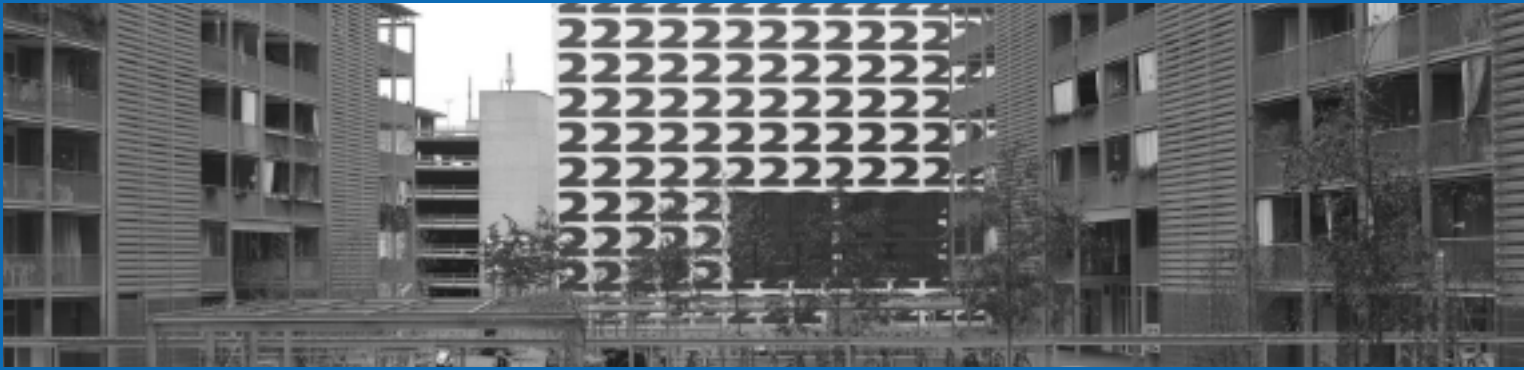


WOHNEN IN ZÜRICH

Fakten und Zusammenhänge



- > Immer mehr Wohnungen - aber nicht mehr Bewohnerinnen und Bewohner4
- > Der Wohnungsbestand in Zürich5
- > Neubautätigkeit in Stadt und Umland6
- > Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung7
- > Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist ausgetrocknet8
- > Mietzinsniveau in der Stadt9
- > Wohnungspolitik der Stadt Zürich10
- > Der Legislatorschwerpunkt „Wohnen für alle“13



Das Thema "Wohnen" betrifft alle

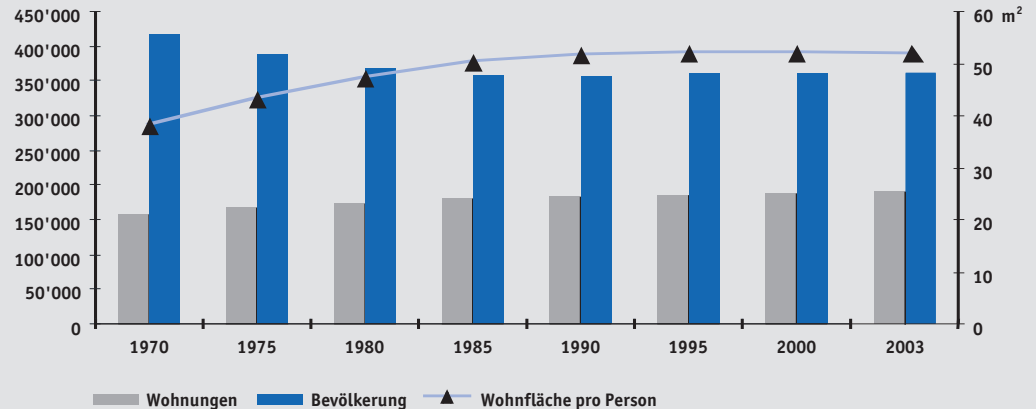
Das Thema „Wohnen“ betrifft alle und hat deshalb in der Öffentlichkeit stets eine hohe Aktualität. Die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich akzentuiert das Thema besonders und macht es für die Betroffenen zum Problem. Folgende Punkte haben den Stadtrat im Jahr 2002 veranlasst, einen Legislatorschwerpunkt "Wohnen für alle" zu schaffen:

- > Zürich verfügt über eine grosse Anziehungskraft. Während es im übrigen Kanton und in anderen Städten durchaus einen gewissen Leerwohnungsbestand gibt, ist in Zürich kaum eine leerstehende Wohnung zu finden.
- > Es besteht ein grosser Renovationsbedarf, da die überwiegende Mehrzahl der Wohnbauten mehr als dreissig Jahre alt ist. Dies gilt insbesondere für die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen.
- > Die Wohnungsknappheit ist vor allem für die Schwächsten auf dem Wohnungsmarkt spürbar. Dementsprechend wird es für das Sozialdepartement immer schwieriger, genügend Notwohnungen zu finden.
- > Knappheiten zeichnen sich auch in bestimmten Wohnungssegmenten ab (Alterswohnungen, Studentenwohnungen), welche durch den privaten Wohnungsmarkt allein nicht abgedeckt werden.
- > Wie Befragungen bei den aus der Stadt wegziehenden Haushalten zeigen, hat das Angebot an attraktiven Wohnungen (Grösse, Verfügbarkeit Wohneigentum, spezielle Grundrisse etc.) einen grossen Einfluss auf den Standortentscheid.

Immer mehr Wohnungen - aber nicht mehr Bewohnerinnen und Bewohner

Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahrzehnten zwar baulich ständig gewachsen, hat aber gleichzeitig Einwohnerinnen und Einwohner verloren. So wurden in den letzten vierzig Jahren etwa 40'000 Wohnungen neu erstellt und heute gibt es in der Stadt Zürich rund 190'000, unter Einbezug der Appartementszimmer rund 200'000 Wohnungen. Trotzdem hat die Stadt Zürich bereits im Jahr 1962 mit rund 445'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ihr bisheriges Bevölkerungsmaximum erreicht. Danach nahm die Bevölkerung konstant ab, bis sie sich seit Anfang der Neunzigerjahre bei rund 360'000 Einwohnerinnen und Einwohnern stabilisierte.

Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungen und Wohnfläche pro Person 1969 bis 2003
Quelle: Statistik Stadt Zürich



Immer mehr Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Person (gemessen in Bruttogeschossfläche pro Kopf) hat bis zur Jahrtausendwende kontinuierlich zugenommen, erhöhte sich aber seither nicht mehr weiter. Sie liegt heute bei knapp 52m² pro Person. Abgenommen hat gleichzeitig die Haushaltsgrösse: Lebten in Zürich 1960 noch durchschnittlich drei Personen in einer Wohnung, so sind es im Jahr 2003 noch knapp zwei (1.9). In immer mehr Wohnungen leben also immer weniger Menschen.

Gründe dafür liegen in einer Kombination von wirtschaftlichen und demographischen Faktoren:

- > Ein grösseres Hauhalteinkommen führt zu höheren Ansprüchen an Wohnfläche und Wohnkomfort.
- > Jugendliche in Ausbildung verlassen ihr Elternhaus früher und belegen ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder beziehen eine eigene Wohnung. Die Zahl der Ausbildungsplätze in Zürich nimmt laufend zu.
- > Betagte und hochbetagte Menschen, deren Anteil an der Bevölkerung stark zugenommen hat, bleiben länger in ihrer Wohnung. Viele Elternpaare beanspruchen nach einer Trennung oder Scheidung zwei Wohnungen, in denen auch die Kinder Platz haben.
- > Der verstärkte Trend zur Individualisierung manifestiert sich in mehr Einzelhaushalten sowie im "living apart together": Es leisten sich immer mehr Paare in festen Beziehungen je eine eigene Wohnung.

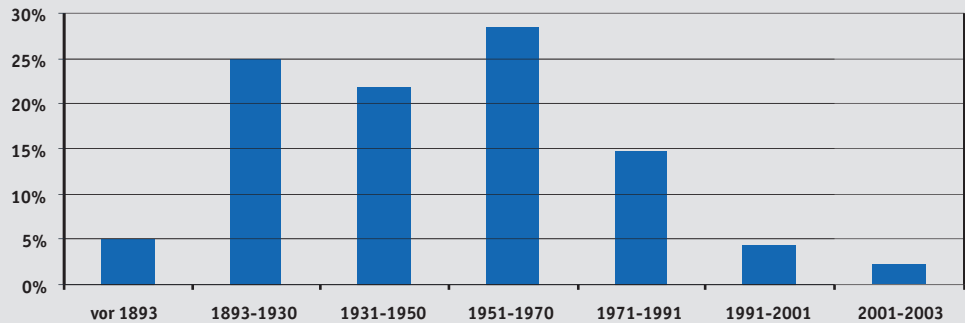
Der Wohnungsbestand in Zürich

Alter der Wohnungen

Der überwiegende Anteil der Bausubstanz in der Stadt Zürich ist älter als dreissig Jahre; nur gut 20% aller Wohnungen sind nach 1970 erbaut worden. Viele dieser älteren Wohnungen wurden bis anhin nie oder nur sanft erneuert und genügen den heutigen Ansprüchen an Raumgrössen, Aussenräume, Sanitäreinrichtungen usw. oft nicht mehr.

Alter der Wohnungen in der Stadt Zürich nach Erstellungsjahren

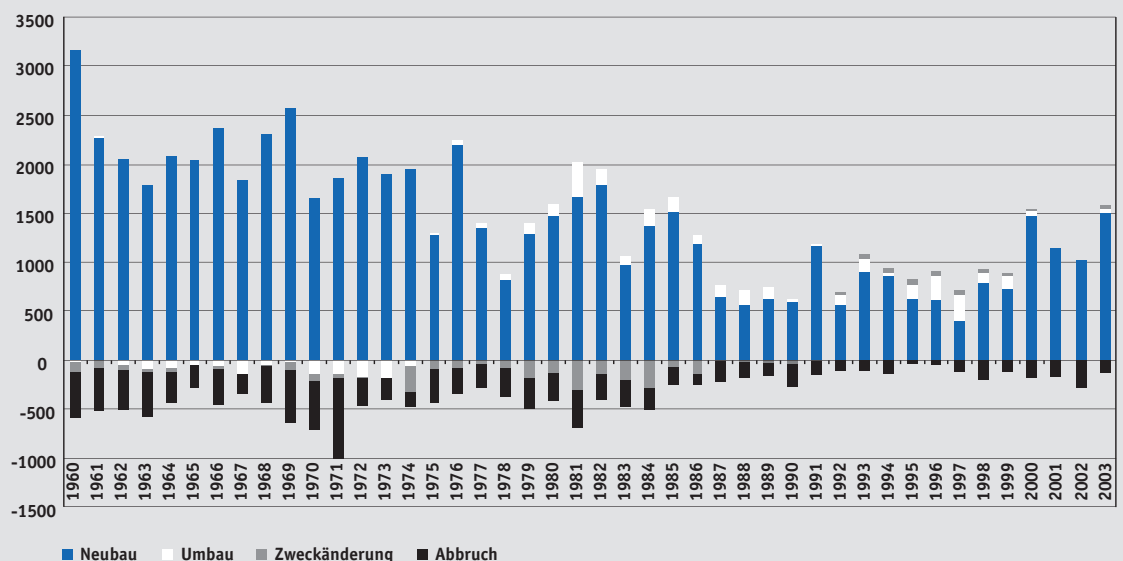
Quelle: Statistik Stadt Zürich



Damit der Wohnungsbestand seinen Wert auch für kommende Jahre behält, braucht es eine stete und nachhaltige Erneuerung. Die Erneuerungsquote ist aber mit jährlich ca. 0.5% des Bestandes äusserst tief. Während in den Siebziger- und Achtzigerjahren Wohnungen infolge Umbau und Zweckänderung verloren gingen, hat der Wohnungsbestand in den letzten Jahren nicht nur durch Neubauten, sondern auch durch Umbau und /oder Zweckänderungen leicht zugenommen.

Veränderung des Wohnungsbestands durch Neubau, Umbau, Zweckänderung und Abbruch 1960 bis 2003

Quelle: Statistik Stadt Zürich

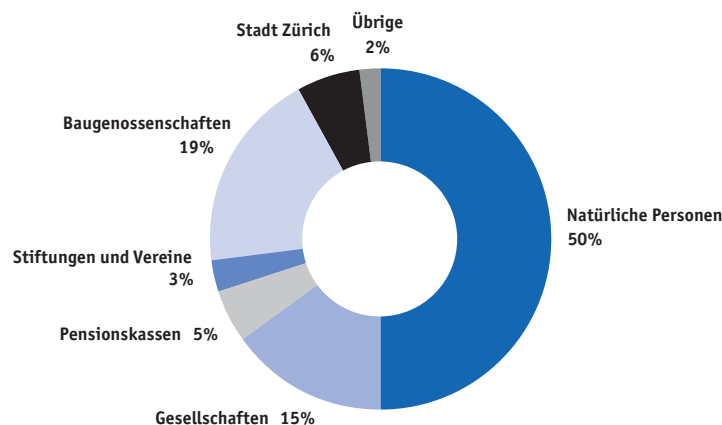


Wem gehören die Wohnungen in der Stadt Zürich?

In der Stadt Zürich ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand mit rund 25% sehr hoch. Darunter fallen die 37'264 Wohnungen der Baugenossenschaften (Stand Ende 2003) sowie die knapp 7'000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen. Hinzu kommen gemeinnützige Wohnungen von Stiftungen sowie von Bund und Kanton. Ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt wird also nach dem Prinzip der Kostenmiete – d.h. ohne Gewinn – vermietet.

Wohnungen in der Stadt Zürich nach Eigentümern, 2003

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Neubautätigkeit in Stadt und Umland

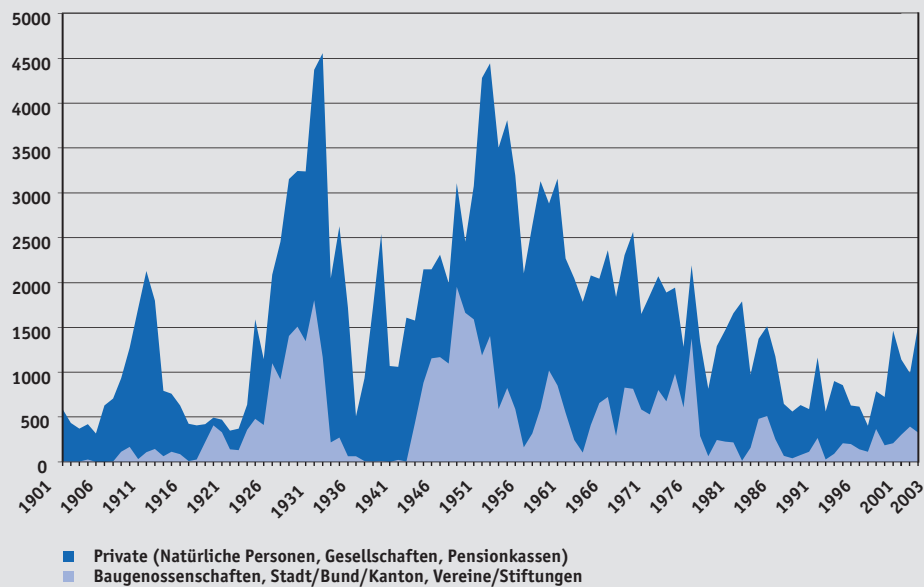
Zur Erneuerung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich gehört auch der Neubau. Dafür sind gemäss der neuen Bau- und Zonenordnung auf Stadtgebiet auf Jahre hinaus genügend Reserven vorhanden. In den Fünfzigerjahren, den Boomjahren des Wohnungsbaus, wurden wegen des starken Bevölkerungswachstums jährlich rund 3'000 Wohnungen gebaut. Heute sind es deutlich weniger, nämlich rund 1000 neu erstellte Wohnungen pro Jahr.

Eine Ausnahme bildete das Jahr 2000. Nicht zuletzt als Folge der Aktivitäten im Programm "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" steigerte sich die Neubauproduktion im Jahr 2000 auf 1'465 Wohnungen, und im Jahr 2001 waren es immerhin noch 1'140 Wohnungen. Die Grafik zeigt, dass sich die Wohnbauaktivitäten von Genossenschaften und öffentlicher Hand nicht etwa antizyklisch, sondern ähnlich verhalten wie diejenigen der privaten Wohnbauträger.

Normalerweise überwiegen bei der Neubautätigkeit die privaten Bauträger. Im Durchschnitt der Jahre 1999 - 2003 lag der Anteil der natürlichen Personen bei 37%, der Aktiengesellschaften bei 17% und der Pensionskassen bei 20%. Der genossenschaftliche Wohnungsbau trug 25% und der städtische 2% dazu bei.

Neuerdings ist eine Tendenz zum Bau von Eigentumswohnungen festzustellen. Von allen 2002 und 2003 erstellten Wohnungen sind rund 25% Eigentumswohnungen (Anteil am Bestand 2003 nur 6%). Eigentumswohnungen betreffen eher das obere Preissegment und werden vor allem von privaten Bauherrschaften und von Projektentwicklern erstellt, während institutionelle Anleger und Genossenschaften nach wie vor auf Mietwohnungen setzen.

**Bautätigkeit 1900 bis 2003
im öffentlichen und privaten
Wohnungsbau in Zürich**
Quelle: Statistik Stadt Zürich



Der Neubau fand vor allem im Umland statt

Der Wirtschaftsraum Zürich macht nicht an der Stadtgrenze halt. Neue Wohnungen entstanden denn auch in erster Linie im Umland. Auf Grund der starken Bautätigkeit hat sich auch das Bevölkerungswachstum in die Agglomeration verschoben. Die Pendlerdistanzen haben zugenommen und es sind immer neue Agglomerationsringe entstanden - heute reichen sie bereits in andere Kantone hinein. Die Bevölkerung im Kanton stieg von 0.95 Mio im Jahr 1960 um 28% auf 1.25 Mio im Jahr 2003. In dieser Periode sank der Anteil der Stadtbevölkerung an der Kantonsbevölkerung von ca. 45% auf unter 30%. Um das weitere Ausufern der Siedlungsentwicklung in Richtung Peripherie zu reduzieren, soll wieder vermehrt in der Stadt gebaut werden. Die Reserven in Form von Bauland und Verdichtungsmöglichkeiten sind vorhanden.

Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung

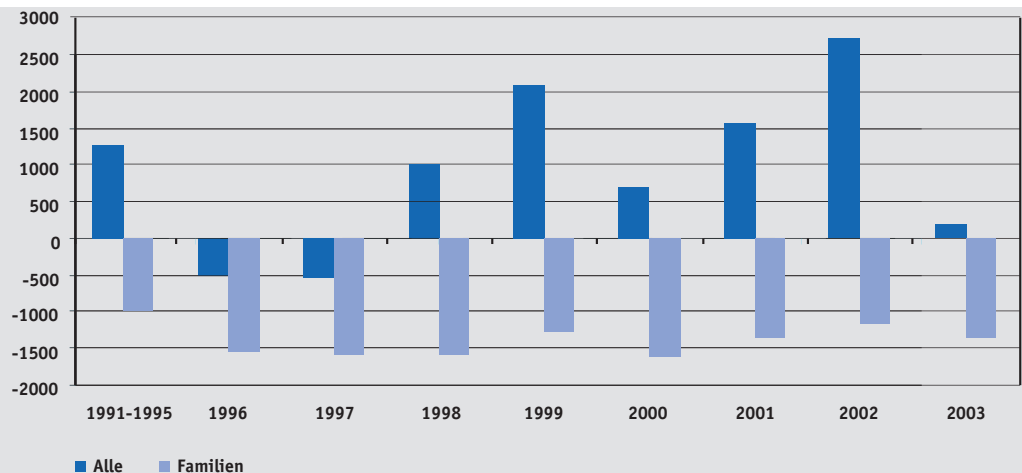
Die Umzugsmobilität zwischen Stadt und Umland ist hoch. Jährlich verlassen rund 40'000 Personen die Stadt und ebenso viele kommen neu hinein. Zudem ziehen rund 35'000 Personen innerhalb der Stadt um. Rund 20% der Bevölkerung wechseln also innerhalb eines Jahres ihre Wohnung. Die Umzugsziele werden durch das Wohnungsangebot, d.h. Alter, Grösse, Komfort der Wohnungen und das Angebot an Wohneigentum, beeinflusst. Somit hat das bestehende Wohnungsangebot einen starken Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

Wegzug von Familien aus der Stadt mangels geeigneter Wohnungen

In den Neunzigerjahren hat die Stadt Zürich gegenüber den Agglomerationsgemeinden vor allem Familienhaushalte und Haushalte mit höherem Einkommen verloren. Obwohl sich der Wanderungssaldo in der Stadt Zürich seit 1998 gesamthaft wieder positiv entwickelt, also in den letzten Jahren mehr Personen zu- als weggezogen sind, hat die Stadt weiter an Familienhaushalten verloren: Jährlich verlassen über 1'000 Familien mehr die Stadt als neue hinzukommen. Die letzte Wegzugsbefragung der Fachstelle für Stadtentwicklung (2002) hat ergeben, dass 45% der Familien zuerst in der Stadt Zürich nach einer passenden Wohnung suchten, dann jedoch weggezogen, weil sie keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung gefunden hatten.

Jährliche Wanderungssaldi zwischen Stadt und Umland 1991 bis 2003

Quelle: Statistik Kanton Zürich

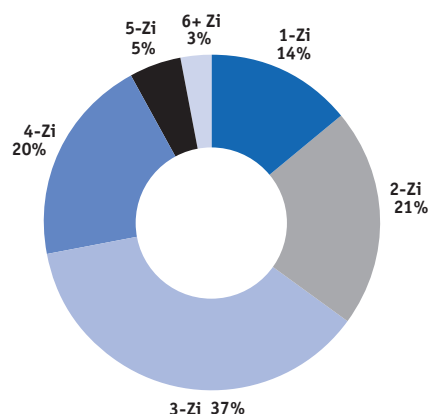


In der Stadt fehlen nach wie vor grosse Wohnungen

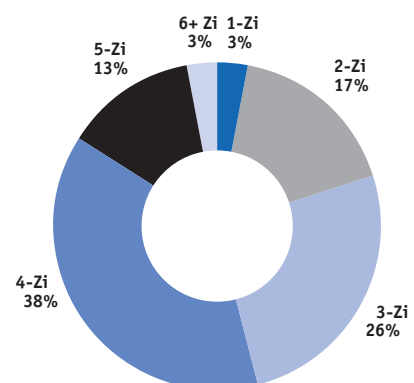
72% aller Wohnungen in Zürich sind Kleinwohnungen, d.h. Wohnungen mit maximal drei Zimmern. Der Anteil der Familienwohnungen (4 Zimmer und mehr) liegt mit 28% deutlich unter dem Kantonsmittel. Die vielen in den Dreissiger-, Vierziger- und Fünfzigerjahren erstellten Wohnungen waren mit drei bis dreieinhalb Zimmern auf den damals bescheideneren Bedarf von Familien ausgerichtet. Heute genügen sie einem Haushalt mit mehr als zwei Personen längst nicht mehr.

Wohnungsgrössen in der Stadt Zürich im Jahr 2003

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



2003 erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl

Die Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur zwischen Stadt und Umland verstärken sich zunehmend: Einerseits weil die Bautätigkeit im Umland höher ist als in der Stadt, andererseits weil im Umland anteilmässig deutlich mehr grosse Wohnungen gebaut werden.

Wohnungen in Stadt und Umland im Jahr 2002

Quelle: Bundesamt für Statistik



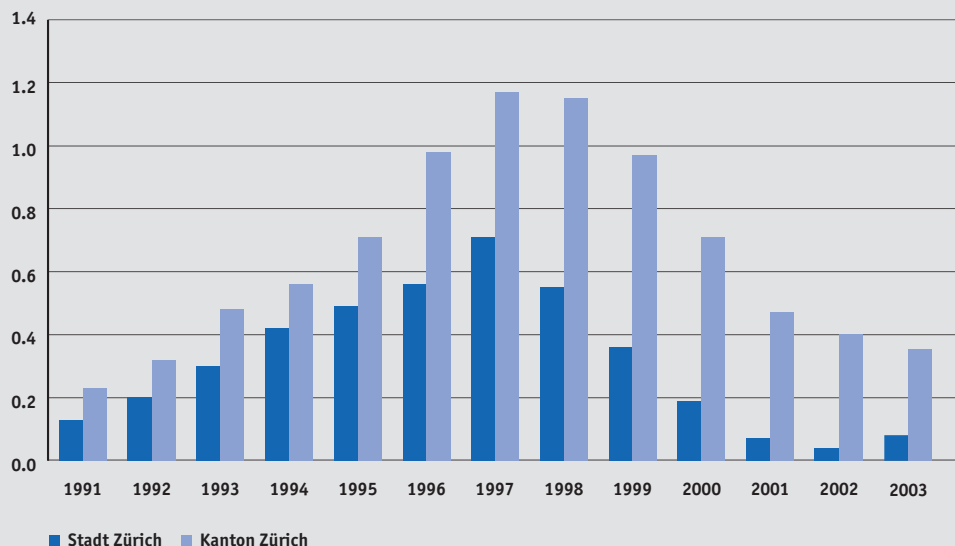
Der Mangel an grösseren Wohnungen wirkt sich auf die Durchmischung der Bevölkerung aus: Es hat in der Stadt immer weniger Platz für grössere Haushalte und Familien. Diese Tatsache war 1998 Anlass für das städtische Programm "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" mit dem erklärten Ziel, grosse und attraktive Wohnungen für Familien zu schaffen.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist ausgetrocknet

Wohnen in der Stadt Zürich ist begehrt. Seit 1960 lag die Leerwohnungsziffer kaum je über 0.2%. Einzig in den rezessionsgeplagten Neunzigerjahren stieg der Wert kurzfristig an und erreichte 1997 einen Höhepunkt. Im Jahr 2003 lag der Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich mit 0.08 deutlich unter den Werten anderer Schweizer Grossstädte (Basel 1.42, Bern 0.30, Genf 0.19, Lausanne 0.24, St. Gallen 1.52) sowie auch klar unter dem kantonalen Mittel von 0.35. Im Juni 2003 standen von 200'000 Wohnungen nur gerade 163 leer.

Leerwohnungsziffer in Stadt und Kanton Zürich (leerstehende Wohnungen in % des Bestandes)

Quelle: Statistik Kanton Zürich



Mietzinsniveau in der Stadt und im Kanton Zürich

Auswertungen der EinwohnerInnen-befragung (2003) und der Schweizerischen Arbeitskräfte-erhebung (SAKE 2002) zur Mietzinshöhe und -belastung zeigen folgende Fakten: Das Niveau der Bestandesmieten in der Stadt Zürich ist kaum höher als der Landesdurchschnitt, etwas günstiger als die Agglomeration und gleich teuer wie der Kantonsdurchschnitt. Wer genügend Zeit oder Glück hat, hat die Chance, in der Stadt Zürich eine günstige Wohnung zu finden. Durch die Tatsache, dass die Haushaltseinkommen ebenfalls über dem Landesmittel liegen, ist die relative Mietzinsbelastung in Stadt und Kanton Zürich im Vergleich zum Einkommen ähnlich hoch wie im Landesmittel, und in der Stadt Zürich gar leicht tiefer wie im übrigen Kanton.

Durchschnittliche Einkommen, Mietzinse und Mietzinsbelastung
Quelle: Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertung FSTE

	Schweiz	Kanton Zürich	Stadt Zürich
Mietzins Median alle Whg.	1250.--	1420.--	1300.--
Mietzins Median 4 Zimmer	1400.--	1600.--	1600.--
Haushaltseinkommen Median (MieterInnen)	78000.--	86000.--	82000.--
Ø rel. Mietzins-Belastung	19.6%	20%	19.5%

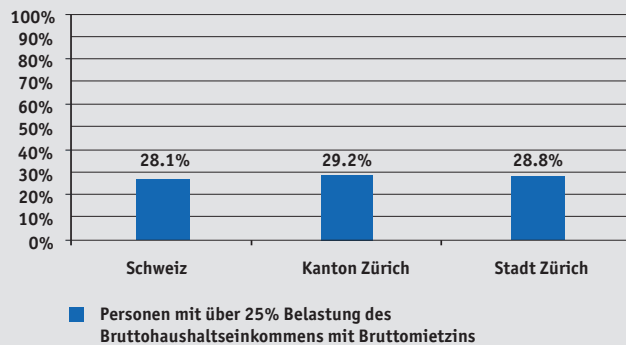
Mietzins-Angaben inkl. NK - Haushaltseinkommen brutto

Tiefere Einkommen und Familien finden oft günstigen Wohnraum

Städtische Wohnungen und Wohnungen der Baugenossenschaften bieten signifikant tiefere durchschnittliche Mieten. Von diesen profitieren überproportional oft Haushalte mit geringerem Einkommen (RentnerInnen, Familien). Stadt und Genossenschaften erfüllen somit eine wichtige soziale Funktion. Sie entlasten untere Einkommen in der Stadt vergleichsweise mehr als in der Agglomeration, weshalb auch Familien mit Kindern in der Stadt im Verhältnis zum Einkommen nicht überdurchschnittlich mit Mietzinsen belastet sind. Entsprechend ist auch der Anteil derjenigen, die mehr als ein Viertel ihres Brutto-Haushaltseinkommens für den (Brutto-) Mietzins ausgeben, in der Stadt nicht überdurchschnittlich hoch.

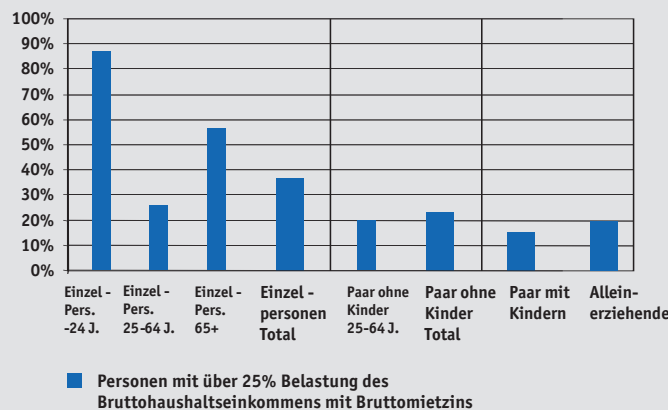
Vergleich relative Mietzinsbelastung Schweiz, Kanton Zürich und Stadt Zürich

Quelle: Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertung FSTE



Haushaltstruktur und Anteil hohe Mietzinsbelastung (Gesamtbevölkerung)

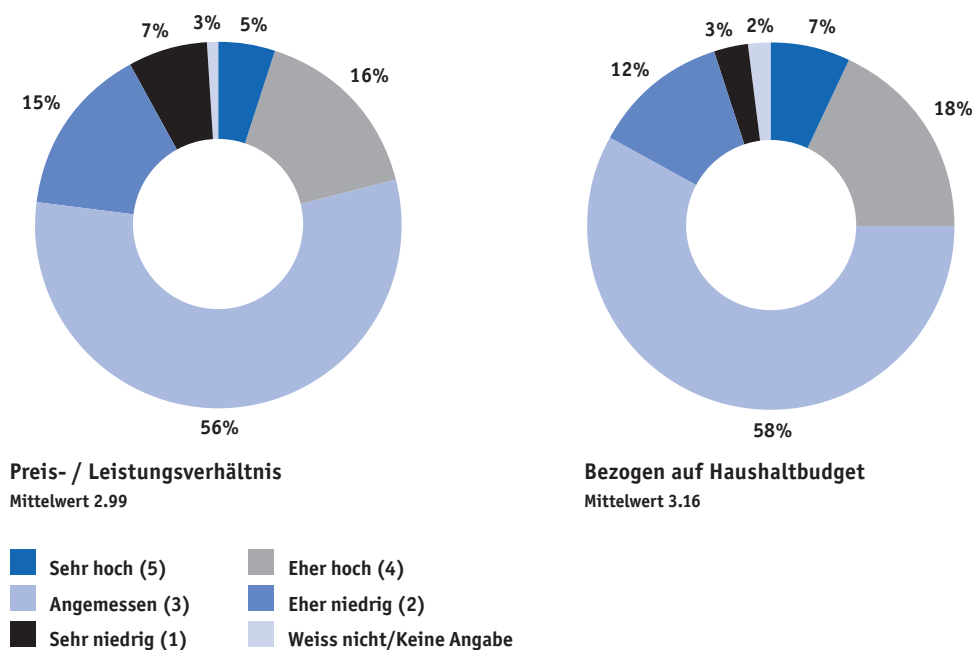
Quelle: Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertung FSTE



Die Mehrheit betrachtet den Mietzins als angemessen

Gemäss der Bevölkerungsbefragung 2002 (FSTE) betrachtet die Mehrheit der befragten MieterInnen ihren Mietzins als angemessen, und zwar sowohl bezogen auf den Gegenwert, den ihnen die Wohnung bietet, als auch bezogen auf das Haushaltsbudget. Gemessen am Haushaltsbudget finden 18% ihre Miete hoch und 7% sehr hoch. Insbesondere für Alleinerziehende (42%), Haushalte mit einem tiefen Einkommen (41%), die unter 30-Jährigen und die ausländische Bevölkerung (je 35%) scheint der Mietzins überdurchschnittlich oft eine hohe Belastung des monatlichen Budgets zu sein. Im Vergleich zum Gebotenen (Preis-Leistungs-Verhältnis) empfindet nur ein gutes Fünftel der Befragten gesamtstädtisch den Mietzins als hoch.

Beurteilung des Mietzinses
Quelle: Einwohnerbefragung der Stadt Zürich



Wohnungspolitik der Stadt Zürich

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition und ist entsprechend stark verankert. Zürich weist mit 25% den grössten Anteil gemeinnütziger Wohnungen der Schweiz auf. Diese setzen sich zusammen aus stadteigenen Wohnungen, Wohnungen von Baugenossenschaften und von Stiftungen.

Städtische Liegenschaften und Stiftungen

1907 erstellte die Stadt die erste kommunale Wohnsiedlung Limmat I im Kreis 5. Seither hat sie 56 weitere Überbauungen realisiert. Mit der Fertigstellung der Überbauung Stiglenstrasse in Seebach 2001 wurde der kommunale Wohnungsbau auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses vorläufig sistiert.

Die Stadt Zürich besitzt heute rund 10'000 Wohnungen. Davon befinden sich 6'700 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen, die nach der Kostenmiete vermietet werden und 2'740 Wohnungen in Fiskalliegenschaften, die teilweise zu Marktpreisen vermietet werden. Zusätzliche über 3'000 Wohnungen sind im Besitz von Stiftungen, die der Stadt nahe stehen:

- > Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: 500 Wohnungen
- > Stiftung Alterswohnungen: 1'890 Wohnungen
- > Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen mit 910 Wohnungen.

Etwa 70 Prozent des Wohnungsbestandes im Besitz der Stadt Zürich sind 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit zum Teil sehr kleinräumigen Grundrissen. Häufig bieten diese Wohnungen nicht mehr den erforderlichen Komfort und erfüllen auch die heutigen Raumansprüche nicht mehr. Die Stadt versucht darum, bei anstehenden Renovationen stadteigener Liegenschaften diesem Aspekt durch Grundrissverbesserungen (Einbezug von Dachstöcken zu Maisonettewohnungen, grosszügigere Küchen, Vorbauten für Loggias) oder Wohnungszusammenlegungen Rechnung zu tragen, und damit vermehrt grössere und attraktive Wohnungen zu schaffen.

Für 26 der insgesamt 53 städtischen Wohnsiedlungen sind bis zum Jahr 2007 Renovationen in unterschiedlichem Ausmass geplant. Besonders Siedlungen, die zwischen 1945 und 1975 gebaut worden sind, haben gegenwärtig einen hohen Renovationsbedarf. Bei der Erneuerung ihrer Altbauten lässt sich die Stadt von vier Strategien leiten:

- > **Instandhaltung**
Erhalten der Funktions- und Gebrauchstauglichkeit und Beibehalten günstiger Mietzinsen. Geringe Eingriffstiefe, kaum Beeinträchtigung des Wohnens.
- > **Instandsetzung**
Umfassende Herstellung der Funktions- und Gebrauchstauglichkeit. Verbesserung des Komforts. Mittlere bis hohe Eingriffstiefe, Bauarbeiten können zumeist in bewohntem Zustand ausgeführt werden.
- > **Erneuerung mit Strukturverbesserung**
Hohe Eingriffstiefe. Bauarbeiten können teilweise oder vollständig nicht mehr in bewohntem Zustand ausgeführt werden.
- > **Ersatzneubau**
Vollständiger Abbruch der bisherigen Gebäude. Auszug aller MieterInnen, verbunden mit Unterstützung bei der Wohnungssuche. Eventueller Wieder-Einzug in die Neubau-Siedlung. Umfassende Erneuerungen haben stets einen Anstieg der Mieten zur Folge. Die Mieten städtischer Wohnungen liegen aber vor der Renovation oftmals weit unter einer effektiven Kostenmiete. Die Stadt bemüht sich, die Mietzinserhöhungen nach Erneuerungen so tief wie möglich zu halten.

Mietzinsvergleiche bei städtischen Siedlungen vor und nach Renovation

Heiligfeld I: Sanfte Renovation 3.5-Zimmerwohnung, subventioniert:

Vor Renovation	Fr. 533.- inkl. NK
Nach Renovation	Fr. 750.- inkl. NK.

Heiligfeld III: Renovation und Wohnungszusammenlegungen, freitragend:

Vor Renovation	3.5 Zi.-Wohnung	Fr. 582.- inkl. NK
	2 Zi.-Wohnung	Fr. 405.- inkl. NK
	1 Zi.-Wohnung	Fr. 495.- inkl. NK
Nach Renovation	5.5 Zi.-Wohnung	Fr. 2'400.- inkl. NK.

Überlandstrasse: Fiskalliegenschaft freitragend, Wohnfläche jeweils um 6 bis 8m² vergrössert:

Vor Renovation	2.5 Zi.-Wohnung	Fr. 641.- inkl. NK
	3 Zi.-Wohnung	Fr. 673.- inkl. NK
	3.5 Zi.-Wohnung	Fr. 734.- inkl. NK
Nach Renovation	2.5 Zi.-Wohnung	Fr. 1050.- bis 1125.- inkl. NK
	3 Zi.-Wohnung	Fr. 1140.- bis 1230.- inkl. NK
	3.5 Zi.-Wohnung	Fr. 1220.- bis 1310.- inkl. NK

Städtische Wohnbauförderung

Seit 1910 ist die Wohnbauförderung als öffentliche Aufgabe in den städtischen Erlassen verankert. In Zürich bestehen heute rund 110 gemeinnützige Organisationen (Genossenschaften, Vereine und Stiftungen), welche von der Stadt gefördert werden.

Wichtigste Instrumente der Wohnbauförderung sind:

> **Landabgabe an Genossenschaften**

Seit 1951 gibt die Stadt baureife Landreserven, die nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, im Baurecht ab. Über den Baurechtsvertrag sorgt sie für die zweckmässige Verwendung von Boden und Bauten und macht die Durchführung von Wettbewerben zur Bedingung, um qualitativ hochwertige Bauten zu erwirken.

> **Zusätzliche finanzielle Unterstützung**

Die Stadt leistet Restfinanzierungshilfe für die 2. Hypothek, die städtische Pensionskasse übernimmt Genossenschaftsanteile oder offeriert Restfinanzierungsdarlehen für Neu- und Umbauten. In gewissen Fällen kommen – zusammen mit Bund und Kanton – Subventionen im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung hinzu.

> **Professionelle Beratung**

Mit der Gründung der „Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau“ wurde die bisherige Beratung durch die Stadt noch verstärkt. Es handelt sich um eine gemeinsame Stelle der Stadt Zürich und der Genossenschaften bzw. der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Die Beratung umfasst Grundstücksuche, Eignungsprüfung der Grundstücke, Unterstützung bei Sanierungs- oder Wettbewerbsfragen.

Der Legislatorschwerpunkt „Wohnen für alle“

Mit dem Legislaturziel „Wohnen für alle“ will der Stadtrat von Zürich die Wohnungsversorgung mit acht Teilprogrammen für unterschiedliche Zielgruppen fördern. Auch die privaten Akteure wirken an diesen Zielen des Stadtrats aktiv mit. Ein Beirat aus Fachpersonen der privaten Wohnungswirtschaft begleitet das Programm. Die Teilprogramme:

10000 Wohnungen in 10 Jahren

In der Stadt Zürich ist der Anteil an grossen Wohnungen viel zu gering. Nur knapp ein Drittel haben 4 oder mehr Zimmer. Dies soll sich ändern. Das Programm «10'000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» fördert seit 1999 insbesondere Familienwohnungen in Neu- oder Umbauten. Dabei stehen folgende Strategien im Vordergrund: Ankurbelung des privaten Wohnungsbaus sowie die Erneuerung des städtischen Wohnungsbestandes durch Umbau oder Neubau. Die Stadt stellt den Baugenossenschaften Land zur Verfügung mit der Auflage, Familienwohnungen bereit zu stellen.

Drei Viertel aller Wohnungen in der Stadt Zürich sind in privatem Besitz. Der Wohnungsmarkt ist somit mehrheitlich vom Verhalten der privaten Anbieter dominiert. Die Stadt ist an einem vielschichtigen, differenzierten Wohnungsangebot interessiert. Zur Anregung des privaten Wohnungsbaus verfügt sie über verschiedene direkte und indirekte Instrumente:

> Planerische Rahmenbedingungen

Mit der Bau- und Zonenordnung wurden verschiedene Wohngebiete aufgezonnt, welche Anreize zur Erneuerung der Siedlungen bieten. In den ehemaligen Industriegebieten der Stadt wurden Mischzonen geschaffen und durch Wohnanteile gesichert. Dadurch stiegen die baulichen Reserven um ca. 9'500 Wohnungen auf total ca. 6 Mio m² Bruttogeschossfläche.

> Aufwertung des Wohnumfelds

Mit diversen Massnahmen (Sicherung und Gestaltung von Freiflächen, Verkehrsberuhigung) wird die Qualität des Wohnumfelds in den Quartieren verbessert.

> Förderung von Neubauten mit hoher städtebaulicher Qualität

Mit der Durchführung von Entwicklungsplanungen, städtebaulichen Wettbewerben und Studienaufträgen will die Stadt die privaten Investoren motivieren, bei allen Neubauten eine hohe städtebauliche Qualität anzustreben.

Erste Erfolge des Programms haben sich eingestellt: Die Neubautätigkeit hat sich seit 1999 deutlich erhöht. Der Wohnungsspiegel hat sich in den letzten Jahren deutlich in Richtung grössere Wohnungen verschoben. Anfang 2004 befanden sich rund 2000 Wohnungen im Bau, davon über die Hälfte mit mindestens 4 Zimmern. Bis 2008 sollen 900 Wohnungen durch Landabgaben im Baurecht bzw. durch Verkauf von Bauparzellen entstehen. Daneben sind verschiedene grössere Wohnbauprojekte im privaten Wohnungsbau in Realisierung begriffen.

200 Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung

Die fast 40'000 Studierenden an den verschiedenen Hochschulen in Zürich benötigen Wohnraum. Dieser ist jedoch nur ungenügend vorhanden. Deshalb sollen in den Jahren 2003 bis 2007 mindestens 200 zusätzliche Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung geschaffen werden. Hauptträger dieser Initiative sind die Woko und die Stiftung für Studentisches Wohnen sowie die Stiftung und der Verein Jugendwohnnetz.

Neben den bereits bekannten Anbietern von Wohnraum wie Stadt, Baugenossenschaften und grosse Verwaltungsfirmen sollen vermehrt auch andere Vermieter angegangen werden, bei denen ein noch unausgeschöpftes Potenzial vorhanden sein dürfte. Die Stadt unterstützt das Projekt durch das Zurverfügungstellen von Wohnraum durch die Liegenschaftenverwaltung.

200 Alterswohnungen

Rund ein Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich sind über 65 Jahre alt. Der Wunsch der meisten älteren Menschen ist es, selbständig in der eigenen Wohnung alt zu werden und wenn nötig spezifische Hilfeleistungen beanspruchen zu können. Diesem Wunsch entspricht das Angebot der Stiftung für Alterswohnungen, indem sie auf die Bedürfnisse der älteren Generation zugeschnittene Wohnungen und Dienstleistungen anbietet. Das heutige Angebot deckt jedoch den Bedarf bei weitem nicht. Gegenwärtig warten gegen 1000 Einzelpersonen und Paare auf eine Wohnung. Es werden deshalb gezielt Neu- und Umbauprojekte gesucht, projektiert und realisiert, um den Bestand an städtischen Alterswohnungen zu erhöhen. Ältere Menschen sollen in jedem Stadtquartier innerhalb sinnvoller Frist eine Alterswohnung finden können.

Neue Finanzierungsformen

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll seinen Anteil am Markt mindestens halten und seine Wohnungen auf zukunftstaugliche und attraktive Weise erneuern. Der Bestand an grossen Wohnungen soll für alle Schichten erweitert werden. Um diese Ziele zu erreichen, sind neue Finanzierungsmodelle gefragt. Die Stadt prüft deshalb, wie preisgünstige Wohnungen auf geeignete und effiziente Art finanziert werden können und ob sich allenfalls neue Finanzierungsinstrumente entwickeln lassen.

Erneuerungsprogramm in städtischen Wohnliegenschaften

Die städtische Liegenschaftenverwaltung stellt mit verschiedenen Bewirtschaftungs-Strategien ein zeitgemässes Angebot an Wohnraum zur Verfügung.

Beratung von Baugenossenschaften bei Sanierungen und Ersatzneubauten

Viele Baugenossenschaften stehen derzeit vor einer wichtigen Erneuerungsphase. Sieben von zehn Wohnungen verfügen nur über ein bis drei Zimmer. Manche Häuser sind stark renovationsbedürftig oder müssen gar ersetzt werden. Die Stadt unterstützt die Baugenossenschaften in diesen schwierigen Erneuerungsprozessen. Es werden Entwicklungsstrategien und die genossenschaftliche Kooperation gefördert, damit etwa bei Ersatzneubauten oder umfassenden Renovationen Ersatzwohnungen angeboten werden können. Zudem wird kleinen und mittleren Baugenossenschaften Unterstützung und Beratung angeboten, um Aufwertungsmassnahmen und Ersatzneubauten besser einschätzen, planen und durchführen zu können.

Schaffen von Wohnraum für vorübergehendes Wohnen (Notwohnungen)

Immer wieder gibt es Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Unterkunft finden und von Obdachlosigkeit bedroht sind. «Wohnraum für vorübergehendes Wohnen» ist ein zeitlich befristetes Angebot für ein bis zwei Jahre. Dabei bietet die Stadt mehr als nur ein provisorisches Obdach. Dank fachlicher Betreuung kann nach dieser Zeit oft eine stabile, dauerhafte Lösung gefunden werden. Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, die Zahl der Notwohnungen bis 2006 von 730 (per 2003) auf 930 zu erhöhen. Die städtische Liegenschaftenverwaltung, die Baugenossenschaften und auch kommerzielle Verwaltungen werden aufgefordert, vorübergehenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dialog mit der Öffentlichkeit

Das Thema Wohnen betrifft und interessiert eine breite Öffentlichkeit. Oft fehlen aber vertiefte Kenntnisse des Wohnungsmarktes. Deshalb gehört zum Programm «Wohnen für alle» der Dialog mit der Öffentlichkeit, der über verschiedene Kanäle statt findet:

Ein Newsletter informiert regelmässig über Ziele und Resultate des Programms «Wohnen für alle». Jedes Teilprojekt verfügt über Kontaktpersonen, mit denen sich Interessierte in Verbindung setzen können. Regelmässige öffentliche Veranstaltungen thematisieren die verschiedenen Aspekte des Wohnens mit Referaten und Diskussionen.

Weitere Informationen zu den einzelnen Programmen: alex.martinovits@prd.stzh.ch
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

