



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

11. Ratssitzung vom 19. August 2026

466. 2025/485

**Postulat von Reto Brüesch (SVP) und Jean-Marc Jung (SVP) vom 22.10.2025:
Überarbeitung der Richtlinie 65 für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau
auf städtischen Grundstücken**

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

***Reto Brüesch (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5282/2025): Die Richtlinien 65 (STRB Nr. 3251/1965: Richtlinien des Stadtrates für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken vom 3. Dezember 1965) beschäftigen uns immer wieder im Rat. Bereits im Jahr 2021 haben Martin Götzl (SVP) und ich einen Vorstoss eingereicht, mit dem wir mehr Transparenz und Kostenklarheit bei städtischen Bauprojekten gefordert haben. Damals hat der Vorsteher des Finanzdepartements STR Daniel Leupi im Rat gesagt, dass die Richtlinien 65 gewisse Abnutzungsercheinungen aufweisen würden, teilweise schwer verständlich seien und überarbeitet werden müssten. Wir schreiben das Jahr 2026, die Richtlinie stammt aus dem Jahr 1965. Diese Weisung ist also sehr alt. Es geht heute nicht darum, eine wohnpolitische Grundsatzdebatte zu führen. Es geht um die Frage, ob eine 60-jährige Weisung heute noch das beste Instrument ist, um eine zeitgemässe Wohnbaupolitik umzusetzen. Ich wende mich vor allem an unsere geschätzten Kollegen auf der linken Seite von der SP, der AL und den Grünen, die dazu stets kritisch eingestellt waren. Wir sind manchmal unterschiedlicher Meinung über die Rolle des Staats in der Wohnpolitik, aber darum geht es hier nicht. Es geht darum, wie man mehr preisgünstigen Wohnraum für mehr Menschen schafft, anstatt einzelne Liegenschaften für wenige extrem zu vergünstigen. Ist die jetzige Weisung in ihrer bestehenden Form noch der richtige Ansatz? Ein aktuelles Beispiel sind die drei Reiheneinfamilienhäuser an der Hardhofstrasse 22, 46 und 48, die für die einen angesetzten Verkaufspreis von 671 000 Franken an eine städtische Stiftung übergangen. Der Marktwert dieser Häuser lag bei 11,5 Millionen Franken. Man hat also rund 10,5 Millionen Franken vergünstigt – 3,5 Millionen Franken pro Haus – und dafür Platz für drei Wohnungen bzw. drei Familien geschaffen. Ob das der richtige Ansatz ist, muss hinterfragt werden. Es geht nicht darum, welche Politik wir machen, sondern was wir mit dieser Politik erreichen wollen. Wollen wir möglichst viele Menschen erreichen, möglichst viele erschwingliche Wohnungen anbieten, die langfristig gesichert sind, oder wollen wir wenige Objekte extrem stark vergünstigen? Es geht darum, wie wir in Grundstücke mit den*



finanziellen Möglichkeiten der Stadt ausgewogen und langfristig investieren. Gerade deshalb muss man prüfen, wo wir gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau realisieren, wo wir welche Mittel einsetzen und wie wir die Interessen abwägen. Eine Überprüfung bedeutet nicht, dass ausschliesslich Marktmieten gefordert werden, dass es keine Kostenmieten oder preisgünstigen Wohnungen mehr geben soll. Es bedeutet lediglich, dass man überprüfen muss, ob das bisherige System mit seinen Ansätzen noch zeitgemäss ist. Unser heutiges Postulat unterscheidet sich klar vom Ansatz aus dem Jahr 2021. Damals haben wir konkrete Massnahmen gefordert, etwa eine feste Quote und Vorgaben zur Anpassung des Bodenwerts. Das war umstritten. Darum haben wir diesen Vorstoss offener formuliert, damit die Stadt aufzeigen kann, wo Verbesserungspotenzial besteht, sei es bei den Bewertungsmethoden oder bei den Ansätzen. Es handelt sich sicher nicht um einen automatischen Wechsel ins Marktsystem. Auch der Stadtrat sieht Handlungsbedarf. Damals hat er unseren Vorstoss abgelehnt, heute unterstützt er das Postulat. Es geht nicht mehr um die Frage, ob die Richtlinie überprüft werden soll, sondern darum, wie sie weiterentwickelt werden kann. Es soll aufgezeigt werden, was die Ziele der Immobilienstrategie sind und wie diese umgesetzt werden sollen. Wie kann eine breite Förderung des preisgünstigen Wohnbaus gelingen? Wie erreichen wir eine soziale Durchmischung über alle Schichten hinweg, Nachhaltigkeit und die Einhaltung des Budgets? Mit einer Überprüfung der Richtlinien 65 verlangen wir kein neues Instrument. Wir müssen die Möglichkeiten prüfen und der Stadtrat soll Lösungen aufzeigen: Seien es andere Bewertungsmethoden, andere Vergünstigungen oder Wege, wie wirklich mehr preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann, eventuell nicht nur durch die Stadt, sondern auch durch Private. Dazu braucht es Transparenz. Wir wollen diese Diskussion weder auf ein Links-Rechts-Schema reduzieren noch darauf, ob der Staat der beste Eigentümer ist. Wir wollen fragen: Sind die Richtlinien noch zeitgemäss?

Anjushka Früh (SP) begründet den namens der SP-Fraktion am 12. November 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Es ist grundsätzlich legitim, bestehende Regelungen und Richtlinien immer wieder auf ihre Aktualität und Wirkung zu überprüfen. Doch wir müssen genau hinschauen, was die Richtlinien eigentlich bezwecken und welche Folgen eine stärkere Orientierung an den Marktwerten hätte, wie es das Postulat letztlich fordert. Die Postulanten argumentieren mit Kostenwahrheit, Marktwert und einem angeblichen Einnahmenverzicht der Stadt Zürich. Sie führen in der Begründung des Postulats ein Beispiel mit auf den ersten Blick eindrücklichen Zahlen an. Wir dürfen jedoch nicht ausser Acht lassen, worum es im Kern wirklich geht. Die eigentliche Frage ist nicht, wie wir mit dem städtischen Boden auf dem Markt möglichst viel verdienen können, weshalb eine stärkere Orientierung am tatsächlichen Marktwert abzulehnen ist. Wir müssen uns vielmehr fragen, welchen Nutzen der Boden für die Stadtbevölkerung hat. Hier liegt ein fundamentaler Unterschied in unserem Verständnis. Städtischer Boden ist meines Erachtens nicht einfach irgendein Vermögenswert, den die Stadt Zürich möglichst hoch verzinsen oder verkaufen sollte. Städtischer Boden ist eines unserer wichtigsten Instrumente, um die Stadt Zürich sozial gerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Wenn wir den städtischen Boden zu Marktbedingungen bewerten, sieht das auf einem Excel-Sheet vielleicht nach schöner Kostenwahrheit aus. In der Realität bedeutet es jedoch höhere Baurechtszinsen, höhere Erstellungskosten und letztlich höhere Mieten – die bereits heute



viel zu hoch sind. Die Richtlinien 65 wirken dem entgegen. Deshalb lehnen wir das Postulat ab. Zudem gebe befinden sich die Richtlinien aktuell bereits in Überarbeitung.

Weitere Wortmeldungen:

