



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

16. September 2025 · Beschluss 278-2025

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

IDG-Status: öffentlich

Interpellation 13916; Daniel Körner, FDP; Mietpreise bei Neubauten in Kloten - Ursachen, Verantwortung und Kommunikation, Beantwortung

Interpellationstext

Daniel Körner, FDP, und Mitunterzeichnende haben am 10. Juli 2025 die folgende Interpellation eingereicht:

In der Bevölkerung besteht eine zunehmende Sensibilisierung für die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Kloten – insbesondere bei neu erstellten Wohnungen. Die Sorge um bezahlbaren Wohnraum reicht dabei längst über ideologische Linien hinaus und betrifft auch breite Kreise in der politischen Mitte und im bürgerlichen Lager. Diese Sorgen nehmen wir ernst.

Gleichzeitig stellen wir fest, dass die öffentliche Diskussion über Mietpreise bei Neubauten teilweise losgelöst von den realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt wird. So wird selten beleuchtet, welche Faktoren – etwa Baukosten, gesetzliche Standards oder qualitative Anforderungen – einen direkten Einfluss auf die Mietpreisbildung haben.

Ein faktenbasierter, transparenter Diskurs ist notwendig, damit die Wohnungspolitik der Stadt Kloten realitätsnah und zukunftsgerichtet gestaltet werden kann. Diese Interpellation soll dazu beitragen, Verständnis für die Zusammenhänge zu schaffen und aufzuzeigen, in welchem Rahmen sich die Stadt Kloten bewegen kann – sowohl planerisch als auch kommunikativ.

Deshalb stelle ich dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1.) *Wie haben sich die durchschnittlichen Erstellungskosten pro m² Wohnfläche bei Neubauten in Kloten in den letzten zehn Jahren entwickelt? (inkl. Angabe relevanter Kostentreiber wie Energieeffizienzvorgaben, Materialpreise, Bauvorschriften usw.)?*
- 2.) *Welche Auswirkungen haben gesetzliche Anforderungen in den Bereichen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, ökologische Umgebungsgestaltung und Barrierefreiheit auf die Baukosten – und damit indirekt auf die Mietpreise?*
- 3.) *Wie beurteilt der Stadtrat den Zielkonflikt zwischen wünschbaren Qualitätsanforderungen (z.B. ökologischer Baustandard, hochwertige Gestaltung) und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum?*
- 4.) *Welche Spielräume und Grenzen hat die Stadt Kloten, um bei Neubauprojekten in privater Hand Einfluss auf die Mietpreisgestaltung zu nehmen? Wie könnte die geplante Wohnraumstrategie hier unterstützend wirken?*
- 5.) *Wie beurteilt der Stadtrat die Forderung nach flächendeckenden Vorgaben zu Mietzinsobergrenzen oder Quoten für Kostenmieten bei Neubauten? Welche Auswirkungen hätten solche Eingriffe auf Investitionsbereitschaft, Wohnraumangebot und Standortattraktivität?*

- 6.) *Ist der Stadtrat bereit, bei künftigen Bauprojekten eine aktive, transparente Kommunikation zu Mietpreisen, Bauqualität und rechtlicher Zuständigkeit zu führen, um falsche Erwartungen und Enttäuschungen zu vermeiden?*

Besten Dank für die fristgerechte Beantwortung meiner Fragen.

Beantwortung

Allgemeine Erläuterungen

Die angespannte Lage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt macht sich auch in Städten wie Kloten bemerkbar. Dort kann das Angebot an bezahlbarem Wohnraum infolge von Zinssteigerungen, Bauteuerung und knapper werdendem Bauland nicht mit dem Arbeitsplatzwachstum, dem Bevölkerungszuwachs und dem steigenden Flächenverbrauch pro Person Schritt halten (WBF, 2024¹). Insbesondere die Situation bei Neubauten hat sich im Vergleich zu bestehenden Bauten und etablierten Mietverhältnissen massiv verschärft. Seit 2005 sind im Kanton Zürich die Mieten durchschnittlich um 12 % gestiegen, die Einkommen sogar um 18 %. Dadurch bleibt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung zwar ähnlich wie vor rund 20 Jahren. Allerdings zeigen sich deutliche Unterschiede: Neumieten sind heute 25 % teurer, während bestehende Mietverträge im Schnitt um 7 % günstiger geworden sind (Amt für Wirtschaft und Arbeit, 2023²).

Gemäss der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) wurden in Kloten 13 % der Wohnungen nach 2010 und 4 % nach 2020 gebaut. Dies zeigt, dass die Neubauten einen substanziellen, jedoch nicht übermässigen Anteil am Gesamtmarkt ausmachen. Die Leerwohnungsziffer lag in Kloten Anfang 2024 bei 0.53 % mit sinkender Tendenz, was auch erste Auswertungen des sozialräumlichen Monitorings Kloten bestätigen. Folglich gibt es auf dem Markt verhältnismässig wenige ältere und preisgünstigere Wohnungen. Die hohen Mieten bei Neubauten machen nicht nur einkommensschwachen Haushalten zu schaffen, sondern setzen auch den Mittelstand und insbesondere Familien unter Druck.

Es stellt sich die Frage, welche Faktoren tatsächlich hinter den hohen Mietpreisen bei Neubauten stecken und wie realistisch diese Aspekte in der öffentlichen Debatte berücksichtigt werden. Die durch die Bauteuerung verursachten höheren Baukosten und die durch veränderte Vorschriften und Qualitätsstandards verursachten zusätzlichen Kosten wirken sich massgeblich auf die Mietpreise aus. Höhere Kosten sind jedoch nicht der einzige relevante Faktor und oft ist er auch nicht ausschlaggebend.³ Weitere Ursachen für eine Verteuerung der Mietpreise ist eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum als Folge von demografischen Entwicklungen, gesellschaftlicher Veränderung und des steigenden Flächenbedarfs als Folge der Individualisierung. Der dynamischen Nachfrage stehen knappe Landreserven gegenüber. Bei den gestiegenen Mietpreisen handelt es sich damit vor allem um ein Knappheitsproblem⁴, dessen Ursache in den stark steigenden Baulandpreisen begründet liegt. Ein sachlicher und offener Austausch könnte dazu beitragen, die Wohnraumplanung in Kloten besser auf die tatsächlichen Gegebenheiten abzustimmen und eine in die Zukunft gerichtete Wohnungspolitik zu ermöglichen.

¹ <https://backend.bwo.admin.ch/fileservice/sdweb-docs-prod-bwoadminch-files/files/2025/02/12/a558ced0-4631-4a6a-878c-6a364ed68583.pdf>

² Amt für Wirtschaft und Arbeit. (2023). Zürcher Wirtschaftsmonitoring. Fachstelle Volkswirtschaft AWA.

³ z.B. CRED Universität Bern / IAZI AG (2023), S.39.: «...im beachteten Zeitraum von 2010 bis 2021 die Baukosten vermutlich nicht der ausschlaggebende Faktor für die gestiegenen Wohnkosten waren.» Link: https://www.cred.unibe.ch/unibe/portal/fak_wiso/wiso_kzen/cred/content/e54603/e274780/e277402/e1430740/UrsachenSteigenderWohnkosten_D_ger.pdf

⁴ Vgl. auch Fahrländer S., S. Kloess (2024) «Immobilienökonomie, Lehrbuch in zwei Bänden, 2. erweiterte Auflage», Verlag SIV, St. Gallen, S.182ff.

Antwort zu den einzelnen Fragen

1. *Wie haben sich die durchschnittlichen Erstellungskosten pro m² Wohnfläche bei Neubauten in Kloten in den letzten zehn Jahren entwickelt? (inkl. Angabe relevanter Kostentreiber wie Energieeffizienzvorgaben, Materialpreise, Bauvorschriften usw.)?*

Gemäss den Baukostenmodellen von FPRE/PBK betragen die Erstellungskosten eines Mehrfamilienhauses in Mindeststandard und bei durchschnittlicher Ausstattung rund 2'785 CHF pro m² Geschossfläche (GF). Ein vergleichbares Objekt mit erhöhten Nachhaltigkeitsanforderungen (Passivhaus) kostet in der Erstellung etwa 150 CHF mehr pro m² GF. Ein Passivhaus erfüllt höchste Anforderungen an die Energieeffizienz und liegt damit eher am oberen Ende gängiger Nachhaltigkeitsstandards. Der Anteil der Gebäude, die diesem Standard entsprechen, bleibt jedoch im tiefen einstelligen Prozentbereich und macht keinesfalls ein Grossteil der Neubauten aus.

Im Vergleichszeitraum 2015 - 2025 ist der Landesindex für Konsumentenpreise um rund 8 % angestiegen. Gemäss dem Baukostenindex des Bundesamtes für Statistik sind die Baupreise im Neubau von Mehrfamilienhäusern seit 2015 jedoch um 17 % angestiegen. Während sich die Kosten zwischen 2015 und 2020 tendenziell seitwärts bewegten, sind sie zwischen 2021 und 2023 deutlich angestiegen. Seit 2020 steigen sie gemäss BFS nur noch geringfügig. Grund für den deutlichen Anstieg der Baukosten in den vergangenen zehn Jahren waren hauptsächlich die stark gestiegenen Materialpreise. Laut KBOB ist der Materialpreisindex zwischen Januar 2015 und Juni 2025 um 16 % gestiegen. Wenn man davon ausgeht, dass die Materialkosten ca. 40 % der Baukosten umfassen, würden 6,4 % der gestiegenen Gesamtkosten alleine auf höhere Materialkosten entfallen.

Inwieweit sich die Bauvorschriften auf die Preise ausgewirkt haben, ist vom jeweiligen Objekt abhängig und lässt sich nicht exakt beziffern. Strengere Vorschriften, z.B. im Bereich Barrierefreiheit oder ökologischer Nachhaltigkeit verteuern zwar den Bau. Hinzu kommt aber, dass aufgrund steigender Ansprüche auch der Ausbaustandard angehoben wird mit entsprechen Auswirkungen auf die Baukosten neu erstellter Wohnungen.

2. *Welche Auswirkungen haben gesetzliche Anforderungen in den Bereichen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, ökologische Umgebungsgestaltung und Barrierefreiheit auf die Baukosten – und damit indirekt auf die Mietpreise?*

Wie oben erwähnt, ist eine exakte Bezifferung der Auswirkungen von gesetzlichen Anforderungen nicht möglich. Unbestritten bleibt, dass ein Einfluss vorhanden ist. Neben der Verteuerung der Bauten können durch nachhaltige Lösungen aber auch die Betriebskosten (Energiekosten) und Instandsetzungskosten (Einbau von langlebigen Baumaterialien) gesenkt werden. Inwieweit die einzelnen Vorschriften zu Umgebungsgestaltung, Barrierefreiheit oder Energie, einen Einfluss auf die Preisbildung in konkreten Bauprojekte haben, kann nur schwer abgeschätzt werden.

In der Studie «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich (FPRE et al., 2012⁵) hat FPRE aufgezeigt, dass der Hebel bei Mietpreisen bei anderen Kosten liegt. Höhere Energie- und Ausbaustandards und verschärfte gesetzliche Vorgaben führen zwar zu höheren Erstellungskosten. Mindestens gleich wichtig sind aber auch angemessene Wohnungsgrössen und eine optimierte Flächeneffizienz. Darüber hinaus bietet die Standardisierung von Bauteilen auch Spielraum für Kostensenkungen. Mit entsprechenden Massnahmen lassen sich die Baukosten so um bis zu 15 % senken.

Neben den Erstellungskosten haben aber vor allem die Baulandpreise einen deutlichen Einfluss auf die Anlagekosten und damit auch auf die Mietpreise. In der Stadt Kloten sind gemäss Zahlen des kantonalen statischen Amtes die modellbasierten Preise für Wohnbauland um 47 % gestiegen (von 1'145 CHF/m² im Jahr 2015 auf 1'680 CHF/m² im 2024⁶). Der Anstieg der Mietpreise war im selben Zeitraum deutlich geringer und betrug in der MS-Region Glattal-Furttal rund 8 % (FPRE⁷).

Dies zeigt, dass an zentralen Lagen eine nachhaltige Bauweise und die erhöhten Erstellungskosten einen geringeren Einfluss auf die Anlagekosten und somit auf die Mietpreise haben als die Landwertsteigerung durch die starke Nachfrage.

3. *Wie beurteilt der Stadtrat den Zielkonflikt zwischen wünschbaren Qualitätsanforderungen (z.B. ökologischer Baustandard, hochwertige Gestaltung) und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum?*

Der Stadtrat erkennt den Zielkonflikt zwischen wünschenswerten Qualitätsanforderungen, wie einem ökologischen Baustandard und hochwertiger Gestaltung, und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere in der Anfangsphase können höhere Anforderungen an die Bauqualität die Preise erhöhen und damit den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum erschweren. Dabei ist allerdings zu betonen, dass die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Nachhaltigkeit für alle Bauvorhaben verbindlich ist. Qualitätsanforderungen, die über gesetzliche Vorgaben hinausgehen, liegen dagegen im Ermessen der Bauherrschaften.

Gestaltungsplanungen und Arealüberbauungen haben zwingend eine besonders gute Gesamtwirkung zu erzielen, was höhere Qualitätsanforderungen nach sich zieht und das Bauen grundsätzlich verteuert. Sie ermöglichen aber gegenüber der Regelbauweise eine höhere bauliche Dichte, was zu einer effizienteren Bauweise führt und so Kosten eingespart werden können.

4. *Welche Spielräume und Grenzen hat die Stadt Kloten, um bei Neubauprojekten in privater Hand Einfluss auf die Mietpreisgestaltung zu nehmen? Wie könnte die geplante Wohnraumstrategie hier unterstützend wirken?*

Die Stadt hat mehr Grenzen als Spielräume, um auf die Mietpreisgestaltung von Privaten Einfluss zu nehmen, da entsprechende rechtliche Grundlagen fehlen. Nur bei Projekten, die aufgrund von Gestaltungsplanungen oder Umzonungen eine höhere Ausnützung erlauben, kann anstelle der Mehrwertabgabe ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorgabe von preisgünstigem Wohnen ausgearbeitet werden (§ 19 Abs. 6 MAG). Der städtebauliche Vertrag setzt jedoch eine gegenseitige Zustimmung voraus.

Das Ziel der Wohnraumstrategie ist es, politisch tragfähige Massnahmen zu formulieren, welche konkrete Verbesserungen in Bezug auf die Wohnraumpolitik bringen. Mögliche Ansätze, wie wir sie aus anderen Städten kennen sind Landerwerb, Vorverkaufsrecht oder Anreize für Investoren. Diese und weitere Möglichkeiten werden im Rahmen der Wohnraumstrategie zwischen Fraktionsvertreterinnen und -vertretern, Stadträten sowie Fachexpertinnen und -experten erarbeitet und ausgehandelt.

5. *Wie beurteilt der Stadtrat die Forderung nach flächendeckenden Vorgaben zu Mietzinsobergrenzen oder Quoten für Kostenmieten bei Neubauten? Welche Auswirkungen hätten solche Eingriffe auf Investitionsbereitschaft, Wohnraumangebot und Standortattraktivität?*

Im Grossraum Zürich und speziell in der Flughafenstadt Kloten bestehen aktuell keine akuten Bedenken, dass die Investitionsbereitschaft oder die Standortattraktivität gefährdet sind. Vor diesem Hintergrund ist mit

⁶ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>

⁷ Marktmietindizes Fahrländer Partner.

einer weiterhin stabilen Bautätigkeit zu rechnen, sodass das gesamthafte Wohnraumangebot dadurch nicht eingeschränkt wird. Ob flächendeckende Mietzinsobergrenzen rechtlich zulässig oder feste Quoten für preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnraum in einzelnen Quartieren praktikabel sind, wird im Rahmen der Wohnraumstrategie analysiert.

Bei Gestaltungsplanungen und Arealüberbauungen gilt es sorgfältig zwischen gestellten Qualitätsanforderungen und damit erzeugten Bauverteuerungen abzuwägen. Werden zu hohe Qualitätsanforderungen erstellt, könnte die Bauherrschaft aus ökonomischen Gründen auf das Bauprojekt verzichten oder alternativ eine Regelüberbauung realisieren. In der Abwägung muss immer der Einzelfall beurteilt werden. Flächendeckende Vorgaben würden der Einzelfallbeurteilung zuwiderlaufen.

6. *Ist der Stadtrat bereit, bei künftigen Bauprojekten eine aktive, transparente Kommunikation zu Mietpreisen, Bauqualität und rechtlicher Zuständigkeit zu führen, um falsche Erwartungen und Enttäuschungen zu vermeiden?*

Der Stadtrat setzt sich für transparente Kommunikation bei Bauprojekten ein und informiert frühzeitig über relevante Aspekte. Verbindliche Aussagen zur Bauqualität sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich. Aussagen zu Mietpreisen können nur von der Bauherrschaft gemacht werden.

Gestaltungsplanungen werden gemäss § 7 Abs. 2 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflagen werden ordentlich publiziert. Jedermann kann während der Auflage sogenannte Einwendungen einreichen. Der Gemeinderat wird über bevorstehende Auflagen informiert.

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation von Daniel Körner (FDP) betreffend " Mietpreise bei Neubauten in Kloten – Ursachen, Verantwortung und Kommunikation". Er bittet den Interpellanten um Kenntnisnahme.

Mitteilungen an:

- Daniel Körner, Gemeinderat, 8302 Kloten
- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Leiter Bereich Lebensraum

Für Rückfragen ist zuständig:

Andreas Stoll, Leiter Bereich Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 18. Sep. 2025