



Beschluss des Stadtrats

vom 6. Mai 2026

GR Nr. 2026/69

Nr. 1421/2026

Schriftliche Anfrage von Sven Sobernheim und Felix Moser betreffend messbare Leistungsziele im Rahmen des überarbeiteten Programms Wohnen, angestrebte Anzahl Wohnungen nach § 49b PBG und Zahlen zur Einordnung der zusätzlichen Erstellung von Wohnungen durch Bau oder Kauf von Liegenschaften

Am 4. Februar 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Sven Sobernheim (GLP) und Felix Moser (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/69, ein:

Am 27. Januar hat der Stadtrat sein überarbeitetes Programm Wohnen vorgestellt. In der Medienmitteilung führt der Stadtrat zusätzlich aus, dass «der Stadtrat messbare Leistungsziele für die konkreten Massnahmen festgelegt» hat. Bei zwei dieser Ziele stellen sich noch Fragen, wie diese einzuordnen sind.

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

1. Gemäss Kapitel 2.2 (Wohnraumangebot) soll der preisgünstige Wohnungsbestand nach § 49b PBG zunehmen. Aktuell gibt es in der Stadt Zürich 0 (Null) Wohnungen nach § 49 b PBG. Somit wäre eine Wohnung nach § 49 b PBG bereits eine Steigerung. Wie viele Wohnungen nach § 49 b PBG strebt der Stadtrat bis 2030 und 2035 an und ab welchem Wert sieht er das Ziel als erfüllt an?
2. Das Leistungsziel 3.1.2 sieht eine Erstellung von 1'500 Wohnungen zwischen 2026 und 2040 vor. Also 100 Wohnungen/ Jahr. Allein mit dem Areal Harsplen ist die Erstellung von 370 Wohnungen geplant.
 - 2.1. Wie viele neue Wohnungen hat LSZ in den letzten 5 Jahren erstellt?
 - 2.2. Wie viele neue Wohnungen sind bei LSZ aktuell in Bau bzw. bereits bewilligt? Werden diese Wohnungen auch dem Leistungsziel angerechnet?
 - 2.3. Beim Kauf von Liegenschaften wird auch immer ausgewiesen, wie viele Wohnungen zusätzlich auf dem Areal erstellt werden könnten. Wie viele Wohnungen sind gemäss den Stadtratsbeschlüssen zum Kauf auf den Arealen zusätzlich möglich, welche in den letzten 5 Jahren gekauft wurden?
 - 2.4. Wie viele Wohnungen hat der Stadtrat in den letzten 5 Jahren gekauft?
 - 2.5. Ist das Ziel so zu verstehen, dass für die Anrechenbarkeit die Wohnungen zusätzlich durch LSZ erstellt werden müssen, oder ist auch ein Liegenschaftenerwerb von bereits bestehenden Wohnungen auf dieses Ziel anrechenbar?



2/4

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Gemäss Kapitel 2.2 (Wohnraumangebot) soll der preisgünstige Wohnungsbestand nach § 49b PBG zunehmen. Aktuell gibt es in der Stadt Zürich 0 (Null) Wohnungen nach § 49 b PBG. Somit wäre eine Wohnung nach § 49b PBG bereits eine Steigerung. Wie viele Wohnungen nach § 49b PBG strebt der Stadtrat bis 2030 und 2035 an und ab welchem Wert sieht er das Ziel als erfüllt an?

Im Programm Wohnen ist die Umsetzung von § 49b PBG unter «3.1.4 Die Stadt regelt die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum» als Massnahme und Leistungsziel festgehalten. Mit dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative)» (GR Nr. 2025/589) zeigt der Stadtrat auf, was darunter zu verstehen ist. So sollen die rechtlichen Möglichkeiten bei der Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG ausgeschöpft werden, um einen massgeblichen Anteil an preisgünstigem Wohnraum bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten zu sichern.

Die aktuell öffentlich aufgelegte BZO-Revision konkretisiert diese Absicht, indem ein Pflichtanteil festgelegt ist. Dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zur BZO-Revision sind dazu folgende Kennzahlen zu entnehmen: Der Anteil preisgünstigen Wohnraums an der Mehrausnutzung soll 75 Prozent betragen unter Berücksichtigung einer Bagatellgrenze von 650 m² anrechenbarer Geschossfläche. Gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur BZO-Revision schafft diese Regelung ein Potenzial von 8000 Wohnungen. Inwiefern und innerhalb welchen Zeitrahmens dieses Potenzial ausgenutzt wird, ist allerdings abhängig von den jeweiligen Eigentümerschaften.

Mit der vorliegenden BZO-Revision wird das massgebliche Potenzial für preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG in der Stadt Zürich geschaffen. Hinzukommen werden Anteile aus zukünftigen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Um was für ein Potenzial es sich dabei handelt, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht eruieren.

Da die BZO-Revision weder verabschiedet noch rechtskräftig ist, stellt der Stadtrat heute über die oben genannten Angaben hinaus keine quantitativen Ziele zur Schaffung von Wohnungen nach § 49b PBG auf.

Frage 2

Das Leistungsziel 3.1.2 sieht eine Erstellung von 1500 Wohnungen zwischen 2026 und 2040 vor. Also 100 Wohnungen/ Jahr. Allein mit dem Areal Harsplen ist die Erstellung von 370 Wohnungen geplant.

Frage 2.1

Wie viele neue Wohnungen hat LSZ in den letzten 5 Jahren erstellt?

Die Leistungsziele des kommunalen Wohnungsbaus im «Programm Wohnen» orientieren sich an den Entwicklungszielen des Teilportfolios «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen» von Liegenschaften Stadt Zürich, welche in der entsprechenden Teilportfoliostrategie festgehalten sind (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3829/2023). Das Wachstumsziel im kommunalen



3/4

Wohnungsbau beträgt insgesamt rund 150 Wohnungen pro Jahr, davon rund 100 Wohnungen durch Erstellung neuer und Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen (Leistungsziel gemäss Pkt. 3.1.2 «Programm Wohnen») und rund 50 Wohnungen durch Akquisition. In den letzten fünf Jahren, 2021 bis 2025, wurden insgesamt 736 Wohnungen erstellt und bezogen. Dies entspricht einem Wohnungszuwachs durch Eigenerstellung von rund 150 Wohnungen pro Jahr. Somit wurden die Entwicklungsziele im Betrachtungszeitraum übertroffen. Die in Planung befindliche neue Wohnsiedlung Harsplen ist darin nicht enthalten.

Frage 2.2

Wie viele neue Wohnungen sind bei LSZ aktuell in Bau bzw. bereits bewilligt? Werden diese Wohnungen auch dem Leistungsziel angerechnet?

Aktuell sind bei LSZ rund 476 Wohnungen in Bau, wobei der Nettozuwachs rund 300 Wohnungen umfasst. Alle Wohnungen, die ab Anfang 2026 fertig erstellt werden, werden dem Leistungsziel angerechnet.

Frage 2.3

Beim Kauf von Liegenschaften wird auch immer ausgewiesen, wie viele Wohnungen zusätzlich auf dem Areal erstellt werden könnten. Wie viele Wohnungen sind gemäss den Stadtratsbeschlüssen zum Kauf auf den Arealen zusätzlich möglich, welche in den letzten 5 Jahren gekauft wurden?

Das theoretische Entwicklungspotential der Neuerwerbungen der letzten 5 Jahre liegt bei rund 1000 zusätzlichen Wohnungen. Für die konkrete Wohnraumentwicklung sind vielfältige Aspekte (wie bspw. die planungsrechtlichen Bedingungen der Nutzungsplanung, die kantonale und kommunale Richtplanung, der städtische Infrastrukturbedarf, die vorhandene Bestandesbebauung, das Gebäudealter, der ortsbildnerische und denkmalpflegerische Schutzzumfang, der Gebäudezustand, Erschliessungsfragen, die situativen baurechtlichen Bedingungen, usw.) durch geeignete Vorstudien darzustellen. Konkrete Umsetzungsprojekte erfolgen anhand einzelner, detaillierter Objektstrategien.

Frage 2.4

Wie viele Wohnungen hat der Stadtrat in den letzten 5 Jahren gekauft?

In den Jahren 2021 bis 2025 wurden 495 Wohnungen erworben; dies entspricht einem Wohnungszuwachs durch Akquisition von rund 100 Wohnungen pro Jahr. Die Akquisitionsziele der Teilportfoliostrategie «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen» wurden übertroffen.



4/4

Frage 2.5

Ist das Ziel so zu verstehen, dass für die Anrechenbarkeit die Wohnungen zusätzlich durch LSZ erstellt werden müssen, oder ist auch ein Liegenschaftenerwerb von bereits bestehenden Wohnungen auf dieses Ziel anrechenbar?

Zum Leistungsziel 3.1.2 werden nur jene Wohnungen angerechnet, die die LSZ zusätzlich erstellt. Der Erwerb von Liegenschaften und Wohnungen durch LSZ wird im Leistungsziel 3.1.1 abgebildet. Neu erstellte Wohnungen auf erworbenen Liegenschaften werden dem Leistungsziel 3.1.2 zugerechnet.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter