
Protokollauszug

14. Sitzung vom 15. Juni 2026

116 0.5.4 2026.360 **Schriftliche Anfrage betreffend Erhalt bezahlbarer Bestandeswohnungen**
Beantwortung

1. Wortlaut der Schriftlichen Anfrage

Die folgende Schriftliche Anfrage ist am 1. April 2026 eingegangen:

Die geplante Ersetzung bestehender Wohnhäuser am Stoffelweg und an der Neudorfstrasse steht beispielhaft für eine Entwicklung, die aus stadtpolitischer Sicht von Bedeutung ist. Wenn vergleichsweise günstige Wohnungen nach und nach verschwinden und durch deutlich teurere Neubauten ersetzt werden, betrifft dies nicht nur die unmittelbar betroffenen Mieterinnen und Mieter, sondern auch die soziale Struktur der Stadt insgesamt.

Bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige Voraussetzung für eine sozial durchmischte und lebendige Stadt. Wenn insbesondere Familien, ältere Menschen, jüngere Erwerbstätige, schon lange Ansässige, Alleinerziehende oder Personen in für das Gemeinwesen wichtigen Berufen zunehmend Schwierigkeiten haben, in Wädenswil eine Wohnung zu finden oder hier wohnhaft zu bleiben, stellt sich die Frage, wie sich der Bevölkerungsmix mittel- und langfristig verändert.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

Fragen:

1. Welche Erkenntnisse, Daten oder Auswertungen liegen dem Stadtrat zum Zusammenhang zwischen steigenden Bodenpreisen, Ersatzneubauten und dem Verlust preisgünstiger Bestandeswohnungen in Wädenswil vor?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die Entwicklung, dass Ersatzneubauten zwar zusätzlichen Wohnraum schaffen können, gleichzeitig aber preisgünstige Wohnungen verdrängen und damit für breite Teile der Bevölkerung kaum mehr erschwinglich sind?
3. Welche wohnpolitischen, planerischen oder grundstückpolitischen Instrumente stehen der Stadt Wädenswil zur Verfügung, um den Verlust preisgünstiger Wohnungen im Zuge der inneren Verdichtung zu begrenzen?
4. Sieht der Stadtrat Handlungsbedarf, um die soziale Durchmischung und die Funktion Wädenswils als lebendige Wohnstadt zu erhalten? Wenn ja, in welchen Bereichen?

2. Antwort des Stadtrats

Frage 1: Welche Erkenntnisse, Daten oder Auswertungen liegen dem Stadtrat zum Zusammenhang zwischen steigenden Bodenpreisen, Ersatzneubauten und dem Verlust preisgünstiger Bestandeswohnungen in Wädenswil vor?

Antwort: Dem Stadtrat liegen keine spezifischen städtischen Auswertungen zu diesem Thema vor. Es wird ausschliesslich auf die öffentlich zugänglichen Daten verwiesen, da eigene explizite Analysen für das Gemeindegebiet von Wädenswil nicht in Auftrag gegeben werden.

Frage 2: Wie beurteilt der Stadtrat die Entwicklung, dass Ersatzneubauten zwar zusätzlichen Wohnraum schaffen können, gleichzeitig aber preisgünstige Wohnungen verdrängen und damit für breite Teile der Bevölkerung kaum mehr erschwinglich sind?

Antwort: Dem Stadtrat ist eine Durchmischung wichtig, das gilt auch bei den Wohnbauten. Wädenswil umfasst rund 12'400 Wohneinheiten. Wenn man von einer durchschnittlichen Lebensdauer von 60 Jahren ausgeht, müssen jedes Jahr rund 200 Wohnungen totalsaniert oder erneuert werden, damit der Bestand an Wohnliegenschaften qualitativ konstant bleibt. Damit verbunden ist meist eine Verbesserung aus energetischer Sicht sowie Verdichtung. In diesem Rahmen befürwortet der Stadtrat jährliche Instandstellungen und wenn energetisch sinnvoll auch Ersatzneubauten. Gleichzeitig ist er sich bewusst, dass mit jedem Ersatzneubau Probleme beim Finden von Ersatzwohnungen entstehen können. Bei grösseren Überbauungen ist es daher wichtig, dass die Mieterschaft beim Wohnungswechsel unterstützt wird und ein Ersatzneubau in Etappen geprüft wird. Der Stadtrat versucht im Rahmen seiner Möglichkeiten in diesem Sinne auf die Immobilienbesitzer und -entwickler Einfluss zu nehmen.

Frage 3: Welche wohnpolitischen, planerischen oder grundstückpolitischen Instrumente stehen der Stadt Wädenswil zur Verfügung, um den Verlust preisgünstiger Wohnungen im Zuge der inneren Verdichtung zu begrenzen?

Antwort: Der Stadt Wädenswil stehen heute primär kooperative Instrumente zur Verfügung. Im Rahmen von Arealentwicklungen wie mittels Gestaltungsplänen und städtebaulichen Verträgen setzt sich der Stadtrat dafür ein, dass bei Grossbauprojekten verbindliche Quoten für günstigen Wohnraum eingefordert werden, sofern durch den Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung realisiert werden kann. Auf den im Ergänzungsplan "preisgünstiger Wohnraum" bezeichneten Grundstücken (Art. 48 nBZO) müssen mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen.

Zudem werden eigene städtische Grundstücke nicht verkauft.

Frage 4: Sieht der Stadtrat Handlungsbedarf, um die soziale Durchmischung und die Funktion Wädenswils als lebendige Wohnstadt zu erhalten? Wenn ja, in welchen Bereichen?

Antwort: Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Wädenswil liegt bei 3.5 % (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich). Im kantonalen Vergleich ist dies leicht unter dem Durchschnitt, jedoch innerhalb der Seegemeinden über dem Durchschnitt. Hinzu kommt ein Mehrfaches an günstigem Wohnraum, der die Durchmischung fördert, aber nicht gemeinnützig ist.

Die Bautätigkeit ist in Wädenswil hoch, damit werden mit mehr Angebot automatisch auch die Preise am effektivsten gedämpft und der Wohnungsmarkt funktioniert noch einigermassen. Der Leerwohnungsbestand ist zwar mit rund 0.4 % (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2024 und 2025) tief, jedoch um den kantonalen Durchschnitt von 0.5 % (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2025).

Da das Mietrecht Bundessache ist und die Kantone den Rahmen für den Wohnungsbau vorgeben, gibt es keine kommunalen Instrumente die rechtlich zulässig wären.

Wädenswil ist sozial sehr gut durchmischt. Dies kann man auf der Basis der Steuerstatistik in den Geschäftsberichten relativ gut eingeschätzt werden. Im Jahr 2025 haben 46 % der Steuerpflichtigen ein steuerbares Einkommen von unter CHF 50'000.00 und rund 80 % unter CHF 100'000.00. Diese Zahlen sind in den letzten 10 Jahren um 6 % bzw. 4 % zu-rückgegangen. Dieser Rückgang ist zu 50 % auf die Lohnentwicklung und zu 50% auf die Veränderung der Durchmischung zurückzuführen. Der Anteil der Steuer-pflichtigen mit einem steuerbaren Einkommen von über CHF 500'000.00 ist in den letzten 10 Jahren von 0.3 % auf 0.5 % gestiegen. Diese leichte Steigerung der Steuerkraft befürwortet der Stadtrat. In seiner Finanzstrategie 2022 bis 2026 hat er das Ziel gesetzt, den Finanzausgleich nachhaltig zu verlassen und die Steuerkraft über die Zeit leicht zu steigern.

In diesem Sinne sieht der Stadtrat im Moment keinen Handlungsbedarf.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Präsidiales, beschliesst:

1. Die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage von Peter Huber, Karin Signer, Corinna Martinelli, Patrick Reust und René Neumayr, alle Mitglieder des Gemeinderats, vom 1. April 2026, betreffend Erhalt bezahlbarer Wohnungen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ratssekretariat
 - Gemeinderat (durch Ratssekretariat)
 - Stadtrat
 - Abteilung Finanzen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Oliver Küng
Stadtschreiber

