



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

5616. 2025/2

**Postulat von Selina Walgis (Grüne) und Tanja Maag (AL) vom 08.01.2025:
Verhinderung der Leerkündigungen der drei Liegenschaften an der
Langgrütstrasse 17/21, 25/29 und 33/37**

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

Selina Walgis (Grüne) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 4154/2025): Ende letztes Jahr haben rund 200 Mieter*innen an der Langgrütstrasse in Altstetten die Kündigung erhalten – 138 Haushalte, viele davon Familien, ältere Menschen oder Personen mit kleinem Einkommen. Sie müssen bis März 2026 ausziehen. Dies ist leider kein Einzelfall mehr. In immer mehr Quartieren erleben wir die gleiche Entwicklung. Bezahlbare Wohnungen werden abgerissen, Neubauten entstehen und die bisherigen Bewohner*innen finden kaum mehr Platz in der Stadt. Die Eigentümerschaft begründet die Leerkündigung mit einer angeblich schlechten Bausubstanz. Doch allzu oft wird der Zustand der Häuser als Vorwand genutzt, um die Rendite mit teuren Ersatzneubauten zu maximieren. Ergebnis sind Verdrängung und soziale Entwurzelung. Gerade aus Sicht der Grünen sind Ersatzneubauten doppelt fatal; sozial ungerecht und klimapolitisch unsinnig. Unser Postulat verlangt deshalb, dass der Stadtrat prüft, wie solche Leerkündigungen verhindert werden können und er aktiv das Gespräch mit der Eigentümerschaft sucht. Es geht um die Verantwortung einer Stadt, die für alle Platz hat. Wir setzen uns dafür ein, dass Sanierungen sozialverträglich und klimafreundlich erfolgen: mit Etappierungen, Rückkehrrecht und bezahlbaren Mieten. Ich bitte euch, das Postulat zu unterstützen für eine Stadt, die zusammenhält und nicht verdrängt.

Përparim Avdili (FDP) begründet den von Hans Dellenbach (FDP) namens der FDP-Fraktion am 22. Januar 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Auch dieses Postulat lenkt vom eigenen politischen Versagen ab. Wie wir es bei den Sugushäusern gesehen haben, werden auch hier Krokodilstränen vergossen, während gleichzeitig mehrere tausend bezahlbare gemeinnützige Wohnungen verhindert wurden. Im Kreis 9 wurden Aufstockungen im Bestand oberhalb der Altstetterstrasse verzögert. Auch auf dem Kochareal wurden gemeinnützige Wohnungen über 10, 15 Jahre lang verhindert. Im nun vorliegenden Fall sprechen wir von einer 70-jährigen Liegenschaft. Ich bin kein Experte, aber bei einer 70-jährigen Wohnliegenschaft scheint es logisch, dass sie mindestens sanierungsbedürftig ist. In Kombination mit dem demokratischen Willen, das Verdichtungspotenzial



zu nutzen, ist ein Ersatzneubau sinnvoll. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Frage gestellt werden, weshalb viele Liegenschaftseigentümer einen Ersatzneubau bevorzugen. Sanierungen sind viel komplizierter. Gemäss Postulat lässt sich das Netto-Null-Ziel mit einem Ersatzneubau schlechter verfolgen als mit einer Sanierung. Doch ein Ersatzneubau wird viel umweltfreundlicher sein als der aktuelle Zustand. Hinter diesem politischen Ziel stehen wir alle. Weshalb bringen Sie das Postulat nicht bei der Liegenschaft an der Birmensdorferstrasse 191, einer Liegenschaft der städtischen Wohnstiftung «Einfach Wohnen», wo für eine Sanierung diverse Leerkündigungen ausgesprochen wurden? Natürlich ist eine Leerkündigung keine gute Sache und dafür braucht es Lösungen. Der Fall der Sugushäuser hat mit Anstand nichts zu tun. In diesem Fall wurden die Kündigungen zumindest sehr viel früher ausgesprochen. Von mir aus können wir Kündigungsfristen verzögern, aber wir werden nicht umhinkommen, Wohnraum in Form von Verdichtung zu schaffen. Es ist keine Lösung, dass die Stadt Zürich dort eingreift, interveniert oder die Liegenschaft kauft. Damit würden wenige Leute auf Kosten von vielen profitieren. Der Schuldenberg zulasten der nächsten Generationen würde sich weiter erhöhen. Wollen wir das Unglück von Daniel Piotaz, über den auf Tsüri.ch berichtet wurde, ernst nehmen, müssen wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, statt ihn zu verhindern. Wir müssen sicherstellen, dass Leute wie er in staatlich gefördertem Wohnraum wohnen dürfen, statt der eigenen politischen Klientel. Die fehlgeleitete Wohnpolitik der letzten 30 Jahre ist schuld an dieser Verdrängung. Lehnen Sie deshalb das Postulat ab und schaffen wir mit echten Massnahmen endlich den dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum.

Weitere Wortmeldungen:

Lara Can (SP): 1 500 Franken für 75 Quadratmeter: So viel zahlen die bisherigen Mieter*innen an der Langgrütstrasse. Von dieser Miete können viele Zürcher*innen nur noch träumen, aber auch für diese 200 Mieter*innen ist das Wohnen zu diesen Konditionen bald vorbei. Eine Wohnung zu einer ähnlichen Miete zu finden, ist heute ein Ding der Unmöglichkeit. Die Angebotsmieten in der Stadt Zürich haben sich in den letzten 25 Jahren verdoppelt. Es ist deshalb dringend nötig, dass die Mieter*innen an der Langgrütstrasse unterstützt werden. Wer eigentlich in der Verantwortung stehen würde, ist ebenfalls klar. Die Star Immobilien AG als Besitzerin müsste die Sanierung sozialverträglich planen. Aber es ist offensichtlich, um was es hier geht. Es geht ihnen nicht um die Mieter*innen, darum, dass Leerkündigungen ein ganzes Quartier zerreißen, oder um die Kinder, die ihre Klassenkamerad*innen zurücklassen müssen. Es geht ihnen einzig und allein um die Maximierung ihrer Renditen. Wir können nicht naiv darauf hoffen, dass diese Verwaltung ihre Verantwortung wahrnehmen wird. Wir müssen als Stadt aktiv werden. Es ist das Mindeste, den allfälligen Ersatzneubau etappiert zu planen, damit mindestens ein Teil der Mieter*innen bleiben kann. Falls die Eigentümerschaft bei dieser Leerkündigung darauf spekuliert, sich durch eine missbräuchliche Mieterhöhung zu bereichern, hat sie sich verkalkuliert. Firmen wie die Star Immobilien AG müssen realisieren, dass sie für dieses Verhalten nicht einmal mehr eine 1-Sterne-Bewertung verdient haben.

Tanja Maag (AL): Përparim Avdili (FDP) hat uns einen wilden Mix aus Verhinderungsgeschichten präsentiert. Das Kochareal ging im Jahr 2013 von der UBS an die Stadt Zürich



und nach einer Phase mit Machbarkeitsstudien usw. lancierte die FDP im Jahr 2017 eine Initiative, um das Grundstück wieder an Private zu verkaufen. Dies führte zu einer massiven Verzögerung des Baus gemeinnütziger Wohnungen. Das Argument, mit Verdichtung könne mehr Ausnützung erzielt werden, kann am konkreten Fall der Langgrütstrasse widerlegt werden. Es handelt sich um keine Einzelbesitzerin, sondern um eine Firma, die eine Hausverwaltung beauftragt hat. Diese schreibt sich auf die Fahne, ihre Mieter*innen und Liegenschaften langfristig mit Herz und Seele zu betreuen – doch dies sieht anders aus. Die Liegenschaften an der Langgrütstrasse entsprechen der These, dass Verdichtung in Zürich auf Kosten der Ärmeren geht. Daten aus dem Sozialmonitoring 2024 zeigen, dass Verdichtung auf bewohnten Parzellen erfolgt und diese Liegenschaften sehr oft aus Nachkriegsjahren stammen und deshalb besonders von Abriss gefährdet sind. Die dortigen Mietzinse sind vergleichsweise tief und die Mietenden sind eher in tieferen Einkommensverhältnissen zu verorten. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner*innen der Langgrütstrasse keine vergleichbare Wohnmöglichkeit in Zürich finden werden. Auch die Eckdaten des Projekts werfen Fragezeichen auf. Der Wohnungszuwachs ist mit 191 neuen entgegen den bestehenden 146 Wohnungen eher bescheiden. Die Unterbauung, Keller und Tiefgarage, ist im Verhältnis zur Arealfläche ökologisch nicht vertretbar. Die Bauherrschaft verzichtet aus unklaren Gründen auf eine Arealüberbauung und muss damit keinerlei Auflagen einhalten. Mit dem Verzicht auf die Arealüberbauung schöpfen sie das mögliche Ausnützungspotenzial nicht aus. Wenn sie diese Leerkündigung schon aussprechen, sollte dieses wenigstens ausgeschöpft werden. Aus diesen Gründen sollte der Stadtrat das Gespräch mit der Eigentümerin suchen.

Reto Brüesch (SVP): Niemand von uns freut sich über die Kündigungen. Niemand will, dass Menschen ihre Wohnungen verlassen müssen. Aber manchmal gibt es keine andere Lösung. Die Ursache der Entwicklung liegt nicht allein bei den Immobilienbesitzerinnen, sondern auch in den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Zürich oder des Landes. Seit Jahren wächst die Stadt Zürich. Allein in den letzten zehn Jahren sind zehntausende neue Leute in die Stadt gekommen – aus den Nachbargemeinden, aus den Nachbarkantonen, aus dem Ausland. Die Zuwanderung hat enorme Folgen für die Stadtbevölkerung. Es wird mehr gebaut und kommt zur Verdrängung aus dem Quartier. Die Mieten steigen und es wird mehr gebaut und mehr abgebrochen, weil die Nachfrage existiert und Platz fehlt. Auch die Verdichtung ist ein Problem, aber jemand hier im Saal hat den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) angenommen und in diesem wurden Verdichtungsgebiete definiert. In diesen liegen die Quartiere, deren Bewohner über ein tiefes Durchschnittseinkommen verfügen. Genau in diesen Quartieren wollen Sie weiter verdichten. Wir haben den SLöBA abgelehnt, aber die Bevölkerung hat ihn nach Ihrem Wunsch angenommen. Die Wohnschutzinitiative verschärft die Situation. Die Eigentümerin der Liegenschaften an der Langgrütstrasse hat nachvollziehbare Gründe aufgezeigt: Das Gebäude ist 60-jährig und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Wir haben heute im Rat den Abbruch eines noch nicht einmal 50-jährigen Gebäudes beschlossen. Von Fall zu Fall kann dies sinnvoll sein. Wir wissen alle nicht, was die bauliche Substanz wirklich ausmacht. Statt dies zu akzeptieren, wollen AL und Grüne den Stadtrat auffordern, zur Interventionsstadt zu werden. Überall soll der Delegierte Wohnen Lösungen suchen.



Eine One-Man-Show kann das nicht. In jedem Departement der Stadt Zürich gibt es viele Leute, die für die Wohnpolitik zuständig sind. Was hilft, die Wohnungsnot zu lindern? Einerseits müssen wir dafür sorgen, dass die Zuwanderung nicht zu gross ist. Andererseits müssen wir das preiswerte Bauen ermöglichen. Der Vorstoss ist gut gemeint, bringt aber leider wenig.

Selina Walgis (Grüne): *Die Worte der rechten Ratsseite lassen mich ratlos zurück. Ich sehe nicht, wie die Rezepte der FDP uns beim Problem dieser Leerkündigung weiterhelfen sollten. Diese Personen suchen händeringend nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen oder städtischen Wohnungen. Wohnungen von privaten Eigentümerschaften sind nicht bezahlbar. Ich vertraue darauf, dass ihr der nächsten Vorlage zustimmt, um Genossenschaften zu fördern und mehr städtische Wohnungen zu schaffen. Bloss mit anderen Vorschriften, um mehr Bauten zu ermöglichen, schaffen wir es nicht. Im Gegenteil: Die Leerkündigungen werden für Neubauten ausgesprochen und es geht nicht um die Mietenden, sondern um Profit. Preisgünstige Wohnungen müssen gefördert werden, doch da sind wir auf der linken Ratsseite leider oft allein.*

Karin Weyermann (Die Mitte): *Die verschiedenen Interessen kommen sich hier leider in die Quere. Ich weiss tatsächlich nicht, wo ihr genau ansetzen wollt. Wir haben ein Wohnungsproblem in der Stadt Zürich. Das bestreiten auch wir von der Fraktion Die Mitte/EVP nicht. Wir haben den Auftrag, zu verdichten. Wir wollen keine Zersiedelung. Wir haben eine wachsende Bevölkerung. Viele aus dem Ausland starten in Zürich, weil ihre Firmen hier sind. Soll jede Leerkündigung verhindert werden, kann nicht mehr verdichtet werden. Nicht jede Leerkündigung und jeder Neubau sind schlecht. Es gibt neuen Lärmschutz und modernere Wohnungen, die auch ihre Vorteile haben, auch wenn sie teurer sind. Ihr wollt die Wohnungen, die mit dem Drittelsziel erreicht werden sollen, einfach allen zur Verfügung stellen. Dadurch haben wir zu wenig Wohnungen für diejenigen, die sich auf dem freien Markt keine leisten können. Lasst uns diese Personen unterstützen, wenn sie von einer Leerkündigung betroffen sind, und überlassen wir die anderen dem freien Markt. Ihr moniert, es werde keine Arealüberbauung gemacht, doch überall, wo ihr mitsprechen könnt, erschwert ihr den Privaten das Bauen. Natürlich wollen sie nicht mehr so bauen, dass der Gemeinderat ihnen noch einen Pflock einschlagen kann. Auch ohne Arealüberbauung wird nicht ohne Regeln gebaut.*

Martina Zürcher (FDP): *Tanja Maag (AL) sagte, die FDP habe den Bau auf dem Kochareal verzögert. Ich habe das anders in Erinnerung: Der Stadtrat hat das Areal im Jahr 2013 gekauft. Nach einigen Jahren, in denen nichts geschah, machte die FDP mit einer Volksinitiative dem Stadtrat Beine. Im Juni 2018 wurde sowohl über die FDP-Initiative als auch über das stadträtliche Projekt abgestimmt. Ich zitiere aus der Abstimmungszeitung: «Es liegt ein klarer Zeitplan vor. Dank den bereits geleisteten Vorarbeiten ... werden die Wohnungen im Jahr 2023 bezugsbereit sein.» Bis heute wohnt dort niemand. Hätten die Stimmberechtigten der FDP-Initiative zugestimmt, würde dort bereits gewohnt. Ersatzneubauten verdichten nicht bloss, sondern bieten auch hindernisfreie Wohnungen. Es ist nicht so, dass nur die Privaten leerkündigen. Beispielsweise auch die Baugenossen-*



5 / 5

schaft im Gut oder die Stiftung «Einfach Wohnen» haben schon Leerkündigungen ausgesprochen. Unser Rezept ist die Aufstockungsinitiative, mit der wir gleichzeitig Bestand schützen und mehr Wohnraum ermöglichen.

Dr. David Garcia Nuñez (AL): *Ich bin Reto Brüesch (SVP) dankbar: Zum ersten Mal höre ich von einem SVP-Vertreter, dass nicht nur Ausländer*innen das Problem sind, sondern auch Schweizer*innen nach Zürich kommen wollen. Dieses Votum nehme ich gerne entgegen, wenn wir über die 10-Millionen-Schweiz diskutieren. Das Problem der Verdichtung ist, dass sie ungerecht stattfindet. Wir verdichten im Kreis 9 oder im Kreis 3, doch den Zürichberg lassen wir beispielsweise immer wieder aus. Weshalb können wir zu diesem Zweck nicht ein paar Besitzer*innen motivieren, ihre Villen zu verkaufen? Die Verdichtungsstrategie ist aber keine Rechtfertigung für Leerkündigungen. Dass dies nicht sein muss, zeigen auch Genossenschaften. Martina Zürcher (FDP), bei der Genossenschaft im Gut wurde nicht leergekündigt. Es wurde Schritt für Schritt vorgegangen und dies fordern wir auch von Privaten. Auch bei den Privaten gibt es gute Beispiele. Mit unserer Initiative zu Paragraf 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) versuchen wir, die Privaten an ihre Verantwortung zu erinnern. Es wurde mehrfach gesagt, der Stadtrat könnte nichts tun. Das ist wie der Stadtrat von Schrödinger. Hier kann er nichts tun, aber in anderen Fällen wie beispielsweise Witikon war es der böse Stadtrat, der so viel Druck ausübte, dass Private verkaufen mussten. Pärparim Avdili (FDP), über die Neugasse wurde abgestimmt. Diesen Volksentscheid gilt es zu respektieren. Das Areal ist noch nicht verschwunden und befindet sich aktuell im Departement von Albert Rösti. Der könnte nun mit der SBB sprechen und wir würden jederzeit zu einem Deal kommen. Reto Brüesch (SVP) hat gesagt, wo das Problem der Verdichtung liegt. Es ist eine Folge politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Ist es nicht obszön, mit Wohnraum derart lukrative Rendite auszuschöpfen? Wir können nicht jeden Gegenstand unserer Gesellschaft in Gold verwandeln. Wir sollten darüber sprechen, ob der perversen Renditepolitik mit dem Menschenrecht Wohnraum ein Riegel vorgeschoben werden müsste. Niemand kann sich dazu entscheiden, nicht zu wohnen. Stimmen Sie bitte diesem Postulat zu.*

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