



Beschluss des Stadtrats

vom 4. März 2026

GR Nr. 2025/603

Nr. 651/2026

Schriftliche Anfrage von Benedikt Gerth, Karin Weyermann, Christian Traber und sieben Mitunterzeichnenden betreffend Leerwohnungsbestand und Bautätigkeit, überbaubare Flächen in der Bauzone, unbebaute Flächen der Stadt oder von der Verwaltung genutzte Flächen, die an Bauinteressierte veräussert oder im Baurecht abgegeben werden können sowie Austausch mit den Beteiligten im Wohnungsmarkt über die Bedürfnisse und Entwicklungen

Am 10. Dezember 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Benedikt Gerth, Karin Weyermann, Christian Traber (alle Die Mitte) und sieben Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/603, ein:

Das Bundesamt für Statistik hat anfangs September die aktuellen Zahlen zum Leerwohnungsbestand veröffentlicht. Wie im ganzen Kanton Zürich ist der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich im historischen Durchschnitt tief. Der Grund für den aktuellen Wohnungsmangel ist neben dem Bevölkerungswachstum auch eine zu tiefe Bautätigkeit. Könnte mehr und schneller gebaut werden, würde dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen.

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

1. Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen innerhalb der Bauzone, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden können?
2. Ist der Stadtrat bereit, die Liegenschaftsbesitzer anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?
3. Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt Zürich, die an interessierte Immobilienentwickler oder Genossenschaften innert der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte eine Liste der möglichen Flächen inkl. Quadratmeterangabe?
4. Über welche Flächen verfügt die Stadt Zürich, die heute von der Verwaltung genutzt werden und mit Hilfe einer Umnutzung innert der nächsten fünf Jahre an interessierte Immobilienentwickler oder Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte Liste abgeben mit den möglichen Flächen, der heutigen Nutzung und Grösse der Parzellen sowie Angabe, ob für Nutzung als Wohnfläche eine Umzonung erforderlich ist.
5. Gibt es einen regelmässigen Austausch mit grösseren Immobilieneigentümer, Immobilienbewirtschafter und Genossenschaften über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarkts in der Stadt Zürich?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich befindet sich – im Vergleich zu anderen Schweizer Städten – auf hohem Niveau. Allein in den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich mehr als 2500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Seit Ende 2000 ist der Wohnungsbestand um knapp 40 000 Wohnungen auf rund 236 000 Wohnungen (Stand: Ende 2024) gewachsen. Dank ihres starken Wohnungsbaus verzeichnete die Stadt Zürich – mit Ausnahme von Winterthur – das grösste Bevölkerungswachstum unter den grösseren Schweizer Städten: von 361 000 Einwohnerinnen und Einwohnern Ende 2000 auf 449 000 Ende 2024.



Die Wohnungskrise, mit der die Stadt Zürich konfrontiert ist, ist auch eine Folge der Knappheit vor allem im Bereich bezahlbarer Wohnungen. Dabei kann neuer Wohnraum fast ausschliesslich im bereits überbauten Gebiet entstehen. Dies bedeutet, dass die Erstellung von Wohnungen neben direkten Immissionen rund um die Bautätigkeit oft mit Kündigungen verbunden ist. Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass eine rein quantitative Ausdehnung nicht zielführend ist. Der Ausbau und die Erneuerung des Wohnungsbestands verlieren an Akzeptanz in der Bevölkerung, wenn ökologische und soziale Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt werden.

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

Frage 1

Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen innerhalb der Bauzone, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden können?

Ja. Das kantonale Amt für Raumentwicklung koordiniert und initiiert die jährliche Nachführung, welche von Seiten Stadt Zürich durch das Amt für Städtebau erstellt wird. Die Erstellung des Planes «Überbauungs- und Erschliessungsstand»¹ ist gesetzlich in Art. 31 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) verankert. Die Daten sind gemäss Art. 31 RPV öffentlich zugänglich und im kantonalen GIS-Browser abrufbar². Die dazugehörenden Geodaten sind über das Geoportal des Kantons Zürich verfügbar.

Frage 2

Ist der Stadtrat bereit, die Liegenschaftsbesitzer anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?

Ja. Der Stadtrat beabsichtigt die grösseren Eigentümerschaften in Gebieten mit absehbar intensiver Bautätigkeit anzufragen, welche Pläne sie sowohl für ihre unbebauten Grundstücke als auch für bereits genutzte, aber verdichtungstaugliche Areale verfolgen. Diese Aktivität ist im Programm Wohnen 2026 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 90/2026) als Leistungsziel formuliert.

Frage 3

Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt Zürich, die an interessierte Immobilienentwickler oder Genossenschaften innert der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte eine Liste der möglichen Flächen inkl. Quadratmeterangabe?

Bebaute und unbebaute Flächen zu Wohnzwecken (insbesondere in dafür vorgesehenen planungsrechtlichen Wohn- und Zentrumszonen) werden von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) in den Teilportfolios «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen» und «Landreserven und Baurechte» geführt. Die eigentümerseitigen Zweckbestimmungen und Entwicklungsabsichten der Stadt sind in den entsprechenden Portfoliostrategien dargestellt:

- Teilportfolio «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen», STRB Nr. 3829/2023
- Portfolio «Landreserven und Baurechte», STRB 4059/2025

¹Siehe <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumb Beobachtung/ueberbauungs-und-erschliessungs-stand.html#2121731909>.

²Siehe <https://geo.zh.ch/s/bae5975a-7e64-448a-b0fb-dbf9832563fd>.



3/4

Wie aus den Strategien hervorgeht, liegt der städtische Auftrag nicht nur in der Entwicklung unbebauter Flächen, sondern insbesondere in der Bestandsentwicklung gemäss den raumplanerischen Zielen der nachhaltigen Innenverdichtung. Zudem gewährleisten städtische Landreserven nicht nur den heutigen, sondern auch den künftigen Bedarf für öffentliche städtische Infrastrukturen (wie bspw. Schulen, Werkhöfe, Energiezentralen usw.). Sie können also nicht ausschliesslich für Wohnzwecke beansprucht werden.

Neben der Entwicklung des kommunalen Wohnungsbaus forciert die Stadt auch in erheblichem Masse die Baurechtsabgabe von städtischen Landflächen an städtische Stiftungen und gemeinnützige Bauträgerschaften.

In Umsetzung befindliche Baurechtsabgaben:

- Areal Thurgauerstrasse, Zürich-Seebach, Teilgebiete C und D, laufende Wettbewerbsverfahren, zugunsten Baugenossenschaft mehr als wohnen mit der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Stiftung Familienwohnungen und WOGENO Zürich
- SW6633, Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Schwamendingen, zugunsten der Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
- SE6757, Heidi-Abel-Weg, Seebach, zugunsten der Stiftung Alterswohnen (SAW)
- Areal Grünwald (HG7471), zugunsten Stiftung Alterswohnungen, Baugenossenschaft Sonnengarten und einer noch zu bestimmenden dritten Bauträgerin
- Hochhaus Mittelleimbach (LE1528), zugunsten Stiftung Alterswohnungen, Stiftung Einfach Wohnen und Stiftung Familienwohnungen

In Vorbereitung befindliche Baurechtsausschreibungen:

- HG7722, HG4473, Reinhold-Frei-Strasse, Höngg, Bauträgerwahl 2026 / 2027
- AF5319, AF5256, Alte Mühlackerstrasse, Affoltern, Bauträgerwahl 2027 / 2028
- SE6533, SE6408, SE5699, Rümlangstrasse, Seebach, Bauträgerwahl 2029
- Areal Thurgauerstrasse, Zürich-Seebach, Teilgebiete E und F, 2. Etappe

Eine darüber hinaus gehende Abgabe oder der Verkauf an private Immobilienentwickelnde ist nicht vorgesehen.

Frage 4

Über welche Flächen verfügt die Stadt Zürich, die heute von der Verwaltung genutzt werden und mit Hilfe einer Umnutzung innert der nächsten fünf Jahre an interessierte Immobilienentwickler oder Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Bitte Liste abgeben mit den möglichen Flächen, der heutigen Nutzung und Grösse der Parzellen sowie Angabe, ob für Nutzung als Wohnfläche eine Umzonung erforderlich ist.

Die Stadt Zürich verfügt über keine ungenutzten Verwaltungsflächen, die innert der nächsten fünf Jahre abgegeben werden könnten. Dies wird bei Immobilien Stadt Zürich auf der strategischen Ebene mittels Teilportfoliostrategie und Rochadeplanung sichergestellt; ein aktives, operatives Flächenmanagement zielt darauf ab, dass auch kurzfristige, kleinere Leerstände



4/4

bestmöglich vermieden oder mit Zwischennutzungen belegt werden. Auch bei den Eigenwirtschaftsbetrieben Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ), Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich (VBZ) und Wasserversorgung Stadt Zürich (WVZ) gibt es keine ungenutzten Flächen, die innert der nächsten fünf Jahre an interessierte Immobilienentwickelnde oder Genossenschaften verkauft oder im Baurecht abgegeben werden könnten. Für die VBZ wird mehr Platz für Depot- und Abstellflächen benötigt; wobei längerfristig weiterhin komplementäre Nutzungen wie bei der Kalkbreite bei einzelnen Projekten geprüft werden.

Frage 5

Gibt es einen regelmässigen Austausch mit grösseren Immobilieneigentümern, Immobilienbewirtschaftern und Genossenschaften über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarkts in der Stadt Zürich?

Ja, es gibt aktuell bereits zwei grosse Austausch-Gefässe der Stadt Zürich mit grösseren Immobilieneigentümerschaften, Immobilienbewirtschaftern und Genossenschaften:

Zweimal im Jahr findet unter dem Vorsitz der Stadtpräsidentin und der übrigen Mitglieder der Wohndelegation des Stadtrats der Echoraum Wohnen des Stadtrats statt. Und einmal im Jahr findet der Bauherrinnen- und Bauherrenanlass des Hochbaudepartements unter dem Vorsitz des Vorstehenden des Hochbaudepartements statt. An beiden Veranstaltungen wird über wichtige Entwicklungen und Bedürfnisse des Wohnungsmarktes der Stadt Zürich ausgetauscht. Das Finanzdepartement befindet sich zudem in ständigem intensivem Austausch mit zahlreichen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, und Stellen des Hochbaudepartements in regelmässigem zusätzlichem Austausch mit Bauträgerschaften aller Eigentübertypen. Im Programm Wohnen 2026 (STRB Nr. 90/2026) ist unter anderem festgehalten, dass diese bestehenden Austausch- und Kooperationsgefässe optimiert und weiterentwickelt werden sollen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter