



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 175. Ratssitzung vom 14. Januar 2026

5694. 2024/589

Postulat von Martina Zürcher (FDP), Anthony Goldstein (FDP) und Hans Dellenbach (FDP) vom 18.12.2024:

Vergabe von vergünstigten Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger, öffentliche Ausschreibung der Wohnungen und Gleichbehandlung aller Personen unabhängig einer Mitgliedschaft in einer Genossenschaft

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Martina Zürcher (FDP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4125/2024): Im Jahr 2013 hat der Stadtrat das Koch-Areal für 70 Millionen Franken gekauft. Im Jahr 2021 haben die Baugenossenschaften Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und Kraftwerk1 die Baurechte für die Gebiete B und C erhalten, um 300 Wohnungen auf dem Areal zu bauen. Die Baurechtszinsen sind dabei verglichen mit dem Verkehrswert des Grundstücks stark reduziert. Die öffentliche Hand nimmt einen jährlichen Einnahmeverzicht in sechsstelliger Höhe in Kauf. Im Dezember 2024 berichtete der Tages-Anzeiger, dass die neuen Wohnungen auf dem Koch-Areal nur eingeschränkt zugänglich sind. Die ABZ hat ausschliesslich Bewerbungen von bestehenden Genossenschaftlern mit gültigem Mietvertrag erlaubt, während Kraftwerk1 nur Bewerbungen von Mitgliedern mit einem 500 Franken teuren Genossenschaftsschein akzeptierte. Diese Praxis widerspricht unseres Erachtens dem gemeinnützigen Ansatz der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand. Es ist nicht die Idee, dass sogenannte gemeinnützige Wohnungen deutlich vergünstigt werden, damit sich schlussendlich nur Leute bewerben können, die bereits in einer günstigen Wohnung leben oder sozusagen ein Lotterielos für 500 Franken erwerben. Darum das vorliegende Postulat: Die Stadt soll zukünftig bei Vergaben von Baurechten einen Passus im Baurechtsvertrag einfügen, dass die erstellten Wohnungen öffentlich ausgeschrieben werden und bei der Wohnungsvergabe bestehende Genossenschaftsmitglieder und Nichtgenossenschaftsmitglieder gleichbehandelt werden.

Brigitte Fürer (Grüne) begründet den von Matthias Probst (Grüne) namens der Grüne-Fraktion am 15. Januar 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Genossenschaften sorgen seit mehr als hundert Jahren für günstige Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Bis eine Genossenschaft ein Baurecht erhält, muss sie viele Auflagen erfüllen. Auf dem Koch-Areal stellt die Genossenschaft bspw. einen Drittel ihrer Wohnungen der Stiftung



Wohnungen für kinderreiche Familien (WfkF) zur Verfügung. Genossenschaften nehmen ihre Verantwortung im Gegensatz zu den meisten institutionellen Anlegern wahr. Das Erfolgsmodell der Genossenschaften ist den Bürgerlichen schon länger ein Dorn im Auge. Die rechte Ratsseite versucht seit jeher, Genossenschaften schlecht zu machen und ins Licht von Profiteuren zu stellen. In dieses «Bashing» wollen wir nicht einsteigen. Dem Erfolgsmodell der Selbstorganisation vertrauen wir. Die Genossenschaftslandschaft ist sehr vielfältig, viele schreiben ihre Wohnungen öffentlich aus. Genossenschaften nehmen viel auf sich, wenn sie das Baurecht erhalten, wie bspw. das planerische Risiko. Ihnen beim Vermietungsreglement zusätzlich Vorschriften zu machen, führt in eine Sackgasse. Damit würde das Baurecht für Genossenschaften unattraktiver. Die Stadt würde sich besser darum bemühen, dass auch bei ihren Neubausiedlungen grössere Anteile an Wohnungen erstellt werden, die für Menschen mit einem kleinen Portemonnaie gedacht sind. Die Textänderung der SP ändert nichts daran, dass die Genossenschaften bei Baurechten ihre Mitglieder unterschiedlich behandeln müssten. Gemäss der Branchenstatistik der Wohnbaugenossenschaften des Jahres 2024 beanspruchen nur gerade 13,8 Prozent der Genossenschaftswohnungen ein Baurecht. Den Genossenschaften diesen zusätzlichen Aufwand aufzubürden, steht in keinem Verhältnis. Die Textänderung sieht Selbstverständliches vor. Bei abgeschlossenen Baurechtsverträgen neue Spielregeln einzuführen, geht nicht. Die weiteren Anpassungen mischen sich stark in das Geschäft der Genossenschaften, statt dass sie die Akteure stärken und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP) stellt folgenden Textänderungsantrag: Der ursprüngliche FDP-Vorstoss verlangt, dass bei der Vergabe von Baurechten sämtliche Wohnungen zwingend öffentlich ausgeschrieben werden. Eine solche Regelung wäre viel zu starr und würde tief in die genossenschaftliche Selbstorganisation eingreifen. Wohnbaugenossenschaften sind demokratische, gemeinnützige Organisationen, die ihre Belegungsvorschriften eigenständig entwickeln. Sie sind gemäss ihren Statuten in erster Linie ihren Mitgliedern verpflichtet. Diese bezahlen mit ihrem Anteilsschein die Genossenschaft. Sie berücksichtigen bei der Wohnungsvergabe verschiedene soziale und demografische Kriterien. Die Gestaltungsfreiheit ist ein zentraler Pfeiler des Genossenschaftswesens und darf nicht durch übermässige Eingriffe der Stadt ausgehöhlt werden. Damit die Belegungsvorschriften durchgesetzt werden können, brauchen die Genossenschaften neue Wohnungen, um die Unterbelegung bereinigen zu können, ohne Bewohnerinnen und Bewohner auf die Strasse stellen zu müssen. Wenn sämtliche Wohnungen, die durch ein Baurecht neu hinzukommen, öffentlich ausgeschrieben werden müssen, fehlen den Genossenschaften genau diese Wohnungen. Es ist aber ein berechtigtes Anliegen, dass bei der Vergabe von städtischen Baurechten nicht nur Genossenschaftsmitglieder Zugang zu neuen Wohnungen erhalten. Allerdings ist das heute schon der Fall. Jedes Genossenschaftsmitglied, das in eine neue Wohnung umzieht, gibt eine alte Wohnung frei. Das Postulat lautet neu: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie er bei der Vergabe von neuen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurechtsvertrag festhalten kann, dass ein angemessener Anteil der dort erstellten Wohnungen oder die gleiche Anzahl an Wohnungen in anderen Liegenschaften des Bauträgers öffentlich und nicht mit



Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben werden». Wichtig ist, dass es nur neue Baurechtsverträge betrifft. Baurechtsverlängerungen sind nicht betroffen. Mit der Textänderung unterstützen wir das Anliegen, pochen aber auf eine pragmatische Umsetzung.

Karin Stepinski (Die Mitte): Die Die Mitte/EVP ist mit der Stossrichtung des Postulats einverstanden. Die Vergabep Praxis des Kraftwerk1 war stossend und erinnerte an eine Lotterie. Wir sehen ein, dass grosse Genossenschaften Rangierflächen brauchen. Auch ohne die Textänderung wird das Postulat mit Augenmass umgesetzt werden.

Serap Kahriman (GLP): Wohnbaugenossenschaften sind privatrechtlich organisiert und funktionieren nach dem Prinzip, dass Mitglieder mit ihren eingebrachten Eigenmitteln die Risiken mittragen und im Gegenzug von vergünstigten Mitteln profitieren. Vorschriften, um Nichtmitglieder gleichberechtigt zu behandeln, untergraben diesen genossenschaftlichen Charakter. Wenn die Mitgliedschaft keinen Unterschied macht, stellt sich die Frage, warum man Mitglied werden soll. Darum würde das die Eigenverantwortung und Finanzierungskraft von Genossenschaften schwächen. Der Genossenschaftsschein ist kein Lotterieschein, sondern Teil des Eigenkapitals, das diese Projekte überhaupt ermöglicht. Strenge Vorgaben in den Baurechtsverträgen könnten die Attraktivität für mehr gemeinnützige Bauträger mindern. Die Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung aller Wohnungen stelle ich mir in der Praxis sehr aufwendig vor. Das Postulat mag gut gemeint sein, schwächt aber die bewährte genossenschaftliche Praxis. Darum lehnen wir es ab.

Tanja Maag (AL): Es ist peinlich, dass eine liberale Partei vom Staat verlangt, dass er sich in interne Regelungen von privat organisierten Institutionen einmischt. Nicht alle Grundsätze der Statuten der Genossenschaften heissen wir gut. Das Geburtsrecht bspw. ist zu kritisieren. Daher sind wir für die von der SP vorgeschlagene Lösung. Wenn die FDP die Textänderung annimmt, stimmen wir dem Postulat zu, andernfalls lehnen wir ab.

Martina Zürcher (FDP) ist mit der Textänderung einverstanden: Die FDP hat nichts gegen Genossenschaften, im Gegenteil. Selbstverständlich wollen wir keine unnötigen Verkomplizierungen. Wenn eine Genossenschaft auf ihrem Grund baut, geht uns das nichts an. Im vorliegenden Fall vergünstigt die Allgemeinheit die Sache durch einen Einnahmeverzicht. Dann hat die Allgemeinheit ein Anrecht auf die Chance, eine Wohnung zu erhalten. Die Ausführungen der SP sind verständlich. Die Textänderung schwächt unsere Forderung zwar ab, ist jedoch ein Schritt in die richtige Richtung. Darum nehmen wir sie an.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: Die Praxis bei Wohnungsvergabe und Baurecht wurde jahrelang so gehandhabt und wird wegen der Wohnkrise jetzt erst zum Thema. Die Baurechte wurden bewusst so an die Genossenschaften vergeben, weil sie Verantwortung übernehmen und Know-how mitbringen. Das entlastet die Stadt. Es war immer gedacht, dass sie diese Rolle mit ihren Mitgliedern übernehmen. Dass das heute mit der Wohnungskrise mehr hinterfragt wird, ist klar. Darum ist der Stadtrat bereit, das Postulat zu prüfen. Der Textänderungsantrag der SP ist zu begrüßen. Viele neue Baurechtsverträge wird es nicht mehr



4 / 4

geben, aber bspw. an der Thurgauerstrasse werden einige folgen. Welche Lösungen gefunden werden, ist fraglich, denn sie müssen auch für den Bauträger stimmen.

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie er bei der Vergabe von ~~vergünstigten~~ neuen Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurechtsvertrag festhalten kann, dass ~~die~~ ein angemessener Anteil der dort erstellten Wohnungen – oder ~~die gleiche Anzahl an Wohnungen in anderen Liegenschaften des Bauträgers – öffentlich an~~ ausgeschrieben werden und bei der Wohnungsvergabe bestehende Genossenschafts- ~~Mitglieder und Nicht-Genossenschaftsmitglieder~~ gleichbehandelt ~~ausgeschrieben~~ werden.

Das geänderte Postulat wird mit 89 gegen 31 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat