



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

## **Abschlussarbeit**

zur Erlangung des  
Master of Advanced Studies in Real Estate

### **Umsetzung des Volksentscheides der Stadt Zürich von 2011 für ,Bezahlbare Wohnungen für Zürich‘**

Eine Standortbestimmung sowie die Untersuchung von möglichen  
Massnahmen und Risiken der angestrebten Ziele bis 2050

Verfasser:

Broder  
Martin  
Neugasse 87, 8005 Zürich  
brodermartin@gmx.net  
+41 79 289 76 93

Eingereicht bei:

Ulrike Gölker Zeugin, Dipl.-Ing. (TU-Wien), MASUniBS

Abgabedatum:

03.09.2018

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IV
Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung .....	1
1.1 Ausgangslage .....	1
1.2 Zielsetzung und Fragestellung .....	2
1.3 Methodik.....	3
1.4 Abgrenzung der Arbeit .....	3
2. Theoretische Grundlagen.....	4
2.1 Allgemeine Grundlagen.....	4
2.1.1 Wohnungsförderung durch die öffentliche Hand .....	4
2.1.2 Geschichte der Wohnbauförderung der Stadt Zürich .....	5
2.1.3 Begriffsdefinitionen.....	10
2.1.3.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau.....	10
2.1.3.2 Prinzip der Kostenmiete.....	12
2.1.3.3 Grundsätze 24 und Richtlinie 65 .....	13
2.1.3.4 Sozialer Wohnungsbau, preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum ...	15
2.1.3.5 Subventionierter Wohnraum.....	18
2.1.3.6 Fond de Roulement .....	18
2.1.3.7 Affordable Housing .....	19
2.1.3.8 Crowding-Out Effekte .....	20
2.2 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich .....	21
2.2.1 Wohnpolitischer Grundsatzartikel.....	21
2.2.2 Ergebnis der Abstimmung .....	22
2.2.3 Ausgangslage beim Volksentscheid 2011 .....	23
2.2.4 Umsetzung des Grundsatzartikels .....	26

2.2.5	Programm Wohnen.....	26
3.	Ergebnisse der Untersuchung .....	27
3.1	Standortbestimmung .....	27
3.1.1	Umsetzungsbericht von 2016 der Stadt Zürich .....	27
3.1.2	Prüfung der Entwicklung von 2011 bis 2017 .....	28
3.2	Entwicklung, Risiken und Massnahmen bis 2050.....	30
3.2.1	Demografische Entwicklung .....	31
3.2.2	Wohnflächenverbrauch und Belegungsquote .....	33
3.2.3	Annahmen der Bautätigkeit von Wohnungen bis 2050.....	34
3.2.4	Anzahl und Anteil an Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern .....	35
3.2.5	Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.....	37
3.2.6	Unterschied von Marktmiete zu Kostenmiete .....	37
3.2.7	Entwicklung der einzelnen Stadtkreise.....	39
3.2.8	Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich.....	42
4.	Schlussbetrachtung .....	43
4.1	Fazit .....	49
4.2	Diskussion.....	50
4.3	Ausblick .....	51
	Literaturverzeichnis .....	52
	Anhang .....	57
	Anhang I: Theoretische Grundlagen.....	57
	Anhang 2: Berechnungen und Nachweise der Untersuchungsergebnisse.....	62
	Anhang 3: Datengrundlage Statistik Stadt Zürich.....	71

**Abkürzungsverzeichnis**

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CV	Curia Vista, Geschäftsdatenbank des Schweizer Parlaments
EVP	Evangelische Volkspartei der Schweiz
FdR	Fonds de Roulement
FDP	Freisinnig Demokratischen Partei
Grüne	Grüne Partei der Schweiz
HEV	Hauseigentümerverband
LVZ	Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
OR	Obligationenrecht
SSZ	Statistik Stadt Zürich
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SVIT	Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft
SVP	Schweizerische Volkspartei
PBG	Planungs- und Baugesetzes
PWG	Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
PWV	Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum
WBFV	Wohnbauförderungsverordnung
WBG	Wohnbaugenossenschaften
WFG	Wohnraumförderungsgesetz, Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
WFV	Wohnraumförderungsverordnung, Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
VZI	Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmer

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Veränderung des Wohnungsbestandes 1907-2015 .....	9
Abbildung 2: Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau .....	12
Abbildung 3: Abstimmungsresultat zum wohnpolitischen Grundsatzartikel.....	23
Abbildung 4: Entwicklung Leerwohnungsziffer 1998-2011.....	24
Abbildung 5: Bevölkerungsszenarien 1995-2050 .....	32

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestandes, 2011-2017.....	29
Tabelle 2: Veränderung gemeinnütziger Wohnungsbestand, 2011–2017.....	30
Tabelle 3: Veränderung der Bevölkerung nach Szenarien, 2011-2050.....	32
Tabelle 4: Berechnung der zusätzlichen Wohnungen, 2017-2050 .....	34
Tabelle 5: Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, 2050 .....	35
Tabelle 6: Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, 2050, Korrektur ...	35
Tabelle 7: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, 2050 .....	36
Tabelle 8: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete, 2011-2016 .....	37
Tabelle 9: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete pro Jahr.....	38
Tabelle 10: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete, 2018-2050 .....	39
Tabelle 11: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, Kreis 1-12, 2017 ....	40
Tabelle 12: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, Kreis 1-12, 2050 ....	42

## **Executive Summary**

Die vorliegende Arbeit zeigt eine Standortbestimmung sowie die Untersuchung von möglichen Massnahmen, Entwicklungen und Risiken zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung. Der wohnpolitische Grundsatzartikel trat in Folge der durch das Stimmvolk angenommenen Abstimmung „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ im Jahr 2011 in Kraft.

Die Förderung von gemeinnützigen Wohnungen hat in der Stadt Zürich eine über hundertjährige Tradition und wird von der Bevölkerung unterstützt. Heute gehören über ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützigen Bauträgern, welche sich verpflichtet haben, ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten und sie dauerhaft der Marktpreisspekulationen zu entziehen.

Im wohnpolitischen Grundsatzartikel wird das Ziel angestrebt, die Anzahl und der Anteil an Wohnungen in der Stadt Zürich im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern stetig zu steigern und bis zum Jahr 2050 auf ein Drittel zu erhöhen. Seit 2011 hat sich die Anzahl von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern deutlich erhöht. Infolge der grossen Bautätigkeit an Wohnungen von nicht gemeinnützigen Bauträgern konnte der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bis Ende 2017 jedoch nur unwesentlich um 0.1% auf 26,6% gesteigert werden.

Die Berechnungen in dieser Arbeit zeigen, dass die Erreichung der Ziele durch die Bemühungen der gemeinnützigen Bauträgerschaften bis zum Jahr 2050 im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung kritisch hinterfragt werden sollte. Um die Ziele zu erreichen, müsste die Verwaltung der Stadt Zürich und die gemeinnützigen Bauträger in den kommenden Jahren bis 2050 über 60% aller neuen Wohnungen in der Stadt Zürich erstellen. Dieses Eingreifen durch die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels hätte nicht nur auf die Verwaltung der Stadt Zürich, sondern auch auf den privaten Immobilienmarkt, die Wirtschaft und die Bevölkerung der Stadt Zürich massgebende Einwirkungen. Weiter hätte die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels unterschiedlich starke Auswirkungen auf die Entwicklung der einzelnen Stadtkreise.

Die Arbeit zeigt ebenfalls auf, dass bezüglich den Begrifflichkeiten wie zum Beispiel gemeinnütziger, bezahlbarer, preiswerter oder tragbarer Wohnraum in der Bevölkerung sowie auch im rechtlichen Sinne Unklarheiten bestehen.

Über den Stand der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels wird der Stadtrat von Zürich voraussichtlich im Jahr 2020 einen zweiten Bericht veröffentlichen. Im Sinne einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung in den kommenden Jahren ist auf Grundlage der Ergebnisse des zweiten Umsetzungsberichtes von den Vertretern der Stadt Zürich, der Politik, der Wirtschaft sowie der Bevölkerung über die weitere Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu entscheiden.



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Der gemeinnützige Wohnungsbau und dessen Förderung durch die Verwaltung der Stadt Zürich hat eine über hundertjährige Tradition. Heute gehören über ein Viertel aller Wohnungen der Stadt den gemeinnützigen Bauträgerschaften, welche sich verpflichtet haben, ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten und sie dauerhaft der Marktpreisspekulation zu entziehen.

Durch die seit längerer Zeit vorherrschende Entwicklung im Wohnungsmarkt und die hohe Lebensqualität der Stadt Zürich ist die Nachfrage an Wohnraum weiterhin sehr hoch. Es wird nicht davon ausgegangen, dass in den kommenden Jahren eine grundlegende Entspannung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt stattfinden wird. Gegen diese Entwicklung des Wohnungsmarktes betreibt die Verwaltung der Stadt Zürich seit vielen Jahren eine aktive Wohnpolitik, welche von der Zürcher Stimmbevölkerung unterstützt wird. Die zwei Legislatorschwerpunkte „10'000 Wohnungen in 10 Jahren“ von 1998 bis 2002 und „Wohnen für alle“ von 2002 bis 2006 sowie die Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in die Gemeindeordnung bei der Volksabstimmung vom 27. November 2011 unterstreichen dies deutlich (Stadtenwicklung Zürich, Präsidialdepartement, 2017, S. 4).

Am 27. November 2011 wurde durch den Volksentscheid und mit dem Gemeindebeschluss der Stadt Zürich der „Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: „Bezahlbare Wohnungen für Zürich (Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen)“ angenommen und daraufhin der wohnpolitischen Grundsatzartikel (Art. 2<sup>quater</sup> GO) in der Gemeindeordnung ergänzt. Der Beschluss verankert unter anderem den aktiven Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen durch die Verwaltung der Stadt Zürich.

Als Ziel dieses Gemeindebeschlusses wird angestrebt, dass der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen in der Stadt Zürich bis im Jahr 2050 auf einen Drittel ansteigt (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 6).

## **1.2 Zielsetzung und Fragestellung**

Die vorliegende Arbeit untersucht die Ausgangslage der Wohnungsmarktsituation im Jahr 2011 und die Entwicklung der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis heute. Es wird aufgezeigt, welche Massnahmen seit dem Volksentscheid von der Verwaltung der Stadt Zürich und den gemeinnützigen Bauträgern getroffen wurden und welche Veränderungen im Mietwohnungsbestand der Stadt Zürich durch die veranlassten Massnahmen in der Stadt Zürich stattgefunden haben.

Die Erkenntnisse der Wohnungsentwicklung und die Situation im Jahr 2017 des gesamten Wohnungsmarktes im Verhältnis zu den Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern in der Stadt Zürich dienen als Grundlage, um die angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu untersuchen und zu beurteilen. Weiter zeigt die Arbeit die sozialen, lokalen sowie marktwirtschaftlichen Risiken zur Erreichung der angestrebten Ziele auf.

Die Arbeit bringt Erkenntnisse und einen Beitrag zu folgenden Fragen:

*-Wie war das Verhältnis der gemeinnützigen Mietwohnungen zum gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Zürich beim Volksentscheid von 2011?*

*- Welche Faktoren führten zu der Annahme des Gegenvorschlages des Stadtrates zum wohnpolitischen Grundsatzartikel?*

*-Welche Massnahmen und Entwicklungen fanden seit der Inkraftsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis 2017 statt?*

*-Welche theoretischen Einflussfaktoren auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Zürich hat die Umsetzung der angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis 2050 zur Folge?*

*-Welche marktwirtschaftlichen, sozialen und quartierbezogenen Risiken könnte die Erreichung der angestrebten Ziele mit sich bringen?*

*-Wie kann die Umsetzung und die Erreichung der angestrebten Ziele heute beurteilt werden?*

Mit dieser Arbeit soll ein Beitrag und eine Diskussionsgrundlage zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich erbracht werden.

### **1.3 Methodik**

Als Grundlage der Arbeit werden Sekundärdaten verwendet. Erste Informationen zur Erarbeitung dieses Themas wurden aus öffentlichen Dokumenten der Stadt Zürich, des Präsidial-, Bevölkerungs-, Finanz- und Baudepartement entnommen. Darauf aufgebaut brachten weiteren Informationen und Daten von Statistikämtern, Wirtschaftsverbänden sowie wissenschaftlichen und allgemeinen Publikationen im Pyramidenprinzip vertiefte Erkenntnisse. Sämtliche Quellen sind im Literaturverzeichnis angegeben.

Auf die Erhebung von Primärdaten durch Befragungen, Beobachtungen oder Experimente wird in dieser Arbeit aufgrund der Fragestellung bewusst verzichtet, um eine grösstmögliche Objektivität zu gewährleisten.

Gegliedert wird die Arbeit in drei Teile. Im ersten Teil werden die für das Verständnis notwendigen Begriffe erklärt und die Ausgangslage der Wohnmarktsituation in der Stadt Zürich bei der Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels im Jahr 2011 analysiert und aufgezeigt. Der zweite Teil bildet die Untersuchung und Auswertung der Entwicklung und Veränderung der Wohnmarktsituation, welche von 2011 bis 2017 stattgefunden hat. Im dritten und abschliessenden Teil befasst sich die Arbeit mit der Fragestellung der möglichen Massnahmen und der sozialen, lokalen sowie marktwirtschaftliche Risiken zur Erreichung der im wohnpolitischen Grundsatzartikel festgelegten angestrebten Ziele bis zum Jahr 2050.

Bei Personen- und Gruppenbezeichnungen werden in der Arbeit wenn möglich geschlechterneutrale Begriffe verwendet. Bei Formulierungen, bei denen sich keine geschlechterneutralen Formulierungen eignen, wird aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form benutzt. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

### **1.4 Abgrenzung der Arbeit**

Die Arbeit beschränkt sich gemäss dem Städtzürcher Volksentscheid vom 27. November 2011 auf die 12 Kreise der Stadt Zürich. Dabei werden die Entwicklungen der einzelnen Kreise der Stadt Zürich untersucht, verglichen und in Bezug auf die angestrebten Ziele beurteilt.

Zeitlich eingegrenzt wird die Arbeit im ersten Teil auf die Untersuchung seit Beginn der Wohnbauförderung in der Stadt Zürich im Jahr 1907 bis zur Ausgangssituation beim Volksentscheid zum wohnpolitischen Grundsatzartikel im Jahr 2011. Weiter analysiert die Arbeit die Entwicklung der Umsetzung des Grundsatzartikels von 2011 bis 2017. Da die angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis 2050 erreicht werden

sollen, gibt die Arbeit einen Ausblick auf die möglichen Massnahmen, Entwicklungen und deren Risiken bis zum Jahr 2050.

## **2. Theoretische Grundlagen**

### **2.1 Allgemeine Grundlagen**

Für das Verständnis der Arbeit werden im Folgenden die wichtigen und in der Arbeit verwendeten Begriffe zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels genauer beschrieben und deren Zusammenhänge erläutern. So wird im Weiteren die Entstehung der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand sowie die Geschichte der Wohnbauförderung in der Stadt Zürich ausgeführt. In diesen Punkten wird aufgezeigt, welchen Zweck und welchen Einfluss die Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand früher hatte und heute anstrebt. Weiter werden unter dem Kapitel 2.1.3 Begriffsdefinitionen die notwendigen, allgemeinen sowie theoretischen Begriffe zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels erklärt und deren Bedeutung für die Umsetzung aufgezeigt.

#### **2.1.1 Wohnungsförderung durch die öffentliche Hand**

Seit dem Mittelalter sind infolge der steigenden Bevölkerungszahlen in den Städten von Europa kommunale Wohnungsprojekte nachweisbar. Diese waren ausgerichtet für bedürftige Bevölkerungsgruppen und sind schon damals von der Allgemeinheit finanziert worden (Traub, 2015, S. 11-15). So wurde die Aufgabe der Wohnungsversorgung neben den privaten Bauakteuren schon seit Jahrhunderten auch durch den Staat und die Gemeinden wahrgenommen. Spätestens im Industrialisierungszeitalter und der wachsenden Bevölkerungszahl entwickelte sich Wohnen zum Wirtschaftsgut mit der Marktlogik von Angebot und Nachfrage.

Vor allem in Zeiten der Industrialisierung vermochten Städte und Wohnorte die steigende Nachfrage nach Wohnraum mit dem bestehenden Wohnungsangebot nicht mehr decken. Dies führte zu steigenden Wohnkosten. Gleichzeitig verschlechterten sich die hygienischen Bedingungen. Oft waren in solchen Zeiten nicht nur die ärmsten Bevölkerungsschichten von der Wohnungsknappheit und deren Folgen betroffen, sondern auch eine breite Bevölkerungsschicht vom Proletariat und der bürgerlichen Mittelschicht. Dies führte vielerorts zu sozialen Spannungen. Vor diesem Hintergrund wurde die Wohnversorgung immer stärker eine Aufgabe der öffentlichen Hand und

erhielt in schwierigen Zeiten eine immer höhere politische Bedeutung (Lehmann, 2018, S. 1).

## **2.1.2 Geschichte der Wohnbauförderung der Stadt Zürich**

### *1906 bis 1922*

Die Anfänge der Zürcher Wohnbauförderung gehen zurück auf das Jahr 1906. Aufgrund einer jahrelangen Wirtschaftskrise mit Arbeitslosigkeit und Lohneinbussen der Arbeitnehmer folgte in der Stadt Zürich eine Streikwelle der Arbeiter, welche für mehr Lohn und kürzere Arbeitszeiten kämpften. Die Wohnungsnot in der Stadt Zürich sowie die immer höher steigenden Mieten vergrösserten zusätzlich die herrschenden sozialen Spannungen in der Bevölkerung.

Der Züricher Stadtrat entschloss deshalb im Jahre 1906 mit einer Grundlage für eine städtische Wohnungspolitik zu handeln. Die Stadt sollte zukünftig zum ersten Mal in ihrer Geschichte auf eigene Rechnung Wohnungen erstellen und die genossenschaftlichen Einrichtungen finanziell fördern. Weiter beabsichtigte die Verwaltung der Stadt Zürich als drittes Standbein Baulandreserven zur Vorsorge für die Zukunft zu erwerben. Im Jahre 1907 sagten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich das erste Mal Ja zum Bau einer städtischen Siedlung an der Limmatstrasse im Kreis 5. Dieser historische Entscheid war der Beginn der Wohnbauförderung in der Stadt Zürich. Die städtische Verwaltung konzentrierte sich auf den Bau von preiswerten und zweckmässigen Wohnbauten. Im Jahre 1910 erweiterte sie ihre Wohnungspolitik durch die Abgabe von Bauland und Darlehen an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 36).<sup>1</sup>

Während den Jahren des ersten Weltkrieges wurden Lebensmittel sowie Heizmaterial in der ganzen Schweiz knapp und vor allem die ärmere Bevölkerung hatte zu leiden. Ebenso stiegen die Baukosten und die private sowie die gemeinnützige Bautätigkeit in der Stadt Zürich wurde beinahe lahm gelegt (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 10).

Zu dieser Zeit baute einzig die Verwaltung der Stadt Zürich Wohnungen, was die damals immer grösser werdende Wohnungsnot nicht zu stoppen vermochte. Der Mangel an Wohnungen erreichte 1918 in Zürich und in der ganzen Schweiz ein verheerendes Ausmass. Im Jahre 1919 führte dies dazu, dass das eidgenössische Parlament erstmals

---

<sup>1</sup> Die 1892 gegründete Zürcher Bau und Spargenossenschaft war die erste Wohnbaugenossenschaft (WBG) in Zürich. Bis 1898 erstellte die WBG rund 140 Wohnungen, welche bis 1899 aufgrund der Liegenschaftskrise in Zürich wieder veräussert wurden (Wirtz, 2013, S. 15).

Subventionen für den Wohnungsbau bewilligte. Einige Baugenossenschaften bewegte dies, trotz der hohen Baukosten, mit den finanziellen Unterstützung des Bundes, des Kantons Zürich und der Stadt Zürich um 1920 in der Stadt Zürich Wohnungen zu bauen (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 36 ).

### *1923 bis 1933*

Um 1923 erholte sich die Wirtschaft und der Bund reduzierte seine Subventionen zur Förderung des Wohnungsbaus. Darauf reagierte die Verwaltung der Stadt Zürich im Jahr 1924 mit dem Erlass der „Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“, welche zum grössten Teil noch heute gelten. Der Erlass trat im Jahr 1924 in Kraft und wird heute mehrheitlich „Grundsätze 24“ genannt (vgl. 2.1.3.3). Die Förderung des Wohnungsbaus der Verwaltung der Stadt Zürich bestand von Beginn an aus dem Bau von kommunalen Wohnungen, der Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgerschaften und dem Kauf von Baulandreserven.

Die Einführung der Grundsätze 24 führte zu einer regelrechten Gründungswelle von Baugenossenschaften und löste in der Stadt Zürich eine massive Steigerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus. Am Ende der 1920er Jahre herrschte in Zürich Hochkonjunktur mit Aufschwung, Vollbeschäftigung und steigenden Löhnen, was zur Folge hatte, dass in den Jahren 1928 bis 1932 tausende neue Wohnungen in der Stadt Zürich erstellt wurden. Rund die Hälfte der neu erstellten Wohnungen war im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 37-38).

Nach dem Bauboom, erreichte ab 1932 die Weltwirtschaftskrise, welche mit dem New Yorker Börsenzusammenbruch im Jahr 1929 ihren Anfang genommen hatte, die Schweizer Bautätigkeit. Obwohl die Leerwohnungsziffer in den folgenden Jahren stieg (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 57), weitete der private Sektor den Wohnungsbau aus (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 42).

Gemeinnützige und private Wohnungen waren daraufhin schwierig zu vermieten und die Leerstandsquote von Mietwohnungen in der Stadt Zürich war so hoch wie niemals zuvor. Dies führte 1932 dazu, dass die Stadt Zürich die Wohnbauförderung für die nächsten Jahre bis in die Mitte der 1940er Jahre einstellte. Zwischen 1935 und 1940 bewegte sich die Leerwohnungsziffer zwischen 2.29% und 3.69%. (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 37-38, 57).

*1934 bis 1954*

Das Jahr 1934 war für die Zukunft der Wohnbauförderung der Stadt Zürich ein Meilenstein. Nach der ersten Stadterweiterung im Jahre 1893 mit der Eingemeindung von elf Gemeinden (Stadt Zürich, 2018) erfolgte am 1. Januar 1934 die zweite Eingemeindung mit sechs weiteren Gemeinden. Durch die zweite Eingemeindung erweiterte sich die Fläche der Stadt Zürich von 4480 auf 8773 Hektaren um beinahe das Doppelte. Zudem wuchs die Stadtbevölkerung durch die Eingemeindung von rund 25'300 auf 316'000 Einwohner. Ein massgebender Beweggrund für die Eingemeindungen von 1934 für die Verwaltung der Stadt Zürich war, die Planung und Steuerung der Bautätigkeiten im grösseren Umfeld unter ihre Kontrolle zu bringen. Zudem erhielt die städtische Verwaltung durch die Eingemeindung die Befugnis über grosse Landreserven in den neu zur Stadt gehörenden Gebiete (Stadt Zürich, Präsidualdepartement, 2009, S. 76).

In den ersten Jahren des zweiten Weltkrieges waren sich die Landesregierung und die Vertreter der Stadt Zürich bewusst, dass nebst der militärischen Abwehr an der äusseren Front auch für den sozialen Frieden im Innern etwas unternommen werden musste. Während in den ersten Jahren des zweiten Weltkrieges für den Bund noch die äussere Front mit der Verteidigung der Landesgrenzen erste Priorität hatte, reagierte die Landesregierung der Schweiz ab 1942 auf die immer schlechter werdende Situation im Landesinneren. Der Bund entschloss den gemeinnützigen Wohnungsbau finanziell grosszügig zu unterstützen und führte zudem Baumaterialien anstatt dem Festungsbau dem Wohnungsbau zu.

Von dieser Gelegenheit profitierte die Stadt Zürich und die Wohnbauförderungen lösten eine zweite Welle des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus. Die Verwaltung der Stadt Zürich vergab zinsgünstige Hypotheken und kostengünstiges Bauland als Anreize für die gemeinnützigen Bauträger. Zusätzlich steuerte sie bedeutende Beiträge an die Baukosten bei, um die Mieten trotz der Teuerung durch das Kriegsende auf dem Vorkriegsstand zu halten. Die Beiträge an die gemeinnützigen Bauträger waren jedoch nur durch die Finanzhilfen des Bundes und des Kantons Zürich möglich. Der Bund, der Kanton Zürich und die Verwaltung der Stadt Zürich zahlten je 10% an die Anlagekosten. In den Jahren von 1943 bis 1948 wurden so in der Stadt Zürich rund 6'450 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgerschaften erstellt. Ab 1949 wurden die Subventionen von Bund und Kanton für die Wohnbauförderung reduziert und 1952 wieder eingestellt (Stadt Zürich, Präsidualdepartement, 2009, S. 77).

### *1955 bis 1990*

Mitte der 1950er Jahre übernahm die private Bauwirtschaft den grössten Teil des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich. Eine langanhaltende Zeit des Wirtschaftswachstums begann, welche bis zur Ölkrise im Jahr 1972 anhielt (Stadt Zürich, Präsidiialdepartement, 2009, S. 76-78).

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen in der Stadt war in den Jahren von 1957 bis 1982 nie geringer. Für Wohnungssuchende Familien war die Situation in der Stadt Zürich schwierig. Die Verwaltung der Stadt Zürich zusammen mit den Baugenossenschaften bekämpfte diesen Wohnungsmangel mit den Wohnhochhäusern Lochergut (Baujahr 1966), Hardau II (Baujahr 1976) und 18 weiteren städtischen Wohnsiedlungen. In dieser Zeit erstellte die gemeinnützigen Bauträger rund 4'000 neue Wohnungen. (Stadt Zürich, Präsidiialdepartement, 2009, S. 81). Trotzdem bewegte sich die Lehrwohnungsziffer in der Stadt Zürich seit der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis 1991, mit Ausnahme der Immobilienkrise in den Jahren zwischen 1982 bis 1986, nicht mehr über maximal 0.15% (vgl. Anhang 3.8).

### *1991 bis 2017*

Die Verwaltung der Stadt Zürich blieb bei seiner aktiven Wohnpolitik. Anfang der 1990er Jahre fällte der Stadtrat von Zürich den Grundsatzentscheid, dass Bauten auf städtischem Boden überdurchschnittliche Qualitäten aufzuweisen haben. Umgesetzt wurde dies damit, dass das Land im Baurecht nur an qualitativ hochwertige Bauprojekt von gemeinnützigen Bauträgerschaften abgegeben wurde. Die Erarbeitung des Bauprojektes hatte in enger Zusammenarbeit mit städtischen Vertretern über einen Architekturwettbewerb zu erfolgen.

Um das Jahr 2000 erlebten die gemeinnützigen Wohnungen einen neuen Aufschwung. Die Hypothekarzinsen begannen stark zu sinken und die alten Wohnungen der Baugenossenschaften waren kaum mehr kostengünstiger als neugebaute Wohnungen, welche die zeitgemässen Anforderungen zum Standard hatten. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Zürich entstanden erneut vermehrt gemeinnützige Wohnräume. Ebenfalls reagierte der Stadtrat der Stadt Zürich auf die Situation und setzte mit dem Legislaturziel „10'000 Wohnungen in 10 Jahren“ ein Zeichen. Es sollten 10'000 Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten neu erstellt werden.

Die Stadt Zürich sollte ein attraktiver Ort für alle Bevölkerungsschichten sein. Familien sollten mit dieser Massnahme in der Stadt wohnen können. Dafür stellte der Stadtrat einen



Grossteil der verbleibenden Landreserven den gemeinnützigen Bauträgern zur Verfügung, wenn ihre Bauprojekte überdurchschnittlichen Qualitäten entsprachen.

### *Bauliche Entwicklung*

Die Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeiten welche von 1907 bis ca. 2015 stattgefunden haben auf. Eine detailliertere Darstellung der Entwicklung der Bautätigkeiten mit den wichtigsten geschichtlichen Ereignissen, welche die Stadt Zürich beeinflusst haben, ist im Anhang 1.1 dargestellt.

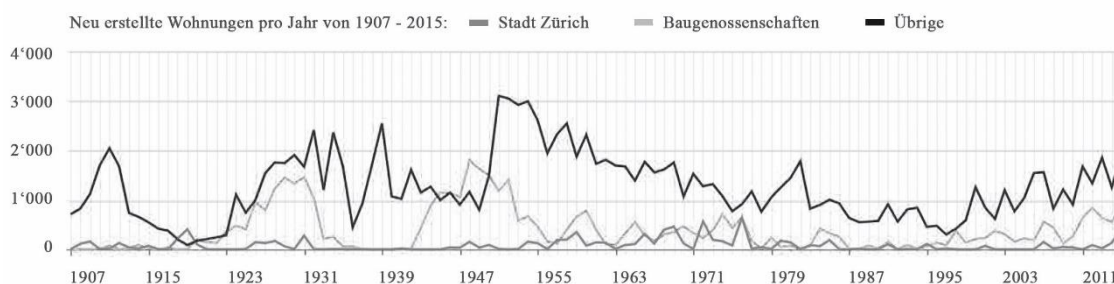


Abbildung 1: Veränderung des Wohnungsbestandes 1907-2015

(vgl. Stadt Zürich, 2017 b, S. 517)

### *Abstimmungsergebnisse der wohnpolitischen Projekte*

Die Abstimmungsergebnisse mit mehrheitlich über 70% Ja Stimmen bei wohnpolitischen Vorlagen für Bauprojekten zeigen die starke Befürwortung der Stimmbevölkerung zur aktiven Wohnpolitik der Stadt Zürich in den vergangenen Jahren (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2009, S. 18).

- 13.06.2010 Abstimmung für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume (Volksinitiative, 71% Ja)
- 04.09.2011 Wohnbauaktion 2011, Rahmenkredit 30 Mio. CHF (81% Ja)
- 03.03.2013 Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Grundkapital 80 Mio. CHF (Volksinitiative, 75% Ja)
- 09.06.2013 Kreditgenehmigung neue städtische Wohnsiedlung Kronenwiese, 64,8 Mio. CHF (74,6% Ja)

(Stadt Zürich, Politik und Recht, ohne Datum)

Dieser Rückhalt der Stimmbevölkerung war auch beim Volksentscheid vom 27. November 2011 zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeverordnung (und somit mit dem Ziel bis 2050 der Anteil von gemeinnützigen

Mietwohnungen in der Stadt Zürich auf ein Drittel zu erhöhen) mit rund 76% Ja Stimmen (Stadt Zürich, 2011, S. 11-14) zu beobachten.

### **2.1.3 Begriffsdefinitionen**

Für das Verständnis der Arbeit sind verschiedene Begriffe für die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels von grundlegender Bedeutung. Im Folgenden sind diese Begriffe beschrieben.

#### **2.1.3.1 Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Das Bundesamt für Wohnungswesen definiert den gemeinnützigen Wohnungsbau als „eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind“ (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, ohne Datum). Dabei sollen die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wie die Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine etc. sich dem Prinzip der Kostenmiete verpflichten und keine wirtschaftlichen Gewinnabsichten anstreben. Die Wohnungen sollen sich der Mietpreisspekulation dauerhaft entziehen und langfristig preisgünstig sein. Oftmals bieten die gemeinnützige Bauträgerschaften ihrer Mieterschaft Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik und wird in der Bundesverfassung Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung festgehalten (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, ohne Datum).

Gestützt auf den Artikel 108 in der Bundesverfassung (BV) ist der Begriff der Gemeinnützigkeit im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gemäss Art. 4 Abs. 3 ergänzend definiert mit „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient“ (Wohnraumförderungsgesetz WFG, 2013).

Dieser Grundsatz wird in der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) unter Art. 37 Abs. 1 weiter präzisiert mit:

- <sup>1</sup> Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:
- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
  - b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;
  - c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;

d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden (Wohnraumförderungsverordnung WFV, 2014).

Auch das Finanzdepartement der Stadt Zürich beschreibt den Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaus:

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird von Bauträgern betrieben, die gemäss Gesetz oder Statuten das Prinzip der Kostenmiete der Wohnbauförderung anwenden und keinen oder einen nach oben begrenzten Zins für das Anteilkapital ausrichten. Diese Wohnungen sind so dauerhaft der Spekulation entzogen und für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert. Gemeinnützige Wohnbauträger sind insbesondere die Stadt Zürich als öffentlich rechtliche Körperschaft, Baugenossenschaften und Stiftungen (Stadt Zürich, Finanzdepartement, ohne Datum a).

In der Definition der Stadt Zürich wird ersichtlich, dass im Gegensatz zum WFG und zur WFV die Kostenmiete (vgl. 2.1.3.2) eine tragende Rolle beim gemeinnützigen Wohnungsbau einnimmt. Weiter ist hier die Unterscheidung zwischen gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne und gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne zu erwähnen. Gemäss der Definition in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich handelt es sich bei gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne um jene Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind. Im Gegensatz dazu zählen Wohnungen im Besitz von Rechtspersonen, die nicht das Modell der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderung anwenden, zu den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne. Insbesondere zählen zum Beispiel die gemeinnützigen Wohnungen der „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)“, der „Dr. Stephan à Porta-Stiftung“, von „Habitat 8000 Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen“, von „Logis Suisse AG“ und „Baugenossenschaft Berowisa und der Alice Schoch-Bockhorn-Stiftung“ zu den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2016).

### 2.1.3.2 Prinzip der Kostenmiete

Beim Prinzip der Kostenmiete wird häufig auf das Berechnungsmodell der Stadt Zürich für die Festlegung der Mietzinsen verwiesen (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum). Das Prinzip der Kostenmiete wird jedoch in keinem Gesetz oder keiner Verordnung klar definiert. In der Stadt Zürich ist das Prinzip der Kostenmiete für alle gemeinnützigen Bauträgerschaften im engeren Sinn eine Pflicht. Dabei dürfen die Mieteinnahmen nur die anfallenden Kosten inkl. der Rückstellungen decken und keine Rendite abwerfen (Stadt Zürich, Finanzdepartement, ohne Datum a).

Beim Prinzip der Kostenmiete fliessen somit in die Mietzinskalkulation nur die effektiv anfallenden Kosten vom Vermieter ein. Zusammengesetzt werden die Kosten aus den Kapitalkosten, wie die Anlagekosten des Objekts und deren Verzinsung mit Eigen- und Fremdkapital, und den anfallenden Betriebskosten, wie beispielsweise den Unterhalts- und Reparaturkosten, den Gebühren sowie den Abgaben und Versicherungen der Verwaltungskosten. Ergänzend findet sich im Anhang 1.2 das ausführliche Berechnungsmodell der Verwaltung der Stadt Zürich mit einem Rechenbeispiel.

<b>Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau</b>	
Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme („Faustregel“ gem. städt Mietzinsreglement Art. 2ff.)	
Anlagekosten x Verzinsung *	= Kapitalkosten (evtl. Baurechtszins)
Geb.vers.summe x Betriebsquote	= übrige Kosten (Betriebskosten)
<b>Kapitalkosten + übrige Kosten</b>	<b>= Höchstzulässige Mietzinssumme</b>
<small>*Referenzzinssatz BWO</small>	

Abbildung 2: Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

(vgl. Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2017)

Die Anlagekosten werden gemäss dem WFV Art. 2 aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten berechnet. Eine buchhalterische Wertsteigerung ist dadurch bei der Berechnung der Kostenmiete nicht berücksichtigt.

Die Anlagekosten sind unter anderem vom Baulandpreis und vom Ausbau der Wohnräume abhängig. Damit die Anlagekosten für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht zu hoch werden und dadurch die Mietpreise in die Höhe steigen, werden die Kontrollgrössen der Anlagekosten des Bundesamtes für Wohnungswesen verwendet. Dabei ist jede Gemeinde in eine Kostenstufe von 1 bis 4 eingeteilt. Kombiniert mit der

Wohnungsgrösse lassen sich so die Anlagekostenlimiten für neu erstellte gemeinnützige Mietwohnungen berechnen. Die Grundlagen für die Anlagekostenlimiten werden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in der Verordnung über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 (Stand am 1. Februar 2014) geregelt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, ohne Datum). Ohne die Einhaltung der Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen können keine Finanzhilfen wie Direktdarlehen, Darlehen aus dem Fonds de Roulement (vgl. 2.1.3.6) und Bürgschaften vom Bund bezogen werden (Spöri & Bühlmann, 2010, S. 6-7).

### **2.1.3.3 Grundsätze 24 und Richtlinie 65**

#### *Grundsätze 24*

Wie in dieser Arbeit unter Punkt 2.1.2 Geschichte der Wohnbauförderung der Stadt Zürich erwähnt, traten im Jahr 1924 die „Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ bzw., wie sie heute oft genannt werden, die „Grundsätze 24; AS 841.110“ in Kraft. Die Grundsätze 24 regeln die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Stadt Zürich, Gemeinderat, 2012, S. 1).

Seit 1924 wurden diese Grundsätze im Jahr 1926, 1966 und am 2012 in wenigen Punkten angepasst. Bei den Anpassungen vom 11. Juli 2012 wurde die Einschränkung aufgehoben, wonach die Selbstkosten der Stadt bei der Abgabe von Land für gemeinnütziges Wohnen nicht unterschritten werden darf. Zudem wurden die Grundsätze mit einem neuen Absatz ergänzt, welcher festhält, dass bei Beendigung eines Baurechts das Grundstück ohne Berücksichtigung der Landpreisteuerung weiterhin dem gemeinnützigen Wohnen gewidmet bleibt. Fälle in denen das Grundstück für ein anderes öffentliches Interesse benötigt wird, bleiben vorbehalten (Stadt Zürich, Gemeinderat, 2012, S. 1).

Die Grundlegenden Punkte der Grundsätze 24 sind jedoch seit 1924 unverändert. Somit unterstützt die Verwaltung der Stadt Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau grundsätzlich durch die folgenden drei Punkte:

- durch Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten;
- durch Gewährung von Darlehen;
- durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.

(Stadt Zürich, Gemeinderat, 2012, S. 1)

Weiter bestimmen die Grundsätze 24, dass die Verwaltung der Stadt Zürich die Möglichkeit hat, einen städtischen Delegierten in den Vorstand oder den Stiftungsrat der von der städtischen Verwaltung unterstützten gemeinnützigen Bauträger zu wählen. Die Delegierten vertreten dabei die städtischen Interessen sowie die Einhaltung der geltenden Gesetze und Reglementierung der Wohnbauförderung (Stadt Zürich, Finanzdepartement, ohne Datum a).

#### *Richtlinie 65*

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird von der Verwaltung der Stadt Zürich grundsätzlich durch die in den Grundsätzen 24 erwähnten Punkte unterstützt. Dabei ist die Vergabe von Bauland im Baurecht ein massgebender Punkt für die Erreichung der angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels. Die Verwaltung der Stadt Zürich vergibt Land für gemeinnützige Bauträger mittels der Konditionen von den „Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (StRB Nr. 3251/1965)“ welche kurz auch Richtlinie 65 genannt wird. Die Richtlinie 65 trat im Jahr 1965 in Kraft und diente zur ergänzenden Regelung der Grundsätze 24 (Stadt Zürich, Stadtrat, 2009, S. 1).

Die Richtlinie 65 definiert die Kosten für das Bauland, welches an gemeinnützige Bauträger mit Baurechtsverträge abgegeben wird. Ein in der Öffentlichkeit oft diskutierter Punkt dabei ist, dass bei der Vergabe gemäss Richtlinie 65 nicht der Wert des Landes sondern der Wert des zu erstellenden Wohnraums als Basis der Berechnung dient. Der Baurechtzins errechnet sich somit aus den Baukosten. Die Lage des Baulandes spielt dabei keine bedeutende Rolle. Vor 1965 war dies nicht der Fall.

Die Verwaltung der Stadt Zürich hat in den Jahren zwischen 1942 und 1957 die Anteile der Landkosten an den Gesamtkosten für gemeinnützige Wohnbauten berechnet und festgestellt, dass der Anteil bei 10.49% lag. Zwischen 1958 und 1965 erhöhte sich der Anteil im Durchschnitt auf 16.04%. Diese Berechnungen dienen der Stadt Zürich heute noch als Grundlage für die Festlegung, dass die Baukosten im Verhältnis der Gesamtanlagekosten für den gemeinnützigen Wohnungsbau zwischen 16% und 20% betragen muss. Nach einer Anpassung der Richtlinie 65 im Jahr 2012 darf der Mietzins unter dem Buchwert liegen und die Erstellungskosten für die Erschliessung und Einstellhallen dürfen von den Anlagekosten abgezogen werden (Planta, 2014).

Im Weiteren werden die Bestimmungen für die Landabgabe im Baurecht im Sinne von Art. 779 ff im ZGB geregelt (Notariate, Grundbuch- und Konkursämter Kanton Zürich,

2018). Bei der Landabgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger behält sich die Verwaltung der Stadt Zürich weitere Bedingungen und Auflagen vor. So verlangt die sie bei Landvergaben im Baurecht an gemeinnützige Bauträger unter anderem die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes, unentgeltliche Bereitstellung von Flächen für eine quartierorientierte Nutzung, Verpflichtungen zum nachhaltigen und energieeffizienten Bauen oder einen bestimmten Prozentsatz der Bausumme für die Kosten für Kunst am Bau (Stadt Zürich, Wohnbaupolitik, ohne Datum).

Die maximale Dauer für die Vergabe von Baurechten liegt gesetzlich bei 100 Jahren mit einer Option auf Verlängerung (Notariate, Grundbuch- und Konkursämter Kanton Zürich, 2018). Die Stadt Zürich vergibt Land im Baurecht in der Regel für 60 Jahre mit der Möglichkeit diese zwei Mal um 15 Jahre zu verlängern (Stadt Zürich, Wohnbaupolitik, ohne Datum).

#### **2.1.3.4 Sozialer Wohnungsbau, preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum**

##### *Sozialer Wohnungsbau*

Der Begriff des sozialen Wohnungsbaus findet man im alltäglichen Sprachgebrauch und in der Literatur häufig. Er bezeichnet den staatlich subventionierten Wohnungsbau für Personen und Gruppen, welche auf dem Wohnungsmarkt nur schwerlich oder gar keine angemessene Wohnung finden können. Anders als in anderen europäischen Ländern, gibt es den sozialen Wohnungsbau als rechtlichen Begriff in der Schweiz nicht. Anstelle des sozialen Wohnungsbaus wird in der Schweiz das System der Wohnbauförderung, welches in der Bundesverfassung geregelt ist, verwendet (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum).

##### *Preisgünstiger Wohnraum*

Unter einem „preisgünstigen Wohnraum“ bestehen in der Bevölkerung unterschiedliche Vorstellungen. Für jede Person hängt der Begriff von der persönlichen Einstellung zu finanziellen Ausgaben und von der Lebenssituation (wie dem Einkommen, der Wohnungs- und Haushaltskosten und den Lebensunterhaltskosten) ab, ob der Wohnraum preisgünstig ist oder nicht. Ebenfalls wird Wohnraum allgemein als preisgünstig beschrieben, wenn dieser zu vergleichbaren Wohnräumen einen -über alle dem Wohnen anfallenden Kosten- tieferen Preis aufweist (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum).

Der Begriff Wohnraum wird im Wohnbauförderungsgesetz (WFG) gemäss Art. 4 Abs. 1 definiert mit „Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume“

(Wohnraumförderungsgesetz WFG, 2013). Bei der Definition der „Preisgünstigkeit“ handelt es sich um einen nicht rechtlich klar bestimmten Begriff. Es finden sich in den Gesetzen lediglich Umschreibungen für preisgünstigen Wohnraum. So wird im WFG (2013) unter Art. 33 Abs. 1 beschrieben, dass „Der Bund fördert zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ (Wohnraumförderungsgesetz WFG, 2013).

Am 28. September 2014 stimmten die Stimmbürger des Kantons Zürich der Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu. Mit dem § 49b des PBG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, in ihren Bau- und Zonenordnungen bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen festzulegen. Damit der neue § 49b im PBG in Kraft treten kann, ist eine Verordnung erforderlich. Am 11. Juli 2018 hat der Regierungsrat diese Verordnung über den preiswerten Wohnraum veröffentlicht. Unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat wird die Verordnung auf den 1. Januar 2019 in Kraft treten.

Gegenstand dieser Verordnung ist die Festlegung und Regelung für den preisgünstigen Wohnraum. Die Grundsätze von Mindestanteilen, die bauliche und finanziellen Anforderungen sowie die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse (Stadt Zürich, Regierungsrat, 2018, S. 7).

Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018 beschreibt unter B. Anforderungen an die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum unter Grundsatz §3 wie folgend:

Wohnraum gilt als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens pauschalisierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs-, und Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juli 2005 (WBFV) nicht übersteigen“ (Stadt Zürich, Regierungsrat, 2018, S. 2).

Für die massgebenden Berechnungen der Höchstwerte für ein Bauvorhaben wird als Grundlage ein Punktesystem im Sinne von Richtwerten für Zimmeranzahl und Gesamtgeschossflächen verwendet. Dabei werden die Richtwerte durch Multiplikation der Punktzahl mit den pauschalisierten Werten pro Punkt gemäss §6 b des WBFV ermittelt. Gemäss der Verordnung können in der Stadt Zürich die Ergebnisse aus diesen Berechnungen in Ausnahmefällen um 20% erhöht werden (Stadt Zürich, Regierungsrat, 2018, S. 2-3). Die PWV regelt ebenfalls die Berechnung der maximalen Mietzinsen. Als



Grundsatz gilt, dass die Eigentümerin der Liegenschaft den Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet (Stadt Zürich, Regierungsrat, 2018, S. 4).

Das Ziel der PWV ist die Regelung der baulichen und finanziellen Anforderungen an den preisgünstigen Wohnraum sowie das Verfahren, um die höchstzulässigen Mieten zu ermitteln und zu genehmigen. Die PWV soll eine Regelung zur dauerhaften Sicherung der Mietzinsen sein und schreibt dafür eine Bemerkung im Grundbuch vor (Kanton Zürich, Regierungsrat, 2018, S. 20).

### *Bezahlbarer Wohnungsraum*

Neben dem Begriff „preisgünstigen Wohnraum“ wird oft auch der Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ verwendet. So findet man diesen Begriff ebenfalls in der am 18. Oktober 2016 mit 104'800 gültigen Unterschriften des schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes an den Bund eingereichte Volksinitiative. Die Volksinitiative hat das Ziel, den bestehenden Verfassungsartikel über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 108 der Bundesverfassung (BV) vom 1. Januar 2018) anzupassen und zu ergänzen und fordert das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

Der Schweizerischen Bundesrates empfiehlt mit der Botschaft vom 21. März 2018 die Ablehnung der Volksinitiative mit der Begründung eines damit eng zusammenhängenden Erlassentwurfes, welcher die Erhöhung des Rahmenkredites im Umfang von 250 Millionen Schweizer Franken für die Aufstockung des Fond de Roulement (vgl. 2.1.3.6) zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaues vorsieht.

In dieser Botschaft vertritt der Bundesrat die Meinung, dass die in der Volksinitiative geforderten Eingriffe weder notwendig noch realistisch sind. Dies gilt für die Vorgaben von mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Bauträgern sowie die Forderungen von Vorkaufsrechten und Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigem Wohnraum (Schweizerischer Bundesrat, 2018 a; Schweizerischer Bundesrat, 2018 b, S. 2214).

Der Begriff von bezahlbaren Wohnraum ist rechtlich nicht klar definiert. Den oben erwähnten Beschreibungen nach kann er mit dem Begriff preisgünstiger Wohnraum gleichgestellt werden. Somit wird die Anwendung des Prinzips der Kostenmiete für die preisgünstigen und bezahlbaren Wohnräume von grundlegender Bedeutung.

### **2.1.3.5 Subventionierter Wohnraum**

Unter subventionierten Wohnraum versteht man eine Wohnung, deren Mietzins von der öffentlichen Hand direkt verbilligt wird. Damit Wohnräume subventioniert werden, müssen Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften eingehalten werden. In der Stadt Zürich gab es Ende 2016 rund 222'250 Wohnungen. Insgesamt wurden davon rund 6'700 Wohnungen von der öffentlichen Hand direkt subventioniert. Dies entspricht einem Anteil von rund 3% (Stadt Zürich, Finanzdepartement, ohne Datum b). Die Stadt Zürich subventioniert Wohnungen mit vergünstigten Darlehen oder Beiträgen unter den folgenden Kriterien:

- Je nach Bestimmungszweck werden die Wohnungen an Familien, Personen über 60 Jahren, Jugendliche, Behinderte oder alleinstehende Personen vermietet.
- Die Wohnungen sind ausschliesslich für Personen mit kleinem Einkommen reserviert.
- Das Büro für Wohnbauförderung kontrolliert periodisch die Einhaltung der Subventionsbestimmungen. Diese beinhalten Vorgaben zu Mindestbelegung der Wohnung, sowie zu Einkommen und Vermögen der Bewohner.

Die Anlaufstelle für Bauträger die subventionierte Wohnungen besitzen oder erstellen möchten, ist das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich (Stadt Zürich, Finanzdepartement, ohne Datum b). Subventionierte Wohnungen werden nur mit klar definierten Einkommens-, Vermögens-, und Belegungsvorschriften an Mieter vergeben (Wohnbaubaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum a).

Die weitaus grössere Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern werden nicht direkt von öffentlichen Subventionen unterstützt. Diese Wohnungen werden als „freitragende Wohnungen“ bezeichnet und sind nicht dem sozialen Wohnungsbau gleichzusetzten (Wohnbaubaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum a).

### **2.1.3.6 Fond de Roulement**

Der Fonds de Roulement ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnbauförderung des Bundes und wurde zusammen mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 2003 eingeführt. Mit diesem Fond kann der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern.

Es können nur gemeinnützige Bauträger, welche bestimmte Bedingungen erfüllen, zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen aus dem Fonds de Roulement von der Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragen. Diese Darlehen dürfen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierungen für die folgenden Vorhaben verwendet werden:

- die Erneuerung bestehender Liegenschaften;
- den Neubau von preisgünstigen Liegenschaften;
- den Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften;
- den Erwerb von Grundstücken, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen.

Um ein FdR-Darlehen zu erhalten, müssen die gemeinnützigen Bauträger weiter folgende Bedingungen erfüllen:

- Mitglied bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz sein;
- Statuten haben, die die Bedingungen der Gemeinnützigkeit erfüllen;
- Eigenkapital von mindestens 10% ausweisen können.

Ein FdR-Darlehen kann nur für Wohnobjekte beansprucht werden, die den Förderungsgrundsätzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) entsprechen. Insbesondere sollen sie hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente sowie das hindernisfreie Bauen erfüllen. Sämtliche Gesuche werden einer technischen Prüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS (Ausgabe 2015) unterzogen.

Die ausführlichen Bedingungen sowie die Höhe und die Laufzeit für ein FdR-Darlehen sind im Merkblatt 2: "Bundeshilfen an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen, Wohnraumförderungsgesetz WFG" beschrieben.

Der Fonds de Roulement wird von den beiden gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ) verwaltet (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum a).

### **2.1.3.7 Affordable Housing**

In den späten Achtzigerjahren wurde der Begriff „Affordable Housing“ infolge der grossen Immobilienkrise in England bekannt. Der Begriff enthielt schon damals eine Vielfalt von Interpretationsmöglichkeiten. Im Grundsatz wurde diskutiert, ob und wie die „affordability“ bzw. die Bezahlbarkeit von Wohnräumen bemessen und bestimmt werden

kann. Dazu gibt es heute noch unterschiedliche Standards und Definitionen wie zum Beispiel die „affordability ratio“ welche das Verhältnis zwischen Einkommen und Haushaltskosten definiert. Dabei dürfen die Ausgaben für das Wohnen einen berechneten Anteil am Haushaltseinkommen nicht überschreiten. Würde dieser Anteil überschritten, besteht die Gefahr, andere Grundbedürfnisse zu vernachlässigen (Welter, 2012, S. 13). Affordable Housing wird in der Schweiz eher selten verwendet.

Der Begriff kann in der Schweiz mit finanziell tragbarem, oder leistbarem Wohnraum gleichgestellt werden. Wörtlich Übersetzt bedeutet der Begriff affordable Housing bezahlbarer Wohnraum. Eine klare Definition zum angestrebten Verhältnis zwischen Wohnkosten und Haushaltseinkommen in der Schweiz gibt es nicht. Das Verhältnis ist abhängig von regionalen Einflüssen und persönlichen Umständen.

In der Schweizer Bevölkerung wird für die Tragbarkeit einer Wohnung oft die 1/3-Regel verwendet. Es kann jedoch darauf verwiesen werden, dass in einer Antwort des Bundesrates auf eine Interpellation im Nationalrat mit CV 10.3899 im Jahr 2010 folgendes festgehalten wurde: „Kritisch ist die Lage namentlich für Haushalte, welche bei tiefem und mittlerem Einkommen eine Bruttomietbelastung von über 25% aufweist. Sie sind seit längerem die Zielgruppe der wohnungspolitischen Massnahmen des Bundes“ (Schweizerischer Bundesrat, 2011). Schlussendlich kann die affordability ratio keine Angaben darüber geben, ob eine Wohnung für Mieter definitiv finanziell tragbar ist.

#### **2.1.3.8 Crowding-Out Effekte**

Der Crowding-Out Effekt bezeichnet die Verdrängung der privatwirtschaftlichen Tätigkeit durch Eingriffe der öffentlichen Hand. Es ist eine Theorie welche annimmt, dass wenn in einer Volkswirtschaft die Ausgaben der öffentlichen Hand steigen, dies zu einer Erhöhung der Zinsen führt. Die Erhöhung der Zinsen hat einen Einfluss auf die privatwirtschaftlichen Tätigkeiten. Die Investitionen der privaten Unternehmer werden durch den Zinsanstieg teurer und beeinflusst so den privatwirtschaftlichen Markt.

Durch die verstärkte Nachfrage der öffentlichen Hand an Gütern wird der privatwirtschaftliche Markt beeinflusst. Dies führt dazu, dass die Nachfrage und somit der Preis steigt. Private Unternehmer werden so aus und dem Markt herausgedrängt werden. (Fachhochschule Nordostschweiz, 2018). In der Wissenschaft ist das Modell des Crowding-Out Effekts umstritten, da sowohl die positiven wie auch negativen Effekte der höheren Ausgaben der öffentlichen Hand als auch die Effekte des Crowding-Outs nur schwer gemessen werden können. (Vimentis, ohne Datum).

## **2.2 Grundlagen im Kontext der Stadt Zürich**

### **2.2.1 Wohnpolitischer Grundsatzartikel**

Durch den Volksentscheid vom 27. November 2011 wurde der wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung ergänzt. Der wohnpolitische Grundsatzartikel entstand aus einem Gegenvorschlag des Stadtrates zu drei Volksinitiativen, welche im Jahr 2010 gültig zustande kamen und rechtmässig eingereicht wurden. Die drei Volksinitiativen waren „Wohnen für alle“ von der SP, „Seniorengerechte Stadt Zürich“ von der EVP und „Familiengerechte Stadt Zürich“ ebenfalls von der EVP. Obwohl der Stadtrat alle drei Initiativen positiv würdigte, wurden diese abgelehnt und vom Stadtrat ein Gegenvorschlag entwickelt. Dieser führte die drei Initiativen zusammen und erstellte den heute gültigen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung. (Stadt Zürich, 2011, S. 11-12).

Von Beginn an wurde der Gegenvorschlag des Stadtrates von Teilen des Gemeinderates abgelehnt. Die Gegner des Gegenvorschlag begründeten diese Ablehnung zusammenfassen wie folgend:

Die gemeinnützigen Wohnungen haben mit beinahe einem Viertel aller Wohnungen in der Stadt bereits einen beispiellos hohen Marktanteil. Die Gemeindeordnung soll nicht mit weiteren Zielformulierungen belastet werden, die unrealistisch und kaum finanzierbar sind. Ein zwingendes Wachstum der Zahl gemeinnütziger Wohnungen, unabhängig von den tatsächlichen Bedürfnissen, ist nicht sinnvoll. Wenn zulasten der Allgemeinheit zusätzliche günstige Wohnungen geschaffen werden, dann stellt sich schliesslich auch die Frage, wer von ihnen profitieren soll (Stadt Zürich, 2011, S. 12).

Am 31. August 2011 wurde der Gegenvorschlag mit 71 Ja-Stimmen zu 51 Nein-Stimmen vom Stadtrat verabschiedet. Die Initiativkomitees zogen daraufhin ihre Initiativen gestützt auf die entsprechende Rückzugsklausel zurück. Somit wurde bei der Volksabstimmung am 27. November 2011 von den Stimmberechtigten über den Gegenvorschlag des Stadtrates abgestimmt. Der Stadtrat sowie der Gemeinderat empfahlen die Annahme der Vorlage (Stadt Zürich, 2011, S. 12).

Über den folgenden Antrag wurde am 27. November 2011 von den Stimmberechtigten entschieden:

1. Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970 wird wie folgt ergänzt:

Art. 2<sup>quinquies</sup>

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

<sup>2</sup> Sie sorgt mit gezielten Massnahmen dafür, dass auch ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird.

<sup>3</sup> Sie sorgt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnerinnen oder Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.

<sup>4</sup> Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; ausgenommen von dieser Berechnung sind Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum.

<sup>5</sup> Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab, namentlich über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau und des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie die getroffenen Massnahmen zu Erhalt und Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen.

(Stadt Zürich, 2017 a, S. 4-5)

### **2.2.2 Ergebnis der Abstimmung**

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates wurde von der Stimmbevölkerung mit 75.9% Ja Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 43.0% angenommen (Stadt Zürich, 2011). Im Jahr 2011 war die Stimmbeteiligung für die neun Gemeindeabstimmungen im Durchschnitt 35.2%. Einzig die Abstimmung über den privaten Gestaltungsplan des Kornhauses Swissmill in Zürich Aussersihl am 13. Februar 2011 hatte mit 45.7% eine

höher Stimmbeteiligung als die Abstimmung zum wohnpolitischen Grundsatzartikel (Stadt Zürich, 2013, S. 373-375). Dies unterstreicht die Bedeutung und die Anteilnahme der Stimmbevölkerung zur wohnpolitischen Situation in der Stadt Zürich. Eine Übersicht des Abstimmungsergebnisses des wohnpolitischen Grundsatzartikels in den einzelnen Kreisen der Stadt Zürich ist in der Abbildung 3 dargestellt.

<b>Gemeindeabstimmung von 27. November 2011</b>						
Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ (Gegenvorschlag des Gemeinderats)						
Wahlkreis	Stimm- berechtigte	Abgegebene Stimmen		Beteiligung in %	Abstimmungs- ergebnis in %	
		Ja	Nein		Ja	Nein
Kreis 1+2	22'073	6'805	2'568	44,3	72,6	27,4
Kreis 3	26'562	8'647	1'908	41,3	81,9	18,1
Kreis 4+5	21'208	6'643	1'053	37,7	86,3	13,7
Kreis 6	18'228	6'638	1'905	48,9	77,7	22,3
Kreis 7+8	30'578	10'466	4'676	51,8	69,1	30,9
Kreis 9	28'240	8'079	2'582	39,3	75,8	24,2
Kreis 10	23'145	8'154	2'832	49,2	74,2	25,8
Kreis 11	34'832	9'647	3'269	38,6	74,7	25,3
Kreis 12	14'477	3'647	971	33,3	79,0	21,0
<b>Stadt Zürich</b>	<b>219'343</b>	<b>68'726</b>	<b>21'764</b>	<b>43,0</b>	<b>75,9</b>	<b>24,1</b>

Abbildung 3: Abstimmungsergebnis zum wohnpolitischen Grundsatzartikel

(vgl. Stadt Zürich, Statistisches Jahrbuch 2013, S. 375)

### 2.2.3 Ausgangslage beim Volksentscheid 2011

Die Stadt Zürich war im Jahr 2011 eine attraktive Wohn- und Arbeitsstadt für breite Schichten der Bevölkerung und zählte rund 390'100 Bewohner (vgl. Anhang 3.6).

Nachdem die Stadtbevölkerung 1962 mit rund 440'200 Personen den Höchstwert erreicht hat, sank die Einwohnerzahl bis 1989 kontinuierlich auf rund 355'900 Bewohner. Seit 1989 erhöhte sich die Bevölkerungszahl wieder stetig. In den zwölf Jahren zwischen den Jahren 1989 und 2011 wuchs die Stadtbevölkerung um rund 34'200 Bewohner (Stadt Zürich, Statistik, ohne Datum). Eine ausführliche Darstellung der Wohnbevölkerungsentwicklung ist im Anhang 3.6 dargestellt. Die Attraktivität und das Wachstum der Stadt in diesen Jahren führten dazu, dass das Wohnungsangebot weiterhin knapp war und die Leerwohnungsziffer ab 2001 wie in der Abbildung 4 ersichtlich, mit Ausnahme von 2004 und 2006, stets unter 0.1% lag. 2011 lag die Leerwohnungsziffer

bei 0,06%. Ein grosser Teil der leer stehenden Wohnungen befand sich in den Kreisen 1, 7 und 9 und waren im Hochpreissegment angesiedelt. Weiter waren rund 42% der im Jahr 2011 leer stehenden Wohnungen vor dem Jahr 1951 erstellt worden (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2011, S 6-11).

<b>Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer</b>				
1994 bis 2011				
Jahr	Mietwohnungen Total	Eigentumswohnungen Total	Leere Wohnungen Total	Leerwohnungsziffer
1998	723	34	757	0,39
1999	483	21	504	0,26
2000	247	20	267	0,14
2001	86	21	107	0,05
2002	40	2	42	0,02
2003	85	13	98	0,05
2004	191	5	196	0,10
2005	148	3	151	0,07
2006	254	5	259	0,13
2007	180	-	180	0,09
2008	51	6	57	0,03
2009	108	1	109	0,05
2010	135	1	136	0,07
<b>2011</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>125</b>	<b>0,06</b>

Abbildung 4: Entwicklung Leerwohnungsziffer 1998-2011

(vgl. Stadt Zürich, Statistisches Jahrbuch 2013, S. 530)

In den Jahren von 2008 und 2011 gab es so gut wie keine leerstehenden Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgerschaften. Dies bestätigt eine persönliche Mitteilung von Statistik Stadt Zürich vom 30.7.2018 sowie die Schliessung von mehreren Wartelisten der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften für ihre Wohnungen (Fassbind, 2012, 12. Juni)

Infolge der Knappheit an freien Wohnungen war das Thema Wohnen und Mietpreise in der Stadt im Jahr 2011 sehr präsent und die Volksinitiative „Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ (Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen)“ stiess beinahe durchgehend auf grosses Interesse bei der Stimmbevölkerung.



### *Unterstützer der Initiative*

Unter anderem empfahlen die Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Zürich, des Mieterverbands, der SP, EVP, der Grünen und diverse Quartiervereine die Annahme der Initiative. Sie wiesen bei ihren Argumenten darauf hin, dass der Markt aus den Fugen geraten sei und die immer höheren Mietpreise vor allem ältere Personen, Familien mit Kinder oder Alleinerziehende und finanzschwächere Bewohner aus der Stadt verdrängen würden. Nur mit mehr gemeinnützigen Wohnungen der Stadt, der Baugenossenschaften und städtischen Stiftungen könne dieser Marktentwicklung entgegengehalten werden. Ihr Hauptargument war der Vorteil der Durchmischung der Bevölkerung und deren Schichten in den Quartieren. Sie argumentierten weiter mit Begriffen wie der „Seefeldisierung“ (alt.al Zürich, 2011) und der „Goldgräberstimmung von Immobilienspekulanten“ (alt.al Zürich, 2011). Aussagen und Angaben über die Umsetzungsmassnahmen und Kosten der angestrebten Ziele im wohnpolitischen Grundsatzartikel wurden nicht oder nur am Rande erwähnt.

### *Gegner der Initiative*

Die Vertreter der FDP, SVP, HEV Zürich, SVIT Zürich und die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmer (VZI) waren mehrheitlich für ein Nein zum wohnpolitischen Grundsatzartikel. Sie begründeten ihre Haltung mit der Unbezahlbarkeit der Umsetzung. Gemäss ihren Angaben sollten die Kosten für die Umsetzung nach einer Schätzung des Stadtrates auf insgesamt 15,6 Milliarden oder auf etwa 400 Millionen pro Jahr belaufen.

Weiter sahen sie die Umsetzung infolge des knappen Wohnraums in Zürich als unrealistisch und undurchführbar an. Sie argumentierten, dass die Stadt Zürich, um die Ziele bis 2050 zu erreichen, faktisch ein Bauverbot für Private erlassen müsste. Ebenso sahen sie den Abstimmungsinhalt als unfair an, da die Kosten und die Folgen der Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen von jedem getragen werden müssten. Die Gegner waren davon überzeugt, dass das Problem der steigenden Mieten und der Wohnungsknappheit durch den Grundsatzartikel nicht gelöst werden könne und durch die notwendig werdende städtische Nachfrage nach Liegenschaften und Bauland die Wohnungssituation zusätzlich angeheizt werden würde (Komitee "Nein zur falschen Wohnpolitik", 2011).

### *Schlussfolgerung zur Ausgangslage*

Wie in den Begriffsdefinitionen erwähnt, ist bezahlbarer Wohnraum gesetzlich nicht klar definiert. Im wohnpolitischen Grundsatzartikel wird der Begriff von bezahlbarem

Wohnraum unter anderem mit Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, welche verpflichtet sind das Prinzip der Kostenmiete anzuwenden, gleichgesetzt.

Nach der deutlichen Zustimmung der Zürcher Stimmbevölkerung wurde der wohnpolitische Grundsatzartikel in die Gemeindeordnung aufgenommen und die Stadt begann mit der Erarbeitung von Massnahmen für die Umsetzung der angestrebten Ziele (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 6).

Die Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich betrug Ende 2011 rund 52'700 Wohnungen. Dies entsprach einem Anteil von rund 26,5% für gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018).

#### **2.2.4 Umsetzung des Grundsatzartikels**

Seit dem Volksentschied sind die Anzahl sowie der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich bis Ende 2015 gewachsen. Diese Entwicklung kann mit den Intensionen und den Massnahmen der Verwaltung der Stadt Zürich sowie den gemeinnützigen Bauträgerschaften verbunden werden. Bei der Umsetzung spielt das „Programm Wohnen“, welches 2012 nach der Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels erarbeitet wurde und im selben Jahr in Kraft trat, eine wichtige Rolle. Das „Programm Wohnen“ von 2012 wurde im September 2017 überarbeitet und neu veröffentlicht. Es enthält die Ziele sowie die Stossrichtungen und Massnahmen zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels.

Aufgrund der geplanten Projekte von gemeinnützigen Bauträgerschaften wird von der Verwaltung der Stadt Zürich davon ausgegangen, dass sich in den nächsten Jahren das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen und sich auch ihr Anteil weiter erhöht. Infolge eines anzunehmenden gesamthaften Wachstum des gesamten Wohnungsbestandes, sieht die Verwaltung der Stadt Zürich die Erreichung des angestrebten Zieles des wohnpolitischen Grundsatzartikels, von einem Drittel an gemeinnützige Mietwohnungen, als ehrgeiziges Ziel (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 4-5).

#### **2.2.5 Programm Wohnen**

Mit dem „Programm Wohnen“ verfolgt der Stadtrat der Stadt Zürich mit drei Hauptpunkten die im wohnpolitischen Grundsatzartikel angestrebten Ziele zu erreichen. Diese Hauptpunkte werden betitelt als „attraktive Wohnstadt“, „sozialpolitische Stabilität“ und „zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt“. Gebündelt werden die Ansätze vom Programm Wohnen in vier Stossrichtungen und 23 Massnahmen. Die im Programm Wohnen definierten Ziele, Stossrichtungen und

Massnahmen sind im Anhang 1.3 vollständig aufgeführt. Alle vier Jahre hat sich der Stadtrat verpflichtet, dem Gemeinderat einen Bericht über die Fortschritte und die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau sowie des Anteils der subventionierten Wohnungen abzugeben (Stadtentwicklung Zürich, Präsidiabdepartement, 2017, S. 4-11). Ein erster Bericht wurde im Mai 2016 mit dem Titel „Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2012-2015, Gr Nr. 2016/155“ veröffentlicht.

### **3. Ergebnisse der Untersuchung**

#### **3.1 Standortbestimmung**

In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Untersuchungen zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels dargestellt, welche von Ende 2011 bis Ende 2017 stattgefunden haben. Dafür werden die Angaben aus dem Bericht der Stadt Zürich zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels von 2016, Daten aus den statistischen Jahrbüchern der Stadt Zürich sowie die Daten der persönlichen Mitteilung von Statistik Stadt Zürich (SSZ) vom 30.7.2018 verwendet. Die Daten und Berechnungen zeigen die Veränderung der Stadtbevölkerung von Zürich sowie die Entwicklung der Anzahl und des Anteils an Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern zum gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich.

##### **3.1.1 Umsetzungsbericht von 2016 der Stadt Zürich**

Im Bericht des Stadtrates der Stadt Zürich zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels von 2016 wird aufgezeigt, dass seit dem Volksentschied von Ende 2011 bis Ende 2015 die Anzahl und der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich anstiegen. So betrug gemäss dem Bericht der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne im Dezember 2015 rund 26.8%. Dies entspricht gemäss dem Bericht einem Wachstum seit Ende 2011 von rund 0,5% oder rund 2'400 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen mehr als Ende 2011. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne betrug Ende 2015 rund 29.3%. Die Datengrundlagen mit welchem die Ergebnisse berechnet wurden, liegen dem Umsetzungsbericht nicht bei (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 4-5).

In einer persönlichen Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018 sind die Daten zur Berechnung der Anzahl und des Anteils an Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern für das Jahr 2015 ersichtlich. Diese sind im Anhang 3.1 dargestellt. Bei den Angaben der

persönlichen Mitteilung wird ein Anteil von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne von 26,5% ausgewiesen. Die Differenz zwischen den Angaben vom Umsetzungsbericht 2016 und den Daten der persönlichen Mitteilung von SSZ kann vom Autor nicht abschliessend begründet werden. Gemäss Umsetzungsbericht können Abweichungen der Resultate in Folge neuer Auswertungsmöglichkeiten und Definitionen bei den Angaben entstehen (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 27).

Die Datengrundlagen für das Jahr 2011, welche bei der Berechnung im Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels verwendet wurden, konnte der Autor trotz dem Versuch die Daten zu erhalten und durch Nachfrage bei SSZ nicht ermitteln. Somit können die Resultate des Umsetzungsberichts vom Autor weder geprüft noch bestätigt werden. Der Stadtrat der Stadt Zürich hat die Verpflichtung dem Gemeinderat alle vier Jahre über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu berichten. Demnach wird der zweite Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels über die Jahre 2016 bis 2019 voraussichtlich im Jahr 2020 publiziert (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016, S. 4).

### **3.1.2 Prüfung der Entwicklung von 2011 bis 2017**

Anhand der Daten, welche SSZ in einer persönlichen Mitteilung vom 30.7.2018 zur Verfügung gestellt hat, konnte die Entwicklung der Anzahl und des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen berechnet werden. Bei den Berechnungen wurden gemäss dem wohnpolitischen Grundsatzartikel die Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum mit acht Prozent den nicht gemeinnützigen Wohnungen abgezogen. Exakte Angaben zu Eigentumswohnungen, welche nicht selbst bewohnt werden, sind nicht verfügbar. Eine Überprüfung der aktuellen Daten mit den Informationen aus dem Umsetzungsbericht von 2016 (Stadt Zürich, Stadtrat, 2016) und den Daten aus dem Statistischen Jahrbuches der Stadt Zürich von 2017 (Stadt Zürich, 2017b, S. 517) sowie die Medienmitteilung der Stadt Zürich zur Entwicklung der steigende Wohneigentumsquote (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, 2015) bestätigen die Annahme von acht Prozent im selbstgenutztem Eigentum. Die detaillierten Berechnungen sind im Anhang 2.1 dargestellt. Aus Gründen der vereinfachten Lesbarkeit werden die Daten in den Tabellen auf Zehnerstellen gerundet.

<b>Jahr</b>	<b>Gesamter Wohnungsbestand</b>	<b>Bereinigter Wohnungsbestand</b>	<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>	<b>Gemeinnützige Wohnungen in %</b>
2011	209'750	198'910	52'700	26,5
2012	211'960	199'250	53'090	26,6
2013	214'460	199'450	53'830	27,0
2014	215'470	200'390	53'510	26,7
2015	218'050	200'610	54'270	27,1
2016	219'940	202'350	53'870	26,6
2017	222'250	204'470	54'440	26,6
Veränderung 2011 - 2017	12'500	5'560	1'740	0,1
Veränderung 2011 – 2017 in %	6,0	2,8	3,3	

Verzeichnis: Gesamter Wohnungsbestand = gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich; Bereinigter Wohnungsbestand = gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum; Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 1: Veränderung des Wohnungsbestandes, 2011-2017

(pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018; Stadt Zürich, 2017b, S. 517)

In der Zeit von Ende 2011 bis Ende 2017 wuchs der Bestand an Wohnungen in der Stadt Zürich von rund 209'750 auf rund 222'250 Wohnungen. Dies ergibt einem Zuwachs von rund 12'500 Wohnungen oder rund 6.0%. Somit wurden in diesen Jahren im Durchschnitt rund 2'080 neuen Wohnungen pro Jahr erstellt. Die Anzahl von allen gemeinnützigen Wohnungen erhöhte sich in dieser Zeit von rund 52'700 auf 54'440 Wohnungen um rund 3.3% oder um 1'740 Wohnungen.

Das Verhältnis am Anteil von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern betrug im Jahr 2011 rund 26.5%. Nach einem stetigem Anstieg und dem Höchstwert mit 27.1% im Jahr 2015 fiel der Anteil bis Ende 2017 auf 26.6%.

Dabei erstellten die gemeinnützigen Baugenossenschaften in der Zeit von 2011 bis 2017 rund 2'500 Wohnung. Angaben zum Bestand von gemeinnützigen Wohnungen im Besitz der Verwaltung der Stadt Zürich sowie Wohnungen im Besitz von übrigen gemeinnützigen Bauträgern konnten nur bis zum Jahr 2016 ermittelt werden. In der Zeit von 2011 bis 2016 erstellte die Verwaltung der Stadt Zürich rund 410 neue gemeinnützige Wohnungen. Die übrigen gemeinnützigen Bauträger reduzierten in derselben Zeitperiode

ihren Wohnungsbestand von rund 1'990 auf rund 900 Wohnungen. Belegbare Begründungen für die Reduktion des Wohnungsbestandes der übrigen gemeinnützigen Bauträger konnten keine ermittelt werden. Die Daten zeigen jedoch, dass die Anzahl an Wohnungen der übrigen gemeinnützigen Bauträger in den Jahren 2011 bis 2016, mit Ausnahme von 2013, kontinuierlich gesunken ist. Die ausführlichen Berechnungen dazu sind im Anhang 2.3 dargestellt.

Jahr	Gemeinnützige Wohnungen	Wohnungen Verwaltung Stadt Zürich	Wohnungen Wohnbaugesellschaften	Übrige Gemeinnützige Wohnungen
2011	52'700	13'550	37'160	1'990
2012	53'090	13'470	37'850	1'770
2013	53'830	13'550	38'490	1'800
2014	53'510	13'730	38'650	1'120
2015	54'270	13'880	39'470	920
2016	53'870	13'960	39'000	900
Veränderung 2011 bis 2016	1'170	410	1'850	-1'090
2017	54'440	Keine Angaben	39'660	Keine Angaben
Veränderung 2011 bis 2017	1'740	Keine Angaben	2'500	Keine Angaben

Verzeichnis: Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern;  
Wohnungen Verwaltung Stadt Zürich = Wohnungen im Besitz der Verwaltung Stadt Zürich; Übrige Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen übrigen Bauträgern

Tabelle 2: Veränderung gemeinnütziger Wohnungsbestand, 2011–2017  
(pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018; Stadt Zürich, 2017b, S. 517)

Im Gegensatz zum Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels von 2016 wurden gemeinnützige Bauträger im weiteren Sinne nicht berechnet und in dieser Arbeit nicht ausgewiesen, da diese nicht das Modell der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderung anwenden und somit nicht den Vorgaben des wohnpolitischen Grundsatzartikels entsprechen.

### 3.2 Entwicklung, Risiken und Massnahmen bis 2050

Die im wohnpolitischen Grundsatzartikel festgelegten Vorgaben und Ziele beziehen sich auf eine stetige und bis zum Jahr 2050 reichende Entwicklung, welche 2011 begonnen hat. Während bei den ersten Absätzen des wohnpolitischen Grundsatzartikels von einer

Erhöhung des Anteils oder von einem genügendem Anteil an preiswerten Wohnungen die Rede ist, so ist in Absatz 4 ein klares, angestrebtes Ziel mit einem Drittel an Mietwohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgerschaften für das Jahr 2050 definiert.

Um die Entwicklung, Risiken und Massnahmen beurteilen zu können, werden in den folgenden Kapiteln die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zürich sowie die dafür notwendige, theoretische Anzahl an neu zu erstellenden Wohnungen bis 2050 berechnet.

### **3.2.1 Demografische Entwicklung**

Ende 2017 hatte die Stadt Zürich rund 423'310 Einwohner. Somit wuchs der Bevölkerungsanteil der Stadt seit Ende 2011 von rund 390'080 Personen um 8.5% oder um 33'230 Bewohner an (vgl. Anhang 2.4 und Anhang 3.6). Mit der Dokumentation „Bevölkerungsszenarien von 2018 bis 2035“ modellierte die Stadt Zürich die Bevölkerungsentwicklung und berechnet ein unteres, mittleres und oberes Szenarium. Das mittlere Szenarium zeigt die wahrscheinlichste Entwicklung. Die Unterschiede der Ergebnisse zwischen dem unteren und dem oberen Szenarium zeigen die Bandbreite einer möglichen Entwicklung auf (Stadt Zürich, Statistik, ohne Datum).

Statistik Stadt Zürich berechnete für das Jahr 2035 ein mittleres Szenarium mit einer Bevölkerung von rund 501'500 Bewohner. Die Modellierung ergab für das untere Szenarium eine Bewohnerzahl von 474'200 und für das obere Szenarium eine Stadt mit 530'100 Personen. Die Modellstruktur dieser Berechnungen besteht aus einem Demographie- und einem Wohnungsmodell. Berücksichtigt bei den Berechnungen werden Geburt, Zuzug, Umzug, Einbürgerung, Bevölkerungsbestand Ende Vorjahr und Ende Jahr, Todesfall und Wegzug beim Demographiemodell und der Wohnungsbestand, Bauprojekte, Baulandreserven, Wohnflächenkonsum, Belegungsquote und Personenbegrenzung beim Wohnungsmodell (Rosin & Papritz, 2018).

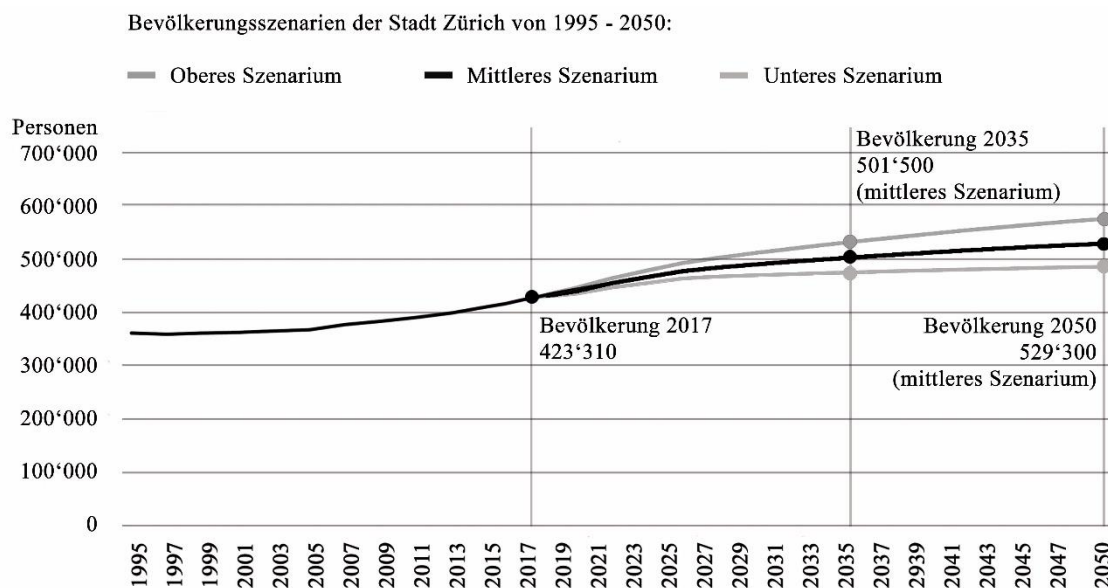


Abbildung 5: Bevölkerungsszenarien 1995-2050

(vgl. Stadt Zürich, Statistik, ohne Datum)

Basierend auf den Modellierungen der Bevölkerungszahlen von SSZ für das Jahr 2035 kann die Datenreihe mit einer sich gleich verhaltenden Bevölkerungsentwicklung wie in den Jahren 2017 bis 2035 für die weiteren 15 Jahre bis zum Jahr 2050 hochgerechnet werden. Die drei berechneten Bevölkerungsszenarien für das Jahr 2050 ergeben die in der Tabelle 2 aufgeführten Resultate. Eine detaillierte Darstellung der Berechnungen der Bevölkerungsszenarien ist im Anhang 2.4 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung Stadt Zürich	Bevölkerung unteres Szenarium	Bevölkerung mittleres Szenarium	Bevölkerung oberes Szenarium
2011	390'080			
2017	423'310	-	-	-
2050	-	485'600	529'300	575'700
Veränderung 2017 - 2050	-	62'290	105'990	152'390
Ø Wachst./a	-	1'890	3'210	4'620

Verzeichnis: Ø Wachst./a = Durchschnittliches Wachstum pro Jahr von 2017 bis 2050

Tabelle 3: Veränderung der Bevölkerung nach Szenarien, 2011-2050

Für die weiteren Überlegungen dieser Arbeit wird als Grundlage die berechnete Bevölkerung des mittleren Wachstumsszenariums für das Jahr 2050 verwendet. Bei



dieser Annahme wird die Stadt Zürich von 2017 bis 2050 von 423'310 auf 529'300 Bewohner wachsen. Dies würde bedeuten, dass in den nächsten 33 Jahren bis 2050 rund 105'990 Personen mehr in der Stadt leben und im Durchschnitt rund 3'210 Personen pro Jahr dazu kommen.

### **3.2.2 Wohnflächenverbrauch und Belegungsquote**

Auf Grund der hohen Bevölkerungsdichte und dem tiefen Eigentumsanteil der Stadt Zürich liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch rund sieben Quadratmeter unter dem Schweizer Durchschnitt. Die zeitliche Veränderung des Wohnflächenkonsums in Zürich kann erst ab 2013 zuverlässig ausgewiesen werden (Rey, 2015).

In der Stadt Zürich betrug im Jahr 2016 die durchschnittliche Belegungsquote (Anzahl Personen pro Haushalt) 2,01 und die Wohnfläche pro Person 39,2 m<sup>2</sup>. Seit 2013 hat sich die Belegungsquote von 1,99 um 0,02 erhöht und der Wohnflächenanteil pro Person stieg leicht von 39,0 m<sup>2</sup> um 0,2 m<sup>2</sup> (Stadt Zürich, 2017 b, S. 517).

Die Belegungsquote von 2,01 im Jahr 2016 wird durch den hohen Anteil an älteren Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand beeinflusst. Durch die Berechnung der Entwicklung des Bevölkerungs- und des Wohnungsbestandes in den letzten Jahren, lässt sich eine Aussage über die Belegungsquote für Neubauwohnungen herleiten. In den Jahren von 2011 bis 2016 wuchs die Bevölkerungszahl von gerundet 390'080 auf 415'680 (vgl. Anhang 3.6) um 25'600 Personen. Der Anteil des Wohnungsbestandes stieg in derselben Zeit von 209'750 auf 219'950 (vgl. Anhang 3.7) und somit um 10'200 Wohnungen (Stadt Zürich, 2017 b, S. 517). Somit kann eine durchschnittliche Belegungsquote von 2.5 Personen pro Haushalt berechnet werden. Für die weiteren Berechnungen wird vom Autor eine durchschnittliche Belegungsquote für Neubauwohnungen von 2.5 sowohl für privatwirtschaftliche wie auch für gemeinnützige Wohnungen angenommen.

Wie im wohnpolitischen Grundsatzartikel beschrieben, soll sich die Verwaltung der Stadt Zürich aktiv für den Schutz einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen verpflichten (Stadt Zürich, 2017 a, S. 4). Diese Durchmischung der Quartiere beinhalten neben den Familienwohnungen, welche oft mit einer Vorschrift zur Personenbelegung über drei Bewohner vermietet werden, auch sozial und finanziell benachteiligte Personen, körperlich beeinträchtigte Personen, Alleinerziehende und betagte Menschen. Da die Belegungsquote für Familienwohnungen höher als 2,5 und die Belegungsquote für sozial und finanziell benachteiligte Personen,

körperlich beeinträchtigte Menschen, Alleinerziehende und betagte Menschen in der Regel unter 2,5 liegt, kann die Annahme mit einer Belegungsquote von 2,5 plausibilisiert und begründet werden.

### 3.2.3 Annahmen der Bautätigkeit von Wohnungen bis 2050

Seit der Volksabstimmung von 2011 ist die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich von 0.06% bis zum Jahr 2014 auf 0.22% gestiegen und hatte in den folgenden Jahren keine wesentlichen Schwankungen mehr (vgl. Anhang 3.8). 2017 lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich bei 0.21% (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, ohne Datum a). Für die weiteren Berechnungen dieser Arbeit geht der Autor unabhängig und ohne Berücksichtigung von möglichen zukünftigen Entwicklungen der Finanz- und Immobilienmärkte von einer konstanten durchschnittlichen Leerstandsziffer von 0.22% bis 2050 aus.

Gemäss der Modellierung des mittleren Bevölkerungsszenariums werden in der Stadt Zürich bis 2050 rund 105'990 Personen mehr wohnen. Bei einer angenommenen Belegungsquote von 2.5 Personen pro Haushalt bedeutet dies, dass bis 2050 rund 42'400 neue Wohnungen erstellt werden, wenn von einer Leerstandquote von 0.00% ausgegangen wird. Bei der vom Autor angenommenen durchschnittlichen Leerstandsquote von 0.22% steigt die Anzahl der zusätzlich zu erstellenden Neubauwohnungen auf 42'980 Wohnungen. Somit müssten in den nächsten 33 Jahren rund 1'300 Wohnungen pro Jahr erstellt werden. In den Jahren von 2011 bis 2017 wurden pro Jahr durchschnittlich rund 1'785 neue Wohnungen erstellt (Stadt Zürich, 2017 b, S. 517). Die folgenden Berechnungen von Tabelle 4 bis 7 sind im Anhang 2.5 dargestellt.

<b>Jahr</b>	<b>Bevölkerung Stadt Zürich</b>	<b>Gesamter Wohnungs- bestand ohne Leerstandsziffer</b>	<b>Leerstandsziffer</b>	<b>Gesamter Wohnungs- bestand mit Leerstandsziffer</b>
2017	423'310	-	-	222'250
2050	529'300	264'650	0,22	265'230
Veränderung 2017 - 2050	105'990	42'400	-	42'980
Ø Wachst./a	3'210	-		1'300

Verzeichnis: Ø Wachst./a = Durchschnittliches Wachstum an Wohnungen pro Jahr von 2017 bis 2050

Tabelle 4: Berechnung der zusätzlichen Wohnungen, 2017-2050

### 3.2.4 Anzahl und Anteil an Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern

Gemäss den in Tabelle 4 dargestellten Berechnungen kann der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Zürich im Jahr 2050 mit rund 265'230 Wohnungen angenommen werden. Um das angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen zu erreichen, müssten somit im Jahr 2050 rund 88'410 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgerschaften sein, wenn Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum in die Berechnung einfließen würden (vgl. Anhang 2.5).

<b>Jahr</b>	<b>Gesamter Wohnungsbestand mit Leerstandsziffer</b>	<b>Nicht Gemeinnützige Wohnungen</b>	<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>	<b>Anteil gemeinnützige Wohnungen in %</b>
2050	265'230	176'820	88'410	33.33

Verzeichnis: Gemeinnützige Wohnungen. = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 5: Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, 2050

Zur Bereinigung der Berechnung durch einen angenommenen Anteil von acht Prozent der Wohnungen von nicht gemeinnützigen Bauträgern, infolge des notwendigen Abzuges der Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum, reduziert sich die Anzahl an Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern bei einem gleichbleibendem Anteil von 33.3% auf total rund 81'340 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern.

<b>Jahr</b>	<b>Nicht gemeinnützige selbstgenutzte Wohnungen</b>	<b>Bereinigter Wohnungsbestand</b>	<b>Nicht gemeinnützige nicht selbstgenutzte Wohnungen</b>	<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>	<b>Anteil gemeinnützige Wohnungen in %</b>
2050	21'220	244'010	162'670	81'340	33.3

Verzeichnis: Selbstgenutzte Wohnungen = Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum; Bereinigter Wohnungsbestand = gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum; Gemeinnützige Wohnungen. = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 6: Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, 2050, Korrektur

Aus diesen Ergebnissen lässt sich die theoretische Anzahl von neu zu erstellenden Wohnungen bis zum Jahr 2050 von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Bauträgern ableiten. Von den gesamthaft 265'230 Wohnungen werden die 81'340 berechneten Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern abgezogen um den Anteil und die Anzahl der Wohnungen von nicht gemeinnützigen Bauträgern zu erhalten (vgl. Anhang 2.5).

	<b>Gemeinnütz. Wohnungen 2017</b>	<b>Gemeinnütz. Wohnungen 2050</b>	<b>Zusätzlich gemeinnütz. Wohnungen 2017 - 2050</b>	<b>Ø zusätzlich gemeinnütz. Wohnungen von pro Jahr</b>	<b>Anteil gemeinnütz. Wohnungen in %</b>
<b>Gemeinnütz. Bauträger</b>	54'440	81'340	26'900	815	62,6
	<b>Nicht gemeinnütz. Wohnungen 2017</b>	<b>Nicht gemeinnütz. Wohnungen 2050</b>	<b>Zusätzlich nicht gemeinnütz. Wohnungen 2017 - 2050</b>	<b>Ø zusätzlich nicht gemeinnütz. Wohnungen von pro Jahr</b>	<b>Anteil nicht gemeinnütz. Wohnungen in %</b>
<b>Nicht gemeinnütz. Bauträger</b>	167'810	183'890	16'080	487	37,4
<b>Total</b>	222'250	265'230	42'980	1'302	100,0

Verzeichnis: Gemeinnütz. Wohnungen. = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern;

Tabelle 7: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, 2050

Aus dieser Berechnung lässt sich ableiten, dass gemeinnützige Bauträger um die angestrebten Ziele gemäss dem wohnpolitischen Grundsatzartikel bis 2050 zu erreichen, in den kommenden Jahren bis 2050 mindestens 62.6% der Wohnungen erstellen müssen. In den Jahren von 2011 bis 2017 wurden rund 12'500 Wohnungen in der Stadt Zürich neu erstellt. In dieser Zeitspanne stieg die Anzahl von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern um rund 1'740 (vgl. Tabelle 1). Dies bedeutet einen Anteil von 14.0% an gemeinnützigen Wohnungen.

### 3.2.5 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Wie in den dargestellten Berechnung in dieser Arbeit ersichtlich, müssten die gemeinnützigen Bauträgerschaften, um die angestrebten Ziele bis 2050 zu erreichen, in den folgenden Jahren bis 2050 über 60% aller Wohnungen erstellen. Dies hätte einen grossen Einfluss auf den privaten Immobilienmarkt. Ob in diesem Zusammenhang ein Crowding-Out Effekt im Sinne von steigenden Zinsen stattfindet, ist nicht vorauszusagen, da die Crowding-Out Theorie über einen langen Zeitraum auftreten kann und von anderen konjunkturellen Bewegungen und Ereignissen in der Welt beeinflusst wird.

### 3.2.6 Unterschied von Marktmiete zu Kostenmiete

Die Verwaltung der Stadt Zürich erhob in den Jahren 2011 bis 2016 von den zwölf Stadtkreisen die gepoolten Daten der Median- und der Durchschnitts-Nettomietpreise pro m<sup>2</sup> Wohnen. Diese Daten dienen als Grundlage für die weiteren Berechnungen (vgl. Anhang 2.6 und Anhang 3.5).

<b>Gemeinnützige Bauträger</b>	<b>Median-Mietz. pro m<sup>2</sup> im Monat in CHF.</b>	<b>Median-Mietz. pro m<sup>2</sup> im Jahr in CHF.</b>	<b>Ø Mietzins pro m<sup>2</sup> im Monat in CHF.</b>	<b>Ø Mietzins pro m<sup>2</sup> im Jahr in CHF.</b>
<b>2011 - 2016</b>	15,26	183,12	16,08	192,96
<b>Nicht gemeinnützige Bauträger</b>	<b>Median-Mietz. pro m<sup>2</sup> im Monat in CHF.</b>	<b>Median-Mietz. pro m<sup>2</sup> im Jahr in CHF.</b>	<b>Ø Mietzins pro m<sup>2</sup> im Monat in CHF.</b>	<b>Ø Mietzins pro m<sup>2</sup> im Jahr in CHF.</b>
<b>2011 - 2016</b>	21,85	262,20	23,25	279,00
Differenz	6,59	79,08	7,17	86,04
Differenz in %		43,2		44,6

Verzeichnis.: Median-Mietz. = Median-Nettomietzins; Ø = Durchschnitt

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete, 2011-2016

Die Zahlen zeigen, dass die Median-Nettomietpreise pro Quadratmeter Wohnen in den Jahren von 2011 bis 2016 von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern über 40% unter den vergleichbaren Mietzinsen von nicht gemeinnützigen Bauträgern liegen.

Hierbei ist zu ergänzen, dass nach Angaben von SSZ im Jahr 2017 die Nettowohnfläche pro Person bei gemeinnützigen Wohnungen bei 33,9 m<sup>2</sup> und bei nicht gemeinnützigen Wohnungen bei 41,2 m<sup>2</sup> lag (vgl. Anhang 3.4). Bei einer durchschnittlichen Wohnung im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern mit einer Belegungsziffer von 2,5 und einer

Grösse von 84.75 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche ergibt sich eine Nettomiete pro Monat von CHF. 1'293. Eine vergleichbare Wohnung mit derselben Grösse von 84.75 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche im Besitz von nicht gemeinnützigen Bauträgern kostet im Durchschnitt CHF. 1'852 Nettomiete pro Monat. Dies ergibt eine Differenz von CHF. 559 im Monat und CHF. 6'702 im Jahr. Die Berechnung zu den Tabellen 9 und 10 sind im Anhang 2.6 dargestellt (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018).

<b>Eigentümerart</b>	<b>Ø Wohnungsgrösse in m<sup>2</sup></b>	<b>Median-Mietz. pro Monat pro m<sup>2</sup> in CHF.</b>	<b>Median-Mietz. pro Monat pro Whg. in CHF.</b>	<b>Total Mietzins pro Jahr pro Whg. in CHF.</b>
<b>Gemeinnützige Wohnungen</b>	84,75	15,26	1'293,29	15'519
<b>Nicht gemeinnützige Wohnungen</b>	84,75	21,85	1'851,79	22'221
<b>Differenz pro Wohnung</b>	0,00	6,59	558,50	<b>6'702</b>

Verzeichnis: Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 9: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete pro Jahr

Bis zum Jahr 2050 werden nach den Berechnungen aus Tabelle 7 rund 26'900 neue gemeinnützige Wohnungen erstellt. Bei einer Differenz zwischen einer durchschnittlichen Marktmiete und einer durchschnittlichen Kostenmiete von rund CHF. 6'702 pro Jahr und vergleichbaren Wohnungen zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen, errechnet sich die gesamt Differenz der Nettomietzinsen im Jahr 2050 mit 26'900 Wohnungen auf rund CHF. 180'284'610 zwischen einer durchschnittlichen Kostenmiete und einer durchschnittlichen Marktmiete vom Jahr 2017. Es ist davon auszugehen, dass sich die Mieten von nicht gemeinnützigen Wohnungen auf Grund der notwendigen und anzunehmenden Nachfrage der gemeinnützigen Bauträger eher erhöhen.

	2018	2019	2020	...	2049	2050
<b>Zusätzlich gemeinnützig. Wohnungen pro Jahr</b>	815	815	815	...	815	815
<b>Zusätzlich gemeinnützig. Wohnungen seit 2017</b>	815	1'630	2'445	...	26'085	26'900
<b>Differenz Mietzins pro Wohnung im Jahr in CHF.</b>	6'702	6'702	6'702	...	6'702	6'702
<b>Differenz Mietzins gesamt pro Jahr in CHF.</b>	5'463'170	10'926'340	16'389'510	...	174'821'440	180'284'610
<b>Differenz Mietzins gesamt seit 2017 in CHF.</b>						<b>3'064'838'000</b>

Verzeichnis: Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern;

Tabelle 10: Gegenüberstellung der Kostenmiete zur Marktmiete, 2018-2050

Bei einer jährlichen Erstellung von durchschnittlich rund 815 gemeinnützigen Wohnungen und einer Preisdifferenz pro Jahr von rund CHF. 6'702 ab dem Jahr 2018 bis 2050 berechnet sich die Preisdifferenz der Mieten auf rund CHF. 3'064'838'000. Für die Herleitung einer einfachen und verständlichen Überschlagsberechnung wurde auf die Berücksichtigung von Zinseinflüssen und Veränderungen von durchschnittlichen Mietzinsanpassungen bei der Berechnung der Mietzinsdifferenz verzichtet.

### 3.2.7 Entwicklung der einzelnen Stadtkreise

Ein häufig genanntes Argument der Befürworter der Initiative war der Vorteil für alle von durchmischten Bevölkerungsschichten in den Quartieren. Mit dem angestrebten Ziel des wohnpolitischen Grundsatzartikels würde der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich von 26,5% im Jahr 2011 auf 33,3% im Jahr 2050 ansteigen. Dies bedeutet, dass 2050 rund jede dritte Person in einer gemeinnützigen Wohnung mit der Anwendung des Prinzips der Kostenmiete wohnen würde. Aufgrund unterschiedlichen

Eigenschaften und Platzverhältnissen sowie der unterschiedlichen, bestehenden Marktmieten in den einzelnen Kreisen, muss davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl und der Anteil in den einzelnen Kreisen nicht gleich verteilt und das angestrebte Ziel des wohnpolitischen Grundsatzartikels von einem Drittel an Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern auf alle zwölf Kreise der Stadt Zürich betrachtet werden muss.

Aus Berechnungen auf der Datengrundlage von SSZ (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018) wies zum Beispiel im Jahr 2017 der Kreis 7 einen Anteil von 6,5% und der Kreis 8 einen Anteil von 7,8% an gemeinnützige Wohnungen im Wohnungsbestand auf (vgl. Anhang 2.7). Die Tabelle 11 gibt eine Übersicht über das Verhältnis der Anzahl und des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen in den zwölf verschiedenen Kreisen der Stadt Zürich.

<b>Jahr 2017</b> <b>Stadtteile</b>		<b>Bereinigter</b> <b>Wohnungsbestand</b>	<b>Gemeinnützige</b> <b>Wohnungen</b>	<b>Anteil</b> <b>gemeinnütziger</b> <b>Wohnungen in %</b>
Kreis 1		3'543	847	23,9
Kreis 2		15'873	4'810	30,3
Kreis 3		24'451	7'005	28,7
Kreis 4		14'939	4'153	27,8
Kreis 5		7'820	1'763	22,5
Kreis 6		16'573	4'378	26,4
Kreis 7		18'495	1'193	6,5
Kreis 8		9'398	732	7,8
Kreis 9		26'157	8'525	32,6
Kreis 10		19'588	5'040	25,7
Kreis 11		33'589	8'835	26,3
Kreis 12		14'045	7'163	51,0
Ø Kreise				26,6
1 - 12 in %				

Verzeichnis.: Bereinigter Wohnungsbestand = gesamter Wohnungsbestand abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum; Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 11: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, Kreis 1-12, 2017

Die in der Tabelle 11 dargestellte Verteilung der Anteile an gemeinnützigen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich kann historisch begründet werden. In



den Zeiten nach den beiden Weltkriegen erstellten die gemeinnützigen Bauträgerschaften am meisten Wohnungen. Zu dieser Zeit war Bauland vor allem in den Agglomerationsgebieten wie den Kreisen 9 und 12 verfügbar und erschwinglich. Zudem entsprach die Lage in diesen Kreisen den baugenossenschaftlichen Idealvorstellungen von Selbstbestimmung und Selbstversorgung sowie der Vorstellung der Gartenstadt und dem Wohnen im Grünen (Stadt Zürich, Präsidiatdepartement, 2009, S. 76). Im Gegensatz dazu entstanden in den wohlhabenderen Kreisen 7 und 8 kaum gemeinnützige Wohnungen, da die Eigentumsanteile von Privaten sowie die Baulandpreise weitaus höher waren als in den Kreisen 9 und 12.

Die vereinfachte Annahme und Berechnung, dass sich die Verteilung der neu zu erstellenden gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen im gleichen Verhältnis wie bis zum Jahr 2017 weiter entwickelt, kann in einem theoretischen Ansatz die Veränderung der Anzahl und der Anteile von gemeinnützigen Wohnungen für die unterschiedlichen Kreise für das Jahr 2050 modelliert werden. Diese Modellierung der zu erreichenden Anteile an gemeinnützigen Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand basiert auf rein mathematischen Überlegungen. Dabei werden in den Hochrechnungen keine Einschränkungen wie zum Beispiel die Bau- und Zonenordnung, die Denkmalpflege, die Baulandreserven usw. berücksichtigt.

Die Ergebnisse der theoretischen Modellierung zeigen, dass um das Ziel von einem Drittel an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich zu erreichen, es in einigen Stadtteilen deutlich mehr als einen Anteil von 33.3% braucht. So muss angenommen werden, dass um die Kreise mit einem tieferen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu kompensieren, es andere Kreise mit Anteilen an gemeinnützigen Wohnungen von weit über 55% brauchen wird (vgl. Anhang 2.7).

<b>Jahr 2050 Stadtteile</b>	<b>Zusätzlich Wohnungen 2017 - 2050</b>	<b>Bereinigter Wohnungs- bestand 2050</b>	<b>Gemeinnützige Wohnungen 2050</b>	<b>Anteil gemeinnützige Wohnungen in % 2050</b>
Kreis 1	706	4'193	1'265	30,2
Kreis 2	3'569	19'156	7'184	37,5
Kreis 3	5'337	29'360	10'463	35,6
Kreis 4	3'210	17'892	6'203	34,7
Kreis 5	1'517	9'216	2'633	28,6
Kreis 6	3'470	19'765	6'539	33,1
Kreis 7	2'404	20'707	1'782	8,6
Kreis 8	1'272	10'568	1'093	10,4
Kreis 9	6'119	31'786	12'733	40,0
Kreis 10	4'048	23'312	7'528	32,3
Kreis 11	7'018	40'045	13'196	33,0
Kreis 12	4'314	18'013	10'699	59,4
Ø Kreise 1 - 12 in %				33,3

Verzeichnis.: Bereinigter Wohnungsbestand = gesamter Wohnungsbestand abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum; Gemeinnützige Wohnungen = Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Tabelle 12: Anzahl und Anteil von gemeinnützigen Wohnungen, Kreis 1-12, 2050

Eine Prüfung, ob in den unterschiedlichen Kreisen der Stadt Zürich eine, wie in der oben dargestellten Tabelle 12 die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungen möglich wäre, wurde in dieser Arbeit nicht untersucht. Die Tabelle 12 soll aufzeigen und einen theoretisch Einblick geben, dass die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels auf die einzelnen Stadtkreise der Stadt Zürich unterschiedlich starke Auswirkungen haben wird.

### **3.2.8 Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich**

In der in Tabelle 12 dargestellten Annahme verändern sich die verschiedenen Kreise und Quartiere auf Grund der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels sehr unterschiedlich. Während in einigen Kreisen bedingt durch die Standorteigenschaften nur wenige neue Wohnungen entstehen können und werden, würde in anderen Kreisen um ein vielfaches mehr neue Wohnungen gebaut werden müssen.

Die Stadtentwicklung der Stadt Zürich des Präsidialdepartementes umfasst die vier Bereiche Gesellschaft und Raum, Wirtschaftsförderung, Aussenbeziehungen sowie

Integrationsförderung. Zudem beteiligt sich das Hochbaudepartement der Stadt Zürich aktiv an der Planung und Koordination von Entwicklungsgebieten in der Stadt Zürich. Die Entwicklungsgebiete werden dabei aufgeteilt in klassische Arbeitsgebiete, wie zum Beispiel Zürich-West und Leutschenbach, Mischgebiete wie die Europaallee oder das Manegg-Areal, vorwiegende Wohngebiete wie Schwamedingen und Zürich-Affoltern oder Arealentwicklungsgebiete wie Kasernenareal, Grünwald oder Areal Guggach III.

Alle diese von der Verwaltung der Stadt Zürich definierten Entwicklungsgebiete wurden auf deren Potenziale, Herausforderungen und Entwicklungsziele untersucht und dokumentiert. Die Entwicklungsgebiete konzentrieren sich auf Standorte im Westen und im Norden der Stadt Zürich. Das Stadtzentrum von Zürich sowie die zentrumsnahen Wohngebiete zählen nicht dazu. Bei diesen von den Verantwortlichen der Stadt Zürich festgelegten Entwicklungsgebieten handelt es sich durchgehend um heterogene Stadtteile an unterschiedlichen Lagen mit unterschiedlicher Grösse und Bebauungsstruktur und Nutzungsvielfalt (Stadt Zürich, Hochbaudepartement, ohne Datum).

Wie in den Darstellungen in dieser Arbeit aufgezeigt, werden zur Umsetzung und Erreichung der angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels die gemeinnützigen Bauträgerschaften einen weitaus grösseren Anteil an neuen Wohnungen erstellen müssen als nicht gemeinnützige Bauträger. In diesem Zusammenhang ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadtentwicklung von Zürich und den gemeinnützigen Bauträgerschaften notwendig.

#### **4. Schlussbetrachtung**

In dieser Arbeit wurden verschiedenen Punkte im Zusammenhang mit der Inkrafttretung und der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich sowie der möglichen Massnahmen, Veränderungen und Risiken zur Erreichung der angestrebten Ziele bis zum Jahr 2050 untersucht und dargestellt.

Auf Grund der Komplexität des Themas und den diversen unterschiedlichen Einflussfaktoren von politischen und privatwirtschaftlichen Interessen sowie von sozialen und demographischen Entwicklung, kann in dieser Arbeit keine abschliessende Beurteilung getroffen werden. Zudem wurden für die Erarbeitung der theoretischen Ergebnissen und Entwicklungen verschiedene Annahmen getroffen, welche zur Untersuchung der Fragestellungen notwendig waren. Die Annahmen und die daraus resultierenden Ergebnisse sind Grundlage für die Beurteilungen. Durch die Annahmen

haben die Resultate der Berechnungen einen theoretischen Ansatz und können durch diverse Einflussfaktoren nicht als absolut betrachtet werden. Trotzdem können diese als richtungsweisende Aussagen beurteilt werden und zeigen einen theoretischen Ansatz einer möglichen Entwicklung.

Ein weiterer wichtiger Punkt dieser Arbeit ist die Tatsache, dass in den Definitionen der Begriffe in der Bevölkerung sowie in der Rechtsprechung oft Unklarheiten bestehen und einige dieser Begriffe wie zum Beispiel der soziale, bezahlbare oder preiswerte Wohnraum nicht klar definiert sind.

Trotz der genannten Einschränkungen lassen die in der Arbeit gewonnen Erkenntnisse einen Rückschluss auf die unter Punkt 1.2 formulierten Fragen zu:

***-Wie war das Verhältnis der gemeinnützigen Mietwohnungen zum gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Zürich beim Volksentscheid von 2011?***

Am Ende des Jahres 2011 zählte der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Zürich rund 209'750 Wohnungen. Davon waren rund 52'700 Wohnungen im Besitz von städtischen, baugenossenschaftlichen oder anderen gemeinnützigen Bauträgern. Dies entsprach einem Anteil von 26,5% (vgl. Anhang 2.2). Im Vergleich dazu lag in der Schweiz der durchschnittliche Anteil von gemeinnützigen Wohnungen Ende 2011 bei rund 5%.

Einen Vergleich unter den Schweizer Städten konnte der Autor infolge von nicht verfügbaren oder nicht vergleichbaren Daten keinen erstellen. Ein Vergleich der Schweizer Kantone des Anteils von baugenossenschaftlichen Wohnungen zum gesamten Wohnungsbestand zeigt aber, dass der Kanton Zürich hinter Basel Stadt den höchsten Wert erreicht hat. Da der höchste Anteil von gemeinnützigen und baugenossenschaftlichen Wohnräumen des Kanton Zürich in der Stadt Zürich liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Zürich schon 2011 einen weit überdurchschnittlichen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen im Vergleich mit anderen Schweizer Städten hatte. Zudem waren 2011 rund 14.9% aller Gebäude der Stadt Zürich im Besitz von Wohnbaugenossenschaften. Somit war Zürich die Stadt mit dem höchsten Anteil an Gebäuden im Besitz von Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz (Stadt Zürich, 2013). Die Stadt Zürich hatte 2011 im Vergleich mit anderen Schweizer Städten eine weit überdurchschnittliche Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen. Ob eine Steigerung an gemeinnützigen Wohnungen zu dieser Zeit notwendig war, darf in Frage gestellt werden.

***- Welche Faktoren führten zu der Annahme des Gegenvorschlages des Stadtrates zum wohnpolitischen Grundsatzartikel?***

Obwohl es im Gemeinderat sowie in vielen einflussreichen Fachverbänden und politischen Gruppen bedeutende Gegenwehr mit begründeten Argumenten gegen die Initiative gab, wurde der wohnpolitische Grundsatzartikel von den Zürcher Stimmberechtigten deutlich angenommen. Mitentscheidend für diesen Ausgang der Abstimmung waren unter anderem die zu dieser Zeit tiefe Wohnungsleerstandquote mit 0,06% sowie die immer höher steigenden Mieten durch das Marktprinzip von Angebot und Nachfrage. Zudem wurde von den Befürwortern der Initiative vermieden, über allfällige Massnahmen sowie anzunehmende Kosten für die Umsetzung bei einer Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu sprechen.

Mit dem Abstimmungstitel „Bezahlbare Wohnungen für Zürich (Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen)“ wurde der Begriff von bezahlbaren Wohnungen verwendet, welcher erst im wohnpolitischen Grundsatzartikel genauer umschrieben wird. Für einen breiten Teil der Stimmberechtigten lässt der Begriff bezahlbare Wohnungen einen grossen Interpretationsspielraum offen. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Abstimmung einer grossen Anzahl der Stimmberechtigten nicht bewusst war, dass es sich bei bezahlbaren Wohnungen für Zürich um Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgerschaften handelte, welche verpflichtet sind, das Prinzip der Kostenmiete anzuwenden. Der Anteil dieser Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern soll nun von einem Viertel auf ein Drittel erhöht werden. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass einem Grossteil der Stimmbewölkerung das Ausmass, welche eine Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels beinhaltet, nicht bewusst war.

***-Welche Massnahmen und Entwicklungen fanden seit der Inkraftsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis 2017 statt?***

Die Anzahl und der Anteil von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern sind in der Stadt Zürich von 2011 bis Ende 2017 gestiegen. Die Massnahmen mit welchem dieser Anstieg erfolgte, wurden im Programm Wohnen definiert und von der Verwaltung der Stadt Zürich sowie den gemeinnützigen Bauträgern umgesetzt. Es zeigt sich jedoch, dass neben gemeinnützigen Wohnungen auch privatwirtschaftliche Unternehmer in diesem Zeitraum in hoher Anzahl Wohnungen erstellten. Dies beeinflusst den Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen in der Stadt Zürich und führt trotz vielen neu gebauten gemeinnützigen Wohnungen zu keiner markanten Steigerung des Anteils

am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich. Nach einem Anstieg des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen zum gesamten Bestand an Wohnungen in Zürich im Jahr 2014 auf 27.1% ist der Anteil bis Ende 2017 auf 26.6% gesunken.

Die Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen betrug 2011 rund 52'700. Bis Ende 2017 erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen auf rund 54'440 Wohnungen und somit um rund 1'740 Wohnungen oder um rund 3.3%. Dies kann als eine beachtliche Steigerung angesehen werden.

***-Welche theoretischen Einflussfaktoren auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Zürich hat die Umsetzung der angestrebten Ziele des wohnpolitischen Grundsatzartikels bis 2050 zur Folge?***

Um die Massnahmen der Umsetzung beurteilen zu können, wurden in der Arbeit verschiedene Annahmen getroffen, um eine wahrscheinliche Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Zürich zu bestimmen. Diese Modellierungen haben ergeben, dass in den kommenden rund 33 Jahre bis 2050 rund 42'980 neue Wohnungen erstellt werden. Um das angestrebte Ziel des wohnpolitischen Grundsatzartikels zu erreichen, müssten die gemeinnützigen Bauträger in dieser Zeit über 60% aller Wohnungen der Stadt Zürich erstellen. Ob eine solche Umsetzung und Entwicklung realistisch und sinnvoll ist, wird und kann in dieser Arbeit nicht beurteilt werden. Einen grossen Einfluss auf die Entwicklung der privaten Bauwirtschaft und Investoren ist jedoch mit Sicherheit in den folgenden Jahren bis 2050 zu erwarten.

***-Welche marktwirtschaftlichen, sozialen und quartierbezogenen Risiken könnte die Erreichung der angestrebten Ziele mit sich bringen?***

Die Einflüsse durch die notwendige Steigerung der Nachfrage an Bauland und bestehenden Liegenschaften mit Erweiterungspotential durch die Stadt Zürich würde die private Bauwirtschaft stark beeinflussen. Es ist anzunehmen, dass die Preise für Bauland und die Mietzinsen bei privaten Wohnungen durch die wachsende Nachfrage weiter steigen. Die starke Einmischung durch die öffentliche Hand in die private Bauwirtschaft könnte zu einer Verdrängung von privaten Investoren, falls diese in die Umsetzung nicht miteinbezogen werden, zu einem Crowding-Out Effekt im Zürcher Immobilienmarkt führen.

Durch diese Entwicklung entstehen grosse Verluste im privaten Immobiliensektor. Der Kostenunterschied zwischen Marktmieten und Mieten mit dem Prinzip der Kostenmiete von gemeinnützigen Bauträgern wird sich tendenziell weiter ausdehnen. Mit einer Entspannung auf dem angeheizten Wohnungsmarkt ist mit der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels zum heutigen Zeitpunkt nicht zu rechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation im Immobilienmarkt und bei den Mietpreisen eher verschärft.

Der Einfluss auf die Veränderung der sozialen Strukturen in der Stadt Zürich ist schwierig zu beurteilen. Anstelle von heute rund einem Viertel der Stadtbevölkerung würden im Jahr 2050 rund ein Drittel der Bewohner von Zürich in gemeinnützigen Wohnungen leben. Es ist anzunehmen, dass der grösste Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im Besitz von baugenossenschaftlichen Bauträgern sein wird. Die meisten Baugenossenschaften regulieren die Anforderung an die Bewohner in ihren Statuten und sind in der Regel sehr sozial eingestellt. Ob sich diese sozialen Einstellungen auf die Bewohner überträgt oder die Baugenossenschaften eher etwas vom sozialen Kurs abkommen, wird von den jeweiligen Mietern und von den baugenossenschaftlichen Bauträgern abhängig sein. Eine Entwicklung der sozialen Strukturen in der Stadt Zürich ist jedoch nicht mit Sicherheit vorauszusagen.

Eine aktuelle Erhebung der Unterschiede der Bewohnerstrukturen von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Bauträgern konnte der Autor nicht ermitteln. Gemäss dem Bericht „Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in der Stadt Zürich“ von 2011, welcher im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich und Wohnbaugenossenschaften Zürich in Auftrag gegeben wurde, waren die Unterschiede der Bewohnerstrukturen von Genossenschaftler und nicht Genossenschaftler im Jahr 2009 in weiten Bereichen nicht besonders gross. (Stadtentwicklung Zürich & Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2011, S. 43). Untersucht wurden in diesem Bericht die Unterschiede der Bewohnerprofile in den Bereichen Alter und Lebensphase, Nationalität, Einkommen und Ausbildungsniveau. Ebenfalls wurde analysiert, in wieweit sich die Unterschiede der Bewohnerprofile von 2001 bis 2009 verändert haben. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bewohnerstrukturen von Genossenschaftler und nicht Genossenschaftler in allen untersuchten Bereichen in den Jahren von 2001 bis 2009 mehr oder weniger parallel verlaufen und sich die Unterschiede in den Bewohnerprofile von Genossenschaftler und nicht Genossenschaftler eher reduziert haben (Stadtentwicklung Zürich & Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2011, S. 21-25).

Grundsätzlich dürfen gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften gemäss der schweizerischen Praxis, solange die Reglementierungen eingehalten werden, frei entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt. Ausgenommen dabei sind von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikel und der damit ansteigenden Anzahl von Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, darf davon ausgegangen werden, dass sich die Unterschiede in den Bewohnerstrukturen von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Bauträgern in den kommenden Jahren weiter reduzieren werden (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, ohne Datum b).

Durch die angenommenen Entwicklungen aufgrund der Umsetzung ist ebenfalls davon auszugehen, dass sich die unterschiedlichen Stadtquartiere in Folge ihrer Lageeigenschaften und der geschichtlichen Entwicklung nicht im gleichen Ausmass verändern werden. Es ist anzunehmen, dass sich in einigen Stadtkreisen die bauliche Entwicklung stärker ausprägen wird als in anderen. Dies verändert das Bild und die Struktur der Stadt und in den einzelnen Stadtteilen. Abhängig ist diese Entwicklung sicher zudem von den vorhandenen Bauland- und Wohnungsreserven in der Stadt Zürich, welche in dieser Arbeit nicht untersucht wurden. Eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung der Stadt Zürich und den gemeinnützigen Bauträgern wird verstärkt notwendig sein, um zukünftig eine nachhaltige Stadtentwicklung zu verfolgen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es bei einer Umsetzung, wie sie heute angestrebt ist, Stadtkreise gibt, bei welchen der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen weit über 50% liegen wird.

***-Wie kann die Umsetzung und die Erreichung der angestrebten Ziele heute beurteilt werden?***

Im Bericht der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels vom Jahr 2016 wird die Erreichung der angestrebten Ziele als ein sehr ehrgeiziges Ziel beschrieben.

Im Programm Wohnen werden die unterschiedlichen Massnahmen und Stossrichtungen, für die Umsetzung der angestrebten Ziele definiert. Aufgrund der berechneten Ergebnisse zur Umsetzung bis 2050, muss kritisch hinterfragt werden, ob die Punkte aus dem Programm Wohnen zur Umsetzung ausreichen. Vor allem die klare Definition der im wohnpolitischen Grundsatzartikel beschriebenen angestrebten Ziele, mit einem Anteil von einem Drittel der Wohnungen, welche ausschliesslich im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern sein müssen, erschwert die Erreichung. Private Investoren werden durch die



Definition als aktive Partner für die Erreichung der Ziele ausgeschlossen. Zudem stellt sich die Frage, ob das Erreichen dieses Zieles, wie es im wohnpolitischen Grundsatzartikel beschrieben ist, realistisch und sinnvoll ist.

Aus Sicht der berechneten Resultate ist es eher unrealistisch, die angestrebten Ziele zu erreichen. Auf die Frage, ob die Erreichung der Ziele sinnvoll ist wird hier keine Stellung genommen. Ein Ansatz für die Erreichung der Ziele könnte eine erweiterte Definition des Begriffes von bezahlbaren Wohnungen sein, wie diese im Titel der Initiative gefordert wurden. So könnte der Anteil an bezahlbaren oder tragbaren Wohnungen nicht nur Wohnungen mit dem Prinzip der Kostenmiete und im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern, sondern auch solche, welche zum Beispiel im Sinne des affordability ratios bei klar definierten Bevölkerungsschichten liegen, gezählt werden. Dies hätte zur Folge, dass nicht nur die öffentlichen und die gemeinnützigen Bauträger etwas zur Erreichung der Ziele beitragen könnten, sondern auch die privaten Bauträger einen Beitrag leisten und einen Nutzen aus dem wohnpolitischen Grundsatzartikel ziehen könnten. Anreize für die privaten Bauträger müssten mit politischen und planwirtschaftlichen Instrumenten geschaffen werden. Einen wichtigen Beitrag dazu, könnte eine sinnvolle Anwendung und Umsetzung der Verordnung über den preiswerten Wohnraum, welche noch nicht in Kraft getreten ist, leisten.

#### **4.1 Fazit**

Seit Beginn der Wohnbauförderung in der Stadt Zürich war die Erstellung oder die Erhöhung der Anzahl von gemeinnützigen Wohnungen an geschichtliche Ereignisse wie Weltkriege und Weltwirtschaftskriege oder Modernisierungen sowie an die Mobilität gebunden. Die Förderung von gemeinnützigen Wohnungen diente in der Vergangenheit stets dem Abbau oder der Reduktion von sozialen Spannungen in der Stadt Zürich. Auf eine Zeit der Wohnungsnot folgte stets eine Beruhigung im Wohnungsmarkt.

Seit 2000 wachsen die Bevölkerungszahlen in Zürich und die Leerstandsquoten liegen seit 2008 mehr oder weniger unter 0.25 % (vgl. Anhang 3.8). Durch den wohnpolitischen Grundsatzartikel und die Erreichung der angestrebten Ziele hat die Stadt die Verpflichtung in einen seit vielen Jahren von der Privatwirtschaft dominierten Markt einzudringen. Dies in einem Ausmass, welches es in der Vergangenheit der Stadt Zürich bis zum heutigen Zeitpunkt noch nie gegeben hat (vgl. Anhang 1.1).

Einen Baustopp oder ein Bauverbot für den privaten Immobilienmarkt und Immobilieninvestoren, wie die Gegner der Initiative vor der Abstimmung argumentierten,

wird es gemäss den Ergebnissen in Tabelle 7 nicht geben. Jedoch wird die notwendig werdende städtische Nachfrage nach Liegenschaften und Bauland für gemeinnützige Wohnungen die Wohnungsmarktsituation in Zürich zusätzlich anheizen und durch die Steigerung der Nachfrage die Preise für Bauland erhöhen. Dies könnte zu einer Verdrängung von privaten Investoren führen. Diese Verdrängung der privaten Investoren könnte als Crowding-Out Effekt bezeichnet werden.

Die anzunehmenden steigenden Preise für das Bauland könnten die Mietzinsen der privaten Wohnungen in die Höhe treiben. Die Annahme liegt nahe, dass sich der Preisunterschied zwischen gemeinnützigen Wohnungen mit dem Prinzip der Kostenmiete und von den privaten Mietwohnungen weiter erhöht, da sich die Berechnungen nach der Richtlinie 65 nicht an den Landpreis sondern an den Anlagekosten orientieren.

Über die Notwendigkeit der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels und das damit zusammenhängende Eingriffen der öffentlichen Hand in den Bau- und Immobilienmarkt, kann diskutiert werden. Jedoch zeigen die in dieser Arbeit berechneten Darstellungen, dass eine Umsetzung der angestrebten Ziele, wie diese heute im wohnpolitischen Grundsatzartikel beschrieben sind, eher unrealistisch sein wird.

## **4.2 Diskussion**

Die Arbeit soll einen Einblick in den wohnpolitischen Grundsatzartikel der Stadt Zürich und seiner Umsetzung geben. Das angestrebte Ziel im wohnpolitischen Grundsatzartikel mit der Anzahl und dem Anteil von einem Drittel an Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern ist ein wesentlicher Bestandteil. Infolge der Komplexität von politischen, wirtschaftlichen, und sozialen Themen sowie von zum Teil nicht verfügbaren Informationen und Daten konnten in der Arbeit nicht alle Punkte berücksichtigt werden.

Des Weiteren wurden aufgrund von fehlenden Angaben verschiedene Annahmen, welche auf statistischen Berechnungen und Informationen beruhen, getroffen. Dies gilt unter anderem für die Berechnungen der Bevölkerungsszenarien für 2050 für die Stadt Zürich sowie für die Annahme der Belegungsquote zur Berechnung der neu zu erstellenden Wohnungen bis 2050. Diese Annahmen wurden durch Kontrollberechnungen geprüft und nachvollziehbar belegt.

### **4.3 Ausblick**

Über den Stand der Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels wird der Stadtrat von Zürich voraussichtlich im Jahr 2020 einen zweiten Bericht veröffentlichen und Rechenschaft ablegen. Die vorliegende Arbeit zeigt auf, dass die Erreichung der Ziele, wie diese heute im wohnpolitischen Grundsatzartikel definiert sind, in der Realität eher unwahrscheinlich ist.

Die Stadt strebt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einer qualitativ hochwertigen Verdichtung an. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es die Mitwirkung der Politik, der Wirtschaft und der Bevölkerung (Stadt Zürich, Präsidialdepartement, ohne Datum b). Dasselbe gilt für die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels. Nur in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Parteien kann eine sinnvolle und nachhaltige Stadtentwicklung in Zürich gelingen. Nach der Veröffentlichung des zweiten Berichts zur Umsetzung der wohnpolitischen Grundsatzartikels, sollten die Entwicklung der Umsetzung und die Definition der angestrebten Ziele kritisch hinterfragt und realistisch beurteilt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung in den kommenden Jahren, ist auf Grundlage der Ergebnisse des zweiten Umsetzungsberichtes, von den Vertretern der Politik, der Wirtschaft sowie der Bevölkerung über die weitere Handhabung und Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich zu entscheiden.

## Literaturverzeichnis

- alt.al Zürich (2011). *Bezahlbare Wohnungen*. Gefunden unter: <http://alt.al-zh.ch/fileadmin/webfiles/2011/bezahlbare-wohnungen-flyer-web.pdf>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (ohne Datum). *Gemeinnütziger Wohnungsbau*. Gefunden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>
- Boudet, D. (2017). Die Renaissance der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. In D. Boudet (Hrsg.) *Wohngenossenschaften in Zürich Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books AG.
- Fachhochschule Nordostschweiz (2018). *Crowding-Out Effect*. Gefunden unter: <http://www.vwl-online.ch/ploneglossary.2009-03-16.8052689907/ploneglossarydefinition.2009-03-30.7092988966>
- Fassbind, T. (2012, 12. Juni). „Es besteht keinerlei Hoffnung, dass in absehbarer Zeit eine Wohnung frei wird“. *Tages-Anzeiger online*. Gefunden unter: <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Es-besteht-keinerlei-Hoffnung-dass-in-absehbarer-Zeit-eine-Wohnung-frei-wird/story/12371962>
- Kanton Zürich, Regierungsrat (2018). *Regierungsrat erlässt Verordnung für preisgünstigen Wohnraum*. Gefunden unter: <https://www.zh.ch/internet/de/aktuell/news/medienmitteilungen/2018/regierungsrat-erlaesst-verordnung-fuer-preisguenstigen-wohnraum.html>
- Komitee "Nein zur falschen Wohnpolitik" (2011). *Nein zum wohnpolitischen Wahnsinn*. Gefunden unter: [http://www.gewerbezuerrich.ch/web/pmDownload/Flyer\\_Nein\\_zur\\_falschen\\_Wohnpolitik\\_27\\_11\\_2011.pdf](http://www.gewerbezuerrich.ch/web/pmDownload/Flyer_Nein_zur_falschen_Wohnpolitik_27_11_2011.pdf)
- Lehmann, N. (2018). *Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich*. (Abschlussarbeit). Zürich: Universität Zürich.
- Notariate, Grundbuch- und Konkursämter Kanton Zürich (2018). *Baurecht im Sinne von Art. 779 ff ZGB*. Gefunden unter: [www.notariate.zh.ch](http://www.notariate.zh.ch): <https://www.notariate.zh.ch/deu/grundbuch/dienstbarkeiten-etc/dienstbarkeiten/baurecht/>

- Planta, G. v. (2014). *Richtlinie 65*. Gefunden unter:  
<http://www.gianvonplanta.ch/richtlinie65/>
- Rey, U. (2015). *Trendwende beim Wohnflächenkonsum*. Gefunden unter:  
[https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-09-10\\_Trendwende-beim-Wohnflaechenkonsum.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2015-09-10_Trendwende-beim-Wohnflaechenkonsum.html)
- Rosin, K. & Papritz, A. (2018). *Bevölkerungsszenarien 2018 – 2035*. Zürich: Stadt Zürich Statistik.
- Schweizerischer Bundesrat (2011). *CV 10.3899 Interpellation und Stellungnahme. Wohnungsnot in den Ballungszentren und drohende Immobilienblase*. Gefunden unter: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20103899>
- Schweizerischer Bundesrat (2018 a). *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung*. Gefunden unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html#a108>
- Schweizerischer Bundesrat (2018 b). *Botschaft zur Volksinitiative "Mehr bezahlbarer Wohnungen"*. Gefunden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-70173.html>
- Spöri, N. & Bühlmann, L. (2010). Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau. *Raum & Umwelt VLP-ASPAN*, 1-36.
- Stadt Zürich (2011). 3. Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» (Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen). *Abstimmungszeitung vom 27. November 2011, S. 11-14*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen/vergangene\\_termine/111127/resultate.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/111127/resultate.html)
- Stadt Zürich (2013). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich (2017 a). *Gemeindeordnung der Stadt Zürich*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich (2017 b). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017*. Zürich: Autor.

- Stadt Zürich (2018). *125 Jahre Grossstadt Zürich*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/125-jahre-grossstadt-zuerich.html>
- Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung (2017). *Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbestand*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/mietzinskontrolle.html>
- Stadt Zürich, Finanzdepartement (ohne Datum a). *Rechtsgrundlagen*. Gefunden unter: [www.stadt-zuerich.ch: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/rechtsgrundlagen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/rechtsgrundlagen.html)
- Stadt Zürich, Finanzdepartement (ohne Datum b). *Subventionierter Wohnungsbau*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/subventionierter\\_wohnungsbau.html](https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/subventionierter_wohnungsbau.html)
- Stadt Zürich, Gemeinderat (2012). *Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich, Hochbaudepartement (ohne Datum). *Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/entwicklungsgebiete/bericht\\_entwicklungsgebiete.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/entwicklungsgebiete/bericht_entwicklungsgebiete.html)
- Stadt Zürich, Politik und Recht (ohne Datum). *Abstimmungen und Wahlen*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen.html)
- Stadt Zürich, Präsidentialdepartement (2009). *4x25 Günstig Wohnen in Zürich*. Zürich: Stadt Zürich, Präsidentialdepartement, Statistik Stadt Zürich.
- Stadt Zürich, Präsidentialdepartement (2011). *Leerwohnungs- und Leerflächenzählung 2011*. Stadt Zürich, Präsidentialdepartement, Statistik Stadt Zürich.
- Stadt Zürich, Präsidentialdepartement (2015). *Steigende Wohneigentumsquote in der Stadt Zürich*. Gefunden unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber\\_das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2015/dezember/151217a.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2015/dezember/151217a.html)

- Stadt Zürich, Präsidialdepartement (2016). *Deutlicher Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots*. Gefunden unter: [www.stadt-zuerich.ch: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber\\_das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2016/mai/160524a.html](http://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2016/mai/160524a.html)
- Stadt Zürich, Präsidialdepartement (ohne Datum a). *Leerwohnungszählung*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/leerwohnungen-leerflaechen/leerwohnungszaehlung.html>
- Stadt Zürich, Präsidialdepartement (ohne Datum b). *Stadtentwicklung Zürich*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung.html>
- Stadt Zürich, Regierungsrat (2018). *Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich, Stadtrat (2009). *GR Nr. 2009/327*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich, Stadtrat (2016). *Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2012-2015*. Zürich: Autor.
- Stadt Zürich, Statistik (ohne Datum). *Bevölkerungsbestand*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung.html>
- Stadt Zürich, Wohnbaupolitik (ohne Datum). *Baurecht der Stadt Zürich*. Gefunden unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/glossar.html#b>
- Stadtentwicklung Zürich & Wohnbaugenossenschaften Zürich (2011). *Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in der Stadt Zürich*. Autor: Zürich
- Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement (2017). *Programm Wohnen Stadtrat von Zürich*. Zürich: Autor.
- Traub, H. (2015). *Der Ausverkauf kommunalen Wohneigentums: Ein Verstoss gegen staatliche Gewährleistungsverantwortung? (Disertation)*. Hamburg: Kovač.
- Vimentis (ohne Datum). *Lexikon: Crowding-out*. Gefunden unter: <https://www.vimentis.ch/d/lexikon/189/Crowding-out.html>
- Welter, C. (2012). *Affordable housing als Anlagesegment für institutionelle Investoren? (Abschlussarbeit)*. Zürich: Universität Zürich.

Wirtz, R. (2013). *Beitrag gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich (Abschlussarbeit)*. Zürich: Universität Zürich.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (ohne Datum a). *wbg-wiki*. Gefunden unter:  
<http://wiki.wbg-schweiz.ch/index.php?title=Hauptseite>

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (ohne Datum b). *Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigen Wohnungsbau*. Gefunden unter: [https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/7\\_irrtuemer.pdf](https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/7_irrtuemer.pdf)

Wohnraumförderungsgesetz WFG (2013). *Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum*. Gefunden unter:  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>

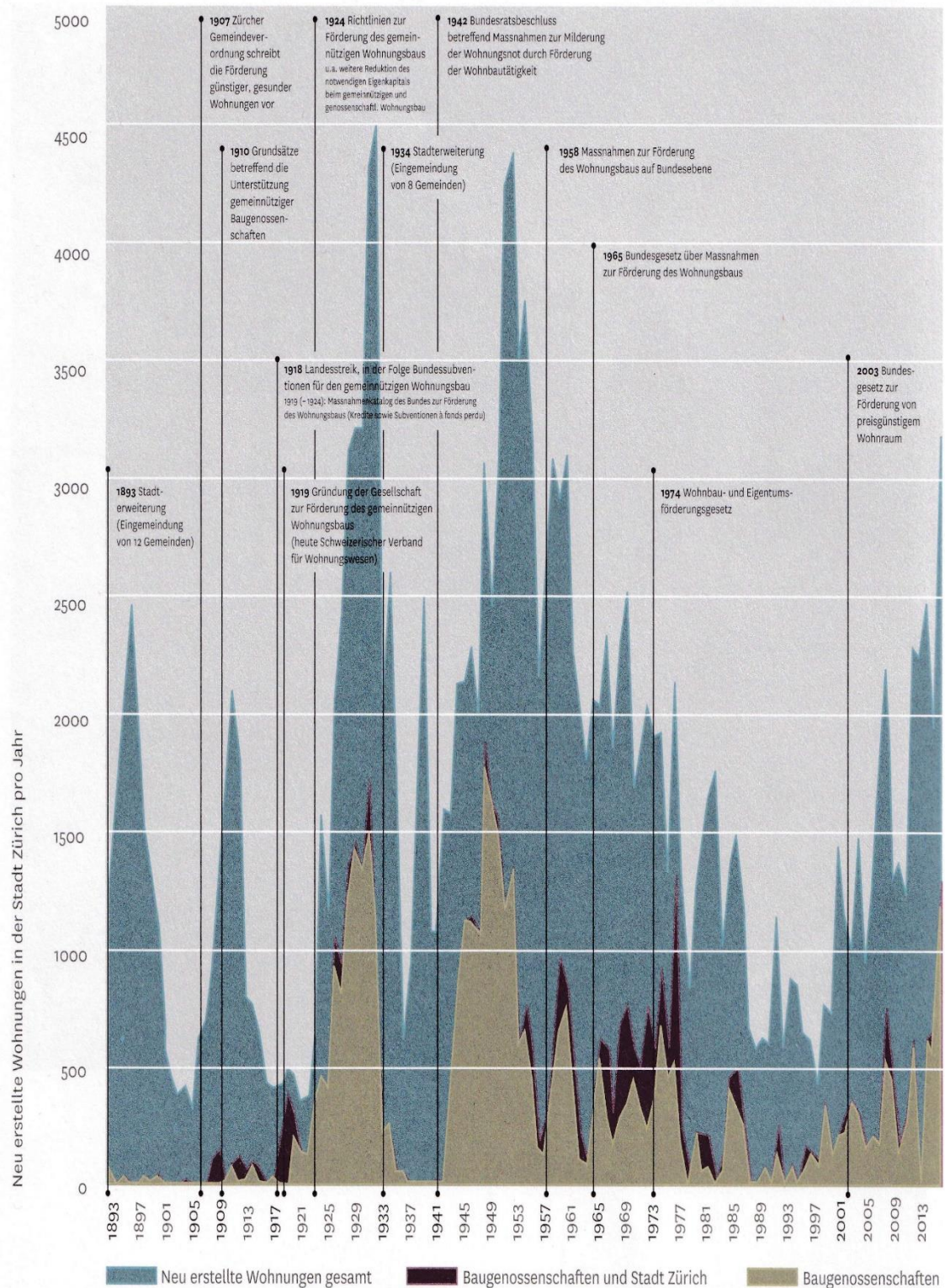
Wohnraumförderungsverordnung WFV (2014). *Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum*. Gefunden unter:  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html>



## Anhang

### Anhang I: Theoretische Grundlagen

Anhang 1.1: Neu erstellte Wohnungen der Stadt Zürich von 1907 bis 2015 (Boudet, 2017, S. 16)



Anhang 1.2: Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau (Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2017)

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme

(«Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

<b>Anlagekosten</b>	<b>x</b>	<b>Verzinsung*</b>	<b>=</b>	<b>Kapitalkosten</b>
		*Referenzzinssatz BWO		(evtl. + Baurechtszins)
<b>Geb.vers.summe</b>	<b>x</b>	<b>Betriebsquote</b>	<b>=</b>	<b>übrige Kosten</b>
				(Betriebskosten)
<b>Kapitalkosten</b>	<b>+</b>	<b>übrige Kosten</b>	<b>=</b>	<b>Höchstzulässige Mietzinssumme</b>

#### Beispiel (Wohnbauträger auf eigenem Land, ohne Subventionen)

Anlagekosten:	per 31. 12. 2016	5'831'080
Geb.vers.summe	(Teuerungsindex 1025)	12'935'500
Anzahl Wohnungen:		57

#### Betriebsrechnung:

Kapitalkosten:	5'831'080	zu	1.50%	87'466
Betriebskosten:	12'935'500	zu	3.25%	420'404

**Höchstzulässige Mietzinssumme: 507'870**

\* Referenzzinssatz BWO

#### Beispiel (Wohnbauträger auf fremdem Land, mit Subventionen)

Anlagekosten:	per 31. 12. 2011	5'131'080
Geb.vers.summe	(Teuerungsindex 1025)	12'935'500
Anzahl Wohnungen:		57

#### Betriebsrechnung:

Kapitalkosten:	5'131'080	zu	1.50%	76'966
Baurechtszins:				34'000
Subventionen:				-52'000
Betriebskosten:	12'935'500	zu	3.25%	420'404

**Höchstzulässige Mietzinssumme: 479'370**

\* Referenzzinssatz BWO

### Anhang 1.3: Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen aus Programm Wohnen Stadtrat von Zürich (Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement, 2017, S. 5-10)

<p><b>Programm Wohnen des Stadtrats, überarbeitete Fassung September 2017, STRB Nr. 778/2017</b> (Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement, 2017, S. 5-10).</p>
<p>Inhalt Programm Wohnen</p>
<p><b>Ziele:</b></p> <p><u><i>I. Attraktive Wohnstadt</i></u></p> <p>Die Stadt Zürich bleibt auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.</p> <p><u><i>II. Sozialpolitische Stabilität</i></u></p> <p>Der Stadtrat setzt sich für die gute soziale Durchmischung Zürichs ein, die einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität leistet. Dabei spielt ein hoher Anteil gemeinnütziger Wohnungen eine wichtige Rolle. Um eine gute soziale Durchmischung im Zuge der weiteren Verdichtung und des anhaltenden Wachstums zu erhalten, ist die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten in allen Quartieren wohnpolitisch aktiv. Davon profitiert die gesamte Stadtbevölkerung.</p> <p><u><i>III. Zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt</i></u></p> <p>Die Stadt Zürich kann die hoch gesteckten wohnpolitischen Ziele nur in partnerschaftlicher Kooperation mit den wichtigen öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog –insbesondere bei der Planung– mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.</p>
<p><b>Stossrichtungen:</b></p> <p><u><i>I. Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau</i></u></p> <p>Die Stadt Zürich setzt auf die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mit dem Prinzip der Kostenmiete, deren Anteil sie gemäss dem in der Volksabstimmung vom 27.11.2011 angenommenen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel der Mietwohnungen ausbauen soll.</p> <p><u><i>II. Klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen</i></u></p> <p>Die Stadt Zürich ist aktiv darum bemüht, dass gemeinnützige Wohnungen denjenigen Bevölkerungsteilen zur Verfügung gestellt werden, die auf dem freien Markt schwierigeren Zugang zu Wohnungen haben, die ihren Möglichkeiten angemessen sind, also vor allem den unteren und den mittleren Einkommensschichten, alten Menschen und Familien sowie Studentinnen und Studenten. Für speziell benachteiligte Personengruppen (Menschen mit sehr tiefen Einkommen, Sozialhilfebeziehende und Ergänzungsleistungsbeziehende) erweitert die Stadt Zürich ihr Angebot der betreuten Wohnformen.</p> <p><u><i>III. Sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz</i></u></p> <p>Die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft an das Bauen sind mit dem im November 2008 in der Gemeindeordnung verankerten Grundsatzzentral. Die Stadt Zürich setzt sich für eine Entwicklung der Bausubstanz ein, die sich am Prinzip der Nachhaltigkeit orientiert, und pflegt einen ökologisch vorbildlichen, kostengünstigen und sozialverträglichen Umgang mit Wohnraum. Dabei wird darauf geachtet, mit gezielten Massnahmen zu erreichen, dass die Wohnungen erschwinglich bleiben. Bauliches Verdichtungspotenzial soll quartiergerecht genutzt werden.</p> <p><u><i>IV. Dialog und Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt</i></u></p> <p>Private und institutionelle sowie gemeinnützig orientierte Bauträgerschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur räumlichen Entwicklung Zürichs. Die Stadt strebt eine vertiefte Zusammenarbeit und den engen Dialog mit ihnen an.</p>

**Massnahmen:**Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

1. Die Stadt kauft auch in Zukunft Bauland beziehungsweise Häuser für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zum Richtlinienlandwert. Dabei strebt sie unter dem Strich einen Ausbau des gemeinnützigen Portfolios an (Liegenschaftenverwaltung).
2. Wenn die Stadt bei Planungen einen planungsbedingten Vorteil schafft, ist dieser bei allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angemessen auszugleichen. Bei Nutzungsplanungen erstellt sie eine Interessensabwägung und setzt sich auf deren Grundlage bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für einen angemessenen Anteil gemeinnütziger und subventionierter Wohnungen ein (Amt für Städtebau, Finanzdepartement, Wohnbauförderung, Stadtentwicklung).
3. Stadt Zürich strebt eine rechtliche Legitimation erweiterter planungsrechtlicher Nutzungsfestlegungen an und setzt sich bei Bund und Kanton für einen Ausbau der Planungsrechte ein, um den Anteil eines Drittels gemeinnütziger Wohnungen zu erreichen. Der Stadtrat wird die ihm künftig zur Verfügung stehenden Instrumente im Bereich der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig ausschöpfen. Mit dem 2015 lancierten Strategie-Schwerpunkt (SSP) «Preisgünstiger Wohnraum mit Planungsinstrumenten» wird die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt.
4. Die Stadt treibt kommunale Wohnbauvorhaben aktiv voran. Sie realisiert laufend kommunale Wohnbauprojekte, inklusive Projekte der städtischen Stiftungen (Liegenschaftenverwaltung, städtische Stiftungen und Hochbaudepartement).
5. Die Stadt vermietet prinzipiell keine Zweitwohnungen bei ihren eigenen Liegenschaften (Gemeinderatsbeschluss vom 6.9.1995). Sie setzt sich bei den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgerschaften dafür ein, dass in Bezug auf Zweitwohnungen die städtischen Prinzipien zur Anwendung kommen. Bei Baurechtsverträgen ist betreffend zivilrechtlichem Wohnsitz von den Genossenschaften oder Stiftungen die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen zu beachten (Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und Finanzdepartement).
6. Künftig sollen Rückzahlungen von Subventionsdarlehen und weitere definierte Beiträge in kommunale Fonds de Roulement fließen können. Die Stadt schafft einen kommunalen Fonds zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen (§ 14a, «Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung») (Finanzdepartement).
7. Die Abschreibungsbeiträge der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen werden fortgeführt (Finanzdepartement).
8. Die Stadt setzt sich beim Bund und beim Kanton ein für ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Gemeinden), wenn letztere Bauland für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erwerben möchte (Finanzdepartement und Stadtentwicklung).
9. Die Landwertberechnung bei Baurechtsverträgen wird so angewandt, dass Hochhäuser, verdichtetes und ökologisches Bauen gefördert werden (Finanzdepartement).
10. Die Stadt setzt sich beim Kanton dafür ein, dass zusätzlich zu den Mehrkosten ökologischen neu auch diejenigen verdichteten Bauens (auch bei Hochhausbauten) bei den Kostenlimiten für subventionierten Wohnungsbau berücksichtigt werden. (Finanzdepartement)

Zielgruppenfokussierung:

11. Die Stadt vergibt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Bei Baurechtsverträgen ist betreffend Belegung die jeweilige Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen und die zugehörigen Ausführungsbestimmungen des Stadtrats zu beachten. Auch die Vergabe von Restfinanzierungsdarlehen wird an Belegungsbedingungen (Wohnflächenverbrauch pro Kopf) geknüpft (Liegenschaftenverwaltung und Finanzdepartement).
12. Die städtische Wohnbauförderung verbilligt, meist mit der kantonalen Wohnbauförderung zusammen, gezielt Wohnungen für einkommensschwache Haushalte aus den von den Stimmberechtigten jeweils bewilligten Wohnbaukrediten (Wohnbauaktionen und Jugendwohnkredite). Mittels neuer Wohnbauaktionen wird genügend Kapital dafür bereitgestellt.
13. Die Stadt setzt sich bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften für einen Mindestanteil subventionierter Wohnungen ein. In neuen Baurechtsverträgen werden im Regelfall entsprechende Mindestanteile verlangt (Finanzdepartement und Hochbaudepartement).

14. Über verschiedene Stiftungen fördert die Stadt ein sicheres Wohnangebot für spezifische Zielgruppen: Die Stiftung «Einfach wohnen – Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (SEW)» stellt Wohnraum für mittlere und tiefe Einkommen bereit. Die Stiftung für kinderreiche Familien stellt Wohnraum für Familien mit mindestens drei Kindern zur Verfügung. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW bietet preisgünstige, altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen (Finanzdepartement und Gesundheits- und Umweltdepartement).
15. Die Stadt unterstützt gezielt den Zugang zu Wohnraum für Flüchtlinge. Die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) unterstützt die Asylorganisation Zürich (AOZ) mit Land und Wohnraum. Im Neubau- und Altbaubestand der LVZ wird ein Teil der frei werdenden Wohnungen an bleibeberechtigte Flüchtlinge vermietet (Sozialdepartement, Liegenschaftenverwaltung, Asylorganisation Zürich).
16. Die Stadt erweitert ihr Angebot an betreuten Wohnformen. Die sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) entwickeln Wohnangebote für Einzelpersonen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unzureichend versorgt werden. Durch die neuen Angebote soll insbesondere prekären Verhältnissen für die Bewohnerinnen und Bewohner sogenannter Problemliegenschaften sowie den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entgegengewirkt werden (Soziale Einrichtungen und Betriebe).
17. Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen wird zur Stärkung der sozialen Vermietungskriterien angepasst. Dazu gehören insbesondere eine Ausdehnung der Belegungsvorschriften auf die ganze Mietdauer, die Beibehaltung des zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitzes während der ganzen Mietvertragsdauer sowie die Einschränkung der Untervermietung (Finanzdepartement).
18. Die Stadt fördert im Zusammenhang mit geplanten Gesamtsanierungen oder Ersatzneubauten Zwischennutzungen für junge Personen in Ausbildung (Finanzdepartement).

Nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz:

19. Bei Ersatzneubauten und Sanierungen beachtet die Stadt Zürich bei ihren eigenen Grundstücken und im Rahmen von Baurechtsverträgen die ökologischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, soziale Kriterien und ökonomische Rahmenbedingungen. Sie überprüft die Sozialverträglichkeit der geplanten Massnahmen, insbesondere auch die Auswirkungen auf das Mietzinsgefüge. Sie setzt sich dafür ein, dass auch private Wohnbauträgerschaften bei ihrer Erneuerungstätigkeit neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte beachten.
20. Mit der «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» prämiiert die Stadt Zürich periodisch gelungene Beispiele eines sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Umgangs mit renovationsbedürftigen Wohnliegenschaften. Die Stadt stellt den Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten» zur Verfügung (Stadtentwicklung).
21. Die Stadt setzt sich beim Bund dafür ein, dass die Entscheidungsmechanismen von Stockwerkeigentümerschaften bei Sanierungen und Instandhaltungen vereinfacht werden, um einem Sanierungsstau zu vermeiden (Hochbaudepartement und Präsidialdepartement).

Dialog und Kooperation:

22. Im «Echoraum Wohnen» tritt die Stadt in Dialog mit den relevanten privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Sie wirkt bei diesen Partnerinnen und Partnern im Wohnungsbau darauf hin, gemeinsam das Ziel eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums zu verfolgen. (Stadtentwicklung)
23. Der Stadtrat und diverse städtische Dienstabteilungen pflegen in mehreren Gremien einen regelmässigen Austausch mit Nachbargemeinden und dem Kanton über wohnpolitische und planerische Themen (Stadtrat, Hochbaudepartement, Präsidialdepartement).

## Anhang 2: Berechnungen und Nachweise der Untersuchungsergebnisse

### Anhang 2.1: Berechnung Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr

2011-2017, Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Angaben gemäss persönlicher Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018

Angaben auf Zehnerstellen gerundet

#### Abkürzungsverzeichnis:

Gesamter Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich
Bereinigter Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Selbstgenutzte Wohnungen	Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Gemeinnützige Wohnungen	Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Nicht gemeinnützige Wohnungen	Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Wohnungen nach Eigent.	Wohnungen nach Eigentümerart
SJB ZH	Wohnungsbestand nach Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart nach SSZ		Wohnungs- bestand (gerundet)	Wohnungen nach Eigent. in %	Wohnungs- bestand nach SJB ZH	Differenz	
2011	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	54 170				
		Im Stockwerkeigentum	Total	17 040				
		Natürliche Personen	Total	85 840				
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>157 050</b>	73,51			
		Wohnbaugenossenschaften	Total	37 160				
		Öffentliche Hand	Total	15 540				
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>52 700</b>	<b>26,49</b>			
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>209 750</b>			209 754	-4
		Selbstgenutzte Wohnungen		10 840				
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>198 910</b>	100,00			
2012	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	56 260				
		Im Stockwerkeigentum	Total	17 550				
		Natürliche Personen	Total	85 070				
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>158 880</b>	73,36			
		Wohnbaugenossenschaften	Total	37 850				
		Öffentliche Hand	Total	15 240				
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>53 090</b>	<b>26,64</b>			
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>211 960</b>			211 971	-11
		Selbstgenutzte Wohnungen		12 720				
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>199 250</b>	100,00			
2013	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	58 420				
		Im Stockwerkeigentum	Total	18 620				
		Natürliche Personen	Total	83 590				
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>160 630</b>	73,01			
		Wohnbaugenossenschaften	Total	38 490				
		Öffentliche Hand	Total	15 340				
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>53 830</b>	<b>26,99</b>			
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>214 460</b>			214 472	-12
		Selbstgenutzte Wohnungen		15 010				
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>199 450</b>	100,00			

2014	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	59 650			
		Im Stockwerkeigentum	Total	19 120			
		Natürliche Personen	Total	83 190			
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>161 960</b>		73,30	
		Wohnbaugenossenschaften	Total	34 000			
		Öffentliche Hand	Total	19 510			
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>53 510</b>		<b>26,70</b>	
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>215 470</b>		215 477	-7
		Selbstgenutzte Wohnungen		15 080			
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>200 390</b>		100,00	
2015	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	61 000			
		Im Stockwerkeigentum	Total	20 220			
		Natürliche Personen	Total	82 570			
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>163 780</b>		72,95	
		Wohnbaugenossenschaften	Total	39 470			
		Öffentliche Hand	Total	14 800			
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>54 270</b>		<b>27,05</b>	
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>218 050</b>		218 057	-7
		Selbstgenutzte Wohnungen		17 440			
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>200 610</b>		100,00	
2016	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	64 130			
		Im Stockwerkeigentum	Total	20 420			
		Natürliche Personen	Total	81 520			
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>166 070</b>		73,38	
		Wohnbaugenossenschaften	Total	39 000			
		Öffentliche Hand	Total	14 870			
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>53 870</b>		<b>26,62</b>	
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>219 940</b>		219 950	-10
		Selbstgenutzte Wohnungen		17 600			
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>202 350</b>		100,00	
2017	Kreis 1 - 12	Übrige private Gesellschaften	Total	67 080			
		Im Stockwerkeigentum	Total	20 770			
		Natürliche Personen	Total	79 960			
		<b>Nicht. gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>167 810</b>		73,37	
		Wohnbaugenossenschaften	Total	39 660			
		Öffentliche Hand	Total	14 790			
		<b>Gemeinn. Wohnungen</b>	Total	<b>54 440</b>		<b>26,63</b>	
		Gesamter Wohnungsbestand	Total	<b>222 250</b>		-	-
		Selbstgenutzte Wohnungen		17 780			
		Bereinigter Wohnungsbestand	Total	<b>204 470</b>		100,00	

## Anhang 2.2: Zusammenstellung Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)

### Zusammenfassung Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr

2011-2017, Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Angaben gemäss persönliche Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018

Angaben auf Zehnerstellen gerundet

Jahr	Stadtkreis	Gesamter Wohnungsbest.	Selbstgenutzte Wohnungen	Bereinigter Wohnungsbest.	Nicht gemeinn. Wohnungen	Gemeinnützige Wohnungen	Gemeinnützige Wohnungen in %
2011	Kreis 1 - 12	209 750	10 840	198 910	157 050	52 700	26,5
2012	Kreis 1 - 12	211 960	12 720	199 250	158 880	53 090	26,6
2013	Kreis 1 - 12	214 460	15 010	199 450	160 630	53 830	27,0
2014	Kreis 1 - 12	215 470	15 080	200 390	161 960	53 510	26,7
2015	Kreis 1 - 12	218 050	17 440	200 610	163 780	54 270	27,1
2016	Kreis 1 - 12	219 940	17 600	202 350	166 070	53 870	26,6
2017	Kreis 1 - 12	222 250	17 780	204 470	167 810	54 440	26,6
<b>Veränderung von 2011 - 2015</b>							
2015	Kreis 1 - 12	8 300	6 600	1 700	6 730	1 570	0,6
	in %	4,0	60,9	0,9	4,3	3,0	
	Durchschn. / a	1 380	1 100	280	1 120	260	
<b>Veränderung von 2011 - 2017</b>							
2017	Kreis 1 - 12	12 500	6 940	5 560	10 760	1 740	0,1
	in %	6,0	64,0	2,8	6,9	3,3	
	Durchschn. / a	2 080	1 160	930	1 790	290	

## Anhang 2.3: Wohnungsbestand nach Eigentümerart mit Aufteilung der gemeinnützigen Bauträger (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18; Stadt Zürich, 2017b, S. 517)

### Wohnungsbestand nach Eigentümerart mit Aufteilung auf die gemeinnützigen Bauträger

2011-2017

Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ und Angaben gemäss persönliche Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018

Angaben auf Zehnerstellen gerundet

#### Abkürzungsverzeichnis:

Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich
Gemeinn. Wohnungen	Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Nicht gemeinn. Wohnungen	Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Gemeinn. Wohnungen Stadt Zürich	Gemeinnützige Wohnungen im Besitz von der städtischen Verwaltung Stadt Zürich
Gemeinn. Wohnungen Baugenossenschaften	Gemeinnützige Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Baugenossenschaften
Gemeinn. Wohnungen Übrige	Gemeinnützige Wohnungen nicht im Besitz Baugenossenschaften und der Stadt Zürich

Jahr	Wohnungsbestand	Nicht gemeinn. Wohnungen	Gemeinn. Wohnungen	Gemeinn. Wohnungen Stadt Zürich	Gemeinn. Wohnungen Baugenossenschaft	Gemeinn. Wohnungen Übrige
2011	209 750	157 050	52 700	13 550	37 160	1 990
2012	211 960	158 870	53 090	13 470	37 850	1 770
2013	214 460	160 630	53 830	13 550	38 490	1 800
2014	215 470	161 960	53 510	13 730	38 650	1 120
2015	218 050	163 780	54 270	13 880	39 470	920
2016	219 940	166 070	53 870	13 960	39 000	900
<b>Veränderung von 2011 - 2016</b>						
Differenz	10 190	9 020	1 170	410	1 840	-1 090
in %	4,9	5,7	2,2	3,0	5,0	-54,8
2011	209 750	157 050	52 700	13 550	37 160	1 990
2017	222 250	167 810	54 440	keine Angaben	39 660	keine Angaben
<b>Veränderung von 2011 - 2017</b>						
Differenz	12 500	10 760	1 740	keine Angaben	2 500	keine Angaben
in %	6,0	6,9	3,3	keine Angaben	6,7	keine Angaben



Anhang 2.4: Bevölkerungsentwicklung nach Szenarien von 1995 bis 2050, Statistik  
Stadt Zürich, Bevölkerungsszenarien (vgl. Rosin & Papritz, 2018)

Bevölkerungsentwicklung nach Szenarien von 1995 bis 2050							
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bevölkerungsszenarien							
Abkürzungsverzeichnis:							
Veränd.	Veränderung Bevölkerungszahl						
Jahr	Bevölkerung Stadt Zürich	unteres Szenario	Veränd, pro Jahr	mittleres Szenario	Veränd, pro Jahr	oberes Szenario	Veränd, pro Jahr
1995	360 826	–	–	–	–	–	–
1996	359 648	–	–	–	– 1 178	–	–
1997	358 594	–	–	–	– 1 054	–	–
1998	359 073	–	–	–	– 479	–	–
1999	360 704	–	–	–	– 1 631	–	–
2000	360 980	–	–	–	– 276	–	–
2001	362 042	–	–	–	– 1 062	–	–
2002	364 558	–	–	–	– 2 516	–	–
2003	364 528	–	–	–	– 30	–	–
2004	364 977	–	–	–	– 449	–	–
2005	366 809	–	–	–	– 1 832	–	–
2006	370 062	–	–	–	– 3 253	–	–
2007	376 815	–	–	–	– 6 753	–	–
2008	380 499	–	–	–	– 3 684	–	–
2009	382 906	–	–	–	– 2 407	–	–
2010	385 468	–	–	–	– 2 562	–	–
<b>2011</b>	<b>390 082</b>	–	–	–	– 4 614	–	–
2012	394 012	–	–	–	– 3 930	–	–
2013	398 575	–	–	–	– 4 563	–	–
2014	404 783	–	–	–	– 6 208	–	–
2015	410 404	–	–	–	– 5 621	–	–
2016	415 682	–	–	–	– 5 278	–	–
<b>2017</b>	<b>423 310</b>	–	–	–	– 7 628	–	–
2018	–	428 100	4 790	429 000	5 690	430 100	6 790
2020	–	434 800	4 500	439 900	6 600	445 700	8 900
2022	–	446 300	5 000	454 700	6 600	463 800	8 200
2024	–	454 500	4 500	465 900	6 000	478 300	7 600
2026	–	463 300	3 400	477 200	4 800	492 400	6 200
2028	–	466 900	1 200	483 900	2 900	502 200	4 400
2030	–	469 200	1 100	489 400	2 700	510 800	4 200
2032	–	471 300	1 000	494 500	2 500	518 900	4 000
2034	–	473 300	1 000	499 300	2 400	526 500	3 800
<b>2035</b>	–	<b>474 200</b>	<b>900</b>	<b>501 500</b>	<b>2 200</b>	<b>530 100</b>	<b>3 600</b>
2036	–	475 100	900	503 700	2 200	533 700	3 600
2038	–	476 900	900	508 000	2 100	540 700	3 400
2040	–	478 600	800	512 100	2 000	547 500	3 400
2042	–	480 200	800	516 000	1 900	553 900	3 200
2044	–	481 700	700	519 700	1 800	559 900	3 000
2046	–	483 100	700	523 200	1 700	565 700	2 800
2048	–	484 400	600	526 300	1 500	571 100	2 600
<b>2050</b>	–	<b>485 600</b>	<b>600</b>	<b>529 300</b>	<b>1 500</b>	<b>575 700</b>	<b>2 200</b>
<b>2017-2050</b>	<b>Veränderung</b>	<b>62 290</b>		<b>105 990</b>		<b>152 390</b>	
	Ø Veränd. pro Jahr	1 888		3 212		4 618	
	2018-2050						

## Anhang 2.5: Berechnung der zusätzlichen Wohnungen nach Bevölkerungsszenarium (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)

### Berechnung der zusätzlichen Wohnungen nach Szenarium bis 2050

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Bevölkerungsszenarien und Wohnen

Angaben gemäss persönliche Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018

Angaben auf Zehnerstellen gerundet

#### Abkürzungsverzeichnis:

Gesamter Wohnungs- sb.	Gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich
Bereinigter Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Selbstg. Wohnungen	Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Gemeinn. Wohnungen	Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Nicht gemeinn. Wohnungen	Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
oLz	Berechnung ohne Leerstandsnummer
mLz	Berechnung mit Leerstandsnummer
gerun.	Berechnungen gerundet
Ø Veränd./a	Durchschnittliche Veränderung pro Jahr (2018 - 2050)

Jahr	Bevölkerung Stadt Zürich gerun.	Belegungs- ziffer	Gesamter Wohnungs- bestand oLz.	Gesamter Wohnungs- bestand oLz. gerun.	Leerstands- ziffer	Zusätzliche Wohnungen mLz.	Gesamter Wohnungs- bestand mLz	Gesamter Wohnungs- bestand mLz gerun.
2017	423 310	1,9	307 041	307 050			222 249	222 250
2050	529 300	2,0	264 645	264 650			265 231	265 230
Veränd. 2017 - 2050	105 990	2,5	42 396	42 400	0,22	582	42 982	42 980
Ø Veränd. / a 2017 - 2050	3 210						1 302	1 300

### Anzahl und Anteil nicht gemeinnützige und gemeinnützige Wohnungen ohne Abzug von selbstgenutztem Eigentum

Jahr	Bevölkerung Stadt Zürich gerun.	Gesamter Wohnungs- bestand mLz gerun.	Nicht gemeinn. Wohnungen	Nicht gemeinn. Wohnungen in %	Gemeinn. Wohnungen	Gemeinn. Wohnungen Whg in %
2050	529 300	265 230	176 820	66,7	88 410	33,3

### Anzahl und Anteil gemeinnützige und nicht gemeinnützige Wohnungen mit Abzug von selbstgenutztem Eigentum

Jahr	Bevölkerung Stadt Zürich gerun.	Selbstg. Wohnungen gerun.	Bereinigte Wohnungen gerun.	Nicht gemeinn. Wohnungen	Nicht gemeinn. Wohnungen in %	Gemeinn. Wohnungen	Gemeinn. Wohnungen Whg in %
2050	529 300	21 220	244 010	162 670	66,7	81 340	33,3

### Anzahl und Anteil gemeinnützige und nicht gemeinnützige Wohnungen mit Abzug von selbstgenutztem Eigentum

Jahr	Gesamter Wohnungs- bestand 2017	Gesamter Wohnungs- bestand 2050	Zusätzliche Wohnungen bis 2050	Zusätzliche Wohnungen bis 2050 pro Jahr	Whg in %
Gemeinnützige Wohnungen	54 440	81 340	26 900	815	62,6
Nicht gemeinnützige Wohnungen	167 810	183 890	16 080	487	37,4
Gesamter Wohnungsbestand	222 250	265 230	42 980	1 302	100,0

Anhang 2.6: Gegenüberstellung Nettomietzinsen von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)

**Monatliche Nettomietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**

2011-2016 (gepoolte Daten)

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Nettomietpreise

Abkürzungsverzeichnis:

Gem. Whg	Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
nicht gem. Whg	Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Zus. gem. Whg	Zusätzliche Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern

Stadtteil	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr
	pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>
	gem. Whg	gem. Whg	nicht gem. Whg	nicht gem. Whg		
	in CHF.	in CHF.	in CHF.	in CHF.	in CHF.	in CHF.

**Median-Mietpreise**

Kreis 1	18,09	217,08	28,92	347,04		
Kreis 2	15,38	184,56	21,97	263,64		
Kreis 3	14,82	177,84	22,64	271,68		
Kreis 4	14,63	175,56	22,14	265,68		
Kreis 5	14,81	177,72	23,08	276,96		
Kreis 6	15,42	185,04	23,03	276,36		
Kreis 7	15,08	180,96	22,67	272,04		
Kreis 8	15,70	188,40	24,06	288,72		
Kreis 9	15,32	183,84	21,13	253,56		
Kreis 10	15,77	189,24	21,81	261,72		
Kreis 11	15,75	189,00	20,56	246,72		
Kreis 12	14,65	175,80	20,07	240,84		
<b>Ø Kreis 1-12</b>	<b>15,26</b>	<b>183,12</b>	<b>21,85</b>	<b>262,20</b>		

Differenz Nettomietpreis von gem. und nicht gem. Whg im Ø Kreis 1-12					6,59	79,08
--	--	--	--	--	------	-------

**Durchschnitts-Mietpreise**

Kreis 1	18,77	225,24	29,42	353,04		
Kreis 2	16,20	194,40	23,01	276,12		
Kreis 3	15,53	186,36	23,78	285,36		
Kreis 4	15,98	191,76	23,80	285,60		
Kreis 5	15,47	185,64	24,49	293,88		
Kreis 6	16,14	193,68	24,04	288,48		
Kreis 7	15,61	187,32	23,68	284,16		
Kreis 8	17,11	205,32	25,73	308,76		
Kreis 9	16,06	192,72	22,28	267,36		
Kreis 10	16,87	202,44	22,82	273,84		
Kreis 11	16,23	194,76	21,63	259,56		
Kreis 12	15,68	188,16	21,31	255,72		
<b>Ø Kreis 1-12</b>	<b>16,08</b>	<b>192,96</b>	<b>23,25</b>	<b>279,00</b>		

Differenz Nettomietpreis von gem. und nicht gem. Whg im Ø Kreis 1-12					7,17	86,04
--	--	--	--	--	------	-------

**Differenz Nettomietpreise pro Ø Wohnungen zwischen gem. und nicht gem. Wohnungen**

2011-2016 (gepoolte Daten)

Bezeichnung	Ø Whg in m <sup>2</sup> mit 2,5 Belegungsquote	Differenz	Total	Differenz	Total
		Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis	Netto-Mietpreis
		pro Monat pro m <sup>2</sup> in CHF.	pro Monat pro Whg. in CHF.	pro Jahr pro m <sup>2</sup> in CHF.	pro Jahr pro Whg. in CHF.
Gem. Whg	84,75	15,26	1 293,29	183,12	15 519,42
Nicht gem. Whg	84,75	21,85	1 851,79	262,20	22 221,45
<b>Differenz pro Ø -Wohnung</b>	<b>0,00</b>	<b>6,59</b>	<b>558,50</b>	<b>79,08</b>	<b>6 702,03</b>
<b>Differenz gerundet</b>					<b>6 700,00</b>

## Differenz Nettomietpreise pro Ø Wohnungen zwischen gem. und nicht gem. Wohnungen von 2018-2050

2011-2016 (gepoolte Daten)

Jahr	Zus. gem. Whg. pro Jahr (tot. 26'780 Whg)	Zus. gem. Whg. seit 2017	Differenz Netto-Mietpreis pro Jahr pro Whg. in CHF.	Differenz Netto-Mietpreis pro Jahr pro Whg. in CHF.	Differenz Netto-Mietpreis seit 2017 pro Whg. in CHF.
2018	815,15	815	6 702,03	5 463 170	5 463 170
2019	815,15	1 630	6 702,03	10 926 340	16 389 510
2020	815,15	2 445	6 702,03	16 389 510	32 779 019
2021	815,15	3 261	6 702,03	21 852 680	54 631 699
2022	815,15	4 076	6 702,03	27 315 850	81 947 549
2023	815,15	4 891	6 702,03	32 779 019	114 726 568
2024	815,15	5 706	6 702,03	38 242 189	152 968 757
2025	815,15	6 521	6 702,03	43 705 359	196 674 117
2026	815,15	7 336	6 702,03	49 168 529	245 842 646
2027	815,15	8 152	6 702,03	54 631 699	300 474 345
2028	815,15	8 967	6 702,03	60 094 869	360 569 214
2029	815,15	9 782	6 702,03	65 558 039	426 127 253
2030	815,15	10 597	6 702,03	71 021 209	497 148 462
2031	815,15	11 412	6 702,03	76 484 379	573 632 840
2032	815,15	12 227	6 702,03	81 947 549	655 580 389
2033	815,15	13 042	6 702,03	87 410 719	742 991 108
2034	815,15	13 858	6 702,03	92 873 888	835 864 996
2035	815,15	14 673	6 702,03	98 337 058	934 202 054
2036	815,15	15 488	6 702,03	103 800 228	1 038 002 283
2037	815,15	16 303	6 702,03	109 263 398	1 147 265 681
2038	815,15	17 118	6 702,03	114 726 568	1 261 992 249
2039	815,15	17 933	6 702,03	120 189 738	1 382 181 987
2040	815,15	18 748	6 702,03	125 652 908	1 507 834 895
2041	815,15	19 564	6 702,03	131 116 078	1 638 950 973
2042	815,15	20 379	6 702,03	136 579 248	1 775 530 220
2043	815,15	21 194	6 702,03	142 042 418	1 917 572 638
2044	815,15	22 009	6 702,03	147 505 588	2 065 078 226
2045	815,15	22 824	6 702,03	152 968 757	2 218 046 983
2046	815,15	23 639	6 702,03	158 431 927	2 376 478 910
2047	815,15	24 455	6 702,03	163 895 097	2 540 374 008
2048	815,15	25 270	6 702,03	169 358 267	2 709 732 275
2049	815,15	26 085	6 702,03	174 821 437	2 884 553 712
2050	815,15	26 900	6 702,03	180 284 607	3 064 838 319
<b>Total gerundet</b>		26 900			<b>3 064 838 000</b>

## Anhang 2.7: Berechnung der Veränderung von Anzahl und Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in den Stadtkreisen bis 2050 (vgl. pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)

### Berechnung der Veränderung von Anzahl und Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in den Kreisen bis 2050

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Angaben gemäss persönlicher Mitteilung von SSZ vom 30.7.2018

Angaben auf Zehnerstellen gerundet

#### Abkürzungsverzeichnis:

Gesamter Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand der Stadt Zürich
Berein. Whg	Gesamter Wohnungsbestand abzüglich Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Selbstg. Whg	Wohnungen und Einfamilienhäuser im selbstgenutzten Eigentum
Gemeinn. Wohnungen	Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Nicht gemeinn. Wohnungen	Wohnungen nicht im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern
Ø Veränd / a	Durchschnittliche Veränderung pro Jahr (2018 - 2050)
Zusätzl. Whg	Zusätzliche Wohnungen
Whg nach Eigent.	Wohnungen nach Eigentümerart

Jahr	Stadtkreis	Gesamter Wohnungsbestand	Gesamter Wohnungsbestand gerun.	Nicht gemeinn. Wohnungen	Gemeinn. Wohnungen	Selbstg. Wohnungen	Bereinigter Wohnungsbestand
2017	Kreis 1 - 12	222 249	222 250	167 810	54 440	17 780	204 470
2050	Kreis 1 - 12	265 231	265 230	183 890	81 340	21 220	244 010
Veränd 2017 - 2050		42 982	42 980	16 080	26 900	3 440	39 540
Ø Veränd / a von 2017 - 2050		1 302	1 300	487	815	104	1 198

Kreis	Eigentümerart	2017		2017-2050			2050				
		Whg nach Eigent.	Selbstg. Whg	Berein. Whg	Anteil in %	Zusätzl. Whg	Anteil in %	Whg nach Eigent.	Selbstg. Whg	Berein. Whg	Anteil in %
Kreis 1	Nicht gem. Wohnungen	3 004	308	2 696	76,09	1,79	288	3 292	365	2 927	69,82
Kreis 1	Gem. Wohnungen	847		847	23,91	1,56	419	1 266		1 266	30,18
Kreis 1	Total	3 851		3 543	100,00		706	4 557		4 193	100,00
Kreis 2	Nicht gem. Wohnungen	12 443	1 380	11 063	69,70	7,41	1 192	13 635	1 666	11 970	62,48
Kreis 2	Gem. Wohnungen	4 810		4 810	30,30	8,84	2 377	7 187		7 187	37,52
Kreis 2	Total	17 253		15 873	100,00		3 569	20 822		19 156	100,00
Kreis 3	Nicht gem. Wohnungen	19 572	2 126	17 446	71,35	11,66	1 875	21 447	2 553	18 894	64,35
Kreis 3	Gem. Wohnungen	7 005		7 005	28,65	12,87	3 461	10 466		10 466	35,65
Kreis 3	Total	26 577		24 451	100,00		5 337	31 914		29 361	100,00
Kreis 4	Nicht gem. Wohnungen	12 085	1 299	10 786	72,20	7,20	1 158	13 243	1 556	11 687	65,32
Kreis 4	Gem. Wohnungen	4 153		4 153	27,80	7,63	2 052	6 205		6 205	34,68
Kreis 4	Total	16 238		14 939	100,00		3 210	19 448		17 892	100,00
Kreis 5	Nicht gem. Wohnungen	6 737	680	6 057	77,46	4,01	646	7 383	801	6 581	71,42
Kreis 5	Gem. Wohnungen	1 763		1 763	22,54	3,24	871	2 634		2 634	28,58
Kreis 5	Total	8 500		7 820	100,00		1 517	10 017		9 215	100,00
Kreis 6	Nicht gem. Wohnungen	13 636	1 441	12 195	73,58	8,13	1 307	14 943	1 719	13 224	66,91
Kreis 6	Gem. Wohnungen	4 378		4 378	26,42	8,04	2 163	6 541		6 541	33,09
Kreis 6	Total	18 014		16 573	100,00		3 470	21 484		19 765	100,00
Kreis 7	Nicht gem. Wohnungen	18 910	1 608	17 302	93,55	11,27	1 812	20 722	1 800	18 922	91,39
Kreis 7	Gem. Wohnungen	1 193		1 193	6,45	2,19	589	1 782		1 782	8,61
Kreis 7	Total	20 103		18 495	100,00		2 401	22 504		20 704	100,00

---

Kreis 8	Nicht gem. Wohnungen	9 483	817	8 666	92,21	5,65	909	10392	919	9473	89,65
Kreis 8	Gem. Wohnungen	732		732	7,79	1,34	362	1094		1 094	10,35
Kreis 8	Total	10 215		9 398	100,00		1 270	11 485		10 567	100,00
Kreis 9	Nicht gem. Wohnungen	19 906	2 274	17 632	67,41	11,86	1907	21813	2 764	19049	59,93
Kreis 9	Gem. Wohnungen	8 525		8 525	32,59	15,66	4212	12737		12 737	40,07
Kreis 9	Total	28 431		26 157	100,00		6 120	34 551		31 787	100,00
Kreis 10	Nicht gem. Wohnungen	16 251	1 703	14 548	74,27	9,68	1557	17808	2 027	15781	67,70
Kreis 10	Gem. Wohnungen	5 040		5 040	25,73	9,26	2490	7530		7 530	32,30
Kreis 10	Total	21 291		19 588	100,00		4 048	25 339		23 312	100,00
Kreis 11	Nicht gem. Wohnungen	27 675	2 921	24 754	73,70	16,49	2652	30327	3 482	26845	67,04
Kreis 11	Gem. Wohnungen	8 835		8 835	26,30	16,23	4366	13201		13 201	32,96
Kreis 11	Total	36 510		33 589	100,00		7 017	43 527		40 045	100,00
Kreis 12	Nicht gem. Wohnungen	8 103	1 221	6 882	49,00	4,83	776	8879	1 567	7313	40,59
Kreis 12	Gem. Wohnungen	7 163		7 163	51,00	13,16	3539	10702		10 702	59,41
Kreis 12	Total	15 266		14 045	100,00		4 316	19 582		18 015	100,00

---

## Anhang 3: Datengrundlage Statistik Stadt Zürich

Anhang 3.1: Datengrundlage für 2015 zum Umsetzungsbericht des wohnpolitischen Grundsatzartikels 2016 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



Napfgasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch) 30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Gemeinnützige Wohnungen 2015

Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ

Jahr	Stadtkreis	Mietwohnungen						im weiteren Sinn	
		Total	davon gemeinnützig im engeren Sinn					Andere	
			Anzahl	Anteil in %	Städtisch	Genossen- schaftlich			
<b>2015</b>	<b>Ganze Stadt</b>	<b>198 910</b>	<b>52 726</b>	<b>26,5</b>	<b>12 595</b>	<b>39 142</b>	<b>989</b>	<b>4 990</b>	
2015	1	3 637	<b>848</b>	<b>23,3</b>	839	0	9	18	
2015	2	15 401	<b>4 540</b>	<b>29,5</b>	770	3 721	49	198	
2015	3	24 955	<b>6 760</b>	<b>27,1</b>	1 626	4 929	205	409	
2015	4	15 466	<b>3 798</b>	<b>24,6</b>	1 783	1 965	50	1 113	
2015	5	7 428	<b>1 511</b>	<b>20,3</b>	674	837	0	427	
2015	6	16 121	<b>4 321</b>	<b>26,8</b>	1 037	3 226	58	357	
2015	7	16 529	<b>1 169</b>	<b>7,1</b>	407	669	93	401	
2015	8	9 239	<b>639</b>	<b>6,9</b>	448	186	5	131	
2015	9	24 929	<b>8 173</b>	<b>32,8</b>	1 239	6 893	41	547	
2015	10	18 193	<b>4 831</b>	<b>26,6</b>	647	3 981	203	413	
2015	11	32 629	<b>9 229</b>	<b>28,3</b>	2 255	6 716	258	646	
2015	12	14 383	<b>6 907</b>	<b>48,0</b>	870	6 019	18	330	

## Anhang 3.2.1: Wohnungen nach Eigentümer 2011 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2011

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2011	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	0	2011	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3049
2011	Kreis 1	Natürliche Personen	1654	2011	Kreis 7	Natürliche Personen	10251
2011	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	836	2011	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	673
2011	Kreis 1	öffentliche Hand	874	2011	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5132
2011	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	389	2011	Kreis 7	öffentliche Hand	705
2011	Kreis 2	Natürliche Personen	6752	2011	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	940
2011	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3509	2011	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	3477
2011	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	3973	2011	Kreis 8	öffentliche Hand	689
2011	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1265	2011	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2011	Kreis 2	öffentliche Hand	837	2011	Kreis 8	Natürliche Personen	4624
2011	Kreis 3	öffentliche Hand	1915	2011	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1501
2011	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5011	2011	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	6193
2011	Kreis 3	Natürliche Personen	10603	2011	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6581
2011	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	6777	2011	Kreis 9	Natürliche Personen	10090
2011	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1219	2011	Kreis 9	öffentliche Hand	1765
2011	Kreis 4	Natürliche Personen	6081	2011	Kreis 10	öffentliche Hand	949
2011	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	749	2011	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2287
2011	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	1939	2011	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	4824
2011	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	4336	2011	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3861
2011	Kreis 4	öffentliche Hand	2184	2011	Kreis 10	Natürliche Personen	8512
2011	Kreis 5	Natürliche Personen	2347	2011	Kreis 11	öffentliche Hand	2328
2011	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	940	2011	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	2893
2011	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2016	2011	Kreis 11	Natürliche Personen	12827
2011	Kreis 5	öffentliche Hand	837	2011	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	10255
2011	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	687	2011	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	5750
2011	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	3800	2011	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	5466
2011	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3243	2011	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	2551
2011	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1392	2011	Kreis 12	öffentliche Hand	1094
2011	Kreis 6	öffentliche Hand	1364	2011	Kreis 12	Natürliche Personen	4384
2011	Kreis 6	Natürliche Personen	7716	2011	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	664



## Anhang 3.2.2: Wohnungen nach Eigentümer 2012 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2012

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2012	Kreis 1	Natürliche Personen	1647	2012	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5130
2012	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	414	2012	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	673
2012	Kreis 1	öffentliche Hand	861	2012	Kreis 7	Natürliche Personen	10124
2012	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	913	2012	Kreis 7	öffentliche Hand	704
2012	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	0	2012	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3093
2012	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	3962	2012	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1008
2012	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1304	2012	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	3663
2012	Kreis 2	öffentliche Hand	864	2012	Kreis 8	Natürliche Personen	4674
2012	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3505	2012	Kreis 8	öffentliche Hand	485
2012	Kreis 2	Natürliche Personen	6753	2012	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2012	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5158	2012	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6790
2012	Kreis 3	Natürliche Personen	10498	2012	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	6418
2012	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	7028	2012	Kreis 9	Natürliche Personen	9997
2012	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1275	2012	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1560
2012	Kreis 3	öffentliche Hand	1835	2012	Kreis 9	öffentliche Hand	1687
2012	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	1882	2012	Kreis 10	öffentliche Hand	961
2012	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	807	2012	Kreis 10	Natürliche Personen	8396
2012	Kreis 4	öffentliche Hand	2076	2012	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2313
2012	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	4780	2012	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3931
2012	Kreis 4	Natürliche Personen	5937	2012	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	4854
2012	Kreis 5	öffentliche Hand	850	2012	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	10583
2012	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2398	2012	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	2975
2012	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	941	2012	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	5990
2012	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	694	2012	Kreis 11	öffentliche Hand	2483
2012	Kreis 5	Natürliche Personen	2348	2012	Kreis 11	Natürliche Personen	12736
2012	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4011	2012	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	688
2012	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1422	2012	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	2516
2012	Kreis 6	öffentliche Hand	1337	2012	Kreis 12	Natürliche Personen	4349
2012	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3343	2012	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	5446
2012	Kreis 6	Natürliche Personen	7609	2012	Kreis 12	öffentliche Hand	1098

### Anhang 3.2.3: Wohnungen nach Eigentümer 2013 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

#### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2013

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2013	Kreis 1	Natürliche Personen	1649	2013	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	653
2013	Kreis 1	öffentliche Hand	860	2013	Kreis 7	öffentliche Hand	787
2013	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	4	2013	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5242
2013	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	414	2013	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3160
2013	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	933	2013	Kreis 7	Natürliche Personen	10065
2013	Kreis 2	Natürliche Personen	6574	2013	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1025
2013	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	4103	2013	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	3868
2013	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3598	2013	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2013	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1357	2013	Kreis 8	öffentliche Hand	522
2013	Kreis 2	öffentliche Hand	884	2013	Kreis 8	Natürliche Personen	4449
2013	Kreis 3	öffentliche Hand	1833	2013	Kreis 9	öffentliche Hand	1565
2013	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5229	2013	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	6642
2013	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1565	2013	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1606
2013	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	7508	2013	Kreis 9	Natürliche Personen	9938
2013	Kreis 3	Natürliche Personen	10160	2013	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6890
2013	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	1878	2013	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	4846
2013	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	879	2013	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2376
2013	Kreis 4	öffentliche Hand	2068	2013	Kreis 10	Natürliche Personen	8385
2013	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	4895	2013	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3772
2013	Kreis 4	Natürliche Personen	5891	2013	Kreis 10	öffentliche Hand	988
2013	Kreis 5	öffentliche Hand	835	2013	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	10886
2013	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	941	2013	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	3101
2013	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2645	2013	Kreis 11	Natürliche Personen	12430
2013	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	952	2013	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	6437
2013	Kreis 5	Natürliche Personen	2363	2013	Kreis 11	öffentliche Hand	2519
2013	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3342	2013	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	2762
2013	Kreis 6	öffentliche Hand	1359	2013	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	5558
2013	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1461	2013	Kreis 12	Natürliche Personen	4095
2013	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4089	2013	Kreis 12	öffentliche Hand	1124
2013	Kreis 6	Natürliche Personen	7590	2013	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	728

## Anhang 3.2.4: Wohnungen nach Eigentümer 2014 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2014

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2014	Kreis 1	Natürliche Personen	1629	2014	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3227
2014	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	4	2014	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5356
2014	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	946	2014	Kreis 7	öffentliche Hand	730
2014	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	423	2014	Kreis 7	Natürliche Personen	10067
2014	Kreis 1	öffentliche Hand	859	2014	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	616
2014	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3596	2014	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	3924
2014	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	4147	2014	Kreis 8	öffentliche Hand	523
2014	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1365	2014	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1042
2014	Kreis 2	öffentliche Hand	885	2014	Kreis 8	Natürliche Personen	4410
2014	Kreis 2	Natürliche Personen	6535	2014	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2014	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	7538	2014	Kreis 9	öffentliche Hand	1551
2014	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1574	2014	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	6650
2014	Kreis 3	öffentliche Hand	1828	2014	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1668
2014	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5186	2014	Kreis 9	Natürliche Personen	9901
2014	Kreis 3	Natürliche Personen	10120	2014	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6873
2014	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	1988	2014	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	5002
2014	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	5047	2014	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2395
2014	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	805	2014	Kreis 10	Natürliche Personen	8347
2014	Kreis 4	öffentliche Hand	2072	2014	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3705
2014	Kreis 4	Natürliche Personen	5790	2014	Kreis 10	öffentliche Hand	832
2014	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	941	2014	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	11125
2014	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2619	2014	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	3186
2014	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	1199	2014	Kreis 11	Natürliche Personen	12374
2014	Kreis 5	Natürliche Personen	2373	2014	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	6590
2014	Kreis 5	öffentliche Hand	822	2014	Kreis 11	öffentliche Hand	2505
2014	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3326	2014	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	3058
2014	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4240	2014	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	762
2014	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1473	2014	Kreis 12	Natürliche Personen	4106
2014	Kreis 6	öffentliche Hand	1256	2014	Kreis 12	öffentliche Hand	989
2014	Kreis 6	Natürliche Personen	7540	2014	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	5643

## Anhang 3.2.5: Wohnungen nach Eigentümer 2015 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2015

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2015	Kreis 1	Natürliche Personen	1616	2015	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5378
2015	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	4	2015	Kreis 7	öffentliche Hand	726
2015	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	934	2015	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3292
2015	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	420	2015	Kreis 7	Natürliche Personen	10022
2015	Kreis 1	öffentliche Hand	859	2015	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	669
2015	Kreis 2	öffentliche Hand	871	2015	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	4018
2015	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3786	2015	Kreis 8	öffentliche Hand	524
2015	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	4331	2015	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1049
2015	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1456	2015	Kreis 8	Natürliche Personen	4335
2015	Kreis 2	Natürliche Personen	6460	2015	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2015	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5132	2015	Kreis 9	öffentliche Hand	1653
2015	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	7631	2015	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	6782
2015	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1613	2015	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1770
2015	Kreis 3	öffentliche Hand	1831	2015	Kreis 9	Natürliche Personen	9851
2015	Kreis 3	Natürliche Personen	10045	2015	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6830
2015	Kreis 4	öffentliche Hand	2071	2015	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	5129
2015	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	1991	2015	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2404
2015	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	5203	2015	Kreis 10	Natürliche Personen	8249
2015	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	854	2015	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3989
2015	Kreis 4	Natürliche Personen	5756	2015	Kreis 10	öffentliche Hand	840
2015	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	949	2015	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	11375
2015	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2794	2015	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	3370
2015	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	1518	2015	Kreis 11	Natürliche Personen	12340
2015	Kreis 5	Natürliche Personen	2340	2015	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	6556
2015	Kreis 5	öffentliche Hand	820	2015	Kreis 11	öffentliche Hand	2408
2015	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3237	2015	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	3097
2015	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4329	2015	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	780
2015	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1689	2015	Kreis 12	Natürliche Personen	4068
2015	Kreis 6	öffentliche Hand	1206	2015	Kreis 12	öffentliche Hand	992
2015	Kreis 6	Natürliche Personen	7485	2015	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	6136

## Anhang 3.2.6: Wohnungen nach Eigentümer 2016 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2016

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2016	Kreis 1	öffentliche Hand	845	2016	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5416
2016	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	4	2016	Kreis 7	öffentliche Hand	753
2016	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	973	2016	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3318
2016	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	421	2016	Kreis 7	Natürliche Personen	9973
2016	Kreis 1	Natürliche Personen	1598	2016	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	597
2016	Kreis 2	öffentliche Hand	844	2016	Kreis 8	öffentliche Hand	523
2016	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3708	2016	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	3911
2016	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	4441	2016	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1071
2016	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1502	2016	Kreis 8	Natürliche Personen	4367
2016	Kreis 2	Natürliche Personen	6377	2016	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2016	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5224	2016	Kreis 9	öffentliche Hand	1638
2016	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	7810	2016	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	8042
2016	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1662	2016	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1755
2016	Kreis 3	öffentliche Hand	1812	2016	Kreis 9	Natürliche Personen	9766
2016	Kreis 3	Natürliche Personen	9832	2016	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6790
2016	Kreis 4	öffentliche Hand	2072	2016	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	5495
2016	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	2003	2016	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2503
2016	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	5475	2016	Kreis 10	Natürliche Personen	8189
2016	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	855	2016	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	3965
2016	Kreis 4	Natürliche Personen	5587	2016	Kreis 10	öffentliche Hand	882
2016	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	952	2016	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	11795
2016	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	2975	2016	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	3433
2016	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	1424	2016	Kreis 11	Natürliche Personen	12147
2016	Kreis 5	Natürliche Personen	2230	2016	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	6449
2016	Kreis 5	öffentliche Hand	844	2016	Kreis 11	öffentliche Hand	2433
2016	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3157	2016	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	3378
2016	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4418	2016	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	793
2016	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1682	2016	Kreis 12	öffentliche Hand	914
2016	Kreis 6	öffentliche Hand	1307	2016	Kreis 12	Natürliche Personen	3961
2016	Kreis 6	Natürliche Personen	7496	2016	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	5969

## Anhang 3.2.7: Wohnungen nach Eigentümer 2017 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Anzahl Wohnungen nach Eigentümerart, Stadtkreis und Jahr 2017

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg	Jahr	Stadtkreis	Eigentümerart	Anz. Whg
2017	Kreis 1	öffentliche Hand	843	2017	Kreis 7	übrige private Gesellschaften	5810
2017	Kreis 1	Wohnbaugenossenschaften	4	2017	Kreis 7	öffentliche Hand	596
2017	Kreis 1	übrige private Gesellschaften	987	2017	Kreis 7	Im Stockwerkeigentum	3340
2017	Kreis 1	Im Stockwerkeigentum	430	2017	Kreis 7	Natürliche Personen	9760
2017	Kreis 1	Natürliche Personen	1587	2017	Kreis 7	Wohnbaugenossenschaften	597
2017	Kreis 2	öffentliche Hand	886	2017	Kreis 8	öffentliche Hand	546
2017	Kreis 2	Wohnbaugenossenschaften	3924	2017	Kreis 8	übrige private Gesellschaften	4063
2017	Kreis 2	übrige private Gesellschaften	4668	2017	Kreis 8	Im Stockwerkeigentum	1100
2017	Kreis 2	Im Stockwerkeigentum	1515	2017	Kreis 8	Natürliche Personen	4320
2017	Kreis 2	Natürliche Personen	6260	2017	Kreis 8	Wohnbaugenossenschaften	186
2017	Kreis 3	Wohnbaugenossenschaften	5188	2017	Kreis 9	öffentliche Hand	1623
2017	Kreis 3	übrige private Gesellschaften	8321	2017	Kreis 9	übrige private Gesellschaften	8497
2017	Kreis 3	Im Stockwerkeigentum	1758	2017	Kreis 9	Im Stockwerkeigentum	1762
2017	Kreis 3	öffentliche Hand	1817	2017	Kreis 9	Natürliche Personen	9647
2017	Kreis 3	Natürliche Personen	9493	2017	Kreis 9	Wohnbaugenossenschaften	6902
2017	Kreis 4	öffentliche Hand	2150	2017	Kreis 10	übrige private Gesellschaften	5644
2017	Kreis 4	Wohnbaugenossenschaften	2003	2017	Kreis 10	Im Stockwerkeigentum	2516
2017	Kreis 4	übrige private Gesellschaften	5789	2017	Kreis 10	Natürliche Personen	8091
2017	Kreis 4	Im Stockwerkeigentum	820	2017	Kreis 10	Wohnbaugenossenschaften	4152
2017	Kreis 4	Natürliche Personen	5476	2017	Kreis 10	öffentliche Hand	888
2017	Kreis 5	Wohnbaugenossenschaften	943	2017	Kreis 11	übrige private Gesellschaften	12255
2017	Kreis 5	übrige private Gesellschaften	3032	2017	Kreis 11	Im Stockwerkeigentum	3535
2017	Kreis 5	Im Stockwerkeigentum	1533	2017	Kreis 11	Natürliche Personen	11885
2017	Kreis 5	Natürliche Personen	2172	2017	Kreis 11	Wohnbaugenossenschaften	6414
2017	Kreis 5	öffentliche Hand	820	2017	Kreis 11	öffentliche Hand	2421
2017	Kreis 6	Wohnbaugenossenschaften	3107	2017	Kreis 12	übrige private Gesellschaften	3474
2017	Kreis 6	übrige private Gesellschaften	4538	2017	Kreis 12	Im Stockwerkeigentum	734
2017	Kreis 6	Im Stockwerkeigentum	1723	2017	Kreis 12	öffentliche Hand	925
2017	Kreis 6	öffentliche Hand	1271	2017	Kreis 12	Natürliche Personen	3895
2017	Kreis 6	Natürliche Personen	7375	2017	Kreis 12	Wohnbaugenossenschaften	6238

### Anhang 3.3: Wohnfläche pro Person 2011-2017, Bruttoberechnung (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch) 30.7.2018/brm, reu

#### Inhalt

#### 3. Wohnfläche pro Person 2011-2017 (Bruttoberechnung): Teil 1

Gesamte Wohnfläche bezogen auf gesamte Personenzahl, inkl. leerstehende Wohnungen und Personen, die nicht explizit einer Wohnung zugeordnet sind (z.B. Kollektivhaushalte in Wohngebäuden)

Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ, BVS

Jahr	Stadtkreis	Alle Gebäude			Gemeinnützige Eigentümer			Nicht gemeinnützige Eigentümer		
		Personen	Wohnfläche	m2/Pers	Personen	Wohnfläche	m2/Pers.	Personen	Wohnfläche	m2/Pers.
2011	Ganze Stadt	388 176	15 844 748	40,8	108 881	3 673 914	33,7	279 295	12 170 834	43,6
2012	Ganze Stadt	393 544	16 065 234	40,8	111 476	3 746 298	33,6	282 068	12 318 936	43,7
2013	Ganze Stadt	398 252	16 293 890	40,9	113 151	3 816 378	33,7	285 101	12 477 512	43,8
2014	Ganze Stadt	404 053	16 472 995	40,8	114 375	3 861 392	33,8	289 678	12 611 603	43,5
2015	Ganze Stadt	410 269	16 726 198	40,8	116 899	3 953 028	33,8	293 370	12 773 170	43,5
2016	Ganze Stadt	415 125	16 938 826	40,8	116 886	3 932 896	33,6	298 239	13 005 930	43,6
2017	Ganze Stadt	422 714	17 192 504	40,7	119 202	4 021 116	33,7	303 512	13 171 388	43,4
2011	1	5 455	256 647	47,0	1 514	60 575	40,0	3 941	196 072	49,8
2012	1	5 562	260 836	46,9	1 584	60 615	38,3	3 978	200 221	50,3
2013	1	5 560	262 456	47,2	1 604	60 960	38,0	3 956	201 496	50,9
2014	1	5 612	263 735	47,0	1 614	61 022	37,8	3 998	202 713	50,7
2015	1	5 606	263 875	47,1	1 581	60 797	38,5	4 025	203 078	50,5
2016	1	5 647	261 648	46,3	1 592	59 814	37,6	4 055	201 834	49,8
2017	1	5 726	264 548	46,2	1 624	59 519	36,6	4 102	205 029	50,0
2011	2	29 991	1 326 859	44,2	9 540	324 716	34,0	20 451	1 002 143	49,0
2012	2	30 070	1 336 726	44,5	9 633	325 991	33,8	20 437	1 010 735	49,5
2013	2	30 460	1 348 302	44,3	9 879	338 687	34,3	20 581	1 009 615	49,1
2014	2	31 149	1 358 552	43,6	10 000	338 835	33,9	21 149	1 019 717	48,2
2015	2	31 596	1 384 224	43,8	10 161	345 189	34,0	21 435	1 039 035	48,5
2016	2	32 142	1 400 778	43,6	10 489	348 907	33,3	21 653	1 051 871	48,6
2017	2	33 337	1 438 182	43,1	11 100	371 637	33,5	22 237	1 066 545	48,0
2011	3	46 695	1 790 884	38,4	15 083	486 277	32,2	31 612	1 304 607	41,3
2012	3	47 919	1 829 771	38,2	15 776	505 187	32,0	32 143	1 324 584	41,2
2013	3	48 328	1 860 823	38,5	15 779	511 201	32,4	32 549	1 349 622	41,5
2014	3	48 806	1 865 075	38,2	15 990	513 100	32,1	32 816	1 351 975	41,2
2015	3	49 189	1 865 683	37,9	15 988	510 997	32,0	33 201	1 354 686	40,8
2016	3	49 488	1 875 798	37,9	16 203	519 749	32,1	33 285	1 356 049	40,7
2017	3	50 041	1 904 188	38,1	16 104	517 988	32,2	33 937	1 386 200	40,8
2011	4	27 332	996 784	36,5	7 347	256 347	34,9	19 985	740 437	37,0
2012	4	27 723	1 006 593	36,3	7 350	251 607	34,2	20 373	754 986	37,1
2013	4	28 099	1 026 000	36,5	7 536	256 134	34,0	20 563	769 866	37,4
2014	4	28 587	1 036 316	36,3	7 896	267 788	33,9	20 691	768 528	37,1
2015	4	28 665	1 043 418	36,4	8 040	269 244	33,5	20 625	774 174	37,5
2016	4	28 626	1 060 184	37,0	7 989	269 750	33,8	20 637	790 434	38,3
2017	4	28 773	1 069 029	37,2	8 000	268 768	33,6	20 773	800 261	38,5
2011	5	12 891	511 834	39,7	3 732	123 788	33,2	9 159	388 046	42,4
2012	5	13 167	525 479	39,9	3 763	124 380	33,1	9 404	401 099	42,7
2013	5	13 635	582 921	42,8	3 759	124 480	33,1	9 876	458 441	46,4
2014	5	14 072	613 656	43,6	3 649	124 510	34,1	10 423	489 146	46,9
2015	5	15 063	658 835	43,7	3 600	119 995	33,3	11 463	538 840	47,0
2016	5	15 328	658 196	42,9	3 619	122 410	33,8	11 709	535 786	45,8
2017	5	15 665	674 567	43,1	3 753	125 451	33,4	11 912	549 116	46,1
2011	6	31 371	1 341 097	42,7	8 930	296 624	33,2	22 441	1 044 473	46,5
2012	6	31 732	1 363 624	43,0	9 144	314 317	34,4	22 588	1 049 307	46,5
2013	6	32 315	1 371 915	42,5	9 217	311 397	33,8	23 098	1 060 518	45,9
2014	6	32 665	1 379 701	42,2	9 195	311 447	33,9	23 470	1 068 254	45,5
2015	6	32 858	1 394 088	42,4	9 126	310 241	34,0	23 732	1 083 847	45,7
2016	6	33 266	1 407 861	42,3	9 005	305 496	33,9	24 261	1 102 365	45,4
2017	6	33 612	1 420 914	42,3	9 235	309 691	33,5	24 377	1 111 223	45,6

2011	7	35 481	1 806 378	50,9	2 647	92 695	35,0	32 834	1 713 683	52,2
2012	7	35 564	1 814 160	51,0	2 662	91 885	34,5	32 902	1 722 275	52,3
2013	7	36 092	1 832 422	50,8	2 629	91 583	34,8	33 463	1 740 839	52,0
2014	7	36 504	1 846 781	50,6	2 553	89 624	35,1	33 951	1 757 157	51,8
2015	7	37 048	1 864 237	50,3	2 564	91 951	35,9	34 484	1 772 286	51,4
2016	7	37 135	1 864 994	50,2	2 582	90 489	35,0	34 553	1 774 505	51,4
2017	7	37 388	1 871 710	50,1	2 612	91 216	34,9	34 776	1 780 494	51,2
2011	8	15 483	743 817	48,0	1 599	57 924	36,2	13 884	685 893	49,4
2012	8	15 441	759 115	49,2	1 274	42 414	33,3	14 167	716 701	50,6
2013	8	15 896	767 003	48,3	1 349	45 667	33,9	14 547	721 336	49,6
2014	8	16 173	780 245	48,2	1 328	45 942	34,6	14 845	734 303	49,5
2015	8	16 189	782 644	48,3	1 340	46 012	34,3	14 849	736 632	49,6
2016	8	16 208	780 954	48,2	1 365	45 646	33,4	14 843	735 308	49,5
2017	8	16 537	799 635	48,4	1 353	46 289	34,2	15 184	753 346	49,6
2011	9	49 394	1 893 475	38,3	16 872	579 581	34,4	32 522	1 313 894	40,4
2012	9	50 369	1 925 701	38,2	17 530	595 173	34,0	32 839	1 330 528	40,5
2013	9	50 100	1 934 877	38,6	17 487	597 553	34,2	32 613	1 337 324	41,0
2014	9	50 243	1 943 345	38,7	17 442	595 307	34,1	32 801	1 348 038	41,1
2015	9	51 283	1 977 656	38,6	17 961	610 621	34,0	33 322	1 367 035	41,0
2016	9	52 640	2 082 300	39,6	17 754	599 937	33,8	34 886	1 482 363	42,5
2017	9	54 690	2 131 268	39,0	18 387	619 032	33,7	36 303	1 512 236	41,7
2011	10	37 135	1 592 602	42,9	9 551	335 417	35,1	27 584	1 257 185	45,6
2012	10	37 326	1 596 510	42,8	9 744	340 308	34,9	27 582	1 256 202	45,5
2013	10	37 392	1 597 566	42,7	9 709	335 213	34,5	27 683	1 262 353	45,6
2014	10	37 497	1 594 443	42,5	9 615	331 208	34,4	27 882	1 263 235	45,3
2015	10	38 196	1 625 646	42,6	10 056	359 362	35,7	28 140	1 266 284	45,0
2016	10	39 548	1 658 668	41,9	10 186	356 446	35,0	29 362	1 302 222	44,4
2017	10	40 323	1 678 359	41,6	10 556	373 908	35,4	29 767	1 304 451	43,8
2011	11	67 616	2 598 009	38,4	17 616	592 507	33,6	50 000	2 005 502	40,1
2012	11	69 346	2 659 760	38,4	18 708	628 325	33,6	50 638	2 031 435	40,1
2013	11	70 847	2 712 615	38,3	19 761	670 970	34,0	51 086	2 041 645	40,0
2014	11	72 322	2 753 628	38,1	20 268	690 656	34,1	52 054	2 062 972	39,6
2015	11	72 939	2 780 987	38,1	20 430	692 005	33,9	52 509	2 088 982	39,8
2016	11	73 392	2 799 191	38,1	20 178	688 178	34,1	53 214	2 111 013	39,7
2017	11	74 692	2 833 315	37,9	20 180	690 528	34,2	54 512	2 142 787	39,3
2011	12	29 332	986 362	33,6	14 450	467 463	32,4	14 882	518 899	34,9
2012	12	29 325	986 959	33,7	14 308	466 096	32,6	15 017	520 863	34,7
2013	12	29 528	996 990	33,8	14 442	472 533	32,7	15 086	524 457	34,8
2014	12	30 423	1 037 518	34,1	14 825	491 953	33,2	15 598	545 565	35,0
2015	12	31 637	1 084 905	34,3	16 052	536 614	33,4	15 585	548 291	35,2
2016	12	31 705	1 088 254	34,3	15 924	526 074	33,0	15 781	562 180	35,6
2017	12	31 930	1 106 789	34,7	16 298	547 089	33,6	15 632	559 700	35,8



## Anhang 3.4: Wohnfläche pro Person 2014-2017, Nettoberechnung (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

### Inhalt

#### Wohnfläche pro Person 2014-2017 (Nettoberechnung)

Wohnfläche pro Personenzahl, nur bewohnte Wohnungen

Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ, BVS

Jahr	Stadtkreis	Alle Gebäude			Gemeinnützige Eigentümer			Nicht gemeinnützige Eigentümer		
		Personen	Wohnfläche	m2/Pers.	Personen	Wohnfläche	m2/Pers.	Personen	Wohnfläche	m2/Pers.
2014	Ganze Stadt	384 315	14 967 776	38,9	108 961	3 657 769	33,6	275 354	11 310 007	41,1
2015	Ganze Stadt	391 469	15 272 132	39,0	111 734	3 757 885	33,6	279 735	11 514 247	41,2
2016	Ganze Stadt	395 946	15 525 095	39,2	111 857	3 778 481	33,8	284 089	11 746 614	41,3
2017	Ganze Stadt	402 441	15 755 972	39,2	114 097	3 867 193	33,9	288 344	11 888 779	41,2
2014	1	4 902	212 302	43,3	1 414	54 387	38,5	3 488	157 915	45,3
2015	1	4 904	213 148	43,5	1 397	53 371	38,2	3 507	159 777	45,6
2016	1	4 956	216 256	43,6	1 405	55 553	39,5	3 551	160 703	45,3
2017	1	4 976	215 643	43,3	1 433	55 631	38,8	3 543	160 012	45,2
2014	2	29 575	1 235 162	41,8	9 333	318 935	34,2	20 242	916 227	45,3
2015	2	30 270	1 254 289	41,4	9 524	323 707	34,0	20 746	930 582	44,9
2016	2	30 743	1 275 396	41,5	9 852	336 256	34,1	20 891	939 140	45,0
2017	2	31 844	1 307 436	41,1	10 420	357 136	34,3	21 424	950 300	44,4
2014	3	46 785	1 694 239	36,2	15 423	486 668	31,6	31 362	1 207 571	38,5
2015	3	47 115	1 709 694	36,3	15 381	487 242	31,7	31 734	1 222 452	38,5
2016	3	47 757	1 726 253	36,1	15 651	496 965	31,8	32 106	1 229 288	38,3
2017	3	48 334	1 747 776	36,2	15 661	497 349	31,8	32 673	1 250 427	38,3
2014	4	26 593	931 692	35,0	7 656	252 747	33,0	18 937	678 945	35,9
2015	4	26 855	940 455	35,0	7 831	258 251	33,0	19 024	682 204	35,9
2016	4	26 860	956 685	35,6	7 761	259 222	33,4	19 099	697 463	36,5
2017	4	26 937	962 411	35,7	7 769	257 992	33,2	19 168	704 419	36,7
2014	5	12 964	526 498	40,6	3 328	112 379	33,8	9 636	414 119	43,0
2015	5	14 238	588 952	41,4	3 397	114 703	33,8	10 841	474 249	43,7
2016	5	14 455	597 076	41,3	3 420	116 399	34,0	11 035	480 677	43,6
2017	5	14 726	612 319	41,6	3 513	119 825	34,1	11 213	492 494	43,9
2014	6	31 243	1 257 755	40,3	8 874	296 911	33,5	22 369	960 844	43,0
2015	6	31 292	1 269 837	40,6	8 782	293 871	33,5	22 510	975 966	43,4
2016	6	31 682	1 306 003	41,2	8 673	293 619	33,9	23 009	1 012 384	44,0
2017	6	32 008	1 321 240	41,3	8 860	300 957	34,0	23 148	1 020 283	44,1
2014	7	34 274	1 636 482	47,7	2 321	85 722	36,9	31 953	1 550 760	48,5
2015	7	34 691	1 657 569	47,8	2 166	81 550	37,7	32 525	1 576 019	48,5
2016	7	35 020	1 678 833	47,9	2 303	86 026	37,4	32 717	1 592 807	48,7
2017	7	35 182	1 675 369	47,6	2 336	87 060	37,3	32 846	1 588 309	48,4
2014	8	15 133	674 636	44,6	1 148	41 009	35,7	13 985	633 627	45,3
2015	8	15 163	676 981	44,6	1 138	41 512	36,5	14 025	635 469	45,3
2016	8	15 160	675 298	44,5	1 148	41 422	36,1	14 012	633 876	45,2
2017	8	15 461	684 433	44,3	1 146	41 878	36,5	14 315	642 555	44,9
2014	9	48 207	1 791 893	37,2	16 500	562 596	34,1	31 707	1 229 297	38,8
2015	9	49 402	1 838 585	37,2	17 074	578 030	33,9	32 328	1 260 555	39,0
2016	9	50 874	1 917 571	37,7	16 924	573 041	33,9	33 950	1 344 530	39,6
2017	9	52 656	1 986 123	37,7	17 479	591 819	33,9	35 177	1 394 304	39,6
2014	10	36 405	1 487 262	40,9	8 999	320 465	35,6	27 406	1 166 797	42,6
2015	10	37 201	1 522 804	40,9	9 531	342 861	36,0	27 670	1 179 943	42,6
2016	10	37 545	1 532 722	40,8	9 619	343 523	35,7	27 926	1 189 199	42,6
2017	10	38 275	1 555 962	40,7	10 063	363 078	36,1	28 212	1 192 884	42,3
2014	11	68 576	2 541 985	37,1	19 536	654 378	33,5	49 040	1 887 607	38,5
2015	11	69 250	2 564 722	37,0	19 686	660 970	33,6	49 564	1 903 752	38,4
2016	11	69 836	2 598 015	37,2	19 544	661 295	33,8	50 292	1 936 720	38,5
2017	11	70 775	2 630 764	37,2	19 504	661 813	33,9	51 271	1 968 951	38,4
2014	12	29 658	977 870	33,0	14 429	471 572	32,7	15 229	506 298	33,2
2015	12	31 088	1 035 096	33,3	15 827	521 817	33,0	15 261	513 279	33,6
2016	12	31 058	1 044 987	33,6	15 557	515 160	33,1	15 501	529 827	34,2
2017	12	31 267	1 056 496	33,8	15 913	532 655	33,5	15 354	523 841	34,1

Anhang 3.5: Monatliche Nettomietpreise 2011-2016 (pers. Mitteilung von SSZ vom 30.7.18)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

30.7.2018/brm, reu

## Inhalt

### Monatliche Nettomietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche 2011-2016 (gepoolte Daten)

#### Median-Mietpreise

	gemeinnützige	andere
Kreis 1	18,09	28,92
Kreis 2	15,38	21,97
Kreis 3	14,82	22,64
Kreis 4	14,63	22,14
Kreis 5	14,81	23,08
Kreis 6	15,42	23,03
Kreis 7	15,08	22,67
Kreis 8	15,7	24,06
Kreis 9	15,32	21,13
Kreis 10	15,77	21,81
Kreis 11	15,75	20,56
Kreis 12	14,65	20,07
<b>Total</b>	<b>15,26</b>	<b>21,85</b>

#### Durchschnitts-Mietpreise

	gemeinnützige	andere
Kreis 1	18,77	29,42
Kreis 2	16,2	23,01
Kreis 3	15,53	23,78
Kreis 4	15,98	23,8
Kreis 5	15,47	24,49
Kreis 6	16,14	24,04
Kreis 7	15,61	23,68
Kreis 8	17,11	25,73
Kreis 9	16,06	22,28
Kreis 10	16,87	22,82
Kreis 11	16,23	21,63
Kreis 12	15,68	21,31
<b>Total</b>	<b>16,08</b>	<b>23,25</b>

Anhang 3.6: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017, Wohnbevölkerung nach Herkunft und Geschlecht, 1934–2016, T\_1.1.0 (Stadt Zürich, 2017b, S. 508)



**Stadt Zürich**  
Statistik

Napfgrasse 6, 8022 Zürich

Telefon 044 412 08 00

Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017

Kapitel 1.1

T\_1.1.0

Wohnbevölkerung

nach Herkunft und Geschlecht

1934–2016

Quelle: Statistik Stadt Zürich, BVS

Jahr	Total	Schweizerinnen und Schweizer			Ausländerinnen und Ausländer			Ausländer(innen)- anteil (%)
		zusammen	Frauen	Männer	zusammen	Frauen	Männer	
1934	315 864	278 698	147 867	130 831	37 166	22 804	14 362	11,8
1935	317 157	281 847	150 146	131 701	35 310	21 797	13 513	11,1
1936	317 712	284 560	152 290	132 270	33 152	20 463	12 689	10,4
1937	318 926	287 233	153 724	133 509	31 693	19 450	12 243	9,9
1938	326 979	293 435	157 170	136 265	33 544	19 809	13 735	10,3
1939	333 984	302 050	161 887	140 163	31 934	18 887	13 047	9,6
1940	334 026	305 417	163 711	141 706	28 609	16 943	11 666	8,6
1941	336 531	309 932	166 386	143 546	26 599	15 728	10 871	7,9
1942	339 721	314 417	168 869	145 548	25 304	14 976	10 328	7,4
1943	345 819	320 742	172 177	148 565	25 077	14 804	10 273	7,3
1944	351 679	326 538	175 132	151 406	25 141	14 771	10 370	7,1
1945	357 381	333 075	178 313	154 762	24 306	14 326	9 980	6,8
1946	367 171	340 227	181 114	159 113	26 944	15 898	11 046	7,3
1947	377 087	344 894	182 793	162 101	32 193	19 192	13 001	8,5
1948	383 568	349 134	184 925	164 209	34 434	20 724	13 710	9,0
1949	386 003	353 527	187 651	165 876	32 476	20 193	12 283	8,4
1950	389 573	357 874	190 383	167 491	31 699	20 141	11 558	8,1
1951	396 260	362 108	192 542	169 566	34 152	21 433	12 719	8,6
1952	403 625	367 864	195 622	172 242	35 761	22 216	13 545	8,9
1953	408 544	372 651	198 597	174 054	35 893	22 353	13 540	8,8
1954	413 044	378 012	202 142	175 870	35 032	20 908	14 124	8,5
1955	417 351	380 692	203 609	177 083	36 659	21 339	15 320	8,8
1956	420 489	380 795	203 849	176 946	39 694	22 241	17 453	9,4
1957	426 349	381 861	204 574	177 287	44 488	23 681	20 807	10,4
1958	431 242	384 762	206 250	178 512	46 480	24 453	22 027	10,8
1959	434 080	386 147	207 251	178 896	47 933	24 918	23 015	11,0
1960	437 273	384 482	206 646	177 836	52 791	26 097	26 694	12,1
1961	439 322	380 209	204 892	175 317	59 113	28 044	31 069	13,5
1962	440 180	376 285	202 952	173 333	63 895	29 798	34 097	14,5
1963	439 090	372 123	200 865	171 258	66 967	30 735	36 232	15,3
1964	437 630	368 819	199 449	169 370	68 811	31 202	37 609	15,7
1965	433 865	366 623	198 414	168 209	67 242	30 601	36 641	15,5
1966	431 533	364 187	197 374	166 813	67 346	30 590	36 756	15,6
1967	430 594	361 065	195 786	165 279	69 529	30 953	38 576	16,1
1968	430 155	357 420	194 088	163 332	72 735	32 313	40 422	16,9
1969	425 117	353 643	192 303	161 340	71 474	32 783	38 691	16,8
1970	417 972	348 028	189 712	158 316	69 944	32 389	37 555	16,7
1971	412 169	342 244	187 149	155 095	69 925	32 596	37 329	17,0
1972	407 647	335 608	184 020	151 588	72 039	33 708	38 331	17,7
1973	401 577	327 961	180 137	147 824	73 616	34 292	39 324	18,3
1974	396 261	322 198	177 482	144 716	74 063	34 573	39 490	18,7
1975	389 613	319 071	175 954	143 117	70 542	32 832	37 710	18,1
1976	382 999	315 487	174 170	141 317	67 512	31 119	36 393	17,6
1977	379 635	313 131	172 863	140 268	66 504	30 633	35 871	17,5
1978	376 447	309 766	171 440	138 326	66 681	30 640	36 041	17,7

1979	374 221	306 376	169 874	136 502	67 845	31 011	36 834	18,1
1980	370 618	303 662	167 742	135 920	66 956	31 275	35 681	18,1
1981	368 171	299 384	165 566	133 818	68 787	31 749	37 038	18,7
1982	366 340	294 956	163 470	131 486	71 384	32 462	38 922	19,5
1983	363 652	290 990	161 445	129 545	72 662	32 392	40 270	20,0
1984	361 493	289 085	160 650	128 435	72 408	32 150	40 258	20,0
1985	359 084	286 372	159 216	127 156	72 712	32 037	40 675	20,2
1986	358 873	284 831	158 685	126 146	74 042	32 396	41 646	20,6
1987	358 042	281 991	157 416	124 575	76 051	32 772	43 279	21,2
1988	357 360	279 120	156 109	123 011	78 240	33 358	44 882	21,9
1989	355 901	275 221	154 030	121 191	80 680	33 981	46 699	22,7
1990	356 352	271 579	152 050	119 529	84 773	35 344	49 429	23,8
1991	360 875	269 610	150 950	118 660	91 265	37 640	53 625	25,3
1992	361 488	267 985	148 737	119 248	93 503	40 647	52 856	25,9
1993	360 898	264 041	146 119	117 922	96 857	42 777	54 080	26,8
1994	360 848	261 550	144 308	117 242	99 298	44 231	55 067	27,5
1995	360 826	259 361	142 626	116 735	101 465	45 759	55 706	28,1
1996	359 648	257 600	140 937	116 663	102 048	46 203	55 845	28,4
1997	358 594	256 039	139 617	116 422	102 555	46 499	56 056	28,6
1998	359 073	255 523	138 977	116 546	103 550	47 067	56 483	28,8
1999	360 704	255 185	138 286	116 899	105 519	48 358	57 161	29,3
2000	360 980	255 576	138 059	117 517	105 404	48 487	56 917	29,2
2001	362 042	255 953	137 777	118 176	106 089	48 889	57 200	29,3
2002	364 558	255 757	137 194	118 563	108 801	50 243	58 558	29,8
2003	364 528	255 649	136 716	118 933	108 879	50 431	58 448	29,9
2004	364 977	254 835	136 041	118 794	110 142	50 966	59 176	30,2
2005	366 809	255 917	136 167	119 750	110 892	51 270	59 622	30,2
2006	370 062	259 102	137 583	121 519	110 960	51 130	59 830	30,0
2007	376 815	261 436	138 238	123 198	115 379	53 343	62 036	30,6
2008	380 499	262 595	138 573	124 022	117 904	54 261	63 643	31,0
2009	382 906	265 512	139 836	125 676	117 394	54 057	63 337	30,7
2010	385 468	268 017	140 908	127 109	117 451	54 072	63 379	30,5
2011	390 082	269 065	141 214	127 851	121 017	55 588	65 429	31,0
2012	394 012	270 855	141 902	128 953	123 157	56 584	66 573	31,3
2013	398 575	272 705	142 564	130 141	125 870	58 196	67 674	31,6
2014	404 783	275 649	143 848	131 801	129 134	59 841	69 293	31,9
2015	410 404	279 236	145 231	134 005	131 168	60 830	70 338	32,0
2016	<b>415 682</b>	<b>282 209</b>	<b>146 356</b>	<b>135 853</b>	<b>133 473</b>	<b>62 134</b>	<b>71 339</b>	<b>32,1</b>

Der Höchststand der Wohnbevölkerung der Stadt Zürich war Ende Juli 1962 mit 445 314 Einwohnerinnen und Einwohnern.



**Stadt Zürich**  
Statistik

### Anhang 3.7: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017, Veränderung des Wohnungsbestandes, 1911–2016, T\_9.3.40 (Stadt Zürich, 2017b, S. 517)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich  
 Telefon 044 412 08 00  
 Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)  
 E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017  
 Kapitel 9.3  
 T\_9.3.40  
 Veränderung des Wohnungsbestandes  
 1911–2016

Quelle: Statistik Stadt Zürich, EAG und GWZ

Jahr	Bestand Jahresende #1	Gesamtveränderung	Veränderung durch				Korrektur #3
			Neubau	Umbau (Saldo)	Umnutzung #2 (Saldo)	Abbruch	
1911	41 694	1 993	2 131	11	88	61	-176
1912	43 370	1 676	1 800	9	74	59	-148
1913	44 067	697	795	- 1	31	66	-62
1914	44 785	718	762	11	32	23	-64
1915	45 384	599	629	8	27	11	-54
1916	45 762	378	423	- 4	17	24	-34
1917	46 133	371	407	- 9	16	11	-32
1918	46 551	418	420	18	19	1	-38
1919	47 082	531	492	74	24	11	-48
1920	47 579	497	471	54	22	6	-44
1921	47 970	391	349	54	11	1	-22
1922	48 318	348	372	38	9	53	-18
1923	48 948	630	639	32	17	24	-34
1924	50 510	1 562	1 587	85	43	67	-86
1925	51 622	1 112	1 147	69	31	73	-62
1926	53 594	1 972	2 088	34	54	96	-108
1927	55 869	2 275	2 457	11	62	131	-124
1928	58 811	2 942	3 154	16	81	147	-162
1929	61 844	3 033	3 242	11	84	136	-168
1930	64 882	3 038	3 238	25	78	147	-156
1931	79 665	4 367	4 374	73	-95	175	190
1932	84 210	4 545	4 560	40	-99	154	198
1933	86 179	1 969	2 045	65	-43	184	86
1934	88 877	2 698	2 627	102	-59	90	118
1935	90 636	1 759	1 722	74	-39	76	78
1936	91 196	560	505	97	-12	54	24
1937	92 109	913	934	97	-20	138	40
1938	93 725	1 616	1 727	82	-35	228	70
1939	96 232	2 507	2 543	78	-55	169	110
1940	97 284	1 052	1 067	31	23	69	...
1941	98 333	1 049	1 061	100	-5	107	...
1942	99 842	1 509	1 608	224	-244	79	...
1943	101 379	1 537	1 578	194	-187	48	...
1944	103 276	1 897	2 149	57	-239	70	...
1945	105 203	1 927	2 147	45	-184	81	...
1946	107 172	1 969	2 310	20	-213	148	...
1947	108 833	1 661	1 994	28	-207	154	...
1948	111 447	2 614	3 107	-	-360	133	...
1949	113 492	2 045	2 457	- 24	-241	147	...
1950	115 874	2 382	3 076	- 31	-391	272	...
1951	119 812	3 938	4 281	- 32	...	311	...
1952	123 958	4 146	4 447	- 29	...	272	...
1953	127 107	3 149	3 501	- 60	...	292	...
1954	130 426	3 319	3 809	- 102	-136	252	...
1955	133 095	2 669	3 193	- 46	-55	423	...
1956	134 537	1 442	2 102	- 63	-28	569	...
1957	137 087	2 550	2 637	- 50	254	291	...
1958	139 630	2 543	3 132	- 63	-89	437	...
1959	142 087	2 457	2 880	- 13	-111	299	...

1960	144 659	2 572	3 159	- 26	-92	469	...
1961	146 427	1 768	2 269	15	-77	439	...
1962	147 965	1 538	2 046	- 48	-59	401	...
1963	149 171	1 206	1 785	- 92	-33	454	...
1964	150 813	1 642	2 079	- 82	-46	309	...
1965	152 568	1 755	2 042	- 54	-2	231	...
1966	154 481	1 913	2 361	- 58	-31	359	...
1967	155 980	1 499	1 839	- 134	-9	197	...
1968	157 853	1 873	2 307	- 46	-11	377	...
1969	159 776	1 923	2 563	- 19	-87	534	...
1970 #4	156 827	934	1 648	- 146	-70	498	...
1971	157 678	851	1 858	- 149	-33	825	...
1972	159 280	1 602	2 071	- 178	-9	282	...
1973	160 768	1 488	1 891	- 184	-4	215	...
1974	162 235	1 467	1 942	- 62	-270	143	...
1975	163 095	860	1 282	9	-94	337	...
1976	164 990	1 895	2 193	42	-75	265	...
1977	166 715	1 725	1 347	53	-37	246	608
1978	167 258	543	815	60	-84	283	35
1979	168 109	851	1 291	112	-186	316	-50
1980	169 310	1 201	1 473	120	-131	280	19
1981	170 543	1 233	1 660	348	-300	379	-96
1982	172 035	1 492	1 791	153	-149	265	-38
1983	172 611	576	974	86	-209	266	-9
1984	173 517	906	1 373	158	-293	218	-114
1985	174 858	1 341	1 511	147	-78	176	-63
1986	175 858	1 000	1 180	94	-143	113	-18
1987	176 492	634	649	113	-10	202	84
1988	177 060	568	561	147	-18	163	41
1989	177 663	603	635	110	-35	121	14
1990	177 974	311	587	31	-45	215	-47
1991	178 982	1 008	1 162	21	-11	141	-23
1992	179 377	395	562	104	32	106	-197
1993 #5	190 244	1 367	900	132	44	111	402
1994	191 643	1 399	854	39	47	135	594
1995	192 710	1 067	630	138	60	42	281
1996	193 923	1 213	614	241	50	47	355
1997	194 374	451	404	252	49	121	-133
1998	195 133	759	787	95	44	193	26
1999	195 927	794	723	142	14	116	31
2000	197 199	1 272	1 465	54	14	182	-79
2001	198 200	1 001	1 140	- 5	12	166	20
2002	198 912	712	989	10	-2	271	-14
2003	200 590	1 678	1 502	44	6	104	230
2004	201 166	576	925	129	22	515	15
2005	202 118	952	1 252	110	5	357	-58
2006	203 839	1 721	1 719	61	1	173	113
2007	205 618	1 779	2 263	127	7	591	- 27
2008	206 790	1 172	1 278	103	15	622	398
2009	207 581	791	1 378	70	9	738	72
2010	208 089	508	1 205	- 34	29	693	1
2011	209 754	1 665	2 307	23	-	711	46
2012	211 971	2 217	2 255	316	-	874	520
2013	214 472	2 501	2 502	55	-1	519	464
2014	215 477	1 005	1 939	230	-1	1 041	- 122
2015	218 057	2 580	3 210	233	-65	724	- 300
2016	219 950	1 893	2 995	316	-27	1 329	- 62

#1 Bis 1976 Fortschreibungsergebnisse, ab 1977 Auswertung aus Wohnungsstruktur, ab 1993 Auswertung aus Datenbank EAG, ab 2008 Auswertung aus Datenbank GWZ.

#2 Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahmen.

#3 Infolge laufender Bereinigungen, werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

#4 Bereinigter Bestand aufgrund der Wohnungszählung.

#5 Ab 1993 inklusive Appartmentzimmer.

Anhang 3.8: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017, Leer stehende Wohnungen  
nach Zimmerzahl, 1900–2016, T\_9.4.44 (Stadt Zürich, 2017b, S. 517)



Napfgrasse 6, 8022 Zürich  
Telefon 044 412 08 00  
Internet: [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)  
E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017  
Kapitel 9.4  
T\_9.4.44  
Leer stehende Wohnungen  
nach Zimmerzahl  
1900–2016

Quelle: Statistik Stadt Zürich Leerwohnungszählung

	Alle Wohnungen total	nach Zimmerzahl						davon Eigentumsw. 6 +	Leerwohnungs- ziffer #2
		1	2	3	4	5			
1900	1 914	46	236	763	589	166	114	...	...
1910	403	11	24	86	100	104	78	...	...
1920	87	1	5	16	9	11	45	...	...
1930	504	14	27	116	180	92	75	...	0,67
1933	2 000	27	183	684	684	259	163	...	2,32
1934	2 612	36	266	1 060	822	284	144	...	2,94
1935	3 123	55	328	1 259	986	312	183	...	3,45
1936	3 356	56	368	1 391	1 063	305	173	...	3,68
1937	2 867	55	331	1 179	903	242	157	...	3,11
1938	2 267	53	307	923	662	198	124	...	2,42
1939	2 330	66	367	934	635	212	116	...	2,42
1940	2 231	35	184	693	802	298	219	...	2,29
1941	1 222	34	147	327	403	180	131	...	1,24
1942	829	52	268	213	160	65	71	...	0,83
1943	315	12	83	82	81	32	25	...	0,31
1944	331	21	74	78	95	35	28	...	0,32
1945	142	3	12	16	64	15	32	...	0,13
1946	51	2	5	8	16	4	16	...	0,05
1947	36	–	1	5	17	3	10	...	0,03
1948	40	1	1	5	26	2	5	...	0,04
1949	52	1	2	14	27	2	6	...	0,05
1950	107	1	5	61	25	4	11	...	0,09
1951	235	4	29	83	89	20	10	...	0,20
1952	249	2	37	129	67	6	8	...	0,20
1953	161	11	30	70	29	9	12	...	0,13
1954	148	21	26	76	11	4	10	...	0,11
1955	155	17	40	66	24	5	3	...	0,12
1956	27	4	6	11	4	2	–	...	0,02
1957	17	1	2	7	5	1	1	...	0,01
1958	18	–	2	8	6	1	1	...	0,01
1959	19	1	6	8	3	1	–	...	0,01
1960	41	1	7	19	13	–	1	...	0,03
1961	13	–	1	7	4	1	–	...	0,01
1962	31	5	7	7	8	2	2	...	0,02
1963	12	–	–	3	4	3	2	...	0,01
1964	23	2	3	9	3	3	3	...	0,02
1965	68	–	32	8	18	8	2	...	0,04
1966	152	15	46	75	9	3	4	...	0,10
1967	52	9	4	18	12	7	2	...	0,03
1968	24	1	5	14	2	2	–	...	0,02
1969	12	7	2	–	2	1	–	...	0,01
1970	4	–	2	1	–	1	–	...	–
1971	17	–	1	4	11	1	–	...	0,01

1972	22		1	2	4	9	5	1	...	0,01
1973	27		9	5	4	7	2	-	...	0,02
1974	81		9	5	27	25	14	1	...	0,05
1975	239		89	34	55	34	22	5	...	0,15
1976	157		54	29	31	36	5	2	...	0,10
1977	243		114	26	49	35	13	6	39	0,15
1978	111		20	13	43	23	8	4	22	0,07
1979	59		10	7	14	14	12	2	16	0,04
1980	131		10	10	50	41	16	4	17	0,08
1981	225		40	11	44	82	33	15	28	0,13
1982	561		29	48	151	210	94	29	62	0,33
1983	-									
1984	617		44	130	168	189	58	28	78	0,36
1985	578		55	150	144	159	49	21	31	0,33
1986	463		35	180	111	86	45	6	11	0,26
1987	125		15	18	37	38	13	4	20	0,07
1988	18	12	2	5	2	2	-	1	6	0,01
1989	45	35	4	11	8	8	4	-	10	0,02
1990	72	45	1	7	14	21	2	-	27	0,04
1991	181	119	2	22	51	26	10	8	62	0,10
1992	286	174	5	34	66	51	13	5	112	0,15
1993	476	410	63	81	137	97	22	10	66	0,25
1994	650	579	73	127	211	143	20	5	71	0,34
1995	741	637	134	138	232	98	32	3	104	0,39
1996	853	782	153	189	298	113	29	-	71	0,44
1997	1 070	1 017	232	262	415	86	17	5	53	0,55
1998	757	723	274	175	190	66	12	6	34	0,39
1999	504	483	198	109	128	41	7	-	21	0,26
2000	267	247	118	49	54	25	-	1	20	0,14
2001	107	86	31	25	22	5	1	2	21	0,05
2002	42	40	8	8	11	8	4	1	2	0,02
2003	98	85	16	22	26	12	7	2	13	0,05
2004	196	191	29	39	77	38	5	3	5	0,10
2005 #1	151	148	26	34	57	23	4	4	3	0,07
2006	259	254	16	30	105	79	20	4	5	0,13
2007	180	180	19	17	69	51	22	2	-	0,09
2008	57	51	7	11	18	11	3	1	6	0,03
2009	109	108	11	14	39	31	10	3	1	0,05
2010	136	135	15	26	41	32	12	9	1	0,07
2011	125	120	13	17	26	45	14	5	5	0,06
2012	206	205	17	56	60	46	18	8	1	0,10
2013	242	218	31	54	62	42	16	13	24	0,11
2014	471	434	50	103	140	95	34	12	37	0,22
2015	483	446	36	118	153	93	29	17	37	0,22
<b>2016</b>	<b>484</b>	<b>411</b>	<b>51</b>	<b>111</b>	<b>131</b>	<b>77</b>	<b>31</b>	<b>10</b>	<b>73</b>	<b>0,22</b>

#1 Ab 2005 wurde die Zählpraxis geändert, es werden nur noch Wohnungen erfasst, die auf später nicht vermietet sind.

Diese Änderung wurde rückwirkend bis zum Jahr 1996 angepasst.

#2 Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.



**Stadt Zürich**  
Statistik



## **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Umsetzung des Volksentscheides der Stadt Zürich von 2011 für ‚Bezahlbare Wohnungen für Zürich‘, eine Standortbestimmung sowie die Untersuchung von möglichen Massnahmen und Risiken der angestrebten Ziele bis 2050“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 03.09.2018

---

Martin Broder