



22.10.2025

Postulat

von Reto Brüesch (SVP)
und Jean-Marc Jung (SVP)

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken aus dem Jahr 1965 (Richtlinie 65) überarbeitet, präzisiert oder ersetzt werden kann, damit sie den heutigen wirtschaftlichen, rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dabei soll insbesondere geprüft werden,

- a) ob die Bewertungssystematik der Landpreise und Gebäudewerte noch den heutigen Marktverhältnissen, Bewertungsgrundlagen und Buchführungsvorschriften entspricht,
- b) inwiefern die Richtlinie eine zeitgemässe Kostenwahrheit und Transparenz bei der Berechnung von Landwerten, Baurechtszinsen und Mieten gewährleistet,
- c) wie eine einheitliche, nachvollziehbare und öffentlich verständliche Darstellung der Bewertungsgrundlagen in künftigen Weisungen und Bauprojekten erfolgen kann,
- d) ob und wie die Richtlinie die Ziele der Immobilienstrategie der Stadt Zürich, insbesondere die breite Förderung von preisgünstigem Wohnraum, soziale Durchmischung, Nachhaltigkeit und finanzielle Verantwortung adäquat abbildet,
- e) ob es angezeigt ist, ergänzend eine regelmässige Überprüfung (z. B. alle 10 Jahre) der Bewertungsgrundlagen festzuschreiben, um die langfristige Relevanz und Transparenz sicherzustellen.

Begründung:

Die sogenannte «Richtlinie 65» regelt seit fast 60 Jahren, wie der Wert von städtischem Land bei Bauprojekten und Baurechtsvergaben intern angerechnet wird. Sie stammt aus dem Jahr 1965 und wurde seither nicht grundlegend überarbeitet.

Seit ihrer Einführung haben sich die wirtschaftlichen, rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erheblich verändert. Der Boden- und Immobilienmarkt, die Rechnungslegungsvorschriften (z. B. HRM2), die Landkosten, die Baukosten, aber auch die Erwartungen an Transparenz, Kostenwahrheit und Nachhaltigkeit haben sich stark weiterentwickelt.

In mehreren parlamentarischen Vorstössen und Ratsdebatten wurde darauf hingewiesen, dass die Bewertungsansätze der «Richtlinie 65» heute teilweise nicht mehr im Verhältnis zu den realen Marktwerten stehen. Dies führt in der öffentlichen Wahrnehmung und politischen Diskussion zu Unklarheiten über die tatsächlichen Kosten und Werte von Bau- und Liegenschaftsgeschäften.

Ein aktuelles Beispiel verdeutlicht diese Problematik besonders deutlich: Beim geplanten Verkauf der drei Reihenhäuser Hardhof 22, 46 und 48 in Zürich-Altstetten (Weisung 2025/453) von der Wasserversorgung Zürich (WVZ) an eine städtische Stiftung beträgt der Verkaufspreis lediglich Fr. 671'178.–, während der geschätzte Marktwert rund Fr. 11,195 Mio. beträgt. Dies entspricht einem Einnahmenverzicht von über Fr. 10,5 Mio.

Ein derart grosser Unterschied zwischen dem angewendeten Buchwert und dem effektiven Marktwert zeigt, dass die Bewertungsmethodik aus dem Jahr 1965 in keinem plausiblen Verhältnis mehr zur heutigen Marktlage und Nachfrage steht.

Der Stadtrat selbst hat in früheren Debatten anerkannt, dass die Richtlinie gewisse Abnützungserscheinungen aufweist und einer Überarbeitung bedarf.

Eine zeitgemässe Anpassung oder Neufassung der Richtlinie bietet die Chance,

- die Transparenz gegenüber Politik und Öffentlichkeit zu erhöhen,
- die Nachvollziehbarkeit der Bewertungsmethodik zu verbessern,
- und sicherzustellen, dass die städtische Boden- und Wohnbaupolitik auch künftig auf klaren, verständlichen und konsistenten Grundlagen beruht.

Die Überprüfung soll dabei keine wohnpolitische Zielrichtung verändern, sondern die bestehenden Prinzipien auf eine aktuelle, sachgerechte und überprüfbare Grundlage stellen, um möglichst viel preisgünstigen Wohnraum zu fördern und nicht nur wenig Wohnraum sehr hoch sehr stark zu vergünstigen.

J-H 8

P. T.