



## Beschluss des Stadtrats

vom 21. Mai 2025

GR Nr. 2025/69

### Nr. 1518/2025

#### **Schriftliche Anfrage von Jehuda Spielman, Marita Verballi, Anthony Goldstein und 1 Mitunterzeichnenden betreffend Erwerb mehrerer Liegenschaften in Wiedikon durch städtische Wohnbaustiftungen, durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse, durchschnittliche Mietzinse, baulicher Zustand der Liegenschaften und mögliche Totalsanierung, Ausschluss von Leerkündigungen sowie einer Verdrängung von langjährigen Mietverhältnissen und Quartierbewohnenden**

Am 26. Februar 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Jehuda Spielman, Marita Verballi, Anthony Goldstein (alle FDP) sowie ein Mitunterzeichnender folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/69, ein:

In einer Medienmitteilung vom 17. Februar 2025 hat die Stadt Zürich bekanntgegeben, dass die städtischen Wohnbaustiftungen Einfach Wohnen (SEW) und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) mehrere Liegenschaften in Zürich Wiedikon mit insgesamt 62 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten erworben haben. Diese Liegenschaften befinden sich nur rund 500 Meter von der Birmensdorferstrasse 191 entfernt, wo die SEW kürzlich eine Leerkündigung in' die Wege geleitet hat.

Die Medienberichterstattung sowie die öffentliche Reaktion auf das Vorgehen der SEW an der Birmensdorferstrasse 191 haben verdeutlicht, dass diese Praxis auf Unverständnis stösst. (Siehe dazu auch die Schriftliche Anfrage GR Nr.: 2025/30)

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

1. Wie lange besteht im Durchschnitt das Mietverhältnis der aktuellen Mieter in den erworbenen Liegenschaften?
2. Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietzinse der Wohnungen in den neu erworbenen Liegenschaften? (Bitte Durchschnittswerte gruppiert nach Zimmerzahl angeben.)
3. In welchem baulichen Zustand befinden sich die erworbenen Liegenschaften? Sind sie sanierungsbedürftig?
4. In der Medienmitteilung heisst es, dass SAW und SEW gemeinsam die Gestaltung des Areals in den kommenden Jahren planen. Bedeutet dies, dass eine Totalsanierung der Liegenschaften als Option geprüft wird?
5. Kann der Stadtrat ausschliessen, dass es im Falle einer umfassenden Sanierung auch bei diesen Liegenschaften zu Leerkündigungen kommen wird?
6. Stellt der Stadtrat sicher, dass der Kauf dieser Liegenschaften nicht erneut zu einer Situation führt, in der bestehende und langjährige Mietverhältnisse mit tiefen Mietzinzen durch städtische Sanierungen verdrängt werden?
7. Hat die Leerkündigung an der Birmensdorferstrasse 191 und die darauffolgenden Reaktionen dazu geführt, dass das Vorgehen in künftigen Sanierungsfällen angepasst wurde?
8. Die Stiftungen SEW und SAW haben jeweils einen spezifischen Zweck und Fokus. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass der Kauf nicht zur Verdrängung langjähriger Quartierbewohner führt, die nicht in das Vermietungsschema von SEW und/oder SAW passen?



2/5

9. Quartierbewohner haben geäußert, dass die SEW bei der Leerkündigung an der Birmensdorferstrasse 191 das Vorhaben als Vorwand genutzt haben könnte, um bestehende Mieter loszuwerden, die nicht in ihr Vermietungsschema passen. Kann der Stadtrat ausschliessen, dass eine solche Praxis (Umgehung des Mietrechts) in den neu erworbenen Liegenschaften angewendet wird? Werden Mieter transparent darüber informiert, falls ihnen aufgrund des Vermietungsreglements der SEW und/oder SAW gekündigt werden sollte?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stiftungen Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) haben erstmalig zusammen ein Areal in der Stadt Zürich erworben.

Der Erwerb steht in Einklang mit dem klaren Wachstumsauftrag, den die beiden Stiftungen von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Stadt Zürich erhalten haben: Durch die Annahme des Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», welche u. a. die Erhöhung des Kapitals der städtischen Wohnbaustiftungen umfasste, die SAW zusätzlich durch die Annahme der Volksinitiative «Mehr Alterswohnungen für Zürich (Plus 2000)». Durch den gemeinsamen Erwerb des Areals stellen SEW und SAW langfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung und leisten auf diese Weise einen Beitrag zur Erfüllung des oben genannten Auftrags sowie zur Erreichung des «Drittelsziels» der Stadt Zürich.

Der Erwerb eröffnet den beiden Stiftungen, aber auch der Zürcher Bevölkerung grosse Chancen. Mit ihrer Kooperation

- tragen SEW und SAW langfristig zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung in einem beliebten und stark nachgefragten Zürcher Quartier bei,
- ermöglichen die beiden Stiftungen nachbarschaftliches Zusammenleben verschiedener Generationen – eine Wohnform, die dem Bedürfnis vieler älterer Menschen entspricht,
- nutzen SAW und SEW mögliches Synergiepotenzial.

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

#### **Frage 1**

**Wie lange besteht im Durchschnitt das Mietverhältnis der aktuellen Mieter in den erworbenen Liegenschaften?**

Das Mietverhältnis der aktuellen Mieterinnen und Mieter besteht im Durchschnitt seit 9,3 Jahren.

In den vergangenen Jahren fanden folgende Anzahl Mieterwechsel statt: 2021: 7 Wechsel, 2022: 5 Wechsel, 2023: 6 Wechsel.

#### **Frage 2**

**Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietzinse der Wohnungen in den neu erworbenen Liegenschaften? (Bitte Durchschnittswerte gruppiert nach Zimmerzahl angeben.)**

Die aktuellen Nettomietzinse der Wohnungen betragen durchschnittlich:



| Wohnungsgrösse | Mittelwert Nettomietzins/<br>Monat in Fr. |
|----------------|-------------------------------------------|
| 1 Zimmer       | 876.67                                    |
| 1.5 Zimmer     | 928.67                                    |
| 2 Zimmer       | 1 379.60                                  |
| 2.5 Zimmer     | 1 430.00                                  |
| 3 Zimmer       | 1 541.75                                  |
| 3.5 Zimmer     | 1 536.33                                  |
| 4 Zimmer       | 1 904.75                                  |
| 4.5 Zimmer     | 1 951.83                                  |

**Frage 3**

**In welchem baulichen Zustand befinden sich die erworbenen Liegenschaften? Sind sie sanierungsbedürftig?**

Die Liegenschaften mit Baujahr zwischen 1911 und 1966 befinden sich in unterschiedlichem Zustand. Instandhaltungsmassnahmen wie z. B. Fensterersatz oder Küchen- und Badsanierungen wurden durch die Voreigentümer gebäudespezifisch oder wohnungsspezifisch zu unterschiedlichen Zeitpunkten vorgenommen. Eine belastbare Aussage zum aktuellen Zustand ist erst nach erfolgter Zustandsanalyse und Zustandsbeurteilung möglich. Fest steht, dass eine energetische Aufwertung der Gebäude mittelfristig notwendig sein wird. Die bestehenden Ölheizungen gehen auf das Ende ihrer Lebensdauer zu.

**Frage 4**

**In der Medienmitteilung heisst es, dass SAW und SEW gemeinsam die Gestaltung des Areals in den kommenden Jahren planen. Bedeutet dies, dass eine Totalsanierung der Liegenschaften als Option geprüft wird?**

SAW und SEW prüfen die Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Areals bedarfsorientiert und ergebnisoffen. Das heisst, es sind verschiedene Optionen möglich, auch Sanierungen.

**Frage 5**

**Kann der Stadtrat ausschliessen, dass es im Falle einer umfassenden Sanierung auch bei diesen Liegenschaften zu Leerkündigungen kommen wird?**

SAW und SEW prüfen die Gestaltung des Areals in den kommenden Jahren. Diese Arbeiten haben noch nicht angefangen. Zum heutigen Zeitpunkt ist es deshalb nicht möglich, Aussagen zu machen, ob und in welchem Mass die Liegenschaften saniert werden. Mögliche Entwicklungen stützen sich auf den effektiven Sanierungsbedarf.

**Frage 6**

**Stellt der Stadtrat sicher, dass der Kauf dieser Liegenschaften nicht erneut zu einer Situation führt, in der bestehende und langjährige Mietverhältnisse mit tiefen Mietzinsen durch städtische Sanierungen verdrängt werden?**

Die Liegenschaften standen öffentlich zum Verkauf. Im Gegensatz zu anderen potenziellen Käuferinnen und Käufern stellen SEW und SAW sicher, dass auf dem Areal langfristig kostengünstiger Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich erhalten bleibt. Zur



4/5

Frage, ob oder wie sich einzelne Mietverhältnisse in den kommenden Jahren verändern, können zum heutigen Zeitpunkt keine Aussagen gemacht werden.

**Frage 7**

**Hat die Leerkündigung an der Birmensdorferstrasse 191 und die darauffolgenden Reaktionen dazu geführt, dass das Vorgehen in künftigen Sanierungsfällen angepasst wurde?**

Die Stiftung Einfach Wohnen plant und realisiert die notwendigen Instandsetzungen ihrer Liegenschaften im Rahmen einer Portfoliostrategie. Die Portfoliostrategie ist vielschichtig und berücksichtigt verschiedene Aspekte, darunter die sozialverträgliche Gestaltung der notwendigen Arbeiten. Leerkündigungen vermeidet die SEW wann immer möglich. Aktuell ist seitens SEW nicht vorgesehen, ihre Strategie anzupassen.

Ergänzend verweisen wir auf die Beantwortung der Anfrage Leerkündigung Birmensdorferstrasse 191 (GR Nr. 2025/30).

**Frage 8**

**Die Stiftungen SEW und SAW haben jeweils einen spezifischen Zweck und Fokus. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass der Kauf nicht zur Verdrängung langjähriger Quartierbewohner führt, die nicht in das Vermietungsschema von SEW und/oder SAW passen?**

Es ist korrekt, dass die Wohnungen auf dem Areal mittel bis langfristig den Zweckbestimmungen der beiden Stiftungen zugeführt werden sollen. Eine Kündigung bestehender Mietverhältnisse aus diesem Grund schliessen SAW und SEW jedoch aus.

Im Vermietungsreglement der SEW ist festgehalten, dass Mietenden, die einen gültigen Mietvertrag haben, nicht gekündigt werden kann, auch wenn diese Belegungsvorschriften oder Haushaltslimiten nicht erfüllen. Die Neuvermietung von SEW-Wohnungen an die Zielgruppen der SEW erfolgt also nur nach Kündigungen durch die Mietenden. Auf diese Weise ermöglicht die natürliche Fluktuation die schrittweise Zuführung an Mietende gemäss Zweck SEW.

Die SAW hat erstmals eine Liegenschaft am Markt erworben. Ihr Vermietungsreglement umfasst entsprechend noch keine Bestimmungen zum Umgang mit Bestandesmietenden neu erworbener Liegenschaften. Wie oben dargelegt schliesst sie, wie die SEW, im vorliegenden Fall Kündigungen aus, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Die entsprechenden Regelungen sollen, analog der SEW, in die nächste Überarbeitung des Vermietungsreglements aufgenommen werden.

**Frage 9**

**Quartierbewohner haben geäußert, dass die SEW bei der Leerkündigung an der Birmensdorferstrasse 191 das Vorhaben als Vorwand genutzt haben könnte, um bestehende Mieter loszuwerden, die nicht in ihr Vermietungsschema passen. Kann der Stadtrat ausschliessen, dass eine solche Praxis (Umgehung des Mietrechts) in den neu erworbenen Liegenschaften angewendet wird? Werden Mieter transparent darüber informiert, falls ihnen aufgrund des Vermietungsreglements der SEW und/oder SAW gekündigt werden sollte?**

Bei der Leerkündigung Birmensdorferstrasse 191 handelt es sich um keine Umgehung des Mietrechts. Die umfassende Instandsetzung der Liegenschaft ist aufgrund der erforderlichen



5/5

Eingriffstiefe nur im unbewohnten Zustand möglich, daher wurde allen Mietparteien mit unbefristeten Verträgen gekündigt (12 von 16 Mietparteien). Die Stiftung unterbreitet den betroffenen Mietenden Ersatzangebote. Dabei müssen die Mietenden die Bedingungen des Vermietungsreglements erfüllen, insbesondere die Vorgaben zum Einkommen und zur Belegung. Mietende, welche die Vermietungsbedingungen der Ersatzangebote nicht erfüllen (z. B. Belegung nicht den Vorgaben entsprechend), haben keinen Anspruch darauf. Die SEW handelt hierbei im Einklang mit ihrem Vermietungsreglement sowie im Sinne ihres Stiftungszwecks.

Auch beim neu erworbenen Areal halten sich beide Stiftungen an das Mietrecht sowie an ihr jeweiliges durch den Stadtrat verabschiedetes Vermietungsreglement. Die Mietenden werden transparent und fristgerecht über mögliche Entwicklungen auf dem Areal informiert.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter