



Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel

- A Das Wichtigste in Kürze**
- B Wohnpolitische Standortbestimmung**
- C Bericht 2020–2023**

**Bericht des Stadtrats an den Gemeinderat gemäss
Art. 19 der Gemeindeordnung (STRB Nr. 3763/2024)**

Zürich, Dezember 2024

A Das Wichtigste in Kürze

Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnpolitik der Stadt Zürich verfolgt das Ziel der sozialen Durchmischung in allen Quartieren. Um dieses Ziel zu erreichen, verankern die wohnpolitischen Grundsatzartikel (Art. 17–19 GO, AS 101.100) unter anderem den aktiven Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen in der Gemeindeordnung sowie die Sicherung von Familienwohnungen und die Schaffung von Wohnraum für ältere Personen. Der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen in der Stadt Zürich soll bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel ansteigen (Art. 18 Abs. 4 und Art. 155 GO). Der Stadtrat berichtet dem Gemeinderat alle vier Jahre über die Zielerreichung (Art. 19 GO).

Der erste Bericht wurde 2016 publiziert (GR Nr. 2016/155), der zweite Bericht 2020 (GR Nr. 2020/383). Der vorliegende dritte Bericht zeigt die getroffenen wohnpolitischen Massnahmen und die Entwicklung der wichtigsten Zielindikatoren in den Jahren 2020 bis 2023. Dieser Bericht enthält als Neuerung erstmals eine Schätzung der Anzahl der nicht-städtischen, gemeinnützigen Alterswohnungen in der Stadt Zürich und erfüllt damit das Postulat GR Nr. 2021/351.

Die zentralen Aussagen des Berichts sind:

Intensive Wohnbautätigkeit und Anteil gemeinnütziger Wohnungen stabil

Die Wohnbautätigkeit war in der Berichtsperiode hoch. Der Mietwohnungsbestand wuchs innert vier Jahren um rund 7 000 Wohnungen deutlich an. Dank der Zunahme um rund 1 100 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn¹ blieb deren relativer Anteil am gesamten Mietwohnungsangebot in etwa stabil. Er betrug per Ende 2023 27,0 Prozent respektive 25,9 Prozent ohne die Wohnungen der Stiftung PWG (Ende 2019: 26,4 Prozent). Die Wohnungen der Stiftung PWG werden im vorliegenden Bericht neu zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn gezählt.² Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren und weiteren Sinn beträgt per Ende 2023 28,9 Prozent (Ende 2019: 29,3 Prozent).

Die Zunahme um 1 100 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn ist dabei insbesondere auf die Akquisitionstätigkeiten der Stadt zurückzuführen.³ Zu beachten ist im Weiteren, dass sich Ende 2023 etliche Ersatzneubauprojekte – insbesondere bei Genossenschaften – im Bau befanden. Das bedeutet, dass ihr Altbaubestand bereits nicht mehr und die entstehenden Neubauten noch nicht in die Statistik eingeflossen sind. Diese Wohnungen werden in der kommenden Berichtsperiode vollumfänglich erscheinen.

Aus derzeit bekannten Projekten gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften lässt sich schliessen, dass der gemeinnützige Wohnungsbestand in den kommenden Jahren markant weiterwächst. Nach aktuellem Planungsstand kann in den nächsten rund zehn Jahren mit einem Zuwachs von über 5 000 gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gerechnet werden.⁴

Aller Voraussicht nach wird auch der nicht gemeinnützige Wohnungsbestand in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Deshalb braucht es für eine Steigerung des relativen Anteils gemeinnütziger Wohnungen zusätzliche Anstrengungen und neue Instrumente auf übergeordneter Ebene (Bund, Kanton).

¹ Gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne sind im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind. Gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne sind im Eigentum von gemeinnützigen Rechtspersonen, die das Prinzip der Kostenmiete nicht in jedem Fall anwenden. Details zur Definition vgl. Teil C, Kapitel 2.1 und Kapitel 4.

² Im vorliegenden Bericht werden die Wohnungen der städtischen Stiftung PWG zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gezählt. Die Stiftung PWG hat die entsprechende Statutenanpassung in der Berichtsperiode vorgenommen. In der Berichtsperiode hat die Stiftung PWG 400 neue Wohnungen erstellt. Diese 400 Wohnungen sind in der Zunahme von 1 100 gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn inkludiert, weil es nunmehr gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn sind. Mit Berücksichtigung der Wohnungen der Stiftung PWG beträgt der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne per Ende 2023 27,0 Prozent. Um die Vergleichbarkeit mit früheren Berichten zu gewährleisten, wird der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinn ohne die Wohnungen der Stiftung PWG ebenfalls ausgewiesen. Weitere Details dazu vgl. Teil C, Kapitel 2.1 und Kapitel 4.

³ Werden gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn und im weiteren Sinne gemeinsam betrachtet, betrug die Zunahme 1 200 Wohnungen.

⁴ Details vgl. Teil C, Kapitel 4.

Menschen mit tiefen Einkommen häufiger in gemeinnützigen Wohnungen

In gemeinnützigen Wohnungen wohnen besonders viele Menschen mit tiefen Einkommen. Personen aus der tiefsten Einkommensgruppe⁵ sind in Wohnungen der Stadt und in Wohnungen der städtischen Stiftungen klar überdurchschnittlich vertreten. Betrachtet man die Gesamtzahl gemeinnütziger Wohnungen im engeren sowie im weiteren Sinn, so ist auch da ihr Anteil überproportional.

Stabilisierung der Zahl subventionierter Wohnungen

Stabil geblieben ist die Anzahl subventionierter Wohnungen für Menschen mit tieferen Einkommen. Sie betrug in der Berichtsperiode im Schnitt rund 6 700 Wohnungen (davon 1200 Jugendwohnungen). Im Jahr 2023 waren 2,8 Prozent aller Wohnungen subventioniert. Über 60 Prozent der subventionierten Wohnungen werden von Haushalten der tiefsten Einkommensgruppe bewohnt. Das entspricht rund 2 900 Wohnungen (exkl. Jugendwohnungen).

Überdurchschnittlich viele ältere Menschen in gemeinnützigen Wohnungen

Das Angebot an Wohnungen spezifisch für ältere Menschen bei der Stiftung Alterswohnungen blieb stabil. Für die kommenden Jahre ist ein deutlicher Ausbau projektiert. Der Anteil älterer Personen in gemeinnützigen Wohnungen ist überproportional, bei städtischen Wohnungen und städtischen Stiftungen sogar sehr deutlich. Insgesamt wohnten 2023 mehr als 30 000 Über-60-Jährige in gemeinnützigen Wohnungen.⁶ Gegenüber 2019 bedeutet das eine Zunahme um 2 300 Personen.

Neue Massnahmen und Stärkung bisheriger Instrumente

Der Stadtrat hat in der Berichtsperiode das Planungsinstrument zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vorangetrieben.⁷ Zum Beispiel wurden preisgünstige Wohnungen in den Sondernutzungsplanungen Koch-Areal, Neu-Oerlikon und Seebahn-Höfe eingefordert. Damit die Stadt auf dem Liegenschaftsmarkt handlungsfähig bleibt, hat der Stadtrat seit 2021 erweiterte Erwerbskompetenzen erhalten. Der kommunale Wohnraumfonds wird per Anfang 2025 eingeführt.

Zu den wohnpolitischen Massnahmen der Stadt gehören nach wie vor «traditionelle» Instrumente wie der kommunale Wohnungsbau, die Gewährung von zinsgünstigen Hypotheken oder die Subventionierung von Wohnungen für tieferes Einkommen. Weiterhin vergibt und erneuert die Stadt Baurechte zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Aktuell bieten – zusätzlich zu Liegenschaften Stadt Zürich – vier städtische Wohnbaustiftungen gemeinnützige Wohnungen an.

Die Wirkung der bisherigen Instrumente ist im Bericht dargelegt (u.a. kommunaler Wohnungsbau, Subventionierung von Wohnungen für tiefere Einkommen oder Baurechte zugunsten gemeinnütziger Trägerschaften). Die mit dem Strategie-Schwerpunkt des Stadtrats «Neue und optimierte Instrumente für die Wohnpolitik einsetzen» hinzugekommenen Instrumente werden ihre volle Wirkung in den kommenden Jahren entfalten. Das betrifft etwa den kommunalen Wohnraumfond, die erweiterten Erwerbskompetenzen des Stadtrats oder raumplanerische Massnahmen.

⁵ Umfasst hier die einkommensschwächsten 20 Prozent, d.h. erstes Quintil.

⁶ 44 Prozent der älteren Mieter*innen über 60 Jahren wohnen in einer gemeinnützigen Wohnung im engen Sinne und 47 Prozent in einer gemeinnützigen Wohnung im engeren oder weiteren Sinne zusammen.

⁷ Ein erster Vorschlag an den Gemeinderat für die Umsetzung von § 49b PBG bei sogenannten Arealüberbauungen wurde nach der Diskussion in der zuständigen Sachkommission Ende 2023 vom Stadtrat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zurückgezogen, um die zonenrechtlichen Anforderungen zur Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG im Rahmen der laufenden BZO-Revision integral zu verankern (GR Nr. 2022/359, Weisung zur «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen»).

Kaufoffensive für mehr bezahlbaren Wohnraum

Liegenschaften Stadt Zürich baute ab Herbst 2021 ein Akquisitionsteam auf. Das Akquisitionsteam zählt mittlerweile drei Fachpersonen. Die Kaufoffensive zugunsten des bezahlbaren Wohnraums hat entsprechend Fahrt aufgenommen. So konnte die Stadt Zürich im Berichtszeitraum deutlich mehr Liegenschaften kaufen. Während im Jahr 2020 Zukäufe für knapp acht Millionen Franken zu Buche standen, betrug das Kaufvolumen im Jahr 2023 rund 358 Millionen Franken.⁸

Strategische Koordination des Querschnittsthemas Wohnen

Um die Aktivitäten aller involvierten Verwaltungsstellen im ausgeprägten Querschnittsthema Wohnen besser zu bündeln und die Vertretung der städtischen Anliegen auf allen politischen Ebenen aktiver zu gestalten, hat der Stadtrat die neue Funktion einer*eines Delegierten Wohnen des Stadtrats geschaffen. Diese ist direkt dem Stadtpräsidium unterstellt. Zum ersten Delegierten Wohnen der Stadt Zürich wählte der Stadtrat am 16. Juli 2024 Philippe Koch. Er tritt sein Amt Anfang 2025 an.

⁸ Zu den 358 Millionen Franken kommen die Akquisitionen der städtischen Wohnbauanstiftungen dazu, namentlich jene der Stiftung PWG. Die detaillierten Akquisitionszahlen aller städtischen Akteur*innen sind in Teil C, Kapitel 2.1 ersichtlich.

B

Wohnpolitische Standortbestimmung des Stadtrats

Wohnpolitische Standortbestimmung des Stadtrats

Bei der letzten Bevölkerungsbefragung 2023 stand das Thema Wohnen erstmals seit Erhebungsbeginn auf Platz 1 der grössten Probleme – zusammen mit Verkehrsproblemen. Die Mietpreiserhebung von Statistik Stadt Zürich aus dem Jahr 2024 zeigt, dass die Bestandsmieten pro Quadratmeter im Zeitraum von 2000 bis 2024 um fast 40 Prozent angestiegen sind. Alleine in den letzten zwei Jahren sind die Bestandsmieten pro Quadratmeter um sechs bis neun Prozent angestiegen.⁹

Die Entwicklungen des Wohnungsmarkts sind für Mietende speziell belastend und nicht im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt. Der Stadtrat befürchtet, dass – ohne Gegensteuer – die Entwicklung der Bodenpreise und der ungebremste Anstieg der Mietzinsen mittel- und längerfristig die Stadt Zürich als attraktiven Wohnort bedrohen können. Er will deshalb die aktive Wohnpolitik mit Nachdruck fortführen. Er will die negativen Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die gesellschaftliche Vielfalt in den Quartieren sowie auf die Lebensqualität in Zürich mit einem gesteigerten Angebot von gemeinnützigen Wohnungen und weiteren geeigneten Massnahmen mildern. Die Bevölkerung bestätigte die aktive Wohnpolitik in den vergangenen vier Jahren in mehreren Volksabstimmungen.

Der Stadtrat nimmt den vorliegenden, dritten Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung zum Anlass, eine wohnpolitische Standortbestimmung vorzunehmen.

1. Was hat die städtische Wohnpolitik erreicht?

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich hat eine über 100-jährige Tradition. Die Stadt und ihre Stiftungen haben in dieser Zeit viele bezahlbare Wohnungen erstellt und vor allem mit der Abgabe von Land im Baurecht eine grosse Zahl Wohnungen ermöglicht. Wohnungen, die für breite Bevölkerungskreise bezahlbar sind.

Ein Drittel der Mieter*innen lebt in einer bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnung

In der Stadt Zürich gibt es 58 100 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn und 62 300 gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinn. Diese Wohnungen bieten rund einem Drittel der Mieter*innen bezahlbaren Wohnraum. Bei den älteren Mieter*innen über 60 Jahren lebt ungefähr die Hälfte in einer gemeinnützigen Wohnung. Schliesslich werden rund 19 000 Wohnungen von der Eigentümerschaft selbst bewohnt.

Preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im allgemeinen Interesse

Der Medianpreis pro Quadratmeter einer nicht-gemeinnützigen Wohnung liegt gemäss Mietpreiserhebung 2024 bei 25.40 Franken, während derjenige einer gemeinnützigen Wohnung bei 14.90 Franken liegt.¹⁰ Ohne die 58 100 gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne (respektive die 62 300 gemeinnützigen Wohnungen im engeren und weiteren Sinne zusammen) wäre das durchschnittliche Mietzinsniveau in der Stadt Zürich markant höher. Gemeinnütziger Wohnungsbau hat eine preisdämpfende Wirkung. Er ist somit im Interesse der Allgemeinheit.

Gemeinnütziger Wohnungsbau erreicht die richtigen Zielgruppen

In gemeinnützigen Wohnungen wohnen besonders viele Menschen mit tiefen Einkommen. Klar überdurchschnittlich viele Personen aus der tiefsten Einkommensgruppe¹¹ leben in Wohnungen der Stadt und in denen der städtischen Stiftungen. In den übrigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sind sie leicht überproportional vertreten. Gemeinnütziger Wohnungsbau erreicht die richtigen Zielgruppen.

⁹ Werden nicht Quadratmeter, sondern ganze Wohnungen betrachtet, betrug der Anstieg der Bestandsmieten im Zeitraum von 2000 bis 2024 gegen 50 Prozent. Der Grund für die tiefere Zunahme der Quadratmeterpreise ist, dass die Wohnungen heute grösser sind als im Jahr 2000.

¹⁰ Vgl. Mietpreiserhebung 2024 von Statistik Stadt Zürich.

¹¹ Umfasst hier die einkommensschwächsten 20 Prozent, d.h. erstes Quintil.

Gemeinnütziger Wohnungsbau für Familien

Gemeinnütziger Wohnungsbau leistet einen effektiven Beitrag dazu, die soziale Durchmischung in wachsenden Quartieren zu erhalten. Unter den gemeinnützigen Neubauwohnungen befindet sich ein deutlich grösserer Anteil an familientauglichen Wohnungen mit mindestens vier Zimmern als das beim Gesamtwohnungsbestand der Fall ist. Der Anteil der in gemeinnützigen Wohnungen lebenden Mieter*innen ist mit rund einem Drittel höher als der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Mietwohnungsbestand (27,0 Prozent im engeren Sinne und 28,9 Prozent im engeren und weiteren Sinne zusammen). Das hängt stark mit dem hohen Anteil an familientauglichen Wohnungen sowie den Belegungsvorschriften zusammen. In gemeinnützigen Wohnungen wohnen mehr Personen auf derselben Fläche.

2. Was sind die Herausforderungen?

In den kommenden Jahren wird – dank der geplanten Projekte von Stadt und Genossenschaften sowie weiterer Zukäufe – das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen nochmals wachsen. Nach aktuellem Planungsstand kann in den nächsten rund zehn Jahren mit einem Zuwachs von über 5000 gemeinnützigen Wohnungen gerechnet werden.

Sozialverträgliche Verdichtung nach Innen

Die hohe Attraktivität der Stadt fordert die Stadtzürcher Wohnpolitik. Die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum in der Stadt Zürich liegt deutlich höher als das Wohnungsangebot. Zwei Fakten erschweren die Bereitstellung von genügend bezahlbarem Wohnraum: In der Stadt Zürich gibt es kaum mehr unbebautes Bauland und die Transformation der ehemaligen Industriegebiete ist mehrheitlich abgeschlossen. Ein grösseres Wohnraumangebot kann daher vor allem noch durch weitere Verdichtungen geschaffen werden. Allerdings werden im Rahmen von Ersatzneubauten vielfach günstigere Wohnungen durch teurere Neubauwohnungen ersetzt. Das kann dazu führen, dass eine Erhöhung des Angebots keine Preisreduktion bewirkt, sondern (zumindest kurz- bis mittelfristig) die Wohnungspreise gar ansteigen. Die mit der Verdichtung einhergehenden Entwicklungen müssen sozial abgedeckt werden (Stichwort Gentrifizierung). Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften leisten vor diesem Hintergrund einen unverzichtbaren Beitrag zur Realisierung einer sozialverträglichen Verdichtung nach Innen.

Strukturwandel: Immer mehr Wohnungen von Immobiliengesellschaften

Der voranschreitende Strukturwandel in der Immobilienbranche weg von natürlichen Personen hin zu Kapitalgesellschaften hat ein zunehmend anonymes Verhältnis zwischen Vermietenden und Mieterschaft zur Folge sowie gestiegerte Renditeerwartungen. Das wirkt sich nachteilig auf die Mietzinsgestaltung aus.

Zu hohe Angebotsmieten

Junge Familien finden auf dem freien Markt kaum eine bezahlbare Wohnung. Die wachsenden Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten führen zunehmend dazu, dass Personen länger in oftmals zu grossen Wohnungen bleiben, anstatt in kleinere zu wechseln. Dies liegt daran, dass das Mietzinsniveau bei den Angebotsmieten deutlich höher liegt als bei den Bestandsmieten. So ist beispielsweise die Hälfte der vermieteten 3-Zimmerwohnungen in der Stadt günstiger als 1578 Franken (Bestandsmieten).¹² Wenn die Netto-Miete nicht mehr als ein Viertel des Brutto-Einkommens betragen soll, ist ein solcher Betrag für mehr als drei Viertel der Haushalte in der Stadt Zürich bezahlbar. Auf dem Angebotsmarkt für Wohnungen finden sich im Gegensatz dazu praktisch keine 3-Zimmerwohnungen mit vergleichbar tiefen Mieten. Die Angebotsmieten sind zu hoch, um für eine breite Bevölkerung erschwinglich zu sein.

¹² Vgl. Mietpreiserhebung 2024 von Statistik Stadt Zürich.

3. Ausblick: Gestiegene Anforderungen erfordern wirksame Instrumente auf übergeordneter Ebene

Angesichts der starken Wohnbautätigkeit sind zusätzliche Anstrengungen nötig, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Um das Drittziel zu erreichen, muss die Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften überproportional steigen. Gleichzeitig muss die Stadt – im Rahmen ihres finanziellen Handlungsspielraums – markant mehr Immobilien erwerben.

Die Einführung des kommunalen Wohnraumfonds und die schnelleren Entscheidmechanismen der Stadt für den Erwerb unterstützen diese Bestrebungen. Grenzen setzt das äusserst hohe Preisniveau. Die Stadt hat zwar einen grossen, aber nicht uneingeschränkt vorhandenen finanziellen Handlungsspielraum. Auch können die sozialen, ökologischen und baulichen Anforderungen an Ersatzneubauten den Ausbau des Wohnungsbestands einschränken.

Der Stadtrat wird alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten konsequent aus schöpfen, um das Drittziel bis 2050 zu erreichen. Dafür nutzt er umfassend und konsequent die bestehenden Instrumente der Stadtzürcher Wohnpolitik. Beispielsweise beantragt er dem Gemeinderat mit dem Budget 2025 500 Millionen Franken für den Kauf von Grundstücken und Immobilien zugunsten des bezahlbaren Wohnraums.

Um das Drittziel zu erreichen, sind zusätzlich neue Instrumente auf übergeordneter Ebene (Kanton, Bund) notwendig. Bund und Kanton müssen den Gemeinden mehr Handlungsmöglichkeiten in der Wohnpolitik einräumen.

Der Stadtrat lotete in der Berichtsperiode zahlreiche Massnahmen auf verschiedenen Staatsebenen aus, die über die bestehenden hinausgehen. Dazu gehören Vorkaufsrechte, die Verknüpfung der Vergabe und Verlängerung von Baurechten an eine genügende Verdichtung, das effizientere Ausnutzen städtischer Areale, die Prüfung weiterer Synergien zwischen den städtischen Wohnbaustiftungen oder weitere Möglichkeiten, um künftig leichter Grundstücke erwerben zu können. Für mehr Handlungsmöglichkeiten der Stadt in der Wohnpolitik wird sich der Stadtrat auch zukünftig engagieren.

Konkret unterstützt der Stadtrat die kantonalen Volksinitiativen «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich (Wohn-Initiative)» und «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)».

Ein Vorkaufsrecht (Wohn-Initiative) gibt den Gemeinden mehr Freiheiten bei der Gestaltung in ihrer Wohnpolitik und ist namentlich im Interesse der aktiven Wohnpolitik der Stadt Zürich. Strategisch relevante Grundstücke können so zugunsten des gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnungsbaus erworben und den Marktpreisseigerungen entzogen werden. Die zweite Volksinitiative (Wohnschutz-Initiative) spricht mit dem Erhalt und der Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, ein wichtiges Anliegen breiter Bevölkerungskreise in der Stadt Zürich an. Mit der Volksinitiative erhält die Stadt mehr Möglichkeiten, um einer Entmischung der Quartiere und der Verdrängung bestehender Einwohner*innen entgegenzuwirken.

Mit grösstem Nachdruck wird der Stadtrat hingegen Ansinnen bekämpfen, die Handlungsspielräume der Gemeinden in der Wohnpolitik einschränken wollen. Das gilt namentlich für die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)», die das Erreichen des Drittziels sowie die bisherige Wohnpolitik zugunsten der gesellschaftlichen Vielfalt durch kantonales Recht verunmöglicht.

Abschliessend ist festzuhalten: Der Stadtrat sieht auch renditeorientierte Investoren schaften in der Pflicht, Wohnraum anzubieten, der möglichst allen Bevölkerungsgruppen dient.

C

Bericht Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, 2020–2023

Inhalt

1	Grundzüge der Wohnpolitik der Stadt Zürich	12
2	Entscheide, Massnahmen und Entwicklungen 2020 bis 2023	14
2.1	Mehr gemeinnütziger preisgünstiger Wohnraum	14
2.2	Zielgruppenfokussierung	22
2.3	Sozialverträglicher und nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz	26
2.4	Kooperationen auf dem Wohnungsmarkt	27
3	Im Fokus: spezifische Zielgruppen	29
3.1	Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Menschen	29
3.2	Wohnmöglichkeiten für sozial benachteiligte Menschen und einkommensschwache Haushalte	32
3.3	Preisgünstige Gewerberäume	36
4	Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren	38
5	Anhang	44
5.1	Durch Liegenschaften Stadt Zürich und städtische Stiftungen fertiggestellte Wohnbauprojekte und erworbene Wohnliegenschaften	44
5.2	Altersverteilung der Personen innerhalb der Eigentümertypen	47
5.3	Altersverteilung der Personen nach Eigentümertypen	48
5.4	Einkommensschwache Haushalte (1. Quintil) nach Eigentumsart und Stadtkreis	49

1 Grundzüge der Wohnpolitik der Stadt Zürich

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat in der Stadt Zürich eine über hundertjährige Tradition. Die Stadt und ihre Stiftungen haben in dieser Zeit viele bezahlbare Wohnungen erstellt und mit der Abgabe von Land sowie finanziellen Förderinstrumenten eine grosse Zahl gemeinnütziger Wohnungen ermöglicht.

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

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

In Ergänzung und zur Konkretisierung dieser bereits eingesetzten Förderinstrumente und in Übereinstimmung mit den wohnpolitischen Grundsatzartikeln in der Gemeindeordnung (Art. 17-19 GO) formulierte der Stadtrat im Jahre 2012 das «Programm Wohnen» (STRB Nr. 815/2012). Da sich seither rechtliche und politische Rahmenbedingungen geändert haben und neue Themen in den Vordergrund traten, ergänzte der Stadtrat einzelne Massnahmen, passte sie an und aktualisierte das «Programm Wohnen» im Jahr 2017 (STRB Nr. 778/2017). Der Stadtrat wird voraussichtlich in der laufenden Legislatur das «Programm Wohnen» überarbeiten. Das Projekt zur Überarbeitung des «Programm Wohnen» wird vom neuen Delegierten Wohnen des Stadtrats geleitet.

Die rund zwei Dutzend Massnahmen des «Programm Wohnen» von 2017 sind in vier Stossrichtungen gegliedert:

- Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau
- Klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen
- Ein sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz
- Förderung des Dialogs und der Kooperation mit den relevanten Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt

Zudem beschloss der Stadtrat im Jahr 2018 den wohnpolitischen Strategie-Schwerpunkt (SSP) «Neue und optimierte Instrumente für die Wohnpolitik einsetzen». Mit dem neuen SSP will der Stadtrat den wohnpolitischen Auftrag noch wirkungsvoller umsetzen.

Zum SSP gehören beispielsweise ein kommunaler Wohnraumfonds, erweiterte Erwerbskompetenzen des Stadtrats oder raumplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des kommunalen Richtplans. Die erweiterten Erwerbskompetenzen des Stadtrats sind inzwischen in Anwendung und der kommunale Wohnraumfonds wird es ab dem Jahr 2025 sein.

Anpassungen des aktuellen wohnpolitischen SSP sowie die Überarbeitung des «Programm Wohnen» werden derzeit diskutiert. Im Zentrum der Diskussion stehen eine Fokussierung auf den Ausbau des gemeinnützigen Wohnportfolios mittels zielgerichteter Akquisition, die Förderung des Zugangs zu preisgünstigem Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen sowie die Förderung von Wohnraum für ältere Personen.



Wohnhaus Rautihalde der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, bezogen 2020. Foto: Ralph Huth.

2 Entscheide, Massnahmen und Entwicklungen 2020 bis 2023

Der Stadtrat ergreift mit dem «Programm Wohnen» und mit dem in der Berichtsperiode aktuellen wohnpolitischen Strategie-Schwerpunkt (SSP) eine Vielzahl an Massnahmen zum Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestands. Im Folgenden wird deren aktueller Umsetzungsstand dargelegt – gegliedert nach den Stossrichtungen des «Programm Wohnen».

2.1 Mehr gemeinnütziger preisgünstiger Wohnraum

Als gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne werden gemäss Definition der Gemeindeordnung diejenigen «Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern» gezählt, «die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind». Diese Definition der Gemeindeordnung hat zur Folge, dass ein kleinerer Teil von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Rechtspersonen nicht zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gezählt werden, weil sie nicht das Modell der Kostenmiete gemäss Definition der kantonalen Wohnbauförderung anwenden. Sie werden aber zu den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne gezählt. Insbesondere betrifft die Definition «gemeinnützig im weiteren Sinne» die Wohnungen folgender grösserer Institutionen: Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Habitat 8000 Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen, Logis Suisse AG, Baugenossenschaft Berowisa und Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung. Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) wird nach einer Statutenerrevision im Jahr 2022 im vorliegenden Bericht neu zu den «gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne» gezählt.¹³

Zwischen 2020 und 2023 sind die Gesamtbevölkerung um rund 14500 Personen und die absolute Zahl der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne um rund 1100 Wohnungen gewachsen.¹⁴ Die Anzahl selbst bewohnter Eigentums-Wohneinheiten blieb etwa stabil (Rückgang um 400 Einheiten). Der Gesamtbestand aller Wohnungen ist gleichzeitig um rund 7000 Wohnungen angestiegen. Das Wachstum der gemeinnützigen Wohnungen ist dabei grösstenteils auf Akquisitionen zurückzuführen.

Der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinn ist aber in den letzten vier Jahren geringfügig zurückgegangen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne an allen Mietwohnungen in der Stadt Zürich betrug Ende 2023 25,9 Prozent – ohne Berücksichtigung der Wohnungen der Stiftung PWG. Werden die Wohnungen der Stiftung PWG berücksichtigt, beträgt der Anteil 27,0 Prozent.

Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im weiteren Sinne betrug Ende 2023 28,9 Prozent (0,4 Prozent weniger als 2019). Die Entwicklungen der absoluten Anzahl und des relativen Anteils gemeinnütziger Wohnungen werden – auch grafisch – eingehender im Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren» beschrieben und dargestellt.

Ende 2023 lebte mit 32,1 Prozent fast ein Drittel der Bewohnerschaft von Mietwohnungen in gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne; in gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne waren es gar 34,3 Prozent. Der Anteil der in gemeinnützigen Wohnungen lebenden Personen ist folglich höher als der Anteil der Wohnungen selbst. Der Flächenverbrauch pro Kopf ist in gemeinnützigen Wohnungen mit rund 34 Quadratmetern pro Person klar unterdurchschnittlich. Dies ist insbesondere mit Belegungsvorschriften in gemeinnützigen Wohnungen und mit einer überproportionalen Vertretung von Familien mit Kindern erklärbar.

In der Stadt Zürich gibt es nach wie vor eine Vielzahl preisgünstiger Wohnungen im Altbaubestand. Das gilt sowohl für gemeinnützige wie auch für andere private Wohnbauträgerschaften.

Nimmt man die durchschnittliche Wohnungsgrösse von 3 Zimmern, so sind rund 50 Prozent aller Mietwohnungen günstiger als 1578 Franken (Bestandsmieten). Dieser Betrag

¹³ Neu wird in den Statuten der Stiftung PWG in Art. 7 Abs. 1 festgelegt: «Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse», und in Abs. 2 präzisiert: «Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete». Vgl. GR Nr. 2020/425.

¹⁴ Inkl. dem Wachstum von 400 Wohnungen bei der Stiftung PWG.

ist für über drei Viertel der Haushalte in der Stadt Zürich bezahlbar, wenn man davon ausgeht, dass die Netto-Miete nicht mehr als ein Viertel des Brutto-Haushaltseinkommens betragen soll. Wenn ein Haushalt neu eine Wohnung suchen muss, liegt das Mietzinsniveau der Angebotsmieten allerdings meist deutlich höher.

Genauere Angaben über die Mietpreisstruktur in der Stadt Zürich sind dank der neuen Mietpreiserhebung von Statistik Stadt Zürich seit dem Jahr 2022 verfügbar. Die aktuelle Mietpreiserhebung liegt seit November 2024 vor.

Aktiver kommunaler Wohnungsbau und Wohnungserwerb

Die Stadt und ihre Stiftungen treiben kommunale Wohnbauvorhaben aktiv voran. Dazu zählen neben umsichtigen Instandsetzungen auch Neubauten. In den Jahren 2020 bis 2023 wurden 450 neue kommunale Wohnungen fertig gestellt (inklusive Projekte kommunaler Stiftungen) und rund 650 bestehende dazu gekauft – vor allem durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und die Stiftung PWG.¹⁵

Der Erwerb von Wohnobjekten hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Verantwortlich dafür sind im Wesentlichen zwei Gründe: Erstens kann der Stadtrat seit Mitte 2021 auch grössere Liegenschaften in eigener Kompetenz erwerben. Bis dahin lag es in der Kompetenz des Gemeinderats, über Erwerbsgeschäfte von mehr als zwei Millionen Franken zu befinden (ausser, die Geschäfte waren dringlich). Zweitens baute Liegenschaften Stadt Zürich ab Herbst 2021 ein Akquisitionsteam mit mittlerweile drei Fachpersonen auf. Dadurch konnte die Stadt Zürich deutlich mehr Liegenschaften erwerben.

Während 2020 Zukäufe für knapp acht Millionen Franken erfolgten, betrug das Kaufvolumen 2023 358 Millionen Franken. Auf den Gesamtmarkt hat diese Steigerung nur einen marginalen Einfluss. Auch die Stiftungen PWG und SEW verstärkten ihre Akquisitionstätigkeiten in den letzten vier Jahren weiter. Zudem können künftig aus dem Wohnraumfonds städtische und private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unterstützt werden, die Grundstücke und Liegenschaften kaufen.

Insgesamt stieg zwischen 2020 und 2023 der kommunale Gesamtbestand ohne die Stiftung PWG um rund 600 Wohnungen und inklusive des Zuwachses bei den Wohnungen der Stiftung PWG um rund 1000 Wohnungen.¹⁶ Die kommunalen Wohnbauträgerschaften verfügen damit aktuell über ein Angebot von rund 15 600¹⁷ gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne.¹⁸ Die Zahlen sind um die abgebrochenen Wohnungen bei Ersatzneubauten bereinigt.

Erworbenen Wohnbau-Landflächen durch Liegenschaften Stadt Zürich 2020 bis 2023

Wohnbauträgerschaft	Jahr Realisierung (Grundbuchvollzug)	Fläche (m ²)
Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)		
Seebacherstrasse/Paul-Burkhard-Strasse	2022	2904
Holzerhurd 50 bis 60, 62	2023	4977
Schaffhauserstrasse 568, 580/Stelzenstrasse 29 bis 53	2023	9942
Total gemeinnützig im engeren Sinne		17 823

Tabelle 1, Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich. Der Anteil der Fläche, die dem Wohnbau zugutekommt, kann von der Gesamtfläche abweichen.

¹⁵ Im Einzelnen siehe Anhang, Kapitel 5.1, Tabelle 8.

¹⁶ Die hier und in den folgenden Tabellen genannten Zahlen beziehen sich auf die von den einzelnen kommunalen Wohnbauträgerschaften genannten Zahlen zu einzelnen Bauprojekten und Beständen gemäss ihren Geschäftsberichten. Im Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren» werden hingegen die Zahlen gemäss Baustatistik verwendet, da nur diese vergleichbar für alle Bauträger-Typen vorliegen. Da die Erfassung in den Jahresberichten der Wohnbauträgerschaften und die Meldung in der Baustatistik beim Stichtdatum abweichen kann, und sich teilweise zudem statistische Differenzen aufgrund verschieden erfasster Eigentumsverhältnisse bei Gebäuden, Grund und Boden sowie Baurechten ergeben, können sich unterschiedliche Gesamtzahlen gemäss den beiden Zählsystemen ergeben.

¹⁷ Gesamtbestand gemäss Beständen der Wohnbauträgerschaften in der Wohnbaustatistik. Es handelt sich bei dieser Zahl um dieselbe Definition wie im Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren». Vergleiche auch vorhergehende Fussnote.

¹⁸ Zur zielgruppenfokussierten Vergabe der Wohnungen und zur neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen wird auf die Anmerkungen im Kapitel 3 «Im Fokus: spezifische Zielgruppen» verwiesen.

Ein Blick auf die geplanten Wohnbauvorhaben zeigt, dass der absolute Zuwachs an kommunalen Wohnungen in den kommenden Jahren weitergehen wird. Mehrere Neubausiedlungen der Stadt und ihrer Wohnbaustiftungen können in unterschiedlichen Quartieren bezogen werden. Aktuell sind Wohnbauprojekte kommunaler Wohnbauträgerschaften mit insgesamt rund 3100 neuen Wohnungen bekannt, von denen die meisten innerhalb des nächsten Jahrzehnts realisiert werden sollen.

Liegenschaften Stadt Zürich sowie die städtischen Stiftungen werden in den kommenden rund zehn Jahren ihren eigenen Bestand (nach Verrechnung von rund 700 abgerissenen Wohnungen für grössere Ersatzneubauten) um schätzungsweise 2400 Wohnungen erhöhen, wobei künftige Zukäufe von Liegenschaften in dieser Planung nicht enthalten sind. Dazu kommen – dank der Vergabe zusätzlicher neuer Baurechte an Genossenschaften und private Stiftungen – weitere rund 750 gemeinnützige Wohnungen (die Baurechte an städtische Stiftungen nicht mitgezählt). Diese Projekte sind separat unter den Baurechten ausgewiesen. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt auch in den nächsten Jahren Zukäufe tätigen wird, die aber naturgemäss nicht im Voraus im Detail ausgewiesen werden können.

Durch Liegenschaften Stadt Zürich und städtische Stiftungen geplante Wohnbauprojekte mit Einfluss auf die Zahl gemeinnütziger Wohnungen für die Jahre ab 2024

Wohnbauträgerschaft (N=Neubau, EN=Ersatzneubau)	Jahr (Realisierung ca.)	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. subven- tioniert ¹⁹	Ersatzneubau/ Sanierung: Anz. Whg. vorher
Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)					
Leutschenbach (N)	2024	369	212	127	-
Depot Hard (N)	2025	193	75	0	-
Letzi (N)	2025	81	40	0	-
Hardau I (EN)	2026	122	79	40	80
Heiligfeld I (EN)	2026	29	6	9	12
Salzweg (EN)	2027	206	71	68	130
Au (EN)	2027	50	k.A.	20	6
Herbstweg (EN)	2028	80	k.A.	27	52
Luchswiesen (EN)	2030	70	k.A.	25	72
Stiftung Familienwohnungen (SFW)					
Wohnsiedlung Letzi	2025	53	53	32	-
Kochareal	2025	28	28	28	-
Erweiterungsbau Wohnsiedlung Brunnenhof	2028	20	20	12	-
Generationenwohnsiedlung Felsenrain	2031	36	35	21	-
Thurgauerstrasse	2031	53	45	27	-
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)					
Letzi (N)	2025	131	0	80	-
Espenhofer West (EN)	2025	28	0	23	23
Espenhofer Nord (EN)	2026	138	0	104	84
Werdhölzli (EN)	2026	93	0	74	41
Heidi Abel (N) (ehem. Leutschenbach)	2029	115	0	90	-
Thurgauerstrasse (N)	2032	130	0	104	-
Mittelleimbach (Nachverdichtung)	2032	130	0	104	66

¹⁹ In der Regel haben LSZ ca. 30%, SAW zwischen 70% und 80 % und SFW zwischen 50% und 100% subventionierte Wohnungen.

Grünwald (N)	2032	140	0	112	-
Frankental (Nachverdichtung)	2033	139	0	111	76
Unteraffoltern (Nachverdichtung)	2033	94	0	75	72
Josef-Areal (N)	2035/36	135	0	108	-
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)					
Hofwiesenstrasse (Guggach) (N)	2024	111			-
Rotbuchstrasse (N)	2027	42		14	2
Altwiesen-/ Glattwiesenstrasse Gebäude 7 (EN)	2028	38	17	0	26
Altwiesen-/ Glattwiesenstrasse Gebäude 1 (EN)	2028	39	18	14	-
Traktorenstrasse (N)	2030	30	10	10	-
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)					
Ackersteinstrasse 172 (EN)	2024	7	0	0	5
Flurstrasse 115 (N)	2025	21	6	0	0
Schärenmoosstrasse 115, 117 (Umnutzung)	2027	81	14	81	0
Total gemeinnützig Stadt und städtische Stiftungen		ca. 3000	ca. 700	ca. 1500	ca. 750

Tabelle 2, Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich und städtische Stiftungen. Die Daten nach Realisierung können von diesen Angaben abweichen. Instandsetzungsprojekte ohne relevante Änderung der Wohnungszahl sind nicht erwähnt.

Beschränkung von Zweitwohnungen

Statistische Angaben zu Zweitwohnungen (und auch zu Apartmentwohnungen) in der Stadt Zürich werden seit Anfang 2017 jährlich publiziert. Am 30. September 2023 gab es in der Stadt Zürich insgesamt 7250 Zweitwohnungen (3,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestands).

Liegenschaften Stadt Zürich vermietet selbst prinzipiell keine Zweitwohnungen bei ihren eigenen Liegenschaften. Für die städtischen Stiftungen gilt dies sinngemäss auch. Die Stadt setzt sich bei den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften dafür ein, dass bei Zweitwohnungen die städtischen Prinzipien zur Anwendung kommen. Ausser bei Baurechtsvergaben kann sie hier allerdings nur Überzeugungsarbeit leisten und keine direkten Vorschriften erlassen.

Im März 2022 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zürich eine von Stadtrat und Gemeinderat 2021 verabschiedete Teilrevision der Bau und Zonenordnung (BZO) (GR Nr. 2020/538). Mit dieser Teilrevision wären in Zukunft Nutzungen wie private Zweitwohnungen oder Business-Apartments nicht mehr an den Wohnanteil anrechenbar (sofern befristet vermietet und ohne Wohnsitz an dieser Adresse). Damit würden befristet vermietete Zweitwohnungen wie Business-Apartments oder Wohnungen, die über Anbieter wie Airbnb vermietet werden, den knappen Wohnraum in der Stadt Zürich weniger stark belasten, weil sie in vielen Fällen nicht mehr an den Wohn-Mindestanteil angerechnet werden können.

Das Verwaltungsgericht hat im Juni 2024 eine Beschwerde gegen diese BZO-Teilrevision abgewiesen und somit das Urteil der Vorinstanz bestätigt, wonach die Planungsmassnahme rechtmässig sei. Im Moment der Erstellung dieses Berichts läuft die Frist für eine Beschwerde ans Bundesgericht noch, eine Inkraftsetzung kann daher noch nicht erfolgen.²⁰ Die BZO-Teilrevision entfaltet auch keine rechtliche Vorwirkung (vgl. GR Nr. 2023/232). Weist auch das Bundesgericht die Beschwerde ab, tritt die BZO-Teilrevision in Kraft. Befristet vermietete Zweitwohnungen wie Business-Apartments oder Wohnungen, die über Anbieter wie Airbnb vermietet werden, belasten dann den knappen Wohnraum in der Stadt Zürich weniger stark.

Kauf von Bauland und Wohnobjekten

Die Stimmberchtigten haben am 27. September 2020 einer Anpassung der Erwerbskompetenzen des Stadtrats bei Immobilien in der Gemeindeordnung zugestimmt (GR Nr. 2019/172). Dadurch kann der Stadtrat seit Anfang Juli 2021 geeignete Liegenschaften unkomplizierter und schneller erwerben.

Die Stadt kauft, wo dies vom Preisniveau her vertretbar ist, Bauland oder Wohnobjekte für den kommunalen Wohnungsbau und für die Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. In den vergangenen vier Jahren hat Liegenschaften Stadt Zürich 21 Grundstücke mit 235 Wohnungen erworben, die Stiftung Einfach Wohnen 6 Liegenschaften mit 89 Wohnungen und die Stiftung PWG 32 Liegenschaften mit insgesamt 338 Wohnungen. Die detaillierten Zukäufe sind in der Tabelle 1 und in der Tabelle 8 (Anhang) in der Aufstellung fertiggestellter Wohnbauprojekte und erworbener Wohnliegenschaften ersichtlich.

Vergabe von Baurechten und Bedingungen bei deren Vergabe

Die Wohnbaugenossenschaften bewirtschaften insgesamt rund 41 000 gemeinnützige Wohnungen zu Kostenmiete, von denen rund 5500 auf Baurechtsland der Stadt stehen. Sie veräussern ihre Liegenschaften nicht. Damit ist der Bestand dauerhaft der Spekulation entzogen. Wird eine Genossenschaft aufgelöst, geht der Liquidationserlös an eine Institution mit gleichem Zweck oder an die öffentliche Hand. Auch in den vergangenen vier Jahren ist es zu keiner Auflösung einer Wohnbaugenossenschaft gekommen. Über die Entwicklung des Gesamtbestands an gemeinnützigen Wohnungen gibt Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren» Auskunft.

Die Stadt vergibt Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. 2020 bis 2023 waren dies drei neue Baurechte an nicht-städtische Wohnbauträgerschaften für 352 Wohnungen. Davon stehen 328 Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften und 24 Wohnungen im Eigentum einer Stiftung. In den kommenden rund fünf Jahren werden voraussichtlich dank der Neuvergabe (und auch Erneuerung) von Baurechten an nicht-städtische Wohnbauträgerschaften rund 1200 weitere gemeinnützige Wohnungen entstehen.

Der Stadtrat hat bereits 2012 die Landbewertung bei Baurechten so angepasst, dass ökologisch begründete Mehrkosten – im Gegensatz zu anderen Baukosten – den kalkulatorischen Landpreis nicht erhöhen.

Die Vergabe von neuen städtischen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wird an Belegungsbedingungen (Mindestbelegung) geknüpft. Das dient nicht nur dazu, dass der Wohnraum der gewünschten Zielgruppe zukommt, sondern auch dass mehr Personen von gemeinnützigen Wohnungen profitieren. Bei der Vergabe von Restfinanzierungsdarlehen wird geprüft, ob ein Belegungsreglement vorhanden ist. Außerdem wird im Rahmen von neuen oder zu erneuernden städtischen Baurechten üblicherweise verlangt, dass rund ein Drittel der für das Wohnen vorgesehenen Hauptnutzfläche dem subventionierten Wohnungsbau dient.

Durch die Stadt Zürich neu vergebene Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften 2020 bis 2023^{21/22}

Bezeichnung Projekt (EN=Erneuert)	Wohnbauträgerschaft	Jahr des Baurechtvollzugs (resp. Erneuerung)	Total Whg.
Wohnsiedlung Letzi (ohne Teil Liegenschaften Stadt Zürich)	Stiftung Alterswohnungen (SAW) Stiftung Familienwohnungen (SFW)	2021	(131) (53)
Herdernstrasse	Stiftung Jugendwohnnetz Juwo	2021	95 Zimmer
Guggach-Areal	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	2022	(111)
Werdgässchen	Römisch-katholische Pfarrkirchen- stiftung St. Peter und Paul	2022	24
Koch-Areal (Baufeld B)	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2023	204
Koch-Areal (Baufeld C)	Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1	2023	124

Tabelle 3, Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich.

Durch die Stadt Zürich ab 2024 geplante Vergaben und Erneuerungen von Baurechten an Wohnbauträgerschaften (Stand: November 2024)²³

Bezeichnung Projekt (EN=Erneuert)	Wohnbauträgerschaft	Jahr des Baurechtvollzugs (resp. Erneuerung)	Total Whg.
Gutstrasse 145–153 (2 Baufelder) (E)	Baugenossenschaft «Im Gut»	2024	44 (Nettozuwachs)
Rotbuchstrasse	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	2025	(42)
Altwiesen-/Glattwiesenstrasse Gebäude 1	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	2025	(39)
Heidi-Abel-Weg	Stiftung Alterswohnungen (SAW)	2026	(115)
Traktorenstrasse	Stiftung Einfach Wohnen (SEW)	2027	(30)
Areal Grünwald	Baugenossenschaft Sonnengarten, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Stiftung Alterswohnungen (SAW)	2028	420 (ca. 1/3 SAW)
Hardturm-Areal	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2028	174
Thurgauerstrasse West (Teilgebiet C)	Baugenossenschaft mehr als wohnen, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2029	220
Thurgauerstrasse West (Teilgebiet D)	Genossenschaft WOGENO Zürich Stiftung Familienwohnungen (SFW)	2029	160 (ca. 1/2 SFW)

Tabelle 4, Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich.

²¹ Um Doppelzählungen zu vermeiden, wird die Anzahl Wohnungen bei den Baurechten an städtische Stiftungen in Klammern aufgeführt.

²² Das in den vorangehenden Tabellen genannte Realisierungsjahr bei Wohnbauprojekten ist nicht identisch mit dem Jahr des Vollzugs der dazugehörigen Baurechte.

²³ Um Doppelzählungen zu vermeiden, wird die Anzahl Wohnungen bei den Baurechten an städtische Stiftungen in Klammern aufgeführt.

Kommunaler Wohnraumfonds und Abschreibungsbeiträge

Mit der Zustimmung der Stimmberchtigten vom 18. Juni 2023 zum kommunalen Wohnraumfonds hat die Stadt ein neues Förderinstrument für preisgünstigen Wohnraum. Mit Beiträgen aus dem Wohnraumfonds kann sie künftig städtische²⁴ und private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unterstützen, die Grundstücke und Liegenschaften kaufen und Wohnungen bauen oder erneuern. Der Wohnraumfonds ist im neuen Artikel 155a der GO verankert. Für den Wohnraumfonds stehen 300 Millionen Franken zur Verfügung. Der Fonds wird erstmalig mit einem Objektkredit von 100 Millionen Franken ausgestattet. Für die weitere Finanzierung des Fonds steht ein zusätzlicher Rahmenkredit von 200 Millionen Franken bereit. Der Gemeinderat entscheidet künftig, wann zulasten des Rahmenkredits weitere Mittel in den Fonds fliessen. Die Umsetzung per 2025 geplant.

Der Stiftung PWG stehen im städtischen Budget jährliche Abschreibungsbeiträge von 5 Millionen Franken zur Verfügung. Die PWG hat 2020 bis 2023 33 Liegenschaften mit 338 Wohnungen erworben, wovon 14 Liegenschaften mit 131 Wohnungen mit Abschreibungsbeiträgen in der Gesamtsumme von 20,75 Millionen Franken verbilligt wurden. 2022 hatte auch die Stiftung Einfach Wohnen zwei Abschreibungsbeiträge von total 2 Millionen Franken erhalten, die der Gemeinderat in diesem Rahmen budgetiert hatte.

Vorkaufsrecht für Gemeinden von Bauland für gemeinnützige

Wohnbauträgerschaften

Die Stadt Zürich setzt sich schon länger bei den zuständigen Bundesstellen für ein Vorkaufsrecht ein. Ein Vorkaufsrecht würde es Gemeinden ermöglichen, ein Grundstück zum vorher von Drittpersonen ausgehandelten Preis zu erwerben. Auf kantonaler Ebene wurde im März 2023 die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» eingereicht. Das von der Volksinitiative geforderte Vorkaufsrecht ist im Interesse der städtischen Wohnpolitik.

Planungsinstrumente für den preisgünstigen Wohnungsbau, Umsetzung

von § 49b PBG

Seit November 2019 können die Gemeinden des Kantons Zürich preisgünstigen Wohnraum nach § 49b PBG einfordern. Dies sowohl bei gemeinnützigen wie bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Die Bedingungen dazu hat der Kanton in der dazugehörigen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum eng definiert (PWV, LS 700.8). Es muss eine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung gewährt werden und es darf für einen angemessenen Teil dieser Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum verlangt werden.

Ein erster Vorschlag an den Gemeinderat für die Umsetzung von § 49b PBG bei sogenannten Arealüberbauungen (GR Nr. 2022/359) wurde nach der Diskussion in der zuständigen Sachkommission Ende 2023 vom Stadtrat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zurückgezogen, um die zonenrechtlichen Anforderungen zur Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG im Rahmen der laufenden BZO-Revision integral zu verankern. Die dazugehörige Weisung GR Nr. 2022/358 «Verordnung über die Umsetzung von § 49b PBG» kann nach Einschätzung des Stadtrats trotz Rückzugs der Weisung GR Nr. 2022/359 beraten und beschlossen werden (Neuerlass). Damit wird gewährleistet, dass mit Blick auf künftige Sondernutzungsplanungen und projektbezogene Auf- und Umzonungen mit einer Mehrausnutzung in der Grundordnung ein einheitlicher Standard bezüglich Belegungsvorgaben und Vollzug zur Anwendung kommt. Bis Ende des Zeitraums der hier vorliegenden Berichterstattung befand sich die Vorlage noch in der Beratung bei der Sachkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung (SK HBD/SE).

²⁴ Die Abschreibungsbeiträge für die städtischen Wohnbaustiftungen spricht der Gemeinderat für die Stiftung PWG seit 1990 (früher unregelmässig, seit 2010 meist im Umfang der jeweils jährlich budgetierten Beträge). Für die Stiftungen SAW und SEW hat der Gemeinderat erstmals 2022 Abschreibungsbeiträge budgetiert, für die Stiftung SFW erstmals 2023. Um diesen Budgetentscheid umsetzen zu können, braucht es einen Rahmenkredit des Gemeinderats, der bis zur Umsetzung des Wohnraumfonds (per Anfang 2025) die Abschreibungsbeiträge für die Stiftungen SAW, SEW und SFW ermöglichen soll (GR 2023/458). Mit Einführung des Wohnraumfonds sollen diese drei Stiftungen dann nur noch Beiträge aus dem Fonds erhalten. Die Stiftung PWG soll auch nach Einführung des Wohnraumfonds die Abschreibungsbeiträge des Gemeinderats für den Erwerb von Liegenschaften unverändert beibehalten und Unterstützung aus dem Wohnraumfonds für Beiträge an den Bau oder die Erneuerung von Liegenschaften erhalten.

Bei künftigen Auf- und Umzonungen mit einer Mehrausnutzung beabsichtigt die Stadt Zürich einen angemessenen und gesetzeskonformen Anteil der mit der Auf- resp. Umzonung geschaffenen zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten an Wohnflächen dem preisgünstigen Wohnen zu widmen. Im Unterschied zur Arealüberbauung soll die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bei Auf- und Umzonungen Pflicht sein – unabhängig davon, ob das Bauvorhaben die zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten nutzt. Entsprechend sollen die Mindestanteile nicht anteilmässig an der geplanten zu realisierenden Ausnutzung festgelegt werden, sondern in Form einer absoluten Ausnutzungsziffer in einem speziellen Ergänzungsplan.

Die Festlegung von Anteilen an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG gilt auch für Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften). Im Grundsatz ist auch hier ein angemessener und gesetzeskonformer Anteil der zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten an Wohnflächen dem preisgünstigen Wohnraum zu widmen. Allerdings müssen bei diesen Planungen oft zahlreiche weitere öffentliche Interessen berücksichtigt werden, die im Rahmen einer Interessensabwägung gegebenenfalls als wichtiger eingestuft werden können. Ob und in welchem Umfang hier vom Grundsatz des üblichen Anteils der zusätzlichen Ausnutzung dem preisgünstigen Wohnraum zu widmen, abgewichen werden kann, ist daher immer im Einzelfall zu prüfen.

Auf Grundlage von § 49b PBG wird bisher bei den Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon sowie bei den Gestaltungsplänen Koch-Areal und Seebahn-Höfe preisgünstiger Wohnraum eingefordert. Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Seebahn-Höfe werden nach aktuellem Planungsstand bis 2028 rund 5650 Quadratmeter Wohnfläche preisgünstiger Wohnraum entstehen. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon sind 8 000 Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Auf dem städtischen Grundstück wird zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum entstehen. Weitere Projekte folgen in den kommenden Jahren.

Am 28. November 2021 wurde der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich vom Stimmvolk angenommen. Gemäss diesem erfasst die Stadt künftig preisgünstigen Wohnraum, der von gemeinnützigen Wohnbau-trägerschaften im Rahmen von § 49b PBG oder anderweitig von Privaten (z. B. von Stiftungen) angeboten wird, in einem Monitoring.²⁵ Die Stadt erarbeitet aktuell die planerische Umsetzung im Rahmen der aktuellen Revision der Bau- und Zonenordnung sowie den Vollzug. Da diese Massnahmen bis Ende 2023 noch nicht umgesetzt waren, erfolgt das entsprechende Monitoring erst mit der nächsten Berichterstattung in vier Jahren.

Förderinstrumente auf Bundesebene

Die Stadt Zürich setzte sich für die Fortsetzung der bewährten Wohnbauförderungs-Instrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Bundesebene ein. Die Eidgenössischen Räte stimmten im März 2021 dem neuen Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung im Umfang von 1,7 Milliarden Franken zu. Nach Ablehnung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde im Jahr 2020 zudem der Rahmenkredit für den Fonds de Roulement im Umfang von 250 Millionen Franken für weitere zehn Jahre bewilligt. Somit können diese bewährten Förderinstrumente weitergeführt werden.

Allerdings braucht es – um in Zürich weitere Fortschritte im Bereich des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums machen zu können – zusätzliche Unterstützung und verbesserte Rahmenbedingungen mit neuen, wirksamen Instrumenten für die Gemeinden auf Bundes- und Kantonsebene.

²⁵ Im Richtplanteext sind auch Ziele (vgl. 3.6.2) und Massnahmen (vgl. 3.6.3) zu § 49 PBG definiert, so beispielsweise zum Erhalt der sozialen Durchmischung, zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Angeboten und zum Erhalt beziehungsweise zur Verbesserung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen.

2.2 Zielgruppenfokussierung

Die Stadt Zürich ist aktiv darum bemüht, dass gemeinnützige Wohnungen denjenigen Personen vermietet werden, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies betrifft vor allem die unteren und mittleren Einkommensschichten, ältere Menschen und Familien mit Kindern sowie Studierende.

Generell führen Belegungsvorschriften (Mindestpersonenzahl und maximales massgebendes Einkommen) bei Liegenschaften Stadt Zürich und bei städtischen Stiftungen dazu, dass diese anteilmässig deutlich mehr Personen aus dem tieferen Einkommenssegment beherbergen als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Auch die Bewohner*innen von Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt tiefere Einkommen.

Neue Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen

Die Wohnungen von Liegenschaften Stadt Zürich werden über die Online-Plattform «E-Vermietung» ausgeschrieben. Bei der Vergabe achtet die Stadt auf eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft. Dass die Wohnungen der gewünschten Zielgruppe zugutekommen, stellt die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) sicher. Sie regelt insbesondere die Wohnsitzpflicht und die Mindestbelegung und macht Vorgaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mietparteien. Für neue Mietverhältnisse gilt die Verordnung seit 2019, für bestehende Mietverhältnisse ab 2024. Auch alle städtischen Stiftungen kennen, unterschiedlich ausgestaltete, Vermietungsgrundsätze.



Wohnsiedlung Eichrain von Liegenschaften Stadt Zürich, bezogen 2022.
Foto: Rita Palanikumar

Förderung spezifischer Zielgruppen durch Stiftungen

Die Stadt fördert über die Stiftung Familienwohnungen (SFW) und die Stiftung Alterswohnungen (SAW) der Stadt Zürich ein sicheres Wohnangebot für diese Zielgruppen, wobei der Anteil subventionierter Wohnungen für tiefere Einkommen hoch gehalten werden soll. Auch die 2013 gegründete Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Stiftung Einfach Wohnen, SEW) fokussiert durch ihre Preis- und Vermietungspolitik und die damit verbundene Flächen- und Ausstattungsstrategie auf untere und mittlere Einkommen.

Rahmenkredite für subventionierten Wohnungsbau

Die städtische Wohnbauförderung verbilligt – meist zusammen mit der kantonalen Wohnbauförderung – gezielt Wohnungen für einkommensschwache Haushalte aus den von den Stimmberchtigten oder dem Gemeinderat jeweils bewilligten Rahmenkrediten (Wohnbauaktionen). Die Vermietung von subventionierten Wohnungen ist an die kantonalen Vorgaben an Einkommens-, Vermögens- und Mindestbelegungsvorschriften gebunden. Deren Einhaltung wird durch die kantonale und kommunale Wohnbauförderung regelmässig kontrolliert.

Ergänzend fördert die Stadt Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung mit Unterstützung aus weiteren Rahmenkrediten (Jugendwohnkredite), die vom Gemeinderat bewilligt werden. Die Vermietung ist an Alters- und Belegungsvorschriften gebunden.

Im Jahre 2017 beschloss die Stimmbevölkerung eine neue Wohnbauaktion im Umfang von 90 Millionen Franken. Im Rahmen der Wohnbauaktionen wurden in der Berichtsperiode 2020 bis 2023 Zusicherungen von rund 40 Millionen Franken für insgesamt 874 Wohnungen gesprochen. Der letzte Jugendwohnkredit über 20 Millionen Franken wurde 2010 gesprochen. In der Berichtsperiode konnten daraus Zusicherungen im Umfang von rund 3,5 Millionen Franken für 597 Plätze gesprochen werden.

Mindestanteil an subventionierten Wohnungen

Die Stadt verlangt bei sich und den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften einen Mindestanteil subventionierter Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. So wird im kommunalen Wohnungsbau rund ein Drittel der Wohnungen subventioniert. Weiter haben gerade die beiden städtischen Wohnbaustiftungen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) (zwischen 70 und 80 Prozent) und Stiftung Familienwohnungen (SFW) (zwischen 50 und 100 Prozent) sehr hohe Subventionsquoten. In neuen Baurechtsverträgen (bei tiefgreifenden Sanierungen auch bei erneuerten Baurechtsverträgen) werden im Regelfall von den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften entsprechende Mindestanteile (rund ein Drittel) verlangt. Ebenso werden in Fällen mit höherer planungsrechtlicher Ausnutzung als in der Grundordnung, wo möglich und sinnvoll, von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Mindestanteile subventionierter Wohnungen eingefordert.

Beispiele für in der Berichtsperiode 2020 bis 2023 neu entstandene subventionierte Wohnungen in grösseren Wohnsiedlungen sind die Neubauten Hornbach (39 von 125 Wohnungen), Herdern (15 von 46 Wohnungen) und Eichrain (41 von 123 Wohnungen) von Liegenschaften Stadt Zürich sowie der Neubau der Alterssiedlung Helen Keller (2. Etappe) und die Sanierung Espenhofer Süd (45 von 53 Wohnungen) der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (SAW) wie auch der Neubau Zollhaus (16 von 46 Wohnungen) der Genossenschaft Kalkbreite.

Während die Anzahl subventionierter Wohnungen bis vor etwa fünfzehn Jahren noch deutlich abgenommen hatte, hat sie sich seither stabilisiert – trotz etlicher auslaufender Darlehen und den Rückzahlungen von Wohnungen in Siedlungen, die vor einem Ersatzneubau oder einer Sanierung stehen (unter anderem 103 Wohnungen bei den Siedlungen Espenhofer Nord und West der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und 59 Wohnungen bei den Siedlungen Heiligfeld I, Luchswiesen und Salzweg von Liegenschaften Stadt Zürich). Details dazu sind im Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren» ersichtlich.

Wohnraum für Geflüchtete

Die Stadt fördert gezielt den Zugang zu Wohnraum für Geflüchtete. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) unterstützt die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) mit Land und Wohnungen. Im Neubau- und im Altbaubestand von LSZ wird ein Teil der freiwerdenden Wohnungen direkt an bleibeberechtigte Geflüchtete vermietet. In der Berichtsperiode betraf dies insgesamt 12 Wohnungen für rund 60 Personen. Daneben vermietet LSZ Wohnungen an die AOZ (ein Grossteil davon als Zwischenutzung) zur Unterbringung von Geflüchteten. Ende 2023 waren dies 185 Wohnungen für rund 650 Personen. Weitere 5 Wohnungen für rund 25 Personen stellten andere Dienstabteilungen zur Verfügung. Ausserdem stellten LSZ der AOZ per Ende 2023 sechs Areale für temporäre Wohnsiedlungen und Wasserversorgung Zürich (WVZ) ein weiters Areal für insgesamt rund 520 Personen zur Verfügung. Ferner führt die Stadt Zürich aufgrund der aktuell hohen Asylgesuchzahlen seit 2022 Kollektivunterkünfte für Geflüchtete. Ende 2023 waren dies zwei ehemalige Personalhäuser des Stadtspitals Triemli sowie das in Adliswil gelegene ehemalige Alterszentrum Buttenau (total Plätze für 600 Personen).

Betreute Wohnformen

Die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) bieten Wohnangebote für Einzelpersonen, Paare und Familien mit Betreuungsbedarf an, die nicht in der Lage sind, Wohnungs- oder Obdachlosigkeit abzuwenden oder zu überwinden. Seit dem Jahr 2019 wurde das Angebotssystem erweitert: Das Angebot «Übergangswohnen für Einzelpersonen und Paare» bietet wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren möblierte Appartements und unterstützt sie bei der Suche nach einer eigenen Wohnung. Mit dem Angebot «Beaufsichtigte Wohnintegration» wurde ein Wohnangebot für psychisch beeinträchtigte Personen geschaffen, die aufgrund ihrer stark eingeschränkten Wohn- und Sozialkompetenz nicht in der Lage sind, sich in ein bestehendes Wohnintegrationsangebot einzufügen. Mit der 24-Stunden-Präsenz von Fachpersonen bietet die «Beaufsichtigte Wohnintegration» einen Rahmen, der vor Eskalationen schützt und stabilisierend wirkt.

Aufgrund der hohen Nachfrage konnte das langjährige Angebot «Stationäre Wohnintegration» im Jahr 2020 von ehemals 56 auf 80 Plätze und um einen dritten Standort erweitert werden. Für das Jahr 2024 ist eine Zentralisierung des Angebots an einem Standort geplant. Insgesamt stellten die SEB im Jahr 2023 in ihren Wohnangeboten rund 900 Plätze für rund 2100 Personen zur Verfügung.

Unterstützung für Wohnungssuchende durch Schreiddienst

Der Schreiddienst Zürich verfügt über drei Unterstützungsangebote für Wohnungssuchende. Im täglich geöffneten Schreibbüro werden Wohnungssuchende dabei unterstützt, ein Bewerbungsdossier zu erstellen und sich auf Wohnungen zu bewerben. Im Kurs «Wohnungssuche im Internet» erwerben Wohnungssuchende im Eins-zu-Eins-Setting mit Freiwilligen zentrale Kompetenzen, die sie für die Wohnungssuche benötigen (zum Beispiel die Bedienung der Homegate-App). Im Beratungssetting arbeiten Wohnungssuchende während drei Terminen mit Sozialarbeitenden daran, eigene Ressourcen zu mobilisieren und Suchstrategien zu verbessern.

Anlaufstelle für Wohnfragen

Im Januar 2022 haben die Sozialen Dienste die Anlaufstelle für Wohnfragen implementiert. Diese unterstützt Sozialarbeitende sowie weitere städtische Fachstellen (z. B. Infodona oder den Schreiddienst) bei mietrechtlichen Fragestellungen, damit Klient*innen im Rahmen der persönlichen Hilfe umfassende Beratungs- und Unterstützungsleistungen im Bereich Wohnen erhalten. Des Weiteren ist die Anlaufstelle für das Monitoring der Problemliegenschaften zuständig. Ziel des Monitorings ist es, prekäre Mietverhältnisse aufzudecken, diese zu verbessern und dadurch günstigen Wohnraum langfristig zu sichern.

Zum Angebot der Anlaufstelle für Wohnfragen gehört auch die Anlaufstelle für Vermietende. Diese steht Vermietenden als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Sie berät bei schwierigen Mietverhältnissen und vermittelt bei Bedarf rasch an die zuständige Stelle. Damit werden oft aufwändige Interventionen vermieden und gleichzeitig kann der Wohnraum für Mieter*innen erhalten werden. Das Mieter*innenbüro, das Mietende im Falle von Kündigungen bei Ersatzneubauten und Sanierungen unterstützt, ist auch Teil dieser Anlaufstelle.

Zwischennutzungen für junge Personen in Ausbildung

Die Stadt fördert im Zusammenhang mit geplanten Gesamtsanierungen oder Ersatzneubauten Zwischennutzungen für junge Personen in Ausbildung, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. In der Regel werden solche städtischen Siedlungen an das Jugendwohnnetz (JUWO) vermietet. Die 427 mit der JUWO abgeschlossen Mietverträge bedeuteten per Ende 2023 Wohnraum für rund 940 junge Personen in Ausbildung. Aufgrund der Abhängigkeit von Bauvorhaben unterliegt die Anzahl von LSZ an das JUWO vermieteter Wohnungen gewissen Schwankungen. So hat die Anzahl Wohnungen zwischen Ende 2019 und Ende 2023 von 528 auf 427 Einheiten abgenommen, dürfte aber in den nächsten Jahren aufgrund von Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten wieder zunehmen.

Fokussierung auf tiefere und mittlere Einkommen

Mittlere und tiefere Einkommen sind bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften überproportional vertreten und zwar dank Belegungsvorschriften, die bei einer Mindestbelegung in der Regel zu einer Selektion nach finanziellen Verhältnissen führen, sowie aufgrund zusätzlicher Einkommens- und Vermögensvorschriften bei städtischen Wohnbauträgerschaften und bei einigen Genossenschaften. Hinzu kommen spezifische subventionierte Wohnungen für tiefere Einkommen bei städtischen und anderen gemeinnützigen Anbietenden.²⁶

Bei 22 Baurechtsverträgen mit Baugenossenschaften wendet die Stadt zudem eine sogenannte «Ein-Prozent-Klausel» an. Diese Klausel legt fest, dass ein Prozent des Gesamtbestands auf Stadtgebiet der betreffenden Genossenschaften dem Sozialdepartement (SD) oder anderen Organisationen mit sozialen Zwecksetzungen vermietet werden müssen. Seit 2009 wird beim Abschluss neuer Baurechtsverträge ausschliesslich das SD berücksichtigt. Die Erfüllung der «Ein-Prozent-Klausel» pro Genossenschaft liegt im Jahr 2023 mit insgesamt 174 Wohnungen bei rund 95 Prozent, wobei einige grössere Genossenschaften weit mehr als ein Prozent geliefert, wenige andere hingegen die Klausel noch nicht vollständig erfüllt haben. Insgesamt vermieten die Genossenschaften 431 Wohnungen (2,34 Prozent) an Organisationen mit sozialen Zwecken (inklusive SD), also deutlich mehr als das geforderte Prozent.

Eine Sonderregelung im Rahmen der Vergabe von Wohnungen von LSZ für Sozialhilfebeziehende stellt die Härtefallklausel dar. Es handelt sich dabei um eine Zusammenarbeit zwischen LSZ, den Sozialen Diensten (SOD) und den SEB. Mitarbeitende der SOD und SEB haben die Möglichkeit, für Betroffene Härtefallgesuche einzureichen. Die Entscheidung über die definitive Aufnahme liegt bei LSZ. Im Zeitraum von 2020 bis 2023 wurden insgesamt 69 Wohnungen über ein Härtefallgesuch vermittelt.

Mehr Details finden sich im Kapitel 3.2 «Wohnmöglichkeiten für sozial benachteiligte Personen und einkommensschwache Haushalte».

²⁶ Siehe auch unter «Neue Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen» und «Rahmenkredite für den subventionierten Wohnungsbau».

2.3 Sozialverträglicher und nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz

Bei Neubauten und Erneuerungen beachtet die Stadt Zürich bei ihren eigenen Grundstücken und im Rahmen von Baurechtsverträgen soziale Kriterien und ökonomische Rahmenbedingungen ebenso wie die gemäss Gemeindeordnung verlangten ökologischen Ziele. Sie überprüft die Sozialverträglichkeit der geplanten Massnahmen, insbesondere auch deren Auswirkungen auf das Mietzinsgefüge. Sie setzt sich dafür ein, dass auch private Wohnbauträgerschaften bei ihrer Erneuerungstätigkeit neben ökonomischen ebenso soziale und ökologische Aspekte beachten und unterstützt eine quartiergerechte bauliche Verdichtung.

Nachhaltige Neubauten und Sanierungen

Bei Neubauten und Sanierungen definiert die Stadt Zürich in ihrem Einflussbereich die entsprechenden Bedingungen bei Architekturwettbewerben und Baurechtsvergaben. Stehen Ersatzneubauten zur Diskussion, prüft sie jeweils auch Alternativen ohne oder nur mit teilweisem Abbruch der Altbausubstanz. In der Berichtsperiode 2020 bis 2023 führte sie für 6 gemeinnützige Wohnbauträgerschaften 8 Architekturwettbewerbe durch, projektiert wurden dabei insgesamt 933 Wohnungen.

Tendenziell sinkt der Umfang von Wettbewerben unter der Leitung der Stadt, was auch mit nur mehr wenigen unbebauten Baurechtsarealen der Stadt zu tun hat, auf denen die entsprechenden Wettbewerbe mit der Stadt zusammen durchgeführt werden müssen. Ein zunehmender Anteil derartiger Verfahren auf genossenschaftseigenem Land findet zudem unter privater Leitung statt. Einen Einfluss auf den Rückgang solcher Projekte könnten zudem Diskussionen rund um Netto-Null und die vermehrte Suche nach Alternativen zu Ersatzneubauten haben.

«Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten»: Leitfaden, Sozialraum-Monitoring und Mitberichte

Um einen sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Umgang bei Ersatzneubauten und Sanierungen zu fördern, stellt die Stadt den Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» zur Verfügung. Dieser richtet sich mit seinen Empfehlungen an sämtliche Bauherrschaften sowie an Planungsbüros.

Zudem wendet die Stadt als Teil der Umsetzung des kommunalen Richtplans seit 2020 das Sozialraum-Monitoring der Stadtentwicklung als Arbeitsinstrument an. Es stellt Grundlagen über die Bevölkerungszusammensetzung und die künftige bauliche Entwicklung bereit. Zusätzlich wird bei allen Planungsverfahren (Umzonungen und Sondernutzungsplanungen) und allen Bauprojekten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 PBG und § 284 PBG so früh wie möglich und standardmässig, ein «Mitbericht zur sozialverträglichen räumlichen Entwicklung» durch die Stadtentwicklung verfasst. Der Mitbericht basiert auf den Unterlagen, welche die Stadtentwicklung für eine sozialverträgliche Innenentwicklung erarbeitet hat.²⁷ Bei Planungsverfahren ist die Stadtentwicklung in der Regel zusätzlich involviert. Der Bericht dient hier als wichtige Grundlage. Bei den Bauprojekten berücksichtigt dieser Bericht die Projektgrundlagen. Die Erkenntnisse aus den Mitberichten fliessen in die entsprechenden Planungs- und Wettbewerbsverfahren des Hochbaudepartements ein und in die Beratungen im Baukollegium. Die Stadt schöpft dabei ihren Spielraum bestmöglich aus. Bei Bauprojekten privater Bauträger*innen kann sie aufgrund rechtlich begrenzter Möglichkeiten lediglich beratend einwirken und sensibilisieren.

²⁷ Im Einzelnen: Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen», Stadtentwicklung, 2019. Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen», Stadtentwicklung, 2016. Bericht «Städtische Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen – Begleitbericht zum sozialräumlichen Monitoring», Stadtentwicklung, 2021. Bericht «Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung», Stadtentwicklung, 2023.

Vermeidung von Sanierungsstaus bei Stockwerkeigentümerschaften

Die Stadt Zürich setzt sich dafür ein, Sanierungsstaus bei Stockwerkeigentümerschaften zu vermeiden. Zwar konnten auf Bundesebene die Entscheidungsmechanismen des Stockwerkeigentümerrechts bei Sanierungen und Instandhaltungen auch im Berichtszeitraum noch nicht vereinfacht werden. Immerhin steht aber ein im Rahmen der Energieforschung Stadt Zürich zusammen mit Expert*innen aus der Immobilienbewirtschaftung entwickelter Leitfaden zur Verfügung, der konkrete Ratschläge für eine erfolgreiche Umsetzung von Sanierungsprojekten durch die Immobilienbewirtschafter*innen beinhaltet. Neben den energetischen Aspekten werden Fragen zur Informationsvermittlung, zur Finanzierung, zum Vorgehen und zu organisatorischen Anliegen behandelt.

2.4 Kooperationen auf dem Wohnungsmarkt

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

«Echoraum Wohnen»

Im «Echoraum Wohnen» tritt die Wohndelegation des Stadtrats (Stadtpräsidentin, Finanzvorstand, Hochbauvorsteher und Vorsteher des Schul- und Sportdepartements) zweimal jährlich in Dialog mit privaten und gemeinnützigen Akteur*innen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Der Austausch soll mithelfen, dass die Stadt zusammen mit diesen wichtigen Partner*innen im Wohnungsbau das Ziel einer guten Durchmischung und eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums besser verfolgen kann.

Der «Echoraum Wohnen» befasste sich seit 2020 mit folgenden Themen: richtiger Wohnungsmix, Umsetzung § 49b PBG, Umnutzung von Büraum in Wohnungen, Zweitwohnungen sowie Apartments und Wohnungen für Multilokale (Personen mit mehreren Wohnsitzen, beispielsweise Wochenaufenthalter*innen), Hochhäuser, Suffizienz, Dekarbonisierung der Portfolios, Alterswohnen sowie etappierte Erneuerung von Wohnsiedlungen.

Austausch mit den Nachbargemeinden und dem Kanton

Der Stadtrat und diverse städtische Dienstabteilungen pflegen in mehreren Gremien einen regelmässigen Austausch mit Nachbargemeinden und dem Kanton über wohnpolitische und planerische Themen. Dazu gehört auch das Projekt «Zürich als Wohnregion denken und entwickeln», das gemeinsam vom Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU), der Stadtentwicklung Zürich, dem Basler Fonds und SLIK-Architekten durchgeführt wurde. 2019 wurde ein Bericht mit Empfehlungen publiziert.

Aus Sicht der RZU-Mitgliedsregionen nimmt das Thema Wohnen weiter an Bedeutung zu und hat Auswirkungen auf den gesamten RZU-Raum. Im Rahmen einer fachlich zusammengesetzten Arbeitsgruppe soll eine regionale Wohnkonferenz oder ein anderes Gefäss für den Dialog in der Wohnregion Zürich vorbereitet werden. Das Ziel ist ein Wissens- und Erfahrungsaustausch, der aufzeigt, wie die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der gesamten «Wohnregion Zürich» gesichert werden können.



Siedlung Rosengartenstrasse der Stiftung für Studentisches Wohnen, bezogen 2020.
Foto: Caroline Krajcir

3 Im Fokus: spezifische Zielgruppen

Die Stadt Zürich setzt sich für den Ausbau eines zeitgemässen Angebots an Wohnraum, an betreuten Einrichtungen für ältere Menschen und preisgünstige Gewerberäume ein.

3.1 Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Menschen

Insgesamt wohnten Ende 2023 knapp 9900 der insgesamt über 82 200 Personen über 60 Jahre in städtischen Wohnungen oder in städtischen Einrichtungen für ältere Menschen. Mit der Altersstrategie 2035, die seit 2020 in Umsetzung ist, hat der Stadtrat dafür die Grundlagen geschaffen (STRB Nr. 283/2020). Das Wohn- und Betreuungsangebot soll künftig durchlässiger und vielfältiger werden und es den Einwohner*innen der Stadt Zürich ermöglichen, im Alter möglichst selbstständig und so lange wie gewünscht im angestammten Umfeld zu leben.

Die Anzahl altersgerechter Wohnungen in der Stadt Zürich soll deutlich erhöht werden. Dieses Ziel wurde mit der Altersstrategie 2035 bekräftigt. Im Fokus steht dabei die Stiftung Alterswohnungen (SAW). Es werden aber auch zusätzliche Wohnungen für ältere Menschen von Liegenschaften Stadt Zürich und von anderen gemeinnützigen Bauträgerschaften bereitgestellt werden müssen, um das Ziel erreichen zu können. Denn die Stadt Zürich wird die grosse Nachfrage nach bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen für ältere Menschen nicht allein decken können.

Ein wichtiger Schritt im stationären Bereich war die Zusammenführung der beiden Dienstabteilungen Alterszentren und Pflegezentren in eine neue gemeinsame Dienstabteilung Gesundheitszentren für das Alter (GFA) im Jahr 2021. Sie ermöglicht es der Stadt Zürich, die stationären städtischen Angebote für Wohnen und Pflege für die ältere Bevölkerung noch stärker zu vernetzen und aufeinander abzustimmen.

3.1.1 Angebot an Wohnungen mit Kostenmiete für ältere Menschen

Gemeinnützige Alterswohnungen stellt in der Stadt Zürich insbesondere die SAW zur Verfügung. Sie vermietet 2011 Wohnungen (Stand Ende 2023). 1522 (75 Prozent) davon sind subventionierte Wohnungen und stehen nur Personen mit tieferem Einkommen offen.

In der Berichtsperiode veränderte sich der Bestand der SAW mit der zweiten Etappe eines Ersatzneubaus sowie der Wiedervermietung einer sanierten Siedlung leicht von 1999 auf 2011 Wohnungen (unter Verrechnung von Abbrüchen im Rahmen von Ersatzneubauten) und blieb somit praktisch stabil. Die Anzahl subventionierter Wohnungen verringerte sich zwischen Ende 2019 und Ende 2023 leicht von 1581 auf 1522. Die SAW strebt mittels Neubauten, Ersatzneubauten und Verdichtungen bis 2035 ein Wachstum von rund 1000 Wohnungen und somit einen Bestand von etwa 3000 Alterswohnungen an.

Weitere Akteur*innen

Ältere Menschen haben vielfach besonders Schwierigkeiten, wenn sie auf dem freien Wohnungsmarkt eine neue Wohnung suchen müssen und sind deshalb in besonderem Masse auf gemeinnützigen Wohnraum angewiesen. Neben der SAW stellen viele weitere Akteur*innen gemeinnützige Wohnungen exklusiv für ältere Personen zur Verfügung.

Insgesamt zählt die Stadt Zürich rund 3100 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne und zusätzlich rund 200 gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne, die für Personen über 60 reserviert sind (inklusive den Wohnungen der Stadt Zürich und ihrer Stiftungen). Ausserhalb der städtischen Angebote sind es insgesamt rund 1100 gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne und weitere rund 200 gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne, die auf Personen ab 60 Jahren ausgerichtet sind.

Die Zahl der gemeinnützigen Alterswohnungen wurde für diesen Bericht zum ersten Mal erfasst und ist der Versuch einer Annäherung an die tatsächliche Anzahl in der Stadt Zürich.

Zur Methodik

Für diesen Bericht wurde erstmals die Anzahl der nicht-städtischen, gemeinnützigen Alterswohnungen in der Stadt Zürich geschätzt. Dafür wurden die im kantonalen Wohnungsregister verzeichneten Eigentümerschaften in der Stadt Zürich anhand zweier Kriterien bewertet: Zum einen hinsichtlich ihrer Gemeinnützigkeit, zum anderen danach, ob sie gezielt Wohnraum für Menschen ab 60 Jahren anbieten. Diese manuelle Einschätzung erfolgte durch die Fachstellen Gemeinnütziges Wohnen und Zürich im Alter.

Es ist ein Versuch, die tatsächliche Anzahl gemeinnütziger Alterswohnungen in der Stadt Zürich näher zu bestimmen. Da aber in den letzten Jahren viele neue, durchmischte Wohnangebote entstanden sind und die Daten nicht zentral erfasst werden, ist es schwierig, die genaue Anzahl von Alterswohnungen zu ermitteln. So reservieren beispielsweise viele Genossenschaften einzelne Wohnungen für ältere Menschen oder räumen älteren Bewerber*innen einen Vorrang ein – diese wurden jedoch in der Statistik nicht berücksichtigt. Die tatsächliche Zahl der gemeinnützigen Alterswohnungen wurde daher vermutlich eher unter- als überschätzt.

Insgesamt wohnen nach dieser Schätzung mehr als 26500 Personen über 60 Jahre in Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren oder im weiteren Sinne, die nicht spezifisch auf ältere Personen ausgerichtet sind. Zusätzlich zu den Alterswohnungen, die exklusiv an ältere Menschen vermietet werden und Wohnraum für rund 3500 Personen darstellen, bieten die städtischen und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften weiteren preisgünstigen Wohnraum für Personen über 60 Jahre an. LSZ zählt rund 4300 Personen über 60 Jahre zu seinen Mietenden in regulären Wohnungen, die übrigen städtischen Wohnungseigentümerschaften weitere 1500. Bei Neubauten und Instandsetzungen von Wohnsiedlungen setzt LSZ die Normen zum hindernisfreien Bauen nach Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» um, wenn es die Verhältnismässigkeit oder die Bausubstanz erlauben. Neben der baulichen Gestaltung der Wohnungen wird über eine entsprechende Vermietungspraxis sichergestellt, dass ein ausgewogener Anteil älterer Personen in städtischen Wohnungen erreicht wird.²⁸ Bei diesen Wohnungen ist allerdings kein spezifisches Angebot an sozialen und pflegerischen Dienstleistungen für ältere Menschen vorgesehen.

Die insgesamt über 82200 Personen in der Stadt Zürich, die 60 Jahre oder älter sind, entsprechen etwa 18 Prozent der Gesamtbevölkerung. Davon wohnen insgesamt 37 Prozent in gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne respektive 39 Prozent in gemeinnützigen Wohnungen im engeren und weiteren Sinne zusammen. Zum Vergleich liegt über alle Altersklassen hinweg der Anteil von Personen, die in gemeinnützigen Wohnungen wohnen, bei 29 bzw. 31 Prozent (enger/weiter). Ältere Menschen wohnen somit überproportional häufig in einer gemeinnützigen Wohnung. Zwischen den Berichtsperioden 2015, 2019 und 2023 sind diese Zahlen um zwei beziehungsweise einen Prozentpunkt gestiegen. 2015 wohnten 34 beziehungsweise 36 Prozent der Personen über 60 Jahren in einer gemeinnützigen Wohnung im engeren beziehungsweise im engeren und weiteren Sinne zusammen. 2019 waren es 36 beziehungsweise 38 Prozent.

23 Prozent der Personen, die in der Stadt Zürich in gemeinnützigen Wohnungen im engeren und im weiteren Sinne wohnen, sind über 60 Jahre alt. Bei den städtischen Wohnungen von LSZ sind 19 Prozent der Bewohnenden über 60 Jahre alt. Ältere Menschen sind somit sowohl in den städtischen Wohnungen als auch in den übrigen gemeinnützigen Wohnungen überdurchschnittlich vertreten.²⁹ Die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Massnahmen zur Erreichung des Drittelsziels kommen älteren Menschen besonders zugute. Viele ältere Menschen stehen vor grossen Schwierigkeiten, wenn sie auf dem freien Wohnungsmarkt eine neue Wohnung suchen müssen und sind deshalb in besonderem Masse auf gemeinnützigen Wohnraum wie städtische Wohnungen angewiesen.

²⁸ Vergleiche beispielsweise STRB Nr. 483/2022.

²⁹ Siehe Tabelle «Altersverteilung der Personen innerhalb der Eigentümerarten» im Anhang.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist sehr hoch, jedoch schwierig exakt zu beziffern. Das grosse Interesse an den Wohnungen der SAW sowie die generell angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich zeigen, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen für Personen über 60 grösser ist als das Angebot (wie auch bei den anderen Altersgruppen).

Die Fachstelle Zürich im Alter (ZiA) unterstützt ältere Menschen gezielt und kostenlos bei der Wohnungssuche. Neben einer Übersicht über den altersfreundlichen Wohnraum der Stadt Zürich können sich Personen ab 65 Jahren und deren Angehörige für eine Beratung an die ZiA wenden. Sie erhalten Unterstützung bei der Wohnungssuche und -bewerbung. Die ZiA unterstützt ältere Menschen auch beim neuen Bewerbungsprozess für Wohnungen der SAW. Dieser tritt im Herbst 2024 in Kraft und bietet allen Personen, die die Vermietungskriterien der SAW erfüllen, die Chance, sich um eine SAW-Wohnung zu bewerben. Nach wie vor übersteigt jedoch die Nachfrage nach den SAW-Alterswohnungen mit Dienstleistungen das Angebot deutlich.

Die grosse Nachfrage wurde auch von der Politik erkannt. Eine Reihe von aktuellen und vergangenen politischen Vorstössen zum Thema Alterswohnen, sind Ausdruck der politischen Forderung für mehr gemeinnützigen Wohnraum für die ältere Bevölkerung – wie z. B. die Volksinitiative «Mehr Alterswohnungen für Zürich (Plus 2000)».

3.1.2 Angebote der stationären Langzeitversorgung für ältere Menschen (Gesundheitszentren)

In der Stadt Zürich erbringen 87 Betriebe mit einem gesamthaften Angebot von 6244 Plätzen Leistungen der stationären Langzeitpflege.³⁰ Dies entspricht einer Quote von 101 Plätzen pro 1000 Personen über 65 Jahre. Von diesem Angebot decken die städtischen Gesundheitszentren für das Alter (ehemals Alterszentren und Pflegezentren) 3308 Plätze ab (Stand Ende 2023). Details der Entwicklung der letzten Jahre sind im Kapitel 4 «Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren» ersichtlich.

Das Platzangebot der städtischen Gesundheitszentren für das Alter macht etwa 53 Prozent der stadtweiten stationären Langzeitversorgung im Alter aus. Die übrigen Langzeitpflegeplätze werden von privaten, grösstenteils gemeinnützigen Trägerschaften angeboten.

Gemäss dem seit 2014 bestehenden strategischen Fokus, die Angebote der städtischen Gesundheitszentren für das Alter auf Standorte innerhalb der Stadt Zürich zu konzentrieren, wurden in der Berichtsperiode das bisherige Alterszentrum Waldfrieden in Pfäffikon (ZH) und das Gesundheitszentrum Rosengarten in Uster aufgelöst (2021 bzw. 2023). Die notwendigen Teil- oder Gesamtinstandsetzungen im bestehenden Angebot der Gesundheitszentren werden etappenweise umgesetzt. In der Berichtsperiode wurde das Gesundheitszentrum Wolfswinkel nach einer Instandsetzung 2021 wieder eröffnet. Der Ersatzneubau des Gesundheitszentrums Mathysweg wurde 2022 eröffnet. Das neue Gesundheitszentrum Eichrain in Seebach wurde im Jahr 2023 bezogen. Für den Standort Oberstrass laufen Vorbereitungsarbeiten im Hinblick auf ein neues Gesundheitszentrum für das Alter (der Betrieb des alten wurde aus baulichen Gründen eingestellt), ebenso wird für den Standort Grünau eine Erweiterung vorbereitet. Für das Haus A des Gesundheitszentrums für das Alter Bachwiesen ist ein Ersatzneubau mit 120 Plätzen und einem Tageszentrum in Planung. In Zusammenarbeit mit der SAW sind im Rahmen der beiden städtischen Arealentwicklungen Thurgauerstrasse und Josef-Areal neben Alterswohnungen auch je ein Gesundheitszentrum für das Alter in Planung.

Mit einer neuen Raumbedarfsstrategie für die Gesundheitszentren für das Alter wird die strategische Grundlage zur baulichen Umsetzung der Altersstrategie 2035 unter Berücksichtigung des Raumbedarfs und des bestehenden Flächenangebots erarbeitet.

Die Kosten für Bauten und Instandsetzungen sollen jeweils so gesteuert werden, dass die Finanzierung des Aufenthalts über die Taxen für alle Bevölkerungsschichten möglich ist – das heisst auch für Bezüger*innen von Zusatzleistungen zur AHV/IV. Die Häuser sollen möglichst kostengünstig saniert und gebaut werden, um die Unterhalts- und Mietkosten tief zu halten und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Klimaschutzziel Netto-Null einen zeitgemässen Ausbaustandard bieten zu können.

³⁰ Gesundheitsdirektion Kanton Zürich, Kennzahlen der Langzeitversorgung 2022.

Nachfrage

Die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen hängt massgeblich ab von der Anzahl pflegebedürftiger Personen, dem Schweregrad der Pflegebedürftigkeit und den Grenzen der ambulanten Versorgung (z. B. Spite, Tagesplätze, Angehörige). Ältere Menschen möchten in der Regel so lange wie möglich in ihrem angestammten Umfeld leben, so dass ein Heimeintritt häufig erst dann erfolgt, wenn die Grenzen einer ambulanten Pflege erreicht sind. Seltener geschieht ein Heimeintritt auch aus sozialen Gründen (z. B. Einsamkeit oder zunehmende Gebrechlichkeit Alleinstehender, die eine Haushaltführung verunmöglicht).

Die städtische Altersstrategie 2035 hat zum Ziel, mit verschiedenen Massnahmen die ambulante Versorgung im Alter zu stärken und den Heimeintritt insbesondere von leicht pflegebedürftigen Menschen hinauszögern oder zu verhindern. Künftig könnten auch vermehrt bereits bestehende sowie neue Betreuungsangebote öffentlicher und privater Anbieter*innen (zum Beispiel Wohnen mit Dienstleistungen) die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen reduzieren.

Um den künftigen Bedarf an stationären Plätzen der Langzeitpflege zu schätzen, hat die Stadt Zürich im Rahmen der Altersstrategie das Schweizerische Gesundheitsobservatorium mit der Berechnung von Szenarien als Grundlage für die Pflegebedarfsprognose beauftragt. Darin wird bis 2035 von einer sinkenden Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen im Umfang von stadtweit etwa 600 Plätzen ausgegangen. Die Stadt Zürich plant, den grössten Teil dieser Abnahme mit Anpassungen im Angebot der Gesundheitszentren aufzufangen.

Im Zuge von Änderungen der Bestimmungen zum KVG hat der Kanton Zürich Ende 2023 ein Projekt für eine neue Pflegeheimbettentplanung (Bedarfs- und Prognoseplanung) gestartet, die u.a. künftig regionale Über- und Unterkapazitäten im Kanton Zürich verhindern soll. Die Stadt Zürich ist mit ihren Gesundheitsinstitutionen an diesem Prozess beteiligt. Etwaige aus diesem Projekt hervorgehende Erkenntnisse, die zusätzliche Anpassungen am städtischen Angebot erfordern würden, sind noch nicht absehbar.

3.2 Wohnmöglichkeiten für sozial benachteiligte Menschen und einkommensschwache Haushalte

Die Stadt Zürich setzt sich für einen Ausbau des Wohnungsangebots für sozial benachteiligte Menschen und einkommensschwache Familien ein.

Die Suche nach Wohnraum in der Stadt Zürich ist für sozial benachteiligte Menschen und einkommensschwache Familien besonders schwierig, da sowohl fehlende finanzielle Mittel als auch fehlende persönliche Ressourcen grosse Hürden im Wohnungsmarkt darstellen. Für Menschen, die aufgrund ihrer aktuellen Lebenssituation einerseits besondere Bedürfnisse an die Unterbringung haben und andererseits nicht in der Lage sind, selbständig eine geeignete Wohnung zu finden, bietet das Sozialdepartement (SD) verschiedene wohnintegrale Angebote. Einkommensschwache Menschen, die grundsätzlich wohnfähig sind, bewegen sich hingegen im freien Wohnungsmarkt und sind dem Wettbewerb ausgesetzt. Als einkommensschwach für diesen Bericht gelten die 20 Prozent der Stadtzürcher Haushalte mit dem niedrigsten Einkommen sowie alle Bezüger*innen von Sozialhilfe oder Zusatzleistungen.

Personen mit besonderen Bedürfnissen

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach (W+O) der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) hat 2023 insgesamt 2153 Personen beherbergt. Der Hauptanteil davon entfiel auf die Notschlafstelle mit 634 Personen, das Übergangswohnen für Familien mit 616 Personen (187 Familien), die Notunterkunft für Familien mit 232 Personen (71 Familien) sowie die Ambulante Wohnintegration mit 366 Personen.



Alterssiedlung Helen Keller der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, bezogen 2020.
Foto: Frederic Meyer

Wohnangebote Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB)

Wohnangebot	Personen
Notschlafstelle (Nachtasyl für Obdachlose)	634
Nachtpension (Nachtasyl für Langzeitnutzende der Notschlafstelle)	31
Ambulante Wohnintegration (ambulant betreutes Wohnen für sozial beeinträchtigte Einzelpersonen)	366
Beaufsichtigte Wohnintegration	52
Stationäre Wohnintegration (Heim für gesundheitlich beeinträchtigte suchtmittelabhängige Personen)	95
Notunterkunft für Familien (Notunterkunft für obdachlose Familien)	232
Übergangswohnen für Familien (ambulant betreutes Wohnen für sozial beeinträchtigte Familien)	616
Übergangswohnen für Einzelpersonen und Paare	59
Übergangswohnen für junge Erwachsene (betreutes Wohnen für dissoziale Jugendliche in prekären Wohnsituationen)	68
Total	2 153

Tabelle 5, Quelle: Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB)

Neben den Wohnangeboten der SEB bieten auch private Trägerschaften Wohnraum für Personen mit besonderen Bedürfnissen an. Zudem fördert die Stadt gezielt den Zugang zu Wohnraum für Geflüchtete. Siehe hierzu das Unterkapitel «Wohnraum für Geflüchtete» im Kapitel 2.2 «Zielgruppenfokussierung».

Einkommensschwache Haushalte

Datengrundlage für die Analyse der einkommensschwachen Haushalte³¹ sind Bevölkerungs-, Wohn- und Steuerdaten aus dem Jahr 2020.³² Neben den fünf Einkommensquintilen gibt es eine sechste Gruppe, bei denen das Einkommen unbekannt ist. Dazu zählen Personen, die quellenbesteuert oder nicht steuerpflichtig sind. Mit einem Anteil von 17,6 Prozent an der Stadtzürcher Bevölkerung ist diese Gruppe etwas grösser als die fünf anderen Einkommensgruppen, bei welchen der jeweilige Anteil bei rund 16,5 Prozent liegt.

Alle sechs Einkommensgruppen sind in der nachfolgenden Abbildung aufgeteilt nach der Eigentumsart ihrer Wohnung dargestellt. Aus dieser Abbildung geht hervor, dass der Anteil an einkommensschwachen Haushalten in städtischen Wohnungen³³ am höchsten ist, gefolgt von den übrigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (WBT) im engeren Sinne (vor allem Genossenschaften) und den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im weiteren Sinne. In den übrigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne sind Haushalte im zweiten Quintil relativ zu allen anderen Einkommensgruppen am häufigsten vertreten.

³¹ Das Haushaltseinkommen wird anhand des Haushaltequivalenzeinkommens gemessen. Dieses kann die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar machen.

³² Die Berechnung des Einkommens basiert auf den definitiven Steuerdaten. Daher mussten Daten aus dem Steuerjahr 2020 ausgewertet werden.

³³ In den städtischen Wohnungen sind die Wohnungen der Stadt und diejenigen der städtischen Stiftungen enthalten. Unter den nicht gemeinnützigen Wohnungen werden Eigentumswohnungen und übrige Mietwohnungen subsummiert.

Anteil der Haushalte nach Haushaltseinkommen und Eigentumsart

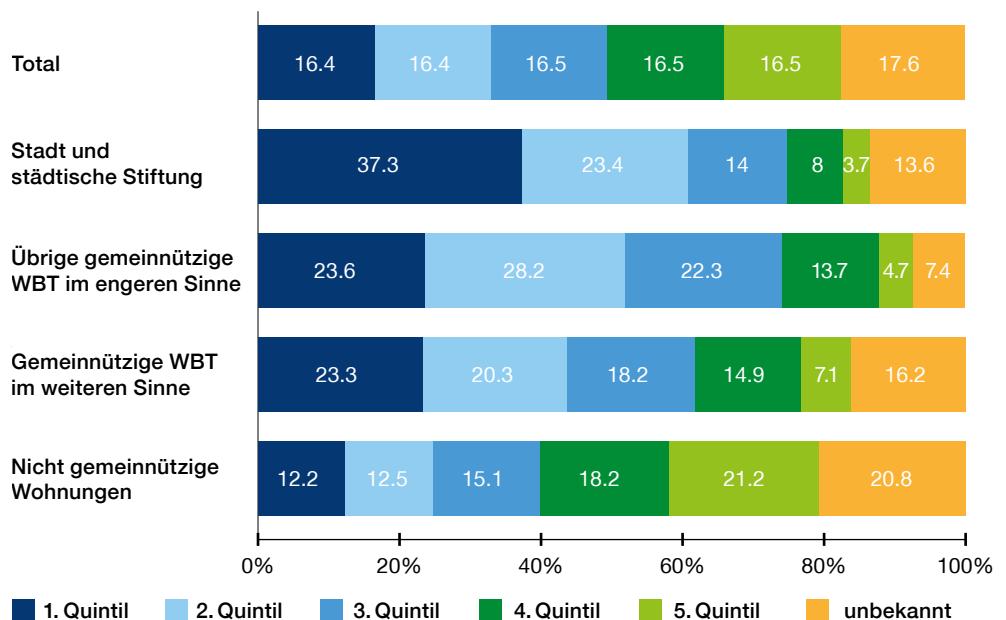


Abbildung 1: Als Referenzwerte dient die Verteilung der Haushalte anhand ihrer Einkommen auf städtischer Ebene. Die Anteile werden relativ zum Total der Haushalte pro Eigentumsart dargestellt. WBT ist Abkürzung für Wohnbauträgerschaften.³⁴

Die einzelnen Quintile unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der Eigentumsart, sondern auch bezüglich Anzahl Personen und Kinder pro Haushalt. Grundsätzlich gilt: Je höher das Einkommen, desto tiefer die Anzahl Personen und Kinder im Haushalt.

Betrachtet man den Anteil einkommensschwacher Haushalte an der Gesamtbevölkerung, unterschieden nach Eigentumsart, so wohnen gesamthaft in 37,3 Prozent der städtischen Wohnungen einkommensschwache Haushalte (im ersten Einkommens-Quintil). Auf Ebene Stadtteil variiert dieser Anteil jedoch: Im Kreis 12 ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte in städtischen Wohnungen am höchsten (50.9 Prozent), im Kreis 7 ist er hingegen am tiefsten (16.8 Prozent).³⁴

Unterscheidet man die einkommensschwachen Personen nach ihrer Nationalität und teilt sie in die Eigentumsarten ein, ergibt sich Folgendes: Drei Viertel der einkommensschwachen Personen in der Stadt Zürich sind Schweizer*innen. Diese Verteilung ist auch über alle Eigentumsarten hinweg ähnlich. Nur bei den übrigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne zeigt sich ein leicht höherer Anteil an Schweizer*innen.³⁵

Subventionierte Wohnungen

Ein Teil der gemeinnützigen Wohnungen wird subventioniert. Im Durchschnitt der Berichtsperiode sind das rund 6700 Wohnungen. Davon sind rund 1200 Jugendwohnungen (die über den Jugendwohnkredit vergünstigt sind) und rund 5500 Wohnungen für Haushalte mit tiefen Einkommen und Vermögen (die mit Subventionsdarlehen aus den Wohnbauaktionen vergünstigt sind). Im Jahr 2023 wohnten insgesamt 2,8 Prozent aller Haushalte in einer subventionierten Wohnung (Wohnungsbestand Stadt Zürich insgesamt, 2023: 233 903).

³⁴ Mehr Details zur Einkommensverteilung nach Eigentumsart und Stadtteil sind tabellarisch im Anhang ersichtlich.

³⁵ Vgl. auch «Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich», Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2021. In dieser Studie wurden die Bewohner*innen in Genossenschaften u.a. nach Herkunftsregion und Migrationskategorie analysiert. Auch diese Studie stellt fest, dass in Genossenschaftswohnungen Nicht-Schweizer*innen unvertreten sind.

Von den im Jahr 2023 bestehenden 5 400 subventionierten Wohnungen für Haushalte mit tiefen Einkommen und Vermögen³⁶ konnten rund 4 600 (85 Prozent) in Bezug auf Einkommen und Vermögen auf Personenebene (basierend auf den Steuerdaten 2020) ausgewertet werden. Rund 63 Prozent von diesen Wohnungen werden von einkommensschwächsten Haushalten im 1. Einkommensquintil bewohnt. Dies entspricht rund 2 900 Haushalten.

Bezüger*innen von Sozialhilfe oder Zusatzleistungen

Als Teilgruppe einkommensschwacher Haushalte wird in der nachfolgenden Abbildung die Gruppe der Sozialhilfe- und Zusatzleistungsbeziehenden in der Stadt Zürich im Jahr 2023 dargestellt. Von insgesamt 445 720 Einwohner*innen der Stadt Zürich haben 30 749 (7 Prozent) Sozialhilfe oder Zusatzleistungen zur AHV- und IV-Rente erhalten. Für diese Gruppe wird eine zusätzliche Eigentumsart «Apartmenthäuser/Kollektivhaushalte» (z. B. Alters- und Pflegeheime) ausgewiesen. 2023 haben 11 Prozent der leistungsbeziehenden Personen in solchen Unterkünften gewohnt, ein Fünftel waren es in Wohnungen der Stadt oder städtischer Stiftungen. Knapp die Hälfte der Leistungsbeziehenden wohnten in nicht gemeinnützigen Wohnungen.

Sozialhilfe- und Zusatzleistungsbeziehende nach Eigentumsart

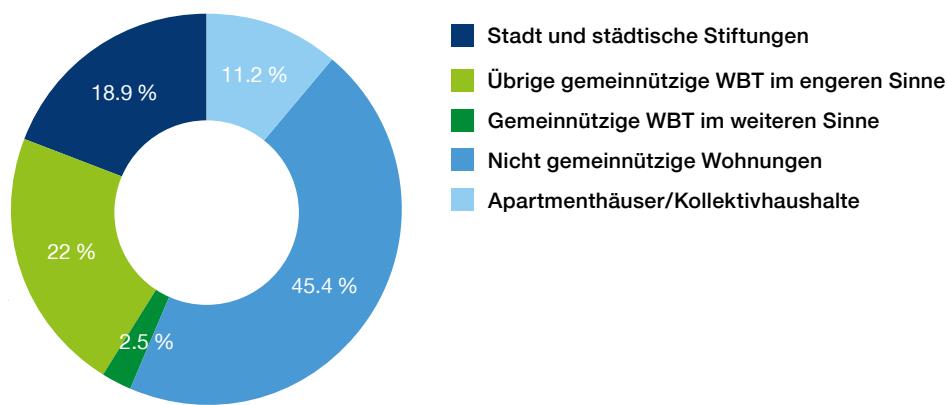


Abbildung 2: Grundgesamtheit sind alle Stadtzürcher*innen, die 2023 Sozialhilfe- und/oder Zusatzleistungen bezogen haben.

3.3 Preisgünstige Gewerberäume

Bei der in der Gemeindeordnung festgelegten Förderung von preisgünstigen Gewerberäumen für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe engagiert sich die Stadt vielfältig im Rahmen kleinerer Angebote, aber auch mit grösseren Projekten. Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Klein- oder Kleinstunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Bedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt. Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.

Zur urbanen Qualität gehört die Vielfalt an Nutzungen. Wohnen und Gewerbe befruchten sich gegenseitig. Gewerbebetriebe tragen wesentlich zur Belebung von Nachbarschaften bei.

Insgesamt bietet allein Liegenschaften Stadt Zürich rund 1 050 Gewerberäume an. Dazu gehören Büros wie auch Läden und Gewerbeflächen. Diese tragen zur guten Versorgung der Quartiere mit Waren und Dienstleistungen, zur Schaffung attraktiver Arbeitsplätze und zur Stärkung des Quartierlebens bei und sind gemäss der 2018 veröffentlichten, verbindlichen Gewerbestrategie von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) nachhaltig zu vermieten und zu bewirtschaften. Die städtische Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen bietet über 300 weitere Gewerberäume an. Hinzu kommen vereinzelte Angebote anderer städtischer Stellen.

³⁶ Für die Auswertungen nach Einkommen und Vermögen musste auf den Stand Ende 2023 zurückgegriffen werden. Dieser unterscheidet sich leicht vom Durchschnitt der gesamten Berichtsperiode.

Zwei grössere Gewerbehäuser wurden auf Baurechtsland der Stadt errichtet und werden zu attraktiven Bedingungen an die Gewerbebetriebe abgegeben: Zum einen das «Örlicherhus» mit 28 060 Quadratmetern Nutzfläche der Gewerbehaus Genossenschaft Oerlikon (GGO, Baurechtsvertrag bis 2065), zum anderen ein Gewerbehaus mit einer Gesamtfläche von 13 869 Quadratmetern Nutzfläche der Genossenschaft Gewerbehaus Altstetten (GGA, bis 2033). Neu hinzugekommen ist 2023 ein Baurechtsvertrag für das Gewerbehaus «MACH» auf dem 2013 durch die Stadt gekauften Koch-Areal mit insgesamt 15 600 Quadratmetern Hauptnutzfläche. Diese Gewerberäume werden 2026 bezugsbereit sein.

In der Weiterverfolgung der Stossrichtung des 2018 abgeschlossenen Strategie-Schwerpunkts (SSP) «Werkplatz Stadt Zürich» wird die Gründung und Ansiedlung innovativer (Technologie) Unternehmen und Gewerbebetriebe speziell unterstützt. Dies geschieht im Rahmen konkreter Umsetzungsprojekte – sowohl von städtischen wie auch privaten Bauträgerschaften – und im Rahmen der Entwicklung der mit der BZO 2016 gesicherten Industrieareale. So enthält auch die 2021 bezogene Siedlung Hornbach 23 Gewerberäume. «Thurgauerstrasse West» in Seebach (Leutschenbach) sollen in den Erdgeschossen Gewerberäumlichkeiten entstehen. Gewerbeflächen sind auch in den neuen Wohnsiedlungen Tramdepot Hard, Leutschenbach und Letzi im Bau und in der Vermietung.

Zudem stellt das städtische Gremium «Günstiger Raum» über die Raumbörse der Sozialen Dienste im Rahmen von Zwischennutzungen Raum für Kunst- und Kreativschaffende, Handwerk, Start-Ups und Soziales zur Verfügung. Grössere Zwischennutzungen sind momentan der Sihlquai (noch bis Ende 2026), das Zeughaus 4 im Kasernenareal, Manegg/Allmendstrasse (voraussichtlich bis Ende 2025) und die Zentralwäscherei (bis Ende 2025, Verlängerung zeichnet sich ab). Insgesamt stellte die Stadt Zürich auf diesem Weg per Ende 2023 rund 26 000 Quadratmeter preisgünstige Gewerberäume und Ateliers bereit. Neu hinzu kommt ab 2025 zusätzlich das Areal MFO-West (bis 2030).

Aufgrund des dynamischen Charakters von Start-Up-Unternehmen ist eine Schätzung der Anzahl der mit diesen Zwischennutzungen verbundenen Arbeitsplätzen nicht möglich. Es liegen aber Angaben vor zu einzelnen Nutzungsräumen vor: Am Sihlquai und in der Zentralwäscherei stehen im Rahmen der Räumlichkeiten der Stiftung Bluelion insgesamt 120 Arbeitsplätze zur Verfügung, der 2024 von 20 Start-Ups permanent und von 44 temporär genutzt wurde. Im Zeughausareal haben 2023 rund 25 Handwerker*innen und Designer*innen ihre Tätigkeit aufgenommen, ab 2025 wird das Areal MFO-West (ehemaligen Werkhalle 87S der Maschinenfabrik Oerlikon) zu einem Schwerpunkt der Videospielbranche, mit rund 100 Spieleentwickler*innen und Gamedesigner*innen, einer Reparaturwerkstatt für Gamekonsolen und Räumen für Ausstellungen und Veranstaltungen.³⁷

Der 2018 mit privaten Partner*innen gegründete Verein «Made in Zürich Initiative» verfolgt das Ziel, den Werkplatz in der Stadt Zürich sichtbarer zu machen und ihn über die Vernetzung und den Wissensaustausch unter produzierenden Betrieben zu stärken. Die vom Verein 2021 veröffentlichte Studie «SUPR – Standorte für urbane Produktion und Retail» zeigt die Herausforderungen und Möglichkeiten für die Ansiedlung produzierender Betriebe ausserhalb der Industrie- und Gewerbezonen auf.

Das Gewerbe bleibt gesamthaft weiterhin unter Druck. Eine Förderung von preisgünstigen Gewerberäumen ist deshalb wichtig.

Gewerbeobjekte im Eigentum der Stadt Zürich werden je nach Zweckbestimmung in unterschiedlichen Teilportfolios geführt. Gut 700 der knapp 1050 Gewerberäume der LSZ befinden sich im Teilportfolio «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen (VV)». Die Gewerberäume im VV werden im Sinne von Art. 20 und 22 GO und unter Anwendung der Gewerbevermietungsverordnung (VGVG) an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen nach dem Kostenniете-Modell vermietet. Rund 160 dieser Gewerberäume befinden sich in insgesamt 32 Kleingewerbeliegenschaften. Die restlichen rund 540 Gewerberäume im Verwaltungsvermögen befinden sich in Einzelwohnliegenschaften und als Ergänzungsnutzungen in städtischen Wohnsiedlungen.

³⁷ Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Zürich.

4 Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren

Das vorliegende Kapitel gibt über die quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren Auskunft, insbesondere über die in den wohnpolitischen Grundsatzartikeln der Gemeindeordnung explizit genannten Indikatoren (wie Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Mietwohnungsbestand, Familienwohnungen oder Wohnraum für ältere Menschen).

Grosses Wachstum des Gesamtwohnungsmarktes

Der gesamte Wohnungsbestand in der Stadt Zürich stieg zwischen Ende 2019 und Ende 2023 von 227000 auf 234000 Wohnungen. Die Anzahl der Mietwohnungen wuchs von 208000 auf 215000 Wohneinheiten an, während die selbst bewohnten Eigentums-Wohneinheiten etwa stabil blieben. Das Wachstum betrifft das gemeinnützige und das nicht gemeinnützige Wohnungssegment. Die Interpretation der wichtigsten Indikatoren hat vor dem Hintergrund dieser anhaltend hohen Wohnbaudynamik zu erfolgen.

Absolute und relative Veränderung gemeinnütziger Wohnungen

Die absolute Anzahl³⁸ gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit Kostenmiete nahm auch in den letzten Jahren zu. Sie erhöhte sich in der Berichtsperiode zwischen Ende 2019 und Ende 2023 um rund 1100 Wohnungen (mit Berücksichtigung des Wachstums von 400 Wohnungen bei der städtischen Stiftung PWG, die 2019 noch nicht zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne zählten).³⁹ Das Wachstum ist in bedeutendem Masse auf Akquisitionen der Stadt zurückzuführen.

Der Bestand gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit Kostenmiete beträgt per Ende 2023 58100 Wohnungen (inklusive der 2300 PWG-Wohnungen). 15600 Wohnungen gehören der Stadt und städtischen Stiftungen, rund 41300 Wohnungen gehören Genossenschaften, und etwa 1200 Wohnungen sind im Besitz anderer gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne. Zusammen mit den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne (rund 4200 Wohnungen) ergibt sich per Ende 2023 ein Total von rund 62300.

Gemeinnützige Wohnungen 2015 bis 2023: Bestand und Anteil⁴⁰

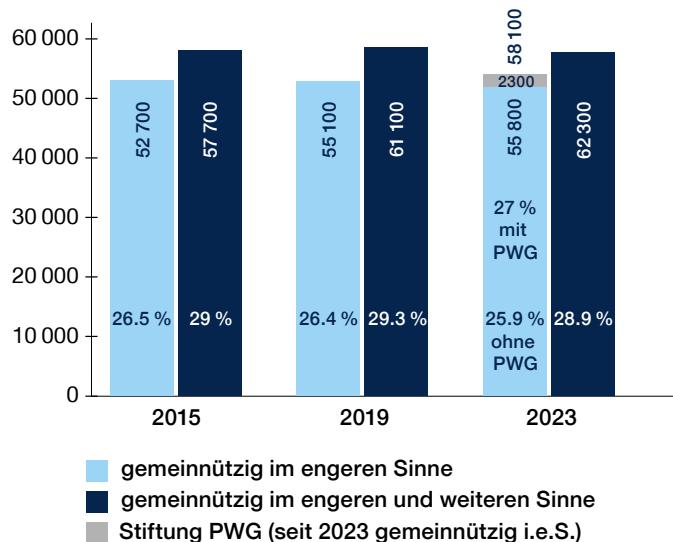


Abbildung 3: Lesebeispiel zur Grafik: 2023 betrug die absolute Anzahl gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne (inklusive Stiftung PWG) 58100 Wohnungen, und der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne an allen Mietwohnungen inklusive der Stiftung PWG 27 Prozent.

³⁸ Die absoluten Zahlen werden jeweils auf 100 Wohnungen gerundet. Kleine statistische Rundungsdifferenzen ergeben sich aus diversen Gründen, etwa aufgrund unterschiedlicher Meldezeitpunkte, weshalb exakte, ungerundete Angaben nicht sinnvoll sind.

³⁹ Gemäss der im Kapitel 1 erwähnten Statutenrevision der Stiftung PWG wird die Stiftung im aktuellen Bericht neu zu den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne gezählt.

⁴⁰ Gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinne (i.e.S.): Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Anwendung der Kostenmiete in Anlehnung der Definition der kantonalen Wohnbauförderung.

Gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne (i.w.S.): Weitere Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Rechtspersonen, auf welche diese Definition nicht vollständig zutrifft (zum Beispiel keine Anwendung der Kostenmiete).

Der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne (mit Kostenmiete) ging ohne Berücksichtigung der Stiftung PWG leicht zurück von 26,4 Prozent per Ende 2019 auf 25,9 Prozent per Ende 2023. Mit den Wohnungen der Stiftung PWG zusammen, die seit Ende 2023 mitgezählt werden, betrug dieser Anteil per Ende 2023 27,0 Prozent. Inklusive der gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne betrug der Anteil an den Mietwohnungen per Ende 2023 28,9 Prozent (Ende 2019 29,3 Prozent).⁴¹

Die Tatsache, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen trotz eines Wachstums in absoluten Zahlen prozentual geringfügig zurückging, ist auf die hohe Dynamik auch im nicht gemeinnützigen Wohnungsbau zurückzuführen. Zudem fallen dabei etliche per Ende 2023 bereits abgerissene (und deshalb in der Statistik nicht mehr erscheinende) Ersatzneubauprojekte bei Genossenschaften ins Gewicht, die als neue Wohnungen erst in der folgenden Periode (und dann im vollen Umfang) in die Statistik einfließen werden.

Nur eine überproportionale Aktivität der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften führt zu einem höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand. Bei weiterhin hoch bleibendem Aktivitätsniveau im privaten renditeorientierten Wohnimmobilienbereich erfordert dies auch finanzielle Mittel für Ankäufe von Land und Liegenschaften sowie weitere Verdichtungsbestrebungen mit Erhöhung der Anzahl Wohnungen bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Zwar konnte die Stadt Zürich in den letzten Jahren zunehmend mehr Liegenschaften erwerben, was sich darin zeigt, dass 2020 Zukäufe für knapp 8 Millionen Franken getätigt wurden und 2023 bereits für 358 Millionen Franken. Angesichts des hohen Preisniveaus und des Kaufvolumens ergeben sich aber auch finanzielle Begrenzungen für die Stadt.

Bei den raumplanerischen Massnahmen muss die Stadt im kantonal vorgegebenen gesetzlichen Rahmen agieren. Seit November 2019 können die Gemeinden preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG einfordern. Das sowohl bei gemeinnützigen wie bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Die Bedingungen dazu hat der Kanton in der dazugehörigen Verordnung definiert (siehe Kapitel 2.1 «Mehr gemeinnütziger preisgünstiger Wohnraum»).

Prozentualer Anteil von Personen in gemeinnützigen Wohnungen

Während in der Stadt Zürich gesamthaft durchschnittlich 1,9 Personen in einer Wohnung leben, sind es in einer gemeinnützigen Wohnung mit Kostenmiete deutlich mehr: Bei städtischen Wohnungen 2,4 Personen und bei genossenschaftlichen Wohnungen 2,2 Personen. Dies ist einerseits auf Belegungsvorschriften zurückzuführen und andererseits auf die Tatsache, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften überdurchschnittlich viele Familienwohnungen mit höherer Zimmerzahl und entsprechend hoher Belegung anbieten. Dies führt auch dazu, dass in der Stadt Zürich Ende 2023 knapp ein Drittel der Bewohnerschaft von Mietwohnungen in gemeinnützigen Wohnungen lebte (32,1 Prozent im engeren Sinne und 34,3 Prozent im engeren und weiteren Sinne zusammen).

⁴¹ Der relative Anteil rechnet sich als Anteil an den Mietwohnungen. Die Anzahl von Wohnungen im selbst genutzten Eigentum kann mittels neuer Algorithmus-Verfahren bezüglich des Eigentübertyps inzwischen besser abgeschätzt werden als im ersten Bericht vor acht Jahren. Gemäss aktuellem Schätzverfahren betrug entsprechend die komplementäre Anzahl Mietwohnungen per Ende 2015 neu 199 000, per Ende 2019 dann 208 400 und per Ende 2023 215 400 Mietwohnungen. Dies führte damals auch zu einer nachträglichen kleinen Korrektur des relativen Anteils gemeinnütziger Wohnungen an den Mietwohnungen.

Anhaltende grosse Wohnbaudynamik bei gemeinnützigen Wohnungen

Für die kommenden Jahre sind viele weitere gemeinnützige Wohnbauprojekte bekannt (siehe auch Kapitel 2.1 «Mehr gemeinnütziger preisgünstiger Wohnraum»). Liegenschaften Stadt Zürich sowie die städtischen Stiftungen werden gemäss aktuell bekanntem Planungsstand in den nächsten rund zehn Jahren (ohne Zukäufe) einen Bestandeszuwachs von etwa 2400 Wohnungen generieren. Bei den Genossenschaften und privaten Stiftungen kann für diese Zeitspanne aus bisher bekannten Projekten (nach der Verrechnung der abgebrochenen Wohnungen) mit einem Anstieg von rund 3000 bis 4000 Wohnungen gerechnet werden, von denen sich rund 750 Wohnungen auf Baurechtsland der Stadt Zürich befinden. In den kommenden zehn Jahren kann somit weiterhin von einem bedeutenden Wachstum gemeinnütziger Wohnungen ausgegangen werden.

Zur mittel- und langfristig steigenden Bereitstellung gemeinnütziger Wohnungen bedarf es aber deutlich weitergehender Massnahmen, da in absehbarer Zeit die unter den heutigen Rahmenbedingungen gegebenen Möglichkeiten der Stadt grossenteils ausgeschöpft sein werden. Ein langfristig genügendes Potenzial für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kann durch weitere Änderungen von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erreicht werden, einen nochmals deutlich gesteigerten finanziellen Einsatz sowie namentlich auch zielführend angepasste übergeordnete Rahmenbedingungen.

Subventionierte Wohnungen

Die Anzahl subventionierter Wohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren trotz auslaufer Darlehen oder Rückzahlungen weiter stabilisiert – auch in der Berichtsperiode 2020 bis 2023. Da der Wohnungsbestand insgesamt zugenommen hat, hat sich deren Anteil jedoch reduziert. Bis vor fünfzehn Jahren hatte die Anzahl subventionierter Wohnungen während mehreren Jahrzehnten deutlich abgenommen (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung).

Diese Stabilisierung ist ein Erfolg, da früher in Siedlungen so hohe Anteile subventionierter Wohnungen üblich waren, wie sie heute aus Durchmischungsgründen nicht mehr überall im gleichen Umfang als sinnvoll erachtet werden. Wenn Siedlungen mit sehr hohen Anteilen subventionierter Wohnungen entweder durch Neubausiedlungen mit geringerem Subventionsanteil ersetzt werden oder bei genossenschaftlichen Siedlungen mit ebenfalls sehr hohen Anteilen subventionierter Wohnungen die Subventionsdarlehen infolge der begrenzten Laufzeit auslaufen,⁴² fallen dadurch viele subventionierte Wohnungen weg.⁴³

Die Anzahl Wohnplätze für Jugendliche in Ausbildung blieb in der Berichtsperiode praktisch stabil; der Wegfall von Jugendwohnungen infolge der begrenzten Laufzeit der Subventionsdarlehen wurde durch die neu erstellten Objekte kompensiert.

⁴² Subventionsbeiträge an Liegenschaften Stadt Zürich und die städtischen Wohnbaustiftungen haben keine Laufzeit und fallen in der Regel erst mit einer umfassenden Erneuerung oder einem Ersatz des Gebäudes weg. Subventionsdarlehen an private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften laufen hingegen nach 30 Jahren aus.

⁴³ Dafür, dass die Anzahl subventionierter Wohnungen unter Druck ist, gibt es mehrere Gründe: Erstens haben Ersatzneubauten oder umfassende Siedlungserneuerungen von Liegenschaften Stadt Zürich und den städtischen Wohnbaustiftungen, die zusammen rund zwei Drittel der subventionierten Wohnungen bewirtschaften, zu Rückzahlungen und damit zwischenzeitlich zu einer Reduktion der Anzahl subventionierter Wohnungen geführt, die erst nach Bezug des Neubaus teilweise wieder kompensiert werden können. Zweitens können aufgrund der hohen Preise gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf neu erworbenen Grundstücken ohne weitere Fördermittel in der Regel keine subventionierten Wohnungen umsetzen. Und drittens hat das Instrument durch die im historischen Vergleich nach wie vor tiefen Zinsen im Vergleich zu früher an Attraktivität verloren und wird von privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften vielfach nur dort umgesetzt, wo zwingend erforderlich (Baurechte, Mehrausnützung)

Anzahl subventionierte Wohnungen – Entwicklung 2020–2023⁴⁴

	2020	2021	2022	2023
Subventionierte Wohnungen Anfang Jahr	6 712	6 720	6 723	6 715
Subventionierte Wohnungen Ende Jahr	6 720	6 723	6 715	6 635
Subventionsrückzahlungen (Wohnungen)	39	75	69	193
Neu von Zweckerhaltung kontrollierte Wohnungen	47	78	61	113
Veränderung pro Jahr	8	3	- 8	- 80
Wohnungen aus Wohnbauaktionen	5 464	5 467	5 481	5 407
davon Liegenschaften Stadt Zürich und städt. Stiftungen	4 151	4 171	4 189	4 120
davon private Baugenossenschaften, Stiftungen, Vereine	1 313	1 296	1 292	1 287
Jugendwohnungen (Unterbringungsplätze) ⁴⁵	1 256	1 256	1 234	1 228

Tabelle 6, Quelle: Fachstelle gemeinnütziges Wohnen (FGW) der Stadt Zürich

Anzahl subventionierter Wohnungen – Entwicklung 1995–2023

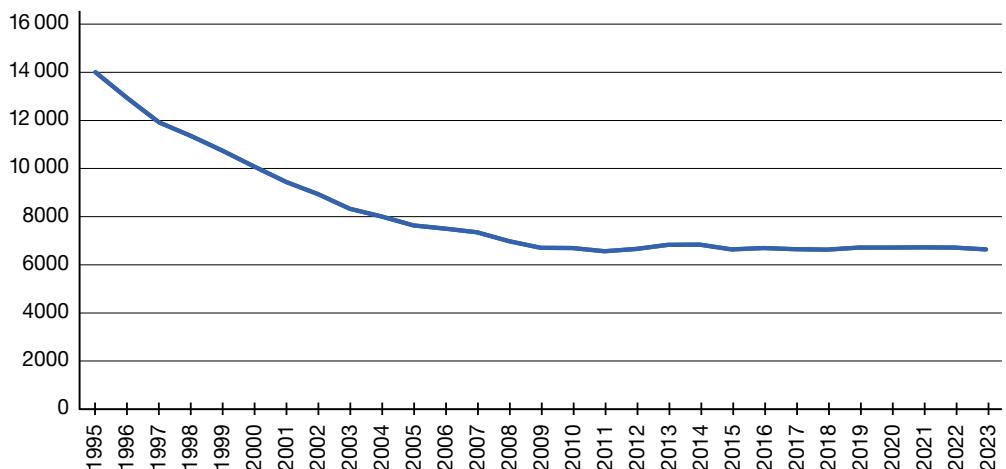


Abbildung 4: Subventionierung durch die Stadt bei Genossenschaften, privaten Stiftungen, Vereinen sowie Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und bei städtischen Stiftungen. Quelle: Fachstelle gemeinnütziges Wohnen (FGW) der Stadt Zürich.

Wohnraum für tiefe Einkommen

Der Anteil an einkommensschwachen Haushalten (aus dem untersten Einkommensquintil) ist in städtischen Wohnungen am höchsten, gefolgt von den übrigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im engeren Sinne (vor allem Genossenschaften) und den gemeinnützigen Anbieterschaften im weiteren Sinne. Es kann somit eine soziale Fokussierung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf niedrigere Einkommen festgestellt werden. Weitere Details dazu sind im Kapitel 3.2 «Wohnmöglichkeiten für sozial benachteiligte Menschen und einkommensschwache Haushalte» ausgeführt.

⁴⁴ Zu beachten ist, dass die Zahlen einzelner Jahre für sich wenig aussagekräftig sind, da einzelne Jahre vom Auslaufen oder Wegfall in Altbau- oder der Zunahme in Neubauprojekten abhängen. Eine Übersicht über einen Vierjahres-Zeitraum sagt mehr aus.

⁴⁵ Die Jugendwohnungen umfassen neben «gewöhnlichen Wohnungen» auch Wohnheime oder Gross-Wohngemeinschaften. Dabei wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit die Plätze in Kollektivhaushalten mittels Schlüssel in Wohnungen umgerechnet. Das heisst, diese Angabe umfasst einerseits viele Einzimmer-Appartements und andererseits auch etliche Grosswohnungen mit teilweise über 10 Zimmern. Für eine bessere Transparenz ist deshalb die Anzahl der Unterbringungsplätze aufgeführt.

Wohnungen für Familien

Unter den gemeinnützigen Neubauwohnungen befindet sich ein deutlich grösserer Anteil an familientauglichen Wohnungen mit mindestens vier Zimmern als im Gesamtwohnungsbestand. Die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne mit mindestens vier Zimmern stieg ohne die Wohnungen der Stiftung PWG zwischen Ende 2019 und Ende 2023 um 300 Wohnungen von 18 000 auf 18 300 Wohnungen. Gleichzeitig stieg der Anteil noch leicht von 32,7 Prozent auf 32,8 Prozent an den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne. Absolut sind dies rund 18 900 gemeinnützige Wohnungen mit mindestens vier Zimmern (32,5 Prozent, die Stiftung PWG mit etwas geringerem Anteil an grösseren Wohnungen mitgezählt).

Dieser Anteil ist bei den gemeinnützigen Wohnungen nicht nur überdurchschnittlich hoch, sondern der leichte Anstieg erfolgte auch entgegen dem allgemeinen Trend. So ging im gesamten Mietwohnungsbestand der Anteil der Wohnungen mit mindestens vier Zimmern sogar leicht zurück von 26,3 auf 26,1 Prozent. Und im Gesamtbestand inklusive selbst bewohntem Wohneigentum ging er ebenfalls leicht zurück von 29,6 auf 29,3 Prozent. Dank weit verbreiteten Belegungsvorschriften kommen die familientauglichen gemeinnützigen Wohnungen überwiegend auch entsprechenden Haushalten mit Kindern zugute beziehungsweise mit mehr Personen.

Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Personen

In der Berichtsperiode veränderte sich der Bestand der Stiftung Alterswohnungen (SAW) mit der zweiten Etappe eines Ersatzneubaus und der Wiedervermietung einer sanierten Siedlung minimal von 1999 auf 2011 Wohnungen (unter Verrechnung von Abbrüchen im Rahmen von Ersatzneubauten) und blieb somit praktisch stabil. Die Anzahl subventionierter Wohnungen bei der SAW verringerte sich dabei von 1581 auf 1522.

Wie im Kapitel 3.1 «Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Menschen» dargestellt, profitieren ältere Menschen überproportional vom gemeinnützigen Wohnraum in der Stadt Zürich.⁴⁶ 44 Prozent aller in Mietwohnungen lebenden Personen ab 60 Jahren wohnen in einer gemeinnützigen Wohnung im engeren Sinne, und gar 47 Prozent in gemeinnützigen Mietwohnungen im engeren und weiteren Sinne.

Die Anzahl stationärer Plätze der Alters- und Pflegezentren (heute Gesundheitszentren für das Alter) wurde in den vergangenen Jahren etwa konstant gehalten, wobei aufgrund der branchenweit eher sinkenden Nachfrage leichte Anpassungen am Bestand notwendig waren (siehe nachfolgende Tabelle).



Kommunale Wohnsiedlung Herdern von Liegenschaften Stadt Zürich, bezogen 2021.

Foto: Georg Aerni

⁴⁶ Detailliertere Zahlen dazu sind in der Tabelle zur Altersverteilung der Personen nach Eigentümtyp im Anhang ersichtlich.

Entwicklung stationärer Plätze in Alters- und Pflegezentren der Stadt Zürich

Jahr	Alterszentren (ASZ)	Pflegezentren (PZZ)
2011	2 159	1 623
2012	2 144	1 617
2013	2 143	1 616
2014	2 139	1 625
2015	2 135	1 616
2016	2 052	1 585
2017	1 990	1 558
2018	1 964	1 559
2019	1 968	1 545
2020	1 991	1 540
2021	1 928	1 507
2022	1 977	1 465
2023	3 308	

Tabelle 7, Quelle: Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD). Im Jahr 2023 wird das Platzangebot der ehemaligen Alters- und Pflegezentren als gesamthaftes Angebot der Gesundheitszentren für das Alter ausgewiesen.

Preisgünstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen

Mehrere Massnahmen im «Programm Wohnen» beziehen sich spezifisch auf die Förderung preisgünstiger und gleichzeitig ökologisch vorbildlicher Wohnungen – etwa die 2014 neu gegründete «Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen» (heute «Stiftung Einfach Wohnen»).

Im Rahmen des Klimaschutzzieles Netto-Null wurden zudem bei LSZ bis Ende 2023 mehr als 10 Prozent der noch fossil betriebenen Heizungen auf Wärmepumpen umgestellt oder an Fernwärmennetze angeschlossen. Dies markiert einen bedeutenden Meilenstein auf dem Weg, bis 2035 sämtliche Heizsysteme bei LSZ-Liegenschaften zu erneuern. Zusätzlich zu diesen Umbauten konnte gemeinsam mit den Energiedienstleistern der Ausbau der Fernwärmennetze unterstützt werden. Hinzu kommen weitere strikte ökologische und kostenmässige Vorgaben im Rahmen von Baurechtsverträgen und von städtischen Wettbewerben sowie bei der Umsetzung eigener städtischer Projekte.

Zentral für die ökologische Nachhaltigkeit gemeinnütziger Wohnungen ist zudem ihr geringerer Flächenverbrauch pro Kopf, der auch dank Belegungsvorschriften erreicht wird. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf beträgt bei Wohnungen im öffentlichen Eigentum 32,2 Quadratmeter, bei genossenschaftlichen Wohnungen 35,2 Quadratmeter, bei den übrigen privaten Mietwohnungen 39,8 Quadratmeter und bei selbst bewohntem Eigentum 53,0 Quadratmeter pro Kopf (Stand Ende 2023).

Im Ergebnis schneiden gemeinnützige Wohnungen deshalb nicht nur ökologisch überdurchschnittlich ab, sondern sind gesamthaft deutlich günstiger als vergleichbare Wohnungen im Privatbesitz. Gemäss Mietpreiserhebung 2024 war der Quadratmeter-Medianpreis gemeinnütziger Wohnungen rund 40 Prozent günstiger als derjenige nicht gemeinnütziger Wohnungen.

5 Anhang

5.1 Durch Liegenschaften Stadt Zürich und städtische Stiftungen fertiggestellte Wohnbauprojekte und erworbene Wohnliegenschaften

Zeitraum 2020 bis 2023 ^{47/48}

Wohnbauträgerschaft (N=Neubau, EN=Ersatzneubau)	Jahr (Realisierung ca.)	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. sub- ventioniert	Ersatzneubau/ Sanierung: Anz. Whg. vorher
Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)					
Wohnsiedlung Herdern, Aussersihl (N)	2021	46	28	15	-
Wohnsiedlung Hornbach, Riesbach (N)	2021	125	86	39	-
Wohnsiedlung Eichrain, Seebach (N)	2022	128	62	41	-
Sihlstrasse 99 / Selnastrasse 29a, 31 ⁴⁹ (Z)	2020	7	4	-	-
Krähbühlstrasse 58 / Ackermannstrasse 36 (Z)	2021	0	0	-	-
Regensdorferstrasse 109 (Z)	2021	2	1	-	-
Gattikerstrasse 5 (Z)	2021	12	0	-	-
Motorenstrasse 21 (Z)	2022	10	0	-	-
Krönleinstrasse 49 (Z)	2022	8	2	-	-
Carl-Spitteler Strasse 53, 55 (Z)	2022	14	0	-	-
Heinrich-Federer Strasse 30 (Z)	2022	6	0	-	-
Heinrich-Federer Strasse 32 (Z)	2022	5	1	-	-
Eugen-Huber-Strasse, 61, 63 Stampfenbrunnenstrasse 24 (Z)	2022	18	11	-	-
Edisonstrasse 4 (Z)	2023	4	4	-	-
Winterthurerstrasse 164 (Z)	2023	4	4	-	-
Lehfrauenweg 8 / Buchzelgstrasse 88, 90 (Z)	2023	13	6	-	-
Auhofstrasse 20 bis 24 (Z)	2023	20	11	-	-
Im Hagenbrünneli 25 (Z)	2023	6	6	-	-
Wehntalerstrasse 565, 567 (Z)	2023	14	5	-	-
Forchstrasse 114 bis 120 (Z)	2023	20	18	-	-
Riedenhaldenstrasse 29, 37, 39, 43, 45, 47 Wehntalerstrasse 414 (Z)	2023	50	19	-	-
Zweierstrasse 173 (Z)	2023	10	0	-	-
Wehntalerstrasse 402, 404 (Z)	2023	12	0	-	-
Stiftung Familienwohnungen (SFW)					
Keine	-	-	-	-	-

⁴⁷ Da Kleinstobjekte nicht immer aufgeführt sind, kann das Total der vorliegenden Zusammenstellung tiefer sein als anderweitig ausgewiesene Gesamtzahlen der betreffenden Wohnbauträgerschaften. Diese Feststellung gilt sinngemäss auch für die weiteren Tabellen in diesem Bericht.

⁴⁸ Im vornherein ist nicht immer klar, ob eine durch die Stadt gekaufte Liegenschaft so bestehen bleibt oder mittelfristig ersetzt wird (oder eventuell auch im Baurecht abgegeben wird). Die Zuteilung zu den entsprechenden Tabellen kann demnach nicht immer trennscharf vorgenommen werden. Ebenso kann bei etappierten Ersatzneubauten die Anzahl Wohnungen vorher nicht exakt einzelnen Etappen zugeordnet werden. Ebenso kann mittels Verrechnung der Anzahl neuerstellter oder zugekaufter Wohnungen abzüglich der bei Ersatzneubauten abgebrochenen Wohnungen nicht der Nettozuwachs innerhalb derselben Periode berechnet werden, da Abbruch und Realisierung zeitlich auseinanderfallen.

⁴⁹ Erwerb von 50 Prozent Miteigentum an Wohn- und Gewerbehaus.

Wohnbauträgerschaft (N=Neubau, EN=Ersatzneubau)	Jahr (Realisierung ca.)	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. sub- ventioniert	Ersatzneubau/ Sanierung: Anz. Whg. vorher
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)					
Helen Keller (2. Etappe) (EN)	2020	79	0	65	45
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)					
Riedenhaldenstrasse 72/74/76 (Z)	2020	24	2	0	-
Dübendorfstrasse 157 (Z)	2022	11	2	0	-
Binzwiesenstrasse 12 (Z)	2022	16	0	0	-
Wiesliacher 45 (Z)	2022	14	6	0	-
Kalchbühlstrasse 92 (Z)	2023	9	0	0	-
Birmensdorferstrasse 285 (Z)	2023	15	1	0	-
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)					
Rautihalde 15, 19 (EN)	2020	37	18	0	27
Witikonerstrasse 515, 517, 519, 521 (N)	2020	38	21	0	1
Zollikerstrasse 259 (Z)	2020	5	2	0	-
Wernerstrasse 11 (Z)	2020	6	0	0	-
Schärenmoosstrasse 115, 117 (Z, Bürogeb.)	2020	0	0	ja	-
Auhofstrasse 6 (Z)	2020	6	1	0	-
Nordstrasse 397 (Z)	2020	5	0	0	-
Klingenstrasse 38 (Z)	2021	10	0	10	-
Hellmutstrasse 4, 6, 8 (Z)	2021	32	0	0	-
Forchstrasse 229 (Z)	2021	7	0	7	-
Jungstrasse 17 (Z)	2021	5	1	5	-
Forchstrasse 290 (Z)	2021	4	0	4	-
Schürliweg 2 (Z)	2021	9	3	9	-
Doldental 10 (Z)	2022	8	0	0	-
Jungstrasse 19 (Z)	2022	4	0	4	-
Luegislandstrasse 102 (Z)	2022	6	0	6	-
Hildastrasse 18 (Z)	2022	8	0	8	-
Carmenstrasse 46 (Z)	2022	5	4	0	-
Furkastrasse 14 (Z)	2022	10	0	0	-
Langfurren 18 (Z)	2022	6	1	0	-
Altstetterstrasse 151a (Z)	2022	23	0	23	-
Stoffelstrasse 21, 23 (Z)	2022	27	1	27	-
Hammerstrasse 21 (Z)	2022	8	1	8	-
David-Hess-Weg 14 (Z)	2023	6	0	0	-

Wohnbauträgerschaft (N=Neubau, EN=Ersatzneubau)	Jahr (Realisierung ca.)	Anz. Whg. Total	Whg. mit mind. 4 Zimmern	Whg. sub- ventioniert	Ersatzneubau/ Sanierung: Anz. Whg. vorher
Baumackerstrasse 41 (Z)	2023	11	0	0	-
Kinkelstrasse 10 (Z)	2023	25	1	0	-
Ackersteinstrasse 110 (Z)	2023	7	1	0	-
Limmattalstrasse 84, 86, 88, 90 (Z)	2023	18	2	0	-
Albisriederstrasse 321, Fellenbergstrasse 300 (Z)	2023	15	1	0	-
Albisstrasse 73 (Z)	2023	8	7	0	-
Grimselstrasse 14 (Z)	2023	12	1	0	-
Luggwegstrasse 28 (Z)	2023	12	0	12	-
Gerechtigkeitsgasse 17 (Z)	2023	8	0	8	-
Hofwiesenstrasse 217, 219, 221 (Z)	2023	22	4	0	-
Total Stadt und städtische Stiftungen (ohne kleinere Projekte)		1115	349	291	ca. 70

Tabelle 8, Quelle: Liegenschaften Stadt Zürich und städtische Stiftungen. Instandsetzungsprojekte ohne relevante Änderung der Wohnungszahl sind nicht erwähnt.

5.2 Altersverteilung der Personen innerhalb der Eigentübertypen

	Anteil Personen unter 60	Anteil Personen 60–64	Anteil Personen 65–69	Anteil Personen 70–74	Anteil Personen 75–79	Anteil Personen 80 und älter	Anteil Personen 65 und älter	Anteil Personen 60 und älter
Gesamter Wohnungsbestand	82%	5%	4%	3%	3%	4%	14%	18%
Stadt Zürich Liegenschaften	81%	5%	4%	3%	3%	4%	14%	19%
Stadt Zürich Immobilien	45%	5%	3%	3%	4%	40%	50%	55%
Stadt Zürich Alterszentren (GFA)	26%	3%	5%	6%	10%	50%	71%	74%
Stadt Zürich Pflegezentren (GFA)	4%	2%	4%	7%	12%	70%	94%	96%
Stadt Zürich Diverse	79%	3%	2%	2%	2%	12%	18%	21%
PWG Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen	85%	5%	4%	3%	2%	3%	11%	15%
SAW Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich	11% ⁵⁰	4%	12%	17%	19%	36%	85%	89%
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien	95%	3%	1%	0%	0%	0%	2%	5%
Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für bezahlbare und ökologische Wohnungen	82%	5%	4%	2%	2%	4%	13%	18%
Städtische Total (ohne GFA)	77%	5%	4%	4%	3%	7%	18%	23%
Städtische Total (mit GFA)	73%	4%	4%	4%	4%	10%	22%	27%
Genossenschaft	79%	5%	4%	4%	3%	5%	16%	21%
Andere gemeinnützige Träger	70%	2%	3%	4%	4%	17%	28%	30%
Gemeinnützig im weiteren Sinn	78%	5%	4%	3%	3%	8%	18%	22%
Übrige Wohnungen	84%	4%	3%	3%	2%	4%	12%	16%
...davon selbstbewohntes Eigentum	63%	9%	8%	7%	6%	8%	29%	37%
...davon andere Mietwohnungen	87%	4%	3%	2%	2%	3%	10%	13%
Alle Mietwohnungen	83%	4%	3%	3%	2%	4%	12%	17%
Gemeinnützig im engeren Sinn	77%	5%	4%	4%	3%	6%	18%	23%
Gemeinnützig im weiteren Sinn	77%	5%	4%	4%	3%	6%	18%	23%

Tabelle 9, Quelle: Eigene Berechnungen des Gesundheits- und Umweltdepartements (GUD) mit Daten von Statistik Stadt Zürich (SSZ).

⁵⁰ Dieser Datensatz enthält auch die SAW-Wohnungen, die wegen geplanter Sanierungen oder Ersatzneubauten (an jüngere Personen) zwischenvermietet werden. Gemäss Geschäftsberichte 2020–2023 der SAW waren in den regulär vermieteten SAW-Wohnungen über die Jahre 2020–2023 im Schnitt lediglich 1,6 % der Mieter*innen unter 60 Jahre alt. Dabei handelt es sich in der Regel um Personen, die in Zweipersonenhaushalten leben, in denen die ältere Person das Mindestalter von 60 Jahren erreicht hat.

5.3 Altersverteilung der Personen nach Eigentümertypen

	Alle Wohnungen				Nur Mietwohnungen			
	Alle Personen	Personen 65+	Personen 60+	Personen unter 60	Alle Personen	Personen 65+	Anteil 60+	Personen unter 60
Stadt Zürich Liegenschaften	5%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	5%
Stadt Zürich div.	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%
SAW Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich	0%	3%	2%	0%	0%	3%	3%	0%
Stadt Zürich übrige Stiftungen	2%	1%	1%	2%	2%	1%	1%	2%
Stadt Zürich Gesundheitszentren	1%	3%	3%	0%	1%	4%	3%	0%
für das Alter	1%	3%	3%	0%	1%	4%	3%	0%
Genossenschaften	20%	23%	24%	20%	22%	28%	29%	21%
Andere gemeinnützige Wohnbauträger	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%
Gemeinnützige im weiteren Sinn	2%	3%	2%	2%	2%	3%	3%	2%
Übrige Wohnungen	69%	59%	61%	70%	66%	51%	53%	68%
Gemeinnützige im engeren Sinn	29%	38%	37%	28%	32%	46%	44%	30%
Gemeinnützige im engeren und weiteren Sinn	31%	41%	39%	30%	34%	49%	47%	32%
Alle Wohnungen	100%	100%	100%	100%				
Alle Mietwohnungen					100%	100%	100%	100%
Städtische Total (ohne GFA)	8%	10%	10%	7%	8%	8%	12%	8%
Städtische Total (mit GFA)	8%	13%	12%	8%	8%	8%	16%	8%

Tabelle 10, Quelle: Eigene Berechnungen des Gesundheits- und Umweltdepartements (GUD) mit Daten von Statistik Stadt Zürich (SSZ). Anteile auf ganze Prozente gerundet.

Lesehilfe: Die Tabelle zeigt die Altersverteilung der Personen nach Eigentümertypen. Beispielsweise wohnen 5% von allen Personen in Wohnungen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) (erste Zeile, erste Spalte). Betrachtet man nur Mietwohnungen, wohnen 6% von allen Mietenden über 65 Jahren in Wohnungen von LSZ (erste Zeile, sechste Spalte). Die Anteile innerhalb der Personengruppen summieren sich auf 100%.

5.4 Einkommensschwache Haushalte (1. Quintil) nach Eigentumsart und Stadtkreis

	Gemeinnützige Wohnbauträger im weiteren Sinne	Stadt und städtische Stiftungen	Übrige gemeinnützige Wohnbauträger im engeren Sinne	Nicht gemeinnützige Wohnungen
Kreis 1	8.3%	26.7%	0.0%	10.5%
Kreis 2	16.2%	36.2%	21.7%	9.6%
Kreis 3	26.3%	43.5%	25.9%	12.3%
Kreis 4	18.9%	42.5%	25.7%	13.6%
Kreis 5r	34.2%	33.1%	18.3%	9.0%
Kreis 6	17.8%	33.7%	20.9%	9.4%
Kreis 7	27.2%	16.8%	20.3%	9.7%
Kreis 8	27.1%	27.8%	14.8%	10.0%
Kreis 9	21.5%	36.0%	23.4%	13.9%
Kreis 10	28.9%	34.6%	22.7%	10.2%
Kreis 11	24.6%	40.6%	23.7%	14.8%
Kreis 12	25.8%	50.9%	25.8%	21.4%
Total	23.3%	37.3%	23.6%	12.2%

Tabelle 11, Quelle: Eigene Berechnungen des Sozialdepartements (SD) mit Daten von Statistik Stadt Zürich (SSZ).

Erläuterung zur Tabelle: Grundgesamtheit sind alle einkommensschwachen Haushalte in der Stadt Zürich.

Die Anteile werden relativ zum Total aller Haushalte pro Eigentumsart dargestellt. Lesebeispiel: Im Kreis 1 liegt der Anteil an einkommensschwachen Haushalten in städtischen Wohnungen (Stadt und städtische Stiftungen) bei 26.7 Prozent.



Kommunale Wohnsiedlung Hornbach von Liegenschaften Stadt Zürich, bezogen 2021.
Foto: Georg Aerni

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Stadtrat
Postfach
8022 Zürich

Koordination

Präsidialdepartement der Stadt Zürich
Stadtentwicklung
Postfach
8022 Zürich
T +41 44 412 36 82
stadtentwicklung@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Gestaltung

Züriblau, Geomatik + Vermessung, Stadt Zürich

Fotos

Rita Palanikumar (Titelbild), Georg Aerni,
Karin Gauch/Fabien Schwartz,
Caroline Krajcir und Frederic Meyer

Zürich, Dezember 2024

**Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Stadtentwicklung
Postfach, 8022 Zürich
T +41 44 412 36 82
stadtentwicklung@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/prd**