



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 11. Juni 2025

GR Nr. 2025/224

Finanzdepartement, Volksinitiative «Ja zu 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften», Ablehnung und Gegenvorschlag

1. Ausgangslage

Die Volksinitiative «Ja zu 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften» wurde am 17. Januar 2024 mit 5106 Unterschriften (Angabe Initiativkomitee) bei der Stadtkanzlei eingereicht. Die Volksinitiative verlangt in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs folgende Änderung der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100):

Die Gemeindeordnung der Stadt Zürich (101.100) vom 13. Juni 2021 ist wie folgt anzupassen:

Art. 23a Gemeindeordnung (Alterswohnungen)

¹Die Stadt strebt bei allen eigenen Wohnliegenschaften einen Anteil von einem Fünftel an allen Mietwohnungen für Personen ab dem 60. Lebensjahr an.

²Wohnliegenschaften sind von der Anforderung gemäss Abs. 1 ausgenommen, wenn eine altersgerechte Herrichtung wirtschaftlich unverhältnismässig ist; eine Kompensation in anderen Wohnliegenschaften ist anzustreben.

³In einem jährlichen Kurzbericht wird der prozentuale Anteil an Alterswohnungen festgehalten.

Das Initiativkomitee begründet die Volksinitiative wie folgt:

Viele ältere Menschen suchen in Zürich dringend, aber erfolglos eine Alterswohnung. Denn sie sind wohlaf und möchten nicht in ein Alters- oder Pflegeheim. Ohne Massnahmen wird sich die Wohnungsnot noch weiter verschlimmern: Laut Prognose vergrössert sich die Altersgruppe der über 60-jährigen bis ins Jahr 2035 um ein Fünftel. Das Angebot an Wohnungen für ältere Personen muss mit dieser Entwicklung Schritt halten. Deshalb strebt unsere Volksinitiative einen Anteil von 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften an.

Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 672/2024 stellte der Stadtrat das Zustandekommen der Initiative fest. Mit STRB Nr. 2090/2024 bestätigte er deren Gültigkeit und beauftragte den Vorsteher des Finanzdepartements, dem Stadtrat einen Bericht und Antrag mit Gegenvorschlag zuhanden des Gemeinderats vorzulegen.

2. Allgemeine Würdigung der Initiative

Die Volksinitiative fordert, dass in allen eigenen Wohnliegenschaften der Stadt Zürich 20 Prozent der Mietwohnungen für Personen ab dem 60. Lebensjahr zur Verfügung stehen. Liegenschaften, bei denen das altersgerechte Herrichten dieses Anteils wirtschaftlich unverhältnismässig ist, sollen davon ausgenommen werden, jedoch ist in diesen Fällen eine Kompensation in anderen stadt eigenen Wohnliegenschaften anzustreben. Zusätzlich sieht die Initiative eine jährliche Berichterstattung über die Entwicklung des prozentualen Anteils vor.

Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Anzahl der über 60-Jährigen in den kommenden Jahren deutlich zunehmen wird. Ende 2023 lebten in der Stadt Zürich laut Statistik Stadt Zürich (SSZ) 447 082 Personen, davon 82 374 im Alter von 60 Jahren oder älter (über 60-Jährige), was einem Anteil von gut 18 Prozent entspricht (vgl. SSZ, «Bevölkerung nach 20-Jahres-Altersklassen, Stadtkreis und Stadtquartier, 2024», Datensatz publiziert unter



<https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bevoelkerung/alter-und-geschlecht/alter.html>).

Der Stadtrat hat in seinem dritten Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung erstmals den Beitrag unterschiedlicher Eigentübertypen zur Wohnraumversorgung älterer Menschen analysiert (STRB Nr. 3763/2024, Tabellen ab Seite 47 im Anhang). In den Wohnungen im Zuständigkeitsbereich von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) lag der Anteil der über 60-jährigen Bewohnenden Ende 2023 bei 19 Prozent und damit leicht über dem städtischen Durchschnitt von 18 Prozent.

Prognosen von SSZ zeigen, dass die Wohnbevölkerung der Stadt Zürich bis 2035 auf etwas über eine halbe Million Personen anwachsen wird. Gleichzeitig wird der Anteil der über 60-Jährigen aufgrund der demografischen Alterung überdurchschnittlich zunehmen. Das mittlere Bevölkerungsszenario geht davon aus, dass der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bis 2035 auf gut 19 Prozent und bis 2045 auf rund 22 Prozent steigen wird (vgl. SSZ, «Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklasse, Stadtquartier und Jahr – mittleres Szenario», Datensatz publiziert unter <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bevoelkerung/alter-und-geschlecht/alter.html>).

Der Wohnungsmarkt in Zürich ist bereits heute stark angespannt und wird es voraussichtlich auch in Zukunft bleiben. Die Suche nach geeignetem Wohnraum gestaltet sich für viele Bevölkerungsgruppen herausfordernd, insbesondere für ökonomisch benachteiligte Personen wie vielfach ältere Menschen oder Alleinerziehende (vgl. STRB Nrn. 483/2022 und 3763/2024).

Der Stadtrat unterstützt daher das Anliegen der Initianten, mehr Wohnraum für ältere Menschen bereitzustellen. Er teilt die Auffassung, dass besondere Anstrengungen notwendig sind, um insbesondere wirtschaftlich schwächer gestellten älteren Personen den Zugang zu altersgerechtem Wohnraum zu ermöglichen. Ebenso ist für den Stadtrat selbstverständlich, dass auch die stadteigenen Wohnungen einen wesentlichen Beitrag dazu leisten sollen. Einzelne Teilaspekte der Volksinitiative erfordern aus Sicht des Stadtrats jedoch gewisse Anpassungen, um das Grundanliegen umfassender und effizienter unterstützen zu können (vgl. Kapitel 3).

3. Würdigung einzelner Teilaspekte der Volksinitiative

3.1 Wohnraum für ältere Menschen (Begriffsklärung)

Der Begriff «Alterswohnungen», wie er im Initiativtext und in der Initiativbegründung verwendet wird, ist nicht eindeutig definiert. Im städtischen Kontext wird er häufig im Zusammenhang mit den Wohnungen der «Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich» (SAW) verwendet. Diese zeichnen sich durch spezifische Merkmale und optionale Zusatzdienstleistungen aus und richten sich ausschliesslich an Personen ab dem vollendeten 60. Lebensjahr mit Wohnsitz in Zürich (vgl. Statuten der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich [SAW, AS 845.200]).

Für die städtischen Wohnungen von LSZ ist jedoch eine breiter gefasste Definition angemessen. Im Vordergrund steht, dass ältere Menschen – unabhängig von ihrer gesundheitlichen und finanziellen Situation – gut in städtischen Wohnungen leben können. In vielen Fällen braucht es dafür weder vollständige Hindernisfreiheit noch eine spezielle Ausstattung.



3/9

LSZ erstellt keine Wohnungen mehr, die exklusiv und dauerhaft für ältere Menschen reserviert sind. Stattdessen werden bei Neubauten und Instandsetzungen von Wohnsiedlungen konsequent die Normen des hindernisfreien Bauens umgesetzt. Bei der Renovation von Einzelwohnliegenschaften ausserhalb von Wohnsiedlungen wird dieser Aspekt berücksichtigt, sofern dies wirtschaftlich und denkmalpflegerisch vertretbar ist und nicht zu übermässigen Mietzinsanpassungen führt.

Zusätzlich wird über eine gezielte Vermietungspraxis ein ausgewogener Anteil älterer Personen in städtischen Wohnungen gefördert. Dieser Ansatz wurde bereits ausführlich im STRB Nr. 483/2022 beschrieben.

Aus diesen Gründen erscheint es angezeigt, im vorliegenden Zusammenhang anstelle des engen Begriffs «Alterswohnungen» die umfassenderen Formulierungen «Alterswohnen» bzw. «Wohnraum für ältere Menschen» zu verwenden. Diese Formulierungen betonen die Vielseitigkeit und Flexibilität bei der Ausgestaltung von Wohnraum für ältere Menschen und passen besser zu den bestehenden Praktiken und Zielsetzungen.

3.2 Sicherstellung eines Anteils älterer Menschen im städtischen Wohnungsbestand

Das inhaltliche Anliegen der Initiative ist nahezu identisch mit der Motion GR Nr. 2021/475, die einen Mindestanteil von 20 Prozent an Wohnungen für Personen über 60 Jahre bis 2040 in allen städtischen Liegenschaften forderte.

In seiner Zuschrift an den Gemeinderat vom 8. Juni 2022 (STRB Nr. 483/2022) begründete der Stadtrat, warum er die Motion nur als Postulat entgegennehmen wollte. Er unterstützte das Kernanliegen der Motionäre, soweit es darauf abzielte, ältere Personen in städtischen Wohnliegenschaften entsprechend ihrem Anteil an der Bevölkerung zu berücksichtigen, ohne Einschränkungen. Gleichzeitig wies er jedoch darauf hin, dass eine objektbezogene Vorgabe – also ein fixer Anteil an Wohnungen oder an Bewohnenden in jeder Liegenschaft – weder wirtschaftlich verhältnismässig noch sachgerecht sei. Bauliche Anpassungen und eine dauerhafte Reservierung von bestimmten Wohnungen für eine bestimmte Altersgruppe würden zu einer eingeschränkten Flexibilität und unnötig hohen Kosten führen, die letztlich die älteren Mietenden zu tragen haben.

Die Argumentation des Stadtrats wurde vom Gemeinderat aufgenommen. Die Motion wurde am 7. September 2022 mit einer Textänderung in ein Postulat umgewandelt. Statt eines festen Anteils von mindestens 20 Prozent an Wohnungen pro Liegenschaft sollte geprüft werden, wie «*der Mieterspiegel in den städtischen Wohnliegenschaften die demografische Verteilung der Bevölkerung besser widerspiegeln kann*». Das Postulat wurde anschliessend vom Gemeinderat gleichwohl abgelehnt (GR Nr. 577/2022).

Das Anliegen, einen angemessenen Anteil an Personen über 60 Jahren in städtischen Wohnliegenschaften sicherzustellen, ist unverändert berechtigt. Der Stadtrat unterstützt das Kernanliegen der Initiative, soweit es älteren Menschen Zugang zu städtischen Wohnungen entsprechend ihrem Bevölkerungsanteil gewähren will. Zudem zeigen die neuesten Erhebungen,



dass der Anteil der über 60-jährigen Bewohnenden in Wohnungen von LSZ über den Gesamtbestand betrachtet bereits heute leicht über dem städtischen Durchschnitt liegt (vgl. Kapitel 2).

3.3 Bezugseinheit und Referenzbasis des Anteils

Die Initiative fordert, dass 20 Prozent der Wohnungen in stadteigenen Liegenschaften Personen ab dem 60. Lebensjahr zur Verfügung stehen. Im Jahr 2023 machten Personen dieser Altersgruppe bereits 19 Prozent der Bewohnenden in LSZ-Liegenschaften aus (vgl. Kapitel 2). Genaue Daten darüber, wie viele Wohnungen ausschliesslich oder teilweise durch ältere Menschen bewohnt werden, liegen hingegen nicht vor. Da ältere Menschen jedoch häufig in kleineren Haushalten leben, dürfte ihr Anteil an den Haushalten bei den von LSZ vermieteten Wohnungen bereits heute über den im Initiativtext geforderten 20 Prozent liegen.

Auch aus diesem Grund erscheint es sinnvoller, den Anteil der Bewohnenden in städtischen Wohnungen statt des Anteils der Wohnungen, die nur oder auch durch ältere Menschen bewohnt werden, als Bezugseinheit zu wählen. Dies entspricht besser den tatsächlichen Lebensumständen und bietet eine präzisere Grundlage für die Zielerreichung.

Der aktuelle Anteil der über 60-jährigen Bewohnenden in LSZ-Wohnungen liegt mit 19 Prozent bereits leicht über dem städtischen Durchschnitt von 18 Prozent für diese Altersgruppe. Wie in Kapitel 2 ausgeführt, zeigen Prognosen von SSZ, dass die Zahl der über 60-Jährigen weiter steigen wird. Bis 2035 wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung auf etwa 19 Prozent und bis 2045 auf rund 22 Prozent steigen.

Mit Blick auf die prognostizierten Entwicklungen erscheint es sinnvoller, anstelle eines starren Werts eine dynamische Anpassung der Zielvorgabe an die demografische Entwicklung zu wählen. Durch die Koppelung an den jeweiligen Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung kann sichergestellt werden, dass diese Bevölkerungsgruppe auch bei weiterem Wachstum angemessen in städtischen Wohnungen vertreten bleibt.

Der Gegenvorschlag verzichtet auf eine objektbezogene Vorgabe und zielt stattdessen darauf ab, dass der Mieterspiegel von LSZ den städtischen Anteil der über 60-Jährigen widerspiegelt (vgl. Kapitel 3.2). Ein impliziter Quartierbezug ist in der vorgeschlagenen GO-Bestimmung zwar nicht enthalten, doch ist dieser bereits an anderer Stelle ausreichend in der Gemeindeordnung und in der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) verankert: Nach Art. 17 GO «*verpflichtet sich [die Stadt] dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren*». Art. 1 der VGV legt fest, dass die Wohnungen von LSZ «*einen Beitrag zu einer sozial vielseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft der Stadt und ihrer Quartiere*» leisten. LSZ setzt diese Vorgabe u. a. durch Erst- und Wiedervermietungskonzepte um, in denen vulnerable Bevölkerungsgruppen wie ältere Personen bei der Wohnraumzuweisung gezielt berücksichtigt werden (vgl. STRB Nr. 3829/2023).

3.4 Altersgrenze

Die Initiative orientiert sich an einer Altersgrenze von 60 Jahren. Grundsätzlich wäre auch eine andere Festlegung möglich. Die naheliegendste Alternative läge bei einem Wert von 65 Jahren, dem ordentlichen Renteneintrittsalter (Referenzalter gemäss AHVG).



In der Alterspolitik und -forschung gilt die Grenze des Renteneintrittsalters allgemein als der Beginn des «Dritten Lebensalters». Der Eintritt in den Ruhestand stellt eine wichtige biografische Zäsur dar. Die Einkommensverhältnisse der meisten Menschen verändern sich mit dem Renteneintritt erheblich, was den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum erhöht. Sowohl das subjektive Gefühl, «alt» zu sein, als auch die gesundheitlichen Einschränkungen, die altersgerechten Wohnraum unabdingbar machen, sind mit 60 Jahren nur begrenzt vorhanden. Aktuell liegt das durchschnittliche Eintrittsalter bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bei 70 Jahren.

Da das Ziel der Initiative aber das Zurverfügungstellen von städtischem Wohnraum für eine Altersgruppe gemäss ihrer Vertretung in der Wohnbevölkerung ist, macht die entsprechende Altersgrenze inhaltlich keinen grossen Unterschied. Die Festsetzung der Altersgrenze beim Referenzalter hätte lediglich zur Folge, dass für eine kleinere Bevölkerungsgruppe auch ein entsprechend kleinerer Anteil Wohnungen vorgesehen wäre.

Aus diesen Gründen wird die in der Initiative vorgeschlagene Altersgrenze von 60 Jahren beibehalten und auch in den Gegenvorschlag aufgenommen.

3.5 Periodizität der Berichterstattung

Art. 19 GO statuiert bereits heute detaillierte Bestimmungen zur wohnpolitischen Berichterstattung, die auch den Wohnraum für ältere Menschen umfassen.

Im Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» legt der Stadtrat alle vier Jahre Rechenschaft über die Erreichung der wohnpolitischen Ziele ab, auch über die Entwicklung des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen (Art. 19b GO). Der aktuelle Bericht (GR Nr. 2024/546, STRB Nr. 3763/2024) enthält zudem erstmals, in Umsetzung des Postulats GR Nr. 2021/351, detaillierte Auswertungen zum Angebot an Wohnungen mit Kostenmiete für ältere Menschen, einschliesslich des Anteils der über 60-Jährigen in LSZ-Wohnungen. Diese umfassenden Daten erlauben eine fundierte Einschätzung der Zielerreichung.

Eine jährliche Berichterstattung birgt hingegen das Risiko, kurzfristige Schwankungen überzubewerten. Im Fokus sollte jedoch die langfristige Entwicklung der Wohnraumversorgung der älteren Bevölkerung stehen.

Angesichts dieser Regelung schlägt der Stadtrat deshalb vor, auf eine separate jährliche Berichterstattung zu verzichten. Stattdessen soll die Berichterstattung weiterhin im bestehenden Vierjahresrhythmus erfolgen, um Redundanzen zu vermeiden und die Verwaltungstätigkeit effizient zu halten. Der alle vier Jahre erscheinende Bericht bietet eine ausreichende Grundlage, um die wohnpolitischen Entwicklungen verlässlich zu dokumentieren.

3.6 Geltungsbereich stadteigene Wohnungen

Der Initiativtext spricht von «Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften» (Titel und Begründung) und «eigenen Wohnliegenschaften [der Stadt]» (Initiativtext) und zielt damit auf die stadteigenen Wohnungen im Zuständigkeitsbereich von LSZ ab. Ein expliziter Miteinbezug der Wohnungen von städtischen Stiftungen ist nicht verlangt.



Grundsätzlich könnte ein Einbezug der städtischen Stiftungen dazu beitragen, das Ziel der Initiative zu stärken. Allerdings erweist sich der Miteinbezug bei genauerer Betrachtung weder als notwendig noch einfach umsetzbar.

Zwei der vier städtischen Stiftungen haben klar definierte Zielgruppen: Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) richtet sich ausschliesslich an ältere Menschen, während die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) kinderreiche Familien adressiert. Eine Anwendung der Vorgaben der Initiative auf diese beiden Stiftungen würde deren Stiftungszweck entgegenstehen. Diese Einrichtungen tragen bereits auf ihre Weise zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Zusätzliche Vorgaben im Sinne der Initiative würden sogar kontraproduktiv wirken.

Etwas anders verhält es sich bei den beiden Stiftungen ohne klar definierte demografische Zielgruppen: der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) und der Stiftung Einfach Wohnen (SEW). Ein Einbezug dieser Stiftungen könnte grundsätzlich helfen, den Wohnraum für ältere Personen breiter zu verteilen und eine Konzentration dieser Zielgruppe auf LSZ-Wohnungen zu vermeiden. Allerdings weisen sowohl die PWG als auch die SEW bereits heute einen relativ hohen Anteil an über 60-Jährigen auf (vgl. STRB Nr. 3763/2024).

Mit Blick auf statutarische Vorgaben und den jeweiligen Stiftungszweck, der für einen Einbezug gegebenenfalls angepasst werden müsste, erscheint aus den genannten Gründen ein Miteinbezug der städtischen Wohnbaustiftungen weder empfehlenswert noch verhältnismässig. Demgegenüber bestehen in Bezug auf die stadteigenen Wohnungen (LSZ-Wohnungen) direkte Zuständigkeiten, die eine klare und konfliktfreie Umsetzung ermöglichen. Der Verwaltungsaufwand bleibt so überschaubar und die Stiftungen, die bereits andere Zielgruppen fördern, behalten ihre Autonomie.

3.7 Verankerung der Zielsetzung in der Gemeindeordnung

Wie unter Kapitel 3.2 ausgeführt, unterstützt der Stadtrat das Anliegen der Initiative, die mit ihr verbundene Zielsetzung auf Erlassstufe zu verankern damit eine ausreichende Verbindlichkeit und Wirkungsdauer zu statuieren.

Grundsätzlich käme für eine Sicherstellung des Anliegens auch eine Verankerung in der Verordnung über Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Wohnungen (VGV, AS 846.100) in Frage. Angesichts der Bedeutung des Anliegens und mit Blick auf das Zustandekommen im Rahmen einer Volksinitiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs für eine Anpassung der Gemeindeordnung erachtet jedoch auch der Stadtrat die Gemeindeordnung als adäquate Erlassstufe und legt entsprechend einen direkten Gegenvorschlag vor (vgl. Kapitel 4).

Abgesehen von den vorstehend beschriebenen inhaltlichen Anpassungen ist die Platzierung der Bestimmung in der GO zu prüfen. Die Initiative schlägt vor, die Zielvorgabe im «2. Teil: Aufgaben und Ziele» (Art. 9–23) zu verankern. Dieser Teil des Erlasses enthält indessen bereits heute Bestimmungen, unter die sich die Anliegen der Initiative subsumieren lassen. Nach Art. 18 Abs. 2 GO sorgt die Stadt in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern



für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen. Gemäss Art. 20 GO fördert die Stadt preisgünstigem Wohnraum im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung (was auch die Altersdurchmischung umfasst). Und letztlich hält Art. 19 GO fest, dass der Stadtrat über das Erreichen der Ziele (inkl. Auswertungen zum Angebot von LSZ-Wohnungen für über 60-Jährige – vgl. Kapitel 3.5) alle vier Jahre Rechenschaft abzulegen hat. Die mit der Initiative und dem heute vorgelegten direkten Gegenvorschlag verbundenen Inhalte zielen weniger auf eine grundsätzliche Erweiterung der Zielsetzungen ab, sondern auf die Schaffung konkreter Vorgaben zur Umsetzung dieser Ziele. Für Bestimmungen zur Umsetzung von Zielen ist in der GO ein spezifischer Teilbereich am Schluss des Erlasses vorgesehen (vgl. «8. Teil: Umsetzung von Aufgaben und Zielen»). Dort bestehen denn auch bereits mehrere Bestimmungen, die die Umsetzung der Wohnbauanliegen aus dem 2. Teil konkretisieren (vgl. u. a. die Vorgaben der Volksinitiative «Plus 2000 Alterswohnungen bis 2035» in Art. 155 Abs. 2 GO). Eine Zuweisung der aus der heutigen Vorlage resultierenden Bestimmungen zu diesem Teil würde eine konsistente Ergänzung ermöglichen und die Zielerreichung konkret unterstützen.

4. Gegenvorschlag

Die Einwohnerzahl der Stadt Zürich wächst kontinuierlich, und der Anteil der über 60-Jährigen wird in den kommenden Jahren überdurchschnittlich steigen. Die Volksinitiative verfolgt das Ziel, mehr Wohnraum für ältere Menschen zu sichern, indem pro Liegenschaft ein fixer Mindestanteil an «Alterswohnungen» reserviert wird.

Der Stadtrat unterstützt das Kernanliegen, ältere Menschen in städtischen Wohnliegenschaften entsprechend ihrem Bevölkerungsanteil zu berücksichtigen. Er bevorzugt jedoch aus den im Kapitel 3 erläuterten Gründen eine flexiblere und wirtschaftlich tragfähige Lösung anstelle einer fixen Quote oder verbindlichen Zuteilung von Wohnungen. Der Gegenvorschlag sieht daher vor, den Anteil älterer Bewohnender dynamisch am gesamten Bestand der städtischen Wohnungen auszurichten, um eine flexible und nachhaltige Umsetzung zu gewährleisten.

4.1 Elemente des Gegenvorschlags

- **Verankerung des Kernanliegens in der Gemeindeordnung:** Der Gegenvorschlag nimmt das inhaltliche Kernanliegen der Volksinitiative auf und unterstützt die von ihr angestrebte Verankerung in der Gemeindeordnung.
- **Weiter gefasster Begriff «Wohnraum für ältere Menschen»:** Die Initiative verwendet im Titel und der Begründung den Begriff «Alterswohnungen». Dieser ist in Zürich stark mit der Stiftung Alterswohnungen (SAW) verknüpft ist. Der Stadtrat orientiert sich im vorliegenden Zusammenhang an einem breiteren Begriff («Wohnraum für ältere Menschen»), um verschiedenen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden.
- **Dynamische Anpassung an den demografischen Wandel:** Der Anteil der über 60-Jährigen in der Wohnbevölkerung gemäss der statistischen Erhebung der Stadt wird bis 2035 auf gut 19 Prozent und bis 2045 auf rund 22 Prozent steigen. Eine fixe 20-Prozent-Vorgabe wäre langfristig weniger zielführend, da sie die notwendige Flexibilität einschränken



und den tatsächlichen Wohnbedürfnissen älterer Menschen nicht gerecht würde. Der Gegenvorschlag koppelt die Zielquote deshalb an den jeweiligen Bevölkerungsanteil der über 60-Jährigen, sodass diese stets angemessen berücksichtigt bleiben.

- **Portfolio- statt Liegenschaftsperspektive:** Die Initiative verlangt einen fixen Anteil von 20 Prozent «Alterswohnungen» pro Liegenschaft. Auch wenn die Initiative eine Kompensationsmöglichkeit vorsieht, schränkt dies die Flexibilität ein und verursacht immer noch hohe Kosten durch bauliche Anpassungen und dauerhafte Reservierungen, die von den älteren Mietenden zu tragen sind. Der Gegenvorschlag setzt stattdessen eine dynamische Zielgrösse für den gesamten städtischen Wohnungsbestand fest. Eine angemessene Berücksichtigung der Quartiere bleibt gleichwohl gewährleistet (vgl. Art. 17 GO sowie Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 VGV).
- **Bezug auf Bewohnende statt auf Wohnungen:** Ältere Menschen leben oft in kleineren Haushalten. Eine feste Quote auf Wohnungsbasis würde ihre tatsächliche Wohnsituation nicht korrekt widerspiegeln. Deshalb wird der Anteil der über 60-Jährigen an den Bewohnenden als Bezugsgrösse gewählt und flexibel an die demografische Entwicklung angepasst. Der Gegenvorschlag setzt anstelle dieser objektbezogenen Vorgabe darauf ab, immer mindestens so vielen älteren Menschen Wohnraum in städtischen Wohnungen zu bieten, wie es ihrem Anteil an der städtischen Bevölkerung entspricht.
- **Altersgrenze 60 Jahre:** Der Gegenvorschlag übernimmt die in der Initiative vorgeschlagene Altersgrenze von 60 Jahren. Diese ermöglicht eine frühzeitige Planung und berücksichtigt auch Menschen, die vor dem Renteneintritt auf altersgerechten Wohnraum angewiesen sind.
- **Fokus auf Wohnungen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ):** Die Initiative spricht von städtischen Wohnungen. Die städtischen Stiftungen (z. B. SAW, SFW) haben klar definierte Zielgruppen und würden durch zusätzliche Vorgaben in ihrem Stiftungszweck eingeschränkt. Der Gegenvorschlag beschränkt sich daher auf Wohnungen von LSZ, die die Stadt direkt steuern kann.
- **Vierjähriger statt jährlicher Bericht:** Eine jährliche Berichterstattung wäre administrativ aufwendig und würde kurzfristige Schwankungen überbewerten. Die Gemeindeordnung (Art. 19 GO) sieht bereits einen Vierjahresbericht zur Umsetzung der wohnpolitischen Ziele (inklusive Wohnraum für ältere Menschen) vor. Der Gegenvorschlag will die Berichterstattung zur Umsetzung des Initiativanliegens in diese bestehende Berichterstattung integrieren, anstatt einen zusätzlichen Jahresbericht erstellen.
- **Verankerung im 8. statt im 2. Teil der Gemeindeordnung (GO):** Der Gegenvorschlag soll im «8. Teil: Umsetzung von Aufgaben und Zielen» verankert werden. Dies vermeidet Redundanzen und integriert die Zielsetzungen nahtlos in die bestehenden Bestimmungen.

4.2 Gegenüberstellung Volksinitiative und Gegenvorschlag

Nachstehende Tabelle beinhaltet eine Gegenüberstellung der Regelungen gemäss Volksinitiative und Gegenvorschlag:



Volksinitiative	Gegenvorschlag
Anpassung der GO	Anpassung der GO
nArt. 23a Gemeindeordnung (Alterswohnungen) ¹ Die Stadt strebt bei allen eigenen Wohnliegenschaften einen Anteil von einem Fünftel an allen Mietwohnungen für Personen ab dem 60. Lebensjahr an. ² Wohnliegenschaften sind vor der Anforderung gemäss Abs. 1 ausgenommen, wenn eine altersgerechte Herrichtung wirtschaftlich unverhältnismässig ist; eine Kompensation in anderen Wohnliegenschaften ist anzustreben. ³ In einem jährlichen Kurzbericht wird der prozentuale Anteil an Alterswohnungen festgehalten.	nArt. 155b Alterswohnen ¹ Die Stadt strebt bei allen eigenen im kommunalen Wohnungsbestand einen prozentualen Anteil von einem Fünftel an allen Mietwohnungen für Personen ab dem 60. Lebensjahr an Bewohnenden im Alter von über 60 Jahren an. ² Der angestrebte Anteil entspricht dem prozentualen Anteil der über 60 Jahre alten Personen der Wohnbevölkerung gemäss der statistischen Erhebung der Stadt. Wohnliegenschaften sind vor der Anforderung gemäss Abs. 1 ausgenommen, wenn eine altersgerechte Herrichtung wirtschaftlich unverhältnismässig ist; eine Kompensation in anderen Wohnliegenschaften ist anzustreben. ³ Für den Wohnungsbestand von öffentlich-rechtlichen Anstalten gelten besondere Bestimmungen.

5. Zuständigkeit

Die Änderung der Gemeindeordnung untersteht der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Art. 34 lit. a GO, obligatorisches Referendum).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

- 1. Die Volksinitiative «Ja zu 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften» vom 17. Januar 2024 wird abgelehnt.**
- 2. Als direkter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Ja zu 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften» vom 17. Januar 2024 wird die Änderung der Gemeindeordnung (AS 101.100) gemäss Beilage (11. Juni 2025) beschlossen.**
- 3. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Ziffer 2 nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der II. Vizepräsident
Filippo Leutenegger

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter