



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

147. Ratssitzung vom 2. Juli 2025

4797. 2024/546

Weisung vom 04.12.2024:

Präsidialdepartement, Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel der Gemeindeordnung, Bericht des Stadtrats an den Gemeinderat und Abschreibung Postulat GR Nr. 2021/351

Antrag des Stadtrats

1. Vom beiliegenden Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» für die Periode 2020–2023 wird Kenntnis genommen.
2. Das Postulat GR Nr. 2021/351 von Walter Angst (AL) und Marion Schmid (SP) betreffend Ergänzung des Berichts über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit einem Bericht zum Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen wird abgeschrieben.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit Änderungsantrag zur Dispositivziffer 1 / Schlussabstimmungen:

Lara Can (SP): *Der Bericht zur Umsetzung der wohnpolitischen Grundsatzartikel wird alle vier Jahre zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die wohnpolitischen Grundsatzartikel halten die Zielsetzungen der städtischen Wohnpolitik fest. Neben dem vielbekannten Drittelsziel umfassen diese u. a. die Verpflichtung zum Ziel der sozialen Durchmischung sowie die Bereitstellung von Familienwohnungen und Wohnungen für alte Menschen. Der vorliegende Bericht ist nach den Jahren 2016 und 2020 der dritte seiner Art und umfasst die Zeitspanne der Jahre 2020–2023. Zusätzlich zur Kenntnisnahme des Berichts wird die Abschreibung des Postulats GR Nr. 2021/351 beantragt. In diesem wurde gefordert, dass der Bericht sich explizit mit der Wohnsituation älterer Menschen befasst. Dem wurde Rechnung getragen, indem zum ersten Mal eine Schätzung nicht-städtischer gemeinnütziger Alterswohnungen enthalten ist. Die zentralen Erkenntnisse des Berichts sind folgende: Gemeinnütziger Wohnraum erreicht grundsätzlich besonders vulnerable Gruppen. Menschen aus dem untersten Einkommensquintil sind in städtischen sowie gemeinnützigen Wohnungen überproportional vertreten. Das gleiche gilt für ältere Menschen: Im Betrachtungszeitraum haben rund 47 Prozent der über Sechzigjährigen in gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinn gelebt. Im Jahr 2021 erhielt der Stadtrat erweiterte Erwerbskompetenzen und stellte ein Akquisitionsteam ein. Die Kaufoffensive konnte so verstärkt werden. Das Kaufvolumen im Jahr 2020 lag bei knapp 8 Millionen*



Franken. Im Jahr 2023 stieg es bereits auf 358 Millionen Franken an. Weitere klassische wohnpolitische Instrumente wurden beibehalten, so die Gewährung zinsgünstiger Hypotheken oder die Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Weitere Massnahmen liegen nicht im Betrachtungszeitraum des Berichts, werden in den kommenden Jahren aber Auswirkungen auf die Wohnpolitik der Stadt haben. Dazu gehören die Einstellung eines Delegierten Wohnen, der seine Arbeit Anfang 2025 aufnahm sowie der Wohnraumfonds. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts befanden sich einige gemeinnützige Wohnungen noch im Bau. Zusammen mit potenziellen Zukäufen projiziert der Bericht deshalb eine Zunahme von rund 5000 Wohnungen in den nächsten zehn Jahren. Im diesjährigen Bericht wurde zum ersten Mal die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) zu den gemeinnützigen im engeren Sinn gezählt. Dies führte in der Kommissionsberatung zu Diskussionen, was in den nächsten Voten ausgeführt wird. Ohne die Änderung haben wir uns vom Drittelsziel entfernt. Ende des Jahres 2019 betrug der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im engeren Sinn 26,4 Prozent, Ende 2023 noch 25,9 Prozent. Mit der Stiftung PWG bleibt der Anteil im Jahr 2023 bei 27 Prozent. Die Anzahl subventionierter Wohnungen blieb ebenfalls stabil. Ihr Anteil an den Gesamtwohnungen sinkt aber seit Jahren und liegt mittlerweile bei 2,8 Prozent. Ich möchte mich bei der Verwaltung bedanken, die zu den zahlreichen Fragen aus der Kommission ausführlich Stellung nahm. Die Mehrheit der Kommission, bestehend aus SP, die Die Mitte/EVP-Fraktion, Grüne und GLP, beantragt die Kenntnisnahme des Berichts und lehnt den Änderungsantrag zur Dispositivziffer 1 ab. Einstimmig sprach sich die Kommission für die Abschreibung des Postulats GR Nr. 2021/351 aus. Dass in diesem Bericht erstmalig auch nicht-städtische gemeinnützige Alterswohnungen analysiert werden, erfüllt unserer Meinung nach das Anliegen der Postulant*innen. Gerne stelle ich noch die Meinung der SP vor, die den Bericht zur Kenntnis nimmt. Wir tun dies weder zustimmend noch ablehnend. Die neue Definition der PWG als gemeinnützige Stiftung im engeren Sinn ist stossend, weil sich die Berechnungsgrundlage nicht einfach ändern darf. De facto haben wir uns in der Berichtsperiode der Jahre 2020–2023 vom Drittelsziel entfernt und das ist ein alarmierendes Zeichen. Wir stehen hinter der Arbeit der Stiftung PWG, aber für die Vergleichbarkeit und transparente Kommunikation muss an der bisherigen Definition des Drittelsziels festgehalten werden. Werden die PWG-Wohnungen dazugezählt, ohne das Ziel anzupassen, werden uns die 2225 Wohnungen der PWG bei der Zielerreichung fehlen. Zudem wurde die Statutenänderung, die eine strikte Umsetzung der Kostenmiete bei der PWG eingeführt hätte, abgelehnt. Auch finden wir die Entwicklung der subventionierten Wohnungen extrem alarmierend, wenn nur noch 2,8 Prozent aller Wohnungen subventioniert sind. Wenn wir gleichzeitig massive Verdrängungseffekte beobachten, muss unbedingt etwas geschehen. Insbesondere für Menschen mit den allertiefsten Einkommen bleiben subventionierte Wohnungen zentral. Nichtsdestotrotz handelt es sich hierbei um einen Bericht und wir nehmen diesen zur Kenntnis, weil er trotz der Kritik auch positive Aspekte enthält und wir generell hinter der Richtung stehen, die die Stadt Zürich wohnpolitisch eingeschlagen hat. Viel wichtiger als der Blick in die Vergangenheit ist uns die Richtung, in die wir uns bewegen. Dass griffige Instrumente wie der Wohnraumfonds und auch das Vorkaufsrecht auf kantonaler Ebene dringend nötig sind, bestätigt dieser Bericht eindeutig. Zwar ist die Steigerung des Kaufvolumens in der Berichtsperiode erfreulich,



doch reicht dies nicht aus. Wir fordern den Stadtrat auf, die erweiterten Budgetkompetenzen von mittlerweile 600 Millionen Franken auszunutzen. Das Budget für das Jahr 2026 sollte nochmals erhöht werden, um dem Trend entgegenzuhalten. Für eine griffige und schnelle Umsetzung dieser Massnahmen gegen die sich verschärfende Wohnungskrise setzen wir uns weiter mit aller Kraft ein.

Kommissionsminderheit:

Patrik Maillard (AL): *Die AL nimmt den Bericht ablehnend zur Kenntnis. Die FDP tut dies aus anderen Gründen. Wir lehnen den Bericht ab, weil wir mit einer Zustimmung signalisieren würden, dass sich der Stadtrat auf einem guten Weg befände, das Drittelsziel bis ins Jahr 2050 zu erreichen. Die Zahlen sprechen eine andere Sprache. Der relative Anteil der gemeinnützigen Wohnungen ging um ein halbes Prozent zurück. Das kann als geringfügig bezeichnet werden, wie es der Stadtrat in der Weisung macht, aber nachdem der Anteil vor vier Jahren stagnierte, ging er in der aktuellen Berichtsperiode sogar zurück. Immer wieder die gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinn zu erwähnen, die nicht zwingend der Kostenmiete unterstehen, bringt keinen Nutzen. Diese können nicht zum Drittelsziel gerechnet werden, weil der Auftrag in der Gemeindeordnung (GO) anders lautet. An diesem Auftrag aus einer Volksabstimmung gibt es nichts zu rütteln. Unsere schlaue Exekutive hat einen Weg gefunden, den Misserfolg als Erfolg zu verkaufen: Wohnungen der PWG werden neu zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn gezählt, die zwingend nach Kostenmiete vermietet werden. Die PWG hat jedoch bloss die absolut unverbindliche «Orientierung nach der Kostenmiete» in die Statuten geschrieben. Die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen stieg dadurch in der Statistik der Stadt und im Bericht wie durch ein Wunder von 25,9 Prozent auf 27 Prozent. Alle Wohnungen der PWG werden also plötzlich dazugezählt, weil sie irgendwann vielleicht und falls möglich nach Kostenmiete vermietet werden. Der Stadtrat berichtet stolz von der Verabschiedung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die Zweitwohnungen und Airbnb-Nutzungen stark einschränken soll. Dass der Stadtrat eine Motion der AL, die genau das verlangte, zehn Jahre lang nicht umsetzen wollte, wird nicht erwähnt. Der Gemeinderat musste den Stadtrat regelrecht zur Umsetzung zwingen. Zurzeit ist das Ganze durch Rekurse blockiert, und der Stadtrat respektive seine Jurist*innen verneinen eine mögliche negative Vorwirkung, die einen Baustopp bis zum definitiven Gerichtsentscheid ermöglichen würde. Dadurch werden weiterhin Wohnungen zweckentfremdet. Mehr Kampfgeist statt vorauseilenden Gehorsams wäre angesagt gewesen. Ohne die Verweigerungshaltung des Stadtrats hätten wir zehn wertvolle Jahre gewonnen und Zweitwohnungen würden längst nicht mehr dem Wohnanteil angerechnet. Der Stadtrat verfügt seit einigen Jahren über erweiterte Kaufkompetenzen bei Immobilien. Der Immobilienerwerb durch die Stadt hat stark zugenommen, was positiv jedoch ein Tropfen auf dem heissen Stein ist. Die insbesondere von der SP geforderte «Kauf-um-jeden-Preis-Strategie» hat ihre Grenzen bezüglich der Kosten für die Stadt, aber auch für die Menschen mit niedrigem Einkommen, da die Wohnungen doch einen gewissen Preis erreichen. Bisher verfolgt der Stadtrat aber eine zumeist ausgewogene und sinnvolle Kaufstrategie. Die AL setzt sich vehement für eine Erhöhung des Anteils an subventionierten Wohnungen ein. Waren es in den 80er-Jahren rund 24 000 solcher*



*Wohnungen, sind es heute noch 6700. Dafür gibt es verschiedene Gründe; insbesondere bieten Wohnbaugenossenschaften massiv weniger Wohnungen explizit für Menschen mit niedrigem Einkommen an. Dass die Zahl nicht weiter sinkt, sondern stagniert, darf nicht als Erfolg gewertet werden. Der Anteil muss – gerade in Zeiten grosser Wohnungsnot – stark steigen, damit wir die Verdrängung der einkommensschwachen Bewohner*innen aus der Stadt wenigstens verlangsamen können. Dies sind jene sozial benachteiligten Menschen, die nicht in speziellen Institutionen oder Wohnintegrationsprojekten unterkommen, weil sie knapp genug verdienen, um nicht vom Sozialamt abhängig zu sein, aber zu wenig, um die Marktmieten zahlen zu können. Als ich vor vier Jahren die ablehnende Haltung der AL zum damaligen Bericht im Rat vorstellte, sprach STP Corine Mauch vom halb leeren und halb vollen Glas. Tatsächlich ist nicht alles schlecht, aber eben auch nicht alles gut. In diesem Bericht wird vieles schön geredet oder gar nicht erwähnt. Die Stadt Zürich ist noch weit entfernt von sozialverträglichen Sanierungen und Ersatzneubauprojekten. Der städtische Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» richtet sich mit seinen Empfehlungen an sämtliche Bauherrschaften und Planungsbüros. Das war es auch schon. Sowohl der Leitfaden als auch die Mitberichte, die von der Stadtentwicklung bei Planungsverfahren und Bauprojekten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen erarbeitet werden, bleiben wirkungslos. Was nützt all das Papier, wenn private Bauherrschaften ignorieren, dass ihre Mieter*innen keine Chance haben, zu einer verkraftbaren Miete unterzukommen? Der Stadtrat hat den Auftrag, für bezahlbare Wohnungen zu sorgen. Das ist seine Verantwortung. Dafür soll er seinen maximalen Spielraum ausnutzen und sich, wenn nötig, mit höheren Instanzen anlegen. Die Wohnungsnot in der Stadt lässt keine Kapitulation wie beim Beispiel der Airbnb-Wohnungen und Zweitwohnungen zu. Den Willen, alles Mögliche zu unternehmen, vermissen wir in diesem Bericht definitiv.*

Weitere Wortmeldungen:

Samuel Balsiger (SVP): *Wir hören von der linken Ratsseite, es läge ein alarmierender Zustand vor, es gebe eine Verdrängung, eine Verschärfung der Wohnkrise und dass der Bericht vieles schönrede und nicht erwähne. Sie haben mit allem recht. Warum wir diesen Zustand haben, erwähnen Sie nicht: weil zu viele Leute ins Land kommen. Wenn innerhalb von 20 bis 25 Jahren 1,5 Millionen Menschen zusätzlich ins Land und 80 000 davon in die Stadt ziehen, verschärft sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt logischerweise. Dann sind ein paar hundert Wohnungen der Stadt Zürich ein Tropfen auf den heissen Stein. Die Diskussion wäre interessant, würde mit Fakten hantiert. Aber wenn wir von der SVP die masslose Zuwanderung als Hauptproblem auf dem Wohnungsmarkt benennen, dann schreien Sie auf und verschränken die Arme. Warum nehmen wir die Fakten nicht an? Sie müssen ja nicht als Konsequenz der SVP beitreten und die Zuwanderung begrenzen. Könnten wir uns auf diese Realität einigen, wäre schon viel erreicht. 80 000 Einwanderer sind bereits gekommen und weitere 100 000 sollen kommen. Überall, ob beim Wohnungs- oder Schulbau, hören wir von Ihnen, es sei die letzte zu verbauende Parzelle. Was wollen Sie denn in Zukunft tun, wenn alles verbaut ist und nur noch in die Höhe gebaut werden kann? Dann entwickeln Sie eine*



Hochhausstadt mit allen Negativerscheinungen wie teuren Mietpreisen, einer ungewollten Veränderung des Stadtbilds und der Verdrängung der Menschen. Wenn Sie die Masseneinwanderung auf Bundesebene nicht stoppen, haben Sie in ein paar Jahren einen Zustand wie in London. Dann können sich nur noch Menschen mit sehr hohem Einkommen die Innenstadt leisten. Der Bericht ist erstens abzulehnen, weil die Zuwanderung als Ursache des Problems nicht benannt wird. Zweitens ist keine Übersicht der Gesamtkosten zu finden. Als Martin Vollenwyder noch Stadtrat war, hat er errechnet, dass das Drittelsziel 15 Milliarden Steuerfranken kostet. Warum kann STR Daniel Leupi nicht sagen, wie viel Geld das Drittelsziel bis jetzt gekostet hat und noch kosten wird? Er weiss es nicht. Wäre ich für Hunderte Millionen Steuerfranken verantwortlich, würde ich das wissen wollen. Es ist alles falsch und unehrlich. Wir müssen die Masseneinwanderung auf Bundesebene stoppen, damit wir in der Stadt in guter Qualität leben können.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): *Wir sind gleich wie die AL der Auffassung, dass der – wohnpolitische Bericht gewisse Dinge schönredet oder gar nicht erwähnt. Allerdings haben wir gewisse politische Differenzen: Uns stört die Essenz dieses Berichts. Gemäss Stadtrat kann das Wohnproblem unserer Stadt nur mit planwirtschaftlichen Mitteln gelöst werden. Schuld am knappen Wohnraum in Zürich seien allein die renditeorientierten privaten Investoren. Die Stadt Zürich als weisse Ritterin mache hingegen alles richtig, werde künftig noch viel stärker in den freien Markt eingreifen und noch mehr Gold ausgeben, um dem bösen Mietzinsdrachen endlich den Garaus zu machen. Interessant finden wir, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnraums bereits rund 30 Prozent beträgt. Bereits ein Drittel der Mieterinnen und Mieter dieser Stadt wohnt in einer gemeinnützigen Wohnung. Personell ist das Drittelsziel also bereits erreicht. Befremdet hat uns der eindimensionale Ansatz des Stadtrats. Erstens brauche es einfach mehr Geld, um das Drittelsziel in Bezug auf die Wohnungen doch noch zu ermöglichen. Dabei wurde auch zum Ausdruck gebracht, dass die private Bautätigkeit in der Stadt mindestens mathematisch ein Problem darstelle, weil sich der Divisor damit immer verändert. Zweitens soll mehr Geld für den Erwerb von Wohnungen ausgegeben werden, weil Bauen Ressourcen bindet und Geld ausgeben einfacher ist. Dass damit die Preise hochgejagt und zum Teil mehrere Millionen mehr als von Privaten bezahlt werden, stört nicht, weil das Privateigentum offenbar von der politischen Mehrheit in Zürich als Teil des Problems angesehen wird. Drittens soll mehr preisgünstiger Wohnraum durch mehr Regulierung geschaffen werden. Wir führten die Diskussion zu Paragraf 49b im Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Erfolgsaussichten dieses Papiertigers sind in der Stadt Zürich relativ bescheiden. Auch Fakten, die im Bericht nicht erwähnt werden, sind interessant. Uns fehlt der Hinweis, dass die aus der Zeit gefallene Lärmschutzverordnung Wohnraum verhindert. Zur Sperrwirkung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) konnten wir im Bericht auch nichts finden. Gemäss gestriger Medienmitteilung der Bundesämter für Raumentwicklung und Wohnungswesen wird neuer Wohnraum in der Schweiz primär durch Einsprachen und Rekurse verzögert, verteuert und verhindert. Anscheinend bezahlen bereits 60 Prozent der befragten Wohnbauproduzenten Geld, um Einsprechende oder Rekurrenten zum Rückzug des Rechtsmittels zu bewegen. Eine neue Studie empfiehlt verschiedene Massnahmen auf den Stufen Bund, Kanton und Gemeinde, um Planungs- und Bewilligungsprozesse zu beschleunigen. Die Stadt Zürich*



will die Wohnprobleme mit planwirtschaftlichen und teuren Ansätzen lösen. Das gelingt so nicht. Wir hätten uns gewünscht, dass die privaten Initiativen und die Privatwirtschaft mit ins Boot geholt würden. Ohne diese werden wir die Wohnprobleme in Zürich nicht lösen. Weil dieser Bericht einseitig ist, empfehlen wir, ihn ablehnend zur Kenntnisnahme.

Martin Busekros (Grüne): *Der Bericht zeigt, dass wir auch mit Bubentricks von plus 1,1 Prozent beim Drittelsziel leider kaum vom Fleck kommen. Der Bericht führt zum Glück – neben den bestehenden Instrumenten, mit denen wir mit der privaten Bautätigkeit nicht mithalten können – neue Instrumente auf: Der Wohnraumfonds, der ab diesem Jahr läuft und für den erste Anträge bereits eingingen, und Paragraf 49b PBG, der uns preisgünstigen Wohnraum bringen wird. Beide Instrumente werden in den nächsten Jahren anfangen zu greifen, das Drittelsziel wird dadurch aber nicht erreicht. Auch wichtig sind die kantonalen Instrumente, die umgesetzt werden sollen, damit sich die Stadt konsequenter für das Drittelsziel einsetzen kann. Wir fordern, dass der Stadtrat sich nun darauf konzentriert, die Ausnutzungsreserven der erworbenen Liegenschaften im Bau-recht zu vergeben oder sie zu entwickeln – ökologisch und sozial. Ausserdem soll der Stadtrat aufhören, private Spekulanten mit Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Hochhausrichtlinien anzutreiben. Private Rendite-Ersatzneubauten sind weder klima-freundlich, sozial noch dem Drittelsziel dienlich. Wir dürfen nicht vergessen, dass neu gebauter Wohnraum die Mieten nicht senkt. Meist wird günstiger Wohnraum abgerissen und die neu entstehenden Mieten liegen höher. Wir nehmen vom Bericht Kenntnis.*

Karin Stepinski (Die Mitte): *Ich bin bei Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Tatsächlich finden auch wir von der Fraktion Die Mitte/EVP, dass der Bericht sehr wohlwollend und mit wenig Selbstkritik verfasst wurde. Er zeigt aber doch auf, dass die Stadt mit Effort dabei ist, die wohnpolitischen Grundsatzartikel umzusetzen. Wir sehen die grossen Herausforderungen. Die liegen wohl nicht in der Masseneinwanderung Samuel Balsiger (SVP). Wie willst Du die Zuwanderung aus dem Bündnerland oder dem Kanton Zürich begrenzen? Die Stadt Zürich ist attraktiv und das führt zur Zuwanderung in unsere Stadt. Ein grosser Teil davon ist die Binnenzuwanderung aus dem eigenen Land. Es kann darüber gestritten werden, Patrik Maillard (AL), ob die PWG mit eingerechnet werden soll oder nicht. Dass wir uns vom Drittelsziel entfernen, ist für unsere Fraktion aber kein Wunder. Die Privaten bauen schneller. Ich weiss nicht, ob wir das Drittelsziel überhaupt einmal erreichen werden. Das müsste uns zu denken geben. Das Problem ist vielschichtig. Oft werden wegen Kleinigkeiten Einsprachen erhoben, die zu langen Verzögerungen führen. Es liegen auch Zielkonflikte vor, wie beispielsweise ökologische Anliegen, die die Bauten verteuern. Das sind Herausforderungen, die wir hier im Rat angehen müssen. Ich würde mir wünschen, dass wir dies miteinander tun. Es bringt uns nicht weiter, wenn jeder auf seiner Schiene beharrt. Hätten wir zu viele Wohnungen in der Stadt, würden sich die Mieten stabilisieren oder sogar günstiger werden. In den 70er-Jahren war das tatsächlich der Fall. Gott sei Dank haben wir heute eine attraktive Stadt, in der die Leute auch wohnen. Es gibt viele teure Wohnungen, die bewohnt sind, weil es Leute gibt, die*



sich diese leisten können. Ich persönlich bin froh darum, denn wir brauchen den Steuerfranken dieser Menschen. Die Fraktion Die Mitte/EVP nimmt diesen Bericht zur Kenntnis – weder wohlwollend noch mit grosser Euphorie – und schreibt das Postulat ab.

Selina Frey (GLP): *Es stimmt: Zürich ist attraktiv, Zürich verändert sich. Genau deshalb müssen wir den Wohnungsmarkt nicht bloss verwalten, sondern neue Lösungen für die bestehenden Herausforderungen suchen. Aus diesem Grund ist es nicht sinnvoll, einen Bericht ablehnend zur Kenntnis zu nehmen. Die GLP nimmt diesen Bericht zur Kenntnis. Trotzdem möchte ich hervorheben, dass wir uns schon einige Jahre mit ähnlichen Herausforderungen beschäftigen. Vielleicht braucht es mehr GLP im Stadtrat. Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – darüber sind wir uns wohl einig. Es bedeutet Quartierleben, Sicherheit, Begegnung und vor allem Zusammenleben. Wir brauchen mehr Wohnungen in dieser attraktiven Stadt, deshalb müssen wir nach innen verdichten. Aber wir müssen über verschiedene Fronten hinweg besser zusammenarbeiten, die Genossenschaften und Privaten untereinander und mit der Stadt zusammen. Nur so können wir grosse Schritte vorwärts machen. Der SVP muss ich entgegenhalten: Ich kenne niemanden, der aus einer Wohnung verdrängt worden wäre von jemandem aus dem Ausland, der nicht in einem Beruf arbeitet, mit dem er entweder dem Fachkräftemangel entgegenwirkt oder einen grossen Steuerbeitrag leistet. Das Bild, dass wir von Leuten überschwemmt würden, die uns nur schaden und den Wohnraum wegnehmen, ist verkürzt. Wir haben einen Vorstoss eingereicht, um dies faktenbasiert im Rahmen der Raumplanung zu betrachten. Weil Zürich attraktiv ist, wird das Angebot an Wohnungen nie ausreichend sein. Wir möchten jedoch die soziale Durchmischung in einer Balance halten. Deshalb haben wir uns dafür eingesetzt, dass diejenigen priorisiert werden, die es am dringendsten brauchen. Ich erinnere an Paragraph 49b PBG. Wir sind aber auf der Basis dieses Berichts sehr offen dafür, den subventionierten Wohnraum als Ausgleich stärker zu fördern. Obwohl wir uns für die Vereinfachung der Prozesse und einfacheres Bauen in der Stadt Zürich stark machen, müssen auch die Schwächsten in der Stadt unterstützt werden. Es braucht neue Ideen, Anreize und Zusammenarbeit.*

Tanja Maag (AL): *Dr. Emanuel Tschannen (FDP) sagte, die Verteufelung privater Bautätigkeiten sei das Problem. Dem ist nicht so. Problematisch sind die Mietzinsen, die viele private Immobilienbesitzer*innen erheben. Das Gesetz verbietet zwar hohe Renditen, wird aber nicht eingehalten. Die Immobilienlobby hat es geschafft, dass hohe Renditen weiter illegal erwirtschaftet werden. Im Bericht wurden verschiedene Ansätze aufgezeigt, die wir als AL weiterverfolgen. Einerseits ist dies ein Mietzinsdeckel. Wir müssen auch die kantonalen Vorhaben für ein Vorkaufsrecht unterstützen und den subventionierten Wohnraum fördern. Wir brauchen ganz viele Ansätze – diesbezüglich stimme ich der GLP zu. Eure Kenntnisnahme dieses Berichts ändert nichts an der Situation. Der Bericht zeigt zu wenig auf, wo es hingehen muss. Viele nicht schlechte Punkte werden erwähnt, aber er zeugt nicht von einem mutigen Vorwärtsgen in die richtige Richtung.*

Michael Schmid (AL): *Samuel Balsiger (SVP) klagt, wir würden nicht genug über die Zuwanderung sprechen. Das ist nicht der Fall. Hier ist nicht die Zuwanderung in die*



Schweiz massgeblich, sondern die Zuwanderung in die Stadt. Die SVP will eine sehr selektive Einschränkung der Zuwanderung: Leute, die viele Steuern zahlen, begrüsst sie. Auch auf nationaler Ebene sind in den Initiativen der SVP immer Kontingente für die Gutverdienenden vorgesehen. «Spezialisten» nennen sie diese. Gleichzeitig sind es gerade die sehr gut verdienenden Mitarbeitenden, die üblicherweise von internationalen Unternehmungen in Zürich angestellt werden, die die Normalverdienenden und Geringverdienenden aus der Stadt verdrängen. Von Masslosigkeit spricht die SVP nur in Bezug auf Personen mit «normalen» Jobs, die allerdings essenziell für unsere Gesellschaft sind. Diese wiederum sind es nicht, die sich die steigenden Mieten in der Stadt leisten können und die Vertreibung anheizen. Möchte die SVP tatsächlich etwas gegen die Zuwanderung machen, müsste sie die stark forcierte Unternehmensansiedlung aus der ganzen Welt eindämmen, bspw. indem sie nicht ständig tiefere Steuern für Unternehmen oder deren Ansiedlung staatlich finanzieren will. Dort ist die SVP immer an vorderster Front dabei. Ein Argument vor allem seitens FDP ist die eingeschränkte Bautätigkeit in der Stadt Zürich. Das sind Fake News, wie die Antwort des Stadtrats zeigt: Die Bautätigkeit liegt nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Sie führt aber zur Verdrängung, indem Häuser mit günstigen Mieten durch Renditeobjekte ersetzt werden. Damit sind Bauvorschriften verbunden, von denen ihr immer wieder moniert, sie seien so ausgeprägt und hinderlich. Gleichzeitig habe ich in dieser Legislatur noch keinen Vorschlag von euch bekommen, wie das Baurecht vereinfacht werden könnte. Kommt von uns ein Vorschlag bspw. zur Einsparung teurer Parkplätze, wenn die Bewohnenden kein Auto wollen, stellt ihr euch aus ideologischen Gründen dagegen. Bei der Lösung der Wohnungskrise haben wir kein grosses Vertrauen in Private, weil die Hauptursache des Problems in der Marktlogik liegt. Ihr Fokus liegt nicht auf dem Bedürfnis der Leute, sondern dem Profit. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich funktioniert so, wie er designt wurde. Die Mieten orientieren sich an der Kaufkraft der Bestverdienenden. Wer Eigentum besitzt, kann kassieren. Dass das Mietrecht eine Kostenmiete vorsieht, die aber nicht einklagbar ist, ist kein Versehen, sondern eine Konstruktion, die die Marktlogik absichert. Dass Landbesitz einer der profitabelsten Kapitalanlagen wurde, obwohl der Wertzuwachs meist durch staatliche Investitionen geschieht, ist ein skandalöser Zustand.

Florian Utz (SP): Der Bericht enthält gute und weniger gute Teile. Sehr gut ist der Teil mit den Massnahmen, die auf kantonaler Ebene ergriffen werden müssen. Dazu ging aus dem Bericht in aller Klarheit hervor, wie wichtig das Vorkaufsrecht auf kantonaler Ebene für die Stadt sein wird. Auch auf städtischer Ebene liegt erheblicher Handlungsbedarf vor. Nicht einverstanden sind wir mit der Neueinstufung der PWG. Es ist ein Gebot der Fairness gegenüber der Bevölkerung, die Spielregeln nicht während des laufenden Spiels zu ändern. Daneben ist die Änderung auch inhaltlich falsch. STR Daniel Leupi führte – als der Gemeinderat über die neuen Statuten der PWG beschloss – zu Recht aus, dass sie so nicht zum Drittelsziel gezählt werden könnten. Nicht auf Begeisterung stösst bei uns der deutliche Rückgang gemeinnütziger Wohnungen bei gleicher Berechnungsmethode. Gemäss Drittelsziel und Volksentscheid hätte der Anteil um 0,8 Prozentpunkte steigen müssen. In diesen vier Jahren ist er effektiv um 0,5 Prozentpunkte gesunken. Entscheidend ist, wie die Zukunft gestaltet wird. Das Signal ist klar.



Die Zahlen zeigen, dass es so nicht weitergehen darf und dass wir unsere Anstrengungen für mehr bezahlbare Wohnungen deutlich intensivieren müssen. Dies gilt insbesondere für Liegenschaftskäufe der Stadt, die gut gestartet sind, aber noch gesteigert werden müssen. Die FDP führte aus, wir müssten eigentlich gar nichts unternehmen; das Wohnproblem sei gelöst, weil ein Drittel der Bevölkerung schon in gemeinnützigen Wohnungen wohne. Damit wird das Volk für blöd verkauft. Volksentscheide dürfen nicht umgedeutet, sondern müssen ernst genommen werden. Samuel Balsigers (SVP) Votum zeigte, dass der Wohnbau nicht die Kernkompetenz der SVP ist. Das Votum behandelte stattdessen das Thema Migration. Argumentiert ihr, die Zuwanderung würde die Nachfrage nach Wohnungen steigern und demnach die Wohnungen teurer machen, müsstet ihr mehr Genossenschaftswohnungen und städtische Wohnungen mit Kostenmiete befürworten. Das Argument, der Stadtrat solle die Kosten des Drittelsziel berechnen, ist falsch, denn es handelt sich nicht um Kosten, sondern um Investitionen. Hätte der Stadtrat seit dem Jahr 2011, als das Volk das Drittelsziel beschloss, jedes Jahr für 500 Millionen Franken Wohnraum gekauft und Wohnungen aufgewertet, hätten wir einen Buchgewinn von 2,3 Milliarden Franken erzielt. Damit wird Volksvermögen gemehrt. Werden sie nicht aufgewertet, sind es stille Reserven. Das Kaufen lohnt sich. Die GLP sprach von neuen frischen Ideen. Leider habe ich heute keine einzige gehört. Die GLP hat das Vorkaufsrecht im Gegenvorschlag im Kantonsrat versenkt, was nicht sehr hilfreich war.

Samuel Balsiger (SVP): *Betrachten wir die Fakten: Eine Studie des Amtes für Wirtschaft des Kantons Zürich zeigt, dass 80 Prozent der Zuwanderer in Berufe einwandern, in denen wir bereits eine hohe Arbeitslosigkeit haben. Diese Leute brauchen wir nicht. Von diesen 1,5 Millionen, die netto in den letzten 20 Jahren kamen, reisten 600 000 ausserhalb der Erwerbstätigkeit ein. Von den restlichen 900 000 sind rund die Hälfte in der Privatwirtschaft tätig, wo sie eine Wertschöpfung erbringen. Über die andere Hälfte diskutieren wir im Rat immer. Sie sagen: «Wir brauchen mehr Lehrer, mehr Pflegepersonal, mehr Staatspersonal. Es ist eine wachsende Stadt.» Sie sprechen nicht von Zuwanderung, sondern formulieren positiv, wir seien eine «wachsende Stadt». Der Staatsapparat wächst, weil die Hälfte dieser Erwerbstätigen im Staats- und staatsnahen Betrieb eingestellt werden müssen, um die Flut bewältigen zu können. Das ist keine Wertschöpfung, sondern kostet. Es ist Fakt, dass wir in den letzten Jahren 80 000 Nettozuwanderer in die Stadt hatten und weitere 100 000 Personen kommen sollen. Ich frage mich, wie Sie das bewältigen wollen. Sie sprechen von Verdrängung, zuspitzenden Wohnkrisen und alarmierendem Zustand. Wer sich die Mieten nicht leisten kann, wird verdrängt. Wer ein unteres oder mittleres Einkommen und eine Familie hat, kann sich die Stadt Zürich je länger, je mehr nicht leisten. Was hat sich in den letzten paar Jahren geändert? Die Anzahl Zuwanderer. Es ist nicht der Ausländer per se, sondern die Masslosigkeit. Akzeptieren Sie, dass etwas Massloses schädlich ist. Sie schaden mit dieser Lebenslüge der Weltoffenheit. Sie wissen genau: Vielleicht geht es noch eine oder zwei Legislaturen, aber die Eskalation kommt und Sie hoffen, dann nicht mehr in der Verantwortung zu sein. Es wird nicht besser, wenn wir das Problem national nicht grundsätzlich angehen. Es braucht einen Stopp dieser ungesunden, masslosen Zuwanderung.*



Martina Zürcher (FDP): Von linker Seite, insbesondere von Michael Schmid (AL), wurde gesagt, die Renditen der Privaten seien das Problem. Die Renditen bei Wohnungen liegen im Durchschnitt unter vier Prozent, vielleicht bei fünf oder sechs. Wenn Sie die Kosten durch komplizierte Bauvorgaben, Einsprachen usw. um 20–30 Prozent in die Höhe treiben, frage ich Sie: Sind die Renditen oder die hohen Kosten das Problem? Florian Utz (SP) hat gesagt, die Spielregeln würden während des Spiels geändert, weil die PWG einbezogen werde. Laut Gemeindeordnung sollen diejenigen mitgezählt werden, «die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.» In Artikel 6 der Stiftungsstatuten der PWG steht: «Die Stiftung wird kostendeckend geführt. Allfällige Überschüsse werden ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt.» In Artikel 7 heisst es zum Stiftungsrat: «Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.» Ich würde sagen, die Spielregeln wurden vorher nicht richtig angewendet.

Namens des Stadtrats nimmt die Stadtpräsidentin Stellung.

STR Corine Mauch: Aus Sicht des Stadtrats ist unbestritten, dass die Angebotsmieten in Zürich zu hoch sind. Auch die bestehenden Mieten pro Quadratmeter sind im Zeitraum der Jahre 2000–2024 um fast 40 Prozent angestiegen. Allein in den letzten zwei Jahren sind die Bestandesmieten um 6–9 Prozent gestiegen. Wohnen ist eines der drängendsten Probleme unserer Stadt. Dies zeigte sich auch in der jüngsten Bevölkerungsbefragung. Wohnen ist zur sozialen Frage unserer Stadt, ja unserer Zeit geworden. Vor diesem Hintergrund ist es von zentraler Bedeutung, dass wir den wohnpolitischen Grundsatzartikel in der GO als politischen Auftrag verstehen. Der vorliegende dritte Bericht zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels zeigt, dass wir viel erreicht haben. So lebt rund ein Drittel aller Mietenden in unserer Stadt in einer bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnung. Weiter zeigt der Bericht, dass gemeinnütziger Wohnungsbau die richtigen Zielgruppen erreicht. Wir haben viel, aber noch nicht genug erreicht. Der Bericht zeigt gleichzeitig, dass die Herausforderungen gross bleiben, u. a. aufgrund des Strukturwandels bei der Eigentümerschaft hin zu Kapitalgesellschaften, was sich auf die Mietzinsentwicklung aus Sicht der Mietenden nachteilig auswirkt. Wir konnten in der vierjährigen Berichtsperiode der Jahre 2020–2023 den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nur stabilisieren. Genau genommen war er in dieser Periode mit minus 0,5 Prozent bei den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn leicht rückläufig. Diese Entwicklung ist kein Selbstläufer: Der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich wächst stark. Nur dank gezielten Akquisitionen und Neubauten durch die Stadt und Gemeinnützige bleibt der relative Anteil knapp, aber nicht ganz stabil. In absoluten Zahlen sind es 1100 neue gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn in dieser Periode. Dies sind Wohnungen, die Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen, junge Familien oder ältere Zürcherinnen und Zürcher entlasten. Generell dämpft mehr gemeinnütziger Wohnungsbau den Preis. Der Unterschied ist frappant: Der Quadratmeterpreis bei renditeorientierten Bauträgerschaften liegt bei Fr. 25.40, bei gemeinnützigen Wohnungen bei Fr. 14.90. Ohne die über 58 000 gemeinnützigen Wohnungen wäre Zürich für viele Bewohner*innen längst nicht mehr bezahlbar. Gleichzeitig müssen wir feststellen, dass der Markt anzieht. Die Mietpreise steigen weiter, der Bodenpreis auch. Kapitalgesellschaften verdrängen private Eigentümerschaften; die Gefahr einer Entmischung,



der Gentrifizierung, ist real. Darum haben Stadtrat und Gemeinderat gehandelt. Wir haben den kommunalen Wohnraumfonds eingeführt und Erwerbskompetenzen des Stadtrats gestärkt. Im Jahr 2023 wurden Liegenschaften im Wert von 358 Millionen Franken erworben. Zum Vergleich: Am Anfang der Berichtsperiode im Jahr 2020 waren es 8 Millionen Franken. Das ist eine beachtliche Steigerung unserer Handlungskraft. Mit dem Aufbau eines Akquisitionsteams bei Liegenschaften Stadt Zürich und der Schaffung der neuen Funktion des Delegierten Wohnen haben wir uns organisatorisch besser aufgestellt. Der Bericht zeigt aber, dass die Herausforderungen gross bleiben. Der Stadtrat kündigt im Bericht deshalb an, dass er die aktive Wohnpolitik mit Nachdruck fortsetzen will, um das Drittelsziel bis ins Jahr 2050 zu erreichen. Ohne Zweifel müssen wir dafür nochmals zulegen. Mit diesem Ziel überarbeitet der Stadtrat unter anderem das Programm Wohnen. Es braucht mehr Engagement im Rahmen unserer nachhaltigen Finanzpolitik, bei den Ressourcen und dem Handlungsspielraum für die Stadt. Aus diesem Grund unterstützt der Stadtrat die kantonalen Initiativen für ein Vorkaufsrecht und gegen Leerkündigungen. Der Stadtrat lehnt Volksinitiativen, die die Kompetenzen der Stadt in der Wohnpolitik beschneiden wollen, entschieden ab, insbesondere die sogenannte Wohneigentumsinitiative des Hauseigentümergebietes. Diese Initiative würde das Erreichen des Drittelsziels durch kantonales Recht faktisch verunmöglichen. Zürich ist Vielfalt und Vielfalt braucht bezahlbaren Wohnraum. Das ist kein romantisches Ideal, sondern Voraussetzung für das gute Zusammenleben in unserer Stadt. Der Zürcher Weg in der Wohnpolitik mit einem starken Engagement für bezahlbaren Wohnraum, soziale Durchmischung und Lebensqualität in unseren Quartieren ist ein Erfolgsmodell. Es ist aber auch ein Weg des politischen Willens – finanzielle Mittel, rechtliche Spielräume und politische Ausdauer vorausgesetzt. Der Stadtrat ist gewillt, diesen Weg mit Nachdruck zu beschreiten. Dass wir das Drittelsziel erreichen wollen und dennoch jetzt schon darüber hinausdenken müssen, zeigt die Grösse des Problems. Stichworte sind der Schutz der kleinsten Einkommen vor Verdrängung, Planungsmassnahmen wie die Umsetzung von Paragraph 49b PBG oder das Phänomen der ungerechtfertigten Mieterhöhungen bei Mieterinnen- und Mieterwechseln. Auch die Einsicht und Gewinnung des Commitments privater Eigentümerschaften, dass sie als Immobiliengesellschaften eine gesellschaftliche Verantwortung tragen und ihr Handeln danach orientieren, ist ein wichtiger Punkt. Ich weiss, dass dort Offenheit besteht, aber es braucht noch Arbeit, um die Sensibilisierung weiter zu stärken. Der Stadtrat bleibt entschlossen. Ich bedanke mich bei Ihnen für die Unterstützung und Zusammenarbeit. Weil es mehrfach erwähnt wurde, möchte ich auf die Frage der PWG eingehen: Wir haben die PWG neu zur Kategorie der gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn gezählt, weil die Kostenmiete neu in den Statuten und nicht mehr bloss im Reglement, das der Stiftungsrat jederzeit ändern kann, verankert ist. Der zweite Grund ist, dass die PWG die Kostenmiete effektiv einhält. Das Total der Mieterträge liegt unter den höchstzulässigen Mieten gemäss Kostenmietmodell der Stadt. Im Bericht werden die Auswirkungen dieser sachlich richtigen Zuteilung transparent ausgewiesen. Von Tricks kann keine Rede sein. Ich habe deshalb Mühe, diese Kritik sachlich nachzuvollziehen – auch, weil nicht nachvollziehbar ist, warum ausgerechnet eine städtische Stiftung keinen Beitrag zum Drittelsziel leisten können sollte. Das könnte als Kratzen an der Legitimation dieser Stiftung gedeutet werden. Wir sind von der Richtigkeit des Vorgehens überzeugt und haben es transparent ausgewiesen.



12 / 13

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Vom beiliegenden Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» für die Periode 2020–2023 wird ablehnend Kenntnis genommen.

Mehrheit: Referat: Lara Can (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Yves Henz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Karin Stepinski (Die Mitte)

Minderheit: Referat: Patrik Maillard (AL); Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

Mehrheit: Referat: Lara Can (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Yves Henz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Karin Stepinski (Die Mitte)

Minderheit: Referat: Patrik Maillard (AL); Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 78 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Referat: Lara Can (SP); Serap Kahriman (GLP), Präsidium; Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Samuel Balsiger (SVP), Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Anthony Goldstein (FDP), Yves Henz (Grüne) i. V. von Luca Maggi (Grüne), Patrik Maillard (AL), Karin Stepinski (Die Mitte)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



13 / 13

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Vom beiliegenden Bericht «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel» für die Periode 2020–2023 wird Kenntnis genommen.
2. Das Postulat GR Nr. 2021/351 von Walter Angst (AL) und Marion Schmid (SP) betreffend Ergänzung des Berichts über die Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels mit einem Bericht zum Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen wird abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 9. Juli 2025

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat