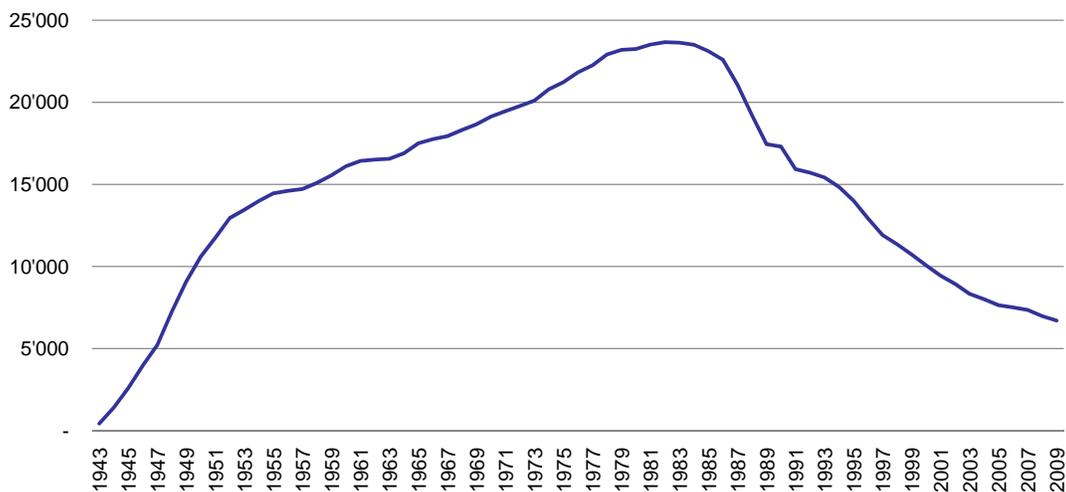


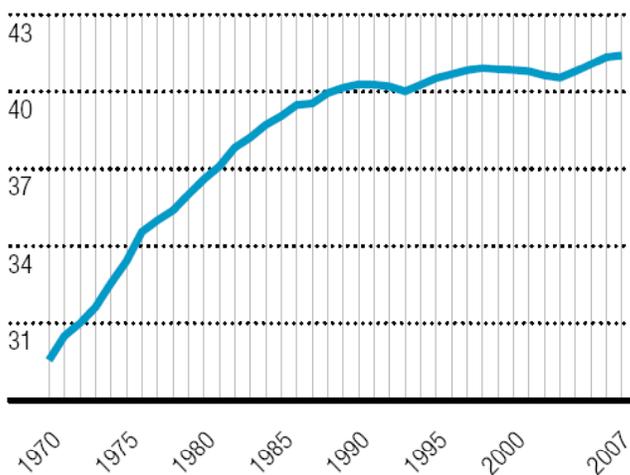
Zahlen und Fakten (I) Subventionierte Wohnungen



Quelle: Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich

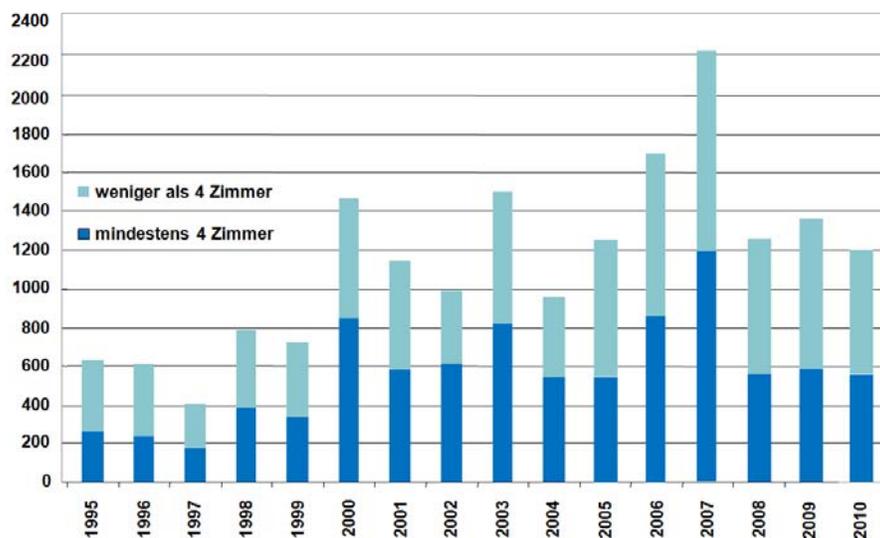
Zahlen und Fakten (II) Wohnfläche pro Kopf (netto)

Nettowohnfläche seit 1970
m²/Kopf



Quelle: Statistik Stadt Zürich

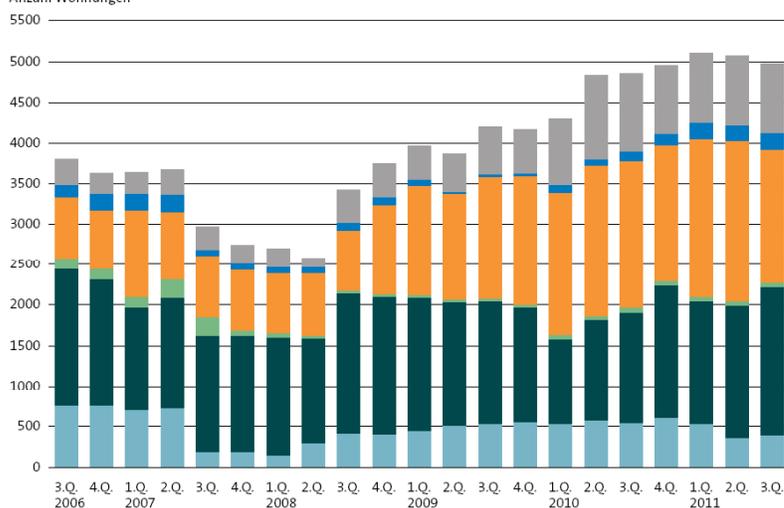
Zahlen und Fakten (III) Gebaute Wohnungen



Quelle: Stadtentwicklung Stadt Zürich

Zahlen und Fakten (IV) Wohnungen im Bau

Anzahl Wohnungen



Gemeinnütziger Wohnungsbau:



- 1 Einzelpersonen, Erbgemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften.
- 2 Einschliesslich städtischer Stiftungen.
- 3 Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller.

Quelle: Statistik Stadt Zürich

Zahlen und Fakten (V) Umzüge und Zuzüge

Personen

- 41'086 Zuzüge in die Stadt
- 39'792 Umzüge innerhalb der Stadt

Zahlen 2009, Quelle: Statistik Stadt Zürich

Haushalte

- Über 39'000 Haushalte haben in Zürich eine neue Wohnung bezogen.
- Davon sind rund 19'500 Haushalte innerhalb der Stadt umgezogen.

Zahlen 2010, Quelle: ZKB, immo aktuell, Nov. 2011

Zahlen und Fakten (VI) Mieten

Bestandesmieten (Mittelwert)

1 Zimmer:	Fr. 861.-
2 Zimmer:	Fr. 1175.-
3 Zimmer:	Fr. 1344.-
4 Zimmer:	Fr. 1753.-
5 Zimmer:	Fr. 2535.-

Mittelwert gemäss Mietpreis-Struktur-
Erhebung 2006, Hochrechnung gemäss
Mietpreis-Index für 30.4.2011;
Quelle: Stadtentwicklung Stadt Zürich

Angebotsmieten (Median)

1 Zimmer:	Fr. 910.-
2 Zimmer:	Fr. 1485.-
3 Zimmer:	Fr. 1910.-
4 Zimmer:	Fr. 2450.-
5 Zimmer:	Fr. 3020.-

Median der öffentlich angebotene
Mietwohnungen (exklusive Genossen-
schaften), Zeitraum 1. Quartal 2010 bis 1.
Quartal 2011; Quelle: Wüest & Partner

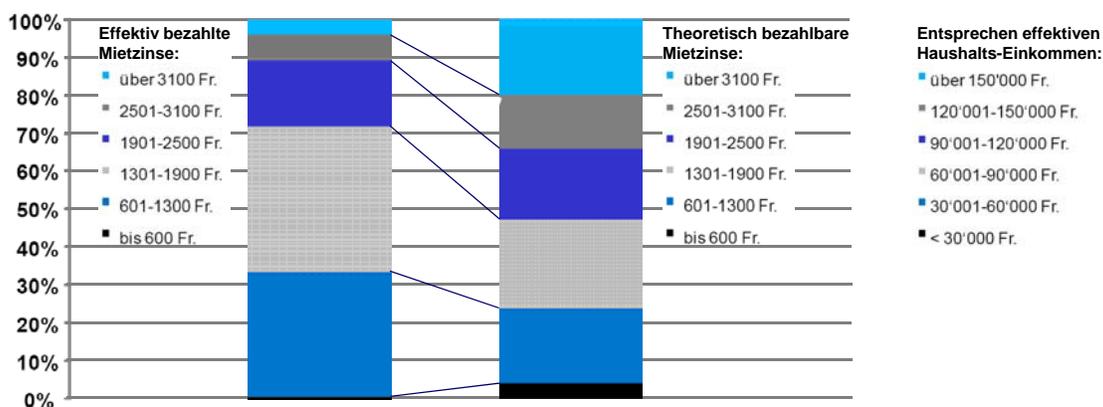
Zahlen und Fakten (VII) Mieten

Genossenschaften und private Vermietende

Die Mieten der Anbietenden des gemeinnützigen Wohnungsmarktes liegen im Durchschnitt 26 Prozent unter den Mieten privater Anbieter.

Quelle: Mietpreis-Struktur-Erhebung 2006

Zahlen und Fakten (VIII) Mietbelastung nach Einkommensklassen



Verteilung der bezahlten Mieten und der theoretisch tragbaren Mieten nach 25%-Regel; Zahlen aus SAKE 2008; Quelle: Stadtentwicklung Stadt Zürich

Begriffe (I)

Gemeinnützige Wohnungen

Zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt gehören neben den Wohnbaugenossenschaften und anderen privatrechtlichen Wohnbauträgern auch die Stadt und ihre Stiftungen. Das gemeinsame Merkmal dieser Wohnbauträger ist, dass sie ihre Wohnungen zu Kostenansätzen vermieten und damit auf Gewinn verzichten. Sie betreiben auch keinen spekulativen Liegenschaftshandel. Die Mieten sind günstig, und auch sonst stehen die Wohnungen breiten Bevölkerungsschichten offen (Jugendliche in Ausbildung, alte Menschen usw.)

Die ersten Wohnbaugenossenschaften entstanden vor über 100 Jahren. Heute gibt es in Zürich weit über 100 und eine grosse Vielfalt – von der kleinen, selbstverwalteten Hausgemeinschaft bis zur professionell geführten Genossenschaft mit mehreren tausend Wohnungen. Die meisten sind im Dachverband Wohnbaugenossenschaften Zürich organisiert.

Begriffe (II)

Subventionierte Wohnungen

Die subventionierten Wohnungen werden vergünstigt mit zinslosen, aber rückzahlbaren Darlehen oder Beiträgen der öffentlichen Hand (aktuell in Zürich durch kantonale und kommunale Wohnbauförderung). Voraussetzung für die Subventionierung ist, dass der Wohnbauträger als gemeinnützig anerkannt ist.

Je nach Bestimmungszweck werden die Wohnungen an Familien, Personen über 60 Jahren, Jugendliche, Behinderte oder alleinstehende Personen vermietet.

Die Wohnungen sind ausschliesslich für Personen mit kleinem Einkommen und kleinem Vermögen reserviert. Es kommen auch Mindestbelegungs-Vorschriften zur Anwendung.

Diese Vorgaben werden regelmässig behördlich kontrolliert.

In der Stadt Zürich wird ein Teil der Wohnungen der städtischen Liegenschaftsverwaltung, der städtischen Stiftungen und ein kleiner Anteil der Genossenschafts-Wohnungen subventioniert.

Begriffe (III)

Kostenmiete

Die Mietzinse gemeinnütziger Wohnbauträger entsprechen den Selbstkosten: Für das Land werden die effektiven (ursprünglichen) Kosten eingesetzt. Hinzu kommen Zins-, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Rückstellungen für periodische Erneuerungen. Dies führt zu Mieten, die in der Regel 10 bis 30 Prozent tiefer sind als jene von Wohnungen, die renditeorientiert vermietet werden.

Bestandesmiete

Mietpreise im gesamten Wohnungsbestand. Diese Preise sind durchschnittlich deutlich günstiger als die Angebotsmiete.

Angebotsmiete

Gemessen wird die Angebotsmiete an den öffentlich publizierten Preisen (Inserate, Internet etc.) der angebotenen Mietwohnungsobjekte.

Begriffe (IV)

Belegungs-Vorschriften und Einkommensobergrenzen

Vorschriften für eine minimale Belegung der Wohnungen oder für ein maximal erlaubtes Einkommen oder Vermögen werden bei subventionierten Wohnungen immer, teilweise aber auch bei weiteren gemeinnützigen Wohnungen angewendet.

Bei den subventionierten Wohnungen kontrolliert das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich periodisch die Einhaltung dieser Subventionsbestimmungen.

Aktuell beträgt das höchstzulässige steuerbare Haushaltseinkommen für subventionierte Wohnungen in Zürich:

bei Bezug:	Einpersonenhaushalt	Fr. 50'700.-	Mehrpersonenhaushalt	Fr. 59'800.-
nach 4 Jahren:	Einpersonenhaushalt	Fr. 56'800.-	Mehrpersonenhaushalt	Fr. 67'900.-

Aktuelle Mindestbelegung bei Bezug für subventionierte Wohnungen:

Anzahl Zimmer minus 1 = Mindestbelegung Anzahl Personen.

Beispiel: Die Mindestbelegung einer 4- $\frac{1}{2}$ -Zi-Wohnung ist mit 3 Personen erfüllt.

Begriffe (V)

Baurecht

Der Baurechtsvertrag ist, vereinfacht gesagt, eine langfristige (30-100 Jahre) Vermietung eines Grundstücks. Die Stadt gibt mit einem Baurechtsvertrag dem Baurechtsnehmer das Recht, auf ihrem Boden für eine bestimmte Zeit ein Haus zu errichten oder ein bestehendes Gebäude zu behalten. Dann gehört das Haus dem Baurechtsnehmer, während der Boden im Eigentum der Stadt bleibt. Der Baurechtsnehmer hat dafür einen Zins zu bezahlen. Bei Ablauf des Vertrags fallen die Bauten an die Stadt. Sie hat dem Baurechtsnehmer dafür eine Entschädigung zu zahlen.

Begriffe (VI)

Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplanverfahren

Bei besonderen Voraussetzungen (Topographie, Denkmalschutz, Erschliessung oder Lärm) und bei speziellen Bauvorhaben (Kongressbau, Spital, Museum etc.) kann eine Sondernutzungsplanung ausgearbeitet werden: Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften. Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt.

In den Sondernutzungsplänen kann von der Bau- und Zonenordnung (BZO) und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. In diesem Fall brauchen sie die Zustimmung des Gemeinderates. Sondernutzungsplanungen können von Privaten oder von der Stadt aufgestellt werden.

Planungsrechtliche Nutzungsvorschriften

Planungsrechtliche Nutzungsvorschriften finden sich u. a. im Planungs- und Baugesetz (PBG), der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder in Sonderbauvorschriften, resp. Gestaltungsplänen. Darin sind z. B. festgelegt: Ausnützungs- und Baumassenziffern, wohnhygienische Bestimmungen, Abstandsvorschriften, gestalterische Vorschriften und städtebauliche Einordnung.

Begriffe (VII)

Mehrzins bei subventionierten Wohnungen

Seit 2004 verlangt die kantonale Wohnbauförderung die Kündigung, wenn die Belegungs- oder Einkommens-/Vermögenslimiten aufgrund familiärer oder ökonomischer Veränderungen nicht mehr eingehalten werden. Zuvor konnte eine Kündigung durch die Bezahlung eines Mehrzinses vermieden werden, der von der «Einkommensüberschreitung» abhängig war. Im Gegenzug liessen sich mit diesen zusätzlichen Einnahmen Wohnbauförderungsmittel äufnen.

Begriffe (VIII)

Zweitwohnungen

Jede Wohnung, die nicht als Erst- oder Hauptwohnung gilt, ist eine Zweitwohnung. Personen, die eine Zweitwohnung haben, haben an der entsprechenden Adresse keinen Wohnsitz.

Erstwohnungen

Eine Wohnung, die von einer oder mehreren ortsansässigen Personen auch tatsächlich bewohnt wird, d. h. die ortsansässige Person hat in der Erstwohnung ihren Wohnsitz. Die Eigentumsverhältnisse spielen dabei keine Rolle.

In der Regel werden zu den Erstwohnungen auch solche gezählt, die von Personen bewohnt werden, die in der Region berufstätig sind oder in Ausbildung stehen und über eine entsprechende Wochenaufenthaltsbewilligung verfügen.