



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

86. Ratssitzung vom 28. Februar 2024

2881. 2023/40

**Motion der FDP-, GLP- und Die Mitte/EVP-Fraktion vom 01.02.2023:
Zusammenführung der drei städtischen Wohnbaustiftungen sowie der Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zu einer Organisationseinheit zwecks Bündelung der Aktivitäten betreffend Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik**

Ausstand: Albert Leiser (FDP)

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab, ist jedoch bereit, sie als Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Hans Dellenbach (FDP) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 1341/2023):
Im Rat gibt es immer wieder Vorstösse, die wir fraktionsintern als «für die Galerie» bezeichnen, weil von Anfang an klar ist, dass sie keine Mehrheit finden werden und es nur darum geht, dass sich die betreffende Fraktion profilieren kann. Der vorliegende Vorstoss gehört nicht dazu. Er ist ernst gemeint und will etwas ändern. Aus historischen Gründen leistet sich die Stadt ein organisatorisches Dickicht in der Wohnbaupolitik: Mit der Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) verwaltet die Stadt selbst rund 9400 Wohnungen. Mit den drei Wohnbaustiftungen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) betreibt sie zusätzlich knapp 3000 Wohnungen. Zuletzt ist die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) dem Gemeinderat unterstellt und verwaltet 2100 Wohnungen und Gewerberäume. Der grösste Akteur auf dem Städtischen Liegenschaftsmarkt leistet sich den Luxus einer verschachtelten Organisation, obwohl sogar der Stadtrat findet, dass er in der Wohnbaupolitik gerne mehr Schlagkraft, Effizienz und Effektivität hätte. Die Motionäre verlangen vom Stadtrat weniger schöne Worte, sondern Taten. Wir zielen darauf ab, dass die drei städtischen Wohnbaustiftungen SAW, SEW und SWkF sowie LSZ zu einer Organisationseinheit zusammengefasst werden. Alle Aktivitäten der Städtischen Wohnbaupolitik ausgenommen von der Stiftung PWG sollen unter einem Dach konzipiert und ausgeführt werden. Dabei kann die Organisationsform entweder eine Stiftung, eine öffentlich-rechtliche Anstalt oder eine Dienstabteilung sein. Die Ziele und die prioritären Zielgruppen der drei Wohnbaustiftungen sollen auch nach der Zusammenlegung mit LSZ bestehen bleiben. Es geht also nicht um die Ausrichtung oder den Inhalt, sondern um die Organisationsform. Die Stiftung PWG nehmen wir nicht in die Motion hinein, weil sie



eine Organisationsstruktur hat, die von der Stadt losgelöst ist. Sie ist dem Gemeinderat unterstellt, deshalb wäre eine Integration komplexer. Mehrere Gründe sprechen in unseren Augen für die Bündelung der Kräfte. Erstens ist die Stadt mit 12 350 Wohnungen ein grosser Player im städtischen Immobilienmarkt und kontrolliert 5,5 Prozent aller Wohnungen in Zürich. Gleichzeitig agiert man mit den rechtlichen Strukturen eines KMU. Die SEW verwaltet nur 500 Wohnungen, die SWkF lediglich 250 Wohnungen. Die Stiftungen sind zu klein, in einem grossen Verbund hat man viel mehr Schlagkraft. Zweitens machen vier separate Organisationen unter einem Dach, die alle ungefähr das gleiche tun, keinen Sinn. Man hat vier Geschäftsführungen, vier Planungs-, Bau- und Vermietungsabteilungen. Man hat vier separate Liegenschaftenverwaltungen. Die Anträge für Abschreibungsbeiträge beispielsweise für den kommenden Wohnraumfonds werden einzeln gemacht. Das heisst, dass vier separate Kompetenzzentren aufgebaut werden müssen. Zwar wird uns mitgeteilt, dass die Stiftungen beim Bieten nicht mehr in Konkurrenz treten, wie das früher der Fall war. Aber der Koordinationsaufwand, wer wo bietet, ist trotzdem zu hoch. Im Geschäftsbericht der SEW steht, dass man mit der Stiftung PWG eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen hat, die die Koordination zwischen den zwei Stiftungen beim Erwerb von Liegenschaften sicherstellt. Warum wird das nicht zusammengelegt? Der Stadtrat schreibt in seiner Antwort, dass die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wohnbauträgern sehr gut funktioniert. Das ist gut. Braucht es aber tatsächlich vier verschiedene Organisationen, wenn man am Ende sowieso zusammenarbeitet? Drittens werden zwar die Verwaltungskosten auf die Miete übertragen und die Steuerzahler müssen theoretisch nicht dafür aufkommen. Aber im gegenwärtigen Umfeld, in dem der Referenzzinssatz und die Nebenkosten steigen, macht es Sinn, dass man sich auch die Verwaltungskosten anschaut, um die Mieten möglichst tief zu halten. Der Stadtrat argumentiert in seiner Antwort, dass die verschiedenen Stiftungen unterschiedliche Zielgruppen und ein spezifisches Begleitangebot für die Zielgruppen hätten. Erwähnt wird beispielsweise, dass die SAW nicht nur Wohnungen für ältere Personen zur Verfügung stellt, sondern auch Pflegedienstleistungen in Zusammenarbeit mit der Spitex. Das ist gut und kann in einer gebündelten Organisation genauso gemacht werden. Das spricht nicht im Geringsten gegen eine Zusammenlegung. Bei der Zürcher Kantonalbank beispielsweise gründet man auch nicht jedes Mal eine neue Firma, wenn man auf der einen Seite Jugendliche mit Jugendsparkonti und auf der anderen Seite ältere Personen ansprechen will. Am Ende ist vermutlich die soziale Durchmischung einfacher umzusetzen, wenn Projekte gemeinsam angegangen werden. Auch der Stadtrat will das generationen- und sozialdurchmischte Wohnen fördern. Das spricht für unsere Motion. Zum Schluss das Totschlagargument des Stadtrats: Kosten und Nutzen stünden in keinem guten Verhältnis. Das heisst, dass die Organisationsstruktur so kompliziert und unübersichtlich ist, dass sogar eine Vereinfachung teuer wäre. Dabei gibt er selbst zu, dass im letzten Jahr das Projekt «Künftige Zusammenarbeitsformen der Wohnbaustiftungen» angestossen wurde. Der Stadtrat geht davon aus, dass die «wohnpolitischen Zielsetzungen besser erreicht werden können, wenn die Wohnbaustiftungen (vermehrt) zusammenarbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass eine Professionalisierung der zentralen Geschäftsbereiche zu einem Effizienzgewinn führen wird». Übersetzt heisst das: Vielen Dank liebe Motionäre, wir wollen euer Projekt sowieso unterstützen.



Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Hans Dellenbach (FDP) macht aus einem einfachen Papier eine Fachstelle mit zahlreichen Menschen dahinter, während es schlichtweg ein Telefonat gibt, wenn Liegenschaften angeschaut werden. Der Gemeinderat nahm zur Kenntnis, wie wenig die SAW und die SWkF kaufen. Auch hier stellt man sich in der FDP-Fantasie eine Wahnsinnsbürokratie vor, die es nicht ist. Die Menschen sprechen miteinander: Sie kennen sich, es gibt ein Telefonat oder eine E-Mail. Die SWkF ist äusserst schlank aufgestellt. Wenn man sieht, wie lange die parlamentarischen Beratungen dauern, was es mit den Statuten auf sich hat, wer alles mitreden will, dann kann man schon tun, als ob alles äusserst kompliziert sei. Vier durch das Volk geschaffene Stiftungen in eine neue Organisationseinheit zu führen, ist ein riesiger aufwändiger Prozess. Die FDP und die dahinterstehenden Parteien schaffen mit der Motion einen Bürokratietiger. Es gibt in jeder Organisation Verbesserungsmöglichkeiten. Wir arbeiten daran; das Papier zwischen der Stiftung PWG und der SEW ist ein Ausdruck davon. Wir haben das Unbehagen im Parlament aufgenommen; das Synergien-Projekt läuft. Die SAW hat gezielt Alterswohnungen. Würde sie in LSZ eingegliedert, wäre das unvereinbar mit der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV), weil man nicht exklusiv einer Gruppe Wohnungen zuschanzen kann. Dann müsste die VGV angepasst werden. Wird aber LSZ ausgegliedert, verlöre das Parlament als mögliche Konsequenz an Mitbestimmung bei der VGV. Die heute vorhandenen Synergien bei der SAW mit den Pflegedienstleistungen könnte in einer Gesamtorganisation ein Fremdkörper sein. Dazu kommt, dass ich es für inkonsequent halte, dass die Stiftung PWG nicht dabei sein soll. Die Begründung hat mich nicht überzeugt. Wir sind uns bewusst, dass jede Organisation immer wieder angeschaut werden muss. Wir arbeiten am Projekt, mehr Synergien herauszuholen. Das ist der bessere Weg als die Zusammenlegung von vier Organisationseinheiten, die sehr zielgruppenorientiert arbeiten. Die Motion anerkennt, dass die Einheiten bestehen bleiben sollen. Wo dann der grosse Gewinn bleibt, wenn eine neue Stelle für einen Abteilungsleiter geschaffen werden muss, ist mir ein Rätsel.*

Weitere Wortmeldungen:

Matthias Probst (Grüne): *Wir haben vier völlig unterschiedliche Akteure, die zwangsverheiratet werden sollen. Sie fischen unbestritten in einem ähnlichen Teich: Sie wollen breiten Bevölkerungsteilen, die es heute schwer haben, Wohnungen zur Verfügung stellen. Die SWkF spezialisiert sich auf Familienwohnungen, die SAW auf ältere Leute, die SEW auf ökologisches und günstiges Wohnen und LSZ pflegt einen grossen Bestand. Der fünfte Akteur, die Stiftung PWG, wurde ausgenommen, weil er dem Gemeinderat unterstellt ist. Ob das schlau ist, ist eine andere Diskussion. Wir Grünen sind der Meinung, dass das Wohnproblem in der Stadt so gross ist, dass es angemessen ist, es mit verschiedenen Werkzeugen anzugehen. Die vier genannten Akteure, die zusammenschmolzen werden sollen, haben ganz unterschiedliche Stossrichtungen und Konzepte für die Umsetzung des Wohnproblems. Das Wohnproblem ist gross. Die Chance, dass wir mit vier Akteuren zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommen, ist sehr viel grösser als*



mit einem riesigen Akteur, mit dem die Gefahr von Bürokratie herrscht. Zudem braucht es einen Willen, wenn unterschiedlichste Kulturen zusammengeführt werden sollen. Die vier Akteure und die Stiftung PWG sind zum Glück keine Konkurrenten, sie haben sich längst organisiert, damit sie die Preise nicht gegenseitig drücken. Wenn Sie verlangt hätten, dass eine gemeinsame Kaufabteilung gebildet wird oder dass gezielt Synergien genutzt werden sollen, dann hätte man darüber nachdenken können. Die verlangte Zwangsheirat erinnert aber an einen Elefanten im Porzellanladen. Eine grössere Struktur ist nicht immer effizienter; die vier Akteure sind alle genügend gross und sie alle wachsen. Es besteht kein Handlungsbedarf und darum muss man auch kein Chaos stiften. Eine Organisationsstrukturreform, eine Fusion oder eine Zwangsheirat gegen ihren Willen verursachen viel Chaos. Wir können keine Schwächung dieser Akteure brauchen. Alle haben sich auf ihrem Gebiet etabliert und wir sind sehr froh, dass sie gute Arbeit leisten. Man müsste die Fragen differenzierter angehen, wo etwas optimiert werden kann und wo es Synergiepotential gibt. In der Ökonomie ist Diversität ein Erfolgsrezept, das auch von grossen Akteuren gebraucht wird. Das wollen wir aufrechterhalten und das Wohnungsproblem so angehen. Den Vorstoss lehnen wir auch als Postulat ab.

Simon Diggelmann (SP): *Zürich hat mit LSZ und den drei städtischen Stiftungen vier wichtige wohnbaupolitische Akteure. Alle haben ihrem Stiftungszweck entsprechend Bezeichnung. Sie haben unterschiedliche Entstehungsgeschichten, Zielgruppen und Strategien. Alle gehen auf Volksabstimmungen zurück und haben darum höchste politische Legitimität. Aus Sicht der SP gibt es keinen Grund, mit der Brechstange vorzugehen. Das will die Motion. Es ist sinnvoll, dass die drei Stiftungen eigenständig existieren, weil sie verschiedene Zielgruppen ansprechen, über entsprechendes Know-how verfügen, ein eigenständiges Portfolio besitzen und sich aufgrund einer eigenständigen Organisationsstruktur voll auf ihren Stiftungszweck konzentrieren können. Das ist effizient und aufgrund der hohen Aktualität des bezahlbaren Wohnraums wünschenswert. Die Vorteile, die sich die Motionärinnen von einer Zusammenlegung versprechen, sehen wir nicht. Weiter hinten auf der Traktandenliste gibt es einen Vorstoss der SVP, der bewusst diese Zielgruppen gegeneinander ausspielen will. Eine Zusammenlegung kann, muss aber nicht, solche politischen Ränkespiele fördern, was wir auf keinen Fall gutheissen. Zürich verfolgt mit dem «Programm Wohnen» eine vielfältige Wohnbaupolitik. Das ist kein Selbstzweck, sondern auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt erforderlich, damit wir den Anteil preisgünstiger Wohnungen aufrechterhalten und fördern können. Je nach politischer Couleur kann man Kursänderungen verlangen. Aber eine Zusammenlegung der Stiftungen mit LSZ kann die SP definitiv nicht unterstützen. Unbestritten ist, dass sinnvolle Synergieeffekte zwischen den Stiftungen und LSZ genutzt werden sollen, wo das einen Effekt hat. In der Kommission haben wir sowohl von der Verwaltung wie auch von einzelnen Stiftungen in letzter Zeit immer wieder gehört, dass solche Bestrebungen im Gang sind. Diesen Weg unterstützen wir. Wir werden den Vorstoss auch nicht als Postulat unterstützen, weil er mit keinem konkreten Mehrwert verbunden ist.*



Reto Brüesch (SVP): Als ich die Motion gesehen habe, musste ich schmunzeln. Im Zuge unserer Motion GR Nr. 2022/187, in der es um eine ganzheitliche Immobilienstrategie und die Zusammenlegung von verschiedenen Immobilienbereichen ging, führte der Stadtrat mit den verschiedenen Stiftungen Gespräche. Dabei kam heraus, dass die drei Stiftungen nicht abgeneigt sind, näher zusammenzuarbeiten und Synergien zu nutzen. Man muss die Vorteile von weniger Doppelspurigkeit betrachten und das oberste Ziel muss preisgünstiger Wohnraum sein. Stellen Sie sich vor, an einer Strasse hätten alle Stiftungen der Stadt Liegenschaften. Jede hätte eigene Bewirtschaftungen, Hauswarte, Bauabteilungen, Buchhaltungen und Personalabteilungen, anstatt dass Synergien genutzt würden. Wenn der Immobilienbereich zusammengelegt wird, bedeutet das Chancen und Risiken. Der Stadtrat hat den Auftrag zu prüfen, was Sinn macht. Zurzeit wird in sieben von neun Departementen etwas mit Immobilien und Liegenschaften gemacht. Dazu kommen die verschiedenen Werke und Stiftungen. Eine Bündelung von Fachwissen und Ansprechpersonen bedeutet einen höheren Stellenwert innerhalb der Verwaltung. Mit einer Zusammenlegung wird Geld gespart. Die Themen Wohnen und Gewerbeliegenschaften sind zu wichtig für eine Verzettelung, wie das jetzt der Fall ist.

Selina Frey (GLP): Ich kann verstehen, dass Veränderungen Emotionen schüren. Vorstösse müssen aber textgenau gelesen und nicht so interpretiert werden, dass sie für das eigene Votum passen. Niemand sagt, dass unter dem Bestreben der Motion der Stiftungszweck nicht mehr berücksichtigt werden kann; das wird uns unterstellt. Wir sehen in der Antwort des Stadtrats immer wieder die Widersprüchlichkeit, ob der Wille da ist, etwas zu tun. Wenn die Motion in ein Postulat umformuliert wird, bin ich mir nicht sicher, ob viele der Kernelemente aufgegriffen werden. Es wird gesagt, dass im städtischen Projekt zur Zusammenarbeit von Teilbereichen der städtischen Wohnbaustiftungen ergebnisoffen und zielorientiert analysiert werde. Wenn ich aber andere Stellen lese und der Diskussion zuhöre, sind die Meinungen darüber, was Sinn macht, bereits gefasst. Die GLP unterstützt die Umwandlung in ein Postulat, damit das Thema weitergehen kann; ich habe aber keine grossen Hoffnungen auf einen grossen Wurf.

Patrik Maillard (AL): Eine Zusammenlegung der städtischen Wohnbaustiftungen mit LSZ ist seit Jahren ein Thema. Auf den ersten Blick ist das bestechend: Synergien nutzen, die Organisation unter einem Dach, keine Konkurrenzierung bei Kaufaktivitäten. Im grossen Ganzen haben alle das gleiche Ziel: mindestens ein Drittel preisgünstige Wohnungen in der Stadt. Schon lange fordert die AL, dass die drei Stiftungen die Kauforganisationen zusammenlegen. Davon ist trotz den Beteuerungen des Stadtrats im Moment nichts zu sehen. Für ein Zusammenspannen der Wohnbaustiftungen mit dem Ziel von mehr altersgerechten Wohnungen würde die AL gerne die Stiftung PWG in die Pflicht nehmen. Aus Sicht der AL ist das im Hinblick auf die fehlenden Alterswohnungen unabdingbar für das Erreichen des Ziels von mehr Alterswohnungen. Auch die SEW sollte sich verpflichten, einen gewissen Anteil an Alterswohnungen anzubieten. Es gibt also grosse Vorteile einer engen Zusammenarbeit und zumindest teilweisen Zusammenlegung der Organisation. Synergien sollen genutzt werden, wo dies sinnvoll ist, und ohne die von der Stimmbevölkerung gewünschten Wohnbaustiftungen aufzulösen und in die



6 / 7

Stadtverwaltung zu integrieren. Dass eine Reorganisation innerhalb der maximal vier Jahre nicht möglich sein soll, wie es der Stadtrat in der Antwort behauptet, lassen wir nicht gelten. Mit dieser Argumentation verhindert man jegliche grössere Veränderung. Übersetzt bedeutet das: Sachzwänge verhindern Neuerungen. Da minimieren wir doch lieber die Sachzwänge. Nachvollziehen können wir die Argumentation, dass die geforderte Zusammenlegung einen riesigen personellen und finanziellen Aufwand bedeute. In Zeiten von Wohnungsnot und Fachkräftemangel würde das viele Ressourcen binden, die wir brauchen, wenn das Drittelsziel bis zum Jahr 2050 annähernd erreicht werden soll. Die Motion wurde von den Bürgerlichen eingereicht, die immer wieder den gemeinnützigen Wohnungsbau bekämpfen und das Lied des freien Markts singen. Insbesondere für die FDP regelt der Markt alles. Der Grund für die Motion ist offensichtlich. Werden die Stiftungen und LSZ zusammengelegt, braucht es keine zusätzliche Finanzierung der Wohnbaustiftungen. Trotzdem ist nicht alles dumm, nur weil es vom politischen Gegner kommt. Die Zusammenlegung der Kauforganisation ist eine alte Forderung der AL und vielleicht hilft dieser Vorstoss, falls er in ein Postulat umgewandelt wird, dass es in diese Richtung vorwärtsgeht. Die AL lehnt die Motion ab, stimmt aber als Postulat zu.

Christian Traber (Die Mitte): *Wir haben die Motion vor allem unterzeichnet, weil sie einerseits eingereicht wurde, als es um den Wohnraumfonds ging. Andererseits haben wir die Entwicklung der städtischen Stiftungen und Wohnungsorganisationen sehr kritisch verfolgt. Insbesondere war das der Fall seit der Gründung der SEW, bei der wir dagegen waren, weil wir nicht glauben, dass eine weitere Stiftung das Problem löst. Das Problem ist da und unsere Fraktion stand immer für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Die Maximalforderung im Motionstext stellt einen «Hosenlupf» dar. Aber wenn etwas erreicht werden soll, dann ist man sich bewusst, dass es manchmal Maximalforderungen braucht. Uns ist klar, dass Volksabstimmungen dahinterstehen und dass es schwierig und ein langer Prozess sein wird, das Ganze in die geforderte Form zu bringen. Es besteht Optimierungsbedarf, man kann so Konkurrenzsituationen vermeiden und Synergien nutzen. Wir fischen im gleichen Teich und werfen so nur eine Rute ein.*

Hans Dellenbach (FDP) *ist einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: In der Hoffnung, dass das Zeichen an den Stadtrat einer Mehrheit im Gemeinderat, die solche Veränderungen wünscht, etwas bringt, wandeln wir den Vorstoss in ein Postulat um.*

Matthias Probst (Grüne) stellt den Ablehnungsantrag zum Postulat.

Das Postulat GR Nr. 2024/75 (statt Motion GR Nr. 2023/40, Umwandlung) wird mit 63 gegen 51 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat