



## Beschluss des Stadtrats

vom 6. Mai 2026

GR Nr. 2026/132

### Nr. 1422/2026

#### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Dr. Emanuel Tschannen, Samuel Balsiger, Karin Stepinski und 40 Mitunterzeichnenden betreffend Städtische Beteiligungen an den Bau- und Wohngenossenschaften, Höhe der Beteiligung an der Genossenschaft Kraftwerk 1 und Gründe dafür, weitere Beteiligungen, Beurteilung der ausgeschütteten Kapitalerträge im Verhältnis zu den Baurechtszinsen, Basis für deren Berechnung sowie Einflussnahme betreffend Einkommenslimiten und Abgaben in den Solidaritätsfonds**

Am 25. März 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Samuel Balsiger (SVP), Karin Stepinski (Die Mitte) sowie 40 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/132, ein:

Die Stadt Zürich hat für zumindest CHF 320'500 Anteilsscheine an der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 ("Genossenschaft") erworben (vgl. Weisung GR 2025/388). Die Genossenschaft bewirtschaftet drei Siedlungen, Zwicky Süd, Heizenholz und Hardturm. Eine vierte Siedlung auf dem Koch-Areal befindet sich derzeit im Bau. Die Genossenschaft verfügt per 31. Dezember 2024 über eine Bilanzsumme von CHF 165'224'734 und verwaltet 233 Mietwohnungen. Der Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 124'758'428 (vgl. Geschäftsbericht der Genossenschaft für das Jahr 2024). Die Wohnungen werden ausschliesslich an Genossenschafter vergeben. Angestrebt wird eine lebenslanges Wohnrecht für die Genossenschafter (vgl. Charta und Mietreglement der Genossenschaft). Für die 1-15-Zimmerwohnungen der Genossenschaft gilt eine Mindestbelegungsvorschrift, aber keine Einkommenslimite (vgl. Mietreglement der Genossenschaft). Die Mindestbelegungsvorschrift orientiert sich an der Anzahl Zimmer minus zwei (d.h. in einer Vierzimmerwohnung müssen zwei Personen leben). Die Genossenschaft bezahlt Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 30'390 pro Jahr und vergütet ihren Genossenschaffern 1.5% Zinsen auf den Anteilsscheinen. Der entsprechende Zinsaufwand betrug 2024 CHF 171'676 (vgl. Geschäftsbericht der Genossenschaft für das Jahr 2024). Die Genossenschafter erhalten somit - nebst günstigem Wohnraum - auch eine Rendite auf dem Genossenschaftskapital, die in der Summe höher ist, als der Baurechtszins.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die aktuelle Beteiligung der Stadt Zürich an der Genossenschaft?
2. Warum und seit wann ist die Stadt Zürich an der Genossenschaft beteiligt?
3. Ist die Stadt an anderen Bau- und Wohngenossenschaften beteiligt? Falls ja: an welchen?
4. Wie beurteilt der Stadtrat den Umstand, dass die ausgeschütteten Kapitalerträge auf dem Genossenschaftskapital fünf Mal höher sind, als die Baurechtszinsen?
5. Erhält die Stadt Zürich von anderen Bau- und Wohngenossenschaften an denen sie beteiligt ist ebenfalls Zinsen auf Anteilsscheinen in ihrem Eigentum? Falls ja: Wie ist dort das Verhältnis zwischen Kapitalzinsen und Baurechtszinsen?
6. Auf der Basis welchen Landwerts wurde der Baurechtszins der Genossenschaft berechnet und in welchem Verhältnis steht dieser Wert zum aktuellen Marktwert des Landes gemäss aktuell aufgelegter BZO? Wir bitten um Publikation der aktuell gültigen Version der "Richtlinien 1965" sowie um Herleitung der Berechnung.



2/6

7. Wirkt die Stadt allgemein darauf hin, dass Einkommenslimiten (analog den Bestimmungen der VGV; AS 856.100) oder Abgaben in Solidaritätsfonds in die Mietreglemente von Wohngenossenschaften mit vergünstigtem Baurecht aufgenommen werden? Falls nein: Warum nicht?
8. Hat die Stadt Kenntnis davon, wie viele Genossenschafter der Genossenschaft bei der Stadt Zürich arbeiten oder ein politisches Amt ausüben (Stadt- bzw. Gemeinderat)?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Frage 1**

##### **Wie hoch ist die aktuelle Beteiligung der Stadt Zürich an der Genossenschaft?**

Die Stadt Zürich ist unter anderem im Rahmen der Wohnbauförderung an der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (folgend Kraftwerk1) beteiligt. Diese Förderung basiert auf den Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Grundsätze 1924; AS 841.110). Sie wird im Zusammenhang mit der Förderung eines Bau- oder Erneuerungsvorhabens gewährt und kam im Rahmen der Erstellung der Siedlung Hardturm in Höhe von 270 000 Franken zustande (Erstellung der Siedlung im Jahr 2000, Einzahlung des Anteilkapitals im 2004). Diese Beteiligung bewirkt, dass die Kraftwerk1 den städtischen Reglementen (Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen [Mietzinsreglement; AS 841.150] sowie Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger [Rechnungsreglement; AS 841.170]) unterstellt ist. Die Genossenschaft hat damit die entsprechenden Vorgaben zu Kostenmiete und Rechnungslegung einzuhalten und wird von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen kontrolliert. Diese Beteiligung besteht unbefristet.

Ergänzend dazu ist die Stadt über Immobilien Stadt Zürich (IMMO)<sup>1</sup> mit 20 000 Franken (vgl. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 849/2000) im Rahmen der Anmiete von Räumlichkeiten für Kindergarten und Hort in der Siedlung Hardturm seit 2001 sowie über die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) mit 38 000 Franken im Rahmen der Anmiete von Übergangswohnungen für Familien in der Siedlung Hardturm seit 2025 an der Kraftwerk1 beteiligt. Zudem wird die Stadt in der Gewerbe- und Wohnsiedlung Koch-Areal im Gebäude der Kraftwerk1 einen Dreifachkindergarten mit Betreuung einbauen und die entsprechenden Räumlichkeiten mieten. In diesem Zusammenhang wird sie (vertreten durch die IMMO) auch Anteilscheinkapital in Höhe von 320 500 Franken (einschliesslich Mitgliederbeitrag von 1000 Franken) zeichnen (vgl. GR Nr. 2025/388). Solche Beteiligungen geht die Stadt als Mieterin von Gewerbe- oder Wohnraum wie alle anderen Mieterinnen bei Wohnbaugenossenschaften ein. Wenn das Mietverhältnis aufgelöst wird, wird der Stadt das Anteilkapital zurückerstattet.

Die gesamte städtische Beteiligung an der Kraftwerk1 beträgt somit aktuell 328 000 Franken und wird sich mit dem Koch-Areal auf 648 500 Franken erhöhen.

#### **Frage 2**

##### **Warum und seit wann ist die Stadt Zürich an der Genossenschaft beteiligt?**

Die Stadt ist seit dem Jahr 2001 (Kindergarten und Hort in der Siedlung Hardturm) an der Kraftwerk1 beteiligt. Die Beteiligung setzt sich aus einer Beteiligung im Rahmen der Förderung

<sup>1</sup> Aus historischen Gründen wird dieser Betrag in den städtischen Beteiligungen noch unter Wohnbauförderung geführt, da alte Beteiligungen nicht abgegrenzt wurden.



3/6

der Erstellung der Wohnsiedlung Hardturm (Wohnbauförderung) sowie aus der Anmiete von Gewerbe- (IMMO) und Wohnraum (SEB) in zwei Liegenschaften zusammen (siehe dazu Frage 1).

### **Frage 3**

#### **Ist die Stadt an anderen Bau- und Wohngenossenschaften beteiligt? Falls ja: an welchen?**

Im Rahmen der Wohnbauförderung gemäss den Grundsätzen 1924 ist die Stadt aktuell an 77 Wohnbaugenossenschaften beteiligt. Weitere Beteiligungen entstehen, wenn die Stadt bei Wohnbaugenossenschaften Gewerberäumlichkeiten anmietet (vertreten durch die IMMO) oder wenn sie Wohnraum für das Sozialdepartement anmietet (vertreten durch die SEB). Bei der IMMO werden Anteilsscheine an 14, bei der SEB an 11 Wohnbaugenossenschaften gehalten. Total sind es 79 Wohnbaugenossenschaften mit einer städtischen Kapitalbeteiligung. Es bestehen überwiegend Mehrfachbeteiligungen. Lediglich bei zwei Wohnbaugenossenschaften ist die Stadt nicht auch mit Anteilskapital im Rahmen der Wohnbauförderung beteiligt (Beteiligung in Folge Mietverhältnis). Eine Auflistung findet sich in der Beilage 1.

### **Frage 4**

#### **Wie beurteilt der Stadtrat den Umstand, dass die ausgeschütteten Kapitalerträge auf dem Genossenschaftskapital fünf Mal höher sind, als die Baurechtszinsen?**

Gemäss Auskunft der Kraftwerk1 handelt es sich bei dem im Geschäftsbericht ausgewiesenen Baurechtszins um ein privates Baurecht für die Siedlung Heizenholz. Die Kraftwerk1 hat mit der Liegenschaft auf dem Koch-Areal ein erstes städtisches Baurecht erhalten (GR Nr. 2021/165), für welches der Stadt noch keine Baurechtszinsen ausgerichtet werden (siehe Frage 6). Die Konditionen privater Baurechte sind der Stadt nicht bekannt. Welcher Zusammenhang zwischen der Verzinsung aller Anteilscheine der Genossenschaft und einem Baurechtszins einer einzelnen Siedlung besteht, ist nicht abschliessend nachvollziehbar. Entsprechend kann der Stadtrat hierzu keine qualifizierte Aussage machen.

### **Frage 5**

#### **Erhält die Stadt Zürich von anderen Bau- und Wohngenossenschaften an denen sie beteiligt ist ebenfalls Zinsen auf Anteilsscheinen in ihrem Eigentum? Falls ja: Wie ist dort das Verhältnis zwischen Kapitalzinsen und Baurechtszinsen?**

Die Verzinsung des Anteilsscheinkapital, das die Stadt gezeichnet hat, unterliegt denselben Bedingungen wie das Anteilsscheinkapital, das andere Genossenschafterinnen und Genossenschafter zeichnen. Die Verzinsung des Anteilskapitals wird jeweils von der Generalversammlung festgelegt. Im Jahr 2024 hat die Baugenossenschaft Kraftwerk1 eine Verzinsung von 1,5 Prozent auf das Anteilsscheinkapital entrichtet.

Die Stadt Zürich hält Beteiligungen an 79 Wohnbaugenossenschaften. Die durchschnittliche Verzinsung der Anteilsscheine im vergangenen Jahr lag bei 1,64 Prozent (einfacher Durchschnitt der geleisteten Verzinsung). Die höchste Verzinsung liegt bei 2,5 Prozent, während andere Genossenschaften keine Zinszahlung tätigen. Ein Zusammenhang zwischen der Verzinsung des Anteilskapitals zu den Baurechtszinsen ist nicht abschliessend nachvollziehbar (siehe Frage 4).



4/6

#### Frage 6

**Auf der Basis welchen Landwerts wurde der Baurechtszins der Genossenschaft berechnet und in welchem Verhältnis steht dieser Wert zum aktuellen Marktwert des Landes gemäss aktuell aufgelegter BZO? Wir bitten um Publikation der aktuell gültigen Version der "Richtlinien 1965" sowie um Herleitung der Berechnung.**

Der heute ausgerichtete Baurechtszins durch die Kraftwerk1 erfolgt für ein privates Baurecht (siehe Frage 4). Die Kraftwerk1 hat mit dem Grundstück auf dem Koch-Areal erstmals ein städtisches Baurecht erhalten (GR Nr. 2021/165). Gemäss Baurechtsvertrag beginnt die Zinspflicht anteilmässig mit der Bezugsbereitschaft der einzelnen Häuser. Der mittlere Bezug ist für Dezember 2026 vorgesehen. Somit bezahlt die Genossenschaft der Stadt aktuell noch keinen Baurechtszins.

Für das Grundstück auf dem Koch-Areal, das an die Kraftwerk1 abgegeben wurde, wurde der jährliche Baurechtszins provisorisch, unter Annahme eines Landwerts gemäss «Richtlinien 65» von 14 156 709 Franken und eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent, auf 212 351 Franken festgesetzt (GR Nr. 2021/165). Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist und der Kanton die Kostenanteile für die Bereiche Wohnen und Nicht-Wohnen definitiv festgelegt hat.

Für die Baurechtsfläche der Kraftwerk1 (6850 m<sup>2</sup>) greift weder die aktuell gültige noch die derzeit aufgelegte BZO-Revision, da das Gebiet, dem vom Gemeinderat genehmigten, privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal» (AS 701.375) unterliegt. Eine aktuelle Schätzung zum Marktwert des Grundstücks im Verwaltungsvermögen liegt nicht vor.

Der provisorisch errechnete Richtlinienlandwert basiert auf der Kostenprognose der Kraftwerk1 von 2021 und einer Modellrechnung für den Wohnungsmix mit einem Drittel subventionierter Wohnfläche, wie er im Baurechtsvertrag gefordert wird. Von der Kostenprognose über 88 Millionen Franken werden die Kosten für die Fläche, die Kraftwerk1 der Stadt gemäss Baurechtsvertrag gratis zur Verfügung stellen muss, die Mehraufwendungen für energetisches Bauen und ein Einkauf in eine Tiefgarage auf einem anderen Grundstück abgezogen. Diese Elemente werden gemäss Richtlinien 65 nicht mit Baurechtszins belastet und fallen somit für die Berechnung des Richtlinienlandwerts weg. Somit sind rund 73.3 Millionen Franken Erstellungskosten für die Berechnung des Richtlinienlandwerts relevant.

Die Höhe des Richtlinienlandwerts bei einer Ausnützung von über 150 Prozent beträgt gemäss Richtlinien 65 10 Prozent für den subventionierten Wohnungsbau sowie 16 Prozent für den freitragenden Wohnungsbau und für weitere Nutzungen wie Gewerberäume. Gemäss Modellrechnung für den Wohnungsmix fallen rund 21,5 Millionen Franken für den subventionierten Wohnungsbau sowie rund 61,7 Millionen Franken für den freitragenden Wohnungsbau und für Gewerberäume an. Dies ergibt einen Landwert von knapp 2,4 Millionen Franken für die subventionierten Wohnungen ( $21,5 / 90 \% \times 10 \% = 2,4$ ) und von 11,7 Millionen Franken für die freitragenden Wohnungen und das Gewerbe ( $61,7 / 84 \% \times 16 \% = 11,7$ ). In der Summe ergibt sich so der Gesamtlandwert von 14 156 709 Franken.



5/6

Die aktuell gültige Version der Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (Richtlinien 65) findet sich in Beilage 2. Als Beilage 3 ist in tabellarischer Darstellung die Berechnung des Richtlinienlandwertes für das Baurecht von Kraftwerk1 auf dem Kochareal beigefügt.

#### **Frage 7**

**Wirkt die Stadt allgemein darauf hin, dass Einkommenslimiten (analog den Bestimmungen der VGV; AS 856.100) oder Abgaben in Solidaritätsfonds in die Mietreglemente von Wohngenossenschaften mit vergünstigtem Baurecht aufgenommen werden? Falls nein: Warum nicht?**

Bei neuen Baurechtsvergaben sind gemeinnützige Wohnbauträgerschaften verpflichtet, rund einen Drittel subventionierte Wohnungen anzubieten. Die Mietzinse subventionierter Wohnungen werden mit Subventionsdarlehen für Haushalte mit wenig Einkommen und Vermögen gezielt vergünstigt. Für diese Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögensvorschriften nach kantonalen Vorgaben, die regelmässig von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen kontrolliert werden. Für die übrigen Wohnungen gelten ebenfalls Belegungs- und Wohnsitzvorschriften, jedoch keine Einkommens- und Vermögenslimiten. So kann auch eine gute soziale Durchmischung sichergestellt werden.

Im neuen Programm Wohnen 2026 des Stadtrats ist vorgesehen, dass die Stadt bei gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum Dritter darauf hinwirkt, dass bestehende Regelungen zum Zugang und zur Nutzung im Dialog weiterentwickelt und sinnvoll harmonisiert werden. Die Stadt strebt dazu an, mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ein gemeinsames Memorandum auszuarbeiten, das geteilte Grundsätze und Kriterien für die Vermietung und die Nutzung von gemeinnützigem Wohnraum festhält und zentrale Herausforderungen hinsichtlich Wohnraumzugang adressiert (vgl. Massnahme 3.2.1 Programm Wohnen 2026).

Die Bildung eines Solidaritätsfonds ist ein zusätzliches privates Instrument der Wohnbaugenossenschaften und dient der Solidarität unter den Mietenden innerhalb der gleichen Genossenschaft. Es ist im Zürcher Kostenmietmodell nicht enthalten und unterliegt privatrechtlichen Normen des Genossenschaftsrechts. Öffentlich-rechtliche Vorgaben für einen solchen Solidaritätsfonds bestehen zum heutigen Zeitpunkt nicht. Eine neue städtische Vorgabe für ein bisher privates Instrument würde wohl neben einer Modellanpassung, die auch mit dem Kanton Zürich abzustimmen wäre, auch eine Schaffung von rechtlichen Grundlagen bedingen und ist aktuell so nicht vorgesehen.



6/6

**Frage 8**

**Hat die Stadt Kenntnis davon, wie viele Genossenschafter der Genossenschaft bei der Stadt Zürich arbeiten oder ein politisches Amt ausüben (Stadt- bzw. Gemeinderat)?**

Nein, darüber hat der Stadtrat keine Kenntnis. Es steht den Mitarbeitenden der Stadt Zürich frei, sich privat an gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zu beteiligen, solange keine Interessenkonflikte mit einer Tätigkeit bei der Stadt Zürich bestehen. Die Interessenwahrung ist durch die einzelnen Dienstabteilungen oder Gremien sicherzustellen. Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft begründet wie auch der Besitz von Wohneigentum keine generelle Interessensbindung, die einer Ausübung eines politischen Amtes auf Exekutiv- oder Legislativ-ebene entgegenstehen würde.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter