MEHR BÜLACH FÜR ALLE

Die SP Bülach informiert – November 2025

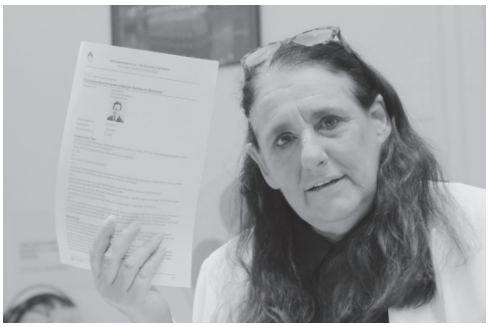
SP

# StadtPanorama

Gespräch mit Jacqueline Badran, SP Nationalrätin und Wohnungspolitikerin

## Wohnpolitik: Sorry, aber stopp hier

Dominik Berner



**StadtPanorama: Viele Mieter:innen sind schon lange konfrontiert mit stark steigenden Mietzinsen, trotz historisch tiefen Zinsen bei Hypotheken. Wie erklärst du diesen Widerspruch?**

**J. Badran:** Das ist nicht nur ein Widerspruch, das ist Verfassungsbruch! Die Mietrenditen in der Schweiz sind in der Verfassung und durch die Rechtsprechung gedeckelt. Aber die Immobilien-Firmen, die Banken und die Pensionskassen halten sich nicht daran. Das führt zu rund 10 Milliarden Franken pro Jahr – also ca. 370.- pro Haushalt und Monat – die den Mietenden unrechtmässig zu viel aus der Tasche gezogen werden.

**Welches sind nun die wichtigsten Massnahmen zur Eindämmung der überrissenen Mietpreisentwicklung?**

Grundsätzlich gibt es zwei Wege aus dem Mietwucher. Erstens die Durchsetzung des an sich klugen Mietrechtes – das will die Mietpreis-Initiative des Mieterverbandes.

Zweitens: Die Umschichtung des Immobilieneigentums von gewinnorientierten zu nicht-gewinnorientierten Eigentümern. Brandaktuell ist die «Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen» im Kanton Zürich. Sie will den Gemeinden mit einem Vorkaufsrecht die Möglichkeit geben, einfacher und mehr Boden zu kaufen. Das ist essenziell, um den Boden dem renditeorientierten Markt zu entziehen. Und dafür zu sorgen, dass nicht das anonyme Kapital sich überall den Boden zunehmend unter den Nagel reisst. Es ist klar: Auch Bülach ist von dieser Entwicklung stark betroffen.

**Die Mietpreis-Initiative fordert eine regelmässige Überprüfung der Mieten, damit geltendes Recht – also das Verbot von überhöhten Mieten – endlich durchgesetzt wird. Die Gegner befürchten einen riesigen Bürokratieausbau.**

Ich bin Unternehmerin und habe eine IT-Firma. So wie bei allen anderen 600 000 Firmen in diesem Land kommt bei mir alle drei bis sieben Jahre ein Revisor vorbei. Der prüft, ob ich die AHV-Abrechnungen korrekt mache. Das Gleiche gilt für die Mehrwertsteuer und die allgemeine Gewinnsteuer. Diese periodische Revisionspflicht ist wichtig und richtig, und nie hat jemand «Bürokratie» geschrien. Wieso sollen...

Weiter auf Seite 2

## Drei aktuelle Initiativen zur Wohnungspoltik

### Kantonale SP-Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen (Vorkaufsrecht)

Die Initiative verlangt, dass die Gemeinden im Kanton Zürich bei grösseren Liegenschaften-Verkäufen mit einem Vorkaufsrecht intervenieren können. Damit können die Gemeinden den Bau von bezahlbaren Wohnungen oder Alterswohnungen vorantreiben anstelle von rendite-orientierten Luxusbauten der Immobilienfirmen.

**Abstimmung: 30. November 2025;**
**Empfehlung: JA**

### Kantonale Wohnschutz-Initiative (Bezahlbare Wohnungen auch nach der Sanierung)

Lanciert durch den Mieterverband, SP, Grüne, AL. Die Initiative will die Maximierung der Profite nach Leersanierungen mit Ersatzbauten stoppen. Wenn Liegenschaften saniert werden, sollen Mieten nicht mehr übermässig erhöht werden dürfen. Und wenn Wohnungen abgerissen werden, sollen Eigentümer:innen eine vergleichbare Zahl von bezahlbaren Wohnungen erstellen.

**Abstimmung im Frühling 2026;**
**Empfehlung: JA**

### Mietpreis-Initiative (Durchsetzung des Mietrechts)

Nationale Initiative, lanciert vom Mieterverband, aktuell noch in der Sammelphase. Die Initiative will die Durchsetzung des an sich klugen Mietrechtes erreichen. Neu würden relevante Immobilien-Firmen einer periodischen Überprüfung unterzogen, welche kontrolliert, ob die bereits jetzt gesetzlich festgelegte «Kostenmiete+ Rendite» eingehalten wird.

**Jetzt unterschreiben:**
**www.mietpreis-initiative.ch**

Fortsetzung von Seite 1 «Gespräch mit Jacqueline Badran»

... jetzt Immobilieneigentümer, die unrechtmässig Rendite mit dem Vermieten von Wohnraum machen, von einer solchen Überprüfung ausgenommen sein? Zumal es um viele Milliarden geht, die den Mietenden rechtswidrig aus dem Portemonnaie gezogen werden. Diese Überprüfung ist volkswirtschaftlich immanent wichtig.

**Als Kostentreiber für die Mieten wird oft der steigende Bodenpreis genannt. Die Mietpreis-Initiative zielt auch darauf ab, die explodierenden Bodenpreise zu dämpfen. Inwiefern gelingt das dieser Initiative?**

Wenn renditeorientierte Immobilienfirmen immer höhere Mietpreise verlangen, können sie auch immer höhere Preise für Grundstücke bezahlen. Vielerorts haben sich diese Preise in den letzten Jahren verdoppelt. Die Mietpreis-Initiative stoppt diesen Teufelskreis, indem sie die Miete auf der Basis der Kosten plus einer gedeckelten Rendite endlich durchsetzt. Mit der automatischen und regelmässigen Überprüfung wird dies die Mietpreise auf das gesetzlich korrekte Niveau senken. Komplett überrissene Boden-Kaufpreise werden uninteressant.

**Und wie bekommen wir die Wohnungsnot in den Griff?**

Sorry, aber stopp hier. Schau: Die sogenannte «Wohnungsnot» gab es schon als «Not» noch als «Noth» geschrieben wurde – also schon sehr, sehr lange. Die Leute werden immer dort wohnen wollen, wo ihre Arbeitsplätze sind. In und um die Städte wird also immer eine «Übernachfrage» nach Wohnraum herrschen. Das führt zu einem archetypischen «Preissetzer-Markt». Das heisst, die Immo-bilien-Anbieter setzen den Preis fest. Der Preis ist nicht ein Resultat von Angebot und Nachfrage – weder ökonomisch noch rechtlich. Die Immobilien-Anbieter verlangen so hohe Mieten, wie die Leute zahlen können, nicht wollen. Weil wir alle müssen wohnen und Boden konsumieren.

**Oft wird die Verdichtung durch Abriss der Altbauten als Lösung genannt für mehr Wohnraum und für die Entschärfung von steigenden Mieten (wie am Moritz-Meyer-Weg in Bülach)**

Hört mal auf. Mehr bauen hilft nichts gegen die hohen Mietpreise. Zwischen 2008 und 2021 wurde die Leerwohnungsziffer verdoppelt – auf den zweithöchsten Stand aller Zeiten! Das heisst, wir haben weit über die Zuwanderung ausgebaut. Sind die Mieten wegen des hohen Leerstands gesunken? Nein, sie sind massiv gestiegen. Das ist der Beweis, dass wir uns in einem Preissetzer-Markt befinden. Deshalb muss A das Mietrecht durchgesetzt werden und B braucht es mehr Genossenschaften, das heisst, mehr Wohnbauträger, die sich freiwillig an die Kostenmiete mit Renditedeckel halten. Es braucht also dringend ein Ja zur «Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen» Ende November!

**Danke Jacqueline für dieses Gespräch.**

Gekürzte Version des Interviews.
Originaltext unter www.spbuelach.ch

Aus dem Parlament

# Verantwortung übernehmen für eine wachsende Stadt

Dominik Berner, Mitglied des Stadtparlaments

## Engagement für Gleichstellung und Schutz vor Gewalt

Die SP-Fraktion setzt sich für die Umsetzung der Istanbul-Konvention ein, dem internationalen Abkommen zur Verhütung und Bekämpfung von geschlechterspezifischer und häuslicher Gewalt. In Bülach ist Handlungsbedarf erkennbar: Wir fordern konkrete Massnahmen zum Schutz Betroffener, den Ausbau von Unterstützungsangeboten und stärkere Prävention. Die Verhinderung von Gewalt gegen Frauen und häuslicher Gewalt ist keine Privatsache, sondern eine gesellschaftliche Aufgabe. Mit dem Postulat zur Istanbul-Konvention wollen wir Stadtverwaltung, Polizei und Behörden einen ersten konkreten Auftrag für die Erarbeitung entsprechender Konzepte geben.

## Verantwortungsvolle Finanzen

Die Rechnung 2024 der Stadt Bülach weist einen Ertragsüberschuss von 23,7 Mio. Franken aus. Doch der Überschuss ist überwiegend buchhalterisch bedingt durch Neubewertungen der Immobilien, also kein Indikator für solide Finanzen. Die laufende Rechnung ist zwar ausgeglichen, aber kein Grund zur Euphorie. Angesichts grosser anstehender Investitionen bleibt die finanzielle Lage angespannt.

## Blick nach vorn: Budgetdebatte und Steuererhöhung

Im Dezember steht die Budgetdebatte 2026 an. Angesichts der hohen, aber dringend notwendigen Investitionen in Schulen und Infrastruktur wächst der Schuldenberg der Stadt Bülach weiter an. Verschiebungen bei Projekten wie Schulhausbau, Bushof und Passerelle Bahnhof Nord belasten die Finanzen. Eine moderate Steuererhöhung ist sinnvoll, um den Schuldenabbau zu unterstützen. Die SP unterstützt diesen Kurs: Verantwortungsvolle Finanzpolitik bedeutet Schulden konsequent tilgen, um die zukünftige Handlungsfähigkeit nicht zu gefährden. Wichtig ist hier zu erwähnen, dass die geplanten Steuererhöhungen ausschliesslich wegen der Investitionen erhoben werden. Die laufenden Budgets und Rechnungen der Stadt sind abgesehen von den grossen Bauvorhaben so gestaltet, dass dafür keine Steuererhöhung nötig wäre.

Die SP setzt auf eine Finanzpolitik mit Augenmass – sparsam, wo möglich, entschlossen, wo Zukunft gestaltet wird. Investitionen in Bildung, Nachhaltigkeit und soziale Sicherheit bleiben prioritär. Sie schaffen den Zusammenhalt, der Bülach stark macht.

Bülacher Wahlen 2026

# Gemeinsam für ein starkes, nachhaltiges und solidarisches Bülach

Dominik Berner, Mitglied des Stadtparlaments

Die Kandidierenden der SP Bülach für die Gesamterneuerungswahlen 2026: Hintere Reihe v.l.n.r: Jan Grant, Manuel Humbel, Andrin Siegentaler, Aynur Kuyumcu, Irma Peli. Vordere Reihe v.l.n.r: Tünde Mihalyi, Dominik Berner, Anilda Studenica, Peter Wohnlich, Rosa Pfister-Kempf

Die SP Bülach startet mit grosser Motivation in den Wahlkampf 2026. Unser Ziel ist klar: Wir wollen den fünften Sitz im Stadtparlament zurückgewinnen, den Stadtratssitz von Rosa Pfister-Kempf verteidigen und unsere wichtige Arbeit in der Primar- und Sekundarschulpflege fortsetzen.

Bülach steht in den kommenden Jahren vor grossen Herausforderungen – vom wachsenden Wohnraumbedarf über den Klimaschutz bis zur Gestaltung einer lebenswerten Stadt für Alle. Die SP Bülach ist bereit, Verantwortung zu übernehmen und gemeinsam mit der Bevölkerung die Weichen für eine nachhaltige Zukunft zu stellen.

Unsere Politik ist klar verankert in den Werten Solidarität, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Wir setzen uns ein für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die ökologische Verantwortung mit sozialem Ausgleich verbindet. Wir kämpfen für erschwinglichen Wohnraum, damit Bülach für alle Menschen lebenswert bleibt – nicht nur für jene mit hohen Einkommen. Und wir fordern konsequent Geschlechtergerechtigkeit in allen Lebensbereichen, weil faire Chancen und Gleichstellung das Fundament einer modernen Gesellschaft bilden.

Auch im Bildungsbereich braucht es eine starke SP-Stimme. Wir stehen für Chancengleichheit, eine inklusive Schulpolitik und eine enge Zusammenarbeit zwischen Schulen, Eltern und Stadt. Gute Bildung ist die Grundlage für gesellschaftlichen Zusammenhalt – und sie beginnt vor Ort.

Besonders erfreulich ist, dass Rosa Pfister-Kempf erneut für den Stadtrat kandidiert. Mit ihrem grossen Engagement, ihrer Erfahrung und ihrer klaren Haltung steht sie für eine soziale, offene und zukunftsorientierte Stadtpolitik.

Teilst du unsere Ziele? Dann hilf uns mit deinem Wahlzettel, diese zu erreichen.

**Abstimmungen**
30.11.2025

## Kanton

### Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

**A** Initiative

**Ja**

**B** Gegenvorschlag des Kantonsrates

**Nein**

**C** Stichfrage

**Initiative**

### Mobilitäts-initiative

Die Initiative will Tempo 30 auf Kantonsstrassen verbieten, auch wenn sie im Siedlungsgebiet sind.

**Nein**

### Einführung Krankenversicherungsgesetz

Die Gesetzesänderung bringt eine finanzielle Entlastung des Mittelstands bei den Krankenkassenprämien

**Ja**

## Bund

### Initiative Service-citoyen

**Nein**

### Initiative für eine Zukunft

**Ja**

Auswertung der SP-Wohnumfrage

# Wohnen in Bülach: «Zu teuer»

Iris Surber, Mitglied des Stadtparlaments

Viele Besucher:innen bei der Auswertungsveranstaltung zur Wohnumfrage mit Referat von Lara Can, Ökonomin und SP Gemeinderätin, Zürich.

Wohnen in Bülach wird für viele zur Belastung. Die in Bülach lancierte Wohnumfrage zeigt auf, dass – obwohl gut die Hälfte der Befragten zufrieden mit ihrer Wohnsituation ist – sich beinahe ein Viertel um eine bevorstehende Kündigung sorgt. In einem Punkt sind sich die Umfrageteilnehmenden einig: Die Mieten in Bülach sind zu teuer. Von den über 300 Personen, die die Wohnumfrage ausgefüllt haben, beantworteten beinahe 90% die Frage, ob die Mieten in Bülach zu teuer sind, mit «ja» oder «eher ja».

Die SP fordert deshalb ein verstärktes Engagement in der städtischen Bodenpolitik. Städtisches Land soll nur noch im Baurecht vergeben werden, damit es langfristig für die lokale Bevölkerung genutzt werden kann. Bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten sollen Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen durchgesetzt werden. Die rechtliche Grundlage dafür ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorhanden – Bülach muss sie nur anwenden.

Befragte verlangen zudem mehr gemeinnützigen Wohnraum, eine stärkere Förderung von Genossenschaften und mehr Transparenz bei Mieten und Renditen. Viele wünschen sich strengere Kontrollen bei unrechtmässig hohen Mieten. Das bestehende Recht soll endlich konsequent durchgesetzt werden.

Die Botschaft aus der Umfrage ist klar: Bülach braucht bezahlbare Wohnungen und eine Wohnpolitik, die sich am Wohl der Bevölkerung statt an der Rendite orientiert. Die SP Bülach setzt sich seit Jahren konsequent dafür ein.

www.wohnumfrage-buelach.ch

## SP Mitglied werden, Newsletter abonnieren

www.spbuelach.ch
stadtpanorama@spbuelach.ch

## Support StadtPanorama!

Hat dir diese Ausgabe des StadtPanoramas gefallen? Dann unterstütze unsere ehrenamtliche Arbeit mit einer Spende! Per Twint oder Überweisung mit IBAN CH79 0900 0000 8005 7512 9

Jetzt scannen und spenden!

**Herausgeberin:** SP Stadt Bülach Postfach 8180 Bülach; Redaktion: Dominik Berner, Paul Oertli, Iris Surber; Layout und Produktion: Schuwey Röllin GmbH; Bilder: Felix Pfister; Druck: Pfister Druck AG Bülach; Auflage: 10'900 Expl.; erscheint 3 mal jährlich.

Papier: Refutura Recycling, 100% Altpapier, Blauer Engel