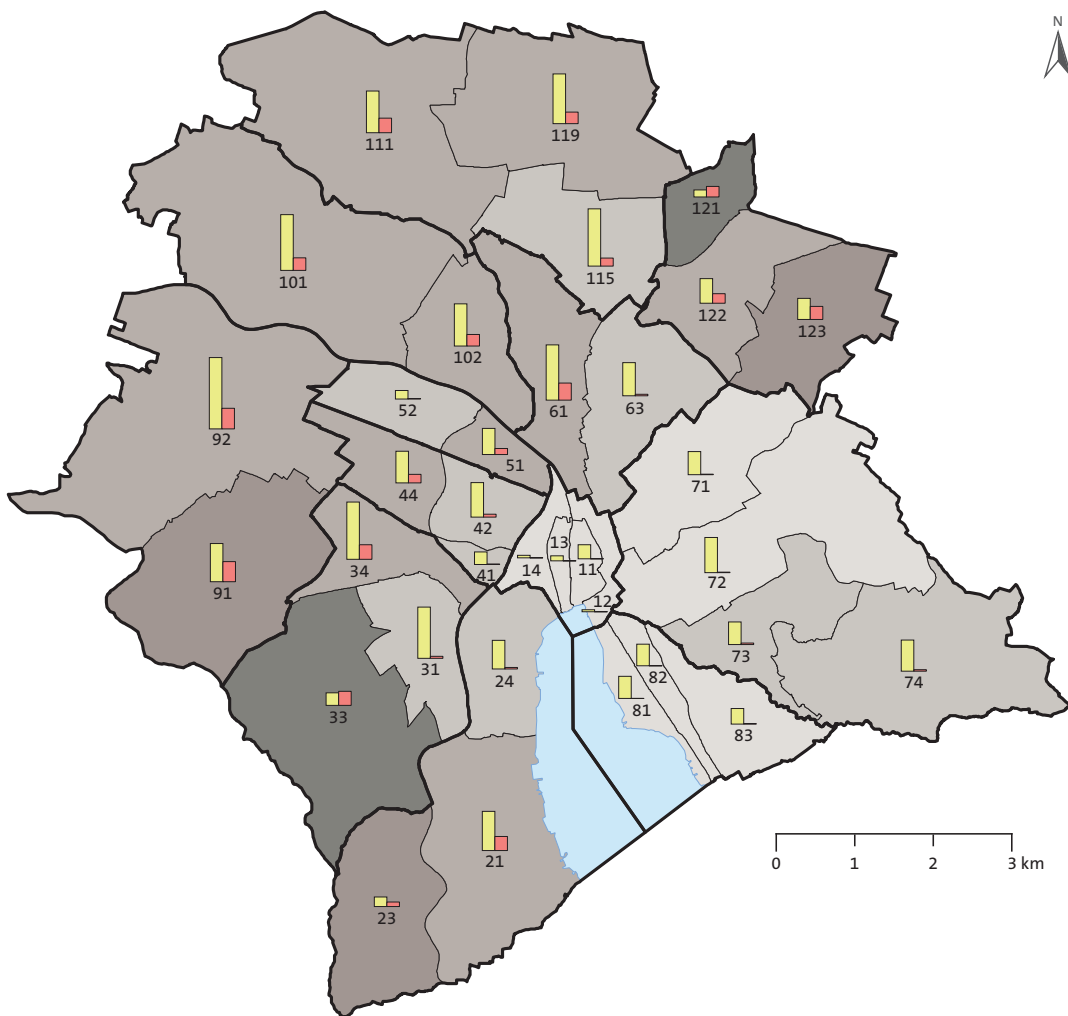
G_3.1



Wohnungsbestand
 ► nach Eigentumsart und Stadtquartier, 2004

K_3.1

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



Bei der Betrachtung der Wohnungsverteilung nach Gebäudeart zeigt sich, dass der Bestand an Wohnungen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen mit 47,8 Prozent für Baugenossenschaften und 43,0 Prozent für die übrigen Eigentümerarten in etwa vergleichbar gross ist. Im Gegenteil dazu zeigt die Wohnungsverteilung nach anderen Gebäudekategorien starke Unterschiede. Bei den Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohnungen ist der Anteil von 33,8 Prozent bei den Genossenschaftswohnungen in etwa doppelt so hoch ist wie bei den übrigen Eigentumsarten. Die Unterschiede bei der Kategorie «übrige Gebäudearten» (dies beinhaltet Gebäude wie Ge-

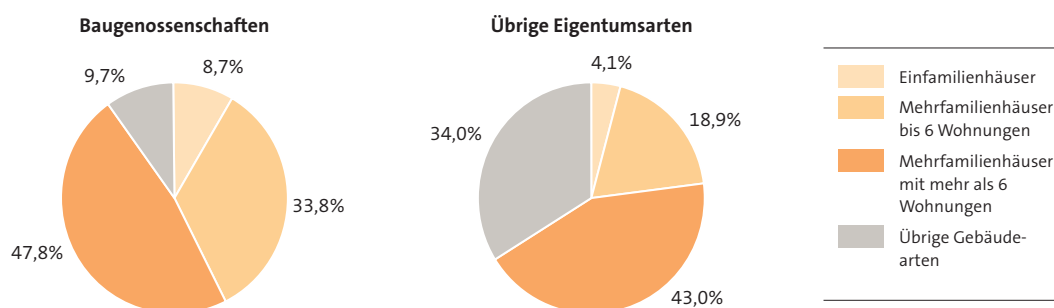
schäfts- und Gewerbehäuser mit weniger als 6 Wohnungen) lässt sich teilweise dadurch erklären, dass die Baugenossenschaften kaum gewerbliche Liegenschaften besitzen.

Im Bestand der Baugenossenschaften existieren relativ gesehen doppelt so viele Einfamilienhäuser wie bei den übrigen Eigentümern. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei den Baugenossenschaften grundsätzlich nicht um freistehende Häuser handelt, sondern um Reiheneinfamilienhäuser und Eckhäuser, während bei den Nichtgenossenschaftsbauten der Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern wesentlich grösser ist.

Wohnungsverteilung

► nach Gebäudeart, 2004

G_3.2



Die in Grafik G_3.2 ersichtliche Verteilung nach Gebäudeart kann teilweise auf das Alter des Gebäudebestandes der Baugenossenschaften zurückgeführt werden (Grafik G_3.3). Heutzutage werden von den Baugenossenschaften kaum noch Reiheneinfamilienhäuser bzw. Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen erstellt, da die Bodenpreise hoch sind. Eine optimierte Nutzung des Baulandes bei Neubauten drängt sich daher auf, um überhaupt preisgünstige Mieten anbieten zu können.

Insgesamt wurden über 65 Prozent des genossenschaftlichen Gebäudebestandes vor 1951 erstellt, darunter über 40 Prozent in den Jahren 1941 bis 1950 (Grafik G_3.3). Nach 1950 nahm die Bautätigkeit ab, da eine ungünstige Marktsituation für den Bau von Genossenschaftswohnungen herrschte. Der Anteil der nach 1960 erstellten Gebäude am Gesamtbe-

stand der Baugenossenschaften beträgt gerade noch 16,9 Prozent. Durch das Alter des Gebäudebestandes lässt sich die geografische Verteilung der Baugenossenschaften – wie sie in der Karte K_3.2 ersichtlich ist – erklären. Der Stadtkern (Kreis 1) ist durchschnittlich viel älter als der genossenschaftliche Gebäudebestand was zur Folge hatte, dass einerseits im Zentrum wenig Bauland zur Verfügung stand und darum andererseits dieses viel zu teuer war. Diese Erkenntnis trifft neben dem Kreis 1 auch für den Wohnungsbestand der Stadtkreise 7 und 8 zu. Diese Gebiete waren schon im 19. Jahrhundert eine bevorzugte und teure Wohnlage. Somit errichteten die Baugenossenschaften in den ausgeprägten Bauphasen ihre Gebäude am einstigen Stadtrand, wo es billiges und dennoch Zentrum nahes Bauland gab (Karte K_3.2).

Rauminhalt von genossenschaftlichen Gebäuden

K_3.2

► 2004

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

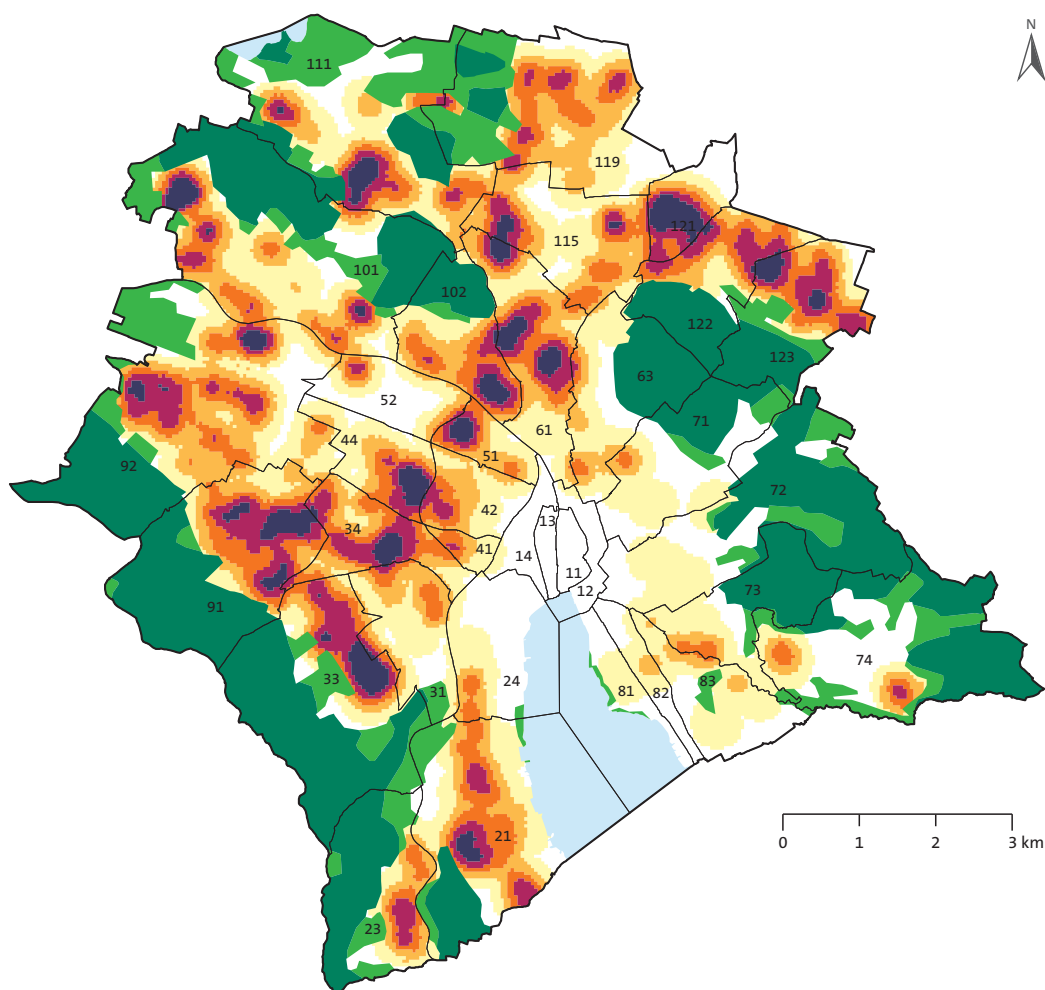
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

**Gebäudevolumen**

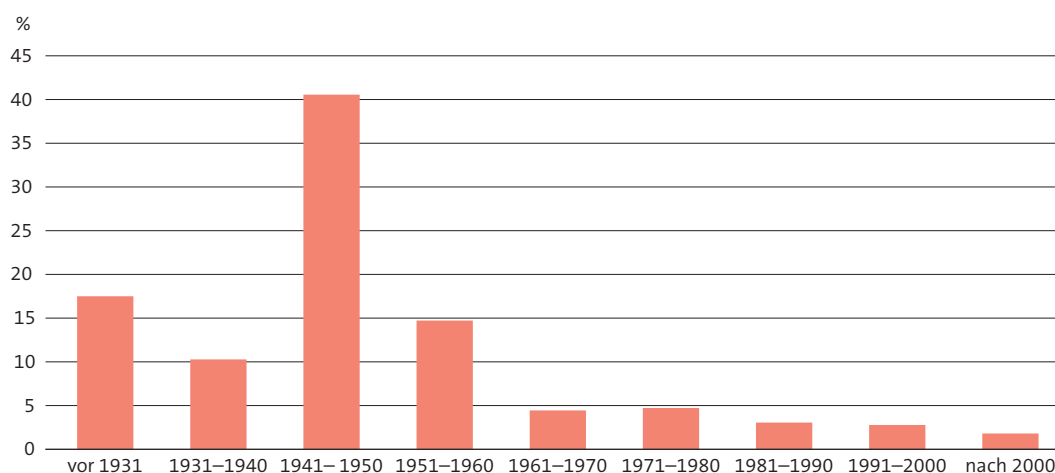
- Bis 1000 m³/ha
- 1001–3000 m³/ha
- 3001–6000 m³/ha
- 6001–10000 m³/ha
- Über 10000 m³/ha

- Wald
- Wiese
- See

Gebäudebestand von Baugenossenschaften

G_3.3

► nach Bauperiode, 2004



Die Tabelle T_3.1 zeigt die Aufteilung des Gebäudebestandes der Genossenschaften nach Gebäudeart und Bauperiode. Hervorzuheben ist der Anteil von 5,8 Prozent an Einfamilienhäusern, welche in den Jahren 1941 bis 1950 gebaut wurden. Dies entspricht zwei Dritteln aller genossenschaftlicher Einfamilienhäuser. Danach wurde nur noch eine kleine Anzahl Ein-

familienhäuser gebaut. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der schon genannten Ausnutzung von Bauland, welches mit der Zeit eine Verknappung erfuhr. Deswegen nahm der Anteil an gebauten Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen nach 1970 deutlich ab.

Wohnungsbestand der Baugenossenschaften

T_3.1

► nach Gebäudeart und Bauperiode, 2004

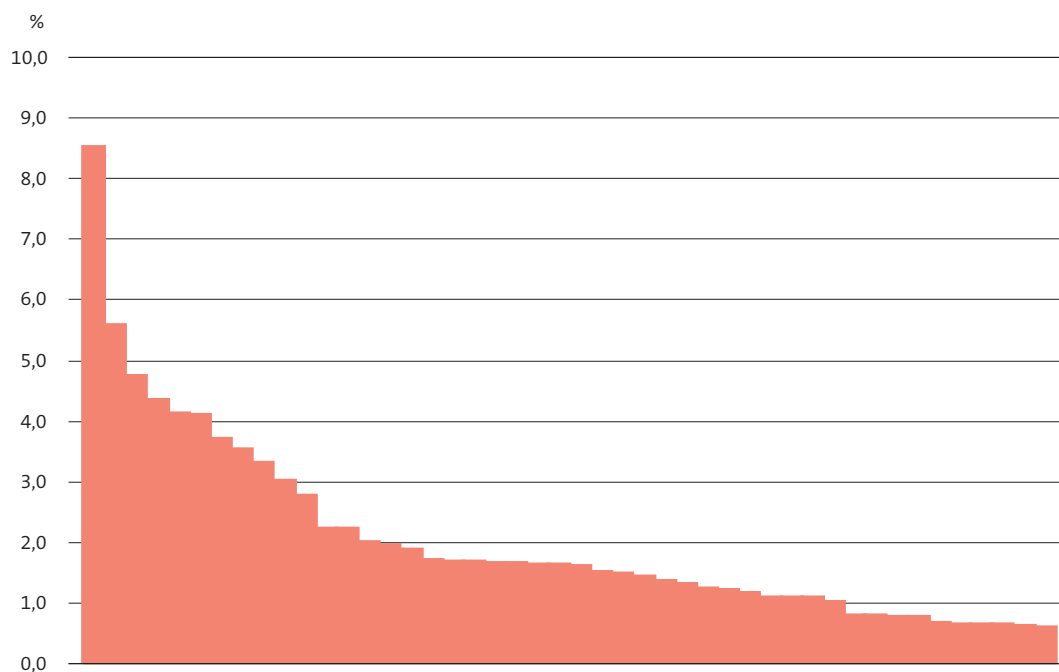
	Einfamilienhaus		Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen		Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen		Übrige Gebäudearten	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Total	3 228	8,7	12 543	33,8	17 745	47,8	3 596	9,7
vor 1931	360	1,0	1 938	5,2	4 255	11,5	1 438	3,9
1931-1940	411	1,1	1 344	3,6	1 093	2,9	301	0,8
1941-1950	2 140	5,8	5 449	14,7	900	2,4	301	0,8
1951-1960	254	0,7	2 785	7,5	3 331	9,0	340	0,9
1961-1970	26	0,1	428	1,2	2 449	6,6	116	0,3
1971-1980	8	0,0	180	0,5	3 008	8,1	417	1,1
1981-1990	0	0,0	247	0,7	1 020	2,7	310	0,8
1991-2000	2	0,0	116	0,3	893	2,4	161	0,4
nach 2000	27	0,1	56	0,2	796	2,1	212	0,6

Die Anteile von einzelnen Baugenossenschaften am genossenschaftlichen Wohnungsbestand wird in Grafik G_3.4 dargestellt. Berücksichtigt wurden Baugenossenschaften, die mehr als 200 von den insgesamt 37 112 genossenschaftlichen Wohnungen in der Stadt Zürich besitzen. Die grösste Wohnbaugenossenschaft hat dabei einen Anteil von 8,6 Prozent, was einer Anzahl von 3 172 Wohnungen entspricht. In-

samt besitzen die zehn grössten Baugenossenschaften einen Marktanteil von beinahe 45,0 Prozent am genossenschaftlichen und 8,2 Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich.

Die Eigentumsverhältnisse bilden teilweise die historische Entwicklung der einzelnen Baugenossenschaften ab, da mit zunehmendem Genossenschaftsalter der Wohnungsbestand grösser wird.

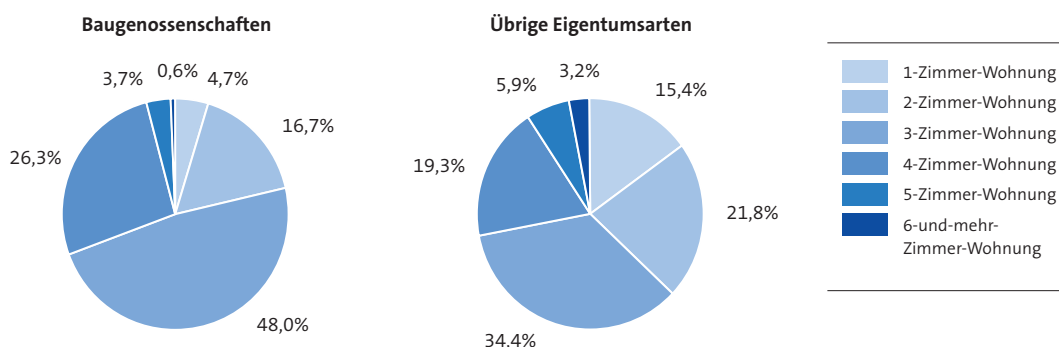
Anteil am gesamten Wohnungsbestand der Baugenossenschaften G_3.4
 ► nach einzelnen Baugenossenschaften mit mehr als 200 Wohnungen, 2004



Der Wohnungsbestand nach Zimmerzahl zeigt bei den Genossenschaften das Hauptsegment bei den 3-Zimmer-Wohnungen (48,0%) und den 4-Zimmer-Wohnungen (26,3%), während der Anteil an 5-Zimmer-Wohnungen mit 3,7 Prozent etwas kleiner als

bei den übrigen Eigentümerkategorien ausfällt. Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaften beinhaltet deutlich weniger Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen), da die städtische Wohnungsver-sorgung für Familien unterstützt werden soll.

Wohnungen von Baugenossenschaften G_3.5
 ► nach Eigentumsart und Zimmerzahl, 2004



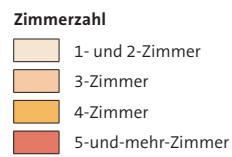
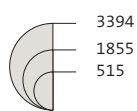
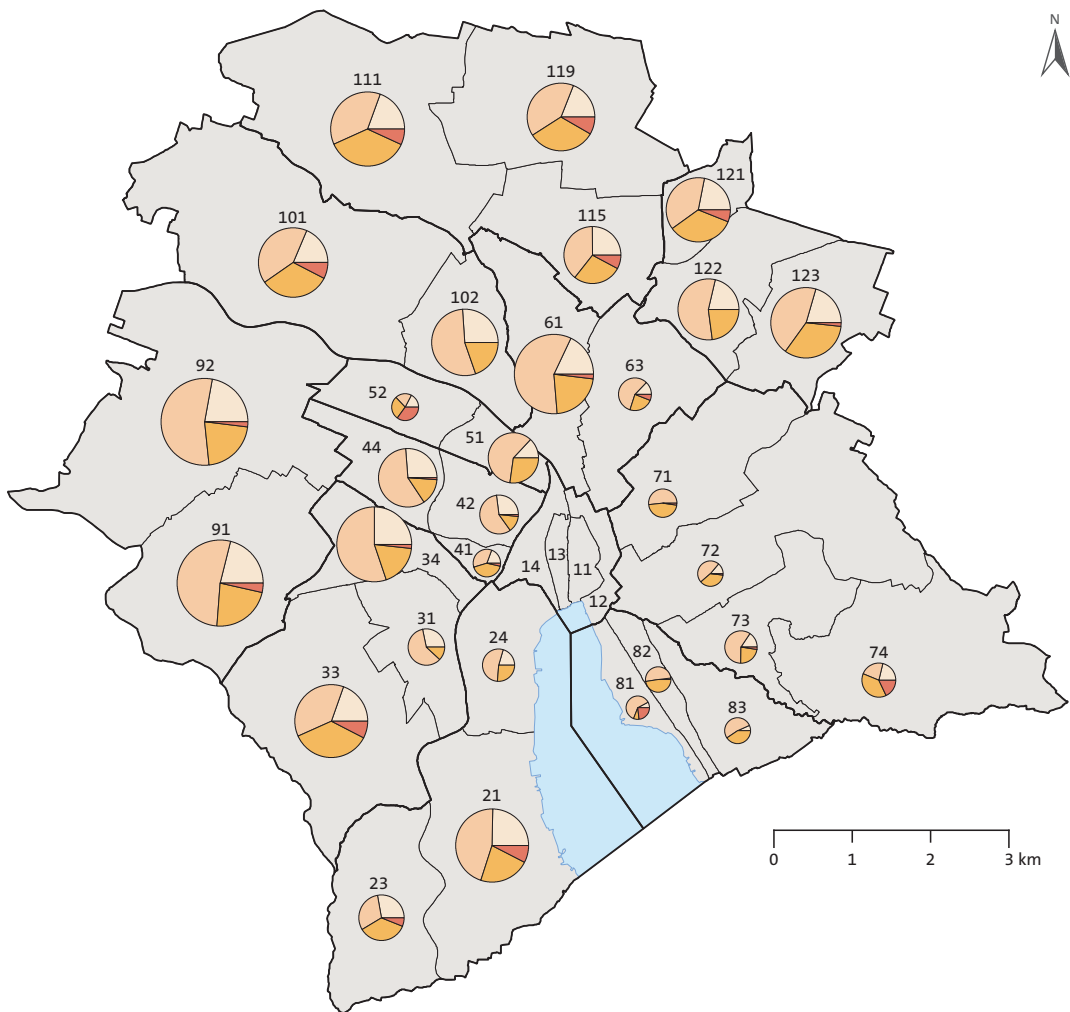
Wie in den Karten K_3.1 und K_3.2 gezeigt wurde, ist in Zürich eine differenzierte Verteilung der Wohnungen der Baugenossenschaften vorzufinden. Je nach Quartier haben die Baugenossenschaften einen Anteil von über 50 Prozent (Friesenberg und Saatlen) am gesamten Wohnungsbestand, wodurch der Anteil an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen eines Quartiers

wesentlich erhöht wird. Daraus resultiert für Quartiere mit einem hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen ein wesentlicher Einfluss auf die Wohnungsstruktur und somit auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Karte K_3.3 stellt die Aufteilung der Zimmerzahl der Genossenschaftswohnungen für das jeweilige Quartier dar.

Genossenschaftliche Wohnungen
 ► nach Zimmerzahl und Stadtquartier, 2004

K_3.3

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



3.2

Entwicklung des genossenschaftlichen Gebäude- und Wohnungsbestandes

Im Folgenden wird auf die Entwicklung des genossenschaftlichen Gebäude- und Wohnungsbestandes eingegangen. Grundsätzlich richtet sich der Fokus auf die Jahre 1994 bis 2004, ausser die Thematik erfordert ein zeitlich anderes Blickfeld.

