Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 10
gemeinderat@zuerich.ch
gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem substanziellen Protokoll
16. Ratssitzung vom 23. September 2026

707. 2026/237
Postulat von Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Selina Frey (GLP) und Simon Hatt (FDP) vom 20.05.2026:
Immobilienmarkt, Verhinderung eines Preiskampfs zwischen der Stadt, den städtischen Stiftungen und den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

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

Dr. Emanuel Tschannen (FDP) *begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 83/2026): Wir fordern, dass auf dem städtischen Immobilienmarkt verhindert wird, dass die Stadt Zürich, ihre Stiftungen und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften untereinander in Konkurrenz treten und damit die Immobilienpreise zusätzlich in die Höhe treiben. Angebotsmieten wie auch Wohneigentum sind in Zürich heute teuer: Eine Eigentumswohnung mit 60 Quadratmetern ist gemäss Presseberichten nur noch mit einem sehr hohen Einkommen finanzierbar. Zürich gilt als eine der Städte mit dem grössten Risiko einer Immobilienblase. Unsere Forderung ist einfach: Die Stadt und ihre Institutionen sollen bei dieser Entwicklung nicht noch zusätzlich Öl ins Feuer giessen. Wenn Stadtrat, städtische Stiftungen und gemeinnützige Wohnbauträger um dieselben Objekte bieten, führt das fast zwangsläufig zu einer Preissteigerung. Ein Effekt, der sich künftig verstärken dürfte, da die linke Ratshälfte den Immobilienkauf mit zusätzlichen Mitteln in der Grössenordnung von rund einer Milliarde Franken ausbauen möchte. Wir haben als Allgemeinheit eine Verantwortung dafür, dass Steuergeld dort eingesetzt wird, wo es den grössten Nutzen bringt und nicht durch einen unnötigen Preiskampf verschwendet wird.*

Christian Häberli (AL) *zieht den namens der AL-Fraktion am 3. Juni 2026 gestellten Ablehnungsantrag zurück und stellt folgenden Textänderungsantrag: Wir haben das Anliegen des Postulats in der Fraktion nochmals diskutiert und schwenken von der Ablehnung zu einer Textänderung. Wir können grundsätzlich nachvollziehen, dass sich Stadt, gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und Stiftungen beim Liegenschaftskauf nicht konkurrenzieren sollen. Das Drittelsziel wird schneller erreicht, wenn alle Beteiligten zusammenarbeiten und ihre Akquisitionen abstimmen. Aus eigener Erfahrung – der Perspektive einer kleinen Wohnbaugenossenschaft – kann ich bestätigen, dass diese Abstimmung zwischen Stiftungen, Stadt und gemeinnützigen Wohnbauträgern durchaus funktioniert. Die Formulierung des Postulats erscheint uns daher etwas zu dramatisch. Um den Kern des Anliegens zu erhalten, aber zu relativieren, beantragen wir folgende*

Textänderung: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob und mit welchen Massnahmen auf dem Immobilienmarkt ein Preiskampf zwischen Stadt Zürich, städtischen Stiftungen und sonstigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften verhindert werden kann. Insbesondere ist zu prüfen, wie bei Liegenschaftskäufen die gegenseitige Konkurrenzierung zwischen Stadt, Stiftungen und Wohnbauträgerschaften und welche Verbesserungen möglich oder bereits geplant sind.» Der Schluss bleibt unverändert.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Der Stadtrat hat auf meinen Antrag beschlossen, das Postulat als generellen Grundsatz entgegenzunehmen, da dieser grundsätzlich logisch erscheint. Bei genauerer Lektüre zeigt sich aber ein Widerspruch: Wer Konkurrenz ausschliessen will, gleichzeitig aber marktgerechte Erwerbspreise fordert, verlangt letztlich beides zugleich, denn marktgerechte Preise entstehen durch Teilnahme am Wettbewerb. Ich beantrage dem Stadtrat daher heute, das Postulat abzulehnen. Die immer wieder vorgebrachte Behauptung, Stadt und Wohnbaustiftungen seien die Preistreiber auf dem Immobilienmarkt, ist zudem eine Schimäre: Bei einem jährlichen Immobilienumsatz von rund 8,5 Milliarden Franken in der Stadt Zürich haben die Wohnbaugenossenschaften in den letzten fünf Jahren 60 bis 80 Millionen Franken, die Stadt rund 250 Millionen Franken und die städtische Wohnbaustiftung nochmals deutlich weniger erworben. Das ist nur ein Bruchteil des Markts. Mir ist auch kein konkreter Fall bekannt, in dem sich Stadt und Wohnbauträgerschaften gegenseitig überboten hätten. Vor der Gebotsabgabe spricht man sich ab, danach ist eine Absprache aus Geheimhaltungsgründen nicht mehr möglich. Kürzlich standen in Zürich-Nord zwei grössere Parzellen zum Verkauf: Eine konnten wir erwerben, bei der anderen wurden wir überboten. Es passt einigen offenbar nicht ins Konzept, dass die Stadt überhaupt Wohnungen und Land kauft. Die Behauptung, wir seien Preistreiber, entspricht nicht den Tatsachen und ist unglaubwürdig. Ich sehe viermal jährlich sämtliche Grundstückgewinnsteuerfälle über 50 000 Franken; darunter finden sich pro Sitzung von rund hundert Fällen jeweils nur zwei bis fünf gemeinnütziger Trägerschaften.*

Weitere Wortmeldungen:

Samuel Balsiger (SVP): *Der Immobilienexperte und EVP-Regierungsratskandidat Donato Scognamiglio, dessen hedonisches Berechnungsmodell für Minderwertsentschädigungen vom Bundesgericht anerkannt wurde, hat in einem Interview gesagt: «Die ganze Branche lacht über die Stadt Zürich. Sie kauft alles zu überrissenen Tarifen.» Das sagt ein Experte über die Immobilienstrategie von STR Daniel Leupi. Man kann vom Stadtrat offenbar jeden Fantasiepreis verlangen, weil hinter ihm der Gemeinderat sitzt und sagt, 50 Wohnungen im Jahr würden nicht reichen, man brauche 500. Was hat er damit erreicht? Das Drittelsziel ist der Gradmesser: Dort steht er heute bei denselben 26 Prozent wie vor zehn Jahren – trotz Ausgaben in Milliardenhöhe. Bei mehreren tausend Zuzügern pro Jahr sind 50 zusätzliche städtische Wohnungen ein Tropfen auf den heissen Stein. Wie erklärt STR Daniel Leupi, dass wir beim Drittelsziel keinen Fortschritt erzielt haben?*

Christian Häberli (AL): *Zur Korrektur eines vorherigen Kopierfehlers lese ich unseren Textänderungsantrag nochmals vor: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob und mit welchen Massnahmen bei Liegenschaftskäufen die gegenseitige Konkurrenzierung zwischen Stadt Zürich, städtischen Stiftungen und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften verhindert wird und welche Verbesserungen möglich oder bereits geplant sind, damit Erwerbspreise nach nachvollziehbaren wirtschaftlichen Kriterien sichergestellt werden können.» Beim erwähnten Beispiel aus Zürich-Nord, Samuel Balsiger (SVP), haben sich Stadt und Wohnbauträgerschaft gerade nicht gegenseitig überboten, sondern wir haben den Erwerb aufgegeben und wurden von einer privaten Partei überboten.*

Jean-Marc Jung (SVP): *Zürich hat viele Dienstabteilungen, viele subventionierte Stiftungen, viele gemeinnützige Bauträger und alle mit Raumbedarf. Unkoordinierte Bieterverfahren untereinander treiben die Kosten weiter in die Höhe. Das ist keine Schimäre, wie STR Daniel Leupi meinte. Immobilienspezialisten sagen klar, das sei nachweislich Preistreiberei. Der Steuerzahler muss dafür bluten. Beim Baugrundstück Harsplen in Witikon – mit viel Fluglärm und einem hohen Anteil an Kleinwohnungen – steht man inzwischen bei 425 Millionen Franken; das Stimmvolk wird sich dazu noch äussern müssen. Laut der UBS Schweiz AG zählt Zürich neben Tokio zu den Städten mit dem höchsten Immobilienblasenrisiko weltweit; in München und Frankfurt sind einzelne Segmente bereits um einen Viertel eingebrochen. Bei Einzelkäufen können die erwarteten Mieterträge sinken, die Sanierungskosten oder das Entwicklungspotenzial täuschen. Die Situation kann sich plötzlich verschlechtern, auch für das Kreditrating der Stadt. Das kann passieren, ist aber unschön. Der Delegierte Wohnen (DeWo) des Stadtrats ist mit seinem Team seit dem Jahr 2025 im Amt. Er hat keine operative Ankaufskompetenz, sondern koordiniert strategisch über die Departementsgrenzen hinweg. Er kennt daher die verschiedenen Departemente sehr gut und hilft bei der Weiterentwicklung der übergeordneten Wohnbaupolitik. Man müsste sein strategisches Mandat um ein operatives erweitern, allerdings hätte er dann zu viel Macht. Absprachen unter verschiedenen Anbietenden sind zudem immer juristisches Glatteis. Wenn sich mehrere Genossenschaften und Stiftungen, die rechtlich und personell selbstständig, finanziell aber nicht unabhängig sind, über ihre Angebote absprechen, kann das kartellrechtlich eine unzulässige Preis- oder Submissionsabsprache darstellen. Grundsätzlich gilt das auch bei privaten Mitbietenden, die im Kaufprozess allerdings schneller sind. Sich konkurrenzierende Genossenschaften gehen ein grosses Risiko ein. Die Stadt kann jedoch helfen, indem sie bspw. intern kommuniziert: «Bei diesem Grundstück ist auch die Stiftung XY interessiert, wir bieten deshalb nicht mit.» Das würde helfen, wird aber ungenügend gemacht, deshalb unterstützen wir diesen Vorstoss.*

Benedikt Gerth (Die Mitte): *Das Postulat erscheint uns vernünftig. Öffentliche Institutionen sollen sich beim Immobilienkauf nicht gegenseitig hochtreiben und damit öffentliche Gelder unsorgfältig einsetzen. Das ist nicht in unserem Sinn. Auch wenn der Anteil der Stadt am Gesamtmarkt gering ist, STR Daniel Leupi, handelt es sich bei «Airbnb» auch nur um einen Bruchteil des Wohnungsmarkts ohne wesentlichen Effekt. Trotzdem hat der Stadtrat Massnahmen dagegen beschlossen. Die Relationen müssen wir wahren. Selbst frühere linke Stadtregierungen wie in Berlin haben inzwischen eingesehen, dass durch den blossen Kauf bestehender Wohnungen keine einzige neue Wohnung entsteht. Wir*

unterstellen dem Vorsteher des Finanzdepartements ausdrücklich nicht, unkontrolliert alles aufzukaufen, was der Markt hergibt. Dennoch unterstützen wir den Vorschlag.

Selina Frey (GLP): *Das passionierte Votum von STR Daniel Leupi ist angesichts seines Engagements für dieses Themenfeld nachvollziehbar, von gewissen Formulierungen möchte ich mich aber im Namen der GLP distanzieren: Unser Einsatz für gemeinnützigen Wohnraum steht nicht infrage. Das Postulat argumentiert ausdrücklich im öffentlichen Interesse, dass sich Akteure nicht gegenseitig konkurrenzieren und den Preis über ein marktverträgliches Mass hinaus in die Höhe treiben sollen. Marktgerechte Preise sind auch bei bestehendem Wettbewerb möglich. Die GLP setzt sich seit jeher dafür ein, dass sich die städtischen Akteurinnen und Akteure besser abstimmen. Es ist legitim, dass sich die Stellen für ihre Zielgruppen einsetzen, etwa für Alterswohnungen. Dennoch schadet es nicht, das im Postulat erwähnte Beispiel aufzugreifen und die Koordination zu prüfen.*

Simon Hatt (FDP) *ist mit der Textänderung einverstanden: Selina Frey (GLP) hat vieles gesagt. Anders als es das Votum des Stadtrats suggeriert, richtet sich das Postulat nicht grundsätzlich gegen Liegenschaftskäufe der Stadt. Es ist unbestritten, dass es Wettbewerb gibt. Dieser könnte nur durch einen vollständigen Kaufverzicht der Stadt ausgeschlossen werden, was nicht unser Anliegen ist. Es geht uns darum, dass sich nicht zwei städtische oder stadtnahe Institutionen gegenseitig im Preis hochtreiben. Entgegen der Aussage des Stadtrats ist mir ein konkreter Fall bekannt, in dem die Stadt Zürich einen Tag vor der notariellen Beurkundung von einer städtischen Stiftung mit einem deutlich höheren Betrag überboten wurde. Von der Textänderung der AL-Fraktion sind wir nicht restlos begeistert, die Stossrichtung bleibt aber die richtige, daher nehmen wir sie an.*

Dr. Jonas Keller (SP): *Dass die Preise auf dem Immobilienmarkt Jahr für Jahr steigen und inzwischen geradezu astronomische Höhen erreichen, ist unbestritten. Mit der Stadt Zürich und den gemeinnützigen Wohnbauträgern hat das aber wenig zu tun. Wenn man sich die Dimensionen der Verkäufe vor Augen führt, zeigt sich, dass der Preis durch private Investor*innen und nicht etwa durch Kaufaktivitäten der Stadt oder gemeinnütziger Wohnbauträger*innen hochgetrieben wird. In den Jahren 2022 bis 2025 gab es auf dem Stadtzürcher Immobilienmarkt 1309 Transaktionen: Davon entfielen nur 47 Käufe auf die Stadt Zürich sowie 2 auf die Stiftung Familienwohnungen, 4,5 auf die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) und 0,5 auf die Stiftung Alterswohnungen, wobei letztere das Weissareal gemeinsam mit der SEW zu 54 Prozent erworben hat. Wie häufig es zu einem direkten Preiswettbewerb zwischen Stadt und gemeinnützigen Wohnbauträgern kommt, ist damit fraglich. Städtische Stiftungen und die Stadt verfolgen zudem klare unterschiedliche Portfoliostrategien. Selbst wenn sich einmal mehrere Trägerschaften für dasselbe Objekt interessieren, wie im geschilderten Fall des gemeinsamen Erwerbs, ist das sicher nicht die Ursache explodierender Immobilienpreise. Die SP-Fraktion lehnt das Postulat ab.*

Yves Henz (Grüne): *Das Anliegen des Postulats mag gut gemeint sein. Wie der Stadtrat ausgeführt hat, jagt die FDP-Fraktion damit aber einem Phantom nach: Das im Postulat beschriebene Problem folgt einem fehlgeleiteten Narrativ ohne faktische Grundlage.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Mehrfach wurde heute Abend behauptet, dass die Steuerzahlenden für städtische Liegenschaftskäufe aufkommen. Dem ist entgegenzuhalten, dass in der Stadt Zürich das Kostenmietprinzip gilt: Sobald eine Liegenschaft bezogen ist, tragen die Mietenden über die Miete sämtliche weiteren Kosten. Einzig die Vorfinanzierung bis zum Baubeginn wird zunächst mit Steuermitteln getragen und anschliessend über die Mieten verzinst und zurückgeführt. Die wiederholte pauschale Behauptung, die gesamte städtische Liegenschaftspolitik werde von den Steuerzahlenden finanziert, ist nicht zutreffend.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob und mit welchen Massnahmen ~~auf dem Immobilienmarkt ein Preiskampf zwischen der Stadt Zürich, städtischen Stiftungen und sonstigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften verhindert werden kann. Insbesondere ist zu prüfen, wie~~ bei Liegenschaftskäufen die gegenseitige Konkurrenzierung~~en in Bieterverfahren ausgeschlossen~~ zwischen Stadt Zürich, städtischen Stiftungen und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften verhindert wird und welche Verbesserungen möglich und/oder bereits geplant sind, damit ~~marktgerechte~~ Erwerbspreise nach nachvollziehbaren wirtschaftlichen Kriterien sichergestellt werden können.

Das geänderte Postulat wird mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat