



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 173. Ratssitzung vom 17. Dezember 2025

5615. 2024/587

Postulat der SP-, Grüne- und AL-Fraktion vom 18.12.2024: Verhinderung eines Verlusts von kostengünstigem Wohnraum bei Massen- und/oder Leerkündigungen

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist die Stadtpräsidentin namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Felix Moser (Grüne) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4123/2024):
Die Wohnungsnot in Zürich ist akut. Besonders bedrückend ist sie für Menschen, die von Massenkündigungen betroffen sind. Ein Beispiel dafür sind die sogenannten Sugushäuser, die im Dezember 2024 leerkündigt wurden, um bei der Neuvermietung höhere Renditen zu erzielen. Die Leerkündigung der Sugushäuser vor genau einem Jahr war der Auslöser für den Vorstoss. Leider waren die Sugushäuser kein Einzelfall. Fast im Wochenrhythmus hören wir von neuen Leerkündigungen, ob an der Langstrasse, in Wiedikon oder an der Kornhausstrasse. Es gibt Bestrebungen, Leerkündigungen künftig zu erschweren. Die kantonale Wohnschutzinitiative des Mieterverbands würde Verbesserungen bringen, so zum Beispiel eine Bewilligungspflicht für Umbauten und eine Begrenzung von Mietzinsen, ähnlich wie es bereits im Kanton Basel-Stadt der Fall ist. Leider hat der Zürcher Regierungsrat einen untauglichen Gegenvorschlag präsentiert: Die Mietenden sollen künftig einfach frühzeitig informiert werden. Das hilft den Mieterinnen und Mietern nicht gegen ihre Verdrängung. Vom Kanton kann keine gute Lösung erwartet werden. Deshalb ist die Stadt umso mehr gefordert. Bei der Kündigung der Sugushäuser wurde deutlich, wie wenig Handlungsspielraum die Stadt aktuell hat. Wenn eine Kündigung bereits ausgesprochen wurde, ist es meist zu spät. Mit unserem Postulat fordern wir, dass die Stadt künftig frühzeitig aktiv wird, noch bevor der Schaden angerichtet ist. Konkret sehen wir drei zentrale Handlungsfelder. Zum Ersten soll die Stadt ihren Einfluss nutzen. Sie muss bestehende Strukturen nutzen, um bei drohenden Leerkündigungen frühzeitig einzugreifen. Wir erwarten hier insbesondere vom Delegierten Wohnen, dass er aktiv nach Lösungen sucht und Ersatzangebote einfordert. Auch das Amt für Städtebau (AfS) steht in der Verantwortung und muss aktiv handeln, denn Massenkündigungen gefährden die Sozialstabilität von zum Teil ganzen Quartieren. Zum Zweiten sollen Wohnbaugenossenschaften gestärkt werden. Genossenschaften sind schon seit Jahrzehnten die Trägerinnen des bezahlbaren und kostengünstigen Wohnraums in Zürich. Die Stadt soll sie vermehrt unterstützen, sei es finanziell, strategisch oder organisatorisch, sodass sie zum Beispiel auch weitere Liegenschaften erwerben oder im Baurecht



nutzen können. Der dritte Punkt ist der städtische Erwerb von Liegenschaften. Das haben wir zum grossen Teil vor einer Woche im Budget diskutiert. Wo sinnvoll, soll die Stadt selbst aktiv werden und Wohnraum sichern. Wohnen ist eine städtische Aufgabe, genauso wie Schulen, Spitäler oder weitere Infrastruktur. Nur so können langfristig bezahlbare Wohnungen erhalten werden. Ich bitte Sie, dem Postulat zuzustimmen, damit Zürich weiterhin genügend bezahlbare Wohnungen anbieten kann und nicht alles kurzfristigen Renditeinteressen geopfert wird.

Reto Brüesch (SVP) begründet den von Roger Bartholdi (SVP) namens der SVP-Fraktion am 15. Januar 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Die SVP-Fraktion hat die Ablehnung beantragt. Dies wäre Aufgabe der Verwaltung gewesen. Das Leerkündigungs-postulat der SP, der Grünen und der AL zwei Wochen nach der Einreichung unseres Postulats, ist heuchlerisch. Schuld an den vielen Kündigungen im Kanton Zürich sind nicht in erster Linie alle Grundeigentümer, sondern die drei linken Parteien mit ihrem Vorstoss und der kantonalen Wohnschutzinitiative. Ein Sechstel der Bevölkerung der Schweiz hat deren Folgen nun zu tragen. Der Bau neuer Wohnungen wird durch die linken Parteien verhindert. Die Zuwanderung nimmt zu und die Preise gehen in die Höhe. Das ist einfache Ökonomie. Es gibt keinen erschwinglichen Wohnraum mehr. Die Linken greifen zu ihren bewährten Mitteln: Verbot, Restrukturierung, Regulierung und Einschränkung. Damit wollen sie nicht die Wohnungsnot lösen, sondern seit 20 Jahren das Thema für die nächsten Wahlen aufrechterhalten. In Genf sind die Bautätigkeit und die Mietzinsgestaltung seit den 80er-Jahren reguliert und alle sind glücklich. Es wird weniger neu gebaut, es wird nicht mehr saniert; die Mietzinse steigen so hoch wie in keiner anderen Stadt in der Schweiz. In Basel gibt es seit zwei Jahren auch solche Regulierungen. Die Bautätigkeit ist um 80 Prozent zurückgegangen. Kurzfristig sind alle happy – langfristig kommt es zu Mietzinssteigerungen. Energetische Sanierungen werden nicht mehr umgesetzt. Viele grosse Eigentümer haben in Basel und Genf Liegenschaften verkauft, nicht mehr investiert und halten an ihren verbleibenden Objekten fest. In näherer Zukunft werden Wohnungen fehlen, sowohl in Basel als auch in Genf. Bevor die Wohnschutzinitiative nächstes Jahr zur Abstimmung kommt, wollen deshalb viele Eigentümer bereits in den nächsten fünf bis zehn Jahren sanieren. Kleine, grosse, institutionelle Genossenschaften und Gemeinden sagen, sie würden aus diesem Grund energetische Sanierungen vorziehen. Diesen ökologischen Blödsinn hat jemand verursacht. Genau diejenigen zeigen nun mit dem Finger auf die bösen Eigentümer. Jetzt fordert ihr staatliche Hilfe. Doch der Staat kann nichts tun: Es gibt leider ein Mietrecht. Die bestehenden Kündigungsfristen sind nicht gut, da sind wir gleicher Meinung. Jede Kündigung und jedes Objekt müssen einzeln betrachtet werden. Da kann auch der Delegierte Wohnen der Stadt Zürich nicht helfen. Die Schuldigen für die vielen Kündigungen stehen fest. Daher müssen wir das Postulat ablehnen.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Emmanuel Tschannen (FDP): Die Miete ist ein Dauerschuldverhältnis. Aber Miete bleibt nicht statisch, sondern verändert sich. Gewisse Interessen der Vermieter und Mie-



terinnen können mit der Zeit in entgegengesetzte Richtungen laufen. In diesem Spannungsfeld bewegt sich das soziale Mietrecht. Wir haben Verständnis für das Anliegen, das mit diesem Postulat zur Geltung gebracht und ausgedrückt wird. Wir erachten das Postulat in dieser Form aber als zu stark. Das Narrativ des bösen Immobilien-Drachens, der durch eine weisse Ritterin in Form des Staates bekämpft werden soll, wird seit Ewigkeiten aufrechterhalten. Das einzige Schwert in der Hand dieser weissen Ritterin ist der Liegenschaftsverkauf. Dieser ist für uns kein zielführendes Instrument. Die bestehenden Probleme liegen auf der Angebotsseite. Dort muss Wohnraum geschaffen werden, denn nur so entsteht preisgünstiger Wohnraum. Zum Unterhalt des Wohnraums gehören auch Sanierungen. Zum Teil muss abgebrochen und neu gebaut werden. Dann muss die Mieterschaft die Gebäude verlassen, damit besserer Wohnraum geschaffen werden kann. Der Staat hat nicht die Mittel und Möglichkeiten, um alle Menschen zu schützen und zu retten. Er setzt Anreize, dass gewisse Sanierungen gross durchgeführt werden müssen, um ökonomisch rentabel zu sein. Dort trägt der Staat eine Verantwortung, wenn die Mietenden ihre Wohnungen verlassen müssen. Deshalb lehnen wir das Postulat nicht ab – zumindest nicht, wenn die Textänderung angenommen wird. Die Stossrichtung ist richtig: Der Staat muss seine Verantwortung wahrnehmen, dass für Menschen, die lange in einer Mietwohnung waren, Wurzeln geschlagen haben und nicht einfach eine neue Bleibe finden, Zwischen- oder Anschlusslösungen in einem ähnlichen Umfeld gefunden werden. Die Begriffe sind etwas unklar. Was ist mit Massenkündigungen gemeint? Ist es auch eine Leerkündigung, wenn eine Mieterschaft ein Einfamilienhaus verlassen muss? Wir schlagen eine Textänderung vor, die auf die Härtefälle eingehen könnte. Wir schlagen vor, dass der Stadtrat zur Prüfung aufgefordert wird, wie bei Leerkündigungen Härtefälle abgefedert und der Verlust von Wohnraum verhindert werden kann. Quartierorganisationen, Genossenschaften oder Stiftungen, die sich dem gemeinnützigen Wohnraum verpflichten, sollen proaktiv – finanziell oder mit Fachwissen – dabei unterstützt werden, betroffene Härtefälle während der Sanierung befristete Ersatzangebote zu unterbreiten. Ebenso soll geprüft werden, wie die Stadt die betroffenen Härtefälle während und nach der Sanierung mittels Subjekthilfe dabei unterstützen kann, weiterhin im Quartier wohnen zu können. Härtefälle liegen dann vor, wenn Mieter*innen seit mehr als 20 Jahren in der betroffenen Liegenschaft wohnen und finanziell nicht in der Lage sind, einen Mietzinsaufschlag von 20 Prozent oder mehr zu bezahlen. In diesem Sinne beantragen wir, dass die Textänderung wohlwollend diskutiert und hoffentlich angenommen wird. Bei Annahme würden wir das Postulat unterstützen, ansonsten ablehnen.

Nicolas Cavalli (GLP): Massenkündigungen beschäftigen sehr viele Menschen. Wenn in kurzer Zeit komplette Siedlungen geräumt werden, sind das ganze Quartier betroffen und die Direktbetroffenen bewegt. Unsere Zustimmung zu diesem Postulat bedeutet, dass wir nur die kurzfristigen, sehr schlecht vorbereiteten Massenkündigungen auffangen möchten – Situationen, in denen schnell gehandelt werden muss, in denen es um soziale Härtefälle geht. Wir möchten nicht über jede einzelne Wohnung, die gekündigt wird, diskutieren. Unsere Unterstützung erfolgt nicht im Sinne der Wohnschutzinitiative, denn diese ist relativ rigide. Mit Blick nach Basel bin ich unsicher, ob es langfristig die richtige Lösung ist, nachhaltige Ersatzbauten zu verhindern. Die im September 2025 erschienene So-tomo-Studie besagt, dass durch Ersatzneubau mehr Wohnraum geschaffen wird und die



Quartierbevölkerung überproportional davon profitiert. Die kurzfristigen, unsauberen Prozesse bei einer Kündigung sehen wir kritisch. Vor einem Jahr, als wir über die Sugushäuser diskutierten, betonte ich diesen unschönen Prozess in meinem Votum. In sauberen Prozessen mit langer Vorlaufzeit sehen wir aber auch eine Chance. Die etappenweise, langfristige Entwicklung eines Areals stellt eine Chance für den Wohnraum dar. Deshalb soll nicht jede Kündigung oder bei grösseren Arealen jede Massenkündigung verhindert werden. Es muss verdichtet werden. Dagegen stellen wir uns mit unserer Zustimmung zum Postulat ganz klar nicht. Das Momentum, griffige Massnahmen gesamtheitlich zu betrachten, wurde verpasst. Zum Teil ringen wir um Einzelschrauben, die zu hitzigen ideologischen Debatten führen. Der neue Delegierte Wohnen muss in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat und der Verwaltung sowie im Austausch mit privaten Akteuren die bestehenden Netzwerke nutzen, um solche Entwicklungen abzufangen oder die Prozesse frühzeitig aufzugleisen. Wir nehmen die Textänderung der FDP an, falls sie durchkommen würde, unterstützen das Postulat aber auch unverändert.

Karin Weyermann (Die Mitte): Wir anerkennen die Problematik der unsauberen Leerkündigungen und der Verdrängung aus den Quartieren. Das Postulat will jedoch jeden Bürger an die Hand nehmen und ihn geschützt durch das Leben führen. Dies geht uns eindeutig zu weit. Selbstverständlich unterstützen wir das Drittelsziel und den Erhalt von kostengünstigem Wohnraum. Die Verhinderung von Ersatzneubauten kann nicht das Ziel der Stadt Zürich sein und liegt definitiv nicht im Interesse der Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher. Die kantonale Stimmbevölkerung hat das Vorkaufsrecht abgelehnt. Sie will nicht, dass die Stadt Zürich alles kauft und jedem eine möglichst günstige Wohnung zur Verfügung stellt. Auch einem Roger Federer eine vergünstigte Wohnung zur Verfügung zu stellen, unterstützt die Fraktion Die Mitte/EVP nicht. Wir haben bei den Sugushäusern gesehen, dass die staatlichen Mechanismen funktionieren. Man kann sich auf rechtlchem Weg gegen solche Kündigungen wehren und bekommt Mieterstreckungen gewährt. Die Textänderung der FDP erachten wir als sehr sinnvoll. Bei deren Annahme würden wir das Postulat annehmen, andernfalls ablehnen.

Tanja Maag (AL): Reto Bruesch (SVP), Massenkündigung und Leerkündigung sind zwei unterschiedliche Dinge. Deren Definitionen können sogar auf den Webseiten der Stadt Zürich nachgelesen werden. Massen- und Leerkündigung haben nichts damit zu tun, dass zu wenig gebaut wird oder dass es zu wenig Wohnungen gibt. Das Vorgehen der Vermieterin der Sugushäuser war zu keiner Zeit nachvollziehbar oder zulässig. Sanierungen sind kein Grund für Kündigungen – ausser mit der Neubelegung soll mehr Profit erwirtschaftet werden. Leider war es nicht möglich, die Liegenschaft zu kaufen. Karin Weyermann (Die Mitte) scheint sich im Ort oder im Vorstoss vertan zu haben. Es wäre schön gewesen, man hätte etwas machen können. Wir haben es wenigstens versucht. Aber natürlich mache ich mir und Ihnen und auch den Betroffenen der Sugushäuser nichts vor. Wir haben es schon damals gesagt: Das Postulat war ein Verzweiflungsakt. Es ist zum Verzweifeln, wenn einzelne Besitzende ihre Macht dermassen ausnutzen, Profit über das Wohlergehen der Mietenden stellen und das gesetzliche Mindestmass einer Kündigungsfrist ansetzen. Das Vorgehen der Besitzerin hat Unsicherheit und Mehraufwand verur-



sacht, der den Alltag der Betroffenen stark belastete. Dennoch konnten fast alle Mietenden die Energie aufbringen, den Rechtsweg zu begehen. Dass es so weit kommt, sollte nicht nötig sein. In der Zwischenzeit hat die Schlichtungsbehörde die Kündigungen als missbräuchlich eingestuft. Das ist ein Teilerfolg, bedeutet für die Mietenden aber weiterhin kein beschwerdefreier Weg. Das Ganze ist mit Kollateralschäden verbunden und die Hausgemeinschaft hat sich in der Zwischenzeit aufgelöst. In der Zwischenzeit hat auch Airbnb Einzug gehalten. Dagegen vorzugehen, stellt aktuell den grössten Handlungsspielraum des Stadtrats dar. Das Postulat macht nochmals auf die Situation aufmerksam und fordert den Stadtrat auf, Massenkündigungen in Zukunft weit im Voraus entgegenzutreten.

Florian Utz (SP): Im Diskurs mit Zürcherinnen und Zürchern hören Sie immer wieder die Sorge vor Leer- und Massenkündigungen, die Sorge, die eigene Wohnung zu verlieren und keine bezahlbare Wohnung mehr zu finden. Der Preis für eine Wohnung hat allein in den letzten zwei Jahren um 12 Prozent zugenommen. Aus diesem Grund stehen viele Leute, wenn sie die Kündigung bekommen, vor dem Nichts, finden in ihrer eigenen Stadt keine Wohnung und sind zum Wegzug gezwungen. Überdurchschnittlich davon betroffen sind Familienhaushalte mit tiefen Einkommen, Personen mit afrikanischer Herkunft und ältere Menschen. Es ist nicht erstaunlich, dass die gerade publizierte Bevölkerungsumfrage ein sehr klares Bild zeichnet. Im Grossen und Ganzen sind Zürcherinnen und Zürcher mit der Politik, der Arbeit des Stadtrats und der Arbeit des Gemeinderats mehr recht als schlecht zufrieden. Bloss im Bereich Wohnen sind ganze 83 Prozent der Meinung, dass Gemeinderat und Stadtrat deutlich zu wenig machen. Nur 7 Prozent sind der Meinung, dass die Politik zu viel macht, und 10 Prozent, dass die Politik sich in einem guten Mass einsetzt. Das Postulat rennt zwar im Gemeinderat keine offenen Türen ein, jedoch in der Bevölkerung. Ich stelle diesbezüglich eine relativ erhebliche Diskrepanz zwischen der Stimmung in diesem Rat und der Stimmung in der Bevölkerung fest. Den Textänderungsvorschlag der FDP können wir insbesondere aus drei Gründen nicht entgegennehmen. Die FDP streicht aus dem Text, dass Massen- und Leerkündigungen verhindert werden sollen. Im Gegensatz zu uns, befürwortet die FDP also Leerkündigungen mit Ausnahme von Härtefällen. Der zweite Grund ist, dass diese Härtefälle viel zu eng gefasst sind. Um als solcher zu gelten, müsste eine Person 20 Jahre lang in genau der gleichen Liegenschaft gewohnt haben. Der dritte Grund ist finanzpolitischer Art. Die von uns vorgeschlagene Lösung ist für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler kostengünstiger. Vor allem unser dritter Vorschlag kostet zwar erheblich Geld – aber es sind Investitionen, die sich langfristig lohnen, weil die Mieterinnen und Mieter über die Kostenmiete alle Kosten für Zinsen, Renovationen und weiteres decken. Die Wertsteigerung der Liegenschaft geht voll und ganz ins Volksvermögen über. Der Vorschlag der FDP verlangt, dass Hauseigentümer für eine Leerkündigung als Dank noch eine Subvention in Form der Subjekt-hilfe erhalten. Mit viel Wohlwollen haben wir die Textänderung geprüft, können sie aber nicht entgegennehmen. Ich danke Ihnen für die Zustimmung zum unveränderten Postulat.



Reto Brüesch (SVP): Tanja Maag (AL), Massenkündigungen können auch Kündigungen bei Wohnungen oder Entlassungen sein. Leerkündigungen werden meist wegen Sanierungen oder Abbruch ausgesprochen. Schlussendlich geht es um das Gleiche, wie ihr in eurem Postulat auch schreibt. Über die Sugushäuser haben wir vor einem Jahr gesprochen und waren alle gleicher Meinung. Am Tag darauf habe ich die Verwaltung angerufen und erst mit der Bewirtschafterin und dann mit dem Leiter gesprochen. Ich zeigte ihnen auf, dass ihre Lösung nicht funktioniert. Ich zeigte auch auf, welche Möglichkeiten es gibt, und bat um Verbindung mit Frau Bachmann. Leider wollten sie das nicht. Ich muss die Branche – die Eigentümer, Architekten und Planer – an die Kandare nehmen: Sie müssen in ihrer Ausbildung und im Beruf überlegen, was sie tun. Ist etwas sozialverträglich? Sind wir partnerschaftlich mit den Mietern und mit den Eigentümern unterwegs? Finden wir eine Lösung, die für alle stimmt? Dies ist nicht immer, aber oft möglich. Will man eine Lösung suchen, findet man meist eine. Es bringt nichts, wenn der Staat einspringt und dafür bezahlt. Dies wäre verlockend für alle Eigentümer, denn dann müssen sie sich nicht mehr um die Mieter kümmern.

Michael Schmid (AL): Das Postulat fordert nicht, dass der Staat sich in solchen Fällen um die Mietenden kümmern muss, sondern dass er Massnahmen trifft. Dies kann auch in Form eines Gesprächs mit der Eigentümerschaft sein, in dem er eine andere Verhandlungsposition einnehmen kann als die Mietenden, die den Vermietenden ausgeliefert sind. Es wurde gesagt, wir seien uns einig, dass das Vorgehen bei den Sugushäusern nicht in Ordnung ist. Doch die Sugushäuser sind kein Einzel-, sondern fast der Regelfall in der Stadt Zürich. Speziell im Fall der Sugushäuser war die Kommunikation seitens der Eigentümerschaft und die Kündigungsfrist von nur drei Monaten. Weshalb setzen wir uns nicht für eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen ein, wenn wir solche Fälle verhindern wollen? Warum setzt ihr euch mit euren Parteikollegen, die auf übergeordneter Ebene die entsprechenden Bedingungen erlassen, nicht diesbezüglich zusammen?

Derek Richter (SVP): Dr. Emmanuel Tschannen (FDP) hat korrekt festgestellt, dass der Staat dieses Debakel angerichtet hat. Deine Schlussfolgerung, dass der Staat es nun richten solle, geht nicht auf. Wir haben keine Wohnungsnot, sondern eine massive Wohnungsknappheit. Eine Wohnungsnot wäre es, wenn wir unter der Brücke schlafen müssten. Es ist nicht überall so gestört wie in der Stadt Zürich. Es gibt noch andere Kantone. Du hast das Mantra der Verdichtung gepredigt, doch Verdichtung ist bloss Symptombekämpfung. Am nächsten Tag stehen bereits wieder 500 Menschen an der Grenze und wollen eine Wohnung. Die ganze Debatte hat sich einseitig bloss ums Mieten gedreht. Aber es gibt auch noch das Eigentum, zum Beispiel das Stockwerkeigentum. Man kann ein Reihen-Einfamilienhäuschen oder ein freistehendes Eigentums Haus kaufen. Mit der massiven Marktverfälschung des Staates werden nicht nur die Mieten teurer, sondern auch der Eigentumsmarkt. Florian Utz (SP) hat ein paar gute Sachen gesagt. Dass die drei genannten Kategorien von Menschen bei der Wohnungssuche benachteiligt werden, ist selbstverständlich der Fall. Gerade Leute, die diese Wohnungen bereits länger mieten, identifizieren sich mit den Örtlichkeiten. Das ist ein sehr guter Punkt. Du solltest mit deinem Stadtrat über die älteren Leute sprechen, denen er in Leimbach kündigte.



7 / 7

Das Postulat wird mit 72 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat