

4. Dezember 2024

Postulat

von Reto Brüesch (SVP)
und Jean-Marc Jung (SVP)

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, ob bei Leerkündigungen die Auswertungsdaten für die Statistik der Stadt Zürich auch alle Eigentümergruppen und die Bauperiode der betroffenen Gebäude erfasst werden können. Zudem sollen in regelmässigem Abstand die Erkenntnisse über Entmietungen und ihre näheren Parameter in einem sozialräumlichen Monitoring festgehalten werden.

Begründung:

Aktuell fehlen detaillierte Daten über die Entmietungen von Wohnhäusern und deren Folgen. Zwischen 2017 und 2022 wurden laut der Statistik der Stadt Zürich allein bei Umbauten 2'732 Wohnungen gekündigt, wodurch über 4'000 Personen gezwungen waren, eine neue Wohnung zu suchen. In über 35 Prozent der Sanierungen von Wohngebäuden erfolgte in den letzten Jahren eine Leerkündigung. Der Renovationsbedarf von Wohngebäuden variiert je nach Bauperiode und Eigentümergruppe und wird von Fall zu Fall anders beurteilt. In Fällen mit grosser Verdichtungsmöglichkeit werden vermehrt Leerkündigungen vorgenommen, um ein Totalabriss zugunsten von Neubauten zu ermöglichen. Mit der gestiegenen Wohnungsknappheit besteht für Eigentümer ein starker Anreiz, vorhandenes Ausnutzungspotenzial und damit zusätzlichen Wohnraum über eine Nachverdichtung mit Neubauten zu realisieren. Dies betrifft insbesondere Gebäude, deren Grundrisse nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen oder bei denen der Unterhaltsaufwand gestiegen ist.

Es steht ausser Frage, dass diejenigen, denen das getraute Heim gekündigt wird, am liebsten nicht weg möchten. Schliesslich wollen sie die lang gehegten sozialen Kontakte nicht missen, die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes nicht verlieren und weiter im gewohnten Umfeld einkaufen können. Besonders Familien mit schulpflichtigen Kindern oder ältere Menschen möchten ihre angestammte Nachbarschaft nicht verlassen, da dies oft mit erheblichen Nachteilen verbunden ist. Mehr als 80 Prozent der über 65-Jährigen in Zürich bleiben in der Stadt, davon über die Hälfte sogar im selben Quartier.

Leerkündigungen bleiben ein kontroverses Thema. Sie sind notwendig für die klimafreundliche umfassende Modernisierung und den flächeneffizienten Ausbau des Wohnungsangebotes. Doch den betroffenen Mietern hilft die mit der Leerkündigung verbundene Aufwertung häufig nicht, da die Mieten für Neubauten oft deutlich höher sind und somit nicht für alle erschwinglich sind. Daher ist gerade in Zürich besonders wichtig, den Erhalt und die Schaffung von günstigem Wohnraum zu fördern. Dazu gehört auch, dass Aufstockungen hinsichtlich der erlaubten Ausbaufäche und des Bewilligungsaufwandes attraktiver werden, um im Rahmen der baulichen Verdichtung möglichst viele erschwinglichere Altbauwohnungen zu erhalten. Wenn Eigentümer Sanierungen, Um- oder Anbauten nicht schrittweise durchführen und eine Räumung des Gebäudes verhindern können, sollten sie die notwendige Entmietung möglichst frühzeitig ankündigen und ihre Mieter bei der Wohnungssuche unterstützen. Im Idealfall bieten grössere Eigentümerschaften ihnen freiwerdende bezahlbare Wohnungen in anderen Objekten an.

Diese zusätzlichen Informationen aus den Datenerhebungen und dem sozialräumlichen Monitoring könnten helfen, ein besseres Verständnis über die Ursachen und Muster von Leerkündigungen zu gewinnen und ihre Auswirkungen gezielt zu analysieren, die sowohl die Bedürfnisse der Eigentümer als auch die der betroffenen Mieter berücksichtigen.