Wie die Tabelle T_3.2 zeigt, umfasste im Jahre 2004 der genossenschaftliche Wohnungsbestand 37112 Wohnungen. Dies entspricht einer Zunahme von 3350 Wohnungen gegenüber dem Jahr 1994. Die Zahl der Wohnungen der übrigen Eigentümerkategorien nahm in derselben Zeitperiode um 6018 Einheiten zu. Relativ gesehen, weisen die Baugenossenschaften eine Zunahme von beinahe 10 Prozent auf,

was um einiges mehr ist als die 3,8 Prozent bei den übrigen Eigentumsarten. Diese deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes macht sich beim Anteil der Baugenossenschaften am gesamten Wohnungsbestand der Stadt bemerkbar. Dieser veränderte sich von 17,6 Prozent im Jahr 1994 auf 18,4 Prozent im Jahr 2004. Ausser für das 2004, mit einer Abnahme von 152 Wohnungen, konnte für alle Jahre ein Zuwachs verzeichnet werden. Die Abnahme von 152 Wohnungen entsteht durch Abbrüche und Umbauten, ist aber im Verhältnis zum genossenschaftlichen Wohnungsbestand nicht sehr gross.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

► nach Eigentumsart, 2004

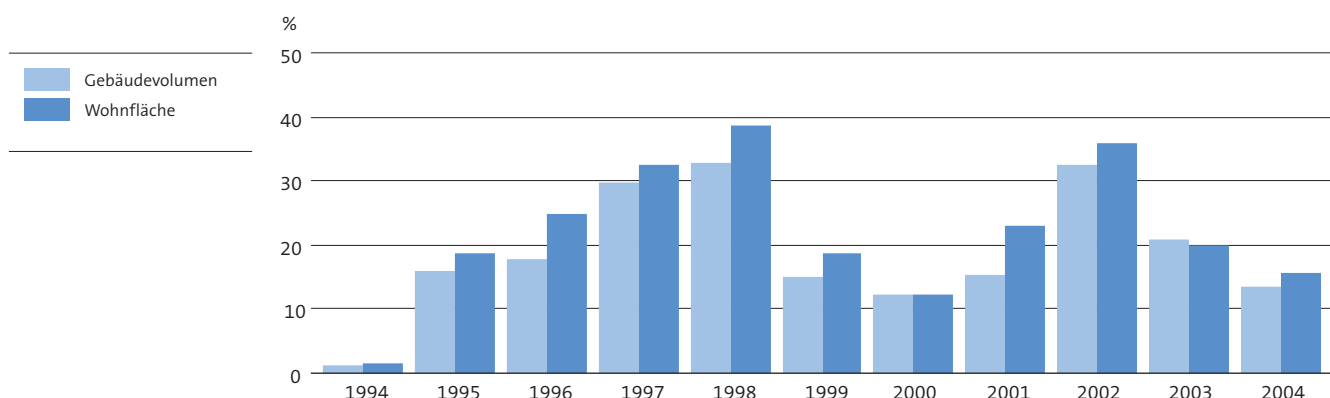
T_3.2

	Ganze Stadt			Baugenossenschaften		Übrige Eigentumsarten	
	total	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1994	191 643	33 762	17,6	157 881	82,4		
1995	192 710	33 992	17,6	158 718	82,4		
1996	193 923	34 178	17,6	159 745	82,4		
1997	194 374	35 061	18,0	159 313	82,0		
1998	195 133	35 337	18,1	159 796	81,9		
1999	195 927	35 686	18,2	160 241	81,8		
2000	197 199	35 721	18,1	161 478	81,9		
2001	198 200	35 936	18,1	162 264	81,9		
2002	198 912	36 104	18,2	162 808	81,8		
2003	200 590	37 264	18,6	163 326	81,4		
2004	201 166	37 112	18,4	163 899	81,6		

Anteil der Baugenossenschaften an neu erstellten Gebäuden

► nach Gebäudevolumen und Wohnfläche, 2004

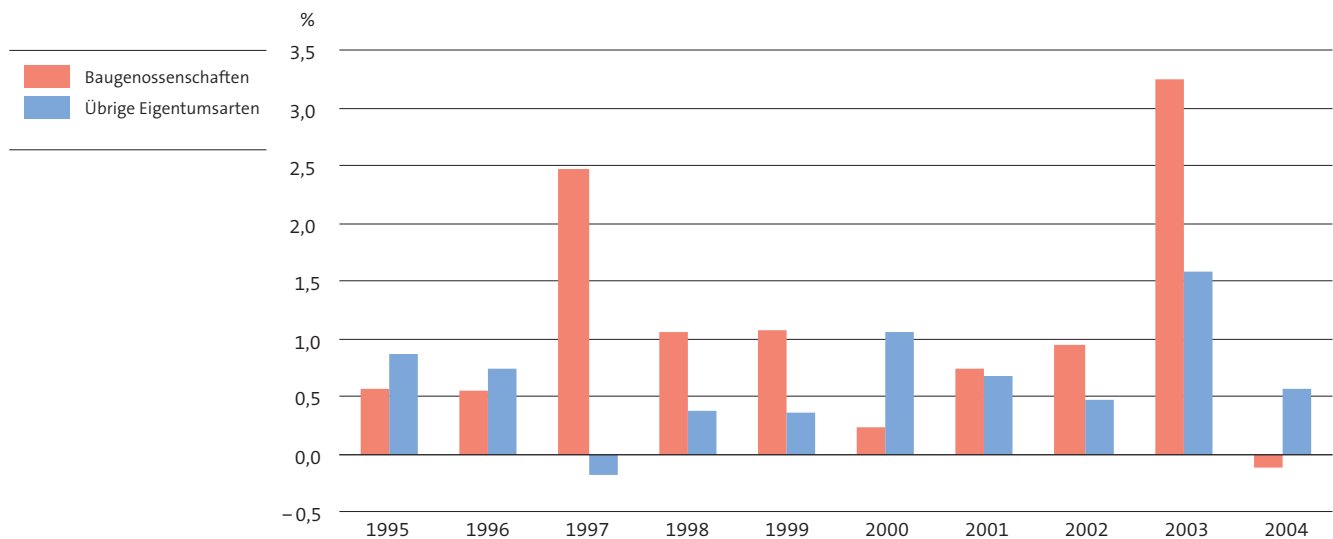
G_3.6



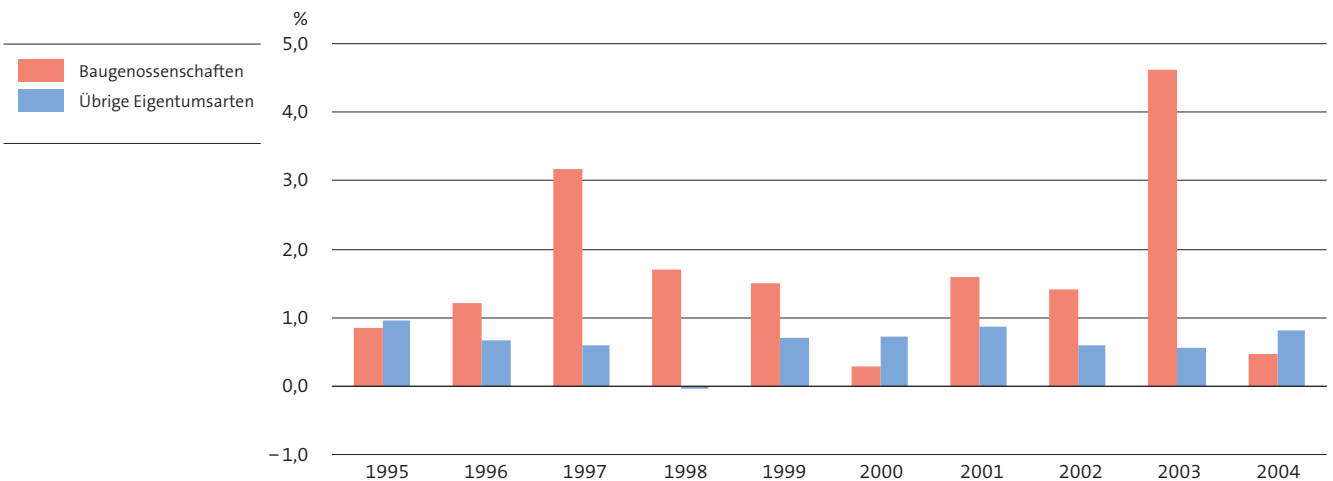
Die Grafiken G_3.7 und G_3.8 zeigen die Veränderungen des Zimmerbestandes bzw. nach Rauminhalte der Eigentümerkategorie gegenüber dem jeweiligen Vorjahr. Zu Beginn des Kapitels 3.1 wurde auf die Tatsache eingegangen, dass der Wohnungsbestand der

Baugenossenschaften von 2004 gegenüber 2003 um 152 Wohnungen abgenommen hat. Im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Veränderung des Rauminhaltes 2004 zeigt sich, dass das Volumen dennoch leicht zugenommen hat.

Veränderung des Zimmerbestandes gegenüber dem Vorjahr G_3.7
 ► nach Eigentumsart, 1995–2004



Veränderung der Rauminhalte gegenüber dem Vorjahr G_3.8
 ► nach Eigentumsart, 1995–2004



Der genossenschaftliche Wohnungsbau begann Ende des 19. Jahrhunderts, doch kam es erst um das Jahr 1930 zu starken Bauaktivitäten, wie es die Grafik G_3.9 zeigt.

Es lassen sich zwei grosse «Boomphasen» erkennen: Zu Beginn der 1930er Jahre und ab ca. 1945 bis etwa Mitte der 1950er Jahre. Dabei war in den 1940er Jahren der Anteil der von Baugenossenschaften neu erstellten Wohnungen grösser als 50 Prozent. Diese beiden Bauphasen lassen sich durch die Einführung öffentlicher Massnahmen auf Bundesebene erklären, welche die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zum Ziel hatten. Zu berücksichtigen ist dabei,

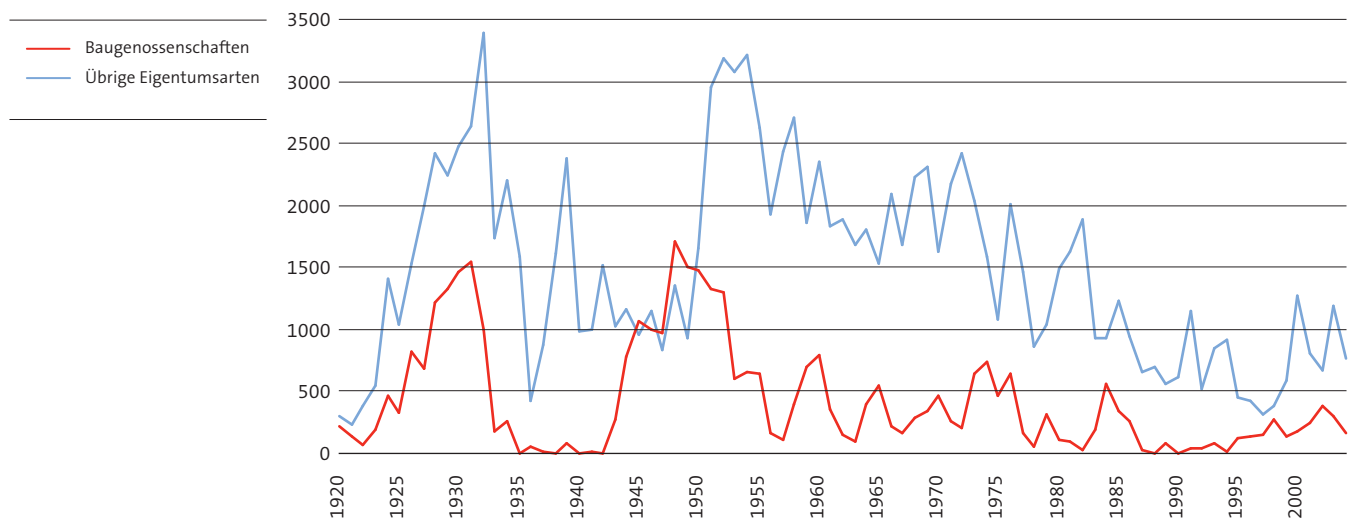
dass für Bauvorhaben mehr Landreserven zur Verfügung standen als in den folgenden Jahrzehnten. Die stetige Abnahme aller Bauaktivitäten ist eine Folge davon. Ende der 1980er Jahre zeigt sich eine Phase der Stagnation der Bautätigkeiten der Baugenossenschaften, die Mitte der 1990er Jahre beendet wurde. Dies, weil städtische Wohnbauförderungsmassnahmen – wegen Problemen bei der Wohnversorgung gewisser sozialer Schichten – eine Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsahen.

Die Grafik G_3.9 entspricht nicht der Bilanz des Wohnungsbaus, sondern zeigt ausschliesslich die Anzahl neu erstellter Wohnungen.

Neu erstellte Wohnungen

► nach Eigentumsart und Baujahr, 1920–2004

G_3.9



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes (Tabelle T_3.3) ist abhängig von der Entwicklung des Gebäudebestandes. Zu berücksichtigen sind also Abbrüche, Neubauten, Umbauten und Ersatzneubauten. Es kann also zu einer Abnahme der Anzahl Wohnungen kommen, wie es bei den 1-Zimmer-Wohnungen in den Jahren 1997 bis 2004 der Fall war. Allgemein sind die 1-Zimmer-Wohnungen heute kaum mehr von Interesse, da der Anspruch nach mehr Wohn-

raum stetig zunimmt und sie entsprechen ohnehin nicht dem Mietersegment (Einpersonenhaushalte), das von den Baugenossenschaften angesprochen werden soll. Die restlichen Wohnungsgrössen verzeichneten grundsätzlich einen Zuwachs, ausser die 2-Zimmer-Wohnungen im Jahre 2004. Tendenziell wird die Abnahme bei den 1-Zimmer-Wohnungen durch die Zuwachsraten der 2-Zimmer-Wohnungen kompensiert (Grafik G_3.10).

Entwicklung Wohnungsbestand von Baugenossenschaften

► nach Wohnungsgrösse, 1994–2004

T_3.3

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-und-mehr-Zimmer
1994	1805	5378	16970	8433	1005	171
1995	1825	5489	17020	8480	1008	170
1996	1837	5548	17015	8590	1050	138
1997	1886	5794	17373	8773	1095	140
1998	1846	5804	17475	8944	1123	145
1999	1845	5896	17575	9071	1145	154
2000	1797	5926	17601	9065	1156	176
2001	1799	5966	17654	9131	1195	191
2002	1711	5990	17586	9339	1290	188
2003	1776	6322	17886	9734	1323	223
2004	1735	6203	17813	9776	1359	226

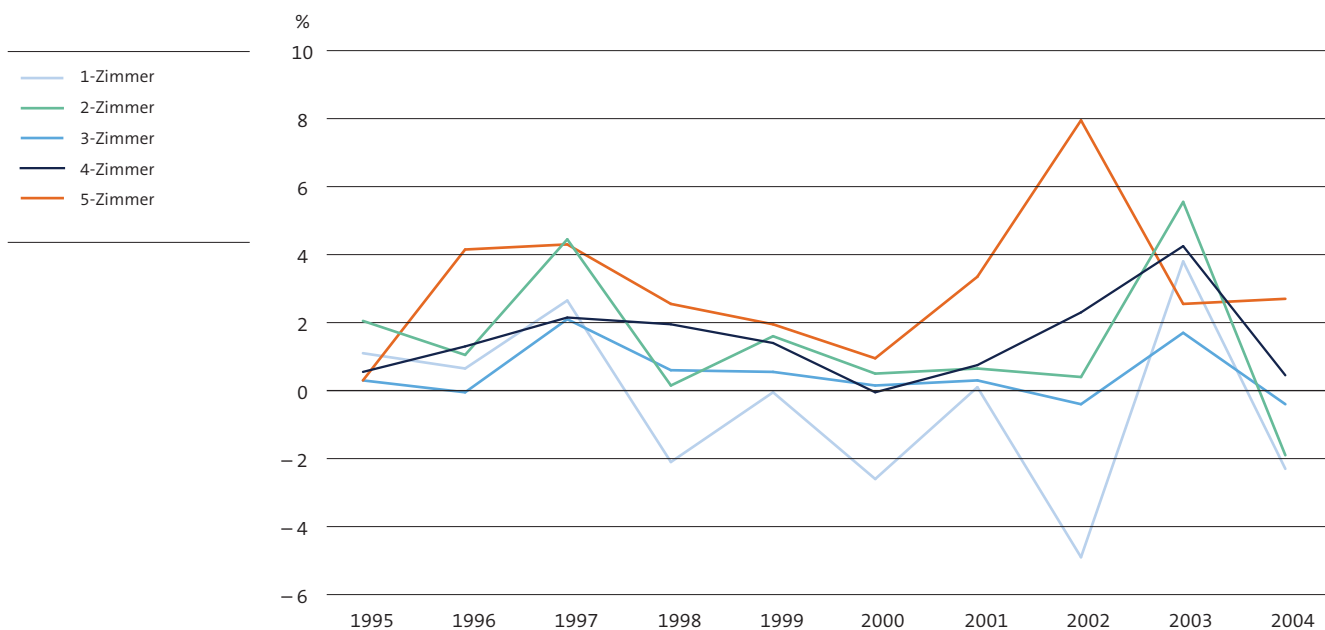
Bei den «Familienwohnungen» wie auch bei den «Kleinwohnungen» zeigt sich der Trend hin zu mehr Zimmern pro Wohnung (Grafik G_3.10). Die Kategorie der 3-Zimmer-Wohnungen als eher «klassische» Baugenossenschaftswohnung wird zusehends von den Wohnungen mit grösserer Zimmerzahl abgelöst.

Daher weisen die 5-Zimmer-Wohnungen die grössten Zuwachsraten für den Zeitraum 1994 bis 2004 auf. Was die «Kleinwohnungen» betrifft, weisen die 2-Zimmer-Wohnungen hohe Zuwachsraten auf, während die Zahl der 1-Zimmer-Wohnungen abnimmt.

Wohnungen von Baugenossenschaften

► jährliche Zuwachsraten nach Zimmerzahl, 1995–2004

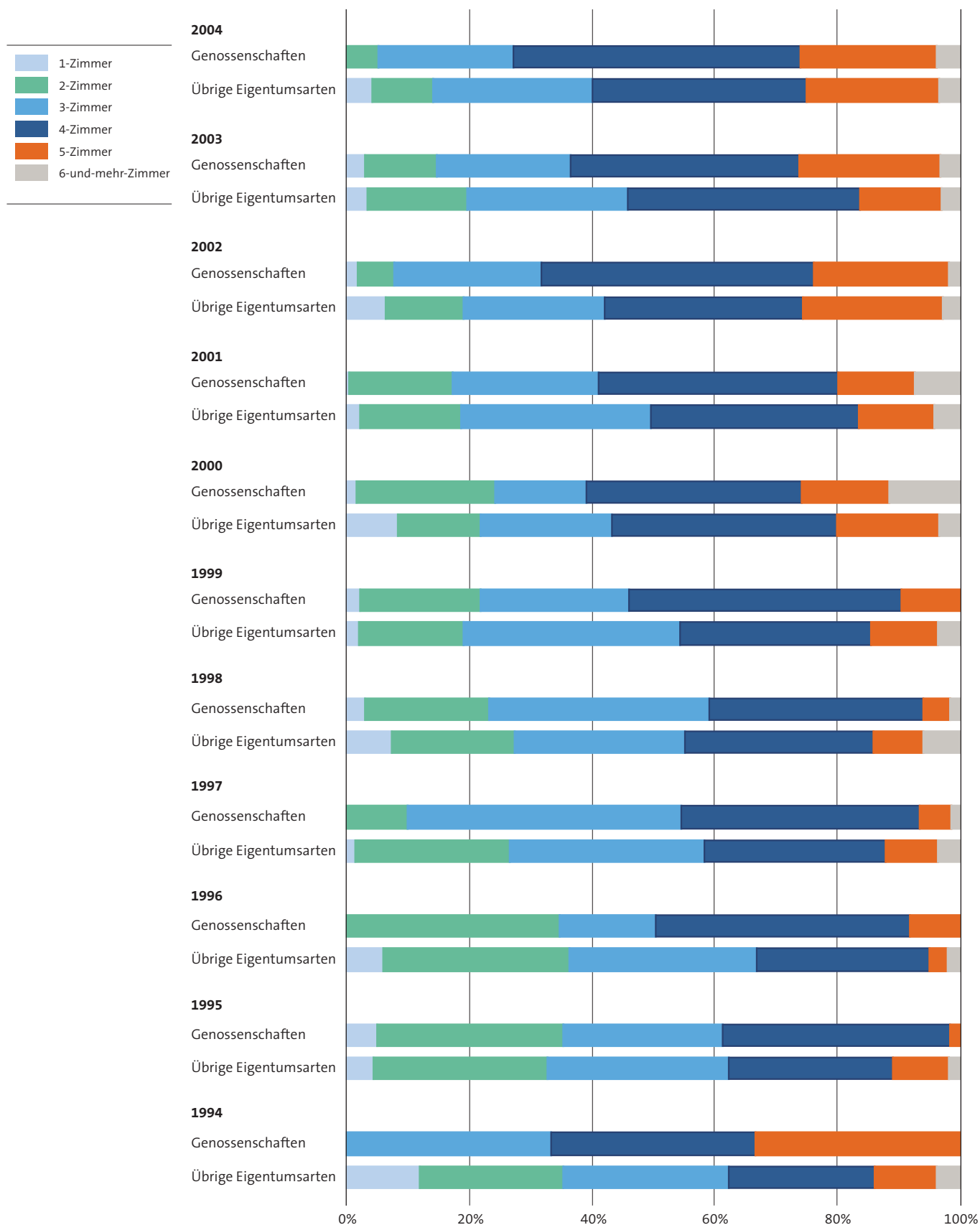
G_3.10



Neu erstellte Wohnungen

G_3.11

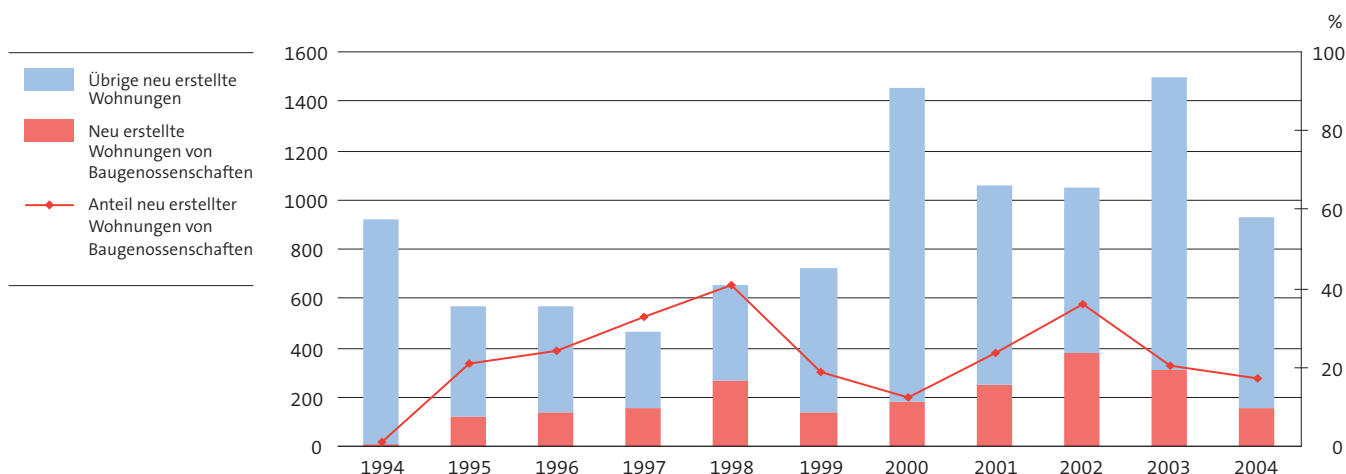
► Anteile Zimmerzahl nach Eigentumsart, 1994–2004



Die Baugenossenschaften verzeichneten – an ihrem Anteil am Wohnungsbestand gemessen – in den letzten Jahren eine überproportional hohe Bauaktivität auf dem städtischen Wohnungsmarkt. Ausser in den Jahren 1994, 2000 und 2004 lag der Anteil an neu erstellten Wohnungen über dem Anteil am Gebäudebestand 2004 (18,4%). Nach Anzahl neu erstellter Wohnungen betrachtet, waren die Jahre 2000 und 2004 aber überdurchschnittlich (Grafik G_3.12).

In den Jahren 1998 und 2002 wurden bei den neu erstellten Wohnungen Anteile von über 35 Prozent erreicht. Die Baugenossenschaften sind für die Bauinvestitionen und auch für das Angebot an neuen preiswerten Wohnungen von enormer Bedeutung. Dies unterstreicht die zentrale Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften für den Wohnungsmarkt der Stadt Zürich.

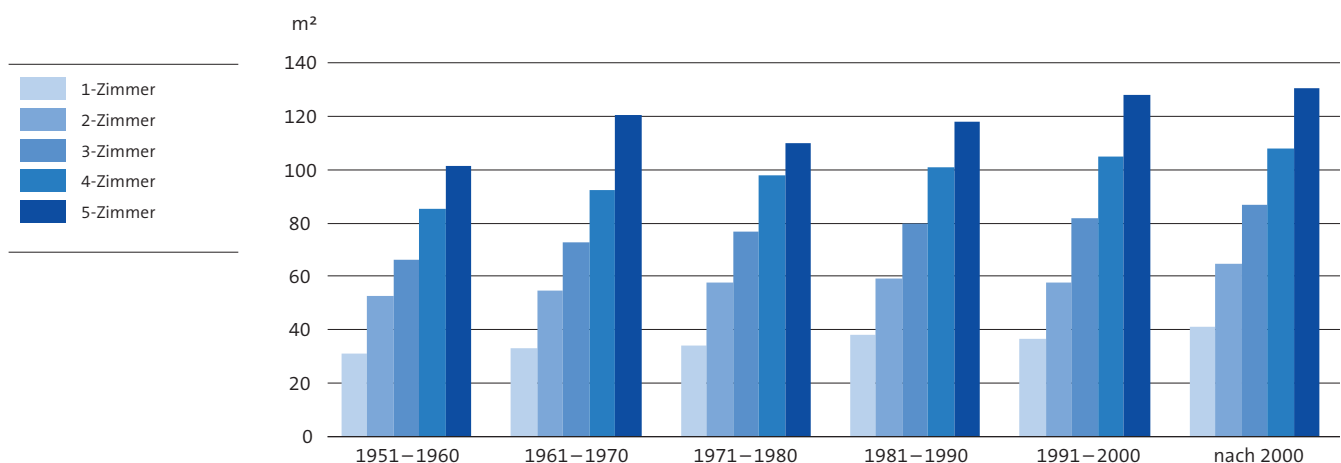
Neu erstellte Wohnungen und Anteil der Baugenossenschaften G_3.12
 ► 1994–2004



Der zunehmende Anteil an Wohnungen mit grösseren Zimmern stellt nur einen Aspekt der steigenden Wohnraumansprüche der Menschen dar. Auch der Wohnflächenbedarf nimmt stetig zu, was Auswirkungen auf die neu erstellten Wohnungen hat. In der Grafik G_3.13 wird ersichtlich, wie sich die Wohnungsgrössen in den letzten rund 50 Jahren verändert haben. Berücksichtigt sind ausschliesslich Wohnungen, welche weder einen Umbau, eine Zweckänderung

noch eine Renovation erfahren haben. Damit werden Wohnungen ausgeschlossen, bei denen eine Veränderung der ursprünglichen Struktur stattgefunden hat. Je mehr Zimmer eine Wohnung hat, umso grösser ist der absolute Zuwachs in m². Verteilt man den Wohnflächenzuwachs jedoch auf die einzelnen Zimmer, dann sind die relativen Zunahmen der Wohnflächen in etwa gleich.

Durchschnittliche Wohnfläche neu erstellter Wohnungen von Baugenossenschaften G_3.13
 ► nach Bauperiode und Zimmerzahl, 1950–2004



3.3

Die Bedeutung des Baurechts für den genossenschaftlichen Wohnungsbau

Ein wesentliches Element, welches die Baugenossenschaften zur Realisierung günstiger Mietpreise nutzen, ist das Bauen im Baurecht. Dies ermöglicht das Bauen ohne den Erwerb von Grund und Boden. Dabei erwirbt sich der Bauherr bei einem Grundeigentümer das Recht, auf dessen Boden ein Gebäude zu errichten. Mehrheitlich schliessen die Baugenossenschaften die Baurechtsverträge mit der Stadt Zürich ab, da die städtische Landvergabe vor allem grösserer Landflächen bevorzugt – auch im Sinne der Wohnbauförderung – im Baurecht und an gemeinnützige Bauträger erfolgt.

Es lässt sich in Tabelle T_3.4 erkennen, dass das Baurecht allgemein an Bedeutung für den Wohnungsbau gewonnen hat, dies jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. Für die Baugenossenschaften zeigt sich eine stetige Bedeutungszunahme seit den 1960er Jahren, wobei der Anteil seit dem Jahre 1990

bei durchschnittlich über 50 Prozent liegt. Demgegenüber weist die Kategorie der übrigen Eigentumsarten zwar einen Zuwachs auf, doch stieg der jährliche Anteil bis heute nicht über 10 Prozent, obwohl auch die gemeinnützigen Bauträger wie Stiftungen, Religionsgemeinschaften usw. in der Kategorie der übrigen Eigentumsarten enthalten sind.

Die festgestellte Entwicklung der Baurechtspraxis lässt sich auf die zunehmende Verknappung von Bauland zurückführen. Diese führt dazu, dass das Bauland stets teurer wird und kaum bezahlbar ist für Baugenossenschaften, die ein tiefes Mietpreisniveau anstreben. Die Stadt will den sozialen Wohnungsbau fördern, aber die Baulandparzellen auch für zukünftige Generationen in städtischem Besitz behalten. Durch die Baurechtsverträge können somit die Ansprüche der öffentlichen Hand und der Baugenossenschaften erfüllt werden.

Wohnungen im Baurecht

► nach Eigentumsart und Bauperiode, 2004

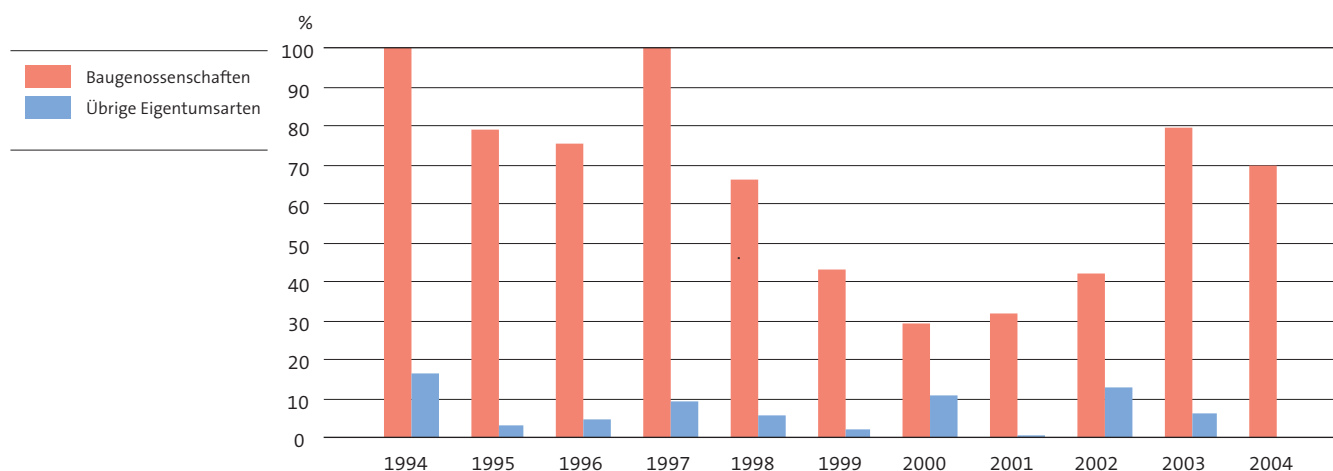
T_3.4

	Baugenossenschaften			Übrige Eigentumsarten		
	total	davon im Baurecht	in %	total	davon im Baurecht	in %
vor 1951	19930	98	0,5	82515	309	0,4
1951–1960	6710	341	5,1	26328	35	0,1
1961–1970	3019	595	19,7	18678	296	1,6
1971–1980	3613	1234	34,2	16143	760	4,7
1981–1990	1577	520	33,0	10078	527	5,2
1991–2000	1172	761	64,9	6868	578	8,4
nach 2000	1091	591	54,2	3444	164	4,8

Neu erstellte Wohnungen im Baurecht

► nach Anteil am Total der neu erstellten Wohnungen und Eigentumsart, 1994–2004

G_3.14



Kleinere Baugenossenschaften weisen einen höheren Anteil von im Baurecht erstellten Gebäuden auf. Man könnte vermuten, dass die kleineren Baugenossenschaften daher eher vom Baurecht profitieren (Tabelle T_3.5).

Tatsache ist jedoch, dass die kleineren Baugenossenschaften tendenziell später gegründet wurden und deshalb ihre Liegenschaften eher im Baurecht erstellt haben. Teilweise sind in der Klasse «10 und

weniger Gebäude» Baugenossenschaften mit nur einem Gebäude enthalten, welches im Baurecht erstellt wurde. Es zeigt sich aber, dass das Baurecht für die in Grafik G_3.14 betrachteten Jahre von 1994 bis 2004 allgemein eine zentrale Rolle beim Wohnungsbau eingenommen hat. Somit spielte in den letzten Jahren die Grösse der Baugenossenschaften keine Rolle für die Nutzung von im Baurecht befindlichem Land.

Gebäude von Genossenschaften im Baurecht

► nach Grössenklasse, 2004

T_3.5

	Gebäude		Nicht im Baurecht		
	total	Im Baurecht absolut	in %	absolut	in %
Total	8 432	558	6,6	7 874	93,4
10 und weniger Gebäude	149	47	31,5	102	68,5
11–50 Gebäude	619	80	12,9	539	87,1
51–100 Gebäude	1 233	131	10,6	1 102	89,4
101–500 Gebäude	3 144	228	7,3	2 916	92,7
501 und mehr Gebäude	3 287	72	2,2	3 215	97,8

Wohnungen im Baurecht

► nach Eigentumsart und Stadtquartier, 2004

T_3.6

	Bestand		Genossenschaftswohnungen			Nichtgenossenschaftswohnungen		
	total	davon im Baurecht	total	davon im Baurecht	in %	total	davon im Baurecht	in %
Ganze Stadt	201166	6809	37112	4140	11,2	164054	2669	1,6
Kreis 1	3879	23	–	–	–	3879	23	0,6
Rathaus	2272	10	–	–	–	2272	10	0,4
Hochschulen	337	4	–	–	–	337	4	1,2
Lindenhof	810	–	–	–	–	810	–	–
City	460	9	–	–	–	460	9	2,0
Kreis 2	15924	345	3301	57	1,7	12623	288	2,3
Wollishofen	8702	203	2307	57	2,5	6395	146	2,3
Leimbach	2304	88	744	–	–	1560	88	5,6
Enge	4918	54	250	–	–	4668	54	1,2
Kreis 3	24917	708	5147	557	10,8	19770	151	0,8
Alt-Wiedikon	8816	141	389	51	13,1	8427	90	1,1
Friesenberg	4320	284	2319	267	11,5	2001	17	0,8
Sihlfeld	11781	283	2439	239	9,8	9342	44	0,5
Kreis 4	14820	126	1982	66	3,3	12838	60	0,5
Werd	2197	61	113	53	46,9	2084	8	0,4
Langstrasse	6042	64	473	12	2,5	5569	52	0,9
Hard	6581	1	1396	1	0,1	5185	–	–
Kreis 5	6631	240	1067	107	10,0	5564	133	2,4
Gewerbeschule	5176	202	970	107	11,0	4206	95	2,3
Escher Wyss	1455	38	97	–	–	1358	38	2,8
Kreis 6	17492	237	3037	93	3,1	14455	144	1,0
Unterstrass	11809	228	2769	85	3,1	9040	143	1,6
Oberstrass	5683	9	268	8	3,0	5415	1	0,0
Kreis 7	19152	400	749	125	16,7	18403	275	1,5
Fluntern	3947	91	134	–	–	3813	91	2,4
Hottingen	5815	30	57	–	–	5758	30	0,5
Hirslanden	3934	47	252	31	12,3	3682	16	0,4
Witikon	5456	232	306	94	30,7	5150	138	2,7
Kreis 8	9827	171	146	–	–	9681	157	1,6
Seefeld	3606	30	13	–	–	3593	30	0,8
Mühlebach	3665	75	59	–	–	3606	75	2,1
Weinegg	2556	66	74	14	18,9	2482	52	2,1
Kreis 9	24535	1578	6670	1327	19,9	17865	251	1,4
Albisrieden	9529	325	3303	287	8,7	6226	38	0,6
Altstetten	15006	1253	3367	1040	30,9	11639	213	1,8
Kreis 10	19986	1171	3956	773	19,5	16030	398	2,5
Höngg	11227	991	2077	739	35,6	9150	252	2,8
Wipkingen	8759	180	1879	34	1,8	6880	146	2,1
Kreis 11	29926	1603	5644	874	15,5	24282	729	3,0
Affoltern	9181	660	2384	251	10,5	6797	409	6,0
Oerlikon	10644	513	1308	325	24,8	9336	188	2,0
Seebach	10101	430	1952	298	15,3	8149	132	1,6
Kreis 12	14077	207	5413	147	2,7	8664	60	0,7
Saatlen	2931	–	1734	–	–	1197	–	–
Schwamendingen-Mitte	5579	127	1549	94	6,1	4030	33	0,8
Hirzenbach	5567	80	2130	53	2,5	3437	27	0,8

4

ANHANG

4.1

Glossar

Altersquotient

Verhältnis der über 64-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen in Prozent.

Baugenossenschaften

Baugenossenschaften (= Wohnbaugenossenschaften) sind eine Eigentümerkategorie, die genossenschaftlich organisiert ist. Unterschieden werden zwei Typen: Mietgliedgenossenschaften, bei denen die Mitglieder die Wohnungen selber nutzen, und alle übrigen Wohnbaugenossenschaften, bei welchen sich die Mitglieder des gemeinnützigen Willens wegen engagieren, die Wohnungen aber nicht selber nutzen. In dieser Studie sind beide Kategorien als Baugenossenschaften zusammengefasst.

Baurecht

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

Familien

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

Gebäude

Unabhängig vom Nutzungszweck, jedes auf Dauer angelegte mit dem Boden fest verbundene Bauwerk. Ausnahmen bilden unterirdische Bauten.

Gesamtquotient

Verhältnis der 0- bis 19-Jährigen und der über 64-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen in Prozent.

Herkunft

Unterschieden wird nach Schweizer/-in und Ausländer/-in (früher als «Heimat» bezeichnet).

Herkunftsort

Der Herkunftsort bezeichnet die Gemeinde oder das Land, aus welcher eine Person zugezogen ist.

In Eigentum lebende Personen

Dies umfasst alle Personen, die in einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einem eigengenutzten Haus wohnen.

Jugendquotient

Verhältnis der 0- bis 19-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen in Prozent.

Wohnungen

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

Steuertarife

Grundtarif (GT) Für allein stehende Personen.

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

Steuerpflichtige

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

Wirtschaftliche Wohnbevölkerung

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

4.2

Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

Tabellen		
T_1.1	Kennzahlen zur Wohnbevölkerung der Stadt Zürich – nach Wohnkategorie, 2004	4
T_1.2	Gebäude und Wohnungen – nach Eigentümerart, 2004	5
T_2.1	Altersstruktur – nach Wohnkategorie, 2004	6
T_2.2	Zivilstand – nach Wohnkategorie, 2004	6
T_2.3	Personen in Genossenschafts- und Mietwohnungen – nach Familientyp, 2004	7
T_2.4	Steuerbares Einkommen und Vermögen, Median (1000 Franken) – nach Altersklasse, Tarif und Wohnkategorie, 2004	11
T_3.1	Wohnungsbestand der Baugenossenschaften – nach Gebäudeart und Bauperiode, 2004	16
T_3.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes – nach Eigentumsart, 2004	19
T_3.3	Entwicklung Wohnungsbestand von Baugenossenschaften – nach Wohnungsgrösse, 1994–2004	22
T_3.4	Wohnungen im Baurecht – nach Eigentumsart und Bauperiode, 2004	25
T_3.5	Gebäude von Genossenschaften im Baurecht – nach Grössenklasse, 2004	26
T_3.6	Wohnungen im Baurecht – nach Eigentumsart und Stadtquartier, 2004	27
Grafiken		
G_1.1	Wohnbevölkerung – nach Wohnkategorie, 2004	4
G_2.1	Altersverteilung – nach Wohnkategorie, 2004	6
G_2.2	Anteile Familientyp – Personen nach Familienstellung und Wohnkategorie, 2004	7
G_2.3	Verteilung Familien mit Kindern – nach Herkunft und Wohnkategorie, 2004	8
G_2.4	Wohnbevölkerung – nach Herkunft und Wohnkategorie, 2004	8
G_2.5	Wohnbevölkerung – nach Nationalität und Wohnkategorie, 2004	9
G_2.6	Von ausserhalb der Stadt Zürich zugezogene Personen – nach Herkunftsgebiet und Wohnkategorie, 2004	9
G_2.7	Wohnbevölkerung – nach Wohndauer, Wohnkategorie und Herkunft, 2004	10
G_2.8	Einkommen, Median (1000 Franken) – nach Wohnkategorie, Steuertarif und Stadtkreis, 2004	11
G_2.9	Vermögen, Median (1000 Franken) – nach Wohnkategorie, Steuertarif und Stadtkreis, 2004	11
G_3.1	Wohnungsbestand – nach Eigentumsart, 2004	12
G_3.2	Wohnungsverteilung – nach Gebäudeart, 2004	14
G_3.3	Gebäudebestand von Baugenossenschaften – nach Bauperiode, 2004	16
G_3.4	Anteil am gesamten Wohnungsbestand der Baugenossenschaften – nach einzelnen Baugenossenschaften mit mehr als 200 Wohnungen, 2004	17
G_3.5	Wohnungen von Baugenossenschaften – nach Eigentumsart und Zimmerzahl, 2004	17
G_3.6	Anteil der Baugenossenschaften an neu erstellten Gebäuden – nach Gebäudevolumen und Wohnfläche, 2004	19
G_3.7	Veränderung des Zimmerbestandes gegenüber dem Vorjahr – nach Eigentumsart, 1995–2004	20
G_3.8	Veränderung der Rauminhalte gegenüber dem Vorjahr – nach Eigentumsart, 1995–2004	20
G_3.9	Neu erstellte Wohnungen – nach Eigentumsart und Baujahr, 1920–2004	21
G_3.10	Wohnungen von Baugenossenschaften – jährliche Zuwachsraten nach Zimmerzahl, 1995–2004	22
G_3.11	Neu erstellte Wohnungen – Anteile Zimmerzahl nach Eigentumsart, 1994–2004	23
G_3.12	Neu erstellte Wohnungen und Anteil der Baugenossenschaften – 1994–2004	24
G_3.13	Durchschnittliche Wohnfläche neu erstellter Wohnungen von Baugenossenschaften – nach Bauperiode und Zimmerzahl, 1950–2004	24
G_3.14	Neu erstellte Wohnungen im Baurecht – nach Anteil am Total der neu erstellten Wohnungen und Eigentumsart, 1994–2004	25
Karten		
K_3.1	Wohnungsbestand – nach Eigentumsart und Stadtquartier, 2004	13
K_3.2	Rauminhalt von genossenschaftlichen Gebäuden – 2004	15
K_3.3	Genossenschaftliche Wohnungen – nach Zimmerzahl und Stadtquartier, 2004	18

4.3

Quellen

Statistik Stadt Zürich (EAG, BVS)

www.statistik-stadt-zuerich.info

