



Die Mietpreisentwicklung vor dem Hintergrund der Wohnpolitik der Stadt Zürich

Statistik um 12, 22. November 2022
Alex Martinovits, Stadtentwicklung

Themen

1. Zentrale Feststellungen zu den Ergebnissen der Mietpreiserhebung
2. Was macht die Stadt?: Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik

1 Zentrale Feststellungen zu den Ergebnissen der Mietpreiserhebung (MPE)

Transparenz und Spezialauswertungen

Mehr Transparenz, mehr Auswertungsmöglichkeiten

Vorteile von mehr Transparenz dank der neuen Erhebung

- Mehr Transparenz wichtig für Steuerung Wohnpolitik, nützt Stakeholdern auf Wohnungsmarkt, reduziert Unklarheiten / Unsicherheiten.

Spezialauswertungen nach Preiskategorien

- Künftig z. B. auch Auswertungen für versch. Kategorien «preisgünstiger» Wohnungen möglich. Preisgünstigkeit ist wichtiges Ziel in Gemeindeordnung.

Markante Preisunterschiede gemeinnützige / (übrige) Private

**Grosser Preisunterschied gemeinnützige / andere Wohnungen von rund 40%.
Bei Netto-m2-Preisen Unterschied etwas geringer.**

- 40% Ø m²-Preisunterschied zwischen gemeinnützigen / anderen Wohnungen ist beträchtlich. Ist relevant, da Preisgünstigkeit in Gemeindeordnung (GO) postuliert wird.
- Gemeinnützige Wohnungen sind tatsächlich deutlich öfters auch preisgünstige Wohnungen.
- Allerdings: Preis-Ranges gerade bei priv. Anbieter*innen (ohne Genossenschaften) gross: Z.B. im (Altbau-) Bestand auch bei priv. Anbieter*innen viele preisgünstige Bestandes-Mieten.
- Bei Netto-m²-Preisen Unterschied etwas geringer. D.h. Fläche sparen zahlt sich aus.
- Beachten: Standard, Zustand, Lage nicht statistisch erfasst. (Gemeinnütz. Wohnungen z.T. tiefere Standards).

Dauer Mietverhältnis entscheidend für Mietpreis / In-/Outsider

**Dauer Mietverhältnis entscheidend für Mietpreis.
Besonders deutliche Preis-Abstufung bei (übrigen) priv. Mietverhältnissen.**

- Mietrechtsschutz wirkt auf die Mietpreise in laufenden Mietverhältnissen.
Ältere Mietverträge → tiefere Mieten.
- Personen, die kurzfristig eine Wohnung suchen müssen, bezahlen deutlich mehr.
Dies betrifft oft jüngere Personen, Personen die aus pers. Gründen kurzfristig Haushalt wechseln müssen, und von aussen Zugezogene.
- Wohnpolitisch sind diese Insider-Outsider-Unterschiede mitzudenken.

Geringere Erhöhung der Mieten bei Gemeinnützigen

**Erhöhung Wohnungsmieten 2000-2020 pro m² Ø ca. 20-34%.
Bei gemeinnütz. Wohnbauträgerschaften (WBT) Erhöhung m²-Preis 11-19%;
bei (übrigen) privaten WBT aber 25-38%**

- Unterschiedliche langfristige Preisentwicklung zwischen gemeinnütz. und (übrigen) priv. WBT.
- Langfristig sind fast alle gemeinnützigen Wohnungen vergleichsweise preiswert.
- Haupt-Mechanismus: Gemeinnützige Wohnungen wechseln praktisch nicht mehr die Hand, bei Privaten finden Wiederverkäufe zu ständig wachsenden Preisen statt.
- Wichtiges Argument für den polit. Auftrag des Ausbaus des gemeinnützigen Wohnungsbestands.
- Langfristige Investitionen in gemeinnütz. Wohnungen sind auch dann sinnvoll, wenn neue gemeinnützige Whg. zu Beginn noch nicht so preisgünstig sind.

Preisunterschiede nach Quartieren und Durchmischung

**Preisunterschiede nach Quartieren sind beträchtlich.
Gerade teuerste Quartiere / Lagen haben weniger gemeinnützige Wohnungen**

Es zeigen sich Grenzen der wohnpolitischen Machbarkeit:

- Einerseits: Mehr gemeinnützige (und damit auch meist preisgünstige) Wohnungen wären v.a. in teureren Quartieren besonders erwünscht, um auch dort breitere Durchmischung auch für tiefere Einkommen zu fördern. Denn die GO postuliert «soziale Durchmischung in allen Quartieren» (Stichwort städt. Siedlung Hornbach im Kreis 8).
- Andererseits: V.a. in teuren Quartieren Ausbau gemeinnütz. Wohnungen sehr anspruchsvoll, da es weniger Verdichtungsmöglichkeiten auf bestehenden gemeinnützigen Arealen gibt, und Zukäufe von Arealen durch gemeinnützige WBT besonders teuer wären.

2 In Kürze: Was macht die Stadt? Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik

Gemeinnützig wohnen in der Stadt Zürich

Klassische Instrumente und Einflussmöglichkeiten der Stadt

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ≈ 10 000 Wohnungen

4 Städtische Stiftungen (PWG, Alterswohnungen SAW, Kinderreiche Familien SFW, Einfach Wohnen SEW) ≈ 5000 Wohnungen

Zusammenarbeit/Förderung von gemeinnützigen Genossenschaften (u. a. Rechtsformen) ≈ 40 000 Wohnungen

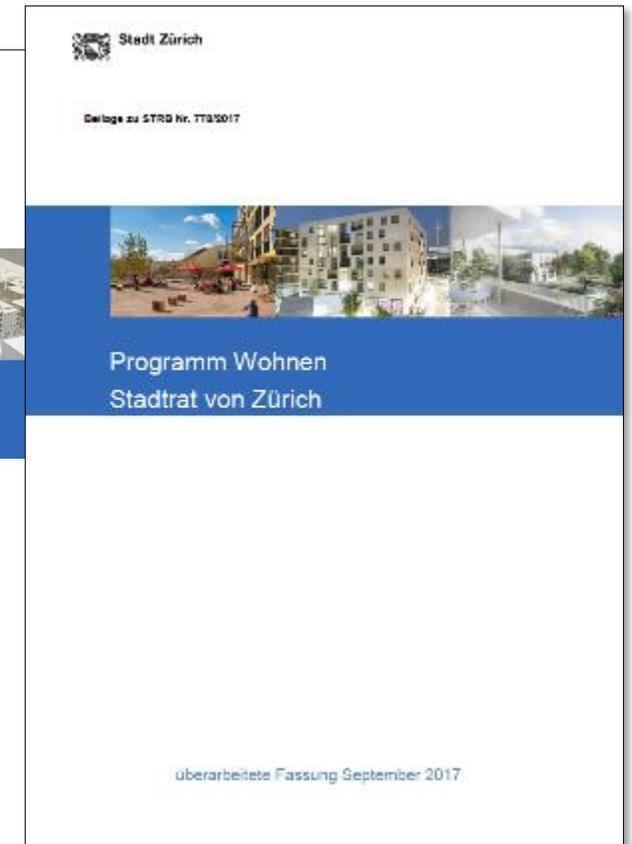
- Z.T. Landabgaben (Baurechte zu einem günstigen Preis)
- Kapitalbeteiligung
- Darlehen (nachrangig, zinsgünstig)
- Vertretung in den Vorständen der Wohnbauträgerschaften

Subventionierung von Wohnungen ≈ 6700 Wohnungen
(strenge Einkommens- und Vermögenslimiten und Belegungsvorschriften)

Wohnpolitik des Stadtrats: Hintergrund



76 Prozent «Ja» zu
wohnpolit. Grundsatzartikel
in der Gemeindeordnung



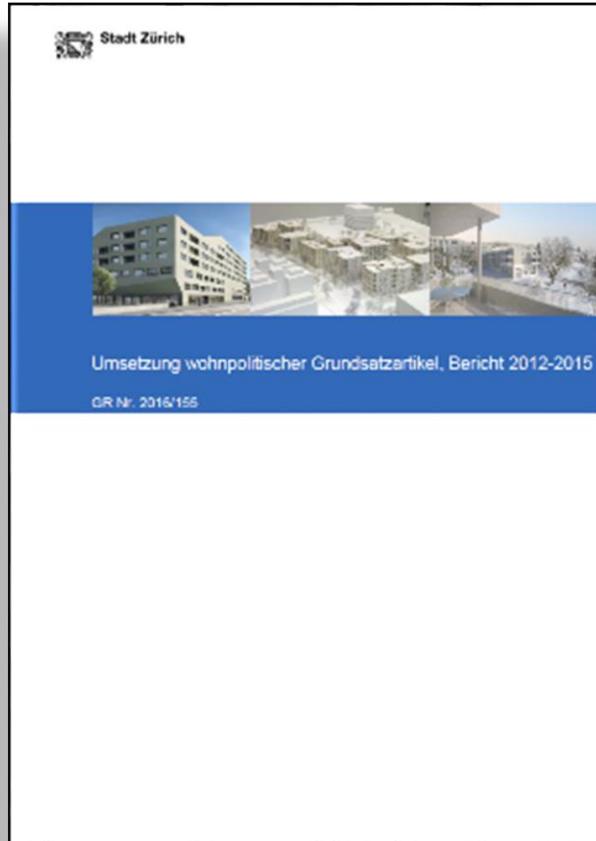
Programm Wohnen 2012 und 2017

- 3 Ziele
- 4 Stossrichtungen
- 23 Massnahmen (2011: 21)

Wichtigste wohnpolitische Ziele in der Gemeindeordnung

- **Soziale Durchmischung** in allen Quartieren
- Schutz, Erhaltung und Erhöhung des Anteils **preisgünstiger Wohnungen**
- Stetige **Erhöhung** der Anzahl **gemeinnütziger Wohnungen**
- **Ökologisch** vorbildliche Wohnungen
- **Spezifische** Wohnungsangebote: **Familien**-Wohnungen, Wohnmöglichkeiten und betreute Einrichtungen für **ältere Menschen**, **subventionierte** Wohnungen für **tieferes Einkommen**
- **Ziel gemeinnützige Wohnungen: 2050 ein Drittel** aller **Mietwohnungen**
- **Definition** gemeinnützige Wohnungen: Im Eigentum **gemeinnütziger** Wohnbau-trägerschaften ohne Gewinnabsichten, Prinzip **kostendeckender** Mieten
- **Berichterstattung** des Stadtrats alle **vier Jahre** an den Gemeinderat

Wohnpolitische Berichterstattungen Stadtrat 2016 und 2020



Wohnpolitische Berichterstattung 2012 bis 2015 (publiziert 2016)

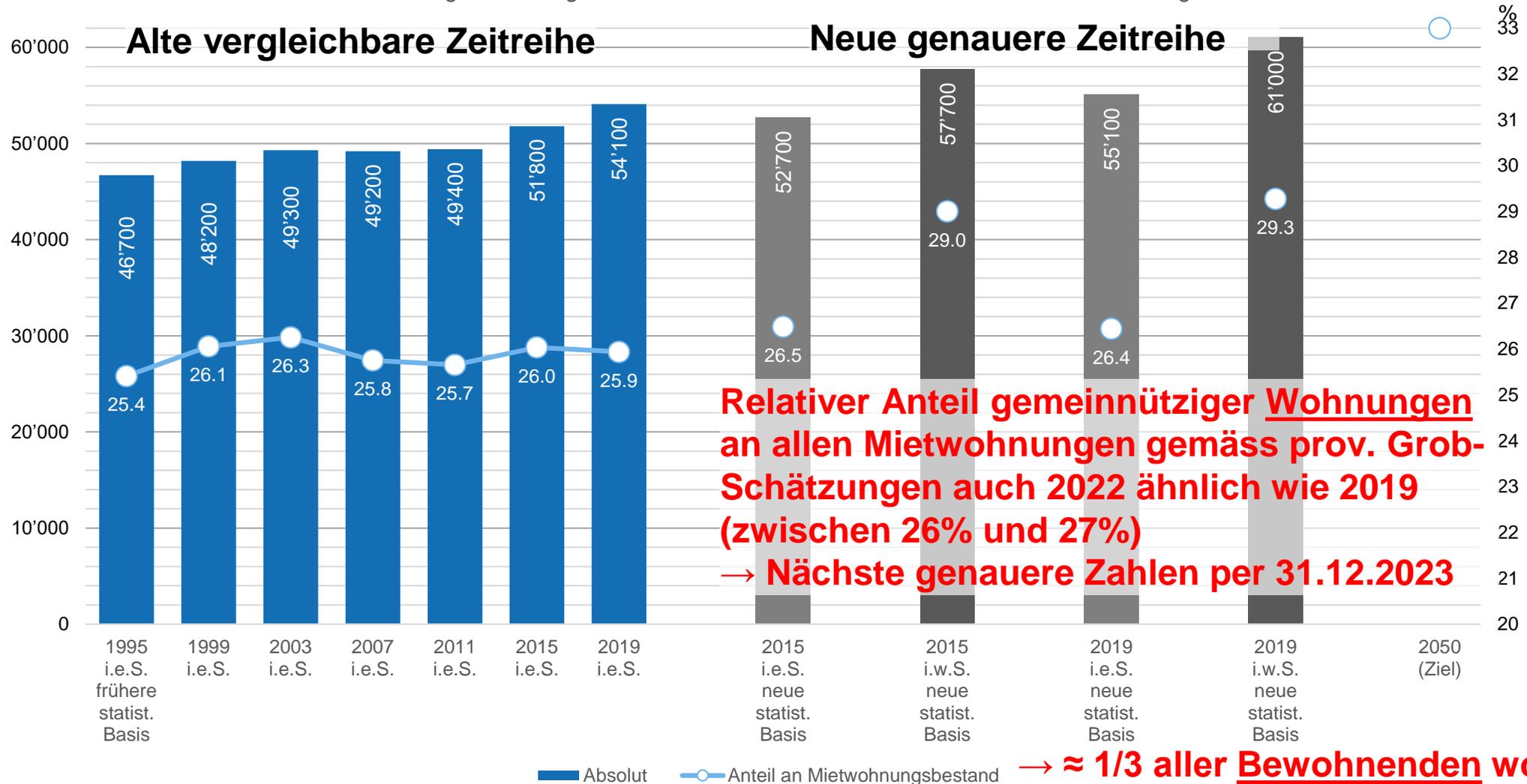


Wohnpolitische Berichterstattung 2016 bis 2019 (publiziert 2020)

→ Nächste per 31.12.2023 im Jahr 2024

Ziel-Vorgabe, Ergebnisse: Drittel gemeinnützige Mietwohnungen

Gemeinnützige Wohnungen 1995 bis 2015: Bestand und Anteil an den Mietwohnungen



Relativer Anteil gemeinnütziger Wohnungen an allen Mietwohnungen gemäss prov. Grob-Schätzungen auch 2022 ähnlich wie 2019 (zwischen 26% und 27%)
→ Nächste genauere Zahlen per 31.12.2023

→ ≈ 1/3 aller Bewohnenden wohnen bereits in gemeinnützigen Wohnungen

Wohnpolitischer Strategie-Schwerpunkt des Stadtrats:

- 1: **Optimierung bestehender Instrumente** (z.T. 100 Jahre alt): *im Prozess*
- 2: Umsetzung des **kommunalen Wohnraumfonds** (insb. für **Zukauf gemeinnütziger Wohnungen**): *im Prozess*
- 3: Raumplanung: Umsetzung kommunale Einführung von §49b des kant. PBG, **Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau**: *im Prozess*
- 4: **Erweiterung der Kompetenzen des Stadtrats beim Erwerb** von Land und Immobilien (für gemeinnützige Wohnungen): *in Anwendung*
- 5: Förderung **subventionierter Wohnungen für tiefe Einkommen**: *im Prozess*
- 6: Umsetzung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von **städt. Wohnungen (strengere Belegungsvorschriften)**: *volle Umsetzung ab 2024*
- 7: **Monitoring**, Berichterstattung: *nächster GO-Bericht STR per 31.12.2023 im Jahr 2024; jährliches Sozialraummonitoring mit Spezialthema*

Resumée

- Mehr Preis-Transparenz nützt tendenziell allen Stakeholder*innen.
Die neue Mietpreis-Erhebung unterstützt diese Transparenz.
- Die neuen Preis-Daten zeigen:
Es gibt unterdurchschnittliche Preisdynamiken und Niveaus zwischen gemeinnützigen und übrigen Akteur*innen. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau werden Eigentümer*innenwechsel zu ständig steigenden Preisen vermieden. Das ist der Haupt-Mechanismus zu langfristig deutlich tieferen Preisen.
Es gibt aber auch im privaten Segment einen Anteil preisgünstiger Wohnungen.
- Die Verfolgung der wohnpolitischen Ziele gemäss Gemeindeordnung - mehr gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen - bleibt deshalb sehr wichtig.
Der Weg ist aber sehr anspruchsvoll, da der Gesamt-Markt stark wächst.

Boden- und Wohnungspolitik: Ein multi-thematisches Feld



Mitglieder
Wohndelegation
des Stadtrats
(Wodel)

Koordination in überdepartementalen
Arbeitsgruppen
und Entscheidungsgremien



Danke