Karin Stepinski (Die Mitte): Die Die Mitte schliesst sich den Ausführungen von Reto Brüesch (SVP) weitgehend an. Tatsächlich sind die Richtlinien 65 älter als ich. Die Immobilienrechnungslegung, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Ansprüche an Transparenz und Kostenwahrheit haben sich seither stark verändert. Der Stadtrat sagt selbst, dass man diese Richtlinien überarbeiten sollte. Es ist nun an der Zeit, dies zu tun. Es geht nicht darum, die wohnpolitischen Ziele der Stadt Zürich infrage zu stellen. Preisgünstiger Wohnraum ist uns allen wichtig und wir wollen ihn weiterhin fördern. Die Frage lautet jedoch: zu welchem Preis? Wenn städtische Grundstücke und Liegenschaften zu Werten übertragen werden, die massiv unter dem heutigen Marktwert liegen, müssen der Gemeinderat und die Öffentlichkeit nachvollziehen können, wie diese Werte zustande kommen und was dies finanziell für uns alle bedeutet. Es stellt sich die Grundsatzfrage, ob wir mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen oder wenig Wohnraum mit sehr hohem Mitteleinsatz stark vergünstigen wollen. Das ist ein wesentlicher Unterschied. Für die Die Mitte ist klar: Eine modernere Richtlinie schafft Transparenz, Kostenwahrheit und eine bessere Grundlage für unsere politischen Entscheidungen, ohne dass wir die wohnpolitischen Ziele der Stadt Zürich verändern. Darum unterstützen wir diesen Vorstoss.

Tanja Maag (AL): Auch auf linker Seite sind wir uns bewusst, dass eine 60-jährige Richtlinie nicht weitere 60 Jahre ohne Anpassung bleiben sollte. Es ist jedoch die Aufgabe des Stadtrats, diese Anpassungen mit der nötigen Umsicht vorzunehmen. Das Postulat unterstützen wir nicht. Wir möchten die bewährte Praxis, nämlich die Vergabe von Bauland zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum, nicht aufweichen. Ebenso wenig möchten wir ein neoliberales Ausgabenverständnis unterstützen, wonach dort ein Einnahmenverzicht vorliegen soll, wo kein Marktwert erzielt wird.

Simon Hatt (FDP): Ich fasse mich kurz, da Karin Stepinski (Die Mitte) eigentlich alles gesagt hat. Ich bin vielleicht ein bisschen jünger, kann ihr aber in allen Punkten zustimmen. Eine Bewertung nach Erstellungskosten ergibt heutzutage schlicht keinen Sinn mehr. Es ist intransparent und es lässt sich nicht nachvollziehen, was genau subventioniert wird. Es handelt sich nun einmal um eine Subvention, wenn Land unter dem Marktwert abgegeben wird, auch wenn das gewisse Kreise anders sehen mögen. An die Adresse der SVP: Wir finden den Vorstoss inhaltlich grundsätzlich gut. Wir haben in der Vergangenheit bereits gemeinsam einen ähnlichen Vorstoss eingereicht und hätten auch diesmal wertvolle Inputs einbringen können. Wir sind der Ansicht, dass eine Zusammenarbeit die Qualität des Anliegens weiter steigern könnte, sodass allenfalls auch die linke Ratsseite zustimmen würde. Grundsätzlich sind wir überzeugt, dass die Richtlinie überarbeitet werden muss. Der Stadtrat soll die Möglichkeiten prüfen. Wir stimmen dem Vorstoss zu.

Selina Frey (GLP): Auch die GLP stimmt dem Vorstoss zu. Wie bereits erwähnt wurde, haben wir schon mehrfach über diese Richtlinien diskutiert. Wir behalten unsere Linie



bei, wonach derart veraltete Richtlinien überprüft und aktualisiert werden sollten. Ich verstehe das Misstrauen von linker Seite, da es kein Geheimnis ist, dass sich SVP und FDP klar am Marktwert orientieren wollen. Wir unterstützen den Vorstoss aber, weil er sehr offen formuliert ist. Es wurde bereits festgehalten, dass die wohnpolitischen Ziele nicht infrage gestellt werden sollen. Darum stellen wir mit Freude fest, dass es bei der SVP nicht nur im Klimabereich aufseiten der Landwirtschaft zu einem Gesinnungswandel kommt, sondern auch bei den genossenschaftlichen Vertretern in der Wohnpolitik. Dass man sich hier mehr in der Mitte findet, wollen wir natürlich fördern. Wir sehen darin kein Risiko. Selbst wenn es im Rahmen der Überarbeitung, die auf Seite des Stadtrats bereits im Gang ist, beim Marktwert zu einer starken Verschiebung kommen sollte: Wir hätten mit den Mehrheitsverhältnissen im Rat jederzeit die Möglichkeit, zu intervenieren. Darum sollten wir das Anliegen endlich in Angriff nehmen und das Tempo erhöhen, um diese Richtlinie, die ursprünglich eine Reform war, heute selbst zu reformieren.

Julia Hofstetter (Grüne): *Die Richtlinie wird ohnehin überarbeitet, Selina Frey (GLP), Karin Stepinski (Die Mitte) und Simon Hatt (FDP), weshalb die Postulanten hier offene Türen einstossen. Es handelt sich jedoch um einen Angriff auf die Gemeinnützigen, der keineswegs offen formuliert ist. Erst die tiefen Buchwerte ermöglichen tiefe Mieten und sind schliesslich das eigentliche Ziel der Übung. Werden diese Werte angepasst, erhöhen sich die Kostenmieten. Der Spekulation zu entziehen bedeutet eben gerade, die Buchwerte nicht anzupassen und Grundstücke zu günstigen Preisen an Gemeinnützige abzugeben. Diese werden die Werte niemals an die aktuellen Marktpreise anpassen, da dies bei einem Verkauf grundbuchlich gesichert oder über den Baurechtsvertrag geregelt ist. Prüft noch einmal, wozu ihr Ja sagt. Es ist ein klarer Angriff auf die Gemeinnützigen.*

Jean-Marc Jung (SVP): *Es ist keineswegs ein Angriff auf die Gemeinnützigen, sondern eine andere Verteilung auf tieferer Ebene. Dass wir die wohnpolitische Zielrichtung nicht verändern wollen, haben wir schwarz auf weiss festgehalten. Wir sind bezüglich der konkreten Ausgestaltung ergebnisoffen unterwegs. Nun ist es so, dass die angerechneten Buchwerte sehr weit von den effektiven Marktwerten abweichen. Die künstlich tiefen Bewertungen stellen eine gigantische Subventionsmaschinerie dar, die in die Milliarden geht. Wir müssen darüber sprechen und dürfen dieses seit über 60 Jahren bestehende System hinterfragen. Dass die Begünstigten und ihre Fürsprecher, die oft selbst in diesem System sitzen, nichts daran ändern wollen, ist logisch. Würde man die künstlich tiefen Landwerte etwas an die realen Marktwerte anpassen, etwa von 13 Prozent auf 18 Prozent der Anlagekosten für eine Neusiedlung, fielen die Kostenmieten etwas höher aus. Das stimmt. Allerdings stünden der Stadtkasse dadurch mehr Mittel zum Verteilen und Investieren zur Verfügung, einschliesslich Geldern für die Subjektförderung einzelner Bedürftiger. Das wäre eine leichte Verschiebung von der Objekt- zur Subjektförderung. Dieses Modell ist gerechter und verteilt die Ressourcen breiter, auch wenn es durch den höheren Kontrollaufwand etwas aufwendiger ist. Viele Menschen hätten Anspruch auf eine vergünstigte Wohnung, erhalten aber keine: junge Familien, Studenten oder Personen in angespannten Lebens- und Berufssituationen. Themen wie verdichtetes oder vereinfachtes Bauen stehen in diesem Zusammenhang nicht im Zentrum. Kern des Themas*



5 / 5

bleibt die Methode der Anrechnung von Land aus dem Jahr 1965, die weit von der Kostenwahrheit und den heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen entfernt ist. Was ist sinnvoller: Wenn 1000 Mieter eine 3-Zimmer-Wohnung für 1300 Franken nutzen können oder wenn 5000 berechnete Personen eine solche Wohnung für 1800 Franken erhalten? Was ist gerechter: Wenige, die sehr günstig wohnen, oder viele, die zu bezahlbaren Konditionen wohnen können? Der untere Mittelstand kennt die Antwort. Prekäre Einzelfälle liessen sich mit den Mehreinnahmen der Stadt abfedern, denn wir können niemanden benachteiligen. Es ist zugegebenermassen eine anspruchsvolle Rechnung, die jedoch für deutlich mehr Menschen zu mehr Wohngerechtigkeit führen würde.

Das Postulat wird mit 57 gegen 60 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat