



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 154. Ratssitzung vom 17. September 2025

5110. 2024/424

**Motion von Marco Denoth (SP), Anjushka Früh (SP) und Rahel Habegger (SP)
vom 11.09.2024:**

Strategie für einen gezielten Erwerb kleinerer Einzelliegenschaften

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Anjushka Früh (SP) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 3664/2024): Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Zürich sinkt gesamthaft. Laufend geht günstiger Wohnraum verloren. Darum müssen wir jede Gelegenheit nutzen, um dieser Entwicklung entgegenzusteuern. Jede kleinere Liegenschaft, die wir sichern können, ist eine Möglichkeit, diesen Trend zu bremsen. Mit der vorliegenden Motion fordern wir, dass die Kaufstrategie der Stadt Zürich dahingehend angepasst wird, dass auch kleine Einzelliegenschaften berücksichtigt werden und der Fokus nicht nur auf grösseren Arealen liegt. Die Praxis lässt eine wichtige Möglichkeit ungenutzt: den Erwerb kleinerer Gebäude, wo noch keine klare Verdichtungsmöglichkeit besteht. Gerade in dicht entwickelten Quartieren ermöglichen solche Liegenschaften oft preisgünstigen Wohnraum. Diese müssen unbedingt erhalten bleiben. Das Argument des Stadtrates, dass Liegenschaften grundsätzlich nur bei bestehenden Arrondierungsgewinnen erworben würden, lässt ausser Acht, dass man irgendwo anfangen muss, damit es Arrondierungsgewinne geben kann. Dazu gehören auch kleine Einzelgrundstücke. Insofern ist die aktuelle Strategie zu kurzfristig gedacht. Mit einer Erweiterung der Immobilienstrategie können wir das Portfolio der städtischen Liegenschaften nachhaltig vergrössern und aktiv mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen. Das unterstützt auch das in der Gemeindeordnung verankerte Drittelsziel. Selbstverständlich bedeutet das eine weitere Aufgabe für Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Ich bin überzeugt, dass sie das umsetzen können. Die notwendigen personellen Ressourcen müssen natürlich bewilligt werden, aber das stellt kein Hindernis dar. Eine stärkere Zusammenarbeit mit der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist in Betracht zu ziehen. Es ist wichtig, dass LSZ die Strategie selbst weiterentwickelt und andere städtische Wohnbaustiftungen, die sich auf grosse Areale fokussieren, miteinbezieht.



Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Der Vorstoss ist grundsätzlich nicht motionabel. Das wissen die Motionär*innen wahrscheinlich auch. Darum streiten wir jetzt aber nicht. Auf diese Art und Weise ist es ein Postulat, allenfalls eine Interpellation oder Schriftliche Anfrage, wenn es darum geht, wo wir stehen. Zum Drittelsziel-Argument kann ich nur sagen, dass das der falsche Weg ist. Die Mittel sind beschränkt. Wenn man möglichst viel Wohnraum schaffen möchte, konzentriert man sich tendenziell auf die grossen Areale. Letztlich auch wegen der Betriebskosten. Wie Sie wissen, kaufen wir bereits vereinzelt kleine Liegenschaften, wenn Arrondierungsmöglichkeiten bestehen. Dazu werden wir Ihnen noch eine Vorlage zur Information bringen. Gezielt nach Einzelliegenschaften zu suchen, um dann rundherum zu arrondieren, gleicht dem Argument des SP-Kaufrauschs von Christian Häberli (AL) von letztem Mal. Wir haben bereits Hunderte Arrondierungsmöglichkeiten um bestehende Gelände. Es wäre nicht effizient und hilft nicht bei der möglichst schnellen Erreichung des Drittelsziels. Das wäre eine Geld- und Ressourcenverschwendung.*

Weitere Wortmeldungen:

Serap Kahrman (GLP): *Der Erwerb einzelner kleiner Liegenschaften ergibt in der Regel wenig Sinn. Der personelle und finanzielle Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Ertrag der zusätzlich zu sichernden Wohnungen. Sinnvoll ist das dort, wo Arrondierungen einen Mehrwert schaffen können, wie STR Daniel Leupi soeben erwähnte. Mit finanziellen und personellen Ressourcen soll dort investiert werden, wo der grösstmögliche Nutzen vorhanden ist. Darum unterstützt die GLP die bisherige Linie des Stadtrats: Keine generelle Ausweitung beim Erwerb von Einzelliegenschaften, sondern gezielte strategische Bodenpolitik mit Arrondierungsgewinn. Daher lehnen wir das Postulat ab.*

Reto Brüesch (SVP): *Die SVP-Fraktion lehnt die Motion zur Preistreiberei im Immobilienbereich ab. Die SP möchte die Stadt dazu verleiten, kleine Einfamilienhäuser aufzukaufen und die Preise in diesem Segment damit noch mehr aufzuheizen. Der Zweck ist, dass Private nicht mehr zum Zug kommen. Wir haben in verschiedenen Quartieren erlebt, was mit dem bezahlbaren Wohnraum passiert, wenn die Stadt kleinere Häuser oder grössere Liegenschaften zu hohen Preisen kauft. Die Kostenmiete liegt danach im Durchschnitt über dem 50-Prozent-Quantil. Das kann nicht sein. Die Stadt soll lieber die jetzigen Liegenschaften verdichten oder unbebaute Grundstücke, die Sie horten, zumindest teilweise überbauen oder an Genossenschaften vergeben, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Momentan machen wir das nicht, daher lehnen wir die Motion ab.*

Karin Stepinski (Die Mitte): *Die Die Mitte/EVP-Fraktion teilt die von STR Daniel Leupi dezidiert vorgetragene Haltung. Die bestehende Immobilienstrategie ist sinnvoll, wirkungsvoll und der richtige Weg. Deshalb lehnen wir die Überweisung der Motion sowie das Postulat ab. Das Projekt würde nur Ressourcen binden, die anderenorts wirksamer sind.*



Tanja Maag (AL): Alles, was sie von uns respektive Christian Häberli (AL) letzte Woche zum Geschäft GR Nr. 2024/365 gehört haben, könnte ich hier wiederholen. Erstens ist die Kaufstrategie der SP bezüglich Liegenschaften bekannt. Dabei muss berücksichtigt werden, was mit dem Gekauften passiert. Die erworbenen Liegenschaften müssen bedarfsgerecht und so zeitnah wie möglich weiterentwickelt werden. Zweitens spielt die Stadt eine wichtige Rolle beim Erreichen des Drittelsziels, so aber auch die städtischen Wohnbaustiftungen und weitere gemeinnützige Wohnbauträger*innen. Ebenso wichtig ist, dass private Investor*innen zur Verantwortung gezogen werden, einen Anteil an kostengünstigem Wohnraum zu schaffen. Eine Strategie und einen Bericht zu verlangen, ist nicht motionabel. Wir zeigen uns hier grosszügig – wir haben uns alle schon mal vergriffen – und gehen davon aus, dass der Stadtrat einschätzen kann, wann sich der Kauf einer kleinen Liegenschaft durch mögliche Arrondierungsgewinne lohnt und wann nicht.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Das ist eine Einstimmung auf den Wahlkampf der SP. Die Stadt soll Einfamilienhäuser und wohl auch Stockwerkeigentumseinheiten kaufen, um möglichst viel Boden zu verstaatlichen und keinen neuen Wohnraum zu schaffen. Das wollt ihr als politisches Problem bewirtschaften, euch aber nicht auf tatsächliche Lösungen einigen. Das führt dazu, dass der Staat – wie Anjushka Früh (SP) begründet hat – mit seinen begrenzten Mitteln mehr Leute anstellen müsste, um eine Strategie zum Erwerb umsetzen zu können. Das schafft keinen neuen Wohnraum und ergibt weder politisch noch ökonomisch Sinn, weil die Preise dadurch noch mehr angeheizt würden. Wir wollen Wohnraum schaffen, verdichten, aufstocken, das Gleisfeld überbauen und Bewilligungsprozesse vereinfachen. Bietet Hand für Lösungen und kommt nicht mit Scheinlösungen, die nichts beitragen. Das ist Symbolpolitik, darum lehnt die FDP die Motion ab.

Marco Denoth (SP) ist nicht einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Den Auftritt der FDP und ihr Wahlkampfgeplänkel haben wir gehört. Vielleicht wissen nicht alle, was Arrondierungsgewinne genau sind. Das wurde vom Stadtrat auch nicht besprochen. Ich glaube nicht, dass sie Preise antreiben. Hier geht es nicht um Einfamilienhäuser, sondern beispielsweise um ein Hofgebäude im Kreis 4, an das ungefähr sechs Parzellen grenzen. Weshalb macht man da keine langfristige Strategie und kauft das Hofgebäude zu einem Preis, der in der heutigen Zeit relativ valabel ist? In so einem Fall ist es für die Stadt attraktiver, eine Nachbarparzelle zu kaufen. Preislich ist es immer besser, ein Nachbargrundstück zu kaufen und so den Arrondierungsgewinn zu kasieren. Offenbar ist es nötig, dies als Motion einzureichen. Ich bin sehr überrascht über das kurzfristige Denken aus dem Finanzdepartement. Oft habe ich gehört, dass kleinere Objekte der Stadt zugetragen, diese aber nicht gekauft wurden. Das stimmt also nicht. Ich sage es nochmals: Einfamilienhäuser interessieren uns hier nicht. Damit lösen wir das wohnpolitische Problem in dieser Stadt nicht. Das ist uns klar. Wir bleiben bei der Motion und geben dem Stadtrat damit einen klaren, verbindlichen Auftrag.

Die Motion wird mit 63 gegen 57 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat