



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 171. Ratssitzung vom 13. Dezember 2025

### 5584. 2025/447

#### Weisung vom 01.10.2025:

#### Liegenschaften Stadt Zürich, Krönleinstrasse 49 und 63, Vermögensübertragung (Widmung), neue einmalige Ausgaben

Antrag des Stadtrats

Für die Übertragung der Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63, Kat.-Nrn. FL2831 und FL2835, per 1. Januar 2026, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 081 056.– bewilligt.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

**Micha Amstad (SP):** Bei dieser Weisung handelt es sich um ein ähnliches Geschäft wie in der vorherigen Weisung GR Nr. 2025/446. Die Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63 dienen mit ihrem Beitrag zum Drittelsziel dem Erfüllen einer öffentlichen Aufgabe und müssen deswegen dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden. Sie wurden aber im Dezember 2022 als Teil des Finanzvermögens erworben. Die Umwidmung wird nun notwendig. Dafür sind neue einmalige Ausgaben von 8 081 056 Franken zu bewilligen. Diese stellen keine wahre Ausgabe dar, sondern eine interne Vermögensverschiebung. Die Liegenschaften befinden sich im Kreis 7 im Quartier Fluntern und umfassen 8 Wohnungen und 3 Garagen. Es besteht aktuell kein Instandsetzungsbedarf. Die Wohnungen haben alle 2 bis 5 Zimmer und werden zur Kostenmiete vermietet. Der Betrieb der Liegenschaften ist kostendeckend. Für den Steuerhaushalt entsteht keine Belastung.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

**Dr. Emanuel Tschannen (FDP):** Es freut mich sehr, Moritz Bögli (AL), dass unser Input bei der letzten Weisung vermisst wurde. Keine Angst, wir haben eine Meinung. Wir haben auch hier die motivierte Rückweisung beantragt. Ich habe gestern Abend meinem Sohn als Gute-Nacht-Geschichte das Sitzungsprotokoll der Budgetdebatte vorgelesen. Er hat mir gesagt: Papa, diese Geschichte kenne ich. Das ist doch die vom Kaiser mit den Kleidern. Ihr könnt euch vielleicht auch an diese Geschichte erinnern, in der ein dekadenter Machtmensch mit dem Geld, das er dem Volk weggenommen hat, Sachen kauft, die er nicht braucht. Es lohnt sich, auf die Ähnlichkeiten dieser Geschichte mit den Liegenschaftskäufen der Stadt Zürich einzugehen. Was für einen privaten Investor



*stimmt, stimmt nicht für die Stadt. Ein privater Investor schützt sein Kapital mit Liegenschaftskäufen. Vielleicht ist es ihm auch wichtig, einen positiven Cashflow zu erwirtschaften. Das ist für die Stadt irrelevant. Primär geht es der Stadt darum, dass der Staat als weisser Ritter die Wohnungen dem bösen Kapitalismus entzieht. Es soll mit diesen Wohnungen keine Spekulation betrieben werden. Was im Grossen nicht stimmt, stimmt im Kleinen leider auch nicht. Der Staat entzieht den bösen Kapitalisten nichts. Vor allem hier an der Krönleinstrasse im Kreis 7 wird den bösen Kapitalisten gar nichts entzogen. Die Liegenschaft hat einer Genossenschaft gehört. Es wandert also bereits gemeinnütziger Wohnraum zur Stadt. Mehr gemeinnütziger Wohnraum entsteht nicht. Es kostet den Staat offenbar nichts. Mit Staat meint ihr die, die Steuersubstrat abliefern. Das Geld ist ja schon ausgegeben. Das ist eine seltsame Argumentation. Die Vermögensübertragung kostet nichts, aber die Liegenschaft hat 8 Millionen Franken gekostet. Offenbar hat die Genossenschaft Geld gebraucht und die Stadt Zürich ist eingesprungen. Man hat also Geld der Stadt genommen und einer Genossenschaft gegeben. Das kostet den Steuerzahler sehr wohl etwas. Es wurde auch festgestellt, dass es eine gewaltige Investition in die Zukunft sei. Die stillen Reserven wurden mehrmals betont. Ich habe in der Buchhaltung gelernt, dass man stille Reserven realisieren kann, wenn man sie verkauft. Ich bin aber immer davon ausgegangen, dass eure politische Meinung ist, dass man diese Wohnungen nie mehr verkaufen darf. Das wären also stille Reserven, die man nie realisieren könnte. Dementsprechend sind es eigentlich auch keine stillen Reserven. Ob die Liegenschaft tatsächlich werthaltig ist, ist eine andere Diskussion. Es kommt nämlich immer darauf an, was jemand dafür bezahlen würde. Das ist wiederum davon abhängig, in welchem Zustand die Wohnungen sind. Es wurde gesagt, dass momentan nichts gemacht werden muss. Doch die Wohnungen wurden im Jahr 1952 gebaut und seither, abgesehen von kleineren Optimierungen, nicht mehr verändert. Ob also tatsächlich keine Zusatzkosten entstehen, werden wir sehen. Bei anderen Liegenschaften der Stadt Zürich wurde uns ähnliches gesagt. Nun hören wir in der Kommission von Fällen, wo offenbar keine saubere Due Diligence gemacht wurde. Jetzt muss man das ganze Dach sanieren, weil man es in einem schlechten Zustand übernommen hat. Dass die Stadt immer nur das Beste kauft, bezweifle ich. Kosten werden in Zukunft ziemlich sicher entstehen. Weil diese Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden, werden die Ausgaben vom Steuerzahler finanziert. Ich gebe zu, dass 8 Millionen Franken kein überrissener Betrag sind. Wir diskutieren hier die grundsätzlichen Prinzipien. Diese Diskussion gehört hierher, da wir die Übertragungen besprechen. Unsere Bedenken zu den Liegenschaften Krönleinstrasse sind gross. Wir glauben nicht, dass es eine schlaue Strategie ist, wegen einer Liegenschaft mit 8 Wohnungen auf dem Markt tätig zu werden. Wir finden es auch nicht schlau, dass die Stadt bei den Genossenschaften einkauft. Wenn ihr etwas tut, macht es doch im grossen Stil und baut neue Wohnungen. Was im Grossen eben nicht stimmt, stimmt auch hier im Kleinen nicht. Es wird kein gemeinnütziger Wohnraum und kein Quadratmeter neuer Wohnraum geschaffen. Darum machen wir vom einzig möglichen Instrument Gebrauch und stellen den Rückweisungsantrag.*



Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

**Micha Amstad (SP):** Wie bei der vorherigen Weisung lehnt die Kommissionsmehrheit den Rückweisungsantrag ab und stimmt dem Antrag des Stadtrats zu.

Weitere Wortmeldungen:

**Moritz Bögli (AL):** Ich bin froh, dass die FDP sich endlich geäußert hat. Es ist interessant, Liegenschaften abtreten zu wollen, die uns eine Genossenschaft überlassen hat. Ja, es wird kein kostengünstiger Wohnraum geschaffen. Es wird aber auch keiner vernichtet, da die Liegenschaften langfristig einem gemeinnützigen Zweck dienen können. Ihr möchtet einfach verkaufen, was einer Verringerung von gemeinnützigem Wohnraum gleichkommt. Für uns ist klar: Die Liegenschaften gehören ins Verwaltungsvermögen.

**Serap Kahriman (GLP):** Die GLP stimmt der Weisung zähneknirschend zu. Der Stadtrat hält selbst fest, dass die Liegenschaft aufgrund ihrer Grösse nicht ins städtische Portfolio passt. Wenn die Stadt jährlich Liegenschaften im Umfang mehrerer Millionen Franken erwerben soll, braucht es eine klare Strategie, die wir bereits in der Budgetdebatte postuliert haben. Wir sprechen uns grundsätzlich gegen den Kauf kleiner Liegenschaften ohne Arrondierungsmöglichkeiten aus. Wir hätten es bevorzugt, diese Liegenschaften an eine städtische Stiftung im Baurecht abzugeben. Dieses Argument hat der Stadtrat bereits bei der Stiftung Einfach Wohnen in Schwamendingen überzeugend vorgebracht. Es ergibt wenig Sinn, eine kleine städtische Siedlung zu realisieren, wenn in unmittelbarer Nähe gemeinnützige Bauträger tätig sind. Für ein Ja spricht, dass es in diesem Stadtteil bisher nur wenige gemeinnützige Wohnungen gibt. Dieses Argument unterstützt in erster Linie den Kauf, nicht aber den Eigenbetrieb durch Liegenschaften Stadt Zürich. Wir können die Überlegungen des Stadtrats nur teilweise nachvollziehen.

**Florian Utz (SP):** Ich bin mit vielem, das Dr. Emanuel Tschannen (FDP) gesagt hat, nicht einverstanden. Insbesondere stimme ich nicht zu, dass der Cashflow für die Stadt irrelevant sei. Für ein besseres Verständnis empfehle ich die Lektüre der Unterlagen des Stadtrats zur Investitionsplanung und die Antworten auf die Fragen der Rechnungsprüfungskommission. Diese sind für alle Gemeinderatsmitglieder zugänglich. Darin weist der Stadtrat zu Recht darauf hin, dass der Cashflow für die Ratingagenturen das wichtigste Kriterium ist. Selbstverständlich ist der Cashflow nicht nur für jedes Unternehmen und jeden Privathaushalt, sondern auch für die Stadt relevant. Aber einem Punkt stimme ich vollumfänglich zu: Liegenschaftskäufe dienen dem Schutz des Kapitals. Der Stadtrat sollte sich diese Aussage bei der Investitionsplanung zu Herzen nehmen.

**Michael Schmid (FDP):** Die aktuelle Mehrheit muss sich überlegen, was das Ziel dieser Liegenschaftskäufe ist. Ist es im Sinne einer guten «Asset Allocation» der Schutz des Kapitals? Geht es darum, das Drittelsziel zu erreichen? Oder geht es darum, mit den Liegenschaften geeignet zu verdichten? Das Drittelsziel kann es in diesem Fall nicht



*sein, da diese Wohnungen bereits von einer Genossenschaft als sogenannt gemeinnützig gehalten wurden. Ich rufe nochmals in Erinnerung: Wir verfügen über einen Wohnungsbestand von aktuell rund 250 000 Wohnungen. Davon 1 Prozent sind 2500 Wohnungen. Hier haben Sie 8 Wohnungen für 1 Million Franken gekauft. Rechnen wir hoch: Dem Drittelsziel 1 Prozent näher zu kommen, ohne dass eine zusätzliche Wohnung auf dem Stadtgebiet entsteht, kostet 2,5 Milliarden Franken. Wenn ich den Zwischenruf des Vorstehers des Finanzdepartements richtig interpretiert habe, ist er stolz darauf, dass der Kauf dieser Liegenschaft nicht mit Steuermitteln, sondern mit Fremdkapital finanziert wurde. Da sind wir, Florian Utz (SP), wieder bei der Diskussion um sinnvolle Vermögensallokation und sicheres Wirtschaften. Ich erinnere an unsere Voten in der Budgetdebatte. Die Stadt verhält sich wie ein Immobilienspekulant, der mit 100 Prozent Fremdkapital Wohnungen sammelt. Das ist weder sozial noch gesellschaftlich nachhaltig.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Ich habe mich im vorherigen Votum darum bemüht, dass die Diskussion nahe an der Sachlage bleibt. Ich habe gesagt, dass es richtig ist, dass die Bürgerlichen einen Rückweisungsantrag stellen. Das ist ihr gutes Recht. Ich habe auch gesagt, dass das Drittelsziel mit dem Erwerb dieser Liegenschaften nicht direkt bedient werden kann. Den Kopf schütteln musste ich, als gesagt wurde, dass die Steuerzahler für die Kosten dieser Vorlage aufkämen. Sie müssen die Vorlage schon lesen. Was soll der Steuerzahler bezahlen müssen, wenn wir bei einer Kostenmiete von 191 000 Franken schon jetzt 210 000 Franken Steuereinnahmen haben? Der ökonomische Verstand fehlt bei dieser Einschätzung. Was die Refinanzierung durch den Steuerzahler angeht: Es ist grundsätzlich so, dass die Zinskosten über die Mieten refinanziert werden. Bei dieser Vorlage zahlt der Steuerzahler also nichts. Die Mieten decken die Zinskosten.*

#### Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat soll eine neue Weisung vorlegen, die den Verkauf der Liegenschaften beinhaltet.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehrheit:   | Referat: Micha Amstad (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Moritz Bögli (AL), Anjushka Früh (SP), Dr. Jonas Keller (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Karin Stepinski (Die Mitte) |
| Minderheit: | Referat: Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Anthony Goldstein (FDP)                                                                                                                                                       |
| Abwesend:   | Luca Maggi (Grüne)                                                                                                                                                                                                                                        |



5 / 5

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehrheit:   | Referat: Micha Amstad (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Moritz Bögli (AL), Anjushka Früh (SP), Dr. Jonas Keller (SP), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP), Karin Stepinski (Die Mitte) |
| Minderheit: | Referat: Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Anthony Goldstein (FDP)                                                                                                                                                       |
| Abwesend:   | Luca Maggi (Grüne)                                                                                                                                                                                                                                        |

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Übertragung der Liegenschaften Krönleinstrasse 49 und 63, Kat.-Nrn. FL2831 und FL2835, per 1. Januar 2026, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 081 056.– bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 24. Dezember 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 23. Februar 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat