



Stadt Zürich  
Stadtrat



# Programm Wohnen 2026



**Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Stadtrat  
Postfach, 8022 Zürich

[stadt-zuerich.ch/wohnpolitik](http://stadt-zuerich.ch/wohnpolitik)

**Koordination**

Stadt Zürich  
Präsidialdepartement  
Delegierter Wohnen des Stadtrats  
Stadthausquai 17  
8001 Zürich

**Gestaltung**

Züriblau, Stadt Zürich

**Lektorat**

Marion Elmer, Kontrast, Zürich

**Foto**

Juliet Haller, Amt für Städtebau, Stadt Zürich

Zürich, Januar 2026

# Zusammenfassung

Die Stadt Zürich verfolgt das Ziel, heute und künftig eine Wohnstadt für alle zu sein: für Familien, ältere Menschen, junge Erwachsene sowie Haushalte mit mittleren und tieferen Einkommen. Damit das gelingt, braucht es entschlossenes Handeln. Die Herausforderungen sind erheblich: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich, neue Wohnungen entstehen fast ausschliesslich im Bestand, und die Boden- und Mietpreise steigen seit Jahren an. In der Bevölkerungsbefragung von 2025 nennen die Zürcher\*innen Wohnen als ihr grösstes Problem. Der Stadtrat reagiert darauf mit einer wohnpolitischen Strategie, die klare Prioritäten setzt und den Rahmen für wirksame Massnahmen schafft.

Die Ziele in der Gemeindeordnung, denen die Zürcher Stimmberechtigten 2011 zugestimmt haben, geben die Richtung vor: Um die soziale Durchmischung in allen Quartieren zu sichern, soll sich der Bestand an gemeinnützigen Wohnungen stetig erhöhen und bis 2050 einen Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen erreichen. Mit dem Programm Wohnen, das der Stadtrat 2012 verabschiedet und 2017 aktualisiert hat, weisen Stadtrat und städtische Verwaltung den Weg dorthin. Angesichts der aktuellen Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt sind aber zusätzliche Anstrengungen nötig, um die Wohnpolitik der Stadt Zürich wirksamer zu machen. Deshalb hat der Stadtrat das Programm Wohnen weiterentwickelt.

Das Programm Wohnen ist als rollende Strategie aufgebaut. Der Stadtrat definiert überprüfbare Leistungsziele, stärkt das Monitoring und passt die Strategie regelmässig an die aktuellen Herausforderungen an. Es gliedert sich in vier Handlungsfelder: Wohnraumangebot (A), Wohnraumzugang (B), Rahmenbedingungen (C) sowie Wirkungsmessung und Steuerung (D). Diese Struktur übersetzt den politischen Auftrag in klare Wirkungsbereiche und zeigt, wie der Stadtrat gemeinsam mit Wohnbauträgerschaften eine Wohnstadt für alle gestaltet. Für jedes Handlungsfeld sind konkrete Massnahmen mit messbaren Zielgrössen festgelegt, deren Umsetzung jährlich überprüft und kommuniziert wird: So wird sichtbar, wo die Stadt bei der Erreichung ihrer Ziele steht und wo Anpassungen nötig sind.

Der Stadtrat legt in jedem Handlungsfeld strategische Schwerpunkte fest, die prioritär umgesetzt werden sollen:

- der Ausbau des gemeinnützigen Wohnraums
- die sozialverträgliche Erneuerung des Bestands
- die Verstärkung der Zusammenarbeit mit allen Akteur\*innen im Mietwohnungsmarkt
- die kontinuierliche Überprüfung der Wirkung der Wohnpolitik

Damit verfolgt der Stadtrat mit Nachdruck eine aktive Wohnpolitik: Der Erwerb von Land und Liegenschaften wird fortgeführt, neuer gemeinnütziger Wohnraum soll erstellt und bestehender weiterentwickelt werden. Zudem definiert der Stadtrat neu quantitative Ziele für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Da neuer Wohnraum fast ausschliesslich im Bestand entsteht, agiert der Stadtrat proaktiver, um bezahlbare Wohnungen zu erhalten und die Innenentwicklung sozialverträglich zu gestalten. Der Stadtrat nimmt eine noch aktivere Rolle in der Boden- und Wohnbaupolitik ein und stärkt die strategische Steuerung. Damit schafft der Stadtrat die Voraussetzungen, um auch in der aktuell angespannten Lage handlungsfähig und wirkungsvoll zu bleiben.

Das vorliegende weiterentwickelte Programm Wohnen wurde vom Stadtrat mit dem STRB Nr. 90/2026 festgesetzt.

# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Herausforderungen	5
1.2 Rolle und Einfluss der Stadt Zürich	7
<b>2 Handlungsfelder und Wirkungsziele</b>	<b>9</b>
2.1 Bausteine	9
2.2 Wohnraumangebot (A)	10
2.3 Wohnraumzugang (B)	10
2.4 Rahmenbedingungen der Stadt Zürich (C)	11
2.5 Wirkungsmessung und Steuerung (D)	11
<b>3 Massnahmen und Leistungsziele</b>	<b>12</b>
3.1 Wohnraumangebot ausbauen (A)	12
3.2 Wohnraumzugang sichern (B)	13
3.3 Rahmenbedingungen der Stadt Zürich verbessern (C)	15
3.4 Wirkungsmessung und Steuerung weiterentwickeln (D)	16
Anhang 1: Begriffe	17
Anhang 2: Politischer Auftrag, rechtliche Grundlagen und strategische Einbettung	18

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Herausforderungen

Für die Stadt Zürich ist es eine grosse Herausforderung, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu erstellen, zu erhalten und gleichzeitig die soziale Durchmischung in allen Quartieren sicherzustellen. Wohnen ist mittlerweile das am meisten genannte Problem der Zürcher\*innen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das knappe Angebot bei Weitem.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist nicht neu. Was sich verändert hat, sind die Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt:

- Das Angebot an Bauland und Wohnungen kann nur im bestehenden Siedlungsgebiet ausgeweitet werden. Neuer Wohnraum entsteht fast ausschliesslich im Bestand, also dort, wo bereits gewohnt wird.
- Im Vergleich zu den 1960er-Jahren, als die Bevölkerungszahl ähnlich hoch war, sind die Haushaltsgrössen heute deutlich kleiner und der Wohnflächenverbrauch ist deutlich höher.
- Die Bevölkerung von Zürich ist in den letzten Jahren vor allem um Personen aus den obersten Einkommensgruppen gewachsen, mit hoher Zahlungsbereitschaft für Wohnraum. Dies beeinflusst die Festsetzung der Mieten und die Bewertung der Immobilien.
- Tiefe Zinsen und das Wertsteigerungspotenzial machen Immobilien in urbanen Räumen zu attraktiven Anlagewerten. Es lässt sich eine Verschiebung der Eigentümer\*innen-Struktur hin zu juristischen Personen beobachten.

Im Ergebnis sind die Boden- und Mietpreise deutlich gestiegen. Für immer mehr Haushalte sind die Angebotsmieten in der Stadt Zürich unerschwinglich. Besonders betroffen sind jene mit geringem und mittlerem Haushaltseinkommen, die eine Wohnung suchen müssen. Haushalte, die aufgrund neuer Lebensumstände ihre Situation verändern möchten, bleiben in ihren Wohnungen, da die Bestandsmieten deutlich tiefer liegen als die Angebotsmieten. Menschen und Familien, die ihre Wohnungen verlieren, fällt es zunehmend schwer, angemessenen Wohnraum in der Stadt Zürich zu finden. Verdrängungsprozesse sind die Folge.

Gleichzeitig ist die Bevölkerungsdynamik in Zürich hoch: Jedes Jahr ziehen rund zehn Prozent der Zürcher\*innen innerhalb der Stadt um, weitere zehn Prozent ziehen weg und werden durch etwas mehr Zuzüger\*innen ersetzt. So wächst Zürich – in den letzten 25 Jahren um 90 000 Personen. Der Wohnungsbestand hat in den letzten 25 Jahren um 40 000 Wohnungen zugenommen. Aktuell leben die rund 450 000 Zürcher\*innen in etwa 240 000 Wohnungen, davon sind 220 000 Mietwohnungen. Gemäss aktuellen Raumordnungskonzepten und Richtplänen von Bund, Kanton und Stadt soll Zürich weiterwachsen.

Das aktuelle und künftige Bevölkerungswachstum der Stadt und der Region Zürich ist Ausdruck wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Dynamik. Als Wirtschaftsstandort und kulturelles Zentrum trägt die Stadt Zürich Verantwortung, dieses Wachstum innerhalb ihres Handlungsspielraums aufzunehmen, es qualitativ zu gestalten und auch für die Kosten des Wachstums (z. B. Schulen, Infrastrukturen, Betreuungseinrichtungen etc.) aufzukommen. Dabei müssen verschiedene Anforderungen und Ziele – etwa das Netto-Null-Ziel, die Sicherung öffentlicher Grünräume, günstige Rahmenbedingungen für die lokale Wirtschaft, die Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen – aufeinander abgestimmt werden.

Zürich steht mit diesen Herausforderungen nicht allein da. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen schweizerischen und europäischen Städten sowie zunehmend in Gemeinden der Agglomeration. Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ist die Wohnungsnot kein Phänomen einzelner Kernstädte mehr.

Um diese Herausforderungen anzugehen, kann die Stadt Zürich auf ihre aktive Wohnpolitik zurückgreifen, die sie in mehr als hundert Jahren entwickelt hat. Damit hat sie stets das Ziel verfolgt, gemeinsam mit Wohnbaugenossenschaften, eigenen Stiftungen und weiteren Wohnbauträgerschaften Wohnraum für breite Bevölkerungskreise zu sichern. Städtische Förderinstrumente

haben dazu beigetragen, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich deutlich höher ist als in anderen Schweizer Städten. Mit der Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels 2011 haben die Stimmberechtigten Richtung und Zielvorgaben für die städtische Wohnpolitik in der Gemeindeordnung verankert: Die Stadt Zürich soll sich aktiv für den Ausbau und den Erhalt von gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnungen einsetzen und dafür sorgen, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften stetig erhöht. Bei den gemeinnützigen Wohnungen wird ein Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen bis 2050 angestrebt (Drittelsziel).

Der Stadt Zürich, den Wohnbaugenossenschaften und den weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist es in den vergangenen Jahren gelungen, den Bestand an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Gleichzeitig blieb der prozentuale Anteil in etwa konstant und liegt aktuell bei 27 Prozent. Um das Drittelsziel bis 2050 zu erreichen, braucht es rund 25 000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen. Abbildung 1 zeigt einen Zielpfad zur Erreichung des Drittelsziel bis 2050. Er basiert auf den gerundeten Zahlen des mittleren Bevölkerungsszenarios der Stadt Zürich. Die Abbildung macht deutlich, dass das Drittelsziel nur erreicht werden kann, wenn der gemeinnützige Wohnungsbestand überproportional zunimmt. Die linke Achse bezieht sich auf die Flächen, welche die Anzahl Mietwohnungen über die Zeit zeigen. Die rechte Achse bezieht sich auf den prozentualen Anteil gemeinnütziger Wohnungen. Die gestrichelte Linie markiert den theoretischen Pfad zum Drittelsziel. Die hellblaue Fläche zeigt das Wachstum des gemeinnützigen Wohnraums, das mit der Realisierung bestehender Reserven und der Verdichtung des Bestands möglich ist. Die dunkelblaue Fläche steht für zusätzlich erforderliche Massnahmen wie Erwerb von Liegenschaften oder Mehrausnutzung. Die graue Fläche zeigt die Entwicklung des nicht gemeinnützigen Wohnraumangebots. Selbst bei Ausschöpfung der Reserven reicht das Wachstum nicht aus. Rund 10 000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen müssen durch weitere Massnahmen – wie Erwerb oder zusätzliche Ausnutzung – geschaffen werden.

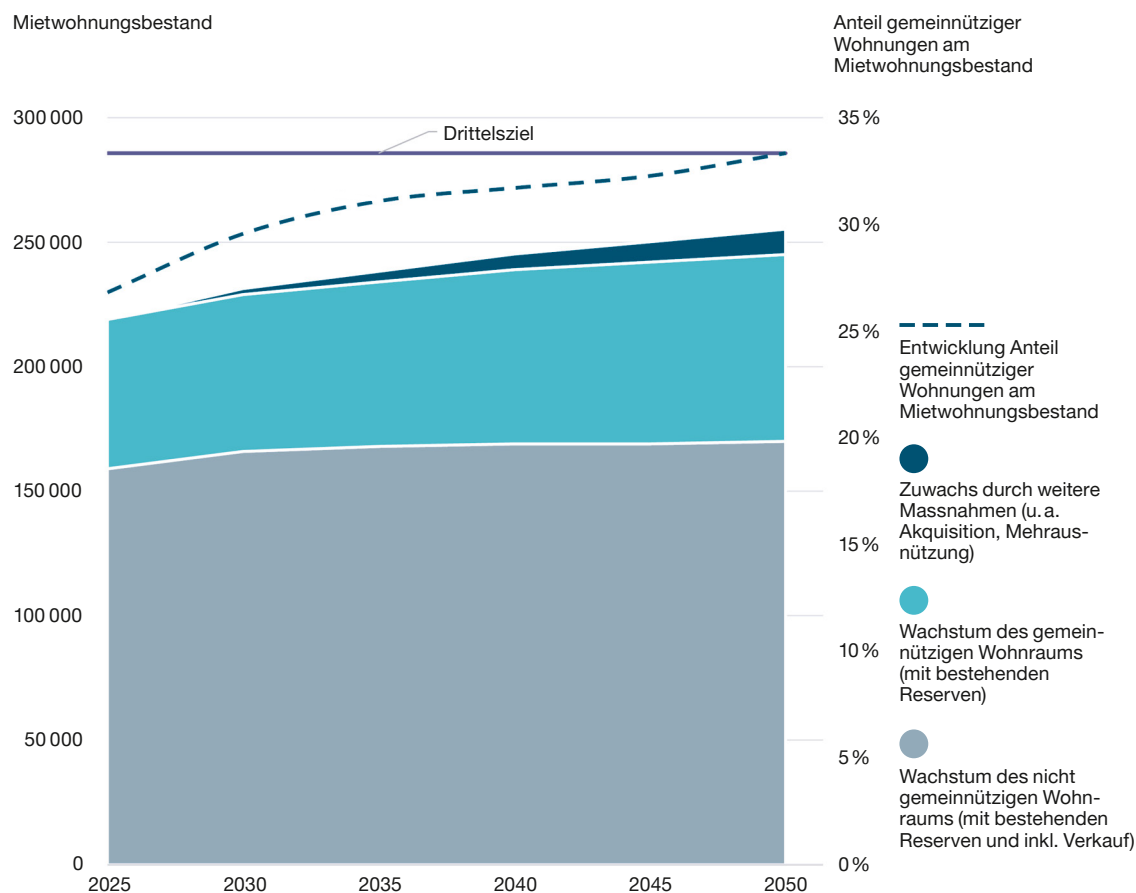


Abbildung 1: Theoretischer Pfad zum Drittelsziel. Lesehilfe: Die linke Achse bezieht sich auf die Entwicklung der Anzahl gemeinnütziger (hellblaue Fläche) und nicht gemeinnütziger Wohnungen (graue Fläche). Die rechte Achse bezieht sich auf die Entwicklung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 (gestrichelte Linie). Die Abbildung zeigt das über die bestehenden Reserven notwendige Wachstum des gemeinnützigen Wohnraums (dunkelblau), um das Drittelsziel zu erreichen (Kreuzungspunkt der gestrichelten und durchgezogenen Linien).

Für die künftige Entwicklung ist der Umgang mit dem Bestand von grosser Bedeutung. Es gilt, einen Ausgleich zu finden zwischen den beiden Teilzielen: mehr Wohnraum zu schaffen – besonders gemeinnützigen und preisgünstigen – und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten. Denn die Erneuerung des Wohnungsbestands verliert an Unterstützung in der Bevölkerung, wenn sie nicht sozial und ökologisch verträglich erfolgt. Beispiele von gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zeigen auf, wie sich die Herausforderungen der Verdichtung bewältigen lassen (z. B. Transformation mit Teilerhalt, Etappierung, Rückkehroption, Mietzinsstaffelung). Eine breit verankerte Vorgehensweise gibt es derzeit aber nicht. Es gilt deshalb, zusammen mit allen Beteiligten, tragfähige Verfahren zu erarbeiten, um die Bestandserneuerung sozialverträglich zu gestalten.

Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es das Engagement und die Zusammenarbeit aller Akteur\*innen, die bei Bau, Entwicklung und Betrieb von Wohnraum beteiligt sind. Die Mehrheit der Mietwohnungen in der Stadt Zürich gehören nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Sie haben einen wesentlichen Anteil an der Wohnraumversorgung. In Anerkennung ihrer Rolle und Bedeutung für den Wohnungsmarkt gilt es, einen aktiven Dialog zu führen. Insbesondere gilt es, zu klären, wie und in welchem Umfang nicht gemeinnützige Wohnbauträgerschaften heute und in Zukunft preisgünstigen, erschwinglichen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen anbieten und welchen Beitrag sie für die sozialverträgliche Bestandserneuerung leisten können.

## 1.2 Rolle und Einfluss der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich hat bei der Bereitstellung von und beim Zugang zu Wohnraum unterschiedliche Rollen:

- Als Eigentümerin erwirbt, baut und bewirtschaftet sie eigene Wohnungen und vergibt Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften.
- Als Förderin unterstützt sie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften finanziell und schafft günstige Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum.
- Als Planerin und Regulatorin setzt sie Regeln für die Wohnraumentwicklung entsprechend den städtischen Zielen um und setzt sich auf übergeordneter Ebene für günstige Rahmenbedingungen ein.
- Als Koordinatorin bringt sie Akteur\*innen zusammen und fördert die Zusammenarbeit.

Diese Rollen können sich überschneiden, sich gegenseitig stützen, aber auch zu Spannungen führen. Zudem können die Erwartungen anderer Akteur\*innen vom Selbstverständnis der Stadt abweichen. Im Umsetzungsprozess ist die Rollenklärung eine dauerhafte Aufgabe. Die Verantwortung für eine attraktive Wohnstadt liegt nicht allein bei der Stadt, sondern bei allen Beteiligten – öffentlichen und privaten, gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen. Nur durch Zusammenarbeit und gemeinsame Lösungen können die wohnpolitischen Ziele erreicht werden.

### **Unmittelbarer Einflussbereich: Dienstabteilungen der Stadtverwaltung**

Organisationen der städtischen Verwaltung liegen im unmittelbaren Einflussbereich des Stadtrats. Die Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) führt im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Portfolio, das aus Wohnsiedlungen und Einzelliegenschaften besteht. Es umfasst rund 10 000 Wohnungen, in denen mehr als 22 000 Personen wohnen. Zusätzlich vergibt sie auf eigenen Grundstücken Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Aktuell sind das rund 5500 Wohnungen. Auch andere Einrichtungen der Stadt leisten einen wichtigen Beitrag bei der Beschaffung von und beim Zugang zu Wohnraum. Die Dienstabteilung Gesundheitszentren für das Alter (GFA) bietet ein stationäres Angebot (Wohnungen und Wohnplätze) für Wohnen und Pflege für mehr als 3000 ältere Menschen. Die Dienstabteilung Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB) stellt 900 Plätze in betreuten Wohnformen für mehr als 2000 Personen zur Verfügung. Darüber hinaus gehören der Stadt weitere rund 800 Wohnungen, die anderen Zwecken oder Abteilungen zugeordnet sind (z. B. Dienstwohnungen, spezielle Wohnobjekte im Finanzvermögen).

	<b>Total aller Wohnbauträgerschaften</b>	Stadt	Städtische Stiftungen	Weitere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften	<b>Total gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften</b>	<b>Total nicht gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften</b>
<b>Personen</b>	393 000	28 000	9 000	94 000	131 000	262 000
<b>Anteil in %</b>	100	7.1	2.3	23.9	33.3	66.7
<b>Wohnungen</b>	215 000	11 000	4 500	42 500	58 000	157 000
<b>Anteil in %</b>	100	5.1	2.1	19.8	27.0	73.0

Tabelle 1: Mengengerüst Personen und Mietwohnungen nach Wohnbauträgerschaften (Stand Ende 2023, gerundete Zahlen, Quelle: Statistik Stadt Zürich)

#### **Im engeren Einflussbereich: öffentlich-rechtliche Anstalten in städtischem Besitz**

Die vier städtischen Wohnbaustiftungen – die Stiftung Familienwohnungen (SFW), die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) und die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) – werden entsprechend ihren Stiftungszwecken von ihren Organen selbstständig geführt. Sie sind Eigentümerinnen ihrer Immobilien. Teilweise liegen diese auf Land, das die Stadt Zürich den städtischen Stiftungen im Baurecht abgegeben oder verkauft hat. Die Stiftungen halten rund 4500 Wohnungen, in denen rund 9000 Menschen wohnen. Die Stadt ist Trägerin der Stiftungen und kann in ihrer Aufsichtsfunktion und über Trägerstrategien Einfluss auf die Stiftungen nehmen. Die Organisation AOZ ist für die Unterbringung von Personen aus dem Asylbereich zuständig. Sie vermittelt und bietet rund 800 Plätze in städtischen Kollektivunterkünften und rund 3000 Plätze in regulären Wohnungen an. Davon werden rund 200 Wohnungen und 6 Areale von LSZ zur Verfügung gestellt.

#### **Im erweiterten Einflussbereich: private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften**

Private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, etwa Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Stiftungen und Vereine sind entscheidende Partner\*innen bei der Umsetzung der städtischen Wohnpolitik. Sie stellen rund 42 500 gemeinnützige Wohnungen für 94 000 Personen zur Verfügung. Diese Wohnbauträgerschaften organisieren sich und handeln wirtschaftlich selbstständig. Auf der Grundlage der städtischen Förderinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus (u. a. Baurechtsvergaben, Darlehen, in der Anfangsphase auch Landverkauf etc.) hat sich eine enge und produktive Zusammenarbeit zwischen den privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und der Stadt Zürich etabliert.

#### **Im indirekten Einflussbereich: private nicht gemeinnützige Wohnbauträgerschaften**

Im indirekten städtischen Einflussbereich liegen alle privaten nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Sie tragen wesentlich zur Wohnraumversorgung und städtebaulichen Entwicklung bei. Rund 157 000 Wohnungen, in denen 262 000 Menschen leben, gehören privaten nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Hier kann die Stadt Zürich mittelbar über rechtliche Rahmenbedingungen, Planungsprozesse oder über Beratung und Empfehlungen auf das Handeln einwirken.



# 2 Handlungsfelder und Wirkungsziele

## 2.1 Bausteine

Vier Handlungsfelder bilden die inhaltliche Struktur des Programms Wohnen. Sie wirken gemeinsam in Bezug auf den politischen Auftrag der Gemeindeordnung:

- A. Wohnraumangebot als Grundlage der Versorgung
- B. Wohnraumzugang als soziale und verteilungspolitische Komponente
- C. Rahmenbedingungen der Stadt Zürich als organisatorische und politische Voraussetzungen für wirkungsvolles Handeln
- D. Wirkungsmessung und Steuerung, um Transparenz, Lernfähigkeit und Zielerreichung zu sichern.

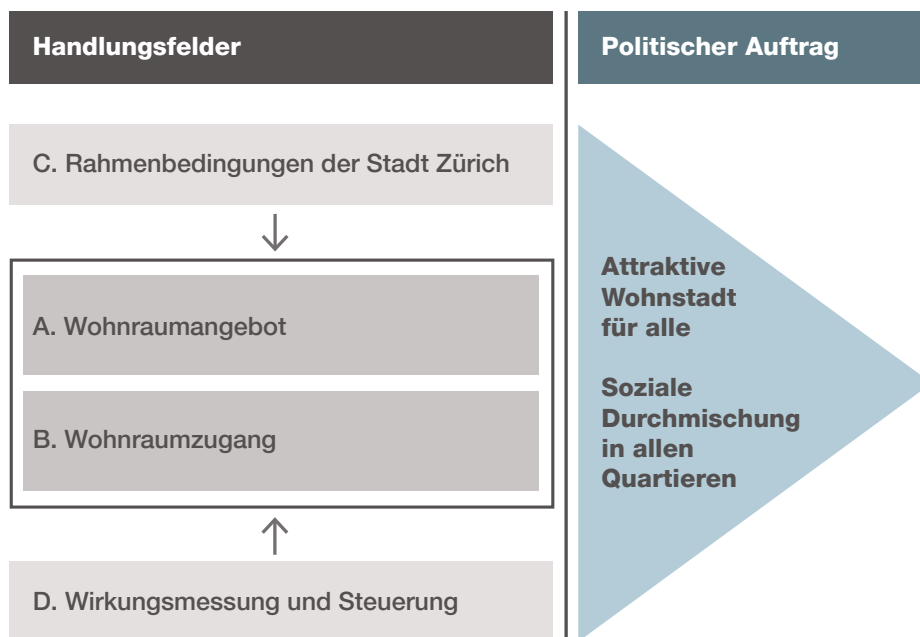


Abbildung 2: Bausteine des Programms Wohnen

Die Handlungsfelder übersetzen den politischen Auftrag in Wirkungsbereiche und zeigen, welche Aufgaben für die Umsetzung des Programms notwendig sind. Zum einen sind dies die beiden inhaltlichen Handlungsfelder (A und B), die sich direkt auf das Wohnungsangebot und den Zugang zu Wohnraum beziehen. Zum andern sind es die Handlungsfelder C und D, die sich auf den Handlungskontext (Rahmenbedingungen und Steuerung) der Stadt Zürich beziehen.

Jedes Handlungsfeld beinhaltet Wirkungsziele, die beschreiben, welche übergeordneten Veränderungen durch die städtische Wohnpolitik erreicht werden sollen. Den Handlungsfeldern und Wirkungszielen sind Massnahmen und Leistungsziele zugeordnet (Kap. 3). Sie zeigen, welche Aktivitäten geplant sind und welche Ergebnisse erzielt werden sollen. Die Umsetzung erfolgt schliesslich anhand detaillierter Instrumente (z. B. konkrete Baurechtsverträge mit Wohnbauträgerschaften, Leistungsvereinbarungen mit Beratungsstellen, Unterstützungsangebote für bestimmte Zielgruppen etc.), die dem Programm Wohnen nachgelagert beschlossen werden.

Die Wohnpolitik der Stadt ist eingebettet in zahlreiche rechtliche Grundlagen und Strategien. Im Programm Wohnen wird zudem auf verschiedene Fachbegriffe Bezug genommen. Eine systematische Übersicht über den politischen Auftrag, die rechtlichen Grundlagen und die wichtigsten Begriffe findet sich in den beiden Anhängen am Ende des Dokuments.

## 2.2 Wohnraumangebot (A)

Das Handlungsfeld «Wohnraumangebot» umfasst alle Ziele und Massnahmen, mit denen die Stadt selbstständig oder in Abstimmung mit weiteren Akteur\*innen Wohnraum sichert, erneuert und erweitert. Im Zentrum stehen Erhalt und Ausbau eines ausreichenden, vielfältigen Wohnraumangebots für alle Zielgruppen und in allen Segmenten des Mietwohnungsmarkts – privat und städtisch, gemeinnützig und nicht gemeinnützig. Dazu gilt es insbesondere, geeignete Rahmenbedingungen für Investitionen, planerische Entwicklungen und den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schaffen. Dies soll unter anderem durch planungsrechtliche Anpassungen wie Auf- und Umzonierungen sowie die Nutzung neuer Instrumente wie § 49b PBG und die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften mittels Anteilkapitalbeteiligungen, zinslosen und zinsgünstigen Darlehen und Beiträgen aus dem Wohnraumfonds gelingen.

### **Wirkungsziele:**

- Das Wohnraumangebot im Bestand und im Neubau ist vielfältig und fördert die soziale Durchmischung in allen Quartieren.
- Der gemeinnützige Wohnungsbestand nimmt stetig zu und wächst bis 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen.
- Der preisgünstige Wohnungsbestand nach § 49b PBG nimmt zu.
- Das bestehende Wohnraumangebot wird in allen Segmenten des Mietwohnungsmarkts sorgsam entlang von sozialen und ökologischen Kriterien weiterentwickelt.

## 2.3 Wohnraumzugang (B)

Das Handlungsfeld «Wohnraumzugang» umfasst alle Ziele und Massnahmen, die den Zugang zu Wohnraum in allen Marktsegmenten erleichtern und die bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum innerhalb der Segmente fördern. Im Fokus steht, die Chancengerechtigkeit beim Zugang zu gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Das Handlungsfeld orientiert sich an den Zielgruppen der Wohnpolitik der Stadt Zürich (zu den Zielgruppen: siehe Begriffe im Anhang). Es stärkt Strukturen, die in den Quartieren soziale Vielfalt ermöglichen, und schafft die Basis für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung.

### **Wirkungsziele:**

- Die Stadt verbessert den Zugang zu geeignetem Wohnraum für die Zielgruppen in allen Segmenten des Mietwohnungsmarkts.
- Der Wohnungsbestand wird so erneuert, dass die soziale Vielfalt und die Stabilität in den Quartieren gewährleistet ist.
- Unterbelegte Wohnungen werden gezielt und sozialverträglich einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt.
- Innerhalb der Zielgruppen der Wohnpolitik garantiert die Stadt bei ihren eigenen Liegenschaften den diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum und fördert diesen Zugang auch bei anderen Wohnbauträgerschaften.

## 2.4 Rahmenbedingungen der Stadt Zürich (C)

Das Handlungsfeld «Rahmenbedingungen der Stadt Zürich» bezieht sich auf den Handlungsrahmen und die Handlungsbedingungen. Es stärkt die strategische Handlungsfähigkeit der Stadt in der Wohnpolitik. Dafür werden planungsrechtliche, finanzielle und weitere wohnpolitische Massnahmen entwickelt, angepasst und auf allen politischen Ebenen verankert. Das Handlungsfeld beinhaltet die Koordination und die Zusammenarbeit mit Anspruchsgruppen und Partner\*innen. Zugleich umfasst es den strategischen Dialog und die Interessenvertretung der Stadt auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene.

### **Wirkungsziele:**

- Die Stadt wahrt und erweitert ihren Handlungsspielraum in der Wohnpolitik – sowohl innerhalb der städtischen Organisation als auch gegenüber übergeordneten Ebenen.
- Die Stadt setzt sich dafür ein, dass mehr Wohnraum erstellt wird und dass mögliche Hindernisse für die rasche Erstellung von Wohnraum frühzeitig erkannt und abgebaut werden.
- Die Stadt wird seitens der Wohnbauträgerschaften als Ermöglicherin einer zukunftsfähigen und sozialverträglichen Wohnraumversorgung wahrgenommen.

## 2.5 Wirkungsmessung und Steuerung (D)

Das Handlungsfeld «Wirkungsmessung und Steuerung» bezieht sich einerseits auf die Umsetzung des Programms Wohnen, andererseits auf die laufende Anpassung des Programms Wohnen an aktuelle Herausforderungen. Der Fokus liegt darauf, die Rahmenbedingungen zu beobachten, die Zielerreichung zu bewerten und die Ergebnisse zu kommunizieren. Das Handlungsfeld legt die Grundlagen für die strategische Steuerung der Wohnpolitik. Damit sollen Stadtrat, Verwaltung und weitere Akteur\*innen befähigt werden, ihre wohnpolitischen Aktivitäten wirkungsorientierter auszurichten und bei Bedarf anzupassen.

### **Wirkungsziele:**

- Die Wirkung des Programms Wohnen ist nachvollziehbar dokumentiert und bildet eine solide Grundlage für strategische und fachliche Entscheidungen.
- Das Programm Wohnen wird laufend und transparent an neue Herausforderungen angepasst.
- Die Steuerung der Wohnpolitik berücksichtigt die unterschiedlichen Rollen und Aufgaben öffentlicher und privater, gemeinnütziger und nicht gemeinnütziger Akteur\*innen.

# 3 Massnahmen und Leistungsziele

Die folgenden Massnahmen zeigen, wie der Stadtrat das Programm Wohnen entlang der vier Handlungsfelder umsetzt. Jede Massnahme ist mit überprüfbaren Leistungszielen verknüpft. Details wie Zeitpläne, Zuständigkeiten, Ressourcen und interne Abläufe werden im Rahmen der Umsetzung festgelegt.

## 3.1 Wohnraumangebot ausbauen (A)

### 3.1.1 Die Stadt erwirbt Land und Wohnliegenschaften (A1)

<b>Beschreibung</b>	Der Erwerb von Land und Wohnliegenschaften durch den Stadtrat wird fortgeführt. Zudem wirkt die Stadt darauf hin, dass auch andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften ihre Erwerbstätigkeit intensivieren. Damit soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen direkt erhöht und der Spielraum erweitert werden, um neuen gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Der Stadtrat sieht vor, jährlich einen dreistelligen Millionenbetrag für den Erwerb von Bauland und Wohngebäuden zu investieren. Der Betrag wird kontinuierlich im Kontext seiner wohnpolitischen Wirkung und der finanzpolitischen Rahmenbedingungen überprüft und im Finanz- und Aufgabenplan festgehalten.</li><li>– Der Stadtrat schafft Anreize und günstige Rahmenbedingungen, um die Akquisitionstätigkeit der städtischen Stiftungen und der privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zu steigern.</li></ul>

### 3.1.2 Die Stadt erstellt und entwickelt Wohnraum weiter (A2)

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt realisiert selbst Neubauprojekte und entwickelt bestehende Liegenschaften weiter. Vorhandene Ausnutzungsreserven im Bestand werden im Zuge von Erneuerungen optimal genutzt. Durch die aktive Weiterentwicklung von Wohnraum wird der Beitrag der Stadt zur Erhöhung des gemeinnützigen Wohnraums gestärkt.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Der Mietwohnungsbestand von Liegenschaften Stadt Zürich wächst bis 2040 um 1500 Einheiten gegenüber dem Stand Ende 2025.</li></ul>



#### 3.1.3 Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau (A3)

<b>Beschreibung</b>	Indem sie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften fördert – etwa mit Bau-rechtsvergaben, finanziellen Förderinstrumenten oder Bürgschaften –, stärkt die Stadt das Wohnraumangebot für breite Bevölkerungskreise. Die Instrumente der Wohnbauförderungen sollen dazu beitragen, dass ge-meinnützige Wohnbauträgerschaften (private und öffentliche) zusätzlichen Wohnraum erstellen und Bestandsliegenschaften weiterentwickeln können.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die städtischen Stiftungen erhöhen ihren Bestand bis 2040 markant. Dafür schaffen die Stadt und die städtischen Stiftungen gemeinsam die Voraussetzungen.</li><li>– Der Gesamtbestand an Alterswohnungen mit Kostenmiete wird bis 2035 um 2000 Wohnungen gegenüber dem Stand Ende 2019 erhöht. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich erhöht ihren Bestand um mindestens 1000 Wohnungen bis 2035 gegenüber dem Stand Ende 2019.</li><li>– Die Stadt überarbeitet die Erlasse zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit dem Ziel, die wohnpolitischen Vorgaben wirksam zu unterstützen und deren Erreichung zu beschleunigen.</li></ul>

#### 3.1.4 Die Stadt regelt die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (A4)

<b>Beschreibung</b>	Der rechtliche Spielraum zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG soll ausgeschöpft werden. Dies gilt im Grundsatz auch bei Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Auf- oder Umzonierungen sowie bei Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen, bei denen Wohnen zugelassen ist, wird der Spielraum wirkungsorientiert ausgenutzt. Über die Anwendung wird periodisch Bericht erstattet.</li></ul>

## 3.2 Wohnraumzugang sichern (B)

#### 3.2.1 Die Stadt setzt sich für abgestimmte Vermietungsgrundsätze ein (B1)

<b>Beschreibung</b>	Durch klare und transparente Regeln wird sichergestellt, dass Wohnungen im Besitz der Stadt fair und sozial ausgewogen vergeben werden. Bei ge-meinnützigem und preisgünstigem Wohnraum wirkt die Stadt darauf hin, dass bestehende Regelungen zum Zugang und zur Nutzung im Dialog weiterentwickelt und sinnvoll harmonisiert werden. Ziel ist es, die Vergabe-prozesse transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten, den Wohnflä-chenverbrauch zu optimieren und breiten Bevölkerungskreisen den Zugang zu gemeinnützigem Wohnraum zu erleichtern.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Der Prozess für die schrittweise Umsetzung der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung städtischer Wohnungen (VGV) ist definiert und standardisiert.</li><li>– Die Stadt strebt an, mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ein gemeinsames Memorandum auszuarbeiten, das geteilte Grundsätze und Kriterien für die Vermietung und die Nutzung von gemeinnützigem Wohn-raum festhält und zentrale Herausforderungen hinsichtlich Wohnraum-zugang adressiert.</li></ul>

**3.2.2 Die Stadt unterstützt Zielgruppen beim Zugang zu Wohnraum (B2)**

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt unterstützt Haushalte der definierten Zielgruppen beim Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Sie bietet gezielte Beratungsangebote sowie Mietzinsvergünstigungen über Förderinstrumente an. Zudem wird sichergestellt, dass in der Stadt Zürich niemand unfreiwillig ohne Obdach bleiben muss. Ziel ist es, Verdrängung zu verhindern, den Zugang zu Wohnraum zu sichern und durch eine Vielfalt an Trägerschaften die soziale Durchmischung in den Quartieren zu fördern.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Stadt fördert gezielt Beratungsangebote.</li> <li>– Die Stadt erarbeitet eine Unterbringungsstrategie für Geflüchtete. Die Strategie definiert unter anderem Ziele für den Wohnraumzugang und legt die Zusammenarbeit sowie Schnittstellen mit relevanten Akteur*innen verbindlich fest.</li> <li>– Die Stadt stellt nach Bedarf Wohnbauaktionen für die Vergünstigung von Wohnraum für Haushalte mit tiefen Einkommen und Vermögen zur Verfügung.</li> <li>– Die Stadt stellt nach Bedarf Jugendwohnkredite für die Vergünstigung von Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung zur Verfügung.</li> </ul>

**3.2.3 Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren (B3)**

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt stärkt ihre Rolle beim Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der sozialverträglichen Innenentwicklung. In Quartieren, in denen viele Bestandswohnungen erneuert werden, agiert die Stadt proaktiv. Sie unterstützt den Aufbau von begleitenden Instrumenten, um sozialverträgliche Lösungen zu erreichen. Sie initiiert gemeinsam mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen Koordinations- und Dialogformate. Ziel ist es, Verdrängungstendenzen frühzeitig zu erkennen, negative Folgen abzufedern und aus Erfahrungen zu lernen.
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Quartieren mit starker Erneuerungsdynamik entwickelt die Stadt Instrumente (weiter), um die Quartierbevölkerung über bestehende Beratungs- und Vernetzungsmöglichkeiten frühzeitig zu informieren und Wohnraumverlust vorzubeugen.</li> <li>– Die Stadt verdeutlicht Bauträgerschaften die Bedeutung einer sozialverträglichen Bestandserneuerung, weist auf die städtischen Handlungsempfehlungen hin und macht auf die Vorteile des Bauens im Bestand aufmerksam.</li> <li>– Die Stadt initiiert in Quartieren, in denen viele Bestandswohnungen erneuert werden, ein Dialogformat zwischen Bauträgerschaften und Verwaltung.</li> <li>– Die Umsetzung von § 49b PBG tritt in Kraft und trägt dazu bei, dass im Zuge der Bestandserneuerung bei Mehrausnutzung preisgünstiger Wohnraum nach § 49b PBG entsteht.</li> <li>– Erkenntnisse aus den Begleitprozessen werden regelmässig dokumentiert und fliessen in die Weiterentwicklung der städtischen Instrumente zur Sozialverträglichkeit ein.</li> </ul>

## 3.3 Rahmenbedingungen der Stadt Zürich verbessern (C)

### 3.3.1 Die Stadt optimiert mit Blick auf die wohnpolitischen Ziele die planungsrechtlichen Massnahmen (C1)

<b>Beschreibung</b>	<p>Die Stadt nutzt planungsrechtliche Spielräume, um den Anteil an preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG zu erhöhen und mehr Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen im Rahmen der raumplanerischen Möglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Ein besonderes Augenmerk liegt darauf, bestehende und künftige Reserven zu steuern sowie planungsrechtliche Massnahmen zur Sicherung und Erhöhung preisgünstiger Wohnungen nach § 49b PBG einzusetzen.</p>
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Stadt erstellt jährliche Kapazitäts- und Reserveberechnungen für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau nach § 49b PBG.</li> <li>– Die Stadt führt regelmässig eine datenbasierte Situationsanalyse durch, um zu entscheiden, welche Instrumente zum Einsatz kommen und in welche Richtung diese weiterentwickelt werden sollen.</li> </ul>

### 3.3.2 Die Stadt stärkt die Zusammenarbeit und Koordination im Mietwohnungsmarkt (C2)

<b>Beschreibung</b>	<p>Die Stadt stärkt die Zusammenarbeit und die Koordination im Mietwohnungsmarkt und nimmt eine aktive Rolle ein. Bestehende Austauschgefässe werden weiterentwickelt. Die strategische Zusammenarbeit und die Koordination zwischen der Stadt und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wird im Hinblick auf die künftige Erstellung von Wohnraum intensiviert.</p>
<b>Leistungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestehende Austausch- und Kooperationsgefässe werden mit Blick auf die strategische Steuerung optimiert. Der inhaltliche Schwerpunkt fokussiert darauf, bestehende Reserven auszuschöpfen und Quartiere mit starker Bestandstransformation sozialverträglich zu erneuern.</li> <li>– Die Stadt erarbeitet in Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Wohnbauträgerschaften gemeinsame Zielsetzungen für die Entwicklung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbestands.</li> <li>– Aus den kooperativen Dialogen mit gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften entstehen Umsetzungsschritte, die zur besseren Erreichung der wohnpolitischen Ziele beitragen.</li> <li>– Die Zufriedenheit der Akteur*innen mit den städtischen Verfahren wird regelmässig erhoben und zeigt bis 2040 eine positive Entwicklung.</li> </ul>

### 3.3.3 Die Stadt vertritt ihre wohnpolitischen Interessen auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene wirksam (C3)

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt entwickelt ihr wohnpolitisches Engagement auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene strategisch weiter. Die Stadt bringt ihre Anliegen gezielt in Gesetzgebungsprozesse und Förderprogramme ein, sucht Allianzen mit anderen Städten und Akteur*innen und nutzt ihre praktische Erfahrung, um Verbesserungen in Regulierung, Finanzierung und Förderung anzustossen. Dabei setzt sich die Stadt insbesondere für die Schaffung besserer Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene ein, die eine raschere und sozialverträglichere Realisierung von Wohnbauprojekten ermöglichen.
<b>Leistungsziele</b>	– Der Stadtrat erstellt eine konsolidierte Prioritätenliste von Zielen und Anliegen, für die auf kantonaler und nationaler Ebene lobbyiert wird und bei Bedarf die nötigen Instrumente genutzt werden.

## 3.4 Wirkungsmessung und Steuerung weiterentwickeln (D)

### 3.4.1 Die Stadt baut die Datenbasis und das Monitoring aus (D1)

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt baut zielgerichtet das Monitoring auf Stadt- und Quartierebene aus, um die Umsetzung des Programms Wohnen laufend zu überprüfen und die Erreichung von Wirkungs- und Leistungszielen sichtbar zu machen. Dabei wird auf bestehenden Daten aufgebaut und das Wissen und die Anliegen hinsichtlich Monitoring und Indikatoren anderer Akteur*innen im Mietwohnungsmarkt werden einbezogen.
<b>Leistungsziele</b>	– Die Stadt baut ein jährlich aktualisiertes Monitoringsystem mit Indikatoren (Cockpit) zu Wirkungs- und Leistungszielen auf, das die strategische Steuerung ermöglicht.

### 3.4.2 Die Stadt evaluiert und kommuniziert ihre Wirkungs- und Leistungsziele (D2)

<b>Beschreibung</b>	Die Stadt nimmt jährlich eine Standortbestimmung vor, die den Umsetzungsstand und die Zielerreichung der wohnpolitischen Massnahmen beurteilt, bei Bedarf die Priorisierung anpasst und einen Ausblick auf die weiteren Schritte gibt. Zudem werden die Ergebnisse alle vier Jahre für den Umsetzungsbericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel aufbereitet, damit Politik (Gemeinde- und Stadtrat), Fachöffentlichkeit und Bevölkerung nachvollziehen können, wie die wohnpolitischen Massnahmen wirken und wo Anpassungen nötig sind.
<b>Leistungsziele</b>	– Die Stadt veröffentlicht jährlich eine Standortbestimmung und alle vier Jahre den Umsetzungsbericht zum wohnpolitischen Grundsatzartikel.

### 3.4.3 Die Stadt entwickelt das Programm Wohnen laufend weiter (D3)

<b>Beschreibung</b>	Das Programm Wohnen wird kontinuierlich weiterentwickelt, um seine Aktualität und Wirkung zu sichern. Grundlage dafür bilden die Ergebnisse des Monitorings. Die Stadt führt regelmässig partizipative Prozesse mit internen und externen Stakeholdern durch, um Erfahrungen, neue Herausforderungen und innovative Lösungsansätze in die Strategie einzubeziehen. Auf diese Weise entsteht eine lernende, dynamische Strategie, die flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren kann.
<b>Leistungsziele</b>	– Das Programm Wohnen wird mindestens alle vier Jahre in einem breit abgestützten partizipativen Prozess überprüft, weiterentwickelt und falls notwendig aktualisiert.



# Anhang 1: Begriffe

Im Programm Wohnen werden viele Fachbegriffe verwendet. In diesem Kapitel werden jene Begriffe erläutert, die von besonderer Bedeutung sind.

## **Geförderter Wohnungsbau**

Die Stadt Zürich fördert mit verschiedenen Förderinstrumenten gemeinnützigen Wohnraum: Baurechtsvergaben, Anteilskapitalbeteiligungen, Abschreibungsbeiträge, Darlehen und Eigenkapitaldotierungen sowie Beiträge aus dem Wohnraumfonds. Je nach Förderung müssen bestimmte Auflagen (u. a. statutarische Vorgaben wie Gemeinnützigkeit und Gewinnverzicht, Belegungsvorschriften, Erstellung von subventionierten Wohnungen, Vorgaben betreffend Ökologie) erfüllt werden.

## **Gemeinnützige Wohnungen**

Gemeinnützige Wohnungen sind Wohnungen, die im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sind. Diese bieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete an, verfolgen keine Gewinnabsichten und unterstehen Veräusserungsbeschränkungen. Zu den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zählen öffentliche wie private Wohnbauträgerschaften, etwa Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder Vereine.

## **Preisgünstige Wohnungen nach § 49b Planungs- und Baurecht (PBG)**

Gemeinden haben die Möglichkeit, bei Nutzungsplanungen preisgünstigen Wohnraum festzulegen. Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG ist immer dann zulässig, wenn durch eine Planung zusätzliches Nutzungspotenzial oder zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

## **Subventionierte Wohnungen**

Subventionierte Wohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen vorgesehen. Der Kanton und die Stadt Zürich decken mit zinslosen Darlehen oder Beiträgen einen Teil der Kosten, um die Mietzinse während der Laufzeit der Darlehen von einzelnen Wohnungen zu vergünstigen.

## **Wohnbauträgerschaften**

Wohnbauträgerschaften erwerben, erstellen und bewirtschaften Wohnbauten. Private Wohnbauträgerschaften agieren innerhalb des gesetzlichen Rahmens selbstständig und können unterschiedliche Zwecke verfolgen. Öffentliche Wohnbauträgerschaften sind entweder im direkten Eigentum der Stadt Zürich oder selbstständige öffentlich-rechtliche Organisationen mit Beteiligung der Stadt Zürich.

## **Kostenmiete**

Der Begriff der Kostenmiete beschreibt die Art der Mietzinsgestaltung. Grundsätzlich lassen sich zwei Modelle unterscheiden: Das Modell der kostendeckenden Miete, wie es auch im Obligationenrecht verankert ist, berücksichtigt sämtliche tatsächlich anfallenden Kosten. Eine angemessene Rendite darf hinzugerechnet werden, sofern sie keinen überhöhten Ertrag ermöglicht. Das Zürcher Modell der Kostenmiete setzt sich aus den Kapital- und den Betriebskosten zusammen. Die Kapitalkosten ergeben sich aus dem verzinsten Anlagewert zum Referenzzinssatz, während die Betriebskosten auf dem Gebäudeversicherungswert basieren, multipliziert mit einer Betriebsquote von 3,25 Prozent.

## **Soziale Durchmischung**

Soziale Durchmischung in den Quartieren ist ein wohnpolitisches Ziel der Stadt Zürich. Es bedeutet, dass unterschiedliche Menschen – besonders auch jene, die zu den Zielgruppen (siehe unten) der städtischen Wohnpolitik gehören – bedarfsgerechten Wohnraum in allen Quartieren finden können und sich dadurch eine Durchmischung der unterschiedlichen Gruppen ergibt.

## **Zielgruppen**

Zu den Zielgruppen der städtischen Wohnpolitik gehören Haushalte mit Kindern, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, ältere Menschen, junge Erwachsene in Ausbildung sowie Personen in sozial oder wirtschaftlich benachteiligten Lebenslagen, wie etwa Geflüchtete, Menschen mit Behinderungen, Personen in prekären Wohnsituationen oder Haushalte, die auf betreutes oder begleitetes Wohnen angewiesen sind.

## Anhang 2: Politischer Auftrag, rechtliche Grundlagen und strategische Einbettung

Im Folgenden wird erläutert, auf welchen politischen Beschlüssen und rechtlichen Grundlagen das Programm Wohnen beruht und wie es in die städtischen Strategien eingebettet ist.

### Politischer Auftrag

Die programmatischen Ziele der Wohnpolitik sind in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich festgehalten und beinhalten folgende Ziele:

- die soziale Durchmischung in allen Quartieren,
- den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen,
- die Steigerung der Zahl der Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften,
- die Steigerung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen an den gesamten Mietwohnungen auf einen Drittel bis 2050,
- die Sicherung von Familienwohnungen,
- die Stadt sorgt dafür, dass ein genügender Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig zur Verfügung gestellt wird,
- die Schaffung und die Steigerung der Zahl an Wohnungen für ältere Personen in Kostenmiete um 2000 Wohnungen bis 2035 (Referenzjahr Ende 2019).

### Rechtliche Grundlagen

Neben der Gemeindeordnung gibt es weitere rechtliche Grundlagen, die den Rahmen für die Wohnpolitik der Stadt Zürich bestimmen. Sie betreffen vor allem Wohnbauförderung, Raumplanung sowie den Zugang zu Wohnraum. Dabei greifen die unterschiedlichen föderalen Ebenen (Bund, Kanton und Stadt) ineinander und setzen den Rahmen, in der die Stadt wohnpolitisch handeln kann.

- Auf Bundesebene verpflichten die Bundesverfassung und das Wohnraumförderungsgesetz den Bund, preisgünstigen Wohnraum und gemeinnützige Bauträgerschaften zu fördern. Zudem regelt das Obligationenrecht das Mietverhältnis.
- Die Verfassung des Kantons Zürich und das kantonale Wohnbauförderungsgesetz setzen die Rahmenbedingungen für die Vergünstigung von Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen.
- Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich und ergänzende Erlasse bilden die Basis für städtische Förderinstrumente wie Baurechte, Darlehen, Kapitalbeteiligungen und Abschreibungsbeiträge.

Neben den Instrumenten der Wohnbauförderung spielen auch planungsrechtliche Vorgaben eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum:

- Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) legt das planungsrechtliche Instrumentarium fest. Richtpläne (regional und kommunal) geben den Rahmen für die Siedlungsentwicklung vor und legen behördenverbindlich fest, wo Entwicklung stattfinden soll.
- Die Bau- und Zonenordnung (BZO) bestimmt eigentümerverbindlich, wo Wohnraum entstehen kann. Unter Anwendung von PBG § 49b können Gemeinden in der BZO die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum vorsehen und in separaten Verordnungen die konkrete Umsetzung und Vermietungsgrundsätze festlegen.
- Bei Sondernutzungsplanungen fordert die Stadt Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG ein. Weitere Vorgaben für Auf- und Umzonungen sowie Arealüberbauungen sind in Vorbereitung.

Beim Thema Wohnraumzugang und Wohnraumerhalt sind folgende rechtliche Grundlagen relevant für die Wohnpolitik:

- Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) regelt die Vergabe von Wohnungen im städtischen Eigentum, die zur Kostenmiete vermietet werden.
- Das Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen stellt sicher, dass subventionierte Wohnungen während der Dauer der Förderung dem Förderzweck entsprechend vermietet werden.
- Im Asylbereich weisen die kantonalen Rechtsgrundlagen den Gemeinden die Zuständigkeit für die Unterbringung von Geflüchteten zu.
- Im Bereich der Pflege regeln kantonale Rechtsgrundlagen die Zuständigkeiten und Pflichten der Gemeinden bei der Versorgung ihrer Einwohner\*innen.
- In der Sozialhilfe und bei der Ausrichtung von Ergänzungsleistungen zur AHV/IV gibt es Bundesgesetze, kantonale Gesetze und kommunale Verordnungen, die Mietzinslimiten und gegebenenfalls -zuschüsse der Stadt regeln.

### **Strategische Einbettung**

Das Programm Wohnen nimmt Bezug auf weitere städtische Strategien:

- Strategie Zürich 2040 (April 2024)
- Immobilienstrategie Stadt Zürich (April 2024)
- Strategie Liegenschaften Stadt Zürich (Januar 2021)
- Teilportfoliostrategie Wohnen & Gewerbe VV, Liegenschaften Stadt Zürich (November 2023)
- Altersstrategie 2035 und Massnahmenplan (Juni 2020 / September 2024)

