



STUDIE

# Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur

Statistischer Bericht in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Wohnbauträger

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auslöser des Berichts .....	3
1.1.1	Genossenschaftstagung und Initiative als Auslöser .....	3
1.1.2	Mitarbeit von Wohnbaugenossenschaften Winterthur .....	3
1.2	Ausgangslage und Ziele .....	3
1.3	Datenschutz gewährleistet .....	4
1.3.1	Genehmigung durch kommunalen Datenschutzbeauftragten .....	4
1.3.2	Technischer Datenschutz und Verknüpfungsidentifikatoren .....	4
1.4	Vielfältige Quellen .....	4
1.5	Definitionen und beteiligte Genossenschaften .....	5
1.5.1	Genossenschaften und andere Eigentumsarten .....	5
1.5.2	Anteile der Genossenschaftsliegenschaften .....	5
1.5.3	Gut zu wissen bezüglich Einkommens-/Vermögensdaten und Wohnflächenberechnungen .....	6
1.5.4	Beteiligte Genossenschaften (Wohnungen und Bewohner/innen Ende 2011) .....	7
1.5.5	Darstellung der Ergebnisse .....	7
<b>2</b>	<b>BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTZUSAMMENSETZUNG 2011</b> .....	<b>8</b>
2.1	Viele Kinder und Rentner/innen .....	8
2.1.1	Genossenschaften: Bewohner/innen nach Alter und Zivilstand 2011 .....	9
2.1.2	Genossenschaften: Verteilung der Bewohner/innen nach Alter und Zivilstand 2011 .....	9
2.1.3	Genossenschaften im Vergleich zu Winterthur nach Alter und Zivilstand 2011 (Stadt=100%) .....	9
2.2	Wenige Unterschiede bezüglich Staatsangehörigkeit und Geburtsort .....	10
2.2.1	Genossenschaften: Bewohner/innen nach Alter und Migrationsstatus 2011 .....	11
2.2.2	Genossenschaften: Verteilung Bewohner/innen nach Alter und Migrationsstatus 2011 .....	11
2.2.3	Genossenschaften im Vergleich zu Winterthur nach Alter und Migrationsstatus 2011 (Stadt=100%) .....	11
2.3	Deutlich tiefere Einkommen bei den Genossenschafter/innen .....	12
2.3.1	Genossenschaftshaushalte: Nettoeinkommen 2011 .....	13
2.3.2	Haushalte Stadt Winterthur: Nettoeinkommen 2011 .....	13
2.3.3	Nettoeinkommen der Genossenschaftshaushalte im Vergleich zu Winterthur 2011 (Stadt=100%) .....	13
2.4	Wenig sehr hohe Einkommen bei den Genossenschafter/innen .....	14
2.4.1	Genossenschaftshaushalte: Hohe Nettoeinkommen nach Anzahl Personen im Haushalt 2011 .....	15
2.4.2	Haushalte Stadt Winterthur: Hohe Nettoeinkommen nach Anzahl Personen im Haushalt 2011 .....	15
2.4.3	Hohe Nettoeinkommen der Genossenschaftshaushalte im Vergleich zu Winterthur 2011 (Stadt=100%) .....	15
2.5	Wenig steigende Einkommen bis zur Pensionierung bei den Genossenschafter/innen .....	16
2.6	Deutlich tiefere Vermögen bei den Genossenschafter/innen .....	18
2.6.1	Genossenschaftshaushalte: Nettovermögen 2011 .....	19
2.6.2	Haushalte Stadt Winterthur: Nettovermögen 2011 .....	19
2.6.3	Nettovermögen der Genossenschaftshaushalte im Vergleich zur Winterthur 2011 (Stadt=100%) .....	19
<b>3</b>	<b>WOHNUNGSEIGENSCHAFTEN 2011</b> .....	<b>20</b>
3.1	Kleinflächige Wohnungen überproportional vertreten .....	20
3.1.1	Genossenschaftswohnungen: Anzahl nach Flächen und Bauperioden 2011 .....	21
3.1.2	Verteilung Genossenschaftswohnungen: Anzahl nach Flächen und Bauperioden 2011 .....	21
3.1.3	Genossenschaften im Vergleich zu Winterthur nach Flächen und Bauperioden 2011 (Stadt=100%) .....	21
3.1.4	Genossenschaftswohnungen : Anzahl nach Zimmerzahl und Bauperioden 2011 .....	22
3.2	Genossenschaftswohnungen und -zimmer sind deutlich kleiner .....	24
3.2.1	Genossenschaftswohnungen: Flächen in m <sup>2</sup> nach Bauperioden 2011 .....	25
3.2.2	Wohnungen Stadt Winterthur: Flächen in m <sup>2</sup> nach Bauperioden 2011 .....	25
3.2.3	Genossenschaftswohnungen: Anzahl nach Zimmerzahl und Wohnungsflächen 2011 .....	25
3.3	Kleinere Zimmerflächen .....	26
3.3.1	Genossenschaftswohnungen: Flächen pro Zimmer nach Bauperiode 2011 .....	27
3.3.2	Wohnungen Stadt Winterthur: Flächen pro Zimmer nach Bauperiode 2011 .....	27
3.3.3	Genossenschaftswohnungen: Flächen im Vergleich zu Winterthur 2011 (Stadt=100%) .....	27
<b>4</b>	<b>WOHNUNGSBELEGUNGEN</b> .....	<b>28</b>
4.1	Genossenschafter/innen benötigen markant weniger Wohnfläche .....	28
4.1.1	Genossenschaften: Flächenbedarf pro Person nach Bauperiode 2011 .....	29
4.1.2	Stadt Winterthur: Flächenbedarf pro Person nach Bauperiode 2011 .....	29
4.1.3	Genossenschaften im Vergleich zu Winterthur nach Wohnflächenbedarf 2011 (Stadt=100%) .....	29
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>IMPRESSUM UND KONTAKTANGABEN</b> .....	<b>31</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 AUSLÖSER DES BERICHTS

### 1.1.1 GENOSSENSCHAFTSTAGUNG UND INITIATIVE ALS AUSLÖSER

In Winterthur sind die genossenschaftlich und gemeinnützig organisierten Wohnbauträger im Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Wohnbauträger (kurz Wohnbaugenossenschaften Winterthur)<sup>1</sup>, organisiert. Anlässlich des internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 haben Wohnbaugenossenschaften Winterthur und die Stadt Winterthur am 21. November 2012 eine Tagung zum Thema «Gemeinnütziger Wohnungsbau in Winterthur – heute und morgen» durchgeführt. Dabei hat sich das Bedürfnis nach Fakten über die Bewohner/innen und die Struktur der Genossenschaftswohnungen herauskristallisiert.

Am 4. April 2012 wurde das Zustandekommen der Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum» vom Stadtrat Winterthur festgestellt. Die Weisung zu dieser Volksinitiative wurde am 22. August 2012 dem Grossen Gemeinderat (GGR) überwiesen. Dem Antrag des Stadtrates wurde entsprochen. Nun hat dieser bis am 14. Oktober 2013 Zeit, dem Grossen Gemeinderat einen Antrag auf eine Umsetzungsvorlage zu unterbreiten. Der vorliegende Bericht stellt Grundlagen und Fakten zur Wohnsituation der Genossenschafter/innen bereit.

### 1.1.2 MITARBEIT VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN WINTERTHUR

Wohnbaugenossenschaften Winterthur hat sich am 5. Februar 2013 bereit erklärt, am Bericht mitzuwirken. Die Ideen von Wohnbaugenossenschaften Winterthur wurden so weit aufgenommen, als Daten für deren Umsetzung greifbar waren. Am 11. Februar 2013 stand der Aufgabenbeschrieb mit Umsetzungskonzept zur Verfügung.

## 1.2 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Mit dem neuen System der Volkszählung seit 2010<sup>2</sup> sind die Genossenschaftswohnungen nicht mehr direkt anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters des Bundes identifizierbar. Die letzten auswertbaren Zahlen gehen auf das Jahr 2000 zurück. Die beiden Regionalverbände im Kanton Zürich haben deshalb die Gebäude der Genossenschaftsmitglieder erfassen lassen (Adressen) und veröffentlicht. Diese sind im GIS-Browser des Kantons Zürich abrufbar<sup>3</sup>.

In Anbetracht der dünnen Datenbasis zu Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen soll eine Datenlücke geschlossen werden. Damit kann die notwendige Grundlage für die verwaltungsinterne und öffentliche Diskussion zur Verfügung gestellt werden.

Im Grundsatz werden die Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen der Stadt Winterthur mit der städtischen Gesamtbevölkerung verglichen. Die gleiche Betrachtung erfolgt auch auf der Ebene der Wohnungen, Gebäude und Wohnverhältnisse.

1 <http://www.wbg-winterthur.ch/>

2 <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/02.html>

3 <http://www.gis.zh.ch/gb4/bluevari/gb.asp?app=awawohnbaufoerd&Massstab=35000&YKoord=697212&XKoord=261719>

### 1.3 DATENSCHUTZ GEWÄHRLEISTET

#### 1.3.1 GENEHMIGUNG DURCH KOMMUNALEN DATENSCHUTZBEAUFTRAGTEN

Im Vorfeld der Bestellung von Einzeldaten bei den einzelnen Verwaltungs- und Statistikstellen wurde das Konzept am 21. Februar 2013 beim kommunalen Datenschutzbeauftragten eingereicht. Dieser hat das Projekt am 18. März 2013 aus Sicht des Datenschutzes vorbehaltlos genehmigt. Als einzige Auflage hat er die Statistikfachstelle gebeten, ihm die im Konzept vorgesehene Löschung der verknüpften Daten schriftlich zu bestätigen.

Alle Daten der Einwohnerkontrolle, des Steueramtes und der Wohnbaugenossenschaften werden nach Projektende gelöscht, ebenso die verknüpften Datensätze. Die Grunddaten des Bundesamtes für Statistik können mittels Datenschutzvertrag weiterhin genutzt werden. Allerdings müssen die Verknüpfungen zu den Kommunalen Daten wieder gelöscht werden.

#### 1.3.2 TECHNISCHER DATENSCHUTZ UND VERKNÜPFUNGSIDENTIFIKATOREN

Die Einzeldaten mit Personenidentifikatoren standen zu jedem Zeitpunkt nur einem Bearbeiter zur Verfügung. Die Verknüpfungen wurden via den Personenidentifikator der Einwohnerkontrolle und des Steueramtes vorgenommen, die weiteren Verknüpfungen via den eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) der Einwohnerkontrolle und des Bundesamtes für Statistik. Die Haushaltsbildung der Haushaltseinkommen und -vermögen wurde via den eidgenössischen Wohnungsidentifikator vorgenommen.

### 1.4 VIELFÄLTIGE QUELLEN

Für die sieben Themen wurden die in Abb. 1 aufgeführten fünf Datenquellen verwendet.

Abb. 1: Themen und genutzte Datenquellen

Themen	Merkmale	Stichjahr	Subjekte	Quellen
Altersgruppe	Geburtsjahr	2011	Person	Einwohnerkontrolle (EWK)
Migrationsstatus	Staatsangehörigkeit und Geburtsstaat	2011	Person	Einwohnerkontrolle (EWK)
Einkommen / Vermögen	Reineinkommen, Reinvermögen	2011	Haushalt	Steueramt
Alter Wohnung	Bauperiode des Gebäudes	2011	Wohnung	BFS, GWS*
Wohnungsgrösse	Wohnungsfläche und Anzahl Zimmer	2011	Wohnung	BFS, GWS
Wohnungsbelegung	Wohnflächenverbrauch pro Person	2011	Haushalt	BFS, GWS und STATPOP**
Identifikation Wohnungen	Genossenschaftswohnung	2011	Wohnung	WBG***

\* GWS<sup>4</sup>, \*\*STATPOP<sup>5</sup>, \*\*\*WBG<sup>6</sup>

4 Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik

5 Statistik des Bevölkerungsbestandes

6 Identifikation der Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften Winterthur

Die erfassten Gebäudeidentifikatoren (EGID) für die Identifizierung der Genossenschaftswohnungen wurden am 5. April vom Statistischen Amt mit Bewilligung durch Wohnbaugenossenschaften Winterthur zur Verfügung gestellt. Als Datenquelle diente die öffentlich zugängliche kantonale GIS<sup>7</sup>-Ebene «Gemeinnützige Wohnbauträger»<sup>8</sup>.

Es ist gelungen, alle Daten auf einen einheitlichen Stichtag beziehungsweise ein einheitliches Stichjahr zu legen. Als günstig erwies sich das Jahr 2011 bzw. dessen Endjahresstand, da voraussichtlich bei der Datenlieferung der grösste Teil der Steuerdossiers definitiv eingeschätzt war und die Daten noch aktuell sind.

## 1.5 DEFINITIONEN UND BETEILIGTE GENOSSENSCHAFTEN

### 1.5.1 GENOSSENSCHAFTEN UND ANDERE EIGENTUMSARTEN

In dieser Statistik werden die Liegenschaften der Mitglieder des Regionalverbandes «Wohnbaugenossenschaften Winterthur» als Genossenschaften bezeichnet. Nicht alle Mitglieder sind jedoch genossenschaftlich organisiert. Aus diesem Grunde sind Differenzen zu anderen Statistiken von Bund und Kanton unausweichlich. In den Vergleichen mit der Gesamtstadt sind immer alle Wohnungen, ungeachtet ihrer Eigentümerschaft, enthalten.

### 1.5.2 ANTEILE DER GENOSSENSCHAFTSLIEGENSCHAFTEN

Die verschiedenen Datenquellen und unvollständigen Angaben erzwangen unterschiedliche Untersuchungseinheiten bei den Analysen. Um die Steuerdossiers den Haushalten korrekt zuzuweisen, wurden diese via den Wohnungsidentifikator (EWID) der Einwohnerkontrolle zusammengefasst.

Der Anteil der Genossenschaftsliegenschaften umfasst demnach, wie in Abb. 2 ersichtlich, um die 11 % der Wohnungen, Haushalte und Bewohner/innen der Gesamtstadt Winterthur:

	Gebäude (GWS*)	Wohnungen (GWS)	Haushalte mit Einkommensangaben (STA**)	Bewohner/innen*** (EWK)
Genossenschaften	1 003	5 459	5 119	11 603
Stadt Winterthur	15 326	50 883	45 445	105 085
Anteil Genossenschaften	6,5 %	10,7 %	11,3 %	11,0 %

Abb. 2: Untersuchungseinheiten in der Übersicht

(GWS\*)<sup>9</sup>, (STA\*\*) <sup>10</sup>, Bewohner/innen\*\*\*<sup>11</sup>

7 Geografisches Informationssystem (elektronisch)

8 <http://www.gis.zh.ch/gb4/bluevari/gb.asp?app=awawohnbaufoerd&Massstab=35000&YKoord=697212&XKoord=261719>

9 Gebäude- und Wohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik

10 Nettajahreseinkommen 2011 und Nettovermögen am 31. Dezember durch Steueramt

11 Inkl. Bewohner/innen von Kollektivhaushalten (Definition für diesen Statistikbericht: ab 10 Einwohner/innen pro Wohnung)

### 1.5.3 GUT ZU WISSEN BEZÜGLICH EINKOMMENS-/VERMÖGENSDATEN UND WOHNFLÄCHENBERECHNUNGEN

Bekanntlich gilt für Bewohner/innen ohne unbefristete Niederlassung eine andere Art der Steuerbemessung. Davon betroffen sind insbesondere Quellensteuerpflichtige. 2011 waren in Winterthur 9498 Personen quellensteuerpflichtig. In der Analyse sind diese bei den Einkommen und Vermögen nicht berücksichtigt. Vereinfacht wird angenommen, dass sich die Quellensteuerpflichtigen gleichmässig über die ganze Stadt verteilen. Da zwischen dem Anteil der Haushalte mit Einkommensangaben und dem Anteil der Bewohner/innen bei den Genossenschaften nur ein Unterschied von 2% besteht, ist keine Verzerrung der Ergebnisse zu erwarten.

Die Bundesstatistikdaten weisen für Kollektivhaushalte<sup>12</sup> keine Wohnflächen aus, da Bewohner/innen dieses Haushaltstyps keine Wohnungen im Sinne der Statistik bewohnen. Bei diesen Personen kann der Wohnflächenverbrauch somit nicht berechnet werden. In Winterthur betrifft dies im Wesentlichen die Bewohner/innen von Alterszentren.



Foto 2: Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), Sennhof

<sup>12</sup> Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime für Kinder und Jugendliche, Internate und Studentenwohnheime, Institutionen für Behinderte, Spitäler, Heilstätten und ähnliche Institutionen im Gesundheitsbereich, Institutionen des Straf- und Massnahmenvollzugs, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende, Klöster und andere Unterkünfte religiöser Vereinigungen

#### 1.5.4 BETEILIGTE GENOSSENSCHAFTEN UND GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTRÄGER (WOHNUNGEN UND BEWOHNER/INNEN ENDE 2011)

Firma/Institution	Wohnungen	Bewohner/innen
Winterthur	45 445	105 085
<b>Total Genossenschaften</b>	<b>5 119</b>	<b>11 603</b>
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW)	730	1 662
Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur	66	142
Baugenossenschaft Allmend Winterthur	143	412
Baugenossenschaft Blumenau	24	52
Baugenossenschaft Sunnigi Heimet	42	88
Baugenossenschaft Union	41	97
Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur	93	215
Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo)	412	567
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur	1 036	2 483
Genossenschaft Gemeindestube Töss	6	14
Genossenschaft Konkordia Winterthur	68	151
Genossenschaft Pressunion	4	20
Genossenschaft Unter einem Dach	3	7
Genossenschaft Wohnsinn	13	25
Genossenschaft zum Felsental	4	7
Genossenschaft zum Korn	23	49
Genossenschaft "zum Steinhof"	1	9
Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (gesewo)	97	257
HABITAT 8000	25	37
Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW)	1 507	3 569
Logis Suisse AG	143	315
SG Winterthur und Umgebung	17	60
Wogeno	3	11
Wohnbaugenossenschaft Etzberg	79	175
Wohnbaugenossenschaft Noah Winterthur	15	46
Wohnbaugenossenschaft Talgut	246	474
Wohnbau-Genossenschaft Waldheim	261	633
Wohnhotel Genossenschaft	17	26
<b>Kein gemeinnütziger Wohnbauträger</b>	<b>40 303</b>	<b>93 372</b>
Stadt Winterthur, Immobilien	23	110

Abb. 3: Wohnungsbestand und Bewohner/innen nach Datenverknüpfung

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; Bundesamt für Statistik, GWS; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

#### 1.5.5 DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE

Auf der ersten Seite eines Themas sind jeweils die wichtigsten Ergebnisse und Besonderheiten in der Verteilung beschrieben. Anschliessend stellt ein Diagramm die absoluten Werte grafisch dar, sowohl im Überblick wie auch im Detail. Ganz unten auf der Seite sind Einschätzungen und Kommentare verschiedener Personen in Zitatform aufgeführt.

Auf der zweiten Themenseite sind die Zahlen in tabellarischer Form ablesbar. Im Grundsatz sind in der ersten Tabelle die absoluten Angaben der Genossenschaften aufgeführt, anschliessend die Verteilung in Prozent. In der dritten Tabelle ist der direkte Vergleich zur Gesamtbevölkerung dargestellt. Die Stadt Winterthur hat bei diesem Vergleich den Wert 100 (entspricht 100 %) und die Genossenschaften einen berechneten Wert. Bei deutlich höheren Werten sind die Zellen hellrot hervorgehoben, bei deutlich tieferen Werten sind sie blau eingefärbt. Deutlich höher oder tiefer ist ein Wert, wenn er mehr als -20 % von der Verteilung der Stadt Winterthur entfernt ist. Die Einfärbungen (blau = weniger, rot = mehr) bedeuten keine Wertungen im Sinne von gut oder schlecht. Sie zeigen nur Auffälligkeiten in der genossenschaftlichen Verteilung auf.

Bei Tabellen mit Angaben von Perzentilen zeigt die zweite Tabelle jeweils absolute Werte der Gesamtstadt an (Abb. 14, 18, 23, 32, 36, 40).

## 2 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSZUSAMMENSETZUNG 2011

### 2.1 VIELE KINDER UND RENTNER/INNEN

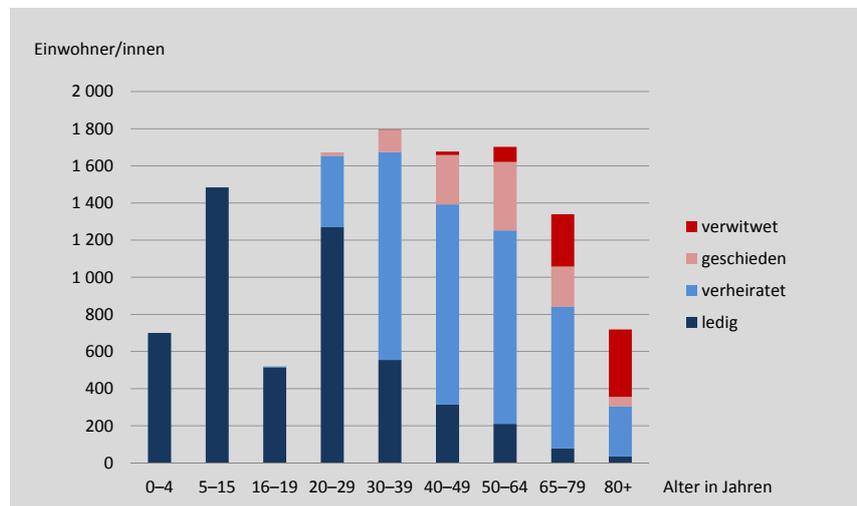
*Wie ist die Bevölkerung nach Alter und Zivilstand verteilt?*

In den Genossenschaftswohnungen sind 11 605 Personen gemeldet (Abb. 5). Von diesen sind 44,5 % ledig, 40,1 % verheiratet, 8,9 % geschieden und 6,4 % verwitwet (Abb. 6).

Am auffälligsten sind der um gut einen Viertel höhere Anteil der Kinder im Volksschulalter und der um knapp einen Drittel höhere Anteil der über 80-Jährigen (Abb. 7).

Der Ledigenanteil ist gegenüber der Stadt Winterthur 4 % kleiner. Ausserdem sind ledige Personen mittleren Alters (30–49 Jahre) deutlich untervertreten. Bei den Verheirateten ist kein nennenswerter Unterschied festzustellen. Hingegen gibt es 11 % mehr geschiedene Personen und 33 % mehr verwitwete im Vergleich zur Stadt Winterthur (Abb. 7).

Abb. 4: Genossenschafter/innen nach Alter und Zivilstand



Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: In den Genossenschaftswohnungen sind im Alter von 50–64 Jahren gut 200 ledige Personen durch die Einwohnerkontrolle registriert.*

«Die meisten Wohnbaugenossenschaften richten sich unter anderem explizit an Familien und vermieten ihre Wohnungen dementsprechend. Damit überrascht der hohe Anteil an Kindern im Volksschulalter nicht. Die grosse Zahl über 80-Jähriger könnte damit zu tun haben, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner schon seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben. Andererseits trägt wahrscheinlich auch die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, gaiwo, mit über 400 Wohnungen zu einer überdurchschnittlichen Vertretung des hohen Alters bei.»

(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

### 2.1.1 GENOSSENSCHAFTEN: BEWOHNER/INNEN NACH ALTER UND ZIVILSTAND 2011

Alter in Jahren	Zivilstand				
	Total	ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet
<b>Total</b>	<b>11 605</b>	<b>5 162</b>	<b>4 659</b>	<b>1 037</b>	<b>747</b>
0-4	700	700			
5-15	1 484	1 484			
16-19	520	515	5		
20-29	1 671	1 270	384	16	x
30-39	1 793	555	1 119	117	x
40-49	1 677	314	1 078	266	19
50-64	1 702	211	1 041	369	81
65-79	1 339	78	762	218	281
80+	719	35	270	51	363

Abb. 5: Verteilung Genossenschafter/innen nach Alter und Zivilstand in absoluten Zahlen

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 4 Beobachtungen)

*Lesebeispiel: Ende 2011 lebten in Genossenschaftswohnungen im Alter von 20-29 Jahren 1270 ledige Personen.*

### 2.1.2 GENOSSENSCHAFTEN: VERTEILUNG DER BEWOHNER/INNEN NACH ALTER UND ZIVILSTAND 2011

Alter in Jahren	Zivilstand				
	Total	ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet
<b>Total</b>	<b>100.0 %</b>	<b>44.5 %</b>	<b>40.1 %</b>	<b>8.9 %</b>	<b>6.4 %</b>
0-4	6.0 %	6.0 %			
5-15	12.8 %	12.8 %			
16-19	4.5 %	4.4 %	0.0 %		
20-29	14.4 %	10.9 %	3.3 %	0.1 %	x
30-39	15.5 %	4.8 %	9.6 %	1.0 %	x
40-49	14.5 %	2.7 %	9.3 %	2.3 %	0.2 %
50-64	14.7 %	1.8 %	9.0 %	3.2 %	0.7 %
65-79	11.5 %	0.7 %	6.6 %	1.9 %	2.4 %
80+	6.2 %	0.3 %	2.3 %	0.4 %	3.1 %

Abb. 6: Verteilung Genossenschafter/innen nach Alter und Zivilstand in Prozent

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 4 Beobachtungen)

*Lesebeispiel: Ende 2011 waren 10,9 % aller 20- bis 29-jährigen Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen ledig.*

### 2.1.3 GENOSSENSCHAFTEN IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR NACH ALTER UND ZIVILSTAND 2011 (STADT = 100 %)

Alter in Jahren	Zivilstand				
	Total	ledig	verheiratet	geschieden	verwitwet
<b>Total</b>	<b>0 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>11 %</b>	<b>33 %</b>
0-4	13 %	13 %			
5-15	26 %	26 %			
16-19	14 %	14 %	97 %		
20-29	-15 %	-20 %	5 %	-7 %	x
30-39	-2 %	-28 %	17 %	14 %	x
40-49	-5 %	-22 %	-1 %	6 %	29 %
50-64	-17 %	-20 %	-22 %	-1 %	15 %
65-79	11 %	-8 %	1 %	38 %	40 %
80+	31 %	-15 %	34 %	50 %	34 %

Abb. 7: Über- und Untervertretungen nach Alter und Zivilstand

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 4 Beobachtungen)

*Lesebeispiel: In den Genossenschaftswohnungen leben durchschnittlich 11 % mehr Geschiedene als in der Stadt Winterthur.*

## 2.2 WENIGE UNTERSCHIEDE BEZÜGLICH STAATSANGEHÖRIGKEIT UND GEBURTSORT

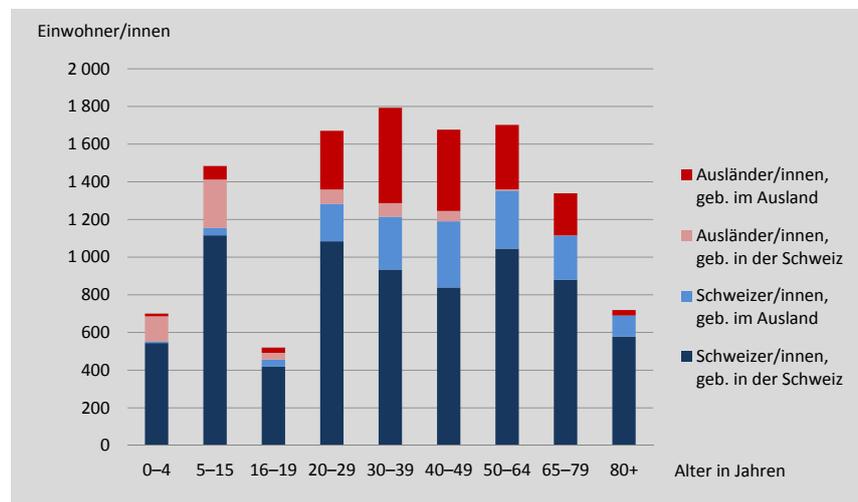
*Gibt es unterschiedliche Zusammensetzungen der Einwohner/innen nach Migrationsverhältnissen?*

69,6 % der bei der Einwohnerkontrolle Winterthur registrierten Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen sind in der Schweiz geboren. Davon haben 5,5 % eine ausländische Staatsangehörigkeit. Weitere 13,5 % der Bewohner/innen haben das Schweizer Bürgerrecht und sind im Ausland geboren. 16,9 % sind ausländischer Staatsangehörigkeit und auch im Ausland geboren (Abb. 10).

Anders zusammengezählt sind es 77,6 % Schweizer/innen und 22,4 % Ausländer/innen. Damit ist der Ausländeranteil um 0,9 % tiefer als in der Stadt Winterthur.

Von den potenziellen Schüler/innen (5–15 Jahre) sind anteilmässig rund 30 % Schweizer/innen mehr in der Schweiz geboren als in der Gesamtstadt (Abb. 11).

Abb. 8: Genossenschafter/innen nach Alter und Migrationsstatus



Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen (keine Angaben bei weniger als 10 Beobachtungen)

«Der Anteil der 30- bis 49-jährigen Schweizer/innen, welche im Ausland geboren sind, ist um rund 30 % höher als in der Gesamtstadt. In dieser Gruppe sind erfahrungsgemäss vor allem eingebürgerte Personen vertreten.»  
(Guido Brunner, Leiter Statistik Stadtentwicklung)

«Im Alter von 16 bis 29 Jahren ist der Anteil im Ausland geborener Ausländer um ein Viertel bis einen Drittel kleiner. Dies lässt den Schluss zu, dass es für frisch in die Schweiz Eingewanderte schwieriger ist, eine Genossenschaftswohnung zu finden.»  
(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

Foto 3: Baugenossenschaft Union: Jonas-Furrerstrasse (mit Fischaugenobjektiv fotografiert)



### 2.2.1 GENOSSENSCHAFTEN: BEWOHNER/INNEN NACH ALTER UND MIGRATIONSSTATUS 2011

Alter in Jahren	Migrationsstatus				
	Total	Schweizer/innen geb. ...		Ausländer/innen geb. ...	
		Schweiz	Ausland	Schweiz	Ausland
<b>Total</b>	<b>11 605</b>	<b>7 440</b>	<b>1 568</b>	<b>638</b>	<b>1 959</b>
0-4	700	544	9	133	14
5-15	1 484	1 116	39	257	72
16-19	520	420	36	36	28
20-29	1 671	1 084	199	76	312
30-39	1 793	934	280	73	506
40-49	1 677	839	351	55	432
50-64	1 702	1 045	308	7	342
65-79	1 339	880	234	1	224
80+	719	578	112	0	29

Abb. 9: Genossenschafter/innen nach Alter und Migrationsstatus in absoluten Zahlen

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Ende 2011 waren von den 20- bis 29-jährigen Schweizer/innen 1084 in der Schweiz geboren und 199 im Ausland.*

### 2.2.2 GENOSSENSCHAFTEN: VERTEILUNG BEWOHNER/INNEN NACH ALTER UND MIGRATIONSSTATUS 2011

Alter in Jahren	Migrationsstatus				
	Total	Schweizer/innen geb. ...		Ausländer/innen geb. ...	
		Schweiz	Ausland	Schweiz	Ausland
<b>Total</b>	<b>100.0 %</b>	<b>64.1 %</b>	<b>13.5 %</b>	<b>5.5 %</b>	<b>16.9 %</b>
0-4	6.0 %	4.7 %	0.1 %	1.1 %	0.1 %
5-15	12.8 %	9.6 %	0.3 %	2.2 %	0.6 %
16-19	4.5 %	3.6 %	0.3 %	0.3 %	0.2 %
20-29	14.4 %	9.3 %	1.7 %	0.7 %	2.7 %
30-39	15.5 %	8.0 %	2.4 %	0.6 %	4.4 %
40-49	14.5 %	7.2 %	3.0 %	0.5 %	3.7 %
50-64	14.7 %	9.0 %	2.7 %	0.1 %	2.9 %
65-79	11.5 %	7.6 %	2.0 %	0.0 %	1.9 %
80+	6.2 %	5.0 %	1.0 %		0.2 %

Abb. 10: Verteilung Genossenschafter/innen nach Alter und Migrationsstatus in Prozent

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Ende 2011 waren von allen 20- bis 29-jährigen Bewohner/innen von Genossenschaftswohnungen mit Schweizer Staatsbürgerschaft 9,3 % in der Schweiz geboren und 1,7% im Ausland.*

### 2.2.3 GENOSSENSCHAFTEN IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR NACH ALTER UND MIGRATIONSSTATUS 2011 (STADT = 100%)

Alter in Jahren	Migrationsstatus				
	Total	Schweizer/innen geb. ...		Ausländer/innen geb. ...	
		Schweiz	Ausland	Schweiz	Ausland
<b>Total</b>	<b>0 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>19 %</b>	<b>13 %</b>	<b>-9 %</b>
0-4	13 %	19 %	12 %	-4 %	-9 %
5-15	26 %	30 %	-10 %	35 %	-17 %
16-19	14 %	21 %	13 %	13 %	-38 %
20-29	-15 %	-16 %	7 %	10 %	-25 %
30-39	-2 %	-6 %	30 %	9 %	-9 %
40-49	-5 %	-16 %	28 %	3 %	1 %
50-64	-17 %	-23 %	1 %	-34 %	-10 %
65-79	11 %	5 %	24 %	13 %	27 %
80+	31 %	29 %	64 %	-100 %	-13 %

Abb. 11: Über- und Untervertretungen nach Alter und Migrationsstatus

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(keine Angabe bei weniger als 10 Personen)

*Lesebeispiel: In den Genossenschaftswohnungen leben durchschnittlich 19 % mehr Schweizer/innen, welche im Ausland geboren sind, als in der Stadt Winterthur.*

### 2.3 DEUTLICH TIEFERE EINKOMMEN BEI DEN GENOSSENSCHAFTER/INNEN

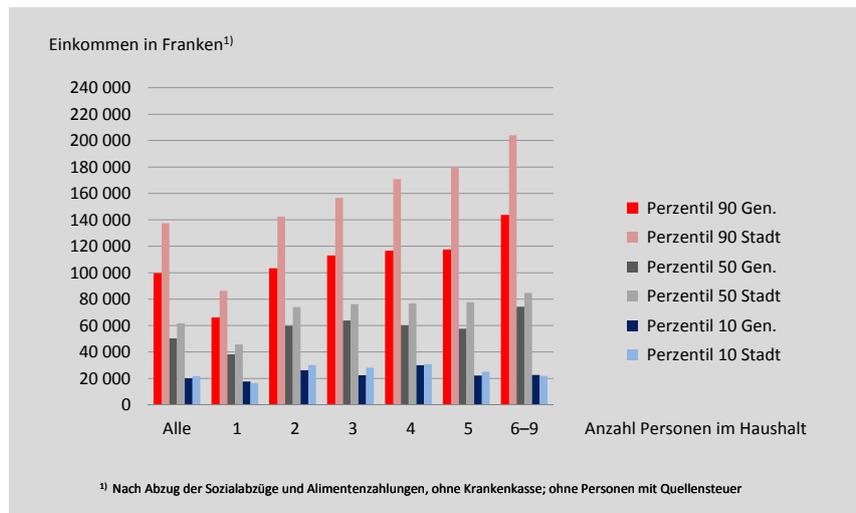
Wie sind die Einkommensverhältnisse nach Haushaltgröße im Vergleich zur Gesamtstadt?

Das durchschnittliche Nettoeinkommen der Genossenschaftshaushalte (Median) beträgt 50 300 Franken (Abb. 13) und ist damit um 11 400 Franken tiefer (-18,5 %) als das der Winterthurer Haushalte<sup>13</sup>. Auf den Mittelwert bezogen liegt der Unterschied gar bei 29,3 % (Abb. 15). Allgemein steigen die Einkommen bei den Genossenschafter/innen ab zwei Personen pro Haushalt weniger stark an als bei der Bevölkerung der Stadt Winterthur. Bei den unteren Einkommen sind die Differenzen klein, optisch in den Grafiken kaum zu erkennen. Bei den oberen Einkommen werden die relativen Unterschiede stetig grösser.

Bei den tieferen Einkommen (Perzentil 10) sind die relativen Unterschiede der Haushaltseinkommen am kleinsten (-7,4 %). Je besser verdienend der Haushalt ist, desto grösser ist auch der relative Unterschied. Bei den hohen Einkommen (Perzentil 90) liegt der Unterschied bei 27,3 % (Abb. 15).

Auf die Haushaltgröße und das mittlere Einkommen (Perzentil 50) gesehen ist der grösste Unterschied mit 28,5 % bei den Fünfpersonenhaushalten zu beobachten. Bei den Haushalten mit 6 bis 9 Personen ist der Unterschied mit 12,3 % (Perzentil 50) am kleinsten (Abb. 15).

Abb. 12: Genossenschafter/innen nach Haushaltgröße und Nettojahreseinkommen



Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
**Lesebeispiel: 90 % der Genossenschaftshaushalte (Perzentil 90 Gen.) verfügen netto über weniger als 100 000 Franken Einkommen pro Jahr.**

«Genossenschaftswohnungen sind attraktiv für die untere und die mittlere soziale Schicht.»  
 (Mark Würth, Stadtentwickler)

«Bei der Vermietung von Wohnungen achten die meisten Genossenschaften auf ein massvolles Verhältnis zwischen Einkommen und Miete. Personen mit einem hohen Einkommen erhalten dadurch in der Regel keine Genossenschaftswohnung. Weiter vermuten wir, dass Besserverdienende grössere Wohnungen vorziehen, welche die Genossenschaften nicht in ihrem Angebot haben, oder sich Wohneigentum leisten.»  
 (Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

<sup>13</sup> Beschrieb, Besonderheiten und Grundgesamtheiten der Haushalte siehe Kapitel 1.5

### 2.3.1 GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE: NETTOEINKOMMEN 2011

Personen in Haushalt	Nettoeinkommen 2011						
	Anzahl	Perz. 10	Perz. 25	Mittelwert	Median	Perz. 75	Perz. 90
Alle	5 119	20 100	33 300	55 842	50 300	71 600	99 300
1	1 981	17 600	25 100	40 323	38 200	51 100	65 800
2	1 472	26 200	41 800	63 054	59 800	80 900	103 000
3	666	22 400	41 700	66 421	63 850	86 800	112 700
4	687	30 000	43 100	67 226	60 100	84 400	116 300
5	229	22 200	37 950	67 003	57 550	87 250	117 300
6-9	82	22 600	45 400	80 646	74 250	106 800	143 400

Abb. 13: Genossenschafter/innen nach Haushaltgröße und Nettojahreseinkommen

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Von 5119 Genossenschaftshaushalten hatten im Jahre 2011 10 % (Perz. 10) ein Nettoeinkommen von 20 100 Franken oder weniger.*

### 2.3.2 HAUSHALTE STADT WINTERTHUR: NETTOEINKOMMEN 2011

Personen in Haushalt	Nettoeinkommen 2011						
	Anzahl	Perz. 10	Perz. 25	Mittelwert	Median	Perz. 75	Perz. 90
Alle	45 445	21 700	39 900	78 940	61 700	94 600	137 400
1	16 667	16 500	29 700	51 543	45 700	63 400	86 300
2	14 868	30 100	49 600	86 426	73 900	104 300	142 500
3	5 798	28 100	48 850	89 033	76 100	112 900	156 600
4	5 300	30 700	49 200	95 248	76 800	115 600	170 800
5	1 882	25 000	45 900	98 837	77 600	122 000	179 700
6-9	883	21 900	46 500	106 759	84 700	135 000	204 000

Abb. 14: Haushalte Gesamtstadt nach Haushaltsgröße und Nettojahreseinkommen

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Von 45 445 Haushalten hatten im Jahre 2011 90 % (Perz. 90) ein Nettoeinkommen von 137 400 Franken oder weniger.*

### 2.3.3 NETTOEINKOMMEN DER GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR 2011 (STADT = 100 %)

Personen in Haushalt	Vergleich zu Winterthur 2011 (Stadt = 100 %)						
	alle	Perz. 10	Perz. 25	Mittelwert	Median	Perz. 75	Perz. 90
Alle	11 %	-7 %	-17 %	-29 %	-18 %	-24 %	-28 %
1	12 %	7 %	-15 %	-22 %	-16 %	-19 %	-24 %
2	10 %	-13 %	-16 %	-27 %	-19 %	-22 %	-28 %
3	11 %	-20 %	-15 %	-25 %	-16 %	-23 %	-28 %
4	13 %	-2 %	-12 %	-29 %	-22 %	-27 %	-32 %
5	12 %	-11 %	-17 %	-32 %	-26 %	-28 %	-35 %
6-9	9 %	3 %	-2 %	-24 %	-12 %	-21 %	-30 %

Abb. 15: Über- und Untervertretungen nach Haushaltsgröße und Nettojahreseinkommen

Quellen: Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Bei 90 % der Genossenschaftshaushalte (Perz. 90) hatten die Bewohner/innen im Vergleich zur Stadt Winterthur 28 % weniger Einkommen.*



Foto 4: Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo), Lindenplatz

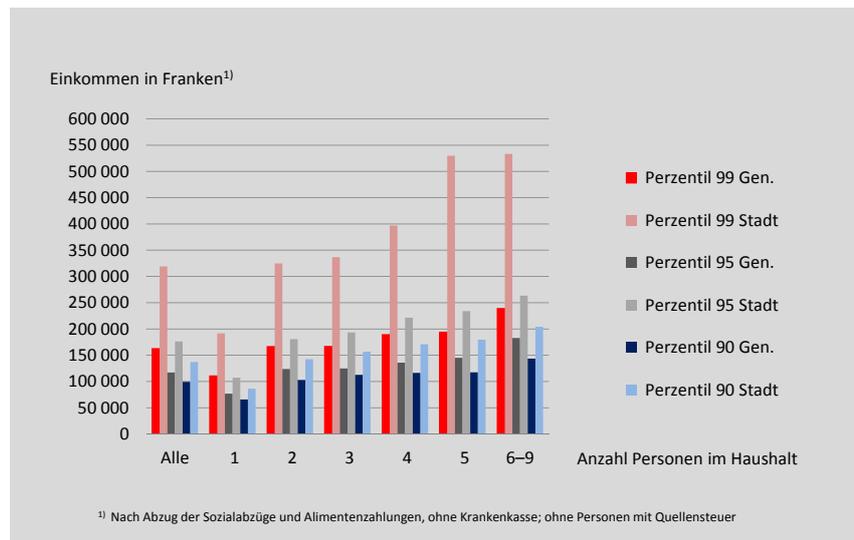
## 2.4 WENIG SEHR HOHE EINKOMMEN BEI DEN GENOSSENSCHAFTER/INNEN

*Gibt es viele einkommensstarke Haushalte in Genossenschaftswohnungen?*

Wie ist die Verteilung der sehr hohen Einkommen? Geht da die Schere Genossenschaften – Bevölkerung noch weiter auseinander? Dazu werden im Folgenden die 10 % der Haushalte (512 Genossenschaftshaushalte / 4545 Haushalte Winterthur) mit den grössten Einkommen in Winterthur untersucht. Die Perzentil-90-Grenze ist nachfolgend mit blauen Säulen gekennzeichnet, die Grenze Perzentil 95 ist grau und die Untergrenze der 1 % Topeinkommenshaushalte (51 Genossenschaftshaushalte / 455 Winterthurer Haushalte) ist rot dargestellt. Aus Datenschutzgründen dürfen die höchsten Einkommen und Vermögen nicht publiziert werden.

Schon von Auge sind die doppelt so hohen Einkommen in Winterthurer Haushalten gegenüber den Genossenschaftshaushalten sichtbar (Grafik unten). Bei den 10 % der gut verdienenden Haushalte liegen die Differenzen bei einem Viertel der Einkommen, bei den Tophaushalten ist es ein Faktor zwei. Die Topverdienerhaushalte in Genossenschaftswohnungen versteuern mehr als 163 000 Franken Nettojahreseinkommen, in der Gesamtstadt sind es mehr als 319 000 Franken.

Abb. 16: Genossenschaftshaushalte nach Haushaltsgrösse und sehr hohen Nettojahreseinkommen



Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

«In Genossenschaftshaushalten sind die Topeinkommen nur halb so gross wie in der Gesamtstadt. Dies bestätigt die massvolle Vermietungspraxis der Genossenschaften.»

(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)



Foto 5: Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (gaiwo), Schaffhauserstrasse 70

#### 2.4.1 GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE: SEHR HOHE NETTOEINKOMMEN NACH ANZAHL PERSONEN IM HAUSHALT 2011

Personen im Haushalt	Anzahl	Perz. 90	Perz. 95	Perz. 98	Perz. 99
Alle	5 119	99 200	117 200	142 600	162 600
1	1 981	65 800	76 700	94 200	110 800
2	1 472	103 000	123 700	144 300	166 600
3	666	112 700	124 800	150 200	166 800
4	687	116 300	135 900	153 800	189 200
5	229	117 300	145 100	167 000	194 100
6-9	82	143 400	182 700	208 500	239 200

Abb. 17: Genossenschaftshaushalte nach Haushaltsgrösse und sehr hohen Nettojahreseinkommen

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: In Genossenschaftshaushalten liegen 99 % der Einkommen (Perz. 99) bei 162 600 Franken oder darunter.*

#### 2.4.2 HAUSHALTE STADT WINTERTHUR: SEHR HOHE NETTOEINKOMMEN NACH ANZAHL PERSONEN IM HAUSHALT 2011

Personen im Haushalt	Anzahl	Perz. 90	Perz. 95	Perz. 98	Perz. 99
Alle	45 398	137 100	176 100	242 100	318 900
1	16 667	86 300	107 000	149 200	191 800
2	14 868	142 500	180 700	248 300	324 900
3	5 798	156 600	193 200	267 700	336 600
4	5 300	170 800	221 500	306 600	396 900
5	1 882	179 700	233 900	375 000	529 900
6-9	883	204 000	263 400	392 200	533 300

Abb. 18: Winterthurer Haushalte nach Haushaltsgrösse und sehr hohen Nettojahreseinkommen

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: In Haushalten der Stadt Winterthur liegen 99 % der Einkommen (Perz. 99) bei 318 900 Franken oder darunter.*

#### 2.4.3 SEHR HOHE NETTOEINKOMMEN DER GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR 2011 (STADT = 100 %)

Personen im Haushalt	Alle	Perz. 90	Perz. 95	Perz. 98	Perz. 99
Alle	11 %	-28 %	-33 %	-41 %	-49 %
1	12 %	-24 %	-28 %	-37 %	-42 %
2	10 %	-28 %	-32 %	-42 %	-49 %
3	11 %	-28 %	-35 %	-44 %	-50 %
4	13 %	-32 %	-39 %	-50 %	-52 %
5	12 %	-35 %	-38 %	-55 %	-63 %
6-9	9 %	-30 %	-31 %	-47 %	-55 %

Abb. 19: Differenz nach Haushaltsgrösse und Nettojahreseinkommen

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: In Genossenschaftshaushalten sind die sehr hohen Einkommen (Perz. 99) rund halb so gross wie die Haushaltseinkommen in der Stadt Winterthur.*

## 2.5 WENIG STEIGENDE EINKOMMEN BIS ZUR PENSIONIERUNG BEI DEN GENOSSENSCHAFTER/INNEN

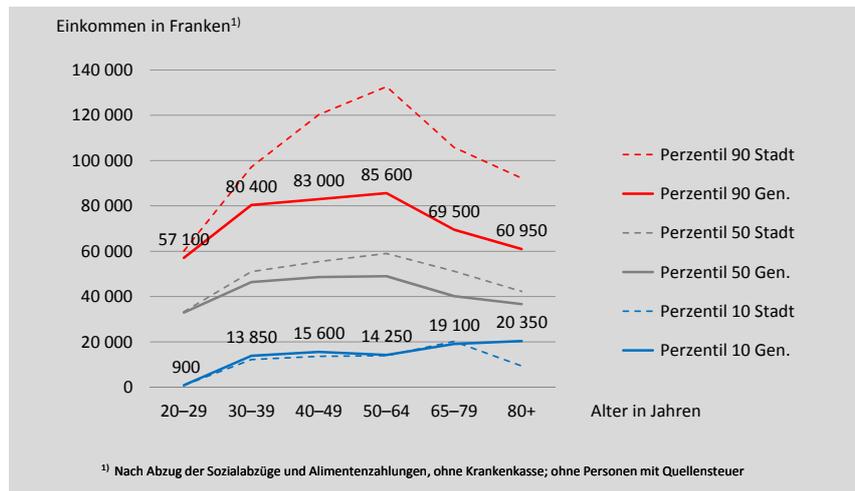
Wie sind die Einkommensverhältnisse nach Alter im Vergleich zur Gesamtstadt?

Die Einkommen der Genossenschafter/innen steigen in den ersten zehn Jahren des Erwerbslebens stark an und stagnieren anschliessend bis ins Pensionsalter (Abb. 20). Bei den mittleren und hohen Einkommen ist in der Stadt ein deutlicher Anstieg zwischen dem 30. und dem 64. Lebensjahr zu beobachten. Anschliessend fallen die Einkommen kontinuierlich. Die unteren Einkommen bleiben gleich, während die mittleren Einkommen im Rentenalter um 25,1 % sinken (Fr. 12 300.–) und die höchsten um 28,4 % (minus Fr. 24 700.–).

Im Alter zwischen 30 und 64 Jahren stehen den Genossenschaftshaushalten im Durchschnitt (Median) rund 48 000 Franken Nettoeinkommen zur Verfügung (Stadt Winterthur: Fr. 55 000.–).

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf die Steuerpflichtigen und nicht die Haushalte. Bei Eheleuten sind die Einkommen zusammengezählt.

Abb. 20: Genossenschafter/innen und Winterthurer/innen nach Nettojahreseinkommen und Alter



Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
Lesebeispiel: In Genossenschaftshaushalten verdienen 90 % der Personen im Alter von 50 bis 64 Jahren (Perzentil 90) 85 600 Franken und weniger.

«Die Stagnation der Einkommen im mittleren Alter kann bedeuten, dass Bewohner/innen aus den Genossenschaftswohnungen ausziehen, sobald sie sich eine grössere Wohnung oder Wohneigentum leisten können. Um diese These zu bestätigen, müssten die Zu- und Wegzüge bezüglich Einkommen und Alter gesondert betrachtet und bilanziert werden.»  
(Guido Brunner, Leiter Statistik Stadtentwicklung)



Foto 6: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), Gern



Foto 7: Baugenossenschaft Sunnigi Heimet, Buck



Foto 8: Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), Wolfbühlstrasse

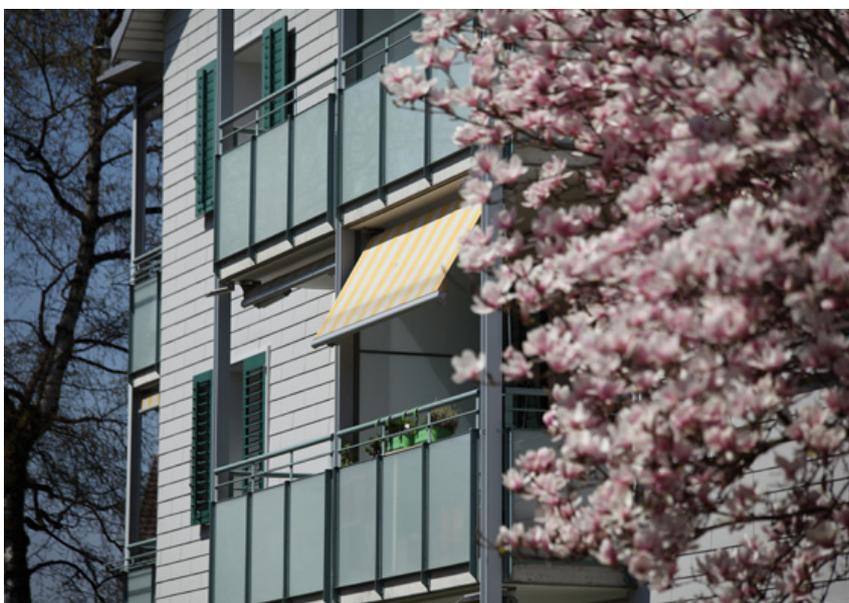


Foto 9: Wohnbaugenossenschaft Talgut, Endlikerstrasse

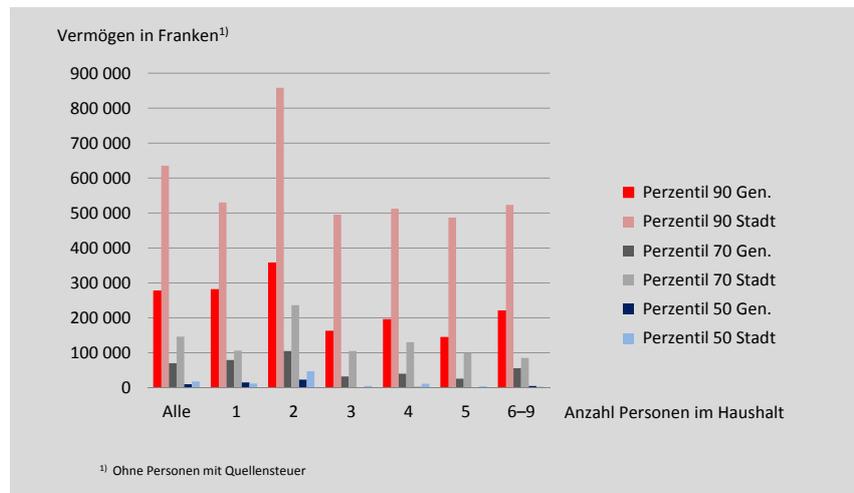
## 2.6 DEUTLICH TIEFERE VERMÖGEN BEI DEN GENOSSENSCHAFTER/INNEN

Wie sind die Vermögensverhältnisse der Genossenschafter/innen im Vergleich zur Gesamtstadt?

Die Hälfte der Haushalte hat praktisch kein Vermögen: Bei den Genossenschaftswohnungen liegt das Perzentil 50 bei 10 000 Franken (Tabelle 2.6.1), bei den Winterthurer Haushalten bei 18 000 Franken (Abb. 23). Das heisst, dass die eine Hälfte der Haushalte gleich viel oder weniger und die andere Hälfte gleich viel oder mehr Vermögen ausweist.

Nach Haushaltsgrössen betrachtet, haben die Zweipersonenhaushalte die höchsten Vermögen: Bei den Genossenschaften sind es 23 000 Franken in der Gesamtstadt 47 000 Franken (Perzentil 50 = Median).

Abb. 21: Genossenschaftshaushalte und Winterthurer Haushalte nach Nettovermögen und Haushaltsgrösse



Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

«Es ist anzunehmen, dass unter den Haushalten ab drei Personen viele Familienhaushalte zu finden sind. Sobald Kinder da sind, ist der Vermögensaufbau offenbar schwieriger. Rentnerinnen und Rentner müssen allenfalls Vermögen aus der Vorsorge ausweisen. Dies macht vermutlich einen Teil der höheren Vermögen von Ein- und Zweipersonenhaushalten aus.»  
(Guido Brunner, Leiter Statistik Stadtentwicklung)

«Die Vermögen der Genossenschaftshaushalte liegen bei fast allen Werten deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die zuvor festgestellten tieferen Einkommen bei den Genossenschaftshaushalten wirken sich offenbar auf das Vermögen aus.»  
(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)



Foto 10: Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), Jägerstrasse

### 2.6.1 GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE: NETTOVERMÖGEN 2011

Personen im Haushalt

	Anzahl	Mittelwert	Perz. 50	Perz. 70	Perz. 90
Alle	5 119	90 807	10 000	70 000	277 000
1	1 981	94 239	15 000	79 000	281 000
2	1 472	121 573	23 000	105 000	357 000
3	666	54 676	0	32 000	162 000
4	687	64 479	2 000	40 000	195 000
5	229	46 451	1 000	26 000	144 000
6-9	82	80 110	5 000	56 000	220 000

Abb. 22: Genossenschaftshaushalte nach Nettovermögen und Haushaltsgrösse in Franken

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
**Lesebeispiel: In Genossenschaftshaushalten liegen 90 % der Einkommen (Perz. 90) bei 277 000 Franken oder darunter.**

### 2.6.2 HAUSHALTE STADT WINTERTHUR: NETTOVERMÖGEN 2011

Personen im Haushalt

	Anzahl	Mittelwert	Perz. 50	Perz. 70	Perz. 90
Alle	45 445	271 618	18 000	146 000	635 000
1	16 667	212 713	12 000	106 000	530 000
2	14 868	342 826	47 000	236 000	858 000
3	5 798	210 767	5 000	105 000	495 000
4	5 300	247 448	11 000	130 000	512 000
5	1 882	288 787	4 000	99 000	487 000
6-9	883	259 650	3 000	85 000	523 000

Abb. 23: Winterthurer Haushalte nach Nettovermögen und Haushaltsgrösse in Franken

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
**Lesebeispiel: In Winterthurer Haushalten liegen 90 % der Einkommen (Perz. 90) bei 635 000 Franken oder darunter.**

### 2.6.3 NETTOVERMÖGEN DER GENOSSENSCHAFTSHAUSHALTE IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR 2011 (STADT = 100 %)

Personen im Haushalt

	Anzahl	Mittelwert	Perz. 50	Perz. 70	Perz. 90
Alle	11 %	-67 %	-44 %	-52 %	-56 %
1	12 %	-56 %	25 %	-25 %	-47 %
2	10 %	-65 %	-51 %	-56 %	-58 %
3	11 %	-74 %	-100 %	-70 %	-67 %
4	13 %	-74 %	-82 %	-69 %	-62 %
5	12 %	-84 %	-75 %	-74 %	-70 %
6-9	9 %	-69 %	67 %	-34 %	-58 %

Abb. 24: Differenz nach Haushaltsgrösse und Nettojahreseinkommen

Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
**Lesebeispiel: Bei 90 % der Genossenschaftshaushalte (Perz. 90) hatten die Bewohner/innen im Vergleich zur Stadt Winterthur 56 % weniger Einkommen. Im Mittel waren es 67 % weniger.**

### 3 WOHNUNGSEIGENSCHAFTEN 2011

#### 3.1 KLEINFLÄCHIGE WOHNUNGEN ÜBERPROPORTIONAL VERTRETEN

*In welchen Zeiten war der genossenschaftliche Wohnungsbau stark und wie gross sind die genossenschaftlichen Wohnungen?*

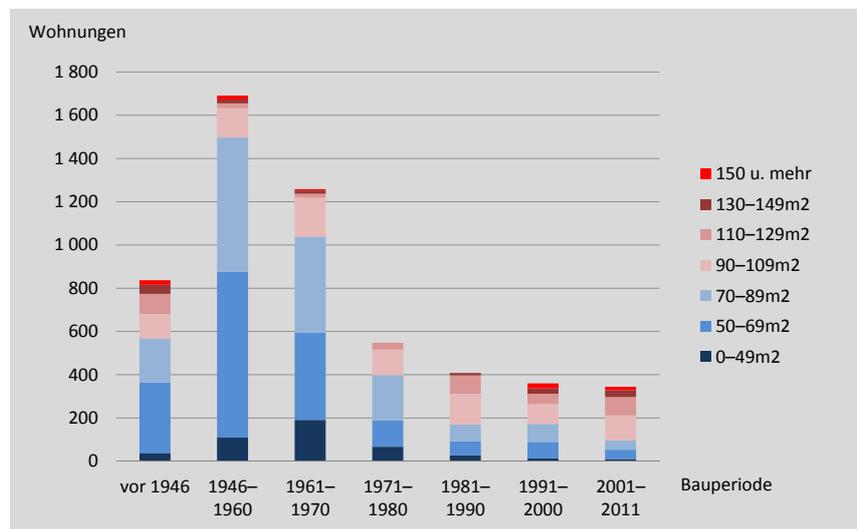
Gemäss den Datengrundlagen haben die Genossenschaften und zwei weitere gemeinnützige Bauträger rund 5 500 Wohnungen (Abb. 26), was einem Marktanteil von 11 % entspricht. Verglichen mit der Gesamtstadt besitzen sie viele kleinflächige Wohnungen (Abb. 28).

Die Genossenschaftswohnungen sind erst im letzten Jahrhundert richtig aufgekommen. Während ein Drittel aller städtischen Wohnungen vor 1946 erbaut wurde, liegt der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen vor diesem Zeitpunkt bei 15 % (Abb. 27).

Die meisten Genossenschaftswohnungen sind zwischen dem Zweiten Weltkrieg und der Hochkonjunktur erbaut worden. Die Genossenschaften verfügen aus der Periode von 1946 bis 1960 über einen doppelt so hohen Anteil in ihrem Besitz wie die Gesamtstadt. Danach nimmt der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen kontinuierlich ab. Zwischen 1981 und 1990 liegt er erstmals wieder leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Im letzten Jahrzehnt des boomenden Wohnungsbaus in Winterthur beträgt der Anteil der Genossenschaften nur noch knapp die Hälfte (Abb. 28).

Auffällig sind die vielen kleinflächigen Wohnungen. Im Spektrum von 50 bis 69 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche gibt es bei den Genossenschaften im Verhältnis zur Gesamtstadt 54 % mehr. Umgekehrt sind die Anteile bei den Wohnungsflächen von 130 m<sup>2</sup> bis 149 m<sup>2</sup> um 52 % tiefer als in der Gesamtstadt (Abb. 28).

Abb. 25: Genossenschaftswohnungen nach Wohnfläche und Bauperiode



Quellen: Steueramt und Einwohnerkontrolle Winterthur; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

«Genossenschaftswohnungen sind jünger: Im Vergleich zur Gesamtstadt wurden nur halb so viele vor 1946 gebaut. Wenn man davon ausgeht, dass die Genossenschaften in Zeiten grosser Wohnungsnot besonders aktiv waren, müsste der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in nächster Zeit wieder ansteigen.» (Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

### 3.1.1 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: ANZAHL NACH FLÄCHEN UND BAUPERIODEN 2011

Fläche	Total	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
<b>Total</b>	<b>5 459</b>	<b>837</b>	<b>1 691</b>	<b>1 258</b>	<b>556</b>	<b>413</b>	<b>360</b>	<b>344</b>
0–49m <sup>2</sup>	456	38	109	191	67	28	13	10
50–69m <sup>2</sup>	1 801	326	768	404	121	63	76	43
70–89m <sup>2</sup>	1 682	204	620	443	210	78	83	44
90–109m <sup>2</sup>	899	113	136	181	118	143	93	115
110–129m <sup>2</sup>	382	93	22	18	32	85	47	85
130–149m <sup>2</sup>	150	42	18	15	x	11	25	32
150 u. mehr	89	21	18	6	x	x	23	15

Abb. 26: Genossenschaftswohnungen nach Wohnfläche und Bauperiode in absoluten Zahlen

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 10 Wohnungen)

*Lesebeispiel: Die Genossenschaften besitzen 768 Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 69 m<sup>2</sup> aus der Bauperiode 1946 bis 1960*

### 3.1.2 VERTEILUNG GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: ANZAHL NACH FLÄCHE UND BAUPERIODE 2011

Fläche	Total	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
<b>Total</b>	<b>100.0 %</b>	<b>15.3 %</b>	<b>31.0 %</b>	<b>23.0 %</b>	<b>10.2 %</b>	<b>7.6 %</b>	<b>6.6 %</b>	<b>6.3 %</b>
0–49m <sup>2</sup>	8.4 %	0.7 %	2.0 %	3.5 %	1.2 %	0.5 %	0.2 %	0.2 %
50–69m <sup>2</sup>	33.0 %	6.0 %	14.1 %	7.4 %	2.2 %	1.2 %	1.4 %	0.8 %
70–89m <sup>2</sup>	30.8 %	3.7 %	11.4 %	8.1 %	3.8 %	1.4 %	1.5 %	0.8 %
90–109m <sup>2</sup>	16.5 %	2.1 %	2.5 %	3.3 %	2.2 %	2.6 %	1.7 %	2.1 %
110–129m <sup>2</sup>	7.0 %	1.7 %	0.4 %	0.3 %	0.6 %	1.6 %	0.9 %	1.6 %
130–149m <sup>2</sup>	2.7 %	0.8 %	0.3 %	0.3 %	x	0.2 %	0.5 %	0.6 %
150 u. mehr	1.6 %	0.4 %	0.3 %	0.1 %	x	x	0.4 %	0.3 %

Abb. 27: Verteilung Genossenschaftswohnungen nach Wohnfläche und Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 10 Wohnungen)

*Lesebeispiel: Wohnungen mit einer Fläche zwischen 50 und 69 m<sup>2</sup> aus der Bauperiode 1946 bis 1960 machen 14,1 % aller Genossenschaftswohnungen aus.*

### 3.1.3 GENOSSENSCHAFTEN IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR NACH FLÄCHE UND BAUPERIODE 2011 (STADT = 100%)

Fläche	Total	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
<b>Total</b>	<b>0 %</b>	<b>-46 %</b>	<b>92 %</b>	<b>28 %</b>	<b>22 %</b>	<b>-7 %</b>	<b>-15 %</b>	<b>-53 %</b>
0–49m <sup>2</sup>	-7 %	-73 %	22 %	21 %	39 %	64 %	-30 %	-51 %
50–69m <sup>2</sup>	54 %	-5 %	165 %	29 %	59 %	39 %	83 %	-31 %
70–89m <sup>2</sup>	22 %	-45 %	128 %	42 %	42 %	-13 %	20 %	-61 %
90–109m <sup>2</sup>	-11 %	-58 %	19 %	68 %	12 %	8 %	-5 %	-39 %
110–129m <sup>2</sup>	-32 %	-41 %	-54 %	-51 %	-6 %	26 %	-32 %	-43 %
130–149m <sup>2</sup>	-52 %	-54 %	-22 %	-24 %	x	-63 %	-51 %	-63 %
150 u. mehr	-83 %	-88 %	-61 %	-83 %	x	x	-70 %	-86 %

Abb. 28: Über- und Untervertretungen nach Wohnfläche und Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

(x = keine Angaben bei weniger als 10 Wohnungen)

*Lesebeispiel: Die Genossenschaften besitzen im Verhältnis zur Gesamtstadt 22 % mehr Wohnungen mit 0–49 m<sup>2</sup> aus der Bauperiode 1946 bis 1960.*

### 3.1.4 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: ANZAHL NACH ZIMMERZAHL UND BAUPERIODEN 2011

Abb. 29: Anzahl Genossenschaftswohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode

	Anzahl Zimmer	Bauperiode						
		vor 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
<b>Total</b>	<b>5 459</b>	<b>837</b>	<b>1 691</b>	<b>1 258</b>	<b>556</b>	<b>413</b>	<b>360</b>	<b>344</b>
1	219	20	44	56	67	14	1	17
2	744	50	128	240	121	72	97	36
3	2 080	369	744	468	161	140	91	107
4	2 051	349	704	434	168	147	117	132
5	334	41	66	56	39	39	50	43
6+	31	8	5	4	0	1	4	9

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

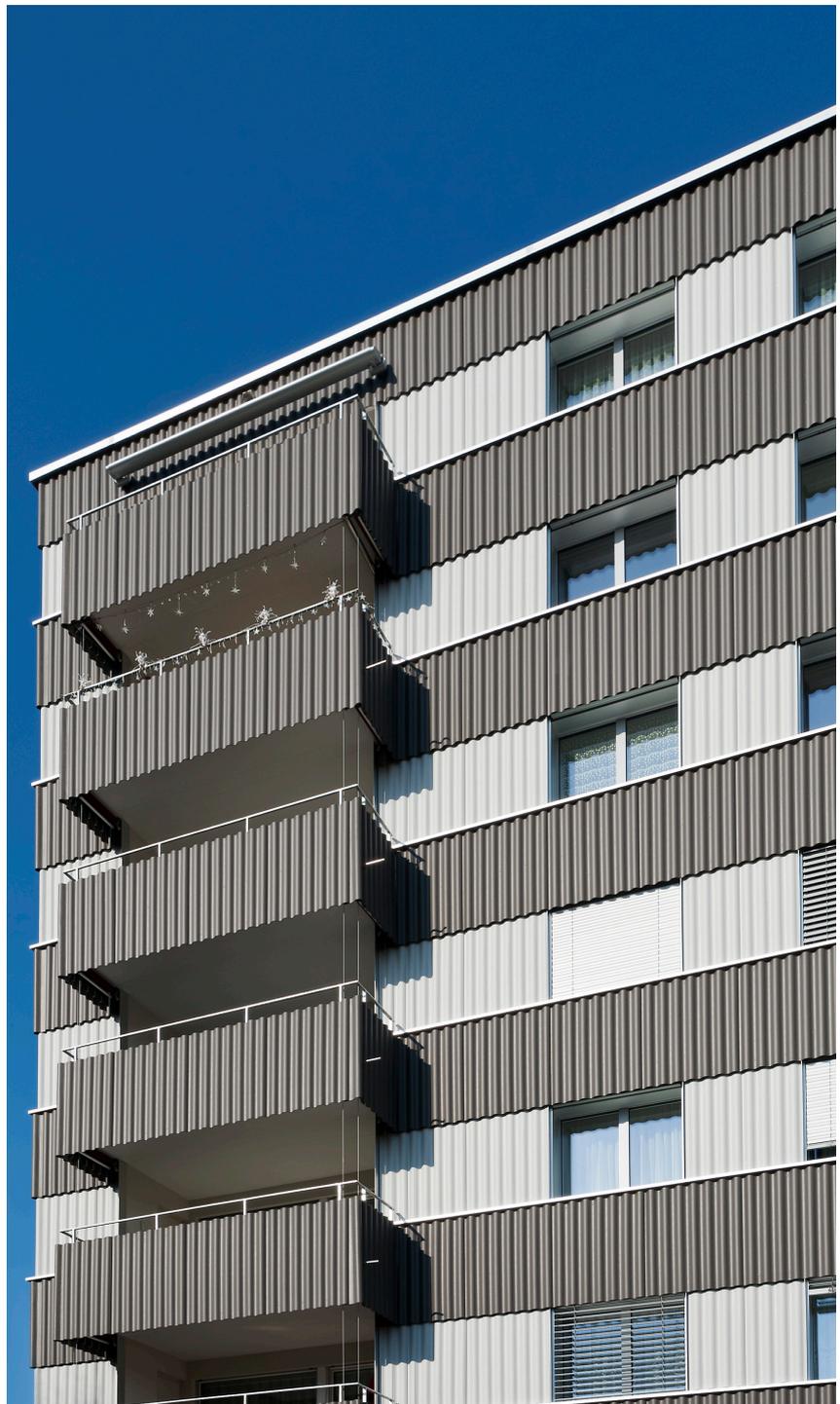


Foto 11: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG), Etzbergstrasse



Foto 12: gesewo Baugenossenschaft, Kanzlei



Foto 13: Wohnbaugenossenschaft Talgut, Endlikerstrasse



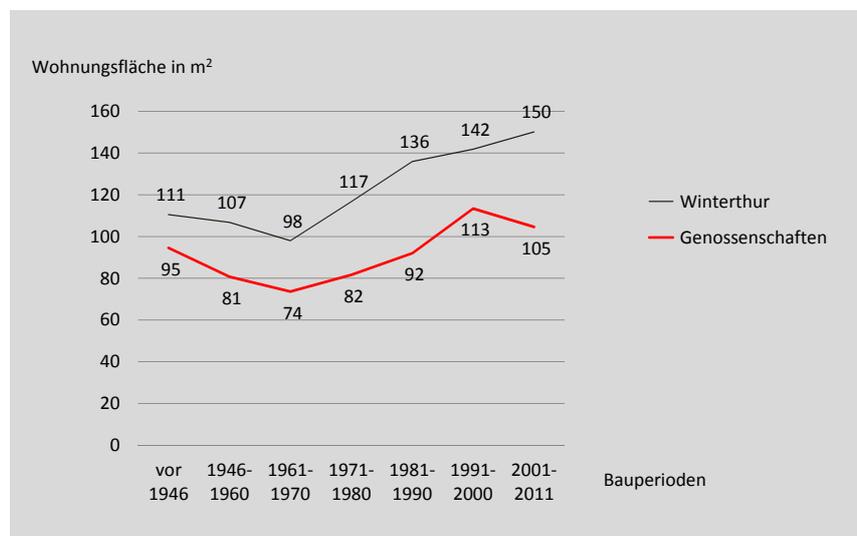
Foto 14: Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (gesewo), Giesserei  
(in der Analyse nicht enthalten, da 2012/13 bezugsbereit)

### 3.2 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN UND -ZIMMER SIND DEUTLICH KLEINER

Wie haben sich die durchschnittlichen Wohnungsflächen über die Bauperioden entwickelt?

Im Durchschnitt wurden die kleinsten Wohnungen in der Hochkonjunktur der Jahre 1961 bis 1970 gebaut. Damals war eine Genossenschaftswohnung durchschnittlich nur 74 m<sup>2</sup> gross (Gesamtstadt: 98 m<sup>2</sup>). Drei Jahrzehnte später sind es durchschnittlich 113 m<sup>2</sup> (Gesamtstadt: 142 m<sup>2</sup>). Im letzten Jahrzehnt kann bei den Wohnungen in Genossenschaftsbesitz eine Kehrtwende zu kleineren Wohnungen festgestellt werden (105 m<sup>2</sup>), während der städtische Durchschnitt weiter angestiegen ist (150 m<sup>2</sup>). Die Genossenschaftswohnungen sind im Schnitt 26 % kleiner als Wohnungen in der Stadt Winterthur (alle Zahlen aus der Grafik unten und den Abb. 31 und 32).

Abb. 30: Flächen in m<sup>2</sup> von Wohnungen der Genossenschaften und Winterthur nach Bauperiode



Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

«Trotz zunehmender Anzahl Kleinhaushalte steigen die Wohnungsgrößen kontinuierlich. Dies wirkt sich auf den Wohnflächenverbrauch aus. Die Genossenschaften setzen hier seit einigen Jahren einen Gegenteilstrend.»  
(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)



Foto 15: Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW), Schaffhauserstrasse

### 3.2.1 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: FLÄCHEN IN M<sup>2</sup> NACH BAUPERIODE 2011

	Bauperiode							
	alle	vor 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
Anzahl	5 459	837	1 691	1 258	556	413	360	344
Perzentil 20	65	65	63	61	70	82	86	97
Perzentil 40	76	84	70	68	78	94	104	99
Median*	84	95	76	73	78	96	108	104
Mittelwert	87	95	81	74	82	92	113	105
Perzentil 60	91	100	85	75	82	98	117	106
Perzentil 80	105	119	95	86	97	104	149	122

Abb. 31: Flächen in m<sup>2</sup> der Genossenschaftswohnungen nach Bauperiode

\* Median<sup>14</sup>

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

**Lesebeispiel: 40 % (Perzentil 40) aller Genossenschaftswohnungen haben eine Fläche von 76 m<sup>2</sup> oder weniger.**

### 3.2.2 WOHNUNGEN STADT WINTERTHUR: FLÄCHEN IN M<sup>2</sup> NACH BAUPERIODE 2011

	Bauperiode							
	alle	vor 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
Anzahl	50 883	14 401	8 221	9 134	4 262	4 152	3 958	6 755
Perzentil 20	75	71	68	63	78	94	102	108
Perzentil 40	94	90	84	76	90	115	128	133
Median	104	98	92	82	100	126	140	144
Mittelwert	117	111	107	98	117	136	142	150
Perzentil 60	120	110	100	90	120	140	150	159
Perzentil 80	152	140	136	124	150	175	180	184

Abb. 32: Flächen in m<sup>2</sup> der Wohnungen in Winterthur nach Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

**Lesebeispiel: 40 % (Perzentil 40) aller Wohnungen in Winterthur haben eine Fläche von 94 m<sup>2</sup> oder weniger.**

### 3.2.3 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: ANZAHL NACH ZIMMERZAHL UND WOHNUNGSFLÄCHEN 2011

Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche							
	alle	0–49 m <sup>2</sup>	50–69 m <sup>2</sup>	70–89 m <sup>2</sup>	90–109 m <sup>2</sup>	110–129 m <sup>2</sup>	130–149 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> plus
Total	5 459	456	1 801	1 682	899	382	150	89
1	219	168	38	6	3	3	1	0
2	744	229	399	85	15	8	5	3
3	2 080	41	1 090	674	222	33	9	11
4	2 051	15	261	896	533	262	62	22
5	334	3	13	21	122	72	69	34
6+	31	0	0	0	4	4	4	19

Abb. 33: Anzahl Genossenschaftswohnungen nach Zimmerzahl und Wohnungsgrösse

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

**Lesebeispiel: Von den Genossenschaftswohnungen mit drei Zimmern haben 1090 eine Wohnungsfläche zwischen 50 und 69m<sup>2</sup>.**



Foto 16: Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur, Weststrasse

### 3.3 KLEINERE ZIMMERFLÄCHEN

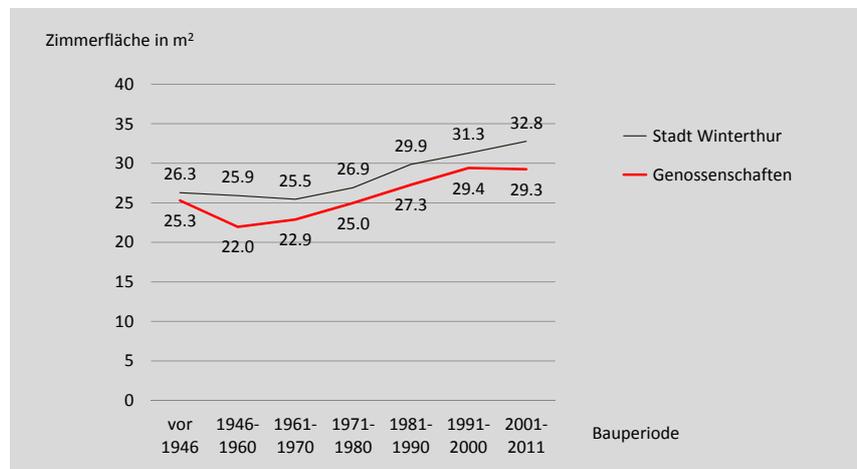
*Sind die Genossenschaftswohnungen, gewichtet nach Zimmern, ebenfalls kleiner?*

In der nachfolgenden Grafik wird die Wohnungsfläche durch die Anzahl Zimmer geteilt. Damit entfällt der Einfluss des Wohnungsmixes in der Interpretation der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsfläche.

Die Zimmer von Genossenschaftswohnungen sind im Durchschnitt 12 % kleiner (Abb. 37). Markant kleiner sind die Flächen im Vergleich zur Gesamtstadt aus der Bauperiode der Jahre 1946 bis 1960, ebenso die neuesten Wohnungen aus der Bauperiode 2001 bis 2011.

Hinweis: In den unten stehenden Masszahlen sind die Nebenräumlichkeiten und die Zirkulationsflächen ebenfalls enthalten, darum die hohen Quadratmeterzahlen.

Abb. 34: Zimmerflächen der Genossenschaftswohnungen nach Bauperiode



Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: In Genossenschaftswohnungen ist die rechnerische Zimmerfläche (inkl. Nebenflächen) in der Bauperiode 1946 bis 1960 22 m² gross.*

«Die Genossenschaften bauen offensichtlich seit jeher kleinere Wohnungen. Das im gesamtstädtischen Mittel ebenfalls enthaltene Wohneigentum hebt aber mit grosser Wahrscheinlichkeit die Wohnungsgrössen im städtischen Mittel an.»

(Guido Brunner, Leiter Statistik Stadtentwicklung)



Foto 17: Gesewo Baugenossenschaft, Sagi

### 3.3.1 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: FLÄCHEN PRO ZIMMER NACH BAUPERIODEN 2011

	alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anzahl	5 459	837	1 691	1 258	556	413	360	344
Perzentil 20	19.7	19.0	18.9	19.8	21.6	24.5	27.0	26.1
Perzentil 40	21.9	23.3	20.0	21.7	23.4	26.7	29.0	27.4
Median*	23.3	25.2	21.3	22.3	24.5	27.6	29.1	28.5
Mittelwert	24.2	25.3	22.0	22.9	25.0	27.3	29.4	29.3
Perzentil 60	24.6	26.3	22.0	23.0	25.6	28.3	30.0	29.5
Perzentil 80	29.0	29.8	23.8	25.2	27.9	30.0	30.2	32.4

Abb. 35: Flächen in m<sup>2</sup> von Zimmern der Genossenschaften nach Bauperiode

Median <sup>\*15</sup>

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: 60 % (Perzentil 60) aller Genossenschaftswohnungen haben pro Zimmer eine Fläche von 24,6 m<sup>2</sup> oder weniger.*

### 3.3.2 WOHNUNGEN STADT WINTERTHUR: FLÄCHEN PRO ZIMMER NACH BAUPERIODEN 2011

	alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anzahl	50 883	14 401	8 221	9 134	4 262	4 152	3 958	6 755
Perzentil 20	20.6	20.0	20.0	20.8	22.1	24.0	25.5	26.6
Perzentil 40	24.0	22.9	22.3	23.0	24.4	26.7	28.3	29.0
Median	25.6	24.3	23.5	24.0	25.5	28.0	30.0	30.7
Mittelwert	27.5	26.3	25.9	25.5	26.9	29.9	31.3	32.8
Perzentil 60	27.5	26.0	24.6	25.0	26.8	29.8	30.5	32.4
Perzentil 80	32.0	30.5	29.5	28.6	30.5	33.5	36.0	37.2

Abb. 36: Flächen in m<sup>2</sup> der Zimmern der Winterthurer Wohnungen nach Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: 60 % (Perzentil 60) aller Genossenschaftswohnungen haben pro Zimmer eine Fläche von 27,5 m<sup>2</sup> oder weniger.*

### 3.3.3 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN: FLÄCHEN IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR 2011 (STADT = 100 %)

	Alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anteil	11 %	6 %	21 %	14 %	13 %	10 %	9 %	5 %
Perzentil 20	-4 %	-5 %	-6 %	-5 %	-2 %	2 %	6 %	-2 %
Perzentil 40	-9 %	2 %	-10 %	-6 %	-4 %	0 %	2 %	-5 %
Median	-9 %	4 %	-9 %	-7 %	-4 %	-2 %	-3 %	-7 %
Mittelwert	-12 %	-4 %	-15 %	-10 %	-7 %	-9 %	-6 %	-11 %
Perzentil 60	-11 %	1 %	-10 %	-8 %	-4 %	-5 %	-2 %	-9 %
Perzentil 80	-9 %	-3 %	-20 %	-12 %	-9 %	-10 %	-16 %	-13 %

Abb. 37: Über- und Untervertretungen der Zimmerflächen nach Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen

*Lesebeispiel: Die Genossenschaftswohnungen sind nach Zimmerzahl gewichtet im Verhältnis zur Gesamtstadt 12 % kleiner.*

<sup>15</sup> Median = Perzentil 50

## 4 WOHNUNGSBELEGUNGEN 2011

### 4.1 GENOSSENSCHAFTER/INNEN BENÖTIGEN MARKANT WENIGER WOHNFLÄCHE

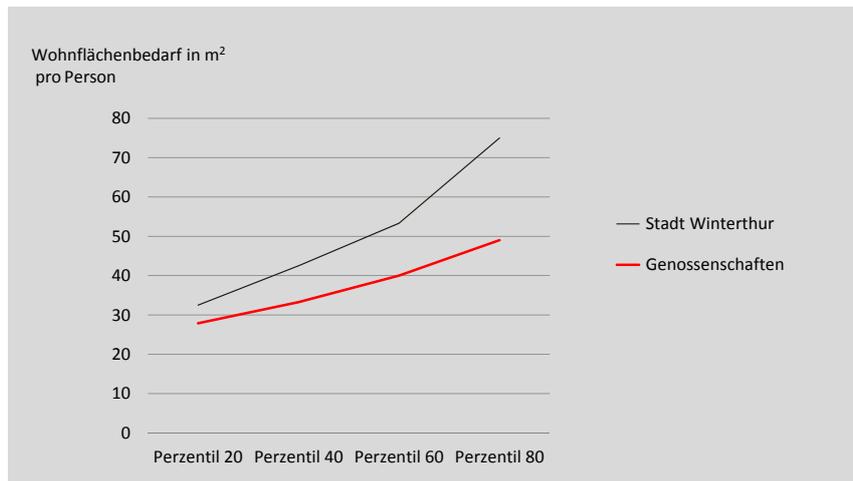
*Wie viele Quadratmeter Wohnfläche werden von einer Person belegt?*

Im Durchschnitt benötigt eine Genossenschafterin/ein Genossenschafter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Abb. 39). Dies sind 31 % weniger als das städtische Mittel, das bei 58 m<sup>2</sup> liegt (Abb. 40).

Die unten stehende Grafik zeigt, dass sich die Schere zwischen den Genossenschaften und der Gesamtstadt bei zunehmendem Wohnflächenverbrauch deutlich öffnet.

Eine Aufschlüsselung nach Bauperioden zeigt, dass die kleineren Wohnungen der Nachkriegsjahre bis 1970 bei Genossenschaften und Gesamtstadt deutlich besser belegt sind als die grösseren Wohnungen, die nach 1971 erstellt wurden (Abb. 39).

Abb. 38: Belegte Wohnflächen in m<sup>2</sup> pro Person



Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP und GWS; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: 20 % (Perzentil 20) der Genossenschafter/innen haben einen geschätzten Wohnflächenbedarf von 28 m<sup>2</sup> oder weniger.*

«Die massiven Unterschiede lassen sich nicht alleine mit den kleineren Zimmerflächen erklären (siehe Kapitel 3.2). Gemäss einer nationalen Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen<sup>16</sup> von 2012 unterliegen rund zwei Drittel aller Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern einer Belegungsregel. Mit solchen Belegungsregeln definieren die Genossenschaften für die verschiedenen Wohnungsgrössen Mindestzahlen bezüglich Bewohner/innen. Dies scheint auch in Winterthur zu greifen.»  
(Guido Brunner, Leiter Statistik Stadtentwicklung)

«Die Genossenschaften leisten einen Beitrag gegen den stetig steigenden Wohnflächenverbrauch, der den Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft und dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden widerspricht. Zudem können sich viele Leute mehr Wohnfläche auch aus finanziellen Gründen nicht leisten»  
(Doris Sutter Gresia, Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

<sup>16</sup> Bundesamt für Wohnungswesen, 2012, Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Seiten 4 und 5

#### 4.1.1 GENOSSENSCHAFTEN: FLÄCHENBEDARF PRO PERSON NACH BAUPERIODEN 2011

	alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anzahl	5 459	837	1 691	1 258	556	413	360	344
Perzentil 20	27.9	25.0	26.4	29.1	31.2	32.0	33.5	37.5
Perzentil 40	33.3	30.3	32.8	33.0	36.5	39.5	37.5	41.5
Median	36.3	33.6	34.8	35.1	40.0	40.4	40.5	43.3
Mittelwert	40.2	37.9	38.4	38.6	39.7	43.8	46.3	
Perzentil 60	40.0	37.8	38.6	36.7	40.9	45.7	44.0	47.8
Perzentil 80	49.0	48.7	49.2	46.0	46.3	53.1	53.9	56.3

Abb. 39: Belegte Wohnflächen in m<sup>2</sup> pro Genossenschafter/in

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP u. GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: 80 % (Perzentil 80) aller Genossenschafter/innen benötigen 49,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder weniger.*

#### 4.1.2 STADT WINTERTHUR: FLÄCHENBEDARF PRO PERSON NACH BAUPERIODEN 2011

	alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anzahl	50 883	14 401	8 221	9 134	4 262	4 152	3 958	6 755
Perzentil 20	32.5	31.0	30.0	30.8	35.3	37.5	36.3	37.7
Perzentil 40	42.5	42.0	39.0	38.4	44.0	47.3	45.0	45.3
Median	47.5	47.5	43.8	43.2	49.0	53.6	49.5	49.4
Mittelwert	58.1	58.5	55.0	54.3	61.2	64.9	57.6	57.5
Perzentil 60	53.3	54.8	49.6	49.0	56.5	62.0	55.2	53.8
Perzentil 80	75.0	77.5	68.9	66.7	80.0	84.3	74.1	68.0

Abb. 40: Belegte Wohnflächen in m<sup>2</sup> pro Winterthurer/in

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP u. GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: 80 % (Perzentil 80) der Winterthurer Bevölkerung benötigen 75,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder weniger.*

#### 4.1.3 GENOSSENSCHAFTEN IM VERGLEICH ZU WINTERTHUR NACH WOHNFLÄCHENBEDARF 2011 (STADT = 100%)

	alle	Bauperiode						
		vor 1946	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2011
Anteil	6 %	21 %	14 %	13 %	10 %	9 %	5 %	
Perzentil 20	-19 %	-12 %	-6 %	-12 %	-15 %	-8 %	-1 %	
Perzentil 40	-28 %	-16 %	-14 %	-17 %	-17 %	-17 %	-8 %	
Median	-29 %	-21 %	-19 %	-18 %	-25 %	-18 %	-12 %	
Mittelwert	-35 %	-30 %	-29 %	-35 %	-33 %	-20 %		
Perzentil 60	-31 %	-22 %	-25 %	-28 %	-26 %	-20 %	-11 %	
Perzentil 80	-37 %	-29 %	-31 %	-42 %	-37 %	-27 %	-17 %	

Abb. 41: Untervertretungen der Zimmerflächen pro Person nach Bauperiode

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP u. GWS 2011; WBG Winterthur; eigene Berechnungen  
*Lesebeispiel: In der Bauperiode von 1991 bis 2000 ist der durchschnittliche Wohnraumbedarf der Genossenschafter/innen um 20 % tiefer als im städtischen Mittel.*

Foto 18: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (GWG) Winterthur, Vogelsang



## 5 ZUSAMMENFASSUNG

In den rund 5500 Winterthurer Genossenschaftswohnungen waren 2011 rund 11 600 Einwohner/innen bei der Einwohnerkontrolle registriert. Dies ergibt im gesamtstädtischen Vergleich einen Anteil von 11 % sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Einwohner/innen.

In den Genossenschaftswohnungen sind ein Viertel mehr Kinder im Volksschulalter registriert und knapp ein Drittel mehr Personen ab achtzig Jahren.

Der Ausländer/innen-Anteil liegt mit 22,4 % in den Genossenschaftswohnungen leicht tiefer als in der Gesamtstadt mit 23,3 %.

Die Genossenschaftshaushalte verfügen über ein Nettojahreseinkommen (Median) von 50 300 Franken. Dies ist 18,5 % weniger als das städtische Mittel. Die unteren Einkommen unterscheiden sich wenig von denjenigen der Gesamtstadt – im Gegensatz zu den höheren Einkommen. In den Genossenschaftswohnungen wohnen denn auch nur sehr wenige Personen mit sehr hohen Einkommen.

Bei den Nettovermögen sind die Unterschiede noch grösser als bei den Einkommen. Im Mittel (Median) haben die Genossenschafter/innen ein Vermögen von 10 000 Franken, die städtischen Haushalte eines von 18 000 Franken. (Mittelwerte der Genossenschaftshaushalte: Fr. 55 800.–, alle Winterthurer Haushalte: Fr. 90 800.–).

Überdurchschnittlich viele Wohnungen der Genossenschaften sind nach dem Zweiten Weltkrieg bis 1980 erstellt worden. In den letzten elf Jahren haben die übrigen Bauherren im Verhältnis doppelt so viele Wohnungen erstellt bzw. gekauft wie die Genossenschaften.

Die Genossenschaften haben in der Regel kleinere Wohnungen in ihrem Besitz; dies sowohl bezüglich der Gesamtwohnungsfläche als auch der durchschnittlichen Zimmerfläche. Auch bei den Genossenschaften sind die Wohnungsgrößen in den letzten fünfzig Jahren kontinuierlich angestiegen, wenn auch auf tieferem Niveau. In den letzten elf Jahren ist bei den Genossenschaften eine Kehrtwende zu kleineren Wohnungen sichtbar.

Die Genossenschafter/innen und ihre Angehörigen benötigen pro Person rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies sind 31 % weniger als in der Gesamtstadt mit rund 58 m<sup>2</sup>.



Foto 19: Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur, Hinterwiesli

## 6 LITERATUR

Mieter/innenverband Zürich, 2013, Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentübertyp 2000 - 2011

Bundesamt für Wohnungswesen, 2012, Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbund, 2004, Genossenschaftlich Wohnen; aus der Reihe Statistik.info 20/2004 des Statistischen Amtes des Kantons Zürich

Stadt Winterthur, 2007, Einkommen und Vermögen der Winterthurer «Haushalte»; aus der Schriftenreihe Basisstatistik 2/2007

Stadt Zürich, Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2011, Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in der Stadt Zürich; aus der Schriftenreihe Dokumentationsstelle Forschung und Innovation, Band 3

## 7 IMPRESSUM UND KONTAKTANGABEN

### **Impressum**

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Stadtentwicklung  
Obertor 32  
8402 Winterthur  
Telefon 052 267 62 72  
[www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch)  
[stadtentwicklung@win.ch](mailto:stadtentwicklung@win.ch)

### **Redaktion**

Mark Würth (Stadtentwicklung)  
Guido Brunner (Stadtentwicklung)  
Claudia Jenni (Stadtentwicklung)  
Doris Sutter Gresia (Wohnbaugenossenschaften Winterthur)

### **Gestaltung und Layout**

Susanne Hercigonja (Stadtentwicklung)

### **Fotos**

Freundlicherweise zur Verfügung gestellt von den neun grösseren Wohnbaugenossenschaften in Winterthur

### **Bezugsquelle**

Der Bericht kann bei der Herausgeberin gratis bezogen werden. Zudem kann er unter [www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch) heruntergeladen werden.

Winterthur, Oktober 2013

## **KONTAKT**

Stadt Winterthur  
Departement Kulturelles und Dienste  
Stadtentwicklung  
Obertor 32  
8402 Winterthur  
052 267 62 72  
[www.stadtentwicklung.winterthur.ch](http://www.stadtentwicklung.winterthur.ch)  
[stadtentwicklung@win.ch](mailto:stadtentwicklung@win.ch)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Wohnbauträger  
Römerstrasse 149  
8404 Winterthur  
052 242 60 06  
[www.wbg-winterthur.ch](http://www.wbg-winterthur.ch)  
[info@wbg-winterthur.ch](mailto:info@wbg-winterthur.ch)