Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 10
gemeinderat@zuerich.ch
gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem substanziellen Protokoll
16. Ratssitzung vom 23. September 2026

705. 2026/130
Postulat von Michael Schmid (AL), Tanja Maag (AL) und Christian Häberli (AL) vom 25.03.2026:
Abfederung der Verdrängung von Personen, die in einem Quartier verankert sind, Ergänzung des Mietreglements

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Michael Schmid (AL) *begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 6016/2026). Das Mietreglement führt in Artikel 23 bereits eine Liste von Ausnahmen zur Ausschreibungspflicht und den Vergabegrundsätzen. Wir bitten den Stadtrat zu prüfen, ob dort ein weiterer Punkt Platz hat: die langjährige Verankerung im nahen Umkreis der frei werdenden Wohnung. Ein Beispiel wäre eine Wohndauer von mindestens zehn der letzten zwölf Jahre in der unmittelbaren Nachbarschaft von rund 500 Metern; nicht im Quartier, Stadtkreis oder der ganzen Stadt. Die übrigen Vermietungsvoraussetzungen zu Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen ändern sich dadurch nicht. Wenn in Zürich ein Haus gekündigt wird, steht das inzwischen in der Zeitung; man liest vom Schicksal der Familie im dritten Stock oder der Frau, die seit 40 Jahren dort wohnt. Das klingt wie ein Unglück, ist aber ein Geschäftsmodell: Der Boden lässt sich nicht vermehren, und wer ihn besitzt, kann abkassieren, während der Wohnungsmarkt nicht nach Bedarf, sondern nach Zahlungskraft verteilt ist. Dass dabei eine Nachbarschaft zerfällt, ist nicht in den Zahlen zu lesen und kostet die Eigentümerschaft nichts – weshalb sie sich auch nicht darum kümmert. Den Preis zahlt die Gesellschaft und zwar recht viel. Eine Nachbarschaft entsteht über Jahre wiederholter Begegnung, etwa im Treppenhaus, im Laden oder auf dem Spielplatz, und trägt im Alltag, wenn man bspw. bei einem Notfall füreinander einspringt. Gerade für ältere Menschen sind solche eingespielten Kontakte oft Voraussetzung dafür, selbstbestimmt in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Solche Strukturen wirken gegen die Vereinsamung und bilden ein informelles Sicherheitsnetz, das keine institutionelle Hilfskraft, viel Geld oder staatliche Angebote leisten oder ersetzen können. Wenn jemand aus der Nachbarschaft verdrängt wird, bricht ein Stück davon weg; nicht nur für die gehende, sondern auch für die bleibende Person. Der Altstadtkurier hat im Mai 2026 unter dem Titel «Vorteil für die Alteingesessenen?» über unseren Vorstoss berichtet. Das Fragezeichen nehme ich gerne weg: Ja, das ist ein Vorteil für die Alteingesessenen, weil sie es sind, die eine Nachbarschaft tragen, die wissen, dass die Nachbarin im dritten Stock schlecht zu Fuss ist und bei denen ihr Schlüssel deponiert ist. Diese Leistungen*

erbringen sie gratis und über Jahre, wovon die Stadt jeden Tag profitiert. Das überwiesene Postulat GR Nr. 2024/159 der SVP verlangt eine Wohnsitzdauer von zwei Jahren in der Stadt bzw. zehn Jahren, davon zwei im Kanton. Die AL lehnte dies ab, weil das Kriterium am falschen Ort misst. Eine Person, die erst kürzlich innerhalb der Stadt umgezogen ist, kann die Wohnsitzdauer erfüllen, ohne bereits ein Sozialnetz in der neuen Nachbarschaft zu haben. Während jemand mit jahrzehntelangem Wohnsitz in Wiedikon, der etwa nach Höngg ziehen muss, seine Nachbarschaft vollständig verliert, ohne die Stadtgrenze zu überschreiten. Nehmen Sie eine Frau, die seit 30 Jahren an derselben Strasse in Wiedikon wohnt, einen italienischen Pass hat und die Wohnung verliert, weil sie luxussaniert wird. Für die Heimatinitiative der SVP ist das eine Person zweiter Klasse. Weder Staatsbürgerschaft noch Kantons- oder Stadtgrenze sagen etwas darüber aus, wer eine Nachbarschaft trägt, wohl aber ein Umkreis von rund 500 Metern, in dem die alltägliche Begegnung stattfindet. Im Mietreglement kommt die Verankerung der Nachbarschaft nicht vor. Es mag sein, dass sie in der Vergabepraxis eine Rolle spielt, nur kann sich niemand darauf berufen. Unser Vorschlag soll unabhängig vom bestehenden Mietverhältnis und der heutigen Eigentümerschaft gelten, damit Betroffene sich bereits vor einer Kündigung um eine städtische Wohnung in der Nachbarschaft bewerben können, statt erst dann, wenn nur noch wenige Monate bleiben. Bei den rund 7000 städtischen Wohnungen zur Kostenmiete liesse sich mit dieser Ergänzung des Mietreglements eine Gelegenheit nutzen, um langjährig verankerte Personen im Quartier zu halten. Damit würde der Boden- und Wohnungsmarkt nicht abgeschafft, so sinnvoll das auch wäre, wir bestimmen aber dessen Regeln und erhalten dabei soziale Netze in unseren Nachbarschaften.

***Attila Kipfer (SVP)** begründet den von Roger Bartholdi (SVP) namens der SVP-Fraktion am 15. April 2026 gestellten Ablehnungsantrag: Leerkündigungen sind ein bekanntes Problem in der Stadt Zürich; nirgends sonst kommt es so häufig dazu und jeder Stadtteil ist betroffen. Bevor man ein Problem löst, muss man es erst verstehen – ganz nach dem Grundsatz Albert Einsteins: Die genaue Darstellung eines Problems führt zur Lösung. Die eigentlichen Ursachen wurden bisher viel zu wenig erwähnt. Die erste ist die aufgeblasene und übertriebene Klimapolitik von Rot-Grün: Netto-Null bis ins Jahr 2040 zwingt viele Hauseigentümer – auch die Stadt selbst – zum Heizungsersatz, oft verbunden mit einer Gesamtsanierung, Leerkündigung und Mietzinserhöhung. Würde man die Hauseigentümer nicht so unter Druck setzen, würden diese die bestehenden Heizungen länger auslaufen lassen können. Gemäss dem Tages-Anzeiger sind die leer gekündigten Wohnungen von 589 im Jahr 2010 über 983 im Jahr 2015 auf 1248 im Jahr 2024 angestiegen. Die zweite Ursache ist die masslose Zuwanderung: Mehr Menschen bedeuten weniger Wohnungen bei gleichbleibendem Angebot. Michael Schmid (AL) wirft der SVP vor, in Klassen zu denken. Sie behandeln aber selbst Personen aus dem Quartier besser als andere, das ist für mich ein Widerspruch. Es seien vor allem einkommensschwache Menschen und ältere Leute von Leerkündigungen in Altbauten betroffen. Wer in einen Altbau zieht, muss damit rechnen, dass er irgendwann saniert oder abgerissen wird. Günstigeren Wohnraum gibt es nach wie vor, nur eben in ländlichen Gebieten, wo viele nicht hinziehen möchten. Warum wollen so viele Einkommensschwache in Zürich wohnen? Aus unserer Sicht muss man die Ursachen bekämpfen, daher lehnen wir den Vorstoss ab.*

Simon Hatt (FDP) *stellt folgenden Textänderungsantrag: Die FDP steht bei diesem Postulat in einem Spannungsfeld. Einerseits gibt es Wettbewerb um den knappen Wohnraum und bekanntermassen ist uns der Wettbewerb wichtig. Andererseits anerkennen wir, dass Verdrängung für langjährig im Quartier verwurzelte Personen einschneidend sein kann und nicht vernachlässigt werden darf. Nachbarschaftliche Beziehungen und die sozialen Netze, die darin entstehen, haben einen Wert. Deshalb sind wir bereit, über eine stärkere Berücksichtigung der lokalen Verankerung bei der Wohnungsvergabe zu sprechen. Aus unserer Sicht darf aus einer reinen Verwurzelung im Quartier aber kein dauerhafter Anspruch auf eine – wenn möglich noch vergünstigte – Wohnung in einem bestimmten Stadtteil entstehen. Eine vollständige Ausnahme von der Ausschreibungspflicht, wie sie das Postulat vorsieht, würde bestimmten Personen einen faktisch bevorzugten Zugang verschaffen, ohne dass andere Interessierte eine Bewerbungschance hätten. Das würde dem Grundgedanken eines transparenten und fairen Vergabeverfahrens widersprechen. Die Quartierverbundenheit wird gemäss heutiger Praxis bereits berücksichtigt, ohne im Reglement verankert zu sein. Eine gewisse Bevorzugung kann daher sinnvoll sein, eine komplette Ausnahme vom Wettbewerb schiesst aber übers Ziel hinaus. Die FDP beantragt daher, den Teilsatz zur vollständigen Ausnahme von der Ausschreibungspflicht zu streichen, damit der Stadtrat prüfen kann, in welchem Umfang eine Bevorzugung möglich ist. Neu würde es heissen: «Beispielsweise könnte die Vergabe für jene, die in den letzten zwölf Jahren während mindestens zehn Jahren im nahen Umkreis zur frei werdenden Wohnung wohnten, bei einer Ausschreibung bevorzugt behandelt werden.» Bleibt der Teilsatz bestehen, lehnt die FDP-Fraktion das Postulat ab.*

Weitere Wortmeldungen:

Sven Sobernheim (GLP): *Michael Schmid (AL) hat sein Votum ganz auf Artikel 23 bezogen, wo es um die Ausschreibung geht. Artikel 25 regelt aber die eigentliche Vergabe bereits, mit lit. c Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs und lit. e Pflege von Angehörigen sowie der Betreuung eigener, bereits im Quartier wohnhafter Kinder. Die im Postulat angesprochenen Fälle sind damit schon abgedeckt. Neu wäre einzig die verlangte Ausnahme von der Ausschreibungspflicht. Der Zufallsgenerator lost aus den Bewerbungen 50 Personen aus, bei denen anschliessend die Kriterien geprüft werden. Das stellt eine ausgewogene Lösung zwischen Fairness, Transparenz, Rücksichtnahme und Ermöglichen dar, auch wenn es für Einzelne, die dabei herausfallen, frustrierend ist. Das Postulat hat sich damit aus unserer Sicht weitgehend erledigt. Das geltende, erst acht Jahre alte Mietreglement ist ein Kompromiss, den wir nicht aufkünden wollen.*

Wolfgang Kweitel (Die Mitte): *Die Die Mitte-Fraktion unterstützt das Postulat mit der Textänderung der FDP. Das Anliegen betrifft ein reales Problem: Insbesondere für ältere Menschen kann ein Umzug von einem ans andere Ende der Stadt langjährige Verbindungen zerstören, zumal die Zürcher Quartiere von der Grösse her eigenständigen Gemeinden entsprechen. Der Verlust solcher gewachsenen Strukturen kann die Autonomie von Seniorinnen und Senioren beeinträchtigen, weshalb sich prüfen lässt, ob langjährig im Quartier verankerte Personen bei der Vergabe städtischer Wohnungen bevorzugt werden können. Bei der Umsetzung sollen Eigenverantwortung und Pragmatismus im*

Vordergrund stehen: Es soll keine neue Verwaltungsabteilung geschaffen werden, sondern es soll an den Betroffenen liegen, von sich aus einen begründeten Antrag mit den nötigen Unterlagen einzureichen, damit eine rasche und einfache Prüfung möglich ist.

***Anjushka Früh (SP):** Mit dieser Forderung soll kein neues starkes Kriterium für die Wohnungsvergabe geschaffen werden. Das Mietreglement soll nicht mit weiteren starren Vorgaben überladen werden. Wir bitten den Stadtrat, bei der Umsetzung das nötige Mass an Flexibilität zuzulassen, damit die Mitarbeitenden von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) Wohnungen mit dem gewohnten Gespür für sozialen Zusammenhalt und Durchmischung vergeben können. Angesichts des Ausmasses an Leerkündigungen und Verdrängung ist zudem fraglich, ob damit nicht ein grosser Teil der Wohnungen der allgemeinen Ausschreibung entzogen und einer privilegierten Gruppe zugutekommen würde. Die eigentliche Lösung liegt aus Sicht der SP-Fraktion nicht in der Symptombekämpfung, sondern im Ausbau des Angebots an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum, in einem verstärkten Mieterschutz bei Sanierungen und Ersatzneubauten, sowie im Ausbau der Kaufaktivitäten der Stadt, ihrer Stiftungen und gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften.*

***Samuel Balsiger (SVP):** Laut Michael Schmid (AL) ist die Lage hochdramatisch. Wie es zu Verdrängung kommt, hat er aber nicht erwähnt. Ein Vertiefungsbericht des Forschungs- und Beratungsinstituts INFRAS im Auftrag der Stadt Zürich zu den Auswirkungen der städtischen Klima- und Energiepolitik zeigt gemäss einer Mitteilung der AL Kanton Zürich, dass bis ins Jahr 2040 rund 80 000 private Mietwohnungen in der Stadt Zürich eine neue Heizanlage für das Netto-Null-Ziel benötigen. Darum drohen 40 000 Leerkündigungen, wovon gemäss dieser Studie mehrheitlich einkommensschwache Personen in günstigen Altbauten betroffen sind. Der im Jahr 2021 veröffentlichte, von der Stadt bislang kaum kommunizierte Bericht zeigt die eigentliche Ursache der Verdrängung auf, ohne dass die AL-Fraktion bisher darauf reagiert hätte: Die Klima- und Einwanderungspolitik ist für die 40 000 Leerkündigungen verantwortlich – nicht Immobilienhaie, die es so gar nicht gibt. Im Postulat sieht die SVP-Fraktion lediglich eine Symptombekämpfung für einige wenige Personen, während am Grundproblem mit geschätzten Kosten von 12 Milliarden Franken nichts geändert würde. Diese zahlen die Steuerzahler und die Privaten, die ihre Kosten wieder auf die Mieter umwälzen. Das ist Preistreiberei. Auch der Anteil der Stadt Zürich am menschengemachten CO_2-Ausstoss beträgt gemäss eigenen Angaben lediglich 0,003 Prozent. Schon im Jahr 2019 haben wir uns als Einzige diesem Klimawahnsinn widersetzt. Die SVP-Fraktion hält an ihrer Kritik am Netto-Null-Ziel fest.*

***Mischa Schiwow (AL):** Das Postulat versteht sich nicht als alleinige Lösung des Problems der Leerkündigungen. Es soll ein Beitrag dazu sein, dass langjährige Quartierbewohnerinnen und -bewohner, die ihre Wohnung verlieren, dort ein neues Zuhause finden. Das Programm «Wohnen 2026» hält als Wirkungsziel fest, dass die Stadt ihren Handlungsspielraum in der Wohnpolitik wahrt und erweitert. Bei der Allokation der Wohnungen soll das Kriterium der Quartierverankerung berücksichtigt werden. Dazu gehört auch, verdrängten Menschen – insbesondere jenen mit langjähriger Quartierzugehörigkeit – eine zusätzliche Chance auf eine städtische Wohnung im angestammten Quartier zu geben; übrigens ausdrücklich auch jenen, die bereits verdrängt wurden und in ihr heimisches*

Quartier zurückkehren möchten. Das Argument der Chancengleichheit ist wichtig, darf aber nicht dazu führen, dass die Substanz gewachsener Nachbarschaften verloren geht.

Jane Bailey (SVP): *Ich schliesse mich dem Votum von Samuel Balsiger (SVP) an. Dieses Postulat ist nichts weiter als ein selektiv-ideologischer Eingriff, um die Folgen vorheriger staatlicher Eingriffe abzufedern. Der städtische Klimakult, der in Form des Netto-Null-Zwangs inzwischen die Bürger aus dem eigenen Haus vertreibt, wird im Postulat nicht erwähnt. Aus unserer Sicht liegen die eigentlichen Ursachen der Leerkündigungen in dieser Klimapolitik und dem damit verbundenen Zwang zu energetischen Sanierungen gemäss Energiegesetz und nicht in erster Linie bei renditeorientierten Eigentümern. Tiefgreifende, stromgesetzkonforme Sanierungen können meist nicht durchgeführt werden, solange Mieter in den Häusern leben. Davon sind auch städtische Liegenschaften betroffen. Es ist widersprüchlich, die selbst geschaffene Verdrängung mit Sonderrechten bei der Wohnungsvergabe korrigieren zu wollen, statt die eigene Klimapolitik zu überdenken.*

Tanja Maag (AL): *Artikel 25 lit. c und e erfassen zwar familiäre Bezüge, doch es gibt im Quartier auch ausserfamiliäre Verbindungen, die eine Gemeinschaft stärken und aus unserer Sicht ebenfalls berücksichtigt werden dürfen. Die Quartierzugehörigkeit ist in der heutigen Situation, in der ganze Nachbarschaften auseinandergerissen werden, als zusätzliches Gewicht zu verstehen, zumal es nicht in der Verantwortung der betroffenen Mieter*innen liegt, wenn sie leergekündigt werden. In Kombination mit den bestehenden Kriterien für eine städtische Wohnung ist die Gewichtung der Quartierzugehörigkeit entgegen der Befürchtung der SP-Fraktion keine Privilegierung einer einzelnen Gruppe.*

Yves Henz (Grüne): *Von Leerkündigungen sind in dieser Stadt viel zu viele Menschen betroffen. Mit ihr gehen Dinge verloren, die sich nicht mit Geld aufwiegen lassen – etwa der Austausch mit der Nachbarschaft im Alltag oder gegenseitige Unterstützung bei der Kinderbetreuung. Die Profitmaschinerie funktioniert auf Kosten der zwischenmenschlichen Beziehungen. Nach einer Leerkündigung oder Sanierung steigen die Preise in Zürich meist um das Doppelte. Das Postulat ist keine absolute Lösung des Problems, aber ein Hebel, um betroffenen Menschen eine bessere Chance zu geben, im Quartier zu bleiben oder dorthin zurückzukehren. So bleiben Freundschaften, familiäre Nähe und über Jahrzehnte gewachsene soziale Netze erhalten. Wir Grünen unterstützen das Postulat.*

Michael Schmid (AL) *ist mit der Textänderung einverstanden: Wir nehmen die Änderung der FDP an, auch wenn es schmerzt: Die Wahrscheinlichkeit, in die 50 vom Zufallsgenerator ausgewählten Personen zu kommen, ist schon sehr klein, und darum ist auch die Wahrscheinlichkeit eines Vorzugs bei Kündigung entsprechend klein. Im Sinne der breiten Abstützung des Postulats und der Anerkennung des gesellschaftlichen Problems der Verdrängung nehmen wir sie an. Der familiäre Bezug in Artikel 25 wurde von Tanja Maag (AL) erklärt. Ein Kriterium wird meiner Meinung nach zu eng ausgelegt: Ein dringender Bedarf besteht dann, wenn jemand kurz davorsteht, auf der Strasse zu landen. Wer hingegen bereits ans andere Ende der Stadt oder aus der Stadt weggezogen ist, hat vermutlich keinen dringenden Bedarf mehr, obwohl es weiterhin sinnvoll wäre, wenn*

diese Person ins Quartier zurückkehren könnte. Es ist schon so, dass viele Eigentümerschaften die energetische Sanierung als Vorwand für eine Gesamtsanierung vorschieben. Die Entschuldigung, alle aufgrund städtischer Vorgaben hinauswerfen zu müssen und danach höhere Mieten verlangen zu können, ist natürlich bequem. Dabei zeigen sowohl gemeinnützige wie profitorientierte Firmen, dass Mietende während einer energetischen Sanierung durchaus in der Wohnung bleiben können. Zum Argument, dass man beim Altbau mit einem Abriss rechnen müsse: Heute ist sogar eine erst vor zehn Jahren sanierte Wohnung mit Solarpanels auf dem Dach nicht vor einer Kündigung sicher. Die Menschen in Heuried können das bestätigen. Wir schaffen kein Privileg für spezifische Gruppen, denn alle wohnen irgendwo in einer Nachbarschaft, somit haben alle den gleichen Vorrang. Ich verstehe den Widerspruch nicht ganz, dass die SP das ähnlich gelagerte Postulat GR Nr. 2024/159 der SVP unterstützt hat, hier aber zurückhaltend ist.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Eine Verdrängung findet statt, das lässt sich nicht wegdiskutieren. Es handelt sich aber um eine anspruchsvolle Situation, wenn LSZ mit rund 10 000 Wohnungen dieses Problem allein lösen sollen. Sie gehen dabei sorgfältig, aber im Rahmen der vom Parlament vorgegebenen Kriterien vor. Der Stadtrat nimmt Postulate in diese Richtung entgegen, sofern sie den Sinn und Zweck der Vermietungsverordnung nicht grundsätzlich aushebeln. Wie ein Anliegen konkret umgesetzt wird, ist noch offen. Eine Revision der Verordnung steht derzeit nicht an, da die laufende Umsetzungswelle mit den geltenden Übergangsfristen von fünf Jahren abzuschliessen ist, bevor Erfahrungen daraus gezogen werden können. Verschiedene Vorstösse zu diesem Themenkreis werden gesamtheitlich betrachtet. Der Stadtrat hat für das Anliegen ebenso Verständnis wie für das Postulat der SVP-Fraktion. Er kann aber nicht versprechen, wie die Umsetzung im Detail aussehen wird, da die Verordnung nicht beliebig viele Kriterien parallel erfüllen kann. Von einer stetigen Ausweitung der über die Vermietungsverordnung bevorzugten Gruppen ist abzusehen. Der Stadtrat nimmt das Postulat auch geändert entgegen.*

Angenommene Textänderung:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie mit einer Ergänzung des Mietreglements die Verdrängung von Personen, welche im Quartier verankert sind, teilweise abgefedert werden kann. Die Möglichkeit soll unabhängig vom bestehenden Mietverhältnis und der Eigentümerschaft der aktuellen Wohnung ausgestaltet werden. Beispielsweise könnte die Vergabe für jene, die in den letzten 12 Jahren während mindestens 10 Jahren im nahen Umkreis zur frei werdenden Wohnung wohnten~~ von der Ausschreibungspflicht ausgenommen oder~~ bei einer Ausschreibung bevorzugt behandelt werden. Die Vermietungs-Voraussetzungen, insbesondere bezüglich Belegung und wirtschaftlichen Verhältnissen, müssen erfüllt sein.

Das geänderte Postulat wird mit 87 gegen 27 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat