



Erstvermietungsbericht

Wohnsiedlung Hornbach

Quartier Riesbach

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Liegenschaften
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich
stadt-zuerich.ch/lasz

T +41 44 412 53 53

Oktober 2022

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Wohnsiedlung Hornbach	5
2.1	Hintergrund	5
2.2	Ziele	6
2.3	Zahlen und Fakten	7
3	Wohnungsvermietung	9
3.1	Erstvermietungskonzept	9
3.2	Vermietungsprozess	9
3.3	Mietendenmix	11
3.4	Soziale Durchmischung	12
3.4.1	Abweichungen zum Umfeld	13
3.4.2	Quartierberücksichtigung	14
3.4.3	Schweiz/Ausland-Anteil	14
3.4.4	Herkunftsregion	15
3.4.5	Altersstruktur generell	16
3.4.6	Altersstruktur Kinder und Jugendliche	17
3.5	Einkommen und Vermögen	17
3.5.1	Einkommenslimiten nach Wohnungstyp	17
3.5.2	Quartiervergleich	20
3.6	Wohnflächenverbrauch	22
4	Gewerbevermietung	23

1 Zusammenfassung

Der Erstvermietungsbericht zeigt die wesentlichen Inhalte und Prozessschritte bei der Erstvermietung von Wohnungen und Gewerberäumen der neuen Wohnsiedlung Hornbach im Quartier Riesbach auf und dient der Nachvollziehbarkeit und Transparenz bei der Vergabe von Wohnungen und Gewerberäumen. Die Erstvermietung steht in Übereinstimmung mit der per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzten Vermietungsverordnung (VGW) und dem damit verbundenen Mietreglement sowie der Gewerbevermietungsverordnung (VGWG).

Die neue Wohnsiedlung Hornbach wurde mit Volksentscheid im Jahr 2015 bewilligt (GR Nr. 2014/233) und aufgrund terminverzögernder Rekurse erst im Frühling 2021 fertiggestellt. Ziel war die Bereitstellung von bezahlbaren Familienwohnungen und günstigen Gewerberäumlichkeiten im Quartier und die Gewährleistung von Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen.

Die Rahmenbedingungen Erstvermietung der Wohnsiedlung Hornbach wurden vor Vermietungsstart in einem Erstvermietungskonzept festgehalten und durch den Finanzvorsteher am 12. Juni 2020 genehmigt.

Die Wohnungsvergabe erfüllt die Vorgaben aus dem Erstvermietungskonzept: 16 der insgesamt **125 Wohnungen** (13%) wurden direkt für interne Wohnungswechsel (11 Wohnungen) oder an soziale Institutionen und Einrichtungen (5 Wohnungen an AOZ) vergeben. Alle übrigen 109 Wohnungen (87%) wurden zur freien Vermietung ausgeschrieben. Die Vergabe berücksichtigt die vorgängig festgelegten und abschliessenden Kriterien zum Mietendenmix, zur sozialen Durchmischung (Schweiz-/Ausland-Anteil, Herkunftsregion, Altersstruktur) und zum Wohnflächenverbrauch vollständig.

Auch die Vergabe der **23 Gewerberäume** erfüllt die Vorgaben aus dem Erstvermietungskonzept: Trotz verhältnismässig geringer Bewerbungszahl (73 Bewerbungen) konnten die Vorgaben des Erstvermietungskonzepts hinsichtlich der Aspekte der Förderung des ertragsschwachen Kleingewerbes und der Angebotsvielfalt im Quartier erfüllen.

Besonders hervorzuheben ist ein Ladenlokal im Erdgeschoss, das zum Betrieb eines integrativen Kulturcafés an eine gemeinnützige Organisation vermietet werden konnte. Auch die Vermietung an eine Kinderarztpraxis ergänzt das Versorgungsangebot innerhalb der Wohnsiedlung und für das Quartier auf ideale Weise und stellt eine Synergie mit der Zielsetzung des Familienwohnens dar.

2 Wohnsiedlung Hornbach

2.1 Hintergrund

Am 14. Juni 2015 (GR Nr. 2014/233) bewilligte die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich den Objektkredit der kommunalen Wohnsiedlung Hornbach im Quartier Riesbach im Kreis 8 mit grosser Mehrheit (65.7% Ja-Stimmen).



Abbildung 1: Ansicht Wohnsiedlung Hornbach (Foto: Seraina Wirz, © 2020)

Das Quartier Riesbach verfügte bislang nur über eine kommunale Wohnsiedlung (WS Tiefenbrunnen, 102 Wohnungen) und rund 190 Wohneinheiten in diversen Einzelwohnliegenschaften. Verschiedene Baugenossenschaften bewirtschaften rund 420 Wohnungen. Gemessen am Wohnungsbestand im Quartier liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im Kreis 8 weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Gemeinderat beauftragte den Stadtrat mit entsprechender Motion (GR Nr. 2008/576) zur Vorlage einer kreditschaffenden Weisung um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen, mit folgender Begründung:

«Die Wohnpreise in den Quartieren Seefeld und Riesbach steigen seit Jahren stetig. Familien mit Kindern können sich ein Wohnen in diesem Quartier je länger desto weniger leisten und es droht ein akuter Familienmangel. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wohnungen im Seefeld nur noch Personen leisten

können, welche gut oder doppelverdienend sind. Durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll dem entgegengewirkt werden.»¹

Nach rund zwei Jahren Bauzeit wurde im Winter 2020 mit der Vermietung gemäss dem eigens dafür erstellten Erstvermietungskonzept begonnen. Die COVID-19-Pandemie forderte die Bewirtschaftung bei der Vermietung stark heraus. Per 1. Februar 2021 startete der Wohnungsbezug der ersten von sechs Etappen vorzeitig aufgrund des Baufortschritts (ursprünglich 1. April 2021). Die Gewerbevermietung erfolgte ab dem Stichtag 1. Juni 2021 und vollzog sich aufgrund mehrerer Ausschreibungsrunden und den notwendigen Planungs- und Projektierungsarbeiten zu den Mieterausbauten über mehrere Monate.

2.2 Ziele

Die ökologisch vorbildlich erstellte Wohnsiedlung Hornbach erfüllt mit 125 Wohnungen, davon über 100 familientaugliche 3 ½ -, 4 -, 4 ½ - und 5 ½ -Zimmerwohnungen den gemeinderätlichen Auftrag zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Familien im Kreis 8. Zudem standen zahlreiche preiswerte Gewerberäumlichkeiten zur Vermietung.

Mit dem Wohn- und Gewerbeangebot leistet die Stadt Zürich einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung des wohnpolitischen Grundsatzartikels der Gemeindeordnung. Der breite Wohnungsspiegel erhöht in angemessenem Umfang zudem die Zahl an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen.

Zur Umsetzung der 2018 erlassenen und zusammen mit dem Mietreglement per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzten Vermietungsverordnung (VGV) und der damit geltenden Belegungsvorschriften eignet sich die neue Wohnsiedlung auch in begrenztem Umfang für die Bereitstellung von passenden Ersatzwohnungen an die bestehende Mieterschaft von LSZ, insbesondere für Umzüge in kleinere Wohnungen. Zudem bietet sich wegen der Erstvermietung die Gelegenheit der direkten Wohnungsvergabe an soziale Organisationen und Einrichtungen (z.B. AOZ). Der Anteil an Direktvergaben sollte insgesamt aber in der Regel weniger als ein Fünftel betragen.

¹ Motion GR Nr. 2008/576

2.3 Zahlen und Fakten

Die Wohnsiedlung Hornbach umfasst folgendes Raumprogramm:

Wohnungen	Fläche in m ²	Anzahl
1 ½ -Studio	31	5
2 - Zimmer	55	2
2 ½ -Zimmer	66	8
3 - Zimmer	72	2
3 ½ -Zimmer	82	25
4 - Zimmer	91	4
4 ½ -Zimmer	98	60
5 ½ -Zimmer	114	17
Cluster-Wohnungen	372 / 457	2
Total Wohnungen		125
Gewerberäume	50 - 156	23

Tabelle 1: Raumprogramm Wohnsiedlung Hornbach, Ausführung

Wohnungen

Es entstanden 125 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen zeichnen sich durch gut proportionierte Räume, offenen Wohnküchen und effiziente Erschliessungsflächen aus. Die meisten Wohnungen verfügen über einen Balkon. Für Single-Haushalte wurden 5 Studios konzipiert. Zur Förderung innovativer Wohnformen wurden zwei Cluster-Wohnungen erstellt. Alle Wohnungen haben Zugang zu Gemeinschaftswaschräumen, die als Begegnungsorte konzipiert wurden. Der Mieterschaft der Wohnsiedlung Hornbach sowie der angrenzenden Nachbarschaft steht ein Gemeinschaftsraum zu Verfügung.

Gewerberäume

Mit 23 Gewerberäumen in unterschiedlicher Grösse zwischen rund 50 m² bis rund 160 m² trägt die neue Wohnsiedlung Hornbach zum vielfältigen Gewerbeangebot im Quartier bei. Den Gewerberäumen sind unterschiedlich grossen Lagerräumen im Untergeschoss zugeordnet. Alle Gewerberäume wurden zur Vermietung öffentlich ausgeschrieben. Zur Ermöglichung von Gewerbevermietungen an die neue Bewohnerschaft im Sinne der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten wurden 3 sogenannte «Joker-Räume» bis zum Abschluss der Wohnungsvermietung zurückbehalten.

Kindertagesstätte

Zur Kinderbetreuung wurde eine Kindertagesstätte (Kita) in die neue Wohnsiedlung integriert. Es war ursprünglich vorgesehen, die Kita mit zwei Gruppen und rund 24 Betreuungsplätzen durch Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zu betreiben. Aufgrund neuer einheitlicher Regelungen beim Betrieb von Kitas der Stadt Zürich wurde entschieden, die Kita der Wohnsiedlung Hornbach zur Vermietung an Dritte öffentlich auszuschreiben.

Werkhof

Der Werkhof dient als Betriebsgebäude für die Aufgaben der Dienstabteilung Grün Stadt Zürich wurde als Ersatz für die Betriebs-Gebäude auf dem bestehenden Gelände realisiert. Der Werkhof wurde im Eigentum von Grün Stadt Zürich realisiert.

Parkplätze

In den beiden Einstellhallen der Wohnsiedlung Hornbach befinden sich insgesamt 96 PKW-Parkplätze, davon 14 Parkplätze für Besuchende (8 PP Wohnen; 6 PP Gewerbe) und 82 Parkplätze für die Mieterschaft² (72 PP Wohnen; 7 PP Gewerbe; 3 PP Kita). Zudem wurden 4 Motorrad-Abstellplätze erstellt. Daneben entstanden 380 Veloabstellplätze, davon die Mehrheit gedeckt und abschliessbar in der eigens dafür realisierten Velogarage im Innenhof.

Die Zahl der Auto-, Motorrad und Veloabstellplätze entspricht der minimal erforderlichen Anzahl gemäss gültiger Parkplatzverordnung (PPV).

Ökologie

Mit der Erfüllung des Minergie-P-ECO-Standards und dem Anschluss an das neue Fernwärmenetz (Energie-Contracting mit ewz Wärmeverbund Klausstrasse³) trägt die Wohnsiedlung zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft bei. Auf den Dachflächen wurde eine Photovoltaikanlage installiert, welche den Strom für den Eigenverbrauch der Bewohnerinnen und Bewohner liefert.

² Die Vermietung von PKW-Parkplätzen ist zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Erstvermietungsberichts noch nicht abgeschlossen.

³ Bis zur Fertigstellung des neuen Fernwärmeverbunds erfolgt der Wärmebezug über ein Provisorium durch ewz.

3 Wohnungsvermietung

3.1 Erstvermietungskonzept

Wie für neue städtische Wohnsiedlung vorgesehen, wurde auch für die Wohnsiedlung Hornbach ein **Erstvermietungskonzept** erstellt. Darin sind vorgängig zur Erstvermietung alle relevanten Aspekte gemäss Vermietungsverordnung und Gewerbevermietungsverordnung vorgegeben, vom Prozess der Vermietung bis zur Auswahl der Mietenden, sowohl für die Wohnungsvermietung als auch für die Gewerbevermietung. Das Erstvermietungskonzept wird vom Finanzvorsteher jeweils vor der Erstvermietung genehmigt.

Für die Berichterstattung der Vermietung relevanten Bestandteile sind:

- Vorselektion (freie Vermietung und Direktvergaben)
- Mietendenmix
- Soziale Durchmischung (Schweiz-/Ausland-Anteil, Herkunftsregion, Altersstruktur)
- Wohnflächenverbrauch
- Gewerbevermietung

3.2 Vermietungsprozess

Die Prozessschritte der Wohnungsvermietung wurden im **Erstvermietungskonzept** festgelegt.

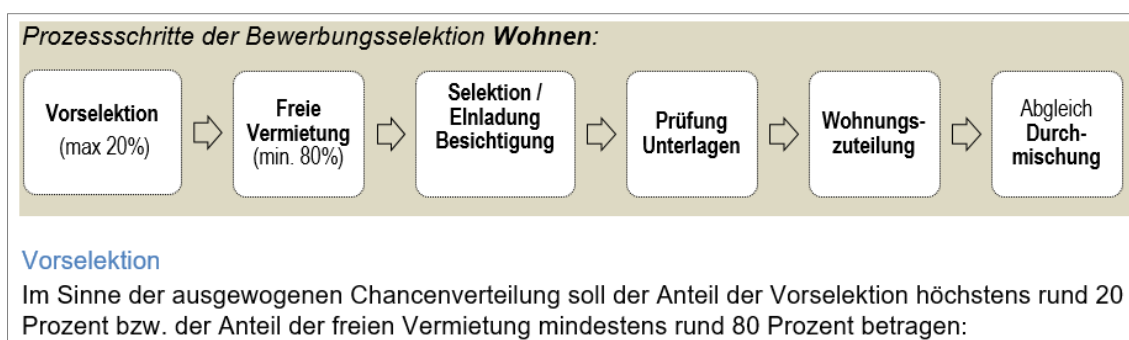


Abbildung 2: Prozessschritte gemäss Erstvermietungskonzept

Vorselektion					
Kategorie	Subkategorie	Wohnungen	Verhältnis %	Total Wohnungen	Anteil %
Freie Vermietung	Öffentliche Ausschreibung	105	84 %	105	84 %
Direktvergaben	Interne Wohnungswechsel (Ersatzangebote)	12	9 %	20	16 %
	Soziale Institutionen und Einrichtungen (AOZ) und soziale Härtefälle auf Antrag SD	5	4 %		
	Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, welche über die öffentliche Ausschreibung nicht erreicht werden	3	2 %		
Total		125		125	100 %

Abbildung 3: Erstvermietungskonzept WS Hornbach: Vorgaben gemäss Erstvermietungskonzept

Die **Vorselektion** von höchstens 20% Direktvergaben konnte eingehalten werden: nur 16 statt 20 Wohnungen (13%) wurden durch Direktvergaben zugeteilt: 11 Wohnungen für interne Wohnungswechsel, 5 Direktvergaben an soziale Institutionen und Einrichtungen (AOZ), keine Vergaben aufgrund gesundheitlichen Beeinträchtigungen. 109 Wohnungen standen somit für die freie Vermietung zur Verfügung, was 87% der Wohnungen entspricht.

Vorselektion					
Kategorie	Subkategorie	Wohnungen	Verhältnis %	Total Wohnungen	Anteil %
Freie Vermietung	Öffentliche Ausschreibung	109	87 %	109	87 %
Direktvergaben	Interne Wohnungswechsel (Ersatzangebote)	11	9 %	16	13 %
	Soziale Institutionen und Einrichtungen (AOZ) und soziale Härtefälle auf Antrag SD	5	4 %		
	Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, welche über die öffentliche Ausschreibung nicht erreicht werden	0	0 %		
Total		125		125	100 %

Abbildung 4: Erstvermietung WS Hornbach: effektive Vermietung

Für die **freie Vermietung** erfolgte die erste Selektion der Bewerbungen (Zulassung zur Besichtigung) nach dem Zufallsprinzip, ohne Einfluss der Bewirtschaftung LSZ. Es wurden gemäss der Vorgabe (Faktor 6 x 125 Wohnungen = mindestens rund 630 Bewerbungen) insgesamt 766 Bewerbungen zugelassen. Bewerbungen von Personen mit dauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen (gemäss Art. 32 lit. 4 Mietreglement) wurden dabei ohne Filter in die Selektion aufgenommen («Pass»-Bewerbungen), insgesamt 34 Menschen mit Behinderung. Ebenso werden über 75-jährige für diese Erstvermietung einer ganzen Wohnsiedlung ohne Filter in die Selektion aufgenommen, um diese Altersgruppe im Sinne der Zielsetzungen des generationenübergreifenden

Wohnens besser berücksichtigen zu können. Insgesamt wurden rund 12'000 Bewerbungen für die Wohnungen erfasst.

Die Wohnungszuteilung erfolgte mit Überprüfung der Unterlagen und in Abstimmung mit den Vorgaben zum Mietendenmix und zur sozialen Durchmischung.

3.3 Mietendenmix

Der Mietendenmix aus dem Erstvermietungskonzept ist eine grobe Schätzung der künftigen Belegung aufgrund der Vermietungsvorgaben und des Wohnungsmix. Geschätzt wurden 411 Personen, davon 235 Erwachsene und 176 Kinder.

Aufgrund von Änderungen in der Ausführungsplanung musste der Wohnungsspiegel aus dem Erstvermietungskonzept geringfügig unter Beibehaltung der Gesamtzahl von 125 Wohnungen angepasst werden:

Wohnungstyp	Alt	Neu	Differenz Alt/Neu
1.5 Studio	5	5	0
2	2	2	0
2.5	8	8	0
3	2	3	1
3.5	25	21	-4
4	4	0	-4
4.5	60	67	7
5.5	17	17	0
Cluster I	1	1	0
Cluster II	1	1	0
	125	125	0

Abbildung 5: Anpassung des Wohnungsmix zwischen Konzept und Vermietung

Der neue Mietendenmix stellt sich folgendermassen dar:

Whg.-Typ	Anz.	Haushalt ohne K.		Haushalte mit Kindern					Anz. Kinder	Anz. Erw.	Total		
		1-P.	2-P.	1 Kind		2 Kinder		3 Kinder o. 4 Kinder					
				Familie	Alleinerz.	Familie	Alleinerz.	Familie	Allerz				
1.5 Studio	5	5									5	5	
2	2	2									2	2	
2.5	8	7	1								9	9	
3	3		3								6	6	
3.5	21		3	8	10					18	32	50	
4	0		0	0	0					0	0	0	
4.5	67		1 ⁴⁾	14	0	34	15	1	2	121	101	222	
5.5	17					12		4	1	40	33	73	
Cluster I	1	10									10	10	
Cluster II	1	8				2					8	8	
Total	125			22	10	46	15	3		179	206	385	
Anteil				101 HH mit Kindern (ohne Cluster)							46.49 %	53.51 %	100.0 %

Tabelle 2: Mietendenmix: effektiv⁴

Tatsächlich wohnen nach dem Erstbezug 385 Personen in der Wohnsiedlung Hornbach, davon 206 Erwachsene und 179 Kinder. Das sind 3 Kinder mehr und 29 Erwachsene weniger, insgesamt 26 Personen (6,3 %) weniger, als prognostiziert. Die Gründe für die Abweichungen liegen darin, dass mehr Bewerbungen von Alleinerziehenden erfolgten als angenommen, was die Personenbelegung bei den Erwachsenen reduziert. Auch die neue Belegung stimmt mit den städtischen Grundsätzen der Vermietung überein und erhöht den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch leicht.

Cluster-Wohnungen

Die zwei Cluster-Wohnungen sind von den Bestimmungen der Vermietungsverordnung (VGv) ausgenommen und wurden ohne e-Vermietungs-Tool separat ausgeschrieben (homagate.ch). Es war die Vermietung jeweils an einen Verein vorgesehen. Zur besonderen Berücksichtigung von älteren Menschen wurde im Erstvermietungskonzept vorgesehen, eine der Cluster-Wohnungen als «Alters-WG» zu vermieten.

Die beiden Cluster-Wohnungen konnten gemäss Konzept an eine Alters-WG und an einen Verein für das betreute Wohnen von geistig beeinträchtigten Menschen vermietet.

3.4 Soziale Durchmischung

Die Vorgaben des Erstvermietungskonzepts bezüglich der sozialen Durchmischung sehen abschliessend die Steuerung der drei Kriterien **Schweiz/Ausland-Anteils**, **Her-**

⁴ Die Belegungsunterschreitung bei den 4 ½ -Zimmerwohnungen in einem Fall ist dem erhöhten Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen geschuldet und gemäss Art. 4 lit. a Mietreglement legitimiert.

Herkunftsregion und **Altersstruktur** vor. Alle drei Kriterien orientieren sich am gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei der Kinderanteil den Durchschnittswert aufgrund der Ausrichtung auf Familienwohnen übersteigen darf. Der Kinderanteil richtet sich somit nach der Prognose aus dem Mietendenmix (Vgl. Kap. 2.3).

3.4.1 Abweichungen zum Umfeld

Wie in den Folgekapiteln detailliert aufgezeigt wird (Kap. 3.4.3 bis Kap. 3.6), weicht die Belegung der neuen Wohnsiedlung Hornbach in den Themen Altersverteilung, Einkommen und Vermögen sowie dem Wohnflächenverbrauch vom städtischen Umfeld und dem Quartierdurchschnitt ab. Hingegen finden sich hinsichtlich der Themen Schweiz/Ausland-Anteil und Herkunftsland präzise Übereinstimmungen mit dem Umfeld.

Während die Überrepräsentation⁵ des Kinder- und Jugendlichen-Anteils (Altersklasse 0-19 Jahre) mit rund 46% gegenüber dem städtischen Durchschnitt von rund 17% aufgrund des Schwerpunkts Familienwohnen beabsichtigt wurde, ist die Unterrepräsentation der Altersgruppe der über 60-Jährigen (Altersklasse 60-79 Jahre) mit rund 4% gegenüber rund 14% städtischer Durchschnitt eine unbeabsichtigte Folge des Wohnungsspiegels. Die Gruppe der über 80-Jährigen konnte mit rund 0,3% gegenüber rund 5% städtischem Durchschnitt kaum berücksichtigt werden.

Hinsichtlich Einkommen und Vermögen liegt die neue Bewohnerschaft der Wohnsiedlung Hornbach mit Median 51'300 Franken pro Jahr freitragend und Median 29'400 Franken pro Jahr subventioniert deutlich unterhalb des städtischen Mittels der Haushaltseinkommen (Median zwischen 45'000 pro Jahr und 86'200 Franken nach Steuertarif) und auch des Quartierdurchschnitts⁶. Aufgrund der strengen Einkommens- und Vermögensregulierung der VGV ist die Abweichung durch die Berücksichtigung tiefer Einkommens- und Vermögensschichten sozialpolitisch gewollt. Beim Vermögen ist die Abweichung zum Kreis- und Quartierdurchschnitt noch deutlicher⁷.

Der Wohnflächenverbrauch liegt mit 31,3 m² / Person deutlich unterhalb des städtischen Durchschnitts von 39,0 m² / Person und noch deutlicher unterhalb des Kreis 8 (49,6 m² / Person). Diese Abweichung vom Umfeld ist durch die formulierten Belegungsvorschriften der VGV beabsichtigt.

Der Schweiz/Ausland-Anteil der neuen Bewohnerschaft entspricht mit dem Verhältnis 68% (Schweiz) zu 32% (Ausland) dem städtischen Durchschnitt⁸, da das Kriterium bei der Selektion aktiv gesteuert wird. Damit wird der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Quartier leicht erhöht. Ebenso entsprechen die Herkunftsregionen der ausländischen

⁵ Vgl. Abbildung 8: Altersverteilung

⁶ Vgl. Abbildung 12: Einkommensverteilung

⁷ Vgl. Abbildung 13: Vermögensverteilung

⁸ Vgl. Abbildung 6: Schweiz/Ausland-Anteil

Bewohnerschaft dem städtischen Durchschnitt und stimmen somit gut mit dem Quartierdurchschnitt überein⁹.

3.4.2 Quartierberücksichtigung

Bei Erstvermietungen gilt die Wohnsitzpflicht bzw. Wohnsitznahme ab Bezug innerhalb der Stadt Zürich als einzige lokale Bedingung für die Vergabe von Wohnungen. Bewerbungen aus dem Quartier werden nicht besonders behandelt oder bevorzugt, weshalb der Quartierbezug keine Steuergrosse bei der Selektion der Bewerbenden darstellt.

Bei der Erstvermietung der Wohnsiedlung Hornbach konnten insgesamt 28 Personen aus dem Quartier Riesbach berücksichtigt werden, 22 Personen davon im regulären Wohnungsspiegel (1 ½ - 5 ½ -Zimmer-Wohnungen) und 6 Personen in den Clusterwohnungen. Gesamthaft wurden 12 der insgesamt 125 Wohnungen (10%) an Personen aus dem Quartier Riesbach vergeben.

3.4.3 Schweiz/Ausland-Anteil

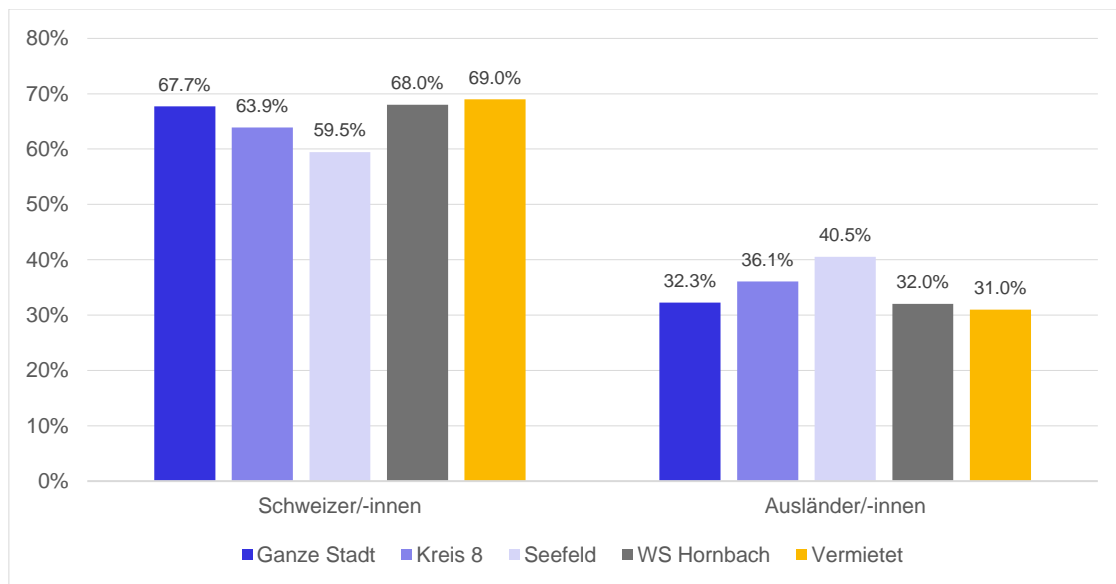


Abbildung 6: Schweiz/Ausland-Anteil Wohnsiedlung Hornbach

⁹ Vgl. Abbildung 7: Herkunftsregionen

Der Anteil Schweiz und Anteil Ausland entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt und damit der Vorgabe.

3.4.4 Herkunftsregion

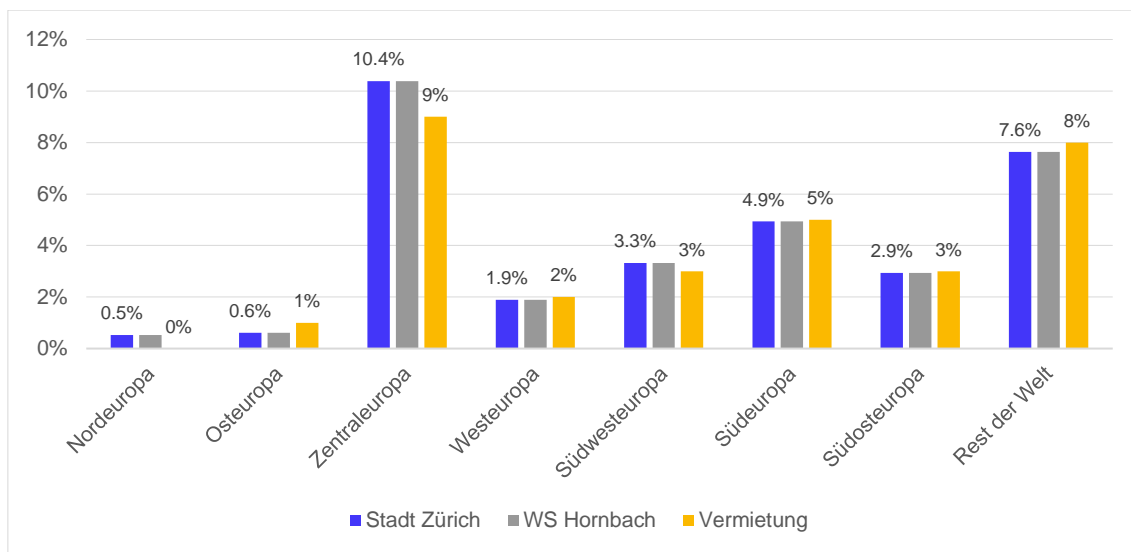


Abbildung 7: Herkunftsregion Wohnsiedlung Hornbach

Die Vorgabe der Verteilung der Herkunftsregion konnte vollständig eingehalten werden. Die erreichten Werte aus der Vermietung entsprechen der gesamtstädtischen Verteilung bis auf geringfügige Abweichungen.

3.4.5 Altersstruktur generell

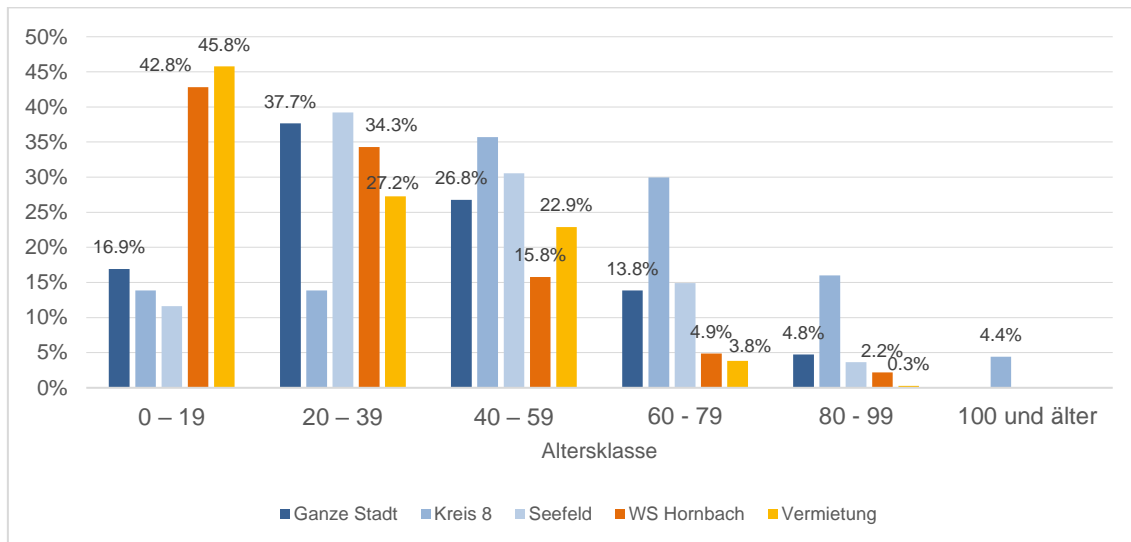


Abbildung 8: Altersstruktur generell, Wohnsiedlung Hornbach

Die erreichte Altersverteilung entspricht mehrheitlich und in der Tendenz der Prognose. Die Gruppe der unter 20-jährigen ist durch die Erhöhung der Kinderzahl leicht erhöht (rund 46% statt 43% Prognose), die Gruppe der 20-39-jährigen ist mit 27% im Verhältnis zur Prognose von rund 34% leicht reduziert, hingegen die Gruppe der 40-59-jährigen mit rund 23% gegenüber der Prognose von rund 16% leicht erhöht. Die angestrebte Verteilung bei der Gruppe der 60-79-jährigen wurde mit rund 4% gegenüber der Prognose von rund 5% gut erreicht. Erwartungsgemäss ist die Gruppe der über 80-jährigen nur schwer über derartige Ausschreibungen zu erreichen.

Insgesamt widerspiegelt sich die angestrebte Zielsetzung des Familienwohnens mit hohem Kinderanteil sowie die besondere Berücksichtigung des Alterswohnens gut in der gesamten Altersverteilung und erklärt die Abweichung zum Durchschnitt im Quartier und in der gesamten Stadt, entspricht aber der Prognose aus dem Mietendenmix (Vgl. Tabelle 2, Kap. 3.3).

3.4.6 Altersstruktur Kinder und Jugendliche

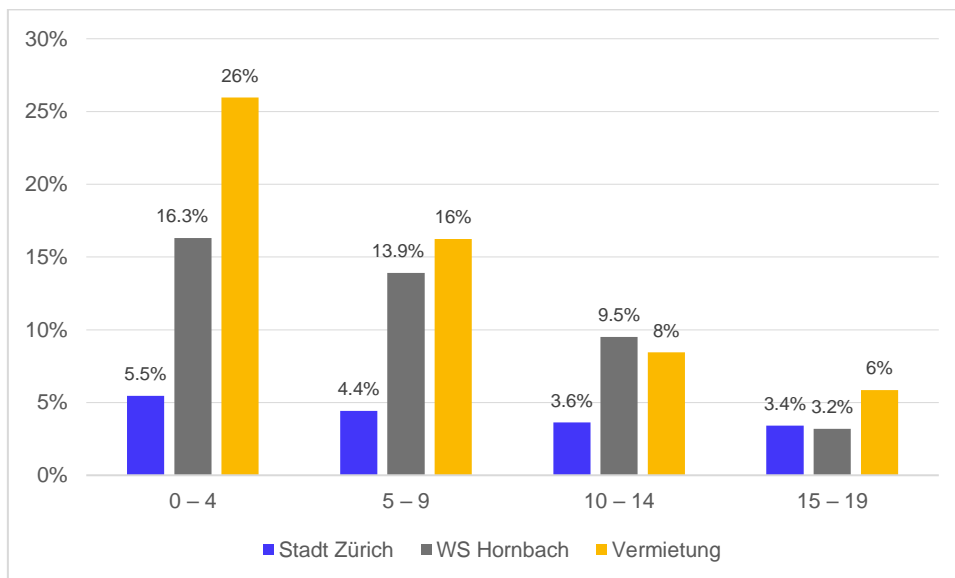


Abbildung 9: Altersstruktur Kinder und Jugendliche Wohnsiedlung Hornbach

Die allgemeine Erhöhung der Kinderzahl hat Auswirkungen auf die drei Altersgruppen 0-4 Jahre, 5-9 Jahre und 15-19 Jahre. Auffallend ist die Kleinkinder-Gruppe (0-4 Jahre), die mit rund 26% rund 10% höhere Werte aufweist als prognostiziert.

Die Überrepräsentation der Kleinkindgruppe (0-4 Jahre) erklärt sich durch die hohe Bewerbungszahl von Bewerbungen mit Familiengründungen.

3.5 Einkommen und Vermögen

3.5.1 Einkommenslimiten nach Wohnungstyp

Im Rahmen der Erstvermietung wurden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewerbenden hinsichtlich eines angemessenen Verhältnisses zum Mietzins gemäss geltender VGV berücksichtigt, indem Einkommenslimiten festgelegt wurden: Das Vermögen wird zu einem Zehntel dem Einkommen zugerechnet, das 200'000 Franken übersteigt (Art. 4, lit. 2 VGV). Das massgebende steuerbare Haushaltseinkommen der Bewerbenden darf bei Neuvermietungen das Vierfache des jährlichen Brutto-Mietzinses nicht übersteigen (Art. 4, lit. 3 VGV). Für Wohnungswechsel (bestehende Mietverhältnisse aus LSZ-Liegenschaften) liegt das Verhältnis beim Sechsfachen des jährlichen Brutto-Mietzinses. Die Einkommenslimiten gelten für freitragende Wohnungen, subventionierte Wohnungen unterstehen den Regelungen der kant. Wohnbauförderung (WBFV).

Freitragende Wohnungen

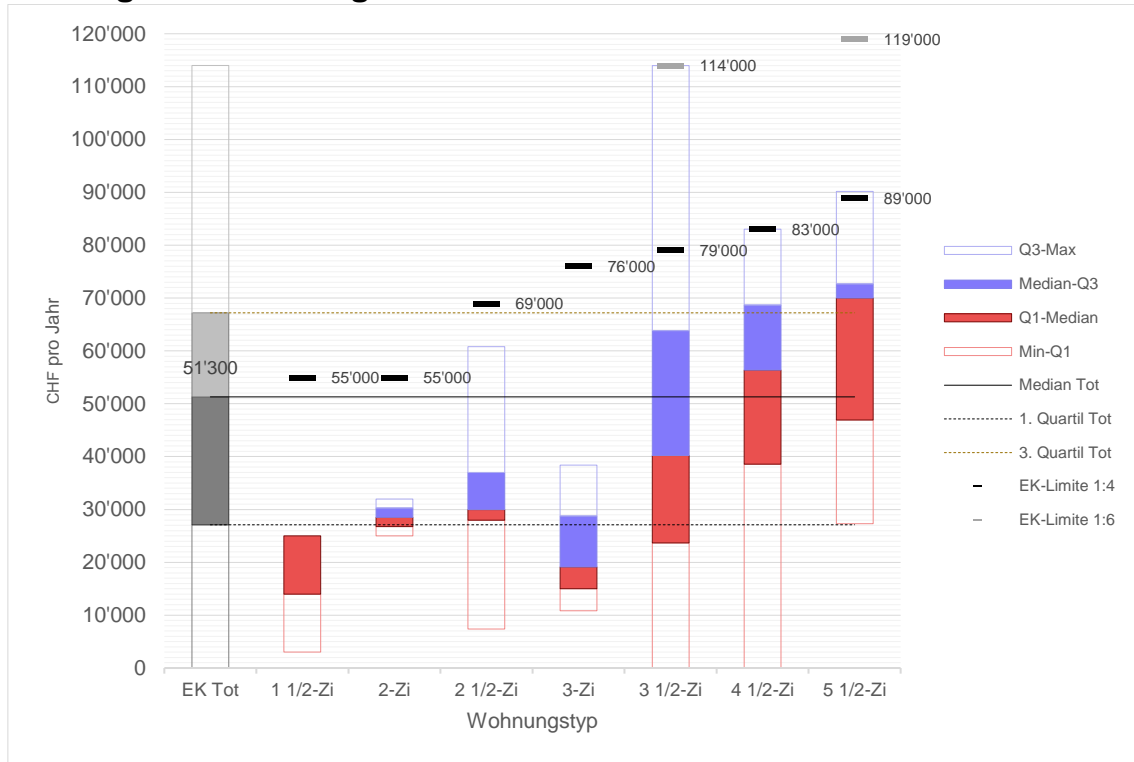


Abbildung 10: Verteilung Haushaltseinkommen und Einkommenslimiten pro Wohnungstyp (freitragend)

Der Median des steuerbaren Einkommens der Mietenden von freitragenden Wohnungen (Abb. 10) liegt bei 51'300 Franken pro Jahr (EK Tot), wobei das Minimum bei 0 Franken und das Maximum bei 119'000 Franken pro Jahr liegt. Die Einkommensverteilung unterscheidet sich nach Wohnungstyp.

Bei allen Wohnungskategorien konnten die Einkommenslimiten bei der Erstvermietung eingehalten werden. Bei den 3 1/2-Zimmer- und 5 1/2-Zimmerwohnungen kamen bei insgesamt vier Fällen aufgrund von bestehenden Mietverhältnissen die erhöhten Einkommenslimiten¹⁰ zur Anwendung.

Nur in einem Fall wurden bei der Wohnungskategorie der 5 1/2-Zimmerwohnungen die Einkommenslimite geringfügig überschritten, nachdem ein Zehntel des Vermögens über 200'000 Franken dem steuerbaren Haushaltseinkommen dazugerechnet wurde¹¹.

¹⁰ Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt das Verhältnis von steuerbares Haushaltseinkommen zu Bruttomietzins 6:1

¹¹ Die einmalige Überschreitung erfolgte aufgrund eines Programmierfehlers beim Filter des Zufallsgenerators: die Anrechnung von 10% des Vermögens über Fr. 200'000.-, bei Fr. 282'000.- also Fr. 8'200.-, wurde fälschlicherweise nicht dem steuerbaren Einkommen von Fr. 82'000.- pro Jahr dazugerechnet. Dadurch wurde die effektive Einkommenslimite von Fr. 89'000.- pro Jahr durch das vermögenskorrigierte Einkommen von Fr. 90'200.- um Fr. 1'200.- pro Jahr überschritten. Der Fehler wurde erst nach Abschluss des Mietvertrags bemerkt, weshalb das Mietverhältnis weiterhin

Subventionierte Wohnungen

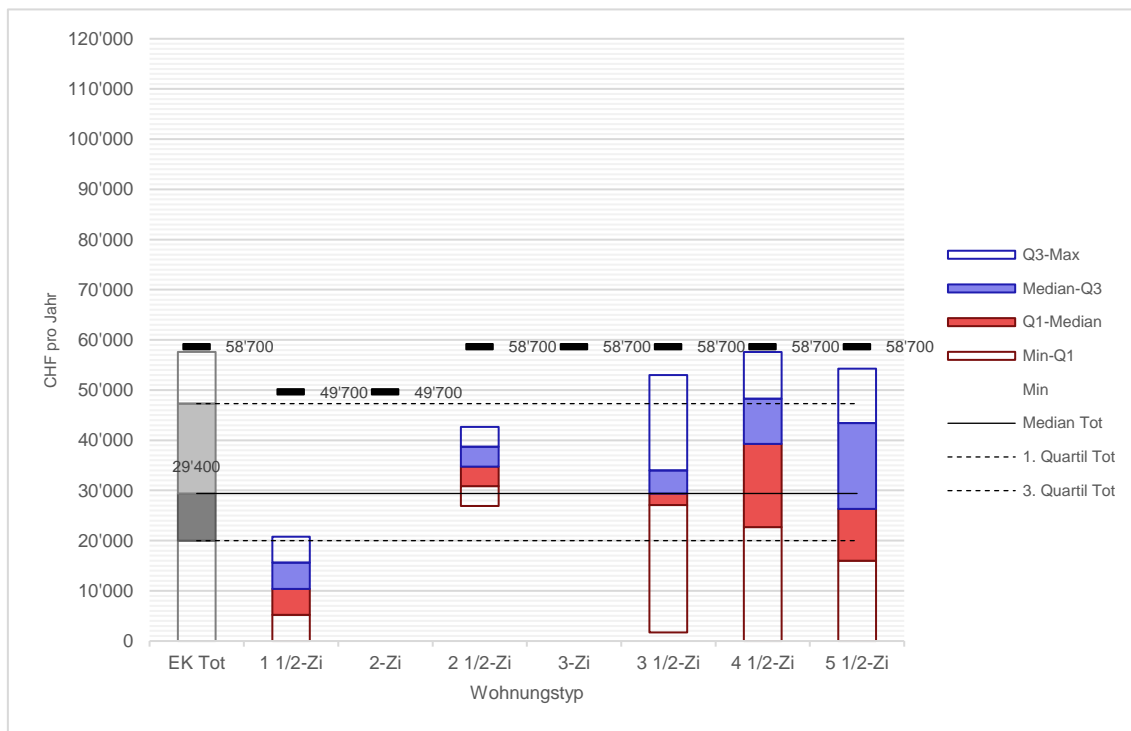


Abbildung 11: Verteilung Haushaltseinkommen und Einkommenslimiten WBF pro Wohnungstyp (subventioniert)

Der Median des steuerbaren Haushaltseinkommens der Mietenden (Abb. 11) von subventionierten Wohnungen liegt mit 29'400 Franken pro Jahr (EK Tot) deutlich tiefer als bei den freitragenden Wohnungen (51'300 Franken pro Jahr), wobei das Minimum ebenfalls bei 0 Franken und das Maximum bei 57'600 Franken pro Jahr liegt. Sämtliche Einkommensverhältnisse liegen unterhalb der Einkommenslimiten der kant. Wohnbauförderung.

besteht. Bei künftigen Neuvermietungen wird die Anrechnung des Vermögens auf das steuerbare Jahreseinkommen durch die Anpassung des Algorithmus korrekt abgebildet.

3.5.2 Quartiervergleich

Haushaltseinkommen

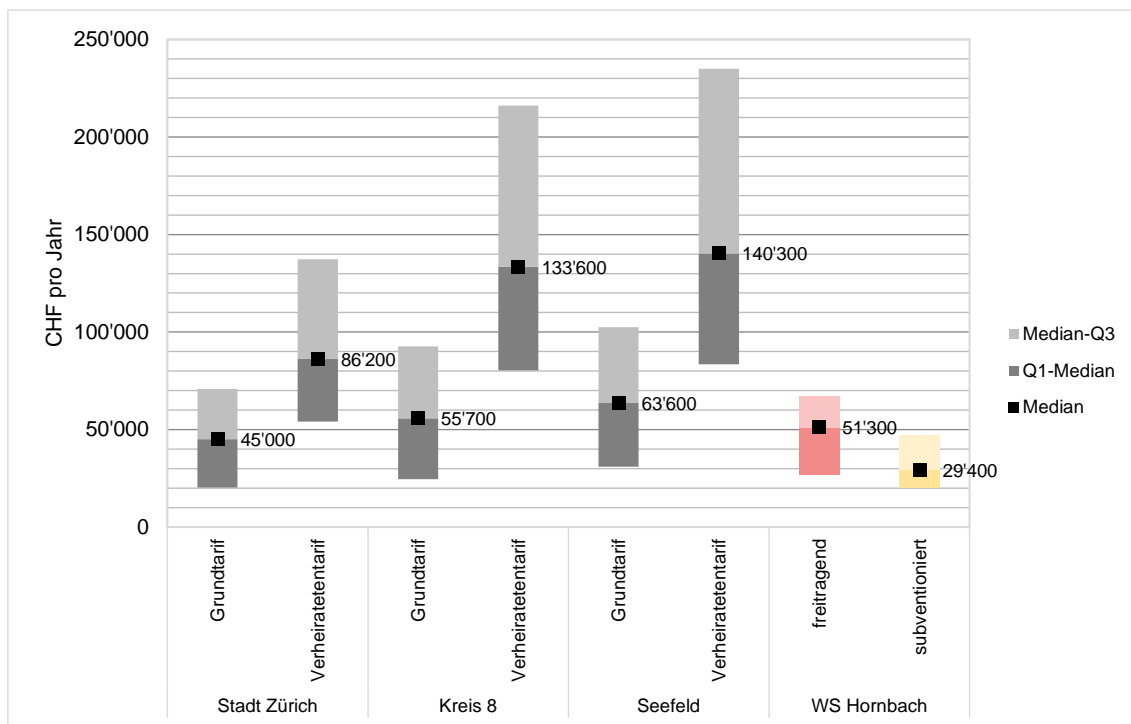


Abbildung 12: Einkommensverteilung: Vergleich Stadt, Quartier und Wohnsiedlung Hornbach

Die Einkommensverteilung der Wohnsiedlung Hornbach liegt mit Median 51'300 Franken freitragend und 29'400 Franken subventioniert pro Jahr deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (Median zwischen 45'000 Franken und 86'200 pro Jahr nach Steuertarif) und noch deutlicher unter dem Kreis- und Quartierdurchschnitt.

Vermögen

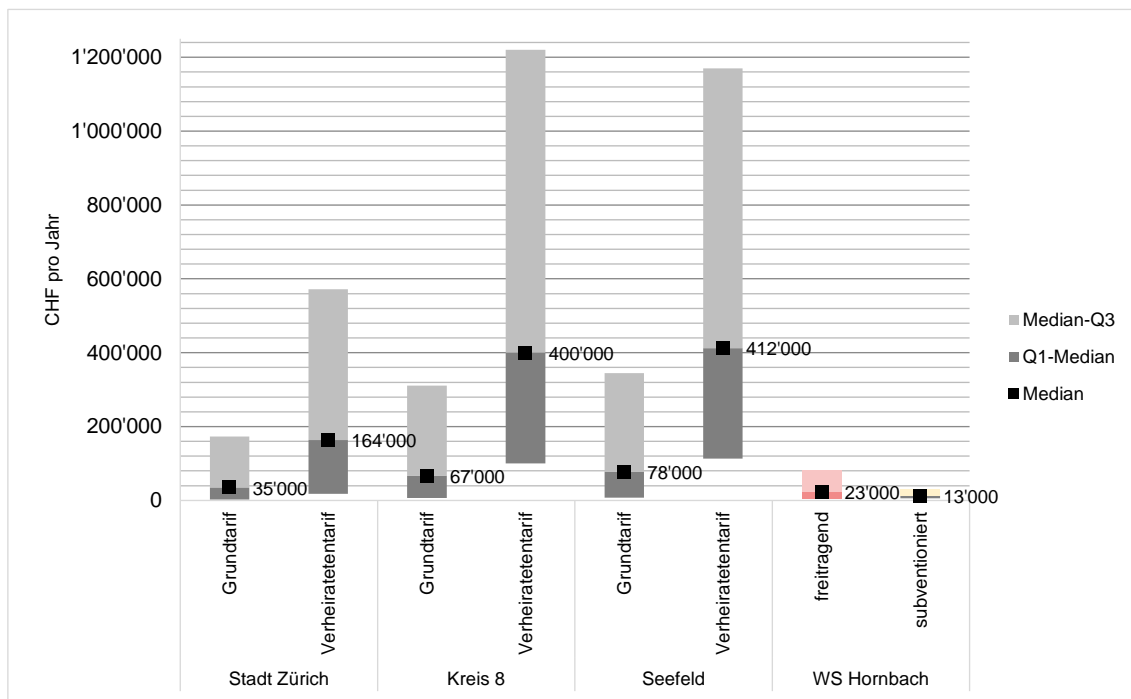


Abbildung 13: Vermögensverteilung Vergleich Stadt, Quartier und Wohnsiedlung Hornbach

Auch die Vermögensverteilung der Wohnsiedlung Hornbach liegt mit Median 23'000 Franken freitragend und 13'000 Franken subventioniert deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (Median zwischen 35'000 Franken und 164'000 pro Jahr nach Steuertarif) und markant unter dem Kreis- und Quartierdurchschnitt (Median zwischen 67'000 Franken und 412'000 Franken nach Steuertarif).

3.6 Wohnflächenverbrauch

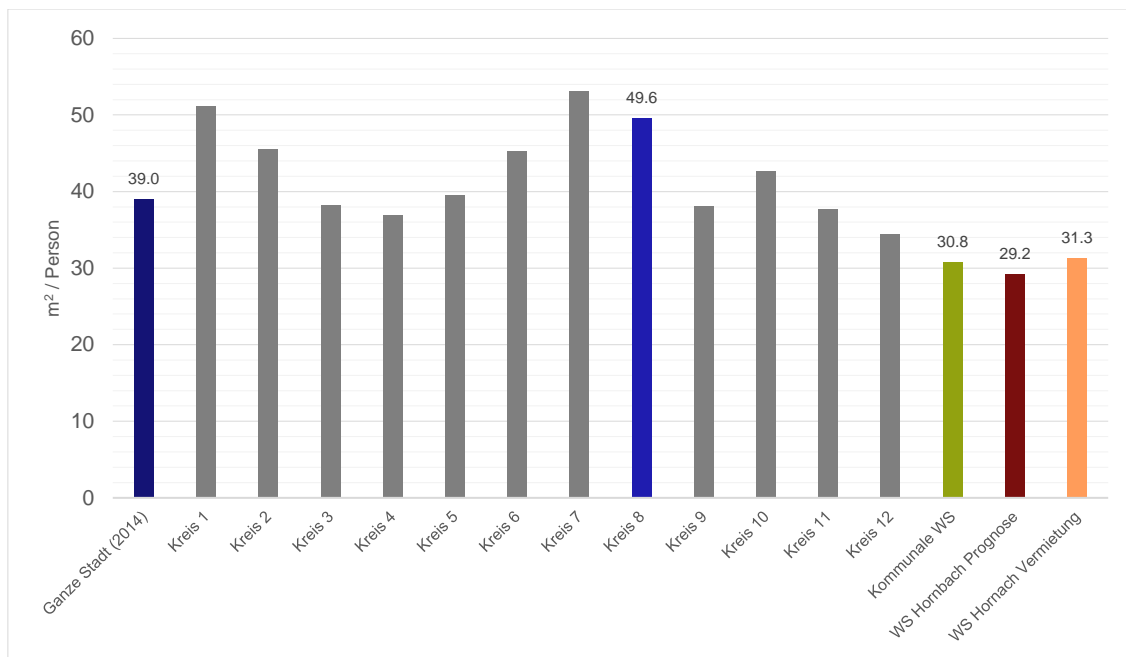


Abbildung 14: Wohnflächenverbrauch in m²/Person

Aufgrund der geringfügig tieferen Belegung aufgrund des angepassten Mietermix liegt der effektive Flächenverbrauch mit 31,3 m² / Person über der Vorgabe von 29,2 m² / Person und geringfügig über dem Durchschnittswert der kommunalen Wohnsiedlungen von 30,8 m² / Person. Der Wert liegt immer noch sehr deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 39,0 m² / Person.

4 Gewerbevermietung

Die Gewerbevermietung erfolgte mit folgenden Schwerpunkten gemäss Erstvermietungskonzept: Vermietung preisgünstiger Gewerberäumlichkeiten an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen¹². Mit der Auswahl werden die Vorgaben der VGVG und des Erstvermietungskonzepts erfüllt.

Für die Vermietung der 23 Dienstleistungs- und Gewerberäume zwischen rund 50 m² und 150 m² auf unterschiedlichen Geschossen und mit unterschiedlichen Ausbaustandards wurde mit externer Unterstützung ein spezifisches Gewerbevermietungskonzept erstellt. Unter Berücksichtigung der Lagequalitäten und der räumlichen Voraussetzungen wurden verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten evaluiert. Es zeigte sich dabei, dass räumliche und technische Bedingungen (Raumhöhen, Objektgrössen, Lüftungskapazität, usw.) und Nebenbedingungen (Besuchende-PP, Aussenraum, Erschliessung, Nasszellen, usw.) die Nutzungsvielfalt erheblich einschränken und die Vermarktung aktiv angestrengt werden muss.

Alle Gewerbeflächen wurden wegen geringer Bewerbungszahl in zwei Durchgängen auf der Webseite LSZ, im Tagblatt der Stadt Zürich, auf homegate.ch, Zürich Kreis 8, Lokalinfo, Facebook und ronorp.ch ausgeschrieben. Zudem wurden Massnahmen zur Direct Marketing ergriffen und Bannerwerbungen an den Baugerüsten der Wohnsiedlung angebracht. Es meldeten sich 78 Interessierte, 5 davon haben ihre Bewerbung wieder zurückgezogen. Somit war das Verhältnis Bewerbungen (73) zu Objekten (23) mit 3,1 verhältnismässig bescheiden.

Die Auswahl der Mietenden erfolgte anhand eines Bewertungsrasters, mit folgenden gewichteten Kriterien:

Auswahlkriterien und Gewichtung	Gewichtung	Punkte
Eignung Konzept generell	2	10
Eignung Branche / Angebot	2	10
Innovationsgrad, Nachhaltigkeit	2	10
Erfahrung Betrieb und Führung	2	10
Businessplan, Mieterausbau und Bonität	2	10
Quartierbezug Firma/Bewerber*in	2	10
Eignung für Kostenmiete nach VGVG-Kriterien	2	10
Vollständigkeit und Qualität der Bewerbungsunterlagen	1	5
Total (Maximalpunktzahl)		75

Tabelle 3: Auswahlkriterien und Gewichtung Gewerbevermietung

¹² Auch andere Nutzungen sind grundsätzlich nach geltender VGVG möglich: zur Angebotsmischung, Quartiersversorgung und –Entwicklung, aufgrund Lage, Grösse und Bauweise, breitem öffentlichem Anliegen, zur sinnvollen Zwischennutzung, durch Standortnotwendigkeit und zur Leerstandsvermeidung

Bis auf ein Gewerbeobjekt im Erdgeschoss konnten sämtliche Gewerberäume vermietet werden. Aufgrund von Zusammenlegungen erfolgten 18 Mietvertragsabschlüsse mit 17 unterschiedlichen Parteien, welche vielfältigen Branchen zugeordnet werden können:

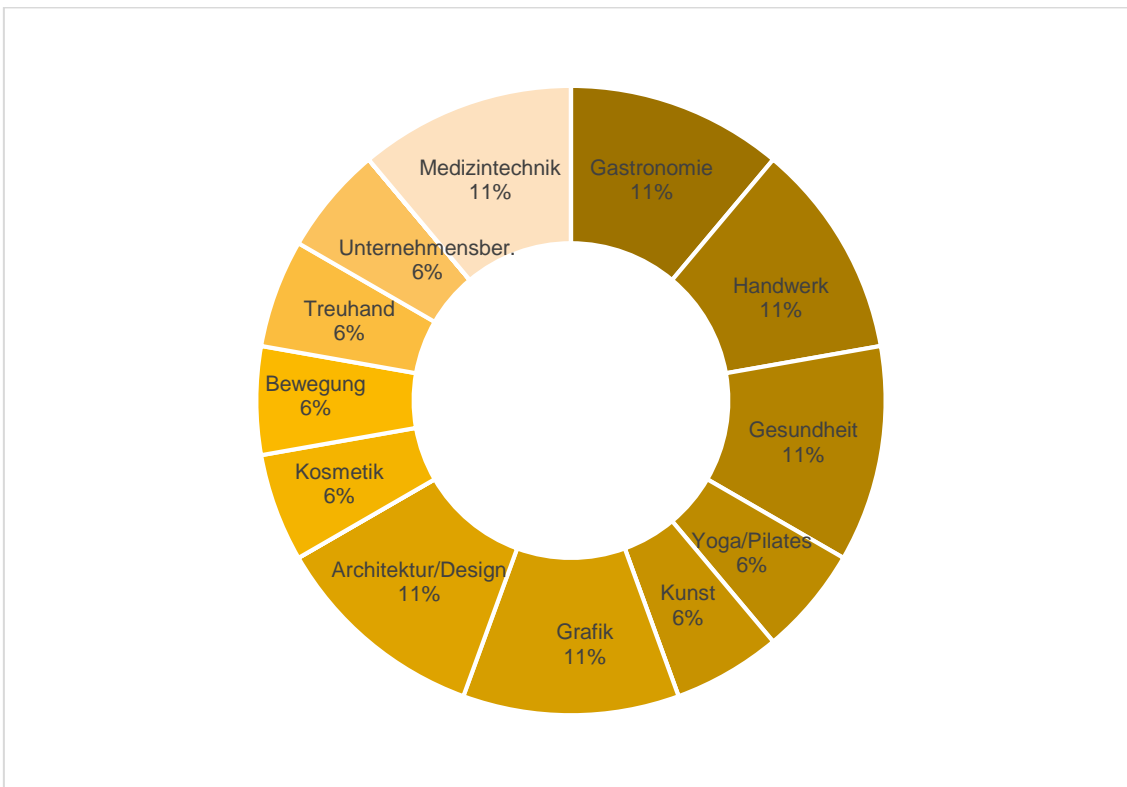


Abbildung 15: Gewerbevergabe WS Hornbach nach Branche in % zur Anzahl Gewerbeobjekte

Somit konnte die Gewerbevermietung trotz verhältnismässig geringer Bewerbungszahl die Vorgaben des Erstvermietungskonzepts hinsichtlich der Aspekte der Förderung des ertragsschwachen Kleingewerbes und der Angebotsvielfalt erfüllen und steht damit auch im Einklang mit der Gewerbevermietungsverordnung (VGVG) und der Gewerbebestategie LSZ. Besonders hervorzuheben ist ein Ladenlokal im Erdgeschoss, das zum Betrieb eines integrativen Kulturcafés an eine gemeinnützige Organisation vermietet werden konnte.

Branche	Vergaben (Anz.)	Bewerbungen (Anz.)	Gewerbe(zweck)e Vergabe
Gastronomie/Kultur	2	5	Integratives Kulturcafé
Handwerk	2	5	Blumengeschäft / Nähatelier
Gesundheit	2	4	Arztpraxis / Therapie
Yoga/Pilates	1	3	Yoga/Pilates-Studio
Kunst	1	3	Kunst Produktion
Kunsthandel/-Vermittlung	0	2	-
Grafik/Kommunikation	2	10	Grafikbüro (2x)
Architektur/Design	2	3	Architekturbüro (2x)
Lebensmittel	0	9	-
Gewürze	0	1	-
Kosmetik/Coiffure	1	9	Coiffure-Studio
Bewegung	1	2	KungFu-Studio
Treuhand	1	4	Buchhaltungsberatung
Unternehmensberatung	1	2	Unternehmensberatung
Gesundheitsmanagement	0	2	-
Reisen/Tourismus	0	3	-
IT/Telekommunikation	0	3	-
Schmuck/Mode	0	2	-
Gemeinnütziger Verein	0	1	-
Anwaltskanzlei	0	1	-
Medizintechnik	2	2	Medizintechnik (2x)
Baukulturvermittlung	0	1	-
Immobilien	0	1	-
Total	18	78	-

Tabelle 4: Gewerbevergabe WS Hornbach nach Branche in Anzahl Gewerbeobjekte

Stadt Zürich
Liegenschaften
Morgartenstrasse 29
Postfach, 8022 Zürich
T+ 41 44 412 53 53
lsz@zuerich.ch
stadt-zuerich.ch/lsz