

# Experten streiten über die Wohnschutzinitiative

**Kantonale Abstimmung** Die Nervosität vor dem 14. Juni wächst. Ein düsteres Szenario zeichnet das Nein-Lager mit zahlreichen Studien und einer «Wohnziitig». Doch nicht alle Fachleute sehen das so.

Raphael Meier  
und Beat Metzler

Die Zürcher Immobilienbranche bibbert vor dem 14. Juni. Dann stimmt das Stimmvolk über die kantonale Wohnschutzinitiative ab. Diese soll Gemeinden ermöglichen, eine Bewilligung für Abbrüche zu verlangen und die Mieten in sanierten oder neuen Wohnungen auf bestimmte Zeit zu begrenzen.

Wie gross die Sorge vor einem Ja ist, zeigt eine Umfrage des Beratungsunternehmens Iazi (an dem die TX Group, der diese Zeitung gehört, beteiligt ist). Es hat 200 Schweizer Immobilienexperten zur Vorlage des Mieterverbands befragt. Im Fall einer Annahme erwarten sie Wertverluste bei Renditeeigenschaften von durchschnittlich 2,5 Prozent. Die Wahrscheinlichkeit eines Ja schätzen sie auf 54 Prozent.

«Die Branche hat Angst», sagte Iazi-Präsident Donato Scognamiglio kürzlich an einer Medienkonferenz.

Um ein solches Ergebnis abzuwenden, haben die Gegner der Vorlage ihre Kampagne früh lanciert. Bereits im März liessen sie die neutral klingende «Wohnziitig» in die Zürcher Briefkästen verteilen. Diese warnt mit Verweis auf zahlreiche Studien vor den Folgen der Initiative.

## Weniger Baugesuche in Basel

Das Nein-Komitee beruft sich auf den Vergleich mit Kantonen, die bereits über Wohnschutzgesetze verfügen. Besonders häufig wandert der Blick nach Basel-Stadt, wo seit 2022 ein umstrittenes Wohnschutzgesetz gilt.

In ihrer «Wohnziitig» beziehen sich die Gegner unter anderem auf eine Studie des Swiss Real Estate Institute, das der Immobilienbranche nahesteht. Institutsleiter und Mitautor Peter Ilg sagt: «Der Preis, den Basel für den Wohnschutz zahlt, ist viel zu hoch.»

Denn die Bautätigkeit hat in Basel deutlich abgenommen. Laut Ilg ging die Zahl der Baugesuche für Wohnungen seit der Einführung um rund 76 Prozent zurück. Davor seien es im Schnitt über 784 Gesuche pro Jahr, in den Jahren 2021 bis 2023 nur noch 190 gewesen. In Städten wie Zürich habe die Anzahl Baugesuche im gleichen Zeitraum zugenommen.

Ilg hat berechnet, was das Basler Regime für ein typisches Zürcher Mehrfamilienhaus bedeuten würde. In seinem Beispiel wird ein Ersatzneubau für rund 7 Millionen Franken erstellt, der die Wohnfläche von 600 auf 1200 Quadratmeter verdoppelt. Heute könne der Bauherr so eine Nettoertragsrate von rund 2,3 Prozent erwirtschaften. Unter strengeren Vorgaben, wie sie in Basel gelten, sinke diese auf etwa 1,2 Prozent. «Unter diesen Umständen haben Investoren kaum noch einen Anreiz zu verdichten», sagt Ilg. Kapital werde dann eher in andere Anlagen investiert.

Die Zürcher Initiative ist allerdings bewusst offen formuliert. Ob und wie stark die Eingriffe ausfallen, würden nach einem Ja die Gemeinden selbst entscheiden. Ilg rechnet damit, dass die Stadt Zürich ein vergleichbares



Ersatzneubauten – wie hier im Zürcher Langstrassenquartier – sind ein zentraler Streitpunkt der Wohnschutzinitiative. Foto: Urs Jaudas



«Wenn die Vorlage angenommen wird, erwarte ich einen Rückgang der Wohnbautätigkeit.»

Peter Ilg  
Leiter Swiss Real Estate Institute



«Die Massnahmen zum Wohnschutz wirken sehr effektiv.»

David Kaufmann  
ETH-Professor

Modell rasch einführen würde. «Wenn die Vorlage angenommen wird, erwarte ich auch in der Stadt Zürich einen markanten Rückgang der Wohnbautätigkeit.»

Wohin dies langfristig führen könne, zeige der Blick nach Genf. Dort gelte seit rund 30 Jahren ein strenger Wohnschutz. Die Bausubstanz sei heute vielerorts «stark veraltet», sagt der Ökonom. Ausserdem habe sich der Markt weiter verknappert, und die Mieten seien weiter gestiegen. «Sogar stärker als in der Stadt Zürich.»

Die Wohnschutzbefürworter dagegen argumentieren, auch mehr Neubau führe nicht zu tieferen Mieten. Denn Ersatzneubauten würden grundsätzlich deutlich teurer vermietet. Ilg hält dem die sogenannten Umzugsketten entgegen. Mehrere Studien hätten gezeigt, dass neue Wohnungen Bewegung im Markt auslösten: Wer eine neue, teure Wohnung beziehe, gebe eine ältere, günstigere frei. Diese wiederum würden dann eine noch günstigere frei, sagt Ilg.

Auch beim Thema Leerkündigungen relativiert Ilg. Gemäss Analysen der Zürcher Kantonalbank fänden rund 80 Prozent der betroffenen Mieter eine neue Wohnung in derselben Gemeinde oder einer Nachbargemeinde. Zudem gehe laut einer Studie des Forschungsinstituts Sotomo nur etwa ein Prozent aller Umzüge in der Region Zürich auf Leerkündigungen zurück. Ilg schätzt, dass pro Jahr nur ein bis zwei Personen pro tausend Einwohner die Stadt und die Agglomeration wegen Leerkündigungen verlassen müssen.

Profitieren von einem Ja würden laut Ilg die Bestandesmieterinnen – «allerdings nur temporär». Ändere sich die Lebenssituation, müssten auch sie eine neue Bleibe suchen. «Dann würden sie bei Annahme der Initiative auf einen Markt treffen, der durch den ausbleibenden Neubau noch knapper und teurer geworden wäre.»

## Kritik an der Marktlogik

David Kaufmann ist ETH-Professor für Raumentwicklung und Stadtforschung. Er untersucht Wohnschutzgesetze aus raumplanerischer Sicht. «Die Raumplanung geht davon aus, dass der Staat die Landnutzung steuern soll.»

Das unterscheidet sie von der Immobilienökonomie, wie sie Peter Ilg vertritt. Diese nimmt laut Kaufmann an, dass der Wohnungsbau wenig reguliert werden sollte. Vielmehr müsse die Logik von Angebot und Nachfrage spielen. Es brauche so viel neuen Wohnraum, bis das Bedürfnis danach gestillt sei. «Dabei ist es fraglich, ob sich dieses Gleichgewicht in beliebten Städten wie Zürich je erreichen lässt», sagt David Kaufmann.

Ein rein marktorientiertes Vorgehen führt gemäss Kaufmann zudem zu zwei problematischen Auswirkungen. An zentralen Stadtlagen könnten sich ärmere Menschen keine Wohnungen mehr leisten. «Eine Mehrheit der städtischen Bevölkerung in der Schweiz befürwortet jedoch Massnahmen zur sozialen Durchmischung», sagt Kaufmann.

Zudem erwarte die Immobilienökonomie von den Mietenden, dass sie regelmässig aus- und umzögen. Dadurch soll der Wohnraum optimal genutzt werden. «Doch die meisten Menschen wünschen sich Stabilität», sagt Kaufmann. Wohnungen seien kein Gut, das sich beliebig ersetzen lasse.

Kaufmann und sein Team haben die Entwicklungen von vier Agglomerationen – Zürich, Genf, Basel, Lausanne – ausgewertet. «Die Wohnschutzmassnahmen wirken sehr effektiv», sagt Kaufmann. Sie sorgten dafür, dass die Mietenden in ihren Wohnungen bleiben könnten und es weniger Verdrängung gebe.

Das illustriert ein Vergleich zwischen Zürich und Genf. Von 2015 bis 2020 wurden in der Stadt Zürich zwölfmal so vielen Menschen leergekündigt wie in der Stadt Genf.

Laut Kaufmann liegt die entscheidende Frage darin, wie stark die Nebeneffekte ausfallen. Jeder Wohnschutz habe eine «gewisse Bremswirkung» auf Sanierungen und Neubauten. «Darin liegt ja sein Sinn.» Das Ausmass hänge aber stark von der Umsetzung ab.

In Genf sei in den letzten Jahren netto mehr neue Wohnfläche entstanden als in Zürich. Trotz Wohnschutz. Das liege daran, dass in Genf öfter im Bestand verdichtet worden sei und es mehr freie Flächen zum Bebauen gegeben habe. In Zürich hingegen zerstörten Abbrüche viel Wohnraum. «Danach wird oft nicht deutlich umfangreicher gebaut.»

Wenn man Ersatzneubauten erstelle, müsse sich dies lohnen,

sagt Kaufmann. «Es sollte ein Dichtesprung stattfinden, zum Beispiel eine Verdoppelung der Wohnfläche.»

Um die Nebenwirkungen von Wohnschutzgesetzen abzufedern, würde David Kaufmann «andere Ventile für Bautätigkeiten öffnen». Auch das Weiter- und Umbauen könnte erleichtert werden, vor allem durch Gesetzesänderungen auf Kantonsebene.

Insgesamt dürfte der Zürcher Wohnschutz die bauliche Verdichtung etwas einschränken, sagt Kaufmann. Doch bei der Raumplanung stünden sich stets Nutzungs- und Schutzinteressen gegenüber. «Es geht darum, abzuwägen und eine Balance zu finden: zwischen dem Bedürfnis nach neuen Wohnungen und jenem der ansässigen Bevölkerung.»

## Der Mieterverband kontert

Der Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband (MVZH) hat die Wohnschutzinitiative konzipiert. Die Warnungen aus der «Wohnziitig» kontert er mit Zahlen. In einem Argumentarium verweist der Verband auf die Anzahl bewilligte Wohnungen in der Stadt Basel. Diese seien nach Einführung des Wohnschutzes 2022 nicht eingebrochen. 2024 seien mit 442 sogar mehr davon eingegangen als in manchen Jahren zuvor, etwa 2021 oder 2017.

Auch von einem Sanierungsstopp, vor dem die Gegner warnen, könne nicht die Rede sein. Im Gegenteil. Die staatlichen Förderbeträge für energetische Sanierungen hätten in Basel gemäss dem Statistischen Amt seit 2022 zugenommen.