

# WOHNEN IN ZÜRICH

## Fakten und Zusammenhänge

Das Thema „Wohnen“ betrifft alle und hat deshalb in der Öffentlichkeit stets eine hohe Aktualität. Die gegenwärtige Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich akzentuiert das Thema besonders und macht es für die Betroffenen zum Problem. Folgende Punkte veranlassen die Stadt, sich in der laufenden Legislatur unter dem Titel "Wohnen für alle" schwergewichtig mit dem Thema zu befassen:

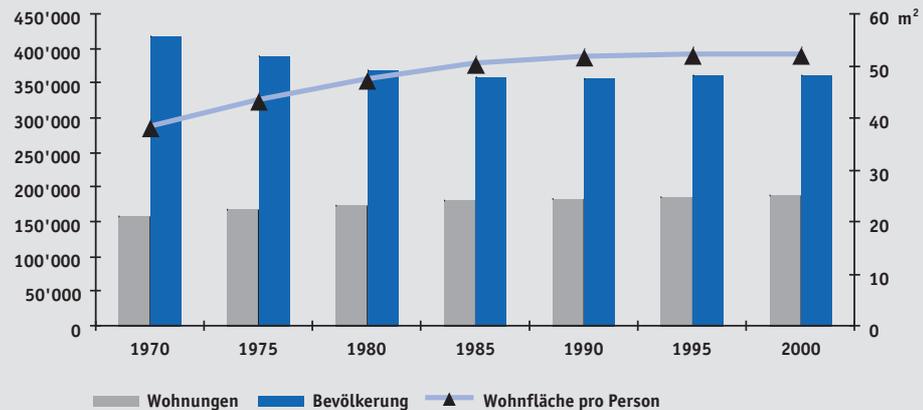


- > Zürich scheint im Moment über eine immense Anziehungskraft zu verfügen. Während es im übrigen Kanton und in anderen Städten durchaus einen gewissen Leerwohnungsbestand gibt, ist in Zürich kaum eine leerstehende Wohnung zu finden.
- > Es besteht ein grosser Renovationsbedarf, da die überwiegende Mehrzahl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

# Immer mehr Wohnungen - aber weniger Bewohnerinnen und Bewohner

Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahrzehnten zwar baulich ständig gewachsen, hat aber gleichzeitig Einwohnerinnen und Einwohner verloren. So wurden in den letzten vierzig Jahren insgesamt 40'600 Wohnungen neu erstellt und heute gibt es in der Stadt Zürich rund 189'000 Wohnungen. Trotzdem hat die Stadt Zürich bereits im Jahr 1962 mit rund 445'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ihr bisheriges Bevölkerungsmaximum erreicht. Danach nahm die Bevölkerung konstant ab, bis sie sich anfangs der Neunzigerjahre bei rund 360'000 Einwohnerinnen und Einwohnern stabilisierte. In den letzten drei Jahren ist wieder eine leicht steigende Tendenz festzustellen.

Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungen und Wohnfläche pro Person 1969 bis 2001  
Quelle: Statistik Stadt Zürich



## Immer mehr Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Person (gemessen in Bruttogeschossfläche pro Kopf) hat kontinuierlich zugenommen und liegt heute bei durchschnittlich 52m<sup>2</sup> pro Person. Abgenommen hat gleichzeitig die Haushaltgrösse: Lebten in Zürich 1960 noch durchschnittlich drei Personen in einer Wohnung, so sind es im Jahr 2001 noch knapp zwei (1.9). In immer mehr Wohnungen leben also immer weniger Menschen.

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

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

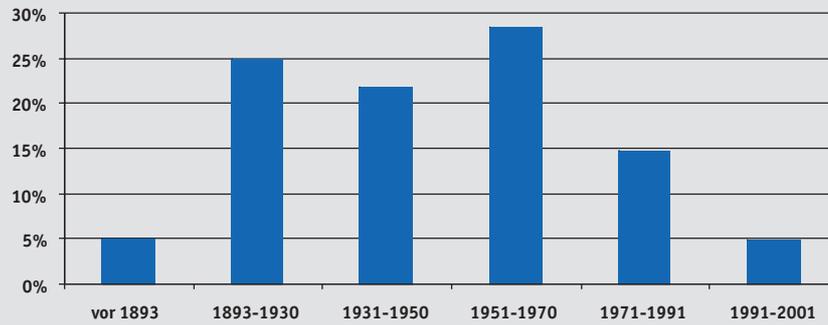
## Der Wohnungsbestand in Zürich

### Alter der Wohnungen

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

### Alter der Wohnungen in der Stadt Zürich nach Erstellungsjahren

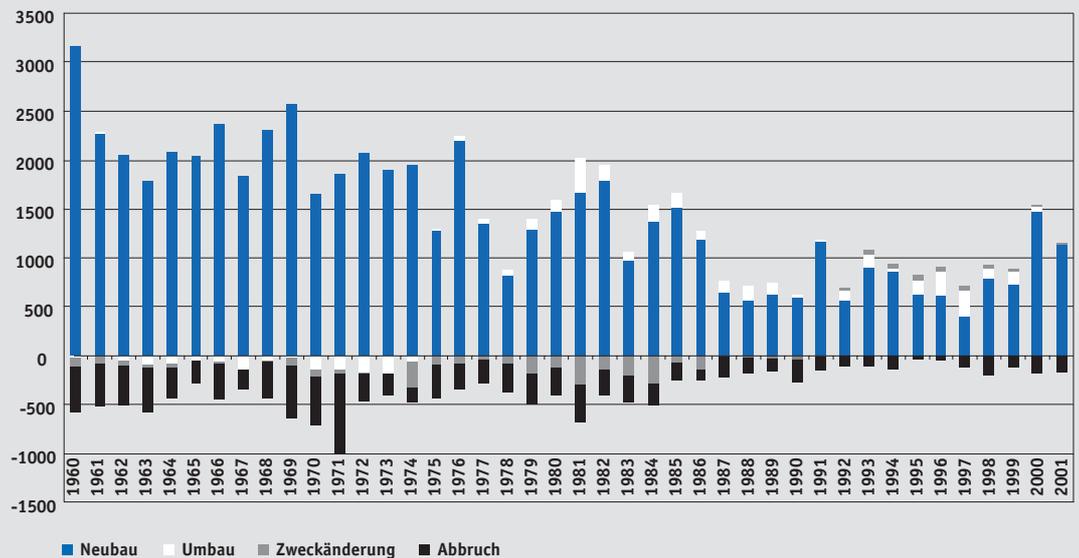
Quelle: Statistik Stadt Zürich



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

### Veränderung des Wohnungsbestands durch Neubau, Umbau, Zweckänderung und Abbruch 1960 bis 2001

Quelle: Statistik Stadt Zürich

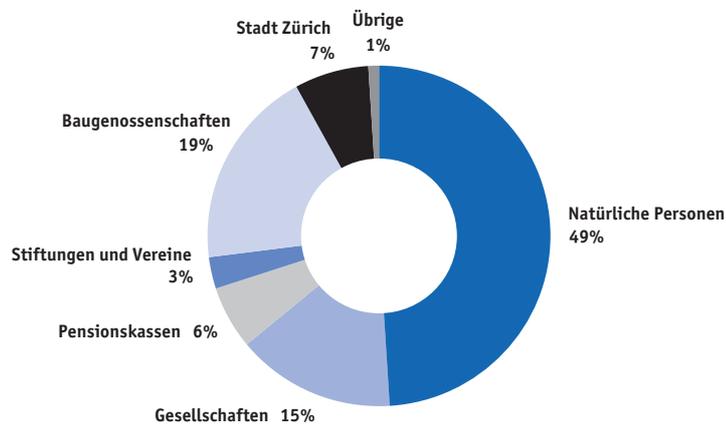


### Wem gehören die Wohnungen in der Stadt Zürich?

In der Stadt Zürich ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand mit rund 25% sehr hoch. Darunter fallen die 35'800 Wohnungen der Baugenossenschaften sowie die knapp 7'000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen. Hinzu kommen gemeinnützige Wohnungen von Stiftungen sowie von Bund und Kanton. Ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt wird also nach dem Prinzip der Kostenmiete – d.h. ohne Gewinn – vermietet.

### Wohnungen in der Stadt Zürich nach Eigentümern, 2001

Quelle: Statistik Stadt Zürich



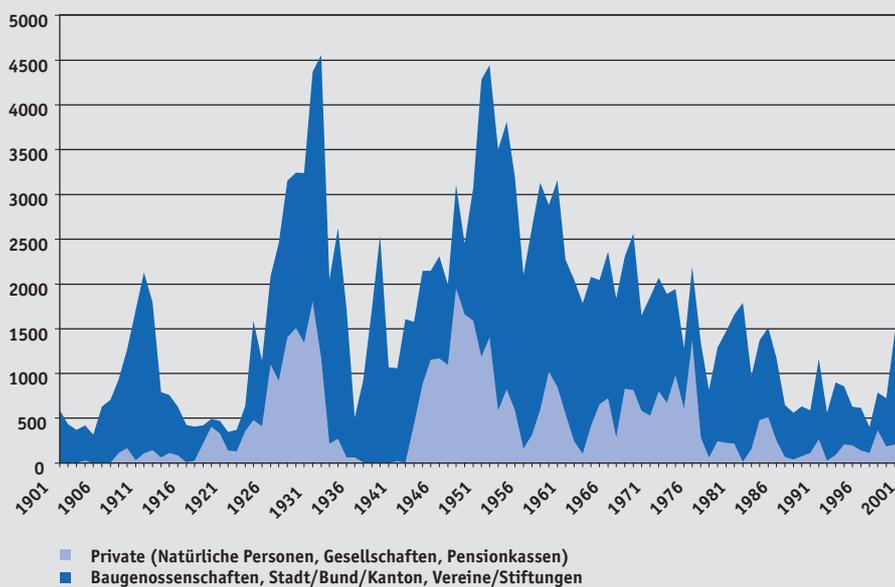
# Neubautätigkeit in Stadt und Umland

Zur Erneuerung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich gehört auch der Neubau. Dafür sind gemäss der neuen Bau- und Zonenordnung auf Stadtgebiet auf Jahre hinaus genügend Reserven vorhanden. In den Fünfzigerjahren, den Boomjahren des Wohnungsbaus, wurden wegen des starken Bevölkerungswachstums jährlich rund 3'000 Wohnungen gebaut. Heute sind es deutlich weniger, nämlich 500 bis 1000 neu erstellte Wohnungen pro Jahr.

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

Normalerweise überwiegen bei der Neubautätigkeit die privaten Bauträger. Im Jahr 2001 allerdings lag der Anteil der privaten Bauträger lediglich bei 50%. Neben dem genossenschaftlichen Wohnungsbau (20%) erstellte die Stadt Zürich 70 Wohnungen (Siedlung Stiglen in Seebach), die restlichen Wohnungen wurden durch eine private Stiftung (23%) gebaut.

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



## Der Neubau fand vor allem im Umland statt

Der Wirtschaftsraum Zürich macht nicht an der Stadtgrenze halt. Neue Wohnungen entstanden denn auch in erster Linie im Umland. Auf Grund der starken Bautätigkeit hat sich auch das Bevölkerungswachstum in die Agglomeration verschoben. Die Pendlerdistanzen haben zugenommen und es sind immer neue Agglomerationsringe entstanden - heute reichen sie bereits in andere Kantone hinein. Die Bevölkerung im Kanton stieg von 0.95 Mio im Jahr 1960 um 28% auf 1.22 Mio im Jahr 2001. In dieser Periode sank der Anteil der Stadtbevölkerung an der Kantonsbevölkerung von ca. 45% auf unter 30%. Um das weitere Ausufernde der Siedlungsentwicklung in Richtung Peripherie zu reduzieren, soll wieder vermehrt in der Stadt gebaut werden. Die Reserven in Form von Bauland und Verdichtungsmöglichkeiten sind vorhanden.

# Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung

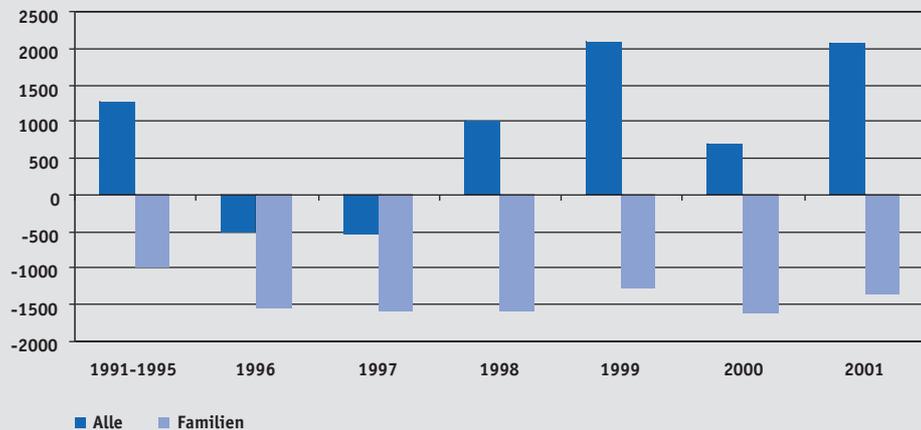
Die Umzugsmobilität zwischen Stadt und Umland ist hoch. Jährlich verlassen rund 40'000 Personen die Stadt und ebenso viele kommen neu hinein. Zudem ziehen rund 30'000 Personen innerhalb der Stadt von einem Quartier ins andere. Rund 20% der Bevölkerung wechseln also innerhalb eines Jahres ihre Wohnung. Die Umzugsziele werden durch das Wohnungsangebot, d.h. Alter, Grösse, Komfort der Wohnungen und das Angebot an Wohneigentum, beeinflusst. Somit hat das bestehende Wohnungsangebot einen starken Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

## Wegzug von Familien aus der Stadt mangels geeigneter Wohnungen

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

### Jährliche Wanderungssaldi zwischen Stadt und Umland

Quelle: Statistik Kanton Zürich

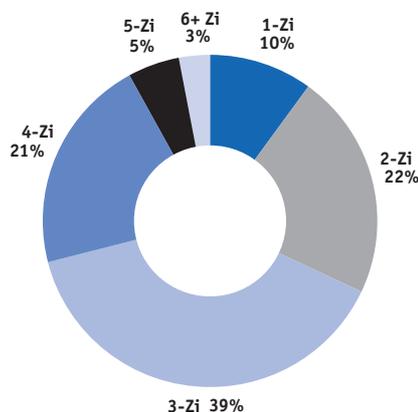


## In der Stadt fehlen grosse Wohnungen

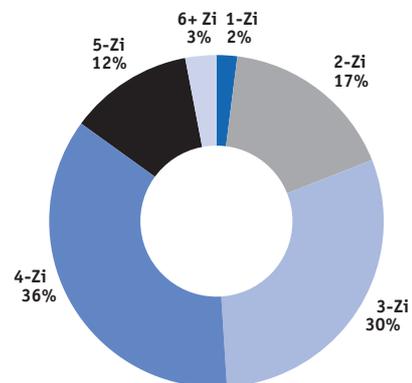
71% aller Wohnungen in Zürich sind Kleinwohnungen, dh. Wohnungen mit maximal drei Zimmern. Der Anteil der Familienwohnungen (4-Zimmer und mehr) liegt mit 29% deutlich unter dem Kantonsmittel. Die vielen in den Dreissiger-, Vierziger- und Fünfzigerjahren erstellten Wohnungen waren mit drei bis dreieinhalb Zimmern auf den damals bescheideneren Bedarf von Familien ausgerichtet. Heute genügen sie einem Haushalt mit mehr als zwei Personen längst nicht mehr.

### Wohnungsgrössen in der Stadt Zürich im Jahr 2001

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

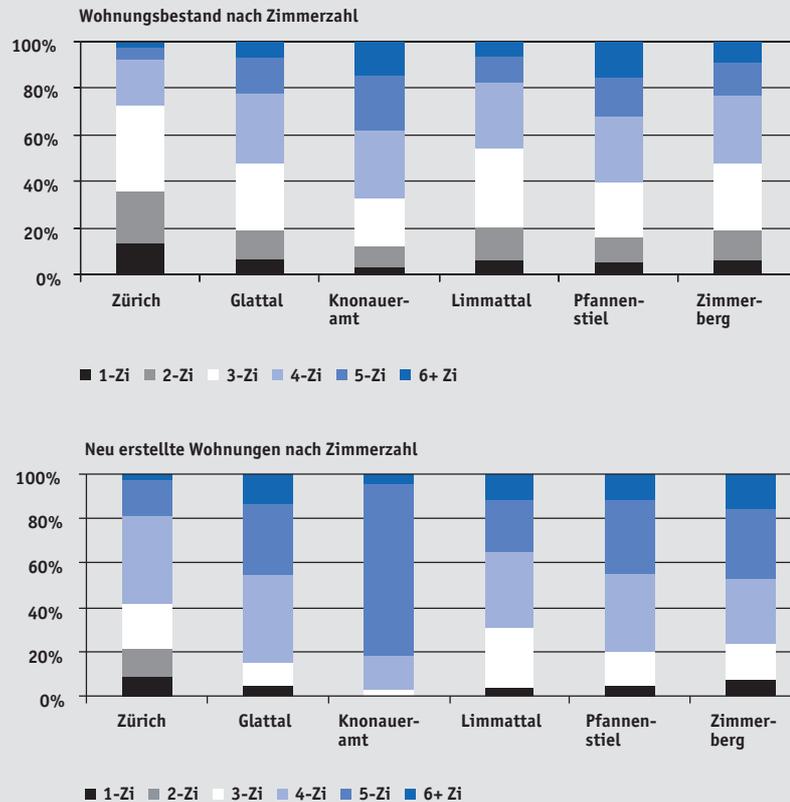


2001 erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl

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

### Wohnungen in Stadt und Umland im Jahr 2000

Quelle: Bundesamt für Statistik



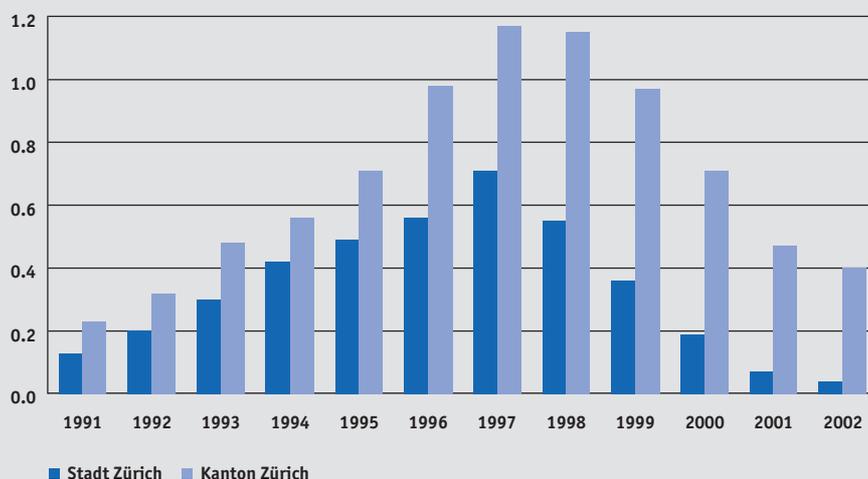
Der Mangel an grösseren Wohnungen wirkt sich auf die Durchmischung der Bevölkerung aus: Es hat in der Stadt immer weniger Platz für grössere Haushalte und Familien. Diese Tatsache war 1998 Anlass für das städtische Programm "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" mit dem erklärten Ziel, grosse und attraktive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

## Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist ausgetrocknet

Wohnen in der Stadt Zürich ist begehrt. Seit 1960 lag die Leerwohnungsziffer kaum je über 0.2%. Einzig in den rezessionsgeplagten Neunzigerjahren stieg der Wert kurzfristig an und erreichte 1997 einen Höhepunkt. Im Jahr 2001 lag der Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich mit 0.07 deutlich unter den Werten anderer Schweizer Grossstädte (Basel 1.49, Bern 0.53, Genf 0.45, St. Gallen 1.81) sowie auch klar unter dem kantonalen Mittel. Im Juni 2002 standen von 189'000 Wohnungen nur gerade 81 leer, was dem bisher tiefsten Leerwohnungsbestand seit 1989 entspricht.

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

Quelle: Statistik Kanton Zürich



# Mietzinsentwicklung in der Stadt und im Umland

Das Mietpreisniveau zwischen Stadt und Umland lässt sich nicht so einfach vergleichen: Im statistischen Durchschnitt sind die Wohnungen in der Stadt zwar billiger als im Umland, diejenigen, die auf dem Inseratemarkt erscheinen, in der Regel jedoch teurer als im Umland. Dies hat damit zu tun, dass die billigen Wohnungen kaum je in Inseraten erscheinen, da sie unter der Hand weitervermietet werden. Bezogen auf den Gesamtbestand sind die Mieten in der Stadt günstiger, da der Anteil Altbauten und der Anteil gemeinnütziger Wohnungen deutlich höher ist als in der Agglomeration. Die Befragung Wegziehender (Fachstelle für Stadtentwicklung, 1998) hat denn auch ergeben, dass die meisten der Weggezogenen im Umland einen höheren Mietzins bezahlen als vorher in der Stadt.

Der Durchschnittspreis einer 3.5-Zi-Wohnung in der Stadt Zürich lag gemäss amtlicher Mietpreis-erhebung von 1998 bei Fr. 970, was nach Mietzinsindex hochgerechnet für 2001 etwa Fr. 1'040 ergibt. Gemäss Immo-Monitoring von Wüest & Partner, deren Schätzungen auf den Inseratepreisen basieren, lag der Median, also der mittlere Wert der angebotenen Mietpreise, in der Stadt Zürich bei Fr. 1'380, im Zürcher Oberland bei Fr. 1'140 und im Unterland bei Fr. 1'200.

Wie erwähnt, basieren die Preisunterschiede zwischen Stadt und Umland in erster Linie auf dem höheren Alter der Bausubstanz und dem höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt. Die deutlichen Preisunterschiede zwischen den Wohnungen des freien Marktes und dem Segment der gemeinnützigen Wohnungen seien am Beispiel einer 4-Zimmer-Wohnung aufgezeigt: Der durchschnittliche Mietzins im freien Markt betrug 1998 Fr. 1'800 (Angebote), derjenige im gemeinnützigen Wohnungsbau Fr. 1'100. Betrachtet man nur die kommunalen Wohnungen, so lag der Durchschnitt nochmals deutlich tiefer, nämlich bei Fr. 798 (Quelle: Mietpreisstrukturerhebung 1998).

## Mietzinsbelastung der Haushalte

Im Kanton Zürich werden im Durchschnitt 19% der monatlichen Gesamtausgaben bzw. 29% der Konsumausgaben (Ausgaben ohne Steuern, Krankenversicherungen usw.) für Wohnkosten (inkl. Nebenkosten) verwendet. In Franken sind dies 1'568. Dies entspricht ca. 16% des durchschnittlichen Haushalteinkommens (alle Einkünfte aller im Haushalt lebender Personen inkl. Renten etc.), das im Kanton Zürich im Jahr 2000 Fr. 9'805 betrug. Geht man davon aus, dass Mietausgaben bis gegen 25% des Haushalteinkommens als tragbar gelten, ergibt dies einen durchschnittlich tragbaren Zins von Fr. 2'451.

Bezieht man den Anteil von 25% auf den mittleren monatlichen Bruttolohn (Median) pro Person, der gemäss der Schweizerischer Lohnstrukturerhebung (Bundesamt für Statistik) im Kanton Zürich bei Fr. 5'709 (Männer Fr. 6'236, Frauen Fr. 4'917) liegt, entspricht die durchschnittliche "tragbare Miete" für eine erwerbstätige Person Fr. 1427.

## Wohnpolitik der Stadt Zürich

Mit dem Legislaturziel "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" hat der Stadtrat bereits 1998 seinen Willen bekundet, die Stadt Zürich als Wohnort aufzuwerten und ein der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot zu fördern. Um dies zu erreichen, verfolgt die Wohnungspolitik der Stadt Zürich folgenden Wege: Die Förderung des gemeinnützigen wie auch des privaten Wohnungsbaus sowie die gezielte Förderung von Wohnangeboten für besondere Zielgruppen, insbesondere für Menschen, die sich in Notsituationen befinden.

## Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

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

## Städtische Liegenschaften und Stiftungen

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

Die Stadt Zürich besitzt heute rund 9'700 Wohnungen. Davon befinden sich 7'000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen, die nach der Kostenmiete vermietet werden und 2'700 Wohnungen in Fiskalliegenschaften, die teilweise zu Marktpreisen vermietet werden. Zusätzliche rund 3'000 Wohnungen sind im Besitz von Stiftungen, die der Stadt nahe stehen:

- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: 492 Wohnungen
- Stiftung Alterswohnungen: 1'720 Wohnungen
- Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen mit 660 Wohnungen.

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

Bei der Erneuerung ihrer Altbauten lässt sich die Stadt von folgenden Prinzipien leiten:

- > **Durchmischung in den Siedlungen erhöhen**  
Die Vielfalt der Haushaltsformen und das generelle Ziel einer soziodemographischen Durchmischung in den Quartieren verlangen unterschiedliche Wohnungstypen auch innerhalb der einzelnen Siedlungen. Dort wo die Bausubstanz für eine umfassende Sanierung nicht mehr geeignet ist und durch einen Neubau positive Effekte auf die umliegenden Siedlungen erwartet werden können, wird auch ein Ersatzneubau ins Auge gefasst. Ein Beispiel dafür ist die Siedlung Bernerstrasse/Werdwies in der Grünau.
- > **Bezug zum Wohnumfeld nehmen**  
Wohnungszusammenlegungen für Familienwohnungen sind dort sinnvoll, wo auch ein familienfreundliches Wohnumfeld vorhanden ist (Beispiel: Siedlung Glaubten).
- > **Rücksichtnahme auf denkmalpflegerische Aspekte**  
Ein Beispiel dafür stellen die "Schindelhäuser" in Wipkingen dar, die u.a. aufgrund ihrer denkmal-schützerischen Bedeutung sehr zurückhaltend saniert wurden.
- > **Rücksichtnahme auf die Mieterschaft**  
Bei Sanierungen wird, wo immer möglich, auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter Rücksicht genommen. So z.B. mit etappiertem Vorgehen, Angeboten in andern stadteigenen Liegenschaften oder in benachbarten Genossenschaften, Hilfe bei der Wohnungssuche, Betreibung eines MieterInnenbüros u.a.m.

Umfassende Erneuerungen haben stets einen Anstieg der Mieten zur Folge. Die Mieten städtischer Wohnungen liegen aber vor der Renovation oftmals weit unter einer effektiven Kostenmiete. Die Stadt bemüht sich, die Mietzinserhöhungen nach Erneuerungen so tief wie möglich zu halten.

**Heiligfeld III: Sanfte Renovation 3.5-Zimmerwohnung, subventioniert:**

Vor Renovation	Fr. 533.- inkl. NK
Nach Renovation	Fr. 718.- inkl. NK.

**Heiligfeld III: Renovation und Wohnungszusammenlegungen, freitragend:**

Vor Renovation	3.5 Zi.-Wohnung	Fr. 582.- inkl. NK
	2 Zi.-Wohnung	Fr. 405.- inkl. NK
	1 Zi.-Wohnung	Fr. 495.- inkl. NK
Nach Renovation	5.5 Zi.-Wohnung	Fr. 2'406.- inkl. NK.

**Wasserschöpfli: Fiskalliegenschaft freitragend:**

*Renovation 4.5-Zimmerwohnung*

Vor Renovation	Fr. 1'147.- inkl. NK
Nach Renovation	Fr. 1'851.- inkl. NK

*Zusammenlegung von 6 Einzelzimmer zu einer 6-Zimmerwohnung*

Vor Renovation Einzelzimmer	Fr. 300.- inkl. NK
Nach Renovation 6-Zi.-Wohnung	Fr. 2'923.- inkl. NK.

## Städtische Wohnbauförderung

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

Wichtigste Instrumente der Wohnbauförderung sind:

> **Landabgabe an Genossenschaften**

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

> **Zusätzliche finanzielle Unterstützung**

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

> **Professionelle Beratung**

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

## Wohnangebote für besondere Zielgruppen

### Jugendwohnen

Das Sozialdepartement stellt mit dem Projekt „Junges Wohnen“ (37 Plätze) Zimmer in betreuten Wohngemeinschaften zur Verfügung. Enge Partner der Stadt sind der Verein Jugendwohnungen (60 Wohnungen für 117 Jugendliche) und die Jugendwohnhilfe (337 Objekte für 845 Jugendliche). Erstere wird durch einen Leistungsauftrag des Sozialdepartements unterstützt. Spezielle Wohnangebote für Studierende bietet vor allem die Woko (Studentische Wohngenossenschaft) mit rund 1'000 verfügbaren Zimmern.

### **Wohnen im Alter**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet zur Zeit in ihren 30 Siedlungen mit 1'940 Wohnungen Platz für 2'053 ältere und alte Menschen. Gegenwärtig sind 152 1-Zimmerwohnungen der Stiftung fremdvermietet, da sie nicht mehr den heutigen Ansprüchen von Seniorinnen und Senioren genügen. Zusätzlich zu den Wohnungen der SAW gibt es in der Stadt Zürich ca. 1'500 subventionierte Alterswohnungen.

Da der Übertritt in Alters- und Pflegeheime im Durchschnitt bei 85 Jahren liegt (Tendenz steigend), sind ältere Menschen auf kleinere, ihrem Lebensstandard angepasste Wohnungen angewiesen. Obwohl der private Wohnungsmarkt die meisten Bedürfnisse abdeckt, steigt der Bedarf sowohl nach subventionierten wie auch nach freitragenden Alterswohnungen. Die Wartelisten sind mit knapp 900 Personen (gegenüber 230 jährlich vermittelten Personen) gleich hoch wie bei den Altersheimen.

### **Die städtische Wohn- und Obdachlosenhilfe (WOH)**

Die städtische Wohn- und Obdachlosenhilfe hilft Familien, erwachsenen Einzelpersonen und Jugendlichen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind. Aufgenommen werden Personen, die ihren fürsorgerechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich haben oder seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen. Ziel der Wohn- und Obdachlosenhilfe ist die Reintegration in den freien Wohnungsmarkt mit Unterstützung kompetenter Fachpersonen. Je nach Grad der sozialen Integrationsmöglichkeiten der wohnungssuchenden Person existieren verschiedene Angebote.

Die Anzahl der zur Zeit zur Verfügung stehenden Notwohnungen (knapp 250 Mietverträge für ca. 900 Personen) wird der Nachfrage kaum mehr gerecht. Vermehrt müssen auch teurere Wohnungen angemietet werden. Dabei können die Objekte oft nur für kurze Zeiträume (12-18 Monate) gemietet werden. Ziel ist es, dauerhafte Mietverträge für Menschen in Notsituationen zu finden. Der Verein Domicil hilft bei der Vermittlung und übernimmt, wo nötig, eine Solidarhaftung. Manchmal muss auch die Hilfe privater Einrichtungen (Caritas, Heilsarmee) in Anspruch genommen werden. Für Personen mit Schwierigkeiten beim selbständigen Wohnen gibt es verschiedene Wohnheime und die Einrichtung "Begleitetes Wohnen" mit rund 350 Plätzen.

## **Förderung des privaten Wohnungsbaus**

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

### **> Planerische Rahmenbedingungen**

Mit der neuen Bau- und Zonenordnung wurden verschiedene Wohngebiete aufgezoniert, welche Anreize zur Erneuerung der Siedlungen bieten. In den ehemaligen Industriegebieten der Stadt wurden Mischzonen geschaffen und durch Wohnanteile gesichert. Dadurch stiegen die baulichen Reserven um ca. 9'500 Wohnungen auf total ca. 6 Mio m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

### **> Aufwertung des Wohnumfelds**

Mit diversen Massnahmen (Sicherung und Gestaltung von Freiflächen, Verkehrsberuhigung, sozio-kulturellen Angeboten usw.) wird die Qualität des Wohnumfelds in den Quartieren verbessert. Der Problematik des Wohnens entlang von Hauptverkehrsachsen ist in Zukunft vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken.

### **> Förderung von Neubauten mit hoher städtebaulicher Qualität**

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

# Einer der neuen Legislatorschwerpunkte des Stadtrats heisst „Wohnen für alle“

## Ausgangslage

Zahl und Zusammensetzung der Bevölkerung Zürichs sind eng mit dem Wohnraumangebot verknüpft. Deshalb ist die Wohnpolitik für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung. Vor vier Jahren wurde klar, dass der Wegzug von Familien mit Kindern auf strukturelle Mängel im Wohnraumangebot der Stadt zurückzuführen ist. Das Programm "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" hat Erfolge gezeitigt und soll deshalb auch in dieser Legislatur weitergeführt werden. Die heutige akute Verknappung im Wohnungsangebot zwingt darüber hinaus zu Massnahmen auf verschiedenen Ebenen, um das Angebot zu erhöhen. Die Stadt will sich besonders für jene Zielgruppen engagieren, die auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben.

## Ziele

Gute Wohnraumversorgung für alle heisst:

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

## Strategien

- > Familienwohnungen: Unterstützen der Genossenschaften bei Neubau und Sanierungsvorhaben; Fördern neuer Genossenschaften; Anreize für den privaten Wohnungsbau mit Schwerpunkt auf grossen Wohnungen
- > Besondere Zielgruppen: Kommunales Engagement in der Realisation von Wohnungsbauprojekten z.B. über gemischtwirtschaftliche Trägerschaften (Stiftungen für Alters-, Jugendwohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien); problemadäquate Unterstützung von Zielgruppen mit besonderen Problemen auf dem Wohnungsmarkt
- > Mittelständische Haushalte: Schaffen guter Rahmenbedingungen für private Investoren und Genossenschaften
- > Realisation und Unterstützung von Wohnbauprojekten mit einfachem Standard und kostengünstiger Finanzierung, allenfalls in neuen Trägerschaften mit städtischer Beteiligung. Unterstützung von experimentellen Wohnbauprojekten mit sozialer oder ökologischer Ausrichtung.
- > Städtische Siedlungen: Zukunftsgerichtete und sozialverträgliche Erneuerung des Altbaubestands
- > Öffentlichkeitsarbeit: Aufklären über Fakten und Zusammenhänge; Schaffen einer öffentlichen Diskussionskultur.

