



Beschluss des Stadtrats

vom 8. Mai 2025

GR Nr. 2025/41

Nr. 1391/2025

Schriftliche Anfrage von Pascal Lamprecht, Marco Denoth und Patrick Tscherrig betreffend Leerkündigungen für Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Einforderung einer Sozialplanpflicht oder einer finanziellen Abfindung, Unterstützung für Betroffene bei der Wohnungssuche, Rückkehrrecht zu vergleichbaren Konditionen und Schutz von vulnerablen Personen sowie sozialverträgliche Massnahmen anstelle von Mieterstreckungsverfahren

Am 29. Januar reichten die Mitglieder des Gemeinderats Pascal Lamprecht, Marco Denoth und Patrick Tscherrig (alle SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/41, ein:

Leerkündigungen treten auf, wenn Mietverträge gekündigt werden, um ein Gebäude für Umbau- oder Sanierungsarbeiten vollständig zu räumen. In der Stadt Zürich sind solche Praktiken besonders in den Fokus gerückt, da die Wohnsituation einerseits bereits übermässig angespannt ist und weiter durch Leerkündigungen weiter verschärft wird. Andererseits ist die Stadt Zürich im schweizerischen Vergleich auch zahlenmässig überproportional stark betroffen. So wurden gemäss einer Analyse der Zürcher Kantonalbank innerhalb von fünf Jahren 1'270 Leerkündigungen registriert, was etwa 12 Prozent aller schweizweiten Fälle ausmacht.

Gerade gemeinnützige Wohnbauträger zeigen, dass Gesamt-sanierungen sozialverträglich gehandhabt werden können. Die Betroffenen können weiterhin Mitglied der Genossenschaft bleiben. Im Idealfall bekommen sie dauerhaft eine andere Wohnung des Bauträgers angeboten oder ziehen nur zur Zwischenmiete um und kehren später zurück.

Leerkündigungen sind jedoch für alle Betroffenen immer einschneidend, vergleichbar mit Entlassungen im beruflichen Umfeld. Dort sind bei Massenentlassungen die Unternehmen ab einem gewissen Mengengerüst zu Sozialplänen verpflichtet.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist für den Stadtrat denkbar, von Eigentümer:innen bei Leerkündigungen eine Sozialplanpflicht einzufordern? Falls ja, unter welchen Bedingungen und ab welchem Mengengerüst? Falls nein, weshalb nicht?
2. Ist eine finanzielle Abfindung seitens der Eigentümerschaft, z.B. in Höhe mehrerer Monatsmieten oder als Finanzierung der Umzugskosten aus Sicht des Stadtrats einforderbar?
3. Gibt es für Betroffene Unterstützung bei der Suche nach einer Wohnung und/oder bei Umzügen? Kann eine solche Unterstützung von Eigentümer:innen eingefordert werden? Ist für den Stadtrat denkbar, dass die Stadt Zürich diese Unterstützung bietet?
4. Wie steht der Stadtrat zu einem Rückkehrrecht für bisherige Mieter:innen zu vergleichbaren Mietkonditionen?
5. Wie können besonders vulnerable Betroffene, wie ältere Mitbewohner:innen oder mobilitätseingeschränkte Personen, von Leerkündigungen geschützt werden? Wie gestaltet sich der Umgang mit Härtefällen? Welche Massnahmen fordert die Stadt von den Eigentümer:innen ein, welche Massnahmen leitet die Stadt Zürich selber ein?
6. Es ist denkbar, dass durch sozialverträgliche Massnahmen Mieterstreckungsverfahren entfallen würden? Ist der Stadt bekannt, wie hoch die Kosten für die Wohnbauträger derzeit sind, welche durch Mieterstreckungsverfahren anfallen?



2/5

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Erneuerung des Wohnungsbestands – durch Umbau und Abbruch/Neubau – hat in den letzten zehn Jahren zugenommen. Das raumplanerische Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen, um die weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, fördert die bauliche Erneuerung des Bestands. Nur so können mehr Wohnungen entstehen. Dies trifft besonders für die Stadt Zürich zu, wo es kaum noch unbebaute Flächen gibt und wo die Umnutzung ehemaliger Industrieareale in Wohnnutzungen beinahe abgeschlossen ist.

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, dass die Bestandserneuerung sozialverträglich geschieht – besonders in Quartieren und Stadtteilen, in denen ein hoher Anteil an vulnerablen Bevölkerungsgruppen lebt. Wie dies gewährleistet werden kann, ist grundsätzlich bekannt und in Leitfäden der Stadt formuliert, muss aber jeweils projektspezifisch konkretisiert werden: Etappierung der Bauprojekte, Bau von subventionierten und preisgünstigen Wohnungen, frühzeitige Information und Einbezug der Bewohnenden, Unterstützung der Mieterschaft bei der Suche nach neuen Wohnungen.

Gleichzeitig kann der Stadtrat eine sozialverträgliche Innenentwicklung innerhalb des gegebenen Rechtsrahmens nicht verordnen. Dafür fehlt die rechtliche Grundlage. Die hängige kantonale «Wohnschutz-Initiative» würde den städtischen Handlungsspielraum, um erschwinglichen Wohnraum zu schützen, ausweiten. Bei Annahme der Initiative könnte die Stadt Zürich selbstständig Vorschriften erlassen, um preisgünstige Mietwohnungen zu erhalten oder zu sichern. Sie könnte eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen einführen sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum beschränken.

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

Frage 1

Ist für den Stadtrat denkbar, von Eigentümer:innen bei Leerkündigungen eine Sozialplanpflicht einzufordern? Falls ja, unter welchen Bedingungen und ab welchem Mengengerüst? Falls nein, weshalb nicht?

Das Mietrecht, das das Verhältnis zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft regelt, ist auf Bundesebene in den Art. 253–273c des Obligationenrechts (OR) festgehalten. Nach geltendem Mietrecht ist es nicht möglich, eine Sozialplanpflicht bei Leerkündigungen von Eigentümer:innen einzufordern.

Frage 2

Ist eine finanzielle Abfindung seitens der Eigentümerschaft, z.B. in Höhe mehrerer Monatsmieten oder als Finanzierung der Umzugskosten aus Sicht des Stadtrats einforderbar?

Nach geltendem Mietrecht (siehe Frage 1) ist es nicht möglich, eine finanzielle Abfindung seitens der Eigentümerschaft einzufordern.



3/5

Frage 3

Gibt es für Betroffene Unterstützung bei der Suche nach einer Wohnung und/oder bei Umzügen? Kann eine solche Unterstützung von Eigentümer:innen eingefordert werden? Ist für den Stadtrat denkbar, dass die Stadt Zürich diese Unterstützung bietet?

Nach geltendem Mietrecht kann eine Unterstützung bei der Suche nach einer Wohnung von Seiten der Eigentümerschaft nicht eingefordert werden.

Ist die Stadt Eigentümerin einer Liegenschaft, unterstützt die Stadt Zürich die betroffenen Mieterinnen und Mieter direkt bei der Suche nach neuem Wohnraum.

Planen private Eigentümerschaften ein Bauprojekt mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (wie etwa Arealüberbauung, Hochhäuser) oder wenn mit Instrumenten der Sondernutzungsplanung eine Mehrausnützung gewährt wird, kann die Stadt projektbezogene Massnahmen auf der Grundlage eines Mitberichts zur sozialräumlichen Entwicklung empfehlen.

Die Stadt Zürich kann den Prozess eines Ersatzneubaus oder einer Totalsanierung mit einem «Mieter*innen-Büro» (MB) unterstützen. Die Einrichtung eines MB erfolgt auf Anfrage der Eigentümerschaft und auf Basis einer Vereinbarung zwischen der Stadt Zürich und der Eigentümerschaft. Darin werden die Leistungen und Pflichten der jeweiligen Parteien projektspezifisch definiert. Diese umfassen u. a. den Support bei der Wohnungssuche, das Bereitstellen finanzieller und räumlicher Ressourcen, Zugang zu vergleichbarem Wohnraum, frühzeitige und transparente Kommunikation.

Zusätzlich stehen Unterstützungsangebote bei der Wohnungssuche unabhängig von der Mitwirkung der Eigentümerschaft zur Verfügung (wie z. B. der Schreibdienst der Stadt Zürich, Lernstuben des Kantons Zürich, das Programm WohnFit der Caritas Zürich).

Die Sozialen Dienste der Stadt Zürich können bei Umzügen unter gewissen Umständen bei der Finanzierung von Garantieleistungen unterstützen: Bei Personen, die keine wirtschaftliche Sozialhilfe beziehen, aber über ein tiefes Einkommen verfügen, können im Rahmen einer ausserordentlichen Unterstützung Kautionsbürgschaften (sog. Garantieerklärungen) geleistet oder Depots mittels Darlehen übernommen werden.

Frage 4

Wie steht der Stadtrat zu einem Rückkehrrecht für bisherige Mieter:innen zu vergleichbaren Mietkonditionen?

Die Möglichkeit der Rückkehr erachtet der Stadtrat als erwünscht. Ein Rückkehrrecht ist im geltenden Mietrecht allerdings nicht vorgesehen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGer 1C_759/2021) wäre eine solche kantonale/kommunale Regelung bundesrechtswidrig. Eine entsprechende Regelung in Basel-Stadt wurde vom Bundesgericht aufgehoben.

Bei Sanierungen gibt es indessen die Möglichkeit des temporären Auszugs, die eine Rückkehr zulässt. Gibt ein Mieter oder eine Mieterin vor der Kündigung eine verbindliche und vorbehaltlose Zusage, das Mietobjekt für die Dauer der Sanierungsarbeiten freizugeben und auf weitere Ansprüche zu verzichten, dann ist eine Kündigung gemäss Rechtsprechung als missbräuchlich und treuwidrig anzusehen.



4/5

Frage 5

Wie können besonders vulnerable Betroffene, wie ältere Mitbewohner:innen oder mobilitäts-eingeschränkte Personen, von Leerkündigungen geschützt werden? Wie gestaltet sich der Umgang mit Härtefällen? Welche Massnahmen fordert die Stadt von den Eigentümer:innen ein, welche Massnahmen leitet die Stadt Zürich selber ein?

Gemäss Art. 272 OR können Mieterinnen und Mieter eine Erstreckung eines (befristeten oder unbefristeten) Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterschaft nicht zu rechtfertigen ist. Im Rahmen der Interessenabwägung – bzw. der Festlegung des Erstreckungsdauer – sind verschiedene Kriterien zu berücksichtigen, wie Dauer des Mietverhältnisses, persönliche, familiäre und wirtschaftliche Verhältnisse oder die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 OR). Berücksichtigt wird zudem, ob die Mieterschaft zumutbare Anstrengungen unternommen hat, um eine Ersatzwohnung zu finden.

Die Erstreckung kann gemäss Gesetz aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen werden, etwa bei Zahlungsrückstand der Mieterschaft (Art. 272a OR). Ausgeschlossen ist die Erstreckung zudem in der Regel dann, wenn die Vermieterschaft der Mieterschaft einen gleichwertigen Ersatz für eine Wohnung anbietet (Art. 272a Abs. 2 OR).

Das geltende Mietrecht sieht nicht vor, dass bei den privaten Eigentümerschaften weitere Massnahmen im Umgang mit Härtefällen bei Leerkündigungen eingefordert werden können. Planen private Eigentümerschaften ein Bauprojekt mit erhöhten gestalterischen Massnahmen, empfiehlt die Stadt Zürich der privaten Eigentümerschaft projektbezogene Massnahmen zur sozialverträglichen Entwicklung in einem Mitbericht. Wird ein «Mieter*innen-Büro» eingerichtet, ist es der Stadt Zürich möglich, vulnerable Personen direkt zu unterstützen.

Frage 6

Es ist denkbar, dass durch sozialverträgliche Massnahmen Mieterstreckungsverfahren entfallen würden? Ist der Stadt bekannt, wie hoch die Kosten für die Wohnbauträger derzeit sind, welche durch Mieterstreckungsverfahren anfallen?

Bei der Frage, ob aufgrund sozialverträglicher Massnahmen im Rahmen einer Leerkündigung eine Mieterstreckung entfallen würde, ist zu differenzieren, wie diese Massnahmen konkret ausgestaltet sind: Wird den Mietenden (nahtlos) eine zumutbare Ersatzwohnung angeboten, haben die Mietenden grundsätzlich keinen Anspruch auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Andere sozialverträgliche Massnahmen dürften hingegen nicht dazu führen, dass eine Mieterstreckung gänzlich ausgeschlossen ist. Diese könnten jedoch im Rahmen der Interessensabwägung vom Gericht als lindernde Umstände berücksichtigt werden und einen Einfluss auf die Dauer der zugesprochenen Erstreckung haben.

Für die Einleitung eines Mieterstreckungsverfahrens setzt das Obligationenrecht lediglich voraus, dass das Begehren bei der Schlichtungsbehörde rechtzeitig gestellt wird (bei unbefristeten Mietverhältnissen innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung, bei befristeten Mietverhältnissen spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer). Mit anderen Worten kann ein Mieterstreckungsverfahren auch bei Ergreifung sozialverträglicher Massnahmen im Rahmen von Leerkündigungen von der Mieterschaft eingeleitet werden.



5/5

Die Kosten, die bei Wohnbauträgerschaften derzeit wegen Mieterstreckungsverfahren anfallen, sind nicht bekannt.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter