

MPK Siedlung Wädenswil

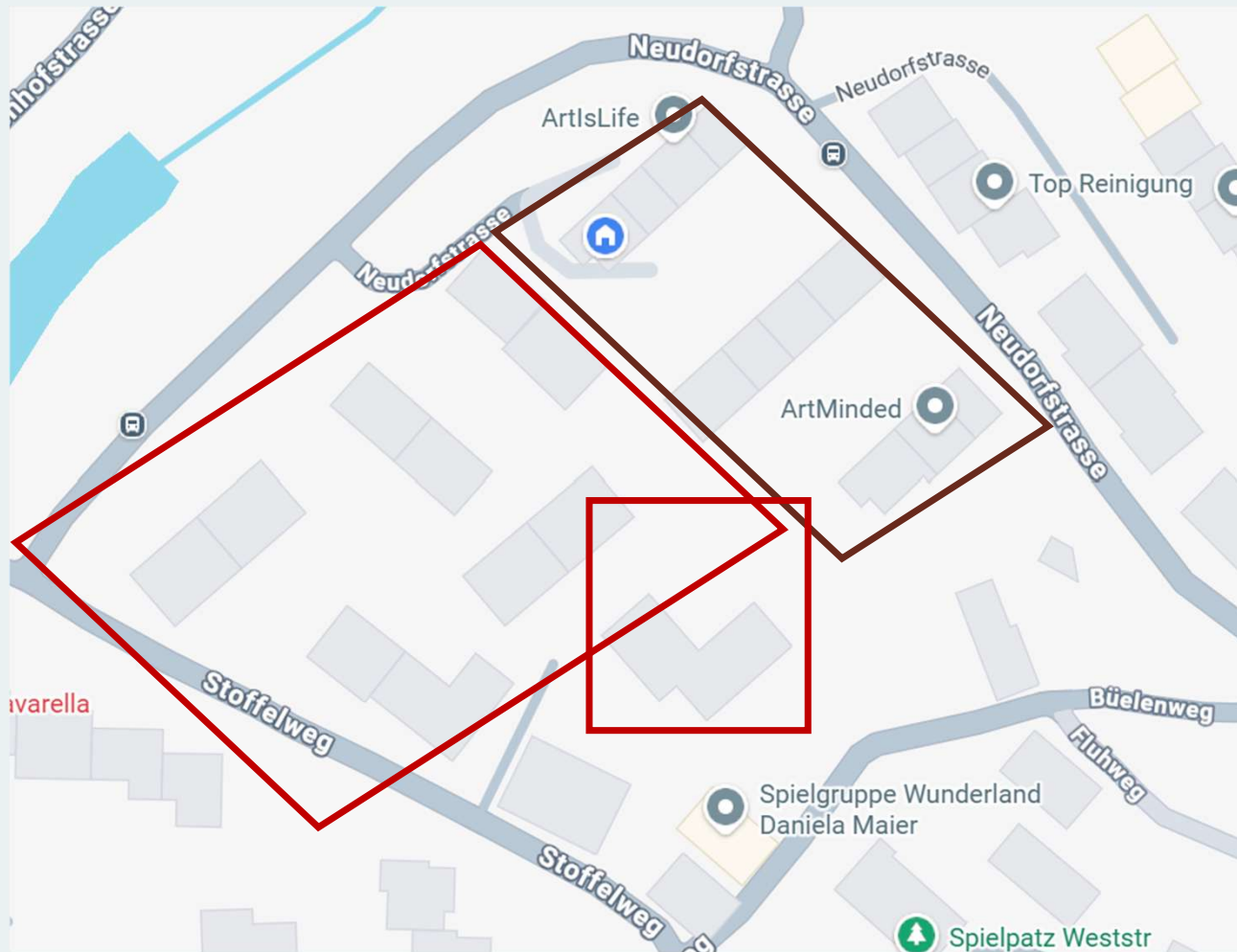
Versammlung betroffener Mietenden mit MV Kanton Zürich

2.7.2026

Agenda

- Vorstellung
- Klärung der aktuellen Situation
- Möglichkeiten die sich bei Abriss-Vorhaben (W. Angst)
- Bildung von 2 Arbeitsgruppen: Abriss / Sanierung
 - Diskussion zum Vorgehen und Fragestellungen
- Vorstellung der Ergebnisse und Zusammenfassung
- Organisation der Arbeitsgruppen, Unterstützung durch Mieterverband
- Nächste Schritte

Was wir wissen



- Häuser Sanierung
 - (Start Jan 2027)
 - [Projekt](#) derzeit ausgeschrieben
- Häuser Abriss
 - (Start 2029/2030 TBD)
 - Noch kein Projekt



Neudorfstrasse 8820 Wädenswil Sanierung/Ersatzneubau

Wädenswil, 02.07.2026
Zentrum Kath. Kirche. Eetzelsaal

8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Sanierung und Ersatzneubau. **Übersicht**



Sanierung (ab Januar 2027)

Neudorfstr. 35-47 (35 Whg)

Ersatzneubau (Herbst 2029)

Neudorfstr. 49-59 &
Stoffelweg 6 -16 (105 Whg)

Siedlung SwissLife

Sanierung & Erweiterung

<https://www.xn--neudorfstrasse-wdenswil-b8b.ch/projekt>



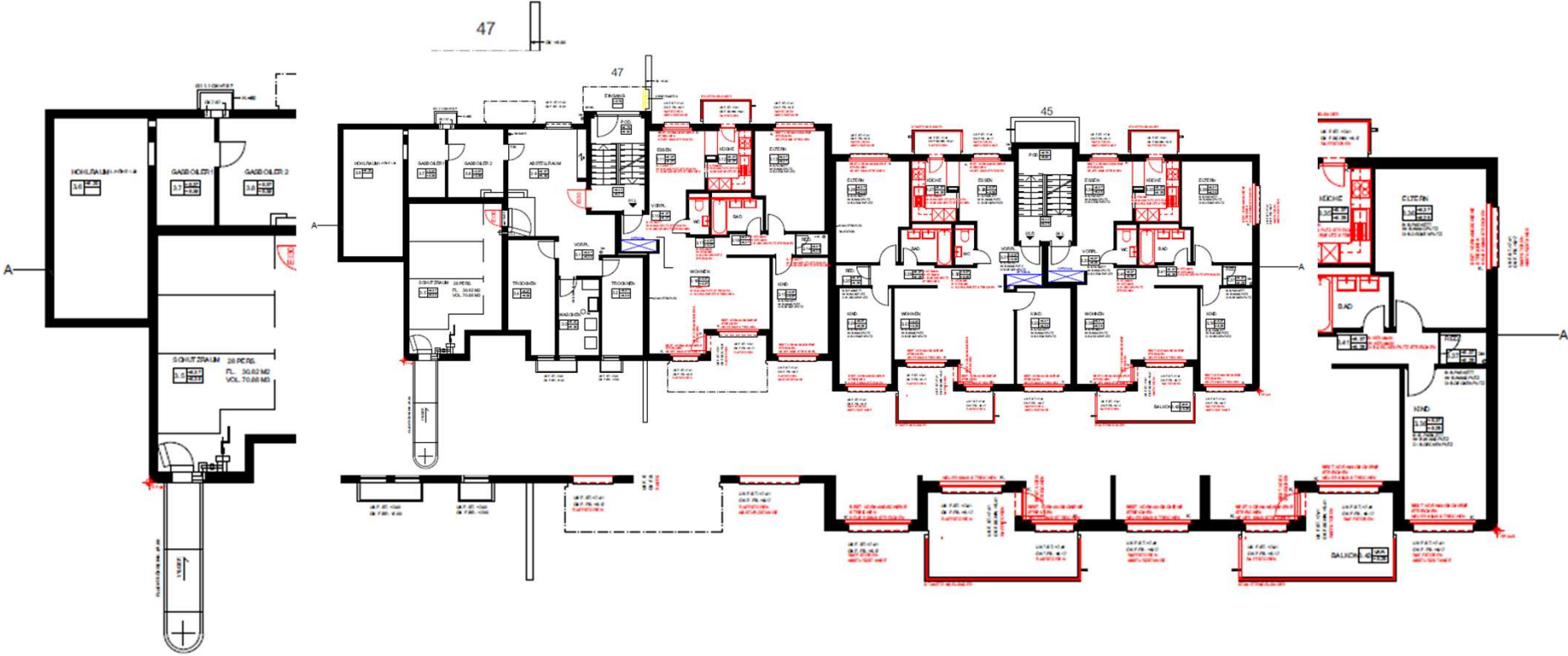
8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Sanierung (Pläne Baueingabe)

Sanierung (Aussen)



8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Was Sie bei Sanierung beachten müssen

Sanierung (Innen)



8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Was Sie bei Sanierung beachten müssen

Sanierung Baukosten

Auszug aus Baugesuch

35 Wohnungen: Baukosten Sanierung pro Wohnung: 300'000 CHF

Baukosten (Gemäss Gebührenverordnung Gemeinde)

	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA 416)	Baudauer (von Spatenstich bis Bauabnahme)		
			ca. Baukosten in Fr.	von Monat/Jahr	bis Monat/Jahr
Gebäude	3		10'500'000	04.01.2027	31.12.2027
Nebengebäude (Bsp. Garage, Schuppen)					
Umgebung					
Total			10'500'000	04.01.2027	31.12.2027

8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Was Sie bei Wohnungskündigung beachten müssen

Rechte Mieter*innen bei Sanierung

1. Allgemeines zur Rechtslage
2. Vor dem Umbau
3. Während dem Umbau
4. Nach dem Umbau
5. Anfechtungen / Rechtliches Vorgehen
6. Nächste Schritte / To Do

1. Allgemeines zur Rechtslage

- Bewohnt vs. Gekündigt

Vermieter i.c. Entscheid Sanierung in bewohntem Zustand

Mieter können eigene Entscheidung fällen / vertragliche
Kündigungsbestimmungen / Kulanz Vermieterseite anzunehmen

- Zumutbarkeit Umbau

Grosses Ermessen Behörden / auf objektive Umstände abzustellen
(nicht subjektiv)

- Rücksichtnahme Interessen Mieterschaft

- Rechte: Auszug/MZR/SE

- Pflichten: Mitwirkung/Duldung/Rücksichtnahme (Information)

2. Vor dem Umbau

- **Kommunikation seitens MPK**

Bauplanung / Informationspflichten

- **Auszug gewollt?**

Vor/Nachteile – Möglichkeiten/Abwägung

Nach Kündigung kein Rückzug möglich

- **Mitbestimmung Planung**

- **MZR fordern !**

3. Während dem Umbau

- **Einschränkungen** (Lärm, Staub, Baustelle)
- **Duldung / Mitwirkung Umbau**
- **Rochaden?**
- **Umzugskosten etc.?** (Verhandlung/Einzelfall)
- **Dokumentation** (Störungsprotokoll)

4. Nach dem Umbau

- MZR / SE

Berechnung Dauer / Höhe (Zeit Beeinträchtigung)

Schadensminderungspflicht

- MZE

Wertvermehrung

Abgrenzung vs. Werterhaltung

4. Nach dem Umbau / Wertvermehrnde Investitionen

- Nach Abschluss Arbeiten / Bauabrechnungen
- Formularpflicht / Nachvollziehbarkeit
- Vermutung 50-70% (kann widerlegt werden)
 - MV-Auffassung 30-40% wäre angebracht
- Amortisation / Verzinsung / Unterhalt
- vs. Unterhalt/Werterhaltung oder Sachfremd

4. Nach dem Umbau / Wertvermehrnde Investitionen

Investition:	300K (-50K = Sachfremd)=	250K CHF
Wertvermehrend:	50% =	125K CHF
Lebensdauer:	20 Jahre	
Verzinsung:	(Ref.Zins + 2%) / 2 =	1.625%
Amortisation:	100 / 20 (Jahre) =	5%
Unterhalt:	10% von V. + A. =	0.6125%
SUMME:	7.2375% =	9'047CHF (Jr.) 753 (Mt.)

BSP: rein Illustrativ (ist komplexer!)

5. Anfechtungen / Rechtliches Vorgehen

- MZR/SE (bei Baubeginn Ansprüche ankünden)
- MZR/SE (nach Umbau durchsetzen, resp. Angebot prüfen lassen)
- Störungsprotokoll (während Umbau führen)

FRIST 30 TAGE:

- MZE (Anfechtung nach Erhalt Formular innert 30 Tagen)
- Neue Verträge: Anfangsmietzins (Anfechtung ab Bezug)

-
- Mandat MV / RSV (Mitgliedschaft Karenzfrist relevant)

8820 Wädenswil. Neudorfstrasse: Was Sie bei Wohnungskündigung beachten müssen

Rechte Mieter*innen bei Kündigung

- Kündigung rechtlich möglich (Sommer/Herbst 2029 – Zeitrahmen hypothetisch)
- Anfechtung innert 30 Tagen
erst dann materielle Prüfung!
- Parallel Vermieter nach Lösungen anfragen / Rochaden / Ersatz etc.
- Mandat und Vertretung durch RA

Unverzüglich mit MV Kontakt aufnehmen / Frist nicht verpassen !

8820 Wädenswil. Neudorfstrasse. Sanierung und Ersatzneubau. **Neue Vorgaben**

Gegenvorschlag Wohnschutz-Initiative (angenommen)

1. Führen Abbrüche, Umbauten oder Renovationen von Wohnungen zur Kündigung von mindestens zwanzig Mietverhältnissen, prüfen Eigentümerinnen und Eigentümer, ob sich die baulichen Massnahmen in bewohntem Zustand oder etappiert vornehmen lassen, um die Anzahl notwendiger Kündigungen zu verringern.
2. Sind dennoch mindestens zwanzig Kündigungen unerlässlich, sind Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet,
 - a. die betroffenen Mietparteien schriftlich über die beabsichtigte bauliche Massnahme spätestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin zu informieren.
 - b. eine Ansprechperson zur Betreuung der Mieterinnen und Mieter zu bezeichnen,
 - c. mit den betroffenen Mietparteien mindestens eine Informationsveranstaltung oder vergleichbaren Kommunikationsmassnahmen durchzuführen,
 - d. die betroffenen Mietparteien verhältnismässig bei der Wohnungssuche innerhalb oder ausserhalb des eigenen Wohnungsbestandes zu unterstützen

Mitgliedschaft MV

Ihre Vorteile

gratis persönliche Mietrechtsberatung

Hilfe bei Wohnungsabgabe sowie
Mängelberatung zu reduziertem Tarif

Merkblätter und Bücher zu reduziertem Tarif

Rechtsschutzversicherung für Mieter*innen

gratis die Mitgliederzeitschrift «Mieten &
Wohnen» (4 x pro Jahr)

Vertretung der Mieter*innen-Interessen auf
politischer Ebene



100 CHF PRO KALENDERJAHR

Mitgliedschaft «Wohnen»

Für Privatpersonen und Solidarmitglieder
im gleichen Haushalt

[zur Anmeldung](#)

Herzlichen Dank ...