



Stadt Zürich



# Programm Wohnen Stadtrat von Zürich

überarbeitete Fassung September 2017,  
STRB Nr. 778/2017



# Inhalt

<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>Ziele</b>	<b>5</b>
I. Attraktive Wohnstadt	5
II. Sozialpolitische Stabilität	5
III. Zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt	5
<b>Stossrichtungen</b>	<b>5</b>
I. Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau	5
II. Klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen	5
III. Sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz	6
IV. Dialog und Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt	6
<b>Massnahmen</b>	<b>6</b>
1.-10. Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau	6
11.-18. Zielgruppenfokussierung	8
19.-21. Nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz	10
22.-23. Dialog und Kooperation	10
<b>Monitoring</b>	<b>11</b>

# Programm Wohnen des Stadtrats

## Ausgangslage

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Zürich hat eine über 100-jährige Tradition. Die Stadt und ihre Stiftungen haben in dieser Zeit selber Wohnungen erstellt, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind. Die Stadt hat aber vor allem mit der Abgabe von günstigem Land eine grosse Zahl genossenschaftlicher Wohnungen ermöglicht. Zudem unterstützte sie die Genossenschaften mit günstigen oder zinslosen Darlehen und Kapitalbeteiligungen, sodass sie ihre Wohnungen mit wenig Eigenkapital erstellen konnten. Heute gehört ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützigen Bauträgerschaften. Sie alle verpflichten sich, ihre Wohnungen zu Selbstkosten zu vermieten und sie dauerhaft Marktpreissteigerungen zu entziehen.

Die Stadt führt diese Politik bis heute weiter und hat in jüngerer Zeit erfolgreich Schwerpunkte gesetzt: Im Zug der zwei Legislatorschwerpunkte «10 000 Familien-Wohnungen in 10 Jahren» (1998–2002) und «Wohnen für alle» (2002–2006) wurde die Wohnbauaktivität deutlich erhöht. Zur Umsetzung des im November 2011 vom Volk verabschiedeten Artikels in der Gemeindeordnung wurde im Juli 2012 vom Stadtrat das «Programm Wohnen» formuliert. Die erste Berichterstattung an den Gemeinderat nach vier Jahren zeigte, dass die konkreten Ergebnisse in weiten Teilen erfreulich waren.

Bei der derzeit prosperierenden Wohnbaudynamik ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt unverändert hoch. Die grosse Nachfrage schafft weiterhin Anreize für Wohnungsbau und damit für eine bauliche Verdichtung der Stadt und ein Wachstum der Bevölkerung. In den kommenden Jahren kann nicht von einer grundlegenden Entspannung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere Wohnungen für Einkommensschwächere.

Der Stadtrat will weiterhin eine aktive Wohnpolitik betreiben. Mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine starke Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen.

Nach fünf Jahren aktualisierte der Stadtrat von Zürich das «Programm Wohnen» von 2012. Die vorliegende Fassung enthält die 2017 angepassten Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen:

## Ziele

### I. Attraktive Wohnstadt

Die Stadt Zürich bleibt auch in der aktuellen Wachstumsphase eine **attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen**.

### II. Sozialpolitische Stabilität

Der Stadtrat setzt sich für die gute soziale **Durchmischung** Zürichs ein, die einen wesentlichen Beitrag zur **sozialpolitischen Stabilität** und zu einer **hohen Lebensqualität** leistet. Dabei spielt ein hoher Anteil gemeinnütziger Wohnungen eine wichtige Rolle. Um eine gute soziale Durchmischung im Zuge der weiteren Verdichtung und des anhaltenden Wachstums zu erhalten, ist die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten in allen Quartieren wohnpolitisch aktiv. Davon profitiert die gesamte Stadtbevölkerung.

### III. Zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt

Die Stadt Zürich kann die hoch gesteckten wohnpolitischen Ziele nur in **partnerschaftlicher Kooperation mit den wichtigen öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt** erreichen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog – insbesondere bei der Planung – mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.

## Stossrichtungen

### I. Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

Die Stadt Zürich setzt auf die **Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften** mit dem Prinzip der Kostenmiete, deren Anteil sie gemäss dem in der Volksabstimmung vom 27.11.2011 angenommenen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung bis zum Jahr 2050 **auf einen Drittel der Mietwohnungen ausbauen** soll.

## II. Klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen

Die Stadt Zürich ist aktiv darum bemüht, dass gemeinnützige Wohnungen denjenigen **Bevölkerungsteilen zur Verfügung gestellt** werden, die auf dem freien Markt schwierigeren Zugang zu **Wohnungen haben, die ihren Möglichkeiten angemessen sind**, also vor allem den unteren und den mittleren Einkommenschichten, alten Menschen und Familien sowie Studentinnen und Studenten. Für speziell benachteiligte Personengruppen (Menschen mit sehr tiefen Einkommen, Sozialhilfebeziehende und Ergänzungsleistungsbeziehende) erweitert die Stadt Zürich ihr Angebot der betreuten Wohnformen.

## III. Sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz

Die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft an das Bauen sind mit dem im November 2008 in der Gemeindeordnung verankerten Grundsatz zentral. Die Stadt Zürich setzt sich für eine **Entwicklung der Bausubstanz** ein, die sich am **Prinzip der Nachhaltigkeit** orientiert, und pflegt einen ökologisch vorbildlichen, kostengünstigen und sozialverträglichen Umgang mit Wohnraum. Dabei wird darauf geachtet, mit gezielten Massnahmen zu erreichen, dass die Wohnungen erschwinglich bleiben. Bauliches Verdichtungspotenzial soll quartiergerecht genutzt werden.

## IV. Dialog und Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

Private und institutionelle sowie gemeinnützig orientierte Bauträgerschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Entwicklung Zürichs. Die Stadt strebt eine **vertiefte Zusammenarbeit** und den engen Dialog mit ihnen an.

## Massnahmen<sup>1</sup>

### Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

1. Die Stadt **kauft** auch in Zukunft Bauland beziehungsweise Häuser für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zum Richtlinienlandwert. Dabei strebt sie unter dem Strich einen Ausbau des gemeinnützigen Portfolios an. (Liegenschaftsverwaltung)

---

<sup>1</sup> In Klammern sind jeweils die bei den einzelnen Massnahmen federführenden Dienstabteilungen bezeichnet

2. Wenn die Stadt bei Planungen einen **planungsbedingten Vorteil** schafft, ist dieser bei allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern **angemessen auszugleichen**. Bei Nutzungsplanungen erstellt sie eine Interessensabwägung und setzt sich auf deren Grundlage bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger und subventionierter Wohnungen ein. (Amt für Städtebau, Finanzdepartement, Wohnbauförderung, Stadtentwicklung)
  
3. Stadt Zürich strebt eine rechtliche Legitimation erweiterter planungsrechtlicher Nutzungsfestlegungen an und setzt sich **bei Bund und Kanton** für einen **Ausbau der Planungsrechte** ein, um den Anteil eines Drittels gemeinnütziger Wohnungen zu erreichen.  
 Der Stadtrat wird die ihm künftig zur Verfügung stehenden **Instrumente im Bereich der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig ausschöpfen**. Mit dem 2015 lancierten Strategie-Schwerpunkt (SSP) «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» wird die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt.  
 Die Stadt setzt sich beim Kanton bei der Ausgestaltung der Verordnung des neuen §49 b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum «preisgünstigen Wohnraum» und beim Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) für eine möglichst praktikable und wirkungsvolle Regelung ein. (Hochbaudepartement, Finanzdepartement)
  
4. Die Stadt treibt **kommunale Wohnbauvorhaben** aktiv voran. Sie realisiert laufend kommunale Wohnbauprojekte, inklusive Projekte der städtischen Stiftungen. (Liegenschaftenverwaltung, städtische Stiftungen und Hochbaudepartement).  
 Bei der Entwicklung von städtischen Infrastrukturen untersucht sie die Möglichkeit von Mischnutzungen, wie dies z. B. bei der Kalkbreite erfolgte. (Liegenschaftenverwaltung und Hochbaudepartement, zusammen mit weiteren Dienstabteilungen)
  
5. Die Stadt vermietet prinzipiell **keine Zweitwohnungen** bei ihren eigenen Liegenschaften (Gemeinderatsbeschluss vom 6.9.1995).<sup>2</sup> Sie setzt sich bei den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgerschaften dafür ein, dass in Bezug auf Zweitwohnungen die städtischen Prinzipien zur Anwendung kommen. Bei Baurechtsverträgen ist betreffend zivilrechtlichem Wohnsitz von den Genossenschaften oder Stiftungen die jeweilige Verord-

---

<sup>2</sup> Bisher war die Durchsetzung dieses Prinzips nur im Moment der Vermietung vorgesehen. Gemäss Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat für eine neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen würde die Unzulässigkeit von Zweitwohnungen auch bei laufenden Mietverhältnissen gelten. Der Antrag ist im Gemeinderat pendent.

nung über die Vermietung von städtischen Wohnungen zu beachten. (Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und Finanzdepartement)

6. Künftig sollen Rückzahlungen von Subventionsdarlehen und weitere definierte Beiträge in **kommunale Fonds** de Roulement fließen können. Die Stadt schafft einen kommunalen Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen (§ 14a, «Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung»). (Finanzdepartement)
7. Die **Abschreibungsbeiträge** der **Stiftung PWG** zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen werden fortgeführt. (Finanzdepartement)
8. Die Stadt setzt sich beim Bund und beim Kanton ein für ein **Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand** (Bund, Kanton, Gemeinden), wenn letztere **Bau-land für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften** erwerben möchte. (Finanzdepartement und Stadtentwicklung)
9. Die **Landwertberechnung** bei **Baurechtsverträgen** wird so angewandt, dass Hochhäuser, **verdichtetes und ökologisches Bauen gefördert** werden. (Finanzdepartement)
10. Die Stadt setzt sich beim Kanton dafür ein, dass zusätzlich zu den Mehrkosten ökologischen neu auch diejenigen **verdichteten Bauens** (auch bei Hochhausbauten) bei den Kostenlimiten für **subventionierten Wohnungsbau berücksichtigt** werden. (Finanzdepartement)

### Zielgruppenfokussierung

11. Die Stadt vergibt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Bei **Baurechtsverträgen** ist betreffend Belegung die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen und die zugehörigen Ausführungsbestimmungen des Stadtrats zu beachten. Auch die Vergabe von **Restfinanzierungsdarlehen** wird an **Belegungsbedingungen (Wohnflächenverbrauch pro Kopf) geknüpft**. (Liegenschaftenverwaltung und Finanzdepartement)
12. Die städtische Wohnbauförderung **verbilligt**, meist mit der kantonalen Wohnbauförderung zusammen, **gezielt Wohnungen für einkommensschwache Haushalte aus den von den Stimmberechtigten jeweils bewilligten Wohnbaukrediten** (Wohnbauaktionen und Jugendwohnkredite). Mittels neuer Wohnbauaktionen wird genügend Kapital dafür bereitgestellt.

Die Abläufe bei der Prüfung von Gesuchen für die Wohnbauförderung sollen vereinfacht werden.

Die Stadt setzt bei subventionierten Wohnungen die Einhaltung von Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften durch. (Finanzdepartement)

13. Die Stadt setzt sich bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften für einen **Mindestanteil subventionierter Wohnungen** ein. In neuen Baurechtsverträgen werden im Regelfall entsprechende Mindestanteile verlangt. (Finanzdepartement und Hochbaudepartement)
  
14. Über verschiedene **Stiftungen** fördert die Stadt ein **sicheres Wohnangebot für spezifische Zielgruppen**: Die **Stiftung «Einfach wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (SEW)»** stellt Wohnraum für mittlere und tiefe Einkommen bereit. Die **Stiftung für kinderreiche Familien** stellt Wohnraum für Familien mit mindestens drei Kindern zur Verfügung. Die **Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW** bietet preisgünstige, altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen. (Finanzdepartement und Gesundheits- und Umweltdepartement)
  
15. Die Stadt unterstützt gezielt den Zugang zu **Wohnraum für Flüchtlinge**. Die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) unterstützt die Asylorganisation Zürich (AOZ) mit Land und Wohnraum. Im Neubau- und Altbaubestand der LVZ wird ein Teil der frei werdenden Wohnungen an bleibeberechtigte Flüchtlinge vermietet. (Sozialdepartement, Liegenschaftenverwaltung, Asylorganisation Zürich).
  
16. Die Stadt erweitert ihr Angebot an **betreuten Wohnformen**. Die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) entwickeln Wohnangebote für Einzelpersonen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unzureichend versorgt werden. Durch die neuen Angebote soll insbesondere prekären Verhältnissen für die Bewohnerinnen und Bewohner sogenannter Problemliegenschaften sowie den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entgegengewirkt werden. (Soziale Einrichtungen und Betriebe)
  
17. Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von **städtischen Wohnungen** wird zur **Stärkung der sozialen Vermietungskriterien** angepasst. Dazu gehören insbesondere eine Ausdehnung der Belegungsvorschriften auf die ganze Mietdauer, die Beibehaltung des zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitzes während der ganzen Mietvertragsdauer sowie die Einschränkung der Untervermietung. (Finanzdepartement)

18. Die Stadt fördert im Zusammenhang mit geplanten Gesamtsanierungen oder Ersatzneubauten **Zwischennutzungen für junge Personen in Ausbildung**. (Finanzdepartement)

### **Nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz**

19. Bei Ersatzneubauten und Sanierungen **beachtet** die Stadt Zürich bei ihren eigenen Grundstücken und im Rahmen von Baurechtsverträgen die **ökologischen** Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, **soziale** Kriterien und **ökonomische Rahmenbedingungen**. Sie überprüft die Sozialverträglichkeit der geplanten Massnahmen, insbesondere auch die Auswirkungen auf das Mietzinsgefüge. Sie setzt sich dafür ein, dass auch private Wohnbauträgerschaften bei ihrer Erneuerungstätigkeit neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte beachten.

Die Stadt unterstützt eine **quartiergerechte bauliche Verdichtung**. (Amt für Städtebau, Liegenschaftenverwaltung, Stadtentwicklung, Amt für Hochbauten)

20. Mit der «**Auszeichnung Nachhaltig Sanieren**» prämiert die Stadt Zürich periodisch gelungene Beispiele eines sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Umgangs mit renovationsbedürftigen Wohnliegenschaften. Die Stadt stellt den **Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten»** zur Verfügung. (Stadtentwicklung)
21. Die Stadt setzt sich beim Bund dafür ein, dass die Entscheidmechanismen von **Stockwerkeigentümerschaften** bei Sanierungen und Instandhaltungen vereinfacht werden, um einem Sanierungsstau zu vermeiden. (Hochbaudepartement und Präsidualdepartement)

### **Dialog und Kooperation**

22. Im «**Echoraum Wohnen**» tritt die Stadt in Dialog mit den relevanten privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Sie wirkt bei diesen Partnerinnen und Partnern im Wohnungsbau darauf hin, gemeinsam das Ziel eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums zu verfolgen. (Stadtentwicklung)
23. Der Stadtrat und diverse städtische Dienstabteilungen pflegen in mehreren Gremien einen regelmässigen **Austausch mit Nachbargemeinden und dem Kanton** über wohnpolitische und planerische Themen. (Stadtrat, Hochbaudepartement, Präsidualdepartement)

## Monitoring

Der Stadtrat legt dem Gemeinderat **alle vier Jahre Rechenschaft über den Fortschritt und das Erreichen der Zwischenziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels** ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau sowie des Anteils der subventionierten Wohnungen. (Stadtentwicklung)

