



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 14. Ratssitzung vom 7. September 2022

### 577. 2021/475

#### **Motion von Reto Brüesch (SVP) und Ernst Danner (EVP) vom 01.12.2021: Sicherstellung eines Anteils von mindestens 20 Prozent an Wohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren bis 2040 in allen städtischen Liegenschaften**

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

***Reto Brüesch (SVP)** begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 4682/2021): Mit der Motion fordern wir einen Anteil von mindestens 20 Prozent an Wohnungen für die ältere Bevölkerung in allen städtischen Liegenschaften. Ernst Danner (EVP) hat sich bereits im Rahmen einer Volksinitiative im Jahr 2011 für seniorengerechtes Wohnen in Zürich eingesetzt. Das Anliegen dieser Initiative wurde schlussendlich in den wohnpolitischen Grundsatzartikel in die Gemeindeordnung übernommen, neben den gleichgesetzten Drittelszielen. Im entsprechenden Artikel heisst es: «Die Stadt sorgt in Zusammenhang mit öffentlichen und privaten Partnerinnen und Partnern für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen.» Mittlerweile sind zehn Jahre vergangen und das Ziel ist verfehlt. Deshalb fordern wir nun konkrete Massnahmen. Die Grösse und Bedeutung des Bevölkerungsanteils von älteren Personen über 60 Jahre nimmt laufend zu. Der Ausbau des Angebots für Alterswohnungen oder altersgerechte Wohnungen muss damit Schritt halten. Die Warteliste für Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beläuft sich momentan auf eine rekordhohe Anzahl von 4000 Personen. Wir brauchen eine andere Lösung. Es kann auch nicht sein, dass es über eine «Alterslotterie» laufen muss, über die wir letztes Jahr diskutiert haben. Die SAW mit rund 2000 Wohnungen kann die Situation gemäss eigenen Angaben nicht alleine bewältigen. Sie verfügt tatsächlich nicht über die nötige Kapazität und benötigt deshalb Unterstützung. Private Partner, die rund 75 Prozent der Wohnungen in Zürich besitzen, und Genossenschaften mit einem Anteil von 18 Prozent, wurden bisher zu wenig einbezogen. Der Bereich für über 60-Jährige wird durch die SAW, andere Stiftungen, Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und zudem das Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) mit den Alterszentren passiv und aktiv beworben. Alle arbeiten jedoch ein wenig für sich. Dies wäre eigentlich bei der übergreifenden Immobilienstrategie ein Thema, darüber werden wir aber bei anderer Gelegenheit diskutieren. Im März 2021 hat der Gemeinderat die Altersstrategie 2035 einstimmig verabschiedet und Massnahmen aufgezeigt. Es braucht nicht nur Alterssiedlungen, sondern vermehrt auch generationenübergreifende Siedlungen. Bei einer Umfrage der SAW im Juli 2022 sagten 80 Prozent der Befragten, dass sie gerne generationenübergreifend wohnen möchten. Nach der Genehmigung der Altersstrategie sollte in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren die Anzahl älterer Personen deutlich steigen. Ende*



*des Jahres 2019 waren rund 19 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt. Man rechnet damit, dass diese Zahl im Jahr 2040 auf über 25 Prozent steigen wird. Deshalb muss man in diesem Bereich auch in den städtischen Liegenschaften etwas anbieten und nicht nur die Privaten auffordern, etwas zu tun. Natürlich müssen auch die Privaten und die Genossenschaften mithelfen. Mit der vorliegenden Motion möchten wir aufgrund der Altersstrategie und der Umfrageergebnisse in allen städtischen Wohnungen durchschnittlich 20 Prozent der älteren Bevölkerung zur Verfügung stellen. Es ist klar, dass dies nicht in allen Fällen möglich sein wird. Es sollte verhältnismässig umgesetzt werden. Nicht jede Wohnung für ältere Personen braucht einen Lift oder muss rollstuhlgängig sein. Es wäre aber natürlich gut, wenn dies der Fall wäre. Ohne altersfreundliche Massnahmen kommen die älteren Personen weniger zum Zug, werden systematisch benachteiligt oder einfach übergangen. Die Auslegung der Motion ist bewusst nicht zu eng formuliert. Der Stadtrat hätte dies sonst im Voraus bemängelt und eine andere Formulierung verlangt. Die Rahmenbedingungen sind klar formuliert und nun liegt es am Gemeinderat, ob er die Motion überweisen möchte. Wenn man die Gebäude altersgerecht umgestalten würde und die Kosten abwägt, würde man bei 2000 Wohnungen à 1000 Franken auf einen Betrag von rund 2 Millionen Franken kommen. Pro Person gerechnet ist das ein kleiner Betrag im Vergleich zu anderen Ausgaben. Mit der Altersstrategie haben wir ein Versprechen gegenüber der älteren Bevölkerung gemacht.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Die Stadt hat in der Gemeindeordnung das klare Ziel, in ihren Liegenschaften und Wohnungen für eine grosse Durchmischung zu sorgen und vor allem auch im Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Zielgruppen zu unterstützen. Wir nehmen diese Aufgabe sehr ernst. Dazu gehört selbstverständlich auch die ältere Bevölkerungsgruppe. Wie ernst wir die Aufgabe nehmen, haben wir vergangene Woche in der Spezialkommission Finanzdepartement (SK FD) gezeigt, als wir für zwei Wohnsiedlungen aufgezeigt haben, wie wir eine Durchmischung gewährleisten und genau analysieren, wer einzieht und wie das Umfeld im Quartier in Bezug auf Alter, Familien und weitere Kriterien ist. LSZ arbeitet bereits seit Jahren daran. Im Übrigen entspricht der Anteil von älteren Personen in den städtischen Wohnliegenschaften dem städtischen Durchschnitt. Wir leisten unseren Beitrag – vielleicht sogar mehr als andere. Es kann keine Rede davon sein, dass es nun einen Ruck geben muss. Ein weiterer Punkt: Viele ältere Leute sind noch während vielen Jahren fit und benötigen keine rundum barrierefreien Wohnungen. LSZ bemüht sich dennoch, diesen Punkt zu beachten. Es macht aber keinen Sinn, zu fordern, dass der Anteil in jeder Siedlung – vielleicht mit wenigen Ausnahmen – genau 20 Prozent betragen soll. Man muss dies von Fall zu Fall betrachten. Das ist der Grund, warum der Stadtrat die Motion in der vorliegenden Art nicht für sinnvoll hält. Das Anliegen ist so vermutlich auch nicht motionabel. Uns ist bewusst, dass es sehr viele Anspruchsgruppen gibt: Familien, Studenten, ausländische Bevölkerungsgruppen. Wir befassen uns sorgfältig damit und leisten unseren Beitrag. Deshalb braucht es die Motion unserer Meinung nach auf diese Art und Weise nicht. Wir würden das Anliegen aber als Postulat entgegennehmen im Sinne eines Appells, uns dem Thema anzunehmen mit LSZ als grossem Anbieter im Zusammenspiel mit der SAW und weiteren Anbietern. Aber auch die Privaten sind klar zur Mitarbeit aufgefordert, damit die*



älteren Bevölkerungskreise eine angemessene Wohnversorgung haben. Im Übrigen möchte ich anfügen, dass der Regierungsrat meiner Meinung nach für eine Verbesserung der Situation bei den Sans-Papiers sorgen sollte.

Weitere Wortmeldungen:

**Cathrine Pauli (FDP)** stellt folgenden Textänderungsantrag: Die FDP teilt die Meinung des Stadtrats, dass die Motion sehr streng formuliert und der Inhalt nicht motionabel ist. Wir wollen auch keinen weiteren Bericht. Aus unserer Sicht sind bereits genügend Berichte dazu vorhanden, so zum Beispiel erscheint alle vier Jahre ein Bericht über das Thema. Ältere Menschen brauchen zudem nicht unbedingt besonders ausgestattete Alterswohnungen. Sie haben ähnliche Bedürfnisse wie Familien mit kleinen Kindern. Es ist jedoch eine Tatsache, dass die Wartelisten für Wohnungen für ältere Personen äusserst lang sind. Ich präsidiere selber eine Altersstiftung, die sehr eng mit dem Diakoniewerk Neumünster zusammenarbeitet. Die Wartelisten sind enorm lang. Aus zahlreichen Gesprächen mit der älteren Bevölkerung ist mir bekannt, dass dies ein wichtiges Thema ist. Die Menschen wohnen teilweise in günstigen grösseren Wohnungen und finden auf dem Markt keine kleinere Wohnung, die für sie finanziell passen würde. Wir sehen ein Bedürfnis, dass in diesem Bereich mehr zur Verbesserung der Situation getan wird. Gleichzeitig ist in den Verordnungen immer wieder zu lesen, es brauche sozial durchmischte Quartiere, man fördere Betagte mit geringem Einkommen und Vermögen. Das Bedürfnis besteht aber nicht nur bei diesen Personengruppen, sondern generell auch bei älteren Menschen, die aus ihren Häusern oder grossen Wohnungen in kleinere Wohnungen ziehen möchten. Auch sie haben Mühe auf dem Wohnungsmarkt. Deshalb stellt die FDP-Fraktion einen Textänderungsantrag. Wir beantragen, dass die Motion in ein Postulat umgewandelt wird und der Stadtrat abklärt, inwiefern der Mieterspiegel in den städtischen Wohnliegenschaften die demografische Verteilung der Bevölkerung besser abbilden kann. Es geht nicht nur um den sozialen, sondern auch den demografischen Aspekt der Wohnbevölkerung, natürlich mit dem Fokus, den Anteil der Wohnungen für die ältere Stadtbevölkerung zu erhöhen. Den restlichen Teil des Texts mit dem Anteil von 20 Prozent und dass es besondere Wohnungen für die über 60-Jährigen geben soll, möchten wir streichen. Der Abschnitt «dabei ist das städtische Mietreglement einzuhalten, sollte es in einzelnen Liegenschaften ökonomisch unverhältnismässig sein, diese altersgerecht herzurichten, kann dies in anderen Liegenschaften kompensiert werden», würde stehenbleiben. Den folgenden Artikel würden wir wiederum streichen.

**Claudia Rabelbauer (EVP)**: Die Mitte/EVP-Fraktion hält das Anliegen der Motion für sehr wichtig und hofft auf eine breite Unterstützung. Wir sind bereit, das Anliegen auch als Postulat zu überweisen und würden auch die Textänderung der FDP annehmen. Die Textänderung zeigt zumindest das Anliegen, das wir alle haben: Eine gute Durchmischung und dass ältere Menschen an ihrem Wohnort bleiben können, wo sie verwurzelt sind, wo sie sich wohlfühlen und wo sie die Umgebung kennen. Ältere Leute sind zudem sehr gerne von jüngeren Leuten umgeben. Es entspricht nicht ihrem Bedürfnis, nur von älteren Leuten umgeben zu sein. Die demografische Durchmischung innerhalb eines Wohnblocks scheint uns neben der sozialen Durchmischung ebenfalls wichtig. Innerhalb eines Wohnblocks ist man sich oft fast am nächsten. Meine 84-jährige Schwiegermutter



*hat eine wunderbare Nachbarin, die jeden Tag kurz klingelt und nach dem Gesundheitszustand fragt. Das hilft, dass die Schwiegermutter noch lange allein in dieser Wohnung leben kann. Die Nachbarin gibt ihr die Sicherheit, dass jemand jeden Tag kurz nach ihrem Wohlbefinden fragt und mich benachrichtigen würde, wenn es ihr einmal nicht gut geht. Es sind wertvolle kleine Anteile. Dadurch können Kosten gespart werden und die Menschen noch lange in ihrer angestammten Wohnung bleiben.*

**Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP):** Der Vorstoss ist hervorragend. Ernst Danner (EVP) ist ein Mensch, der ethisch sehr fundiert ist. Es macht Sinn, dass man eine Durchmischung erreicht. Nachbarschaftshilfe ist dann möglich, wenn die Solidarität generationenübergreifend ist. Als ich Präsident einer Baugenossenschaft und zuständig für die Vermietung war, habe ich es genau so gehandhabt und darauf geachtet, dass in den Siedlungen auch ältere Generationen hinreichend vertreten waren. Der Stadtrat lehnt den Vorstoss mit der Begründung ab, er würde das Anliegen bereits umsetzen. Das mag sein, es wird aber auch eine Zeit nach STR Daniel Leupi geben. Man muss in diesem Bereich sehr langfristig denken und die Nägel bereits jetzt für die mittlere und fernere Zukunft einschlagen. Das ist wichtig. Man kann sich nicht nur auf die Gegenwart abstützen. Dass der Wunsch nach Wohnungs- oder Hausänderungen besteht, wurde von Cathrine Pauli (FDP) gut formuliert. Man denke zum Beispiel an den Eigenmietwert, der viele ältere Menschen, die von ihrer Rente und AHV leben müssen, aus ihren Häusern treibt, weil sie die zusätzlichen Steuern auf dem imaginären Einkommen, das sie gar nicht erhalten, nicht mehr bezahlen können. Es wäre gut, wenn der Eigenmietwert endlich abgeschafft würde. Es sollte auch berücksichtigt werden, dass man damit rechnen muss, dass die Renten eher verkürzt und nicht erhöht werden. Dieser Trend ist eine Realität. Es ist auch möglich, dass Leute früher in Pension geschickt und von Renten abhängig werden. Auch das ist ins Auge zu fassen. Von daher ist es insgesamt dringend notwendig, dass für genügend Raum und Durchmischung gesorgt wird.

**Walter Angst (AL):** Die AL lehnt das Anliegen sowohl als Motion als auch als Postulat ab. Es wäre der falsche Hebel, mit dem man bei diesem Thema ansetzen will. Auf der Webseite der Stadt Zürich ist derzeit zu lesen, dass man sich für Wohnungen in der Siedlung Eichrain bewerben kann. Aufgrund des erstellten Baus wird die Nutzung gesteuert. Die Siedlung ist zwar auf Familien ausgerichtet, es wird aber auch die ältere Generation aufgefordert, sich zu bewerben. Das Problem ist, dass wir mit dem städtischen Wohnungsbau die Problematik der Personen, die ihre Wohnung verlieren, nicht auffangen können. Wir sind weit davon entfernt. Dort müssten wir ansetzen. LSZ muss bei Siedlungsprojekten darauf achten, dass das Wohnungsangebot so geplant wird, dass alle Generationen die Möglichkeiten haben, in den Siedlungen zu wohnen. Der Vorstoss ist abzulehnen. Man sollte dem Stadtrat keinen Auftrag geben, der nichts bringt, sondern ihn die Arbeit tun lassen, die benötigt wird.

**Isabel Garcia (GLP):** Die GLP unterstützt und anerkennt das grundsätzliche Anliegen, das dem Vorstoss zugrunde liegt. Auch wir sind jedoch der Auffassung, dass eine Motion in diesem Fall nicht das geeignete Mittel ist, da es zu rigide und zu administrativ wäre. Die FDP hat eine Textänderung für das Postulat vorgeschlagen. Wir würden das Anliegen als Postulat unterstützen – mit oder auch ohne Textänderung.



**Marion Schmid (SP):** *Es ist unbestritten, dass wir zu wenige Alterswohnungen haben. Meine Fraktion hat dies bei der Diskussion zur Altersstrategie stets betont. Zudem ist eine Initiative zu diesem Thema hängig. Wir müssen heute nicht darüber diskutieren, dass es sich um ein fundamentales Problem handelt. Wir haben jedoch erst wenige Aussagen dazu gehört, inwiefern die Motion zur Lösung des Problems beiträgt – vielleicht, weil nicht klar ist, was mit der Motion genau gefordert wird. Die Antwort des Stadtrats hat ausgedrückt, dass aus der Motion nicht klar wird, was die Motionäre wirklich wollen. Gefordert wird ein Anteil von 20 Prozent an Wohnungen, die an Leute über 60 Jahre zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese 20 Prozent entsprechen in etwa dem Anteil der 60-Jährigen in der Bevölkerung. Das ginge in die Richtung der Textänderung der FDP. Das erstaunt nicht, denn man findet bei der Motion GR Nr. 2018/213 die Forderung, dass die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen an über 70-Jährige gemäss dem Bevölkerungsanteil erfolgt. Darüber haben wir im Dezember 2019 ausführlich diskutiert. Der Stadtrat hat damals in seiner Motionsantwort dargelegt, dass das Problem der anteilmässigen Vergabe von Wohnungen an ältere Menschen nicht bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern oder städtischen Wohnungen liegt. Dort existiert eher eine Übervertretung der älteren Generation, vor allem bei den über 70- und 75-Jährigen. Der springende Punkt ist nicht, dass die Stadt zu wenig an diesem Thema arbeitet. Für mich geht zudem nicht klar hervor, ob die Motion so zu verstehen ist, dass man den Prozentsatz auf alle Liegenschaften gleichmässig verteilt einhalten muss. Falls dies der Fall wäre, bin ich dezidiert der Meinung, dass dies wenig Sinn macht. Neben generationen gemischten Wohnungen haben wir auch spezialisierte Wohnbaustiftungen, die SAW oder die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien. Wenn man in diesen Wohnbaustiftungen überall eine Durchmischung erreichen möchte, müsste man viel Geld ins Bauen investieren, das am Ende wenig bringen würde. Gerade bei der SAW hat es einen Grund, warum man diese Bevölkerungsgruppe bündelt. Man kann dann auch eine Versorgung durch die städtische Spitex sicherstellen. Abgesehen davon haben die meisten älteren Menschen nicht aufgrund von baulichen Aspekten ein Problem, eine Wohnung zu finden. Es liegt daran, dass einfach zu wenige günstige Wohnungen vorhanden sind. Es gibt auch bereits einen Bericht über die Umsetzung des wohnbaupolitischen Grundsatzartikels. In einem Postulat haben Walter Angst (AL) und ich gefordert, dass die Berichterstattung präzisiert wird. Einen zusätzlichen Bericht in diesem Bereich braucht es aber nicht. Bezüglich der einzelnen Aspekte bin ich der Meinung, dass die Punkte mit dem Bevölkerungsanteil und der Berichterstattung bereits erfüllt sind. Ein Umbau aller Liegenschaften zur Erreichung einer gleichmässigen Verteilung macht keinen Sinn. In diesem Sinn gibt es für mich keinen Grund, warum man der Motion zustimmen sollte. Mit der Textänderung der FDP fallen zwei Ablehnungsgründe weg. Es kommt aber auch kein neuer Grund dazu, der wesentlich dafürsprechen würde, dass man dem Anliegen zustimmen könnte. Wir werden den Vorstoss sowohl als Motion als auch als Postulat ablehnen – mit oder ohne Textänderung. Es ist unbestritten, dass in Zürich zu wenig Wohnraum für ältere Menschen vorhanden ist. Für uns ist aber auch klar, dass der vorliegende Vorstoss nicht die Lösung dieses Problems ist.*

**Luca Maggi (Grüne):** *Auch wir sind der Meinung, dass man nicht alle Wohnungen und Liegenschaften über einen Kamm scheren kann und dass viele der Forderungen der*



*Motion bereits erfüllt sind. Wir haben mit Erstaunen festgestellt, dass die bürgerlichen Parteien dort, wo es für den freien Markt unattraktiv ist, Wohnungen zur Verfügung zu stellen oder zu errichten, ihre Verantwortung einfach an die Stadt delegieren. Die Gewinne sollen möglichst in die Taschen der Privaten fließen. Wo es schwieriger wird oder wo nicht so viel abkassiert werden kann, muss der Staat einspringen. Das grundsätzliche Problem der Alterswohnungen anerkennen wir selbstverständlich und waren deshalb auch Teil eines Initiativkomitees, das im Januar 2022 eine Initiative mit 7000 Unterschriften einreichte. Mit der Initiative fordern wir 2000 neue Alterswohnungen bis zum Jahr 2035. Aus unserer Sicht ist dies der richtige Weg. Wir werden den Vorstoss sowohl als Motion als auch als Postulat – mit oder ohne Textänderung – ablehnen.*

**Reto Brüesch (SVP)** ist mit der Textänderung einverstanden und ist einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: *Wir haben es nun gehört: Das Thema scheint zwar akut zu sein, man will aber dennoch nichts aktiv dafür tun. In jeder Siedlung wird darauf geachtet, dass das Drittelsziel erreicht wird. Es wird isoliert betrachtet, aber nicht für ältere Personen, die mit Abstand am meisten von Armut betroffen sind. Es darf nicht sein, dass einzelne Punkte aus dem Grundsatzartikel privilegiert betrachtet werden. Man muss sie gleichwertig anschauen. Darum ist die Verwaltung gefordert, nebst den Privaten und den Genossenschaften auch selber etwas für die älteren Leute anzubieten. Aber man will offenbar lieber neue, teure Wohnungen mit hohen Kostenmieten erstellen. Die FDP machte im Jahr 2018 einen Vorstoss. Es hiess immer, diese Forderung hätte sich auf sämtliche Liegenschaften bezogen. Es ging aber nur um die subventionierten Wohnungen. Aus meiner Erfahrung als Geschäftsführer einer Baugenossenschaft mit Alterssiedlungen und Generationenwohnungen mit allen Bevölkerungsgruppen von Jung bis Alt weiss ich, dass die einen lieber in einer Alterssiedlung wohnen möchten, die anderen eher in einer gemischten Siedlung. Nicht wir sollten entscheiden, wo sie hinziehen. Sie sollten selber entscheiden dürfen. Deshalb müssen wir die Grundlage dafür schaffen, dass sie diese Freiheit haben. Noch eine Anmerkung zur neuen Siedlung Eichrain: Dort muss man sich digital anmelden. Es gibt 70- bis 80-Jährige Personen, die das nicht wissen. Es gibt aber kein anderes Verfahren. Wir bitten den Rat, den Vorstoss als Postulat mit dem Textänderungsvorschlag der FDP anzunehmen.*

Walter Angst (AL) stellt den Ablehnungsantrag zum Postulat.

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird beauftragt, in allen städtischen Wohnliegenschaften einen Anteil von mindestens 20 Prozent an Wohnungen für Personen im Alter von über 60 Jahren bis im Jahr 2040 zur Verfügung zu stellen aufgefördert abzuklären, inwiefern der Mieterspiegel in den städtischen Wohnliegenschaften die demografische Verteilung der Bevölkerung besser widerspiegeln kann, mit dem Fokus, den Anteil von Wohnungen für die ältere Stadtbevölkerung zu erhöhen. Dabei ist das städtische Mietreglement einzuhalten. Sollte es in einzelnen Liegenschaften ökonomisch unverhältnismässig sein, diese altersgerecht herzurichten, kann dies in anderen Liegenschaften kompensiert werden.

Über die Erreichung dieses Zieles soll der Stadtrat dem Gemeinderat alle zwei Jahre ein substantieller Bericht zur Umsetzung abliefern. Namentlich über die Entwicklung des Anteils an Alterswohnungen in jeder städtischen Liegenschaft. Ebenso soll aufgezeigt werden, welche Massnahmen notwendig waren, um Liegenschaften altersgerecht und/oder hindernisfrei zu gestalten. Es soll auch aufgezeigt werden, wie bei der



7 / 7

Vermietung die älteren Personen gerechter berücksichtigt werden, um die gewünschten Anteile an Alterswohnungen zu erreichen.

Das geänderte Postulat GR Nr. 2022/423 (statt Motion GR Nr. 2021/475, Umwandlung) wird mit 55 gegen 60 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat