



## Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2012-2015

GR Nr. 2016/155

**Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Stadtrat  
Postfach, 8022 Zürich

Tel. 044 412 31 16

[www.stadt-zuerich.ch/wohnpolitik](http://www.stadt-zuerich.ch/wohnpolitik)

Mai 2016

**Auflage**

100 Exemplare, Recyclingpapier

# Inhalt

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>1. Ausgangslage, wohnpolitischer Grundsatzartikel</b>	<b>6</b>
<b>2. Das «Programm Wohnen» des Stadtrats</b>	<b>7</b>
<b>3. Vom Stadtrat getroffene Massnahmen und deren Umsetzung</b>	<b>7</b>
<b>4. Wohnmöglichkeiten und betreute Einrichtungen für ältere Menschen</b>	<b>22</b>
<b>5. Preisgünstige Gewerberäume</b>	<b>24</b>
<b>6. Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2012</b>	<b>26</b>
<b>7. Fazit</b>	<b>32</b>

## Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Gemeindebeschluss vom 27. November 2011 wurde die Gemeindeordnung der Stadt Zürich mit einem wohnpolitischen Grundsatzartikel (Art. 2<sup>quater</sup> GO) ergänzt, der unter anderem den aktiven Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen durch die Gemeinde verankert. Dabei soll angestrebt werden, dass der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 auf einen Drittel ansteigt. Der Stadtrat berichtet dem Gemeinderat alle vier Jahre über die Zielerreichung.

Der vorliegende Bericht zeigt die getroffenen wohnpolitischen Massnahmen und die Entwicklung der wichtigsten Zielindikatoren in den Jahren 2012 bis 2015 auf. Als gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne werden gemäss Definition der Gemeindeordnung diejenigen «Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern» gezählt, «die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.» Die Definition der Gemeindeordnung hat zur Folge, dass ein kleinerer Teil von Wohnungen im Besitze von gemeinnützigen Rechtspersonen, die nicht das Modell der Kostenmiete gemäss Definition der kantonalen Wohnbauförderung anwenden, nicht zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gezählt werden können. Sie werden aber zu den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne gezählt. Zu den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne werden insbesondere die Wohnungen folgender grösserer Institutionen gezählt: Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG), Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Habitat 8000 Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen, Logis Suisse AG, Baugenossenschaft Berowisa und Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung.

Seit 2012 sind Anzahl und Anteil der gemeinnützigen Wohnungen gewachsen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne an allen Mietwohnungen in der Stadt Zürich betrug Ende 2015 26,8 Prozent. Das sind 0,5 Prozent oder 2400 Wohnungen mehr als Ende 2011. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im weiteren Sinne betrug Ende 2015 29,3 Prozent.

Da der Flächenverbrauch pro Kopf in gemeinnützigen Wohnungen klar unterdurchschnittlich ist, ist der Anteil der Bewohnerschaft entsprechend deutlich höher als der Anteil der Wohnungen; Ende 2015 lebte fast ein Drittel der Bewohnerschaft von Mietwohnungen in gemeinnützigen Wohnungen. Dies ist insbesondere mit weit verbreiteten Belegungsvorschriften und mit einer überproportionalen Vertretung der Familien mit Kindern erklärbar.

Auch das Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen wurde ausgebaut. Die Anzahl subventionierter Wohnungen für tiefere Einkommen hat sich nach einem jahrzehntelangen und sehr deutlichen Rückgang in der Berichtsperiode bei rund 6500 stabilisiert.

Aufgrund der geplanten Projekte von Stadt und Genossenschaften kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen nochmals deutlich wächst und sich ihr Anteil an allen

Mietwohnungen weiter erhöht. Zur längerfristigen Erreichung des ehrgeizigen Drittelsziels innerhalb eines gesamthaft wachsenden Bestandes will der Stadtrat auch die ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im raumplanerischen und planungsrechtlichen Bereich zweckmässig ausschöpfen. Dazu hat er im Jahr 2015 den Strategie-Schwerpunkt (SSP) «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» beschlossen.

## 1. Ausgangslage, wohnpolitischer Grundsatzartikel

Mit Gemeindebeschluss vom 27. November 2011 wurde die Gemeindeordnung der Stadt Zürich mit folgendem wohnpolitischem Grundsatzartikel (Art. 2<sup>quater</sup> GO, AS 101.100) ergänzt:

«1 Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

2 Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.

3 Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

4 Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.

5 Über die Erreichung dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils an gemeinnützigen und subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger ökologisch vorbildlicher Wohnungen.»

In einer Übergangsbestimmung (Art. 123 GO) wurde darüber hinaus festgelegt, dass «für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern [...] die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel» setzt.

Mit dem vorliegenden Bericht legt der Stadtrat nach vier Jahren erstmals Rechenschaft ab und erstattet insbesondere Bericht über die Entwicklung bei den gemeinnützigen Wohnungen zwischen Ende 2011 und Ende 2015 und über die getroffenen Massnahmen.

## 2. Das «Programm Wohnen» des Stadtrats

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Zürich hat eine über 100-jährige Tradition. Die Stadt und ihre Stiftungen haben in dieser Zeit selber bezahlbare Wohnungen erstellt und vor allem mit der Abgabe von Land eine grosse Zahl genossenschaftlicher Wohnungen ermöglicht.

Heute gehört mehr als ein Viertel aller Mietwohnungen in der Stadt gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Diese verpflichten sich, ihre Wohnungen zu Selbstkosten zu vermieten und sie dauerhaft Marktpreissteigerungen zu entziehen.

Die traditionellen Förderinstrumente der Stadt Zürich reichen von der Abgabe von Land im Baurecht über zinsgünstige Hypotheken, die Übernahme von Anteilscheinen bei Genossenschaften und die Dotierung von Stiftungskapital (es gibt vier städtische Wohnbaustiftungen), bis zur Erstellung eigener Wohnsiedlungen sowie die Bereitstellung von Rahmenkrediten für Wohnbauaktionen zur gezielten Subventionierung einzelner Wohnungen für tiefe Einkommen.

In Ergänzung und zur Konkretisierung dieser bereits eingesetzten Förderinstrumente und in Übereinstimmung mit den in Absatz 1 bis 3 gesetzten Zielen von Art. 2<sup>quater</sup> GO formulierte der Stadtrat das «Programm Wohnen» (STRB Nr. 815/2012).

Die 21 Massnahmen dieses Programms sind in vier Stossrichtungen gegliedert: Der Stadtrat will mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau, eine klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen, einen sozialverträglichen, nachhaltigen Umgang mit der Bausubstanz und er will die Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt fördern.

## 3. Vom Stadtrat getroffene Massnahmen und deren Umsetzung

Der Stadtrat hat anhand des «Programms Wohnen» bereits eine Vielzahl an Massnahmen zum Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestands ergriffen. Im Folgenden wird deren aktueller Umsetzungsstand, gegliedert nach den Stossrichtungen des Programms, vorgestellt.

### A) Mehr gemeinnütziger, 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.

In der Stadt Zürich gibt es eine Vielzahl preisgünstiger Wohnungen sowohl bei gemeinnützigen wie auch bei privaten Wohnbauträgerschaften. Nimmt man die durchschnittliche Wohnungsgrösse von 3 Zimmern, so sind rund 40 Prozent aller Mietwohnungen günstiger als 1300 Franken. Diese Mietzinshöhe ist für über drei Viertel der Haushalte in der Stadt Zürich bezahlbar, wenn man davon ausgeht, dass die Netto-Miete nicht mehr als ein Viertel des Brutto-Haushaltseinkommens betragen sollte. Genauere Angaben über die Mietpreisstruktur werden mit der Mietpreisstrukturerhebung 2016 bis etwa Anfang 2017 verfügbar sein.

### **Aktiver kommunaler Wohnungsbau und Wohnungserwerb**

Die Stadt treibt kommunale Wohnbauvorhaben aktiv voran. Die Anzahl realisierter kommunaler Wohnbauprojekte (inklusive Projekte kommunaler Stiftungen) ist deutlich angestiegen. Dabei sind unter Verrechnung der Ersatzneubauten 2012 bis 2015 gesamthaft 300 zusätzliche kommunale Wohnungen mit Kostenmiete entstanden. Die kommunalen Wohnbauträgerschaften verfügen damit aktuell über ein Angebot von rund 12 700 gemeinnützigen Wohnungen zu Kostenmiete (zusammen mit den Wohnungen der Stiftung PWG, die nicht das Modell der Kostenmiete gemäss Definition der kantonalen Wohnbauförderung anwendet<sup>1</sup>, sind es rund 14 300 Wohnungen).

Um die (erneute) Nutzung von Wohnungen durch Familien zu erleichtern, hat der Stadtrat dem Gemeinderat Ende 2014 den Antrag für eine neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen gestellt, gemäss welcher Belegungsvorschriften neu auch in laufenden Mietverhältnissen gelten würden. Der Antrag ist im Gemeinderat pendent.

---

<sup>1</sup> Weitere Details zur Definition der gemeinnützigen Wohnungen sind in Fussnote 6 vermerkt.



*Aufstellung fertiggestellter Wohnbauprojekte und erworbener Wohnliegenschaften durch die Stadt Zürich (Liegenschaftenverwaltung) und durch städtische Stiftungen 2012 bis 2015 (nur grössere Projekte / Objekte mit Veränderungen der Wohnungszahl von mindestens 10 Wohneinheiten)<sup>2 3</sup>*

Bezeichnung (Wohnbauträgerschaft)	Jahr Realisierung	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. subventioniert	Ersatzneubau / Sanierung: Anz. Whg. vorher
<b>Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ)</b>					
Rautistrasse (Ersatz)	2014	104	79	34	47
Luggweg (Gesamtrenovation mit Wohnungszusammenlegungen)	2015	121	39	31	148
Agnesstrasse 41	2012	10	0	0	-
Nordstrasse 54	2014	24	3	0	-
Röschibachsstrasse 24/26	2014	23	0	0	-
Dörflistrasse 67	2015	47	0	0	-
<b>Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SKF)</b>					
2012-2015 keine neuen Wohnungen	-	-	-	-	-
<b>Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)</b>					
Feldstrasse	2012	31	0	21	
Seefeldstrasse	2012	28	0	0	
Seebach	2012	80	0	48	
Frieden	2013	93	0	44	
Köschenrüti	2014	90	0	54	
Scheuchzerstrasse (Umbau)	2015	70	0	45	98
<b>Einfach wohnen, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (SEW)</b>					
2012-2015 noch keine neuen Wohnungen	-	-	-	-	-
<i>Total gemeinnützig im engeren Sinne (ohne kleinere Projekte)</i>		721	121	277	293

<sup>2</sup> Da nur grössere Projekte ab 10 Wohnungen aufgeführt sind, kann das Total der vorliegenden Zusammenstellung tiefer sein als anderweitig ausgewiesene Gesamtzahlen der betreffenden Wohnbauträgerschaften. Diese Feststellung gilt sinngemäss auch für die folgenden Tabellen.

<sup>3</sup> Im vornherein ist nicht immer klar, ob eine durch die Stadt gekaufte Liegenschaft so bestehen bleibt oder mittelfristig ersetzt werden soll (oder evtl. auch im Baurecht abgegeben wird). Die Zuteilung zu den entsprechenden Tabellen kann demnach nicht immer trennscharf vorgenommen werden.

Fortsetzung Tabelle					
Bezeichnung (Wohnbauträgerschaft)	Jahr Realisierung	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. subventioniert	Ersatzneubau / Sanierung: Anz. Whg. vorher
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) (gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne): Erworbene Objekte					
Witikonstrasse 503 ff.	2012	25	11	0	
Hohenklingenstrasse 24	2012	14	0	0	
Heerenschürlistr. 29 f.	2012	12	6	0	
Wehntalerstrasse 98/100	2012	10	5	0	
Ziegelstrasse 4	2013	10	4	0	
Albisstrasse 153/155	2013	12	2	0	
Am Wasser 138 ff.	2013	18	0	0	
Kreuzwiesen 18/20	2013	12	0	0	
Arosastrasse 10	2013	13	3	0	
Baslerstrasse 103/105	2013	23	0	0	
Albisstrasse 116	2014	12	0	0	
Kosakenweg 4 ff.	2014	21	2	0	
Gutstrasse 173 ff.	2014	43	2	0	
Limmatstrasse 247	2014	11	2	0	
Hönggerstrasse 118/120	2015	15	0	0	
<i>Total gemeinnützig im weiteren Sinne (ohne kleinere Projekte)</i>		251	37	0	
<i>Total gemeinnützig alle (ohne kleinere Projekte)</i>		972	158	277	293

Quelle: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und städtische Stiftungen

Ein Blick auf die geplanten Wohnbauvorhaben zeigt, dass die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich sowie die beiden Stiftungen Alterswohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien in den kommenden zehn Jahren ihren eigenen Bestand um rund 2500 Wohnungen erhöhen werden. Dazu kommen dank der Vergabe neuer Baurechte an Genossenschaften weitere rund 1500 gemeinnützige Wohnungen, die die Stadt Zürich ermöglicht. Diese Projekte sind separat unter den Baurechten ausgewiesen.

*Aufstellung geplanter Wohnbauprojekte, die durch die Stadt Zürich realisiert werden (Liegenschaftenverwaltung und städtische Stiftungen) mit Einfluss auf die Zahl gemeinnütziger Wohnungen, die voraussichtlich in den kommenden Jahren realisiert werden (nur grössere Projekte / Objekte mit Veränderungen der Wohnungszahl von mindestens 10 Wohneinheiten)*

Bezeichnung (Wohnbauträgerschaft)	Jahr Realisierung etwa	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. subventioniert	Ersatzneubau / Sanierung: Anz. Whg. vorher
<b>Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ)</b>					
Kronenwiese	2016	99	45	30	
Paradies (Sanierung )	2016	194	75	65	220
Herdern	2019	46	28	15	
Hornbach	2020	123	85	41	
Salzweg (Ersatz)	2021	173	98	52	130
Hardau I (Ersatz)	2021	130	91	39	80
Letzibach	2021	90	40	30	
Hard (Tramdepot)	2021	221	99	0	
Eichrain	2021	100	55	30	
Leutschenbach	2022	347	199	90	
<b>Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SKF)</b>					
Greencity / Manegg	2017	20		12	
Letzibach, Teil SKF	2021	50		ca. 30	
<b>Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)</b>					
Helen Keller (Ersatz)	2019	150	0	123	89
Erikastrasse	2019	56	0	44	
Espenhof A (Umbau)	2020	ca. 34	0	ca. 28	53
Grünwald, Teil SAW (noch Gerichtsverfahren hängig)	2021	78	0	0	
Espenhof B (Ersatz)	2022	ca. 130	0	ca. 104	106
Letzibach D, Teil SAW	2022	ca. 110	0	ca. 88	
Thurgauerstrasse West, SAW (Leutschenbach)	etwa 2023	ca. 100	0	ca. 48	
<b>Einfach wohnen, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (SEW)</b>					
Guggach	noch keine Angaben möglich				
<i>Total gemeinnützig im engeren Sinne (ohne kleinere Projekte)</i>		ca. 2200	ca. 800	ca. 900	678

Fortsetzung Tabelle					
Bezeichnung (Wohnbauträgerschaft)	Jahr Realisierung	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. subventioniert	Ersatzneubau / Sanierung: Anz. Whg. vorher
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) (gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne)					
Sihlweidstrasse (Ergänzung)	2017	12	6	0	0
Waldmeisterweg (Ersatz)	2017	21	16	0	8
Witikonstrasse	2018	36	21	0	
Freihofstrasse (Ersatz)	2019	33	19	0	23
<i>Total gemeinnützig im weiteren Sinne (ohne kleinere Projekte)</i>		<i>ca. 100</i>	<i>62</i>	<i>0</i>	<i>31</i>
<i>Total gemeinnützig alle (ohne kleinere Projekte)</i>		<i>ca. 2300</i>	<i>ca. 900</i>	<i>ca. 900</i>	<i>709</i>

*Quelle: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und städtische Stiftungen.  
Die Daten nach Realisierung können von diesen Angaben abweichen.*

### **Neue Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen**

Die Stiftung «Einfach wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (SEW)» wurde mit einem Grundkapital von 80 Millionen Franken ausgestattet (am 3. März 2013 angenommene Volksinitiative). Sie konnte nach der Wahl des Stiftungsrats durch den Gemeinderat Ende 2014 ihre Arbeit aufnehmen. Gemäss Statuten bezweckt die Stiftung die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Sie achtet auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung der übrigen natürlichen Ressourcen und orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Stiftung ist gemeinnützig, wendet die Kostenmiete an und verfolgt keine Gewinnabsichten. Sie kann aus ihrem Eigenkapital auch Abschreibungen für die Verbilligung bestimmter Vorhaben tätigen. Sie richtet sich vorab an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und soll dazu beitragen, dass die Bewohnerschaft der einzelnen Quartiere sozial vielseitig zusammengesetzt ist.

Die neue Stiftung verfolgt derzeit Projekte an der Seminar-/Rotbuchstrasse und im Gebiet Guggach (beides städtisches Baurechtsland).

### Keine Zweitwohnungsvermietung durch die Stadt

Die Stadt vermietet selbst prinzipiell keine Zweitwohnungen bei ihren eigenen Liegenschaften (Gemeinderatsbeschluss vom 6. September 1995), wobei die Durchsetzung dieses Prinzips bis anhin nur im Moment der Vermietung vorgesehen war. Der Stadtrat hat dem Gemeinderat Ende 2014 den Antrag für eine neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen gestellt. Gemäss dieser neuen Verordnung würde unter anderem die Unzulässigkeit von Zweitwohnungen auch bei laufenden Mietverhältnissen gelten. Der Antrag ist noch im Gemeinderat pendent.

Die Stadt setzt sich bei den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften dafür ein, dass in Bezug auf Zweitwohnungen die städtischen Prinzipien zur Anwendung kommen, kann hier aber, ausser bei Baurechtsvergaben, nur Überzeugungsarbeit leisten und keine direkten Vorschriften erlassen.

Statistische Angaben zu Zweitwohnungen in der Stadt Zürich sind voraussichtlich Ende 2016 zu erwarten.

### Kauf von Bauland

Die Stadt kauft, wo dies vom Preisniveau her vertretbar ist, Bauland oder ganze Wohnobjekte für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. In den vergangenen vier Jahren hat sie über 50 000 Quadratmeter Bauland in der Stadt Zürich erworben, wobei das Kochareal die weitaus grösste zusammenhängende Fläche darstellt.

*Aufstellung von Käufen grösserer Baulandparzellen 2012 bis 2015 durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich mit dem Potenzial der Erstellung städtischer Wohnbauprojekte oder der Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (Baulandparzellen mit einem Potenzial von mindestens 10 Wohnungen)*

Bezeichnung Grundstück	Zukauf Jahr	Fläche Grundstück m2	vorhandene / realisierte Anzahl Wohnungen	Total mögliche Anzahl Wohnungen
Geroldareal (Kat.-Nr. IQ6319)	2012	3558	1	noch unbekannt
Koch-Areal	2013	29 521	0	305
Heuelsteig 2a, 2, 4 (v.a. für AOZ)	2013	2770	32 Räume	32 Räume
Hohlstrasse 444-452	2014	10 137	0	250
Wehntalerstr. 119	2015	429	11 (1-Zi-Appart.)	11
<i>Total (nur grössere Grundstücke)</i>		<i>ca. 47 000</i>	<i>ca. 12</i>	<i>über 600</i>

*Quelle: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich*

Ebenso erwirbt die Stiftung PWG regelmässig ganze Liegenschaften (siehe Aufstellung unter «Aktiver kommunaler Wohnungsbau und Wohnungserwerb»).

### Vergabe von Baurechten und Bedingungen bei der Vergabe

Die Stadt vergibt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. 2012 bis 2015 waren dies Baurechte für rund 1000 Wohnungen. Davon stehen 559 Wohnungen und 130 Zimmer im Eigentum von Genossenschaften und einer privatrechtlichen Stiftung (neun Baurechtsverträge). Zwei Baurechte mit zusammen 36 Wohnungen wurden erneuert. In den kommenden Jahren werden voraussichtlich dank der Neuvergabe (und auch Erneuerung) von Baurechten rund 1500 weitere gemeinnützige Wohnungen entstehen.

Die Landbewertung bei Baurechten wurde 2012 durch den Stadtrat so angepasst, dass sich ökologisch begründete Mehrkosten, im Gegensatz zu anderen Baukosten, in der Berechnungsformel nicht erhöhend auf den Landpreis auswirken und die Selbstkosten unterschritten werden könnten.

Die Vergabe von neuen städtischen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wird an Belegungsbedingungen (Wohnflächenverbrauch pro Kopf) geknüpft, was nicht nur der Zielgruppenfokussierung dient, sondern auch mehr Personen von entsprechenden gemeinnützigen Wohnungen profitieren lässt. Bei der Vergabe von Restfinanzierungsdarlehen ist das Vorhandensein eines Belegungsreglements ein explizites Prüfkriterium.

#### *Aufstellung neu vergebener und erneuerter Baurechte der Stadt Zürich an nicht städtische gemeinnützige Wohnbauträgerschaften 2012 bis 2015<sup>4</sup>*

Bezeichnung Projekt	Wohnbauträgerschaft	neu oder erneuert	Jahr Erneuerung / Vergabe	Whg. Total
Kalkbreiteareal	Genossenschaft Kalkbreite	neu	2012	88
Cäsar-Ritz Strasse	Stiftung für studentisches Wohnen	neu	2012	332
Rebenweg	Wohnbaugenossenschaft gesundes Wohnen (MCS)	neu	2012	15
Tièchestrasse	BEP (Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals)	neu	2014	74
Felsenrainstrasse 82/84	Genossenschaft WOGENO	neu	2014	14

<sup>4</sup> Um Doppelzählungen zu vermeiden, werden Baurechte an städtische Stiftungen hier nicht aufgezählt.

Fortsetzung Tabelle				
Bezeichnung Projekt	Wohnbauträgerschaft	neu oder erneuert	Jahr Erneuerung / Vergabe	Whg. Total
Letzigraben 195-199	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal	erneuert	2014	18
Fellenbergstrasse 184/188	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal	erneuert	2014	18
Letzigraben	Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben	neu	2015	36
Rosengartenstrasse	SSWZ Stiftung Studentisches Wohnen	neu	2015	130 (Zimmer)
<i>Total 2012-2015</i>				595 +130 Zimmer

Quelle: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

*Aufstellung künftig durch die Stadt Zürich an nicht städtische gemeinnützige Wohnbauträgerschaften neu vergebene und erneuerte Baurechte (inklusive bereits vergebener Baurechte, die aber wegen Rekursen noch nicht baulich umgesetzt wurden)*

Bezeichnung Projekt	Wohnbauträgerschaft	neu oder erneuert	Jahr Erneuerung / Vergabe	Potenzial Whg. Total
Ringling-/Frankentaler-/Regensdorferstrasse	Baugenossenschaft Sonnengarten	neu	schon vergeben,	93
Ringling-/Frankentaler-/Regensdorferstrasse	Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich	neu	Baurekurs pendent	100
Obsthaldenstrasse	SGE Siedlungsgenossenschaft Eigengrund	neu	2016	150
Kochareal	offen	neu	2023	270
Thurgauerstrasse West	offen	neu	2025	730
Mühlackerstrasse	offen	neu	nach 2025	150
<i>Total</i>				<i>ca. 1500</i>

Quelle: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

Die Wohnbaugenossenschaften bewirtschaften insgesamt rund 39 000 gemeinnützige Wohnungen mit Kostenmiete, von denen rund 5400 auf Baurechtsland der Stadt stehen. Sie veräussern ihre Liegenschaften nicht. Damit ist der Bestand dauerhaft der Spekulation entzogen. Wird eine Genossen-

schaft aufgelöst, geht der Liquidationserlös an eine Institution mit gleichem Zweck oder an die öffentliche Hand. Auch in den vergangenen vier Jahren ist es zu keiner Auflösung einer Wohnbaugenossenschaft gekommen. Über die Entwicklung des Gesamtbestands an gemeinnützigen Wohnungen gibt das später folgende Kapitel «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2012» Auskunft.

### **Verkauf von Land beziehungsweise Liegenschaften ohne strategische Bedeutung, insbesondere ausserhalb der Stadtgrenzen**

Die Stadt Zürich verkaufte in der Berichtsperiode ausserhalb der Gemeindegrenzen Grundstücke im Umfang von 14 Hektaren und erwirtschaftete einen Buchgewinn von rund 71 Millionen Franken. Künftig werden sich wegen der politischen Mehrheitsverhältnisse keine namhaften Verkaufsgewinne mehr ergeben. Der Verkauf beschränkt sich auf kleinere Parzellen ohne strategische Bedeutung, und die übrigen Landreserven, auch jene in der Agglomeration, werden nur noch im Baurecht abgegeben. Bei Landreserven ausserhalb der Stadt wird vermehrt geprüft, ob diese gegen Grundstücke auf Stadtgebiet getauscht werden können.

### **Abschreibungsbeiträge**

Der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen stehen im städtischen Budget jährlich Abschreibungsbeiträge von aktuell 3 Millionen Franken zur Verfügung. Die Abschreibungsbeiträge für die PWG sollen vorderhand nicht erhöht werden. Die PWG hat seit 2012 total rund 290 Wohnungen erworben, wovon 249 Wohnungen mit Abschreibungsbeiträgen in der Gesamtsumme von 15,16 Millionen Franken verbilligt wurden.

### **Ausnahmeregelung für kommunale Fonds zugunsten der Wohnbauförderung**

Künftig sollen Rückzahlungen von Subventionsdarlehen und weitere definierte Beiträge in kommunale Fonds de Roulement fliessen können. Solche Fonds waren bisher unzulässig. Mit einer Änderung des kantonalen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung werden den Gemeinden nun solche Wohnraumfonds erlaubt. Die Gesetzesanpassung ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Die konkreten Abklärungen für die Umsetzung auf städtischer Ebene wurden aufgenommen.

### **Planungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

Wo die Stadt im Rahmen von Gebietsplanungen Mehrwerte schafft, setzt sie sich durch Verhandlungen mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen bei Sondernutzungsplanungen für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger Wohnungen ein. Im Rahmen derartiger Verfahren konnten zusätzliche ge-



meinnützige Wohnungen geschaffen werden, zum Beispiel entlang des Gleisraums der SBB (Zollstrasse und Letzibach). Weitere Möglichkeiten werden ausgelotet.

### **Ausbau planerischer Rahmen auf Bundes- und Kantonsebene**

Die Stadt Zürich strebt eine rechtliche Legitimation erweiterter planungsrechtlicher Nutzungsfestlegungen an, um den Anteil eines Drittels gemeinnütziger Wohnungen zu erreichen. Hierzu steht sie in intensivem Kontakt mit den entsprechenden kantonalen Stellen, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung von der bereits durch kantonale Volksabstimmungen beschlossenen Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§ 49b PBG). Die entsprechenden Möglichkeiten für die Stadt Zürich werden voraussichtlich ausgeweitet werden. Mit der notwendigen kantonalen Umsetzungsverordnung ist derzeit Mitte 2017 zu rechnen. Der Stadtrat hat bereits 2015 einen SSP «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» lanciert. Dieser befasst sich auch damit, inwieweit mit dem kommunalen Richtplan das Ziel gefördert werden kann.

### **B) Klare Fokussierung auf spezifische Zielgruppen**

Die Stadt Zürich ist aktiv darum bemüht, dass gemeinnützige Wohnungen denjenigen Bevölkerungssegmenten zur Verfügung gestellt werden, die auf dem freien Markt schwierigeren Zugang zu Wohnungen haben, die ihren Möglichkeiten angemessen sind. Dies betrifft vor allem die unteren und mittleren Einkommensschichten, alte Menschen und Familien sowie Studierende.

#### **Förderung spezifischer Zielgruppen durch Stiftungen**

Die Stadt fördert über die Stiftung für kinderreiche Familien und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ein sicheres Wohnangebot für die betreffenden Zielgruppen, wobei der Anteil subventionierter Wohnungen für tiefere Einkommen hoch gehalten werden soll. Auch die neu gegründete Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen wird durch ihre Preis- und Vermietungspolitik und die damit verbundene Flächen- und Ausstattungsstrategie auf untere und mittlere Einkommen fokussieren.

#### **Rahmenkredite für subventionierten Wohnungsbau**

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). Die Vermietung von subventionierten Wohnungen ist im Einklang mit den kantonalen Vorgaben an Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften gebunden. Deren Einhaltung wird durch die kantonale und kommunale Wohnbauförderung regelmässig kontrolliert.

Im Rahmen der Wohnbauaktionen wurden in der Berichtsperiode Zusicherungen im Umfang von rund 35 Mio. Franken für insgesamt 400 Wohnungen neu gesprochen. Bei den Jugendwohnkrediten konnten neue Zusicherungen im Umfang von rund 6 Mio. Franken für 371 Plätze gesprochen werden.

### **Mindestanteil an subventionierten Wohnungen**

Die Stadt setzt sich bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften für einen Mindestanteil subventionierter Wohnungen für einkommensschwache Haushalte ein. In neuen Baurechtsverträgen (bei tiefgreifenden Sanierungen auch bei erneuerten Baurechtsverträgen) werden im Regelfall entsprechende Mindestanteile verlangt.

Beispiele für in der Berichtsperiode neu subventionierte grössere Wohnsiedlungen sind der Ersatzneubau Bombach der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (35 von 161 Wohnungen), der Ersatzneubau im Stückler der Baugenossenschaft Halde (31 von 273 Wohnungen), der Neubau Hunzikereal der Baugenossenschaft mehr als wohnen (81 von 379 Wohnungen) sowie der Neubau der Alterssiedlung Seebach der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (49 von 80 Wohnungen).

Während die Anzahl subventionierter Wohnungen bis 2011 noch deutlich abgenommen hatte, hat sie sich in der Berichtsperiode stabilisiert. Details dazu sind unter «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2012» ersichtlich.

### **C) 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 quartierge-recht genutzt werden.

### **Nachhaltige Neubauten und Sanierungen**

Bei Neubauten und Sanierungen definiert die Stadt Zürich in ihrem Einflussbereich die entsprechenden Bedingungen bei Architekturwettbewerben und Baurechtsvergaben. In der Berichtsperiode führte sie für fünfzehn gemeinnützige Wohnbauträgerschaften neunzehn Architekturwettbewerbe für rund 2500 Wohnungen durch.

### «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren»

Am 1. November 2012 hat die Stadt Zürich erstmals die «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» für sozialverträgliche Wohnbausanierungen verliehen. Prämiiert wurden sieben Sanierungen, die neben ökonomischen und ökologischen Aspekten insbesondere auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Mit der Auszeichnung würdigt die Stadt Umbauprojekte, die zum wohnpolitischen Ziel einer möglichst sozialverträglichen Erneuerung der Bausubstanz beitragen. Eine Neuauflage der Auszeichnung ist für etwa 2018 geplant.

Die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb und weitere Erfahrungen bildeten die Basis für das Verfassen eines Leitfadens «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten». Dieser richtet sich mit seinen Empfehlungen an sämtliche Investierenden sowie an Planungsbüros. Der Leitfaden wurde 2015 publiziert und an verschiedenen Veranstaltungen bekannt gemacht.

### D) Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

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

### «Echoraum Wohnen»

Im «Echoraum Wohnen» treten die Wohndelegation des Stadtrats (Stadtpräsidentin, Finanzvorstand und Hochbauvorsteher) und wichtige wohnpolitische Akteurinnen und Akteure aus der Stadtverwaltung in Dialog mit wichtigen privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Der Austausch soll mithelfen, dass die Stadt zusammen mit diesen Partnerinnen und Partnern im Wohnungsbau gemeinsam das Ziel eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums besser verfolgen kann. Seit 2012 findet der «Echoraum Wohnen» zweimal im Jahr statt. Er befasste sich bisher mit folgenden Themen: Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum, Infrastrukturen im Wohnbau (Schule, Horte, Krippen), Strategien kostengünstigen Bauens, Revision der Bau- und Zonenordnung, soziale Nachhaltigkeit bei Sanierungen und Ersatzneubauten, gesellschaftliche Trends beim Wohnen, Wohnraum für jüngere Personen in Ausbildung und Wohnraum für Flüchtlinge.

### **Anlaufstelle für Vermietende**

2011 realisierten die Sozialen Dienste eine Anlaufstelle für Vermietende. Sie unterstützte Vermietende, die mit schwierigen Mietverhältnissen konfrontiert waren, die bis zu Wohnungskündigungen führten. Die Anlaufstelle wurde per Ende 2014 in den Normalbetrieb der Sozialen Dienste integriert. Es steht damit weiterhin eine Ansprechperson für Vermietende zur Verfügung. Sie vermittelt bei schwierigen Mietverhältnissen Beratung und eine rasche Triage an die zuständige Stelle.

### **Abgeschlossene oder nicht mehr weiter verfolgte Massnahmen aus dem «Programm Wohnen» des Stadtrats**

#### **Wiedereinführung Mietzinszuschlag bei Verletzung der Auflagen für subventionierte Wohnungen**

Um das Instrument subventionierter Wohnungen bei den Genossenschaften attraktiver zu machen, hat sich die Stadt wiederholt für die Fälle, in denen das Einkommen der Mietenden im Verlauf des Mietverhältnisses die Einkommensgrenzen gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz leicht übersteigen, beim Kanton für die Wiedereinführung eines Zuschlags zum Mietzins im kantonalen Wohnbauförderungsgesetz eingesetzt. Damit wäre die Handhabung des Instruments flexibler geworden. Bis auf Weiteres ist jedoch keine entsprechende Änderung der Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene in Sicht.

#### **Direkthilfen beim Bund zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum**

Die Stadt hat im Rahmen des wohnpolitischen Dialogs des Bundes versucht, den Bund wieder für Direkthilfen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (wie ursprünglich im Wohnraumförderungsgesetz vorgesehen) zu gewinnen. Damit könnte die Verbilligungswirkung der Subventionierung erhöht werden. Voraussichtlich wird die Wiedereinführung dieser Direkthilfen beim Bund jedoch keine politische Mehrheit finden.

#### **Beratungsstelle für kaufwillige MieterInnen «Aproprio»**

Die Beratungsstelle wurde von der Stiftung PWG mit finanzieller Unterstützung der Stadt 2012 aufgebaut. Das Angebot richtete sich an Mieterinnen und Mieter, die ihr zum Verkauf stehendes Wohnhaus gemeinsam kaufen wollten und unter oft hohem Zeitdruck auf das notwendige Wissen angewiesen waren.

Der Gemeinderat strich im Rahmen der Budgetdebatte die Jahrestanche 2014 aus dem städtischen Budget. Der Betrieb der Beratungsstelle wurde per Ende 2013 entsprechend eingestellt. Auf eine Wiederauflage des Projekts wird bis auf Weiteres verzichtet.

## **Einsatz der Stadt für weitere wohnpolitische Anliegen**

Zudem setzte und setzt sich die Stadt durch Lobbyarbeit für folgende wohnpolitisch wichtige Anliegen beim Bund ein:

### **Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus über das Raumplanungsgesetz des Bundes**

Die Stadt Zürich unterstützt den in der zweiten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes aufgenommenen Artikel zugunsten von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen. Damit würde ein Passus ins Rahmengesetz des Bundes aufgenommen, der in der kantonalen Gesetzgebung seit 28. September 2014 bereits umgesetzt ist. Der Bundesrat hat im Dezember 2015 vom Ergebnis der Vernehmlassung Kenntnis genommen und das weitere Vorgehen festgelegt: Die Revision soll sich auf drei Kernthemen beschränken, die in Arbeitsgruppen vertieft und bis Mitte 2017 in einer Botschaft an das Parlament zusammengeführt werden sollen. Die Thematik des preisgünstigen Wohnungsbaus gehört aber zu den Themen, die nicht weiterverfolgt werden sollen.

### **Mietzinstransparenz bei Mietwechseln**

Die Stadt hat sich beim Bund dafür eingesetzt, dass Neumieterinnen und -mieter beim Abschluss des Mietvertrags den Mietzins des vorangehenden Mietverhältnisses erfahren, weil sie sich davon eine dämpfende Wirkung verspricht. Während das Thema auf Bundesebene immer noch hängig ist, gilt die sogenannte Formularpflicht im Kanton Zürich seit 1. November 2013 gestützt auf eine kantonale Volksinitiative.

### **Vorkaufsrecht für Gemeinden von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften**

Die Stadt Zürich hat sich bei den zuständigen Bundesstellen für ein Vorkaufsrecht eingesetzt, das es Gemeinden ermöglichen würde, ein Grundstück zu erwerben, sofern sie bereit sind, dafür den Preis zu bezahlen, den eine Drittperson anbietet. Damit wäre sie rechtzeitig über Verkaufsabsichten informiert worden und hätte wo sinnvoll auch frühzeitig als Bieterin auftreten können. Der Bundesrat hat aber entschieden, das Thema vorderhand nicht weiterzuverfolgen. Sofern sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der nächsten Zeit wider Erwarten zusätzlich anspannen sollte, könnte der Bundesrat auf seinen Entscheid zurückkommen und eventuell später noch eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten.

### **Fonds de Roulement auf Bundesebene**

2003 hat das eidgenössische Parlament gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) einen Rahmenkredit im Umfang von 300 Millionen Franken für die Wohnraumförderung gesprochen. Bald wäre ein neuer Rahmen-

kredit nötig. Die Stadt Zürich setzt sich politisch dafür ein, dass dieser Rahmenkredit entsprechend umgesetzt und nicht gekürzt wird.

Dieser Kredit ist in jeweiligen Jahrestanchen in den Fonds de Roulement (FdR) transferiert worden, wobei es bis 2009 Jahre gab, in denen aus Spargründen keine Dotierung erfolgte. Im Jahre 2015 flossen 20 Millionen Franken in den FdR, 2016 werden es 15,3 Millionen Franken sein, und für 2017 sieht der Finanzplan des Bundes gut 11 Millionen Franken vor. Mit der Tranche von 2017 wird der 2003 gesprochene Rahmenkredit ausgeschöpft sein. Somit stehen dann keine weiteren Mittel mehr für den FdR zur Verfügung. Der Bundesrat hat bis jetzt immer die Haltung vertreten, dass er nach Ausschöpfung des Rahmenkredits keinen neuen Rahmenkredit beim Parlament beantragen wird. Es herrscht die Meinung vor, dass der dannzumal mit rund 510 Millionen Franken dotierte Fonds für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausreichen sollte.

#### 4. Wohnmöglichkeiten und betreute Einrichtungen für ältere Menschen

Die Stadt Zürich setzt sich für einen Ausbau eines zeitgemässen Angebots an Wohnmöglichkeiten und an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ein. Dies insbesondere für den Ausbau beziehungsweise die Weiterentwicklung folgender zwei Arten von Angeboten:

##### **Wohnungen mit Kostenmiete für ältere Menschen**

Gemeinnützige Wohnungen für ältere Personen stellt in der Stadt Zürich insbesondere die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bereit. Die 2011 Wohnungen der SAW (Stand Ende 2015) sind entsprechend auch eine Teilmenge aller gemeinnützigen Wohnungen zu Kostenmiete. 1620 Wohnungen (81 Prozent) davon sind subventionierte Wohnungen und stehen Personen mit tieferen Einkommen offen.

In der Berichtsperiode nahm der Bestand der SAW mit fünf Neubauprojekten und einem Umbauprojekt von 1922 auf 2011 Wohnungen zu (unter Verrechnung von Wohnungszusammenlegungen sowie Abbrüchen im Rahmen von Ersatzneubauten). Dies entspricht einer Zunahme von fünf Prozent. Die Anzahl subventionierter Wohnungen erhöhte sich gleichzeitig von 1531 auf 1620.

##### **Angebote der stationären Langzeitversorgung für ältere Menschen (Alterszentren und Pflegezentren)**

In der Stadt Zürich erbringen 85 Betriebe mit einem gesamthaften Angebot von 6184 Betten Leistungen der stationären Langzeitpflege (Stand 2014). Dies entspricht einer Quote von 99 Plätzen pro 1000 Personen über 65 Jahre. Von

diesem Angebot decken die Alterszentren der Stadt Zürich rund 2100 Betten und die städtischen Pflegezentren rund 1600 Betten ab (Einzelheiten siehe Kapitel «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2012»).

Die städtischen Alterszentren und Pflegezentren machen gemeinsam etwa 60 Prozent des stadtweiten stationären Langzeitversorgungsangebots im Alter aus. Das Ziel ist, dass ihr Angebot an Wohnräumlichkeiten und den dazu gehörigen Dienstleistungen kostendeckend ist. Die übrigen Langzeitpflegeplätze werden von privaten, teils gemeinnützigen Trägerschaften angeboten.

In den nächsten Jahrzehnten wird gemäss Bevölkerungsprognosen für die Stadt Zürich die Anzahl älterer Personen nur noch gering zunehmen. Dies im Gegensatz zur kantonalen und nationalen Entwicklung. Aufgrund dieser Prognosen und weiterer Abklärungen zur künftigen Nachfrage beabsichtigt der Stadtrat gemäss seiner Altersstrategie von 2012, das aktuelle städtische Angebot zu halten und insbesondere qualitativ so weiter zu entwickeln, dass auch in 10 bis 20 Jahren ein attraktives, zeitgemässes und bedarfsgerechtes Angebot vorhanden ist.

Viele der 25 städtischen Alterszentren (ASZ) müssen bald saniert oder ersetzt werden. Der Stadtrat hat im Jahre 2014 den aktuellen baulichen Masterplan der städtischen Alterszentren «ASZ Masterplan 2013–2028» verabschiedet und beschlossen, dass die Gesamtbettenzahl von rund 2150 aufrecht erhalten und auf städtischem Boden konzentriert werden soll. Die Kosten für Bauten und Instandsetzungen sollen so gesteuert werden, dass die Finanzierung des Aufenthalts über die Taxen für alle Bevölkerungsschichten möglich ist, das heisst auch für Bezügerinnen und Bezüger von Zusatzleistungen zur AHV/IV. Es ist im Sinne des Stadtrats, die Häuser möglichst kostengünstig zu sanieren und zu bauen, um die Unterhalts- und Mietkosten tief zu halten und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft einen zeitgemässen Standard bieten zu können.

Die städtischen Pflegezentren (PZZ) befinden sich hinsichtlich Bauplanung gegenwärtig in einer Zwischenphase. Die grossen Sanierungen sind bereits umgesetzt oder in der Planung schon weit fortgeschritten. Zurzeit wird die nächste Planungsphase vorbereitet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind deshalb keine Aussagen zum künftigen Finanzbedarf für bauliche Massnahmen möglich. Auch die Pflegezentren verfolgen das Ziel, ihren Bettenbestand künftig zu halten und bei Instandsetzungen einen zeitgemässen und marktgerechten Standard zu erreichen.

## 5. Preisgünstige Gewerberäume

Bei der in der Gemeindeordnung postulierten Förderung von preisgünstigen Gewerberäumen engagiert sich die Stadt vielfältig, im Rahmen kleinerer Angebote, aber auch grösserer Projekte. Insgesamt bietet alleine die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich rund 1000 Geschäftsräume an, knapp 400 in grösseren Gewerbe-Liegenschaften und etwa 600 in Einzel-Liegenschaften. Dazu gehören Büros wie auch Läden und Gewerbeflächen für die Quartierversorgung mit Waren und Dienstleistungen. Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen bietet weitere rund 300 Gewerberäume an. Hinzu kommen vereinzelte Angebote anderer städtischer Stellen.

Zwei grössere Gewerbehäuser wurden auf Baurechtsland der Stadt errichtet und werden zu attraktiven Bedingungen an die Gewerbebetriebe abgegeben: 2013 wurde der Baurechtsvertrag für das «Örlikerhus» 28 060 Quadratmeter Nutzfläche) mit der Gewerbehaus Genossenschaft Oerlikon (GGO) bis 2065 verlängert. Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Gewerbehaus Altstetten (GGA) in Altstetten, die ein Gewerbehaus mit einer Gesamtfläche von 13 869 Quadratmetern Nutzfläche betreibt, dauert noch bis ins Jahr 2033. In der Werkerei Schwamendingen vermietet die Stadt Zürich als Globalmieterin seit 2012 12 500 Quadratmeter an das Kleingewerbe und die Kreativwirtschaft.

Der vom Stadtrat neu lancierte SSP «Werkplatz Stadt Zürich» will das wirtschaftspolitische Fundament für eine Positionierung Zürichs als Werkplatz und als attraktiven Standort für innovative Technologieunternehmen und Gewerbebetriebe schaffen. Es geht insbesondere um die Gründung und Ansiedlung innovativer (Technologie-) Unternehmen und Gewerbebetriebe und einen Beitrag an die Ziele der Strategien Zürich 2035 des Stadtrats («Attraktiver Wirtschaftsstandort»). Diese Positionierung soll in den kommenden Jahren auch in konkrete Umsetzungsprojekte einfließen, sowohl bei städtischen wie bei privaten Bauträgerschaften, auch im Rahmen der Entwicklung der verbleibenden Industrieareale. So plant die Stadt auf dem «Koch-Areal» in Albisrieden, das sie 2013 gekauft hat, neben Wohnraum auch ein Gewerbehaus (voraussichtlich Abgabe im Baurecht). Auf dem städtischen Areal «Thurgauerstrasse West» in Seebach (Leutschenbach) sollen neben Wohnungen, einem Schulhaus und einem öffentlichen Park auch Gewerberäumlichkeiten in den Erdgeschoss entstehen. Zudem stehen auch in einer städtischen Zwischennutzung am Sihlquai Arbeitsplätze für Jung- und Kleinstunternehmen zur Verfügung. Diese Aufstellung umfasst wichtige grössere Projekte, ist aber nicht abschliessend.

Die Annahme der Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» führte zu einem neuen Artikel in der Gemeindeordnung. (Die Nachführung der GO erfolgt 2016.) Danach soll die Stadt gezielt preisgünstige Gewerberäume für «förderungswürdiges und ertragsschwaches Kleingewerbe» zur Verfügung stellen.



Die künftig geltenden Mietzinskalkulations- und Vermietungsgrundsätze für die preisgünstigen Gewerberäume werden durch den Gemeinderat in einem Reglement festgelegt.

Zudem wird geprüft, ob sich künftig auch bestimmte für Kleingewerbe geeignete Gewerbeobjekte aus dem Rechnungskreis der kommerziell bewirtschafteten Geschäftsliegenschaften ausscheiden und ins Verwaltungsvermögen übertragen lassen.

Ein Grossteil der Gewerberäume der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, nämlich rund 430, befindet sich in Wohnliegenschaften, die von der Stadt im Laufe der Zeit erworben wurden. Sie sind dem Finanzvermögen zugeteilt und müssen periodisch zum aktuellen Verkehrswert bilanziert werden, was eine Erhöhung des Mietzinsniveaus zur Folge hat. Die Volksinitiative will dies verhindern, weshalb der Stadtrat diese Objekte 2016 ins Verwaltungsvermögen übertragen wird (gebundene Ausgabe). Weitere rund 90 Gewerbeobjekte befinden sich als Randnutzungen in städtischen Wohnsiedlungen, die bereits dem Verwaltungsvermögen angehören.

Im Rahmen seiner Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES, 2010) strebt der Stadtrat an, die notwendigen Flächen für Produktion und Gewerbe zu sichern und zu fördern. In der regionalen Richtplanung wurden Arbeitsplatzgebiete definiert, in denen auch künftig nicht gewohnt werden darf; in der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden die Industrie- und Gewerbezone präzisiert. Dies soll Gewerbenutzungen unterstützen und die Ansiedlung von neuen Hightech- und anderen zukunftsträchtigen Firmen fördern.

## 6. Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2012

Das vorliegende Kapitel gibt über die quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren Auskunft, insbesondere über die gemäss wohnpolitischem Grundsatzartikel explizit zu messenden Zielindikatoren (Art. 2<sup>quater</sup>, Abs. 5 GO).

### **Absoluter und relativer Zuwachs gemeinnütziger Wohnungen**

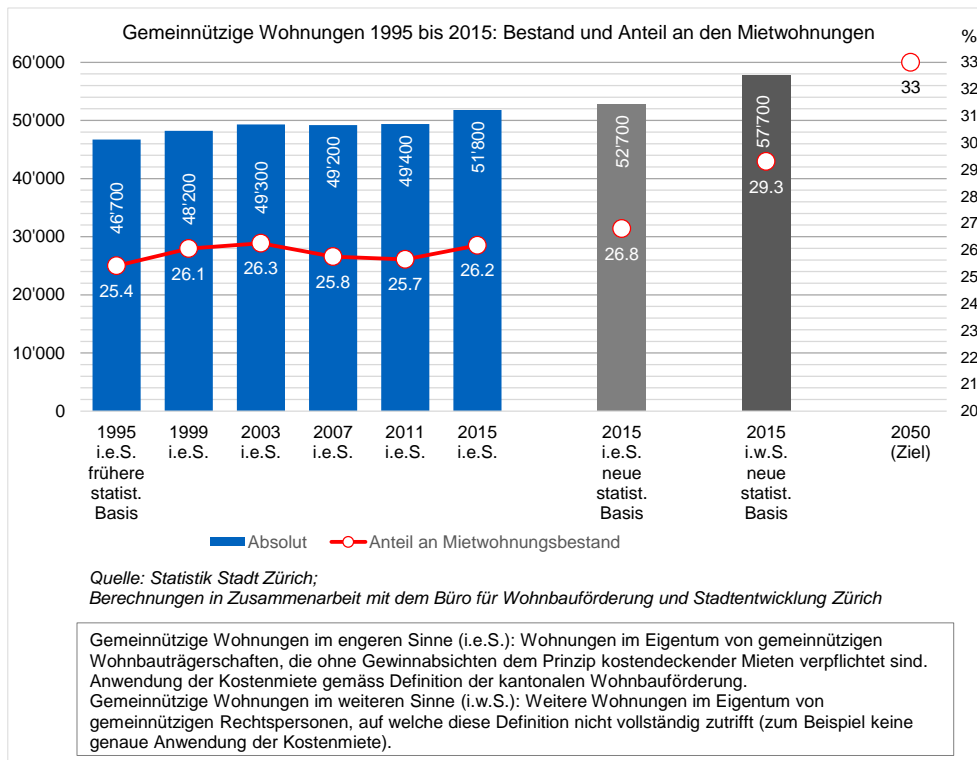
Als gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne werden gemäss Definition der Gemeindeordnung diejenigen «Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern» gezählt, «die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.» Die Definition der Gemeindeordnung hat zur Folge, dass ein kleinerer Teil von Wohnungen im Besitze von gemeinnützigen Rechtspersonen, die nicht das Modell der Kostenmiete gemäss Definition der kantonalen Wohnbauförderung anwenden, nicht zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gezählt werden können. Dies betrifft etwa Stiftungen, die noch andere gemeinnützige Zwecke als die Bereitstellung von gemeinnützigem Wohnraum verfolgen. Bei diesen Angeboten handelt sich aber in aller Regel um kostengünstigen Wohnraum, der dauerhaft der Spekulation entzogen ist. Es erscheint deshalb als vertretbar, diese Wohnungen in der Kategorie «gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne» mitzuzählen.

Die absolute Anzahl<sup>5</sup> gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit Kostenmiete nahm in den letzten Jahren stetig zu. Sie erhöhte sich in der Berichtsperiode zwischen Ende 2011 und Ende 2015 um 2400 Wohnungen. Zeitreihenvergleiche sind nur mit der früheren statistischen Basis möglich; gemäss deren Zählweise betrug die entsprechende Anzahl gemeinnütziger Wohnungen per Ende 2015 51 800 Wohnungen. Wendet man die aktuellsten Auswertungsmöglichkeiten und Definitionen für gemeinnützige Wohnungen mit Kostenmiete an, die nur für Ende 2015 verfügbar sind, so beträgt der Bestand gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit Kostenmiete 52 700 Wohnungen<sup>6</sup>, wovon rund 12 700 Wohnungen der Stadt und städtischen Stiftungen, 39 000 Wohnungen Genossenschaften und etwa 1000 Wohnungen anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gehören. Zusammen mit den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne (rund 5000 Wohnungen) ergibt sich per Ende 2015 ein Total von 57 700 gemeinnützigen Wohnungen.

---

<sup>5</sup> Die absoluten Zahlen werden jeweils auf 100 Wohnungen gerundet. Kleine statistische Rundungsdifferenzen ergeben sich aus diversen Gründen, etwa aufgrund unterschiedlicher Meldezeitpunkte, weshalb exakte, ungerundete Angaben nicht sinnvoll sind.

<sup>6</sup> Die gemäss neuen Definitionen leicht höhere Zahl lässt sich weitgehend durch die gemeinnützigen Wohnungen einzelner privater Stiftungen und Vereine erklären, die bei der für die früheren Jahre verfügbaren vereinfachten Auswertung nicht separat erfasst wurden.



Die Entwicklung des relativen Anteils gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne (mit Kostenmiete) an den Mietwohnungen ist gemäss der älteren, für Langfristreihen verfügbaren Zählweise in der Berichtsperiode von 25,7 Prozent auf 26,2 Prozent gestiegen. Gemäss aktuellsten Auswertungsmöglichkeiten und Definitionen liegt er per Ende 2015 mit 26,8 Prozent nochmals leicht höher. Inklusive der gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne betrug der Anteil an den Mietwohnungen per Ende 2015 29,3 Prozent.

Die nur geringfügige prozentuale Zunahme des Anteils gemeinnütziger Wohnungen ist auf die hohe Dynamik auch im privaten Wohnungsbau zurückzuführen. Nur eine stark überproportionale Aktivität der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften kann zu einem relevant höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen im gesamten Mietwohnungsbestand führen. Sofern die allgemeine Wohnbaudynamik auch künftig hoch bleibt, bedeutet dies eine grosse Herausforderung bei der Erreichung des Drittelsziels.

### **Prozentualer Anteil von Personen in gemeinnützigen Wohnungen**

Während in der Stadt Zürich gesamthaft durchschnittlich 1,8 Personen in einer Wohnung leben, sind es in einer gemeinnützigen Wohnung mit Kostenmiete deutlich mehr: bei städtischen Wohnungen 2,3 Personen und bei genossenschaftlichen Wohnungen 2,1 Personen. Dies ist einerseits auf Belegungsvorschriften zurückzuführen, andererseits auf die Tatsache, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften überdurchschnittlich viele Familienwohnungen mit höherer Zimmerzahl und entsprechend hoher Belegung anbieten.

Dies führt auch dazu, dass in der Stadt Zürich Ende 2015 fast ein Drittel der Bewohnerschaft von Mietwohnungen in gemeinnützigen Wohnungen lebt (31,3 Prozent im engeren Sinne mit Kostenmiete und 33,8 Prozent im weiteren Sinne).

### **Anhaltende grosse Wohnbaudynamik bei gemeinnützigen Wohnungen**

Für die kommenden Jahre sind viele weitere gemeinnützige Wohnbauprojekte bekannt (siehe Aufstellung vorne unter «aktiver kommunaler Wohnungsbau»). Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich sowie die beiden Stiftungen Alterswohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien werden bis etwa 2025 voraussichtlich einen Zuwachs von rund 2500 Wohnungen generieren. Bei den Genossenschaften kann bis 2025 mit einem Zuwachs von rund 4000 Wohnungen gerechnet werden, von denen sich rund 1500 Wohnungen auf Baurechtsland der Stadt Zürich befinden. Für das nächste Jahrzehnt befindet sich der gemeinnützige Wohnungsbau somit etwa auf dem verlangten Wachstumspfad, auf dem bis im Jahre 2050 das Drittel gemeinnütziger Mietwohnungen erreicht werden könnte. Die Stadt kann im kommenden Jahrzehnt, wie in der Gemeindeordnung gefordert, dank der vorhersehbaren Steigerung des gemeinnützigen Wohnungsangebots sozial gut durchmischt bleiben und insbesondere auch mehr Familienwohnraum sichern.

Zur langfristigen, über die nächsten zehn Jahre hinausreichenden Zielerreichung bei den gemeinnützigen Wohnungen bedarf es aber weitergehender Massnahmen, da dannzumal die heutigen Möglichkeiten und Reserven grossenteils ausgeschöpft sein werden. Ein langfristig genügendes Potenzial für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kann nur durch Änderungen von Rahmenbedingungen, unter anderem im raumplanerischen Bereich, erreicht werden. Der SSP «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» befasst sich unter anderem damit, inwieweit mit dem kommunalen Richtplan das Ziel von zusätzlichem gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum gefördert werden kann.

## Subventionierte Wohnungen

Die Anzahl subventionierter Wohnungen hat sich, dank der im «Programm Wohnen» genannten Massnahmen, seit Ende 2011 stabilisiert. Zuvor hatte die Anzahl subventionierter Wohnungen während Jahrzehnten deutlich abgenommen (siehe nachfolgende Tabelle und Grafik).

Einerseits wurden mehr neue subventionierte Wohnungen erstellt, wovon etliche Jugendwohnungen sind. Zudem hat sich die Anzahl der Rückzahlungen unverzinslicher Darlehen für subventionierte Wohnungen gegenüber den Jahren vor 2012 etwas verringert

Aufgrund eingegangener und angekündigter Gesuche und bereits bekannter oder angenommener Gesuche um Rückzahlung ist damit zu rechnen, dass die Anzahl subventionierter Wohnungen in den kommenden vier Jahren leicht zunehmen wird.

### Anzahl subventionierte Wohnungen – Entwicklung 2012-2015<sup>7</sup>

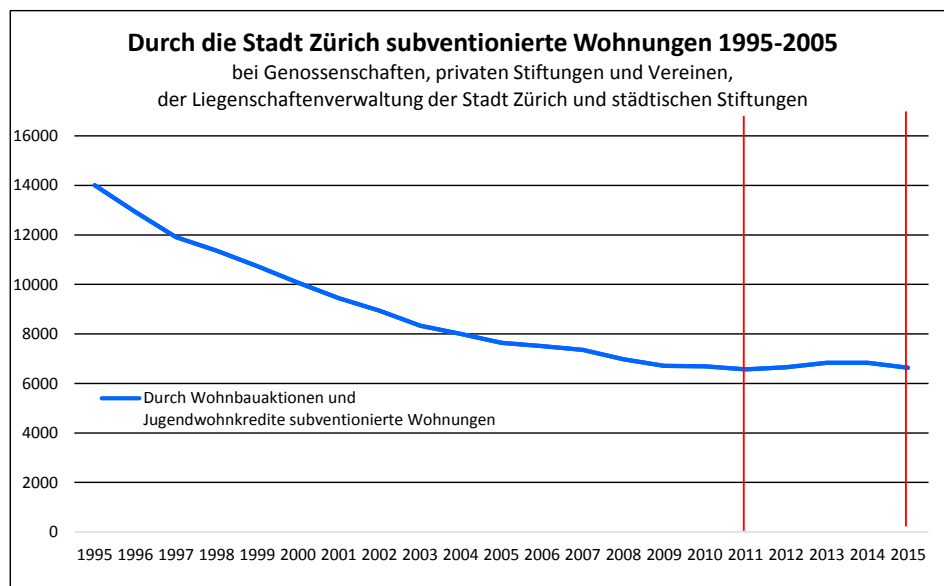
	2012	2013	2014	2015
Subventionierte Wohnungen Anfang Jahr	6568	6656	6830	6838
<b>Subventionierte Wohnungen Ende Jahr</b>	<b>6656</b>	<b>6830</b>	<b>6838</b>	<b>6636</b>
Subventionsrückzahlungen (Wohnungen)	127	95	231	252
Neu von Zweckerhaltung kontrollierte Wohnungen	215	269	239	50
<b>Veränderung pro Jahr</b>	<b>88</b>	<b>174</b>	<b>8</b>	<b>-202</b>
<b>Wohnungen aus Wohnbauaktionen</b>	<b>5719</b>	<b>5712</b>	<b>5680</b>	<b>5482</b>
davon städtische Liegenschaftenverwaltung und Stiftungen	4330	4341	4350	4247
davon private Baugenossenschaften, Stiftungen, Vereine	1389	1371	1330	1235
<b>Jugendwohnungen<sup>8</sup></b>	<b>937</b>	<b>1118</b>	<b>1158</b>	<b>1154</b>

Quelle: Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich

<sup>7</sup> Zu beachten ist, dass die Betrachtung der Zahlen einzelner Jahre für sich wenig aussagekräftig sind, da sie vom Auslaufen oder Wegfall in Altbau- oder der Zunahme in Neubauprojekten abhängen. Eine Übersicht über einen Vierjahres-Zeitraum sagt mehr aus.

<sup>8</sup> Die Jugendwohnungen umfassen neben «gewöhnlichen Wohnungen» auch Wohnheime oder Gross-Wohngemeinschaften. Dabei wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit die Plätze in Kollektivhaushalten mittels Schlüssel in Wohnungen umgerechnet. Das heisst, diese Angabe umfasst einerseits viele Einzimmer-Appartements und andererseits auch etliche Grosswohnungen mit teilweise über 10 Zimmern. Für eine bessere Transparenz ist deshalb die Anzahl der Unterbringungsplätze aufgeführt

### Entwicklung der Anzahl subventionierter Wohnungen seit 1995



Quelle: Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich

### Wohnungen für Familien

Unter den gemeinnützigen Neubauwohnungen befindet sich ein deutlich grösserer Anteil an familientauglichen Wohnungen mit mindestens vier Zimmern als im Gesamtbestand. Die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit mindestens vier Zimmern stieg zwischen Ende 2011 und Ende 2015 um 1400<sup>9</sup> Wohnungen von 15 900 auf 17 300 Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg des Anteils von 31,4 Prozent auf 32,4 Prozent an den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne.

Dieser Anteil ist nicht nur überdurchschnittlich hoch, sondern auch überproportional angestiegen. So stagnierte im gesamten Mietwohnungsbestand der Anteil der Wohnungen mit mindestens vier Zimmern bei 28,4 Prozent. Und im Gesamtbestand inklusive selbst bewohntem Wohneigentum stieg der Anteil marginal von 29,8 Prozent auf 29,9 Prozent.

Dank weit verbreiteten Belegungsvorschriften kommen die familientauglichen gemeinnützigen Wohnungen überwiegend auch entsprechenden Haushalten mit Kindern zu Gute.

### Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Personen

Zwischen Ende 2011 und Ende 2015 nahm der Bestand der Stiftung Alterswohnungen (SAW) im Rahmen von fünf Neubauprojekten und einem Umbauprojekt von 1922 auf 2011 Wohnungen zu. Dies entspricht einer Zunahme von

<sup>9</sup> Korrigierte Fassung: Anstieg um 1400 Wohnungen (statt 2400 Wohnungen).

fünf Prozent. Die Anzahl subventionierter Wohnungen erhöhte sich gleichzeitig von 1531 auf 1620.

*Entwicklung der Plätze in Alterszentren und Pflegezentren der Stadt Zürich*

	Alterszentren (ASZ)	Pflegezentren (PZZ)
	Plätze (in Betten)	Plätze (in Betten)
2011	2159	1668
2012	2144	1662
2013	2143	1661
2014	2139	1670
2015	2135	1649

*Quelle: Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich*

### **Preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen**

Mehrere Massnahmen im «Programm Wohnen» beziehen sich spezifisch auf die Förderung preisgünstiger und gleichzeitig ökologisch vorbildlicher Wohnungen, etwa die neu gegründete neue «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen». Hinzu kommen strikte ökologische und kostenmässige Vorgaben im Rahmen von Baurechtsverträgen und von städtischen Wettbewerben sowie bei der Umsetzung eigener städtischer Projekte.

Zentral für die ökologische Wirkung gemeinnütziger Wohnungen ist zudem ihr geringerer Flächenverbrauch pro Kopf, der auch dank Belegungsrichtlinien erreicht wird: Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf beträgt bei gemeinnützigen Wohnungen 33,7 Quadratmeter, bei privaten Mietwohnungen 40,3 Quadratmeter und bei Stockwerkeigentum 47,7 Quadratmeter pro Kopf (Stand Ende 2015).

Im Ergebnis schneiden gemeinnützige Wohnungen deshalb nicht nur ökologisch überdurchschnittlich ab, sondern sind gesamthaft auch ein Viertel günstiger als vergleichbare Wohnungen im Privatbesitz.

## 7. Fazit

Das wohnpolitische Hauptziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen soll insbesondere durch die stetige Erhöhung der Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften erreicht werden. Dazu wendet die Stadt Zürich eine breite Palette von Massnahmen an. Der Stadtrat hat sie in seinem 2012 erschienenen «Programm Wohnen» zusammengefasst (STRB 815/2012).

Zu den Massnahmen gehören «traditionelle» Instrumente wie der kommunale Wohnungsbau, der nach einer längeren Phase des weitgehenden Verzichts seit dem letzten Jahrzehnt wieder intensiv aufgenommen wurde, oder die Subventionierung von Wohnungen für tiefere Einkommen, die ebenfalls wieder intensiver gefördert wurden. Weiterhin vergibt und erneuert die Stadt sukzessive Baurechte zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

Gegen Ende 2014 konnte eine neue städtische Stiftung ihre Tätigkeit aufnehmen, die bezahlbaren und ökologisch wertvollen Wohnraum schaffen wird. Zudem setzt der Stadtrat auf preisgünstige Wohnungen mittels Planungsinstrumenten. Die aktive Wohnpolitik des Stadtrats wurde in mehreren Volksabstimmungen in den letzten vier Jahren immer wieder bestätigt.

Das in der Gemeindeordnung formulierte Drittelsziel bis 2050 ist ehrgeizig und die Umsetzung in einem insgesamt stark wachsenden und hochpreisigen Marktumfeld anspruchsvoll. Die Entwicklung der letzten vier Jahre ist dennoch klar positiv: Es fand nochmals deutlich mehr gemeinnütziger Wohnungsbau statt als in den Vorjahren, und der Bestand wuchs um rund 2400 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne zu Kostenmiete an allen Mietwohnungen betrug Ende 2015 26,8 Prozent, derjenige gemeinnütziger Wohnungen im weiteren Sinne 29,3 Prozent.

Das Wachstum entspricht einer Zunahme des Anteils um 0,5 Prozent bei den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne. Die Anzahl subventionierter Wohnungen für tiefere Einkommen hat sich nach einem langen und sehr deutlichen Rückgang seit 2011 stabilisiert. Auch das Angebot an Wohnungen spezifisch für ältere Menschen wurde bei der Stiftung Alterswohnungen ausgebaut.

Die bereits heute bekannten Projekte gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften lassen den Schluss zu, dass sich der gemeinnützige Wohnungsbau mit Kostenmiete in der Stadt Zürich in den kommenden Jahren nahe am verlangten Wachstumspfad zum Drittelsziel bewegen wird. Mit diesem grossen Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsangebots im kommenden Jahrzehnt werden, kombiniert mit einer entsprechenden Fokussierung auf spezifische Wohnungstypen und Zielpublika, eine gute soziale Durchmischung der Zürcher Bevölkerung und auch mehr Wohnraum für Familien sichergestellt.



Zur längerfristigen Zielerreichung will der Stadtrat alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im raumplanerischen Bereich zweckmässig ausschöpfen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Der SSP «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» befasst sich unter anderem damit, inwieweit mit dem kommunalen Richtplan das Ziel von zusätzlichem gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum gefördert werden kann.

In einigen Bereichen sind Änderungen im übergeordneten Recht nötig. Auch ist damit zu rechnen, dass zur Zielerreichung weiterhin finanzielle Ressourcen nötig sein werden. Die bereits definierten und weitere ergänzende Massnahmen der Stadt sollen den Wohnungsmarkt auch künftig in die in der Gemeindeordnung geforderte Richtung weiterentwickeln.





