



Beschluss des Stadtrats

vom 1. April 2026

GR Nr. 2026/15

Nr. 1151/2026

Schriftliche Anfrage von Reto Brüesch und Jean-Marc Jung betreffend wohnpolitische Instrumente zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, Wohnungsknappheit trotz Regulierungen, Auswirkungen der langen Bewilligungs- und Rechtsverfahren auf den Wohnungsbau, Verlagerung der Investitionen vom Neubau zu Renovationen, Rückschlüsse aus den Entwicklungen in Genf und Basel-Stadt sowie mögliche Kurskorrekturen für eine Ausweitung des Wohnungsangebots

Am 7. Januar 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch und Jean-Marc Jung (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/15, ein:

In den letzten zwei Jahrzehnten hat die Stadt Zürich ihre wohnpolitischen Instrumente zur scheinbaren Sicherung bezahlbaren Wohnraums kontinuierlich ausgebaut, insbesondere im Bereich Wohnschutz, Mietpreisregulierung, einseitige Förderungsmassnahmen sowie Bewilligungspflichten bei Abbruch, Umnutzung und Ersatzneubau.

Gleichzeitig ist der Zürcher Wohnungsmarkt durch historisch tiefe Leerstände und eine anhaltend ungenügende Neubautätigkeit geprägt. Es herrscht Wohnungsknappheit in den Städten in allen Preissegmenten.

Internationale wie nationale Erfahrungen legen nahe, dass radikale Wohnschutzinstrumente zwar kurzfristig Wohnungsverdrängung bremsen können, langfristig jedoch erhebliche Zielkonflikte mit der Angebotsausweitung erzeugen und somit die künstlich erzeugte Wohnraumknappheit zum Anstieg der Preise führt. V.a. bringen Wohnschutzinstrumente hohe Kosten für Gemeinden und Private, weniger Flexibilität bei der Wohnraumgestaltung, potenzielle Verzögerungen bei Bauprojekten und eine hemmende Bürokratie.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie erklärt der Stadtrat, dass sich die Wohnungsknappheit in Zürich trotz fortlaufender Verschärfung der wohnpolitischen Regulierungen nicht entschärft hat?
2. Wie viele Neubau- oder Ersatzneubauprojekte wurden in den letzten fünf Jahren aufgrund von Wohnschutzauflagen verzögert, substanziell reduziert oder ganz aufgegeben?
3. Welche Auswertungen liegen dem Stadtrat vor, die darlegen, welche Eigentümergruppen in den letzten zehn Jahren in welchem Umfang Wohngebäude abgebrochen oder durch Ersatzneubauten ersetzt haben?
4. Welche Mitverantwortung sieht der Stadtrat bei langen Bewilligungs- und Rechtsverfahren für die zunehmende Investitionszurückhaltung im Wohnungsneubau?
5. Inwiefern nimmt der Stadtrat bewusst in Kauf, dass institutionelle und private Investoren aufgrund regulatorischer und politischer Unsicherheit zunehmend auf Neubauprojekte in der Stadt Zürich verzichten?
6. Wie beurteilt der Stadtrat die zunehmende Verlagerung von Investitionen vom echten Wohnungsneubau hin zu rein oberflächlichen Renovationen ohne Netto-Wohnungszuwachs?
7. Inwiefern sieht der Stadtrat die Gefahr, dass sich der Wohnschutz in Zürich zu einer Politik der reinen Bestandskonservierung ohne kohärente Angebotsstrategie entwickelt?
8. Welche Lehren zieht der Stadtrat aus den Erfahrungen in Genf, wo jahrzehntelanger restriktiver Wohnschutz zu chronischer Knappheit, extrem tiefen Leerständen und sehr hohen Mieten geführt hat?



2/7

9. Welche konkreten Fehlentwicklungen der restriktiven Genfer Wohnpolitik möchte der Stadtrat in Zürich ausdrücklich vermeiden?
10. Welche negativen Erfahrungen aus Basel-Stadt - insbesondere im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Rechtsunsicherheit und Projektverzögerungen - sind dem Stadtrat bekannt?
11. Inwiefern steht der Stadtrat mit anderen Schweizer Gemeinden in einem regelmässigen Gedanken- und Erfahrungsaustausch zu Fragen der Wohnbaupolitik? Wie beurteilt der Stadtrat die Zunahme vorgezogener Kündigungen im Vorfeld verschärfter Wohnschutzregelungen, mit denen Eigentümer notwendige energetische und bauliche Erneuerungen antizipieren?
12. Welche substanziellen Kurskorrekturen ist der Stadtrat bereit vorzunehmen, um den Wohnschutz künftig konsequent mit einer wirksamen Ausweitung des Wohnungsangebots zu verbinden, und auf welche empirischen Grundlagen stützt er sich dabei?
13. Wie viele Personen profitieren derzeit von städtischen Wohnsubventionen aller Art (bitte in absoluten Zahlen sowie im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung angeben), und welche konkreten Formen nehmen diese Subventionen an?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die schriftliche Anfrage geht von der Annahme aus, dass die Stadt Zürich in den letzten 20 Jahren das Instrumentarium zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bereich des Wohnschutzes, der Mietpreisregulierung und der Bewilligungspflicht kontinuierlich ausgebaut hat. Es wird nicht ausgeführt, auf welche allfällig neu eingeführten Instrumente auf städtischer Ebene sich die Anfragestellten beziehen.

Der Wohnschutz sowie die Mietpreisgestaltung sind auf nationaler Ebene im Mietrecht (Obligationenrecht) geregelt. Ergänzungen dazu sind auf kantonaler Ebene möglich (siehe bspw. Genf oder Basel). Auch die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben wird im Planungs- und Baugesetz (PBG 700.1) auf kantonaler Ebene geregelt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie erklärt der Stadtrat, dass sich die Wohnungsknappheit in Zürich trotz fortlaufender Verschärfung der wohnpolitischen Regulierungen nicht entschärft hat?

Wie einleitend angemerkt, sind dem Stadtrat keine Verschärfungen der wohnpolitischen Regulierungen bekannt. Entsprechend sieht der Stadtrat keinen Zusammenhang zwischen der zunehmenden Wohnungsnot und wohnpolitischen Regulierungen in der Stadt Zürich. Ein wesentlicher Faktor, um die Wohnungsnot zu verstehen, ist die konstant hohe Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum, die das Angebot bei Weitem übersteigt. Die hohe Nachfrage ist allerdings nicht neu. Was sich in den letzten rund fünfzehn bis zwanzig Jahren verändert hat, sind gewisse Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt, die zu einer Zuspitzung der Lage beigetragen haben:

- Neuer Wohnraum entsteht fast ausschliesslich im Bestand, das heisst oftmals auf Kosten von günstigem Wohnraum.
- Die Bevölkerung von Zürich ist vor allem um Personen in der obersten Einkommensgruppe gewachsen, mit hoher Zahlungsbereitschaft für Wohnraum.
- Tiefe Zinsen und das Wertsteigerungspotenzial machen Immobilien in allen urbanen Räumen zu attraktiven Wertanlagen.



3/7

Frage 2

Wie viele Neubau- oder Ersatzneubauprojekte wurden in den letzten fünf Jahren aufgrund von Wohnschutzauflagen verzögert, substanziell reduziert oder ganz aufgegeben?

Wie einleitend angemerkt, sind in den letzten Jahren keine neuen Wohnschutzauflagen in der Stadt Zürich entstanden. Nicht vorhandene Regulierungen können keine negativen Konsequenzen auf die Umsetzung von Neu- und Ersatzneubauprojekte ausüben. Zudem beobachtet der Stadtrat für die letzten 20 Jahre einen Anstieg der Bautätigkeit, die voraussichtlich auch in den nächsten Jahren auf hohem Niveau bleiben wird.¹

Frage 3

Welche Auswertungen liegen dem Stadtrat vor, die darlegen, welche Eigentümergruppen in den letzten zehn Jahren in welchem Umfang Wohngebäude abgebrochen oder durch Ersatzneubauten ersetzt haben?

Auf der Webseite von Statistik Stadt Zürich² finden sich detaillierte Auswertungen zur Bautätigkeit seit 2009 aufgegliedert nach Bauträgerschaft (Öffentliche Hand, Wohnbaugenossenschaften, übrige private Gesellschaften, natürliche Personen, Stockwerkeigentum), Art der Bautätigkeit (Neubau, Abbruch) sowie Status der Bauprojekte (Fertigstellung, Bewilligt, im Bau).

Frage 4

Welche Mitverantwortung sieht der Stadtrat bei langen Bewilligungs- und Rechtsverfahren für die zunehmende Investitionszurückhaltung im Wohnungsneubau?

Wie in Frage 2 erläutert, beobachtet der Stadtrat, anders als von den Anfragestellenden vermutet, keinen Investitionsrückgang in der Stadt Zürich, sondern eine konstant hohe Bautätigkeit, die voraussichtlich in den kommenden Jahren weiterhin auf hohem Niveau bleiben wird. Der Wohnungsneubau in der Stadt Zürich ist, im Gegensatz zur nationalen Entwicklung, in der Stadt Zürich in den letzten Jahren nicht gesunken.

Frage 5

Inwiefern nimmt der Stadtrat bewusst in Kauf, dass institutionelle und private Investoren aufgrund regulatorischer und politischer Unsicherheit zunehmend auf Neubauprojekte in der Stadt Zürich verzichten?

Der Stadtrat kann aktuell und auch für die Zukunft keinen Rückgang der Neubauprojekte beobachten. Entsprechend sieht der Stadtrat keinen negativen Einfluss von allfälligen regulatorischen oder politischen Unsicherheiten auf die Bautätigkeit.

¹ <https://www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/mehr-wohnungen-trotz-vieler-abbrueche-in-zuerich.html>

² <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/wohnungs-bau.html>



4/7

Frage 6

Wie beurteilt der Stadtrat die zunehmende Verlagerung von Investitionen vom echten Wohnungsneubau hin zu rein oberflächlichen Renovationen ohne Netto-Wohnungszuwachs?

Es ist tatsächlich auch eine Erhöhung der Anzahl umgebafter Wohnungen in den letzten drei Jahren (2023–2025) festzustellen. Der Wohnungsneubau hat aber in denselben Jahren gegenüber den Vorjahren ebenfalls nochmals zugenommen. Der Stadtrat beobachtet deshalb keinen Wandel vom Wohnungsneubau hin zu reinen Renovationen ohne Netto-Wohnungszuwachs.

Frage 7

Inwiefern sieht der Stadtrat die Gefahr, dass sich der Wohnschutz in Zürich zu einer Politik der reinen Bestandskonservierung ohne kohärente Angebotsstrategie entwickelt?

Da die Landreserven in der Stadt Zürich weitestgehend erschöpft sind, ist eine Ausweitung des Wohnungsangebotes zunehmend fast ausschliesslich im Bestand möglich. Dies zeigen auch die Statistiken zur Bautätigkeit, bei denen in den letzten Jahren der Abbruch von Liegenschaften zunehmend an Bedeutung gewonnen hat.³ Das heisst, bei jedem Wohnungsneubau muss die bisherige Mieterschaft ihre bisherige Wohnung verlassen und umziehen. Den entsprechenden Sorgen der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Zudem ist in den letzten Jahren die Bevölkerung der Stadt Zürich vor allem in den obersten Einkommensgruppen gewachsen, womit die durchschnittliche Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt zunahm. Aus diesem Grund sieht der Stadtrat den Wohnschutz als ein wichtiges Instrument im Sinne einer flankierenden Massnahme, um die Verdrängungseffekte, wohlgerneht bei gleichzeitiger Ausweitung des Wohnungsangebotes, einzudämmen. Entsprechend unterstützt der Stadtrat die kantonale Wohnschutz-Initiative, über die am 14. Juni 2026 im Kanton Zürich abgestimmt wird.

Frage 8 und 9

Welche Lehren zieht der Stadtrat aus den Erfahrungen in Genf, wo jahrzehntelanger restriktiver Wohnschutz zu chronischer Knappheit, extrem tiefen Leerständen und sehr hohen Mieten geführt hat?

Welche konkreten Fehlentwicklungen der restriktiven Genfer Wohnpolitik möchte der Stadtrat in Zürich ausdrücklich vermeiden?

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat 2025 einen Bericht publiziert, der die Dynamik der Wohnbautätigkeit sowie die Veränderung der lokalen Bevölkerungszusammensetzung aufgrund von Ersatzneubauten und Totalsanierungen untersucht hat.⁴ Ein ähnlicher Bericht wurde ebenfalls 2025 von sotomo im Auftrag von «Fürschi Züri» erstellt.⁵ Interessant an beiden Berichten ist die Erkenntnis, dass sich die Situation in der Stadt Genf und Zürich hinsichtlich

³ <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/wohnungsbau.html>

⁴ Kauer et al. (2025). *Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, DOI: 10.3929/ethz-b-000741248

⁵ Hermann, M. et al. (2025). *Wohnraum für Zürich und die Schweiz*. Im Auftrag von Fürschi Züri. Sotomo, Zürich.



5/7

der Bedeutung von Ersatzneubauten stark unterscheidet. In Genf wird die Bedeutung von Verdrängung aufgrund von Ersatzneubauten als gering eingestuft. In der Stadt Zürich hingegen sind Ersatzneubauten mit Leerkündigungen relevant. Der Unterschied hat einerseits mit den regulatorischen Rahmenbedingungen und andererseits mit der Verfügbarkeit von Bauland für den Wohnungsbau zu tun: Während in Genf unbebautes bzw. transformierbares Bauland verfügbar ist, kann Wohnungsbau in Zürich fast ausschliesslich im Bestand erfolgen. Und während in Genf eine Wohnschutzgesetzgebung seit mehr als 40 Jahren in Kraft ist, gibt es in der Stadt Zürich keine ähnliche Regulierung. Die Rahmenbedingungen zwischen den beiden grössten Schweizer Städten sind verschieden.

Mit Blick auf den Wohnschutz lässt sich folgendes sagen: Die seit 1983 bestehende Genfer «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» ist eine Gesetzgebung, welche die Erhöhung der Mieten nach Erneuerung bremst. In der Umsetzung wird sie von (durchaus auch mieterschutzfreundlichen) Fachpersonen als kompliziert und schwer verständlich bezeichnet. Mögliche Wohnschutzmassnahmen in Zürich müssen diesen Erkenntnissen Rechnung tragen.

Frage 10

Welche negativen Erfahrungen aus Basel-Stadt - insbesondere im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Rechtsunsicherheit und Projektverzögerungen - sind dem Stadtrat bekannt?

Der Stadtrat verfolgt die Entwicklungen in Basel-Stadt aufmerksam. Seit 2022 ist in Basel-Stadt eine neue Wohnraumschutzbestimmung in Kraft, die zum Ziel hat, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen zu verhindern. Wer eine Liegenschaft saniert oder abbricht und ersetzt, muss die Mietzinsaufschläge bzw. die Neumieten der Wohnschutzkommission vorlegen. Damit sollen zu teure, mietzinstreibende Sanierungen und Ersatzneubauten verhindert werden. Der Regierungsrat von Basel-Stadt hat 2024 eine Auslegeordnung zur neuen Wohnraumschutzbestimmung vorgenommen. Die wesentlichen Erkenntnisse sind:

- Noch ist es zu früh, um die mittel- bis langfristige Wirkung der neuen Bestimmung festzustellen: offene rechtliche Fragen und antizipierte politische Anpassungen führen zu einem Abwarten.
- Es wird seit Annahme der Wohnraumschutzbestimmung weniger saniert und ersetzt; damit wird das Ziel der Initiative, nämlich der Schutz von bezahlbarem Wohnraum und die Verhinderung von Verdrängung, erreicht.
- Es bestehen aber auch Zielkonflikte besonders hinsichtlich energetischer Sanierungen und der Anpassungsfähigkeit des Marktes und der Allokation von Wohnraum.

Im Nachgang zur Auslegeordnung hat der Regierungsrat von Basel-Stadt Anpassungen bei der Umsetzung vorgenommen. So wurden inzwischen gewisse Regeln für kleinere Sanierungen und ökologische Massnahmen wieder gelockert. Der Stadtrat verfolgt die Situation in Basel nach diesen Anpassungen deshalb mit Interesse. Da die geänderten Vorschriften in Basel-Stadt erst am 1. November 2025 in Kraft getreten sind, ist es noch zu früh, daraus Schlüsse zu ziehen.



6/7

Frage 11

Inwiefern steht der Stadtrat mit anderen Schweizer Gemeinden in einem regelmässigen Gedanken- und Erfahrungsaustausch zu Fragen der Wohnbaupolitik? Wie beurteilt der Stadtrat die Zunahme vorgezogener Kündigungen im Vorfeld verschärfter Wohnschutzregelungen, mit denen Eigentümer notwendige energetische und bauliche Erneuerungen antizipieren?

Die Stadt steht mit anderen Schweizer Städten in regelmässigem Austausch zur Wohnpolitik, etwa im Rahmen des Wohnnetzes des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) oder in den Gremien des Schweizerischen Städteverbands (SSV). Das konkrete Thema vorgezogener Kündigungen im Vorfeld verschärfter Wohnschutzregelungen war dort bis anhin nicht Thema.

Frage 12

Welche substanziellen Kurskorrekturen ist der Stadtrat bereit vorzunehmen, um den Wohnschutz künftig konsequent mit einer wirksamen Ausweitung des Wohnungsangebots zu verbinden, und auf welche empirischen Grundlagen stützt er sich dabei?

Die Bautätigkeit in Zürich ist sehr hoch (vgl. Antwort auf Frage 2). Da der Stadtrat wie einleitend beschrieben keine Kenntnis von einer Verschärfung des Wohnschutzes in den letzten 20 Jahren hat und empirisch in der Stadt Zürich eine konstant hohe Bautätigkeit beobachtet, sieht er aktuell keine Notwendigkeit das Instrumentarium für den Wohnschutz abzubauen, um das Wohnungsangebot auszuweiten. Vielmehr zeigen aktuelle Studien⁶, dass durch die hohe Bautätigkeit die angestammte Wohnbevölkerung zunehmend aus ihren angestammten Wohnungen ausziehen muss und teilweise auch von Verdrängung aus der Stadt Zürich betroffen ist, da neuer Wohnraum immer häufiger auf Kosten bestehenden Wohnraums entsteht. Vor diesem Hintergrund verfolgt der Stadtrat die bestehenden Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung weiter⁷, stärkt Instrumente zur sozialverträglichen Bestandserneuerung in den Quartieren⁸ und unterstützt, wie bereits erläutert, die kantonale Wohnschutz-Initiative.

⁶ Vgl. z.B. <https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=2Cr3d4Q3FTPb>

⁷ Vgl. <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/publikationen/2021/sozialraeumliches-monitoring.html>

⁸ Massnahme B3 im Programm Wohnen 2026 (<https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/publikationen/2026/programm-wohnen-stadtrat.html>)



7/7

Frage 13

Wie viele Personen profitieren derzeit von städtischen Wohnsubventionen aller Art (bitte in absoluten Zahlen sowie im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung angeben), und welche konkreten Formen nehmen diese Subventionen an?

Subventionierten Wohnungen betreffen die im Sinne der kantonalen Wohnbauförderung subventionierten gemeinnützigen Wohnungen, die für Personen mit tieferen Einkommen unter Kostenmiete vermietet werden. Der Kanton und die Stadt decken mit zinslosen Darlehen oder Beiträgen einen Teil der Kosten, um die Mietzinse während der Laufzeit der Darlehen von einzelnen Wohnungen zu vergünstigen. In der Stadt Zürich werden aktuell rund 6700 Wohnungen aus den sogenannten Wohnbauaktionen subventioniert. Das sind rund 3% aller Mietwohnungen in der Stadt. Absolute Zahlen zur Anzahl Personen, die von diesem Förderinstrument profitieren, liegen aktuell nicht vor, da die Belegungsvorschriften etappiert über zwei Jahre und nicht zu einem bestimmten Stichtag für alle Siedlungen überprüft werden.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter