



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 166. Ratssitzung vom 10. Dezember 2025

Gemeinsame Behandlung der Weisung GR Nr. 2025/391, Anträge 029. und 030. sowie Postulate GR Nr. 2025/571 und 2025/570

Gemeinsame Behandlung der Anträge 029. bis 032. (Postulate GR Nrn. 2025/571 und 2025/570)

Kommissionsmehrheit/-minderheiten:

Lara Can (SP): Das Budget des Stadtrats sieht Gelder für Liegenschaftenkäufe von knapp 5 Millionen Franken vor. Für eine Kommissionsmehrheit ist nicht verständlich, wieso in Anbetracht der akuten Wohnungskrise weniger Geld als im Vorjahr ausgegeben werden soll. Darum beantragen wir die Erhöhung auf insgesamt 600 Millionen Franken – so wie letztes Jahr. Das ist das Mindeste, um weiterhin auf das Drittelsziel hinzuwirken. Auch aus finanzieller Sicht sind die 600 Millionen Franken gut investiert. Einerseits besitzt die öffentliche Hand durch die Käufe extrem werthaltigen Boden. In den letzten 10 Jahren ist der Wert von städtischem Boden um etwa 130 Prozent gestiegen. Andererseits generiert die Stadt direkte Einnahmen aus diesen Liegenschaften; allein letztes Jahr lagen die Miet- und Pachteinnahmen bei 325 Millionen Franken. Investitionen in den Boden sind wir der heutigen und zukünftigen Stadtbevölkerung schuldig.

Përparim Avdili (FDP) begründet den Antrag der Minderheit 1 und das Postulat GR Nr. 2025/571 (vergleiche Beschluss-Nr. 5501/2025): Die SP verhält sich wie ein Immobilienhai, der auf Preise auf dem Immobilienmarkt spekuliert. Anders kann man sich die realitätsverweigernden Anträge nicht erklären. Die FDP hat Anträge gestellt, um das Wohnproblem ernsthaft zu lösen und einem bevorstehenden Finanzdebakel zukünftiger Generationen entgegenzuwirken: Wir wollen die Käufe von Liegenschaften und Grundstücken komplett streichen. Seit Jahren stellen wir fest, dass die mehreren 100 Millionen Franken – unterdessen mehrere Milliarden – nicht nur das Grundproblem nicht lösen, sondern die Preistreiberei unterstützen. Mit Steuergeldern versucht man, die Leute vom eigenen wohnpolitischen Debakel abzulenken, indem man mehrere 1000 bezahlbare Wohnungen komplett verhindert oder massiv verzögert hat. Da können wir nicht weiter zusehen, besonders wenn wir die Entwicklung des Fremdkapitals anschauen. Darum reichen wir ein Postulat ein, das vom Stadtrat eine finanzpolitische Repriorisierung fordert. Es soll dem Vorsteher des Finanzdepartements helfen, da ihm offenbar der Mut fehlte, konsequent mit konkreten Massnahmen aufzutreten, um Richtwerte oder die



Deckelung von Investitionen umzusetzen. Das einfachste und effektivste Mittel ist, von diesen Liegenschaftskäufen abzusehen, da sie das wohnpolitische Problem nicht lösen.

Markus Haselbach (Die Mitte): Der Stadtrat schlägt für Grundstück- und Gebäudekäufe 500 Millionen Franken vor. Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) sagt dazu, dass die Anzahl und das Volumen des Liegenschaftsangebots innerhalb eines Jahres stark schwanken können. Es ist weder vorhersehbar noch steuerbar. Als Richtschnur scheinen uns die vorgeschlagenen Beträge vernünftig. Bezahlbare Wohnungen zu erhalten und zu ermöglichen, ist ein offizielles Ziel, das ohne Käufe nicht erreichbar ist. Wegen der Marktvolatilität sind tiefere Limiten nicht sinnvoll, da es in einem Jahr wenig passende Angebote und im anderen wieder mehr geben kann. Darum ist nicht zu erwarten, dass der Kredit in jedem Jahr ausgeschöpft wird. Erhöht werden soll der Betrag nicht, da die Käufe mehrheitlich mit Fremdgeldern finanziert werden. Die langfristigen Schulden sollten nicht allzu stark steigen. Wir unterstützen beide Anträge des Stadtrats.

Sven Sobernheim (GLP): Die Liegenschaftenkäufe sind eine Massnahme, um das Drittelsziel zu erreichen. Damit sie aber wirklich einschenken, müssen wir die Reserven, die wir beim Kauf von Liegenschaften und Grundstücken bezahlen, auch realisieren. Der Gemeinderat hat in der Vergangenheit gezeigt, dass er diesen Raum sehr wahrscheinlich nicht nutzen wird – wie mit der Streichung des Arealbonus, der im Parlament immer wieder gefordert wird. Darum nehmen wir den Stadtrat in die Pflicht, dass er endlich mit den Arealentwicklungen startet. Damit wir sehen, ob das funktioniert oder dass er die Liegenschaften entsprechend dem Baurecht abgibt oder sie als letzte Option im Eigentum der LSZ verbleiben. Damit wir das testen können, benötigen wir keine 500 Millionen Franken mehr. Für strategische Liegenschaftenkäufe sind 350 Millionen Franken aus unserer Sicht ausreichend. Damit kaufen wir nicht alles, sondern nur, was wir arrondieren können oder was sich lohnt. In diesem Sinn lehnen wir beide Postulate ab.

Florian Utz (SP) begründet das Postulat GR Nr. 2025/570 (vergleiche Beschluss-Nr. 5500/2025): Unser Postulat fordert mehr Flexibilität beim Investieren und zwar in beide Richtungen. Finanzrechtlich hat der Stadtrat bereits heute das Recht und die Kompetenz, Liegenschaften in beliebiger Preishöhe zu kaufen. Trotzdem ist es faktisch so, dass sich der Stadtrat an das bewilligte Budget des Gemeinderats gehalten hat. Im aktuellen Jahr sind wir noch nicht einmal bei der Hälfte des bewilligten Budgets. Demokratiepolitisch ist das nachvollziehbar, zumindest solange das Budget nicht im deutlichen Widerspruch zum Drittelsziel steht. Das wäre der Fall, wenn sich die bürgerliche Seite inklusive GLP mit den Kürzungen durchsetzen würde. Ansonsten ist es vertretbar, das Budget des Gemeinderats als Leitlinie zu nehmen. Wichtig ist, dass man diese Leitlinien flexibel im mehrjährigen Schnitt anschaut, sodass man ungefähr ausgibt, was der Gemeinderat bewilligt hat – mit der Flexibilität, bei triftigem Anlass mal weniger auszugeben. Umgekehrt soll es aber auch die Flexibilität nach oben geben, sodass die Kaufabteilung der LSZ Opportunities auf dem Markt nutzen oder laufende Verhandlungen vom Dezember im Januar weiterführen kann, ohne dass ein Teil des neuen Budgets bereits aufgebraucht ist. Ökonomisch und wohnbaupolitisch ist es sinnvoll, dass man Käufe in der Grössenordnung des gemeinderätlichen Budgets vornehmen kann. Die



letzten Zahlen zeigen, dass der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen seit dem Volksentscheid zum Drittelsziel um deutliche 0,5 Prozent zurückgegangen ist. Dieser Rückgang zeigt, dass man solche Käufe nebst allen anderen Massnahmen tätigen muss.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Der Stadtrat sagt zu beiden Postulaten Nein. Die eine Seite will, dass man viel mehr ausgibt, während die andere Seite nur noch zwingende Ausgaben möchte – «zwingend» in einem Sinn, der der Gemeindeordnung widerspricht. Gemäss dieser müssen wir laufend hinzukaufen und erweitern. Daher lehnen wir beide Postulate ab. In Bezug auf die Inflationsprojizierung macht es keinen Sinn, einen Punkt dermassen hoch und fix zu setzen und dann Budgetüberträge zu machen. Das führt zu unmöglichen Verhandlungssituationen. Der Stadtrat wird weiterhin Liegenschaften kaufen. Die Käufe werden sich in die Investitionsplanung einordnen. Wir kaufen Liegenschaften nicht um jeden Preis, sie müssen bezahlbar sein und sinnvolle Mietpreise ergeben.

Weitere Wortmeldungen:

Johann Widmer (SVP): Der Stadtrat klingt vernünftig im Gegensatz zu dem, was man im Rat dazu hört. Eigentlich zeigt die Debatte nur euer Totalversagen im Wohnungsmarkt. Ihr jammert, dass ihr eure selbst gesteckten Ziele nicht erreicht. Dass das passiert, hoffe ich sogar. Ihr seid Mietzinstreiber, weil ihr von Ökonomie nichts versteht. Wenn der Staat den Wohnungsmarkt austrocknet und die Häuserpreise in die Höhe treibt, ist klar, dass die Mietzinse ebenfalls steigen. Wohnbaubremsen seid ihr ebenfalls.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Wenn immer gesagt wird, dass die LSZ kaufen müsse, werden weitere wohnraumschaffende Akteure wie bspw. die städtische Wohnbaustiftung ausgeblendet. In dieser Diskussion bitte ich um das Bewusstsein, dass nicht nur die LSZ in die Pflicht genommen werden muss und das Potenzial hat, zum Drittelsziel beizutragen.

Tanja Maag (AL): Immobilienhaie vermieten ihre Wohnungen auf dem freien Markt und zocken ab, schmeissen Leute raus, kündigen leer und sahen dabei eine ordentliche Rendite ab. Das ist die Stadt sicher nicht. Von der rechten Ratsseite kommt kein einziger konstruktiver Ansatz. Alles ist schlecht. Ihr habt das Vorkaufsrecht auf kantonaler Ebene versenkt, obwohl es für die Stadt so wichtig gewesen wäre. Darum ist es wichtig, dass die Stadt nicht an ihren Zielwerten festhält. Das ist ein gemeinsames Anliegen der linken Ratsseite. Zum Betrag von 600 Millionen Franken haben wir Hand geboten. Um das Ganze einzuordnen: Es gab eine differenzierte Berichterstattung, die zeigte, dass die Stadt in den Jahren 2022/23 leicht mehr Wohnungen kaufte, als es von der Portfoliostrategie vorgesehen gewesen wäre. Der Bericht nennt aber auch Punkte, deren Berücksichtigung für uns wichtig sind: Es ist nach wie vor die richtige Strategie, auf diesem Niveau zu fahren. Doch das Bauentwicklungspotenzial muss auch berücksichtigt wer-



den und in welchem Zeitrahmen eine Realisierung stattfinden kann, sodass sie sozialverträglich erfolgt. Der Stadtrat möchte ja nicht Wohnungen oder Liegenschaften abreissen, um sie anschliessend teurer zu vermieten. Wie gesagt, haben wir kein Vorkaufsrecht und darum sind die künftig realisierbaren Nutzungsreserven abgebildet, was das Ganze nicht günstig macht. Aufgrund dieser Berichterstattung denken wir, dass sorgfältige Arbeit geleistet wird. Die SP verbrät wertvolle Begleitpostulate mit symbolischen Nachrichten. Es erstaunt uns, dass ihr euren Stadträt*innen über Budgetpostulate solche Liebesbriefe schickt. Der Stadtrat hat immer die Kompetenz, den Betrag nach Bedarf zu überschreiten, darum ist dieser Prüfauftrag harmlos und wir stimmen zu.

Felix Moser (Grüne): Die Stadt steht in der Wohnpolitik extrem unter Druck. Die Mieten steigen seit Jahren deutlich schneller als die Einkommen. Ganze Quartiere verändern sich wegen der Gentrifizierung und es gibt eine erschreckende Zunahme an Leerkündigungen und Ersatzneubauten, in denen die Bewohnenden keinen Platz mehr haben. Das sind keine Einzelfälle, sondern strukturelle Probleme, die Menschen aus allen Quartieren betreffen. Um das zu verhindern, kann die Stadt Liegenschaften kaufen und selbst zur Kostenmiete anbieten. Der vorliegende Antrag von 600 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken ist ein guter Vorschlag, auf den wir uns mit AL und SP geeinigt haben. Das Angebot an geeigneten Objekten ist begrenzt. Die LSZ macht einen guten Job. Jede Liegenschaft, die so in städtische oder gemeinnützige Hände kommt, wird dem Markt entzogen und bleibt langfristig bezahlbar. Das Postulat der FDP lehnen wir ab, da ihr auf nicht zwingend notwendige Liegenschaftskäufe verzichten wollt. Dem andern Postulat stimmen wir zu, hoffen aber, dass nicht bei jedem Antrag die Forderung kommt, dass man den Budgetbetrag ausschöpfen soll.

Sven Sobernheim (GLP): Ich wehre mich gegen die Unterstellung: Die 350 Millionen Franken für Liegenschaftskäufe stehen nicht im Widerspruch zum Drittelsziel. Den Volksentscheid respektieren wir. Dieser Betrag ist ausreichend für strategische Liegenschaftskäufe, um Areale zu arrondieren und deren Entwicklung zu verbessern.

Dr. Florian Blättler (SP): Warum der Kauf von Liegenschaften ein zentraler Punkt zur Erfüllung des Drittelsziels und für die Steuerzahler*innen ein finanzieller Gewinn ist, können Sie in meinem Votum von letztem Jahr nachlesen. Was ist eine Stadt, was ist Zürich? Sind es die Menschen, die tagtäglich ihr Herzblut ins Zusammenleben investieren und sich in Vereinen engagieren? Oder ist die Stadt – wie in rechten Augen – ein «Immobilienasset», bei dem anonyme Immobilienkonzerne ihren Gewinn optimieren können? Sie haben eine Rentenwirtschaft, die Bewohner*innen sind ihr Asset und wenn sie die Miete nicht bezahlen können, fliegen sie aus der Stadt. Das sind die Menschen, die Jahrzehnte ihres Lebens investiert haben, um die Stadt attraktiv zu machen. Die Menschen sind die Stadt. Wir müssen dafür sorgen, dass sie in der Stadt wohnen können.

Florian Utz (SP): Über vier Stichworte bin ich in der Debatte gestolpert. Die SVP findet: «Hoffentlich wird das Drittelsziel nicht erreicht» und damit der Volksentscheid nicht umgesetzt. Das finde ich eine demokratischpolitisch schwierige Haltung. Der zweite Punkt betrifft ebenfalls die SVP: Johannes Widmer (SVP) fand, dass die Stadt die schlimmste



Mietzinstreiberin sei. Hier würde ich empfehlen, mit euren Leuten zu sprechen, da ihr offenbar den Kontakt zur Basis verloren habt. Alle Wählerinnen und Wähler würden viel lieber in einer städtischen als in einer privaten Mietwohnung wohnen, da sie sich nur erstere leisten können. Die AL sprach von Liebesbriefen. Dass der Stadtrat das Postulat nicht entgegennimmt, zeigt, dass es nötig ist. Zum ersten Mal stellt die GLP einen Kürzungsantrag beim Kaufbudget: minus 150 Millionen Franken gegenüber dem Stadtrat und minus 250 Millionen Franken gegenüber dem heutigen Budget. Das Drittelsziel wird so nicht erreicht, da wir uns bereits mit dem heutigen Budget davon wegbewegen.

Karin Stepinski (Die Mitte): *Die Die Mitte/EVP-Fraktion ist anderer Meinung als Florian Utz (SP). Grundsätzlich ist klar, dass wir Verfechter*innen des Drittelsziels sind. Die Frage ist, zu welchem Preis und wer das bezahlt. Den Vorstoss empfinden wir als aggressive Aufforderung gegenüber dem Stadtrat. Eine solche Strategie kann gefährlich sein. Sie treibt die Immobilienpreise in die Höhe und führt zu hoher, unnötiger Fremdverschuldung. Die Verwaltung wird ebenfalls weiter aufgebläht. Ein Problem der Kaufstrategie ist, dass es gar nicht so viele passende Immobilien auf dem Zürcher Markt gibt. Wenn die Verwaltung genötigt wird, irgendetwas zusammenzukaufen, das vielleicht eine strukturell schlechte Investition ist, haftet der Steuerzahler. Das kann man nicht von der Hand weisen. Diese Strategie könnte das Vermögen der Stadt langfristig gefährden. Bereits heute gibt es Experten, die vor der Immobilienblase warnen. Wenn der Markt eine Korrektur erfährt und die Zinslast steigt – schwierig. In unseren Augen ist eure Forderung «Gambling» mit Steuergeldern. Zum Postulat der FDP: Die finanzielle Lage der Stadt ist anspruchsvoll. Daher ist es richtig, dass wir uns gut damit auseinandersetzen und prüfen, wenn es um Liegenschaftenkäufe oder Strassenprojekte geht. Wir wollen eine sinnvolle Entwicklung und dass wir verantwortungsvoll haushalten. Die Einschätzung, dass die Investitionen einen nachweisbaren Mehrwert schaffen müssen, teilen wir. Projekte ohne unmittelbaren Nutzen sollen zurückgestellt werden. Das kann Spielraum schaffen, ohne die Grundversorgung oder zentrale Leistungen zu gefährden. Diese Haltung unterstützt die Die Mitte/EVP-Fraktion ausdrücklich. Der Vorstoss weist in die richtige Richtung. Obwohl wir die vom Stadtrat beantragten Budgetgelder für die Investitionen belassen möchten, soll das Geld nicht um jeden Preis ausgegeben werden. Entscheidend wird sein, dass wir die anstehenden Prüfungen mit Augenmass, Sachlichkeit und Verantwortung angehen. Das ist im finanziellen Interesse einer gesunden Stadt.*

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Es ist Zeit, dass wir ein paar Fakten klarstellen. Eure Anträge zur Erhöhung des Kredits und die Verpflichtung, den Kredit vollständig auszugeben, schaffen keinen Quadratmeter an Wohnraum und keine einzige günstige Wohnung. Es ist ein Trauerspiel. Weder kurz-, mittel- noch langfristig gibt es irgendeinen Effekt am Markt. Für 500 Millionen Franken könnt ihr 500 Wohnungen in der Stadt kaufen. Das sind 0,2 Promille des Wohnungsbestands. Geld wird aus dem Fenster geworfen. Die Stadt kann sich die Liegenschaftskäufe nicht leisten, das hörten wir von STR Daniel Leupi – sie muss sie fremdfinanzieren. Die Stadt hat nicht die erforderlichen personellen Ressourcen, solche Liegenschaftsgeschäfte sauber abzuwickeln. Wir laufen Gefahr, dass zu teuer gekauft, keine «Due Diligence» gemacht wird und die Stadt Wohnungen kauft, einfach damit sie eingekauft sind. Das macht keinen Sinn. Das sollen wir fördern?*



Die Stadt ist kein Immobilienkonzern und es ist sinnlos, als solcher auf dem Markt aufzutreten zu wollen. Tanja Maag (AL) meinte, dass wir nur motzen und keine Lösungen vorschlagen würden. Das stimmt nicht: Angebotsseitig muss aufgestockt, gebaut und die Hürden dafür herabgesetzt werden. So entsteht mehr Wohnraum, werden die Wohnungen günstiger und es profitieren alle. Wir sind gegen die staatlich finanzierte Wohnbauförderung in diesem Ausmass und damit gegen euer Postulat.

S. 192	20 2021 591006 7000 00 000	FINANZDEPARTEMENT Liegenschaften Stadt Zürich Investitionen in Sachanlagen FV Investitionen in Grundstücke				
			Verbesserung	Verschlechterung	Betrag	Stimmen
029.	Antrag Stadtrat				100 780 000	Minderheit 2
				20 000 000	120 780 000	Mehrheit
			100 780 000		0	Minderheit 1
			Begründung: Mehrheit: Keine Kürzung des Budgets für bezahlbare Wohnungen Minderheit 1: Keine Schuldenwirtschaft ohne Mehrwert auf Kosten der nächsten Generation			

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge) und gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (Ausgabenbremse) für den Antrag der Mehrheit:

Antrag Stadtrat / Minderheit 2	(100 780 000)	25 Stimmen
Antrag Mehrheit	(120 780 000)	64 Stimmen
Antrag Minderheit 1	(0)	<u>35 Stimmen</u>
Total		124 Stimmen
= absolutes Mehr		63 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt, womit das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht ist.



Antrag 030.

Wortmeldungen siehe Antrag 029.

S. 192	20 2021 591006 7040 00 000	FINANZDEPARTEMENT Liegenschaften Stadt Zürich Investitionen in Sachanlagen FV Investitionen in Gebäude				
			Verbesserung	Verschlechterung	Betrag	Stimmen
030.	Antrag Stadtrat				402 514 000	Minderheit 3 Markus Haselbach (Die Mitte) Referat
				80 000 000	482 514 000	Mehrheit Lara Can (SP) Referat, Dr. Florian Blättler (SP), Leah Heuri (SP), Tanja Maag (AL), Felix Moser (Grüne), Florian Utz (SP)
			402 514 000		0	Minderheit 1 Përparim Avdili (FDP) Referat, Vizepräsidium Martin Bürki (FDP), Johann Widmer (SVP)
			150 000 000		252 514 000	Minderheit 2 Präsidium Sven Sobern- heim (GLP) Referat
		Begründung:	Mehrheit: Keine Kürzung des Budgets für bezahlbare Wohnungen Minderheit 1: Keine Schuldenwirtschaft ohne Mehrwert auf Kosten der nächsten Generation Minderheit 2: Der Stadtrat soll seine Strategie auf strategische Liegenschaftenkäufe ausrichten.			

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge) und gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (Ausgabenbremse) für den Antrag der Mehrheit:

Antrag Stadtrat / Minderheit 3	(402 514 000)	10 Stimmen
Antrag Mehrheit	(482 514 000)	64 Stimmen
Antrag Minderheit 1	(0)	36 Stimmen
Antrag Minderheit 2	(252 514 000)	<u>15 Stimmen</u>
Total		125 Stimmen
= absolutes Mehr		63 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt, womit das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht ist.



8 / 8

5553. 2025/571

Postulat der FDP-Fraktion vom 03.12.2025:

Finanzpolitische Re-Priorisierung angesichts der aktuellen Schuldenentwicklung

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2025/391, Beschluss-Nr. 5539/2025, Antrag Nr. 029.

Përparim Avdili (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5501/2025).

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Das Postulat wird mit 45 gegen 79 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

5554. 2025/570

Postulat der SP-Fraktion vom 03.12.2025:

Ausschöpfung der zur Verfügung gestellten Budgets für Liegenschaftskäufe im mehrjährigen Durchschnitt

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme des Postulats zur Prüfung ab.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2025/391, Beschluss-Nr. 5539/2025, Antrag Nr. 029.

Florian Utz (SP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5500/2025).

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Das Postulat wird mit 64 gegen 60 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat