

# Programm Wohnen des Stadtrats (Juni 2012)

## 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 beinahe ohne 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) wurden innerhalb von 10 Jahren (bis Ende 2008) total 13'352 Wohnungen neu gebaut – und damit die Zielsetzung deutlich übertroffen. 2009 definierte der Stadtrat weiterführende wohnpolitische Handlungsrichtlinien und veröffentlichte diese in einem Positionspapier.

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 dem aktuellen Legislatorschwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam entwickeln» (2010-2014) bleibt die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zentrales Anliegen der Stadtregierung. 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 künftig noch forcierte Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen.

Vor diesem Hintergrund definiert der Stadtrat von Zürich folgende Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen:

## Ziele

### I. Attraktive Wohnstadt

Die Stadt Zürich bleibt auch im aktuellen, nachfragebedingten Wachstum 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. Kooperation

Die Stadt Zürich kann die hoch gesteckten wohnpolitischen Ziele nur in **partnerschaftlicher Kooperation mit den wichtigen AkteurInnen auf dem Wohnungsmarkt** erreichen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgern wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.

## Stossrichtungen

### I. Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

Die Stadt Zürich setzt auf die **Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger** 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 Einkommensschichten, alten Menschen und Familien sowie Studentinnen und Studenten.

### III. Sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz

Die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft an das Bauen bleiben 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. Kooperation mit den relevanten AkteurlInnen auf dem Wohnungsmarkt

Private und institutionelle sowie gemeinnützig orientierte Bauträgerschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Entwicklung Zürichs. Die Stadt strebt eine **verbindliche 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. Zudem **kann** die Stadt Land oder Liegenschaften ohne strategische Bedeutung innerhalb der Stadtgrenzen **unter den Selbstkosten im Baurecht abgeben**, sofern andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften damit wohnpolitische Ziele erreichen können. (LVZ)
2. Wo die Stadt im Rahmen von Gebietsplanungen **Mehrwerte** schafft, setzt sie sich im Rahmen von Verhandlungen mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen über **Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanverfahren** für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger Wohnungen ein. (AFS)
3. Die Stadt treibt **kommunale Wohnbauvorhaben** aktiv voran. (LVZ, HBD)

---

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

4. Die Stadt vermietet prinzipiell keine Zweitwohnungen bei ihren eigenen Liegenschaften (Gemeinderatsbeschluss vom 6.9.1995). Sie setzt sich bei den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgerschaften dafür ein, dass **in Bezug auf Zweitwohnungen** die städtischen Prinzipien zur Anwendung kommen. (LVZ, FD)
5. Die 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. (HBD)
6. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass das kantonale Verbot kommunaler Fonds mit einer Ausnahme zugunsten der Wohnbauförderung versehen wird. In diese **Fonds de Roulement** fliessen Rückzahlungen von Subventionsdarlehen und weitere definierte Beiträge. (FD)
7. Die Abschreibungsbeiträge der **Stiftung PWG** zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen werden erhöht. (FD)
8. Die **Landbewertung bei Baurechten** wird so angepasst, dass sich ökologisch begründete Mehrkosten nicht erhöhend auf den Landpreis auswirken. (FD)

### Zielgruppenfokussierung

9. Die Vergabe von **Baurechten sowie von Restfinanzierungsdarlehen** wird künftig an **Belegungsbedingungen (Wohnflächenverbrauch pro Kopf)** geknüpft. (LVZ, FD)
10. Die städtische Wohnbauförderung **verbilligt weiterhin gezielt Wohnungen für einkommensschwache Haushalte aus den von den Stimmberechtigten jeweils bewilligten Wohnbaukrediten** (Wohnbauaktionen). Dabei setzt die Stadt die Einhaltung von Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften durch. (FD)
11. Die Stadt setzt sich bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften für einen **Mindestanteil subventionierter Wohnungen** ein. (FD)

12. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass der Bund die Direkthilfen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (wie ursprünglich im Wohnraumförderungsgesetz WFG vorgesehen) wieder aufnimmt. Damit kann die Verbilligungswirkung der Subventionierung erhöht werden und sie würde wieder attraktiver. (FD)
  
13. Um das Instrument subventionierter Wohnungen bei den Genossenschaften attraktiver zu machen, unterstützt die Stadt zudem die **Wiedereinführung eines Zuschlags zum Mietzins** im kantonalen Wohnbauförderungsrecht. (FD)
  
14. Weiter will die Stadt den finanziellen Rahmen für die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen gewährleisten. So stellt sie Kapital für eine operative **Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen** mit bewusst einfachem Ausbaustandard und bescheidenen Flächen bereit. (FD)
  
15. Die Stadt verkauft Land beziehungsweise Liegenschaften ohne strategische Bedeutung insbesondere ausserhalb der Stadtgrenzen, um den finanziellen Spielraum für gezieltes wohnpolitisches Handeln zu erhöhen. (FD)
  
16. Über zwei weitere **Stiftungen** fördert die Stadt bereits bisher ein **sicheres Wohnangebot für spezifische Zielgruppen**: 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. (GUD, FD)

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

17. Bei Neubauten und Sanierungen berücksichtigt die Stadt Zürich als Akteurin die **ökologischen** Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ebenso wie **soziale** Kriterien und **ökonomische** Rahmenbedingungen. Sie unterstützt eine quartiergerechte bauliche Verdichtung. (HBD)
  
18. Mit der 2012 erstmals zu vergebenden **«Auszeichnung Nachhaltig Sanieren»** prämiiert die Stadt Zürich gelungene Beispiele eines sozial, öko-

logisch und ökonomisch nachhaltigen Umgangs mit renovationsbedürftigen Wohnliegenschaften. (STEZ)

### Kooperation

19. Im **«Echoraum Wohnen»** tritt die Stadt ab 2012 in Dialog mit den relevanten privaten und gemeinnützigen AkteurInnen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Sie wirkt bei diesen PartnerInnen im Wohnungsbau darauf hin, gemeinsam das Ziel eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums zu verfolgen. (STEZ)
  
20. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass bisherige Mieter und Mieterinnen in Liegenschaften verkaufswilliger Privater mehr Handlungsmöglichkeiten haben. Sie unterstützt deshalb die (bei der Stiftung PWG) vom Gemeinderat vorgeschlagene **Anlauf- und Beratungsstelle für kaufwillige Mieter und Mieterinnen**. (FD)
  
21. Die Stadt unterstützt Vermietende, die in einem Mietverhältnis mit Problemen bis hin zur Wohnungskündigung konfrontiert sind, mittels einer **Anlaufstelle für Vermietende mit schwierigen Mietverhältnissen** bei den Sozialen Diensten. (SD)

### 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. Zu diesem Zweck wird ein Monitoringkonzept erstellt. Damit werden die erreichten Ziele beispielsweise in der Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnungen für Familien, für ältere Menschen sowie in Bezug auf die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen und andere Massnahmen im Vierjahresrhythmus erfasst. (STEZ)