

# Wohnziitig Züri

## Studie zeigt: Mehr Regulierung bedeutet weniger Wohnungen

Nach der Matura und einem Zwischenjahr möchte Lara aus dem Zürcher Unterland Internationale Beziehungen in Genf studieren. Für die kommenden Studienjahre sucht sie zusammen mit ihrer Kollegin eine kleine Wohnung. Online stösst sie zwar auf Inserate mit preiswerten Wohnungen – doch ein wirkliches Bild kann sie sich nicht machen. Wo sonst Fotos zu sehen sind, steht lediglich: «Bitte kontaktiere den Anbieter für Bilder.» Bei einem Ausflug nach Genf wird klar, weshalb: Die Wohnung ist in einem desolaten Zustand: Die Fenster sind undicht, das Bad renovierungsbedürftig und der Kühlschrank laut und veraltet – Bilder würden potenzielle Interessenten wohl eher abschrecken als anziehen. Wie Lara geht es vielen Genferinnen und Genfern: Wenn sie eine Wohnung finden, dann oft unter unattraktiven Bedingungen. Der Zustand vieler Objekte ist schlecht, Alternativen sind rar.

### Genf: Nicht durchdachte Eingriffe des Staats verknappt das Angebot

Seit 1983 kennt der Kanton Genf das «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) – eines der strengsten Wohnraumgesetze der Schweiz. Das gleiche Ziel verfolgt die Wohn-

schutz-Initiative, worüber im Kanton Zürich am 14. Juni abgestimmt wird. Um die Mieterinnen und Mieter zu schützen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, sollen Abrisse, Ersatzneubauten, Umnutzungen und grössere Renovationen einer strengen Bewilligungspflicht unterstellt werden. Ein Working Paper von Kristyna Ters (Fachhochschule Nordwestschweiz, FHNW) und Konstantin Kholodilin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW) untersuchte anhand von Daten aus den Jahren 1994 bis 2022, wie sich diese Regulierung auf Neubau und Renovationstätigkeit auswirkt. Das Ergebnis ist deutlich: Die Regulierung verfehlt ihr Ziel. Statt das Angebot zu sichern, verknappt sie es – und treibt die Angebotsmieten in die Höhe

### Weniger Neubauten trotz hoher Nachfrage

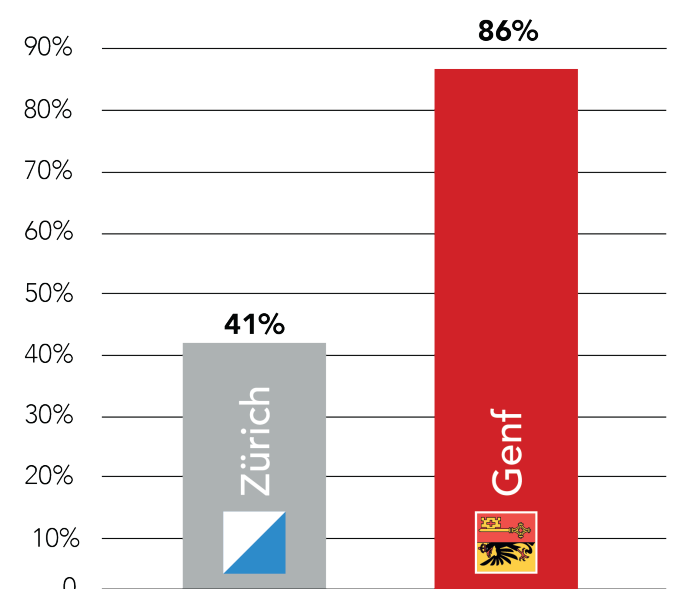
Im Untersuchungszeitraum sanken die Neubauinvestitionen im Kanton Genf um 600 Millionen Franken – das entspricht ca. 11 Prozent der gesamten Bautätigkeit. Anders gesagt: Trotz anhaltend hoher Nachfrage wurden weniger in Neubau investiert. Anstatt die Knappheit zu lindern, hat das strenge Wohnraumgesetz LDTR diese weiter verschärft.

### Renovationen bleiben aus

Daten von Wüest Partner zeigen zudem einen ausgeprägten Renovationsrückstand. Über 80 Prozent der

Gebäude, die älter als 40 Jahre sind, wurden noch nie umfassend modernisiert. Rund 83 Prozent der Genfer Gebäude werden noch immer mit fossilen Brennstoffen beheizt. Der Wohnungsbestand altert – ohne dass genügend erneuert oder neu gebaut wird. Die Folge: Wohnungen bleiben zwar formell «günstig», verlottern aber fortlaufend.

### Anteil nicht umfassend renovierter Gebäude in Prozent



Quelle: Avenir Suisse

### Familien finden keine passende Wohnung

Besonders problematisch ist die wachsende Kluft zwischen Bestands- und Angebotsmieten. In Zürich liegen die Mieten für neu ausgeschriebene Wohnungen im Schnitt bei rund 18 Prozent über jenen bestehender Mieten. In Genf sind es mit 30 Prozent deutlich mehr. Das zeigt: Der Wohnschutz wirkt gar nicht.

#### Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmieten:

Zürich

**18 %**

Genf (mit strengem Wohnschutz)

**30 %**

Die Bestandsmiete ist die Miete in einem bestehenden Mietverhältnis. Die Angebotsmiete ist der Mietpreis, zu dem eine Wohnung neu auf dem Wohnungsmarkt ausgeschrieben wird.

Das Resultat ist eine Blockade des Wohnungsmarktes: Wer einmal eine günstige Wohnung hat, bleibt – unabhängig davon, ob die Wohnung noch zur Lebenssituation passt oder nicht. Zu gross, zu klein, am falschen Ort: Ein Umzug lohnt sich kaum. Leidtragende sind jene, die neu suchen müssen: junge Familien, Zugezogene, Geschiedene oder Studierende wie Lara. Für sie wird es in Genf immer schwieriger, eine passende Wohnung zu finden.

### Das Fazit

Die Erfahrungen aus Genf zeigen: Strenge staatliche Eingriffe lösen die Wohnungsnot nicht – sie verschärfen sie.

Wer Neubauten bremst, Renovationen erschwert und Investitionen unattraktiv macht, reduziert das Angebot. Die Knappheit steigt, die Qualität sinkt, die Preise für neu verfügbare Wohnungen ziehen an. Ein überregulierter Wohnungsmarkt schützt nicht – er blockiert.



Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz

«Über 80 Prozent der Gebäude, die älter als 40 Jahre alt sind, wurden noch nie umfassend modernisiert.»



Quelle: Adobe Stock

## Steigende Mieten trotz strenger Regulierung

In der Stadt Genf sind die Mieten in den letzten 80 Jahren um knapp 30 Prozent stärker gestiegen als im Schweizer Durchschnitt. Und das trotz oder gerade wegen eines der strengsten Wohnraumgesetze der Schweiz.

Dabei funktionieren die Mechanismen zur Mietzinsanpassung bei bestehenden Mietverhältnissen in der ganzen Schweiz grundsätzlich gleich: In der Regel werden Mieten nur angepasst, wenn wertvermehrende Investitionen getätigt wurden oder sich die Kosten verändert haben, etwa durch die Teuerung oder eine Anpassung des Referenzzinssatzes.

**Das legt nahe: Mehr Regulierung senkt die Mieten nicht, im Gegenteil. Entscheidend ist ein grösseres Wohnungsangebot.**

Quelle: SRF Schweiz aktuell vom 20.04.2021



# Stimmen der Fraktionspräsidentinnen und Fraktionspräsidenten



**Claudio Zihlmann, FDP:**  
Wer günstigen Wohnraum will, muss mehr bauen – nicht weniger. Die Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz zeigt klar: Zusätzliche Regulierungen und Verbote bremsen Investitionen und verhindern neue Wohnungen. Zürich braucht mehr Angebot – nicht noch mehr Vorschriften.



**Tobias Weidmann, SVP:**  
Genf zeigt, wohin staatliche Überregulierung im Wohnungsmarkt führt: mehr Vorschriften, weniger Investitionen und am Ende weniger Wohnungen für unsere Leute. Zürich darf diesen Weg nicht einschlagen.



**Christa Stünzi, GLP:**  
Der Gebäudebereich spielt eine Schlüsselrolle beim Klimaschutz. Dafür brauchen wir Investitionen in energetische Sanierungen – nicht zusätzliche Regulierungen, die diese ausbremsen. Ein Mietendeckel gefährdet genau diese Investitionen und schadet damit Klima, Energie- wende und letztlich auch den Mieterinnen und Mietern.



**Marzena Kopp, Die Mitte:**  
Der Blick nach Genf zeigt: Wenn der Wohnungsmarkt immer stärker reguliert wird, finden am Ende gerade junge Familien kaum noch eine passende Wohnung. Zürich darf diese Entwicklung nicht wiederholen – wir brauchen Lösungen, die Wohnraum schaffen und Familien eine Perspektive geben.

## Pragmatischer Gegenvorschlag schützt Mieterinnen und Mieter

Eine Wohnungskündigung ist immer ein tiefer Einschnitt. Hinter jedem einzelnen Fall steht ein menschliches Schicksal.

Gleichzeitig sollten Leerkündigungen nie Selbstzweck sein. Sie kommen nur dort zum Einsatz, wo ohne eine umfassende Erneuerung keine Möglichkeit besteht, dringend benötigten, zeitgemässen und häufig auch energieeffizienteren Wohnraum zu schaffen.

Deshalb stellt der Kantonsrat der Wohnschutz-Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber: Bei baubewilligungs- pflichtigen Projekten mit 20 oder mehr betroffenen Miet- verhältnissen sollen Eigentümerinnen und Eigentümer künftig prüfen müssen, ob Sanierungen im bewohnten Zustand erfolgen können oder Kündigungen sich durch ein gestaffeltes Vorgehen vermeiden oder reduzieren lassen.

Dieser Gegenvorschlag ist zielführend, weil er Mieterin- nen und Mieter wirksam schützt, wo es nötig ist. Gleich- zeitig bleibt er pragmatisch und verhindert nicht, dass dringend benötigter neuer und erneuerter Wohnraum entsteht. So verbindet er sozialen Schutz mit einer Woh- nungspolitik, die Augenmass hat und den Weg für mehr Wohnraum in Zürich offenlässt.



### Wettbewerb – jetzt mitmachen und gewinnen!

Gewinnen Sie 5 Gutscheine von Zürich Tourismus im Wert von je 250 Franken.



**Teilnahmebedingungen**  
Unter allen Teilnehmenden werden am Abstimmungssonntag, 14. Juni 2026, 5 Gutscheine à 250 Franken von Zürich Tourismus verlost. Teil- nahmeschluss ist der 12. Juni 2026. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, eine Barauszahlung ist nicht möglich. Teilnahmeberechtigt sind alle Personen mit Wohnsitz im Kanton Zürich ab 18 Jahren.

**Jetzt unterstützen  
und ins Komitee  
eintragen**



QR-Code scannen  
und mitmachen

**Mietendeckel lässt  
deine Wohnung  
verlottern.**

**2x  
NEIN**

**zu den schädlichen  
Wohninitiativen**

**Abstimmung vom 14. Juni 2026**

**2x JA**

**zu den Gegenvorschlägen  
Mit Regierungsrat und Kantonsrat**

**Wohnzitiig Züri – Ausgabe 2/26**  
**Allianz gegen die schädlichen Wohn-Initiativen**



[www.wohn-initiativen-nein.ch](http://www.wohn-initiativen-nein.ch)