



## Beschluss des Stadtrats

vom 20. November 2024

GR Nr. 2024/388

### Nr. 3613/2024

#### **Schriftliche Anfrage von Reto Brüesch und Jean-Marc Jung betreffend Bevölkerungswachstum und Wohnraumentwicklung, Kompetenzbereich für das Thema Wohnen, Einordnung der wohnpolitischen Lage und der Entscheide zur Stadtentwicklung, Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels, Monitoring zum Programm Wohnen, Gentrifizierung in den Quartieren und Anreizsysteme für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen sowie Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten für die neu geschaffene Stelle des «Delegierten Wohnen»**

Am 21. August 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch und Jean-Marc Jung (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/388, ein:

Seit der Jahrtausendwende hat sich die Stadt Zürich deutlich verändert - ihre Bevölkerung ist um gut 20 Prozent gewachsen und ihr Gebäudebestand wurde intensiver als früher erneuert. Dadurch wurden und werden Mietobjekte auch teurer. Bis ins Jahr 2040 sollen gemäss Prognose etwa 520'000 Personen im Stadtgebiet wohnen. Dies entspräche nochmals einer Zunahme um fast 25 Prozent.

Die Wohnsituation hat für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Bei der letztjährigen Bevölkerungsumfrage im Jahr 2023 war das Thema Wohnraum zuoberst auf dem Sorgenbarometer. Es beeinflusst massgeblich den Lebenswandel und das Wohlbefinden. Zudem stellt es einen gewichtigen Fixposten der Lebenshaltungskosten dar. Die Bevölkerungszahl hängt massgeblich von der Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum ab. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Wohnraumentwicklung deshalb ein zentrales Thema. Der linksdominierte Stadtrat hat es die letzten 15 Jahren verpasst, Lösungen im Wohnbereich aufzuzeigen. Die Lage wird immer akuter.

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

1. Wir bitten den Stadtrat aufzeigen, in wie vielen Bereichen der Stadtverwaltung das Thema Immobilien und Wohnen bearbeitet wird und wo welche Kompetenzen zu diesem Thema angegliedert sind.
2. Wurde darüber nachgedacht, ein zentraler Kompetenzbereich für das Thema Wohnen zu erschaffen, um so alle Bereiche zu bündeln, wie es zum Beispiel die Stadt Basel vor 15 Jahren gemacht hat?
3. Wurden zu dem Thema schon Erfahrungen mit anderen grossen Städten ausgetauscht und daraus Erfahrungen für die Stadt Zürich aufgenommen?
4. Was ist die Meinung des Stadtrates zur wohnpolitischen Lage der Stadt Zürich und was hat der Stadtrat und die Verwaltung die letzten 15 Jahre dazu beigetragen?
5. Würde der Stadtrat wohnpolitische Entscheide zur Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre heute anders beurteilen und auch handeln? Falls ja, bitte aufzeigen.
6. Wie können die Wohlfahrt und das harmonische Zusammenleben der Zürcher Bevölkerung gefördert werden, wenn Quartierbewohnende es sich nicht mehr leisten können, in ihren Quartieren leben?
7. Seit dem Jahr 2011 versucht der Stadtrat die wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Geschäftsordnung umzusetzen. Leider sieht die Bilanz nicht sehr gut aus. Das Drittelsziel an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt ist gemäss verschiedenen Studien (auch aus Genossenschaftskreisen) gar nicht realistisch umsetzbar. Trotzdem stützt sich der Stadtrat immer wieder darauf ab. Wäre es da nicht seriöser, einmal aufzuzeigen, was



2/12

realistische Ziele sein könnten, wie zum Beispiel Anzahl neue Wohnungen im Kostenmietmodell und auch im freien Wohnungsmarkt, denn Wohnraumknappheit betrifft alle?

8. Im Programm «Wohnen» des Stadtrats von Zürich aus dem Jahr 2017 wird als erstes Ziel folgendes genannt: «Die Stadt Zürich bleibt auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen». Wäre es nicht an der Zeit, zu den Zielen des Programms «Wohnen», Stossrichtungen und Massnahmen Stellung zu beziehen und in einem Monitoring aufzuzeigen, ob es sich bewährt hat?
9. In den 90er-Jahren hiess es, die Stadt Zürich sei gebaut. Trotzdem wurde in den letzten 20 Jahren die Stadt neu erfunden und nach dem Prinzip Tabula rasa neu gebaut und gute Gebäudesubstanz abgebrochen. Dies auch bei städtischen und genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Führen solche gewollten Stadtentwicklungsprozesse, welche auf die rechtlichen Grundlagen wie BZO oder Sonderbauvorschriften aufbauen, nicht automatisch zu Verteuerung des Wohnraumes und zur Gentrifizierung von Quartieren? Hätten es der Stadtrat und die Verwaltung nicht in der Hand, Grundlagen zu erschaffen, welche es ermöglichen, auf dem Bestand vermehrt aufzubauen und nur aus wesentlichen Gründen Siedlungen abzureissen?
10. Sieht sich der Stadtrat mit seinem utopischen Hochhausreglement in Wohnquartieren mit tieferem Durchschnittseinkommen nicht dadurch bestätigt, dass er gewollt die Gentrifizierung dieser Quartiere in Kauf nimmt und so den Grundeigentümern einen Anreiz gibt, Gebäude abzubauen und teure Hochhäuser zu bauen?
11. Man spricht von Wohnraumknappheit, ist aber nicht gewillt mit Privaten, welche ca. 75 Prozent der Grundstücke besitzen, zusammen zu arbeiten? Leider wird immer wieder versucht, diesen privaten Eigentümern neue Hindernisse in die Wege zu legen. Wie sieht der Stadtrat die Situation und wie bringt er die linken Parteien dazu, dass private Eigentümer wieder vermehrt in der Stadt Wohnraum sanieren und zusätzlichen Wohnraum zu vernünftigen Preisen erstellen?
12. Braucht es nicht Wohnraum für alle Wohnsegmente, den mit reinem Monokulturdenken werden einzelne Bereiche gar nicht mehr zugelassen oder gar verdrängt? Als Beispiele genannt seien hier Stockwerkeigentum, Wohnraum im oberen Segment, Familienwohnungen, Studentenwohnheime oder Alterswohnungen, die eine Vielfalt und auch eine Durchmischung in die Quartiere bringen. Was unternimmt der Stadtrat in diesem Bereich, um die Wohnformen nicht gegeneinander auszuspielen?
13. Anstatt mit noch mehr Vorschriften und Einschränkungen die Verhinderung von preisgünstigem Wohnraum zu forcieren, gäbe es auch die Möglichkeit, mit Anreizsystemen die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Was für Möglichkeiten sieht der Stadtrat, solche Anreizsysteme umzusetzen?
14. In städtischen Baurechtsvergaben für preisgünstige Bauträger werden immer mehr zusätzliche Vorgaben und Wünsche eingepackt, sodass die Kosten für die Erstellung immer höher werden. Die Kostenmieten bei den neuesten Beispielen werden dadurch immer höher. Hat der Stadtrat vor, das jetzige Baurechtsmodell allenfalls anzupassen und zusammen mit den Trägern der preisgünstigen Wohnungen ein Modell für die Zukunft mit zu entwickeln? Allenfalls mit höherem Landpreis, dafür mit weniger Vorgaben?
15. Ist der Stadtrat bereit und auch willens, sich kritischen gegen kommunale und kantonale Bauvorschriften zu stemmen, um dieser Vorschriftenüberflutung entgegenzuwirken?
16. Müsste man nicht aufhören, immer nur reines Gemeindedenken anzuwenden und mehr zu einem regionalen Denken gehen, um den Bereich Wohnen besser zu koordinieren und zusammen zu planen, anstatt gegeneinander auszuspielen?
17. Der neuste Vorstoss der Stadtpräsidentin, das heisse Thema «Wohnen» an eine Person mit einschlägiger Vergangenheit zu delegieren, wirft Fragen auf. Ist hier die Absicht nicht so, nicht mehr im Fokus zu stehen, wenn die Bevölkerung mit der Wohnsituation oder bei der Suche nach Wohnraum nicht mehr zufrieden ist? Daher haben wir auch dazu noch einige Fragen. Weshalb wurde in den letzten Jahren das Thema Wohnraumentwicklung nicht auf der obersten Stufe im Stadtpräsidium thematisiert und von dort Massnahmen abgeleitet?
18. War es ein Fehler, sich nur auf die Förderung des Kostenmietpreissegmentes zu konzentrieren, anstatt auch andere Bereiche mehr in den Fokus zu stellen?



3/12

19. Gibt es Auswertungen, wie sich die Mietzinse in den letzten zehn Jahren in den Quartieren verändert haben und hat dies jeweils auch einen Einfluss auf die Bevölkerungszunahme in den Quartieren? Falls es dazu Unterlagen gibt, bitte dokumentieren.
20. Welche Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten hat die neu erschaffene Stelle des «Delegierten Wohnen»? Dieser soll die Aktivitäten im Querschnittsthema Wohnen strategisch koordinieren und die Wohnpolitik weiterentwickeln. Koordinieren und Weiterentwickeln sind schwammige Begriffe. Gibt es Weisungsbefugnisse in die verschiedenen Departemente oder entscheidet jeweils die Stadtpräsidentin?
21. Weshalb wurde eine Stelle für einen Delegierten erschaffen und nicht im Bereich Stadtentwicklung ein Kompetenzzentrum für Wohnfragen aufgebaut und alle anderen Fachbereiche zum Thema Wohnen zusammengelegt? Wurde so ein Vorschlag auch in Erwägung gezogen oder wollte man immer nur eine Person?
22. Ist es nicht zu viel für eine Person, die Verantwortung und die Arbeitsbelastung zum Thema Wohnen zu kanalisieren? Wer informiert intern und nach Aussen und was für Monitoring und Rapporte werden in welcher Periode dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt?
23. Wird der neue «Delegierte Wohnen» die bisherige Wohnpolitik des Stadtrates weiter stützen oder gibt es allenfalls grössere Anpassungen?
24. Die neue Person, welche erst im Januar 2025 beginnt, ist schon durch seine Unterstützung für die Hausbesetzerzene und Verstaatlichung des städtischen Raumes in verschiedenen Medien fundamental aufgetreten. Kann so eine Person die Interessen der Stadt Zürich gegenüber privaten Bauherren vertreten und pragmatische Lösungen finden? Denkt der Stadtrat wirklich, dass für eine solche Position, welche im Fokus der ganzen Stadtbevölkerung steht, eine Person mit so einem nachweislich linken Gedankengut die richtige Person ist, oder hat die Stadtpräsidentin die Auswahl so getroffen, um die Anliegen ihrer Parteikollegen mehr zu unterstützen? Gab es andere valable Kandidaten, die nachweislich politisch neutral waren?
25. Wäre es nicht besser gewesen, eine Person aus dem Immobilienbereich mit der Aufgabe zu betrauen, da es sich um komplexe Aufgaben handelt und die Bedürfnisse vieler Anspruchsgruppen gerecht berücksichtigt werden müssen? Eine reine akademische Ausbildung wird da sicher zu noch mehr Bürokratie führen, anstatt praktikable Lösungsansätze einzubringen.
26. Hat der Stadtrat auch schon in Erwägung gezogen, ausserhalb der Stadt, zum Beispiel in 15 Minuten OeV-Distanz, Wohnraum zu schaffen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Anzahl sowie die allgemeine Ebene der gestellten Fragen überschreiten den gängigen Rahmen einer schriftlichen Anfrage bei weitem. Die Fragen werden vor diesem Hintergrund unter Wahrung eines verhältnismässigen und verwaltungsökonomisch angemessenen Aufwands, innerhalb der bei schriftlichen Anfragen vorgesehenen Fristen, zusammengefasst in Themenkomplexen beantwortet.

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

#### **Fragen 1–3**

**Wir bitten den Stadtrat aufzeigen, in wie vielen Bereichen der Stadtverwaltung das Thema Immobilien und Wohnen bearbeitet wird und wo welche Kompetenzen zu diesem Thema angegliedert sind.**

**Wurde darüber nachgedacht, ein zentraler Kompetenzbereich für das Thema Wohnen zu erschaffen, um so alle Bereiche zu bündeln, wie es zum Beispiel die Stadt Basel vor 15 Jahren gemacht hat?**

**Wurden zu dem Thema schon Erfahrungen mit anderen grossen Städten ausgetauscht und daraus Erfahrungen für die Stadt Zürich aufgenommen?**



4/12

Die Komplexität des Themenbereichs Wohnen bringt es mit sich, dass ein breites Spektrum von Fach- und Themengebieten und damit verschiedene Dienstabteilungen und Fachstellen in die vielfältigen Aspekte des Themenbereichs involviert sind:

- Bewirtschaftung und Ankauf von Liegenschaften und Grundstücken sowie Vergabe von Baurechten (Liegenschaften Stadt Zürich LSZ im Finanzdepartement [FD]),
- Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Subventionierung von Wohnungen (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen des FD),
- drei städtische Wohnbaustiftungen (Stiftung Familienwohnungen SFW, Stiftung einfach Wohnen SEW, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen PWG im FD),
- planungs- und baurechtliche Aspekte (Amt für Städtebau AfS im Hochbaudepartement),
- sozial- und wirtschaftsräumliche Aspekte (Stadtentwicklung [STEZ] im Präsidentialdepartement),
- Alterswohnen (Departementssekretariat sowie Stiftung für Alterswohnungen der Stadt Zürich im Gesundheit- und Umweltdepartement),
- sozialpolitische Fragestellungen (Wohnen und Obdach im Sozialdepartement, Asylorganisation Zürich).

Zudem verfügt der Stadtrat mit der Wohndelegation (WoDel) seit vielen Jahren über ein Gremium, das die Facharbeit der involvierten Dienstabteilungen auf politisch-strategischer Ebene departementsübergreifend koordiniert.

Schliesslich gelten für sämtliche involvierten Departemente, Dienstabteilungen und Fachstellen die Kompetenzregelungen des städtischen Verfassungs- und Organisationsrechts, siehe dazu Gemeindeordnung (GO, AS 101.100), Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) sowie die Organisationsreglemente der einzelnen Departemente (AS 172.300-172.380) und das Organisationsreglement der Bausektion (OrgR BS, AS 172.450).

Im Rahmen der städtischen Daueraufgabe Verwaltungsentwicklung wird die Zusammenarbeit der Dienstabteilungen und Fachstellen stetig und zielgerichtet überprüft und optimiert. Auch besteht ein steter Austausch mit anderen Städten (namentlich durch den Schweizerischen Städteverband SSV). Im Juli 2024 entschied der Stadtrat, die Ressourcen rund um das Thema Wohnen auszubauen und besser zu bündeln. Dazu hat der Stadtrat die neue Position der oder des Delegierten Wohnen (DeWo) geschaffen. Der oder die neue DeWo ist zuständig für das aktive und koordinative Management des Themenbereichs Wohnen in seiner ganzen Breite – sowohl nach innen wie auch nach aussen. Für Details verweisen wir auf den nächsten Fragekomplex.

Ein Vergleich mit dem Kanton Basel-Stadt zeigt, dass dort die wohnpolitischen Zuständigkeiten nicht an einer einzigen Stelle gebündelt sind. Neben der Stadt- und Kantonsentwicklung



5/12

(beim Präsidialdepartement) sind unter anderem auch die Raumplanung (Bau- und Verkehrsdepartement) und Immobilien Stadt Basel (Finanzdepartement) für verschiedene Teile der Wohnpolitik zuständig.<sup>1</sup>

#### **Fragen 17 und 20–25**

**Der neuste Vorstoss der Stadtpräsidentin, das heisse Thema «Wohnen» an eine Person mit einschlägiger Vergangenheit zu delegieren, wirft Fragen auf. Ist hier die Absicht nicht so, nicht mehr im Fokus zu stehen, wenn die Bevölkerung mit der Wohnsituation oder bei der Suche nach Wohnraum nicht mehr zufrieden ist? Daher haben wir auch dazu noch einige Fragen. Weshalb wurde in den letzten Jahren das Thema Wohnraumentwicklung nicht auf der obersten Stufe im Stadtpräsidium thematisiert und von dort Massnahmen abgeleitet?**

**Welche Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten hat die neu erschaffene Stelle des «Delegierten Wohnen»? Dieser soll die Aktivitäten im Querschnittsthema Wohnen strategisch koordinieren und die Wohnpolitik weiterentwickeln. Koordinieren und Weiterentwickeln sind schwammige Begriffe. Gibt es Weisungsbefugnisse in die verschiedenen Departemente oder entscheidet jeweils die Stadtpräsidentin?**

**Weshalb wurde eine Stelle für einen Delegierten erschaffen und nicht im Bereich Stadtentwicklung ein Kompetenzzentrum für Wohnfragen aufgebaut und alle anderen Fachbereiche zum Thema Wohnen zusammengelegt? Wurde so ein Vorschlag auch in Erwägung gezogen oder wollte man immer nur eine Person?**

**Ist es nicht zu viel für eine Person, die Verantwortung und die Arbeitsbelastung zum Thema Wohnen zu kanalisieren? Wer informiert intern und nach Aussen und was für Monitoring und Rapporte werden in welcher Periode dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt?**

**Wird der neue «Delegierte Wohnen» die bisherige Wohnpolitik des Stadtrates weiter stützen oder gibt es allenfalls grössere Anpassungen?**

**Die neue Person, welche erst im Januar 2025 beginnt, ist schon durch seine Unterstützung für die Hausbesetzerszene und Verstaatlichung des städtischen Raumes in verschiedenen Medien fundamental aufgetreten. Kann so eine Person die Interessen der Stadt Zürich gegenüber privaten Bauherren vertreten und pragmatische Lösungen finden? Denkt der Stadtrat wirklich, dass für eine solche Position, welche im Fokus der ganzen Stadtbevölkerung steht, eine Person mit so einem nachweislich linken Gedankengut die richtige Person ist, oder hat die Stadtpräsidentin die Auswahl so getroffen, um die Anliegen ihrer Parteikollegen mehr zu unterstützen? Gab es andere valable Kandidaten, die nachweislich politisch neutral waren?**

**Wäre es nicht besser gewesen, eine Person aus dem Immobilienbereich mit der Aufgabe zu betrauen, da es sich um komplexe Aufgaben handelt und die Bedürfnisse vieler Anspruchsgruppen gerecht berücksichtigt werden müssen? Eine reine akademische Ausbildung wird da sicher zu noch mehr Bürokratie führen, anstatt praktikable Lösungsansätze einzubringen.**

Die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich von 2023 zeigen, dass Wohnprobleme an Bedeutung gewonnen haben und erstmals seit dem Beginn der Befragungen im Jahre 1999 am häufigsten genannt werden, gleichauf mit den Verkehrsproblemen. Die am

<sup>1</sup> <https://www.bs.ch/organisation>



6/12

3. November 2022 publizierte und neu konzipierte [Mietpreiserhebung](#) von Statistik Stadt Zürich zeigt, dass die Wohnungsmietpreise in der Stadt Zürich im Zeitraum von 2000 bis 2022 um rund 40 Prozent angestiegen sind. Die Quadratmeterpreise stiegen weniger stark, da in diesen zwei Jahrzehnten viele kleinere Wohnungen durch grosszügigere ersetzt wurden. Abhängig von der Zimmerzahl stiegen die gemeinnützigen Quadratmeterpreise um 11 bis 19 Prozent, die privaten um 25 bis 38 Prozent.

Die Umsetzung wohnpolitischer Massnahmen ist nochmals wichtiger geworden. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das ambitionierte Drittelsziel (Art. 18 Abs. 3 GO) entschied der Stadtrat, den Themenbereich Wohnen zu verstärken und neu aufzustellen.

Konkret wurde, um die Ressourcen rund um das Thema Wohnen auszubauen und besser zu bündeln, die neue Position der oder des Delegierten Wohnen des Stadtrats (DeWo) geschaffen. Der oder die neue DeWo ist zuständig für das aktive und koordinative Management des Themenbereichs Wohnen in seiner ganzen Breite – sowohl nach innen wie auch nach aussen. Die Hauptaufgaben des oder der DeWo sind (vgl. STRB Nr. 2277/2024):

- Weiterentwicklung der Wohnpolitik des Stadtrats
- Strategische Koordination des departementsübergreifenden Themenbereichs Wohnen
- Aktive Kommunikation im Thema Wohnen
- Stakeholdermanagement und Auftritte in den Medien und in der Öffentlichkeit
- Geschäftsführung der Wohndelegation des Stadtrats
- Projektbezogene Führung des Kernteams Wohnen

Die oder der neue DeWo ist direkt der Stadtpräsidentin unterstellt (vgl. STRB Nr. 2277/2024). Organisatorisch wird die oder der DeWo entsprechend dem Auftrag als Departementsstelle mit Dienstabteilungskompetenz ausgestaltet sein.

Für die Departementsstelle des DeWo sind 200 Stellenprozent vorgesehen. Die entsprechenden Stellen beantragte der Stadtrat im Rahmen der Weisung «Planstellenschaffungen, Nachtragskredit I, Budget 2024» (STRB Nr. 1310/2024).

Die neue Stelle des DeWo wird per 1. Januar 2025 besetzt sein. Der Stadtrat hat Philippe Koch zum ersten Delegierten Wohnen der Stadt Zürich gewählt. Er setzte sich in einem mehrstufigen Verfahren durch. Philipp Koch erwies sich in den Bewerbungsgesprächen fachlich, methodisch und kommunikativ als äusserst versiert und überzeugte als interessierte, überlegte und strategisch denkende Persönlichkeit. Philippe Koch hat gezeigt, dass er die verschiedenen Perspektiven im Bereich Wohnen ernst nimmt und unterschiedliche Sichtweisen gut integrieren kann.

Selbstredend trägt nach wie vor der Stadtrat als Ganzes die politische Verantwortung für die stadträtliche Wohnpolitik, siehe dazu namentlich das aktualisierte «Programm Wohnen» (STRB Nr. 778/2017). Für die zukünftige Gestaltung der stadträtlichen Wohnpolitik verweisen wir auf die Antwort auf den nächsten Fragenkomplex.

Schliesslich bleibt die Berichterstattung des Stadtrats an den Gemeinderat im Themenbereich Wohnen durch die Schaffung der Stelle des DeWo unverändert. Das betrifft namentlich die Berichterstattung zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der GO.



7/12

#### **Fragen 4-5 und 18**

**Was ist die Meinung des Stadtrates zur wohnpolitischen Lage der Stadt Zürich und was hat der Stadtrat und die Verwaltung die letzten 15 Jahre dazu beigetragen?**

**Würde der Stadtrat wohnpolitische Entscheide zur Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre heute anders beurteilen und auch handeln? Falls ja, bitte aufzeigen.**

**War es ein Fehler, sich nur auf die Förderung des Kostenmietpreissegmentes zu konzentrieren, anstatt auch andere Bereiche mehr in den Fokus zu stellen?**

Die Attraktivität der Stadt Zürich fordert die städtische Wohnpolitik. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist nach Ansicht des Stadtrats äusserst angespannt. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass diese Situation für Mietende in Zürich belastend und darüber hinaus nicht im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt ist. Es ist festzuhalten, dass das Phänomen in der Stadt Zürich besonders stark ausgeprägt ist, jedoch kein spezifisch stadtzürcherisches Phänomen darstellt. So hat auch der Bund die Problematik der Wohnungsknappheit erkannt und unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin einen Runden Tisch zum Thema initiiert und zu ergreifende [Massnahmen](#) definiert.

Eine umfassende Analyse der Stadtentwicklung in sämtlichen Handlungsfeldern der letzten zehn oder fünfzehn Jahre ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht machbar (wir verweisen auf die einleitenden Bemerkungen).

Der Stadtrat wird vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wahrnehmen, um den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Nach Ansicht des Stadtrats steht fest, dass gemeinnütziger und kommunaler Wohnungsbau preisdämpfend wirken, zentral für die soziale Durchmischung sind und die richtigen Zielgruppen erreichen (was auch durch statistisch messbare Zahlen belegt ist<sup>2</sup>). Am bisherigen Kurs der Wohnpolitik, den die Stimmbevölkerung mehrfach und mit deutlichen Abstimmungsresultaten bestätigt hat, hält der Stadtrat darum fest.

#### **Fragen 6 und 9**

**Wie können die Wohlfahrt und das harmonische Zusammenleben der Zürcher Bevölkerung gefördert werden, wenn Quartierbewohnende es sich nicht mehr leisten können, in ihren Quartieren leben?**

**In den 90er-Jahren hiess es, die Stadt Zürich sei gebaut. Trotzdem wurde in den letzten 20 Jahren die Stadt neu erfunden und nach dem Prinzip Tabula rasa neu gebaut und gute Gebäudesubstanz abgebrochen. Dies auch bei städtischen und genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Führen solche gewollten Stadtentwicklungsprozesse, welche auf die rechtlichen Grundlagen wie BZO oder Sonderbauvorschriften aufbauen, nicht automatisch zu Verteuerung des Wohnraumes und zur Gentrifizierung von Quartieren? Hätten es der Stadtrat und die Verwaltung nicht in der Hand, Grundlagen zu erschaffen, welche es ermöglichen, auf dem Bestand vermehrt aufzubauen und nur aus wesentlichen Gründen Siedlungen abzureissen?**

<sup>2</sup> Vergleiche beispielsweise die Studie «Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich» unter <https://www.wbg-zh.ch/news/publikation-gemeinnutziges-wohnen-in-stadt-und-kanton-zurich/>



8/12

Der Stadtrat hat sich mit der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2023/158 betreffend «Wohnungsverlust aufgrund der Bautätigkeit, Unterstützung der Mietenden bei Verlust der Wohnung, Schaffung einer städtischen Koordinationsstelle, Strategien hinsichtlich der Auswirkungen der nächsten BZO-Revision, Anreize für eine etappierte Innenverdichtung sowie Sanierungsanreize aus Mitteln des Mehrwertausgleichs» zu diesem Fragekomplex geäußert. Wir verweisen deshalb auf die Beantwortung der SchA GR Nr. 2023/158 vom 21. Juni 2023.

Es sei zudem auf den übergeordneten Auftrag des Kantons an die Stadt verwiesen, an gut erschossenen Lagen zu verdichten. Eine entsprechende Verdichtung ist oftmals nicht ohne Ersatzneubauten umsetzbar.

#### **Fragen 7 und 8**

**Seit dem Jahr 2011 versucht der Stadtrat die wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Geschäftsordnung umzusetzen. Leider sieht die Bilanz nicht sehr gut aus. Das Drittelsziel an gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt ist gemäss verschiedenen Studien (auch aus Genossenschaftskreisen) gar nicht realistisch umsetzbar. Trotzdem stützt sich der Stadtrat immer wieder darauf ab. Wäre es da nicht seriöser, einmal aufzuzeigen, was realistische Ziele sein könnten, wie zum Beispiel Anzahl neue Wohnungen im Kostenmietmodell und auch im freien Wohnungsmarkt, denn Wohnraumknappheit betrifft alle?**

**Im Programm «Wohnen» des Stadtrats von Zürich aus dem Jahr 2017 wird als erstes Ziel folgendes genannt: «Die Stadt Zürich bleibt auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen». Wäre es nicht an der Zeit, zu den Zielen des Programms «Wohnen», Stossrichtungen und Massnahmen Stellung zu beziehen und in einem Monitoring aufzuzeigen, ob es sich bewährt hat?**

Wir verweisen auf die Antworten zu den Fragen 4 und 5. Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich beim Drittelsziel um ein in der Gemeindeordnung verankertes Ziel handelt, das die Stimmbevölkerung am 27. November 2011 mit 75.9 Prozent gutgeheissen hat.

Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht über die Zielerreichung. Namentlich berichtet der Stadtrat über die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau, die Entwicklung des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen sowie über die getroffenen Massnahmen für den Erhalt und die Schaffung preisgünstiger, ökologisch vorbildlicher Wohnungen (Art. 19 GO). Der erste Bericht wurde 2016 publiziert (GR Nr. 2016/155), der zweite Bericht 2020 (GR Nr. 2020/383). Der nächste Bericht wird dieses Jahr vom Stadtrat zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Dieser Berichterstattung kann nicht im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage vorgegriffen werden.

Zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der GO definierte der Stadtrat im Jahr 2012 im «Programm Wohnen» Ziele, Massnahmen und Stossrichtungen. Da sich inzwischen einige rechtliche und politische Rahmenbedingungen geändert haben und neue Themen in den Vordergrund traten, ergänzte der Stadtrat einzelne Massnahmen oder passte sie an und aktualisierte das «Programm Wohnen» im Jahr 2017 (STRB Nr. 778/2017). Eine weitere Aktualisierung des «Programm Wohnen» ist geplant.



9/12

#### Frage 10

**Sieht sich der Stadtrat mit seinem utopischen Hochhausreglement in Wohnquartieren mit tieferem Durchschnittseinkommen nicht dadurch bestätigt, dass er gewollt die Gentrifizierung dieser Quartiere in Kauf nimmt und so den Grundeigentümern einen Anreiz gibt, Gebäude abzurechen und teure Hochhäuser zu bauen?**

Gemäss § 284 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) darf die Ausnützung bei einem Hochhaus nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Durch die Zuordnung eines Gebiets in ein Hochhausgebiet entsteht daher auch kein dadurch ausgelöster Anreiz, ein Gebäude abzurechen und durch ein Hochhaus zu ersetzen.

Hochhäuser können nur erstellt werden, wenn die Vorgaben des § 284 des Planungs- und Baugesetz sowie zukünftig auch die neuen Sonderbauvorschriften für Hochhäuser und die revidierten Richtlinien für die Planung und Bewilligung von Hochhausprojekten erfüllt werden.

§ 284 PBG hält fest, dass Hochhäuser, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen müssen oder aber durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein müssen. Weiter sind Hochhäuser architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Die Hochhausrichtlinien sowie die neuen Sonderbauvorschriften für Hochhäuser stellen, je nach Standort und Höhe, unterschiedliche Anforderungen an Hochhäuser. Die Anforderungen betreffen qualitative und funktionale Aspekte. Neben den in § 284 PBG statuierten Anforderungen, umfassen die Hochhausrichtlinien und die Sonderbauvorschriften unter anderem Vorgaben zu den Themenfeldern Freiraum und Begrünung, Stadtklima, Nutzung und Ressourceneffizienz. Sozialräumliche Fragestellungen sind in den Anforderungen an die Nutzung und den Aussenraum enthalten und darüber hinaus in einem separaten [Merkblatt](#) spezifiziert.

Der Stadtrat hat die BZO-Teilrevision «Hochhäuser» am 26. Juni 2024 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet (GR Nr. 2024/315). Das erwähnte Merkblatt ist Teil des stadträtlichen Antrags. Die revidierten Hochhausrichtlinien wurden mit demselben Stadtratsbeschluss vom Stadtrat erlassen und die bisherigen Richtlinien von 2001 wurden aufgehoben.

Abschliessend weisen wir auf aktuelle Beispiele hin, die zeigen, dass auch im gemeinnützigen Segment preisgünstiger Wohnraum mit der Typologie des Hochhauses realisiert werden kann (Brunnenhof, Stiftung kinderreiche Familien; Dreispitz, ASIG; Kochareal, ABZ).

#### Fragen 11–13 und 15

**Man spricht von Wohnraumknappheit, ist aber nicht gewillt mit Privaten, welche ca. 75 Prozent der Grundstücke besitzen, zusammen zu arbeiten? Leider wird immer wieder versucht, diesen privaten Eigentümern neue Hindernisse in die Wege zu legen. Wie sieht der Stadtrat die Situation und wie bringt er die linken Parteien dazu, dass private Eigentümer wieder vermehrt in der Stadt Wohnraum sanieren und zusätzlichen Wohnraum zu vernünftigen Preisen erstellen?**

**Braucht es nicht Wohnraum für alle Wohnsegmente, den mit reinem Monokulturdenken werden einzelne Bereiche gar nicht mehr zugelassen oder gar verdrängt? Als Beispiele genannt seien hier Stockwerkeigentum, Wohnraum im oberen Segment, Familienwohnungen, Studentenwohnheime oder Alterswohnungen, die eine Vielfalt und auch eine Durchmischung in die**



10/12

**Quartiere bringen. Was unternimmt der Stadtrat in diesem Bereich, um die Wohnformen nicht gegeneinander auszuspielen?**

**Anstatt mit noch mehr Vorschriften und Einschränkungen die Verhinderung von preisgünstigem Wohnraum zu forcieren, gäbe es auch die Möglichkeit, mit Anreizsystemen die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Was für Möglichkeiten sieht der Stadtrat, solche Anreizsysteme umzusetzen?**

**Ist der Stadtrat bereit und auch willens, sich kritischen gegen kommunale und kantonale Bauvorschriften zu stemmen, um dieser Vorschriftenüberflutung entgegenzuwirken?**

Der Stadtrat hat sich zu diesem Themenkomplex mit der Beantwortung der Interpellation GR Nr. 2022/575 geäussert. In den Antworten zur erwähnten Interpellation geht der Stadtrat ausführlich auf Fragen zum Thema Angebotsausbau, Vorschriften, Regulatorien o.ä. ein. Wir verweisen deshalb dazu auf die Antworten des Stadtrats auf die Fragen der Interpellation GR Nr. 2022/575.

Die Wohnpolitik des Stadtrats wiegt unterschiedliche Interessen und die Anliegen unterschiedlicher Zielgruppen sorgfältig ab, wobei die Interessensabwägung mit Blick auf die allgemeine Wohlfahrt optimiert wird. Dieser Grundsatz gilt auch für unterschiedliche Wohnformen. Die Stadt Zürich ist aktiv darum bemüht, dass gemeinnützige Wohnungen denjenigen Personen vermietet werden, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies betrifft vor allem die unteren und mittleren Einkommensschichten, ältere Menschen und Familien mit Kindern sowie Studierende.

Weiter ist zu erwähnen, dass der Stadtrat vor allem über den Echoraum Wohnen oder über das Bauherren- und Bauherrentreffen des Hochbaudepartements in einem regelmässigen und konstruktiven Austausch mit Vertretenden des nicht-gemeinnützigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus steht.

Zur Thematik der Anreize verweisen wir auf die Antworten der bereits erwähnten schriftlichen Anfrage GR Nr. 2023/158. Zusammenfassend: Dem Stadtrat stehen neben den Möglichkeiten der Beratung und Sensibilisierung keine zielführenden Anreizmittel zur Verfügung. Die Beratungen haben aber immerhin in mehreren Projekten praktische Wirkung im Sinne einer sozialverträglicheren Umsetzung von Veränderungsprozessen geführt. Finanzielle Anreize (wie zum Beispiel steuerliche Erleichterungen) sind hingegen nicht angezeigt, da sie Immobilienbesitzende bevorzugen würden.

Schliesslich fällt die Frage, wie sich politische Parteien zu bestimmten Fragen positionieren, nicht in den Kompetenzbereich des Stadtrats.

#### **Frage 14**

**In städtischen Baurechtsvergaben für preisgünstige Bauträger werden immer mehr zusätzliche Vorgaben und Wünsche eingepackt, sodass die Kosten für die Erstellung immer höher werden. Die Kostenmieten bei den neuesten Beispielen werden dadurch immer höher. Hat der Stadtrat vor, das jetzige Baurechtsmodell allenfalls anzupassen und zusammen mit den Trägern der preisgünstigen Wohnungen ein Modell für die Zukunft mit zu entwickeln? Allenfalls mit höherem Landpreis, dafür mit weniger Vorgaben?**



11/12

Die Auflagen bei Baurechtsvergaben an gemeinnützige Wohnbauträger sind seit vielen Jahren unverändert. Erhöhungen bei den Kostenmieten bzw. den Erstellungskosten stehen nicht im Zusammenhang mit diesen Auflagen. Auf objektspezifischer Ebene können bei konkreten Bauvorhaben und im Rahmen von Verlängerungen von Baurechten allenfalls zusätzliche Auflagen aus den politisch beschlossenen Fachstrategien kommen.

Als Grund für die seit letztem Jahr gestiegenen Kostenmieten ist hingegen die Veränderung der Kapital- und die Bewirtschaftungskosten zu benennen: Erstere aufgrund des gestiegenen BWO-Referenzzinssatzes und letztere aufgrund der allgemeinen Teuerung und der Bauteuerung sowie des damit verbundenen Anstiegs des Gebäudeversicherungswertes.

Aktuell ist der Stadtrat in Umsetzung von GRB Nr. 5053/2013 (GR Nr. 2013/412), mit welchem der Gemeinderat die Ergänzung von 101 Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern mit einer Option zur Verlängerung der Baurechte um bis zu 30 Jahre (2 × 15 Jahre) beschlossen hat. Diese Ergänzungen der Baurechtsverträge wurden vom Gemeinderat auf dem bestehenden Baurechtsmodell mit wenigen zusätzlichen Vertragsbestimmungen (u. a. Belegungsvorschriften) beschlossen. Eine grundlegende Änderung des Baurechtsmodells mit Anpassung der nach den «Richtlinien 65» berechneten Landpreise ist vom Stadtrat daher aktuell nicht geplant. Eine Überprüfung dieser Grundlagen ist aber ein Thema im Teilprojekt 1 des strategischen Schwerpunkts des Stadtrats (SSP) «Neue und optimierte Instrumente der Wohnpolitik einsetzen», welches nach Abschluss der Einführung des Wohnraumfonds (Teilprojekt 2 des SSP) 2025 wieder im Fokus stehen wird.

#### **Frage 16**

**Müsste man nicht aufhören, immer nur reines Gemeindedenken anzuwenden und mehr zu einem regionalen Denken gehen, um den Bereich Wohnen besser zu koordinieren und zusammen zu planen, anstatt gegeneinander auszuspielen?**

Der Stadtrat teilt die Einschätzung, dass eine geordnete Siedlungsentwicklung interkommunale Zusammenarbeit und ein verstärktes Denken in funktionalen Räumen erfordert. Diese Zusammenarbeit wird im Rahmen der politischen und rechtlichen Möglichkeiten seit Jahren praktiziert.

Bereits 1958 ist dazu der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU) entstanden. Seit 1975 ist der Planungsdachverband RZU gesetzlich verankert (§ 12 PBG). Der Planungsdachverband RZU vereint die Stadt Zürich und die sechs angrenzenden Planungsgruppen sowie den Kanton Zürich. Im Rahmen der von der Delegiertenversammlung verabschiedeten Strategie RZU-Gebiet 2050 ist einer der strategischen Bausteine dem Wohnen gewidmet. Der Fokus liegt auf der langfristigen Erhaltung eines vielfältigen Wohnungsangebotes und dem preisgünstigen Wohnraum. Dabei sollen verstärkt die gemeinsamen Möglichkeiten, Ansätze und Hebel ausgelotet und genutzt werden. Auch im Programm Wohnen nennt der Stadtrat deshalb den Austausch mit Nachbargemeinden und dem Kanton über wohnpolitische und planerische Themen als wichtige Massnahme.

Schliesslich ist der Stadtrat der Ansicht, dass eine aktive Rolle des Kantons in diesem Themenbereich wünschenswert ist, oder eine aktive Rolle des Kantons an den obgenannten Tätigkeiten der RZU. Zudem wünscht der Stadtrat auch mehr Unterstützung des Kantons, damit



12/12

die Gemeinden im Kanton Zürich mehr Instrumente und Handlungsmöglichkeiten erhalten, um wohnpolitisch tätig zu werden.

**Frage 19**

**Gibt es Auswertungen, wie sich die Mietzinse in den letzten zehn Jahren in den Quartieren verändert haben und hat dies jeweils auch einen Einfluss auf die Bevölkerungszunahme in den Quartieren? Falls es dazu Unterlagen gibt, bitte dokumentieren.**

Der im Januar 2023 publizierte [Bericht zum Sozialraummonitoring](#) beschäftigt sich im Kontext von baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen mit Fragen einer sozialverträglichen Innenentwicklung und stellt auf kleinräumiger Ebene Informationen zur Bevölkerungszusammensetzung sowie Anhaltspunkte für die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt Zürich bereit.

Die von Statistik Stadt Zürich am 5. November 2024 publizierte [Mietpreiserhebung](#) stellt individuelle Preisbandbreiten für Stadtquartiere und Stadtkreise zur Verfügung und auf gesamtstädtischer Ebene zusätzlich verschiedene Marktpreisindikatoren.

**Frage 26**

**Hat der Stadtrat auch schon in Erwägung gezogen, ausserhalb der Stadt, zum Beispiel in 15 Minuten OeV-Distanz, Wohnraum zu schaffen?**

Der Stadtrat verfügt gemäss geltender Rechtsordnung (richtigerweise) nicht über die Kompetenz, die Wohnpolitik anderer Gemeinden im Kanton mitzugestalten. Der Erwerb von Liegenschaften ausserhalb des Gemeindegebiets der Stadt Zürich wird vom Stadtrat nicht angestrebt.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter