



25-502 B3.5.2
Schriftliche Anfrage von Leandra Columberg (SP) und zwei Mitunterzeichnende zu Leerkündigungen in Dübendorf (GR Geschäft Nr. 38/2025)
Beantwortung

Ausgangslage

Gemeinderätin Leandra Columberg (SP) und zwei Mitunterzeichnende haben nachfolgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Schriftliche Anfrage zu Leerkündigungen in Dübendorf"

In Agglomerationsgemeinden wie Dübendorf kommt es zunehmend zu Leerkündigungen, bei denen ganze Liegenschaften auf einen Termin hin gekündigt werden, um sie zu sanieren oder durch Neubauten zu ersetzen. Oft geschieht dies nicht aus baulicher Notwendigkeit, sondern zur Renditemaximierung: Intakter, bezahlbarer Wohnraum wird geräumt und durch teurere oder profitablere Neubauten ersetzt.

Dies führt zum Verlust dringend benötigten preisgünstigen Wohnraums und zur Verdrängung langjähriger Bewohner:innen, die sich Dübendorf kaum mehr leisten können. Besonders gefährdet sind ältere Menschen und Familien. Dass solche Leerkündigungen zu Verdrängung führen, zeigt auch eine kürzlich veröffentlichte Auswertung für den Raum Zürich.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Welche Kenntnisse liegen dem Stadtrat zu Leerkündigungen im Zusammenhang mit Sanierungen oder Abbrüchen in Dübendorf in den letzten fünf Jahren vor (z. B. Anzahl, betroffene Liegenschaften, Umfang)? Falls keine systematische Erfassung besteht: Auf welchen Wegen gelangen der Stadt derzeit Informationen über solche Fälle zu?*
- 2. Welche Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat der Stadtrat in den letzten Jahren ergriffen? Welche weiteren Möglichkeiten sieht der Stadtrat innerhalb der rechtlichen und finanziellen Spielräumen der Stadt Dübendorf in diesem Bereich?*
- 3. Inwiefern prüft die Stadt bei Gestaltungsplänen, Sondernutzungen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren, ob durch ein Projekt bestehender günstiger Wohnraum verloren geht, und ob im Rahmen solcher Verfahren freiwillige sozialverträgliche Massnahmen (z. B. etappierte Realisierung oder Angebot von Ersatzwohnungen) mit den Eigentümerschaften vereinbart werden können, wie dies bei vergleichbaren Projekten in anderen Gemeinden bereits praktiziert wird?*
- 4. Wie steht der Stadtrat zur Möglichkeit eines einfachen Monitorings zur Entwicklung von Leerkündigungen und deren Auswirkungen auf die soziale Durchmischung in Dübendorf?*

Wir danken für die sorgfältige Beantwortung unserer Fragen."

Erwägungen

Die schriftliche Anfrage ist beim Stadtrat am 30. September 2025 eingegangen. Der Stadtrat hat schriftliche Anfragen gestützt auf Art. 41 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert zwei Monaten nach Einreichung, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens 1. Dezember 2025, schriftlich zu beantworten.



Beschluss

Die schriftliche Anfrage von Leandra Columberg (SP) und zwei Mitunterzeichnenden wird wie folgt beantwortet:

Frage 1 Welche Kenntnisse liegen dem Stadtrat zu Leerkündigungen im Zusammenhang mit Sanierungen oder Abrüchen in Dübendorf in den letzten fünf Jahren vor (z. B. Anzahl, betroffene Liegenschaften, Umfang)? Falls keine systematische Erfassung besteht: Auf welchen Wegen gelangen der Stadt derzeit Informationen über solche Fälle zu?

Der Stadtrat gibt jeweils in seinem Geschäftsbericht jährlich umfassend Auskunft über die Bautätigkeit. Es liegt jedoch keine systematische Übersicht vor in Bezug auf den Abbruch von Liegenschaften oder in Bezug auf die Frage der Kündigung von Mietverhältnissen.

Frage 2 Welche Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat der Stadtrat in den letzten Jahren ergriffen? Welche weiteren Möglichkeiten sieht der Stadtrat innerhalb der rechtlichen und finanziellen Spielräumen der Stadt Dübendorf in diesem Bereich?

Wie bereits in der Beantwortung der schriftlichen Anfrage von André Csillaghy (SP) zum Einsatz des Stadtrates für preisgünstige Wohnungen (GR Geschäft Nr. 106/2019 bzw. Stadtratsbeschluss Nr. 19-351 vom 19. September 2019) dargelegt, wird der Stadtrat im Rahmen der Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie auch diese Bedürfnisse, neben allen anderen Bedürfnissen, angemessen berücksichtigen. Demnach wird bei der Entwicklung von städtischen Liegenschaften darauf Wert gelegt, nicht nur die Rendite zu maximieren, sondern die unterschiedlichen Bedürfnisse von verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Bei der Vergabe von Baurechten auf den städtischen Grundstücken werden entsprechende Auflagen definiert und Bedingungen gestellt. Ein Beispiel bildet die Liegenschaft an der Tulpenstrasse, welche von der Stadt im Baurecht abgegeben wurde. Als Bedingung wurde u.a. definiert, dass die Wohnungen auf Basis der Kostenmiete vermietet werden müssen. Zudem wurden Vorgaben zur Wohnungsgrösse gemacht. Weitere Beispiele bilden die Entwicklung und Realisierung der Grundstücke Gumpisbühl und Leepünt.

Zudem beinhaltet die Vorlage der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung, welche derzeit in der KRL beraten wird, zwei Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums, einerseits mittels eines Ergänzungsplans, andererseits mittels eines Anreizsystems im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht östlich der Ringstrasse.

Frage 3 Inwiefern prüft die Stadt bei Gestaltungsplänen, Sondernutzungen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren, ob durch ein Projekt bestehender günstiger Wohnraum verloren geht, und ob im Rahmen solcher Verfahren freiwillige sozialverträgliche Massnahmen (z. B. etappierte Realisierung oder Angebot von Ersatzwohnungen) mit den Eigentümerschaften vereinbart werden können, wie dies bei vergleichbaren Projekten in anderen Gemeinden bereits praktiziert wird?

Die Fragen der Anforderungen werden bei jedem Projekt diskutiert. Dies betrifft jedoch zahlreiche weitere Aspekte, wie beispielsweise die Freiraumgestaltung, Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, energetische Anforderungen und dergleichen.



Frage 4 *Wie steht der Stadtrat zur Möglichkeit eines einfachen Monitorings zur Entwicklung von Leerkündigungen und deren Auswirkungen auf die soziale Durchmischung in Dübendorf?*

Der Stadtrat sieht aktuell keinen einfachen Ansatz für ein Monitoring, bei welchem mit geringem Aufwand ein aussagekräftiges Ergebnis vorgelegt werden könnte.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 30. September 2025 ist dem Stadtrat durch Gemeinderätin Leandra Columberg (SP) und zwei Mitunterzeichnenden die schriftliche Anfrage "zu Leerkündigungen in Dübendorf" eingereicht worden. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage firstgerecht zuhanden des Gemeinderates.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderätin Leandra Columberg (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stabstelle Stadtplanung (alle)
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Mathias Vogt
Stadtschreiber