



Beschluss des Stadtrats

vom 11. Dezember 2024

GR Nr. 2024/435

Nr. 3887/2024

Schriftliche Anfrage von Reto Brüesch und Jean-Marc Jung betreffend Liegenschaftskäufe und Erreichung der Ziele für preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume, Liste mit allen Grundstückkäufen in den letzten fünf Jahren und den unbebauten Grundstücken, getätigte Investitionen, Objektstrategie und Angaben zu den Mietparteien und -verträgen sowie Kalkulationselemente für das Kostenmietmodell

Am 11. September 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch und Jean-Marc Jung (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/435, ein:

Gemäss Statistik «Zürichs Liegenschaftenmarkt im Überblick» vom Februar 2024 hat die öffentliche Hand in den letzten fünf Jahren (2019-2023) 77 Grundstücke in der Stadt Zürich erworben. Viele der Grundstücke wurden mittels Beschluss des Stadtrates getätigt und seit Anfang 2021 kontrolliert niemand mehr die Käufe. Unter dem Vorwand, mehr preisgünstige Wohnungen zu erschaffen, um das Dritteisziel zu erreichen, greift der Stadtrat tief in die Staatskasse und somit in die Steuereinnahmen. Daher ist es sicher verständlich, dass wir gerne Rechenschaft von der Stadtverwaltung erhalten möchten, ob die Käufe in den letzten fünf Jahren auch im Nachhinein die Ziele für preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume erfüllt haben.

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

1. Bitte erstellen Sie eine Liste mit allen Grundstückkäufen der Stadt Zürich in den letzten fünf Jahren, inkl. der Angaben über Nutzungsart, Anzahl Wohnungen, Gewerbeflächen, Parkplätze, Kaufpreise, jeweilige Mietzinseinnahmen beim Kaufzeitpunkt, Kaufzeitpunkt und jeweils mit wieviel Franken die einzelnen Käufe subventioniert oder buchhalterisch abgeschrieben wurden und wie hoch die Mietzinseinnahmen nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich nun sind.
2. Bei wie vielen Immobilienkäufen aus den letzten fünf Jahren wurde nach dem Kauf bisher grössere Investitionen (mehr als Fr. 500'000) getätigt, um den Fortbestand zu wahren?
3. Gibt es beim Kauf einer Liegenschaft durch die Stadt schon eine Objektstrategie oder zu welchem Zeitpunkt wird festgehalten, was man mit neuen Objekten in Zukunft macht?
4. Ist es von der Stadt geplant, einzelne Immobilien, welche in den letzten fünf Jahren gekauft wurden, abzubauen oder umfassend im leeren Zustand zu sanieren? Falls ja, bitte nähere Angaben dazu.
5. Gibt es Auswertungen, wie viele Mietparteien seit dem Kauf durch die Stadt Zürich nicht mehr in den Wohnungen bleiben konnten oder Gewerbebetriebe, welche sich eine neue Bleibe suchen mussten?
6. Wie viele Mietverträge würden nach dem Kauf angepasst und bei wie vielen Mietverträgen wurden infolge des Kostenmietmodells Senkungen weitergegeben?
7. Rechnet die Stadt Zürich mit ihrem Kostenmietmodell nur mit den theoretischen Kalkulationselementen, oder geben sie bei tieferen Kosten diese auch an die Mietparteien weiter?
8. Gab es Immobilien, welche nach dem Kauf der Stadt unbewohnt/leer waren oder gab es jeweils Zwischennutzungen?
9. Wieviel unbebauten Grundstücke besitzt die Stadtverwaltung in der Stadt? Bitte um Angabe der Parzellen und Grösse, Bauzonenart, seit wann diese unbebaut sind und ob es für die Zukunft Pläne gibt, diese zu überbauen.



2/5

Gemäss der Statistik «Zürichs Liegenschaftenmarkt im Überblick» vom Februar 2024 hat die öffentliche Hand inklusive die Stadt Zürich sowie die städtischen Stiftungen zwischen 2019 und 2023 insgesamt 77 Immobiliengeschäfte durchgeführt. Dabei haben für die Stadt Zürich unterschiedliche Dienstabteilungen neben Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) Grundstücke für direkte Infrastrukturnutzungen ins Verwaltungsvermögen erworben. Letztere Erwerbe liegen ausserhalb des Fokus dieser Schriftlichen Anfrage (vgl. nachfolgende Ausführungen) und werden daher nicht weiter behandelt.

Von den oben genannten insgesamt 77 Immobiliengeschäften hat LSZ in den Jahren 2019–2023 40 Liegenschaften erworben, darunter auch solche, die für spätere Wohnzwecke genutzt werden können, sofern sie nicht bereits Wohnliegenschaften sind. Eine vollständige Liste sämtlicher Käufe von LSZ ist in der Beilage beigefügt.

Da die Schriftliche Anfrage speziell auf Liegenschaftskäufe im Hinblick auf das Erreichen des Drittelsziels für preisgünstigen Wohnraum abzielt, konzentriert sich die Beantwortung auf Immobilien, die bereits dem Wohnen dienen oder dafür vorgesehen sind, sowie auf förderungswürdiges Gewerbe.

Die Stadt Zürich kann Immobilien grundsätzlich auf zwei Arten erwerben:

1. Kauf ins Verwaltungsvermögen: Wenn der Verwendungszweck einer Immobilie von Anfang an feststeht und es die zeitlichen Verhältnisse zulassen, wird sie direkt ins Verwaltungsvermögen gekauft. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet (Art. 21 Abs. 1 Gemeindeordnung, GO, AS 101.100).
2. Kauf ins Finanzvermögen: Wenn der konkrete Verwendungszweck einer Immobilie beim Kauf noch offen ist oder der Kauf rasch erfolgen muss, wird sie zunächst ins Finanzvermögen aufgenommen. Da im Finanzvermögen die Kostenmieteparameter nicht zur Anwendung gelangen, kann diese auch nicht ausgewiesen werden.

Der Stadtrat informiert gemäss Art. 15 Abs. 1 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) unverzüglich über Liegenschaftskäufe ins Finanzvermögen mit einem Verkehrswert von mehr als 2 Mio. Franken. Nach jedem solchen Kauf übermittelt der Stadtrat den Stadtratsbeschluss mit den Details des Erwerbs den zuständigen Kommissionen des Gemeinderats, namentlich der Rechnungsprüfungskommission (RPK) und der Spezialkommission des Finanzdepartements (SK FD). Zusätzlich erfolgt eine mündliche Information, um die Kontrolle sicherzustellen. Zudem wird im Anschluss an solche Geschäfte stets eine Medienmitteilung veröffentlicht (Art. 15 Abs. 1 lit. a und b FHVO).

Alle Erwerbsgeschäfte werden im Geschäftsbericht publiziert, einschliesslich Angaben zu Erwerbgrund und Erwerbspreis. Das öffentliche einsehbare geodatenbasierte Liegenschaftsinventar wird regelmässig aktualisiert und enthält Angaben zur Vermögenszuweisung (Art. 15 Abs. 2 FHVO).

Liegenschaften, die gestützt auf die seit 1. Juli 2021 bestehenden, neuen Erwerbskompetenzen des STR erworben werden, müssen innerhalb von 4 Jahren vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Falls eine Übertragung in dieser Frist nicht möglich ist, berichtet



3/5

LSZ darüber an den Gemeinderat (Art. 15 Abs. 3 FHVO). Eine erste Berichterstattung hierzu ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

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

Frage 1

Bitte erstellen Sie eine Liste mit allen Grundstückkäufen der Stadt Zürich in den letzten fünf Jahren, inkl. der Angaben über Nutzungsart, Anzahl Wohnungen, Gewerbeflächen, Parkplätze, Kaufpreise, jeweilige Mietzinseinnahmen beim Kaufzeitpunkt, Kaufzeitpunkt und jeweils mit wieviel Franken die einzelnen Käufe subventioniert oder buchhalterisch abgeschrieben wurden und wie hoch die Mietzinseinnahmen nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich nun sind.

LSZ hat im Zeitraum 2019–2023 insgesamt 40 Immobilien erworben. Davon wurden 35 Immobilien ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021) übernommen. Zwei Grundstücke gingen in das Verwaltungsvermögen der IMMO (wovon ein Geschäft in der Kompetenz des Gemeinderates lag: GR Nr. 2020/7). Ein weiteres Grundstück wurde in das Verwaltungsvermögen von GSZ übertragen. Die Liegenschaft Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24 wurde durch einen Tauscherwerb direkt ins Verwaltungsvermögen (Buchungskreis 2034) übernommen (GR Nr. 2022/197). Der Heimfall des Parkhauses Urania wurde dem Buchungskreis 2036 zugeordnet (GR Nr. 2021/320).

Wie eingangs erwähnt, kann die kalkulatorische Kostenmiete nur für Liegenschaften ausgewiesen werden, die in das Verwaltungsvermögen, Rechnungskreis 2034, übertragen wurden.

Aufgrund der Anzahl und Dichte der Informationen ist eine detaillierte Beilage beigefügt, der alle angefragten Angaben zu den in den letzten Jahren durch LSZ erworbenen Liegenschaften enthält.

Viele der erworbenen Grundstücke verfügen über ein erhebliches Nutzungspotenzial, was sich entsprechend im Kaufpreis niederschlägt. Der berechenbare «Kaufpreis pro Nutzungseinheit» bietet daher ein verzerrtes Bild und eignet sich nicht als Vergleichsgrösse zwischen den Käufen. Zudem berücksichtigen die Messgrössen nicht, ob ein erworbenes Grundstück an ein bereits im städtischen Eigentum befindliches Grundstück angrenzt. Eine solche Arrondierung aus strategischen Überlegungen kann die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten beträchtlich verbessern.

Frage 2

Bei wie vielen Immobilienkäufen aus den letzten fünf Jahren wurde nach dem Kauf bisher grössere Investitionen (mehr als Fr. 500'000) getätigt, um den Fortbestand zu wahren?

Investitionen von über Fr. 500 000.– sind nur in Ausnahmefällen und bei dringendem Bestandeserhalt notwendig. Eine solche Investition erfolgte im Jahr 2023 für eine Dachsanierung beim Erwerb der städtischen Landreserve Schaffhauserstrasse 550. Weitere Investitionen dieser Art gab es nicht.

Frage 3

Gibt es beim Kauf einer Liegenschaft durch die Stadt schon eine Objektstrategie oder zu welchem Zeitpunkt wird festgehalten, was man mit neuen Objekten in Zukunft macht?



4/5

Beim Erwerb wird die Eignung der Immobilie im Sinne der Teilportfoliozuteilung geprüft und festgelegt. Reine Landreserven verbleiben im Teilportfolio «Landreserven Finanzvermögen». Objekte, die sich für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben eignen, werden in der Regel innerhalb von 4 Jahren in das Verwaltungsvermögen übertragen (vgl. dazu und zur Berichterstattung die einleitenden Bemerkungen sowie Art. 15 FHVO).

Zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Liegenschaft liegt in der Regel, angesichts der zeitlichen Vorgaben und der Dringlichkeit der Geschäftsabwicklung, noch keine detaillierte Objektstrategie vor.

Frage 4

Ist es von der Stadt geplant, einzelne Immobilien, welche in den letzten fünf Jahren gekauft wurden, abzurechnen oder umfassend im leeren Zustand zu sanieren? Falls ja, bitte nähere Angaben dazu.

Aufgrund des aktuellen Planungsstands ist nicht vorgesehen, einzelne Immobilien, die in den letzten fünf Jahren erworben wurden, abzurechnen oder umfassend im leeren Zustand zu sanieren. Falls Investitionen aufgrund des baulichen Zustands notwendig werden, werden im Rahmen der Erstellung von Objektstrategien mögliche Varianten für Ersatzneubauten geprüft und bewertet. Sollten daraus Bauvorhaben resultieren, erfolgt deren Genehmigung gemäss den städtischen Regelungen der Finanzkompetenzen.

Frage 5

Gibt es Auswertungen, wie viele Mietparteien seit dem Kauf durch die Stadt Zürich nicht mehr in den Wohnungen bleiben konnten oder Gewerbebetriebe, welche sich eine neue Bleibe suchen mussten?

Nein, dazu gibt es keine Auswertungen. Grundsätzlich werden seitens der Stadt weder Wohnungen noch Gewerbeflächen aufgrund des Eigentümerwechsels gekündigt, sodass Mietparteien oder Gewerbetreibende nicht gezwungen sind, ihre Mietobjekte zu verlassen.

Frage 6

Wie viele Mietverträge würden nach dem Kauf angepasst und bei wie vielen Mietverträgen wurden infolge des Kostenmietmodells Senkungen weitergegeben?

Mietverträge gehen bei einem Erwerb ohne Änderung auf die Stadt als neue Eigentümerin über. Aufgrund des Eigentümerwechsels wurden bislang weder bei Wohnungen noch bei Gewerbeflächen Anpassungen vorgenommen. Da das Kostenmietmodell ausschliesslich auf das Teilportfolio «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen» anwendbar ist und bisher keine neu erworbenen Objekte ins Verwaltungsvermögen gewidmet wurden, waren keine Anpassungen erforderlich.

Frage 7

Rechnet die Stadt Zürich mit ihrem Kostenmietmodell nur mit den theoretischen Kalkulationselementen, oder geben sie bei tieferen Kosten diese auch an die Mietparteien weiter?

Sollten Mietzinsanpassungen bei der Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zur Erfüllung der Kostenmietmodells erforderlich sein, werden diese unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Vorgaben vorgenommen.



5/5

Frage 8

Gab es Immobilien, welche nach dem Kauf der Stadt unbewohnt/leer waren oder gab es jeweils Zwischennutzungen?

In einigen wenigen Ausnahmefällen wurden leerstehende Objekte nach dem Kauf durch Zwischennutzungen oder neue Vermietungen genutzt.

Frage 9

Wieviel unbebauten Grundstücke besitzt die Stadtverwaltung in der Stadt? Bitte um Angabe der Parzellen und Grösse, Bauzonenart, seit wann diese unbebaut sind und ob es für die Zukunft Pläne gibt, diese zu überbauen.

Für detaillierte Informationen über alle unbebauten Grundstücke der Stadt steht das öffentlich zugängliche Liegenschafteninventar zur Verfügung (www.stadt-zuerich.ch/geodaten/download/Liegenschafteninventar_OGD). Dieses Inventar bietet eine vollständige und aktuelle Übersicht über alle städtischen Grundstücke und enthält relevante Angaben wie Parzellennummern, Größen und Bauzonenarten, wodurch ein transparenter Zugang zu diesen Daten gewährleistet ist.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter