



**Protokollauszug**

**4. Sitzung vom 4. März 2026**

**56/2026 6.1.0 Kleine Anfrage von Thierry Lustenberger betreffend "Entwicklung der Eigentumsverhältnisse in Schlieren" Beantwortung**

**1. Kleine Anfrage**

Am 16. Dezember 2025 wurde von Gemeindeparlamentarier Thierry Lustenberger die folgende Kleine Anfrage betreffend "Entwicklung der Eigentumsverhältnisse in Schlieren" eingereicht:

*"Gemäss Auskunft des Stadtrats vom 21. Mai 2025 sind die Angebotsmieten in Schlieren in den letzten 30 Jahren stark angestiegen. Sowohl bei kleineren als auch bei grösseren Wohnungen haben sich die Mieten mehr als verdoppelt. Es stellt sich die Frage, ob dies vorwiegend damit zusammenhängt, dass immer mehr Land und Liegenschaften im Besitz von privaten Gesellschaften sind, die mit der Vermietung hohe Renditen erzielen wollen. Bisher sind Daten zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse des Wohnbestandes in Schlieren nicht öffentlich verfügbar.*

**Fragen:**

1. *Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnbestandes in Schlieren in den letzten 30 Jahren entwickelt? Der Stadtrat ist um eine Aufschlüsselung auf folgende Kategorien gebeten: 1. Öffentliche Hand, 2. Wohnbaugenossenschaften, 3. Übrige private Gesellschaften, 4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum), 5. Stockwerkeigentum. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen beim Grundbuchamt zu bestellen.*
2. *Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Schlieren?*
3. *Plant der Stadtrat, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn ja, mit welchen Massnahmen?"*

**2. Antwort des Stadtrats**

**Frage 1:** Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnbestandes in Schlieren in den letzten 30 Jahren entwickelt? Der Stadtrat ist um eine Aufschlüsselung auf folgende Kategorien gebeten: 1. Öffentliche Hand, 2. Wohnbaugenossenschaften, 3. Übrige private Gesellschaften, 4. Natürliche Personen (ohne Stockwerkeigentum), 5. Stockwerkeigentum. Falls die Stadt diese Zahlen nicht hat, bitten wir den Stadtrat, die Zahlen beim Grundbuchamt zu bestellen.

**Antwort:**

Mit 20'421 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 9'895 Wohneinheiten zählt die Stadt Schlieren zu den 50 grössten Städte der Schweiz und fünfzehn grössten des Kantons Zürich. Der Wohnungsleerstand betrug per Februar 2026 einem tiefen Wert von 0.2 %. Der Gewerbeflächenleerstand nimmt leicht zu. Die Eigentumsverhältnisse des Schlieremer Immobilienmarktes sind nicht restlos bei externen Stellen, noch via Grundbuch abrufbar, werden aber durch den Bereich Liegenschaften verfolgt und präsentieren sich im Vergleich der letzten 30 Jahre aktuell approximativ wie folgt:

Nr. Bezeichnung	1995	2025	in % 2025
0 Total Haushaltungen (Stand 31.12.2024)	6'288	9'895	100
1 Wohnungen Stadt Schlieren	86	95	0.96
2 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften	760	920	9.30
3 Wohnungen Privat (Schätzung)	1'494	2'196	22.19
4 Wohnungen institutionelle Investoren (Schätzung)	3'060	5'387	54.44
4 Natürliche Personen Einfamilien- und Reihenhäuser	385	506	5.11
5 Stockwerkeigentum (Schätzung)	503	791	7.99

**Frage 2:** Wie beurteilt der Stadtrat diese Entwicklung in Schlieren?

**Antwort:**

Der Immobilienmarkt, wie auch die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse sind weder überblickbar und kaum steuerbar. Gleichwohl sind der Stadtrat und die Verwaltung, insbesondere der Bereich Liegenschaften, im Markt aktiv und entsprechend sensibilisiert.

Der Stadtrat nimmt die aktuellen Entwicklungen zur Kenntnis. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung, dem Stadtentwicklungskonzept sowie durch den Erlass von Gestaltungsplänen wurde und wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gezielt Einfluss auf die räumliche Entwicklung genommen.

**Frage 3:** Plant der Stadtrat, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen (öffentliche Hand und Genossenschaften) in den nächsten Jahren zu erhöhen? Wenn ja, mit welchen Massnahmen?

**Antwort:**

Gemäss der Immobilienstrategie 2035 plant der Stadtrat durch den Bereich Liegenschaften das Portfolio des Finanzvermögens im Wohnungssegment zu erhöhen, wie aber auch die Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnbaugenossenschaften zu intensivieren. Die aktuellen Neubauten werden durch institutionelle Investoren (insbesondere Pensionskassen) erstellt, somit verändert sich die Anzahl der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern grundsätzlich nicht. In Schlieren liegt der Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern bei rund 10 %. Aus diesem Grund ist die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und insbesondere der städtischen Baurechtsnehmenden weiterhin zu intensivieren.

Der Stadtrat hat bereits in den Richtlinien "Immobilienpolitik 2011 bis 2015" wie auch in der Immobilienstrategie 2035 die hohe Bedeutung der lokalen und auswärtigen Baugenossenschaften festgehalten. Gemäss Regierungsprogramm 2022–2026 setzt sich der Stadtrat für bezahlbaren Wohnraum ein. Diesen bieten insbesondere Wohnbaugenossenschaften resp. gemeinnützige Wohnbauträger an. Wohnbaugenossenschaften sowie Gesellschaften mit dem Zweck zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (gemeinnützige Wohnbauträger), zeichnen sich durch positiven Eigenheiten aus. Sie operieren mit Kostenmieten, nicht mit preistreibenden Renditen. In Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern wird durchschnittlich länger gewohnt. In diesen Wohnungen gibt es deutlich mehr Haushalte mit Kindern und Paaren. Baurechtseinräumungen durch die öffentliche Hand haben den Vorteil, dass sie bei Bedarf nach Ablauf des Baurechts über das Grundstück neu verfügen können.

nen. Andererseits ist es aber für gemeinnützige Bauträger, die eine nachhaltige Bewirtschaftungspolitik pflegen schwierig, bei Gebäuden, welche auf Baurechtsverträgen mit absehbarem Ablauf basieren, Renovations- und Erneuerungsentscheide zu fällen. Demzufolge ist es im Interesse der Stadt, dass frühzeitig vor Ablauf eines Baurechts die Strategie für die Liegenschaft geklärt wird. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Stadt als Baurechtsgeberin bei Ablauf des Baurechts und Heimfall sich die Gebäude in einem guten Zustand befinden. Den Baurechtsnehmerinnen Allmend Schlieren AG und Liberale Baugenossenschaft Schlieren (LBS) hat das Gemeindeparlament vor Kurzem die Baurechtsverträge um je zweimal 15 Jahre verlängert sowie Anpassungen der Heimfallsituation optimiert. Die Stadt als Baurechtsgeberin anerkennt, dass sich diese beiden wie auch weitere Wohnbauträger mit der Stadt stets kooperativ verhalten und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

**Areale mit baulicher Entwicklung im Fokus**

Entlang des Trassees der Limmattalbahn wurden in den letzten Jahren bereits mehrere hochwertige städtebauliche Projekte angestossen. In diesem Zusammenhang gewinnt das "Areal Chlizegli", Badenerstrasse 69 bis 93, erstellt 1955 bis 1957, an strategischer Bedeutung und gehört aufgrund der Gebäudetypologien, Baujahre, Nutzungsdichte und Erschliessungsmöglichkeiten zu einem zusammengehörenden Transformationsgebiet. Solche wie auch weitere Areal stehen in den nächsten Jahren im Fokus.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Die Kleine Anfrage von Thierry Lustenberger betreffend "Entwicklung der Eigentumsverhältnisse in Schlieren" wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantwortet.
2. Mitteilung an
  - Fragesteller
  - Gemeindeparlament
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Bereichsleiter Liegenschaften
  - Archiv

Status: öffentlich

#### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Selina Kaufmann  
Stadtschreiberin