



Beschluss des Stadtrats

vom 28. Februar 2024

GR Nr. 2023/546

Nr. 578/2024

Schriftliche Anfrage von David Ondraschek und Walter Anken betreffend Kriterien für die Vergabe von Alterswohnungen, finanzielle Verhältnisse der Personen ab 60 Jahren, Auswirkungen der geltenden Einkommens- und Vermögenslimiten, Berücksichtigung der Wohnsitzdauer in Zürich, Vergleich der Mieten von subventionierten und freitragenden Wohnungen sowie weitere Möglichkeiten zur Entlastung betagter Menschen

Am 22. November 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats David Ondraschek (Die Mitte) und Walter Anken (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/546, ein:

Aufgrund der Volksinitiative „Mehr Alterswohnungen für Zürich (Plus 2000)“ soll das Angebot an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen bis 2035 um 2000 Wohnungen gegenüber vom 31. Dezember 2019 erhöht werden. Rund die Hälfte davon werden durch die SAW bereitgestellt. Die SAW sorgt für bezahlbare Wohnungen (Kostenmiete) für Menschen der Stadt Zürich ab sechzig Jahren in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. 23% der Wohnung werden zur Kostenmiete (freitragend) vergeben und 77% der Wohnung sind zusätzlich subventioniert (Stand 2022). Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten. Für freitragende Wohnungen werden ab Herbst 2024 für neue Mietverhältnisse ebenfalls Einkommens- und Vermögenslimiten eingeführt (geplant: Limite für subventionierte Wohnungen $\times 1.5 + 1/20$ des Vermögens über 100'000 Fr.).

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

1. Wir bitten den Stadtrat um Daten mit folgenden Faktoren für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich ab 60 Jahren:
 - a. Finanzielle Verhältnisse (Einkommen plus 5% des über 100'000 Franken liegenden steuerbaren Vermögens des gesamten Haushalts) mit folgenden Kategorien:
 - i. 0 - 28K (Armutsgrenze)
 - ii. 28-40K
 - iii. 40 - 52.3K (Einkommens- und Vermögenslimiten für subventionierte Wohnungen bei 1 Person)
 - iv. 52.3- 57K
 - v. 57 - 61.8K (Einkommens- und Vermögenslimiten für subventionierte Wohnungen ab 2 Personen)
 - vi. 61.8 - 70K
 - vii. 70 - 78.45K (Einkommens- und Vermögenslimiten für freitragende SAW Wohnungen bei 1 Person)
 - viii. 78.45 - 92.7K (Einkommens- und Vermögenslimiten für freitragende SAW Wohnungen ab 2 Personen)
 - ix. 92.7 - 1 00K X. 100 -120K
 - xi. 120-150K xii. 150 - 200K
 - xiii. über 200K
 - b. Anzahl Personen mit folgenden Kategorien:
 - i. 60 - 64 Jahre
 - ii. 65 - 69 Jahre
 - iii. 70 - 74 Jahre
 - iv. 75 - 79 Jahre
 - v. 80 - 84 Jahre
 - vi. 85 - 89 Jahre
 - vii. 90+ Jahre



2/11

- c. Zusätzlich soll für eine Unterscheidung vorgenommen werden, sodass klar wird, ob punkto Vermögen jeweils eine Subventionsberechtigung oder ein Anrecht auf eine freitragende SAW-Wohnung angenommen werden kann (Unterscheidung: Steuerbares Vermögen < 200'000 Fr. oder zwischen 200'000 und 500'000 Fr. oder > 500'000.-).
 - d. Zusätzlich soll für eine Unterscheidung vorgenommen werden, sodass klar wird, ob es sich um eine Einzelperson handelt oder um gemeinsam besteuerte Personen (Ehepaar).
 - e. Die Daten sollen in die miteingereichte Excel-Matrix abgefüllt werden.
2. Gibt es beim Einkommen und Vermögen auch eine Untergrenze, die erreicht werden muss, damit die Bewerberinnen und Bewerber eine Chance auf eine Alterswohnung haben?
 3. Wie viele Menschen haben eine Alterswohnung? Bitte um eine Aufschlüsselung in den gleichen Kategorien wie bei Frage 1. Auch hier soll die Excel-Matrix verwendet werden.
 4. Menschen mit maximal Fr. 5'000.- über der jeweiligen Einkommens- und Vermögenslimite: Ist der Stadtrat einverstanden, dass es diesen Menschen finanziell schlechter geht, weil ihr bescheidenes Mehreinkommen durch die höheren Mieten bei Kostenmiete oder auf dem freien Wohnungsmarkt kompensiert wird?
 5. Menschen mit maximal Fr. 10'000.- über der jeweiligen Einkommens- und Vermögenslimite: Ist der Stadtrat einverstanden, dass es diesen Menschen finanziell schlechter geht, weil ihr bescheidenes Mehreinkommen durch die höheren Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt kompensiert wird?
 6. Ist der Stadtrat einverstanden, dass es unfair ist, nur das Einkommen und Vermögen als Entscheidungskriterium für eine Alterswohnung zu nehmen?
 7. Ist der Stadtrat einverstanden, dass Menschen im Alter unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen alle sehr ähnliche Bedürfnisse haben wie z.B. hindernisfreie Zugänge, medizinische Versorgung, Sicherheit, Vermögen, Pflegemöglichkeiten, kurze Wege zum öffentlichen Verkehr usw.
 8. Beim Bau von Alterswohnungen stehen die Bedürfnisse der älteren Generation im Fokus. Ist der Stadtrat einverstanden, dass es somit nur eine Bedingung für eine Alterswohnung geben dürfte, nämlich das Alter selber?
 9. Wird die Anzahl Jahre, die eine Bewerberin oder Bewerber in der Stadt Zürich gelebt, gearbeitet und Steuern bezahlt hat, bei der Vergabe einer Alterswohnung berücksichtigt? Wenn nein warum nicht?
 10. Reicht es, wenn eine Bewerberin oder Bewerber für eine Alterswohnung im Verlauf ihres Lebens mindestens zwei Jahre in Zürich gelebt und gearbeitet hat oder muss sie immer genau in den beiden Jahren bevor sie in eine Alterswohnung einziehen will, in Zürich gelebt haben?
 11. Wieviel Fr. / Monat sind subventionierte Wohnungen im Durchschnitt günstiger als freitragende Wohnungen? Bitte um Angaben für 1,5, 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen.
 12. Wieviel Fr. / Monat sind freitragende SAW-Wohnungen im Durchschnitt günstiger als vergleichbare Wohnungen auf dem freien Markt? Bitte um Angaben für 1,5, 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen.
 13. Wird im Rahmen von Ersatzneubauten oder Neubauten darauf geachtet, dass bestimmte Wohnungen altersgerecht ausgestaltet werden?
 - a. Wenn die Stadt Besitzerin ist
 - b. Wenn Private Besitzer sind (z.B. durch Verhandlungen)
 14. Wird in diesem Zusammenhang eine Durchmischung über alle Generationen hinweg strategisch angestrebt? Falls ja, in welcher Form? Wenn nicht, warum?
 15. Kann sich der Stadtrat vorstellen in Bezug auf die subventionierten SAW-Wohnungen bestimmte Anpassungen vorzunehmen? Z.B. eine prozentuale Aufteilung in obligatorisch und fakultativ subventionierte SAW-Wohnungen oder eine Senkung des Anteils an subventionierten SAW-Wohnungen in Anlehnung an die Anzahl betagter Menschen mit Anrecht auf subventionierte SAW-Wohnungen, bzw. Anrecht auf freitragende SAW-Wohnungen?
 16. Sieht der Stadtrat andere Möglichkeiten, um betagten Menschen ohne Anrecht auf subventionierte oder SAW-Wohnungen
 - a. zu entlasten?
 - b. doch die Miete in einer subventionierten oder freitragenden SAW-Wohnung zu ermöglichen?



3/11

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stiftung Alterswohnungen (SAW) ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie wenig bemittelte Personen, zu vermieten.

Die SAW bietet subventionierte (76 Prozent) und freitragende (24 Prozent) Wohnungen an. Subventionierte Wohnungen sind etwas günstiger, da sie beim Bau von Kanton und Stadt Zürich durch zinslose Darlehen oder Beiträge der öffentlichen Hand gefördert wurden. Sowohl bei den subventionierten wie bei den freitragenden Wohnungen gilt das Prinzip der Kostenmiete. Das heisst, dass aus den Mieteinnahmen keine Gewinne entstehen und die Mietenden nur effektiv anfallende Kosten bezahlen.

Für die subventionierten Wohnungen gelten bereits heute Einkommens- und Vermögenslimiten. Für die freitragenden Wohnungen werden diese mit der Umstellung auf den neuen Vergabeprozess (voraussichtlich im Herbst 2024) eingeführt. Bei den Limiten wird jeweils vom steuerbaren Einkommen und Vermögen ausgegangen.

Die Limiten für die subventionierten Wohnungen werden jährlich vom Kanton festgelegt. Die Einkommenslimiten liegen Stand Januar 2024 bei 52 300 Franken für eine Einzelperson oder 61 800 Franken für Zweipersonenhaushalte. Fünf Prozent vom steuerbaren Haushaltsvermögen über 100 000 Franken wird zum Einkommen dazugerechnet. Die kantonal vorgegebene Vermögenslimite von 200 000 Franken steuerbares Vermögen gilt bei pensionierten Menschen nicht.

Die zukünftige Einkommenslimite für die freitragenden Wohnungen ist eineinhalb Mal so hoch wie diejenige für subventionierte Wohnungen. Stand Januar 2024 wäre die Limite somit bei 78 450 Franken steuerbares Einkommen für Einpersonenhaushalte und 92 700 Franken steuerbares Einkommen für Zweipersonenhaushalte. Das zukünftig höchstzulässige steuerbare Haushaltsvermögen für freitragende Wohnungen liegt bei 500 000 Franken.

Die Vergabe von SAW-Wohnungen erfolgt gemäss geltenden Vermietungsbestimmungen: <https://www.wohnenab60.ch/kontakt/vermietung/>. Das neue Vermietungsreglement tritt voraussichtlich im Herbst 2024 in Kraft.

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

Frage 1

Wir bitten den Stadtrat um Daten mit folgenden Faktoren für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich ab 60 Jahren:

- a. Finanzielle Verhältnisse (Einkommen plus 5% des über 100'000 Franken liegenden steuerbaren Vermögens des gesamten Haushalts) mit folgenden Kategorien:**
 - i. 0 - 28K (Armutsgrenze)**
 - ii. 28-40K**
 - iii. 40 - 52.3K (Einkommens- und Vermögenslimite für subventionierte Wohnungen bei 1 Person)**
 - iv. 52.3- 57K**



4/11

- v. **57 - 61.8K (Einkommens- und Vermögenslimite für subventionierte Wohnungen ab 2 Personen)**
 - vi. **61.8 - 70K**
 - vii. **70 - 78.45K (Einkommens- und Vermögenslimite für freitragende SAW Wohnungen bei 1 Person)**
 - viii. **78.45 - 92.7K (Einkommens- und Vermögenslimite für freitragende SAW Wohnungen ab 2 Personen)**
 - ix. **92.7 - 1 00K X. 100 -120K**
 - xi. **120-150K xii. 150 - 200K**
 - xiii. **über 200K**
- b. Anzahl Personen mit folgenden Kategorien:**
- i. **60 - 64 Jahre**
 - ii. **65 - 69 Jahre**
 - iii. **70 - 74 Jahre**
 - iv. **75 - 79 Jahre**
 - v. **80 - 84 Jahre**
 - vi. **85 - 89 Jahre**
 - vii. **90+ Jahre**
- c. Zusätzlich soll für eine Unterscheidung vorgenommen werden, sodass klar wird, ob punkto Vermögen jeweils eine Subventionsberechtigung oder ein Anrecht auf eine freitragende SAW-Wohnung angenommen werden kann (Unterscheidung: Steuerbares Vermögen < 200'000 Fr. oder zwischen 200'000 und 500'000 Fr. oder > 500'000.-).**
- d. Zusätzlich soll für eine Unterscheidung vorgenommen werden, sodass klar wird, ob es sich um eine Einzelperson handelt oder um gemeinsam besteuerte Personen (Ehepaar).**
- e. Die Daten sollen in die miteingereichte Excel-Matrix abgefüllt werden.**

Die Auswertung der finanziellen Verhältnisse der 81 344 Personen in der über 60-jährigen Bevölkerung von Zürich zeigt, dass ein bedeutender Anteil die Bedingungen für eine subventionierte oder freitragende Wohnung der Stiftung Alterswohnungen (SAW) erfüllt¹.

Bei den Einzelpersonen erfüllen etwa 53,7 Prozent (24 105 Personen) die Bedingungen für eine subventionierte Wohnung. Das bedeutet, dass mehr als die Hälfte der Einzelpersonen in dieser Altersgruppe in finanziellen Verhältnissen leben, die sie für subventionierten Wohnraum qualifizieren würden.

Im Vergleich dazu erfüllen bei den verheirateten Personen, bei denen mindestens eine Partnerin oder ein Partner über 60 Jahre alt ist, 5082 Personen (25,8 Prozent) die Bedingungen für eine subventionierte Wohnung. Das entspricht etwa einem Viertel aller Verheirateten.

¹ Für 16 697 Personen liegen keine Informationen über ihren Steuertarif vor. Diese Personen wurden in der Auswertung als Unbekannte kategorisiert. Diese Personen sind in der Regel nicht steuerpflichtig oder werden quellenbesteuert.



5/11

Weitere 5913 oder 13,2 Prozent von den Einzelpersonen über 60 Jahren in Zürich erfüllen die Bedingungen für eine freitragende SAW-Wohnung, jedoch nicht für eine subventionierte Wohnung. Bei den verheirateten Paaren, bei denen mindestens ein Partner über 60 ist, sind es 2032 Personen oder 10,3 Prozent.

Das bedeutet, dass insgesamt 29 264 Einzelpersonen, also 65,1 Prozent, die Bedingungen für eine SAW-Wohnung (subventioniert oder freitragend) erfüllen. Bei den verheirateten Personen sind es 6900, also 35 Prozent (inklusive freitragenden Wohnungen). Insgesamt erfüllen somit fast die Hälfte (44 Prozent) der Stadtzürcher Bevölkerung (Einzelpersonen und verheiratete Personen) über 60 Jahre die Bedingungen für eine SAW-Wohnung.

Frage 2

Gibt es beim Einkommen und Vermögen auch eine Untergrenze, die erreicht werden muss, damit die Bewerberinnen und Bewerber eine Chance auf eine Alterswohnung haben?

Nein, es gibt keine Untergrenze, weder für das Vermögen noch für das Einkommen.

Frage 3

Wie viele Menschen haben eine Alterswohnung? Bitte um eine Aufschlüsselung in den gleichen Kategorien wie bei Frage 1. Auch hier soll die Excel-Matrix verwendet werden.

Die SAW verfügt per 30. November 2023 über 2014 Alterswohnungen. Davon sind per Stichtag 34 Wohnungen leerstehend (aufgrund Unterhaltsarbeiten oder unplanbaren kurzfristigen Austritten, z. B. notfallmässige Übertritte in Altersinstitutionen oder Todesfälle). 146 Wohnungen sind aufgrund Gesamtinstandsetzungen oder Neubauprojekten zwischenvermietet. Die insgesamt 1834 an die Zielgruppe vermieteten Wohnungen verteilen sich folgendermassen auf die unter Frage 1 genannten Altersgruppen:

Altersgruppe	Anzahl Wohnungen
60–64 J.	56
65–69 J.	228
70–74 J.	360
75–79 J.	408
80–84 J.	344
85–90 J.	331
90+ J.	107
Total	1834

Bei den 1834 vermieteten Wohnungen handelt es sich um 1509 Einzelpersonenhaushalte und 325 Mehrpersonenhaushalte. Bei Mehrpersonenhaushalten ist das Alter der ältesten Person ausschlaggebend für die Zuteilung in obige Kategorien.

Per 30. November 2023 waren 1522 SAW-Wohnungen subventioniert. Die Einhaltung der Einkommens- und Vermögenslimiten gemäss Subventionsvorschriften werden bei diesen Wohnungen regelmässig kontrolliert. Eine detaillierte Aufschlüsselung nach den in Frage 1 genannten Einkommens- und Vermögenskategorien ist auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten in der gewünschten Form aktuell nicht möglich.



6/11

Fragen 4 und 5

Menschen mit maximal Fr. 5'000.- über der jeweiligen Einkommens- und Vermögenslimite: Ist der Stadtrat einverstanden, dass es diesen Menschen finanziell schlechter geht, weil ihr bescheidenes Mehreinkommen durch die höheren Mieten bei Kostenmiete oder auf dem freien Wohnungsmarkt kompensiert wird?

Menschen mit maximal Fr. 10'000.- über der jeweiligen Einkommens- und Vermögenslimite: Ist der Stadtrat einverstanden, dass es diesen Menschen finanziell schlechter geht, weil ihr bescheidenes Mehreinkommen durch die höheren Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt kompensiert wird?

Wie in den einleitenden Bemerkungen dargelegt, werden die Einkommens- und Vermögenslimite für subventionierte Wohnungen vom Kanton festgelegt. Die Limiten für freitragende SAW-Wohnungen orientieren sich an diesen Limiten.

Limiten führen zwangsläufig dazu, dass gewisse Menschen ausgeschlossen werden, obwohl sie mit den entsprechenden Kriterien nahe an der Limite liegen. Ob eine Person deshalb finanziell schlechter gestellt wird, hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab und kann nicht pauschal beantwortet werden.

Wie in der Antwort auf Frage 1 dargelegt, sind die Einkommens- und Vermögenslimiten der SAW aber so gesetzt, dass fast die Hälfte (44 Prozent) der Menschen in der Stadt Zürich über 60 Jahre die Bedingungen für eine SAW-Wohnung erfüllen. Es können sich nicht nur Menschen mit sehr tiefem Einkommen, sondern ein grosser Teil der Stadtzürcher Seniorinnen und Senioren für eine SAW-Wohnung bewerben.

Frage 6

Ist der Stadtrat einverstanden, dass es unfair ist, nur das Einkommen und Vermögen als Entscheidungskriterium für eine Alterswohnung zu nehmen?

Ab voraussichtlich Herbst 2024 wird ein neuer Vergabeprozess für SAW-Wohnungen eingeführt. Dabei werden neben dem Einkommen und Vermögen eine Reihe von Kriterien berücksichtigt, wie zum Beispiel Mobilitätseinschränkungen, ein drohender Wohnungsverlust, ein bestehender Bezug zum Quartier oder die Anzahl Jahre, die eine Person oder ein Paar bereits auf der Warteliste der SAW stand.

Frage 7

Ist der Stadtrat einverstanden, dass Menschen im Alter unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen alle sehr ähnliche Bedürfnisse haben wie z.B. hindernisfreie Zugänge, medizinische Versorgung, Sicherheit, Verpflegungsmöglichkeiten, kurze Wege zum öffentlichen Verkehr usw.

Viele Menschen haben im Alter tatsächlich ähnliche Bedürfnisse, z. B. in Bezug auf Sicherheit oder kurze Wege zum öffentlichen Verkehr. Die Stadt setzt bei ihren Wohnungen und in ihren Dienstleistungen Standards um, um die Grundbedürfnisse der älteren Bevölkerung so gut wie möglich zu decken (z. B. SIA Norm 500, siehe auch Antwort auf Frage 13).

Der Stadtrat ist aber der Meinung, dass sich die Wohnbedürfnisse von Menschen im Alter von Person zu Person unterscheiden. Seniorinnen und Senioren sind so unterschiedlich wie alle



7/11

anderen Bevölkerungsgruppen auch. Die Stadt setzt sich dafür ein, für alle Menschen mit ihren individuellen Bedürfnissen ein lebenswertes Wohnumfeld zu bieten, so wie es auch die Altersstrategie vorsieht. In Bevölkerungsbefragungen schneidet die Stadt damit jeweils sehr gut ab.

Frage 8

Beim Bau von Alterswohnungen stehen die Bedürfnisse der älteren Generation im Fokus. Ist der Stadtrat einverstanden, dass es somit nur eine Bedingung für eine Alterswohnung geben dürfte, nämlich das Alter selber?

Der Wohnraum in der Stadt Zürich ist knapp, besonders für Personen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten. Die Stadt bemüht sich als eine von zahlreichen Akteurinnen und Akteuren, dem entgegenzuwirken. Sie stellt deshalb unter anderem spezifisch Wohnraum für Menschen zur Verfügung, für die es ohne Unterstützung schwierig ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele weitere Angebote in der Stadt Zürich unterliegen keinen Einkommens- oder Vermögenslimiten.

Die SAW ist gemäss ihren Statuten älteren Personen mit tiefem Einkommen verpflichtet: Art. 2 Abs. 1 der Statuten beauftragt die SAW, betagten Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Zürich, in erster Linie wenig bemittelten Personen, preisgünstige Wohnungen bereitzustellen und zu vermieten. Aus diesem Grund ist das Einkommen neben dem Alter ein zwangsläufiges Kriterium für die Vergabe der Wohnungen der SAW. Die Einkommenslimiten für subventionierte Wohnungen werden vom Kanton festgelegt (siehe auch einleitende Bemerkungen und Antwort auf Fragen 4 und 5).

Frage 9

Wird die Anzahl Jahre, die eine Bewerberin oder Bewerber in der Stadt Zürich gelebt, gearbeitet und Steuern bezahlt hat, bei der Vergabe einer Alterswohnung berücksichtigt? Wenn nein warum nicht?

Die Statuten der SAW verlangen in Art. 8 Abs. 1 unter anderem, dass Mietinteressentinnen und -interessenten ihren zivilrechtlichen Wohnsitz ununterbrochen seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Zürich haben müssen. Art. 8 Abs. 2 der Statuten gibt dem Stiftungsrat die Möglichkeit, Ausnahmen von diesem Erfordernis vorzusehen. Diese Ausnahmen hat der Stiftungsrat in den Vermietungsbestimmungen festgelegt (vgl. dazu Antwort auf Frage 10). Insofern wird der Umstand, dass eine Bewerberin oder ein Bewerber in der Stadt Zürich gelebt und Steuern bezahlt hat, bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt. Aus dem Umstand, dass jemand mehr als die oben beschriebene Anzahl Jahre in der Stadt Zürich gewohnt hat, resultieren bei der Wohnungsvergabe hingegen keine zusätzlichen Vorteile. Ebenso lässt sich aus den Statuten kein Auftrag ableiten, Mietinteressentinnen und -interessenten aufgrund der Anzahl Jahre, die sie in der Stadt gewohnt, gearbeitet und Steuern bezahlt haben, zu bevorzugen respektive zu benachteiligen.

Frage 10

Reicht es, wenn eine Bewerberin oder Bewerber für eine Alterswohnung im Verlauf ihres Lebens mindestens zwei Jahre in Zürich gelebt und gearbeitet hat oder muss sie immer genau in den beiden Jahren bevor sie in eine Alterswohnung einziehen will, in Zürich gelebt haben?



8/11

Mietinteressentinnen und -interessenten müssen während der beiden letzten Jahre vor Bezug der Wohnung ununterbrochen in der Stadt Zürich gewohnt haben. Dieses Erfordernis gilt in- dessen auch dann als erfüllt, wenn eine Person mindestens zehn zusammenhängende Jahre in der Stadt gewohnt, den Wohnsitz vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben und die letzten beiden Jahre im Kanton Zürich gewohnt hat. Bis zur Umstellung auf den neuen Vergabeprozess und Inkrafttreten des neuen Vermietungsreglements gilt dieses Erfordernis auch dann als erfüllt, wenn eine Person zum Zeitpunkt der Anmeldung für eine SAW-Wohnung während mindestens fünf Jahren ununterbrochen in der Stadt gewohnt hat und ein nachträglicher un- freiwilliger Umzug nicht mehr als zwei Jahre zurückliegt und in den Kanton Zürich erfolgt ist.

Frage 11

Wieviel Fr. / Monat sind subventionierte Wohnungen im Durchschnitt günstiger als freitragende Wohnungen? Bitte um Angaben für 1,5, 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen.

Gemäss Erhebung per 30. November 2023 sind subventionierte SAW-Wohnungen pro Monat durchschnittlich um nachfolgend genannte Beiträge günstiger als freitragende Wohnungen mit derselben Anzahl Zimmer. Dabei ist zu erwähnen, dass die SAW nur in Ausnahmefällen 3,5-Zimmer-Wohnungen und keine 4,5-Zimmer-Wohnungen anbietet. Die Verbilligungswirkung ist von der Höhe des gesprochenen Darlehens, von den kantonalen Vorgaben und den Bedingungen des jeweiligen Rahmenkredits (Wohnbauaktion) sowie vom Referenzzinssatz, der der Berechnung zugrunde liegt, abhängig.

Wohnungsgrösse	Betrag in Fr.
1-Zimmer-Wohnung	70.56
1,5-Zimmer-Wohnung	173.56
2-Zimmer-Wohnung	179.32
2,5-Zimmer-Wohnung	213.72
3-Zimmer-Wohnung	292.82
3,5-Zimmer-Wohnung	243.97

Frage 12

Wieviel Fr. / Monat sind freitragende SAW-Wohnungen im Durchschnitt günstiger als vergleichbare Wohnungen auf dem freien Markt? Bitte um Angaben für 1,5, 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen.

Der Vergleich der Mietpreise der freitragenden 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen der SAW erfolgt mit den Marktmieten für die vergleichbaren 2- und 3-Zimmerwohnungen in der Stadt Zürich, da für diese die Daten zur Verfügung stehen. Die Angaben erfolgen je Stadtkreis.



9/11

1.5-Zimmer-Wohnungen freitragend im Vergleich (Vergleichsgrösse Statistik Stadt Zürich = 2-Zimmer-Wohnung)				
Stadtkreis	Median Marktmiete	Miete SAW effektiv	Delta CHF / Mt.	Bemerkung
Kreis 1	2'105			keine 1.5-Zi-Whg SAW
Kreis 2	1'548			keine 1.5-Zi-Whg SAW
Kreis 3	1'401	1'012	-389	
Kreis 4	1'600	1'132	-468	
Kreis 5	1'698			keine 1.5-Zi-Whg SAW
Kreis 6	1'500	1'113	-387	
Kreis 7	1'583			keine 1.5-Zi-Whg SAW
Kreis 8	1'891	1'064	-827	
Kreis 9	1'422	747	-675	
Kreis 10	1'409			keine 1.5-Zi-Whg SAW
Kreis 11	1'356	756	-600	
Kreis 12	1'311	1'004	-307	

2.5-Zimmer-Wohnungen freitragend im Vergleich (Vergleichsgrösse Statistik Stadt Zürich = 3-Zimmer-Wohnung)				
Stadtkreis	Median Marktmiete	Miete SAW effektiv	Delta CHF / Mt.	Bemerkung
Kreis 1	2'565			keine 2.5-Zi-Whg SAW
Kreis 2	1'911	1'168	-743	
Kreis 3	1'710	1'133	-577	
Kreis 4	1'713	966	-747	
Kreis 5	1'975	810	-1'165	
Kreis 6	1'950	1'158	-792	
Kreis 7	1'891	1'153	-738	
Kreis 8	2'270	1'312	-958	
Kreis 9	1'675	1'035	-640	
Kreis 10	1'680	1'087	-593	
Kreis 11	1'600	1'137	-463	
Kreis 12	1'435	1'349	-86	

Quelle Median Marktmiete: Statistik Stadt Zürich, Mietpreiserhebung 2022 (April), Nettomietpreise nach Stadtkreisen, Übrige Wohnungen 2-Zi bzw. 3-Zi Median.

Frage 13

Wird im Rahmen von Ersatzneubauten oder Neubauten darauf geachtet, dass bestimmte Wohnungen altersgerecht ausgestaltet werden?

a. Wenn die Stadt Besitzerin ist

b. Wenn Private Besitzer sind (z.B. durch Verhandlungen)

- a) Ja, Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) setzt bei allen Neubauten und Instandsetzungen von Wohnsiedlungen die Normen zum hindernisfreien Bauen nach Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» konsequent um. Auch bei Instandsetzungen von Einzelwohnliegenschaften wendet LSZ die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» an, wo es die Verhältnismässigkeit oder die Bausubstanz erlaubt. Neben der baulichen Gestaltung der Wohnungen wird über eine entsprechende Vermietungspraxis sichergestellt, einen ausgewogenen Anteil älterer Personen in städtischen Wohnungen zu erreichen (vgl. bspw. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 483/2022).
- b) Private Besitzerinnen und Besitzer planen und erstellen altersgerechte Wohnbauten beziehungsweise Alterswohnungen ohne anteilige Vorgaben, also quasi freiwillig. Die Stadt



10/11

prüft bei allen Wohnbaugesuchen, ob sie unter das Behindertengesetz fallen und ob die Vorgaben an den anpassbaren Wohnungsbau beziehungsweise die Vorgaben der SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» erfüllt werden.

Frage 14

Wird in diesem Zusammenhang eine Durchmischung über alle Generationen hinweg strategisch angestrebt? Falls ja, in welcher Form? Wenn nicht, warum?

Die Auswahl der Mietenden der LSZ-Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100). Die Verordnung hält in Artikel 1 Abs. 1 fest, dass «Die städtischen Wohnungen einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere» leisten sollen. Die geforderte soziale Durchmischung bezieht sich auf die Faktoren Herkunft, wirtschaftliche Verhältnisse, Alter, Lebensformen usw. (vgl. auch STRB Nr. 483/2022, Kapitel 3). Bei der Vermietung ihrer Liegenschaften strebt LSZ daher eine Durchmischung entsprechend des gesamtstädtischen Durchschnitts an, auch was das Alter anbelangt. Personen ab 65 Jahren werden im Rahmen von Erstvermietungen von LSZ zudem explizit adressiert. So hält das Erstvermietungskonzept für die Wohnsiedlung Leutschenbach spezifische Kommunikationsmassnahmen fest, um diese Zielgruppe besser zu erreichen. Gleichzeitig erhalten ältere Personen einen vereinfachten Zugang zur Wohnungsbesichtigung.

Frage 15

Kann sich der Stadtrat vorstellen in Bezug auf die subventionierten SAW-Wohnungen bestimmte Anpassungen vorzunehmen? Z.B. eine prozentuale Aufteilung in obligatorisch und fakultativ subventionierte SAW-Wohnungen oder eine Senkung des Anteils an subventionierten SAW-Wohnungen in Anlehnung an die Anzahl betagter Menschen mit Anrecht auf subventionierte SAW-Wohnungen, bzw. Anrecht auf freitragende SAW Wohnungen?

Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen fakultativ und obligatorisch subventionierten Wohnungen. Auch gibt es kein gesetzlich verankertes Anrecht auf eine subventionierte oder freitragende Wohnung. Es gibt aber gewisse Menschen, die die Bedingungen für den Bezug einer subventionierten Wohnung erfüllen. Ob eine Wohnung subventioniert wird oder nicht, wird beim Bau (Erstellung) im Einklang mit den Statuten der SAW sowie aufgrund allfälliger weiterer Mindestvorgaben (bei Baurechten) entschieden, und es werden entsprechende Anträge bei der Wohnbauförderung gestellt.

Wie einleitend beschrieben, unterscheidet die SAW zwischen subventionierten Wohnungen und freitragenden Wohnungen, die in Kostenmiete vermietet werden: Artikel 7, Abs. 2 der Statuten der SAW hält fest: «Die Mietzinse der Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton kalkuliert.» Gemäss Statuten bietet die SAW vorwiegend subventionierte Wohnungen an (Art. 4 Abs 1). In ihrer Strategie konkretisiert die SAW, ausgehend von ihrem statutarischen Auftrag (siehe dazu die Antwort auf Frage 9), dass rund drei Viertel ihrer Wohnungen subventioniert seien und für etwa ein Viertel das Prinzip der Kostenmiete gelten solle.

Eine Änderung an diesem Modell würde der Strategie der SAW widersprechen, auch wenn sie über eine grundlegende Statutenrevision grundsätzlich möglich wäre. Eine solche wäre aus



11/11

Sicht der SAW allerdings sehr sorgfältig abzuwägen aufgrund der gegenwärtig und voraussichtlich auch künftig angespannten Wohnungssituation und der Anzahl älterer Menschen in der Stadt Zürich, die aufgrund ihres Einkommens auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Frage 16

Sieht der Stadtrat andere Möglichkeiten, um betagten Menschen ohne Anrecht auf subventionierte oder SAW-Wohnungen

a. zu entlasten?

b. doch die Miete in einer subventionierten oder freitragenden SAW-Wohnung zu ermöglichen?

- a) In der Stadt Zürich bieten eine Vielzahl an Akteurinnen und Akteuren Wohnraum für ältere Menschen an. Dazu gehören neben der SAW und Liegenschaften Stadt Zürich auch privat-gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wie Genossenschaften, gemeinnützige Altersinstitutionen, Stiftungen, private Wohnbauträgerschaften und private Altersinstitutionen. Viele dieser Akteurinnen und Akteure bieten Wohnraum für Menschen, die die Kriterien für eine subventionierte beziehungsweise SAW-Wohnung nicht erfüllen und werden in ihren Tätigkeiten von der Stadt auf unterschiedliche Weise unterstützt, was schlussendlich den Wohnungssuchenden zugutekommt.
- b) Aufgrund der Vorgaben der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton und der Statuten der SAW ist das gegenwärtig bei den subventionierten Wohnungen nicht möglich (siehe auch Antwort auf Frage 15). Auch bei den freitragenden Wohnungen sieht der Stadtrat keine Möglichkeit, Menschen, die die Vermietungsbedingungen der SAW nicht erfüllen, Zugang zu einer SAW-Wohnung zu ermöglichen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti