



## Beschluss des Stadtrats

vom 26. November 2021

GR Nr. 2021/344

### Nr. 1206/2021

#### **Schriftliche Anfrage von Dr. Florian Blättler und Andreas Kirstein betreffend Kauf von Liegenschaften und Grundstücken von Personen im Pensionsalter durch Immobilienfirmen, Entwicklung solcher Verkäufe in den letzten 10 Jahren sowie Strategie zur Verhinderung von solchen Käufen durch Immobilienfirmen und zur Siedlungsentwicklung von Siedlungen mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern**

Am 25. August 2021 reichten Gemeinderat Dr. Florian Blättler (SP) und Gemeinderat Andreas Kirstein (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2021/344, ein:

In der Grubenacker-Siedlung werden zurzeit über 2 Mio. Franken für einzelne Grundstücke (Grösse ca. 500 m<sup>2</sup>, d.h. etwa 4000.– Franken pro m<sup>2</sup>) angeboten und bezahlt, In kurzen Abständen bekommen die Liegenschaftbesitzer\*innen Flyer, Telefonanrufe und Briefe von diversen, kaufwilligen Firmen. In den letzten 6 Monaten sind in der ganzen Siedlung mindestens 5 Liegenschaften in neuen Besitz übergegangen. Nur bei einer konnte die Nachbarschaft mithalten (insbesondere hinsichtlich Preis und Geschwindigkeit der Abwicklung). Ein Merkmal ist bei den verkauften Liegenschaften identisch: Die bisherigen Eigentümerinnen waren über 70 Jahre alt.

Die Beobachtung zeigt, dass der eingangs beispielhaft dargestellte Vorgang auch in anderen, vergleichbar strukturierten Siedlungen stattfindet. Einerseits erfolgen diese Verkäufe durch Personen ohne direkte Erben, andererseits um Erbstreitigkeiten unter Nachfahren durch Verkauf an den Meistbietenden zu vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Prozess mit dem Energiegesetz und den Auflagen für Erneuerung von Gebäude und Heizung noch verschärft.

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

1. Etwa ein Drittel der rund 230'000 Wohnungen (ohne Stockwerkeigentum) in der Stadt Zürich gehört heute natürlichen Personen. Unter der Annahme, dass die Altersverteilung der Grundeigentümer\*innen in etwa jener der Wohnbevölkerung entspricht, befindet sich etwa ein Sechstel davon (rund 15'000) im Besitz von natürlichen Personen im Pensionsalter. Wir bitten den Stadtrat, aufzuzeigen, wie sich die Handänderungen in diesem Segment (d.h. Verkäufe von Personen im Pensionsalter) in den letzten 10 Jahren entwickelt haben.
2. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um zu verhindern, dass diese Wohnungen (und ggf. auch der entsprechende Grundbesitz) von profit-orientierten Immobilienfirmen übernommen werden? Dabei interessiert insbesondere die angestrebte Strategie im Fall von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern.
3. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat für die Transformation von Siedlungen mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern im Sinne der vom revidierten RPG geforderten Siedlungsentwicklung nach innen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Frage 1**

**Etwa ein Drittel der rund 230'000 Wohnungen (ohne Stockwerkeigentum) in der Stadt Zürich gehört heute natürlichen Personen. Unter der Annahme, dass die Altersverteilung der Grundeigentümer\*innen in etwa jener der Wohnbevölkerung entspricht, befindet sich etwa ein Sechstel davon (rund 15'000) im Besitz von natürlichen Personen im Pensionsalter. Wir bitten den Stadtrat, aufzuzeigen, wie sich die Handänderungen in diesem Segment (d.h. Verkäufe von Personen im Pensionsalter) in den letzten 10 Jahren entwickelt haben.**



2/4

Die nachstehende Aufstellung der Käufe durch «übrige private Gesellschaften», gegliedert nach Altersklasse der Privatpersonen, zeigt gesamthaft eine Zunahme entsprechender Verkäufe durch Private in den letzten fünf Jahren. Dies gilt in ähnlichem Ausmass auch für Personen im Pensionsalter und für Erbgemeinschaften.

Käufe von Privaten durch "Übrige private Gesellschaften"										
2009-2021 (Stand 30.08.2021)										
Quelle: Statistik Stadt Zürich, GWZ										
	Total	Erbengemeinschaften	Mehrere Personen	Privatpersonen nach Alter						
				Total	Bis 39	40-49	50-59	60-69	70-79	80+
2009	56	14	8	34	4	5	8	8	6	3
2010	50	12	3	35	1	4	7	10	8	5
2011	64	14	7	43	3	4	8	15	6	7
2012	52	15	5	32	0	8	7	6	4	7
2013	56	19	8	29	3	1	3	8	6	8
2014	35	10	4	21	1	4	8	5	1	2
2015	63	16	11	36	6	2	5	8	10	5
2016	53	12	13	28	1	4	4	7	9	3
2017	65	22	9	34	2	5	6	7	10	4
2018	79	25	10	44	4	3	5	14	5	13
2019	74	20	15	39	0	6	9	13	7	4
2020	87	20	15	52	3	4	6	13	15	11
2021	78	25	23	30	6	2	3	5	5	9
2009-12	222	55	23	144	8	21	30	39	24	22
2013-16	207	57	36	114	11	11	20	28	26	18
2017-20	305	87	49	169	9	18	26	47	37	32

### Frage 2

**Welche Strategie verfolgt der Stadtrat, um zu verhindern, dass diese Wohnungen (und ggf. auch der entsprechende Grundbesitz) von profit-orientierten Immobilienfirmen übernommen werden? Dabei interessiert insbesondere die angestrebte Strategie im Fall von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern.**

Die Stadt hat keine Handhabe dagegen, dass Wohnungen und gegebenenfalls auch der entsprechende Grundbesitz von natürlichen Personen durch rendite-orientierte Immobilienfirmen übernommen werden. Die Stadt kann aber direkt oder über die städtischen Wohnbaustiftungen versuchen, einen Teil dieser Objekte zu erwerben. Mit den neuen Erwerbskompetenzen des Stadtrats, kann die Stadt zudem schneller verbindlich auf Kaufopportunitäten von geeigneten Wohnobjekten reagieren. Im Rahmen des neu zu errichtenden Wohnraumfonds plant der Stadtrat zudem den Erwerb von Grundstücken und Wohnobjekten durch gemeinnützige Wohnbauträger zu unterstützen; er wird in den kommenden Monaten voraussichtlich eine entsprechende Vorlage in den politischen Prozess einbringen.

Die Stadt muss in Fällen, wo sie auf dem freien Markt Zukäufe tätigt, mit Augenmass agieren und achtet bei Zukäufen auf ein sinnvolles Preis-Leistungs-Verhältnis. Wichtig ist dem Stadtrat dabei, frei agieren zu können, um die Verhandlungsposition der Stadt nicht zu



3/4

schwächen und preistreibende Wirkungen durch das Mitbieten städtischer Akteurinnen und Akteure zu verhindern. Der Stadtrat stellt zudem fest, dass in mehreren Bieterverfahren, an denen sich zu Beginn teilweise auch die Stadt beteiligte, private (nicht gemeinnützige) Investorenschaften teilweise sehr hohe Preise geboten haben, und die städtischen und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteure auf diesen Preisniveaus nicht mehr konkurrieren konnten.

Die Stadt stellt zudem Überlegungen an, inwiefern mittels Kampagnen und weiteren (kommunikativen) Massnahmen private Immobilienbesitzerinnen und -besitzer vermehrt motiviert werden könnten, ihr Wohneigentum anstatt an die Meistbietenden an gemeinnützige Wohnbauträger oder die Stadt zu verkaufen. Ein Ziel dabei wäre etwa die Förderung von Verkäufen zu fairen Preisen bei Erbschaften und Vermächtnissen, um so langfristig zahlbare Mieten sichern zu können. Solche Aktivitäten müssten zusammen mit weiteren Akteurinnen und Akteuren aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau erfolgen. Die Stadt ist deshalb bereits in Kontakt mit wichtigen gemeinnützigen Trägerschaften und insbesondere dem entsprechenden Regionalverband.

Ausserdem begrüsst der Stadtrat auch die Prüfung neuer Vorverkaufsrechte auf kantonaler Ebene, wie sie bereits in anderen Kantonen existieren. Diese erweiterten Vorkaufsrechte für die Standortgemeinden bedürften allerdings Gesetzesänderungen auf kantonaler Ebene. Hierzu sucht der Stadtrat auf politischer Ebene das Gespräch mit dem Kanton und weiteren nicht-städtischen Akteurinnen und Akteuren.

### **Frage 3**

#### **Welche Strategie verfolgt der Stadtrat für die Transformation von Siedlungen mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern im Sinne der vom revidierten RPG geforderten Siedlungsentwicklung nach innen?**

Der Stadtrat hat seine Strategie mit verschiedenen Instrumenten erarbeitet und in den demokratischen Entscheidungsprozess eingebracht. Der Stadtrat strebt darin eine differenzierte Entwicklung der Stadt Zürich an. Gemäss den strategischen Planungsinstrumenten von Stadt- und Gemeinderat sollen Quartiere und Areale aufgrund ihrer Qualitäten und Potenziale entwickelt werden. Diese Zielsetzung wurde in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 549/2010) formuliert und im Regionalen Richtplan (RRB Nr. 576/2017) sowie im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (GRB Nr. 3812/2021 [GR Nr. 2019/437]) stufengerecht präzisiert. Es gibt Standorte in der Stadt Zürich, an denen auch künftig Einfamilienhäuser (EFH), gemeint sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, die richtige Bebauungsform darstellen. Diese Gebiete sind gemäss BZO 2016 (AS 700.100) entsprechend zониert (insbesondere die Zonen W2bl und W2bll). Zahlreiche Siedlungen figurieren auch im Inventar der schutzwürdigen Bauten, womit dort Ersatzneubauten höchstens nach eingehenden Abklärungen und Güterabwägungen möglich sind. Es gibt jedoch auch bestehende EFH-Quartiere, in denen aufgrund ihrer Lage und Eignung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen eine moderate Verdichtung angebracht ist. Diese Gebiete sind in der BZO 2016 meistens einer Zone W3 oder W4 zugewiesen. Die Transformation dieser Gebiete entspricht durchaus den Vorstellungen des Stadtrats, indem schrittweise EFH durch kleinere oder grössere Mehrfamilienhäuser (MFH) ersetzt werden können.

Als wichtige Ergänzung zur Beantwortung der Frage nach der Strategie werden nachfolgend einige statistische Daten aufgeführt, die die mit der Strategie verknüpfte Entwicklung



4/4

illustrieren. Von 2000 bis 2020 ist der Gebäudebestand an grossen MFH (> 6 Wohnungen) in der Stadt Zürich um 27 Prozent gewachsen. Der Bestand an EFH von rund 10 000 Gebäuden blieb im selben Zeitraum in etwa gleich, mit einem kleinen Verlust von rund 2 Prozent. Der Bestand an kleinen MFH (2–6 Wohnungen) hat sich um rund 10 Prozent reduziert. Bis 2008 blieb der Bestand an kleinen MFH konstant. Der Rückgang setzte ab 2009 ein, mit einer Spitze im Jahr 2011 (–5 Prozent Gebäude mit 2–4 Wohnungen). Der Anteil der grossen MFH am Gesamtbestand der Wohngebäude in der Stadt Zürich ist zwischen 2000 und 2020 um 7,3 Prozentpunkte auf 71,4 Prozent gewachsen. Das Wachstum fand vor allem auf Kosten der kleinen MFH statt, deren Anteil um 6,5 Prozentpunkte auf 24,2 Prozent gesunken ist. Der Anteil an EFH am Gesamtbestand ist lediglich um 0,8 Prozentpunkte auf 4,4 Prozent gesunken.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti