



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 151. Ratssitzung vom 27. August 2025

4980. 2024/365

**Postulat von Anna Graff (SP), Lisa Diggelmann (SP) und Martin Busekros (Grüne) vom 10.07.2024:
Gezielter Erwerb von Immobilien in prospektiven Aufwertungs- und Verdichtungsgebieten**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

*Anna Graff (SP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 3505/2024): Mit der Umsetzung der Richtpläne und weiteren Volksaufträgen, die wiederholt und breit von der Stimmbevölkerung abgestützt wurden, entwickelt sich die Stadt Zürich Jahr für Jahr in eine menschen-, quartier- und klimafreundlichere Stadt. Diese zeichnet sich dadurch aus, dass mehr Grün als Grau existiert und es mehr Platz für Aufenthalt statt Autos gibt. Für eine zukunftsfähige, lebenswerte und klimaresiliente Stadt ist diese Entwicklung dringend nötig. Der Vorstoss stellt die Wichtigkeit davon nicht infrage. Es ist aber bekannt, dass städtische Investitionen in die Planung und den Bau solcher Gebiete den Wert privater Liegenschaften innerhalb und in unmittelbarer Nähe solcher Projektperimeter erhöhen kann. Das kann Gentrifizierungseffekte zur Folge haben. Ohne Schutzmassnahmen zugunsten bestehender und künftiger Mieter*innen können Menschen aus der Nachbarschaft verdrängt werden, wenn sie sich höhere Mieten nicht leisten können. Auf Liegenschaften, die zu Bedingungen der Kostenmiete vermietet werden, trifft das hingegen nicht zu. Mit dem Vorstoss fordern wir, dass der Stadtrat solche Effekte bewusst antizipiert und ihnen mit einer vorausschauenden Immobilienerwerbsstrategie begegnet. Unter Einbezug aller relevanten städtischen Abteilungen sollten künftige Aufwertungs- und Verdichtungsgebiete als solche identifiziert werden, damit die Stadt Zürich einen Fokus für Immobilienkäufe darauf legen kann. Diese machen dort einen besonders wichtigen Unterschied für die Mieterinnen. Der Dialog mit lokalen Organisationen und Anwohnerinnen – allenfalls institutionalisiert durch eine Anlaufstelle für Hinweise aus der Bevölkerung – soll die Stadt dabei unterstützen, auf relevante Immobilien aufmerksam zu werden.*

Reto Brüesch (SVP) begründet den namens der SVP-Fraktion am 28. August 2024 gestellten Ablehnungsantrag: Die Stadt Zürich hat jetzt schon den Auftrag, Liegenschaften zu kaufen. Es kann nicht sein, dass die Stadt in den Verdichtungsgebieten wie zum Beispiel in Zürich-Nord – das in den letzten 20 Jahren um 39 Prozent gewachsen ist und



in den nächsten 20 Jahren um weitere 20 Prozent wachsen wird – auch noch Liegenschaften kauft. Im Quartier Grubenacker-/Thurgauerstrasse wurden vor rund fünf Jahren Liegenschaften verkauft. Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) wollte kaufen. Wir als Quartierbewohner, die dort auch Genossenschaften haben, sagten, sie sollen damit aufhören. Wenn schon, sollte man im Quartier Lösungen finden. Die Stiftung hat sich dann zurückgezogen. Etwa zwei Jahre später wurde eine andere Liegenschaft für rund 2000 Franken pro Quadratmeter verkauft. Dieselbe Liegenschaft wurde ein Jahr später an die Stadt für 4000 Franken pro Quadratmeter verkauft. Seither ist im Quartier Seebach der Quadratmeterpreis doppelt so hoch. Ich glaube nicht, dass es das Ziel von SP und AL sein kann, dass die Stadt den Preis in den Verdichtungsgebieten noch mehr antreibt.

Christian Häberli (AL) stellt folgenden Textänderungsantrag: *Die Strategie der SP zu den städtischen Liegenschaftskäufen ist einfach und transparent. Aber sie hat auch etwas Suchthaftes. Kaufen, kaufen, kaufen, lautet das Credo. Wir wissen alle, dass unreflektiertes Einladen in den Einkaufskorb unerwünschte Nebenwirkungen hat. Ich habe die negativen Entwicklungen und Auswirkungen dieser Kaufstrategie am eigenen Leib zu spüren bekommen. Reto Brüesch (SVP) hat das gut ausgeführt. Die AL anerkennt die städtische Kaufstrategie als eine von mehreren Stossrichtungen, um das Drittelsziel zu erreichen. Wir haben uns in der Vergangenheit wiederholt für eine kluge, durchdachte Kaufstrategie ausgesprochen. Die Stadt Zürich sehen wir beim Erwerb von Liegenschaften durchaus als wichtige Akteurin zur Sicherung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit nicht so hohen Einkommen. Aber sie ist nicht die einzige Handlungsträgerin. Die AL hat aus diesem Grund letztes Jahr die Kapitalisierung der städtischen Wohnbaustiftungen in der Vorlage zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» unterstützt. Ebenso wichtig ist, dass die privaten Investor*innen verpflichtet werden, einen Anteil zum kostengünstigen Wohnraum zu leisten. Genau in den erwähnten prosperierenden Gebieten ist das der ausschlaggebende Punkt. Mit der städtischen Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» fordert die AL, dass bei Aufzonungen, die eine höhere Ausnutzung ermöglichen, die gesamte Mehrausnutzung dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum in der Kostenmiete realisiert wird. Sie bietet dem Stadtrat die Gelegenheit, zukunftsgerichtet einzugreifen. In seinem Umsetzungsvorschlag verzichtet der Stadtrat leider auf die griffige Formulierung, sodass im Endeffekt nur jede fünfte zusätzliche Wohnung kostengünstig angeboten würde. Zurück zum Portfolio der Stadt: Die erworbenen Grundstücke sollen möglichst bedarfsgerecht und so zeitnah wie möglich weiterentwickelt werden. Das funktioniert am besten, wenn geeignete Dritte beim Erwerb von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden – wie wir an der Thurgauerstrasse aus eigener Erfahrung feststellen konnten. Die erwähnte Entwicklung der Kosten der Liegenschaft hat bereits im Jahr 2021 zu einem Postulat geführt. Analog zur damaligen Formulierung stellen wir folgende Textergänzung am Schluss: «[...] bzw. wie sie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die Kostenmiete anstreben, dabei unterstützen kann.»*



Weitere Wortmeldungen:

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Ich schliesse mich meinem Lieblingssprecher der AL an. Wir finden dieses Postulat ebenfalls nicht geglückt und lehnen es ab. Wir sind gegen die Verstaatlichung von Grund und Boden. Wir möchten die Spekulation nicht zusätzlich befeuern. Wir möchten nicht, dass die Stadt Geld für nutzlose Immobilienprojekte verschwendet. Wir sind nicht der Auffassung, dass das geforderte Vorgehen effektiv einen Beitrag zur Linderung des Wohnungsproblems in der Stadt Zürich leistet. Es wird einfach viel Geld ausgegeben, um an den teuersten Orten zu übersteuerten Preisen Liegenschaften zu kaufen, mit denen kein einziger Quadratmeter neuer Wohnraum geschaffen wird. Die Postulanten verlangen, dass in den prospektiven Aufwertungs- und Verdichtungsgebieten eingekauft wird. Das ist genau dort, wo wahrscheinlich alle einkaufen möchten. Man kann nicht davon ausgehen, dass nur der Staat diese Gebiete identifizieren kann. Es sind jene Orte, an denen Preisspekulationen Thema sind. Dort muss der Staat nicht rein und im dümmsten Fall für übersteuerte Preise Immobilien kaufen, die dem privaten Markt entzogen werden. Den Änderungsantrag der AL lehnen wir ebenfalls ab, weil er das Problem nicht eingrenzt, sondern ausweitet. Wir möchten kein Geld aus dem Fenster werfen, sondern den benötigten Wohnraum durch eine Steigerung des Angebots schaffen. Man kann entweder höher bauen oder das Gleisfeld überdecken.

Karin Stepinski (Die Mitte): Der Vorstoss greift aus Sicht der Fraktion Die Mitte/EVP in einer sehr ungunstigen Art und Weise in die operative Tätigkeit des Stadtrats ein. Die Strategie des Immobilienerwerbs ist zurecht Aufgabe der Exekutive. Als Gemeinderat geben wir die politischen Leitlinien vor. Wir müssen uns aber davor hüten, einzelne Verwaltungsschritte oder sogar Kaufentscheide über parlamentarische Prüfaufträge beeinflussen zu wollen. Die Vorstellung, dass man gezielt Liegenschaften in sogenannten prospektiven Aufwertungs- und Verdichtungsgebieten erwerben soll, ist – diplomatisch gesagt – in der Praxis schwierig umsetzbar. Ich würde sagen, es gleicht dem Blick in die Kristallkugel. Die Immobilienmärkte sind dynamisch und die Aufwertungen verlaufen selten linear. Wenn wir die Stadtverwaltung beauftragen, hypothetische Entwicklungen zu antizipieren und dann gezielt zu kaufen, führt das definitiv zu fragwürdigen Investitionsentscheidungen. Es bindet Ressourcen, die an anderen Stellen besser eingesetzt werden könnten. Die Stadt hat schon wirksame Instrumente gegen die Gentrifizierung – zum Beispiel die städtebaulichen Verträge, Abtauschlösungen oder die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum. Wir brauchen keine weiteren Prüfaufträge, sondern die Umsetzung des Bestehenden. Bei diesem Vorstoss besteht das Risiko, dass die öffentliche Hand selbst zum Preistreiber wird. Die Fraktion Die Mitte/EVP lehnt den Vorstoss aus finanzpolitischer Vernunft ab. Wir haben Vertrauen in die vorhandenen Instrumente und die Arbeit des Stadtrats.

Selina Frey (GLP): Die GLP hat die Vor- und Nachteile, die in der Diskussion zur Sprache kamen, abgewogen. Wir werden das Postulat mit der Textänderung der AL unterstützen. Unser Ziel ist es, aus einem Werkzeugkasten von wohnpolitischen Massnahmen einmal eher nach links und einmal eher nach rechts einen Kompromiss zu suchen. Es soll nur dann in den Markt eingegriffen werden, wenn es Anzeichen eines Marktversa-



4 / 4

gens gibt. Hier möchten wir eine Durchmischung sicherstellen. Das ist in den Verdichtungsgebieten eine zentrale Frage. Wir unterstützen das Votum, dass das innerhalb des Drittelsziels oder zur Erreichung des Drittelsziels stattfinden muss. Diese Rahmenbedingungen sind gesetzt. Das Anliegen des Postulats kann bedenkenlos unterstützt werden.

Martin Busekros (Grüne) ist mit der Textänderung einverstanden: *Die SP nimmt die Textänderung an und die Grünen unterstützen das. Es ist eine zielgerichtete Ergänzung. Zum Votum von Christian Häberli (AL): Wir sehen das als Teil einer intelligenten Kaufstrategie mit Betonung auf Strategie. Wir mischen uns nicht ins Operative ein, sondern fordern, dass ein strategischer Blick über die Stadt gestülpt und geschaut wird, wo aufgewertet wird. Das weiss die Stadt. Wir tun es auch beim Schulraum. Dort schauen wir, wo die Bevölkerung wächst. Ich sehe es als ein spannendes Instrument im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht, das wir vielleicht bald haben werden. Damit kann sich die Stadt die richtigen Kaufoptionen an den richtigen Orten aussuchen.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Stadt in prospektiven Aufwertungs- sowie in prospektiven Verdichtungsgebieten gezielt Immobilien erwerben kann, bzw. wie sie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die Kostenmiete anstreben, dabei unterstützen kann.

Das geänderte Postulat wird mit 73 gegen 39 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat