



Beschluss des Stadtrats

vom 30. Juni 2021

GR Nr. 2021/209

Nr. 664/2021

Dringliche Interpellation der SP-, Grüne- und AL-Fraktion betreffend Aufhebung der Warteliste der Stiftung Alterswohnungen, Angaben zum bisherigen Vermietungssystem, zur Warteliste, zu den «Personen in Wohnnotlagen», zum Umgang mit Wohnungssuchenden auf der Warteliste und zur Bedarfsplanung der Stiftung sowie zur Fachstelle «Wohnen im Alter»

Am 19. Mai 2021 reichten die SP-, Grüne und AL-Fraktionen nachfolgende Interpellation, GR Nr. 2021/209, ein. Diese wurde am 2. Juni 2021 als dringlich erklärt.

Am 4. Mai 2021 haben der Vorsteher des GUD und die Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) mehreren tausend auf der Warteliste der SAW stehenden Wohnungsbewerber*innen die Mitteilung zugestellt, dass die Warteliste des SAW per 1. Mai 2021 geschlossen worden sei und am 1. Oktober 2021 aufgehoben werde¹. Ab Oktober müssten sich auch die auf der Warteliste stehenden Wohnungssuchenden neu über das von Liegenschaften Zürich übernommene Vermietungsportal mit Zufallsgenerator um freiwerdende Wohnungen der SAW bewerben. Die Wartezeiten für eine Wohnung der SAW sind lang. Die Frist bis zu einem Wohnungsangebot kann 10 Jahre überschreiten. Für ältere Personen, die sich auf der Warteliste der SAW eingeschrieben haben, ist deren Aufhebung ein Schock. Die Ankündigung, dass man sich nach 10jähriger Wartezeit ab Oktober auf Wohnungsangebote der SAW bewerben müsse, ist für die vielen hochbetagten Wohnungssuchenden eine Zumutung.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1) Angaben zum bisherigen Vermietungssystem der SAW:
 - a) Bitte um Zustellung der bestehenden Reglemente und Weisungen des Stiftungsrats und der Direktion.
 - b) Bitte um Angabe der Zuständigkeiten. Wer prüft die Anfragen? Wer entscheidet über den Abschluss der Mietverträge? Wie wird sichergestellt, dass alle Bevölkerungsschichten Zugang zu den SAW-Wohnungen haben?
 - c) Welche der bestehenden Probleme können mit dem Wechsel zum Online-Verfahren mit Zufallsgenerator gelöst werden? Welche Nachteile hat das neue Verfahren?
- 2) Angaben zur Warteliste:
 - a) Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 mit Angaben zum Bestand der Warteliste, den eingegangenen Neuanmeldungen und den Abgängen nach Typ und Subventionsberechtigungen per 1. Januar.
 - b) Wie lange dauert es bis zur Vermietung einer Wohnung? Bitte um Angabe der Wartedauer einzeln nach SAW-Siedlung.
 - c) Wurde das erwähnte Schreiben an alle Personen, welche sich aktuell auf der Warteliste der SAW befinden, versandt?

¹ Vor den Schreiben an die Personen auf der Warteliste ist eine Medienmitteilung publiziert worden:
http://www.wohnenab60.ch/wp-content/uploads/210505_Medienmitteilung_SAW_neues_Vermietungsportal.pdf



2/18

- 3) Angaben zu «Personen in Wohnnotlagen», für die weiterhin ein fixes Kontingent an freierwerdenden Alterswohnungen reserviert ist:
 - a) Wann hat man begonnen, neben der Warteliste eine solche Notfallliste zu führen?
 - b) Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 mit Angaben zum Bestand der Notfallliste, den eingegangenen Neuanmeldungen und den Abgängen nach Typ und Subventionsberechtigung per 1. Januar.
 - c) Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 der Zahl der Vermietungen an Personen auf der Notfallliste und deren Anteil an der Gesamtzahl der Neuvermietungen der SAW nach Siedlung.
 - d) Was sind die Kriterien für die Aufnahme auf die Liste der „Personen in Wohnnotlagen“? Bitte um Angaben zum aktuellen Prozess.
 - e) Haben die Wohnungssuchenden mit Wohnnotlage die gleichen Wahlmöglichkeiten (Quartier, SAW-Siedlung) wie die anderen Wohnungssuchenden?
 - f) Ist es richtig, dass die Vergabe auf die Dringlichkeit der Wohnnotlage ausgerichtet ist – konkret auf das Datum, an dem die aktuelle Wohnung definitiv verlassen werden muss? Ist dem Stadtrat bekannt, dass dies in Kündigungsschutzverfahren Auswirkungen auf die Festlegung der Erstreckungsfristen haben kann?
- 4) Angabe zum Umgang mit Wohnungssuchenden, die am 1. Oktober 2021 noch auf der Warteliste stehen:
 - a) Wie viele auf der Warteliste eingetragene Wohnungssuchende können damit rechnen, bis am 1. Oktober 2021 eine Wohnung der SAW mieten zu können?
 - b) Die Liste der Anmeldungen wurde per 1. Mai 2021 für Neuanmeldungen geschlossen. Nach welchen Kriterien und welcher Priorisierung werden Wohnungen bis Ende September 2021 an bereits angemeldete Personen vergeben?
 - c) Gibt es auch nach dieser Frist noch eine gewisse Priorisierung oder ein Kontingent (analog dem Kontingent für Personen in einer Wohnnotlage) für Personen, welche sehr lange angemeldet waren und denen bis Ende September 2021 keine Wohnung angeboten werden kann?
 - d) Gibt es Angebote für auf der Warteliste stehende Bewerber*innen, die bis am 1. Oktober 2021 keine Wohnung der SAW beziehen können?
 - e) Gibt es Überlegungen, wie Personen geholfen werden kann, welche sehr lange auf der Warteliste sind und zwar noch nicht in einer akuten Notlage sind, aber darauf vertraut haben, dass sie bald oben auf der Liste für eine Alterswohnung sein werden?
- 5) Angaben zu den Aufgaben der Fachstelle Wohnen im Alter
 - a) Welche Aufgaben hat die Beratungsstelle «Wohnen im Alter»?
 - b) Welche wird sie künftig übernehmen?
 - c) Wie hoch schätzt der Stadtrat den Anteil an älteren Wohnungssuchenden, welche keinen Internetzugang haben? Wie werden in Zukunft Personen, welche keinen Internetzugang haben, bei der Suche und Anmeldung für eine Alterswohnung unterstützt?
 - d) Was wird sich durch die geplante Zusammenlegung der Beratungsstelle mit der Fachstelle für präventive Beratung der städtischen Gesundheitsdienste zu einer zentralen Anlaufstelle für Altersfragen ändern?
 - e) Ist damit zu rechnen, dass mehr Wohnungssuchenden ein Platz in einem Alterszentrum angeboten wird?
- 6) Angaben zur Bedarfsplanung der SAW:
 - a) Hat die SAW eine Bedarfsplanung? Wie stark muss der Wohnungsbestand der SAW erhöht werden, um die Nachfrage nach Alterswohnungen zu decken?



3/18

- b) Ist eine solche Bedarfsplanung in der Wohndelegation des Stadtrats diskutiert worden? Was waren die Ergebnisse der Diskussion?
- c) Wenn noch keine Bedarfsplanung bestehen sollte: Ist der Stadtrat bereit, eine solche zu erstellen? Falls Ja: Wann kann eine solche dem Gemeinderat unterbreitet werden?

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation wie folgt:

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Der Gemeinderat beschloss ihre Gründung im Jahr 1950. Gemäss ihrem Stiftungszweck bezweckt die SAW die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an ältere Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an Personen mit tiefem Einkommen. Sie bietet ausserdem soziale und pflegerische Dienstleistungen an. Oberstes Organ der SAW ist der Stiftungsrat. Von Amts wegen präsidiert der Vorsteher oder die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements (GUD) den Stiftungsrat. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden durch den Stadtrat gewählt. Neben Fachpersonen sind unter anderem auch Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien FDP und SP im Stiftungsrat vertreten.

Anfang Mai 2021 hat die SAW kommuniziert, dass per Oktober 2021 ein neues Vermietungsportal eingerichtet werde, bei dem alle frei werdenden Alterswohnungen laufend online ausgeschrieben werden. Dieses ersetze das bisherige System der Wartelisten. Bis zum Systemwechsel würden frei werdende Wohnungen noch wie bis anhin an Personen auf der Angemeldetenliste vergeben.

Die Ankündigung dieses Systemwechsels hat bei einem Teil der älteren Bevölkerung grosse Verunsicherung hervorgerufen. Die SAW nimmt die Rückmeldungen ernst. Aus diesem Grund hat der Stiftungsrat in der Zwischenzeit beschlossen, die Frist bis zur Inkraftsetzung des neuen Systems auf drei Jahre (bis zum 30. Juni 2024) zu verlängern. Bis zu diesem Termin wird das bisherige Wartelisten-System unverändert weitergeführt. Der Stadtrat begrüsst sowohl den grundsätzlichen Entscheid eines Systemwechsels als auch den Entscheid, die Frist bis zur Inkraftsetzung um drei Jahre zu verlängern.

Im Sinne einer Klärung der Begrifflichkeiten werden nachfolgend diese Begriffe verwendet:

- Die umgangssprachliche Warteliste entspricht der **Angemeldetenliste**, also der Liste aller Personen mit einer konkreten Umzugsabsicht innerhalb eines Jahres.
- Auf der **Registriertenliste** wurden bis 2019 Personen ohne konkrete Umzugsabsicht registriert.
- Auf der Notfall- bzw. Dringlichkeitsliste befinden sich Personen in einer Wohnnotlage. Es wird nachfolgend einheitlich von **Dringlichkeitsliste** gesprochen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:



4/18

Frage 1

Angaben zum bisherigen Vermietungssystem der SAW

Frage 1a

Bitte um Zustellung der bestehenden Reglemente und Weisungen des Stiftungsrats und der Direktion

In der Beilage finden sich speziell zum Thema Vermietung folgende Reglemente und Weisungen der SAW:

- Beilage 1: Statuten SAW GRB 12. Juni 1996
- Beilage 2: Vermietungsgrundsätze der SAW²
- Beilage 3: Vermietungsbestimmungen August 2020

Gemäss den revidierten Statuten der SAW (GR Nr. 2020/426, vom Stadtrat verabschiedet, in der Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD) des Gemeinderats pendent) ist das Vermietungsreglement neu durch den Stadtrat zu genehmigen. Die SAW wird im Nachgang zur Statutenänderung ein neues Vermietungsreglement erlassen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen.

Frage 1b

Bitte um Angabe der Zuständigkeiten. Wer prüft die Anfragen? Wer entscheidet über den Abschluss der Mietverträge? Wie wird sichergestellt, dass alle Bevölkerungsschichten Zugang zu den SAW-Wohnungen haben?

Die Anmeldung sowie die Prüfung der Anforderungen an die Bewerberinnen und Bewerber für eine Alterswohnung der SAW erfolgt durch die Beratungsstelle Wohnen im Alter (WiA). Die Angemeldetenliste wird via Schnittstelle ins Datensystem der SAW übertragen. Im ordentlichen Vergabeprozess wird eine frei werdende Wohnung siedlungs- und objektspezifisch den drei am längsten eingetragenen Personen auf der Angemeldetenliste angeboten. Kommt von den angefragten Personen keine Reaktion auf das Schreiben, wird einmal nachgefasst. Im Falle mehrerer umzugsbereiter Interessentinnen und Interessenten entscheidet die SAW auf Basis der Anmeldedauer, wem die Wohnung zugesprochen wird. Für Personen in einer Wohnnotlage wird die Vergabe anhand der Dringlichkeitsliste vorgenommen. Die WiA gibt Empfehlungen ab und die Vermietung sowie der Sozialdienst SAW prüfen die aktuelle Wohnfähigkeit und entscheiden über die Vergabe der Wohnung.

Zu den subventionierten Wohnungen der SAW (rund 77 Prozent) haben nur Personen über 60 Jahre Zugang, die seit mehr als zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen und die Vermietungskriterien der Wohnbauförderung erfüllen (Einkommens- und Vermögenslimiten). Zu den freitragenden Wohnungen haben alle Personen über 60 Jahre Zugang, die seit mehr als zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen.

² Punkt 2.2 betreffend Mindestwohnsitzdauer in der Stadt Zürich wurde nicht umgesetzt, da nicht in Übereinstimmung mit den Statuten.



5/18

Frage 1c

Welche der bestehenden Probleme können mit dem Wechsel zum Online-Verfahren mit Zufallsgenerator gelöst werden? Welche Nachteile hat das neue Verfahren?

Die Grundproblematik, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen für ältere Personen das Angebot deutlich übersteigt, war, ist und wird auch in Zukunft eine grosse Herausforderung – sowohl für die SAW als auch für die übrigen gemeinnützigen und privaten Wohnungsanbieter.

Lange Zeit erfolgte eine unverbindliche Interessenbekundung für eine Alterswohnung der SAW quasi «auf Vorrat» über einen Eintrag auf der Registriertenliste (ohne konkrete Umzugsabsicht). In den Jahren 2014 sowie 2018 erfolgte jeweils eine Bereinigung der Angemeldetenliste. Der Verbleib auf der Angemeldetenliste wurde an die Umzugsbereitschaft innerhalb eines Jahres und die Angabe von drei bevorzugten Siedlungen gekoppelt. Die Festlegung auf drei Siedlungen verminderte zwar den Aufwand, indem keine Wohnungen in Quartieren angeboten wurden, die nicht in Frage kamen. Gleichzeitig verhinderte das jedoch, dass sich Umzugswillige flexibel zeigen konnten, denn potenziell interessante Angebote aus anderen Siedlungen erhielten sie nicht. Zudem konzentrierten sich die Anmeldungen auf die beliebtesten Siedlungen, womit die Chancen auf ein Angebot zusätzlich sanken und die Wartezeit sich verlängerte.

Ab 2019 wurden ausserdem keine Neueinträge auf der Registriertenliste angenommen, sondern es konnte sich nur noch anmelden, wer innerhalb eines Jahres umzugsbereit war (Eintrag auf Angemeldetenliste). Die Anmeldung wurde also verbindlicher und viele ältere Menschen leiteten fälschlicherweise daraus ab, dass sie dann auch tatsächlich Wohnungsangebote erhalten würden. Eine solche Garantie bestand allerdings nicht. Ausserdem wurde teilweise die Erfahrung gemacht, dass Personen auf der Angemeldetenliste zum Zeitpunkt eines ersten Wohnungsangebots trotzdem nicht zu einem Umzug bereit waren oder die angebotene Wohnung nicht ihren Vorstellungen oder Anforderungen entsprach.

Mit dem Wechsel auf den Online-Prozess als neues Vergabesystem werden ab dem Zeitpunkt der Umstellung (30. Juni 2024) alle frei werdenden SAW-Wohnungen, die nicht für interne Rochaden oder ältere Menschen in Wohnnotlage vorgesehen sind, für alle potenziellen Mieterinnen und Mieter sichtbar. Dabei sind Informationen zu der Siedlung, der Lage und der Wohnung ersichtlich. Somit besteht die Möglichkeit, sich bei Umzugsbereitschaft und Interesse für jede frei werdende Wohnung zu bewerben. Alle älteren Menschen, die die Vermietungskriterien erfüllen, Umzugsbereitschaft und Interesse zeigen, haben dann die Möglichkeit, sich auf die freie Wohnung zu bewerben. Je nach Siedlung und Quartier kann so die Chance für den Erhalt einer Alterswohnung erhöht werden. Gleichzeitig wird vermieden, dass Personen, die eigentlich noch in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben möchten oder können, bereits in eine SAW-Wohnung umziehen, weil sie fürchten, sonst ihre Chance auf eine SAW-Wohnung zu verpassen. Ein Zufallsgenerator wählt dann aus den gemäss den Zugangskriterien berechtigten Bewerberinnen und Bewerbern maximal zehn Personen für eine Besichtigung aus, wodurch die Chancengleichheit sichergestellt werden kann. Sollten sich nach dem Besichtigungstermin und der Überprüfung der Kriterien nach wie vor mehrere umzugsbereite Personen für eine Wohnung interessieren, kommt erneut ein Zufallsgenerator zum Einsatz und



6/18

wählt drei Personen aus. Das stellt auch in dieser Phase des Vergabeprozesses die Chancengleichheit sicher. In einem letzten Schritt wird aufgrund der persönlichen Situation/Eignung und der Siedlungspassung der Zuschlag für die Wohnung an eine der drei Personen vergeben.

Ausserdem wird die WiA mit dem Wechsel auf das neue Vergabesystem zukünftig administrativ entlastet und kann ihre Ressourcen noch umfassender in die Beratung und Unterstützung von älteren Menschen investieren.

Es ist verständlich, dass die Ankündigung der Umstellung auf das neue Vergabesystem Verunsicherung ausgelöst hat, insbesondere bei Personen, die bereits lange auf der Angemeldetenliste eingetragen sind. Der Stadtrat und der Stiftungsrat bedauern das. Wie bereits erläutert, hat der Stiftungsrat in der Zwischenzeit deshalb beschlossen, die Frist bis zur Inkraftsetzung des neuen Systems auf drei Jahre (bis zum 30. Juni 2024) zu verlängern.

Um die nun vertagte Umstellung auf den neuen Anmeldeprozess möglichst einfach zu machen, wird die SAW für ältere Menschen ohne Internetzugang oder -kenntnisse eine entsprechende Unterstützung anbieten. Das wäre selbstverständlich auch bei einer Umstellung auf den 1. Oktober 2021 der Fall gewesen und war bereits in Vorbereitung (siehe Antwort auf Frage 3d).

Frage 2 Angaben zur Warteliste

Frage 2a

Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 mit Angaben zum Bestand der Warteliste, den eingegangenen Neuanmeldungen und den Abgängen nach Typ und Subventionsberechtigungen per 1. Januar

Aufgrund mehrmaliger System- und Prozessänderungen sowohl bei der WiA als auch bei der SAW können für die Zeit vor 2011 keine rückwirkenden Zahlenreihen der Veränderung der angemeldeten Personen erstellt werden. Bis 2014 sind die Daten für alle Listen gemeinsam erfasst, ab 2015 stehen die Daten der drei Listen (Angemeldetenliste, Registriertenliste, Dringlichkeitsliste) zur Verfügung. Die Daten sind jeweils mit dem Stichtag 31. Dezember erfasst, können jedoch nicht nach Subventionsberechtigung aufgeschlüsselt werden. Mitte Juni 2021 sind rund 65 Prozent der Personen auf der Angemeldetenliste zu einer Subvention berechtigt.

Tabelle 1: Zahlen 2011–2014

	2011	2012	2013	2014
Bestand alle Listen	3432	3935	4480	5357
Neuanmeldungen alle Listen	1627	1530	1337	1308
Abgänge mit SAW-Wohnung*	294	246	227	244
Abgänge ohne SAW-Wohnung**	891	781	565	170

Hinweise:



7/18

2014: Umstellung der Zählart auf Angemeldetenliste, Bereinigung vor Einführung neues Controlling (vgl. Antwort auf Frage 1c)

* Inklusive Umsiedlungen innerhalb der SAW.

** Andere Wohnung gefunden, erfüllt gesundheitliche Voraussetzungen oder Wohnsitzbestimmungen nicht mehr, in ein Alterszentrum umgezogen, Todesfall u. a.

Tabelle 2: Zahlen 2015–2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bestand Angemeldetenliste	3004	3041	3765	3117	3770	4170
Neuanmeldungen Angemeldetenliste	842	909	884	876	1091	854
Abgänge mit SAW-Wohnung*	261	167	132	187	201	226
Abgänge ohne SAW-Wohnung**	***	345	388	1337	237	228

Hinweise:

2018: Bereinigung der Einteilung auf Angemeldeten- oder Registriertenliste (vgl. Antwort auf Frage 1c)

2020: Nicht dringliche Anmeldungen wegen Corona nur reduziert möglich

* Inklusive Umsiedlungen innerhalb der SAW bis 2015.

** Andere Wohnung gefunden, erfüllt gesundheitliche Voraussetzungen oder Wohnsitzbestimmungen nicht mehr, in ein Alterszentrum umgezogen, Todesfall u. a.

*** Für Jahr 2015 aufgrund Umstellung keine Zahlen.

Frage 2b

Wie lange dauert es bis zur Vermietung einer Wohnung? Bitte um Angabe der Wartedauer einzeln nach SAW-Siedlung

Die Wartedauer für eine Alterswohnung der SAW ist stark von verschiedenen Faktoren abhängig. Sie differiert stark einerseits je nach Quartier und Siedlung, andererseits aber auch je nach gewünschtem Wohnungstyp (Stockwerk, Grösse) und Objekttyp (subventionierte oder freitragende Wohnung). Beispielsweise können Klein- und Kleinstwohnungen sowie Erdgeschosswohnungen vielfach nur schwer vermietet werden. In Beilage 4 sind die verfügbaren Zahlen ersichtlich. Zu beachten ist, dass die Wartedauer als Mindestwartedauer angegeben ist und zwischen einem und dreizehn Jahre liegt. Aufgrund des starken Zuwachses an Neuanmeldungen in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass sich die Wartedauer weiter erhöhen wird.

Frage 2c

Wurde das erwähnte Schreiben an alle Personen, welche sich aktuell auf der Warteliste der SAW befinden, versandt?

Die SAW hat das Schreiben an alle Personen auf der Angemeldetenliste versandt, also an all jene Personen, die zu einem Umzug innerhalb eines Jahres bereit sind.

Frage 3



Angaben zu «Personen in Wohnnotlagen», für die weiterhin ein fixes Kontingent an freierwerdenden Alterswohnungen reserviert ist.

Frage 3a

Wann hat man begonnen, neben der Warteliste eine solche Notfallliste zu führen?

Ab 2007 wurde als Bestandteil der Angemeldetetenliste eine Notfallliste eingeführt. Die ursprünglich manuelle Bewirtschaftung wurde ab 2012 systematisiert. Im Jahr 2019 wurde die Notfallliste in Dringlichkeitsliste umbenannt.

Frage 3b

Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 mit Angaben zum Bestand der Notfallliste, den eingegangenen Neuanmeldungen und den Abgängen nach Typ und Subventionsberechtigung per 1. Januar

Die gewünschten Daten stehen aus oben genannten Gründen ab 2011 zur Verfügung. Die Angaben zu Bestand, Neuanmeldungen und Abgängen aller Listen von 2011 bis 2014 sind der Tabelle 1 zu Frage 2a zu entnehmen. Ab 2015 stehen die Daten der drei Listen (Angemeldetetenliste, Registriertenliste, Dringlichkeitsliste) zur Verfügung. Die Daten sind jeweils mit dem Stichtag 31. Dezember erfasst, können jedoch nicht nach Subventionsberechtigung aufgeschlüsselt werden. Mitte Juni 2021 sind rund 95 Prozent der Personen auf der Dringlichkeitsliste zu einer Subvention berechtigt.

Tabelle 3: Zahlen 2015–2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bestand Dringlichkeitsliste	96	44	61	70	77	79
Neuanmeldungen Dringlichkeitsliste	191	123	141	133	154	162
Abgänge mit SAW-Wohnung	**	63	39	37	53	55
Abgänge ohne SAW-Wohnung*	**	112	85	87	94	105

Hinweise:

* *Andere Wohnung gefunden, erfüllt gesundheitliche Voraussetzungen oder Wohnsitzbestimmungen nicht mehr, in ein Alterszentrum umgezogen, Todesfall u. a.*

** *Für Jahr 2015 aufgrund Umstellung keine Zahlen.*

Frage 3c

Bitte um Zustellung einer Zahlreihe seit 2000 der Zahl der Vermietungen an Personen auf der Notfallliste und deren Anteil an der Gesamtzahl der Neuvermietungen der SAW nach Siedlung.

Der Anteil der Vermietungen an Personen auf der Dringlichkeitsliste kann erst ab 2016 systemtechnisch ausgewiesen werden. Davor sind die Zahlen in den ordentlichen Vermietungen enthalten. Der Anteil der Vermietungen an Personen auf der Dringlichkeitsliste variiert je nach



9/18

Anzahl frei werdender Wohnungen, pro Siedlung und Objekttyp, und beträgt je nach Jahr zwischen 14 und 34 Prozent. Die genauen Zahlen sind Beilage 5 zu entnehmen.

Frage 3d

**Was sind die Kriterien für die Aufnahme auf die Liste der "Personen in Wohnnotlagen"?
Bitte um Angaben zum aktuellen Prozess.**

Bis Ende April 2021 führte die WiA eine Dringlichkeitsliste für SAW-Alterswohnungen. Aufgenommen wurden Personen, die eine Wohnungskündigung erhalten hatten (Aufnahme ab einem Jahr vor Kündigungstermin), Wohnungslose und Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen, die in einer nicht altersgerechten Wohnung lebten. Diese Kriterien galten zusätzlich zu den üblichen SAW-Vermietungskriterien. Auch für Personen auf der Dringlichkeitsliste gab es keine Garantie, dass sie rechtzeitig ein Angebot für eine SAW-Wohnung aus dem Kontingent der Wohnungen für Personen in Wohnnotlagen erhalten. In der Regel fand keine zusätzliche Unterstützung statt.

Per 1. Mai 2021 hat die WiA ein neues, umfangreiches Unterstützungsangebot für Personen in akuten oder absehbaren Wohnnotlagen aufgebaut. Das neue Angebot richtet sich an Personen mit einer Wohnungskündigung bzw. Vorankündigung (ohne zeitliche Frist) Wohnungslose, Mobilitätsbeeinträchtigte in einer nicht altersgerechten Wohnung sowie an Personen mit finanziellen Problemen wegen zu hoher Miete oder an Personen in einer prekären Wohnsituation. Für Personen, die die üblichen SAW-Vermietungskriterien erfüllen, ersetzt dieses Angebot die ehemalige Dringlichkeitsliste. Personen, die bis Ende April 2021 auf der Dringlichkeitsliste waren, wurden in das neue Angebot aufgenommen.

Das Angebot beinhaltet eine intensive persönliche Beratung und Begleitung bei der Suche nach einer neuen Wohnlösung und Unterstützung bei der Wohnungssuche auch ausserhalb des SAW-Angebots und unabhängig davon, wie weit die Kündigung zeitlich noch entfernt ist. Wer trotz aller Unterstützung keine Wohnung findet und die üblichen SAW-Vermietungskriterien erfüllt, wird ab vier Monaten vor dem Auszugstermin für eine SAW-Wohnung aus dem Kontingent der Wohnungen für Personen in Wohnnotlagen berücksichtigt. Je näher der Auszugstermin rückt, desto prioritärer wird ein Anliegen berücksichtigt. Das gilt ebenfalls für Personen, die mit einer erheblichen und dauerhaften Mobilitätseinschränkung in einer nicht altersgerechten Wohnung leben.

Wie bei der ehemaligen Dringlichkeitsliste ist auch beim neuen Angebot davon auszugehen, dass die dringliche Nachfrage nach Alterswohnungen das Angebot der SAW übersteigt. Es wird somit auch zukünftig nur ein Teil der Personen in einer Wohnnotlage tatsächlich eine SAW-Wohnung erhalten können.

Frage 3e

Haben die Wohnungssuchenden mit Wohnnotlage die gleichen Wahlmöglichkeiten (Quartier, SAW-Siedlung) wie die anderen Wohnungssuchenden?

Aus dem Anspruch, in einer Wohnnotlage rechtzeitig eine Alternative präsentieren zu können, kann sich eine Abweichung bezüglich der Präferenzen der Personen in Wohnnotlage ergeben.



10/18

Es ist weder durch die SAW noch durch die WiA steuer- oder vorhersehbar, in welchen Siedlungen rechtzeitig eine Wohnung frei wird. Entsprechend sind auch die Wahlmöglichkeiten eingeschränkt, es werden aber, wo immer möglich, die individuellen Wünsche berücksichtigt. Die Personen in einer Wohnnotlage haben jeweils die Möglichkeit, anzugeben, ob sie eine Wohnung links oder rechts der Limmat wünschen, auch können nach Bedarf Stockwerke ausgeschlossen werden (z. B. Parterre bei Angst vor Einbrüchen oder Wohnungen oberhalb des dritten Stockwerks bei Höhenangst).

Frage 3f

Ist es richtig, dass die Vergabe auf die Dringlichkeit der Wohnnotlage ausgerichtet ist – konkret auf das Datum, an dem die aktuelle Wohnung definitiv verlassen werden muss? Ist dem Stadtrat bekannt, dass dies in Kündigungsschutzverfahren Auswirkungen auf die Festlegung der Erstreckungsfristen haben kann?

Erste Teilfrage siehe Frage 3d.

Zweite Teilfrage:

Personen in Wohnnotlagen werden auch mit dem neuen Vergabeverfahren speziell unterstützt. Seit dem 1. Mai 2021 besteht für diese Personen ein umfangreiches Unterstützungsangebot der WiA (siehe Antworten zu Frage 3d). Die WiA stellt allen Personen, die dieses Unterstützungsprogramm in Anspruch nehmen, wie bis anhin zuhanden der Schlichtungsbehörde einen Bestätigungsbrief aus. Der Stadtrat kennt die genaue Praxis der Schlichtungsbehörde nicht näher, ist jedoch der Ansicht, dass der Systemwechsel für Personen in Wohnnotlagen keinen Einfluss auf das Kündigungsschutzverfahren hat.

Frage 4

Angabe zum Umgang mit Wohnungssuchenden, die am 1. Oktober 2021 noch auf der Warteliste stehen.

Frage 4a

Wie viele auf der Warteliste eingetragene Wohnungssuchende können damit rechnen, bis am 1. Oktober 2021 eine Wohnung der SAW mieten zu können?

Die SAW verzeichnete in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt rund 190 frei werdende Wohnungen pro Jahr. Frei werdende Wohnungen ergeben sich entweder durch einen Umzug in ein Alters- oder Pflegezentrum (47 Prozent), im Todesfall (27 Prozent), durch private Umzüge (11 Prozent) sowie durch interne Umsiedlungen (15 Prozent). Es können jedoch verständlicherweise keine verbindlichen Angaben gemacht werden, wie viele Wohnungen in welchem Zeitraum frei werden.

Frage 4b

Die Liste der Anmeldungen wurde per 1. Mai 2021 für Neuanmeldungen geschlossen. Nach welchen Kriterien und welcher Priorisierung werden Wohnungen bis Ende September 2021 an bereits angemeldete Personen vergeben?



11/18

Bis zum Systemwechsel am 30. Juni 2024 werden die Wohnungen nach dem bisherigen Vergabeprozess an Personen auf der Angemeldetenliste vergeben (für Erläuterungen dazu siehe Antworten zu Frage 1b).

Fragen 4c–4e

Gibt es auch nach dieser Frist noch eine gewisse Priorisierung oder ein Kontingent (analog dem Kontingent für Personen in einer Wohnnotlage) für Personen, welche sehr lange angemeldet waren und denen bis Ende September 2021 keine Wohnung angeboten werden kann? Gibt es Angebote für auf der Warteliste stehende Bewerber*innen, die bis am 1. Oktober 2021 keine Wohnung der SAW beziehen können? Gibt es Überlegungen, wie Personen geholfen werden kann, welche sehr lange auf der Warteliste sind und zwar noch nicht in einer akuten Notlage sind, aber darauf vertraut haben, dass sie bald oben auf der Liste für eine Alterswohnung sein werden?

Der Stiftungsrat der SAW ist nach wie vor der Ansicht, dass ein Systemwechsel notwendig ist, insbesondere weil mit dem neuen Vergabeprozess die Chancengleichheit gewährleistet wird (siehe Antworten auf Frage 1c). Gleichzeitig kann der Stiftungsrat die Verunsicherung eines Teils der älteren Bevölkerung im Zusammenhang mit dem Systemwechsel gut nachvollziehen. Er nimmt die Rückmeldungen ernst. Aus diesem Grund hat er in der Zwischenzeit beschlossen, die Frist bis zur Inkraftsetzung des neuen Systems auf drei Jahre (bis zum 30. Juni 2024) zu verlängern. Bis zu diesem Termin wird das bisherige System unverändert weitergeführt. Der Stadtrat begrüsst sowohl den grundsätzlichen Entscheid eines Systemwechsels als auch den Entscheid, die Frist bis zur Inkraftsetzung um drei Jahre zu verlängern.

Um die Umstellung auf den neuen Anmeldeprozess nach Ablauf der dreijährigen Fristverlängerung möglichst einfach zu halten, wird die SAW für ältere Menschen ohne Internetzugang oder -kenntnisse ab dem 30. Juni 2024 eine entsprechende Unterstützung anbieten. Das wäre selbstverständlich auch bei einer Umstellung auf den 1. Oktober 2021 der Fall gewesen und war in Vorbereitung. Konkret werden sich Personen ohne Internetzugang telefonisch oder persönlich vor Ort bei der SAW melden können, wo ihre persönlichen Angaben aufgenommen und sie in die Bewerbungsliste eingetragen werden. Sollten diese Personen per Zufallsgenerator für eine Besichtigung ausgewählt werden, werden sie benachrichtigt. Ältere Menschen in Wohnnotlagen werden sich auch nach dem Systemwechsel per 30. Juni 2024 telefonisch und persönlich bei der WiA melden können. Sie werden so auch weiterhin Zugang zum Wohnungskontingent erhalten, das die SAW auch in Zukunft für Personen in Wohnnotlagen zur Verfügung stellen wird (siehe Antworten auf Frage 3d).

Frage 5

Angaben zu den Aufgaben der Fachstelle Wohnen im Alter

Frage 5a

Welche Aufgaben hat die Beratungsstelle «Wohnen im Alter»?

Die WiA ist die vom kantonalen Pflegegesetz gemäss Art. 7 vorgeschriebene Auskunft- und Vermittlungsstelle für das städtische Pflegeangebot. Sie informiert Zuweisende täglich über freie Plätze und nimmt Anfragen aus der Bevölkerung entgegen.



12/18

Die Kernaufgaben der WiA sind Information und Beratung zu allen Fragen rund um das Wohnen im Alter. Die WiA unterstützt ältere Menschen beispielsweise bei der Wohnungssuche: Das Angebot reicht von einer punktuellen Hilfe mit Tipps und der Erstellung eines Bewerbungsdossiers bis zu einer mehrmonatigen Begleitung und Unterstützung bei der oft belastenden Wohnungssuche. Stellt sich ein Umzug in eine Alterswohnung der SAW oder in ein städtisches Alters- oder Pflegezentrum als geeignete Lösung heraus, nimmt die WiA die Anmeldung entgegen. Im Zusammenhang mit der Wohnsituation werden auch Themen wie Finanzen, Gesundheit, soziales Umfeld u. a. m. besprochen. Ältere Menschen, die in Alters- oder Pflegeheimen leben, können die Sozialberatung der WiA in Anspruch nehmen.

Mit der Verantwortung für Züri60Plus, die Auskunftsstelle bei Fragen im Alter, stellt die WiA die Aktualität der Internetplattform sicher und nimmt telefonische Anfragen und E-Mails entgegen. In den Sommermonaten wird zusätzlich das Hitzetelefon bedient, das sich an die ältere Bevölkerung der Stadt Zürich richtet. Für ältere Migrantinnen und Migranten wird soweit möglich ein muttersprachlicher Zugang zu Informationen rund ums Alter angeboten. Dazu gehören Femmes-Tische/Männer-Tische in sieben Sprachen und muttersprachliche Veranstaltungen wie Informationstreffen und Führungen in den Alterszentren.

Frage 5b

Welche wird sie künftig übernehmen?

Die oben genannten Aufgaben werden weiterhin wahrgenommen. Die zusätzlichen Aufgaben ergeben sich aus den Massnahmen der «Altersstrategie 2035» (vgl. GR Nr. 2020/98). Der Geschäftsbereich Alter, zu dem die WiA gehört, trägt für folgende Massnahmen der «Altersstrategie 2035» die Hauptverantwortung:

- Massnahme 1.5: Information und Beratung für Liegenschaftenverwaltung
- Massnahme 2.1: Onlineplattform für das Alter (gemeinsam mit dem Departementssekretariat GUD)
- Massnahme 2.2: Zentrale Anlaufstelle bei allen Altersfragen
- Massnahme 2.3: Anlaufstellen im Quartier
- Massnahme 2.4: Quartierkonferenzen «Alter»
- Massnahme 4.7: Stärkung der digitalen Kompetenzen

Aus den oben genannten Massnahmen resultiert eine Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Alter, dessen Kernstück die Zusammenlegung der WiA und der Fachstelle für präventive Beratung im Alter darstellt. In Zusammenfassung der Massnahmen 2.2 und 2.3 wird es ab Herbst 2021 drei Anlaufstellen bei allen Altersfragen geben (in den Stadtkreisen 5, 8 und 11 – siehe hierzu auch Antwort auf Frage 5d). Darüber hinaus ist der Geschäftsbereich Alter stark an der Umsetzung verschiedener anderer Massnahmen beteiligt.

Der Geschäftsbereich Alter wird sich zukünftig vermehrt um alle Altersfragen kümmern und Information und Beratung sowohl zentral als auch im Quartier anbieten. Der Fokus Wohnen



13/18

wird mit der Massnahme 1.5 und der Massnahme 1.4, «Neue Wohntauschmodelle für die Wohnwirtschaft», weiterentwickelt.

Frage 5c

Wie hoch schätzt der Stadtrat den Anteil an älteren Wohnungssuchenden, welche keinen Internetzugang haben? Wie werden in Zukunft Personen, welche keinen Internetzugang haben, bei der Suche und Anmeldung für eine Alterswohnung unterstützt?

Seniorinnen und Senioren sind zunehmend digital unterwegs. Das zeigt die Studie «Digitale Senioren» der Pro Senectute aus dem Jahr 2020. Rund 74 Prozent der Seniorinnen und Senioren nutzen digitale Kommunikationstechnologien. Jungseniorinnen und -senioren (65–69 Jahre) sind bereits zu 95 Prozent online versiert und unterscheiden sich nicht mehr markant von den jüngeren Generationen. Ein digitaler Graben ist insbesondere noch im höheren Alter auszumachen: 80- bis 84-Jährige nutzen zu 54 Prozent das Internet, 85+ nur noch zu 35 Prozent. Es ist anzunehmen, dass sich diese Zahlen auf die Situation der älteren Wohnungssuchenden übertragen lassen.

Ältere Menschen ohne Internetzugang oder -kenntnisse werden von der WiA bereits seit 2016 bei der Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt unterstützt. Das Angebot konnte seither ausgebaut werden und wird rege genutzt.

Wie bereits in der Beantwortung der Fragen 4c–4e detailliert ausgeführt, werden sich ältere Menschen ohne Internetzugang oder -kenntnisse auch nach der Übergangsphase und mit dem neuen Verfahren weiterhin für eine Wohnung der SAW bewerben können. Die SAW wird dafür eine entsprechende quartiernahe Unterstützung anbieten. Ältere Menschen in Wohnnotlagen können sich wie bisher telefonisch und persönlich bei der WiA melden. Sie erhalten so Zugang zum Wohnungskontingent, das die SAW für betroffene Menschen auch in Zukunft zur Verfügung stellt.

Frage 5d

Was wird sich durch die geplante Zusammenlegung der Beratungsstelle mit der Fachstelle für präventive Beratung der städtischen Gesundheitsdienste zu einer zentralen Anlaufstelle für Altersfragen ändern?

Das der älteren Bevölkerung der Stadt Zürich seit vielen Jahren bekannte Angebot an Information und Beratung zu verschiedenen Altersthemen, insbesondere zum Bereich Wohnen, bleibt mit Ausnahme der veränderten Wohnungsvergabe der SAW vollumfänglich erhalten. Das beinhaltet auch das bekannte und langjährig bewährte Prozedere bei einer Anmeldung für städtische Alters- und Pflegezentren und die Unterstützung von Personen, die sich in einer Wohnnotlage befinden. Die Angebote der Fachstelle für präventive Beratung im Alter zur Gesundheitsförderung und Prävention bleiben ebenfalls vollumfänglich erhalten.

Mit der Zusammenlegung der beiden Fachstellen zu interdisziplinären Teams (Pflege, Sozialarbeit und Supportmitarbeitende) sollen Synergien in der Beratungs- und Informationsarbeit im Sinne eines bio-psycho-sozialen Verständnisses von Gesundheit und Lebensqualität älterer Menschen besser genutzt werden. Durch die Schaffung einer stärkeren Quartierorientie-



14/18

Die Schaffung eines grösseren, vielfältigeren und individuelleren Wohnungsangebots für die ältere Bevölkerung der Stadt Zürich ist ein zentrales Ziel der neuen «Altersstrategie 2035» und das GUD setzt sich mit seinen Dienstabteilungen und weiteren Akteuren (Hochbaudepartement [HBD], Spitexorganisationen, private und gemeinnützige Altersinstitutionen im Quartier, städtische und private Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften) prioritär dafür ein.

Frage 5e

Ist damit zu rechnen, dass mehr Wohnungssuchenden ein Platz in einem Alterszentrum angeboten wird?

Die Schaffung eines grösseren, vielfältigeren und individuelleren Wohnungsangebots für die ältere Bevölkerung der Stadt Zürich ist ein zentrales Ziel der neuen «Altersstrategie 2035» und das GUD setzt sich mit seinen Dienstabteilungen und weiteren Akteuren (Hochbaudepartement [HBD], Spitexorganisationen, private und gemeinnützige Altersinstitutionen im Quartier, städtische und private Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften) prioritär dafür ein.

Damit geht auch eine Neuausrichtung der Bau- und Angebotsplanung der Altersinstitutionen des GUD einher (Massnahme 1.7). Die existierenden Bauprojekte (Alterszentren Grünau, Oberstrass und Mittelleimbach) sowie alle weiteren vorgesehenen Bauprojekte der GUD-Institutionen werden neu nach den in der «Altersstrategie 2035» festgelegten Grundsätzen der Angebotsplanung überprüft. Das zukünftige Angebot wird in Abstimmung mit den bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Angeboten im Quartier geplant. In den bereits bestehenden städtischen Institutionen in den Quartieren soll die Integration von Wohnen mit Betreuung und spezialisierter Pflege, wo sinnvoll und machbar, realisiert und diese zu Gesundheitszentren weiterentwickelt werden. Auch soll im Sinne eines Pilotprojekts eine schrittweise Umwandlung eines Teils der stationären Heimplätze in den Alterszentren zu Wohneinheiten mit Unterstützung und Betreuung stattfinden und ein Finanzierungsmodell entwickelt werden, das allen Bevölkerungsgruppen zugänglich ist (Massnahme 1.8).

Nebst dem Ausbau des Wohnungsangebots findet durch die «Altersstrategie 2035» auch eine generelle Stärkung des ambulanten Angebots statt. Dadurch soll es älteren Personen ermöglicht werden, so lange wie gewünscht und sinnvoll in ihrer eigenen Wohnung leben zu können und gleichzeitig die individuell notwendige Unterstützung zu erhalten. Dabei können sie auch durch den Einsatz von neuen Technologien unterstützt werden. Als weitere Massnahme der «Altersstrategie 2035» informiert und befähigt die Stadt Zürich deshalb ältere Menschen, Betreuende und Pflegenden im Umgang mit neuen Technologien und testet, fördert und unterstützt deren Einsatz (Massnahme 1.19).

All diese Bestrebungen wirken auf das Ziel hin, der älteren Bevölkerung der Stadt Zürich vielfältige und individuelle Wohnmöglichkeiten anbieten zu können.



15/18

Frage 6

Angaben zur Bedarfsplanung der SAW.

Frage 6a

Hat die SAW eine Bedarfsplanung? Wie stark muss der Wohnungsbestand der SAW erhöht werden, um die Nachfrage nach Alterswohnungen zu decken?

Die Stadtzürcher Bevölkerung wird laut Prognosen bis zum Jahr 2035 auf etwas mehr als eine halbe Million anwachsen. Auch die ältere Bevölkerung über 60 Jahre wird wachsen, nämlich von rund 80 000 Personen (2019) auf rund 96 000 Personen.³

Für die Abschätzung des Bedarfs an ambulanten und stationären Wohn- und Pflegeangeboten sind insbesondere drei Faktoren zentral: die soziodemografische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, die Entwicklung des Gesundheitszustands und der Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung und die Entwicklung der Präferenzen, Lebensstile und des sozialen/sozioökonomischen Umfelds. In der Kombination führen diese drei Dimensionen zu einer sehr dynamischen Entwicklung mit einem breiten Spektrum von möglichen Verläufen. Allerdings existiert in der Stadt Zürich keine Gesamtübersicht über die nebst der SAW tätigen weiteren gemeinnützigen oder privaten Angeboten im Bereich des Alterswohnens mit Dienstleistungen oder Betreuung. Die Angebote «Alterswohnung» bzw. «Wohnen mit Dienstleistungen» (auch als Service-Wohnen oder «betreutes Wohnen» bezeichnet) sind weder einheitlich definiert noch zentral erfasst. Entsprechend fehlt hier eine belastbare Datenbasis, um aus dem gesamten Spektrum an alternativen Wohnformen, die eine ähnliche Anspruchsgruppe bedienen, den genauen zukünftigen Bedarf ausschliesslich für SAW-Alterswohnungen auszuweisen.

Prognosen zur Entwicklung der Pflegebedürftigkeit und der entsprechenden Nachfrage nach den passenden Wohn- und Pflegeleistungen sowohl für Personen mit Pflegebedarf als auch analog für Personen mit wenig oder ohne Pflegebedarf sind ebenfalls anspruchsvoll und mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Wie in der «Altersstrategie 2035» erkannt und festgehalten, entspricht es zunehmend dem Wunsch der Bevölkerung, länger im angestammten Umfeld zu leben. Dieser Trend spiegelt sich auch in der steigenden Nachfrage nach Alterswohnungen wider und führt zukünftig zu einer weiteren Verlagerung von stationären zu ambulanten Wohn- und Pflegeangeboten. Dies ist auch eine der zentralen Zielsetzungen der «Altersstrategie 2035». Unter den getroffenen Annahmen wird sich der Anteil an Personen mit nur leichtem oder keinem Pflegebedarf in den stationären Institutionen der Langzeitpflege bis 2035 um die Hälfte reduzieren.⁴ Das würde bis 2035 eine Reduktion von 600 stationären Pflegeplätzen in der Stadt Zürich im Vergleich zum heutigen Bestand an Pflegeplätzen bedeuten. Im Vergleich zu einer Fortschreibung des heutigen Status quo würden allerdings unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums insgesamt bis 2035 rund 1180 Personen mehr im ambulanten Bereich leben und betreut oder gepflegt werden, wobei rund 870 Plätze auf Personen

³ Statistik Stadt Zürich (SSZ), Bevölkerungsszenarien 2020–2040, mittleres Szenario. URL: www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsszenarien.html#szenarien

⁴ Personen über 65 Jahre, Szenario «Verlagerung», siehe Obsan (2019): Statistische Grundlagen zur Pflegeheimplanung 2017–2040. Bericht im Auftrag der Stadt Zürich. URL: www.stadt-zuerich.ch/altersstrategie



mit keinem oder nur einem leichten Pflegebedarf entfallen würden. Entsprechend wird es mindestens für diese Personen zusätzliche alternative Wohnangebote brauchen. Einerseits werden rund 500 Plätze in den städtischen Alterszentren in ein Modell «Wohnen mit Betreuung» für Personen mit wenig oder ohne Pflegebedarf überführt. Andererseits werden insbesondere die SAW, aber auch die weiteren gemeinnützigen und privaten Akteure mit ihren Angeboten substantiell dazu beitragen, diese Verlagerung aufzufangen und dem erkannten gesellschaftlichen Trend Rechnung zu tragen. Zu bedenken ist dabei, dass die SAW gemäss Stiftungszweck in erster Linie den Auftrag hat, Alterswohnungen für die Bevölkerung mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Die SAW bietet heute in 34 Siedlungen – verteilt auf alle Stadtkreise – 2000 kostengünstige Wohnungen mit Dienstleistungen für ältere Menschen an. Der Wohnungsbestand der SAW konnte seit 2011 um knapp 450 Wohnungen erhöht werden. Nur schon um den heutigen Anteil an Alterswohnungen der SAW analog dem prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2035 beibehalten zu können, wird bis 2035 eine Erhöhung um weitere 400 Wohnungen notwendig sein. Selbstverständlich hat die SAW jedoch den Anspruch, zukünftig einen höheren Anteil an SAW-Alterswohnungen im Verhältnis zur älteren Bevölkerung bereitzustellen.

Wie bereits in der Antwort zu Frage 5e erläutert, ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die ältere Bevölkerung deshalb eine zentrale Massnahme der «Altersstrategie 2035» (Massnahme 1.1). Der Stiftungsrat der SAW hat 2018 zudem die Liegenschaftenstrategie 2030 unter anderem mit dem Strategieziel «signifikante Erhöhung des Wohnungsbestands» verabschiedet. Dafür wurde ein Erneuerungs- und Massnahmenplan erstellt, basierend auf welchem für die Jahre 2025 bis 2030 verschiedene Umbau- und Ersatzneubauprojekte in Planung sind. Geprüft werden neben der Modernisierung des Wohnungsbestands sämtliche Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Verdichtungs-, Erweiterungs- oder Neubau- und Kooperationsprojekte. Der Stadtrat prüft zudem bei möglichst allen städtischen Entwicklungsprojekten die Realisierung von kostengünstigen Alterswohnungen und die Erweiterung des Portfolios der SAW. In Tabelle 4 sind der voraussichtliche Zuwachs an SAW-Alterswohnungen bis 2030 und die konkreten Projekte sichtbar. Nebst diesen Projekten befinden sich zurzeit weitere Projekte in der Prüfphase.

Tabelle 4: Voraussichtlicher Zuwachs SAW-Alterswohnungen bis 2030

Siedlung/Objekt	Vorhaben	Bestand 2020	Voraussichtlicher Zuwachs bis 2030
Espenhof Nord/ Espenhof West	Ersatzneubau SAW	106	ca. 60*
Werdhölzli	Ersatzneubau SAW	41	30
Letzi	Neubau in Kooperation	0	131
Leutschenbach	Neubau	0	ca. 70
Josefareal	Neubau in Kooperation	0	130
Thurgauerstrasse	Neubau in Kooperation	0	100–120
Felsenrain	Ersatzneubau SAW	119	ca. 50**
Total			ca. 570–590



17/18

Hinweise:

* *Espenhof Nord: zusätzlich 23 Betten in Pflegewohngruppen der Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ).*

** *Felsenrain: zusätzlich rund 30 Familienwohnungen durch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF; Kooperationspartnerin) sowie 24 Betten in Pflegewohngruppen der PZZ.*

Der Stadtrat treibt die Bemühungen um einen deutlichen Zuwachs an gemeinnützigen Wohnungen auch bei den Alterswohnungen weiterhin mit grossem Einsatz voran und die SAW leistet kontinuierlich einen wichtigen Beitrag dazu. Der Stadtrat geht jedoch davon aus, dass der Bedarf im Sinne einer vorhandenen Nachfrage nach preisgünstigen gemeinnützigen Alterswohnungen zur Kostenmiete derart gross ist, dass diese Nachfrage kaum jemals voll durch städtische Anbieter gedeckt werden kann, was im Übrigen auch für Wohnungen für andere Alterssegmente gilt. Die SAW strebt deshalb verstärkte Kooperationen mit verschiedenen Bauträgern an. Zur Deckung des Bedarfs sind auch zwingend zusätzliche Angebote weiterer gemeinnütziger, genossenschaftlicher wie auch privater Anbieter notwendig.

Frage 6b

**Ist eine solche Bedarfsplanung in der Wohndelegation des Stadtrats diskutiert worden?
Was waren die Ergebnisse der Diskussion?**

In der Wohndelegation (WoDel) fand bislang keine eigentliche Besprechung einer Bedarfsplanung der SAW statt. Jedoch wird die Umsetzung der Massnahme 1.1, «Mehr städtische Alterswohnungen», der «Altersstrategie 2035» in der WoDel thematisiert werden. Gleichzeitig findet auch eine regelmässige Absprache der geplanten Bauprojekte mit dem HBD statt.

Die WoDel zählt die Wohnungen der SAW zu den gemeinnützigen Wohnungen der Stadt Zürich. Der Stadtrat treibt mit dem Programm «Wohnen» den kommunalen Wohnungsbau und Wohnungserwerb aktiv voran. Das trifft auch auf die Wohnbauten der SAW zu. Im Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel 2016–2019» erstattete der Stadtrat auch Bericht zu den Bau- und Entwicklungstätigkeiten der SAW. Die WoDel geht davon aus, dass SAW-Wohnungen in der Stadt Zürich angesichts der kostengünstigen Mieten ein sehr attraktives Angebot darstellen und der Bedarf wie erläutert entsprechend hoch ist.



18/18

Frage 6c

Wenn noch keine Bedarfsplanung bestehen sollte: Ist der Stadtrat bereit, eine solche zu erstellen? Falls Ja: Wann kann eine solche dem Gemeinderat unterbreitet werden?

Aus den zu Frage 6a dargelegten Gründen ist eine weitergehende Bedarfsplanung nicht vorgesehen. Der Stadtrat verfolgt die laufenden Entwicklungen jedoch aufmerksam und stimmt sich regelmässig mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren ab, um etwaige Veränderungen oder Trends frühzeitig zu erkennen und adäquat reagieren zu können. Zusätzlich wird dem Gemeinderat im Rahmen der Umsetzung der «Altersstrategie 2035» detailliert Bericht erstattet, jährlich in der Spezialkommission Gesundheits- und Umweltdepartement (SK GUD) und vierjährlich im Gemeinderat, auch zu Massnahme 1.1, «Mehr städtische Alterswohnungen».

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti



Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich Statuten

Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 1996¹

Grundlagen

Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

¹Die «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich» – nachfolgend «Stiftung» genannt – ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.

²Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Art. 2 Zweck

¹Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen.

²Die Stiftung bietet in ihren Alterssiedlungen soziale und pflegerische Dienstleistungen an.

Art. 3 Objekte

¹Zur Erstellung und zum Betrieb von Alterswohnungen, von Räumlichkeiten für soziale und pflegerische Dienstleistungen sowie von Räumen für die Verwaltung, den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften erwirbt die Stiftung Grundstücke, selbständige und dauernde Baurechte an Grundstücken, bestehende Liegenschaften oder Miteigentumsanteile an Grundstücken (Stockwerkeigentum).

²Die Stiftung kann Räumlichkeiten der erwähnten Art auch mieten.

³Die Stiftung bietet vorwiegend Wohnungen an, die gemäss den Vorschriften des subventionierten Alterswohnungsbaus erstellt wurden.

Art. 4 Zweckerhaltung

¹Die von der Stiftung erworbenen oder selbst erstellten Liegenschaften dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

²Eine Veräusserung von Liegenschaften der Stiftung ist nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Stadtrates zulässig.

³Eine Nutzung, die ausserhalb des Stiftungszwecks liegt, kann in Ausnahmefällen vom Stiftungsrat bewilligt werden, wenn eine zweckkonforme Nutzung nachweislich nicht oder nur unter grossen Schwierigkeiten möglich ist. Die Ausnahmebewilligungen sind in der Regel zu befristen. Der Stadtrat ist über derartige Ausnahmen im Rahmen des jährlichen Geschäftsberichtes zu informieren. Vorbehalten bleibt die gemäss den Subventionsbestimmungen erforderliche Zustimmung der zuständigen kantonalen und städtischen Instanzen.

Finanzen

Art. 5 Stiftungsvermögen

Das Vermögen der Stiftung besteht aus dem Gründungsbeitrag gemäss Gemeindebeschluss vom 1. Oktober 1950, weiteren Zuwendungen der Stadtgemeinde Zürich, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften oder Privater, den aus diesen Kapitalien erworbenen Grundstücken sowie den erstellten Wohnbauten.

Art. 6 Darlehen

Die Stiftung ist berechtigt, zur Erstellung oder zum Erwerb ihrer Bauten und für Investitionen Darlehen aufzunehmen.

Art. 7 Grundsätze der Finanzierung des Betriebes

¹Die Stiftung verbilligt die Mietzinse soweit möglich durch den Bezug von Subventionen und zinsgünstigen Darlehen.

²Die Mietzinse und die Mietnebenkosten sind nach kaufmännischen Grundsätzen so zu kalkulieren, dass sich der Betrieb einschliesslich des Zins- und Amortisationsdienstes selber tragen und dass zudem für Erneuerung und Renovation der Liegenschaften eine angemessene Rückstellung gebildet werden kann.

³Die Mietzinse in den subventionierten Wohnungen dürfen nicht höher liegen als die von den zuständigen Behörden festgelegten höchstzulässigen Ansätze.

⁴Die Vergütungen für soziale und pflegerische Dienstleistungen sind grundsätzlich kostendeckend zu kalkulieren. Die Taxen sind nach sozialen Grundsätzen festzulegen und möglichst mit den Tarifen ähnlicher Sozialdienste zu koordinieren.

Vermietung

Art. 8 Persönliche Voraussetzungen der Mietbewerberinnen und -bewerber

¹Die Vermietung von Wohnungen der Stiftung erfolgt an Einzelpersonen und Paare, die in der Lage sind, einen Haushalt selbstständig zu führen und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Alter über 60 Jahre;
- b) zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt ununterbrochen seit mindestens zwei Jahren;
- c) Einkommens- und Vermögensverhältnisse innerhalb der vom Kanton Zürich für die jeweilige Wohnungskategorie festgelegten Höchstwerte gemäss den kantonalen Vorschriften.

²Der Stiftungsrat kann durch Reglement bestimmen, dass ein auswärtiger Wohnsitz mit einer gleichzeitig bestehenden besonderen Beziehung zur Stadt an die Dauer des zivilrechtlichen Wohnsitzes in Zürich angerechnet wird.

³Änderungen der einschlägigen kantonalen oder kommunalen Bestimmungen betreffend Mindestalter und Dauer der Karenzfrist werden automatisch auch für die Stiftung wirksam.

⁴Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates kann Ausnahmen von den Voraussetzungen gemäss Abs. 1 bewilligen, soweit dies mit den kantonalen und kommunalen Zweck-erhaltungsvorschriften vereinbar ist.

Organisation und Verwaltung der Stiftung

Art. 9 Stiftungsrat

¹Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat. Ihm stehen alle Aufgaben zu, die nicht durch diese Statuten, aufgrund von Beschlüssen der Stiftungsorgane oder durch übergeordnetes Recht ausdrücklich einem anderen Organ zugeordnet sind.

²Der Stiftungsrat besteht aus der Vorsteherin oder dem Vorsteher des städtischen Umweltdepartementes als Präsidentin oder Präsident sowie zehn weiteren vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre und fällt mit derjenigen der vom Stadtrat nach den Erneuerungswahlen bestellten Gremien zusammen. Für die vom Stadtrat gewählten Mitglieder sind in der Regel nicht mehr als drei Amtsdauern zulässig. Bei der Zusammensetzung des Stiftungsrates ist darauf zu achten, dass einerseits Fachleute für verschiedene Aspekte der Stiftungstätigkeit vertreten sind, dass aber andererseits auch eine ausgewogene Vertretung der Geschlechter und unterschiedlicher Bevölkerungskreise gegeben ist.

³Der Stiftungsrat konstituiert sich mit Ausnahme des Amtes der Präsidentin oder des Präsidenten selbst.

⁴Der Stiftungsrat erlässt eine Geschäftsordnung, mit welcher er seine innere Organisation, die Kompetenzen und Verfahrensfragen regelt. Er kann darin die Bildung von Ausschüssen vorsehen und diesen Geschäfte zur Erledigung in eigener Zuständigkeit zuweisen. Die Leitung der Verwaltung nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen des Stiftungsrates teil und sorgt für die Protokollführung.

Art. 10 Verwaltung

¹Die Verwaltung vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrates und ist für den Betrieb der Einrichtungen und Dienstleistungen der Stiftung zuständig. Sie steht unter der Führung einer «Direktorin oder eines Direktors Stiftung Alterswohnungen».

²Die Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer der Stiftung werden grundsätzlich nach dem Personalrecht der Stadt Zürich (PR) im öffentlich-rechtlichen Arbeitsverhältnis angestellt oder gewählt. Der Stiftungsrat nimmt sinngemäss die Aufgabe einer besonderen Wahlinstanz entsprechend Art. 18 Abs. 3 PR wahr. Die gemäss Personalrecht dem Stadtrat zustehenden Kompetenzen

werden vom Stiftungsrat wahrgenommen, die Befugnisse der Departementsvorsteherin oder des Departementsvorstehers durch die Stiftungsratspräsidentin oder den Stiftungsratspräsidenten.

Art. 11 Kontrollstelle

Der Stiftungsrat bestellt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Kontrollstelle. Er kann die Finanzkontrolle der Stadt Zürich oder ein qualifiziertes privates Unternehmen mit dieser Aufgabe betrauen.

Art. 12 Aufsicht

¹Die Tätigkeit der Stiftung steht unter der Aufsicht des Stadtrates. Diesem sind die Geschäftsordnung und weitere vom Stiftungsrat erlassene Reglemente von allgemeiner Bedeutung sowie alljährlich der Voranschlag, die Jahresrechnung und der Geschäftsbericht zur Kenntnis zu bringen.

²Beschlüsse über den Bau neuer Alterssiedlungen bedürfen der Genehmigung des Stadtrates.

Schlussbestimmungen

Art. 13 Statutenänderungen

Statutenänderungen bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates und der Zustimmung der für die Stiftungsaufsicht zuständigen kantonalen Behörden.

Art. 14 Auflösung der Stiftung

Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Stadtgemeinde Zürich zu.

Art. 15 Aufhebung bisheriger Bestimmungen

Diese Statuten ersetzen die Statuten der Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» vom 28. Juni 1950 mit seitherigen Änderungen.² Sie treten, vorbehältlich der Genehmigung des Gemeinderates, mit der Zustimmung der für die Stiftungsaufsicht zuständigen kantonalen Behörden³ in Kraft.

¹ AS 42, 232.

² BS 2, 63.

³ Genehmigt und in Kraft gesetzt vom Amt für berufliche Vorsorge des Kantons Zürich am 21. August 1996.

Vermietungsgrundsätze der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich

Mit den nachfolgenden Vermietungsgrundsätzen ergänzt der Stiftungsrat die Regelung von Art. 8 der Statuten, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Nachfrage nach Wohnungen das Wohnungsangebot bei Weitem überschreitet.

1. Allgemeine Grundsätze

- 1.1. Die SAW vermietet preisgünstige Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen.
- 1.2. Das Wohnungsangebot ist auf diese Zielsetzung ausgerichtet und orientiert sich an der gesetzlichen Mindestquadratmeterzahl der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.
- 1.3. Die SAW strebt eine gute soziale Durchmischung der Mieterschaft innerhalb der Wohnsiedlungen an.
- 1.4. Die Vermietung als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen.
- 1.5. Interessentinnen und Interessenten für Wohnungen der SAW können sich in eine Warteliste eintragen.

2. Persönliche Voraussetzungen

Die SAW vermietet ihre Wohnungen an Einzelpersonen und Paare, die:

- 2.1. mindestens 60 Jahre alt sind (bei Paaren muss mindestens eine Person über 60 Jahre alt sein);
- 2.2. seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen in der Stadt Zürich zivilrechtlichen Wohnsitz gehabt haben;
- 2.3. das Schweizer Bürgerrecht, eine Aufenthaltsbewilligung B oder eine Niederlassungsbewilligung C besitzen;
- 2.4. in der Lage sind, selbständig einen Haushalt zu führen;
- 2.5. bereit sind, zu einem gutnachbarlichen Zusammenleben beizutragen.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

3. Ausnahmen

- 3.1. Eine Wohnung kann an eine Person vermietet werden, die nicht in den letzten fünf Jahren ununterbrochen in der Stadt Zürich ihren Wohnsitz hatte, wenn sie:
 - während mindestens 15 Jahren in der Stadt Zürich ununterbrochen zivilrechtlichen Wohnsitz hatte, diesen jedoch vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben hat und die letzten drei Jahre im Kanton Zürich gewohnt hat.
 - während mindestens 10 Jahren in der Stadt Zürich ununterbrochen zivilrechtlichen Wohnsitz hatte, jedoch vor nicht mehr als zwei Jahren den Wohnsitz unfreiwillig in den Kanton Zürich verlegt und seither dort beibehalten hat.
- 3.2. Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrates kann Ausnahmen von den Voraussetzungen gemäss Ziffer 2 bewilligen, soweit dies mit den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung vereinbar ist.

3.3. Ist eine Vermietung von Wohnungen gemäss der Zweckbestimmung von Ziffer 1.1 aufgrund besonderer Umstände nicht möglich sowie im Hinblick auf die Totalsanierung oder den Abbruch von Liegenschaften kann der Stiftungsrat der Verwaltung den Auftrag erteilen diese Wohnungen vorübergehend an jüngere Personen zu vermieten.

3.4. Wohnt nur noch eine Person in einer 3- oder einer 3 ½-Zimmerwohnung, muss diese innert ein bis zwei Jahren in eine kleinere Wohnung umziehen, sofern ihr die SAW ein zumutbares Angebot machen kann.

4. Wohnungsgrösse

4.1. 1- und 1 ½-Zimmer-Wohnungen werden nur an 1 Person vermietet.

4.2. 2- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen werden je nach Grösse an 1 oder 2 Personen vermietet.

4.3. 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen werden nur an 2 Personen vermietet.

5. Einkommens- und Vermögensgrenzen bei subventionierten Wohnungen

Für subventionierte Wohnungen gelten die Einkommens- und Vermögenslimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

6. Zuständigkeit

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die Verwaltung. Deren Entscheid ist endgültig.

7. Inkrafttreten

Diese Vermietungsgrundsätze treten mit der neuen Bewirtschaftung der Wartelisten in Kraft und gelten für alle Mietverhältnisse, welche ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. 3.4. gilt auch für davor abgeschlossene Mietverhältnisse.

Am 6. Dezember 2011 vom Stiftungsrat verabschiedet.

Zürich, 4.11.2011 / ZIS / 7.12.2011 / LMV

Vermietungsbestimmungen

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) vermietet preisgünstige Wohnungen an Einzelpersonen und Paare, die in der Lage sind, einen Haushalt selbständig zu führen, und bereit sind, zu einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben beizutragen. Zusätzlich gelten folgende persönliche Voraussetzungen:

Alter

Über 60 Jahre

Bei Paaren muss mindestens eine Person über 60 Jahre alt sein.

Wohnsitz

Zivilrechtlicher Wohnsitz ist ununterbrochen seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Zürich.

Das Erfordernis des zweijährigen ununterbrochenen Wohnsitzes in der Stadt Zürich gilt auch als erfüllt, wenn ein zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt Zürich von mindestens zehn zusammenhängenden Jahren erfüllt ist, der vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben wurde und Sie die letzten zwei Jahre im Kanton Zürich gewohnt haben.

Das Erfordernis gilt auch als erfüllt, wenn bei der Anmeldung ein ununterbrochener zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt Zürich von mindestens fünf Jahren bestand, sofern der nachträgliche Wegzug unfreiwillig war, nicht mehr als zwei Jahre zurückliegt und in den Kanton Zürich erfolgte.

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW

Feldstrasse 110

Postfach

8036 Zürich

Tel. 044 415 73 33

www.wohnenab60.ch

Wohnsitzauflage

Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, selber in der von ihr/ihm gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben. Ein Aufenthalt von mindestens 9 Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung ist Bedingung.

Wohnungsbelegung

Die Wohnungsbelegung ist wie folgt geregelt:

- 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen ausschliesslich für eine Person
- 2- bis 2 ½-Zimmerwohnung für ein oder zwei Personen
- 3- bis 3 ½-Zimmerwohnungen ausschliesslich für zwei Personen

Nationalität

In den Siedlungen der SAW finden Menschen aus verschiedenen Kulturen ein Zuhause. Die Mieterin/der Mieter muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Aufenthaltsbewilligung C, B oder F besitzen.

Einkommen und Vermögen

Bei freitragenden Wohnungen ist das Einkommen und Vermögen nicht limitiert, alle anderen Vermietungsbestimmungen müssen jedoch erfüllt sein. Bei subventionierten Wohnungen darf das steuerbare Jahreseinkommen der Mieterin oder des Mieters folgende Beträge nicht übersteigen:

Einpersonenhaushalte: Fr. 49'600.-- beim Bezug
Zweipersonenhaushalte: Fr. 58'500.-- beim Bezug

In einigen Siedlungen gibt es noch Wohnungen der Subventionierungskategorie 2. Dort darf das steuerbare Einkommen die folgenden Beträge nicht übersteigen:

Einpersonenhaushalte: Fr. 58'500.-- beim Bezug
Zweipersonenhaushalte: Fr. 69'400.-- beim Bezug

Zum Einkommen hinzugerechnet wird ausserdem 1/20 (5 %) des Anteils vom Vermögen, der Fr. 100'000.-- übersteigt. Bei beiden Kategorien werden gemäss der Wohnbauförderungsverordnung vom 7. Mai 2009 die Einkommenslimiten jährlich per 1. Juli der Teuerung angepasst.

Als massgebende Einkommens- und Vermögenszahlen gelten das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht. Die Einkommen aller Personen im gemeinsamen Haushalt (z.B. Ehegatten, Konkubinat, Geschwisterpaar, etc.) werden zusammengezählt.

Beispiel

Einkommensberechnung, die zum Bezug einer Wohnung der Wohnungskategorie 1 berechtigt:

Einkommen: Fr. 34'000.--

Vermögen 300'000.--, davon sind 100'000.-- frei und 200'000.-- werden mit 5 % zum

Einkommen gerechnet Fr. 10'000.--
Massgebendes Einkommen Fr. 44'000.--



Interpellation 2021/209, Beilage 4: Mindestwartedauer in Jahren pro Siedlung und Wohnungsgrösse und Stadtkreis

Mindestwartedauer in Jahren pro Siedlung und Wohnungsgrösse

ohne Berücksichtigung der Lage, des Stockwerk, Ausstattung (Balkon, Badewanne etc.)

Stadtkreis	Siedlung	Erstellt/Saniert	Anzahl Wg	Subventionierte Wohnungen mit Einkommens- und Vermögenseinschränkungen			Freitragende Wohnungen ohne Einkommens- und Vermögenseinschränkungen		
				1-1,5 Zimmer	2-2,5-Zimmer	3-3,5-Zimmer	1-1,5 Zimmer	2-2,5-Zimmer	3-3,5-Zimmer
1	Karl der Grosse	1985	11	7	9			7	
2	Mittelleimbach	1976	66	4	5			4	
2	Neubühl	1966 / 1995	55	4	5			4	1
3	Erikastrasse	2019	57	6	6	6	7	9	5
3	Friesenberg	1968 / 2001	51	8	11			9	11
4	Feldstrasse	2012	31	7	9	4	4	5	5
4	Hardau	1976 / 2007	115	3	5		2		
5	Konradstrasse	1994	19	6	9				
5	Sihlquai	1985	23	6	7			4	
6	Irchel	1972 / 2007	140	2	10	6		11	10
6	Schaffhauserplatz	1972 / 2001	66	6	9				7
6	Scheuchzerstrasse	1972 / 2015	70	6	10	8	7	13	11
7	*Gattikerstrasse	1967	12						
7	Gladbachstrasse	1972 / 2008	19	3	10	2		9	6
8	Dufourstrasse	1968 / 2011	51	9	11	6	8	13	11
8	Seefeldstrasse	2013	28					13	11
9	Buchlern	1971 / 1991	56	3	5		1		
9	Espenhof	1950 / 1983	107	1	7		1	3	
9	Feldblume	1968 / 2010	20		10	6		11	10
9	Grünau	1975 / 2010	54	4	9	3	3	5	1
9	Krone Altstetten	2011	52		11	9		11	10
9	Werdhölzli	1973 / 2004	41	6	9			5	4
10	Frankental	1963 / 1994	76	3	6			3	2
10	Letten	1962 / 1999	41	6	9	4		10	6
10	Sydefädeli	1984	56	5	8		4		
11	Felsenrain	1958 / 1988	117	5	8	4	1	4	1
11	Frieden	2011 / 2013	93	4	10	5	4	7	6
11	Köschenrüti	2014	90	5	7	5	4	8	7
11	Riedenhalden	1978 / 2001	37	4	6		3	9	
11	Seebach	2012	80	7	9	7	4	8	7
11	Unteraffoltern	1981	72	4	6		5	7	
12	Helen Keller	2018	152	4	5	4	4	7	6
12	Hirzenbach	1964 / 2009	55		7	3		9	3
12	Waldgarten	1959 / 1985	27	5	8				
Zollikon	Rebwies	1993	37	4	12			7	

*Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet, wird im 2021 an die LVZ abgegeben.



Interpellation 2021/209, Beilage 5: Anteil Vermietungen an Personen auf der Dringlichkeitsliste nach Siedlungen

Stadtkreis	Siedlung	Erstellt/Saniert	Anzahl Wg	Vermietung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
9	Buchlern	1971 / 1991	56	Total	4	6	10	6	5	13	5	5	6	3	4	4		
				SAW	4	6	10	6	5	13	5	3	3	2	1	1		
				Notfall										2	3	1	3	3
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	50.0%	33.3%	75.0%	75.0%	
8	Dufourstrasse	1968 / 2011	51	Total			51	2	5	0	4	5	5	7	8	3		
				SAW			51	2	5		4	5	5	7	8	3		
				Notfall														
				Anteil			0.0%	0.0%	0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
9	Esenhof	1950 / 1983	107	Total	13	29	20	11	17	21	28	18	4	8	5			
				SAW	13	29	20	11	17	21	28	6	4	8	5			
				Notfall									12					
				Anteil	0.0%	0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
3	Erikastrasse	2019	57	Total											56	3		
				SAW												54	3	
				Notfall													2	
				Anteil													3.6%	0.0%
9	Feldblume	1968 / 2010	20	Total		20		2				2	2	2	1	2		
				SAW		20		2				2	2	2	1	2		
				Notfall														
				Anteil		0.0%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
4	Feldstrasse	2012	31	Total				31	1		5	1	5	2	4	2		
				SAW				31	1		5	1	4	2	2	2		
				Notfall										1	2	2		
				Anteil				0.0%	0.0%		0.0%	0.0%	63.2%	21.4%	38.5%	57.1%		
11	Felsenrain	1958 / 1988	117	Total	17	12	18	12	14	16	20	19	14	13	14	14		
				SAW	17	12	18	12	14	16	20	7	11	8	9	6		
				Notfall										12	3	5	8	
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	63.2%	21.4%	38.5%	57.1%			
10	Frankental	1963 / 1994	76	Total	13	8	3	11	9	7	5	6	11	11	13	7		
				SAW	13	8	3	11	9	7	5	4	8	10	11	4		
				Notfall									2	3	1	2	3	
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	27.3%	9.1%	15.4%	42.9%		
11	Frieden	2011 / 2013	93	Total			56	11	26	5	5	7	6	9	7	8		
				SAW			56	11	26	5	5	7	6	9	7	8		
				Notfall														
				Anteil			0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
3	Friesenberg	1968 / 2001	51	Total		3	1	1	3	1	6	5	6	1	7	9		
				SAW		3	1	1	3	1	6	5	6	1	7	9		
				Notfall														
				Anteil		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%		
7	*Gattikerstrasse	1967	12	Total														
				SAW														
				Notfall														
				Anteil														
7	Gladbachstrasse	1972 / 2008	19	Total	1			1	2	2	5	1	3	2	1	3		
				SAW	1			1	2	2	5	1	3	2	1	3		
				Notfall														
				Anteil	0.0%			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
9	Grünau	1975 / 2010	54	Total	2	51	6	5	2	1	4	2	4	5	8	2		
				SAW	2	51	6	5	2	1	4		4	5	7	1		
				Notfall										2		1	1	
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	12.5%	50.0%	
4	Hardau	1976 / 2007	115	Total	11	12	12	13	9	15	19	16	11	20	12	6		
				SAW	11	12	12	13	9	15	19	7	4	14	5	2		
				Notfall										9	7	6	7	4
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	56.3%	63.6%	30.0%	58.3%	66.7%		
12	Helen Keller	2018	152	Total	5	9	5	8	13					78	3	86		
				SAW	5	9	5	8	13							77	2	77
				Notfall												1	1	9
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%							1.3%	33.3%	10.5%
12	Hirzenbach	1964 / 2009	55	Total	55		1	0	7	3	5	2	7	2	6	3		
				SAW	55		1		7	3	5	2	7	2	5	3		
				Notfall														
				Anteil	0.0%		0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	
6	Irchel	1972 / 2007	140	Total	9	4	3	6	20	12	11	16	14	4	7	12		
				SAW	9	4	3	6	20	12	11	15	13	4	7	10		
				Notfall														
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	7.1%	0.0%	0.0%	16.7%		
1	Karl der Grosse	**1985	11	Total		1	1				1	2	4		1	2	2	
				SAW		1	1				1	2	3		1	2	2	
				Notfall														
				Anteil		0.0%	0.0%					0.0%	0.0%	25.0%		0.0%	0.0%	
5	Konradstrasse	1994	19	Total	1	3	3		1				2	1	1	1		
				SAW	1	3	3		1				2	1	1	1		
				Notfall														
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%		0.0%					0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	



11	Köschenrütli	2014	90	Total							86	3	3	3	6	7	9		
				SAW									86	3	2	3	5	6	7
				Notfall											1		1	1	2
				Anteil									0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	16.7%	14.3%	22.2%
9	Krone Altstetten	2011	52	Total		52	2				7	5	9	4	6	3			
				SAW		52	2			7	5	9	4	6	3				
				Notfall															
				Anteil			0.0%	0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
10	Letten	1962 / 1999	41	Total	2	5	8	2	1	3	4	2	5	7	0	3			
				SAW	2	5	8	2	1	3	4	2	5	7	0	2			
				Notfall													1		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%		
2	Mittelleimbach	1976	66	Total	16	14	2	7	7	11	10	5	11	13	10	15			
				SAW	16	14	2	7	7	11	10	5	11	13	10	3			
				Notfall													12		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	54.5%	46.2%	40.0%	80.0%			
2	Neubühl	1966 / 1995	55	Total	6	9	7	5	5	8	5	4	6	5	5	5			
				SAW	6	9	7	5	5	8	5	4	6	5	4	4			
				Notfall													1		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	20.0%	20.0%	20.0%			
Zollikon	Rebwies	1993	37	Total	7	3	5	4	6	4	2	5	4	5	3				
				SAW	7	3	5	4	6	4	2	5	4	5	3				
				Notfall												3			
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	25.0%	20.0%	0.0%	0.0%			
11	Riedenhalden	1978 / 2001	37	Total	2	2	5	4	8	4	7	4	3	3	2	4			
				SAW	2	2	5	4	8	4	7	4	3	3	2	4			
				Notfall													3		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	100.0%	0.0%	25.0%			
6	Schaffhauserplatz	1972 / 2001	66	Total	13	7	7	4	10	10	9	5	12	7	5	10			
				SAW	13	7	7	4	10	10	9	5	12	7	5	10			
				Notfall													6		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	71.4%	60.0%	40.0%			
6	Scheuchzerstrasse	1972 / 2015	70	Total	5	4		1		62	8	1	4	3	6				
				SAW	5	4		1		62	8	1	4	3	6				
				Notfall												6			
				Anteil	0.0%	0.0%				0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	71.4%	60.0%	40.0%			
11	Seebach	2012	80	Total			82	4	2	6	6	3	7	2	4				
				SAW			82	4	2	6	6	3	7	2	4				
				Notfall															
				Anteil			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
8	Seefeldstrasse	2013	28	Total					29	1		2	2		2				
				SAW					29	1		2	2		2				
				Notfall															
				Anteil					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
5	Sihiquai	1985	23	Total	4		1	1	1	2	1	3	6	5	2				
				SAW	4		1	1	1	2	1	3	6	5	1				
				Notfall												1			
				Anteil	0.0%			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	16.7%	80.0%	50.0%			
10	Sydefädeli	1984	56	Total	6	7	6	6	6	3	6	7	3	6	10	1			
				SAW	6	7	6	6	6	3	6	7	3	6	10	1			
				Notfall													1		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	57.1%	0.0%	33.3%	50.0%	0.0%			
11	Unteraffoltern	1981	72	Total	11	14	8	3	10	9	7	8	9	7	8	6			
				SAW	11	14	8	3	10	9	7	8	9	7	8	6			
				Notfall													3		
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	62.5%	44.4%	14.3%	75.0%	50.0%			
12	Waldgarten	1959 / 1985	27	Total	4	1	2	2	2	3	7	3	2	5	2				
				SAW	4	1	2	2	2	3	7	3	2	5	2				
				Notfall												2			
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	33.3%	0.0%	40.0%	0.0%			
9	Werdhölzli	1973 / 2004	41	Total	7	5	2	3	4	5	4	2	1	4	3				
				SAW	7	5	2	3	4	5	4	2	1	4	3				
				Notfall												2			
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	66.7%			
				Total Vermietung	214	229	294	246	227	244	261	183	178	255	230	242			
				Total SAW	214	229	294	246	227	244	261	120	139	218	177	187			
				Total Notfall **	0	0	0	0	0	0	0	63	39	37	53	55			
				Anteil	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	34.4%	21.9%	14.5%	23.0%	22.7%			

*Wegen geplanter Sanierung zwischenvermietet, wird im 2021 an die LVZ abgegeben.

** die siedlungsbezogenen Vermietungen ab Notfallliste können erst ab 2016 ausgewiesen werden.