



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 4. Dezember 2024

GR Nr. 2024/546

### **Präsidialdepartement, Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel der Gemeindeordnung, Bericht des Stadtrats an den Gemeinderat und Abschreibung Postulat GR Nr. 2021/351**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung (Art. 17–19 GO, AS 101.100). Mit dem vorliegenden Antrag unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat den Bericht für die Periode 2020 bis 2023 zur Kenntnisnahme. Weiter beantragt der Stadtrat die Abschreibung des Postulats GR Nr. 2021/351 betreffend «Ergänzung des Berichts über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit einem Bericht zum Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen».

#### **2. Kenntnisnahme des Berichts «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» für die Periode 2019–2023**

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

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

Die wichtigsten Aussagen des beiliegenden Berichts zum Drittelsziel sind:

Die absolute Anzahl gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne<sup>1</sup> nahm auch in den letzten Jahren zu. Sie erhöhte sich in der Berichtsperiode zwischen Ende 2019 und Ende 2023 um

<sup>1</sup> Gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn (i.e.S.): Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Details vgl. beiliegender Bericht, Teil C, Kapitel 2.1 und Kapitel 4.



2/3

rund 1100 Wohnungen.<sup>2</sup> Das Wachstum ist in bedeutendem Masse auf Akquisitionen der Stadt zurückzuführen.

Der Bestand gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne (mit Kostenmiete) beträgt per Ende 2023 58 100 Wohnungen. 15 600 Wohnungen gehören der Stadt und städtischen Stiftungen, rund 41 300 Wohnungen gehören Genossenschaften, und etwa 1 200 Wohnungen sind im Besitz anderer gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften. Zusammen mit den gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne<sup>3</sup> (rund 4 200 Wohnungen) ergibt sich per Ende 2023 ein Total von rund 62 300 Wohnungen.

Der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinne ging ohne Berücksichtigung der Stiftung PWG geringfügig zurück von 26,4 Prozent per Ende 2019 auf 25,9 Prozent per Ende 2023. Mit den Wohnungen der Stiftung PWG, die in der Berichtsperiode neu zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn gezählt werden können, beträgt dieser Anteil per Ende 2023 27,0 Prozent. Inklusive der gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinne betrug der Anteil gemeinnütziger Wohnungen an allen Mietwohnungen per Ende 2023 28,9 Prozent (Ende 2019: 29,3 Prozent).

Für weiterführende Ausführungen wird auf den beiliegenden Bericht verwiesen.

### **3. Postulat GR Nr. 2021/351**

Der Gemeinderat überwies dem Stadtrat am 29. Juni 2022 das Postulat GR Nr. 2021/351 zur Prüfung. Das Postulat fordert den Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit einem Bericht zum Angebot von Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen zu ergänzen. Der beiliegende Bericht enthält ein eigenes Kapitel (Teil C, Kapitel 3.1) zum Thema Wohnraum und betreute Einrichtungen für ältere Menschen.

Der beiliegende Bericht zeigt, dass es in der Stadt Zürich – neben den Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen – zahlreiche weitere gemeinnützige Anbietende von Alterswohnungen gibt. Auffällig ist, dass ältere Menschen überproportional oft in gemeinnützigen Wohnungen leben und daher besonders von den allgemeinen Massnahmen zur Erreichung des Drittelsziels profitieren.

Im Bericht wurde zum ersten Mal die Gesamtzahl aller Wohnungen mit Kostenmiete erfasst, die speziell für ältere Menschen angeboten werden. Soweit bekannt, ist Zürich die einzige Stadt in der Schweiz, die diese Zahl ermittelt hat.<sup>4</sup>

Da die fraglichen Wohnungen im Wohnungsregister nicht als «Alterswohnungen» kategorisiert sind, stellte die Erhebung dieser Zahl eine Herausforderung dar. Zusätzlich zur Unterscheidung der Wohnbauträger nach Gemeinnützigkeit (im engeren und weiteren Sinn), war eine

<sup>2</sup> Inklusive 400 Wohnungen der Stiftung PWG. Die Wohnungen der Stiftung PWG werden im beiliegenden Bericht neu zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinne gezählt. Die Stiftung PWG hat die entsprechende Statutenanpassung in der Berichtsperiode vorgenommen.

<sup>3</sup> *Gemeinnützige Wohnungen im weiteren Sinne (i.w.S.)*: Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Rechtspersonen, die das Prinzip der Kostenmiete nicht in jedem Fall anwenden. Details vgl. beiliegender Bericht, Teil C, Kapitel 2.1 und Kapitel 4.

<sup>4</sup> [https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2021-10/Obsan\\_05\\_2021\\_BERICHT.pdf](https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2021-10/Obsan_05_2021_BERICHT.pdf)



3/3

manuelle Zuordnung der Wohnungen mit Altersfokus erforderlich. Das Ergebnis ist eine Annäherung an die tatsächliche Anzahl gemeinnütziger Alterswohnungen in Zürich.

Einzelne Wohnungen in Genossenschaften, die für Menschen ab 60 Jahren reserviert sind, sowie Wohnungen für ältere Menschen mit einer Altersgrenze unter 60 Jahren wurden nicht mitgezählt. So bietet beispielsweise die Genossenschaft ABZ im Projekt HG55+ aktuell über 80 Wohnungen speziell für Menschen ab 55 Jahren an. Da die Alterslimite hier unter 60 Jahren liegt, wurden diese Wohnungen nicht in die Statistik aufgenommen, wenn auch viele Bewohnende dieser Wohnungen wahrscheinlich über 60 Jahre alt sind.

Das Postulat GR Nr. 2021/351 verlangt weitere Zahlen zu «preisgünstigen» Alterswohnungen. Der Stadtrat sieht keine Möglichkeit, diese Zahl genau zu ermitteln. Es gibt kein umfassendes Mietzinsregister, und auch bei Mietpreis-Stichproben ist es nicht möglich, herauszufinden, wer genau in diesen Wohnungen wohnt, um anschliessend davon ausgehend die Mietzinsen der Wohnungen von älteren Personen zu bestimmen. Daher orientiert sich das Kapitel zu den Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen im beiliegenden Bericht – entsprechend dem gesamten Bericht – an den gemeinnützigen Wohnungen im engeren und weiteren Sinn.

Die Entwicklung der gemeinnützigen Alterswohnungen kann aktuell noch nicht abgebildet werden, da die Zahl 2023 erstmals erhoben wurde. Was allerdings verfügbar ist, sind Zahlen zur Altersverteilung in den gemeinnützigen Wohnungen über die Zeit. Diese Zahlen zeigen, dass seit dem Jahr 2015 der Anteil älterer Menschen in gemeinnützigen Wohnungen kontinuierlich zunimmt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Vom beiliegenden Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» für die Periode 2020–2023 wird Kenntnis genommen.**
- 2. Das Postulat GR Nr. 2021/351 von Walter Angst (AL) und Marion Schmid (SP) betreffend Ergänzung des Berichts über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit einem Bericht zum Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen wird abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter