

Bern, September 2026 / Generalversammlung 24.10.26 / Beilage 10

**Die Generalversammlung vom 24. Oktober 2026 verabschiedet die Resolution
«Massenkündigungen stoppen!»**

Resolution MV: Massenkündigungen stoppen!

In der Schweiz verlieren immer mehr Menschen ihre Wohnung, wenn ihr Wohnhaus saniert, abgerissen oder umgebaut wird. Allzu oft dienen diese Massnahmen der reinen Renditeoptimierung und für Spekulationsgeschäfte. Die ersten Opfer davon sind die gekündigten Mieter*innen.

Hinter dieser Entwicklung verbirgt sich ein tiefgreifender Wandel auf dem Wohnimmobilienmarkt. Grundstücke und Wohnungen werden zunehmend als Anlageobjekte betrachtet. Immobilienfonds, Versicherungen, Anlagestiftungen und börsennotierte Immobiliengesellschaften investieren massiv Kapital in Immobilien, um deren Wert und die Rentabilität zu steigern. Der Anteil der Immobilienkonzerne am Mietwohnungsbestand ist zwischen 2000 und 2023 von 31 auf 44 Prozent gestiegen. In diesem Zusammenhang stellen Massenkündigungen ein rentables Geschäftsmodell dar. Nach der Leerkündigung wird die Wohnung zu einem viel höheren Mietzins neu vermietet, was sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Buchwert der Liegenschaft erhöht. Die höheren Mieten verwandeln sich in Wertzuwachse, und die Wertzuwachse in Dividenden. Es handelt sich um eine Umverteilung von unten nach oben, aus den Taschen der Mieter*innen in die der Aktionär*innen.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts steht in der Kritik, da sie die Kündigung von Mietverträgen aufgrund von Bauarbeiten bestätigt, auch wenn diese unter Beibehaltung der bestehenden Mieter durchgeführt werden könnten, insbesondere durch einen Wohnungstausch, bzw. Rochaden.

Die Folgen tragen die Mietenden. Eine Studie der ETH Zürich im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen¹ zeigt, dass es vor allem Haushalte mit tiefen Einkommen sind, die aus den Zentren verdrängt und durch Haushalte mit deutlich höheren Einkommen ersetzt werden. Nur etwa die Hälfte der Betroffenen findet in ihrer Wohngemeinde wieder eine bezahlbare Wohnung. Die anderen sind gezwungen, ihr Quartier und ihr soziales Umfeld zu verlassen – nach Monaten der Ungewissheit, die sowohl ihr Budget als auch ihre Psyche stark belasten.

Doch es gibt wirksame Mittel gegen diese Kündigungen. Die Bilanz des MV Basel 1891 nach drei Jahren Wohnschutz zeigt: Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2022 sind Massenkündigungen im Kanton kein Thema mehr. Von den 1'536 Wohnungen, die unter Mietpreisbindung stehen, blieb mehr als die Hälfte nach der Sanierung von einer Mietzinserhöhung verschont. Gebremst hat der Wohnschutz die Investitionen jedoch nicht: Die Wohnschutzkommission hat Bauarbeiten im Umfang von 60 Millionen Franken bewilligt.

Die Kantone Genf mit der LDTR und Waadt mit der LPPPL verfügen über vergleichbare Instrumente. Eine Studie der ETH Zürich zeigt, wie wichtig diese Massnahmen sind. Zwischen 2015 und 2020

¹¹ Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D., Kaufmann, D. (2025). Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, DOI: 10.3929/ethz-b-000741248

wurden in der Agglomeration Zürich rund 14'000 Personen durch Massenkündigungen verdrängt, rund ein Prozent der Bevölkerung. In Lausanne waren es im gleichen Zeitraum 1'000 Personen (0,23 Prozent), in Genf weniger als 500 (0,08 Prozent), obwohl der Druck auf dem Wohnungsmarkt dort ebenso hoch ist.

Dieser Unterschied geht auf eine jahrzehntealte Praxis zurück. Sie hält fest, dass Sanierungen im bewohnten Zustand oder über Rochaden durchzuführen sind. Der Schutz der Mietparteien wird durch die vorübergehende Begrenzung der Mieten nach Renovationsarbeiten noch verstärkt, was die Vermieterschaft davon abhält, Massenkündigungen auszusprechen.

Die Mietenden müssen schweizweit vor Massenkündigungen geschützt werden. Deshalb stellt der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz folgende Forderungen:

1. Unterbindung der Marktmiete durch eine automatische und regelmässige Überprüfung der Mietzinse.. Diese Massnahmen werden von der Initiative des MV «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)» verlangt. Die Mieten müssen sich – wie gesetzlich vorgesehen – nach den tatsächlichen Kosten der Liegenschaft richten, zuzüglich einer angemessenen Rendite. Ein Vermieter, der die Rendite nicht mehr frei maximieren kann, hat kein wirtschaftliches Interesse mehr an der Kündigung aller Wohnungen.
2. Ein kantonaler und kommunaler Schutz des Mietwohnungsbestands. Alle Sanierungen und Umbauten sind bewilligungspflichtig, und nach Abschluss der Arbeiten gilt eine Mietzinsobergrenze. Die Instrumente aus Genf, der Waadt und Basel-Stadt müssen in der ganzen Schweiz auf kantonaler oder kommunaler Ebene adaptiert und angewendet werden.
3. Ein Ausbau der Förderinstrumente des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Bund muss die Mittel für die Förderung des erschwinglichen Wohnraums aufstocken. Gemeinnützige Bauträger legen ihre Mieten auf Basis der Kostenmiete fest und haben deshalb kein wirtschaftliches Interesse an Massenkündigungen.
4. Eine aktive kantonale und kommunale Bodenpolitik. Es braucht ein kantonales und kommunales Vorkaufsrecht, und öffentlicher Boden ist im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abzugeben. Die Gemeinden können so die Kontrolle über ihr Bauland behalten und sichern den Bestand an bezahlbaren Wohnungen.
5. Der Grundsatz des Fortbestands des Mietverhältnisses. Eine Kündigung ist nur sehr selten erforderlich. Das Mietverhältnis muss während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ohne Unterbruch fortbestehen, unabhängig davon, ob diese im bewohnten Zustand ausgeführt werden oder mit einer vorübergehenden Unterbringung in derselben Liegenschaft oder anderswo zu vergleichbaren Bedingungen. Wird dennoch eine Kündigung wegen Bauarbeiten ausgesprochen, muss die Vermieterschaft nachweisen, dass keine alternative Lösung möglich ist. Jede Kündigung, die vor Erhalt der erforderlichen Bewilligungen ausgesprochen wird, ist für nichtig zu erklären.
6. Die Kontrolle der Sanierungskosten. Jede mit Bauarbeiten verbundene Mietzinserhöhung unterliegt weiterhin dem Grundsatz der auf den tatsächlichen Kosten basierenden Miete und darf nicht dazu dienen, einen Mehrwert zu erzielen (Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters). Die öffentliche Hand muss dafür sorgen, dass Subventionen (Programm «Gebäude», kantonale Beihilfen) vor der Weitergabe vollständig von der Berechnungsgrundlage abgezogen werden.
7. Information und Einbezug der Mietenden. Vor jedem Baugesuch informiert die Vermieterschaft die betroffenen Mietparteien schriftlich und bezieht sie mit ein. Die Mietenden haben Anrecht auf Einsicht in die Unterlagen und auf genügend Zeit, um sich beraten zu lassen.
8. Jede Massenkündigung, von der eine grosse Anzahl von Mieter*innen betroffen ist, muss von der Verabschiedung eines Sozialplans abhängig gemacht werden. Dieser Plan muss die Übernahme der Umzugskosten gewährleisten und die Wiederunterbringung unter vergleichbaren

Bedingungen sicherstellen. Die Gemeinde muss informiert und umfassend in die Umsetzung einbezogen werden. Für vulnerable Personen gelten zusätzliche Auflagen: verlängerte Fristen, kontinuierliche soziale Begleitung und die Reduktion der Anzahl Umzüge auf das absolute Minimum.

9. Bezahlbaren Wohnraum erhalten und sichern. Bei Auf- und Einzonung, dem Erlass von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sowie Arealentwicklungen müssen Kantone und Gemeinden einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum dauerhaft sichern. Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite.

Wohnen ist ein Grundrecht. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz verteidigt es.