

Sitzung vom 31. Mai 2023

**667. Anfrage (Wie viele Mietwohnungen werden in Zürich leer gekündigt?)**

Kantonsrat Nicola Siegrist sowie die Kantonsrätinnen Silvia Rigoni und Melanie Berner, Zürich, haben am 13. März 2023 folgende Anfrage eingereicht:

Die Schweiz steht vor einer Wohnungskrise. Die Mietzinse steigen seit Jahren ungebremst, obwohl die Schweiz eine gesetzliche Obergrenze zur Verhinderung von missbräuchlichen Mietzinserhöhungen kennen würde. Angesichts der äusserst tiefen Leerwohnungsziffer von 0,6% kann man im Kanton Zürich nicht mehr von einem funktionierenden Wohnungsmarkt sprechen. Die Vermieter\*innen können trotz gesetzlicher Schranken zu hohe Mieten verlangen. Mit der angekündigten Erhöhung des Referenzzinssatzes ist ein weiterer Sprung der Mietzinse in naher Zukunft zu erwarten.

In einem solchen Umfeld hat der Verlust der Wohnung meist fatale Folgen. In den vergangenen Jahren geriet eine Entwicklung in den Fokus: Es werden häufig ganze Wohnhäuser und Siedlungen leergekündigt und zahlreiche Menschen müssen sich dem fast aussichtslosen Wohnungsmarkt stellen. Leerkündigungen werden ausgesprochen, wenn das Gebäude saniert, umgebaut oder abgerissen werden soll. Immer wieder nutzen dies Immobilienkonzerne, um nachher einen deutlich höheren und teilweise sogar missbräuchlichen Mietzins zu verlangen.

Der Anteil Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich beträgt 71%. In der Stadt Zürich liegt er sogar bei 90%. Somit ist die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung von Entwicklungen bei Mietwohnungen direkt betroffen. Wer beim knappen Wohnungsangebot und den überbeurteilten Einzugsmietten eine Leerkündigung hinnehmen muss, steht schnell vor existentiellen Fragen.

Dem Kanton Zürich kann die missliche Situation der Mieter\*innen nicht egal sein. Ein erster Schritt, um gezielt Massnahmen zu ergreifen, ist die Analyse des Problems. Im Kanton Zürich liegen öffentlich bisher keine Zahlen zu Leerkündigungen vor. Anders als beispielsweise die Stadt Zürich<sup>1</sup> weist dies der Kanton nicht aus. Zur Beurteilung der Problematik wären diese Zahlen jedoch von grosser Wichtigkeit.

<sup>1</sup> <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/bautaetigkeit/leerkuendigungen.html>

Vor diesem Hintergrund bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Sind dem Regierungsrat Zahlen zu Leerkündigungen im Kanton Zürich bekannt?
2. Hat die Regierung Kenntnis von weiteren Erhebungen auf Gemeindeebene? Wenn ja, ist die Regierung bereit, diese Zahlen auf der kantonalen Webseite zu veröffentlichen?
3. Ist die die Regierung der Meinung, dass ein Monitoring der Leerkündigung eine wichtige Aussage über die Situation der Mieter\*innen im Kantonsgebiet sein kann? Plant die Regierung, dieses Monitoring zu erstellen, bzw. die Gemeinden dabei zu unterstützen und diese Daten kantonsweit zusammenzutragen?
4. Ist die Regierung ebenfalls der Meinung, dass eine steigende Anzahl Leerkündigungen für Mieterinnen und Mieter eine schlechte Entwicklung darstellt?

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Nicola Siegrist, Silvia Rigoni und Melanie Berner, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Auf kantonomer Ebene werden zu den Leerkündigungen keine Zahlen erhoben.

Zu Frage 2:

Abgesehen von der Erhebung in der Stadt Zürich sind keine weiteren Erhebungen auf Gemeindeebene bekannt.

Zu Frage 3:

Ein Monitoring der Leerkündigungen hätte im Hinblick auf die Situation der Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich nur eine beschränkte Aussagekraft. Leerkündigungen sind auch die Folge von knappen Baulandreserven. Weil in den Städten neuer Wohnraum immer häufiger nur dann entstehen kann, wenn alte Gebäude totalsaniert und erweitert oder abgerissen und durch neue Gebäude mit grösseren Wohnungen bzw. mehr Wohnungen ersetzt werden, steigt tendenziell auch die Zahl der Leerkündigungen.

Zu Frage 4:

Die zunehmende Zahl der Leerkündigungen betrifft unterschiedliche Gruppen auf unterschiedliche Art. Für Mieterinnen und Mieter, die direkt von einer Leerkündigung betroffen sind, kann es eine schwierige Situation sein, wenn der Wohnungswechsel zu einem unfreiwilligen Umzug

in ein anderes Quartier oder in eine andere Gemeinde führt. Zudem können auch höhere Mietkosten resultieren, was vor allem für Personen mit geringem Einkommen eine Herausforderung darstellen kann. Ein Wohnungswechsel geht jedoch oft mit einer Erhöhung des Wohnstandards einher, da es sich bei leergekündigten Wohnungen häufig um ältere Objekte handelt, bei denen der Renovationsbedarf gross ist. Ausserdem gibt es auch Fälle von Leerkündigungen, bei denen die Eigentümerschaft ihren Mieterinnen und Mietern bis zu drei Ersatzwohnungen anbietet. Diese Fälle treten in der Regel bei Mietverhältnissen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern auf.

Für Mieterinnen und Mieter, die nicht direkt von einer Leerkündigung betroffen, jedoch auf Wohnungssuche sind, kann die Leerkündigung und der damit einhergehende Umbau einer Liegenschaft eine gute Entwicklung darstellen. Als Folge von Leerkündigungen werden Wohnungen frei und es wird bestenfalls zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Zudem weisen die Wohnobjekte in der Regel nach einer Totalsanierung höhere Wohn- und Umweltstandards sowie eine bessere Barrierefreiheit aus.

Neben den Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter sind auch die Gründe für Leerkündigungen zu betrachten: Wenn die Bausubstanz einer Liegenschaft am Ende ihrer Lebensdauer angelangt ist, die technischen Anlagen veraltet sind und deshalb der Betrieb der Liegenschaft nur noch mit erhöhtem Aufwand und schlechter Öko- und Energiebilanz möglich ist, stellt dies ebenfalls eine schlechte Entwicklung dar.

Aus den genannten Gründen kann folglich keine pauschalisierende Wertung bezüglich der Konsequenzen von zunehmenden Leerkündigungen für die Mieterinnen und Mieter erfolgen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Volkswirtschaftsdirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:  
**Kathrin Arioli**