



Beschluss des Stadtrats

vom 30. September 2026

GR Nr. 2026/146

Nr. 3479/2026

Interpellation von Dr. David Garcia Nuñez, Tanja Maag und Moritz Bögli betreffend Vertretung der Direktorin von Liegenschaften Stadt Zürich in Gremien der Pensimo Management AG, Anzahl Wohnungen der Pensimo-Anlagestiftungen in Zürich, Neubau- und Gesamtsanierungsprojekte, erworbene Liegenschaften, Beurteilung der Vermietungspolitik, mögliche Verletzung des Verhandlungsgeheimnisses und Interessenskonflikte sowie Rückzug der Bewilligung für diese Tätigkeit

Am 1. April 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. David Garcia Nuñez, Tanja Maag und Moritz Bögli (alle AL) folgende Interpellation, GR Nr. 2026/146, ein:

Am 25. März 2026 berichtete der Tages-Anzeiger darüber, dass die Direktorin von Liegenschaften Zürich, Astrid Heymann, verschiedene Funktionen bei der Pensimo-Gruppe innehat (Vizepräsidentin der Pensimo Management AG, Mitglied der Anlagekommission in drei Pensimo-Anlagestiftungen, wovon sie eine präsidiert). Die Pensimo Management verwaltet Immobilien-Investitionen von total 16.8 Milliarden Franken, darunter 18 600 Wohnungen, und generiert 552 Mio. CHF Mieteinnahmen. Die Pensionskasse der Stadt Zürich ist mit 14 - 33% an den drei Pensimo-Anlagestiftungen beteiligt.

Die Arbeit in den Pensimo-Gremien übt Frau Heymann offenbar als Vertreterin der Pensionskasse der Stadt Zürich mit einem Pensum von 20% aus. Diese multiplen Anstellungen und Funktionen führen unweigerlich zu verschiedenen Spannungsfeldern, die sich von den Interessenkonflikten zwischen den verschiedenen Rollen von Frau Heymann bis zur Einhaltung von städtischen Compliance-Regeln erstrecken. Wir bitten den Stadtrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Wohnungen der Pensimo-Anlagestiftungen befinden sich in der Stadt Zürich? Wie gross ist deren Wohnfläche?
2. Wie viele Neubau- und Gesamtsanierungsprojekte haben die Pensimo-Anlagestiftungen in den letzten 10 Jahren in Zürich durchgeführt? Kam es bei Sanierungen zu Leerkündigungen?
3. Wie viele Liegenschaften haben die Pensimo-Stiftungen in diesem Zeitraum in der Stadt erworben?
4. Wie beurteilt der Stadtrat die Vermietungspolitik und namentlich die Mietzinsgestaltung der Pensimo-Anlagestiftungen? Welche Massnahmen hat er über seine Präsenz im Stiftungsrat der städtischen Pensionskasse getroffen, um dafür zu sorgen, dass die Pensimo-Wohnungen nicht in einem spekulativen Bereich vermietet werden?
5. Gemäss Angaben des Tages-Anzeigers trete Frau Heymann bei den Pensimo-Anlagestiftungen in den Ausstand, wenn sie feststelle, dass die Pensimo und die Stadt «gemeinsam Interesse an einem Grundstück hätten». Obschon dieses Verhalten auf den ersten Blick compliancekonform erscheint, verschafft es den Pensimo-Stiftungen einen Wissensvorteil. Sieht der Stadtrat darin keine Verletzung des Verhandlungsgeheimnisses? Falls er es tut: Weshalb unternimmt er nichts dagegen?
6. Astrid Heymann arbeitete von 2009 bis zu ihrer Wahl als Direktorin von Liegenschaften Zürich im Jahr 2016 als Portfolio-Managerin der Pensimo Management AG. Aus dieser Situation ergab sich ein offensichtlicher Interessenkonflikt, als Frau Heymann 2020 in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG eintrat. Hat



2/6

der Stadtrat diese Problematik nicht realisiert? Von wem hat Frau Heymann ein Mandat: von der Stadt Zürich oder von der städtischen Pensionskasse? Wer hat ihre Einsitznahme in dieses Gremium und das 20% Pensum bewilligt? Welche Auflagen wurden vereinbart?

7. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, es sei angezeigt, die Bewilligung für die Tätigkeit der Direktorin von Liegenschaften Zürich bei der Pensimo zurückzuziehen? Wenn nein: warum nicht?
8. Vor Frau Heymann sass Andi Hoppler - von 1990 bis 2013 Präsident der Stiftung PWG - von 2000 - 2022 im VR der Pensimo Management AG und in den Anlagekommissionen der drei Pensimo-Stiftungen, zeitweise auch als Präsident. Stuft der Stadtrat im Nachhinein diese Doppelbesetzung nicht auch als problematisch ein? Und was gedenkt er zu unternehmen, damit es nicht mehr zu solchen filzartigen Verflechtungen kommt?

Die Stadt Zürich und ihre Institutionen nehmen in verschiedenen Bereichen externe Mandate wahr oder entsenden Vertretungen in Gremien von Organisationen, an denen ein öffentliches oder institutionelles Interesse besteht. Solche Mandate dienen der Wahrnehmung der jeweiligen Interessen der öffentlichen Hand.

Die Mitwirkung städtischer Mitarbeitender oder stadtnaher Personen in entsprechenden Gremien ist Teil etablierter Governance-Strukturen. Sie gewährleistet die Identifikation mit den Interessen der Stadt, bringt das Wissen über diese Interessen und die städtischen Rahmenbedingungen unmittelbar in die Gremien ein und ermöglicht kurze Wege bei Abstimmung und Koordination.

Zu beachten ist, dass auch eine Vertretung durch externe Personen mit möglichen Interessenkonflikten verbunden sein kann. Zudem sind solche Konstellationen oft mit erhöhter Koordinations- und Abstimmungsbedarf, höheren Entschädigungen sowie geringeren Kenntnissen der städtischen Interessenlage und Rahmenbedingungen verbunden. Bei der Ausgestaltung solcher Governance-Strukturen sind entsprechend unterschiedliche Interessen gegeneinander abzuwägen. Welche Form der Interessenvertretung zweckmässig ist, ist anhand der jeweiligen Konstellation zu beurteilen.

Voraussetzung für die Mitwirkung städtischer Mitarbeitender oder stadtnaher Personen ist, dass potenzielle Interessenkonflikte durch klare Vorgaben zu Transparenz, Ausstand und Compliance adressiert werden. Die Einhaltung dieser Regelungen wird regelmässig überprüft.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie viele Wohnungen der Pensimo-Anlagestiftungen befinden sich in der Stadt Zürich? Wie gross ist deren Wohnfläche?

Die Pensimo-Anlagestiftungen besitzen in der Stadt Zürich 1220 Wohnungen (Stichtag: 31. Dezember 2025). Die Wohnfläche beträgt insgesamt 92 250 m², im Durchschnitt rund 75 m².

Frage 2

Wie viele Neubau- und Gesamtsanierungsprojekte haben die Pensimo-Anlagestiftungen in den letzten 10 Jahren in Zürich durchgeführt? Kam es bei Sanierungen zu Leerkündigungen?

In den Jahren 2016 bis 2025 wurden zwei Ersatzneubauten realisiert. Insgesamt kam es dabei zu weniger als 30 Leerkündigungen.



3/6

Zudem wurden fünf energetische Sanierungen mit insgesamt 170 Wohnungen durchgeführt. Diese erfolgten im bewohnten Zustand.

Aktuell wird in Zürich ein Neubauprojekt mit 119 Altersmietwohnungen realisiert. Davon entfallen 60 Wohnungen auf einen Mietvertrag mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Ergänzend umfasst das Projekt Gewerbeflächen sowie Räumlichkeiten für eine öffentliche Schule.

Frage 3

Wie viele Liegenschaften haben die Pensimo-Stiftungen in diesem Zeitraum in der Stadt erworben?

Im Zeitraum von 2016 bis 2025 haben die Pensimo-Anlagestiftungen in der Stadt Zürich fünf Bestandesliegenschaften in Form von Mehrfamilienhäusern erworben.

Frage 4

Wie beurteilt der Stadtrat die Vermietungspolitik und namentlich die Mietzinsgestaltung der Pensimo-Anlagestiftungen? Welche Massnahmen hat er über seine Präsenz im Stiftungsrat der städtischen Pensionskasse getroffen, um dafür zu sorgen, dass die Pensimo-Wohnungen nicht in einem spekulativen Bereich vermietet werden?

Der Stiftungsrat der Pensionskasse Stadt Zürich (PKZH) hat in seiner Nachhaltigkeitsstrategie zu den Schweizer Immobilienanlagen festgehalten, dass sich die PKZH über ihre Vertretungen in den Gremien der Anlagestiftungen dafür einsetzen, dass beim Erwerb, bei der Bewirtschaftung und im Unterhalt ESG-Standards berücksichtigt werden. Dazu gehört u. a. das Vermeiden von Leerkündigungen bei Sanierungen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie gilt auch für die Vertretungen der PKZH in den Gremien der Pensimo-Anlagestiftungen. Pensimo verzichtet gemäss eigenen Angaben bei Sanierungen so weit als möglich auf Leerkündigungen (konkrete Zahlen siehe Antwort auf Frage 2) und die damit verbundenen Mietzinsanpassungen auf das Marktniveau. Mit Adimora besteht weiter eine Anlagestiftung, die die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen zum Ziel hat.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Pensimo-Anlagestiftungen mit ihrer heutigen Praxis einen Schritt in Richtung sozialer Nachhaltigkeit vollzogen haben. Sie nehmen damit – innerhalb einer Branche, die sich mit Blick auf die soziale Nachhaltigkeit als teilweise träge erweist – eine Vorreiterrolle ein.

Frage 5

Gemäss Angaben des Tages-Anzeigers trete Frau Heymann bei den Pensimo-Anlagestiftungen in den Ausstand, wenn sie feststelle, dass die Pensimo und die Stadt «gemeinsam Interesse an einem Grundstück hätten». Obschon dieses Verhalten auf den ersten Blick compliancekonform erscheint, verschafft es den Pensimo-Stiftungen einen Wissensvorteil. Sieht der Stadtrat darin keine Verletzung des Verhandlungsgeheimnisses? Falls er es tut: Weshalb unternimmt er nichts dagegen?

Das betreffende Mandat steht im Zusammenhang mit der institutionellen Vertretung der Interessen der Pensionskasse Stadt Zürich innerhalb der Anlagestruktur der Pensimo Manage-



ment AG. Für Situationen, in denen sich Interessen der Stadt Zürich und der Pensimo-Anlagestiftungen überschneiden könnten, bestehen klar definierte Ausstands- und Compliance-Regelungen. Bei Erwerbsprojekten der Pensimo-Anlagestiftungen in der Stadt Zürich erhält die Direktorin von Liegenschaften Stadt Zürich keine Informationen zu den betreffenden Geschäften. Die Ausstands- und Compliance-Regelungen werden von allen beteiligten Personen und Gremien konsequent umgesetzt.

Damit wird verhindert, dass Informationen aus Erwerbsprojekten der Pensimo-Anlagestiftungen und vertrauliche Informationen der Stadt Zürich über konkrete Erwerbsabsichten, Preisstrategien oder interne Entscheidungsgrundlagen zwischen den beiden Funktionen ausgetauscht werden. Der Stadtrat sieht deshalb keine Verletzung von Geheimhaltungspflichten und keinen Anlass für weitergehende Massnahmen.

Frage 6

Astrid Heymann arbeitete von 2009 bis zu ihrer Wahl als Direktorin von Liegenschaften Zürich im Jahr 2016 als Portfolio-Managerin der Pensimo Management AG. Aus dieser Situation ergab sich ein offensichtlicher Interessenkonflikt, als Frau Heymann 2020 in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG eintrat. Hat der Stadtrat diese Problematik nicht realisiert? Von wem hat Frau Heymann ein Mandat: von der Stadt Zürich oder von der städtischen Pensionskasse? Wer hat ihre Einsitznahme in dieses Gremium und das 20% Pensum bewilligt? Welche Auflagen wurden vereinbart?

Das Mandat von Frau Heymann bei der Pensimo Management AG steht im Zusammenhang mit der institutionellen Vertretung der öffentlichen Interessen der Pensionskasse Stadt Zürich innerhalb der Pensimo-Strukturen. Die Wahrnehmung entsprechender Arbeitgebervertretungen durch städtische Mitarbeitende oder stadtnahe Personen stellt einen bewussten Bestandteil der Governance-Struktur der Pensionskasse dar. Zu den mit dieser Form der Interessenvertretung verbundenen Vor- und Nachteilen wird auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen.

Die hohe Expertise von Frau Heymann in Immobilienfragen ist das Ergebnis ihres langjährigen beruflichen Werdegangs. Dieser Hintergrund qualifiziert sie für die Wahrnehmung entsprechender Mandate. Die Ausübung des Mandats erfolgte gestützt auf die geltenden internen Regelungen und wurde im Rahmen der zuständigen Verfahren bewilligt. Dabei wurden klare Vorgaben für den Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten festgelegt. Dazu gehören insbesondere Transparenzpflichten, verbindliche Ausstandsregelungen bei Interessenkollisionen sowie regelmässige Überprüfungen im Rahmen der bestehenden Compliance-Strukturen.

Der Stadtrat sieht deshalb keinen Anlass zur Annahme, dass aus der Mandatsausübung ein unzulässiger Interessenkonflikt resultiert.



Frage 7

Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, es sei angezeigt, die Bewilligung für die Tätigkeit der Direktorin von Liegenschaften Zürich bei der Pensimo zurückzuziehen? Wenn nein: warum nicht?

Das Mandat bei der Pensimo Management AG ist Bestandteil des Gesamtsystems der Pensionskasse Stadt Zürich. Die Vertretung durch städtische Mitarbeitende oder stadtnahe Personen in entsprechenden Gremien stellt einen bewussten Bestandteil der Governance-Struktur dar und dient der Wahrnehmung institutioneller Interessen der öffentlichen Hand. Das Mandat dient also den öffentlichen Interessen der Stadt Zürich sowie den institutionellen Interessen der Pensionskasse Stadt Zürich. Ein Rückzug wäre diesen Interessen hingegen abträglich.

Schliesslich verfügt der Stadtrat über keine Hinweise auf Pflichtverletzungen oder auf eine unzulässige Vermischung von Interessen. Vor diesem Hintergrund besteht derzeit kein Anlass für weitergehende Massnahmen oder eine Änderung der bestehenden Regelung.

Frage 8

Vor Frau Heymann sass Andi Hoppler - von 1990 bis 2013 Präsident der Stiftung PWG - von 2000 - 2022 im VR der Pensimo Management AG und in den Anlagekommissionen der drei Pensimo-Stiftungen, zeitweise auch als Präsident. Stuft der Stadtrat im Nachhinein diese Doppelbesetzung nicht auch als problematisch ein? Und was gedenkt er zu unternehmen, damit es nicht mehr zu solchen filzartigen Verflechtungen kommt?

Der Stadtrat teilt die in der Fragestellung enthaltene Wertung nicht. Die Mitwirkung von städtischen Mitarbeitenden oder stadtnaher Personen in externen Gremien kann Teil einer bewusst ausgestalteten Governance-Struktur sein. Dies gilt insbesondere dort, wo institutionelle Interessen der Stadt Zürich oder städtischer Einrichtungen wahrgenommen werden. Wie in den einleitenden Bemerkungen ausgeführt, sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Form der Interessenvertretung im Einzelfall gegeneinander abzuwägen.

Auch die Mandatierung externer Personen ist mit Konsequenzen verbunden. So sind mögliche Interessenkonflikte aufgrund weiterer Mandate einer externen Person zu prüfen. Zudem führt eine externe Vertretung zu einem höheren Koordinations- und Abstimmungsbedarf für die zuständigen Departemente beziehungsweise deren Vorstehende und in der Regel zu höheren Entschädigungen. Externe Personen verfügen zudem regelmässig über geringere Kenntnisse der städtischen Interessenlage und der städtischen Rahmenbedingungen. Die Vor- und Nachteile einer internen oder externen Vertretung sind deshalb in der jeweiligen Konstellation gegeneinander abzuwägen.

Für potenzielle Interessenkonflikte bestehen klar definierte Ausstands- und Compliance-Regelungen. Diese werden durch die beteiligten Personen konsequent umgesetzt und regelmässig überprüft. Jährlich findet eine entsprechende Überprüfung durch die zuständigen Compliance-Stellen statt. Soweit sich die Fragestellung auf die frühere Tätigkeit von Herrn Hoppler als Präsident der Stiftung PWG bezieht, weist der Stadtrat darauf hin, dass diese Stiftung gemäss ihren Statuten der Aufsicht des Gemeinderats und nicht der Aufsicht des Stadtrats untersteht. Die Beurteilung entsprechender Mandatskonstellationen fällt damit in die institutionelle Zuständigkeit des Gemeinderats. Der Aufsichtspraxis des Gemeinderats folgend ist



6/6

festzustellen, dass sich keine Beanstandungen im Zusammenhang mit der damaligen Mandatsausübung ergeben haben.

Der Stadtrat sieht keinen Anlass, frühere oder heutige Mandatskonstellationen pauschal als problematisch zu qualifizieren oder die bestehenden Regelungen grundsätzlich anzupassen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter