

Wohnziitig Züri

Neue Zahlen aus Basel-Stadt zeigen: Die Wohnbautätigkeit bricht weiter ein und das Gewerbe leidet

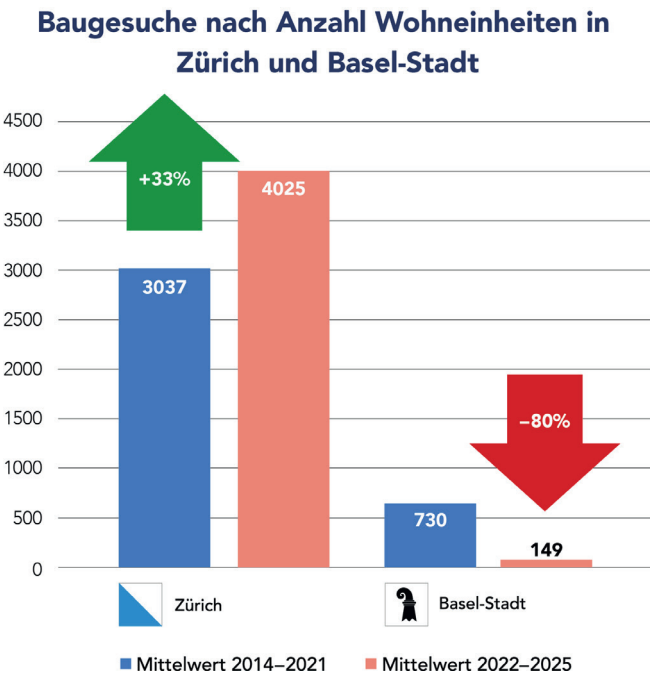
Zwei neue Publikationen zeigen die negativen Folgen des Basler Wohnschutzes deutlich:

1. Das Basler Gewerbe leidet

Laut einer Umfrage des Gewerbeverbands Basel-Stadt haben zwei Drittel der befragten Betriebe Umsatzeinbusen erlitten, die direkt auf die Wohnschutzgesetzgebung zurückzuführen sind. Mehr als die Hälfte verlor bis zu 20 Prozent Umsatz oder sogar mehr. Die Folgen sind gravierend: Jeder vierte Betrieb musste Mitarbeitende entlassen, und über 16 Prozent der Unternehmen sahen sich gezwungen, Lehrstellen zu streichen.

2. Die Wohnbautätigkeit nimmt weiter ab

Auch beim Wohnungsbau zeigt sich ein klarer Rückgang. Das Swiss Real Estate Institute der HWZ Zürich hat untersucht, wie sich der Wohnschutz auf den Wohnungsbau auswirkt und ein Update zu seiner Hauptstudie aus dem Jahr 2025 veröffentlicht. Dieses zeigt: **Die Lage hat sich weiter verschärft.**



Quelle: Studie Wohnbaupolitik Update, Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

Zwischen 2014 und 2021 wurden in Basel pro Jahr durchschnittlich 730 Baugesuche für Wohnungen eingereicht. Seit der Einführung des Wohnschutzes sind es nur noch 149 Baugesuche pro Jahr. Das entspricht einem Rückgang von 80 Prozent. Dr. Ivo Cathomen vom SVIT Schweiz kommt deshalb zum Schluss: Das wirksamste Mittel, um



die Mietzinsentwicklung im Zaum zu halten, sehen die Studienautoren in einem ausreichenden Angebot an preiswerten Wohnungen. Das wiederum setze eine verstärkte Bautätigkeit voraus.

«Basel-Stadt hat mit der Verschärfung des Mieterschutzes die Bautätigkeit fast komplett abgewürgt.»



Zum Update des Swiss Real Estate Institute

Neue Studie zeigt: Strenge Vorschriften verschärfen die Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Eine neue Analyse des Forschungsinstituts Sotomo zeigt deutlich, dass strenge Regulierungen des Wohnungsmarktes, wie Wohnschutz, kontraproduktiv sind. Anstatt die angespannte Situation zu entlasten, verschärfen solche Vorschriften die Lage weiter.

Drei Befunde aus dem streng regulierten Genf

In Genf gilt seit den 1980er-Jahren eine der schweizweit strengsten Regulierungen des Wohnungsmarktes. Drei Befunde aus dem Westschweizer Kanton zeigen, wie sich die Lage bei zunehmender Regulierung verschärft:

1. Der Wohnraum in Genf ist fehlverteilt.

In der Agglomeration Genf lebt fast die Hälfte der Familien mit Kleinkindern und über ein Fünftel der 40- bis 64-Jährigen in zu kleinen Wohnungen.

2. Weil Wohnraum fehlt, ziehen junge Erwachsene in Genf tendenziell später aus.

Das durchschnittliche Auszugsalter in Zürich liegt bei 26 Jahren, in Genf bei 27,5 Jahren. Dass junge Erwachsene in Genf später ausziehen als in Zürich, ist unter anderem Ausdruck des überregulierten Wohnungsmarktes, in dem freie Wohnungen knapp und teuer sind und der Auszug für viele junge Erwachsene einfach nicht machbar ist.

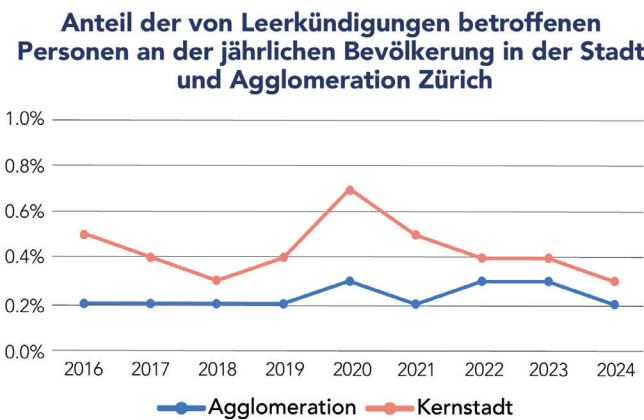
3. Trotz strengem Wohnschutz ziehen mehr Leute aus Genf weg als aus Zürich.

In der Stadt Genf sind zwischen 2016 und 2024 31 Prozent der Ansässigen weggezogen. In Zürich waren es lediglich

22 Prozent. Die Zahlen zeigen: Auch ein strenger Wohnschutz hindert Menschen nicht, wegzuziehen.

Leerkündigungen blieben in Zürich konstant

Entgegen einer weitverbreiteten Wahrnehmung zeigt die Analyse des Forschungsinstituts Sotomo, dass Leerkündigungen im Zeitverlauf nicht zugenommen haben und auf tiefem Niveau bleiben.



Trotzdem sind Leerkündigungen für Betroffene immer sehr belastend. Hier setzt der Gegenvorschlag zur Wohnschutz-Initiative gezielt an.

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. Künftig sollen Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Projekten mit 20 oder mehr betroffenen Mietverhältnissen verpflichtet werden,

zu prüfen, ob Sanierungen im bewohnten Zustand möglich sind oder ein gestaffeltes Vorgehen Kündigungen vermeiden oder reduzieren kann.

Sind trotz dieser Massnahmen 20 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

Die Analyse des Forschungsinstituts Sotomo zeigt eindrücklich, dass streng regulierte Wohnungsmärkte für viele Menschen trotz den geltenden und gut gemeinten Vorschriften nicht besser funktionieren – im Gegenteil.



Zur Studie «Wohnraum-dynamik in Zürich und der Schweiz»

Wohnungsbau mittels Gegenvorschlag zur Wohnungsinitiative erleichtern

Mit einem neuen Verfassungsartikel wollen Regierungs- und Kantonsrat den Kanton und die Gemeinden verpflichten, günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen. Im Unterschied zur Wohnungsinitiative setzt der Gegenvorschlag auf bessere Rahmenbedingungen, damit dort, wo es sinnvoll ist, mehr Wohnungen entstehen können. Dazu gehören weniger Regulierung, schnellere baurechtliche Verfahren sowie das Ermöglichen von mehr Wohnungen an geeigneten Standorten – etwa durch Aufstockungen. Wird der Gegenvorschlag angenommen und die Wohnungsinitiative abgelehnt, ist der Regierungsrat verpflichtet, innerhalb von drei Jahren konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für zusätzlichen Wohnraum zu erarbeiten und dem Kantonsrat die notwendigen Gesetzesänderungen vorzulegen.

Nachgefragt beim HEV Kanton Zürich

Hans Egloff, als oberster Hauseigentümer des Kantons Zürich: Was würde der Wohnschutz für Hauseigentümer bedeuten?

Vor allem mehr Bürokratie, mehr Unsicherheit und weniger Investitionen. Die Initiative greift direkt in Eigentumsrechte ein, indem sie Sanierungen und Neubauten be-

willigungspflichtig macht und Mietzinse deckeln will. Die Erfahrungen aus Basel zeigen klar: Baugesuche brechen ein, Projekte werden verzögert oder gar nicht realisiert. Für Eigentümer bedeutet das: Investitionen lohnen sich weniger und notwendige Erneuerungen bleiben aus.

Albert Leiser, welche Argumente gegen den Wohnschutz sind für Sie zentral?

Der Wohnschutz verschärft die Knappheit, statt sie zu lösen. Weniger Investitionen führen zu weniger Neubauten und weniger Sanierungen. Gleichzeitig blockiert er den Wohnungsmarkt: Wer eine günstige Wohnung hat, bleibt, und für junge Menschen oder Familien wird es noch schwieriger, etwas Passendes zu finden. Am Ende entstehen weniger Wohnungen, höhere Einstiegsieten und ein schlechterer Wohnungsbestand.

Herr Egloff, Herr Leiser: Was wollen Sie mit Ihrer «Wohneigentums-Initiative» erreichen?

Die grosse Mehrheit der Bevölkerung möchte in den eigenen vier Wänden wohnen. Dieser Wunsch bleibt leider allzu oft ein Traum – besonders im Kanton Zürich ist Wohneigentum nahezu unerschwinglich geworden. Mit unserer «Wohneigentums-Initiative» wollen wir das Angebot an preisgünstigem Wohneigentum erhöhen und es dem Mittelstand wieder ermöglichen, aus eigener Kraft selbstbewohntes Wohneigentum zu erwerben. Konkret gilt: Wenn Kanton oder Gemeinden ein Wohnbauprojekt beispielsweise mit Baurechten oder Darlehen unterstützen, muss künftig die Hälfte der Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum nach dem Prinzip der Kostenmiete verkauft werden. So erhalten viele Menschen, die heute in Mietwohnungen leben, die Chance,

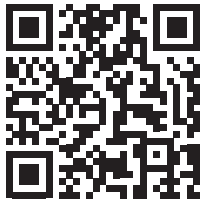
selbstbewohntes Wohneigentum aus eigener Kraft zu erwerben.



Hans Egloff ist Präsident des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich. Der selbstständige Anwalt vertrat von 2011 bis 2019 die SVP im Nationalrat. Zudem präsidierte er von 2012 bis 2024 den HEV Schweiz.



Albert Leiser führt seit 2004 als Direktor die beiden Hauseigentümerverbände (HEV) Stadt und Kanton Zürich. Er war von 1999 bis 2026 FDP-Gemeinderat der Stadt Zürich.



Weitere Informationen zur Wohneigentums-Initiative

Mieter gegen die Wohn-Initiativen

Drei Gründe, weshalb Mieterinnen und Mieter zweimal Nein stimmen:

Die Wohn-Initiativen

1. lassen die Wohnungen verlottern,
2. treiben die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten auseinander und
3. machen die Wohnungssuche für Junge, Familien und Zuziehende noch schwieriger.



Treten Sie unserem Mieter-Komitee bei



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 4/26

Allianz gegen die linken Wohn-Initiativen



wohn-initiativen-nein.ch