

Sitzung vom 20. Januar 2026

Beschl. Nr. **2026-15**

0.4.2 Initiativen

Soziales: Volksinitiative «Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil», Gültigkeit und Gegenvorschlag; Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Die kommunale Volksinitiative «Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil» wurde nach Vorprüfung durch den Stadtrat (SRB 2025-133 vom 6. Mai 2025) am 19. Mai 2025 amtlich publiziert. Eingereicht wurde die Volksinitiative am 25. September 2025. In der Form der allgemeinen Anregung wird folgendes Begehren gestellt:

«Um den Wohnraum in Adliswil optimal zu nutzen, und gleichzeitig der steigenden Nachfrage nach Alters- und Familienwohnungen gerecht zu werden, fördert die Stadt Adliswil den Bau und die Bereitstellung von altersgerechten, bezahlbaren Wohnungen. Ziel ist es, den älteren Menschen den Umzug aus grösseren Wohnungen in kleinere, barrierefreie Einheiten zu ermöglichen, wodurch bestehender Wohnraum für Familien frei wird. Die Stadt arbeitet hierzu mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen und stellt geeignete Grundstücke im Baurecht zur Verfügung. Der Bestand der Alterswohnungen mit Kostenmiete wird mit gemeinnützigen Wohnbauträgern für Alterswohnungen bis 2035 im Vergleich zum Stand vom 31. Dezember 2024 um mindestens 200 Wohneinheiten erhöht.»

Mit SRB 2025-299 vom 4. November 2025 hat der Stadtrat festgestellt, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist.

Gültigkeit der Initiative

§ 147 Abs. 2 des Gesetzes über die Politischen Rechte (GPR) hält fest, dass eine Initiative in einer Parlamentsgemeinde nur über Gegenstände eingereicht werden darf, die dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum unterstehen.

Die Gültigkeit der Initiative liegt gemäss § 128 Abs. 1 und § 148 Abs. 2 GPR in Verbindung mit Art. 28 Abs. 1 Bst. a - c Kantonsverfassung (KV) dann vor, wenn die Initiative die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Initiativfähiger Inhalt

Die Initiative verlangt, den Bestand der Alterswohnungen mit Kostenmiete - in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern für Alterswohnungen - bis 2035 im Vergleich zum Stand vom 31. Dezember 2024, um mindestens 200 Wohneinheiten zu erhöhen. Die Volksinitiative hat damit einen initiativfähigen Inhalt zum Gegenstand.

Einheit der Materie

Die Initiative weist die Form einer allgemeinen Anregung gemäss Art. 25 Abs. 1 KV in Verbindung mit § 120 Abs. 3 GPR auf. Die Anregung verfolgt thematisch einen Zweck. Die Einheit der Materie ist somit gewahrt.

Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Den Gemeinden kommt gemäss Rechtsprechung ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu. Es liegt daher kein Widerspruch zu übergeordnetem Recht vor.

Durchführbarkeit

Die Volksinitiative ist nicht offensichtlich undurchführbar.

Fazit

Die eingereichte Initiative ist formell gültig.

Verfahren bei Volksinitiativen in Form der allgemeinen Anregung

Der Stadtrat erstattet dem Grossen Gemeinderat innert vier Monaten nach der Einreichung der Initiative Bericht und Antrag über ihre Gültigkeit. Innert gleicher Frist beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen der folgenden Entscheide (§ 133 Abs. 2 GPR):

- a) die Ablehnung der Initiative;
- b) die Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag;
- c) die Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag;
- d) die Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage, die der Initiative entspricht, mit oder ohne Gegenvorschlag.

Der Grosse Gemeinderat entscheidet über den Antrag des Stadtrates in der Folge innert neun Monaten nach Einreichung der Initiative. Lehnt er die Initiative ab, ohne eine Umsetzungsvorlage ausarbeiten zu lassen oder einen Gegenvorschlag zu beschliessen, findet eine Volksabstimmung über die Initiative statt. Beschliesst er einen Gegenvorschlag zur Initiative, findet eine Volksabstimmung über die beiden Vorlagen statt (§ 134 GPR).

Stimmen die Stimmberechtigten der Initiative oder dem Gegenvorschlag in der Form der allgemeinen Anregung zu, so muss eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet werden.

Erläuterungen

Alterswohnungen

Der Begriff «Alterswohnungen» ist nicht eindeutig definiert. Der Stadtrat stützt sich auf folgende, in Fachkreisen häufig verwendete Definition von altersgerechtem Wohnraum:

- ermöglicht ein sozial eingebundenes Leben für ältere Menschen;
- ist barrierearm, bietet Zugang zu den Dienstleistungen des täglichen Lebens und ist verkehrstechnisch gut erschlossen;
- ist für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen erschwinglich;
- bei der Vermietung wird auf den besonderen Bedarf älterer Menschen geachtet.

Altersgerechter Wohnraum ermöglicht somit, dass ältere Menschen möglichst lange selbstständig wohnen können. Viele Neubauten erfüllen die beiden ersten Anforderungen bereits, ohne als «altersgerecht» gekennzeichnet zu sein. Jedoch sind diese Wohnungen häufig für Menschen mit tiefem Einkommen und Vermögen nicht erschwinglich. Ebenso erschweren die tiefe Leerwohnungsziffer in Adliswil sowie die schnelle und über digitale Kanäle erfolgende Wohnungsvergabe den Zugang für ältere Menschen.

Zielgruppe (finanziell und örtlich)

Die Initiative richtet sich an die ältere Bevölkerung von Adliswil. Studien und Praxiserfahrungen in der Altersarbeit zeigen, dass insbesondere für Menschen mit eingeschränkten finanziellen Mitteln Wohnraum fehlt, was teilweise den Wegzug aus der Gemeinde oder frühzeitige Heimeintritte zur Folge hat. Letztere sind meist weder aus sozialer noch aus finanzieller Sicht wünschenswert. Ebenso unvorteilhaft wäre eine Sogwirkung von altersgerechtem Wohnraum auf die Einwohnenden von Nachbargemeinden. Diese hätte einen überdurchschnittlichen Zuzug von älteren Menschen aus der Region zur Folge, was ein demografisches Ungleichgewicht sowie allfällig erhebliche finanzielle Auswirkungen hätte.

Einen Hinweis auf die Zielgruppe gibt es in der Initiative nicht. Mit einem Gegenvorschlag könnte diese definiert werden. Der Wohnraum soll erstens der ortsansässigen Bevölkerung zugutekommen und zweitens sollen mindestens 70 % der neuen Angebote für Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten erschwinglich sein und auch zur Verfügung stehen. So soll sichergestellt werden, dass jene Personen prioritär berücksichtigt werden, die am dringendsten auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und schon länger in der Stadt Adliswil leben.

Kostenmiete und Erschwinglichkeit

Unter Kostenmiete wird ein Mietzins verstanden, der auf den effektiven Kosten des Wohnungsbaus und -betriebs basiert. Sie umfasst insbesondere die Aufwendungen für Kapitalverzinsung (z. B. Hypothekarzinsen), Abschreibungen, Unterhalt, Betrieb, Verwaltung sowie die Bildung angemessener Rücklagen. Ziel ist, die wirtschaftliche Tragbarkeit der Liegenschaft sicherzustellen, ohne darüberhinausgehenden Gewinn zu erzielen. Die Kostenmiete steht damit im Gegensatz zur Marktmiete, die sich stärker nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt richtet. Kostenmiete bedeutet somit nicht zwingend bezahlbar.

Kostengünstiger oder bezahlbarer Wohnraum heisst, dass dieser auch für Menschen mit eingeschränkten finanziellen Mitteln erschwinglich ist. Von erschwinglichem Wohnraum wird dann gesprochen, wenn die Mietkosten 25 % bis zu einem Drittel des Nettoeinkommens eines Haushalts nicht überschreiten. Für eine Quantifizierung können die anerkannten Höchstgrenzen der Mietzinsausgabe der Zusatzleistungen zur AHV/IV (ZL) herangezogen werden. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass nicht alle finanzschwachen Personen im AHV-pflichten Alter Anspruch auf ZL haben. Für diese Haushalte können auch Mieten innerhalb dieser Höchstgrenzen nicht erschwinglich sein. Viele (hindernisfreie) Neubauten sind somit für Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln kaum erschwinglich.

Bestand an Alterswohnungen mit Kostenmiete per 31. Dezember 2024

Per 31. Dezember 2024 verfügt die Stadt Adliswil über einen Bestand von 200 Alterswohnungen. Hierzu werden die Siedlungen im Tal, Sihlsana AG (97 Wohnungen), Wohnen am Bad, SABA (54 Wohnungen) und Soodmatte, SABA (49 Wohnungen) gezählt. Dieser Bestand dient als Referenzpunkt. Durch den Neubau der Siedlung im Tal, Sihlsana AG, stehen ab April 2026 nur noch 166 Alterswohnungen zur Verfügung. Somit müssen, um die Forderungen der Initianten gerecht zu werden, 234 neue Wohnungen entstehen. Die Initiative verlangt Leistungen, zu denen die Stadt nicht die (eigenen) Mittel hat bzw. nicht klar ist, ob die geforderte Anzahl zusätzlicher Wohnungen überhaupt erreichbar ist.

Zeitraum zur Umsetzung und Anzahl Wohnungen

Die Initiative fordert eine Erhöhung des Bestandes um mindestens 200 zusätzliche Wohnungen im Vergleich zum 31. Dezember 2024. Die Umsetzung soll innert 10 Jahren, bzw. bis 2035 erfolgen. Unter Berücksichtigung der baulichen Rahmenbedingungen, der verfügbaren Ressourcen und der realistischen Entwicklungsdynamik im Wohnungsmarkt erscheint eine Festlegung von konkreten Zielzahlen nicht als sinnvoll. Eine flexible, demografiegerechte Planung erlaubt es, den Wohnraumbedarf laufend zu überprüfen und Massnahmen gezielt zu priorisieren.

Bau und Bereitstellung von altersgerechtem, bezahlbarem Wohnraum

Der Stadtrat anerkennt den Bedarf an zusätzlichem altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum aufgrund der demografischen Entwicklung als wachsendes soziales Anliegen. Bereits heute wird bei städtischen Liegenschaften und bei Bauprojekten geprüft, ob sich der Bau von altersgerechtem Wohnraum integrieren lässt. Die Formulierung der Initiative zielt insbesondere auf den Bau und schliesst alternative Überlegungen somit aus. Der Stadtrat hält es jedoch für sinnvoll, auch Alternativen für die Erhöhung des Zugangs zu Wohnraum für ältere Menschen zu prüfen.

Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern

Gemeinnützige Wohnbauträger spielen eine zentrale Rolle für die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Sie verpflichten sich zu langfristiger Kostenmiete, wodurch der dauerhafte Erhalt von bezahlbaren Mietzinsen gewährleistet werden kann. Die Formulierung schränkt die Zusammenarbeit auf gemeinnützige Wohnbauträger ein. Die Zielerreichung kann jedoch auch mittels Kooperationen mit anderen privaten Bauträgern unterstützt werden.

Zur Verfügung stellen von geeigneten Grundstücken im Baurecht

Die Möglichkeit, städtische Grundstücke im Baurecht zu vergeben, stellt ein wirksames Instrument dar, um kostengünstigen Wohnraum zu fördern. Die Stadt prüft bei freiwerdenden oder neu zu entwickelnden Grundstücken systematisch, welche zukünftige Nutzung aus städtebaulicher, sozialer und finanzieller Sicht zweckmässig ist. Die Abgabe im Baurecht ermöglicht langfristige Planungssicherheit für Bauträger und stellt sicher, dass die Stadt strategisch Einfluss nehmen kann.

Das Grundstück an der Badstrasse 4 (Standort des Alters- und Pflegeheimes der Sihlsana bis 2029) liegt in der öffentlichen Zone und eignet sich grundsätzlich für die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum. Entsprechende Vorabklärungen sind bereits im Gange.

Flankierende Massnahmen

Flankierende Massnahmen können die Erreichung der angestrebten Wohnraumziele unterstützen und dazu beitragen, dass altersgerechter Wohnraum wirksam genutzt werden kann. Hierzu gehören unter anderem die Steuerung der Wohnungsvergabe durch Belegungsvorschriften, durch die Stadt geführte Wartelisten mit Vergabekriterien, Beratung und Sensibilisierung sowohl von Bauträgern als auch von älteren Menschen oder die Prüfung von Leistungsvereinbarungen mit privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Haltung des Stadtrats

Der Stadtrat hat Verständnis für die Forderung der Initianten. Auch er möchte den Wohnraum in Adliswil optimal nutzen, um der Nachfrage nach Alters- und Familienwohnungen gerecht zu werden.

Er unterstützt das Anliegen der Initiative somit grundsätzlich, hält das Festschreiben von Zielzahlen jedoch für nicht sinnvoll. Insbesondere da im Initiativtext unklar ist, wie Alterswohnungen definiert und gezählt werden und welche Zielgruppe priorisiert werden soll. Die Definition der Zielgruppe - sowohl aus finanzieller als auch aus örtlicher Sicht – erachtet der Stadtrat jedoch als elementar.

Eine Beschränkung auf die Förderung von Bau und Bereitstellung von altersgerechten, bezahlbaren Wohnungen, wie dies der Initiativtext verlangt, hält der Stadtrat für nicht umfassend genug und möchte stattdessen den Zugang dazu fördern. Das lässt Raum für weitere Massnahmen, die ebenfalls im Sinn der Initiative zu Gunsten der älteren Bevölkerung wirken. Daher sieht der Stadtrat vor, in seinem Gegenvorschlag eine adäquate Zielsetzung zu formulieren und Präzisierungen vorzunehmen, um das Spektrum der Umsetzungsmöglichkeiten breit zu halten. Ein Gegenvorschlag soll somit eine realistische, bedarfsorientierte, sozialpolitisch abgestützte und wirtschaftlich tragbare Lösung ermöglichen.

Der Stadtrat beantragt daher, die Volksinitiative «Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil» aufgrund der Erläuterungen abzulehnen.

Gegenvorschlag

Entsprechend beantragt der Stadtrat, unter Berücksichtigung obenstehender Erläuterungen, folgenden Gegenvorschlag in der Form einer allgemeinen Anregung:

«Die Stadt Adliswil stellt den Zugang zu zusätzlichem altersgerechtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sicher. Das Angebot soll sich nach dem Bedarf richten und sich an der aktuellen demografischen Entwicklung orientieren. Mindestens 70 % dieses neu zugänglich gemachten Angebotes sollen für Empfängerinnen und Empfänger von Zusatzleistungen zur AHV sowie weitere Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln zur Verfügung stehen und für sie erschwinglich sein. Diese Ziele werden mit flankierenden Massnahmen unterstützt. Der Stadtrat berichtet periodisch über den Stand der Umsetzung.»

Mit diesem Gegenvorschlag anerkennt der Stadtrat den wachsenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, verzichtet jedoch bewusst auf starre Mengenvorgaben und eine ausschliessliche Fokussierung auf bauliche Massnahmen. Da der Begriff der Alterswohnung nicht eindeutig definiert ist und Kostenmiete nicht zwingend zu tatsächlich bezahlbaren Mieten führt, erachtet der Stadtrat eine qualitative und zielgruppenbezogene Ausrichtung als zielführender.

Der Gegenvorschlag legt den Schwerpunkt auf den gesicherten Zugang zu altersgerechtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und definiert mit dem Anteil von mindestens 70 % für Menschen mit eingeschränkten finanziellen Mitteln eine sozialpolitisch relevante Priorisierung. Gleichzeitig ermöglicht die offene Formulierung eine flexible, bedarfs- und demografiegerechte Umsetzung sowie den Einsatz flankierender Massnahmen, um die Zielerreichung wirksam und nachhaltig zu unterstützen. Eine periodische Berichterstattung ermöglicht zudem eine demokratische Kontrolle der Umsetzung dieses Gegenvorschlages.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil i.V.m. § 133 des Gesetzes über die politischen Rechte, folgenden

Beschluss:

1 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:

1.1. Die am 25. September 2025 eingereichte Volksinitiative «Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil» ist gültig.

1.2. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Die am 25. September 2025 eingereichte Volksinitiative «Für bezahlbare Mieten im Alter – Für mehr Alterswohnungen in Adliswil» wird abgelehnt.

1.3. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Der nachstehende Gegenvorschlag in Form der allgemeinen Anregung wird beschlossen:

«Die Stadt Adliswil stellt den Zugang zu zusätzlichem altersgerechtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sicher. Das Angebot soll sich nach dem Bedarf richten und sich an der aktuellen demografischen Entwicklung orientieren. Mindestens 70 % dieses neu zugänglich gemachten Angebotes sollen für Empfängerinnen und Empfänger von Zusatzleistungen zur AHV sowie weitere Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln zur Verfügung stehen und für sie erschwinglich sein. Diese Ziele werden mit flankierenden Massnahmen unterstützt. Der Stadtrat berichtet periodisch über den Stand der Umsetzung.»

- 1.4. Veröffentlichung von Dispositivziffer 1.1 – 1.3 im amtlichen Publikationsorgan.
- 1.5. Mitteilung von Dispositivziffer 1.1 – 1.3 an den Stadtrat.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung an:
 - 3.1. Grosser Gemeinderat
 - 3.2. Ressortleiterin Soziales
 - 3.3. Ressortleiter Bau und Planung
 - 3.4. Ressortleiter Einwohnerkontakte
 - 3.5. Abteilung Liegenschaften
 - 3.6. Initiativkomitee (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber