



Verein für Wohnbauförderung Wien

Gemeinnütziges Wohnen in der Stadt Zürich

Amt für Städtebau, Sandra Nigsch Co-Leiterin Raumentwicklung & Planung
Zürich, 11. September 2025



Die Schweiz

Einwohner (Mill.):	8.7
Fläche (km ²):	41'400 (27'000)
Dichte (E/km ²):	210 (320)
Ausländeranteil:	25%
Bevölkerung 00–20:	+12%
Bevölkerung 2050:	10.4 (+20%)



Wachstumsszenarien als Ausgangslage

Erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2040



Schweiz

8.5 Mio + 1.5 Mio

Metropolitanraum Zürich

3.2 Mio + 600'000

Kanton Zürich

1.5 Mio + 300'000

Stadt Zürich

428'000 + **100'000**

Fakten zum Wohnen in Zürich

Es ist sehr angespannt ...

- 450 000 EinwohnerInnen (+ 90 000 seit 2000)
- 90 % Mieter*innen
- Leerwohnungsstand: 0,1% resp. 235 Whg (2025)
- Wohnflächenkonsum 41m²/Person im Durchschnitt
 - 36m²/ Pers. Gemeinnützige
 - 32m²/ städt. Wohnungen
- Jede 3. Person wohnt zur Kostenmiete
 - 234'000 Wohnungen (Stand 2023)
 - 28 % Kostenmiete (Baugenossenschaften & STZH)
 - 31 % Pensionskassen, Gesellschaften
- Aktuelle Erneuerungsrate 1.8%



Fakten zu den Kosten

Jede 3. Person wohnt zur Kostenmiete ...

Miete gemeinnützig (kostendeckend, immerwährend):

3-Zi-Whg 1 000 CHF/ Mt, 4-Zi-Whg 1 400 CHF/ Mt

Miete privat:

3-Zi-Whg 1 900 CHF/ Mt, 4-Zi-Whg 2 300 CHF/ Mt

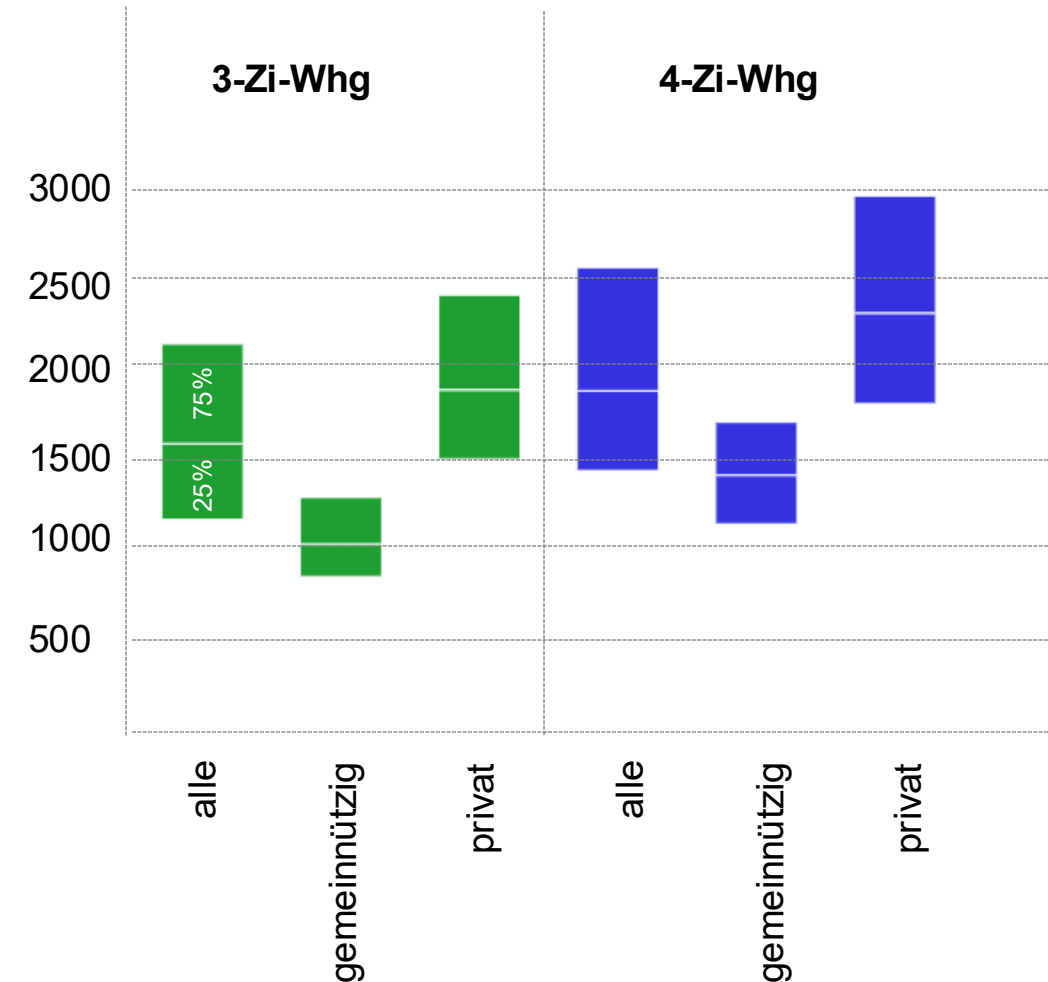
- Angebotsmieten sind viel höher
- Bestandesmieten drücken den Durchschnitt

Lohn (standardisierter Bruttolohn Statistik STZH)

- 7 832 CHF/ Mt im Mittel (+ 20% gegenüber Rest CH)
- Ca. 10 000 CHF/ Mt (Finanz/ Informatik)
- Ca. 4 800 CHF/ Mt (Gastgewerbe/ Coiffeur)
- Mindestlohn CHF ca. 3 600

Krankenkasse

Grundversicherung 235 CHF



Wohnen zur Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnungen werden ergänzt durch preisgünstige Wohnungen

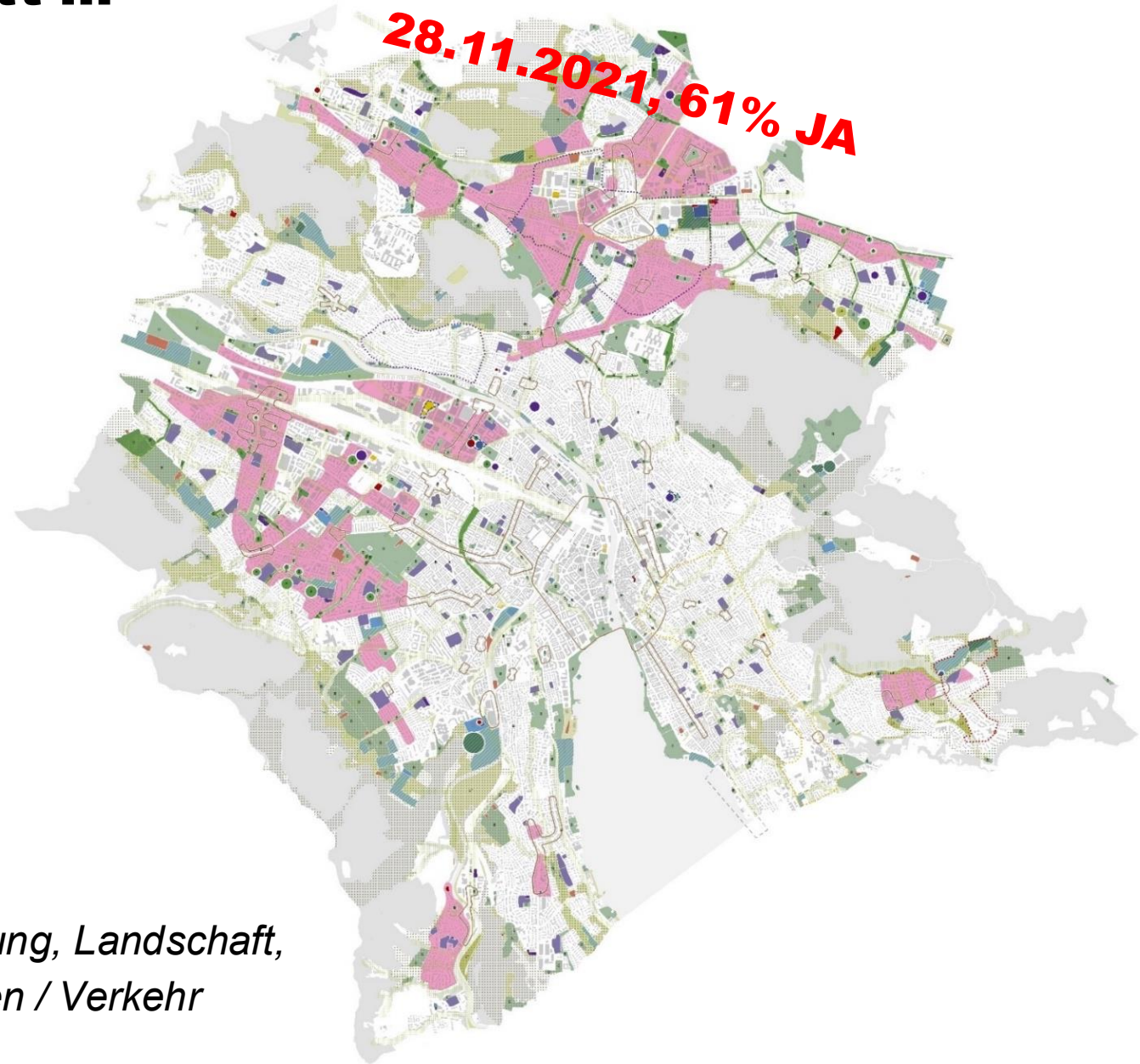
Begriffe	Preisgünstig nach PBG § 49b	Gemeinnützig	Subventioniert
Allgemein. Verständnis im Bereich der Wohnbau-förderung	Preisgünstige Wohnungen: Wohnungen mit limitierten Erstellungskosten, die gem. § 49b PBG zur <u>Kostenmiete</u> und bestimmten Belegungsvorgaben vermietet werden. (Betrifft alle Grundeigentümer → 50 % der zus. Ausnutzungsmöglichkeiten)	Gemeinnützige Wohnungen: Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder Wohnbauträgerinnen, die der <u>Kostenmiete</u> verpflichtet sind. (Betrifft <u>gemeinnützige Wohnbauträger</u>)	Subventionierte Wohnungen: Gemeinnützige Wohnungen mit limitierten Erstellungskosten und Mietzinsverbilligung durch öffentliche Hand und Belegungsvorgaben. (Betrifft <u>gemeinnützige Wohnbauträger</u> → 20 % des Neubauanteils / Städtische Grundstücke → 30 % des Neubauanteils)
Rechtsgrundlagen, in denen die Begriffe vorkommen (nicht abschliessend)	- Planungs- und Baugesetz (700.1), § 49b PBG - BZO, Ergänzung Art. 8 (Entwurf) - Städt. Umsetzungsverordnung zu § 49b PBG (Entwurf) - Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV; 700.8) ➤ Erstellungskosten: limitiert gemäss PWV (= Limiten WBFV +20 %)	Grundsätze Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Städt. Baurechte, Darlehen/Beiträge, Beteiligungen zugunsten «gemeinnütziger Wohnungsbau» ➤ Erstellungskosten: nicht limitiert, wenn keine subv. Wohnungen innerhalb der Wohnsiedlung	- Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (841) - Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; 841.1) Richtlinien zu Wohnbauaktionen: Städt. Darlehen/Beiträge (nur) an «gemeinnützige Wohnbauträgerschaften» Richtlinien Jugendwohnkredite: Städt. Darlehen/Beiträge (nur) an «gemeinnützige Wohnbauträgerschaften» ➤ Erstellungskosten: Limitiert gemäss WBFV über das ganze Projekt

Innenentwicklung findet statt ...

Kommunaler Richtplan zeigt wie



Kommunale Richtpläne Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen / Verkehr

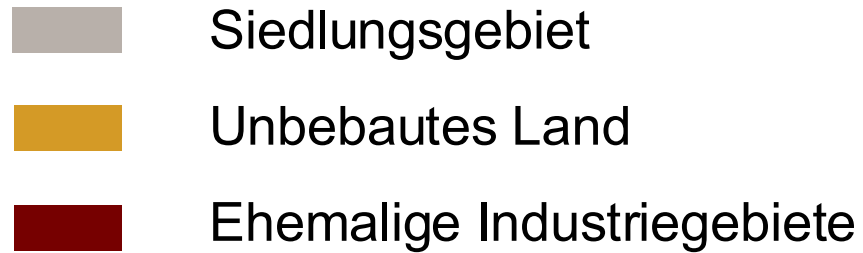


... und zwar überall,
weil es viele Ausnutzungsreserven
im Bestand gibt

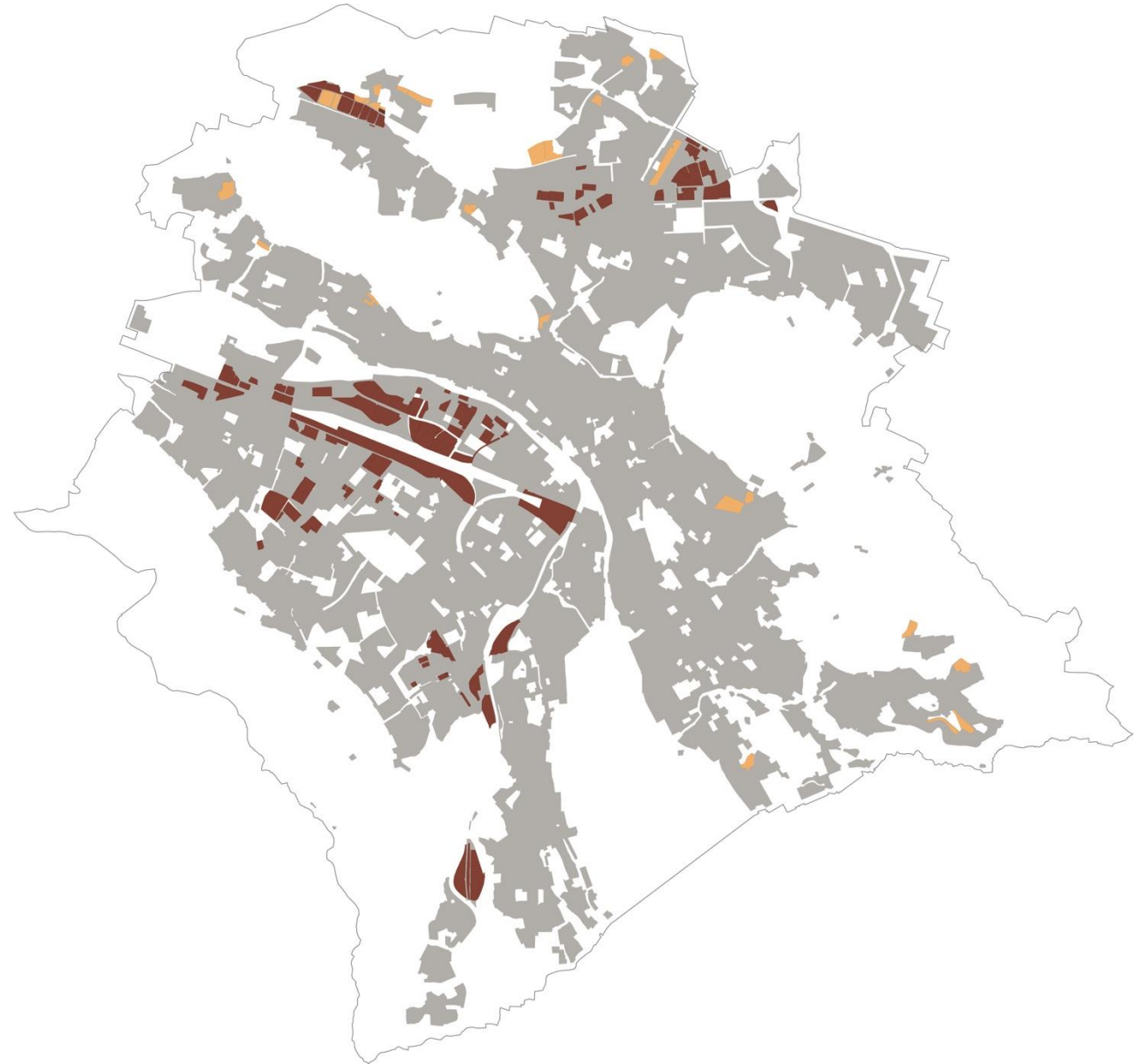


... indem der Bestand verdichtet wird!

- Kaum unbebautes Bauland
- Keine Transformationsflächen



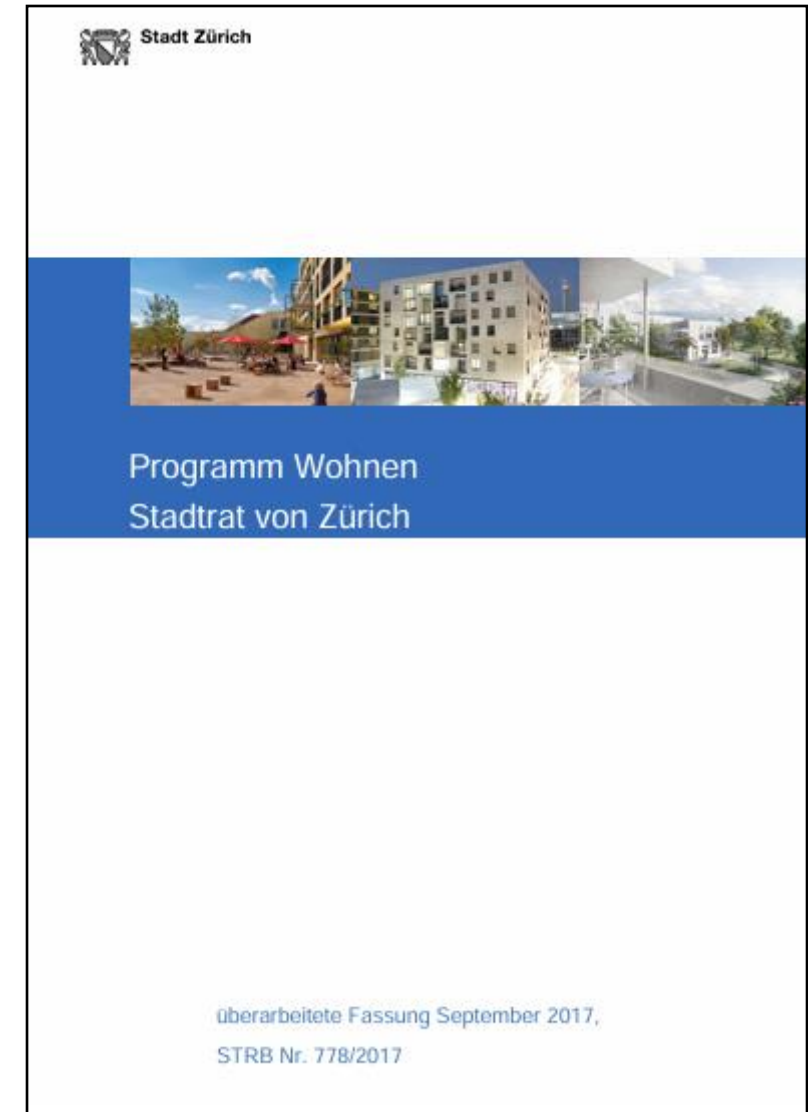
Stand 2010



Städtische Wohnpolitik

Ziele und Programm Wohnen

- Mehr gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau
 - Klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen
 - Ein sozialverträglicher, nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz
 - Förderung des Dialogs und der Kooperation mit den relevanten Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt
- Stadtrat im Programm Wohnen 23 Massnahmen definiert um die oben genannten Ziele zu erreichen
-



Städtische Wohnbauförderung

Seit 1907

- Abgabe von Bauland im Baurecht an gemeinnützige Bauträger
 - Gewährung von Restfinanzierungsdarlehen
 - Zinslose Darlehen aus Rahmenkrediten
 - Anteil am Genossenschaftskapital
 - Kommunalen Wohnungsbau durch die LSZ
- **Neue und optimierte Instrumente seit 2018**
- Erweiterte Erwerbskompetenzen d. Stadtrates & Kaufoffensive der Stadt
 - Einführung 49b PBG preisgünstiger Wohnraum bei Mehrausnutzung
 - Wohnraumfond unterstützt Kauf von Liegenschaften ab 2025
 - Delegierter Wohnen zur strat. Koordination seit 2025
- **Wohnbauförderungsprogramm des Stadtrates:**
- 1998 - 2002: 10'000 Wohnungen in 10 Jahren
 - 2002 - 2006: Wohnen für alle



Erfolgreicher gemeinnütziger & kommunaler Wohnungsbau

Trotz hoher Bautätigkeit konnte Anteil gehalten werden

- 2020 – 23: + 7 000 Wohnungen davon 1 100 gemeinnützig
- 1/3 aller Mietenden lebt in einer bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnung
- Kostenmiete des gemeinnützigen Wohnungsbau wirkt preisdämpfend
- überdurchschnittlich viele Menschen mit tiefem Einkommen leben in gemeinnützigen Wohnungen
- Zahl subventionierter Wohnungen stabilisiert (6 700)
- Vier erfolgreiche städtische Stiftungen: für Familienwohnungen, für Alterswohnungen, für einfache Wohnungen und zum Erhalt von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum

Politische Vorgabe

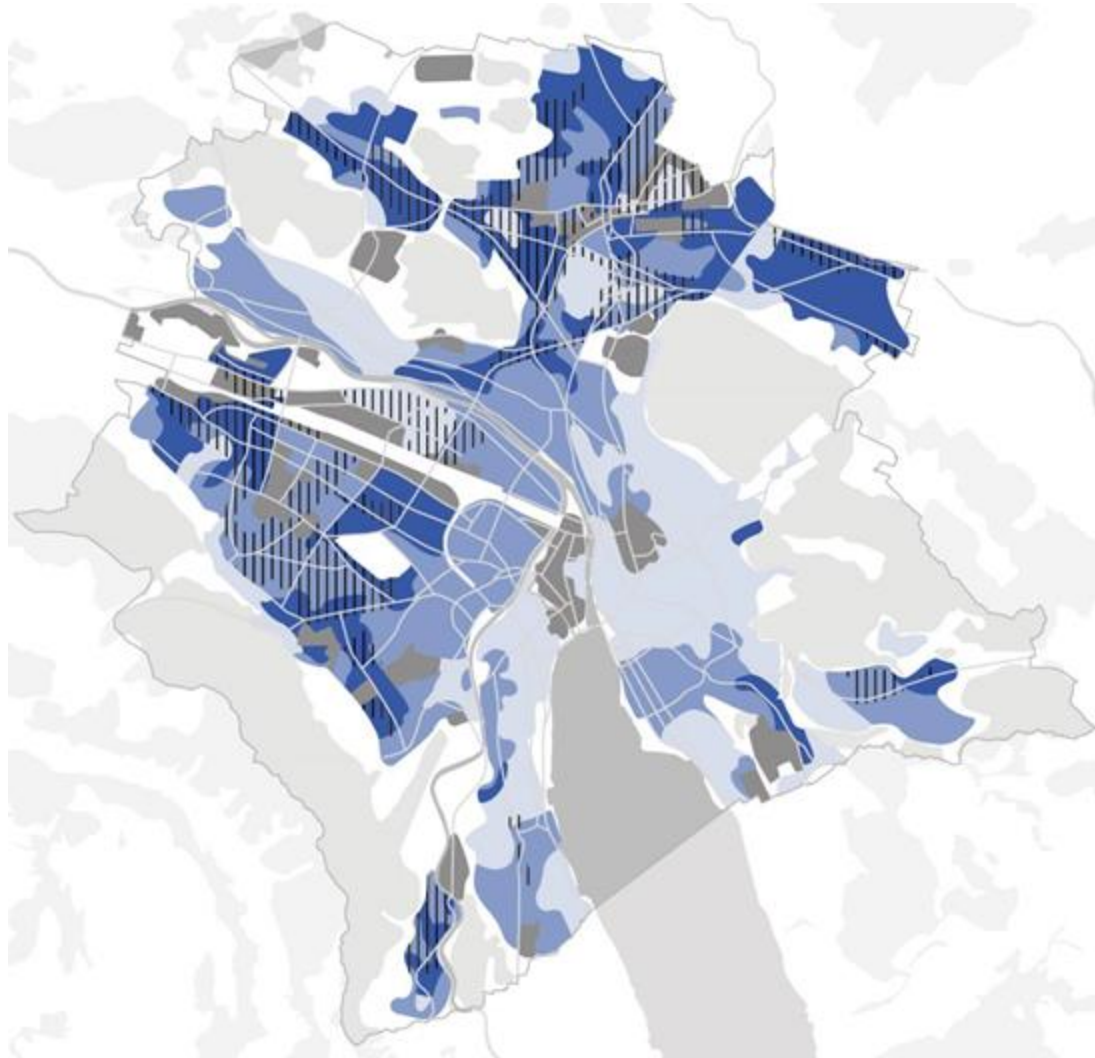
1/3 gemeinnützig bis 2050

Der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen in der Stadt Zürich soll bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel ansteigen (Art. 18 Abs. 4 und Art. 155 GO)



Herausforderungen

Sensible Gebiete in Gebieten mit grossen Reserven



		Sozioökonomischer Status		
		tief	mittel	hoch
Potenzielle Baudynamik	tief			
	mittel			
	hoch			

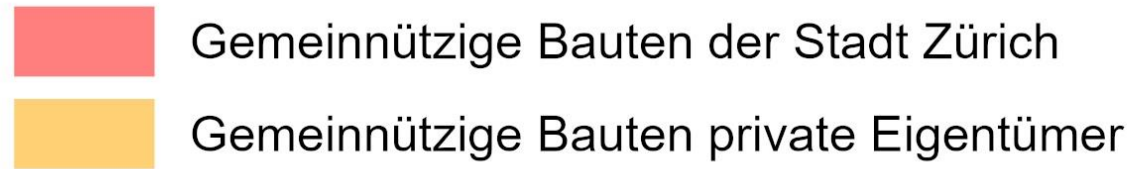
- Hohe Wahrscheinlichkeit für räumliche und gesellschaftliche Veränderung
- Mittlere Wahrscheinlichkeit für räumliche und gesellschaftliche Veränderung
- Niedrige Wahrscheinlichkeit für räumliche und gesellschaftliche Veränderung
- Gebiet mit geringem Anteil Wohnen
- Gebiet mit baulicher Verdichtung > BZO 2016

Herausforderungen

- Sozialverträgliche Verdichtung: Ersatzneubauten → Widerstand v.a. wegen Verdrängung von Menschen und Verlust von günstigen Wohnungen
- Auch Teile der Mittelschicht finden keine zahlbaren Wohnungen
- Nationales Ortsbildinventar blockiert z.Z. ca. 5 000 Wohnungen
- Strukturwandel in der Immobilienbranche von natürlichen Personen hin zu Immobiliengesellschaften
- Zu hohe Angebotsmieten: Steigende Differenz zwischen Angebotsmieten des freien Marktes und gemeinnützigen Bauträgern

Engagement trägt Früchte

Jede 3. Einwohner*in lebt
zur Kostenmiete



Kommunaler Wohnungsbau, Ersatzneubau

Stiftung Familienwohnungen

Wohnsiedlung Luchswiese mit Kindergarten und Betreuung



- 90 Wohnungen
- Synergien mit Schule:
4 Kindergärten, Betreuung
und Verpflegung,
Mehrzwecksaal
- Volksabstimmung: Herbst
2025
- Bauabschluss (gesamtes
Projekt): Frühjahr 2030

[Wettbewerb Wohnsiedlung Luchswiesen | Stadt Zürich](#)

Gemeinnütziger Wohnungsbau - Ersatzneubau

FGZ Grossalbis

123 neue Wohnungen
(heute 74 Whg)

EMI Architekten
Stand: im Bau

Stadt Zürich
Amt für Städtebau



Verein für Wohnbauförderung Wien

Gemeinnütziger Wohnungsbau - Teilersatz

Baugenossenschaft Brunnenhof



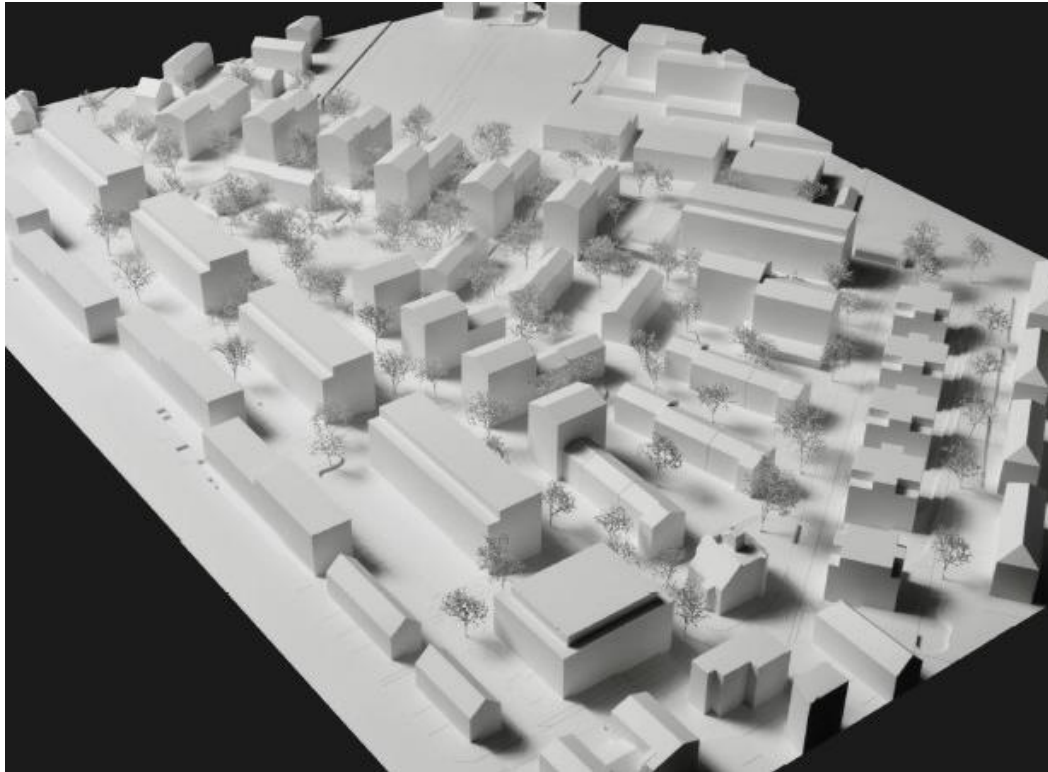
Pool Architekten
Stand Wettbewerb 2024

Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Verein für Wohnbauförderung

Gemeinnütziger Wohnungsbau Teilersatz

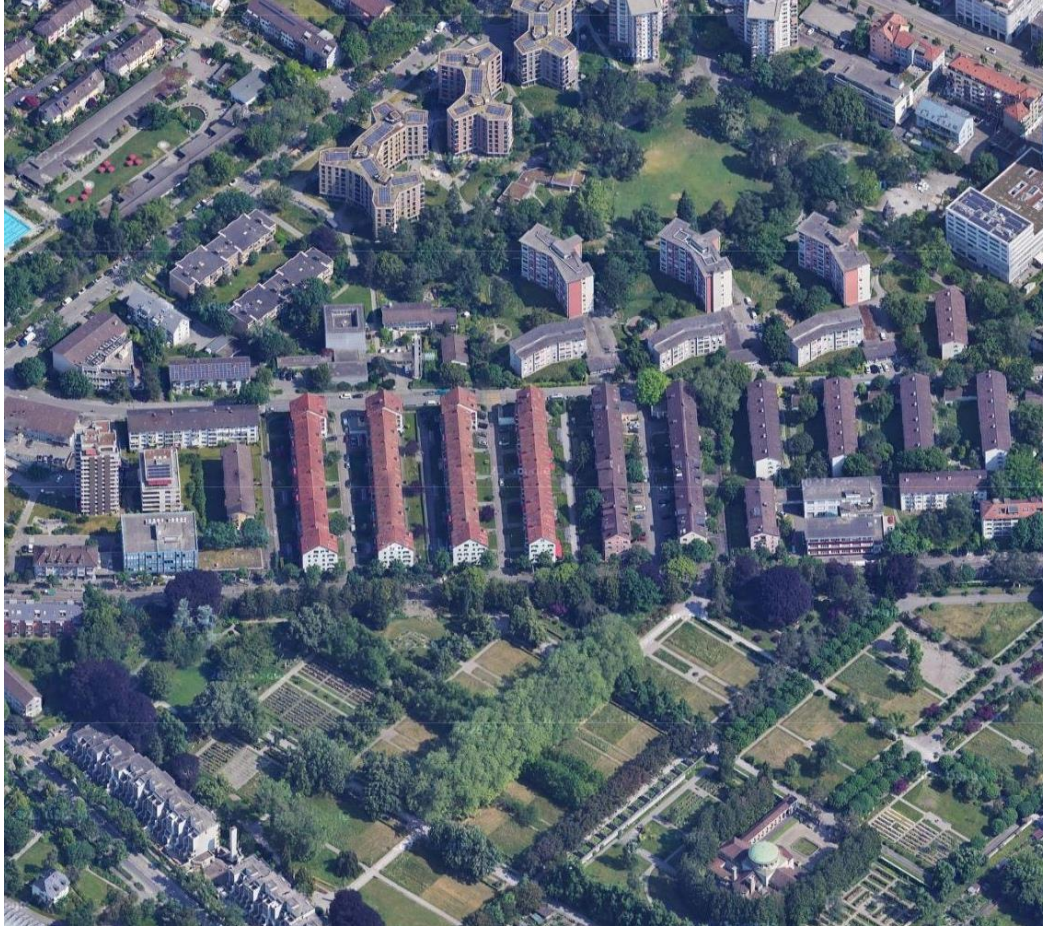
Baugenossenschaft Brunnenhof



Studienauftragsverfahren Siedlung Brunnenhof, Baugenossenschaft Brunnenhof, Zürich-Unterstrass

Gemeinnütziger Wohnungsbau – Verdichtung im Bestand

Baugenossenschaft St. Jakob



Siedlung Heiligfeld (Albisriederstrasse), Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich-Alttetten



Herausforderung: Gesellschaftlicher Druck erhöht sich

Presse & Initiativen

Komm. VI «Mehr Wohnraum durch Aufstockung – quatierveträglich und nachhaltig» (FDP)

- Inhalt: Als allgemeine Anregung: Anpassung der städtischen BZO. Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe bei bestehenden Gebäuden um 3 Meter, generell in allen Wohnzonen in der Regelbauweise.
- Eingereicht am 03.07.2024, zustande gekommen am 21.08.2024.

Kant. VI «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» (HEV)

- Inhalt: Unterstützung von selbst genutztem Wohneigentum in gleichem Masse (50 %) wie gemeinnütziger Wohnungsbau (insb. wie Baurechtland, Darlehen, Hypotheken, Kapitalbeteiligungen und Abschreibungsbeiträge).
- Eingereicht im März 2024. Zurzeit beim RR hängig.

Kant. VI «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» (MVZ)

- Inhalt: Bewilligungspflicht bei baulichen Massnahmen oder Zweckänderungen mit mgl. Auflagen zur Mietzinsbeschränkung; Beschränkung der Umwandlungen von Mietwohnungen in STWE.

Kant. VI «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» (MVZ)

- Inhalt: Bewilligungspflicht bei baulichen Massnahmen oder Zweckänderungen mit mgl. Auflagen zur Mietzinsbeschränkung; Beschränkung der Umwandlungen von Mietwohnungen in STWE.

30. August 2022

Noch weniger leere Wohnungen in der Stadt Zürich

Am 1. Juni 2022 standen in der Stadt Zürich 161 Wohnungen leer – verglichen mit dem Vorjahr sind das weniger als die Hälfte. Die Leerwohnungsziffer sank deutlich von 0,17 auf 0,07 Prozent. Damit hat sich die Wohnungsknappheit in Zürich akzentuiert. Besonders stark war der Rückgang der Leerstände bei kleineren Wohnungen.

Abo Über 14'000 Interessenten

Wer bekommt eine günstige Stadtwohnung? Der Zufallsgenerator wählt heute die Glückspilze aus

Ein Computer entscheidet heute darüber, wer sich für die 193 Wohnungen im Zürcher Tramdepot bewerben darf. Doch wie funktioniert die Software? Und ist sie fair?

Fragen?



