



Beschluss des Stadtrats

vom 27. November 2024

GR Nr. 2024/401

Nr. 3711/2024

Schriftliche Anfrage von Julia Hofstetter betreffend Einmietung grosser Detailhändler in städtischen Liegenschaften und Erreichung der Klimaziele, Vermietung der Flächen an kleinere Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit und des städtischen Klimaziels, Anpassung des Sortiments der Grossverteiler an das Netto-Null-Ziel der Stadt, Verpflichtung zur Klimaverantwortung sowie Klima-Dialog mit den Grossverteilern, die in privaten Liegenschaften eingemietet sind

Am 28.08.2024 reichte das Gemeinderatsmitglied Julia Hofstetter (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/401, ein:

In die Siedlungen Leutschenbach und Guggach zieht Coop ein. Zürich hat den Auftrag, das Netto-Null Ziel bis 2040 zu erreichen. Dazu gehört auch die Reduktion grauer Emissionen. Coop will bis 2050 das Klimaziel Netto-Null erreichen. Wenn Coop und andere grosse Detailhändler wie Migros oder Denner sich in Liegenschaften der Stadt Zürich und Liegenschaften städtischer Stiftungen einmieten, ist es notwendig, dass sie sich ausserdem zum städtischen Klimaziel bekennen. Eine Analyse von Greenpeace Schweiz hat nun allerdings gezeigt, dass Coop und Migros nicht mal ihre eigenen Klimaziele erreichen werden, wenn sie weiterhin so viel Fleisch, Fisch, Eier und Milchprodukte verkaufen. In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wieso vermieten städtische Stiftungen und die Stadt Zürich städtische Flächen nicht an kleinere Gewerbebetriebe, denen Nachhaltigkeit und das Klimaziel der Stadt Zürich wichtig sind?
2. Wie passen Coop und Migros ihr Sortiment ans Netto-Null Ziel der Stadt Zürich an, wenn sie in Liegenschaften der Stadt und städtischen Stiftungen eingemietet sind?
3. In welchen weiteren Liegenschaften der Stadt Zürich sind Coop, Migros und andere grosse Detailhändler eingemietet?
4. Wie werden grosse Detailhändler wie Migros und Coop über den Mietvertrag verpflichtet, sich der Klimaverantwortung und dem städtischen Netto-Null Ziel zu stellen?
5. Wie verläuft der Klima-Dialog der Stadt mit Migros, Coop Und anderen Grossverteilern, die in privaten Liegenschaften eingemietet sind? Wie verpflichten sich diese zu freiwilligem Klimaschutz hin zum Netto-Null Ziel der Stadt Zürich?

Die Beantwortung der nachstehenden Fragen erfolgt primär aus Sicht von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ).

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) hat keine Mietverhältnisse mit Grossverteilern. Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SFW) verfügt insgesamt nur über sehr wenig Gewerbevermietungen und vermietet ebenfalls nicht an Grossverteiler, weshalb diese beiden Stiftungen von den Fragestellungen nicht direkt betroffen sind.



2/4

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) vermietet hingegen an Coop in ihrer neuen Siedlung an der Hofwiesenstrasse (Wohnsiedlung Guggach). Darüber hinaus vermietet SEW lediglich kleinere Flächen an kleinere Gewerbetreibende.

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) untersteht hingegen der direkten Aufsicht des Gemeinderates (Art. 14 Abs. 1 Statuten). Der Gemeinderat kommuniziert im Rahmen dieser Aufsicht direkt mit der Stiftung und hat sich in entsprechenden Angelegenheiten direkt an sie zu wenden (Art. 15 Abs. 3 Statuten).

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

Frage 1

Wieso vermieten städtische Stiftungen und die Stadt Zürich städtische Flächen nicht an kleinere Gewerbebetriebe, denen Nachhaltigkeit und das Klimaziel der Stadt Zürich wichtig sind?

Gemäss Art. 22 Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100, GO) stellt die Stadt gezielt preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe zur Verfügung. Diese ist seit 2017 in Kraft stehende Bestimmung geht auf die von den Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 angenommene Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» zurück.

Im Zuge der Umsetzung der Initiative wurden in einem ersten Schritt auf anfangs 2017 alle Einzelwohnliegenschaften und damit auch die sich darin befindlichen Gewerberäume vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen (GR Nr. 2016/453, GRB Nr. 3003/2017). In einem weiteren Schritt erfolgte auf anfangs 2019 zusätzlich der Übertrag von 29 Kleingewebeliegenschaften (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 534/2018, GR Nr. 2018/2050, GRB Nr. 828/2019). Mit der Zuweisung zum Verwaltungsvermögen bzw. zum Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034) ist im Grundsatz auch bestimmt, welche Gewerberäume der Aufgabenerfüllung im Sinne Art. 22 GO dienen und dem Kleingewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen.

Heute befinden sich rund 700 Gewerberäume und -flächen in Liegenschaften des Finanzvermögens und rund 1000 in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften sowie Kleingewebeliegenschaften des Verwaltungsvermögens.

Nach der vom Gemeinderat am 23. Januar 2019 verabschiedeten Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadt eigenen Gewerberäumen (VGVG, GR Nr. 2018/250, GRB Nr. 828/2019), die voraussichtlich anfangs 2025 in Kraft treten kann, sollen Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewebeliegenschaften des Verwaltungsvermögens grundsätzlich zur Kostenmiete an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe und Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens grundsätzlich an zu marktüblichen Mietzinsen frei vermietet werden.

Vermietungen an andere Nutzende sind möglich, wenn dies beispielsweise zur Gewährleistung einer guten Angebotsmischung erforderlich ist, oder der Versorgung und Entwicklung des Quartiers dient. Letzteres ist bei den Vermietungen von Gewerberäumen an grössere Detail-



3/4

händler in den städtischen Wohnsiedlungen Leutschenbach, Letzi, Tiefenbrunnen und Werdwies der Fall (vgl. auch Antwort zu Frage 3). Auch diesen Mietparteien ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Anliegen. Die Einhaltung der Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele der Stadt Zürich kann jedoch nicht ohne weiteres auf Drittparteien übertragen werden. Bei Vermietungen bleibt die unternehmerische Verantwortung sowie das damit verbundene Risiko vollständig bei der jeweiligen Mietpartei.

Frage 2

Wie passen Coop und Migros ihr Sortiment ans Netto-Null Ziel der Stadt Zürich an, wenn sie in Liegenschaften der Stadt und städtischen Stiftungen eingemietet sind?

In Gewerbeausschreibungen und neu abzuschliessenden Mietverträgen werden Vorgaben für das Sortiment (z.B. Regionalität, Anteil Bio-Produkte) und Nachhaltigkeitsziele (wie wiederverwertbare Materialien bei Take-away-Angeboten, Recycling) festgelegt. Kleinanbieter werden – sofern ihr Konzept überzeugt – nach Möglichkeit bevorzugt. Allerdings reichen diese oft keine Bewerbungen ein, insbesondere bei Standorten mit geringer Frequenz oder Laufkundschaft oder wenn die Flächen für sie zu gross dimensioniert scheinen.

Bei bestehenden städtischen Gewerbevermietungen ist die Einflussnahme auf das bestehende Sortiment der Mietparteien eingeschränkt. Spielraum ergibt sich vor allem bei Neuverhandlungen oder Vertragsverlängerungen. So konnte beispielsweise im Rahmen von Neuverhandlungen im ShopVille ein breites Sortiment an regionalen Produkten und Bio-Produkten ergänzt werden.

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) hat im Mietvertrag mit Coop für die Wohnsiedlung Guggach vereinbart, dass dieser als nachhaltigster Detailhändler ihr Sortiment insbesondere durch die Nachhaltigkeitseigenmarken wie Coop Naturaplan, Naturafarm, Naturaline und Oecoplan präsentieren wird. Darüber hinaus werden regionale Produkte des Labels «Miini Region» angeboten.

Frage 3

In welchen weiteren Liegenschaften der Stadt Zürich sind Coop, Migros und andere grosse Detailhändler eingemietet?

An folgenden Standorten bestehen Direktmietverhältnisse mit Liegenschaften Stadt Zürich:

Standort	Mietpartei	Konzept	Zuordnung*
Bahnhof Zürich Oerlikon, Personenunterführung Ost	Coop Genossenschaft	Coop to go	FV
Bahnhofbrücke 1	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
Burgwies, ehemaliges Tramdepot	Genossenschaft Migros Zürich	Supermarkt	FV
Hohlstrasse 35	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
Ladenpassage Dorflinde	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
Ladenzentrum Lochergut	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
Ladenzentrum Schwamendingerhuus	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
Mühlackerstrasse 199	Coop Genossenschaft	Supermarkt	FV
ShopVille Stadt	Coop Genossenschaft	Interdiscount	FV
ShopVille Stadt	Genossenschaft Migros Zürich	Supermarkt	FV
Wohnsiedlung Leutschenbach (ab 2025)	Coop Genossenschaft	Supermarkt	VV



4/4

Wohnsiedlung Letzi (ab 2025)	Caritas	Supermarkt	VV
Schaffhauserstrasse 499	Coop Mineraloel AG	Coop Pronto	VV
Wohnsiedlung Werdwies	Genossenschaft Migros Zürich	VOI	VV

* FV = Finanzvermögen / VV = Verwaltungsvermögen

Bei der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) besteht folgendes Mietverhältnis:

Standort	Mietpartei	Konzept
Wohnsiedlung Guggach	Coop Genossenschaft	Supermarkt

Frage 4

Wie werden grosse Detailhändler wie Migros und Coop über den Mietvertrag verpflichtet, sich der Klimaverantwortung und dem städtischen Netto-Null Ziel zu stellen?

In den städtischen Gewerbemietverträgen wird in der Regel kein Einfluss auf die Compliance-Regelungen zum Klimaschutz und zu den städtischen Netto-Null-Zielen der Mietpartei genommen. Die unternehmerische Verantwortung und das damit zusammenhängende Risiko bleiben vollständig bei der jeweiligen Mietpartei.

Bezüglich der Praxis der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 5

Wie verläuft der Klima-Dialog der Stadt mit Migros, Coop und anderen Grossverteilern, die in privaten Liegenschaften eingemietet sind? Wie verpflichten sich diese zu freiwilligem Klimaschutz hin zum Netto-Null Ziel der Stadt Zürich?

Es besteht keine rechtliche Legitimität für eine städtische Einflussnahme auf die Vermietung von Gewerberäume durch Private. Migros und Coop (zusammen etwa 70% des Detailhandelsumsatz) haben sich jedoch mit der Unterzeichnung der «Science Based Targets Initiative» (SBTi) zu wissenschaftsbasierten Klimazielen bekannt und bekräftigen ihr Engagement für einen wirkungsvollen Klimaschutz.

Die Klimaziele der Migros bis 2030 umfassen eine Reduktion der Treibhausgasemissionen (TGHE) um 70 % für Scope 1 und 2 sowie um 27,5 % für Scope 3. Coop hat sich bis 2030 Ziele von –42 % für Scope 1 und 2 sowie –30 % für Scope 3 gesetzt. Auch Denner, Aldi und Lidl haben die SBTi-Initiative unterzeichnet. Zudem engagiert sich Lidl seit 2017 in der Partnerschaft mit dem WWF Schweiz unter dem Motto «Gemeinsam für eine nachhaltigere Auswahl».

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter