



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

4. Ratssitzung vom 3. Juni 2026

170. 2025/378

Postulat von Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP) und Walter Anken (SVP) vom 03.09.2025:

Ausbau und Förderung des Wohnungstauschs innerhalb des städtischen Wohnungsbestands

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

***Reto Brüesch (SVP)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5023/2025): Zürich steht mit dem schweizweit tiefsten Leerstand und den zweithöchsten Mietzinsen vor der grössten wohnpolitischen Herausforderung. Für viele Familien, junge und ältere Personen ist es schwierig, eine passende Wohnung zu finden. Gleichzeitig wissen wir, dass das Problem nicht nur ein Mangel an Wohnungen ist. Es ist auch eine Frage der Nutzung. In der Stadt Zürich sind 1100 von 7000 städtischen Wohnungen unterbelegt. Das bedeutet, dass grössere Wohnungen von kleineren Haushalten genutzt werden, während Familien, die dringend eine grössere Wohnung bräuchten, keine finden. Es geht nicht um einen Vorwurf an die Mieter, die in diesen Wohnungen wohnen. Es gibt viele, die vielleicht in eine kleinere Wohnung umziehen würden, aber keine zu einem vernünftigen Preis finden. Das Postulat verlangt, dass die Stadt hier Verantwortung übernimmt. Seit dem Jahr 2019 gibt es ein Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement) von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). In diesem wurden Einkommens-, Vermögens- und Belegungsgrenzen festgelegt. Damals wurde eine Schonfrist von fünf Jahren beschlossen, die inzwischen abgelaufen ist. Das bedeutet, dass die Richtlinien angewendet werden müssen. Alles andere würde die Glaubwürdigkeit unserer wohnpolitischen Instrumente untergraben. Es geht nicht um Kontrolle der Kontrolle wegen. Es geht um Fairness und Verantwortung. Städtische Wohnungen sind kein beliebiges Marktgut. Sie sind ein sozialpolitisches Instrument und werden bewusst unter dem Markt an Menschen mit tiefem Einkommen vergeben. Gerade deshalb ist es wichtig, dass die Wohnungen jenen zugutekommen, die sie wirklich benötigen – sowohl finanziell, als auch von der Belegung her. Wir tragen gegenüber den Steuerzahlern eine Verantwortung. Aber wir tragen auch gegenüber den Mietern, die dringend eine Wohnung suchen und darauf angewiesen sind, Verantwortung. Wenn wir diese Verantwortung nicht wahrnehmen, gefährden wir die Legitimation des ganzen Systems. Wir müssen uns bewusst sein, dass es in der Stadt Zürich viel zu wenig preisgünstige Wohnungen gibt. Genau deshalb müssen die Wohnungen, die wir haben, effizient genutzt werden. Wir fordern*



den Stadtrat auf, den freiwilligen Wohnungstausch innerhalb des städtischen Liegenschaftsbestands zu fördern – sei es durch Tauschbörsen, Beratungen oder Programme. Wenn es funktioniert, kann man es auf Genossenschaften oder private Eigentümer ausweiten. Wichtig ist die Freiwilligkeit der Lösung. Es geht nicht um Kündigung oder Verdrängung. Wenn jemand seine Wohnung freiwillig tauschen will, sollte man das nicht verhindern. Andere Städte zeigen, dass es funktioniert. In Berlin gibt es eine Wohnbaugesellschaft, die den Wohnungstausch seit Jahren anbietet. Dort gehen die grösseren Wohnungen an Leute, die sie brauchen und Leute in einer grösseren Wohnung können zu einem vernünftigen Preis in eine kleinere wechseln. Auch in der Stadt Zürich bspw. bei der Genossenschaft ABZ, in Luzern und in Basel wird es angewandt. Es braucht keine Neubauten und Kündigungen, nur eine bessere Organisation innerhalb der Stadt und ein Umsetzen. Das schafft Vertrauen und sorgt für eine Bewegung im Immobilienbestand. Es gibt sicher Kritik oder Sorgen, dass die Massnahmen Mieter unter Druck setzen könnten. Aber es ist freiwillig. Wohnungstausch schafft Optionen, wo es bisher keine gab. Heute gibt es Leute, die eigentlich raus wollen, aber keine günstige Wohnung finden, weil sie ihre Wohnung nicht tauschen können. Wenn man die Belegung und Einkommenssituation vollständig ausblendet – wie es teilweise gemacht wird –, hinterfragt man das wohnpolitische System. Das Postulat ist keine radikale Lösung. Severin Meier (SP) würde sagen, es sei ja nur ein Prüfauftrag. Gerade in Zeiten, in denen Neubauprojekte immer teurer werden, enorme Kosten und Verzögerungen haben, muss man sich mit Blick auf Bestandsliegenschaften fragen, wo man etwas verbessern kann. Wohnungstausch ist ein möglicher Ansatz. Er ist sozialverträglich, effizient und erprobt. Wer diese Verbesserung blockiert und jede Anpassung als unzumutbar definiert, will den Status quo zementieren.

Mischa Schiow (AL) begründet den von Moritz Bögli (AL) namens der AL-Fraktion am 17. September 2025 gestellten Ablehnungsantrag: Die SVP versucht, uns mit diesem Postulat gesunden Menschenverstand vorzugaukeln. Wohnungen tauschen, um mehr Menschen Platz zu verschaffen. Wer könnte dagegen sein? Weshalb ein paar Monate vor der Abstimmung über den Neuerlass der Verordnung über die Umsetzung des Paragraphen 49b ein Postulat eingereicht wird, das für städtische Liegenschaften im Fall von Unterbelegung oder Überschreitung der Einkommens- und Vermögenslimiten einen Abtausch fordert, kann ich nicht nachvollziehen. Sagen Sie am 14. Juni 2026 Ja zur Vorlage und der städtische Teil dieses Anliegens wird gelöst sein. Das Postulat versteigt sich auf die hypothetische Möglichkeit, dass solche Tauschaktion zwischen städtischen, anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern und sogar privaten Immobilieneigentümern erfolgen könnten. Das entbehrt jeglicher Grundlage und zeugt von einer gewissen Unkenntnis des Mietrechts und Immobilienmarkts. Zentral ist da nämlich der Mietvertrag, der mit all seinen Bestimmungen auf eine Person oder Personengruppe ausgestellt und nicht übertragbar ist. Als Mietschlichter erlebe ich es regelmässig, dass bei Neuabschlüssen von Mietverträgen ein missbräuchlicher Anfangsmietzins gefordert wird, dass es Mietzins-sprünge von 20 bis zu 40 Prozent gibt. Auf welcher rechtlichen Basis könnte ein privater Immobilieneigentümer verpflichtet werden, bei einem Mieterwechsel seine Rendite nicht zu erhöhen? Bestandesmieten sind bekanntlich wesentlich tiefer als sogenannte Marktmieten. Das vorgeschlagene Tauschsystem funktioniert aber nur, wenn die ausziehende Person eine ähnlich tiefe Miete finden kann, während auch die einziehende Person sich



auf eine faire Mietpreisgestaltung verlassen kann. Ich habe die Vermutung, dass die Stadt im Modell SVP für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum aufkommen soll, während im privaten Bereich die Preisgestaltung dem Markt überlassen werden soll.

Weitere Wortmeldungen:

Simon Hatt (FDP): *Die FDP findet es gut, wenn städtische Wohnungen effizient genutzt werden. Sprich, wenn man die Bewegungsvorschriften und auch die Einkommenslimiten streng durchsetzt. Das Postulat halten wir aber nicht für sinnvoll und vor allem nicht für umsetzbar. Wohnungstausch klingt gut. Aber es heisst auch, dass jemand im erlauchten Kreis mit Zugang zu vergünstigtem Wohnraum diesen ein Leben lang behalten kann, weil er immer das Anrecht hat, ihn abzutauschen. Wir bevorzugen es, wenn diese Wohnung wieder auf den Markt und einer Person zugute kommt, die diese verdient und nötig hat. Dass man Private verpflichten will, sehen wir aus liberaler Sicht auch nicht. Das wäre ein Eingriff ins Eigentum und die Wirtschaftsfreiheit. Private tragen das wirtschaftliche Risiko der Vermietung, da sollen sie selber entscheiden können, wem sie die Wohnung vermieten möchten. Weiteren staatlichen Einfluss in den Wohnungsmarkt brauchen wir nicht.*

Karin Stepinski (Die Mitte): *Die Die Mitte findet das einen interessanten Vorschlag. Es ist eine der Schrauben, die vielleicht zu einer kleinen Entspannung beitragen könnten. Weil der Vorschlag von der SVP kommt, scheint er für die AL weniger gut zu sein als ein ähnlicher Vorschlag von anderer Seite. Das finde ich schwierig. Das Postulat wurde übrigens nicht erst vor ein paar Monaten eingereicht und war schon öfters auf der Traktandenliste. Natürlich kann man sagen, man müsse das im Vorfeld der Abstimmung nicht mehr überweisen. Aber wir wollen es versuchen. Reto Brüesch (SVP) erwähnte, dass es Orte gebe, wo das bereits gemacht werde. Wenn es um Wohnungen geht, ist jedes bisschen, das etwas beitragen kann, gut. Er sagte ebenfalls, es sei ohne Druck möglich. Es ist klar, dass der Druck nicht vom Vermieter kommt, aber er könnte von den Nachbarn kommen. Ich erlebte das bei meinem Vater. Als meine Mutter starb, war er in einer 4,5-Zimmer-Wohnung und die Nachbarin klopfte nach drei Wochen an die Tür und wollte wissen, wann er ausziehen werde, sie würden gerne in die grosse Wohnung. Selbstverständlich halten wir es für rechtlich anspruchsvoll, private Eigentümer mitzunehmen, Simon Hatt (FDP). Auf der anderen Seite kann es eine freiwillige Mitwirkung sein. Ich kenne private Vermieter, die keine überhöhten Mietzinse verlangen. Mein Sohn wohnt in einer privaten Wohnung und bezahlt einen vertraglichen Mietzins. Ich bin überzeugt, dass es in der Stadt private Eigentümer gibt, die freiwillig mitmachen würden, weil sie es eine gute Sache finden. Zusätzliche Einkommens- und Vermögensvorgaben sehen wir eher kritisch. Genossenschaften steuern das bereits sehr gut. Es handelt sich um ein Postulat und damit einen Antrag, den man sorgfältig prüfen sollte. Wenn er sozialverträglich ausgestaltet ist und man die Leute mitnimmt, kann man es doch versuchen.*

Jean-Marc Jung (SVP): *Jede siebte der rund 7000 städtischen Wohnungen zur Kostenmiete ist unterbelegt. Das ist ein Staatsversagen. Tauschplattformen könnten helfen, den Wohnungsmarkt flexibel zu machen. Die Stadtentwicklung (STEZ) liess das Thema Woh-*



nungstausch von der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) untersuchen. Der Titel der 66-seitigen Untersuchung lautet «Wohnungstausch in der Stadt Zürich». Die Umzugsbereitschaft, der fehlende Zwang diese zu erhöhen und die regionale Inflexibilität sind dabei strukturelle Probleme für den Wohnungstausch. Die Stadt müsste zunächst definieren, welche Zielgruppen mit einer Tauschplattform adressiert werden. Egal, wie man es analytisch unterteilt, wird es allen Seiten eine gewisse Flexibilität abverlangen. Die Zumutbarkeit eines Wechsels muss gesellschaftspolitisch, juristisch oder geografisch breiter gefasst werden. Natürlich braucht es dann auch die konkreten Tauschangebote. Innerhalb einer grossen Genossenschaft ist das einfacher. Ein Wohnungstausch über die Grenzen einzelner Genossenschaften hinweg wird gemäss dieser aktuellsten Studie als komplex eingeschätzt, weil unterschiedliche Statuten und Vergabekriterien zu berücksichtigen sind. Kann die Stadt nicht versuchen, homogenere Statuten zu erzwingen, um in den subventionierten Genossenschaften die Rollen untereinander vergleichbar zu machen? Auch in diese Richtung zielt unser Vorstoss. Dann gibt es noch die Möglichkeit von befristeten Untermietverträgen. Diese könnten helfen. Allerdings darf es dort keine Gewinnabsicht und Überbelegung geben. Mit einem Hauptvermieter, einem Hauptmieter und einem Untermieter herrscht eine komplizierte Dreiecksbeziehung. Da stellt sich die Frage, wer in einem Konfliktfall bezahlt. Die Untermiete ist also nicht unbedingt das Ei des Kolumbus. In der Studie wird zur Rolle der Stadt Zürich festgehalten, dass vor einer detaillierten Ausgestaltung des Tauschmodells zuerst grundsätzliche Weichenstellungen und Klärungen nötig sind. Das heisst, man ist noch nirgends. Die SVP bleibt dabei: Unterbelegungen sowie Überschreitungen von Einkommens- und Vermögenslimiten in den Liegenschaften der Stadt Zürich sind zu reduzieren. Leute, die das missbrauchen, sollen tauschen dürfen – wenn sie das nicht wollen, halt müssen. Man braucht leider härtere Zwangsmassnahmen, um einen solchen Wohnungstausch abwickeln zu können. Aus Fairness jenen gegenüber, die wirklich berechtigt sind.

Brigitte Fürer (Grüne): Ich bin irritiert über das Votum von Jean-Marc Jung (SVP). Es geht um Wohnungstausch. Dem können wir durchaus etwas abgewinnen. Die Beschränkung des Wohnflächenbedarfs ist ein ur-grünes Anliegen. Die Grünen haben das Postulat nicht aufgrund der Begründung darunter, sondern im Sinn des Wohnungstauschs bewertet. Wenn das Postulat zu einer besseren Belegung der Wohnungen führt, ist das sicher gut. Ich möchte aber festhalten, dass ein Wohnungstausch meistens nicht an den Instrumenten scheitert. Als wir es bei unserer Verwaltung versuchten, hiess es zunächst, es stehe nicht im Reglement. Am Ende haben wir es geschafft, aber es ist nicht ganz einfach. Es ist auch wichtig, dass es freiwillig bleibt und man die Wohnung tauschen kann, wenn man unterschiedliche Bedürfnisse je nach Lebensabschnitt hat. Ich habe von Leuten in einer Stadtwohnung gehört, die alle Bedingungen erfüllt hätten, aber nicht wechseln konnten, weil es eine interne Liste gab, die dadurch übersteuert worden wäre. Wenn sich Leute zusammenschliessen und selber einen Weg finden, wird das von den Verwaltungen nicht immer gerne gesehen. Wir unterstützen den Prüfauftrag. Aber die Tonalität in den Begründungen mit dem Narrativ, dass in den städtischen Wohnungen die falschen Leute wohnen würden, ist reiner Populismus. Dieses Narrativ unterstützen wir nicht. Es ist eine Mär. Wir unterstützen den Prüfauftrag, weil man das bei der Stadt von einer anderen Seite sieht. Für die Verwaltungen dieser Wohnungen ist es sicher aufwendiger. Es



braucht für einen Wohnungstausch immer eine Rochade-Wohnung, weil die Wohnungen noch geputzt werden müssen. Bei unserem Wohnungstausch dauerte es am Ende zwei Monate. Aber dass die Stadt diesbezüglich ein bisschen die Haltung wechselt und Wohnungstausch aktiv unterstützt, ist sicher sinnvoll. Die Genossenschaft Kraftwerk macht sogenannte Tauschkonferenzen – und das funktioniert recht gut. Wie die Privaten einbezogen werden sollen, habe ich nicht verstanden. Aber es ist schon viel getan, wenn man innerhalb städtischer Wohnungen den Wohnflächenbedarf reduzieren kann.

Rahel Habegger (SP): *Dieser Vorstoss greift ein reales Thema auf: Den sorgsam Umgang mit knappem Wohnraum. Er verlangt aber im Kern eine Prüfung von Massnahmen – die SVP sprach sogar von Zwangsmassnahmen – zum Ausbau von Wohnungstausch innerhalb des städtischen Wohnbestands. Anders als der SVP-Redner sagte, sprechen wir heute nicht von subventionierten Wohnungen. Der Vorstoss ist unnötig. Die LSZ muss bereits heute Ersatzangebote machen. Die Überprüfung der Wohnungsbelegung läuft. Das Anliegen des Postulats kann im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten und Prozesse weitestgehend bearbeitet werden. Anstatt neue Vorstösse zu produzieren, sollten wir auf die bestehenden Instrumente zurückgreifen. Entscheidend ist am Ende, dass fair, sozialverträglich und mit Augenmass vorgegangen wird und sicher nicht mit pauschalem Druck oder Zwangsmassnahmen für Mieterinnen und Mieter. Dazu kommt, dass das Postulat das Thema Wohnungstausch mit Unterbelegung und Einkommens- und Vermögenslimiten verknüpft. In einem zweiten Schritt soll sogar eine Ausweitung auf private Eigentümer und gemeinnützige Bauträger geprüft werden. Da läuten bei mir alle Alarmglocken. Dieses Narrativ können wir nicht unterstützen oder nachvollziehen. Ausserdem wird ein zusätzlicher Prüf- und Koordinationsaufwand ohne grossen Mehrwert geschaffen. Die SP lehnt das Postulat ab. Nicht, weil das Thema unwichtig wäre, sondern weil der Vorstoss ohne zusätzlichen Nutzen bestehende Arbeiten verdoppelt.*

Reto Brüesch (SVP): *Die SP und die AL haben mir gar nicht zugehört. Es beruht auf Freiwilligkeit. Die Pflicht ergibt sich für die Stadt aus dem Mietzinsreglement. Darin ist ein Wohnungswechsel an die Belegung sowie das Einkommen und Vermögen gebunden. Das nehmen wir als Grundlage, damit die Leute nicht erst zwei Jahre später, sondern vielleicht schon früher in eine kleinere Wohnung wechseln. Dass es mit dem Mietrecht nicht gehe, stimmt nicht. Ich bin seit über 20 Jahren Immobilienreuhänder. Es geht sehr wohl. Beim ersten Schritt stadintern ist es kein Problem. Die Credit Suisse AG hat es in Zürich-Oerlikon auch schon gemacht – es funktioniert. Es geht auch nicht darum, dass man die günstigen Wohnungen der Privaten der Stadt gibt und die anderen Wohnungen teuer vermietet. Das Postulat ist ein Prüfauftrag. Es gibt keine Verpflichtung, das Postulat so umzusetzen. Es steht nur, es solle geprüft werden, ob man eine Zusammenarbeit mit Privaten fördern soll. Wenn die Privaten nicht einverstanden sind, funktioniert es nicht. Mit dem Postulat bringen wir einfach einen Lösungsvorschlag ein. Es handelt sich nicht um die eine Lösung. Es geht um einen Lösungsansatz, um die Not zu lindern.*

Sven Sobernheim (GLP): *Ich habe das Postulat gelesen, aber auch nicht verstanden. Wenn mehr als 100 von 125 den Vorstoss nicht verstanden haben, liegt es vielleicht am*



Sender und nicht an den Empfänger. Das Reglement schreibt bei städtischen Wohnungen vor, dass man die Wohnung wechseln muss. Ich verstehe deshalb nicht, weshalb es noch eine freiwillige Lösung braucht. Jean-Marc Jung (SVP) sprach dann davon, dass es Zwang brauche. Ist die freiwillige Lösung jetzt doch zwanghaft? Muss man sich also bei dieser Tauschbörse registrieren? Und zwingen wir in Zukunft alle Singles, dass sie sich endlich bei einer Partnerbörse registrieren, weil dann unsere AHV günstiger wird? Oder stellen wir in der Tempo-30-Zone Schilder mit «Bitte freiwillig Tempo 30» auf? Ich verstehe auch nicht, was das Postulat mit dem Artikel 49b zu tun hat, Mischa Schiwow (AL). Wir lehnen das Postulat ab. Ich bin aber gespannt auf das Votum von STR Daniel Leupi. Es ist mir unerklärlich, weshalb der Stadtrat dieses Postulat entgegennimmt.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: *Wie das insgesamt läuft und von der rechtlichen Seite einzuordnen ist, hat Mischa Schiwow (AL) sehr gut dargestellt. Reto Brüesch (SVP) sprach vom Vermietungsreglement von LSZ. Es handelt sich um ein Reglement, das der Gemeinderat nach einer langen Debatte und dreijährigen Leidenszeit erlassen hat. Weiter wurde gesagt, diese Richtlinien müssten angewandt werden. Müssen sie jetzt angewandt werden oder soll man es freiwillig machen? Wir wenden die Richtlinien an. Alle, die ihren Steuerwohnsitz nicht in der Stadt haben, erhielten einen Brief und müssen gehen oder den Steuerwohnsitz in der Stadt nachweisen. Alle mit einer starken Unterbelegung wurden ebenfalls angeschrieben. Generell ist es so, dass es nicht dem Sinn und Geist der Vermietungsverordnung entspricht, dass jene, die einen Mietvertrag haben, selbst bestimmen, wer Wohnungen erhält. LSZ überprüft das und muss es ausschreiben können. Der Stadtrat nimmt das Postulat entgegen, weil er im Moment alle Vorstösse, die auf die Revision dieser Verordnung zielen, zur Prüfung entgegennimmt. Wir werden umfassend anschauen, wie diese Verordnung nach ein paar Jahren Anwendung zu beurteilen ist. Bei Bedarf wird man dem Gemeinderat eine Revision beantragen. In diesem Sinn und Geist hat sich der Stadtrat klar positioniert, was er von dieser Idee im konkreten Fall hält.*

Das Postulat wird mit 34 gegen 77 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) abgelehnt.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat