

## Sitzung vom 21. Oktober 2025

Beschl. Nr. **2025-275**

6.2.1 Allgemeines  
Bau und Planung: Interpellation betr. «EFH-Wohnraum durch Eigentumswohnungen freigeben»; Beantwortung

### Ausgangslage

Am 2. Juli 2025 wurde dem Stadtrat die Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) mit dem Titel «EFH-Wohnraum durch Eigentumswohnungen freigeben» gestellt.

Die Interpellanten führen aus, dass in Adliswil mehrere Einfamilienhausquartiere aus den 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahren bestehen, in denen zum Teil ältere Bewohnerinnen und Bewohner leben. Viele von ihnen wünschen sich eine Verkleinerung ihres Haushalts. Ein Wechsel in eine Mietwohnung ist jedoch oft wenig attraktiv, da die Mietkosten in der Regel höher ausfallen als die bestehenden Hypothekarbelastungen. Zudem würden beim Verkauf der Liegenschaften Grundstückgewinnsteuern anfallen.

Mit der geplanten Überbauung der SwissRe an der Rifertstrasse entstehen rund 75 neue Eigentumswohnungen. Dieses Angebot könnte insbesondere für die genannten Adliswilerinnen und Adliswiler von Interesse sein: Die Wohnungen verfügen über eine gute verkehrstechnische Erschliessung, eine Tiefgarage und liegen in unmittelbarer Nähe zur Sihlsana.

Für die Stadt Adliswil wäre es vorteilhaft, wenn ein Teil der heutigen Einfamilienhausbewohnerinnen und -bewohner in diese Eigentumswohnungen wechseln könnte. Dadurch würde dringend nachgefragter Wohnraum in bestehenden Einfamilienhäusern frei.

Als mögliche Massnahme wäre ein einmaliger, niederschwelliger Informationsanlass denkbar, an dem die SwissRe ihr Wohnungsangebot interessierten Kreisen vorstellen könnte – mit Unterstützung und Vermittlung durch die Stadt Adliswil.

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten um die Beantwortung untenstehender Fragen.

### Beantwortung der Fragen

*1. Wie unterstützt der Stadtrat das Ziel, Adliswilerinnen und Adliswiler mit Wunsch zur Verkleinerung des Wohnraums den Zugang zu Eigentumswohnungen in der Überbauung SwissRe zu ermöglichen? Sind z.B. Informationsanlässe geplant?*

Im Rahmen der Beantwortung dieser Interpellation hat der Stadtrat das Gespräch mit der SwissRe gesucht. SwissRe wird für den Verkauf der Eigentumswohnungen einen Verkaufsprozess definieren und die Wohnungen auf den gängigen Immobilienplattformen ausschreiben. Die Kaufangebote werden nach Eingang bearbeitet, die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach Entscheid der Verkäuferin.

Das Unternehmen zeigt sich bereit, vor dem Vermarktungsstart an einer Pre-Sale-Informationsveranstaltung mitzuwirken und entsprechende Wohnangebote vorzustellen, sofern sich von Seiten interessierter Kreise dieses Bedürfnis herauskristallisiert und die Veranstaltung, beispielsweise durch den Hauseigentümergeverband, organisiert wird. Somit würden interessierte Kreise in Adliswil einen Informationsvorsprung im folgenden Vermarktungsprozess erhalten. Generell gilt, dass vor dem Vermarktungsstart keine Reservationen möglich sind und das Kaufinteresse im Verkaufsprozess bekundet werden muss. Als Marketingveranstaltung ist dieses Vorgehen im Sinne der Verkäuferin.

*2. Wird der Stadtrat dieses Ziel auch bei der SwissRe einbringen?*

Wie bereits dargelegt, hat der Stadtrat den Kontakt mit der SwissRe aufgenommen und signalisiert seine Bereitschaft, das Anliegen zu unterstützen, zum Beispiel indem städtische Räumlichkeiten für eine Informationsveranstaltung zur Verfügung gestellt werden.

*3. Wie wird der Stadtrat sich generell einbringen, wenn es darum geht, dass Adliswilerinnen und Adliswiler von neuem Wohnraum in Adliswil profitieren können?*

Diese Frage wurde in der Interpellation «Einheimischenbonus: Wohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler» bereits in ähnlicher Form unter Ziffer eins gestellt. Konkret lautet sie dort: «*Wie beabsichtigt der Stadtrat, Wohnraum in Adliswil langfristig für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern?*».

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass es sich um ein wichtiges gesellschaftliches Thema handelt und setzt sich im Rahmen der Vertragsverhandlungen über städtebauliche Verträge für die Aufnahme eines Einheimischenbonus ein. Eine Aufnahme dieses Elements in den Vertrag ist Bestandteil der Verhandlungen mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften.

Abgesehen von solchen Vereinbarungen bestehen ansonsten kaum rechtliche Möglichkeiten, neue Wohnungen ausschliesslich für Adliswilerinnen und Adliswiler zu reservieren. In allen anderen Fällen liegt der Vergabeprozess bei den Vermieterinnen und Vermietern.

Eine andere Möglichkeit zur Unterstützung des Anliegens wäre, dass die Stadt Adliswil eigenes Grundeigentum erwirbt und eigene Liegenschaften darauf entwickelt. Diese könnten dann an die einheimische Bevölkerung verkauft werden. In Anbetracht der aktuellen finanziellen Situation der Stadt ist ein solches Vorgehen allerdings kaum opportun.

Im Weiteren wird auf die Beantwortung der Frage eins im Zusammenhang mit der Interpellation «Einheimischenbonus: Wohnungen für Adliswilerinnen und Adliswiler» verwiesen.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Die Interpellation von Reto Buchmann (FDP) und Rolf Schweizer (FDP) vom 2. Juli 2025 betreffend «EFH-Wohnraum durch Eigentumswohnungen freigeben» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
  - 3.1 Grosser Gemeinderat
  - 3.2 Ressortleiter Bau und Planung
  - 3.3 Projektleiterin Stadtplanung

Stadt Adliswil  
Stadtrat



Farid Zeroual  
Stadtpräsident



Gregor Matter  
Stv. Stadtschreiber