



Der Stadtrat an den Gemeinderat

26. Februar 2025

GR Nr. 2024/424

Motion von Marco Denoth, Anjushka Früh und Rahel Habegger betreffend Strategie für einen gezielten Erwerb kleinerer Einzelliegenschaften, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. September 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marco Denoth, Anjushka Früh und Rahel Habegger (alle SP) folgende Motion, GR Nr. 2024/424, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, eine Strategie zu entwickeln, wie die Stadt und ihre Wohnbaustiftungen gezielt auch kleinere Einzelliegenschaften erwerben können. Der Gemeinderat ist mittels Berichterstattung über die Strategie in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

Die aktuelle Immobilienerwerbsstrategie der Stadt Zürich und auch ihrer Wohnbaustiftungen beschränken sich auf grössere Areale und auf Liegenschaften, bei welchen aktuell potentielle Arrondierungsgewinne bestehen. Dies ist grundsätzlich nicht zu hinterfragen und soll so weitergeführt werden. Es ist jedoch sinnvoll, die Immobilienerwerbsstrategie ergänzend dahingehend weiterzuentwickeln, dass auch kleinere Einzelliegenschaften, bei welchen aktuell (noch) keine Arrondierungsgewinne bestehen, aktiv erworben werden. Dahingehend soll die Immobilienerwerbsstrategie gezielt erweitert werden, und auch die dafür notwendigen personellen Ressourcen geschaffen werden. Die Weiterentwicklung der Immobilienerwerbsstrategie und auch die spätere Entwicklung und Bewirtschaftung sollen in die geforderte Strategie einbezogen werden. Auch sollen die verschiedenen städtischen Wohnbaustiftungen, welche sich heute ebenfalls mehrheitlich auf grössere Areale und solche mit potenziellen Arrondierungsgewinnen fokussieren in der Strategie berücksichtigt werden.

Mit dieser Weiterentwicklung der Immobilienerwerbsstrategie kann das Portfolio der städtischen Liegenschaften und der städtischen Wohnbaustiftungen zur Schaffung des dringend benötigten preisgünstigen Wohnraumes erweitert und damit auch ein Anteil zur Erreichung des in der Gemeindeordnung verankerten Drittziels geleistet werden. Insbesondere in Hinblick auf mögliche zukünftige Arrondierungsmöglichkeiten ist es sinnvoll, die Immobilienerwerbsstrategie dahingehend zu ergänzen.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen die Entgegennahme der Motion ab:

Zunächst weist der Stadtrat darauf hin, dass die Erarbeitung einer Strategie keinen Auftrag zur Erstellung, Änderung oder Aufhebung eines Beschlusses i. S. v. Art. 126 lit. a GeschO GR darstellt und die Motion GR Nr. 2024/424 deshalb nicht motionsfähig ist.

Weiter vertritt der Stadtrat den Standpunkt, dass kein Grund besteht, von der bisherigen Praxis beim Erwerb von Liegenschaften abzuweichen: Es trifft zu, dass sich die Stadt Zürich auf den



2/3

Erwerb von grösseren Liegenschaften oder Arealen konzentriert. Ein potentieller Arrondierungsgewinn ist dabei nicht zwingend. Kleinere Liegenschaften werden berücksichtigt, wenn dadurch Arrondierungsgewinne realisiert werden können. Durch Arrondierungen kann eine Verbesserung des Grenzverlaufs und dadurch eine bessere Bebaubarkeit erzielt sowie das bauliche Potential für die Zukunft gesichert werden.

Der Erwerb kleinerer Liegenschaften erfordert im Vergleich zu grösseren Liegenschaften einen überproportional hohen finanziellen und personellen Aufwand im Verhältnis zu den neu hinzugebauten Wohnungen. Viele der angebotenen Liegenschaften weisen zudem einen erheblichen Instandstellungsbedarf auf, was zusätzlichen Aufwand verursacht. Der personelle Aufwand für die Instandsetzung einer kleineren Liegenschaft ist gegenüber der Instandsetzung einer grösseren Liegenschaft stark überproportional. Angesichts der Investitionen, die die Stadt in den kommenden Jahren tätigen muss, ist ein gezielter und effizienter Einsatz der Ressourcen unerlässlich.

Bei grösseren oder benachbarten Liegenschaften oder Arealen lassen sich Synergieeffekte erzielen, beispielsweise durch eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie eine effizientere Bewirtschaftung und Instandsetzung. Kauf, Bewirtschaftung und Instandsetzung von Liegenschaften binden erhebliche finanzielle und administrative Ressourcen, darunter Projektleitung, Bewirtschaftung und Portfoliomanagement. Hinzu kommen politisch bedingte Genehmigungsprozesse, die weitere Ressourcen beanspruchen. Der administrative und finanzielle Aufwand pro Liegenschaft kann bei grösseren oder benachbarten Objekten dank Synergieeffekten deutlich gesenkt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es nach Ansicht des Stadtrats sinnvoll, dass sich die Stadt Zürich auf den Erwerb grösserer Liegenschaften oder Areale sowie Liegenschaften mit Arrondierungsmöglichkeiten konzentriert. Dieses Vorgehen unterstützt die Erreichung des städtischen Drittelsziel am besten. Im Gegensatz dazu erachtet es der Stadtrat als nicht zielführend, die vorhandenen Ressourcen für kleinere Objekte einzusetzen, da diese nur begrenzt zur Umsetzung der städtischen Liegenschafts- und Wohnpolitik beitragen.

Die Vorgehensweisen der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF), Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und Stiftung Einfach Wohnen (SEW) unterscheiden sich teilweise von der städtischen Ausrichtung:

Die SWkF kauft auch kleinere Einzelliegenschaften, wobei die Kaufmöglichkeiten eingeschränkt sind, weil die Erwerbsobjekte grössere Familienwohnungen aufweisen müssen.

Für die SAW gestaltet sich der Erwerb kleinerer Liegenschaften (10 bis 20 Wohnungen) als schwierig. Da die SAW nebst kostengünstigem Wohnraum auch soziale und pflegerische Dienstleistungen anbietet, kommt der Erwerb kleinerer Liegenschaften nur in der Nähe bestehender SAW-Siedlungen in Betracht. Zudem müssen die Liegenschaften der SAW einen Lift, barrierefreie Zugänge (auch bei den Nasszellen) und für ältere Menschen geeignete Grundrisse bieten. Diese Voraussetzungen werden bei kleineren Liegenschaften oft nicht erfüllt. Der Fokus der SAW liegt daher auf Liegenschaften mit 20 bis 50 Wohnungen, die mehrheitlich aus Kleinwohnungen (1- bis max. 3-Zimmer-Wohnungen) bestehen und eine barrierefreie Erschliessung ermöglichen.



3/3

Die SEW hat seit 2017 insgesamt elf Liegenschaften mit 6 bis 24 Wohnungen erworben. Die SEW verfolgt ein kontinuierliches Wachstum ihres Portfolios und konzentriert sich auf den Erwerb von Liegenschaften mit mindestens zehn Wohnungen. Ausnahmen bilden Objekte mit Arrondierungs-, Aufstockungs- und Ausnützungspotential. Kleinere Liegenschaften werden aus wirtschaftlichen Gründen vermieden, um das Stiftungsziel – günstigen Wohnraum für das untere und mittlere Einkommensdrittel bereitzustellen – zu erfüllen.

Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) untersteht der direkten Aufsicht des Gemeinderats (Art. 14 Abs. 1 Stiftungsstatut). 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 Stiftungsstatut). Daher können Fragen zur PWG vorliegend nicht berücksichtigt werden.

Erhält die Stadt Zürich respektive die Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich ein Erwerbsangebot, das für die Stadt Zürich nicht relevant ist, informiert sie die städtischen Stiftungen, sofern das Verkaufsangebot für diese von Interesse sein könnte.

Der Stadtrat hält daran fest, dass es nicht sinnvoll ist, die bisherige Erwerbspraxis auf kleinere Einzelliegenschaften auszudehnen. Dennoch ist er bereit, den Erwerb kleinerer Liegenschaften zu prüfen, insbesondere wenn zukünftige Arrondierungsgewinne und Entwicklungspotenziale gegeben sind.

Ebenso wird der Stadtrat klären, ob eine Anpassung der Vorgehensweisen der städtischen Stiftungen in Richtung eines verstärkten Erwerbs kleinerer Liegenschaften sinnvoll ist. In diesem Sinne ist der Stadtrat bereit, die Motion als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter