
Protokollauszug

1. Sitzung vom 12. Januar 2026

22 0.5.4 2025.693 **Schriftliche Anfrage der SP-Gemeinderatsmitglieder, Eigentumsverhältnisse, vom 9. April 2025**
Beantwortung

1. Wortlaut der Schriftlichen Anfrage

Die folgende Schriftliche Anfrage ist am 9. April 2025 eingegangen:

In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Dies hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Land und Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften sind, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen. Leider sind aber Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Wädenswil bisher nicht öffentlich verfügbar.

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

Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Wädenswil seit dem Jahr 2010 entwickelt? Wir bitten um Aufschlüsselung auf folgende Eigentümer-Kategorien.

1. Öffentliche Hand (nach Möglichkeit aufgeschlüsselt auf die Gemeinden und übriges öffentliches Eigentum)
2. Wohnbaugenossenschaften
3. Übrige private Gesellschaften (aufgeschlüsselt auf Gesellschaften, Pensionskassen und Anlagestiftungen, Vereine und übrige private Stiftungen und Religionsgemeinschaften)
4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum)
5. Stockwerkeigentum, damit die Zahlen mit den publizierten Zahlen anderer Gemeinden vergleichbar sind.

Die Zahlen sollen pro Jahr für die Jahre 2010 bis 2024 veröffentlicht werden. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen beim regionalen Grundbuchamt zu bestellen.

Fragen:

1. Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Wädenswil?
2. Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaft) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?

2. Antwort des Stadtrats

2.1 Vorbemerkungen

Die von der SP angefragte, jährliche Aufschlüsselung (2010–2024) nach den oben genannten Eigentümerkategorien ist weder in Wädenswil noch beim kantonalen statistischen Amt als Standardstatistik vorhanden.

Eine Recherche mit dem Ziel, mögliche Quellen zur Beantwortung zu erschliessen, hat ergeben, dass im Kanton Zürich und in benachbarten Gemeinden mindestens acht schriftliche Anfragen mit ähnlichem Wortlaut bzw. identischem Anliegen eingereicht wurden.

Eigentumsinformationen sind primär beim regionalen Grundbuchamt bzw. in Grundbuchauszügen dokumentiert und somit öffentlich verfügbar. Für aggregierte historische Zeitreihen in der gewünschten Detaillierung müssten Grundbuchauszüge systematisch ausgewertet bzw. vorgängig beim Grundbuchamt angefragt werden. Eine solche Auswertung hätte einen unverhältnismässigen Aufwand zur Folge. Zudem müsste vorgängig klar definiert werden, wie die Zuteilung konkret erfolgen soll.

Das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Wädenswil hat uns mitgeteilt, dass es zu den angefragten Daten aus technischen Gründen keine Angaben liefern könne. Eine solche Abfrage sei bei ihnen nicht möglich.

Das Bundesamt für Statistik (BFS) führt im Bereich Bau- und Wohnungswesen eine Statistik zu Eigentümertypen. Diese decken sich nicht mit den angefragten Eigentümer-Kategorien. Zudem schreibt das BFS auf seiner Webseite, dass die Kantone Zürich und Wallis nicht in der Statistik berücksichtigt seien, weil die Qualität ihrer aktuellen Daten bzw. die Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) noch nicht ausreichen.

Aus den erläuterten Gründen kann der Stadtrat die Eingangsfrage, wie sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestandes in Wädenswil seit dem Jahr 2010 entwickelt haben, nicht beantworten.

2.2 Beantwortung der Fragen

Frage 1: Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Wädenswil?

Antwort: Da es keine entsprechende Statistik gibt, kann der Stadtrat keine konkrete Entwicklung beurteilen.

Frage 2: Plant der Stadtrat Massnahmen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaft) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn Ja, welche?

Antwort: Der Stadtrat ist sich der grossen Herausforderungen im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung und der Wohnkostensituation im Allgemeinen bewusst.

Er hat sich in seinen Legislatorschwerpunkten 2022-2026 das Ziel gesetzt, die Lebensqualität für Jung und Alt positiv zu gestalten. Teil davon ist die Weiterentwicklung im Bereich des Wohnraums.

Im Vordergrund steht dabei die Förderung von altersgerechtem Wohnraum aus folgenden Überlegungen heraus:

- Die ältere Bevölkerung in Wädenswil nimmt überproportional zu; so wird sich beispielsweise die Anzahl der über 80-Jährigen in den nächsten 20 Jahren verdoppeln.
- Ältere Personen müssen oft ihre angestammte Wohnung verlassen, da diese nicht barrierefrei ist. Für sie ist es besonders schmerzhaft, Wädenswil und damit ihr bestehendes Netzwerk hinter sich zu lassen, wenn sie kein passendes Wohnangebot in Wädenswil finden.
- Die Landreserven im Eigentum der Stadt für Wohnbau sind sehr klein, während die Nachfrage nach Wohnraum riesig ist. Aus diesem Grund ist eine Priorisierung zugunsten von altersgerechtem Wohnen zwingend notwendig, um überhaupt eine Wirkung erzielen zu können.
- Mit dem Bau von altersgerechtem Wohnraum kann der Eintritt in den stationären Bereich verhindert oder zumindest verzögert werden.
- Mit dem Umzug in eine altersgerechte Wohnung werden grössere Wohnungen frei und bieten Wohnraum für Jüngere und Familien.

Neben dem priorisierten altersgerechten Wohnen hat der Stadtrat bereits vor längerem folgende vier Handlungsfelder definiert:

Erstens unterstützt er die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil aktiv bei der Weiterentwicklung ihrer bestehenden Liegenschaften. Er ist auch für eine Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften offen.

Zweitens nutzt der Stadtrat die ihm zur Verfügung stehenden raumplanerischen Instrumente. Bei Um- und Aufzonungen zugunsten von Wohnnutzungen wird ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen verlangt. In der Überbauung Aupark wurde diese Verpflichtung bereits umgesetzt. Mit der vom Stadtrat erarbeiteten und vom Gemeinderat genehmigten neuen Bau- und Zonenordnung wird in bestimmten Gebieten ein vorgegebener Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben.

Drittens steht weiterhin der Verpflichtungskredit über CHF 3 Mio., der aus dem Volksentscheid vom 30. November 2014 über die Volksinitiative "Günstiger Wohnraum für Familien" hervorging, für entsprechende Projekte zur Verfügung. Bis heute konnten aus dem Verpflichtungskredit noch keine Mittel eingesetzt werden.

Viertens ist der Stadtrat auch bereit, attraktive Angebote für den Erwerb von Bauland oder bestehenden Überbauungen zu prüfen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Stadtrat den gemeinnützigen Wohnungsbau im Rahmen der beschränkten Möglichkeiten unterstützt, aber die Wirksamkeit des Einsatzes von umfangreichen Steuergeldern als limitiert einstuft.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der SP-Fraktion, vom 9. April 2025, betreffend Eigentumsverhältnisse in Wädenswil wird genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Ratssekretariat

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

