

19. November 2025

Schriftliche Anfragevon Reto Brüesch (SVP)
und Yves Peier (SVP)

Die Stadt Zürich verfügt über einen umfangreichen Immobilienbestand, der einen zentralen Bestandteil des städtischen Vermögens darstellt und sowohl betriebswirtschaftlich wie auch gesellschaftlich eine grosse Bedeutung hat. Ein professionelles, langfristig ausgerichtetes und verantwortungsvolles Immobilienmanagement ist entscheidend, um die finanzielle Belastung des allgemeinen Haushalts zu begrenzen, den Werterhalt der Liegenschaften sicherzustellen und die städtischen Gebäude effizient zu betreiben.

Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Kontext nicht nur ökologische Aspekte wie Energieeffizienz oder CO₂-Reduktion, sondern ebenso soziale und vor allem wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Gerade Letztere spielt im öffentlichen Sektor eine entscheidende Rolle: sorgfältige Investitionsentscheide, verursachergerechte Kostenstrukturen, transparente Steuerungsinstrumente und die konsequente Berücksichtigung von Lebenszykluskosten tragen wesentlich dazu bei, dass die Stadt Zürich ihre Ressourcen effizient einsetzt und langfristig handlungsfähig bleibt.

Angesichts steigender Baukosten, zunehmender Anforderungen an Neubauten und Sanierungen, Fachkräftemangel im Bau- und Immobiliensektor sowie einer angespannten städtischen Finanzlage ist ein wirtschaftlich fundiertes und vorausschauendes Immobilienmanagement entscheidend. Gleichzeitig muss die Stadt sicherstellen, dass energetische und bauliche Massnahmen sinnvoll, zielgerichtet und verhältnismässig sind und einen echten Mehrwert im Verhältnis zu den Kosten darstellen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass bei der Planung, Erstellung, Sanierung und Bewirtschaftung städtischer Immobilien im Finanz- und Verwaltungsvermögen alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) systematisch berücksichtigt werden?
2. Gibt es eine stadtweit verbindliche Strategie oder Richtlinie für ein nachhaltiges Immobilienmanagement, welche Prioritäten, Qualitätsanforderungen und wirtschaftliche Zielgrössen definiert? Falls nein: weshalb nicht?
3. Verfügt die Stadt über messbare Ziele für die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios (z.B. Renditeziele, Kostenkennzahlen, Marktvergleiche)?
4. Wie wird gewährleistet, dass Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen wirtschaftlich optimiert und ohne kostensteigernde Zusatzanforderungen ohne klaren Mehrwert umgesetzt werden?
5. Wie hoch sind die durchschnittlichen Betriebs- und Unterhaltskosten städtischer Gebäude im Finanzvermögen pro m², und wie haben sie sich in den letzten fünf Jahren entwickelt?
6. Welche strategischen Massnahmen verfolgt die Stadt zur Verbesserung der Energieeffizienz ihrer Wohnliegenschaften, und welche Erkenntnisse liegen bereits aus der Einführung des GEAK Plus vor?
7. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass energetische Massnahmen sowohl ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis als auch eine wirtschaftliche und zweckmässige Wirkung entfalten?
8. Wie hoch sind die jährlichen Energiekosten des städtischen Immobilienportfolios, und welche Entwicklung erwartet der Stadtrat mittelfristig?

9. Wie stellt die Stadt sicher, dass Unterhaltsarbeiten rechtzeitig erfolgen, um spätere kostenintensive Sanierungen zu vermeiden?
10. Welche Massnahmen bestehen, um die langfristige Nutzbarkeit und den Werterhalt der städtischen Immobilien sicherzustellen, insbesondere im Hinblick auf Bausubstanz, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Gebäude?
11. Nach welchen Kriterien beurteilt der Stadtrat die Wirtschaftlichkeit und Zweckmässigkeit baulicher Massnahmen bei Bau- und Sanierungsprojekten?
12. Welche Massnahmen bestehen, um Kostenüberschreitungen bei grossen Bauprojekten zu verhindern?
13. Welche zentralen Risiken für den langfristigen Werterhalt des städtischen Immobilienvermögens identifiziert der Stadtrat, und wie werden diese Risiken erkannt, bewertet und gesteuert?
14. Wie wird das Immobilienportfolio hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Auslastung, Energieverbrauch und Werterhalt übergreifend überwacht?
15. Plant der Stadtrat Verbesserungen oder eine Vereinheitlichung der Reporting- und Controllinginstrumente, um die Steuerung des Immobilienbestands zu optimieren? In welcher Form werden die relevanten Kennzahlen dem Gemeinderat regelmässig und transparent zur Verfügung gestellt?

 