



# Wohnen in Zürich

Fakten und Zusammenhänge - Aktualisierte Ausgabe 2006

# Inhalt

Das Thema „Wohnen“ betrifft alle	3
Immer mehr Wohnungen - aber keine parallele Zunahme der Bewohnerschaft	4
Der Wohnungsbestand in Zürich	6
Neubautätigkeit in Stadt und Umland	8
Dynamik dank Neubauesiedlungen	10
Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung	13
Wohnungen in Zürich sehr begehrt	16
Wohnen für alle (2002-2006): Die Resultate gemäss Legislaturberichterstattung des Stadtrates und die künftige „Koordination Wohnen“	19
Publikationshinweise	22

# 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, in der Legislatur 2002-2006 einen Legislaturschwerpunkt "Wohnen für alle" zu schaffen:

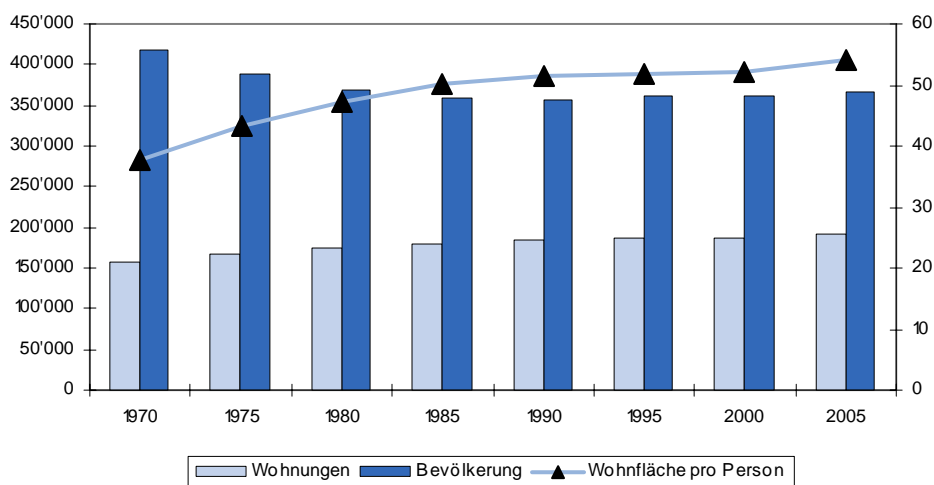
- > Zürich verfügt über eine grosse Anziehungskraft. Während es im übrigen Kanton und in anderen Städten durchaus einen gewissen Leerwohnungsbestand gibt, ist in Zürich kaum eine leerstehende Wohnung zu finden.
- > Es besteht ein grosser Renovationsbedarf, da die überwiegende Mehrzahl der Wohnbauten 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.

Das Legislaturprogramm war in weiten Teilen erfolgreich. So werden heute viel mehr Neubauwohnungen erstellt als in den 90er Jahren. Deshalb wird das Thema „Wohnen“ in Anlehnung an die bisherigen Ziele von „Wohnen für alle“ auch über den Legislaturschwerpunkt 2002 bis 2006 hinweg weiterhin als departementsübergreifende Aufgabe in der Stadt Zürich präsent bleiben.

## Immer mehr Wohnungen - aber keine parallele Zunahme der Bewohnerschaft

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 über 190'000, unter Einbezug der Appartmentzimmer 202'000 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 in den Neunzigerjahren bei rund 360'000 stabilisierte und seit 1998 wieder leicht auf rund 367'000 (2005) zunahm.

**Abbildung 1: Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungen und Wohnfläche pro Person 1969 bis 2005 (Quelle: Statistik Stadt Zürich)**



Quelle: Statistik Stadt Zürich

### Immer mehr Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Person (gemessen in Bruttogeschossfläche pro Kopf) hat bis 1990 kontinuierlich zugenommen, erhöhte sich aber seither nicht mehr so stark. Sie liegt heute bei etwa 54m<sup>2</sup> pro Person. Abgenommen hat gleichzeitig die Haushaltsgrösse: Lebten in Zürich 1960 noch durchschnittlich drei Personen in einer Wohnung, so sind es im Jahr 2005 noch knapp zwei (1.8). In immer mehr Wohnungen leben also immer weniger Menschen.

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

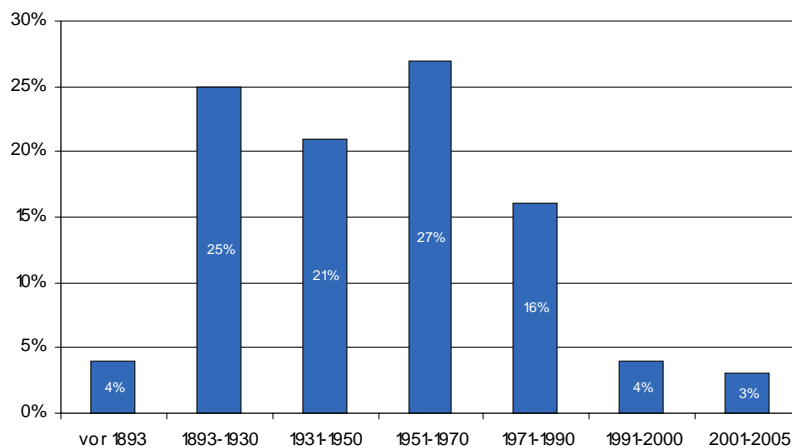
- > Ein grösseres Haushalteinkommen führt zu höheren Ansprüchen an Wohnfläche - komfort.
- > Jugendliche in Ausbildung verlassen ihr Elternhaus früher und belegen ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder beziehen eine eigene Wohnung. Die Zahl der Ausbildungsplätze in Zürich nimmt laufend zu.
- > Betagte 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. Allerdings gibt es in den letzten Jahren wieder etwas mehr Haushalte mit Kindern in der Stadt..

# Der Wohnungsbestand in Zürich

## Alter der Wohnungen

Der überwiegende Anteil der Bausubstanz in der Stadt Zürich ist älter als dreissig Jahre; nur 23 % 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.

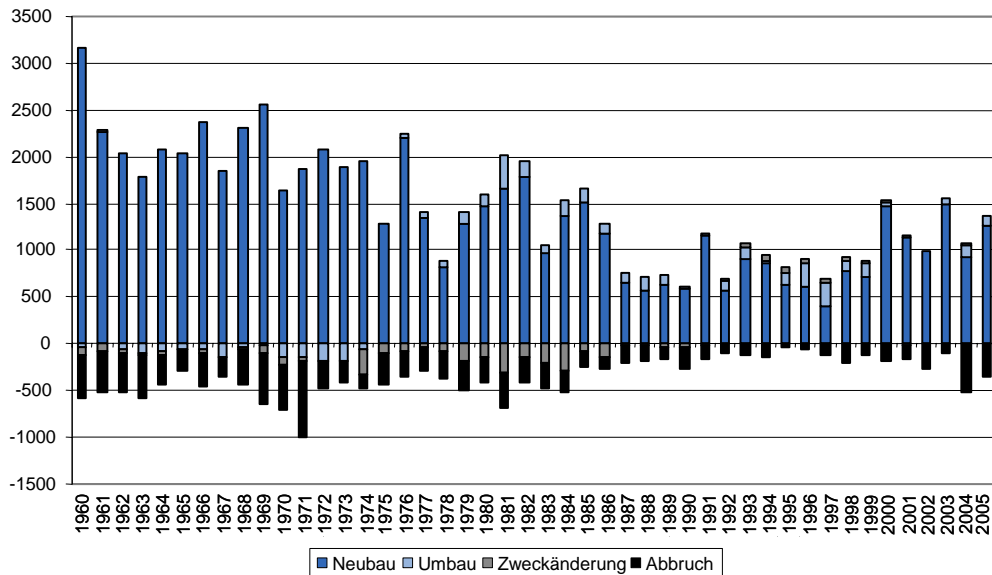
**Abbildung 2: Alter der Wohnungen in der Stadt Zürich nach Erstellungsjahren**



Quelle: Statistik Stadt Zürich

Damit der Wohnungsbestand seinen Wert auch für kommende Jahre behält, braucht es eine stete und nachhaltige Erneuerung. Die Erneuerungsquote ist im Vergleich zu den 90er Jahren (jährlicher Durchschnitt 0.36%) seit der Jahrtausendwende (Durchschnitt 2000-2005 0.61%) deutlich gestiegen, aber nach wie vor relativ 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 Umbauten leicht zugenommen, während es kaum mehr zu Zweckänderungen kam.

**Abbildung 3: Veränderung des Wohnungsbestands durch Neubau, Umbau, Zweckänderung und Abbruch 1960 bis 2005**

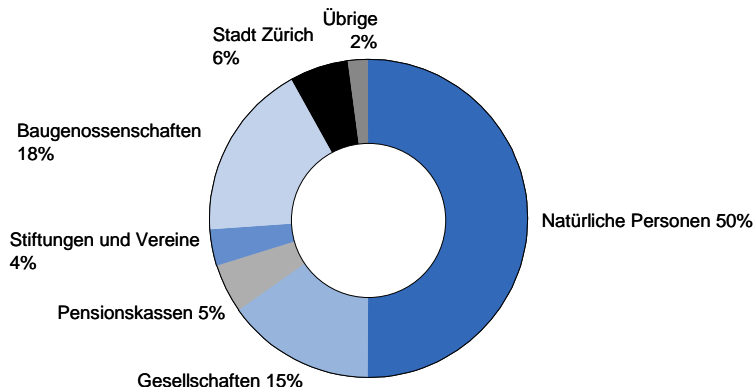


Quelle: Statistik Stadt Zürich

### Wem gehören die Wohnungen in der Stadt Zürich?

In der Stadt Zürich ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit rund 25% sehr hoch; diese werden nach dem Prinzip der Kostenmiete – d.h. ohne Gewinn – vermietet. Darunter fallen die 37'200 Wohnungen der Baugenossenschaften (Stand Ende 2005) sowie die knapp 7'000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen und weitere über 3000 Wohnungen von städtischen Stiftungen. Hinzu kommen über 7000 gemeinnützige Wohnungen von privaten Stiftungen und Vereinen. Darüber hinaus besitzt die städtische Liegenschaftsverwaltung knapp 3000 (nicht nach der Kostenmiete kalkulierte) Wohnungen in ihren Fiskalliegenschaften. Über 1100 Wohnungen sind in Besitz des Kantons Zürich, gut 100 im Besitz des Bundes.

**Abbildung 4: Wohnungen in der Stadt Zürich nach Eigentümern, 2005**



Quelle: Statistik Stadt Zürich

# Neubautätigkeit in Stadt und Umland

Zur Erneuerung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich trägt in erster Linie der Neubau bei. Dafür sind gemäss der neuen Bau- und Zonenordnung auf Stadtgebiet auf Jahre hinaus genügend Reserven vorhanden, schwerpunktmässig in Affoltern, Altstetten, Oerlikon und Seebach. In den Fünfzigerjahren, den Boomjahren des Wohnungsbaus, wurden wegen des starken Bevölkerungswachstums jährlich rund 3'000 Wohnungen gebaut. Heute sind es deutlich weniger. Allerdings stieg die Wohnungsproduktion seit der Jahrtausendwende im Vergleich zu den 90er Jahren wieder deutlich auf nun 900 bis 1500 neu erstellte Wohnungen pro Jahr an.

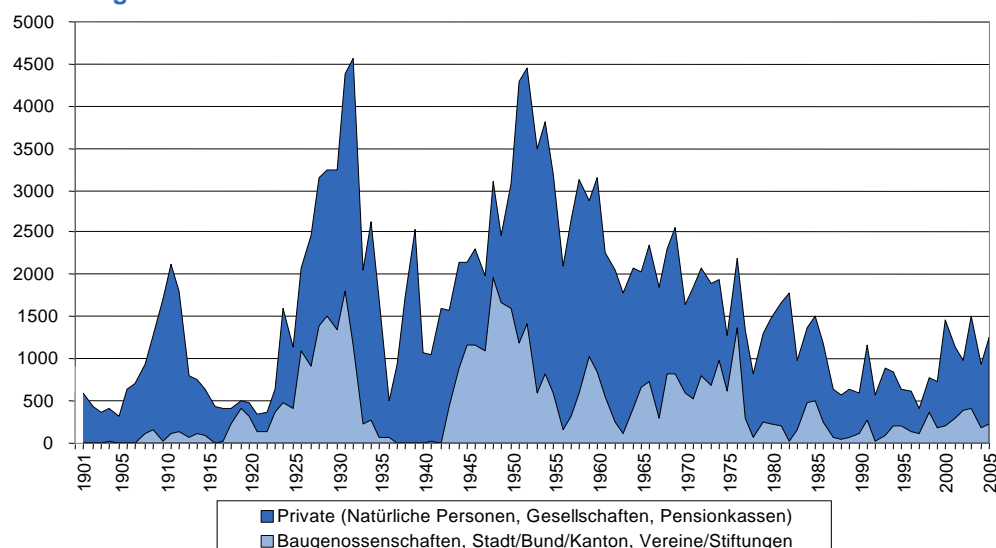
Die Grafik zeigt, dass sich die Wohnbauaktivitäten von Genossenschaften und öffentlicher Hand nicht etwa antizyklisch verhalten, sondern wie bei privaten Wohnbauträgern.

Normalerweise überwiegen bei der Neubautätigkeit die privaten Bauträger. 2005 lag der Anteil der natürlichen Personen bei 20% (beim Bestand sind es mit rund 50% viel mehr), der Aktiengesellschaften bei 41% und der Pensionskassen bei 21%.

Genossenschaften trugen 17% zum Wohnungsbau bei.

Neuerdings ist eine Tendenz zum Bau von Eigentumswohnungen festzustellen. Von allen 2005 erstellten Wohnungen sind 14% Eigentumswohnungen (Anteil am Bestand nur 7%). 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.

**Abbildung 5: Bautätigkeit 1900 bis 2005 im öffentlichen und privaten Wohnungsbau in Zürich**



Quelle: Statistik Stadt Zürich



## Der Neubau fand auch 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 rund 30% auf 1.26 Mio im Jahr 2005. In dieser Periode sank der Anteil der Stadtbevölkerung an der Kantonsbevölkerung von ca. 45% auf unter 30%. Um das weitere Ausufernde Siedlungs-entwicklung in Richtung Peripherie zu reduzieren, soll wieder vermehrt in der Stadt gebaut werden. Die Reserven in Form von Bauland und Verdichtungsmöglichkeiten sind vorhanden.

**Tabelle 1: Wohnungsneubau in Stadt und Agglomeration Zürich im Zeitverlauf**

	<b>Total Agglomeration</b>	<b>Stadt Zürich</b>	<b>Restliche Agglomeration*</b>
1982-1990	38'385	9'261	29'124
1991-1999	35'152	5'474	29'678
2000-2004	27'431	6'021	21'410
Gesamte Periode 1982-2004	100'968	20'756	80'212

\* gemäss Agglomerationsdefinition von 2000

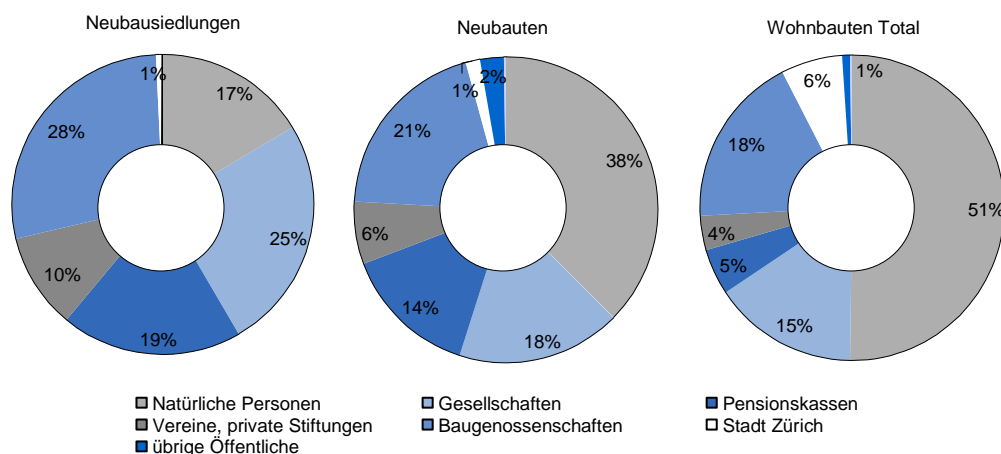
Quelle: Statistik Stadt Zürich

# Dynamik dank Neubausiedlungen

## Erfolgreiche Wohnungspolitik in der Stadt Zürich

Eine gemeinsame Studie von Statistik Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich evaluierte, ob die Zürcher Wohnungspolitik am konkreten Beispiel der Neubausiedlungen der letzten Jahre erfolgreich war oder nicht. Insgesamt wurden 63 Neubausiedlungen in der Stadt Zürich, zwischen 1993 und 2004 erstellt, mittels Befragungen der Verwaltungen und weiteren Datenanalysen untersucht. Die nachstehenden Resultate zeigen: Die Wohnungspolitik der Jahre 1998 bis 2006 mit den Legislatorschwerpunkten „10'000 Wohnungen in 10 Jahren“ und „Wohnen für alle“ war hier erfolgreich.

**Abbildung 13: Neugebaute Wohnungen 1993-2004 in der ganzen Stadt, Neubausiedlungen und Neubauten nach Eigentümerart**

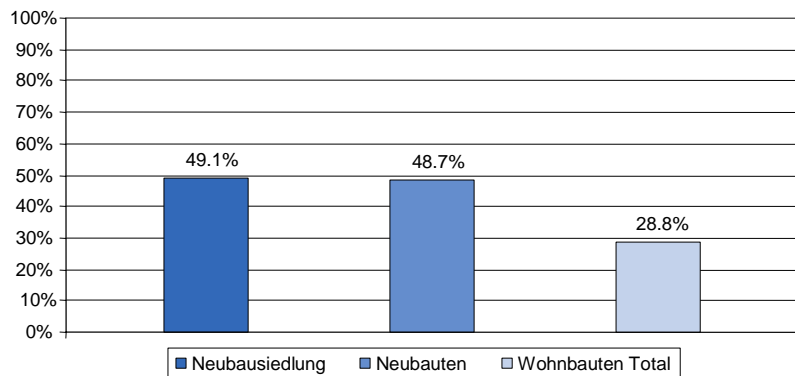


Quelle: Wohnsiedlungsmonitoring, Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich

## In die grösseren Wohnungen kamen tatsächlich Familien

Die Wohnbaudynamik erhöhte sich in den letzten Jahren deutlich, und es ist absehbar, dass unter Berücksichtigung der sich in Planung oder Bau befindlichen Wohnbauprojekte 1998 bis 2008 deutlich über 10000 Wohnungen erstellt werden. Auch der Anteil von Grosswohnungen hat dabei deutlich zugenommen.

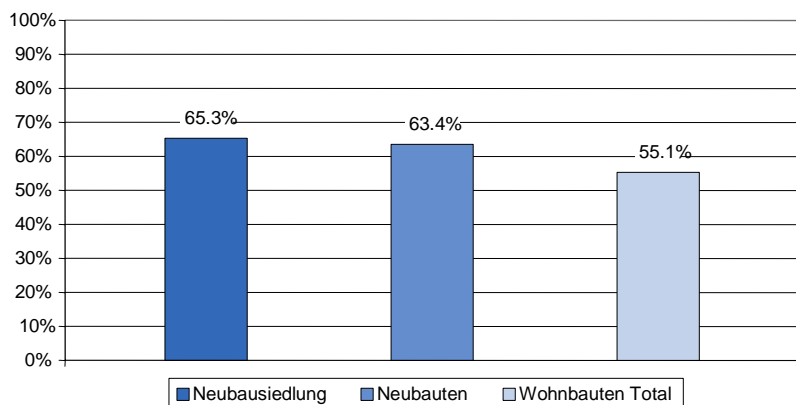
**Abbildung 14: Anteil Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Neubauesiedlungen, Neubauten und Wohnbauten Total**



Quelle: Wohnsiedlungsmonitoring, Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich

Von den neuen Wohnsiedlungen profitiert in erster Linie die bisherige Wohnbevölkerung der Stadt, und konnte sich so ihren Wohnstandard verbessern. Und besonders wichtig erscheint, dass in Neubauten generell und in Neubauesiedlungen im Speziellen auch tatsächlich das angestrebte Haupt-Zielpublikum, nämlich Familien mit Kindern, überproportional eingezogen ist. Es ist davon auszugehen, dass die Trendumkehr mit einer gestiegenen Geburtenzahl und einem (nach über 30 Jahren) seit 2004 gar wieder feststellbaren Geburtenüberschuss in der Stadt zu wesentlichen Teilen auch auf die gesteigerten Neubauaktivitäten zurückzuführen ist.

**Abbildung 15: Anteil Personen im Familienverband in Neubauesiedlungen, Neubauten und Wohnbauten Total**

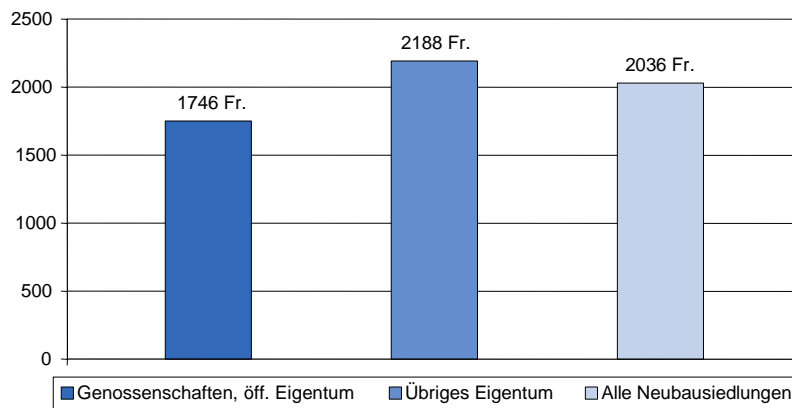


Quelle: Wohnsiedlungsmonitoring, Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich

## Für finanziell eher besser Stehende, aber mit breitem Mietzinnspektrum

Bei der Bewohnerschaft handelt es sich oft um jüngere Familien mit einem guten Einkommen, das in späteren Jahren durchaus nochmals steigen kann. Die grosse Preisstreuung der Neubausiedlungen je nach Quartier oder Anbietergruppe zeigt die breite Palette von Angebotssegmenten, die alleine schon innerhalb der Neubausiedlungen zur Auswahl steht. So ist es einerseits für einige Anbieter möglich, für deutlich unter 2000 Franken 4-/ 4.5-Zimmer-Neubauwohnungen in der Stadt Zürich zu offerieren. Andererseits findet der Markt in einigen Quartieren auch problemlos Nachfrager für gehobene Objekte mit deutlich höherem Mietzins. Die gesamt nach wie vor äusserst tiefe Leerwohnungsziffer und die gesamthaft gute Vermarktbarkeit zeigen, dass der Grossteil der in den letzten Jahren produzierten Neubauwohnungen sich am entsprechend breiten Nachfragespektrum orientiert, wie es auch in „Wohnen für alle“ postuliert wurde.

**Abbildung 16: Durchschnittsmieten der 4-/4.5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen nach Eigentumskategorie**



Quelle: Wohnsiedlungsmonitoring, Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich

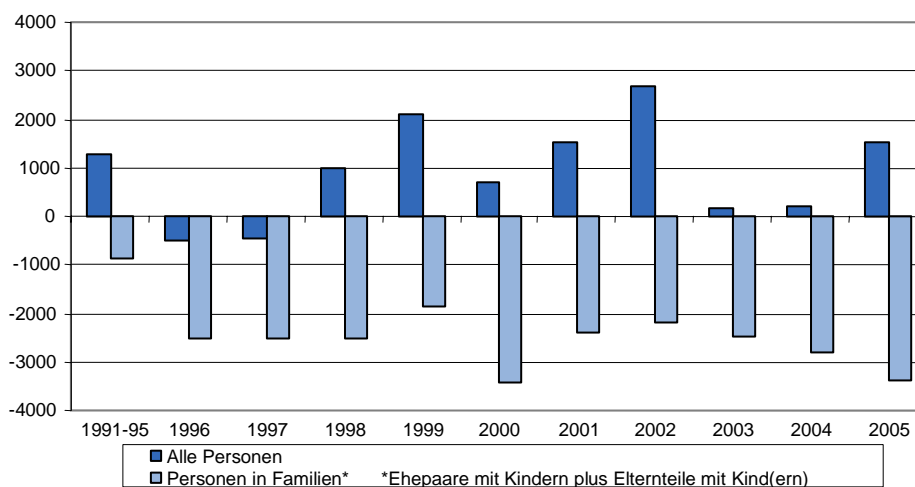
# Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung

Die Umzugsmobilität zwischen Stadt und Umland ist hoch. Jährlich verlassen rund 40'000 Personen die Stadt und ebenso viele kommen neu hinein. Ähnlich viele ziehen 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.

## Immer noch: Wegzug von Familien aus der Stadt mangels geeigneter Wohnungen

In den Neunzigerjahren hat die Stadt Zürich 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 zwischen 500 und 1000 Familienhaushalte (resp. 2000 bis 3000 Personen in Familien) mehr die Stadt als neue hinzukommen. Die Zu- und Wegzugsbefragung von Stadtentwicklung Zürich (2005) hat ergeben, dass 38% der Wegziehenden zuerst in der Stadt Zürich nach einer passenden Wohnung suchten, dann jedoch weggezogen, weil sie oft keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung gefunden hatten.

Abbildung 6: Jährliche Wanderungssaldi Stadt Zürich - Agglomeration 1991-2005



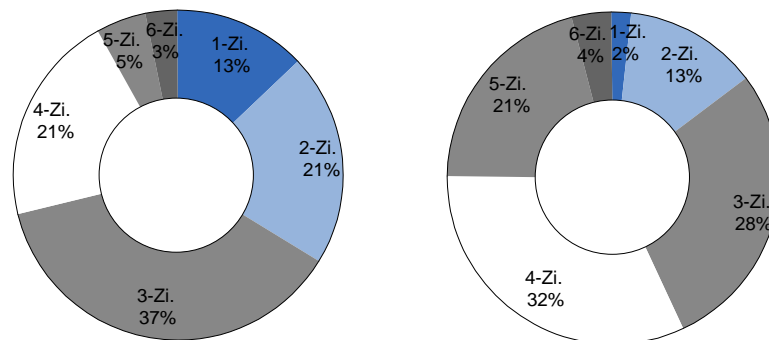
Quelle: Statistik Stadt Zürich

## In der Stadt fehlen nach wie vor grosse Wohnungen

71% aller Wohnungen in Zürich sind Kleinwohnungen, d.h. Wohnungen mit maximal drei Zimmern. Der Anteil der Familienwohnungen (4-Zimmer und mehr) liegt mit 29% 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.

**Abbildung 7: Wohnungsgrössen in der Stadt Zürich im Jahr 2005**

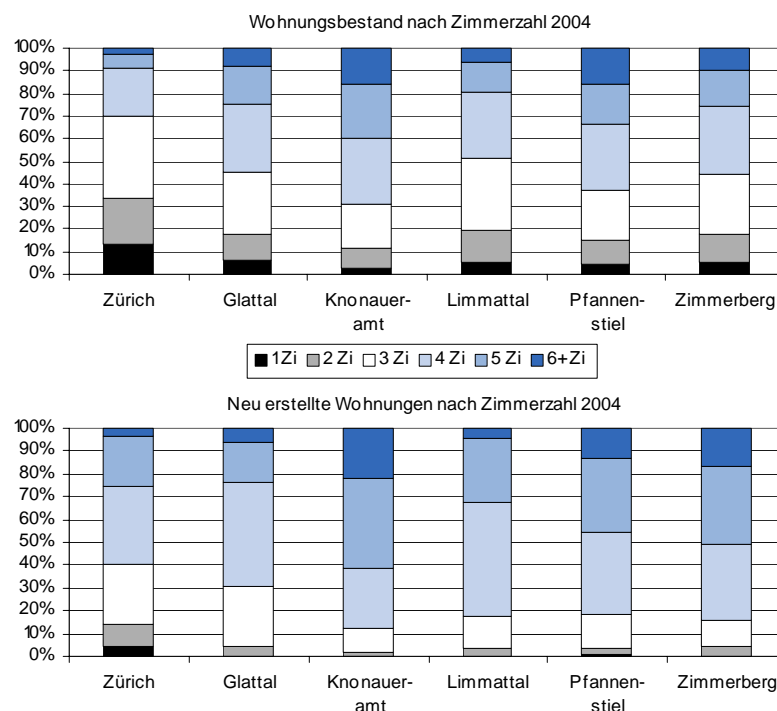
Wohnungsbestand Ende 2005 nach Zimmerzahl    2005 neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: Statistik Stadt Zürich

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

**Abbildung 8: Wohnungen in Stadt und Umland im Jahr 2004**



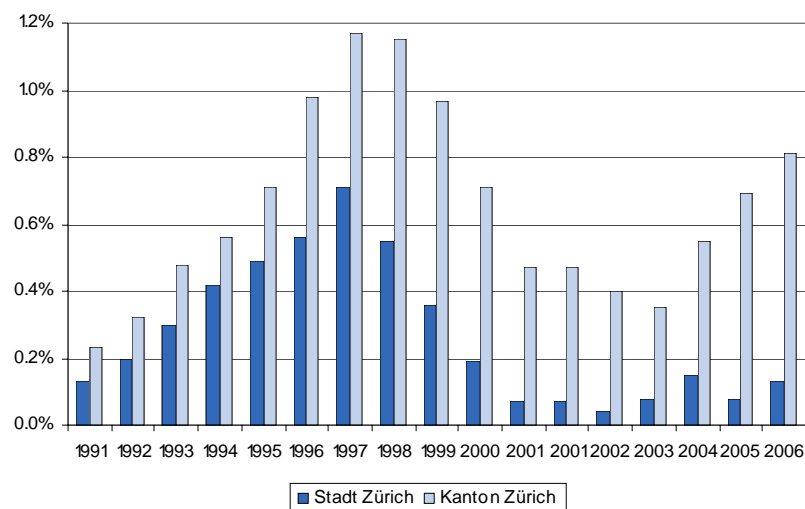
Quelle: Statistik Stadt Zürich

Der Mangel an grösseren Wohnungen wirkt sich, zusammen mit weiteren Fragen der Vermietbarkeit für Familien (Preis, Grünraum, Kinderfreundlichkeit), auf die Durchmischung der Bevölkerung aus: Es hatte 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, mehr grosse und attraktive Wohnungen für Familien zu schaffen.

## Wohnungen in Zürich sehr begehrt

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 Juni 2006 lag der Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich bei 0.13%. Er ist deutlich tiefer als die Werte anderer Schweizer Grossstädte (Werte für 2005: Zürich 0.08, Basel 1.54, Bern 0.53, Genf 0.20, Lausanne 0.28, St. Gallen 1.50) sowie auch klar unter dem kantonalen Mittel (2005 0.69, 2006 0.81). Im Juni 2006 standen von über 200'000 Wohnungen nur gerade 259 leer.

**Abbildung 9: Leerwohnungsziffer in Stadt und Kanton Zürich (leerstehende Wohnungen in Prozent des Bestandes)**



Quelle: Statistik Stadt Zürich

## Mietzinsniveau in der Stadt und im Kanton Zürich

Auswertungen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 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.

**Tabelle 1: Durchschnittliche Einkommen, Mietzinse und Mietzinsbelastung**

	Schweiz	Kanton Zürich	Stadt Zürich
Mietzins Median alle Wohnungen	1280.--	1435.--	1360.--
Mietzins Median 4 Zimmer	1450.--	1650.--	1700.--
Haushaltseinkommen Median (MieterInnen)	78'000.--	84'000.--	80'000.--
Durchschnittl. relative Mietzinsbelastung	19.9%	20.6%	20.1%
<i>Mietzins-Angaben inklusive Nebenkosten – Haushaltseinkommen brutto</i>			

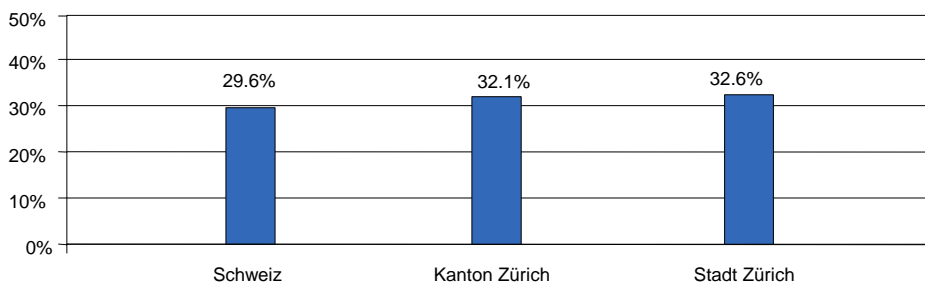
Quelle: Sonderauswertungen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung 2005

### Günstiger Wohnraum für tiefere Einkommen und Familien

Die rund 50'000 städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen bieten signifikant tiefere durchschnittliche Mieten. Von diesen profitieren überproportional Haushalte mit geringerem Einkommen (RentnerInnen, Familien). Per Ende 2005 unterstanden zudem rund 7600 gemeinnützige Wohnungen, d.h. 3.8 % des gesamten Wohnungsbestands, den städtischen Subventionsbestimmungen, in welchen rund 15'000 Personen (4.1 % der städtischen Wohnbevölkerung) wohnten; bei mehr als der Hälfte dieser subventionierten Wohnungen handelt es sich um 1- bis 2 ½-Zimmer-Wohnungen.

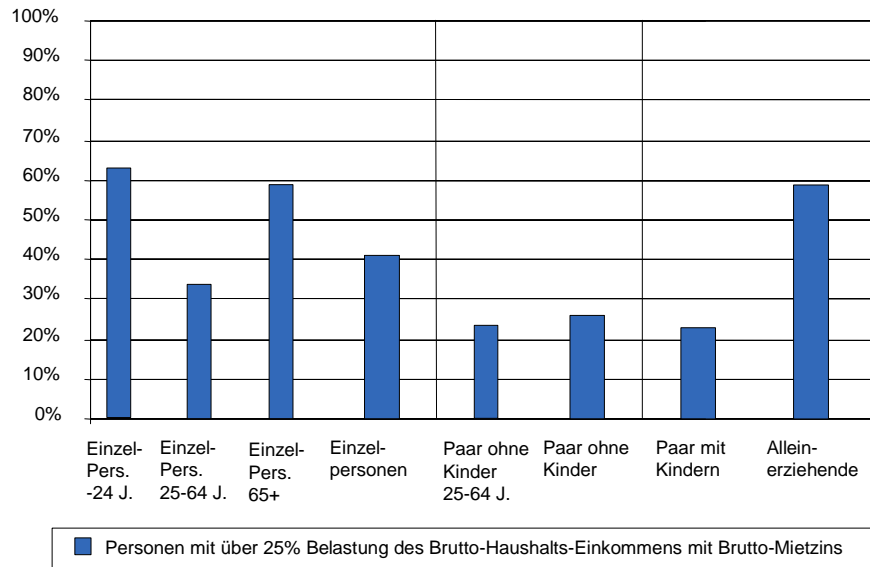
Stadt und Genossenschaften erfüllen somit eine wichtige soziale Funktion. Sie entlasten untere Einkommen in der Stadt vergleichsweise mehr als in der Agglomeration, weshalb auch Familien mit Kindern in der Stadt im Verhältnis zum Einkommen nicht überdurchschnittlich mit Mietzinsen belastet sind. Entsprechend ist auch der Anteil derjenigen, die mehr als ein Viertel ihres Brutto-Haushaltseinkommens für den (Brutto-) Mietzins ausgeben, in der Stadt kaum höher als im Kantonsschnitt.

**Abbildung 10: Vergleich Anteil mit hoher relativer Mietzinsbelastung Schweiz, Kanton Zürich und Stadt Zürich**



Quelle: Sonderauswertungen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung 2005

**Abbildung 11: Haushaltsstruktur und Anteil hohe relative Mietzinsbelastung**

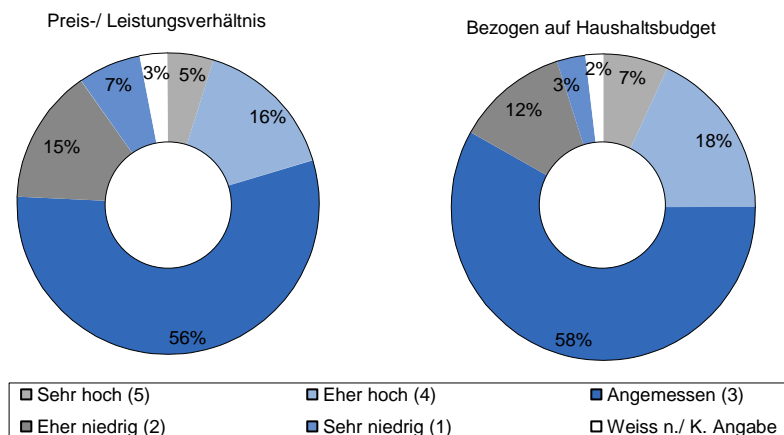


Quelle: Sonderauswertungen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung 2005

### Die Mehrheit betrachtet den Mietzins als angemessen

Gemäss der Bevölkerungsbefragung 2003 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 jedoch 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.

**Abbildung 12: Beurteilung des Mietzinses**



Quelle: Stadtentwicklung Zürich, Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2003

## Wohnen für alle (2002-2006):

Im Jahre 2002 definierte der Stadtrat im Rahmen des Legislatorschwerpunktes „Wohnen für alle“ (2002 bis 2006) folgende Ziele, die eine gute Wohnungsversorgung fördern sollten:

- > Förderung fehlender Wohnungssegmente (z.B. grosse Wohnungen) durch Um- und Neubau (Weiterführung des Programms 10'000 Wohnungen) mit einem Schwergewicht auf grossen Familienwohnungen.
- > Notwendige Erneuerung des Bestandes und Anpassung an heutige Bedürfnisse.
- > Unterstützung von zielgruppenspezifischen Wohnungsprojekten (Ziel: 200 Alterswohnungen und 200 Wohnungen für Junge in Ausbildung).
- > Förderung von preisgünstigem und experimentellem Wohnungsbau.
- > Förderung qualitativ hochstehender Wohnbautätigkeit.
- > Übergangs-Wohnraum für Familien und andere Personen in Notsituationen sowie Asyl Suchende.

### Was wurde erreicht? Was ist noch zu tun?

Die Programme stimulierten sowohl die Wohnbautätigkeit bei Grosswohnungen wie auch das Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen. Sichtbar ist dies auch an der Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerung wächst seit Ende der 90er-Jahre wieder leicht. Im Jahre 2004 ist erstmals seit über 30 Jahren wieder ein Geburtenüberschuss eingetreten.

### 10'000 Wohnungen in 10 Jahren auf Kurs

Seit dem Start des Programms 1998 sind bis Mitte 2005 über 8'000 Wohnungen neu erstellt worden, davon 4'500 mit mindestens 4 Zimmern. Verglichen mit den 90er-Jahren ist die jährliche Wohnungsproduktion seit der Jahrtausendwende über 50% höher. Der Anteil familientauglicher, grösserer Wohnungen stieg dabei deutlich an.

Es ist absehbar, dass im Jahr 2008 das 1998 definierte Ziel «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» deutlich übertroffen wird. Natürliche Personen haben rund 30% der Wohnungen erbaut, Genossenschaften gegen 20%. Etwa bei jeder sechsten waren Aktiengesellschaften Bauherren, bei rund einem Siebtel Pensionskassen.

## Jugendwohnen

Mit einer Angebotserhöhung um 607 Einheiten ist das Ziel von 200 zusätzlichen Wohnmöglichkeiten für Jugendliche deutlich übertroffen. Der Zuwachs fand dabei in erster Linie im Bereich der zugemieteten Wohnungen statt. Wegen der steigenden Nachfrage muss das Angebot durch eigene Neubauten weiter ausgebaut werden.

## Alterswohnen

Das Ziel von 200 zusätzlichen Alterswohnungen ist erreicht. Die gestarteten Bauprojekte umfassen insgesamt 605 neue Wohneinheiten. Demgegenüber steht der Abgang von knapp 200 Alterswohnungen, die nicht mehr heutigen Standards entsprechen.

Die anstehenden Sanierungen und Wohnungszusammenlegungen zeigen aber, dass sich das Angebot an Alterswohnungen der Stiftung für altersgerechtes Wohnen in den nächsten 15 Jahren trotz mehrerer Neubauprojekte vermindern wird. Deshalb ist die Stiftung auch über die Legislatur hinaus auf Landangebote der Stadt angewiesen.

## Neue Finanzierungsformen

Zu Händen des Gemeinderats wurde ein Paket von 115 Millionen Franken mit vier «Wohnraumkrediten 2005» für Neubauten und Sanierungen erarbeitet: Zwei Rahmenkredite für Jugendwohnen und gemeinnützige Wohnbauträger und zwei Erhöhungen von Stiftungskapital. Es wurde ferner Einfluss auf die kantonale Wohnbauförderungsverordnung genommen, um Mietaufschläge für Sanierungen auch für kleine Haushalteinkommen tragbarer zu machen. Eine Studie klärte das Zusammenlegungspotenzial von Wohnungen ab.

Auf kantonaler Ebene sind die rechtlichen Voraussetzungen für einen «Fonds de roulement» zu schaffen. Weiter drängt sich eine Vereinfachung der Wohnbauförderung auf.

## Erneuerungsprogramm in städtischen Wohnliegenschaften

Die städtische Liegenschaftenverwaltung verfolgt verschiedene Erneuerungsstrategien von der Instandsetzung bis zum Ersatzneubau. In 25 grossen Umbau- und Ersatzneubauprojekten realisiert sie bis 2009 ein Plus von über 400 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen (zu Lasten von rund 760 Kleinwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern). Der zuvor bei den städtischen Wohnliegenschaften praktisch inexistente Wohnungstypus der 5- und 6-Zimmer-Wohnungen wird auf fast 250 Wohnungen angehoben. Die modernisierten und die Ersatzneubau-Wohnungen bieten doppelt so viel Raum wie die alten Wohnungen.

## Beratung von Baugenossenschaften bei Sanierungen und Ersatzneubauten

Zwei Workshops und die Beratung der Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützten die Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger in ihren strategischen Überlegungen bei der Erneuerung ihrer Liegenschaften.

## Schaffen von Wohnraum für vorübergehendes Wohnen (Notwohnungen)

Eine Informationsveranstaltung zum Thema «Notwohnungen in der Stadt Zürich und ihre Bedeutung im Wohnungsmarkt» sensibilisierte breite Kreise für die Anliegen und Angebote der Wohn- und Obdachlosenhilfe. Seit dieser Veranstaltung konnte der Bestand an Notwohnungen um mehr als 10 Prozent (36 Wohnungen) erhöht werden. Damit ist das Ziel von 100 zusätzlichen Wohnungen zwar nicht erreicht. Doch angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und des fortwährenden Verlusts von zwischengenutztem Wohnraum ist dieses Resultat fürs Erste befriedigend. Der schwierige Auftrag bleibt aber bestehen, dass mehr Raum für vorübergehendes Wohnen zur Verfügung stehen muss.

## Dialog mit der Öffentlichkeit

Die Aktivitäten umfassten unter anderem sechs Newsletter, die über die Entwicklung der einzelnen Teilprojekte berichteten. Im Weiteren fanden drei gut besuchte öffentliche Diskussionsveranstaltungen sowie eine Veranstaltung für private Hauseigentümer statt. Zudem erschien eine Aktualisierung der Publikationen zum Thema «Wohnen in Zürich – Fakten und Zusammenhänge». In Vorbereitung befindet sich ein Buch über die Resultate von acht Jahren Wohnprogrammen.

## Künftige Wohnungspolitik: Weiterhin Koordination im Bereiche Wohnen

Wegen des anhaltenden Zuzugs in die Stadt muss das Wohnungsangebot auch künftig vergrössert und angepasst werden. Die Anstrengungen der Stadt Zürich werden deshalb in Anlehnung an die bisherigen Ziele von „Wohnen für alle“ weiterhin auf förderliche Rahmenbedingungen für den privaten Wohnungsbau, Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie auf ein gutes Wohnumfeld ausgerichtet sein.

# Publikationshinweise

- > „Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt“ (Wohnsiedlungsmonitoring), Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2006.
- > „Zuzüge in die und Wegzüge aus der Stadt – Befragung zu den Gründen“, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2005.
- > „Baugenossenschaften in der Stadt Zürich“, Statistik Stadt Zürich, Zürich 2006.
- > „Wohnen in Zürich – Programme, Reflexionen, Beispiele“, Stadt Zürich (Herausgeber), Niggli Verlag, Zürich 2006.
- > „Der Gebäudebestand der Stadt Zürich – Eine Übersicht“, Statistik Stadt Zürich, Zürich 2005.
- > Diverse Newsletter „Wohnen für alle“, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2003 bis 2005.
- > „Mietzinsbelastung in Zürich“, Aktualisierter Referatstext im Rahmen der Veranstaltung «Wie teuer ist Wohnen in Zürich?», Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2004.



**Herausgeberin:** Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement, Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich  
Telefon 044 216 36 63, Fax 044 216 36 81, [stadtentwicklung@zuerich.ch](mailto:stadtentwicklung@zuerich.ch), [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch)

**Konzeption und Bericht:** Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich

**Fotos:** EM2N Architekten, Studentische Wohngenossenschaft, Stadtentwicklung Zürich

**Ausgabejahr:** 2006