



Knapper Wohnraum in der Stadt Zürich

Fakten rund um Wohnungsmarkt und Wohnungssuche

Inhalt

ZAHLEN ZUR MARKTENTWICKLUNG	6
Welche Indikatoren zeigen die Wohnungsmarkt-Situation am besten?	6
Leerwohnungsquote: Tief, aber nicht einmalig tief	7
Leerwohnungsquoten-Unterschiede je nach Quartier, aber vorab zum Umland	7
Grosse Dynamik: Ein Drittel der Bewohner wechselt jedes Jahr die Wohnung	7
Niveau der Mietzinsen: Nicht höher wie im Umland wegen Gemeinnützigen und Altbauten	9
Mietzinsentwicklung: Ähnliche Preissteigerungen in Stadt wie in Schweiz	9
Entwicklung Mietzinsbelastung für tiefere Einkommen	10
Genereller Zugang zur «bezahlbaren Wohnung»: Gut für diejenigen mit Zeit, dank vieler Neubauwohnungen	10
Die Neubaudynamik der letzten und der nächsten Jahre	11
Nicht alle Neubauwohnungen sind teuer – und in einigen Jahren noch günstiger	11
Eher schwieriger Zugang: «Schlechte Risiken», von auswärts Kommende und sonst besonders schnell auf eine Wohnung Angewiesene	12
MARKTSEGMENTIERUNG IN DER STADT ZÜRICH	13
Unterschiedliche Transparenz von Teilmärkten führt zu Marktsegmentierung	13
Welche Eigentümerart deckt welche Nachfrage ab?	14
ERKENNTNISSE AUS INTERVIEWS MIT WOHNUNGSSUCHENDEN	15
Die Chancen der Wohnungssuchenden sind extrem unterschiedlich	15
Nicht nur Gutverdienende haben gute Chancen auf eine stressfreie Suche	15
Persönliche Kontakte sind wichtig - auch bei Internet-Ausschreibungen	16

Auch vermeintlich «hoffnungslose Fälle» finden manchmal kurzfristig etwas	16
Nachmieter für Stadtwohnungen zu finden ist doch nicht immer so einfach	16
Die Ansprüche sind oft recht hoch: Bezüglich Wohnung, Lage und zeitmässig	16
Zum Teil sehr schnelle Entscheide nötig	17
Gerade Zuziehende aus dem Ausland kommen in Zürich «auf die Welt»	17
Bestimmte Herkunft oder Betreibungsregistereinträge als grosse Handicaps	17
Anregungen an die Rolle der Stadt	17
DIE INTERVIEWS IM EINZELNEN	19

Ziel und Vorgehen

Ziel der vorliegenden Studie ist es, mit einem Mix von „objektiven“ quantitativen Marktkriterien und „subjektiven“ qualitativen Informationen von Wohnungssuchenden eine faktenbasierte Versachlichung der wohnungspolitischen Debatte zu führen.

Angegangen wird dies mit einem Mix von statistischen Zahlen im Kapitel Zahlen zur Marktentwicklung sowie mit einer Analyse der Marktsegmentierung und der aktuellen Rolle der verschiedenen Wohnbauträger in der Stadt.

Für den zweiten Teil der Studie wurden rund zwei Dutzend qualitative Interviews mit einem breiten Mix von Wohnungssuchenden geführt. Diese gehen der Frage nach, wie die Wohnungssuchenden konkret mit den Rahmenbedingungen bei der Wohnungssuche zurecht kommen, welches ihre Rahmenbedingungen und ihre Ansprüche sind. Zudem konnten die Befragten noch Stellung nehmen zur von ihnen wahr genommenen Wohnpolitik der Stadt Zürich. Die meisten Interviews fanden im Sommer und Herbst 2009 statt.¹

Die Stadt Zürich engagiert sich mit einem – verglichen mit anderen Städten - breiten Mix wohnpolitischer Massnahmen. Viel mehr ist sowohl aus übergeordneten gesetzlichen wie aus ordnungspolitischen und finanziellen Gründen kaum möglich. Die Frage bleibt, inwiefern im bestehenden Repertoire dennoch Optimierungen möglich sind und wo allenfalls doch noch Ergänzungen der bestehenden Instrumente möglich und nötig sind. Und wo es besonders sichtig ist, dass sich die Stadt mindestens im bestehenden Umfang weiterhin intensiv engagieren soll.

¹ Ein letztes ergänzendes Interview fand erst im Dezember 2008, kurz vor Redaktionsschluss der Studie, statt.

Management Summary

Aus den statistischen Fakten lässt sich ableiten, dass ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht und es viele Wohnungssuchende gibt, für die es tatsächlich schwierig ist, eine Wohnung in der Stadt Zürich zu finden. Es darf aber nicht pauschalisiert werden. So gab es Zeiten, welche etwa für bereits ansässige Mittelstandsfamilien klar schwieriger waren als heute. Der städtische Wohnungsmarkt funktioniert für etliche Segmente der Bevölkerung nach wie vor recht gut, insbesondere dank vieler Neubauten, die indirekt wiederum teilweise Altbauwohnungen freigeben. Für spezifische Bevölkerungssegmente kann es aber recht schwierig sein.

Nicht alle Wohnungssuchenden, welche bezüglich ihrer Situation von einer «Wohnungsnot» oder mindestens von einer sehr schwierigen Wohnungssuche sprechen, haben es aber objektiv gesehen tatsächlich so schwer: Vieles hängt auch vom Anspruchsniveau ab. Insbesondere stellt sich die Frage, wie flexibel man sucht: Je eingeschränkter die Suche bezüglich Quartier, Mikrolage, Umgebungsdetails, Wohnungsgrösse, Preis etc. ist, und je weniger lang man warten kann oder will, desto schwieriger gestaltet sie sich. Wer hingegen eine grössere Flexibilität bezüglich einer der genannten Wohnungs- oder Umgebungsqualitäten oder bezüglich des Zeithorizonts besitzt, kann die Chancen auf Erfolg oft bedeutend steigern.²

Dass nicht nur ausnahmslos ein Wohnungsnachfrager-Markt herrscht, zeigen Beispiele befragter Wohnungssuchender: Offenbar ist es auch in der Stadt Zürich nicht immer einfach, Nachmieter zu finden, sofern sich die Wohnung nicht gerade in einem der begehrten zentralen Quartiere oder an den Sonnenhängen befindet. Auch bei fairen Preis-Leistungs-Verhältnissen an nicht peripheren städtischen Lagen mussten sich mehrere Befragte doch ernsthaft um Nachmieter bemühen, wenn der Wechsel ausserterminlich erfolgte (auch wenn schliesslich überall vorzeitig Nachmieter gefunden werden konnten). Offenbar bestehen sehr hohe Ansprüche bei vielen Wohnungssuchenden insbesondere bezüglich Zentralität und Umgebung.

Einige Gruppen haben es aber aktuell tatsächlich sehr schwierig auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt: So etwa Personen mit sozialen Problemen und schlechten Referenzen oder solche, welche aus Regionen mit weniger gutem Image stammen. Oder Zuzüger von weiter her, welche sehr kurzfristig eine Wohnung benötigen und trotz guter Ausbildung kein Spitzensalär haben. Diese dürften bisweilen wohl zurecht von einer «Wohnungsnot» sprechen.

³ Als Beispiel für hohe Ansprüche mag folgendes – zwar fiktives, aber nicht völlig frei erfundenes – Beispiel dienen: Wer z.B. 10 Minuten zu Fuss vom Hauptbahnhof im zentralen Langstrassenquartier eine grosszügige Familienwohnung mit mindestens 4 Zimmern und mind. 100 m² sucht, und zudem einen modernen Ausbaustandard und die direkte Nachbarschaft zu einer der wenigen Grünflächen erwartet, gleichzeitig aber maximal 2000 Franken brutto monatlich zu zahlen gewillt ist, dürfte nur mit grossem Glück ein entsprechendes Objekt finden. Denn: Sogar bei einer Budgetanpassung nach oben gilt, dass gewisse Objekte gerade in zentralen Quartieren äusserst rar sind. – Ebenso ist es gerade für viele bereits in der Stadt ansässige Familien oder werdende Familien oftmals möglich, sich im Sinne einer Langfristplanung auf die Wohnungssuche zu machen. Da die Raumanforderungen vorhersehbar sind und nicht von einem auf den anderen Tag ändern, kann durchaus auch einmal ein Zeithorizont von gar mehr als einem Jahr zumutbar sein. Mit einem derartigen Zeithorizont steigen die Chancen für Wohnungen bei gemeinnützigen Wohnbauträgern, aber auch für durchaus preiswerte Wohnungen institutioneller Anbieter deutlich.

Zahlen zur Marktentwicklung

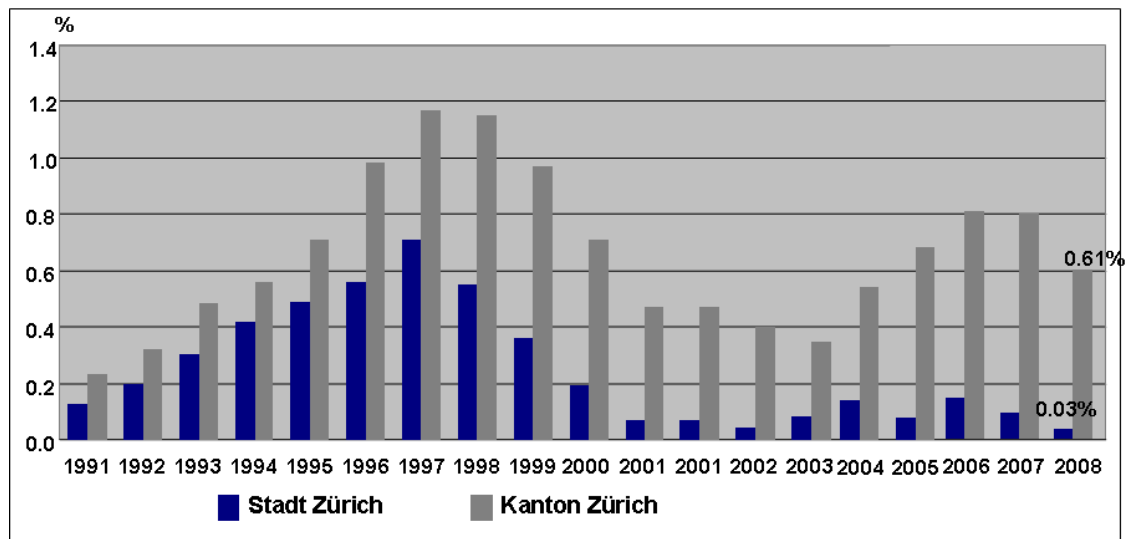
Welche Indikatoren zeigen die Wohnungsmarkt-Situation am besten?

Die Versorgung mit Wohnraum ist ein politischer Dauerbrenner in der Stadt Zürich. In der Kernstadt möchten möglichst viele möglichst zentral wohnen, und so fokussiert sich hier die Nachfrage. Hier findet sich auch die grösste Heterogenität bzgl. Kaufkraft; einzelne Bewohnersegmente haben fast unbegrenzte Budgets fürs Wohnen zur Verfügung, andere wiederum nur sehr beschränkte. Zudem landet hier eine Vielzahl von Nachfragern von nah und fern, die zuweilen sehr kurzfristig Wohnraum benötigen.

Zur Beurteilung des Wohnungsmarktes und insbesondere der Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche bedarf es der Beobachtung verschiedener Indikatoren: Leerwohnungsquote, Bestandespreise und Angebotspreise derjenigen Objekte, welche für Neumieter effektiv zur Auswahl stehen. Für eine umfassende Beurteilung muss auch zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschieden werden.

Abbildung 1: Leerwohnungsquote im Zeitverlauf

Prozent an Leerwohnungen in Stadt und Kanton Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich

Leerwohnungsquote: Tief, aber nicht einmalig tief

Die Leerwohnungsquote ist in der Stadt Zürich im Vergleich zum Kanton und zur Schweiz sowie im internationalen Vergleich, „traditionell“ tief. Aber die Unterschiede zwischen der Stadt und ihrem Umland waren nicht immer gleich gross: So war zu Beginn der 90er Jahre die Leerwohnungsquote im Kanton nicht viel höher als in der Stadt. Die Quote schwankte stark, und war auch schon öfters tiefer als heute: Sie bewegte sich zwischen 1956 und 1973 fast durchgehend auf tieferem Niveau als heute. Und auch 1988 lag sie in der Stadt Zürich bei nur 0.01% (18 freie Wohnungen). Dafür zählte man 1997 bei einer Quote von 0.55% immerhin 1070 freie Wohnungen. 2008 wiederum zählte man in der Stadt bei 0.03% nur noch 57 freie Objekte, während es im gesamten Kanton bei einer etwa neunmal höheren Quote von 0.80% 5131 freie Wohnungen waren. Im Langfristvergleich haben wir somit aktuell für städtische Verhältnisse weder besonders viele noch besonders wenige freie Wohnungen.

Leerwohnungsquoten-Unterschiede je nach Quartier, aber vorab zum Umland

Bei der Leerwohnungsquote gibt es starke Unterschiede zwischen der Stadt (0.03% leer stehende Wohnungen per 1. Juni 2008) und dem Kanton (0.61%). Innerhalb der Stadt gibt es zwar auf den ersten Blick ebenfalls Unterschiede, doch relativieren sich diese auf den zweiten Blick relativ schnell, da in keinem einzigen Quartier mehr als maximal sieben Wohnungen leer standen. Auf dem aktuellen niedrigen Leerwohnungsbestand gibt es kaum mehr Unterschiede bezüglich Standort oder Grösse der Wohnung, und dies trotz aktuell sehr grosser Wohnbaudynamik in einigen Quartieren. Die Stadt Zürich ist praktisch vollständig ausgemietet (nur 57 leer stehende Wohnungen), sämtliche Neubauwohnungen fanden Abnehmer. Dies im Gegensatz zum übrigen Kanton: So gibt es etliche Gemeinden, welche absolut mehr leer stehende Wohnungen als die viel grössere Stadt Zürich (57 leer stehende Wohnungen) aufweisen: Adliswil (79), Bülach (146), Fällanden (66), Greifensee (92), Hinwil (67), Hombrechtikon (163), Illnau-Effretikon (68), Meilen (83), Neftenbach (77), Opfikon-Glattbrugg (110), Regensdorf (71), Stäfa (75), Uster (189), Wädenswil (63), Wallisellen (98), Wetzikon (182) und Winterthur (64).

Dass es dennoch in einigen Quartieren relativ gut möglich war, Wohnungen zu finden, hat insbesondere mit der grossen Wohnbaudynamik zu tun. Diese konzentrierte sich insbesondere auf die Quartiere Affoltern, Seebach, Escher-Wyss, Albisrieden und Altstetten. Diese Wohnungen wurden in der Stadt Zürich alle noch vor Fertigstellung vom Markt absorbiert und standen tatsächlich gar nie leer. Dennoch fanden viele Haushalte bei den Neubauwohnungen in der Stadt Zürich – sofern sie sich rechtzeitig vor Bezugstermin bewerben konnten – ein breites Angebot von rund 2500 neuen Wohnungen alleine im Jahre 2008.

Grosse Dynamik: Ein Drittel der Bewohner wechselt jedes Jahr die Wohnung

Schon seit vielen Jahren wechseln in der Stadt Zürich jeweils rund 120'000 Personen jedes Jahr ihren Wohnraum, d.h. sie ziehen entweder neu in die Stadt respektive ziehen innerhalb der Stadt Zürich um (2007: 46'551 Zuzüge von ausserhalb, 40'437 Wegzüge nach ausserhalb und 34'738 Umzüge innerhalb der Stadt). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ist dies immerhin fast ein Drittel der Bevölkerung, welcher Wohnraum wechselt. Trotz praktisch fehlender Leerstände herrscht offenbar eine grosse Dynamik.

Leerwohnungszählung 2008

Stadt Zürich, Stand 1.6.2008

	Leerwohnungsbestand 2008							Leerwohnungs- ziffer 2008	Leerwohnungsbestand ²					
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ... ¹			2007	2006	2005	2004	2003	
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH							Neu- bauten
Stadt Zürich	57	9	11	18	12	7	-	4	0.028	180	259	151	307	163
Kreis 1	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	4	4	7	1
Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	4	2	5	1
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	-	2	1	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	-	-	1	-
Kreis 2	1	1	-	-	-	-	-	-	0.006	7	15	9	15	6
Wollishofen	1	1	-	-	-	-	-	-	0.011	4	10	3	8	-
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	2	2	3	3	2
Enge	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	1	3	3	4	4
Kreis 3	6	1	-	2	1	2	-	-	0.024	17	6	8	13	17
Alt-Wiedikon	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	10	3	3	5	3
Friesenberg	2	-	-	-	-	2	-	-	0.047	-	-	1	1	-
Sihlfeld	4	1	-	2	1	-	-	-	0.034	7	3	4	7	14
Kreis 4	8	2	3	2	1	-	-	-	0.053	7	11	7	6	2
Werd	1	-	-	-	1	-	-	-	0.044	-	1	1	1	-
Langstrasse	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	3	6	5	3	2
Hard	7	2	3	2	-	-	-	-	0.107	4	4	1	2	-
Kreis 5	1	-	-	1	-	-	-	-	0.015	-	4	2	2	1
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	4	2	2	1
Escher Wyss	1	-	-	1	-	-	-	-	0.063	-	-	-	-	-
Kreis 6	4	2	-	-	1	1	-	-	0.023	4	7	14	11	12
Unterstrass	2	1	-	-	1	-	-	-	0.017	3	6	6	8	5
Oberstrass	2	1	-	-	-	1	-	-	0.035	1	1	8	3	7
Kreis 7	6	1	-	3	2	-	-	-	0.031	8	13	24	25	14
Fluntern	2	-	-	-	2	-	-	-	0.050	3	2	8	7	4
Hottingen	3	1	-	2	-	-	-	-	0.051	1	3	-	7	3
Hirslanden	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	3	3	3	2	6
Witikon	1	-	-	1	-	-	-	-	0.018	1	5	13	9	1
Kreis 8	1	-	-	-	1	-	-	-	0.010	2	1	5	5	5
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	2	-	1	3	3
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	-	-	3	-	-
Weinegg	1	-	-	-	1	-	1	-	0.038	-	1	1	2	2
Kreis 9	8	-	2	4	2	-	-	-	0.031	21	46	11	13	12
Albisrieden	3	-	1	2	-	-	-	-	0.030	13	7	5	11	6
Altstetten	5	-	1	2	2	-	-	-	0.032	8	39	6	2	6
Kreis 10	2	-	1	-	-	1	-	-	0.010	8	20	8	11	10
Höngg	2	-	1	-	-	1	-	-	0.018	7	8	8	7	2
Wipkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	0.000	1	12	-	4	8
Kreis 11	14	2	3	3	4	2	-	-	0.043	78	94	44	63	16
Affoltern	3	-	1	2	-	-	-	-	0.029	46	14	9	11	5
Oerlikon	4	1	2	-	1	-	-	-	0.035	14	28	18	21	3
Seebach	7	1	-	1	3	2	3	-	0.065	18	52	17	31	8
Kreis 12	6	-	2	3	-	1	-	-	0.042	28	37	15	25	2
Saatlen	1	-	1	-	-	-	-	-	0.034	-	2	1	3	-
Schwamendingen-Mitte	3	-	-	2	-	1	-	-	0.053	10	10	9	9	1
Hirzenbach	2	-	1	1	-	-	-	-	0.036	18	26	5	13	1

¹ EFH = Einfamilienhäuser, Neubauten = seit 2006 erstellt.

² bis 2004 mit, seit 2005 ohne auf später vermietete Wohnungen.

Quelle: Statistik Stadt Zürich

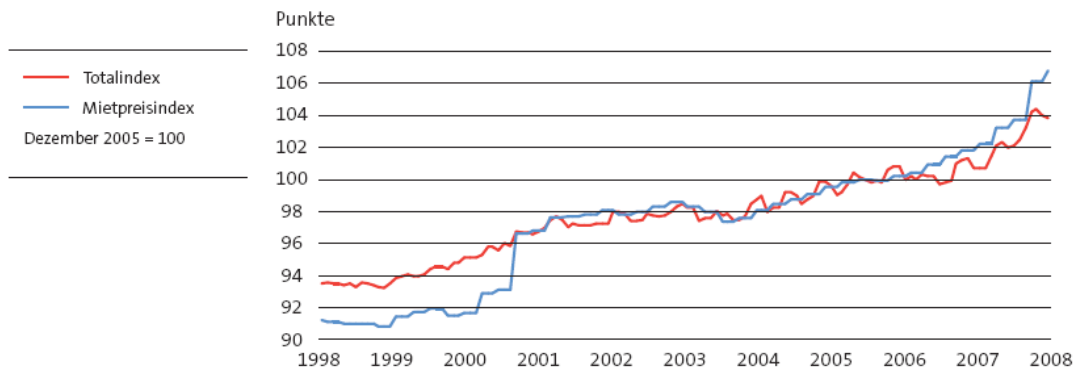
Niveau der Mietzinsen: Nicht höher wie im Umland wegen Gemeinnützigen und Altbauten

Das Mietzinsniveau in der Stadt Zürich liegt nicht relevant höher als im Umland: Gemäss Zahlen der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE 2005) liegt die Durchschnittsmiete (Median) einer 4-Zimmer-Wohnung in der Stadt Zürich mit Fr. 1700.-- inkl. NK nur unwesentlich über dem Wert des Kantons (Fr. 1650.--; aktuellere Vergleichszahlen erst im Sommer 2009 erhältlich). Zwar sind die Stadtzürcher Wohnungen im Durchschnitt älter etwas und kleiner als im Umland, doch lässt sich sagen: Die Preise liegen in einer ähnlichen Grössenordnung, obwohl die Stadt durchschnittlich eine klar höhere Zentralität aufweist. Der Grund dafür: 25% gemeinnütziger Wohnungsbestand mit bei vergleichbaren Wohnungsgrössen 20% tieferen Mietzinsen sowie viele Altbauwohnungen mit aufgrund des Mietrechts und des Verzichts auf maximale Mietzinse oft moderaten Mietpreisen.

Mietzinsentwicklung: Ähnliche Preissteigerungen in Stadt wie in Schweiz

Gemäss Langfristentwicklung des Mietpreisindex für die Stadt Zürich (seit seiner Verfügbarkeit im Frühling 2000) ist eine fast ununterbrochene Mietpreissteigerung festzustellen. Die Mietpreise liegen aktuell rund 12% höher als im Jahre 2000. Bereinigt um die Teuerung (8%) ergibt sich seither eine reale Preissteigerung von etwa 4%. Die Preise in der Stadt sind somit signifikant gestiegen. Was aber wichtig ist: Sie sind gesamtschweizerisch praktisch im selben Verhältnis gestiegen, der Preisdruck nach oben war in der Stadt Zürich nicht höher als anderswo.

Abbildung 1: Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise und der Mietpreise



Quelle: Statistik Stadt Zürich

Da der Mietpreisindex nicht feiner gegliedert nach Quartieren zur Verfügung steht, ist es gut vorstellbar (nicht bewiesen), dass die Preissteigerungen in zentral gelegenen besonders begehrten Quartieren in den letzten Jahren deutlich höher waren als im Durchschnitt.

Entwicklung Mietzinsbelastung für tiefere Einkommen

Die relative Mietzinsbelastung (Bruttomietzins zu Bruttohaushaltseinkommen) liegt in der Stadt mit 20.1% leicht tiefer als im Kanton (20.6%). 2002 bis 2005 hat die Belastung in Stadt wie Kanton um 0.6 Prozentpunkte zugenommen (neuere SAKE-Zahlen erst 2009 erhältlich).

Weitere Zahlen aus der SAKE weisen darauf hin, dass für die untersten Einkommen und Mietzinsniveaus ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen in der Stadt besteht: Ca. 6% der Stadtzürcher Haushalte haben ein Brutto-Haushaltseinkommen von maximal 2400 Franken zur Verfügung und könnten sich lediglich eine Wohnung für 600 Franken leisten, wenn der Mietzins nicht mehr als ein Viertel des Haushaltseinkommens ausmachen soll. Allerdings sind nur 2% aller Wohnungen so günstig, und gerade im Falle von Familien mit Kindern dürften einige dieser Wohnungen zu klein oder sonstwie ungeeignet sein.

Genereller Zugang zur «bezahlbaren Wohnung»: Gut für diejenigen mit Zeit, dank vieler Neubauwohnungen

Grundsätzlich besteht also in der Stadt aufgrund der skizzierten Fakten kein genereller «Wohnungsnotstand»: Wer einkommensmässig in etwa zum «Mittelfeld» gehört, genügend Zeit für die Wohnungssuche zur Verfügung hat und bezüglich der Standortwahl eine gewisse Flexibilität mitbringt, d.h. seine Suche nicht nur auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt, hat auch heute sehr gute Chancen, gute Wohnlösungen zu finden. Dies nicht zuletzt dank der Wohnungsmarktentlastung durch die vielen Neubauten und dank einem sehr breiten Angebot an gemeinnützigen Wohnungen. Von beidem profitieren nicht nur Gutverdienende. Allerdings muss man sich wohl bisweilen von seinen Vorstellungen einer günstigen Traumwohnung mitten im Stadtzentrum lösen.

Die Neubaudynamik der letzten und der nächsten Jahre³

Die Wohnungsneubaudynamik war seit der Jahrtausendwende deutlich höher als in den 90er Jahren und erreichte gar seit 2007 seit Jahrzehnten nicht mehr gekannte Höchstwerte.

- Gebaute Wohnungen Anfang 1999 bis Ende 2008: rund 14'000
 - Davon: 2007 2'247; 2008 rund 2'000.

Dies hatte auch Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum:

- Bevölkerungsbestand: Ende 1998: 359'073, Ende 2007 376'815, Ende 2008: 380'499.
 - Bevölkerungszunahme Ende 1998 bis Ende 2008: +21'422
 - Bevölkerungszunahme im Jahre 2007: +6'753; 2008: +3'684

- Im Herbst 2008 bekannte grössere Neubau- und Ersatzneubauprojekte in den kommenden Jahren (Siedlungen mit mind. 25 Wohnungen): rund 14'000 Wohnungen (in 130 Projekten).

Ein grösserer Teil der Neubauschwerpunkte lag bis dato in Zürich-West, Neu-Oerlikon und Affoltern. Zu den Spitzenreiter-Quartieren wird sich in den kommenden Jahren noch der Raum Manegg/Leimbach gesellen.

Nicht alle Neubauwohnungen sind teuer - und in einigen Jahren noch günstiger

Nicht alle, aber viele Neubauwohnungen sind für beträchtliche Bevölkerungsteile durchaus erschwinglich. Betrachtet man den aktuellen Neubauschwerpunkt Affoltern, so kosten dort nicht subventionierte Neubauwohnungen mit 4 oder 4 ½ Zimmern zu bedeutenden Teilen unter 2000 Franken inkl. Nebenkosten, und dies nicht nur bei Genossenschaften (wie der ABZ), sondern auch bei Privaten (CeCe-Areal). Eine städtische Studie zeigt ferner, dass 4- oder 4 ½-Zimmer-Neubauwohnungen durchschnittlich nur knapp über 2000 Franken kosten (Stadtentwicklung Zürich und Statistik Stadt Zürich: «Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt»).

Wichtig ist zu wissen, dass sogar die heute sehr günstigen genossenschaftlichen Zwischen- und Nachkriegsbauten zum Zeitpunkt ihrer Erstvermietung für Durchschnittshaushalte relativ teuer waren. Sie generieren aber im Zeitverlauf deutlich geringere Mietzinssteigerungen. Nicht subventionierte Neubauwohnungen für sämtliche Einkommensgruppen erschwinglich zu machen war hingegen bereits früher nicht möglich. Dies kann und soll aber kein Argument gegen den Neubau an sich sein: Was heute – da modern und zeitgemäss – nicht immer günstig ist (aber immerhin ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen kann), ist bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bereits in 10 oder 20 Jahren durchaus günstiger Wohnraum.

³ Die definitiven Zahlen zur Bevölkerung und zum Wohnungsbau per Ende 2008 sind noch nicht verfügbar. Sie werden im Laufe der kommenden Wochen erwartet.

Eher schwieriger Zugang: «Schlechte Risiken», von auswärts Kommende und sonst besonders schnell auf eine Wohnung Angewiesene

Eher schwierig sieht die Lage oft für jene aus, die besonders schnell eine Wohnung finden müssen (Zuzug von weiter her, kurzfristige Kündigung, Trennung von Partner) oder für diejenigen, welche aus sozialen Gründen schlechtere Karten auf dem Wohnungsmarkt haben (Betreibungsregistereinträge, Arbeitslosigkeit, Herkunft aus gewissen Ländern): Einerseits benötigt die Wohnungssuche in der Stadt tatsächlich deutlich mehr Zeit als in vielen Umlandgemeinden. Andererseits spielen soziale Kriterien bei der Wohnungsvergabe oft eine wichtige Rolle, indem «schlechte Risiken» von vielen Wohnungsvermietern ungern aufgenommen werden.

Ausserdem gehen gerade die günstigsten Wohnungen nicht immer an die von der Kaufkraft her am meisten bedürftigen Haushalte. Festzustellen ist dies etwa bei den Genossenschaftswohnungen: Zwar gibt es hier relativ viele Familien aus dem «unteren Mittelstand», was familienpolitisch durchaus sehr erwünscht ist. Die allertiefsten Einkommen, Fürsorgebeziehende und Personen mit Migrationshintergrund und tieferem sozialem Status sind hier aber unterproportional vertreten. Bei den städtischen Wohnungen sind diese «schlechten Risiken» hingegen überproportional vertreten.

Gerade für die genannten spezifischen Gruppen mit schwierigem Marktzugang setzt sich die Stadt Zürich generell speziell ein: Sie bietet günstigen Wohnraum an durch die eigene Liegenschaftsverwaltung, die Stiftung Alterswohnen, die Stiftung für kinderreiche Familien und die Stiftung PWG (für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum), betreibt eine Wohn- und Obdachlosenhilfe, bezahlt zu den Fürsorgegeldern Wohnkostenzuschüsse und unterstützt weitere Organisationen wie das Jugendwohnnetz, die Stiftung «Domicil» etc..

Marktsegmentierung in der Stadt Zürich

Unterschiedliche Transparenz von Teilmärkten führt zu Marktsegmentierung

Die meisten Wohnungen, welche in der Stadt Zürich ihren Mieter wechseln, werden gar nie in Zeitungen, Internet oder anderen öffentlich einsehbaren Plattformen publiziert. Was in grossen privaten Internetplattformen wie Homegate oder in grossen Zeitungen publiziert wird, stellt nur einen Bruchteil des tatsächlichen Angebots dar und ist tendenziell auch signifikant teurer als eine durchschnittliche Wohnung. Ein Grossteil der Wohnungen wird «unter der Hand» vergeben. Dies hat insbesondere damit zu tun, dass die Leerwohnungsziffern sowohl im nationalen wie im internationalen Vergleich extrem tief sind, und es für einen Vermieter kein Problem ist, Wohnungen ohne weitere Publikation zu vermieten. Im Gegenteil: Eine zu breite Bekanntmachung frei werdender Wohnungen würde nur einen unverhältnismässigen Aufwand mit BewerberInnen verursachen.

Die Tatsache, dass Transparenz lediglich auf dem Teilmarkt der relativ teuren kurzfristig ausgeschriebenen Internetplattformen gegeben ist, führt zu einer klaren Segmentierung des Wohnungsmarktes:

- *Wer genügend Geld hat*, findet auch in Zürich fast immer eine Wohnung. Ausser man hat spezifische Ansprüche an Art und Grösse des Objektes, welche sehr lageabhängig sind (z.B. direkter Seeanstoss).
- *Mittelstandshaushalte, welche längerfristig in Zürich wohnen und genügend Zeit haben* für ihre Suche, besitzen intakte Chancen, nach einer gewissen Suchzeit eine Wohnung mit gutem Preis-Leistungsverhältnis in der Stadt Zürich zu finden (oftmals bei gemeinnützigen Wohnbauträgern). Sie haben sogar gute Chancen, dass diese Wohnung weniger kostet als im Durchschnitt der Agglomerationsgemeinden. Bedingung: Etwas Geduld und nicht allzu enge Begrenzung des Rayons bei der Wohnungssuche.
- *Zuwandernde aus dem Ausland* benötigen oft recht schnell eine Wohnung oder suchen von aussen, was nicht einfach ist. Sie haben in der ihnen zur Verfügung stehenden kurzen Frist oft Mühe, eine Wohnung mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis zu finden. Sofern sie zahlungskräftig sind, sind sie oft bereit, recht hohe Anfangsmietzinse zu bezahlen. Einmal angekommen, finden sie dann oft günstigere Wohnungen.
- *Personen mit schlechten Referenzen, Betreibungsregisterauszügen, ohne festen Arbeitsplatz oder mit Herkunft aus spezifischen Regionen* (insbesondere Südosteuropa, Lateinamerika oder Afrika) werden von vielen Wohnungsanbietern gemieden. Sie haben es meist auch längerfristig sehr schwer, eine für sie bezahlbare Wohnung zu einem fairen Preis-Leistungsverhältnis zu finden.

Trotz dieser Segmentierung kann der Markt aber durchaus funktionieren: Die Tatsache, dass ein Drittel der Bewohnerschaft jährlich die Wohnung wechselt zeigt, dass die sehr geringe Anzahl gezählter Leerwohnungen die Mobilität der Haushalte nicht verhindert und der Stadtzürcher Wohnungsmarkt auch so effektiv sein kann.

Welche Eigentümerart deckt welche Nachfrage ab?

Auf dem segmentierten Wohnungsmarkt der Stadt Zürich haben die verschiedenen Eigentümerkategorien unterschiedliche Rollen und Aufgaben. Sie können– etwas vereinfacht - folgenden Nachfragerkategorien zugeordnet werden:

Genossenschaften: Unterer bis oberer Mittelstand (Schweizer und “alteingesessene” Ausländer wie Italiener und Spanier). Familien. Nur wenige Haushaltex aus untersten sozialen Schichten.

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich: Unterste soziale Schichten (inkl. Sozialhilfebezüger und andere Personen in Not) bis oberer Mittelstand, unabhängig von der Herkunft.

Bund, Kanton, andere gemeinnützigen Investoren: Ähnlich wie bei Genossenschaften Arbeiterklasse bis oberer Mittelstand (Schweizer und “alteingesessene” Ausländer wie Italiener und Spanier), ausser bei bestimmten Stiftungen meist ohne unterste soziale Schichten.

Grosse institutionelle Investoren, Immobilienunternehmen: Unterer Mittelstand bis Oberschicht.

Mietwohnungen im Privateigentum (Hälfte der Wohnungen): Breites soziales Spektrum von günstigen Altbauwohnungen bis hin zu modernem Wohnraum für eine reiche Oberschicht.

Selbst bewohntes Privateigentum (mehrheitlich Stockwerkeigentum): Mittelstand bis Oberschicht

Nischenanbieter: Diverse Spezialisierungen. Teilweise auch Fokussierung auf Fürsorgeabhängige, spezifische Ausländerkategorien mit tieferem sozialem Status und andere Personen mit schlechten Chancen auf dem Wohnungsmarkt (z.Z. Vermietungen zu eher schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis).

Erkenntnisse aus Interviews mit Wohnungssuchenden

Die folgenden Erkenntnisse beruhen auf 21 Interviews, welche im folgenden Kapitel «Die Interviews im Einzelnen» dann beschrieben sind. Die Tatsache, dass viele der Befragten höhere Ausbildungen mit sich bringen, entspricht dabei der Realität unter den Wohnungssuchenden. Einige Themen scheinen in den Interviews in unterschiedlichen Facetten mehrfach auf. Dahinter verbergen sich gewisse Gesetzmässigkeiten oder Feststellungen, welche über Einzelfälle hinaus gehen. Im Nachfolgenden seien einige wichtige Punkte daraus speziell erwähnt:

Die Chancen der Wohnungssuchenden sind extrem unterschiedlich

Klar wird, dass es unter den Interviewten Wohnungssuchende mit extrem unterschiedlichen Chancen auf dem Wohnungsmarkt gibt. Dies zeigt sich sowohl im Selbstvertrauen, mit dem die Befragten die Suchzeit erlebten, in der Zeitdauer der Suche, im Budget das Ihnen zur Verfügung steht sowie in der Zufriedenheit mit der schliesslich gefundenen Wohnungslösung.

Auf der einen Seite der „Chancenskala“ stehen gut verdienende, gut vernetzte „Alteingesessene“, welchen sich gerade in Zeiten wie jetzt mit grosser Neubau- und Sanierungsdynamik sehr gute Chancen bieten. Auf der anderen Seite stehen z.B. Personen mit Betreibungsregistereinträgen, welche tatsächlich sehr schlechte Aussichten haben.

Innerhalb der wohnungspolitisch zentralen Zielgruppe der Familien präsentieren sich die Möglichkeiten sehr unterschiedlich, je nachdem, ob man schon vor Ort ansässig ist oder ob man von auswärts kommt. Und auch abhängig davon, woher man (bezüglich Name oder Nationalität) stammt. Bei Personen, welche aus anderen Regionen oder aus dem Ausland kommen spielt es zudem eine grosse Rolle, ob sie nur für eine oder zwei Personen eine kleinere Wohnung suchen, oder eine grössere Wohnung für eine ganze Familie benötigen.

Nicht nur Gutverdienende haben gute Chancen auf eine stressfreie Suche

Insbesondere bei der wichtigen Zielgruppe der Familien fällt auf, dass ein relativ breiter Einkommensbereich vom unteren Mittelstand bis zu oberem Einkommen aktuell gar relativ gute Chancen auf Wohnungen mit gutem Preis-Leistungsverhältnis hat. Dies allerdings immer vorausgesetzt, man gehört im weiteren Sinne zu den «Einheimischen», man ist einigermaßen vernetzt und besitzt auch genügend Zeit und Geduld für die Suche. Insbesondere attraktive Wohnungen von Genossenschaften, aber auch Wohnungen von vielen Pensionskassen stehen Familien oft zu günstigen oder mindestens sehr fairen Preisen zur Verfügung. Und zwar in einer Auswahl, von der man vor der Jahrtausendwende lediglich hätte Träumen können.

So gab es gehen Rückmeldungen von mehreren Befragten, auch von Familien, dass sie im Zusammenhang mit der Wohnungssuche offenbar keinen Stress erlebt hatten. Diese brauchen auch nicht unbedingt einen Schweizerpass zu besitzen. Zugehörigkeit zum «alteingesessenen Mittelstand» genügt oft.

Persönliche Kontakte sind wichtig - auch bei Internet-Ausschreibungen

Oft herrscht der Eindruck, dass man bei Ausschreibungen via Internet oder Zeitungen ohnehin keine Chance hat, da sich oftmals mehrere hundert Personen für das selbe Wohnobjekt interessieren. Erfahrungen von Befragten zeigen hingegen, dass sehr wohl Chancen bestehen, sich aus der Grosszahl anonymer Interessenten abzuheben: Sofortige persönliche respektive telefonische Kontaktaufnahmen zu den Vermietern haben hier in mehreren Fällen zum Erfolg geführt. Wenn Wohnungen also nicht unter der Hand vergeben werden, sondern öffentlich, gilt es auch hier, eine persönliche Form der Kontaktaufnahme zu finden.

Auch vermeintlich «hoffnungslose Fälle» finden manchmal kurzfristig etwas

Auch bei vermeintlich «hoffnungslosen Fällen» mit Betreibungsregistereinträgen und ohne Erwerbsarbeit zeigt sich, dass sogar nach vielen erfolglosen Jahren der Wohnungssuche Chancen auf eine Reintegration in den «normalen» Wohnungsmarkt bestehen. Unter den Befragten gab es mehrere Fälle, wo insbesondere eine Zusammenarbeit mit der Organisation «Domicil» dank einer zielgerichteten Begleitung bei der Wohnungssuche schliesslich doch noch zu einem erfolgreichen Abschluss der Wohnungssuche führte. Bedingung ist hier oftmals ein adäquates Coaching bei der Suche. Ein gewisser Zeitdruck kann dabei den Sucherfolg ebenfalls positiv beeinflussen.

Nachmieter für Stadtwohnungen zu finden ist doch nicht immer so einfach

Erstaunlicherweise ist es offenbar doch nicht immer ganz einfach, Nachmieter für seine in der Stadt Zürich gelegene Wohnung zu finden, auch wenn diese keineswegs schlecht gelegen ist und ein anständiges Preis-Leistungsverhältnis besitzt. Wer Nachmieter informell in seinem erweiterten Bekanntenkreis sucht, stösst oft auf relativ hohe Anspruchsniveaus bezüglich Grösse, Qualität und Lage der Wohnung, so dass diese dann bisweilen doch öffentlich ausgeschrieben werden müssen.

Die Ansprüche sind oft recht hoch: Bezüglich Wohnung, Lage und zeitmässig

Die nicht immer einfache Suche nach Nachmietern relativiert den viel zitierten Begriff Wohnungs«not», da oft auch hohe Ansprüche Ursache für eine schwierige Wohnungssuche sind.

Die hohen Ansprüche können einerseits die Art der Wohnung selbst betreffen. Besonders gross scheinen die Ansprüche aber hinsichtlich der in Frage kommenden Quartiere zu sein. Ein bedeutender Teil der Befragten beschränkte seine Suche auf die inneren Quartiere oder besonders bevorzugte Lagen. Daraus wird klar, dass in diesen Gebieten fast zwangsläufig die Nachfrage das Angebot übersteigen muss. Sind diese Ansprüche noch mit dem Anspruch gekoppelt, dass der Wohnraum innert weniger Wochen oder maximal in wenigen Monaten

gefunden werden sollte, sind Enttäuschungen fast unvermeidlich. Insbesondere Personen, welche bereits vor Ort ansässig sind und eventuell auch längerfristig planen könnten, könnten mit etwas mehr Geduld oder Vorausplanung ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt vermutlich deutlich erhöhen. Empfehlenswert ist also für alle diejenigen, welchen dies zumutbar ist, eine «Strategie der Langsamkeit».

Zum Teil sehr schnelle Entscheide nötig

In markantem, Kontrast zur erwähnten «Strategie der Langsamkeit» steht die auffällige Kurzfristigkeit eines anderen Segmentes des Wohnungsmarktes: Bei Internet- und Zeitungsangeboten müssen Entscheide, ein Angebot an- oder abzulehnen resp. überhaupt zu evaluieren und zu besichtigen, oft innert wenigen Minuten oder Stunden gefällt werden. Dies ist insbesondere für Personen, welche noch nicht im Raume Zürich wohnen und deshalb keine «Strategie der Langsamkeit» wählen können, und die ihren Entscheid nicht nochmals mit einer kurzen Besichtigung vor Ort abstützen können, oftmals schwierig.

Gerade Zuziehende aus dem Ausland kommen in Zürich «auf die Welt»

Aus dem Ausland Zuziehende waren oftmals zuvor deutlich tiefere Wohnkosten gewohnt, und schränken sich mindestens temporär vielfach bezüglich Wohnfläche ein. Sie sind oft froh, überhaupt etwas zu finden. Besonders anspruchsvoll wird die Suche insbesondere dann, wenn innert kürzester Zeit eine grössere Wohnung für eine ganze Familie gefunden werden muss.

Bei Personen, welche «lediglich» das Problem haben, recht kurzfristig Wohnraum zu benötigen, kann immerhin auf die Tatsache verwiesen werden, dass sie oft Chancen haben, vor Ort weiter zu suchen und später bessere Objekte zu finden.

Bestimmte Herkunft oder Betreibungsregistereinträge als grosse Handicaps

Ebenso schwierig haben es diejenigen, welche aus bestimmten Gründen schlechte Referenzen oder einen «schlechten Ruf» haben. Hierzu gehören nicht nur eventuell durch Versäumnisse in der Vergangenheit erfolgte Einträge im Betreibungsregister oder die Tatsache, erwerbslos zu sein, sondern oftmals auch die Zugehörigkeit zu gewissen Gruppen, welche oftmals als Gesamtheit gewisse Diskriminierungen erfahren (Nationalität, Namen u.ä.).

Bei diesen Gruppierungen mit einem «schlechten Ruf» herrscht ein gewisser struktureller Notstand, und die verschiedenen Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind hier wohl gefordert.

Anregungen an die Rolle der Stadt

Die Befragten hatten auch die Möglichkeit, in einer offenen Frage Anregungen an die Stadt und Politik zu formulieren. Diese sind weder repräsentativ noch widerspiegeln sie offizielle Meinungen. Auch sagen sie nichts über die Machbarkeit aus. Dennoch können sie aufschlussreich sein. Nennenswert sind etwa folgende:

Mehrere Befragte setzen sich für eine generelle Stärkung gemeinnütziger Wohnbauträger ein. Zusätzlich wurde eine explizite Stärkung dieser Wohnbauträger gerade in besseren Quartieren

angeregt, um auch hier eine gute Durchmischung zu gewährleisten. Es werden auch mehr Informationen gewünscht, wie man zu Genossenschaftswohnungen kommt oder wie eine eigene Genossenschaft gegründet werden kann.

Angeregt werden diverse Massnahmen für einen besseren Zugang von benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt: Dazu gehören die bessere Berücksichtigung teilweise diskriminierter Ausländergruppen bei der Wohnungszuteilung gemeinnütziger Wohnbauträger, eine grössere Sensibilisierung bezüglich Personen, welche es aufgrund ihrer Herkunft auf der Wohnungssuche speziell schwierig haben oder eine zielgerichtete Wohnungsvergabe an erwerbslose Familien. Vorgeschlagen werden auch Quoten der städtischen Liegenschaftsverwaltung für «Notwohnungen» oder eine Übernahme von Kauttionen (respektive von Beiträgen an das durch die Mieter einzuschliessende Genossenschaftskapital) durch die Stadt. Ebenfalls erwähnt wurde der Verzicht auf eine Mindestaufenthaltsdauer in Zürich als Bedingung für den Erhalt städtischen Wohnraums.

Eine vermehrte Unterstützung von Organisationen wie «Domicil», welche ein intensives Wohnungssuchen-Coaching anbieten, könnte künftig mehr «schwierig vermittelbare» Personen wieder zurück in die Normalität des Wohnungsmarktes führen. Bedingung hierfür ist allerdings, dass mehr Wohnbauträger bereit sind, solchen Institutionen vermittelbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Eine Gruppe von Anregungen betraf die Ausschreibung und Vermittlung von Wohnungen: So wird das Ausschreibungsverfahren der Liegenschaftsverwaltung kritisiert, wo teilweise Dutzende bis Hunderte von Personen gleichzeitig eine Wohnung besichtigen. Es wird auch eine durch die öffentliche Hand getragene Wohnungsvermittlungsstelle vorgeschlagen, wie dies einige ausländische Städte anbieten; dabei geht es auch darum, (nichtstädtische) Wohnungen, welche heute «unter der Hand vergeben» werden, zu publizieren.

Weitere vorgeschlagene Massnahmen betreffen die Eindämmung von besonders «luxuriösem» Wohnraum: Dazu gehören Massnahmen gegen Zweitwohnungen, die Besteuerung von «exklusivem» Wohnen oder das Festlegen gewisser Proportionen zwischen «luxuriösen» und anderen Wohnformen.

Zu den vorgeschlagenen Massnahmen für die generelle Förderung des Wohnungsbaus gehören auch steuerliche Anreize für Wohnbauinvestitionen.

Nicht in städtischer Kompetenz liegt die Anregung, das Mietrecht auf Bundesebene zu ändern, etwa den Mietzins eher an Alter, Standard und effektive Kreditfinanzierung zu koppeln.

Auffällig ist aber auch, dass etliche Wohnungssuchende, insbesondere oftmals solche aus dem Ausland, keine grossen zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt sehen, respektive auch das Gefühl haben, dass die Stadt ohnehin schon relativ aktiv sei.

Die Interviews im Einzelnen

Judith Germann*, erwerbslos, Rückkehrerin in die Schweiz mit zwei Töchtern	20
Familie Cavegn*, eine ruhigere Familienwohnung ohne Sendeantenne suchend	21
Ehepaar Söderström*, aus Nordeuropa berufshalber nach Zürich gekommen	22
Familie Renggli*, aus dem Ausland zurück gekommen und nun erwerbslos	23
Ursula Stalder*, in Zweitausbildung, auf der Suche nach einer neuen WG	24
Familie Fürst*, aus dem Ausland zurückgekehrt	25
Familie Forster*, berufsbedingt aus der Nordwestschweiz zugezogen	26
Familie Warner*, berufshalber aus den USA zugezogen	27
Familie Bonato*, mit grösserem Wohnraumbedarf für mehr Kinder	28
Jules Berset*, erwerbslos, vorher im begleiteten Wohnen	29
Ehepaar Elstner*, berufshalber aus Deutschland gekommen	30
Ron Adams*, berufsbedingt aus Deutschland gekommen	31
Familie Gómez*, Asylbewerberfamilie aus Lateinamerika	32
Heinrich Berner*, nach vielen anderen Wohnformen erstmals selbst auf Suche	33
Heike Möller*, hier geborene Deutsche, zieht mit ihrem Mann zusammen	34
Familie Hussein*, anerkannte Flüchtlinge, sucht grössere Familienwohnung	35
Familie Maissen*, wegen Familiengründung auf Wohnungssuche	36
Luc Gerber*, nach Trennung von der Partnerin eine neue Wohnung suchend	37
Familie Neeskens*, berufsbedingt aus dem Ausland zugezogen	38
Steffen Kunze*, als Deutscher aus dem Raume Bern zugezogen	39
Familie Brennwald *, erwirkte 3 Jahre Mietfristerstreckung vor Sanierung	40

Judith Germann*, erwerbslos, Rückkehrerin in die Schweiz mit zwei Töchtern

Judith Germann*, Schweizerin mit Universitätsabschluss, Mitte 50, ist 2006 mit ihren beiden rund zwanzigjährigen Töchtern aus Südeuropa in die Schweiz zurück gekehrt. Sie hatte dort während vielen Jahren eine attraktive Stellung in einer Industrieunternehmung, die sie aber 2006 verlor und zur Rückkehr in die Schweiz veranlasste. Sie hatte dort eine neuere, flächenmässig mit rund 200 m² sehr grosszügige 3 ½-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, die rund 700 Euro monatlichen Mietzins kostete (ohne Nebenkosten). Sie lebte früher schon einmal in der Stadt Zürich, allerdings war dies nicht ihr letzter Aufenthaltsort in der Schweiz.

Als klar war, dass Judith Germann* in die Schweiz zurück kehren wollte, begann sie bereits von Portugal aus via Internet mit der Wohnungssuche, noch ohne Erfolg. In Zürich angekommen, setzte sie sich umgehend mit städtischen Stellen in Verbindung und bat um Unterstützung für Wohnraum. Während zweieinhalb Monaten war Frau Germann zusammen mit ihren zwei Töchtern in einem Zimmer mit rund 12 m² in einer Familienherberge des städtischen Sozialdepartements untergebracht.

Nach etwa sechs Wochen konnte sie einen Wohnungsvertrag für eine knapp 100 m² grosse renovierte 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Sihlfeld abschliessen. Die Wohnung kostet aktuell 1650 Fr. pro Monat (inkl. NK) und ist im Privatbesitz. Zum Erfolg geführt hatte ein Angebot eines E-Mail-Suchabonnements einer grossen Internet-Plattform. Auf dessen Angebote hin hatte sie während der Suchphase bis zu zwei Wohnungen pro Tag besichtigt, die sie in der Stadt Zürich links der Limmat gesucht hatte. Daneben hatte sie auch noch Zeitungsannoncen studiert. Auf persönliche Beziehungen vor Ort konnte Judith Germann* aufgrund der längeren Auslandabwesenheit hingegen nicht mehr zurück greifen.

Judith Germann* hatte ursprünglich aufgrund der Vorgaben des Sozialdepartements (sie ist immer noch erwerbslos) ein Wohnkostendach von 1500 Fr., das mit einer Bewilligung erhöht werden konnte. Nachdem eine ihrer erwachsenen Töchter nun ausgezogen ist, hat sie noch 1300 Fr. zu Gute, weshalb sie die fehlenden 350 Fr. beim Grundbedarf der Fürsorgezahlungen einsparen muss. Aus der jetzigen Wohnung ausziehen möchte sie aber keinesfalls. Sie ist mit der grünen Umgebung, Sicht auf den Üetliberg und guten ÖV-Verbindungen sehr zufrieden.

Während der Suchzeit selbst erlebte sie keinen Stress. Sie war zuversichtlich, ein entsprechendes Angebot zu finden, wenngleich etliche der besichtigten Wohnungen nicht ihren Vorstellungen entsprachen und zu klein oder zu laut waren.

Judith Germann* regt eine flexiblere Handhabung der Karenzfrist von zwei Jahren Wohnsitz in der Stadt Zürich für städtische Wohnungen an, denn aktuell haben Suchende wie Sie keine Chance auf diese Wohnungen. Solche Wohnungen sollten zudem bevorzugt Einrichtungen des Sozialdepartements angeboten werden, bevor sie öffentlich ausgeschrieben werden.

Familie Cavegn*, eine ruhigere Familienwohnung ohne Sendeantenne suchend

Ivo Cavegn*, Schweizer (und seine Frau Bürgerin eines Nachbarlandes), mit Universitätsabschluss, Ende 30, arbeitet als Kaderangestellter für die öffentliche Hand. Er lebte vorher im Zürcher Stadtkreis 7 und suchte 2006 eine neue Wohnung. Mehr Ruhe, Grün und Erholungsnähe sollten die Lebensqualität seiner Familie mit zwei kleinen Kindern erhöhen. Entscheidender Grund für einen Wegzug war aber eine im Gebäude gegenüber geplante Handy-Sendeantenne. Seine frühere 4 ½ Zimmer-Altbauwohnung hatte rund 140 m² und kostete 2200 Fr. (inkl. NK). Für die neue Wohnung hatte er sich eine Höchstlimite von maximal 2500 Fr. monatlichen Mietzins gesetzt.

Ivo Cavegn* suchte im Kreis 7 und auch ausserhalb der Stadt und fand nach acht Monaten in einer stadtnahen Vorortsgemeinde am See eine entsprechend ruhigere und „grünere“ 4-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 100 m² für 2000 Fr. pro Monat (inkl. NK). Sie ist im Privatbesitz und hat mittleren Ausbaustandard. Für die emissionsfreie und grünere Umgebung nahm er auch eine Einbusse an Wohnfläche in Kauf.

Ivo Cavegn* suchte via Zeitungsannoncen, Internetplattformen, einer speziellen Internet-Anmeldeliste der Genossenschaften (mietbar.ch), fragte im Bekanntenkreis herum und versuchte auch persönliche Beziehungen spielen zu lassen. Zum Erfolg führte schliesslich eine Zeitungsannonce, auf die er sich bewarb. Würde er heute wieder suchen, würde er auch Stockwerk- oder Hauseigentum in Betracht ziehen.

Obwohl zeitlich eigentlich nicht unter Druck, fühlte er sich während der Suchzeit doch gestresst, da eine Diplomarbeit anstand und es Ziel war, vor der Geburt des zweiten Kindes eine Wohnung zu finden. Trotzdem war er zuversichtlich, dass es irgendwie klappen werde.

Er ist mit der neuen Wohnung ausserhalb der Stadt sehr zufrieden, da sie gut gelegen (grün, ruhig), kinderfreundlich, „emissionsfrei“, mit guten sozialen Netzen und immer noch sehr gut an den ÖV angebunden ist. Der Mietzins ist zudem moderat.

Zu denken gab Ivo Cavegn*, dass es erstaunlicherweise doch fünf Anläufe brauchte, um für seine bisherige Wohnung (mit relativ gutem Preis-Leistungsverhältnis in einem zentralen gehobenen Quartier der Stadt) schliesslich doch noch einen Nachmieter aus seinem Bekanntenkreis zu finden.

Ivo Cavegn* stellt fest, dass für einzelne, an den Rand gedrängte Bewohnerschaften gemeinnützige Wohnbauträger extrem wichtig seien. Vorsicht sei allerdings geboten, wenn diese alle im selben Quartier bauen (Vermietung wird problematisch). Ferner sei eine Durchmischung auch für „gute Lagen“ nützlich.

Ehepaar Söderström*, aus Nordeuropa berufshalber nach Zürich gekommen

Agneta Söderström* und ihr Ehemann, beides Akademiker, lebten zuvor mit drei inzwischen erwachsenen Kindern in einer nordeuropäischen Stadt, wo sie zu fünft eine 8-Zimmer-Altbauwohnung mit hohem Standard und mehr als 300 m² bewohnten und umgerechnet rund 3200 Fr. (inkl. NK) bezahlten. Da ihr Mann im Jahre 2007 in Zürich eine neue Stelle bei einer Grossunternehmung im IT-Bereich antrat, entschlossen sie sich, nun ohne die drei inzwischen erwachsenen Kinder, eine Wohnung möglichst zentral in Zürich zu suchen.

Agneta Söderström* hätte nach ihrer Schätzung drei bis vier Monate Zeit für die Wohnungssuche gehabt, ohne in eine belastende Situation zu kommen. Nach zwei Monaten hatten Sie an zentraler Lage im Kreis 7 eine 3-Zimmer-Wohnung mit rund 60 m² und hohem Ausbaustandard in einem etwa ein halbes Jahrhundert alten Haus gefunden. Sie bezahlen für die Wohnung im Privatbesitz 2600 Fr. (inkl. NK), was etwa der Limite entspricht, die sie zu zahlen bereit gewesen wären. In der Zwischenzeit hatte ihnen der Arbeitgeber ein Hotelzimmer bezahlt.

Die Wohnungssuche erfolgte einerseits durch das Studium von Internetplattformen. Andererseits fanden sie – ebenfalls via Internet – eine Wohnungsagentur, welche Ihnen dann der Arbeitgeber ihres Mannes bezahlte. Diese Agentur vermittelte schliesslich auch ihre neue Wohnung. Da der Arbeitgeber auch noch länger für die Kosten des Hotelzimmer aufgekommen wäre, standen die Söderströms* nicht unter Stress. Wäre es hingegen um eine Wohnungssuche mit ihren drei Kindern gegangen, die aber in Nordeuropa blieben, wäre der Stress bedeutend grösser gewesen.

Mit der aktuellen Wohnung sind die Söderströms* sehr zufrieden, da sie gross genug für zwei Personen ist, auch einen kleinen Balkon hat und sehr zentral gelegen ist.

Agneta Söderström* sieht keine konkreten Möglichkeiten, wo sich die Stadt Zürich im Wohnungsmarkt und bei der Wohnungssuche noch mehr engagieren könnte. Nach ihrer Einschätzung engagiert sich Zürich gar eher mehr für günstige Wohnungen als ihre alte Heimatstadt.

Familie Renggli*, aus dem Ausland zurück gekommen und nun erwerbslos

Franz Renggli*, rund 50 Jahre alt, mit abgeschlossener Berufslehre und Schweizerbürger, zuvor bereits in Zürich wohnhaft, weilte rund ein Jahr im Ausland. 2008 kam er zurück und suchte nun für seine Familie eine Wohnung. Seine Frau kommt aus einem schwarzafrikanischen Land, die beiden gemeinsamen Töchter sind im Jugendalter. In der Schweiz hatte er zuletzt bei einem grossen Staatsunternehmen gearbeitet.

Nach seiner Rückkehr lebte er für etwas mehr als ein halbes Jahr zusammen mit seiner Familie und den beiden Töchtern in einer vom Sozialdepartement der Stadt Zürich geführten Familienherberge. Sie hatten dort zu viert ein einfach und zweckmässig eingerichtetes Zimmer von rund 20 m² zur Verfügung, sowie Zugang zu Gemeinschaftsräumen. Während dieser Zeit kam das Sozialamt für die Unterkunfts- und Betreuungskosten von rund 2500 Fr. pro Monat auf.

Nach einem halben Jahr Suchzeit konnte Familie Renggli* einen Vertrag für eine 3-Zimmer-Altbauwohnung in Privatbesitz in Oerlikon unterschreiben. Sie hat ca. 80 m², mittleren Ausbaustandard und kostet 1600 Fr. (inkl. NK). Die Fürsorge hätte maximal 1700 Fr. für eine Wohnung gezahlt.

Franz Renggli* suchte via Zeitungsannoncen (v.a. unter städtischen Wohnungen), Internetplattformen und kontaktierte auf Inserate hin vier Genossenschaften, wo er sich dann anmeldete. Er suchte mehrheitlich in der Stadt, aber auch ausserhalb. Sein halbes Jahr Wohnungssuche umfasste etwa 80 getätigte Kontakte. Erfolgreich war schliesslich die Vermittlung durch die Stiftung Domicil, welche Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte vermittelt und die Mieter bei der Integration in das Wohnumfeld unterstützt.

Während der Suchzeit war Franz Renggli* grundsätzlich motiviert und zuversichtlich, und liess sich auch durch die beengten Raumverhältnisse in der Herberge nicht gross aus der Ruhe bringen. Am Schluss der halbjährigen Suchzeit fragte er sich aber vermehrt, was diese Suche solle, und empfand die engen Raumverhältnisse in der Familienherberge doch zunehmend als Stress.

Um die nun gefundene Wohnung ist er sehr froh. Hauptsache ist für ihn, dass nun wieder Platz für ein normales Familienleben vorhanden ist.

Franz Renggli* regt an, dass die Stadt mehr Rücksicht nehmen solle auf Familien, welche temporär in derartigen Familienherbergen untergebracht sind und dringend Wohnraum benötigen. Er hat die Erfahrung gemacht, dass es insbesondere für diejenigen Personen, welche wie er (noch) keine Erwerbsarbeit haben, schwierig ist, städtische Wohnungen zu erhalten. Er schlägt deshalb insbesondere Quoten für derartige Familien bei der städtischen Liegenschaftenverwaltung vor.

Ursula Stalder*, in Zweitausbildung, auf der Suche nach einer neuen WG

Ursula Stalder* ist Anfang 30, Schweizerbürgerin mit Tertiärausbildung und aktuell neben einer Teilzeitarbeit in Zweitausbildung. Sie wohnte zuvor in Hottingen in einer grossen Achter-Wohngemeinschaft (WG) mit 8 ½ Zimmern, rund 200 m² und einem totalen Monatszins von 3500 Fr. (inkl. NK). Nach mehreren Jahren mit ständig wechselnder Zusammensetzung der MitbewohnerInnen hatte sie das Bedürfnis nach mehr Stabilität und suchte deshalb eine neue Wohnsituation in einem kleineren WG-Rahmen.

Nach 3 Monaten Suche fand sie zusammen mit einer WG-Kollegin eine 2 ½-Zimmer-Wohnung im Hardquartier in einem etwa ein halbes Jahrhundert alten Haus mit mittlerem Ausbaustandard. Die neue Wohnung ist im Besitz eines institutionellen Investors, und der neue Mietzins beträgt 1400 Fr. (inkl. NK).

Ursula Stalder* suchte vorzugsweise in zentralen Quartieren in der Nähe eines Bahnhofs. Sie wäre bereit gewesen, für eine Wohnung mit mindestens 2 ½ Zimmern maximal 1500 Fr. (inkl. NK) zu bezahlen. Sie suchte in Internetplattformen und fragte informell in ihrem Bekanntenkreis. Erst nach gewisser Zeit realisierte sie, dass sie bedeutend mehr Chancen hatte, wenn sie auf (Internet-) Ausschreibungen sofort reagierte und telefonierte. Auf diesem Weg kam sie denn auch zu ihrer aktuellen Wohnung. Würde sie heute wieder suchen, würde sie sich zudem auch auf Wartelisten von Genossenschafts-Wohnungen setzen lassen.

Die Suchdauer war gerade so lange, dass sie Ursula Stalder* nicht speziell belastete. Sie war zuversichtlich, mit einer geregelten Arbeit und als Schweizerin eine Wohnung zu finden. Sie hatte teilweise wenig Zeit für Besichtigungstermine. Glücklicherweise konnte aber ihre WG-Kollegin hier mehr Zeit investieren.

Mit der aktuellen Wohnung ist sie sehr zufrieden, da die Nachbarschaft unkompliziert ist, die Umgebung ruhig (Zimmer in den ruhigeren Innenhof) und es auch keine Probleme in der Waschküche gibt. Für die alte Wohnung musste sie zudem keine Nachmieter suchen, da die WG selbst eine Nachmieterin fand. Eine Überbrückungsmiete von eineinhalb Monaten konnte sie ihrer früheren WG ohne Probleme bezahlen.

Ursula Stalder* würde es begrüssen, wenn die Stadt mehr Tipps für die konkrete Wohnungssuche sowie potenzielle Vermieter-Adressen bekannt geben würde. Oder wenn die Stadt selber eine Anlaufstelle für Wohnungssuchende betreiben würde.

Familie Fürst*, aus dem Ausland zurückgekehrt

Thomas Fürst* ist um die 50, Schweizerbürger mit mehreren Ausbildungen inklusive Fachausweisen, arbeitet aber nicht mehr in seinem gelernten Beruf, sondern in der Gastronomie. Er hat eine Frau, die ebenfalls einen Schweizerpass besitzt und in Lateinamerika geboren wurde, sowie zwei in der Schweiz geborene Kinder im Primarschulalter. Nachdem Familie Fürst* eine Weile im Ausland weilte, kehrte sie in die Schweiz zurück.

Die Familie fand nach ihrer Rückkehr im Jahre 2007 während eines halben Jahres Unterschlupf in einer vom Sozialamt offerierten Notlösung.

Thomas Fürst* suchte via Internet, Zeitungsannoncen, durch persönliches Herumfragen sowie Beziehungen und liess sich auch bei privaten Liegenschaftsverwaltungen, bei der Stadt und bei Genossenschaften auf Wartelisten setzen. Er hatte sich ein Maximalbudget von 1600 Fr. monatlich (inkl. NK) gesetzt. Die Suche konzentrierte sich auf den Kreis 12, da die Kinder hier bereits ihre Netzwerke aufgebaut hatten. Erfolgreich war schliesslich die Vermittlung durch die Organisation Domicil, welche auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen unterstützt.

Nach sechs Monaten (dies entsprach auch der Frist, welche das Sozialamt für die Notlösung gesetzt hatte) fand Familie Fürst* dann die aktuelle Wohnung mit 4 Zimmern, eher tiefem Ausbaustandard und 70 m² zu 1450 Fr. (inkl. NK) in Schwamendingen, welche sich in Privatbesitz befindet. Die Suche dauerte nach Vermutung von Thomas Fürst wohl deshalb so lange, da eine Lohnpfändung sowie Betreibungsregister-Auszüge ein grosses Handicap bei der Wohnungssuche waren.

Die Wohnungssuche war für Thomas Fürst* ein extremer Stress, da sie kaum freie Zeit für die Familie erlaubte und gleichzeitig in eine Phase starker beruflicher Belastung bei gleichzeitigen familiären Problemen fiel.

Die aktuelle Wohnung ist allerdings lediglich eine Zwischenlösung; Familie Fürst* sucht bereits wieder. Die Wohnung selbst wäre zwar eigentlich ideal, aber Familie Fürst* erlebt im Haus ein gegen sie gerichtetes Mobbing, das sich unter anderem in ständigen Reklamationen wegen der Kinder äussert. Die aktuelle Suche erfolgt auf ähnlichem Wege wie die letzte Wohnungssuche.

Thomas Fürst* regt an, dass die städtische Liegenschaftsverwaltung pro Stadtteil eine „eiserne Reserve“ an vorübergehenden Notfallwohnungen zur Verfügung stellt, und dass sie bei Genossenschaften eine gewisse Kautionshöhe übernimmt.

Familie Forster*, berufsbedingt aus der Nordwestschweiz zugezogen

Jan Forster* ist anfangs 30, Schweizerbürger, Akademiker und im Medienbereich tätig. Er wohnte zuvor in einer neueren 4 ½-Zimmer-Wohnung mit rund 105 m² in der Nordwestschweiz und bezahlte dort knapp über 2000 Fr. monatlich (inkl. NK). Wegen seiner neuen Arbeitsstelle und weil er eine andere Stadt kennen lernen wollte, suchte er im Jahre 2007 zusammen mit seiner Frau und seinem Kleinkind eine Wohnung in der Stadt Zürich.

Jan Forster* suchte via Internet, Zeitungsannoncen, durch persönliches Herumfragen und nahm Kontakt zu fünf Genossenschaften auf, wobei er sich bei zwei Genossenschaften konkret anmelden konnte. Obwohl bisher in einer anderen Schweizer Region wohnhaft, hätte er sich bis zu drei Viertel Jahre Zeit nehmen können, ohne nach seiner Einschätzung durch die Wohnungssuche zu sehr unter Druck zu kommen. Die Wohnung fand er schliesslich bereits nach vier Monaten. Erfolgreich war dabei der direkte Kontakt zu einer Genossenschaft, welche im Bau befindliche Neubauwohnungen ausgeschrieben hatte. Gemäss Aussagen dieser Genossenschaft passte er offenbar bestens in den angestrebten breiten Mietermix des Neubaus.

Jan Forster* suchte in der ganzen Stadt Zürich (mit Präferenzen für zentralere Quartiere), aber nicht ausserhalb der Stadt. Er wäre bereit gewesen, bis zu 2500 Fr. monatlich inklusive Nebenkosten für mindestens 4 Zimmer und mindestens 100 m² zu bezahlen. Nach seiner Einschätzung hätte er bis zu 9 Monate Zeit für die Wohnungssuche gehabt, ohne deswegen unter grösseren Suchdruck zu kommen. Die bereits nach 4 Monaten gefundene Neubauwohnung bei einer Genossenschaft in Zürich-Affoltern hat 4 ½ Zimmer, gut 110 m² und kostet mit knapp über 2000 Fr. monatlich (inkl. NK) etwa gleich viel wie die frühere Wohnung in der Nordwestschweiz.

Während der viermonatigen Suchzeit fühlte er sich teilweise gestresst, weil er von anderen gehört hatte, dass die Wohnungssuche in der Stadt Zürich nicht einfach sei. Zudem nahm die Suche doch noch recht viel Zeit in Beschlag. Grundsätzlich war er aber recht zuversichtlich, zumal er keine allzu engen Wunschvorstellungen darüber hatte, wo genau in der Stadt er wohnen wollte.

Jan Forster* ist mit seiner aktuellen Wohnung sehr zufrieden: Das nachbarschaftliche Umfeld stimmt, es gibt eine Kinderkrippe direkt in der Siedlung, und die Art der Wohnungen inklusive Minergie-Standard und Komfortlüftung gefällt ihm.

Jan Forster* sieht keinen grossen zusätzlichen Spielraum für die städtische Wohnungspolitik, da die Stadt selber ja kaum mehr Land besitze. Grundsätzlich solle sich die Stadt dafür einsetzen, dass möglichst viel Wohnraum zur Kostenmiete abgegeben werden könne, damit die Bevölkerungszusammensetzung der Stadt nicht zu sehr in Richtung Hocheinkommen kippe. Auch fände er Massnahmen der Stadt gegen Zweitwohnungen sinnvoll.

Familie Warner*, berufshalber aus den USA zugezogen

Jim Warner*, Mitte 30, ist aus den USA gekommen und arbeitet in führender Stellung bei einer Finanzdienstleistungsfirma. Er wohnte zuvor in einer US-Grossstadt und hatte dort für umgerechnet rund 2700 Fr. (ohne Nebenkosten) eine 5 ½-Zimmer-Wohnung mit gutem Ausbaustandard in einem etwa 40-jährigen Reihenhaus mit etwa 150 m² zur Verfügung. Wegen seiner neuen Arbeitsstelle suchte er nun für sich und seine Familie mit einem Kleinkind eine Wohnung im Raume Zürich.

Während drei Monaten wohnte Familie Warner* als Zwischenlösung in einer kleineren Wohnung und suchte von dort aus weiter. Sie hatte kein eigentliches Maximalbudget, sondern es war der Familie vor allem wichtig, etwas «Richtiges» mit mindestens 3 Zimmern zu finden. Die Suche lief in erster Linie über seinen Wohnungs-Vermittler, der schliesslich auch die jetzige Wohnung fand: Eine 5 ½-Zimmer-Wohnung mit rund 150 m² für 5500 Fr. (inkl. NK) in Fluntern. Zuvor hatte er drei andere vom Agenten vermittelte Wohnungen in der Stadt und in einer Seegemeinde besichtigt, wobei in einem Falle die mitgebrachte Katze nicht erlaubt gewesen wäre. Es fiel Jim Warner* auf, dass die Listen für Wohnungsinteressenten bei seinem Wohnungsvermittler jeweils recht lange waren, und man sich in kürzester Zeit für eine Wohnung entscheiden musste, sobald sie angeboten wurde.

Wichtig war für Familie Warner* die Kleinkinder-Tauglichkeit mit einer einzigen Wohnebene und genügend Platz etwa in dem Ausmass, wie sie ihn schliesslich fand. Der Wohnungsvermittler suchte nicht nur in der Stadt, sondern auch in der benachbarten Region. Generell kannte Familie Warner* den Raum Zürich noch zu wenig, um konkrete geografische Vorlieben formulieren zu können, und verliess sich diesbezüglich auf seinen Agenten.

Die dreimonatige Suche machte ihm keine grösseren Sorgen, er wartete gespannt darauf, was er finden werde, aber die Suche wurde ihm nicht zu viel.

Mit der aktuellen Wohnung ist Jim Warner* wirklich zufrieden, da sie sie genügend Platz, eine gute Parkierungsmöglichkeit und eine ruhige grüne Umgebung hat. Zudem sind Arbeitsplatz und Flughafen nahe.

Eine Antwort darauf, was die Stadt wohnungspolitisch allenfalls noch mehr machen könnte, findet Jim Warner* schwierig. Sinnvoll findet er steuerliche Anreize für Investitionen, eventuell auch ähnliche Modelle wie beim Technopark, aber übertragen auf das Thema Wohnen.

Familie Bonato*, mit grösserem Wohnraumbedarf für mehr Kinder

Luca Bonato*, 30 Jahre alt, ist wie alle seine Familienmitglieder in der Schweiz geboren. Er selber ist Bürger eines südeuropäischen EU-Landes, während seine Frau Schweizerin und seine drei Kinder (alle unter sieben Jahre alt) Doppelbürger sind. Er arbeitet in einem künstlerischen Beruf. Er wohnte bereits seit einem halben Jahrzehnt in Wohnungen der selben Genossenschaft, zuletzt in einer nicht subventionierten kleinen 4-Zimmer-Wohnung mit 80 m² aus der Nachkriegszeit. Diese kostete 900 Fr. monatlich (inkl. NK). Weil er für die Familie mit 5 Personen mehr Platz benötigte und da die Genossenschaft zudem in absehbarer Zeit an ihrem alten Wohnort einen Ersatzneubau plante, sah er sich im Jahre 2007 nach neuem Wohnraum um.

Schon als er sich im Jahre 2002 erstmals mit der Genossenschaft in Verbindung setzte, empfand er es als relativ einfach, dort mit seiner Familie eine Wohnung zu erhalten. Später konnte er genossenschaftsintern in eine andere Wohnung wechseln. Für die neueste Suche konnte er dann auf der genossenschaftsinternen Warteliste wegen der geplanten Ersatzneubauten eine bevorzugte Behandlung erwarten. Zudem studierte er vereinzelt Zeitungsinserate und kommunizierte in seinem persönlichen Umfeld, dass er eine Wohnung suche.

Familie Bonato* suchte eine Wohnung mit mindestens 5 Zimmern und mindestens 100 m², wobei sie sich ein Budgetlimite von maximal 1700 Fr. monatlich gesetzt hatte. Sie hätte gemäss eigener Einschätzung rund zwei Jahre Zeit gehabt für die Wohnungssuche, ohne in eine belastende Situation zu kommen. Tatsächlich erhielt Familie Bonato* dann von ihrer bisherigen Genossenschaft bereits nach 6 Monaten das Angebot für die aktuelle 5 ½-Zimmer-Wohnung mit rund 110 m² in einem rund 30-jährigen Bau in Albisrieden. Dank Kostenmiete und zusätzlicher Subventionierung kostet diese (nach einem kürzlichen Mietzinsaufschlag monatlich 1800 Fr. (inkl. NK), und bewegt sich somit noch knapp im Budgetrahmen.

Luca Bonato* ist mit der aktuellen Wohnung recht zufrieden, auch wenn er nicht das Gefühl hat, dass diese „lebenslang“ sein Zuhause bleibt: Die Wohnung entspricht grossenteils den aktuellen Bedürfnissen seiner Familie, auch wenn die Lage etwas naturnäher sein könnte.

Herr Bonato* hat keine konkreten Ideen oder Wünsche, was man bei der städtischen Wohnungspolitik anders machen könnte, zumal seine bisherigen Wohnungssuchen unproblematisch verliefen. Es ist ihm aber ein Anliegen, dass in der Stadt generell mehr grosszügiger gebaut wird, etwa mit grösseren Wohnungsflächen und Eingangsbereichen, als man dies vom bisherigen (Altbau-) Bestand her gewohnt ist.

Jules Berset*, erwerbslos, vorher im begleiteten Wohnen

Jules Berset*, Schweizer, gegen 50 Jahre alt, mit abgeschlossener Berufsausbildung, erhält Sozialhilfe und ist aktuell bei einem Arbeitsmarkt-Einsatzprogramm angestellt. Er hat eine bewegte Wohnbiografie hinter sich, kam vor einigen Jahren auch einmal drei Monate in einer Notschlafstelle unter und wohnte dann insbesondere auch fünf Jahre in einer Institution des begleiteten Wohnens in der Stadt Zürich. Während den fünf Jahren begleiteten Wohnens hatte er in einer 4-Zimmer-Wohnung, die er mit drei weiteren Personen teilte, ein Zimmer mit 15 m² für sich alleine zur Verfügung und teilte sich Küche und Bad. Für diese Wohnsituation hatte er monatlich 450 Fr. zu bezahlen.

Jules Berset* erlebte die Wohnsituation im begleiteten Wohnen als relativ ruhig und friedlich, weshalb er entsprechend lange dort blieb. Nach einem halben Jahrzehnt ging es ihm persönlich besser, und es wurde ihm im Laufe des Jahres 2006 nahe gelegt, eine neue Wohnungssituation zu suchen. Dabei wurde ihm allerdings kein Zeitdruck auferlegt, er hätte gemäss seinen Angaben bis zu 12 Monate Zeit für die Wohnungssuche gehabt, ohne unter Druck zu kommen. Es wurde ihm aber empfohlen, sich mit der Stiftung Domicil in Verbindung zu setzen, welche Wohnraum vermittelt und Hilfe bei der Wohnintegration anbietet.

Domicil konnte ihm dann tatsächlich innert 2 Wochen eine neue Wohnung vermitteln. Diese 1 ½-Zimmer-Altbauwohnung im Langstrassenquartier hat rund 30 m², besitzt ein Badezimmer und eine Küche. Damit entspricht sie etwa den Mindesterwartungen, die er sich für die Wohnungssuche gesetzt hatte. Die Wohnung kostet 960 Fr. (inkl. NK). Damit liegt sie knapp unter der ihm von der Sozialhilfe gesetzten Budgetlimite von Fr. 1100.--.

Jules Berset* suchte – neben der Vermittlung von Domicil – vorab in Zeitungsannoncen. Seine Suche konzentrierte sich dabei auf die Kreise 3 und 4 sowie auf Albisrieden. Die Suchzeit empfand er zwar als Stress, er war aber insgesamt zuversichtlich, dass sich das lohne. Neben Absagen, die er bekam, sagte er auch selbst ab, wo das Angebot nicht den Erwartungen entsprach.

Mit der neuen Wohnung ist er nur einigermaßen zufrieden. Bis auf weiteres ist die Lösung aber akzeptabel. Positiv empfindet er, dass die Nachbarn gut mit einander auskommen. Er empfindet die Wohnung aber als relativ klein, und sie ist relativ stark belastet durch Verkehrslärm.

Jules Berset* ist der Meinung, dass es mehr derartige Institutionen wie Domicil bräuchte, welche durch die Stadt unterstützt werden. Die Stadt könnte zudem auch private Immobilienunternehmen vermehrt bezüglich der Probleme von Sozialhilfebezügern sensibilisieren.

Ehepaar Elstner*, berufshalber aus Deutschland gekommen

Jochen Elstner*, Deutscher und auch in Deutschland geboren, ist Mitte 40 und hat einen Fachhochschulabschluss. Er lebte zuvor zusammen mit seiner Partnerin und deren erwachsenen Kindern in der Nähe einer deutschen Grossstadt in einer relativ günstigen 4-Zimmer-Wohnung mit knapp 80 m². Wegen eines Arbeitsplatzangebots bei einem Subunternehmen in Zürich, welches für grosse Finanzdienstleister arbeitet, entschloss er sich in diesem Jahr (2008) zu einem Wohnungswechsel Richtung Zürich. Dabei war klar, dass insbesondere die zwei inzwischen erwachsenen Kinder seiner Partnerin in Deutschland bleiben würden. Aktuell pendelt er über das Wochenende oft zwischen Zürich und seinem früheren Wohnort in Deutschland, wo seine Partnerin immer noch in der früheren Wohnung wohnt.

Da er nur noch Wohnraum für sich und (zeitweise) seine Partnerin benötigte, suchte er in Zürich nur eine kleinere Wohnung. Diese sollte neben einem Schlafzimmer mindestens aus einem zweiten Aufenthaltsraum, etwa einer Wohnküche, bestehen, und im Minimum 30 m² gross sein. Seine Budgetlimite für die Wohnungssuche setzte er bei 2700 Franken an, welche sich an den Kosten für das Hotelzimmer orientierte, das er temporär bewohnte.

Jochen Elstner * suchte über die grosse Internetplattform Homegate nach Wohnungen. Das Suchgebiet beschränkte er auf die Stadt Zürich mit seinen guten öffentlichen Verkehrsverbindungen (Zone 10). Fündig wurde er nach sechs Wochen, wobei es ihn überraschte, dass die Suche überhaupt so lange dauerte. Aber er war während seiner Wohnungssuche nicht unter eigentlichem Zeitstress, und hätte durchaus noch länger im Hotel verbleiben können. Dennoch war er froh um eine baldige Lösung.

Seine im Kreis 5 gefundene 1 ½-Zimmer-Altbauwohnung kostet 1200 Fr. monatlich (inkl. NK) und liegt ideal in unmittelbarer Nähe seines Arbeitsplatzes. Wegen der zentralen Lage, einem grossen Grünraum vor seinem Fenster, der guten Erreichbarkeit von Geschäften und einer angenehmen Nachbarschaft ist er sehr zufrieden mit dieser Wohnung. Zudem gefällt ihm Zürich generell sehr gut.

Jochen Elstner * empfindet die vorhandenen (privaten) Internet-Suchangebote als ausgezeichnet, besser geht es seiner Meinung nach nicht. Für die Stadt selbst sieht er kaum zusätzliche Handlungsmöglichkeiten im Bereich Wohnen. So sieht er auch keine grösseren Verdichtungsmöglichkeiten mehr, welches das Wohnraumangebot erhöhen könnten.

Ron Adams*, berufsbedingt aus Deutschland gekommen

Ron Adams*, rund 40 Jahre alt, Bürger eines westeuropäischen EU-Landes, Akademiker und alleinstehend, wohnte und arbeitete zuvor in einer deutschen Stadt. Er bewohnte dort eine 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 55 m² zu umgerechnet rund 900 Fr. monatlich (inkl. NK). Wegen eines Stellenangebots im universitären Bereich, welches zuerst temporär auf ein Jahr beschränkt war und inzwischen in ein fixes Arbeitsverhältnis überführt wurde, suchte er im Jahre 2007 eine neue Wohnung im Raume Zürich.

Er setzte sich für die Wohnungssuche eine Budgetlimite von etwa 1900 Fr. monatlich (inkl. NK) und suchte eine Wohnung mit mindestens 50 m² Wohnfläche. Da er das Pendeln zwischen Deutschland und Zürich als Stress empfand, wollte er unbedingt innerhalb weniger Wochen eine Wohnung finden. Gleichzeitig erschwerte das Pendeln aber die Wohnungssuche.

Ron Adams* suchte via Zeitungsannoncen, Internetplattformen, einem speziellen Wohnungs-Forum in englischer Sprache und mündlichen Nachfragen bei Bekannten. Er wäre auch bereit gewesen, etwas ausserhalb der Stadt zu wohnen. Erfolgreich war er schliesslich nach drei Wochen bei einem Wohnungsangebot bei Homegate.

Er erlebte die Suchzeit wegen des ständigen Hin- und Herpendelns als Stress. Massenbesichtigungen mit sehr vielen MietinteressentInnen frustrierten zusätzlich. Deshalb war er froh, innert nützlicher Frist wenigstens etwas gefunden zu haben. Ihm fiel zudem auf, dass man sich bei vielen Wohnobjekten innert sehr kurzer Frist entscheiden musste.

Die gefundene Altbauwohnung in Wollishofen hat 2 ½ Zimmer und kostet mit ihren rund 60 m² rund 1700 Fr. monatlich (inkl. NK). Ron Adams ist mit der aktuellen Lösung aber eher unzufrieden und sieht sie als Temporärlösung an, denn die Wohnung ist hellhörig und laut, besitzt keine gute Raumaufteilung und ist ungemütlich. Dennoch bleibt er bis auf weiteres einmal in der jetzigen Wohnung, da er erst im Laufe des nächsten Jahres wissen wird, wie es beruflich weiter gehen wird. Er könnte sich aber vorstellen, für die künftige Wohnungssuche seine Budgetlimite auf Fr. 2200 Fr. pro Monat zu erhöhen und nicht nur in der Stadt Zürich selbst zu suchen.

Zur städtischen Wohnungspolitik hat Ron Adams* keine speziellen Wünsche und Anregungen.

Familie Gómez*, Asylbewerberfamilie aus Lateinamerika

Das Ehepaar Gómez*, beide rund 40 Jahre alt, kam mit seinen zwei Kindern (heute im Primarschul- und Oberstufenalter) im Jahre 2000 in die Schweiz, um der Drogengewalt in ihrem Heimatland zu entgehen. Sie haben beide in ihrem Heimatland Berufsbildungsabschlüsse gemacht und arbeiten aktuell in der Schweiz; da Sie als Asylbewerber nur in einigen wenigen Branchen arbeiten können, im Bau- und Gesundheitsbereich.

Während 7 Jahren wohnte Familie Gómez* in einer durch die Asylorganisation vermittelten Wohnung einer privaten Immobilienfirma. Sie bezahlten für die kleine 2 ½-Zimmer-Wohnung mit tiefem Ausbaustandard und knapp 50 m² 1500 Fr. monatlich (inkl. NK).

Da die Wohnung relativ klein war, war Familie Gómez* schon seit rund 7 Jahren auf der Suche nach einer etwas grösseren Wohnung. Und da die Kinder älter und die Platzverhältnisse zunehmend noch enger wurden, wurde es immer dringlicher, eine grössere Wohnung zu finden.

Da die Kinder im bisherigen Wohnquartier Friesenberg schon seit vielen Jahren zur Schule gehen, suchte Familie Gómez* vorab im bisherigen Quartier, dehnte aber ihre Suche mit der Zeit auf die ganze Stadt aus. Die Suche erfolgte via Zeitungsinserte, Internet, persönlichem Herumfragen bei Bekannten und Freunden sowie durch regelmässige persönliche Kontakte zu Genossenschaften und privaten Wohnbauinvestoren in der Umgebung.

Herr und Frau Gómez* empfanden die Suche zunehmend frustrierend und deprimierend. Insbesondere war es frustrierend, dass Sie während der vielen Jahre mit regelmässigen Kontakten zu Genossenschaften immer wieder Bescheid erhielten, dass aktuell keine Wohnungen verfügbar seien.

Nach nunmehr 7 Jahren wurde der Familie nach Einschalten der Stiftung Domicil, welche Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte vermittelt, eine neue Wohnung angeboten. Diese Wohnung in einer Nachkriegssiedlung eines privaten Investors hat nun 3 ½ Zimmer, 67 m² und kostet rund 1700 Franken inklusive Nebenkosten.

Die aktuelle Wohnung ist zwar im bevorzugten Quartier, etwas geräumiger und besser ausgestattet als die frühere. Aber Familie Gómez* ist nur bedingt zufrieden mit der aktuellen Situation, weil der Platz in der 3 ½-Zimmer-Altbauwohnung nach wie vor eher knapp ist, und weil vor allem der Mietpreis eigentlich über ihrem Budget von maximal 1500 Franken monatlich für die Wohnkosten liegt. Sie suchen deshalb nach wie vor eine etwas grössere und vor allem günstigere Wohnung.

Familie Gómez* vermutet, dass der Status als Asylbewerber, kombiniert mit zusätzlichen Problemen mit ihren Identitäts-Papieren, welche aber nicht in ihrer Schuld liegen, zu einer klaren Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt führe.

Herr und Frau Gómez* würden es daher begrüssen, wenn sich die Stadt insbesondere bei Genossenschaften für eine diskriminierungsfreiere Wohnungsvergabe an gewisse Ausländerkategorien einsetzen würde. Und zwar insbesondere, wenn sich diese Ausländer an alle Gesetze hielten und auch erwerbstätig seien. Auch ist es gut, wenn sich die Stadt generell für mehr Wohnraum einsetzt.

Heinrich Berner*, nach vielen anderen Wohnformen erstmals selbst auf Suche

Heinrich Berner*, Schweizer und Mitte 40, hat eine abgebrochene Berufslehre hinter sich, arbeitet im Bau und bei einer gemeinnützigen Institution. Er lebte bisher meist im Quartier Wiedikon. Er hat in den letzten Jahren eine bewegte Wohnbiografie hinter sich. Er kannte auch schon sehr grosszügige Wohnsituationen, wo er in einem Bürobau in einem riesigen selber ausgebauten Objekt mit rund 600 m² lebte. Während mehreren Jahren war er dann in unterschiedlichen Wohngemeinschaften untergekommen, wobei jeweils andere Personen Hauptmieter waren. Als er eine derartige Wohngemeinschaft vor gut drei Jahren verlassen musste, lebte er vorerst rund ein Jahr in einem Wohnwagen und dann ein halbes Jahr in einer Pension. Schliesslich landete er die letzten 2 ½ Jahre in einer Wohngelegenheit von Wohnen und Obdach der Stadt Zürich. Er lebte dort auf engem Raum bei einfachstem Ausbaustandard, was rund 700 Fr. monatlich kostete.

Nach einer üblichen Dauer von maximal zwei Jahren war klar, dass der Vertrag von Seiten Wohnen und Obdach nicht mehr verlängert würde. Gleichzeitig wollte Heinrich Berner* auch selbst aus der Notsituation entkommen, welche durch eine schwierige Nachbarschaft geprägt war. Es wurde ihm ein Ultimatum von sechs Monaten gesetzt, das dann nochmals um zwei Monate verlängert werden konnte. Er machte sich deshalb via Internetplattformen sowie persönliches Herumfragen (insbesondere auch bei potenziellen Wohngemeinschaften) auf die Suche und besichtigte auch ergebnislos städtische Wohnungen. Sein monatliches Mietzinsbudget betrug dabei 1200 Fr. (inkl. NK), und er suchte mindestens eine 1 ½-Zimmer-Wohnung mit separater Wohnküche. Seine Suche konzentrierte sich zu Beginn auf den Kreis 3, weitete sich aber danach aus.

Die Suche gestaltete sich schwierig, da er bisher immer über persönliche Beziehungen zu Wohngelegenheiten gekommen war, sein Budget bescheiden war und er auch im Betreibungsregister eingetragen war. Er empfand die Suchzeit als sehr mühsam und hatte dabei das Gefühl, die Bedingungen im „System“ sowieso nicht erfüllen zu können. Andererseits verlor er auch sein Urvertrauen nicht, via persönliche Beziehungen eines Tages etwas zu finden.

Er fand dann tatsächlich nach acht Monaten Suche eine Wohnung, und zwar über einen Freund, der wiederum persönlich eine für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen zuständige Person kannte. Die 2 ½-Zimmer-Genossenschaftswohnung mit rund 50 m² in einem Altbau kostet knapp über 800 Fr. monatlich (inkl. NK) und befindet sich in Wipkingen.

Mit der nun gefundenen Wohnung ist er sehr zufrieden, da er endlich nicht mehr vom Sozialamt abhängig ist, die Wohnung einen sehr fairen Mietzins aufweist und er wieder Wohnraum hat, um Leute einladen zu können. Er hat nun wieder das Gefühl, „leben zu können“.

Heinrich Berner* empfindet die Vermietungspolitik der städtischen Liegenschaftenverwaltung, wo er bei Wohnungsbesichtigungen teilweise mit 300 anderen Personen auf dem Trottoir stehen musste, als «nicht sehr menschlich». Um Frustrationen zu verhindern, müsste dies geändert werden. Seiner Meinung nach müsste man auch exklusives Bauen mehr besteuern, und dieses Geld dann für günstige Mietzinsen einsetzen. Zudem würde er Vorschriften über Proportionen zwischen teurem und günstigem Wohnraum anregen.

Heike Möller*, hier geborene Deutsche, zieht mit ihrem Mann zusammen

Heike Möller*, rund 30 Jahre alt, in der Schweiz geborene deutsche Staatsbürgerin mit Universitätsabschluss, ist bei einem grossen Finanzdienstleister angestellt. Ihr etwa gleichaltriger Schweizer Partner arbeitet bei einer grossen Technologieunternehmung. Das Paar heiratete kürzlich und suchte aus diesem Anlass eine erste gemeinsame Wohnung.

Bisher wohnte Heike Möller in einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung in Oerlikon mit rund 42 m², die einem institutionellen Anleger gehört und etwas unter 1200 Fr. monatlich (inkl. NK) kostete.

Heike Möller* schätzt, dass sie und ihr Partner wohl etwa acht Monate Zeit gehabt hätten, ohne bei der Suche in eine belastende Situation zu kommen. Sie und ihr Mann suchten mindestens eine 3-Zimmer-Wohnung und wären bereit gewesen, bis zu 2000 Fr. monatlich (inkl. NK) zu bezahlen.

Ihre Wohnungssuche konzentrierte sich auf Oerlikon und Schwamendingen. Sie suchten via Internetplattformen und besichtigten rund ein Dutzend Wohnungen. In fünf Fällen, wo sie sich beworben hatten, erhielten sie Absagen. Ausserdem nutzten sie Anschlagbretter bei bestimmten universitären Instituten, erzählten Freunden von ihrer Wohnungssuche und meldeten sich auch beim bisherigen Wohnungseigentümer von Heike Möller. Dort empfahl man Ihnen, sich zu melden, sobald ein entsprechendes Angebot auf dem Internet ausgeschrieben sei.

Nach einem halben Jahr Suche erhielten sie dann im Laufe des Jahres 2008 den Zuschlag für eine im Internet ausgeschriebene Wohnung beim bisherigen Eigentümer, auf die sie sich gemeldet hatten. Diese einige Jahrzehnte alte Wohnung in der selben Siedlung in Oerlikon wie Heike Möllers* frühere Wohnung hat 4 Zimmer, rund 90 m² und kostet mit ihrem mittleren Ausbaustandard etwas über 1800 Fr. monatlich (inkl. NK).

Heike Möller war eigentlich immer zuversichtlich, aufgrund ihrer beruflichen Situation und Herkunft etwas zu finden, auch wenn dies vermutlich keine Traumwohnung sein werde. Sie hatte zudem das Gefühl, bessere Karten zu haben als bei früheren Suchen, wo sie sich noch als unverheiratete Frau mit deutschem Pass auf die Suche machen musste. Zu Beginn empfand sie die Suche gar als unterhaltsam, bevor es langsam mühsam wurde, da man für Besichtigungen oft kurzfristig recht flexibel sein musste.

Heike Möller* ist sehr zufrieden mit der nun gefundenen Wohnung, da sie ruhig direkt neben dem Wald und Grünraum gelegen ist und da die Altbauwohnung mit aktuellem Standard und Parkett genau ihren Vorstellungen entspricht. Einzig die Böden sind nicht so gepflegt.

Heike Möller* wünscht sich, dass in der Stadt nicht nur schöne teure Wohnungen gefördert werden, sondern auch andere Mittelstandswohnungen. So suchen gemäss ihrer Einschätzung viele Leute bewusst ältere gut erhaltene Wohnungen. Sie empfiehlt zudem, vermehrt auf Kategorien von Wohnungssuchenden zu achten, die aufgrund ihrer Herkunft weniger gute Karten auf dem Wohnungsmarkt haben als sie selbst.

Familie Hussein*, anerkannte Flüchtlinge, sucht grössere Familienwohnung

Familie Hussein*, ein Ehepaar Mitte 30 mit drei Kindern im Schul- resp. Vorschulalter, kam aus dem nahen Osten in die Schweiz und hat inzwischen den Status anerkannter Flüchtlinge. Die Frau brachte eine pädagogische Ausbildung aus ihrem Heimatland mit, der Mann eine Berufsausbildung mit Fachausweis. Der Ehemann arbeitet aktuell im Logistikbereich einer Detailhandelsunternehmung. Die Familie schätzt ihren finanziellen Status als durchschnittlich ein.

Bisher wohnte die Familie in einer 2-Zimmer-Altbauwohnung im Hardquartier mit 74 m² und einem Mietzins von 770 Fr. monatlich (inkl. NK). Sie suchte eine neue Wohnung, da sie an einer sehr verkehrsbelasteten Strasse wohnte, das Haus schmutzig und das persönliche Umfeld laut waren. Zudem benötigte sie für die drei Kinder mehr Platz.

Familie Hussein* suchte relativ dringlich eine Wohnung, da sie die bisherige Wohnsituation als Notsituation empfand und zudem ein Kind aufgrund der Luftbelastung an Asthma litt. Die Familie wünschte sich eine Wohnung mit mindestens 90 m² und hatte dafür maximal 1600 Fr. inkl. NK budgetiert.

Die Familie suchte via Zeitungsannoncen, Internetplattformen und Vermittlungsbüros, fragte im persönlichen Umfeld breit herum und nahm Kontakt auf zu mehreren grossen privaten Liegenschaftsverwaltungen, zur Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich sowie zu mehreren Genossenschaften, wobei einige davon kommunizierten, dass sie keine Liste führten. Aufgrund der gemachten Erfahrungen würde dies die Familie bei einem nächsten Mal ähnlich machen, ausser dass sie auf Kontakte zu Vermittlungsbüros verzichten würde, da diese nicht reagierten. Die Familie suchte in der ganzen Stadt, ausser im Kreis 4.

Nach drei Jahren führte schliesslich eine Kombination von Glück und persönlichen Referenzen zum Erfolg: In einem genossenschaftlichen Neubau in Affoltern war kurzfristig ein Erstmieter abgesprungen und musste innert zwei Wochen einen Nachmieter suchen. Familie Hussein* erfuhr via Freunde davon, und meldete sich schnell bei der betreffenden Genossenschaft, wo sie sich bereits vorher auf die Warteliste gesetzt hatten. Die betreffenden Freunde setzten sich zusätzlich noch mit der Verwaltung in Verbindung und gaben eine positive Referenz ab. Die neue, freitragende Wohnung hat 4 ½ Zimmer, 107 m² und kostet 1600 Fr. monatlich (inkl. NK).

Familie Hussein* fühlte sich während der Suche sehr gestresst und psychisch belastet. Sie hatten keine Geduld mehr und hatten aufgrund früherer Sucherfahrungen eigentlich die Hoffnung aufgegeben, etwas entsprechendes zu finden. Die Familie vermutet, dass die Suche wegen ihrer Herkunft, finanzieller Grenzen und fehlendem „Vitamin B“ so lange gedauert hat. Auch die Kontakte zur Liegenschaftenverwaltung der Stadt verliefen erfolglos, und die Familie hatte den Eindruck, dass dort vermehrt Schweizer bevorzugt würden. Für ihre alte Wohnung empfahlen sie bekannte als Nachmieter, welche diese Wohnung dann übernehmen konnten.

Familie Hussein* ist sehr zufrieden mit der gefundenen Wohnung, da sie genügend gross, bezahlbar, und ruhig gelegen ist und die Nachbarn angenehm sowie die Luftqualität gut sind.

Familie Hussein* würde sich wünschen, dass die Liegenschaftenverwaltung der Stadt sowie die Genossenschaften dringende Fälle mit mehr Kindern eher bevorzugen.

Familie Maissen*, wegen Familiengründung auf Wohnungssuche

Das Ehepaar Maissen*, beide Schweizer anfangs 30, bringt universitäre Abschlüsse mit. Beide sind erwerbstätig, er aktuell bei einem grossen Finanzdienstleistungsunternehmen. Das Ehepaar schätzt seinen finanziellen Status als eher hoch ein. Es entschloss sich zur Wohnungssuche, weil es das erste Kind erwartete und entsprechend mehr Wohnraum wünschte. Zudem war die bisherige Wohnung hellhörig (Trittschall) und wies ein eher schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Bisher wohnten sie in einer 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 60 m² und mittlerem Ausbaustandard im Sihlfeld für 1900 Fr. monatlich (inkl. NK).

Familie Maissen* gab sich drei Monate Suchzeit, um in eine nicht zu belastende Situation zu kommen. Sie suchte in der ganzen Stadt, und zwar nach einer Wohnung mit mindestens 100 m² und 4 Zimmern und hatte dabei eine Budgetobergrenze von 2000 Fr. (inkl. NK). Bei der Wohnungssuche studierten sie Zeitungsannoncen, Internetplattformen, sammelten im persönlichen Umfeld Tipps und kontaktierten auch ein Vermittlungsbüro. Bei einer nächsten Suche würden sie die Suche wieder gleich angehen.

Während der Suche fühlte Familie Maissen* sich sehr gestresst, da sie bei Besichtigungen von auf dem Internet ausgeschriebenen Wohnungen auf Schlangen von über 100 Personen trafen.

Der Weg über das Vermittlungsbüro führte schliesslich – mit Glück – bereits nach zwei Monaten zum Erfolg: Die neue Wohnung mit mittlerem Ausbaustandard aus den 60er Jahren in Albisrieden, welche im Besitz eines Kleingewerbebetriebs ist, hat 5 Zimmer, rund 100 m² und die Kosten liegen mit 2300 Fr. monatlich (inkl. NK) etwas über dem ursprünglichen Budget.

Mit der nun gefundenen Wohnung sind sie trotz des etwas höheren Mietzinses sehr zufrieden. Die Wohnung selbst ist zwar nicht ausgesprochen kindertauglich, doch ist sie ruhig in einer kindertauglichen Umgebung gelegen. Und trotz Waldnähe ist die Anbindung durch öffentlichen Verkehr gut.

Die Suche nach Nachmietern für die bisherige Wohnung erwies sich allerdings als eher schwierig, da sie für den gebotenen Standard eher etwas teuer war. Zudem werden Wohnungen mit dem selben Wohnungsgrundriss im Nachbarhaus für 200 Fr. weniger pro Monat vermietet.

Herr Maissen* würde sich als wirksame Massnahme im Wohnungsmarkt wünschen, dass die Koppelung des Mietzinses im eidgenössischen Mietrecht dahingehend geändert würde, dass eher an Alter, Standard und effektive Hypothekarkredite der Wohnungseigentümer gekoppelt würde. Auch wäre er froh um Tipps für „Nicht-Insider“, wie man zu Genossenschaftswohnungen kommen kann, oder wie man als Privatperson selber eine eigene kleine Genossenschaft gründen kann.

Luc Gerber*, nach Trennung von der Partnerin eine neue Wohnung suchend

Luc Gerber*, Schweizer anfangs 30 mit Universitätsabschluss, arbeitet bei einem grossen Finanzdienstleistungsunternehmen. Zuvor hatte er zusammen mit seiner damaligen Partnerin in einer renovierten 4 ½-Zimmer Wohnung mit hohem Ausbaustandard und mit über 100 m² in einer Zürichseegemeinde gewohnt, welche 3000 Fr. monatlich (inkl. NK) gekostet hat. Nach der Trennung von seiner Partnerin suchte er nun eine Wohnung für sich alleine, die zudem zentrumsnäher sein sollte.

Luc Gerber* hatte trotz der Trennung ausreichend Suchzeit, da er eine Zwischenlösung gefunden hatte; so hätte er nach eigener Einschätzung durchaus ein halbes Jahr suchen können, ohne in zu grossen Stress zu kommen. Er suchte zentral in der Stadt, vor allem in den Kreisen 4 und 5, nach einer grossen 2-Zimmer-Wohnung mit mindestens 70 m², und wäre bereit gewesen, auch etwas über 2000 Fr. monatlich (inkl. NK) zu bezahlen. Er suchte via Internetplattformen und sammelte Tipps aus dem persönlichen Umfeld. Bei einer nächsten Suche würde er ähnlich vorgehen, wobei er sich von Internetplattformen nicht zu viel erhoffen würde.

Während der Suche war Luc Gerber* grundsätzlich zuversichtlich, dass er bald eine Wohnung finden werde, erlebte aber gefühlsmässig auch ein Auf und Ab. Es wurde ihm bewusst, dass vieles einfacher geht, wenn man einmal vor Ort vernetzt ist.

Den Tipp zur neuen Wohnung bekam er schliesslich dank persönlicher Beziehungen. Die Neubauwohnung im Kreis 5, welche im Besitze eines institutionellen Anlegers ist, hat 2 ½ Zimmer, ist über 80 m² gross, hat einen hohen Ausbaustandard und kostet 1700 Fr. (inkl. NK).

Mit der neuen Wohnung ist er sehr zufrieden, da sie zentral gelegen, ruhig, hell, genug gross und nicht hellhörig ist und zudem über Charme verfügt.

Luc Gerber* bedauert es, dass gewisse Grossprojekte in der Stadt Zürich nicht realisiert werden oder sich verzögern. Man sollte seiner Meinung nach mehr für Grossprojekte an zentraler Lage (was Autofreiheit erlaubt) kämpfen, die dann als Leuchttürme auch auf den übrigen Wohnungsmarkt ausstrahlen könnten. Er zeigt sich zudem erstaunt, was für Personen aus besseren sozialen Schichten z.T. in Wohnungen von staatlich unterstützten Institutionen wohnen und fände eine gezieltere soziale Zuteilung derartigen Wohnraums sinnvoll. Grundsätzlich ist er aber der Meinung, dass die Eingriffsmöglichkeiten des Staates beschränkt sind, da es schlicht viele wohnungssuchende Zuwanderer habe. Mit besseren Velorouten in der Stadt würden immerhin einige etwas weiter weg vom Stadtzentrum gelegene Wohngegenden wieder mehr in Zentrumsnähe rücken. Er regt des weiteren mehr Anreize in Richtung Ökologie an, insbesondere Erdsonden statt Ölheizungen.

Familie Neeskens*, berufsbedingt aus dem Ausland zugezogen

Willem Neeskens*, mit Familie, Mitte 40 und mit einem Universitätsabschluss, wohnte zuvor mit seiner Familie in einem Benelux-Staat und kam durch seine neue Stelle in einer IT-Unternehmung nach Zürich. Seine Familie wohnt jetzt noch in seinem Heimatland in einem Haus mit 5-Zimmern mit mittlerem Ausbaustandard zu umgerechnet etwas über 1000 Fr. (inkl. NK). Inzwischen sucht er zwar bereits wieder eine neue Arbeitsstelle. Er möchte aber auf jeden Fall weiter im Raume Zürich arbeiten und wohnen.

Willem Neeskens* wohnte zu Beginn in Zürich zuerst einen Monat lang in einem Hotelzimmer, doch benötigte er entsprechend sehr bald eine andere Lösung. Er suchte mindestens eine 1-Zimmer-Wohnung mit mindestens 30 m² und wäre bereit gewesen, für eine solche Wohnung bis zu 1100 Fr. und für eine etwas grössere Wohnung bis zu 1400 Fr. (inkl. NK) zu bezahlen. Er suchte auch über die Stadtgrenzen hinaus, sofern der Arbeitsweg nicht mehr als eine halbe Stunde ausmachte; denn seiner Ansicht nach besteht im Raume Zürich kein grosser Unterschied zwischen der Kernstadt und den Vororten, da das öffentliche Transportsystem generell sehr gut ist. Er suchte via Internetplattformen und mündlichem Herumfragen bei Arbeitskollegen und schaltete auch ein Vermittlungsbüro ein. Falls er wieder suchen müsste, würde er zusätzlich auch Zeitungsannoncen studieren.

Willem Neeskens* war zuversichtlich, dass er insbesondere beim Vermittlungsbüro in guten Händen war, und schliesslich führte auch ein entsprechendes Angebot nach einem Monat zum Erfolg, wobei er der Meinung ist, dass er mehr unter Stress gestanden wäre, wenn er eine grössere Wohnung für die ganze Familie hätte suchen müssen. Die gefundene 1-Zimmer-Wohnung in Höngg, welche in Privatbesitz ist, hat 32 m², ist etwa ein Vierteljahrhundert alt, hat mindestens einen mittleren Ausbaustandard und kostet 840 Fr. monatlich (inkl. NK).

Mit der Wohnung ist er zufrieden, da sie in einer netten, ruhigen und grünen Umgebung liegt, der Hausbesitzer angenehm ist, und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr bedeutend besser ist als in der ausländischen Stadt, wo seine Familie jetzt noch wohnt.

Willem Neeskens* denkt, dass gerade Personen, welche aus dem Ausland zuziehen, durch eine Art öffentliche Wohnungsvermittlung besser unterstützt werden könnten. Die Wohnungssuche für Auswärtige sei sehr schwierig, sein Arbeitgeber habe ihn überhaupt nicht unterstützt, und die Internetportale seien zwar sehr gut organisiert, aber die konkrete Suche sei eine traurige Erfahrung gewesen.

Steffen Kunze*, als Deutscher aus dem Raume Bern zugezogen

Steffen Kunze*, alleinstehend und mittleren Alters, mit Tertiärausbildung und höherem finanziellem Status, kam vor einigen Jahren aus Deutschland in den Raum Bern, wo er eine 3-Zimmer-Wohnung mit rund 70 m² zu Fr. 1100.-- monatlich (inkl. NK) bewohnte. Wegen einer neuen Arbeitsstelle bei einer grossen internationalen Dienstleistungsunternehmung suchte er dann eine neue Wohnung in Zürich.

Steffen Kunze* hätte nach seiner Einschätzung rund 4 Monate Zeit gehabt, ohne durch die Suche in ernsthafte Schwierigkeiten zu kommen. Er suchte mindestens eine 2-Zimmer-Wohnung mit mindestens 60 m² und wäre bereit gewesen, bis zu Fr. 2500.-- monatlich zu bezahlen. Seine Suche konzentrierte sich auf zentralere Gebiete mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung an den Hauptbahnhof. Er suchte v.a. via Internetplattformen, würde bei einer nächsten Suche aber zusätzlich mündlich breiter herumfragen und auch ein Vermittlungsbüro einschalten. Während der Suche war er anfänglich motiviert, es wurde ihm aber bald einmal klar, dass die Nachfrage nach Wohnungen hier offenbar grösser ist als das Angebot. Nach etlichen Besichtigungen und vielen Absagen war er zunehmend frustriert. Es kam ihm auch öfters der Gedanke, als Deutscher aufgrund seiner Sprache und Nationalität als unpassender Mieter eingeschätzt zu werden.

Die via Internetplattform gefundene 3-Zimmer-Altbauwohnung im Hardquartier mit 65 m², welche im Privatbesitz ist, hat einen mittleren Ausbaustandard und kostet Fr. 1900.-- monatlich (inkl. NK). Er ist vorerst zufrieden, als „Neuer“ in Zürich überhaupt einmal eine Wohnung gefunden zu haben, denkt aber, dass die Lage im Hardquartier nicht optimal ist, und kann nun in aller Ruhe vor Ort eine andere Wohnung suchen.

Hinsichtlich der Wohnungspolitik der öffentlichen Hand formuliert Steffen Kunze keine speziellen Anregungen oder Wünsche.

Familie Brennwald *, erwirkte 3 Jahre Mietfristerstreckung vor Sanierung

Familie Brennwald*, beide um die 50 mit Universitätsabschluss und im Bildungs- bzw. Gesundheitswesen erwerbstätig, wohnen mit ihren beiden schulpflichtigen Kindern seit vielen Jahren im Seefeldquartier. Sie wohnen in einem rund 100jährigen Mehrfamilien-Altbau. Die Wohnung mit tiefem Ausbaustandard hat 5 Zimmer, 140 m² und kostet 2750 Fr. (inkl. NK). Da die Besitzerin eine komplette Sanierung des Hauses plant, wurde Familie Brennwald* die Wohnung vor einigen Monaten auf eine Frist von knapp 10 Monaten gekündigt.

Familie Brennwald reichte zusammen mit fast allen Bewohnern des Hauses bei der Schlichtungsstelle die Anfechtung der Wohnungskündigung und Klage auf missbräuchliche Kündigung ein. Sie konnte damit drei Jahre Mietfristerstreckung erwirken. Familie Brennwald* sucht nun intensiv eine andere Wohnung. Sie konzentriert sich dabei aufs angestammte Seefeldquartier, da sie die Kinder mindestens bis zum Abschluss der Primarschule nicht aus ihrer bisherigen Schulumgebung heraus nehmen möchte.

Familie Brennwald* sucht eine Wohnung mit mindestens 5 Zimmern und ca. 130 m². Sie studiert Zeitungsannoncen und Internetplattformen, macht gezielte Aushänge im Quartier, meldet sich regelmässig gezielt bei bestimmten Vermietern, lässt persönliche Beziehungen spielen und wäre auch bereit, Eigentum zu kaufen. Obwohl sie bereit wäre, bis zu 3800 Fr. monatlich (inkl. NK) zu bezahlen, und sie dank der Mietfristerstreckung nochmals maximal zweieinhalb Jahre Zeit hätte, gestaltet sich ihre Suche (auf der sie mittlerweile rund ein halbes Jahr ist) schwierig. Denn Familie Brennwald nimmt in ihrem Quartier eine hohe kaufkräftige Konkurrenz durch Singles und Paare wahr, welche sowohl finanzkräftiger als auch pflegeleichter seien, die einen Verbleib für Familien schwierig macht. Nach ihrer Erfahrung gehen viele teure renovierte Wohnungen an zahlungskräftige Angestellte des Finanzplatzes und temporär in der Schweiz arbeitende Spezialisten.

Familie Brennwald* erlebt ihre Suche mit eine Mischung aus Zuversicht, dass sich doch noch etwas ergibt, und Wut, Stress und Frust auf ihrer Meinung nach «skrupellose Investoren» sowie auf die städtische Wohnpolitik. Sie fühlt sich momentan «auf Abruf», der Ausgang der Suche ist ungewiss.

Familie Brennwald* kritisiert die städtische Wohnpolitik als zweischneidig: Wer einmal bei den städtischen Wohnungen als «Insider» dabei sei, bleibe drin, Aussenstehende hätten keine Chance. Bei einer Bewerbung für eine städtische Altstadtwohnung wurde ihnen als Familie offenbar ein Paar vorgezogen, zudem gebe es kein telefonisches Durchkommen, wenn eine städtische Wohnung auf dem Internet ausgeschrieben sei. Die Stadt tue zu wenig gegen die Verdrängung und Gentrifizierung, sondern unterstütze im Gegenteil durch die Förderung der «Festbude» und des Marktgedankens sowie den Verzicht auf Regulierungen diese Tendenzen.)

