

Wohnziitig Züri

Pragmatischer Gegenvorschlag schützt Mieterinnen und Mieter

Um Leerkündigungen zu reduzieren und unvermeidbare Kündigungen sozialverträglich zu gestalten, stellt der Kantonsrat der «Wohnschutz-Initiative» einen griffigen Gegenvorschlag gegenüber.

Eine Wohnungskündigung ist immer ein tiefer Einschnitt. Hinter jedem einzelnen Fall steht ein menschliches Schicksal – oft verbunden mit Unsicherheit und grossen Veränderungen. Gleichzeitig sollten Leerkündigungen nie Selbstzweck sein. Sie sollten nur dort zum Einsatz kommen, 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: Künftig sollen Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Projekten mit zwanzig oder mehr betroffenen Mietverhältnissen die Vorgabe erhalten, zu prüfen, ob eine Sanierung im bewohnten Zustand oder ein gestaffeltes Vorgehen Kündigungen vermeiden oder

reduzieren können. Sind trotz dieser Massnahmen zwanzig oder mehr Kündigungen unvermeidlich, gelten klare Vorgaben:

- Ankündigung der Baumassnahmen mindestens zwölf Monate im Voraus
- Benennung einer Ansprechperson für die Mietparteien
- Kommunikationsmassnahmen wie Informationsveranstaltungen
- Angemessene Unterstützung bei der Wohnungssuche

Mit dem Gegenvorschlag werden Leerkündigungen reduziert und unvermeidbare Kündigungen sozialverträglich gestaltet. Er schafft Transparenz, bietet Unterstützung und sorgt für klare Regeln, während der Anreiz für Investitionen, Ersatzneubauten und neuen Wohnraum erhalten bleibt.

Die Studie «Wohnraum für Zürich – und die Schweiz» des Forschungsinstituts Sotomo zeigt, dass nur rund ein Prozent der Umzüge in Zürich auf Leerkündigungen zurückgehen.



«Wohnraum für Zürich – und die Schweiz»

Sozialverträglicher Ersatzneubau in Zürich-Oerlikon

Die Siedlung Frohburg in Zürich-Oerlikon zeigt, wie Ersatzneubauten sozialverträglich gelingen können.

Die über siebzig Jahre alten Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen – insbesondere in Bezug auf Wärmedämmung, Energieeffizienz, Lärmschutz, Wohnflächen und Barrierefreiheit. Deshalb plant die Helvetia Versicherung auf dem Areal eine neue Überbauung.

Dabei setzt sie auf eine klare Etappierung: Ein Teil wird neu gebaut, während der verbleibende Bestand als Zwischenlösung dient. Langjährige Mieterinnen und Mieter können so vor Ort bleiben und später in den Neubau zurückkehren. So entstehen aus 307 neu 657 Wohnungen.



Quelle:
Tages-Anzeiger vom 29.1.2025

«Im Schnitt bleiben Mietende elf Jahre bei uns»

Institutionelle Eigentümer wie Versicherungen oder Pensionskassen sind mit ihrem langfristigen Anlagehorizont wichtige Akteure im Schweizer Immobilienmarkt. Sie legen in Immobilien Vorsorgekapital der Versicherten an, schaffen und erhalten dadurch Wohn- und Arbeitsraum und zahlen mit den Mieterträgen Renten. Dadurch stehen sie immer wieder im Fokus der Debatte über Sanierungen und Leerkündigungen. Matthias Aellig, Group CEO von Swiss Life, betonte jüngst gegenüber *Blick*, dass institutionelle Eigentümer an stabilen Mietverhältnissen interessiert sind: «Wir sind an langfristigen Mietverhältnissen interessiert, denn diese garantieren die laufenden Einnahmen, um die Ansprüche unserer Versicherten gewährleisten zu können.» Entsprechend hoch sei die durchschnittliche Wohndauer: «Im Schnitt bleiben Mietende elf Jahre bei uns.»



Matthias Aellig, Group CEO Swiss Life

Auch bei Sanierungen sei das Ziel, Kündigungen möglichst zu vermeiden. «Nein, es braucht überhaupt nicht immer Leerkündigungen», sagte Aellig gegenüber *Blick*. «Drei Viertel unserer Sanierungen machen wir im bewohnten Zustand. Zudem prüfen wir überall, wo das nicht möglich ist, Etappierungen.» Und wenn es zu Kündigungen kommt, wird mit grosser Rücksicht vorgegangen: «Wir sprechen zum Beispiel Kündigungen mit einer Frist von 18 bis 24 Monaten aus, damit genügend Zeit bleibt, eine neue Wohnung zu suchen.» Zudem gibt es ein Set an Unterstützungsmassnahmen, um mit den Betroffenen gute Lösungen zu finden, etwa mit einer leerstehenden Wohnung aus dem eigenen Bestand.

Sanierungen gehörten zum normalen Lebenszyklus von Gebäuden: «Eine durchschnittliche Wohnimmobilie hat eine Lebensdauer von 75 bis 100 Jahren. Im Lebenszyklus einer solchen Liegenschaft wird zwei- bis dreimal saniert.» Damit bleibe der bestehende Wohnraum langfristig erhalten und in gutem Zustand.



Quelle:
Blick vom 14.2.2026

Städtische Stiftung zeigt: Leerkündigungen sind nicht immer vermeidbar

Dass Leerkündigungen manchmal unvermeidlich sind, zeigt ein Beispiel aus der Stadt Zürich. An der Birmensdorferstrasse 191 kündigte die städtische Stiftung «Ein-

fach Wohnen» im Januar 2025 allen Mietparteien eines rund 70-jährigen Gebäudes – insgesamt 16 Wohnungen und vier Gewerbebetrieben. Grund dafür war eine umfassende Sanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz. In seiner Antwort auf eine Anfrage aus dem Zürcher Gemeinderat erklärte der Stadtrat dazu:

«Aus baulicher Sicht gibt es Situationen, in denen eine Gesamtsanierung im Bestand keinen Sinn macht bzw. hohe Kosten und hohe Belastungen der Mietenden mit sich bringt.»

Das Beispiel zeigt: Selbst öffentliche Eigentümer können Leerkündigungen nicht immer vermeiden. Genau hier setzt der Gegenvorschlag an: Er sorgt dafür, dass solche Kündigungen frühzeitig mitgeteilt, sorgfältig geprüft und für die betroffenen Mieterinnen und Mieter möglichst sozialverträglich gestaltet werden – ohne notwendige Sanierungen und neuen Wohnraum zu blockieren.



Quelle:
Tsüri vom 28.1.2025



Antwort des Stadtrats auf die schriftliche Anfrage Nr. 1206/2025 vom 07.5.2025

Handwerk und Gewerbe warnen: Finger weg von einem Mietendeckel

Am 14. Juni stimmt Zürich über den sogenannten Wohnschutz ab. Er soll Mieterinnen und Mieter schützen. Fallbeispiele aus Basel-Stadt zeigen jedoch: Der geforderte Mietendeckel stoppt Investitionen, verhindert Sanierungen und geht an den tatsächlichen Bedürfnissen der Mieterschaft vorbei. Das sagen Zürcher Handwerker und Gewerbetreibende:



Stefanie Huber, Energie- und Umweltberaterin und Kantonsrätin GLP

Bei den Gebäuden müssen wir Wohnen und Treibhausgasemissionen gemeinsam denken, schliesslich kommt ein Drittel des Schweizerischen CO₂ -Ausstosses vom Gebäudesektor. Die Beispiele von Basel-Stadt und Genf zeigen, dass übermässige Einschränkungen und eine Bewilligungspflicht noch der kleinsten Sanierung Investitionen verhindern. Wir brauchen aber Investitionen und schlanke Regulierungen – fürs Klima und für neuen, zeitgemässen Wohnraum.



Christian Pfaller, Inhaber eines Maler- und Bodenlegerbetriebs und Kantonsrat SVP

Was wir in Basel sehen, könnte auch bei uns im Kanton Zürich Realität werden: Weil sich grössere Investitionen nicht mehr lohnen, werden sanierungsbedürftige Wohnungen nur noch mit kleineren Arbeiten instandgehalten. Für uns im Maler- und Bodenleger-Gewerbe hätte das direkte Folgen. Statt nachhaltige und wertsteigernde Renovationen bleiben nur noch die kleineren Instandstellungsarbeiten übrig. Das bedeutet weniger Auftragsvolumen, weniger Planungssicherheit und langfristig auch weniger Arbeits- und Ausbildungsplätze.



Maja Bachmann, Geschäftsführerin Gebr. Bachmann Baugeschäft

In unserem Familienbetrieb bilden wir mit grossem Engagement Lernende aus und übernehmen Verantwortungen für rund achtzig Mitarbeitende. Damit wir diese Verantwortung auch in Zukunft wahrnehmen können, sind wir auf kontinuierliche Investitionen und Aufträge angewiesen. Wenn Investitionen ausbleiben, hat das direkte Auswirkungen auf unsere Arbeit und unsere Möglichkeiten, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern. Die Wohnschutz-Initiative birgt aus unserer Sicht das Risiko, nicht nur den dringend benötigten Wohnraum zu bremsen, sondern auch wertvolle Jobs und Lehrstellen im Baugewerbe zu gefährden.

tung für rund achtzig Mitarbeitende. Damit wir diese Verantwortung auch in Zukunft wahrnehmen können, sind wir auf kontinuierliche Investitionen und Aufträge angewiesen. Wenn Investitionen ausbleiben, hat das direkte Auswirkungen auf unsere Arbeit und unsere Möglichkeiten, Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern. Die Wohnschutz-Initiative birgt aus unserer Sicht das Risiko, nicht nur den dringend benötigten Wohnraum zu bremsen, sondern auch wertvolle Jobs und Lehrstellen im Baugewerbe zu gefährden.

Fall Imbach: Mieterverband blockiert Neubau

In Riehen BS wollte Hans Imbach zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen durch einen Neubau mit insgesamt 20 Wohneinheiten ersetzen. Obwohl die Behörden den Abbruch und Neubau bewilligten, legte der Mieterverband gestützt auf den Wohnschutz Rekurs ein, um die bestehenden günstigen Wohnungen zu erhalten. Der Streit zog sich über mehrere Instanzen bis vor Gericht. Obwohl das Gericht den Weg für den Neubau schliesslich frei machte, kam der Entscheid zu spät: Entnervt vom langjährigen Streit mit dem Mieterverband verkaufte der Eigentümer die Liegenschaften.



Quelle:
Basler Zeitung vom 25.6.2025

Wohnschutz kilt Küchen-Deal

In Basel-Stadt einigten sich Vermieter und Mieterschaft eines Mehrfamilienhauses auf neue Küchen – verbunden mit einem Mietzinsaufschlag von 120 Franken. Die baselstädtische Wohnschutzkommission untersagte den Ersatz der noch funktionierenden Küchen jedoch trotz Zustimmung der Mieterschaft. Erlaubt wurde lediglich der Austausch einzelner Geräte, was einen maximalen Mietzinsaufschlag von rund 12 Franken zulässt.

Das Resultat: Der Wunsch der Mieter nach einer neuen Küche wurde blockiert – obwohl sie dem Umbau zugestimmt hatten und sogar bereit gewesen wären, dafür einen Aufpreis zu bezahlen.

Der geplatzte Küchen-Deal zeigt exemplarisch: Selbst wenn Vermieter und Mieterschaft gemeinsam eine Lösung finden, werden Investitionen verhindert – mit dem Ziel, die Mieten möglichst tief zu halten. Selbst dann, wenn dies den tatsächlichen Bedürfnissen der Mieterschaft widerspricht.



Quelle:
20 Minuten vom 13.3.2024



Wettbewerb – jetzt mitmachen und gewinnen!

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



* Die Gutscheine werden vollständig vom Komitee gesponsert. Zürich Tourismus ist nicht Teil dieser Abstimmungskampagne.

Teilnahmebedingungen

Unter allen Teilnehmenden werden am Abstimmungssonntag, 14. Juni 2026, 5 Gutscheine à 250 Franken von Zürich Tourismus verlost. Teilnahmeschluss 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.

Mietendeckel lässt deine Wohnung verlottern.

2x NEIN

zu den schädlichen Wohn-Initiativen

Abstimmung vom 14. Juni 2026

2x JA

zu den Gegenvorschlägen
Mit Regierungsrat und Kantonsrat

Wohnzitiig Züri – Ausgabe 3/26
Allianz gegen die schädlichen Wohn-Initiativen



www.wohn-initiativen-nein.ch