



Protokoll des Zürcher Kantonsrates

126. KR-Sitzung, Montag, 27. Oktober 2025, 14:30 Uhr

Vorsitz: *Beat Habegger (FDP, Zürich)*
Romaine Rogenmoser (SVP, Bülach)

Verhandlungsgegenstände

1. **Mitteilungen** 1
2. **Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»** 2
 Antrag des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025
 Vorlage 5987a
3. **Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»**..... 44
 Antrag des Regierungsrates vom 27. November 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025
 Vorlage 5993a
4. **Verschiedenes**..... 70
 Einreichung von KEF-Erklärungen
 Rücktrittserklärungen
 Neu eingereichte parlamentarische Vorstösse

1. Mitteilungen

Geschäftsordnung

Ratspräsident Beat Habegger: Wünschen Sie das Wort zur Geschäftsliste?
 Dies ist nicht der Fall. Wir fahren fort wie vorgesehen.

2. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»

Antrag des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025

Vorlage 5987a

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten ist auf Volksinitiativen ist obligatorisch. Wir haben letzten Montag beschlossen, dass ein Vertreter des Initiativkomitees an den Verhandlungen teilnehmen darf. Ich begrüsse zu diesem Geschäft Walter Angst.

Wir führen jetzt die Grundsatzdebatte zur Initiative und zu den Gegenvorschlägen, dann stimmen wir über das Eintreten auf die Gegenvorschläge ab und werden diese dann in erster Lesung behandeln, sofern Sie eintreten. In der Redaktionslesung werden wir die Gegenvorschläge, sofern beide überwiesen werden, einander gegenüberstellen.

Walter Angst, Vertreter des Initiativkomitees: Ich bedanke mich natürlich zuerst bei Ihnen dafür, dass wir als Initiativkomitee hier reden dürfen, und freue mich auf die Diskussion nachher.

In den letzten 25 Jahren ist die Bevölkerung des Kantons Zürich um einen Drittel gewachsen. Bis 2050 rechnet das aktuelle Bevölkerungsszenario mit einem weiteren Wachstum um 25 Prozent. 85 Prozent dieses Wachstums fallen laut Prognose in Städten und Agglomerationsgemeinden an. Das entspricht der Vorgabe des Raumplanungsgesetzes: Verdichtung nach innen an gut erschlossenen Lagen. Hinzu kommen die Vorgaben des Klimagesetzes, dieses zielt auf eine möglichst rasche Dekarbonisierung des Gebäudeparks ab. Zwischen den Zielen der Verdichtung nach innen und der Dekarbonisierung des Gebäudeparks sowie dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnsicherheit und bezahlbarem Wohnraum gibt es offensichtliche Zielkonflikte. Diese Zielkonflikte haben in den letzten Jahren stark zugenommen.

Die Zahl der Abbrüche bezahlbarer Altbauwohnungen hat massiv zugenommen. Bei Renovationen schreiten die Eigentümer immer häufiger zu Leerkündigungen, um anschliessend die Wohnungen massiv teurer zu vermieten. Leerkündigungen gibt es längst nicht mehr nur in der Stadt Zürich. Jüngst waren die Gemeinden Buchs, Uerikon, das Gebiet «Burghalden» in der Gemeinde Richterswil sowie die Gemeinden Langnau am Albis, Bülach und Rüschlikon betroffen. Man könnte die Liste sicher noch fortsetzen und ich glaube, hier könnten viele aus Ihren Gemeinden berichten, was bei ihnen passiert. Wenn wir diese Trends stoppen wollen, wenn wir die Akzeptanz für Verdichtung und Klimaschutz nicht untergraben wollen, brauchen die Gemeinden griffige Instrumente, um diese Umbruch- und Erneuerungsprozesse

in sozialverträgliche Bahnen zu lenken. Ein solches Instrument gibt es seit den 1960er-Jahren. Kantone und Gemeinden können die Mieterschutzbestimmungen des Obligationenrechts bei der Bewilligung von baulichen Massnahmen mit öffentlich-rechtlichen Schutzbestimmungen ergänzen. Diese Schutzbestimmungen sollen dazu führen, dass es nach Abschluss der baulichen Massnahmen einen genügenden Bestand an Wohnungen gibt, deren Mieten für breite Bevölkerungskreise tragbar sind.

Mit der «Wohnschutz-Initiative» wollen wir eine kantonale Rahmenregelung für solche Wohnschutzmassnahmen einführen. Ziel der Initiative ist die Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts schliesst dieser Begriff auch Haushalte mit mittleren Einkommen ein. Mit der «Wohnschutz-Initiative» werden Gemeinden ermächtigt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine spezielle Bewilligungspflicht einzuführen, dies für Renovationen und Umbauten, Abbrüche und Ersatzneubauten, die Umwandlung von Mieten in Eigentumswohnungen. Mit der Bewilligung können Gemeinden für eine zeitlich befristete Dauer von drei bis zehn Jahren Höchstmieten festsetzen. Die Gemeinden erhalten damit einen zentralen Hebel, um im Rahmen von Ersatzneubauten und Sanierungen übersetzte Mietaufschläge zu verhindern und damit ein genügendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu gewährleisten. Erwünschter Nebeneffekt ist, dass die Mieterhöhungen bei Renovationen im Rahmen des mietrechtlich Zulässigen gehalten werden.

Die Initiative enthält bloss eine Kann-Bestimmung. Gemeinden können frei entscheiden, ob sie Wohnschutzmassnahmen erlassen wollen oder nicht. Die kantonale Rahmenregelung beschränkt sich auf Formales: das Verfahren, den Rechtsschutz und die Sanktionen. Inhaltlich sind die Gemeinden frei. Sie können insbesondere bestimmen, welche Tatbestände sie einer Bewilligungspflicht unterstellen. Will eine Gemeinde Wohnschutzmassnahmen einführen, braucht es einen kommunalen Erlass. Dieser unterliegt dem Referendum, damit ist die demokratische Kontrolle gewährleistet. Der Wohnschutz ist für den Kanton Zürich im Übrigen nichts Neues. Zwischen 1974 und 1998 gab es das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien, das «Wohnerhaltungsgesetz», kurz WG. Ziel der «Wohnschutz-Initiative» ist es, die Verdichtung nach innen und die bauliche Erneuerung in geordnete Bahnen zu lenken. Wir wollen die Verdichtung sozialverträglich ausgestalten, damit schaffen wir – wie schon gesagt – Akzeptanz. Die Gemeinden – und das ist uns auch wichtig – können die Massnahmen auf ihre lokalen Bedürfnisse zuschneiden.

Im Kern der Debatte steht die Frage, ob der Wohnschutz den Bau von Wohnungen behindert. Mit als Ziel formuliert ist, dass der Wohnschutz wirklich Segregation und Verdrängungseffekten entgegenwirkt. Antworten zu diesen

beiden Fragen finden sich in der im Juni 2025 im Auftrag des BWO (*Bundesamt für Wohnungswesen*) publizierte Studie der ETH Zürich zu den Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Verdrängung der Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen in den Agglomerationen Genf, Lausanne, Basel – alle drei mit Wohnschutz – sowie Zürich und Bern ohne Wohnschutz. Fazit dieser Studie ist, dass der Nettozuwachs an Wohnungen in allen Agglomerationen seit 2009 – ausser in Zürich – zugenommen haben oder stabil geblieben ist, unabhängig vom Wohnschutz. Seit 2000 wurde in allen Agglomerationen kontinuierlich weniger auf unbebautem Land gebaut, insbesondere in zentrumsnahen Gemeinden. Das heisst: Innenverdichtung wird umgesetzt, auch das unabhängig davon, ob es eine Wohnschutzgesetzgebung gibt oder nicht. Die Anzahl direkt verdrängter Personen durch Hausabbruch oder Totalsanierung variiert aber zwischen den Agglomerationen sehr deutlich. Konkret: Zwischen 2015 und 2020 sind in der Agglomeration Zürich – gemessen an der Gesamtbevölkerung – zwölfmal mehr einkommensschwache Haushalte als in der Agglomeration Genf verdrängt worden. Unser Fazit aus diesen Daten ist: Wohnschutzmassnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf den Bau von Wohnungen und Innenverdichtungen, jedenfalls keine nachweisbaren. Sie können die Verdrängungs- und Segregationseffekte massiv reduzieren. Das von den Initianten angestrebte Ziel kann mit intelligent konzipierten Wohnschutzmassnahmen erreicht werden.

Ich komme noch zum Gegenvorschlag, besser gesagt zu den Gegenvorschlägen: Die Mehrheit des Kantonsrats will die populären Wohnschutzmassnahmen mit einem Gegenvorschlag bodigen. Das Initiativkomitee – das erstaunt Sie wahrscheinlich nicht – lehnt diesen Gegenvorschlag ab, weil er wirkungslos und rechtlich fragwürdig ist. Richtig fragwürdig ist der Vorschlag, weil er unmittelbar in das Verhältnis zwischen Vermieterinnen und Mieterinnen eingreift. Der Kündigungsschutz ist auf Bundesebene im Obligationenrecht (OR) abschliessend geregelt. Das OR lässt keinen Raum für kantonale Ergänzungen, wie Verlängerung der Kündigungsfristen, zu. Juristisch mehr als fragwürdig erachten wir den Vorschlag, eine Baubewilligung bei Nichtbeachtung flankierender Massnahmen zu verweigern. Uns erstaunt, dass dieser Vorschlag von rechtsbürgerlicher Seite eingebracht worden ist. Wirkungslos ist der Vorschlag, weil er behauptet, erstens, dass Investoren mit einem banalen Prüfauftrag dazu veranlasst werden können, auf Abriss- und Sanierungskündigungen zu verzichten, und dass es mit der Verankerung von Mindeststandards möglich sein werde, soziale Härten aufzufangen. Beides ist reines Wunschdenken. Es gibt dafür sogar einen Präzedenzfall: 2021 hat der Branchenverband der Immobilienreuhänder einen Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse publiziert. Der Orientie-

rungsrahmen war sehr ambitioniert, er ist jedoch in keiner der grossen Leerkündigungen, die der Mieterinnen- und Mieterverband begleitet hat, auch nur ansatzweise zur Anwendung gekommen. Im Gegensatz zu diesem Gegenvorschlag der Mehrheit bringt der Gegenvorschlag der Minderheit interessante Ergänzungen ein und wäre eine Basis für Diskussionen gewesen. Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit.

Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK): Mit der Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen», der sogenannten «Wohnschutz-Initiative», sollen Mietwohnungen gesichert werden, welche für breite Bevölkerungskreise tragbar sind. Zu diesem Zweck sollen entsprechende Rahmenbestimmungen ins kantonale Recht aufgenommen werden. Mit diesen sollen Gemeinden ermächtigt werden, Bestimmungen im Bereich des sogenannten Wohnschutzes zu erlassen und diese bei einem Leerwohnungsbestand in den Gemeinden von weniger als 1,5 Prozent anwenden zu dürfen. Namentlich sollen die Gemeinden ermächtigt werden, Abbrüche, Umbauten, Renovationen sowie Zweckänderungen einer Bewilligungspflicht zu unterstellen. Ebenfalls sollen sie Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum vorsehen dürfen. Bewilligungen sollen die Gemeinden mit Auflagen zur Höhe des Mietzinses der betroffenen Wohnungen verbinden dürfen. Solche Auflagen dürfen die Gemeinden eigenständig inhaltlich ausgestalten, sie müssen ihre Geltungsdauer aber zeitlich zwingend begrenzen. Auch sollen die Gemeinden verpflichtet werden, allfällige Massnahmen im Bereich des Wohnschutzes in einem dem fakultativen Referendum unterstehenden Erlass zu regeln.

Die Mehrheit der Kommission lehnt die Volksinitiative ab und will ihr einen Gegenvorschlag entgegenstellen. Für die Mehrheit ist das anhaltende Unterangebot an Wohnraum das Kernproblem. Genau dieses würde bei einer Annahme der Volksinitiative aber nicht behoben, sondern verschärft. Die mit der Volksinitiative geforderten erheblichen Eingriffe in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit würden die Anreize für renditeorientierte Bauträgerschaften spürbar schmälern. Die Mehrheit befürchtet deshalb einen bedeutenden Rückgang der Bautätigkeit. Sie verweist hierzu auf Erfahrungen, wie sie in anderen Kantonen gemacht wurden. Aus diesen lässt sich auch schliessen, dass eine Bewilligungspflicht bei Umbauten und Renovationen zu einem eigentlichen Innovationsbremse-Gerät und zum Verzicht auf Sanierungen führt. Damit würde aber das Erreichen der Klimaziele in der Verfassung erschwert. Auch würde dies die zurückgehende Nachfrage im Baubereich, namentlich die innerhalb kleinerer und mittlerer Unternehmen erzielte Wert-

schöpfung, mindern. Nicht zuletzt würde eine Bewilligungspflicht für Abrisse, Umbauten und Renovationen eine zusätzliche Komplexität für die Baubranche bedeuten, welche in einem ohnehin herausfordernden Umfeld tätig ist. Überhaupt stellt die WAK-Mehrheit die erhoffte Wirkung der Volksinitiative auch grundsätzlich infrage, denn eine Überregulierung würde dazu führen, dass die Mietzinsen ausserhalb des regulierten Bereichs umso stärker anstiegen.

Die Minderheit stimmt der Volksinitiative zu. Sie beurteilt den bestehenden Wohnungsmarkt als dysfunktional und problembehaftet und stellt fest, dass die geltenden Mietrechte nicht durchgesetzt und infolgedessen überrissene Mieten bezahlt würden. Deshalb sollen die Gemeinden den Mietrechten künftig mit eigenen Wohnschutzmassnahmen zur Geltung verhelfen dürfen. Hierfür böte die mit der Volksinitiative geforderte Rahmengesetzgebung eine Grundlage. Einerseits erhielten Gemeinden viele Freiheiten bei der Ausgestaltung ihrer Massnahmen, andererseits blieben deren Anwendungen an einem tiefen Leerwohnungsbestand gebunden und befristet. Die im Kanton Waadt gemachten Erfahrungen zeigten, dass für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbare Wohnräume erhalten werden könnten, ohne dass es zu spürbaren Auswirkungen auf die Bautätigkeit käme.

Die WAK-Mehrheit will der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem Bestimmungen zur Vermeidung von Leerkündigungen erlassen werden sollen. Künftig sollen für Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, welche 20 Mietverhältnisse oder mehr betreffen, neue Verpflichtungen gelten. Sie müssen zunächst prüfen, ob sich das Bauvorhaben im bewohnten Zustand oder gestaffelt umsetzen lässt, um Kündigungen zu vermeiden oder die Anzahl der Kündigungen zu verringern. Setzen sie diese Vorgaben nicht um, soll ihnen die Baubewilligung verweigert werden können. Werden 20 oder mehr Mietverhältnisse gekündigt, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer die Mieterinnen und Mieter mindestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin über das Bauvorhaben informieren. Ebenso haben sie den Mieterinnen und Mietern eine Ansprechperson mitzuteilen, um mindestens eine Informationsveranstaltung oder ähnliche Kommunikationsmassnahmen durchzuführen. Auch sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet werden, die Mieterinnen und Mieter innerhalb und ausserhalb des eigenen Wohnungsbestandes angemessen bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Werden diese Massnahmen unterlassen, kann die Baubewilligung ebenfalls verweigert werden. Eine Minderheit lehnt den Gegenvorschlag der Mehrheit ab und will der Volksinitiative einen eigenen Gegenvorschlag entgegensetzen. Mit diesem sollen Kernbestandteile der Volksinitiative aufgenommen, eine zu rigide

Umsetzung aber ausgeschlossen werden. Deshalb sollen gemeindliche Vorschriften zum Wohnschutz einzig grössere Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohneinheiten betreffen. Ferner sollen laufende Unterhaltarbeiten sowie übliche Sanierungen, wie sie insbesondere im Zusammenhang mit Wohnungswechseln auftreten, nicht unter den Wohnschutz fallen dürfen. Um Bauherrschaften einen Anreiz für die Schaffung von mehr erschwinglichem Wohnraum zu bieten, soll die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben entfallen, bei denen mindestens 20 Prozent der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten wird.

Die WAK beantragt dem Kantonsrat mit 10 Stimmen – SVP, FDP, GLP, Mitte und EVP – zu 5 Stimmen – SP, Grüne und AL –, die Volksinitiative abzulehnen. Mit 9 Stimmen – SVP, FDP, GLP und Mitte – zu 6 Stimmen – SP, Grüne, EVP und AL – beantragt sie, der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenszustellen.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» hat zum Ziel, die Entwicklung der Mietpreise staatlich zu kontrollieren. Der Gemeindeschreiber in einem Dorf soll also beurteilen, ob und wie viel ein Vermieter den Mietzins erhöhen kann, wenn er eine neue Küche und einen neuen Holzparkettboden in die Wohnung einbaut. Mit solchen Staatseingriffen sollen Leerkündigungen vermieden werden. Dass dies nicht gutgehen kann, das ist für die SVP sonnenklar. Diese Volksinitiative hat aus unserer Sicht sehr viele Schwächen.

Wir anerkennen, dass es für viele Menschen in unserem Kanton an gewissen Orten schwierig ist, eine passende Wohnung zu finden. Aber mit einer solchen Volksinitiative lösen wir sicher keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt, wir werden sie noch verstärken. Wo genau liegen die Fehlüberlegungen aus unserer Sicht? Immer wenn der Staat in einen Markt eingreift, dann entstehen dadurch unbeabsichtigte negative Konsequenzen. Das bedeutet: Die Initianten meinen es gut, aber leider kommt es falsch heraus, und das wird ganz sicher auch hier passieren. Das Interessante an dieser Vorlage ist, dass wir nicht unbedingt vermuten müssen, was passieren wird, wenn sie angenommen wird. Wir haben relativ wasserdichte Beweise und Feldstudien in der Schweiz, die belegen, was passieren wird. Ich habe diese Hypothesen für mich einmal aufgeschrieben.

Hypothese 1: Die Mietenden werden insgesamt entlastet. Das ist falsch. Den Beweis finden wir in Genf. Genf hat einen sehr stark ausgeprägten Wohnschutz – das haben wir jetzt alle gelernt innerhalb dieser Debatte –, und was ist passiert? Die Regulierung schützt zwar schon zum Teil die laufenden Mietverträge, aber gerade die Angebotsmieten steigen dort enorm stark an.

Es gibt auch wieder die berühmten Studien von Wüest Partner (*Immobilien-Beratungsfirma*), die aufzeigen, dass die sogenannte Mietpreisdiskrepanz – Sie wissen jetzt alle, was das bedeutet, das ist die Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten – nirgends grösser ist als in Genf. Es ist also ein Zeichen, dass es so nicht funktioniert.

Hypothese 2: Es werden mehr Personen günstigen Wohnraum haben. Auch das ist falsch, den Beweis finden wir in Basel. Der verstärkte Wohnschutz ist dort – ich habe das nachgeschaut – seit 2022 in Kraft. Was ist passiert? Die Anzahl Baugesuche ist massiv eingebrochen. Die Handwerker dort haben keine Arbeit mehr, die Wohnungen werden nicht saniert, energetische Verbesserungen werden auch nicht getätigt. Diese Auswirkungen waren in den letzten paar Jahren derart spürbar, dass die Politik in Genf jetzt wieder Lockerungen dieser linken Massnahmen vorschlagen muss, weil man merkt, dass es nicht funktioniert. Nachdem ich mein Votum geschrieben habe, hat Donato Scognamiglio ein Interview gegeben, in dem er gesagt hat, dass alle Renovationen einfach vor der Mieterschutzeinführung gemacht worden seien. Das kann ich so nicht überprüfen, vielleicht kannst du nachher noch etwas dazu sagen. Ich glaube, das ist sicher nur ein kleiner Teil der Erklärung. Ich habe mit Personen gesprochen, die in Basel im Heizungsbereich tätig sind, die Aufträge sind einfach eingebrochen. Die Arbeiter müssen jetzt irgendwo sonst arbeiten, aber nicht mehr in der Stadt Basel. Also diese Erklärung würde ich jetzt mal hinterfragen.

Dann haben wir noch Hypothese 3: Der Klimaschutz wird gefördert. Auch das ist falsch, und diesen Beweis finden wir wieder in Genf. Genf hat den höchsten Anteil an fossilen Heizungen, weil dort keine energetischen Massnahmen mehr gemacht werden, weil die Aufwände nicht angemessen auf die Mieterschaft überwälzt werden können. Gerade die linke Seite, welche ja alle fossilen Heizungen am liebsten auf den Mond schießen würde, bringt hier eine riesige Renovationsbremse vor das Volk; das ist für uns unverständlich. Und am Schluss – das ist dann der Clou – muss der Staat eine Sanierungspflicht einführen, weil er gemerkt hat, dass seine eigenen Regeln zu weniger Sanierungen führen. Das ist für uns nur noch absurd.

Nun, in der WAK als vorberatende Kommission konnte keiner der geladenen Gäste glaubhaft aufzeigen, dass mit einem verstärkten Wohnschutz die Situation insgesamt für alle Mietenden besser werden würde. Der Regierungsrat lehnt die Initiative ab, weil auch er gemerkt hat, dass die vielen negativen Auswirkungen des zu starken Wohnschutzes zu umfangreich sind.

Ich komme jetzt noch zu den Gegenvorschlägen: Nun, die SVP möchte auch nicht, dass man Mietende kurz vor Weihnachten mit einer kurzfristigen Kündigung auf die Strasse stellt – das ist ja nicht unser Ziel. Ich möchte aber auch erwähnen, dass das Einzelfälle sind. Viele Hauseigentümer versuchen,

eine sogenannte Leerkündigung so gut als möglich sozialverträglich zu gestalten. Deshalb ist dieser griffige Gegenvorschlag entstanden. Er sieht vor – der Kommissionspräsident hat es gesagt –, dass Kündigungen von mehr als 20 Wohnungen mittels eines definierten Vorgehens ausgeführt werden müssen. Das soll helfen, dass Mietende eine möglichst lange Vorlaufzeit haben und bei einer nicht ausschliessbaren Kündigung möglichst fair behandelt werden. Damit können wir Leerkündigungen nie ganz verhindern, das stimmt. Aber sie sind ab und zu einfach nötig, und deshalb versuchen wir mit diesem Gegenvorschlag, unanständige Leerkündigungen deutlich zu erschweren. Das ist das Ziel, und aus diesen Überlegungen ist der Gegenvorschlag entstanden.

Es liegt ein zweiter Gegenvorschlag der EVP vor. Er hat zum Ziel, die allergrössten Mängel und Gefahren der Volksinitiative zu mindern. Dieses Vorgehen begrüssen wir und können es nachvollziehen. Leider ist auch beim Gegenvorschlag der EVP eine Bewilligungspflicht für den Mietzins enthalten und das ist die rote Linie, die die SVP nicht überschreiten kann. Somit werden wir den Gegenvorschlag der EVP ablehnen.

Die SVP/EDU-Fraktion wird, zusammengefasst, die Volksinitiative ablehnen, den Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit annehmen und den Gegenvorschlag der Kommissionsminderheit ablehnen. Besten Dank.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Die Angebotsmieten kennen im Kanton Zürich nur eine Richtung, nämlich ins Unermessliche. Sie sind in den letzten 25 Jahren um 64 Prozent gestiegen. Es findet eine regelrechte Verdrängung statt. Menschen müssen, wenn ihnen die Wohnung gekündigt wird, aus ihrem Umfeld weg, weg von dort, wo sie verwurzelt sind, wo ihre Kinder leben, wo sie in die Schule gegangen sind, kurz: Sie müssen ihre Heimat verlassen, und dies nur, weil sie keine Wohnung finden, die sie auch bezahlen können. Es ist nun mal so, dass diese Menschen nicht einfach in ihrer Gemeinde ein Zelt aufstellen können, sie müssen ein Dach über dem Kopf haben. Und das zeigt auch: Wohnraum ist nicht ein Gut wie jedes andere, denn wir müssen es konsumieren. Und die Mieterinnen und Mieter, welche im Kanton Zürich über 70 Prozent ausmachen, sind der Immobilienwirtschaft ausgeliefert. Sie können nicht bestellen, wo und wie sie gerne wohnen möchten, sie müssen heute nehmen, was ihnen angeboten wird. Sie müssen im Moment auch bezahlen, was von ihnen verlangt wird. Das ist die Realität, das ist aber nicht das, was die Bundesverfassung, das Obligationenrecht und das Bundesgericht sagen, denn die sagen alle, man dürfe keine übersetzte Miete verlangen, auf Deutsch: Es gibt einen «Renditedeckel». Und diesen definiert das Bundesgericht bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent – so weit, so gut. Das Problem ist aber, dass das Mietrecht nicht durchgesetzt

wird. Man muss es als Mieter, als Mieterin selbst einklagen und das tun nur 0,2 Prozent aller Mietenden. Alle anderen wagen den Streit mit ihrer Vermieterschaft nicht und bezahlen deshalb laut einer Studie von BASS (*Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien*) im Schnitt 26 Prozent oder 360 Franken zu viel Miete pro Monat. Dabei werden oft gerade bei Renovationen und Ersatzneubauten überhöhte Mieten verlangt, die dann nicht angefochten und von den Mietenden abgeliefert werden. Und genau hier setzt die «Wohnschutz-Initiative» an. Sie erlaubt es den Gemeinden, Massnahmen zu ergreifen, damit das geltende Mietrecht nach Umbauten, Abbrüchen und Renovationen auch eingehalten wird. Wir haben heute schon einige Schauermärchen zu diesen Massnahmen gehört und werden diese – da bin ich mir sicher – auch weiterhin zu hören bekommen. Wir haben es auch schon heute Morgen in der Debatte gehört: keine energetische Neuerungen wie in Basel, schlechter Bestandszustand, schaut doch mal Genf an, et cetera. Aber, Kolleginnen und Kollegen, lesen Sie die Initiative. Es steht nirgends, dass diese Massnahmen genau wie in Basel oder Genf ausgestaltet sein müssen. Dies wird den Gemeinden überlassen. Sie könnten es auch wie im Kanton Waadt umsetzen, und dieser Kanton wird lustigerweise von der Gegnerschaft nie ins Feld geführt. Ich kann Ihnen auch sagen, weshalb: weil dort die Massnahmen funktionieren, weil dort die Verdrängung von Menschen aus den Zentren verlangsamt worden ist, weil dort bei Umbauten, Renovationen oder Ersatzneubauten das nationale Mietrecht durchgesetzt wird, weil dort energetische Sanierungen gemacht werden und gleichzeitig die Bautätigkeit nicht zurückgeht. Also hören Sie auf mit diesen Schauermärchen, lesen Sie die Initiative und schauen Sie sich in der Realität um.

Wir hätten auch mit einer sehr abgeschwächten Form der Initiative leben können, mit dem Gegenvorschlag der EVP. Denn dieser nimmt das Kernelement auf, nämlich dass die Mieten nach Umbauten und Ersatzneubauten auf ihre Legalität kontrolliert werden. Sie enthält sogar ein Anreizsystem für mehr preisgünstigen Wohnraum. Da hätten wir zugestimmt. Wieder einmal hätten wir bei einer Wohnvorlage die Hand zum Kompromiss ausgestreckt und wieder einmal wird diese von der rechten Ratshälfte, zu der ich in dieser Frage die GLP und die Mitte dazuzählen muss, nicht ergriffen.

Und dies bringt mich zum Gegenvorschlag von FDP und SVP: Dieser enthält keine Kontrolle der Mieten. Nein, er schwächt einen Industriestandard ab und schreibt ihn ins Gesetz. Man kann es leider nicht anders sagen: Dieser Gegenvorschlag ist schlechtes politisches Handwerk. Aus der Arbeit in der Kommission kann ich gar nichts sagen, aber es ist bezeichnend, dass die allermeisten in diesem Saal diese Version des Gegenvorschlags erst im Ratsversand erhalten haben und nie in der Fraktion besprechen konnten. Wie soll man da saubere Kommissionsarbeit leisten? Aber auch abgesehen davon

handelt es sich um schlechtes Polithandwerk: Erstens wird mit einer De-facto-Verlängerung der Kündigungsfrist ins national abschliessend geregelte Verhältnis zwischen Mieter und Vermieterschaft eingegriffen. Ob dies bundesrechtskonform ist, ist fraglich. Noch fraglicher ist einzig, was es für eine Mieterin, für einen Mieter bringt, wenn sie beziehungsweise er eine Power-Point-Veranstaltung besuchen muss und schon zwölf Monate vorher darauf hingewiesen wird, dass man sie auf die Strasse stellt. Das Resultat ist nämlich das Gleiche, man wird auf die Strasse gestellt.

Zweitens überlässt der Gegenvorschlag die Regelung des Verfahrens und der Zuständigkeiten dem Regierungsrat, eine – na ja – elegante Lösung, um nicht selbst daran denken zu müssen, was für ein Bürokratiemonster mit diesem Gegenvorschlag zum Leben erweckt werden soll. Auch sonst ist an diesem neuen Gesetzesabschnitt vieles ziemlich vage. Denn es weiss niemand, wann man die Mietparteien bei einer Wohnungssuche angemessen unterstützt hat oder weshalb das Problem der Leerkündigungen in zehn Jahren gelöst sein soll und wann diese Bestimmungen dann einfach ausser Kraft treten werden. Aber noch viel krasser ist, dass im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung neu geregelt werden soll, wann eine Baubewilligung erteilt oder nicht erteilt werden kann. Das ist aber im Planungs- und Baugesetz geregelt, und grundsätzlich besteht ein Anrecht darauf, dass man ein Baugesuch bewilligt bekommt, wenn man die PBG-Vorgaben (*Planungs- und Baugesetz*) eingehalten hat. Es wird also bei einer Annahme des Gegenvorschlags nur eine einzige Anfechtung gegen eine verweigerte Baubewilligung brauchen, die vom Bundesgericht beurteilt wird, und der ganze Gegenvorschlag wird wie ein Kartenhaus zusammenfallen.

Aber ich kann Ihnen hier auch sagen, weshalb heute die rechte Mehrheit diesem Gegenvorschlag, der untauglich und unausgereift ist und den – wie ich gesagt habe – die meisten hier drin erst im Ratsversand lesen konnten, trotzdem zustimmen wird: weil sie kein Problem damit hat, wenn gar nichts für die Mieterinnen und Mieter gemacht wird, weil sie als Vertreterin der Immobilienwirtschaft auch kein Problem damit hat, dass die Mieterinnen und Mieter in unserem Kanton Jahr für Jahr, Monat für Monat zu viel Miete bezahlen. Was heute hier betrieben wird, ist reine Klientelpolitik für die Immobilienfirmen, denn dieser Gegenvorschlag verteidigt einzig deren Interessen und deren Renditen. Er bringt keine einzige griffige Massnahme gegen Leerkündigungen und gegen zu hohe Mieten.

Dies tut nur die Volksinitiative, welche endlich das nationale Mietrecht durchsetzen wird und die illegalen Renditen der Immobilienfirmen im Bereich der Umbauten, Renovationen und Abbrüche unterbietet. Das bringt tiefere Mieten, endlich etwas gegen die Verdrängung der Menschen aus ihrer

Heimat. Und deshalb werden wir der Volksinitiative zustimmen, den Gegen-vorschlag der EVP im Sinne eines Kompromisses unterstützen und den Vor-schlag der WAK-Mehrheit entschieden ablehnen.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Es ist offensichtlich: Die Wohnraumfrage beschäftigt unseren Kanton wie kaum ein anderes Thema. Die Bevölkerung wächst, die Einpersonenhaushalte nehmen zu, der Flächenverbrauch pro Per-son steigt an. Viele Menschen suchen bezahlbaren Wohnraum in den Städten und Agglomerationen. Dabei wird die Bearbeitung von Bauvorhaben und deren Bewilligung immer komplexer. Diese Situation führt verständlicher-weise zu Sorgen. Viele Mieterinnen und Mieter fragen sich, ob sie eine neue Wohnung finden oder sich ihre Wohnung künftig noch leisten können. Die «Wohnschutz-Initiative», der Minderheitsantrag und der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit wollen alle auf diese Sorgen reagieren, aber mit sehr unterschiedlichen Mitteln. Es ist deshalb wichtig, genau hinzuschauen, welche dieser Lösungen tatsächlich zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen und welche das Gegenteil bewirken.

Beginnen wir mit der «Wohnschutz-Initiative». Sie klingt sympathisch: «Be-zahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen». Wer könnte da-gegen sein? Doch der Titel täuscht. Die Initiative schafft keine neuen Woh-nungen, sondern neue Hürden. Sie setzt auf Bewilligungspflicht, Mietzins-deckel und Umwandlungsverbote und verknüpft diese mit zusätzlichen Ver-fahren und Einsprachemöglichkeiten. Damit schafft sie Unsicherheit für alle, die bauen oder sanieren wollen. Und vor allem werden energetische Sanie-rungen, die uns den Energiezielen näherbringen, dem Klimaziel näherbrin-gen, weiter verschoben. Gerade in einer Zeit, in der wir dringend mehr Wohnraum brauchen, führt die Initiative in die entgegengesetzte Richtung. Sie macht das Bauen schwieriger, Sanierungen teurer und Investitionen risi-koreicher. Wer so reguliert, erreicht keine Entlastung auf dem Wohnungs-markt, sondern bremst ihn aus. Die Erfahrung aus anderen Kantonen zeigt, wohin dies führt. Wo Mietzinskontrollen, Bewilligungspflicht und Umwand-lungsverbote eingeführt wurden, sind die Unterschiede zwischen alten und neuen Mietverhältnissen grösser geworden, die Sanierungstätigkeit ist rich-tiggehend eingebrochen und die Qualität des Bestandes hat gelitten. Sie ken-nen die Beispiele aus Genf und Basel-Stadt. Soziale Härte oder unberechtigte Leerkündigungen sollen vermieden werden, das ist auch für uns Bürgerliche ein grosses Anliegen. Aber der Weg, den die Initiative einschlägt, ist falsch. Sie erzeugt den Eindruck von Schutz, verhindert aber Entwicklung. Statt mehr Wohnungen zu ermöglichen, werden Projekte verzögert oder aufgege-ben. Damit wird das Grundproblem der Wohnraumknappheit nicht gelöst. Und Rafael Mörgeli, ich zitiere hier einen Waadtländer Nationalrat (*Olivier*

Feller), er warnt: «Bitte, liebe Zürcher, macht nicht denselben Fehler, wie ihn die Romandie gemacht hat.» Ein nett gemeinsamer Vorschlag, mal schauen, ob wir das so umsetzen können. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch immer mehr und neue Auflagen, sondern durch mehr Angebot, durch Planungs- und Investitionssicherheit, durch rasche Verfahren und durch Vertrauen in die Bau- und Eigentümerschaft. Wenn wir die Wohnraumfrage lösen wollen, müssen wir das Bauen wieder ermöglichen, nicht verhindern.

Das bringt mich zum Minderheitsantrag der Ratslinken und der EVP. Er wird oft – und wir haben es schon gehört – als Kompromiss, als Brückenbauer zwischen Initiative und Mehrheitsvorschlag, bezeichnet. Ein Brückenbauer funktioniert aber nur, wenn die Fundamente stabil sind. Beim Minderheitsantrag fehlt diese Stabilität. Zwar unterscheidet er sich auf den ersten Blick von der Initiative, doch im Kern übernimmt er ihre Instrumente: Bewilligungspflichten, Mietzinsauflagen, Einträge im Grundbuch, zusätzliche Einsprachemöglichkeiten. Der Anwendungsbereich ist zwar eingeschränkt auf Liegenschaften mit mehr als 20 Wohnungen und auf Gemeinden mit einem Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent, doch das ändert nichts am Prinzip. Es bleibt eine zusätzliche Regulierung, die Projekte verlangsamt und verunsichert. Wir fragen uns, in welchen Bereichen ein Mietzinsdeckel schon etwas Positives bewirkt hat. Man kann zusammenfassend sagen: Der Minderheitsantrag ist die abgeschwächte Form der Initiative, aber die Wirkung fast gleich. Auch er führt zu mehr Verfahren, mehr Unsicherheit und weniger Dynamik im Wohnungsbau. Immerhin – und das möchte ich ausdrücklich anerkennen – wurde ein Punkt aus dem Antrag der Kommissionsmehrheit übernommen: die Schwelle von 20 Wohnungen. Damit werden kleinere Eigentümerinnen und Eigentümer mit wenigen Häusern nicht gleich behandelt wie grosse Gesellschaften; das ist richtig und fair. Wir müssen anerkennen, dass neue Wohnungen vor allem von grossen Investoren gebaut werden, auch von Versicherungen, die mit unseren Pensionskassengeldern investieren und damit sinnvoll zu unseren künftigen Renten beitragen. Der grundsätzliche Konstruktionsfehler der Initiative bleibt: Sie löst die Wohnungsknappheit nicht.

Nun komme ich zum Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit: Man könnte in der Diskussion meinen – und es wurde uns auch schon gesagt –, nur die Ratslinke beschäftige sich mit diesem Thema. Weil uns das Thema wichtig ist, haben wir diesen Gegenvorschlag erarbeitet. Er setzt dort an, wo Handlungsbedarf besteht, aber ohne die Entwicklung des Wohnraums zu blockieren. Er geht gezielt gegen soziale Härten bei Leerkündigungen vor. Künftig müssen Eigentümerinnen und Eigentümer bei grösseren Bauprojek-

ten, welche zu mehr als 20 Kündigungen führen könnten, prüfen, ob Umbauten oder Sanierungen im bewohnten Zustand oder etappiert durchgeführt werden können, um Kündigungen zu vermeiden oder zu reduzieren. Wo Kündigungen dennoch unvermeidlich sind, gelten klare Regelungen für Information, Kommunikation und Unterstützung der Betroffenen. Der Gegenvorschlag schafft keinen neuen Verwaltungsapparat, sondern baut auf bewährte freiwillige Standards vieler Institutionen, institutioneller und gemeinnütziger Eigentümer auf. Er stärkt die Verantwortung der Eigentümer, ohne sie zu überstrapazieren. Vor allem aber fördert er das gemeinsame Ziel eines funktionierenden und dynamischen Wohnungsmarkts, der Entwicklung erlaubt und gleichzeitig Rücksicht auf Menschen nimmt, die von Umbauten betroffen sind.

Lassen Sie mich zum Schluss noch einmal auf das Bild mit der Brücke zurückkommen: Die Initiative ist ein Entwurf, aber er steht auf wackligen Pfeilern. Der Minderheitsantrag versucht, sie zu stabilisieren, verliert aber die Tragfähigkeit. Der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit ist hingegen solide gebaut, er verbindet soziale Verantwortung mit ökonomischer Vernunft, er schützt, wo nötig, und ermöglicht, wo Schutz gebraucht wird. Darum sagt die FDP Nein zur Initiative, Nein zum Minderheitsantrag, aber Ja zum Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Die Initiative, über die wir heute sprechen, klingt auf den ersten Blick nach einer guten Sache, «Wohnschutz», wer könnte da nur dagegen sein? Doch wenn wir genau hinschauen, sehen wir: Sie setzt auf strenge Vorschriften, zahlreiche Auflagen und droht bei Verstössen mit Bussen. Was als Schutz gedacht ist, macht den Zugang zu Wohnraum in Wahrheit schwieriger, und neue Wohnungen und notwendige Sanierungen werden blockiert. Die Not auf dem Wohnungsmarkt wird so nicht kleiner, sondern grösser. Warum? Weil Investoren durch zu viele Regeln abgeschreckt werden. Wenn sich das Bauen nicht mehr lohnt, überlegen sie es sich dreimal, bevor sie aktiv werden, oder sie investieren gleich woanders. Und das drängt das Angebot noch weiter zurück und verschärft die Wohnungsnot – genau das Gegenteil von dem, was wir hier alle erreichen wollen. Um das akute Problem der Wohnungsnot zu entschärfen, gibt es zahlreiche Schrauben, an denen wir drehen könnten, diese Initiative möchte eine davon bewegen. Das Problem ist allerdings: Wenn wir an dieser Schraube drehen, bewegen sich ungewollt auch andere mit, und am Ende schrauben wir nicht nur an der gewünschten Stelle, sondern stellen das System auf den Kopf. So wird eine gut gemeinte Massnahme zum Auslöser für negative Folgen, die wir alle bereits gehört haben und die wir eigentlich vermeiden wollen.

Nun, die Mieten steigen nicht nur wegen zu wenig Kontrolle, sondern weil die Nachfrage das Angebot übersteigt. Mit dieser Initiative kämen keine neuen Wohnungen auf den Markt, im Gegenteil: Wir schaffen noch mehr Bauhürden, machen die Baubranche komplizierter und verhindern damit, dass dringend benötigter Wohnraum entstehen kann. Klar ist: Wir haben zu wenige Wohnungen. Unsere Antwort darauf muss lauten und lautet: Wir müssen mehr bauen, wir müssen nochmals bauen und wieder bauen. Hand aufs Herz, kreative und nachhaltige Lösungen entstehen nicht im engen Korsett von Regulierungen. Sie brauchen Freiraum und einfache Rahmenbedingungen, und nur so finden wir Lösungen, die wirklich funktionieren und zukunftsfähig sind.

Wenn wir an die grossen Investoren wie Pensionskassen denken: Sie legen unser Vorsorgegeld in Immobilien an, um Rendite zu erzielen. Dies sichert unsere Renten von morgen. Wenn wir Investoren mit zu vielen Vorschriften ausbremsen, müssen sie andere Wege suchen, um die nötigen Erträge zu erwirtschaften. Das kann am Ende uns alle negativ treffen. Und eines möchte ich ganz klar klarstellen: Es geht nicht darum, unfaire Gewinne zu verteidigen, sondern darum, dass Investitionen in fairem Rahmen überhaupt möglich sind. Denn wenn Bauen zu schwierig wird, wird auch weniger saniert. Das bedeutet, energetische Missstände bleiben bestehen und beim Klimaschutz fallen wir um Jahrzehnte zurück, und das können wir uns nicht leisten. All diese Gründe sprechen dafür, dass wir Grünliberale die «Wohnschutz-Initiative» ablehnen.

Einen Pluspunkt hat sie allerdings: Spekulative Leerkündigungen sollen verhindert werden, und das unterstützen wir. Genau dort setzt der Gegenvorschlag der FDP an, er bietet für uns einen gangbaren Weg. Der Gegenvorschlag der FDP nimmt ausschliesslich das Thema des verantwortungsbewussten Umgangs mit Leerkündigungen auf und schlägt einen neuen Paragraphen im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vor. Dieser neue Paragraph kommt als Leitfaden für ein gutes Handling daher. Diejenigen Investoren, die sich an diese Standards halten, müssten keine Neuerungen einführen. Jedoch all jene, die willkürlich handeln würden, wären angehalten, sich an die Vorgaben zu halten. Massnahmen, die über den Mindeststandard hinausführen, sind sowieso willkommen und können jederzeit erfolgen. Die Grünliberalen sind überzeugt: Leerkündigungen können nicht immer verhindert werden. Wenn es dazu kommt, sollen sie aber wohl überlegt und fair erfolgen, darum unterstützen wir den Gegenvorschlag der FDP. Nun zum Gegenvorschlag der EVP: Dieser nimmt den Initiativtext auf und verbessert ihn punktuell. Das Grundanliegen bleibt jedoch bestehen und das ist das, was wir als sehr kritisch ansehen. Darum ist auch unsere Haltung zu diesem Gegenvorschlag kritisch und wir lehnen ihn ab.

Zusammengefasst werden wir die Initiative wie auch den Gegenvorschlag der EVP ablehnen. Wir unterstützen den Gegenvorschlag der FDP.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich): Warum braucht es neben dem Vorkaufsrecht bei der «Wohnungsinitiative» auch die «Wohnschutz-Initiative»? Erstens, weil die Verdrängung von Menschen aus ihrer Umgebung und Wohnung eingedämmt werden soll. Zweitens: Die Menschen sollen sich in ihrer Gemeinde sicher fühlen können und nicht dauernd in Angst leben müssen, ihre Wohnung zu verlieren. Drittens: Soziale Netzwerke wie Nachbarschaftshilfe und Care-Systeme sollen erhalten bleiben. Gewachsene Nachbarschaften sind zentral für jede Gemeinde. Viertens: Es braucht flankierende Massnahmen für die Verdichtung, ansonsten wird sie nicht akzeptiert. Im Kanton Zürich wird siebenmal mehr abgerissen und neu gebaut, als dass auf ökologischeres Ausbauen oder Aufstocken gesetzt würde. Die «Wohnschutz-Initiative» schafft die Möglichkeit für Gemeinden – wenn sie denn möchten –, bezahlbaren Wohnraum zu schützen. Der Wohnschutz ermöglicht es den Gemeinden, für Abbrüche, Umbauten und Renovationen eine Bewilligungspflicht einzuführen, sowie die Umwandlung von Mietwohnungen ins Stockwerkeigentum zu beschränken. Und der Initiativtext lässt auch genügend Spielraum, um Erfahrungen aus anderen Städten und Kantonen miteinbeziehen zu können.

Der Kanton Waadt beispielsweise macht mit dem Instrument des Wohnschutzes gute Erfahrungen. Der Rückgang der Zahl günstiger Mietwohnungen konnte gebremst werden. Laut der ETH-Studie wurden in Zürich zwischen 2015 und 2020 rund 14'000 Menschen durch Leerkündigung verdrängt, während in Lausanne im gleichen Zeitraum 1000 Menschen verdrängt wurden. Das zeigt, dass der Wohnschutz funktioniert und die Bautätigkeit auch nicht gebremst wurde. Neue Untersuchungen der ETH zeigen auch, dass nirgends so oft ganze Wohnblöcke leergekündigt werden wie in Zürich, und nirgends in der Schweiz werden so viele Mieter und Mieterinnen aus ihrem Zuhause verdrängt. Verdrängte Haushalte verdienen monatlich 4800 Franken weniger als der durchschnittliche Haushalt. Die Nachmieterinnen und -mieter nach einer Renovation haben ein um monatlich 3623 Franken höheres Haushaltseinkommen als die Vormieterinnen und -mieter. Das zeigt, dass Renditeerwartungen bei Leerkündigungen eine zentrale Rolle spielen. In den meisten Fällen geht es darum, Wohnungen nach der Sanierung übersteuert weitervermieten zu können und die sogenannte Zahlungsbereitschaft abzuschöpfen. Das Interesse, Wohnungen zu fairen Mieten zu erstellen, ist aufseiten der privaten Investoren kaum bis selten vorhanden, im Gegenteil: Private Investoren rechnen die Neumieten bei Ersatzneubauten gestützt auf dem aktuellen Bodenpreis aus, auch wenn sie den Boden unter

Umständen vor Jahren oder Jahrzehnten deutlich günstiger gekauft haben. Das wollen wir stoppen und darum fordert die Volksinitiative, dass Gemeinden selbstständig Vorschriften erlassen können, um bezahlbare Mietwohnungen zu erhalten oder zu sichern.

Schön wäre es gewesen, wenn die Bürgerlichen in ihrem Gegenvorschlag den Grundgedanken des Wohnschutzes aufgenommen hätten, doch weit gefehlt. Stattdessen schlagen sie Massnahmen bei Sanierungen und Abbrüchen vor, die inhaltlich schwächer sind als die Branchenempfehlungen des Schweizerischen Verbands für Immobilienwirtschaft. Eine frühere Information, eine verbesserte Kommunikation zur bevorstehenden Kündigung sowie die Hilfe bei der Wohnungssuche bringen den Mieterinnen und Mietern nur wenig Entlastung. Denn am Ende des Tages zählt, dass die Mieterinnen und Mieter eine bezahlbare Wohnung haben, und das ist mit diesem Gegenvorschlag, der sogar schwächer ist als die geltenden Branchenstandards, schlicht nicht gegeben. Dieser Gegenvorschlag von FDP und SVP zeigt eindrücklich auf, dass sie an der aktuellen Situation nichts verändern wollen und die Wohnkrise nicht ernst nehmen.

Der Gegenvorschlag der EVP hat den Wohnschutzgedanken aufgenommen und damit einen echten Kompromiss vorgeschlagen. Er würde zwar erst bei einem Leerwohnungsbestand von weniger als 0,5 Prozent anstatt bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent greifen und erst, wenn Liegenschaften mit insgesamt 20 Wohnungen betroffen wären. Auch sollen nur umfassende Umbau- und Renovationsprojekte reguliert werden, jedoch keine sonstigen Sanierungen. Der Wohnschutzgedanke bleibt und darum werden wir Grüne diesen Gegenvorschlag unterstützen.

Kurz: wir Grünen sagen deutlich Ja zur «Wohnschutz-Initiative» und deutlich Nein zum Gegenvorschlag der Immobilienlobby beziehungsweise der FDP und SVP.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur): Zu meiner Interessenbindung: Ich bin Präsident des Stiftungsrats der Rivora-Sammelstiftung sowie Präsident des Verwaltungsrats der Auwiesen Immobilien AG, deren Kunden hauptsächlich Pensionskassen sind.

Die «Wohnschutz-Initiative» betrifft Pensionskassen, und damit direkt deren Versicherte, in fundamentaler Weise. Pensionskassen haben eine zentrale Aufgabe in der Altersvorsorge. Sie investieren langfristig und nachhaltig. Neben Anlagen in Wertschriften sind Immobilieninvestitionen ein wesentlicher Bestandteil der Anlagestrategie. Damit schaffen Pensionskassen Wohnraum, und die daraus erzielten Mieterträge sichern gleichzeitig die Renten. Immobilieninvestitionen sind also eine klassische Win-win-Situation. Sie dienen den Versicherten und dem Wohnungsmarkt gleichermassen.

Mit der «Wohnschutz-Initiative» wird dieses Erfolgsmodell jedoch massiv gefährdet, aus mehreren Gründen, erstens: Immobilien haben eine Lebensdauer, sie müssen unterhalten und erneuert werden. Wenn künftig jede Sanierung oder Mietzinsanpassung einer behördlichen Bewilligung bedarf, besteht die Gefahr, dass Liegenschaften verlottern. Gleichzeitig sinkt der Ertrag, der den Versicherten zukommt, was zu einer tieferen Verzinsung der Altersguthaben und letztlich zu tieferen Renten führt. Zweitens: Es entsteht ein Bewertungsproblem. Rendite-Liegenschaften werden nach der Ertragswertmethode bewertet. Wenn Mieterträge, wie von der Initiative beabsichtigt, sinken, führt das zu tieferen Liegenschaftswerten. Das kann Wertberichtigungen nach sich ziehen und wirkt sich negativ auf den Deckungsgrad und die Performance der Pensionskassen aus. Und drittens: Die Initiative schafft keinen zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, im Gegenteil, sie schreckt Investoren ab. Als Pensionskasse überlege ich mir gut, in welchen Gebieten ich investiere. Ich investiere dort, wo planbare und marktgerechte Rahmenbedingungen herrschen. Die «Wohnschutz-Initiative» ist damit ein gefährliches Spiel mit dem Feuer. Sie schürt einen unnötigen Verteilungskampf zwischen Mieterinnen und Mietern auf der einen und den Versicherten auf der anderen Seite. Man könnte fast sagen, es handle sich um eine «Rentenklaus-Initiative». Pensionskassen haben in den letzten 100 Jahren bewiesen, dass sie verlässliche und langfristige Investoren sind, die Wohnraum zum Vorteil aller Beteiligten schaffen. Darum ist die «Wohnschutz-Initiative» entschieden abzulehnen.

Der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit adressiert die Thematik «Leerkündigungen» in sinnvoller Weise und verdient die entsprechende Unterstützung.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Mein Freund, der Banker – sollte sich jetzt jemand angesprochen fühlen, dann sind nicht Sie gemeint –, ist 80 Jahre alt. Er wurde vor 15 Jahren mit einem Lohn von 500'000 Franken pensioniert und er hat sich entschieden, nicht Golf zu spielen, sondern in Oerlikon alte Gebäude zu kaufen – mit einem einzigen Ziel: den Leuten zu kündigen und kleine Studios für 1200 Franken zu errichten, die er dann an nicht deutsch sprechende Masterstudentinnen und -studenten vermietet, die verzweifelt Wohnraum suchen. Auf den Hinweis hin, dass 2000 Franken für ein Kellerloch von 30 Quadratmetern doch schon etwas grenzwertig sei, meinte er, in China hätten es die Leute auch nicht besser. Nachdem das Studium dann jeweils beendet ist, erhöht er die Miete um genau 9,8 Prozent, damit er unter die 10-Prozent-Grenze zu liegen kommt. Und wissen Sie was? Das will ich nicht. Und das sind auch nicht die Pensionskassen. Das sind genau die schwarzen Schafe, die ich nicht will; nichts gegen

meinen Freund, der schon drei Häuser hat in der Lenzerheide, am Zürichsee und am Bodensee. Ich mag ihn, aber was er macht, mag ich nicht, und das mögen auch die Pensionskassen nicht.

Jetzt sprechen wir heute über Leerkündigungen. Ganz ehrlich: Es geht nicht um die Form der Kündigung. Ich weiss nicht, ob Sie einmal erlebt haben, was die Alternative einer Leerkündigung ist. Ich möchte Sie fragen: Haben Sie das einmal erlebt? Ich habe erlebt, dass ein Umbau im bewohnten Zustand gemacht wurde. Sie gehen dann mit der Stirnlampe auf das Toi-Toi-Häuschen (*mobile Toiletten*), Sie lernen dann alle Nachbarn und Nachbarinnen kennen, weil es kein Wasser hat. Das ist die Alternative zur Leerkündigung. Es geht doch nicht um die Leerkündigung, es geht darum, dass nach der Leerkündigung die Miete bei einzelnen schwarzen Schafen übermässig erhöht wird, dass die Leute die Miete nicht mehr bezahlen können. Und wir machen doch Politik für die Bevölkerung. Und alle, die sich ans Mietrecht halten, haben auch kein Problem, nur die schwarzen Schafe.

Und schauen Sie: Jetzt gehen Sie aufs Ganze, indem Sie einen Gegenvorschlag bringen. Als Lobbyist hätte ich ihn auch gebracht, aber ich bin kein Lobbyist. Zum Gegenvorschlag der EVP mit 20 Wohnungen: Wissen Sie, wie viele Gebäude im Kanton Zürich weniger als 20 Wohnungen haben? Ich empfehle Ihnen, das einmal in Ruhe nachzuschauen. Und dann empfehle ich Ihnen auch, zu überlegen, ob Ihre Strategie clever ist. Ich glaube es nicht. Die Leute sind einfach nicht dumm, sie sind nicht dumm. Das heisst konkret: Sie leiden daran, dass sie eine Erhöhung der Miete um 70 Prozent haben. Und die Neuen, die reinkommen, die wissen ja gar nicht, was vorher galt. Und wieso packen wir nicht die Chance, die schwarzen Schafe als solche zu bezeichnen? Sie sagen bei Regulierungen immer, das sei schlimm. Schauen Sie, wenn Sie auf der Strasse fahren, haben Sie auch Regulierungen. Wenn Sie mit 180 Stundenkilometern durch den Baregg-Tunnel donnern, haben wir auch einen Blitzer, den wir nicht wollen. Im Interesse der Branche wäre es doch sinnvoll, etwas zu machen. Wie soll ich den Leuten erklären, dass wir einen Anreiz haben, der nicht weiter geht als die Standards der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen? Soll ich jetzt auf die Strasse gehen und sagen: Hört zu, der Gegenvorschlag ist das, was wir schon haben, aber nicht umgesetzt wird. Und wenn Sie mir jetzt sagen, «alles ist Mist, was die Leute hier überlegen», dann legen Sie doch den gleichen Massstab bei dem an, was Sie jetzt vorschlagen. Überlegen Sie sich, ob mit Ihrem Vorschlag eine neue Wohnung entsteht. Die entsteht ja auch nicht. Also legen Sie doch bei Ihrem Vorschlag den gleichen Massstab an, wie Sie ihn bei der Initiative anlegen. Ich habe mir gedacht, es wäre vielleicht sinnvoll, dass wir etwas auch im Interesse der Branche suchen. Wenn sie in Wallisellen höher bauen können, dann machen sie das noch so gerne um 20 Prozent preisgünstiger, noch so

gerne. Also setzen wir doch einen Anreiz, dass die Immobilienbranche Geld verdienen kann, aber anständig und so, dass wir auch Wohnungen schaffen, die bezahlbar sind.

Und noch etwas zu den Studien: Ich habe selber viele Studien geschrieben, aber es gibt dann schon noch einen Unterschied, ob die Studie von der Fachhochschule Bümpliz Süd kommt oder ob sie von der ETH oder von einem Beratungsunternehmen stammt, das mit einem Auftrag arbeitet. Und was ich besonders amüsant finde, ist, dass wir uns im Kanton Zürich, wo wir so ein Herz fürs Französisch haben – das wissen Sie ja (*Anspielung auf einen Entscheid des Kantonsrates betreffend Abschaffung des Frühfranzösisch*) –, dass wir uns dann immer auf das Romandie-Bashing einlassen. Ich weiss nicht, wer das wirklich gelesen hat, was dort gemacht wird, und ich sage Ihnen: Auch in Genf krachen die Häuser nicht zusammen und die Leute leben auch nicht so schlecht. Von daher möchte ich Sie einfach bitten, einen Beitrag gegen die Wohnungsnot zu leisten.

Wir werden die Initiative ablehnen – ich bin nicht sicher, ob die Bevölkerung es gleich sieht, ich denke nicht –, den Gegenvorschlag der Mehrheit auch. Unseren Gegenvorschlag werden wir logischerweise unterstützen. Danke, dass Sie mithelfen und für den Kanton Zürich denken.

Gianna Berger (AL, Zürich): Die Initiative trifft den Kern der Wohnungsdebatte. Sie will etwas, das eigentlich selbstverständlich sein müsste und es doch nicht ist, dass Mieterinnen nicht einfach verdrängt werden dürfen, nur weil eine Sanierung höhere Renditen verspricht. Die «Wohnschutz-Initiative» ist kein Eingriff, der absolut Neues erfindet. Sie setzt teilweise um – wie wir es schon gehört haben –, was im Gesetz längst steht, denn die zulässige Rendite ist bereits heute geregelt. Die Initiative sorgt dafür, dass diese Regelung auch tatsächlich angewendet wird. Sie verlangt, dass Gemeinden prüfen, welche Sanierungskosten auf die Mieterinnen überwältzt werden dürfen und welche eben nicht. Ausserdem sieht sie vor, dass bei Abbruch und Ersatzneubauten eine vergleichbare Zahl bezahlbarer Wohnungen erhalten bleibt und dass Mieterinnen bei grösseren Sanierungen besser geschützt werden. Das ist weder eine Blockade noch unnötige Bürokratie, sondern schlicht Rechtssicherheit für Mieter und Mieterinnen gleichermaßen.

Basel wurde oft als Negativbeispiel erwähnt. Wenn man es aber genau anschaut, zeigt sich, dass es eben funktioniert, weil die illegale und überrissene Überwälzung der Sanierungskosten auf Mietende nicht mehr möglich ist. Massenkündigungen wurden eingedämmt und Mietaufschläge nach Sanierungen liegen heute im Schnitt bei rund 60 statt 400 Franken. Genau diese Rechtssicherheit für Mieterinnen brauchen wir auch im Kanton Zürich. Im Gesetz ist bisher übrigens klar geregelt, welche Sanierungskosten überhaupt

auf die Mieterinnen überwältzt werden dürfen. Entscheidend ist aber: Wenn aktuell Betroffene den neuen Mietzins nicht innert 30 Tagen anfechten, wird aus einem möglicherweise illegalen Aufschlag *de facto* ein legaler – ein Mechanismus, der in anderen Rechtsgebieten nicht denkbar wäre. Und genau hier setzt die Initiative an, sie will, dass solche Missbräuche überprüft und somit verhindert werden. Es ist also ähnlich, wie es Donato (*Donato Flavio Scognamiglio*) gesagt hat, als hätte man zu schnelles Fahren bisher toleriert und stelle jetzt fest: Weil zu viele Menschen angefahren wurden, braucht man jetzt Blitzkästen.

In der Immobilienbranche werden Ängste geschürt. Wüest Partner sprechen von Risiken für Investoren und einer Wertminderung. Aber das zeigt vor allem eines: Die Initiative wirkt dort, wo bisher jede Regulierung ausgespart wurde. Natürlich sinken die Renditeerwartungen kurzfristig, wenn überrissene Mietabschläge nicht mehr möglich sind. Das ist aber kein volkswirtschaftliches Problem, sondern ein Korrektoreffekt. Die Aufgabe der Politik ist nicht, Renditen zu garantieren, sondern faire Rahmenbedingungen zu schaffen.

Zum Gegenvorschlag der Bürgerlichen: Die Mehrheit will mit ihrem Gegenvorschlag angeblich auch etwas gegen Leerkündigungen tun, einfach etwas konfrontationsloser und ohne verbindliche Wirkung. Statt einer echten Überprüfung von potenziell gesetzeswidrigem Verhalten sieht er lediglich unverbindliche Empfehlungen und symbolische Begleitmassnahmen vor. Man kann sich leicht vorstellen, dass damit genau kein neuer Vermieter etwas ändern wird. Denn die fairen Vermieterinnen, die das Problem ernst nehmen, halten sich bereits heute an die gängigen Empfehlungen. Und was will nun der Gegenvorschlag? Er sieht Gespräche und eine Ansprechperson in der Verwaltung, Unterstützung bei der Wohnungssuche und eine frühere Information an die Mietenden, also eine längere Kündigungsfrist, vor. Auf dem Papier klingt das nach Rücksicht. In der Praxis ist es leider völlig wirkungslos. Als Konsequenz bei einem Nicht-Einhalten der Empfehlung steht im Gegenvorschlag, dass die Baubewilligung vorenthalten werden kann. Und wir wissen alle, wie verbindlich Kann-Formulierungen in einem Gesetz sind. Übrigens, auch bei der «Wohnschutz-Initiative» ist es eine Kann-Bestimmung. Die Gemeinden erhalten also Instrumente, keine Pflichten. Wer hier von Zwang oder Überregulierung spricht, hat den Text nicht gelesen. Ein Beispiel für die Umsetzung des Gegenvorschlags: Die Unterstützung bei der Wohnungssuche bedeutet zum Beispiel konkret, dass man per Mail von seiner Ansprechperson einen Link zu Homegate (*Schweizer Immobilienmarktplatz*) erhält. Das soll dann soziale Verantwortung sein? Diese Art von Hilfe ist absurd, denn sie setzt ja voraus, dass es überhaupt bezahlbaren Wohnraum gibt. Gerade darin besteht aber das Problem, das durch die bisherige Praxis

überhaupt erst entstanden ist. Der Gegenvorschlag ist kein Kompromiss, sondern Placebo. Er ist zahlos, wirkt sehr hilflos und ist rechtlich fragwürdig. Er fällt sogar hinter die Branchenempfehlungen des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft zurück. Also eine freundlichere und etwas frühere Kommunikation des bevorstehenden Rausschmisses bringt den Betroffenen wirklich nichts. Auch juristisch hält dieser Gegenvorschlag nicht stand. Kündigungsschutz und Mietrecht sind bundesrechtlich abschliessend geregelt, und eine Baubewilligung bei Nicht-Einhaltung dieser Massnahmen zu verweigern, wäre wohl kaum haltbar. Das ist kein Kompromiss, sondern ein Schnellschuss, nur um der Initiative etwas entgegenzusetzen.

Der Minderheitsvorschlag von Donato Scognamiglio von der EVP wäre für uns ein gangbarer Kompromiss gewesen, mit schmerzhaften Abstrichen, aber immerhin ein ernsthafter Versuch, den Schutz der Mietenden verbindlich zu verankern. Dass FDP, Mitte und GLP selbst diesen Weg blockieren, zeigt, worum es wirklich geht: Man will nicht auf Wertabschöpfung und Profit verzichten.

Die «Wohnschutz-Initiative» dagegen bringt wirksame Massnahmen mit sich. Sie macht Leerkündigungen unattraktiv, weil sie überrissene Mieterhöhungen nach Renovationen verhindert, und sie sorgt dafür, dass bei Ersatzneubauten eine vergleichbare Zahl bezahlbarer Wohnungen erhalten bleibt. Sie schützt die Menschen. Sie sorgt dafür, dass dort gebaut und saniert wird, wo es sinnvoll ist, nicht dort, wo es sich am meisten rechnet. Sie ist kein Eingriff in die Freiheit, ausser man definiert Freiheit eben so, dass die Gesetze nach der Rendite ausgelegt werden können. Die Initiative ist ein Schutz vor Willkür und Missbrauch. Die Frage ist, ob wir im Kanton Zürich bereit sind, das Grundrecht auf Wohnen endlich ernster zu nehmen als das unendliche Interesse am Profit.

Die AL steht – wenig überraschend – hinter der Initiative. Tun Sie es uns gleich.

Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil): Wie bereits bei der vorherigen Vorlage (*Vorlage 5994*) anerkennen wir auch hier nochmals: Der Druck auf den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich ist spürbar. Mietzinse steigen, bezahlbarer Wohnraum wird knapper und zahlreiche Haushalte spüren die Unsicherheit von Mietverhältnissen und möglichen Leerkündigungen.

Die Initiative adressiert grundsätzlich ein wichtiges Thema der sozialen Balance und der Wohnraumsicherung. Die Miete steht für fairen Zugang zum Wohnraum, stabile Mietverhältnisse sowie eine attraktive, wirtschaftliche und tragbare Wohnungsversorgung. Wir müssen das Anliegen, leerstehende Wohnungen zu vermeiden, Umwandlungen oder Zweckänderungen kritisch

zu prüfen und Gemeinden mehr Handlungsspielraum zu geben, ernst nehmen. Gleichzeitig sind wir bestrebt, dass wir Lösungen finden, die wirtschaftlich sinnvoll, administrativ praktikabel und langfristig tragfähig sind. Die negativen Punkte dieser Initiative überwiegen deutlich. Die vorgeschlagenen Massnahmen, beispielsweise die Bewilligungspflicht für Abbruch, Umbau und Zweckänderungen, bedeuten erhebliche administrative Aufwände und Kosten für Gemeinden sowie Wohnbauträger. Das Kriterium «Wohnungsmangel im Gemeindegebiet» klingt plausibel, aber die Umsetzung würde sehr komplex. Die Datenlage, die Steuerung solcher Eingriffe, die Verhältnismässigkeit müssen sorgfältig gewährleistet werden. Eine starke Regulierung kann Investitionen hemmen oder reduzieren und so kontraproduktiv auf die Schaffung von Neubauten oder Umnutzungen wirken, gerade dort, wo Innovation und Neubau gebraucht sind. Es bleibt unklar, ob die Initiative echte Wirksamkeit gegenüber bereits bestehenden Instrumenten und Regelungen bringt oder ob sie eher symbolisch bleibt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Mitte-Fraktion eine ablehnende Haltung zur Volksinitiative, gleichzeitig jedoch die Unterstützung des ausgewogenen Gegenvorschlags der Kommissionsmehrheit. Dieser Gegenvorschlag bietet einen wichtigen Ansatz. Er greift das zentrale Anliegen der Initiative auf, nämlich den Schutz von Mietwohnungen und die Vermeidung von massenhaften Kündigungen im Zuge von Umbau-, Abbruch- und Zweckänderungsprojekten, ohne jedoch die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit in gleichem Masse zu tangieren.

Laut der Vorlage sollen Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit mindestens 20 Mietverhältnissen prüfen, ob das Vorhaben im bewohnten Zustand oder gestaffelt umgesetzt werden kann, um Kündigungen zu vermeiden oder die Zahl der Kündigungen kleiner zu halten. Zudem sollen bei entsprechenden Fällen Informations-, Unterstützungs- und Mitwirkungspflichten bestehen. Soziale Härten werden verhindert beziehungsweise abgefedert. Der Gegenvorschlag verzichtet darauf, eine generelle Bewilligungspflicht für alle Umbauten, Renovationen oder Zweckänderungen einzuführen, wie dies die Initiative vorsieht, und geht damit in dieser Hinsicht einen moderateren und umsetzbaren Weg. Denn günstiger und verfügbarer Wohnraum bleibt ein Grundbedürfnis unserer Gesellschaft. Es betrifft Familien, Alleinstehende, den Mittelstand und trägt zur sozial stabilen kantonalen Entwicklung bei. Aber wir wollen mit Augenmass handeln, mit Weitblick und mit einer Partnerschaft zwischen Kanton, Gemeinden, Wohnbauträgern und Mietern.

Aus diesen Gründen bittet die Mitte-Fraktion darum, sowohl der Volksinitiative als auch dem Minderheitsantrag nicht zuzustimmen, jedoch gemeinsam

mit uns auf den konstruktiven Gegenvorschlag der Mehrheit einzugehen, der Wirkung entfaltet und realisierbar bleibt.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich): Die «Wohnschutz-Initiative» dient ganz klar der sozialen Nachhaltigkeit. Wenn wir wollen, dass auch gering- und normalverdienende Menschen nicht nur in der Peripherie, sondern in allen Gebieten des Kantons Zürich wohnen können, ist diese Volksinitiative dringend nötig. Aber sie hat noch einen weiteren, nicht minder wichtigen Aspekt der Nachhaltigkeit: Es geht um die ökologische Nachhaltigkeit. Diese Volksinitiative schadet dem Klima nicht, wie dies von der Gegnerschaft so gerne behauptet wird, sondern sie dient der Schonung der Umwelt und des Klimas. Es sind nämlich die renditegetriebenen Neubauten und Luxussanierungen im grossen Stil, die dem Klima schaden. Und da es keine Regulierungen gibt, sind diese Bauten, diese Vorhaben meist nur der Rendite-Logik unterworfen, und es kommt zu Leerkündigungen. Und anschliessend kommen überteuerte und meist sehr üppig ausgestattete Wohnungen auf den Markt.

Die aktuelle Studie der ETH – sie stammt vom Juni dieses Jahres – heisst «Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz». Diese Studie zeigt klar auf, dass sich nach Leerkündigungen der Wohnflächenverbrauch pro Person gegenüber den ersetzten Bauten deutlich erhöht hat. Er ist je nach Region unterschiedlich. Im Kanton Zürich sind es sage und schreibe 25 Prozent mehr Wohnfläche – also ein Viertel mehr Wohnfläche pro Person – in einem Neubau gegenüber dem Verbrauch im vorherigen Altbau. Ein hoher Wohnflächenverbrauch schadet dem Klima deutlich. Pro zusätzlichem Quadratmeter steigt der Energiebedarf überproportional an. Bei mehr Bauvolumen pro Person ist auch der Verbrauch an grauer Energie pro Person deutlich höher. Mit renditegetriebenen Luxussanierungen und Neubauten werden Wohnungen auf den Markt gebracht, welche nicht nur grösser, sondern oft überdurchschnittlich üppig ausgestattet sind. Beispielsweise haben viele der neuen Dreizimmer-Wohnungen neben dem bestens ausgestatteten Badezimmer ein zweites WC mit Dusche, das sogenannte Gäste-WC. Oder sie haben ein Bad mit Marmorfliesen, in der Küche schwere Natursteinböden, die sehr viel graue Energie verbrauchen.

Diese Volksinitiative will Luxussanierungen und renditegetriebene üppige Neubauten erschweren. Das bedeutet aber nicht, dass es keine Sanierungen oder keine Neubauten mehr geben soll. Gerade die energetischen Sanierungen sind angesichts der Klimaerhitzung ja dringend nötig. Und es geht um die Art und Weise, wie saniert und gebaut wird. Da gibt es Spielraum und dieser Spielraum soll sinnvoll genutzt werden. Solche Sanierungen und Neubauten sollen also nicht einfach der einseitigen Gewinnorientierung unter-

worfen werden, vielmehr soll massvoll und ressourcenschonend gebaut werden. Das Interesse der Menschen und des Klimaschutzes soll im Zentrum stehen. Sozial- und klimaverträgliches Sanieren und Bauen geht sehr gut, das zeigen zum Beispiel die gemeinnützigen Bauträger seit vielen Jahren klar. Bitte unterstützen Sie diese Volksinitiative. Sie fördert gute und solide Neubauten und Sanierungen und sorgt dafür, dass mehr im Bestand saniert wird und weniger überbebaute Luxuswohnungen auf den Markt kommen.

Christoph Marty (SVP, Zürich): Die Initiative, welche der Mieterverband Zürich lanciert hat und welche von der SP, den Grünen und der AL unterstützt wird, hat ja das Ziel, Luxussanierungen zu erschweren und Mietpreissteigerungen zu verhindern. Das klingt ja so weit vernünftig, ist es im Ergebnis aber definitiv nicht. Mit der Einführung einer Rahmengesetzgebung, welche es den Gemeinden ermöglichen soll, eigene Wunschsatzvorschriften sowie noch restriktivere Bewilligungspflichten für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerk-Eigentum zu erlassen, sollen die Initiativziele erreicht werden. Dazu käme die Möglichkeit für Gemeinden, befristete Mietzinsbegrenzungen festzulegen. Aber genau dieser Mietzinsdeckel würde die anspruchsvolle Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen, da noch weniger neuer Wohnraum entstehen würde als schon heute. Auch die Instandsetzungsaktivität würde zurückgefahren und aufwendige energetische Sanierungen deutlich erschwert. Diese Entwicklungen sind keine Szenarien, um zu verbergen, dass man nur Profit machen möchte, sondern sie können aktuell an abschreckenden Beispielen der genannten Städte Basel und Genf unmittelbar beobachtet werden.

Im Ergebnis würde die Annahme dieser Initiative zu massiven Eingriffen in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit führen, also zu einem weiteren Schritt Richtung Sozialismus. Genau dieselben Kreise, welche den real existierenden Wohnungsmangel beklagen, haben den Wohnungsbau mit immer neuen Vorschriften, neuer Bürokratie und neuen Anforderungen fortlaufend behindert und planen, das mit dieser Initiative weiter forciert tun zu können. Auch hier können wir anhand der bereits erwähnten total misslungenen Beispiele beobachten, welche Abgründe uns nach der Annahme dieser Initiative erwarten würden. Mit der Annahme einer ähnlichen Wohnschutzverordnung in Basel-Stadt ist die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen um dramatische 95 Prozent zurückgegangen, ist also faktisch zum Erliegen gekommen. Und man muss kein Genie sein, um abschätzen zu können, was ein solcher Scherbenhaufen für Mieter und Wohnungssuchende bedeuten würde. Sowohl die Genfer als auch die Basler sind gerade dabei, nach Wegen

zu suchen, wie sie aus der Grube wieder herauskommen, die sie sich selber gegraben haben.

Selbstverständlich lehnt auch der Regierungsrat diesen Irrweg ab. Hoffen wir also, dass die Zürcher Stimmbürger sich das ersparen werden.

Mario Senn (FDP, Adliswil): Ich beginne mit meiner Interessenbindung: Ich bin Angestellter von Swiss Life (*Unternehmen für Vorsorge- und Finanzlösungen*) in einem Teilzeitpensum. Swiss Life investiert bekanntermassen einen Teil der ihr von den Arbeitnehmenden anvertrauten Pensionskassengelder in Immobilien. Wir wollen und wir brauchen im Kanton Zürich Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, dass der Gebäudebestand weiterentwickelt wird. Einerseits soll neuer Wohnraum entstehen können, andererseits soll er sich auch energetisch weiterentwickeln. Das heisst, dass Abbrüche, Umbauten und Renovationen möglich sein müssen. Eine Studie von Michael Herrmann (*Schweizer Geograf und Politikwissenschaftler*) beziehungsweise Sotomo (*Forschungsinstitut*) zeigte im September sehr deutlich, dass von Neubauten insbesondere junge Schweizer Familien profitieren würden. Ich verstehe die Sorgen und Ängste, die sich ergeben können, wenn man in einer Liegenschaft wohnt, die erneuert werden soll. Es ist auch klar, dass sich gewisse Vermieter schlicht und einfach dumm und unanständig verhalten oder verhalten haben.

Bei der Beurteilung eines politischen Vorschlags, wie bei dieser Volksinitiative, geht es aber nicht einfach darum, die dahinterstehenden Absichten zu beurteilen, sondern man muss auch die Auswirkungen betrachten, und hier fällt die Initiative schlicht und einfach durch. Sie führte praktisch zu einer staatlich verordneten Vollbremsung des Wohnungsbaus. Schauen Sie nur nach Basel: Die Anzahl Baugesuche ist dort markant eingebrochen. Preisdeckel, wie hier ein Mietendeckel, haben noch nie nachhaltig ein Knappheitsproblem gelöst, das sehen Sie auch im Ausland. Sie müssen nicht einmal in der Schweiz schauen, schauen Sie beispielsweise nach Berlin. Preisdeckel führen stattdessen zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit, sie reduzieren die Qualität des Gebäudebestandes, der veraltet. Und wollen Sie wirklich eine Verschlechterung der Bausubstanz? Und ein Mietendeckel verhindert die ökologische Erneuerung des Gebäudeparks, an welcher uns allen ja sehr viel liegen müsste. Die Rezepte, die mit dieser Initiative vorgeschlagen werden, sind anderswo krachend gescheitert. Wir wollen nicht, dass der Kanton Zürich die gleichen Fehler macht. Das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt löst man bestimmt nicht, indem man Anreize für die Erstellung von Wohnraum wegnimmt.

Der Gegenvorschlag der Minderheit ist ein Versuch, der Initiative etwas die Zähne zu ziehen. Er wurde gar als Kompromiss bezeichnet. Sie lehnen sich

etwas weit aus dem Fenster, wenn Sie diesen Vorschlag als Kompromiss bezeichnen, obwohl dieser Gegenvorschlag zu 90 Prozent mit der Initiative übereinstimmt. Er ist von der Systematik her genau gleich, operiert ebenfalls mit einem Mietendeckel und führt deshalb zu den gleichen Problemen wie die Initiative. Er ist also kein Beitrag zur Lösung des Problems der Wohnungsknappheit.

Es wurde mehrfach gesagt, mit dem Gegenvorschlag der Kommission würde das Volk für dumm verkauft. Dieser Vorwurf fällt auf Sie zurück. Sie verkaufen doch das Volk für dumm, wenn Sie den Leuten vorgaukeln, ihr Vorschlag würde die Probleme grossflächig lösen und hätte keine Nebenwirkungen. Irgendwie sind Sie auch nicht konsistent. Zum einen sagen Sie, der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit fordere nur etwas, was ohnehin schon alle machen würden. Zum anderen behaupten Sie, dass es gerade nicht gemacht würde, deshalb brauche es die Volksinitiative. Die Initiative und den Minderheits-Gegenvorschlag muss man deshalb ablehnen, wenn man an der Wohnungsknappheit wirklich etwas ändern will.

Der Gegenvorschlag der Kommission nimmt aber einen wichtigen Punkt auf: Man soll mit den Mietern anständig umgehen, wozu es auch zahlreiche Beispiele wie die Hangenmoos AG (*Immobilien-gesellschaft*) in Wädenswil gibt. Und wenn man jetzt sagt, das sei völlig wirkungslos, dann muss ich einfach sagen: Das ist ziemlich daneben und berücksichtigt auch nicht den Aufwand, der betrieben wird, um eine gute Lösung zu finden.

Es wurde auch gesagt, die Baubewilligung könne man nicht verweigern, weil dann eine Bestimmung aus dem Wohnbauförderungsgesetz nicht eingehalten werde, weil ja abschliessend geklärt sei, was im Planungs- und Baugesetz festgehalten ist, was zu einer Baubewilligung führt oder eben nicht führt. Aber wir haben auch andere Erlasse, die bei einer Baubewilligung regelmässig zu berücksichtigen sind, beispielsweise das Energiegesetz. Ich bin selber Mitglied einer Baubehörde. Es ist also nicht so, dass nur im Planungs- und Baugesetz festgelegt ist, welche rechtlichen Grundlagen relevant sind. Entsprechend kann auch dieser Punkt nicht gegen den Gegenvorschlag vorgebracht werden.

Tobias Langenegger (SP, Zürich): Zuerst meine Interessenbindung: Ich bin im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands Kanton Zürich. Ich habe dieser Debatte schon heute Morgen und jetzt wieder am Nachmittag zugehört, und ich bin schon ein bisschen konsterniert, wie Menschen wie Christoph Marty et cetera einfach immer wieder das Gleiche sagen. Sie haben gehört, Genf sei ein schlechtes Beispiel. Aber Walter Angst hat es eingangs gesagt: Die Bautätigkeit in Genf ist hoch. Sie kommen mit ökologischen Investitionen, die es in Basel anscheinend nicht mehr gebe. Schauen Sie sich

bitte einmal die Statistik von Basel-Stadt an. Es gab ein Jahr, in welchem die Beiträge des Kantons an die ökologische Sanierung zurückgingen, jetzt sind sie schon wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

Thomas Anwander – er ist jetzt leider nicht da – sagt einfach mal, es sei ein reines Thema der Pensionskassen. Er liest sicher auch einmal Studien von Avenir Suisse (*Denkfabrik*), das ist ja sein «Verein». Die Pensionskassen besitzen knapp 20 Prozent aller Wohnungen im Kanton Zürich. Kommen wir zu des Pudels Kern: So wie es jetzt läuft, kriegen Menschen Angst vor Wachstum; nicht, weil sie gegen die Verdichtung per se sind, sondern weil sie Angst haben, keinen Teil davon zu sein. Die Verdrängung ist das grosse Problem, das wir im Kanton Zürich haben, und diese Initiative ist die zentrale Lösung für dieses Problem. Ihre Methoden, Ihre Lösungsvorschläge – wenn man sie denn überhaupt so nennen kann – machen nichts gegen die Verdrängung. Sie sagen einfach «bauen, was das Zeug hält» – das habe ich heute schon x-mal gehört – «und dann kommt es schon gut.» Netterweise sagt nun Ihr Gegenvorschlag «Wir informieren die Mieterinnen vorab noch über ihr trauriges Schicksal.»

Aber, erstens – Sie können es sich vorstellen – bin ich ziemlich häufig unterwegs im Kanton Zürich, weil wir am 30. November eine ganz zentrale Abstimmung haben (*gemeint ist die «Vorkaufsinitiative», die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»*). Sprechen Sie mit den Leuten, sie haben nicht das Gefühl – und ich ehrlich gesagt auch nicht –, dass zu wenig gebaut wird. Aber und das ist ganz zentral: Es wird das Falsche gebaut. Es entstehen Luxussanierungen, es entstehen teure Ersatzneubauten, es entstehen Wohnungen, die sich kaum noch jemand leisten kann. Zweitens: Die Mieten sind komplett von der Nachfrage entkoppelt. Es wird ziemlich schamlos verlangt, was möglich ist, und das geht am besten mit einer Leerkündigung. Deshalb werden so viele Leute auf die Strasse gesetzt. Ob die Nettorendite der Rechtsprechung entspricht – geschenkt. Das merken die Leute und sie haben es satt. Sie wehren sich aber noch zu wenig, weil sie Angst haben und abhängig von ihren Vermieterinnen und Vermietern sind. Rafael Mörgeli hat es gesagt: 0,2 Prozent der Anfangsmieten werden angefochten, schweizweit werden von 500'000 Mietverträgen um die 1000 angefochten. Das ist natürlich viel zu wenig. Was machen die Menschen stattdessen? Sie lehnen die Verdrängung ab, sie lehnen Bauprojekte ab, sie lehnen Arealentwicklungen ab, sie lehnen revidierte Bau- und Zonenordnungen ab. Was klar ist, denn Sie von der SVP schüren Angst vor allem, was neu ist, was anders sein könnte – ausser bei irgendwelchen multinationalen Konzernen, denn die lieben Sie heiss, das haben wir jetzt den ganzen Morgen gehört. Und Sie machen rein gar nichts gegen die schwindende Kaufkraft, die den Menschen Angst macht. Und hier haben wir ein Problem: Sie beide, die FDP

und die SVP, sind zusammen zwei ganz mächtige Parteien, aber Sie bringen keine Lösung für mehr bezahlbare Wohnungen. Ihre Erzählungen widersprechen sich nämlich fundamental. Die einen wollen einfach mehr bauen und sagen, es komme dann schon gut, und die anderen sind gegen jegliche Veränderung, gegen alles Fremde. Dass das nicht aufgeht, wissen Sie ganz genau. Aber wissen Sie was? Ich glaube, das machen Sie extra. Sie wollen, dass sich nichts ändert, Sie wollen, dass sich Ihre Freundinnen und Freunde der Immobilienfirmen weiter schamlos bereichern, denn sonst würden Sie nämlich zumindest für den Gegenvorschlag der EVP Hand bieten.

Möchten Sie ein Beispiel? In der Stadt Zürich haben wir eine Regulierung gegen luxuriöse Zweitwohnungen, Business Apartments. Das geht auf ein Postulat der AL von 2009 zurück. Sie wäre schon längst in Kraft, wenn nicht verschiedene Anbieterinnen vor Gericht gehen würden. Denn jedes Jahr ungeniert abzuzocken, lohnt sich viel mehr als die Kosten für die Anwältinnen und Gerichte. So läuft das im Moment in der Immobilienwirtschaft, so läuft das zulasten der Mieterinnen und Sie machen nichts dagegen, weil es Ihnen egal ist.

Sagen Sie Ja zu dieser Initiative. Wenn Sie das nicht schaffen, sagen Sie Ja zum Gegenvorschlag der EVP, sagen Sie Nein zum Gegenvorschlag, den Doris Meier ausführlich erläutert hat. Doris Meier, messen Sie sich an Ihren eigenen Worten: Ihr Gegenvorschlag bringt keine einzige neue bezahlbare Wohnung. Vielen Dank.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen) spricht zum zweiten Mal: Ich möchte noch ergänzen, dass es auch bei dieser Diskussion um eine Ausgangslage geht, die wir halt komplett anders beurteilen als zum Beispiel Tobias Langenegger. Ja, es gibt an gewissen Orten im Kanton Zürich Probleme bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung, aber es geht mir jetzt auch darum, nochmals meine Argumente von heute Vormittag vorzubringen, dann sind sie nämlich auch in diesem Protokoll drin. Wie kommt es zustande, dass 93 Prozent der Mietenden zufrieden sind? Wenn diese Studie nicht stimmt, wenn Sie mir den Gegenbeweis bringen, dann glaube ich Ihnen das. Aber solange Sie mir keinen Gegenbeweis bringen, muss ich ja mit diesen Zahlen arbeiten. Wenn die allermeisten Leute aus Angst Nein sagen oder sagen, sie seien zufrieden, dann scheint mir das schon ein etwas an den Haaren herbeigezogenes Argument zu sein. 93 Prozent der Mietenden sind zufrieden, etwa 6 Prozent planen, in den nächsten Jahren, in den nächsten Monaten, umzuziehen. Bitte sagen Sie mir, dass diese Zahlen nicht stimmen, dann glaube ich Ihnen das. Solange Sie mir den Gegenbeweis nicht vorlegen, glaube ich dieser Studie.

Und dann möchte ich Ihnen noch gerne die zweite Grafik des Bundesamts für Wohnungswesen visuell zeigen, den Anteil an den Mietkosten im Verhältnis zum Bruttoeinkommen der Leute, also den Anteil, den die Menschen fürs Wohnen ausgeben. Ich kenne mich als Landwirt ja aus mit dem Anteil, den die Menschen fürs Essen ausgeben, aber jetzt sind wir beim Anteil der Menschen fürs Wohnen und der ist in den letzten 20 Jahren konstant geblieben, weil halt auch die Löhne gestiegen sind. Bei den ärmeren Menschen sind es 30 bis 35 Prozent fürs Wohnen – das tut weh, das verstehe ich –, aber bei den reicheren Personen sind es 22 Prozent und bei den noch reicheren sind es 15 Prozent, die fürs Wohnen ausgegeben werden. Sagen Sie mir, dass diese Zahlen nicht stimmen. Wir haben einfach eine komplett andere Analyse als Sie. Wir glauben, es ist nicht so dramatisch. Und wenn Sie sich tagtäglich mit Leuten beschäftigen, die leergekündigt worden sind, dann glaube ich Ihnen, dass Sie ein dramatisches Bild haben. Aber wir gehen davon aus, dass es im Kanton Zürich und in der Schweiz insgesamt nicht so dramatisch ist, wie Sie es hier darstellen.

Gianna Berger (AL, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Der Reihe nach, zuerst zu Markus Bopp: Du meinst, der Anteil des Bruttolohns, der fürs Wohnen ausgegeben werde, bleibe konstant. Das ist schon so, aber weil es nicht mehr dieselben Menschen sind, die dort wohnen können, sondern Menschen mit höherem Einkommen. Das ist eben die Verdrängung.

Dann zu Christoph Marty: Du hast gemeint, der Wohnschutz schrecke die Investoren ab. Wir meinen: Wer sich von fairen Mieten abschrecken lässt, sollte vielleicht gar nicht im Wohnungsbau tätig sein. Die Studie des Bundesamts für Wohnungswesen von 2025 zeigt, dass die Kapitalrenditen im Wohnungssektor in Städten mit Mieterschutz stabil geblieben sind, weil weniger Leerstände und geringeres Risiko bestehen. Der Wohnschutz sorgt also für Planungssicherheit und keine Panik. Wenn Investitionen nur funktionieren, solange man Menschen verdrängt, dann stimmt ganz klar etwas mit dem System nicht. Du hast auch noch gesagt, es sei «Sozialismus». Es geht hier aber nicht um Staatswohnungen, sondern um Rechtssicherheit und das Recht auf Wohnen. Niemand wird daran gehindert, zu bauen, aber es darf eben auch niemand verdrängt werden, nur weil jemand eine höhere Rendite will. Das hat nichts mit Sozialismus zu tun, das ist Anstand und Rechtsstaat. Und nochmals zur BWO-Studie: Sie kommt zum Schluss, dass stärkere Mieterschutzmechanismen die soziale Stabilität und Planbarkeit verbessern. Auch das ist keine Ideologie, das ist empirisch belegt, falls du das kennst. *(Unruhe im Saal)*

Und zu Mario Senn, dass der Wohnschutz Bau und Sanierung blockiere: Der Wohnschutz stoppt keinen Bau, sondern überrissene Mieten als Geschäftsmodell. Tobias Langenegger hat es angetönt: Auch hier sagt die BWO-Studie von 2025, dass die Zahl der Baubewilligungen in Basel-Stadt nach Einführung des Wohnschutzes leicht rückläufig war, aber stabil auf hohem Niveau. Der Wohnungsbestand hat weiter zugenommen. Wenn überrissene Mieten der einzige Bauanreiz waren, dann war das System wahrscheinlich schon vorher krank. Jetzt wird es korrigiert – und eben nicht mehr auf dem Rücken der Mietenden.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Ich habe eine Replik zum Votum von Thomas Anwander von der Mitte zum Thema Pensionskasse. Zu meinen Interessenbindungen: Ich bin Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich und ich bin Stiftungsrätin bei der Pensionskasse der Stadt Zürich.

Unsere Aufgabe in der Pensionskasse ist es ja, die uns anvertrauten Gelder verantwortungsvoll und sicher anzulegen. Leitlinien für eine sichere und verantwortungsvolle und auch gesetzeskonforme Anlage sind zum Beispiel die ESG-Kriterien (*Environmental, Social and Corporate Governance*), und das bedeutet sozial verantwortungsvolles Anlegen. Das bedeutet auch, sich innerhalb der erlaubten Renditen zu bewegen. Also es geht hier nicht um überhöhte Gewinne, die wir auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter erzielen müssen. Vielmehr ist es die Aufgabe der Pensionskassen, mit einer guten Diversifizierung sichere, stabile und anständige Gewinne zu erzielen. Einfach zu sagen, «wir müssen halt die Mieterinnen und Mieter schröpfen, damit wir die Renten zahlen können», das geht einfach nicht, das ist zu einfach, das ist zu simpel, nicht nachhaltig und ganz klar abzulehnen.

Christoph Marty (SVP, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Ja (*Heiterkeit*), wenn Tobias Langenegger behauptet, es werde das Falsche gebaut, so müssen doch mindestens zwei der Kaskade von Falschbehauptungen widerlegt werden. Was im Kanton Zürich in den letzten Jahren an Wohnraum produziert wurde, das reicht nicht einmal, um die Folgen der Einwanderung infolge der Personenfreizügigkeit aufzufangen. Zum Zweiten: Günstigen Wohnraum zu realisieren, ist heute nicht mehr möglich. Alle diese günstigen Wohnblöcke, primitive, einfache Bauten, in denen man einfach wohnen konnte und die wenig in der Erstellung und im Unterhalt kosteten, die in den 40er-, 50er-, 60er- und 70er-Jahren realisiert wurden und heute abgerissen werden, lassen sich heute so nicht mehr realisieren. Heute hat man zahlreiche Vorgaben, die eine eigentliche Regulierungswut darstellen: Energie, Behin-

dertengerechtigkeit, Brandsicherheit. Hinzu kommen noch die weichen Kriterien, Projekte müssen in die Umgebung passen, die Planung wird immer komplizierter. Baugesuche sind mittlerweile halbe Bücher. Es ziehen Jahre ins Land, bis nur ein kleines Vorhaben realisiert werden kann, wie zum Beispiel das Fussballstadion oder die Überbauung des Fussballstadions. Wie lange geht das schon? Mittlerweile 20 Jahre. Da muss man schon sagen: Sie, Ihre Politik und Ihre Initiativen sind doch nicht die Lösung, sondern das Problem.

Zu Gianna Berger: Der Wohnschutz bringt halt einfach eine weitere Verknöcherung und Verkomplizierung des ohnehin schon überreglementierten Systems mit sich. Das nützt niemandem etwas, es verbessert nichts, es verschlimmert es nur weiter. Und zum Sozialismus: Das ist halt der moderne Sozialismus, wie er in Deutschland in den 30er-Jahren eingeführt wurde. Auf dem Papier gehört einem das Eigentum noch, aber die Verfügungsgewalt darüber wurde einem entzogen. Das ist halt auch die moderne Sozialdemokratie. Man ist zwar faktisch der Eigentümer, aber man kann nicht mehr bestimmen, was man mit seinem Eigentum macht.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur) spricht zum zweiten Mal: Ich wurde von Silvia Rigoni und Tobias Langenegger angesprochen. Zu Silvia Rigoni: Ich habe nicht gesagt, dass die Pensionskassen eine Maximalrendite herauspressen wollen, ich habe nur gesagt, wenn solche Wohnschutzvorschriften kommen und man dann Renovationen macht, dass dies ein Risiko für die Pensionskassen ist. Ich glaube, die meisten Pensionskassen, die entweder Sammelstiftungen oder firmeneigene Pensionskassen sind, arbeiten sehr verantwortungsvoll. Sie wissen, dass es im Interesse einer Pensionskasse ist, wenn die Mietverhältnisse langfristig sind, wenn man ein gutes Verhältnis mit den Mietern hat. Und es hat auch sehr viele Pensionskassen, die die ESG-Charta unterzeichnet haben und sich durchaus zum Umweltschutz, auch zur sozialen Nachhaltigkeit bekennen. Ich glaube, diesen Vorwurf kann man so nicht im Raum stehen lassen.

Zu Tobias Langenegger: Dein Rundumschlag gegen die Immobilienwirtschaft rechne ich auf das Konto «Wahlkampf für den Stadtrat der Stadt Zürich» an. Deshalb lohnt es sich nicht, weiter darauf einzugehen.

Florian Heer (Grüne, Winterthur): Ja, besten Dank. Einige Voten inspirieren mich, doch noch eine kurze Replik zu machen. Beispielsweise möchte ich auf eine Grafik des Tages-Anzeigers verweisen, um Markus Bopp die Leerstandsziffer im Kanton Zürich zu verdeutlichen. Er hat vorher auch mit einer Grafik argumentiert. Schauen Sie sich bitte die Grafik an, schauen Sie sich

den Kanton Zürich an. Drei Viertel der Gemeinden haben eine tiefere Leerstandsnummer, als sie vom Bund mit Wohnungsnot und Wohnungsknappheit betitelt wird. Bitte schauen Sie das nach, wenn Sie das Problem zu negieren versuchen. Lustigerweise widerspricht Ihnen Ihr Fraktionskollege Christoph Marty im Folgevotum. Er spricht davon, dass es zu wenig Wohnungen habe. Er bringt auch gute Beispiele zu Liegenschaften, die aus guten Gründen saniert werden müssen, und fragt, weshalb Menschen, die in schlechten Verhältnissen wohnen, dort nicht weiter wohnen können. Wir Grünen akzeptieren oder finden es toll, wenn Menschen sich dafür einsetzen und ihre Wohnqualität verbessern möchten, daran sehen wir nichts Negatives, im Gegenteil, wir möchten nicht auf Kosten der Sicherheit sparen. Bauvorschriften erfüllen einen Zweck und sind kein Selbstzweck, sondern erfüllen einen Zweck für die Wohnqualität. Und das ist etwas, das wir als gut erachten, wir möchten beim Bauen nicht bei der Sicherheit sparen. Wo Sie das machen möchten, können Sie gerne hier beantworten. Und noch ein kleiner Satz zu den 30er-Jahren in Deutschland: Es waren nicht die Sozialisten an der Macht, sondern die Nationalsozialisten, was nicht dasselbe ist.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf) spricht zum zweiten Mal: Ich erlaube mir, auch noch kurz auf Tobias Langenegger einzugehen. Die «Wohnschutz-Initiative» will eine generelle Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen, egal wie gross ein Objekt ist. Und genau das stoppt den Wohnungsbau. Es gibt neue Hürden, mit denen es immer schwieriger wird, sich überhaupt daran zu halten.

Und vielleicht noch zu Donato Scognamiglio: In Genf krachen die Häuser nicht zusammen, ja, das hoffe ich doch sehr für die Mieter und Mieterinnen. Aber natürlich – und das muss ich dir als Immobilien-Spezialist nicht sagen –, je länger ein Gebäude nicht saniert wird, umso grösser wird die Wahrscheinlichkeit, dass ich es am Schluss auch abbrechen muss. Und als Architektin tut es mir natürlich leid, dass du einen Umbau bei bewohntem Zustand erleben musstest, samt Stirnlampe und Toi-Toi. Verantwortungsvolle Architekten und Architektinnen können Gebäude auch im bewohnten Zustand sanieren und renovieren und benötigen keine Stirnlampe und kein Toi-Toi.

Hans Egli (EDU, Steinmaur): Ich möchte drei Punkte aufgreifen, die bezüglich der Wohnsituation essenziell sind: der tiefe Leerwohnungsbestand und schlussendlich einfach die übergrosse Nachfrage nach Wohnungen.

Erstens: Ja, Frau Berger, wir haben eine Mieterverdrängung, das ist die Realität, aber schauen wir uns doch an, was die Ursache der Mieterverdrängung ist. Das ist und bleibt so, 80 Prozent der Mieterverdrängung ist auf die Zu-

wanderung zurückzuführen. Das kann man schlechtreden, das kann man negieren, es ist einfach eine Realität. Und solange wir die Zuwanderung nicht in den Griff bekommen, nicht regulieren, zum Beispiel nicht im Sinne von Angebot und Nachfrage regulieren, nicht weniger Zuwanderung erlauben, als wir Wohnungen im Angebot haben, werden wir in Zukunft noch mehr Wohnungsknappheit haben.

Zweitens, die Dekarbonisierung des Gebäudeparks: Es ist Ihre Seite, die diese Initiative lanciert hat. Genau Ihre Seite jammert jetzt, weil es Leerkündigungen gibt. Sie sind die Treiber dieser Leerkündigungen. Sie wollen die Dekarbonisierung, Sie wollen, dass Immobiliensitzer investieren, dass sie auch energetische Sanierungen machen. Das sind Realitäten. Und wenn man energetische Sanierung machen muss, dann führt schlicht und einfach nichts an einem Neubau der Liegenschaft vorbei. Es ist einfach so: Wirtschaftlich ist ein Neubau immer sinnvoller als eine Pflasterli-Politik im energetischen Sanierungsprozedere.

Und drittens, die Verdichtung – und das ist nochmals eine Folge der Zuwanderung: Das verdichtete Bauen bewirkt, dass alte Gebäude abgerissen werden müssen, und wenn das getan werden muss, dann gibt es Leerkündigungen. Markus Bopp hat das ja gut gesagt: 93 Prozent der Mieter sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das ist doch ein super Statement für die Wohnungspolitik im Kanton Zürich. Die Leute sind zufrieden. Zweitens, der Gebäudepark muss erneuert werden wegen der Zuwanderung. Und drittens, denke ich, machen die Immobilienbesitzer als Ganzes – es gibt negative schwarze Schafe – einen guten Job, sonst wären nicht 93 Prozent der Leute mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Und darum braucht es diese Initiative nicht und auch nicht den Gegenvorschlag von Herrn Scognamiglio, sondern es braucht den guten Vorschlag der FDP. Danke vielmals.

Nicola Siegrist (SP, Zürich): Zwei Punkte scheinen mir doch noch etwas zu kurz gekommen zu sein, weshalb ich hier auch noch das Wort ergreife. Zum einen haben wir heute Morgen bei der ersten Initiative x-fach gehört, dass eines der Probleme die Bodenpreise seien und dass die Bodenpreise schlicht zu hoch seien, und deshalb könne man auch gar keine günstigen Mieten mehr anbieten. Gut, dann sprechen wir doch über die Bodenpreise. Wieso steigen denn die Bodenpreise in diesem Kanton, in diesem Land? Sie steigen, weil sich die Bodenpreise nicht zuletzt aus der Miete zusammensetzen, die man die nächsten 20 Jahre mit diesen Böden und den darauf erstellten Liegenschaften erheben kann. Das sind die internationalen Rechnungslegungsvorschriften, die gelten jetzt seit etwa 20, 30 Jahren. Das heisst: Wenn man über 20 Jahre hinweg hohe, illegale, das heisst überhöhte Mietzinse verlangen kann, dann steigen die Bodenpreise. Wenn wir also dafür sorgen wollen, dass

die Bodenpreise nicht ins Unermessliche weiter steigen, nicht mehr das Portemonnaie der grossen Immobilienbesitzer vergolden, die diese Böden heute besitzen, dann müssen wir dafür sorgen, dass diese illegalen Mietpreise nicht mehr verlangt werden können. Denn diese übersetzen sich dann eins zu eins auch wieder in die Bodenpreise und sorgen dafür, dass sie weiter ansteigen. Die «Wohnschutz-Initiative» verhindert mindestens teilweise, dass sich diese Illegalität in den Mietpreisen der nächsten 20 Jahre festsetzt, sozusagen in Beton festgegossen wird. Und damit tun wir auch etwas gegen die Überhitzung im Bodenmarkt. Ich bin gespannt darauf, ob wir dazu noch etwas von der bürgerlichen Seite hören.

Und zweitens möchte ich schon festhalten: Es ist auch gut, dass gewisse Dinge nicht gebaut werden. Sie erinnern sich noch genau daran, als wir uns in diesem Kanton kollektiv darüber entrüstet haben, dass die Sugus-Häuser (*Siedlung in der Stadt Zürich*) gekündigt wurden, leer gekündigt wurden. Das sind Gebäude, die noch nicht einmal 30 Jahre alt sind, sie haben eine gute Bausubstanz. Die Leute, die darin wohnen, sind zufrieden, sie haben einen anständigen Mietzins bezahlt. Und jetzt werden die Häuser abgerissen und neu gebaut, um für eine höhere Rendite wieder auf den Markt gebracht zu werden. Ja, solche Neubauten bringen nicht mehr Wohnungen, sie bringen nicht mehr Qualität, nein, sie bringen nur mehr Rendite für die Besitzerinnen und Besitzer, und genau deshalb müssen wir intervenieren. Die «Wohnschutz-Initiative» würde genau da greifen, indem wir verhindern, dass solcher Missbrauch des Eigentums überhaupt möglich ist. Liebe Gegnerinnen dieser Initiative – meine Frage bleibt eigentlich offen –, wie lange müssen wir in diesem Kanton als Mieterinnen und Mieter, als Mehrheit in diesem Kanton, noch warten, bis Sie sich endlich bewegen, bis Sie aus Ihrer ideologischen Blockade in der Wohnbaufrage herauskommen? Wann tun Sie etwas für die Mieterinnen und Mieter? Warten Sie einfach so lange, bis alle, die zahlbare Mieten brauchen, aus diesem Kanton verdrängt sind, bis dann einfach nur noch die Gutverdienenden in dieser Stadt, in dieser Agglomeration wohnen? Dann hat sich natürlich das Problem für Sie erledigt. Aber wenn Sie Politik machen wollen für jene, die heute in diesem Kanton wohnen, dann müssen Sie sich endlich bewegen und heute auch Ja zur Initiative stimmen.

Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich): Es ist so rührend, wie die andere Seite sich jetzt um energetische Sanierungen sorgt. So viel Enthusiasmus für eine energetische Sanierung habe ich von Ihrer Seite noch gar nie gehört. Und es ist einfach schlichtweg nicht wahr, dass man dafür ganze Häuser abreißen muss, das stimmt einfach nicht. Man kann sehr wohl auch im Bestand energetisch sanieren, ohne dass man die Leute auf die Strasse stellt. Und ich

kann einfach nur an das Votum von Nicola Siegrist anknüpfen: Das passiert vor allem, um die Preise zu erhöhen, es werden nachher Luxusbauten gebaut – Jasmin Pokerschnig hat das erwähnt –, die Wohnflächen sind nachher grösser, die Mieten sind viel, viel teurer. Das ist nicht, weil alle Umweltschutz betreiben wollen und ihnen die Energie so am Herzen liegt. Nein, es geht um Renditenerhöhung, und genau das wollen wir verhindern. Und auch, dass alle so zufrieden seien mit ihrer Wohnsituation: Schauen Sie doch einmal die Sorgenbarometer an, dort sind die Wohnkosten immer sehr weit oben. Und auch zur Aussage, man hätte keine Absicht, umzuziehen: Ja, wo wollen Sie denn hinziehen, wenn es keine Wohnungen hat? Es wird ja nicht gefragt, ob Ihnen in letzter Zeit gekündigt wurde. Die Zahl wäre ja auch noch spannend. An etwas möchte ich einfach noch erinnern: Bei dieser Initiative geht es nicht darum, dass man eine Pflicht einführt, sondern die Gemeinden dürfen einen solchen Gemeindeerlass erlassen. Wenn jetzt zum Beispiel die Gemeinde Bassersdorf das völlig blöd findet, dann verpflichtet sie ja niemand, das zu tun. Aber diejenigen Gemeinden, die das notwendig finden und wo die Bevölkerung sich dafür ausspricht, die sollen das machen dürfen.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Das Schöne an dieser Diskussion, die wir soeben zur «Wohnschutz-Initiative» geführt haben, ist, dass wir in der Schweiz Erfahrungen mit diesen Regulierungen haben. Wir haben also Erfahrungen mit der Praxis, das heisst, wir können quasi den Realitätscheck machen. In den Kantonen Genf und Waadt gibt es ähnliche sogenannte «Wohnschutzbestimmungen» und auch der Kanton Basel-Stadt kennt solche seit einigen Jahren. Und was zeigen uns die Zahlen? Unsere Quelle ist die Studie von Wüest Partner zum Immo-Monitoring 2023. Nirgendwo ist die Schere zwischen den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und solchen für ausgeschriebene Wohnungen derart gross wie in Genf. Und was vielleicht langjährigen Mieterinnen und Mietern zugutekommt und sie auch schützt, wirkt sich umso negativer auf all diejenigen Personen aus, die eine neue Wohnung suchen. Diejenigen, die eine neue Wohnung suchen müssen – aus welchen Gründen auch immer –, bezahlen die Rechnung für diese Regulierung. Und es überrascht dann nicht, dass ausgerechnet in Genf und Lausanne die Menschen viel länger in den Wohnungen bleiben als im Kanton Zürich. Sie haben eine sehr tiefe Fluktuation.

Weiter – ich habe es heute Morgen schon gesagt – sind die Wohnungen in Genf und Lausanne, insbesondere in Genf, in einem schlechteren baulichen Zustand, was die energetischen Sanierungen anbelangt, und ich habe gesagt, dass darauf wieder regulatorisch reagiert wurde. Und schliesslich ist auch in den Städten Genf und Lausanne die Neubautätigkeit geringer als in der Stadt Zürich. Und das sehen wir jetzt auch beim Kanton Basel-Stadt, wo nach der

Inkraftsetzung der Regulierung ein richtig massiver Rückgang der Bautätigkeit stattgefunden hat. Viele Immobilienfirmen haben ihre Projekte sistiert oder sie haben sich ganz aus dem Kanton Basel-Stadt zurückgezogen. Und wenn Sie das nicht glauben: Es ist der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt selbst, der wieder an dieser Regulierung schrauben will.

Was heisst das? Der Mietzinsdeckel schafft aus der Sicht der Zürcher Regierung eine Situation von Insidern und Outsidern. Haushalte von regulierten Mietobjekten profitieren zulasten von solchen ausserhalb. Ein Mietpreisdeckel senkt die Anreize für bauliche Massnahmen und Sanierungen und er führt längerfristig zu einem reduzierten Gebäudebestand und zu einer reduzierten Wohnqualität. Und er kann dazu führen, dass sich die Unternehmen aus Renditeüberlegungen – selbstverständlich müssen sich auch Pensionskassen zu Recht solche Überlegungen machen – aus den entsprechenden Orten zurückziehen. Und damit bewirken wir einfach das Gegenteil von dem, was wir eigentlich wollen, nämlich die Bautätigkeit anzukurbeln. Vielmehr wirkt ein Mietpreisdeckel hemmend. Und was vor dem Hintergrund der Absicht der Initiative noch schlimmer ist: In Genf zeigt sich klar – und das lässt sich auch belegen –, dass man vor allem die Preissteigerungen nicht in den Griff bekommt. Denn der Druck, der sich durch die Regulierung in den Bestandesmieten aufbaut, der entlädt sich bei den Mieten für neu ausgeschriebene Wohnungen, die in Genf so hoch sind wie nirgends in der Schweiz. Und ich glaube, es ist selbstredend, dass die Initiative in die Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit eingreift, und ich frage mich deshalb und ich frage Sie im Namen der Zürcher Regierung: Wollen wir uns das als Kanton Zürich wirklich antun? Der Regierungsrat des Kantons Zürich sagt: Nein, das wollen wir uns nicht antun.

Ich möchte auch auf das Thema Leerkündigungen eingehen. Das ist eine einschneidende und eine sehr schwierige Situation für diejenigen Menschen, die betroffen sind, das steht ausser Frage. Aber schauen wir doch auch hier einmal auf die Statistik: Dieses Phänomen ist zum Glück im Kanton Zürich ein nicht weit verbreitetes. Weniger als 1 Prozent der Umzüge sind auf Leerkündigungen zurückzuführen. Sie haben sogar noch abgenommen, Herr Walter Angst, sie haben abgenommen. Meine Quelle sind die ZKB (*Zürcher Kantonalbank*) und die Statistik der Stadt Zürich selber. Allerdings ist die mediale Aufmerksamkeit – das sehe ich auch – ein gewisser Kontrast zu diesen Zahlen.

Der Vorteil des von der Mehrheit der WAK unterstützten Gegenvorschlags ist, dass er ohne Eingriff in die Mietpreisfestlegung und ohne Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit auskommt. Trotzdem möchte ich sagen: Ich habe Ihnen heute Morgen die Strategie der Regierung erläutert und gesagt, dass eine gezielte Unterstützung derjenigen, die sie benötigen, und auch das Abbauen

regulatorischer Hürden sinnvoll ist. Natürlich ist der Gegenvorschlag der WAK nicht etwas, was meine Begeisterung auslöst, das muss ich auch sagen, auch für die Zürcher Regierung. Denn eine Mietpreisfestlegung baut die Regulierung nicht ab, sondern stellt auch eine weitere Regulierung dar. Der Regierungsrat anerkennt aber, dass der Gegenvorschlag in der Bevölkerung vorhandene Ängste aufnimmt und so vielleicht auch für eine Abfederung der Folgen von Leerkündigungen sorgen kann.

Und in diesem Sinne beantragt Ihnen der Regierungsrat die Ablehnung der Volksinitiative, auch des Minderheitsantrags der EVP. Mit dem Vorschlag der Mehrheit der Kommission kann der Regierungsrat leben. Herzlichen Dank.

Walter Angst, Vertreter des Initiativkomitees: Ich halte es mit den Studien so wie Donato Scognamiglio. Wüest Partner hat manchmal sehr interessante Studien gemacht, die ich gerne konsumiere. Aber ich muss sagen, dass die Studie, die jetzt vom BWO in Auftrag gegeben worden ist und deren Ergebnisse jetzt hier vorliegen, aus meiner Sicht erheblich weitergeht und detailliertere Angaben macht. Ich habe versucht, ganz am Anfang schüchtern zu sagen, dass die Daten etwas anderes zeigen als das, was jetzt aufgrund der ZKB-Studie, Frau Regierungsrätin, gesagt worden ist. Damit können wir uns im Rahmen des Abstimmungskampfes noch intensiv auseinandersetzen. Es ist jetzt nicht nötig, dass man hier verlängert.

Etwas möchte ich aus der Praxis sagen: Es geht um diese Leerkündigungen, es geht um die Betroffenheit von Personen wegen dieser Leerkündigungen, und es widerstrebt mir, wenn man das kleinredet. Es sind zwei Gruppen, die dringend Unterstützung brauchen und die auch die Gemeinden und ihre Sozialsysteme belasten. Es sind erstens sehr viele ältere Menschen, die rausgeworfen werden, die keine Orientierung mehr haben und die, Herr Senn, nicht viel damit anfangen können, wenn Sie von der Swiss Life sagen: «Gut ist, wenn sich die Leute, die neu einziehen, wohlfühlen», so wie dies die Swiss Life in ihren ESG-Kriterien formuliert. Dort muss angesetzt werden und es ist eine Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer, die sagen: «Jetzt will ich abreissen, jetzt will ich alle rauswerfen, ich will nachher die Mieten neu ansetzen können auf einem völlig anderen Niveau». Das machen übrigens nicht die Pensionskassen, da haben wir kaum Fälle, bei denen so vorgegangen wird. Aber es gibt viele, sehr viele Eigentümer, die das so machen.

Die zweite Gruppe sind Familien mit Kindern. Die sind faktisch gezwungen, am Ort zu bleiben, wenn sie nicht wollen, dass die Schulkarriere ihrer Kinder ins Wanken gerät. Sie müssen jetzt entweder massiv höhere Mieten mit Be-

lastung auch ihres Sparvolumens in Kauf nehmen, wenn sie nicht die entsprechende Unterstützung haben. Vor diesem Hintergrund muss ich sagen, dass ich der Helvetia (*Versicherungsgruppe*) einen riesigen Kranz winden kann (*für die mieterfreundliche Sanierung der Siedlung Frohburg in der Stadt Zürich*). Es braucht nicht mehr als das, was Donato Scognamiglio in seinem Gegenvorschlag gesagt hat, nämlich dass man 20 Prozent der Wohnungen preislich limitiert anbietet und mit den Mieterinnen und Mietern schaut, dass genau diese beiden Gruppen eine Perspektive haben und nicht aus den Siedlungen wegradiert werden. Wenn wir das täten, dann wäre das super. Ich sehe aber im Moment keinen politischen Willen, dass das so umgesetzt wird. Ich sehe die Möglichkeit, dass man mit der «Wohnschutz-Initiative» diese beiden Probleme in den Griff bekommt.

Und dann noch eine Bitte an alle, wenn Sie jetzt dann in der Debatte sprechen, auch an die linke Seite, die meint, es wäre dann alles supergut und das Mietrecht und weiss nicht, was alles, werde umgesetzt, und auch an die anderen, die sagen, «es kommt der Horror»: Die «Wohnschutz-Initiative» nach Zürcher Art setzt auf die Gemeinden. Sie zwingt die Gemeinden zu gar nichts. Sie zwingt insbesondere die Gemeinden nicht dazu, dass jede Baubewilligung mit einer Mietpreisvorgabe versehen werden muss. Es ist kein Mietpreisdeckel, es ist eine Vorgabe, sofern man sie umsetzen will, damit die Mieten nicht explosionsartig steigen, sondern nach den mietrechtlichen Vorgaben – mehr ist das nicht. Ich setze auf die Gemeinden, dass sie das mit Augenmass umsetzen. Ich bin überzeugt, dass das so gemacht wird, dass es nicht in einen bürokratischen Aufwand mündet, sondern in einer einfachen Beilage zur Baubewilligung, was es für Vorgaben gibt. Und es sind befristete Festlegungen der Miete, es ist nicht ein Mietpreisdeckel. Es ist jetzt das Narrativ erzählt worden, man wolle einen Mietpreisdeckel, wie er in der Stadt Berlin gilt, jetzt in Zürich einführen. Das ist einfach nur Quatsch.

Ich hoffe auf eine spannende Debatte in der Abstimmungsauseinandersetzung. Ich hoffe, dass den Leuten, die ich genannt habe – den Familien, den älteren Leuten, die vor dem Nichts stehen, wenn der Kündigungsbrief kommt –, eine Perspektive eröffnet wird. Ich hoffe, dass wir uns darin irgendwann einmal einig werden.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit ist jetzt diese Grundsatzdebatte abgeschlossen. Wir kommen zum Eintreten auf die beiden Gegenvorschläge.

II.

Minderheitsantrag von Donato Scognamiglio, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli, Birgit Tognella-Geertsen:

II. Teil C dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

*Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert: **

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14a. Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

¹ *Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, wenn Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohnungen betroffen sind. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere*

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, umfassende Umbau- und Renovationsarbeiten sowie Zweckänderungen,*
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.*

² *Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.*

³ *Die Bewilligungspflicht entfällt, wenn mit dem Baugesuch nachgewiesen wird, dass mindestens 20% der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten wird.*

⁴ *Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 0,5% im Durchschnitt der letzten drei Jahre) zu knüpfen.*

⁵ *Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass.*

§ 14 b

b. Verfahren

¹ *Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.*

² *Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis zu. Es sistiert das Eintragsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides.*

³ Die Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse sind im Grundbuch als Anmerkung gemäss Art. 962 ZGB einzutragen.

§ 14 c

c. Rechtsschutz

¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a wird zu § 14 d.

§ 15. ¹Mit Busse bis zu 50000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in Höhe von maximal zwei Jahreserträgen erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

I.–IV.

Minderheitsantrag von Gianna Berger, Harry Brandenberger, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli, Birgit Tognella-Geertsen:

I. In Zustimmung zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» wird nachfolgende Gesetzesänderung beschlossen.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Der Bericht zur Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

*Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert: **

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14a. Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

¹ *Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, wenn Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohnungen betroffen sind. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere*

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, umfassende Umbau- und Renovationsarbeiten sowie Zweckänderungen,*
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.*

² *Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.*

³ *Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5%) zu knüpfen.*

⁴ *Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass. Die Wohnschutzmassnahmen gelten nicht für Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind.*

§ 14 b

b. Verfahren

¹ *Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.*

² *Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis zu. Es sistiert das Eintragsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides.*

³ *Die Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse sind im Grundbuch als Anmerkung gemäss Art. 962 ZGB einzutragen.*

§ 14 c

c. Rechtsschutz

¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere

a. Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist.

b. gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Mieterschutz widmen.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a wird zu § 14 d.

§ 15. ¹Mit Busse bis zu 50000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in Höhe von maximal zwei Jahreserträgen erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

Eintreten auf die Gegenvorschläge

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt wurde.

Detailberatung Teil B der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

*Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert: **

* Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993

V. Vermeidung von Leerkündigungen

§ 13 a

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Detailberatung Teil C der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

*Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert: **

* Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§§ 14a –14c

§ 14a wird zu § 14d.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit sind die Gegenvorschläge materiell durchberaten und das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission und in der Redaktionslesung befinden wir über Teil A der Vorlage, die Volksinitiative.

Das Geschäft ist für heute erledigt.

3. Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

Antrag des Regierungsrates vom 27. November 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025

Vorlage 5993a

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten ist – wie schon mehrfach gesagt – obligatorisch. Wir führen zuerst die Grundsatzdebatte zur Volksinitiative, auch zur Teilungültigkeit und dann zum Gegenvorschlag der Minderheit. Danach stimmen wir über die Teilungültigkeit ab. Das ist die Ziffer 1. Dafür braucht es eine Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Ratsmitglieder.

Und dann stimmen wir über das Eintreten auf den Gegenvorschlag der Minderheit ab. Und falls Sie eintreten, behandeln wir den Gegenvorschlag in erster Lesung, und sonst beschliessen wir direkt über die Volksinitiative.

Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK): Die vorliegende Volksinitiative hat eine Neuausrichtung der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zum Ziel. Künftig sollen Kanton und Gemeinden den von ihnen erstellten und erworbenen Wohnraum grundsätzlich zur Hälfte als selbstgenutztes Wohneigentum abgeben. Das geförderte Wohneigentum wird durch den Wohnbauträger öffentlich ausgeschrieben. Dieser stellt für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer Regeln auf, deren Einhaltung der Staat zu prüfen hat. Die Käuferin oder der Käufer muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung sowie ausreichende finanzielle Sicherheit vorweisen können. Für das in dieser Weise erworbene Wohneigentum sollen während 30 Jahren Eigentumsbeschränkungen gelten, um einen Verkauf mit Gewinn auszuschliessen.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben, WAK, lehnt die Volksinitiative ab. Eine Minderheit der Kommission beantragt die Annahme der Volksinitiative und will der Stimmbevölkerung zusätzlich einen Gegenvorschlag unterbreiten. Darin greift sie den Inhalt der Volksinitiative umfassend auf und will die Bestimmung zum Eigenmietwert mit der bundesrechtlichen Rechtsprechung in Einklang bringen.

Die Beratungen in der Kommission waren geprägt von der mehrheitlich ablehnenden Haltung gegenüber der Forderung, selbstgenutztes Wohneigentum im gleichen Ausmass wie den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Es handelt sich um ein untaugliches Mittel zur Förderung des Wohneigentums, denn mit dem starren Mechanismus würde die bestehende Förderung des gemeinnützigen Wohnraums faktisch blockiert. Dies wurde auch unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit kritisiert. Bei geförderten gemeinnützigen Mietwohnungen seien Auflagen betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietparteien möglich. So werde die Zielgenauigkeit der Fördermassnahmen sichergestellt. Bei der Förderung des Wohneigentums hingegen könnten nach dem Erwerb des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohneigentums die Eigentums- und Vermögensverhältnisse der Bewohnenden nicht mehr kontrolliert werden und diese könnten nach Ablauf der 30-jährigen Frist den Wertzuwachs der Immobilie realisieren. Nicht zuletzt wurden Befürchtungen laut, die Annahme der Volksinitiative könnte zu einer Einschränkung der Bautätigkeit führen, da nicht alle Wohnbauträger an der Erstellung von Wohneigentum interessiert seien.

Nicht zu diskutieren gab die vom Regierungsrat beantragte Ungültigkeitserklärung des Teils der Volksinitiative, mit dem die Festsetzung des Eigenmietwerts des geförderten Wohneigentums geregelt werden sollte. Hingegen wurde ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem auch dieses Anliegen aufgenommen und der Stimmbevölkerung unterbreitet werden soll. Gegen diesen Vorschlag wurde vorgebracht, dass er die Volksinitiative im Kern nicht ändere, weshalb die Hauptprobleme weiter bestünden. Die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung würden vereitelt, und weiterhin käme staatlich gefördertes Wohneigentum auch Menschen zugute, die im Laufe der Zeit ein höheres Einkommen und Vermögen erzielen und nach 30 Jahren den auf ihrer Immobilie erzielten Wertzuwachs voll abschöpfen könnten. Zudem beriet die WAK eingehend, ob sie zur Vorlage eine eigenständige Vernehmlassung durchführen müsse. Im Lichte der Rückmeldungen der Volkswirtschaftsdirektion und der Geschäftsleitung (*des Kantonsrates*) verzichtete sie darauf.

Die Kommissionsmehrheit aus SP, FDP, GLP, Grünen, EVP und AL lehnt die Volksinitiative ab, da sich mit ihr das Problem des verschärften Mangels an Mietwohnungen, die zudem für breite Kreise der Bevölkerung zunehmend unerschwinglich werden, nicht lösen lasse. Stattdessen verschärfe der mit der Volksinitiative angestrebte Automatismus, das Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnbau zu gleichen Teilen zu fördern, das Problem. Eine Umschichtung der Fördermittel für den Wohnungsbau weg von Menschen, die aufgrund ihrer Verhältnisse dringend auf günstige Wohnungen angewiesen sind, hin zu Menschen, die am Erwerb von Eigentum interessiert sind, und zwar ungeachtet der Einkommensverhältnisse, sei nicht Sinn und Zweck der bestehenden Wohnbauförderung.

Den beantragten Gegenvorschlag lehnt die Mehrheit der Kommission ab. Er gleiche der Volksinitiative und die vorgeschlagene Regelung zum Eigenmietwert sei unzureichend rechtssicher. Die Kommissionsminderheit aus SVP und die Mitte will der Volksinitiative zustimmen und dieser einem Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem auch die Festsetzung des Eigenmietwerts geregelt wird. Im Grundsatz beruft sie sich auf den bestehenden Auftrag in der Kantonsverfassung, wonach das selbstgenutzte Eigentum zu fördern sei, und erachtet einen höheren Anteil an Menschen mit Wohneigentum als gesellschaftspolitisch vorteilhaft.

Die WAK beantragt dem Kantonsrat mit 9 zu 5 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen. Eine Minderheit beantragt Zustimmung zur Volksinitiative, soweit diese gültig ist, und will der Stimmbevölkerung einen Gegenvorschlag unterbreiten.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): Die vorliegende Volksinitiative des Hauseigentümerverbandes hat zum Ziel, dass künftig im Kanton nebst den kostengünstigen Mietwohnungen auch das kostengünstige selbstbewohnte Wohneigentum zu fördern ist. Es soll damit preisgünstiger Wohnraum für den Mittelstand geschaffen werden. Gleichzeitig würde sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Mietprojekten immer auch das Eigentum im gleichen Umfang gefördert wird. Die Initianten schlagen ein ganzes Bündel von Massnahmen zur Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vor. Eine Hauptforderung besteht darin, dass bei einem Bauprojekt, das vom Staat oder der Gemeinde gefördert wird, immer auch die Hälfte an preisgünstigem Wohneigentum gebaut werden soll, also immer gleich viele preisgünstige Mietwohnungen wie preisgünstiges Wohneigentum.

Nun, wir von der SVP/EDU-Fraktion sind der Meinung, dass Wohneigentum ein förderungswürdiges Ziel ist. Wir gehen davon aus, dass Eigentum bei Privatpersonen gut aufgehoben ist. Privatpersonen, die Grundeigentum besitzen, haben eine Verantwortung gegenüber ihrem Besitz. Sie handeln somit verantwortungsvoll, sind weniger sprunghaft und denken langfristig, und das ist dann sicher auch nachhaltiger. Das private Eigentum ist dem staatlichen Eigentum vorzuziehen. Häufig ist es besser, wenn Land oder anderes Eigentum in privaten Händen sind. Natürlich ist es für uns in Ordnung, wenn Polizeiautos oder Schulhäuser dem Staat gehören. Bei vielen anderen Dingen ist aber privater Besitz vorteilhafter. Wenn der Staat zu viel Land in seinem Eigentum hat, dann ist das eine Machtkonzentration. Wir stehen einer staatlichen Machtkonzentration sehr kritisch gegenüber. Aus der Geschichte kennen wir doch einige Beispiele, wo der Staat zu viel Macht hatte, und diese Systeme haben dann schlussendlich immer versagt. Wenn also Eigentum auf viele verschiedene private Eigentümer verteilt ist, dann ist das eine viel kleinere Machtkonzentration, und das finden wir ein deutlich besseres System. Somit ist die Förderung von privatem Wohneigentum eine Stossrichtung, die wir unterstützen können.

Beim vorliegenden Gegenvorschlag der Mitte-Partei handelt es sich um eine Anpassung des Initiativtextes, welcher nötig ist, weil in Paragraph 8k der Eigenmietwert auf 30 Jahre fixiert wäre. Dies würde die periodische Überprüfung des Eigenmietwertes nicht zulassen und das könnte gegen übergeordnetes Recht verstossen. Aus diesem Grund wird mit dem Gegenvorschlag eine neue Formulierung von Paragraph 8k vorgeschlagen. Mit der Aufhebung des Eigenmietwertes wird diese Diskussion jedoch früher oder später wahrscheinlich so oder so obsolet. Die Teilungültigkeit akzeptieren wir sowieso, auch dazu hat sich der Kommissionspräsident geäussert.

Unser Fazit lautet somit: Die SVP/EDU-Fraktion unterstützt die Initiative wie auch den Gegenvorschlag.

Birgit Tognella-Geertsen (SP, Wangen-Brüttisellen): Ich spreche in meinem Votum zur Initiative und zum Gegenvorschlag.

Wir wissen, dass die Bautätigkeit in den letzten Jahren unterdurchschnittlich war. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg gleichzeitig sehr stark an. Im Jahre 2024 wurden im Kanton Zürich rund 7500 neue Wohnungen erstellt, während fast 2100 Wohnungen abgebrochen wurden. Insbesondere der Anteil der Wohnungen, der preisgünstig oder gemeinnützig bereitgestellt wird, gilt als zu gering. Daneben hat der Kanton Zürich im schweizweiten Vergleich eine sehr tiefe Eigentumsquote, etwa 27 bis 30 Prozent der Haushalte wohnt im Eigentum.

Nun zu dieser Initiative: Auf den ersten Blick klingt sie ja verlockend. «Wohneigentum ermöglichen», ein schöner Slogan, der sofort Zustimmung erhält. Wer möchte nicht in den eigenen vier Wänden wohnen? Aber bei genauem Hinsehen entpuppt sich diese Initiative als idealistisch und gefährlich für die Mieterinnen und Mieter in unserem Kanton. Die Initiative verlangt, dass Genossenschaften und geförderte Wohnbauten künftig 50 Prozent Eigentumswohnungen erstellen, eine starre 50/50-Prozent-Klausel, die völlig losgelöst vom tatsächlichen Bedarf ist. Das klingt vielleicht fair, ist in der Realität aber fatal. Jede Eigentumswohnung ersetzt eine Mietwohnung, Ergebnis: weniger bezahlbare Mietwohnungen, steigende Mieten, noch mehr Druck auf Familien und einkommensschwache Haushalte.

Wir wissen, dass Zürich einer der grösseren Wohnungsmärkte in der Schweiz ist. Der Traum vom Eigenheim ist für die meisten Menschen schlicht unerreichbar. Aber die Antwort auf diese Wohnungsnot kann nicht darin bestehen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schwächen, Genossenschaften zu zwingen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Das ist kurzsichtig und sozial unverantwortlich. Das geltende Wohnbauförderungsgesetz ist klar: Es dient dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau, nicht dem Eigentumsbau. Wer das ignoriert, untergräbt den sozialen Auftrag unserer Wohnbaugenossenschaften. Das ist nicht nur unklug, es ist gefährlich für die soziale Stabilität unserer Quartiere. Seit 2011 verfolgt die Stadt Zürich ein klares wohnpolitisches Ziel: soziale Durchmischung, Schutz und Erhalt von preisgünstigen Wohnungen, Sicherung von Familienwohnungen. Diese Initiative ist ein direkter Angriff auf diese Errungenschaften. Sie fördert die Privilegierung des Eigentums gegenüber bezahlbarem Wohnraum und gefährdet die Vielfalt der Quartiere. Schauen wir der Realität ins Auge: Diese Initiative löst keine Wohnungsnot, sie verschärft sie. Sie

nützt jenen, die ohnehin schon Eigentum besitzen, und belastet jene, die dringend bezahlbaren Wohnraum suchen. Und hinzu kommt noch, dass der Regierungsrat klarstellt, dass ein Teil dieser Initiative gegen überordnetes Recht verstösst. Sie verletzt Bundesrecht und die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eindeutig. Wir riskieren also ein Vorhaben, das politisch unklug und rechtlich angreifbar ist, eine doppelte Falle für unseren Kanton, für unsere Bevölkerung. Wenn wir dieser Initiative zustimmen, geht der letzte bezahlbare Wohnraum verloren. Wir stehen heute klar vor der Wahl, Verantwortung zu übernehmen oder die sozialen Ziele unserer Stadt, unseres Kantons preiszugeben. Ich appelliere an Ihre Vernunft und an Ihre soziale Verantwortung, Nein zur Initiative zu sagen.

Auch der Gegenvorschlag löst das Kernproblem nicht. Er mag einige rechtliche Schwachstellen bereinigen, doch die zentrale Fehlentwicklung bleibt. Der Eigenmietwert könnte trotz Eigentumsbeschränkung steigen, die ursprünglich beabsichtigte Entlastung der Eigentümerinnen und Eigentümer wird dadurch abgeschwächt, eine klassische Verschlimmbesserung. Darum appelliere ich auch an die soziale Verantwortung: Nein zur Initiative, Nein zum Gegenvorschlag – für die Mieterinnen und Mieter, für Familien, für soziale Durchmischung, für eine Stadt, einen Kanton, wo bezahlbarer Wohnraum Realität werden und bleiben soll.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Der Traum vom eigenen Zuhause ist tief in unserer Gesellschaft verankert. Für viele Menschen bedeutet er Sicherheit, Unabhängigkeit und Verantwortung. Für viele Einwohnerinnen und Einwohner ist Wohneigentum ein wichtiges Ziel. Dass Wohneigentum im Kanton Zürich immer schwerer erreichbar wird, ist eine Realität, die wir ernst nehmen müssen. Die Verfassung des Kantons Zürich spricht sich in Artikel 110 für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des selbstgenutzten Wohneigentums durch Kanton und Gemeinden aus. Konkrete Massnahmen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums blieben jedoch bislang aus. Wir begrüssen es ausdrücklich, dass der HEV (*Hauseigentümerverband*) dieses Anliegen mit seiner Initiative aufgegriffen hat und engagiert vertritt. Nach den drei linken Initiativen, die wir bereits behandelt haben, ist es wohlthuend, eine Initiative mit bürgerlichen Anliegen zu diskutieren. Damit rückt ein wichtiges Thema wieder in den Mittelpunkt der politischen Diskussion. Das Ziel, Wohneigentum wieder zu ermöglichen, ist richtig und unterstützenswert. Aber gerade weil das Ziel richtig ist, müssen wir kritisch prüfen, ob der eingeschlagene Weg dorthin auch funktioniert. Die Initiative verpflichtet Kanton und Gemeinden, künftig die Hälfte aller geförderten Wohnungen als Wohneigentum abzugeben. Das klingt auf den ersten Blick fair – halb Miete, halb Eigentum. Auch könnte die Vielfalt an Wohnformen

gesteigert werden, wodurch mehr Personen ein gewünschtes Wohnangebot erhalten würden.

Lassen Sie mich unsere Ablehnung anhand von drei Fragen erläutern: Wird das richtige Gesetz angepasst? Die Initiative möchte eine Anpassung im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Unterstützung erhalten heute in der Regel Gemeinden, öffentlich-rechtliche Stiftungen und Genossenschaften. Wohnbaugenossenschaften sind gemäss ihren Statuten dem Ziel verpflichtet, günstigen Wohnraum zu schaffen. Bei einer Annahme der Initiative oder des Gegenvorschlags wären sie gezwungen, ihre Statuten anzupassen, um weiterhin Fördermittel zu erhalten. Damit würde aber nicht das Wohneigentum gefördert, sondern bestehende Förderungsstrukturen blockiert – ein klassisches Beispiel dafür, wie gut gemeinte Regeln das Gegenteil bewirken können. Bei Mietwohnungen kann der Staat gezielt helfen. Einkommen und Vermögen werden regelmässig geprüft, damit die Förderung ankommt, wo sie nötig ist. Beim Wohneigentum hingegen funktioniert das nicht. Nach dem Kauf gibt es keine Kontrolle mehr. Wer heute knapp förderberechtigt ist, kann morgen zu den Besserverdienenden gehören und nach 30 Jahren den vollen Wertzuwachs realisieren.

Zweitens: Hilft die Initiative, die Wohnungsknappheit im Kanton zu lösen? Mit der Initiative oder dem Gegenvorschlag würde die Entscheidung, ob gemeinnützige Wohnungen zu Miete oder Eigentum angeboten werden, zu einer politischen Frage. Eine Wohnbaugenossenschaft oder eine Gemeinde könnte nicht mehr frei beurteilen, was an einem bestimmten Ort nachgefragt wird, sondern müsste den starren 50/50-Prozent-Schlüssel anwenden. Die Vorlage ändert auch nichts an den Vergabekriterien der Banken. Eigentumswohnungen müssen zwar zu denselben Konditionen angeboten werden wie die kostengünstigen Mietwohnungen, doch die Eigenmittelvorgabe von 20 Prozent und die Tragbarkeit bleiben bestehen. Damit bleibt die Hürde für viele unverändert hoch. Die Initiative schränkt die Gemeinden ein, die ihre Wohnungsknappheit vor Ort gezielt lösen möchten. Gemeinden müssen je nach Bodenverfügbarkeit, Nachfrage und Sozialstruktur frei entscheiden können, sonst nimmt man ihnen genau jene Flexibilität, die sie für eine verantwortungsvolle, ortsangepasste Wohnpolitik brauchen. Die Initiative und der Gegenvorschlag beeinflussen den Immobilienmarkt, indem sie ein gesteigertes Angebot an preisgünstigem Wohneigentum, aber gleichzeitig ein sinkendes Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen schaffen. Die Gesamtzahl der Wohnungen jedoch bleibt gleich. Das trägt nichts dazu bei, die Wohnungsknappheit tatsächlich zu lindern. Eine nachhaltige Wohn- und Eigentumspolitik entsteht nicht durch staatliche Vorschriften, sondern durch verlässliche Rahmenbedingungen, das Ermöglichen von Investitionen und das Zulassen von Vielfalt.

Was ist zu tun? Die Initiative des HEV hat ein echtes Problem auf den Tisch gebracht und das verdient Respekt. Aber gute Absichten reichen nicht, wenn die Umsetzung falsche Anreize setzt und die Wohnraumknappheit damit nicht bekämpft wird. Was wir jetzt brauchen, ist eine Wohnpolitik mit Augenmass und Zukunftssinn, eine Politik, die bauen statt blockieren will. Wir brauchen beschleunigte Bewilligungsverfahren, damit Projekte nicht jahrelang feststecken, wir brauchen weniger missbräuchliche Einsprachemöglichkeiten, damit Bauen wieder möglich wird, wir brauchen neue Zonierungen und flexiblere Nutzungen der verschiedenen Zonen, und es ist sehr schade und auch widersprüchlich, dass die SVP Ende September einen Vorstoss (KR-Nr. 172/2024), der genau dies forderte, ablehnte. Wir müssen Möglichkeiten bieten und nutzen, damit zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann. So schaffen wir echten Wohnraum für Mieterinnen und Mieter, ebenso wie für jene, die Eigentum erwerben möchten.

Darum sagt die FDP Ja zum Ziel, aber Nein zur Initiative. Aber lassen wir uns vom HEV inspirieren, das Thema Wohneigentum gemeinsam weiterzuentwickeln mit Lösungen: bauen statt blockieren und fördern statt verhindern.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Wir brauchen mehr Wohnraum. Ob das Wohnangebot nun als Mietwohnung oder als Eigentum geschaffen wird, wird durch die Bedürfnisse der Menschen gesteuert. Wir haben Bedenken: Wenn wir uns auf das gehobene Preissegment konzentrieren, dann droht Zürich zur reinen Prestigestadt zu werden. Viele, bis in die obere Mittelschicht, würden verdrängt, und das darf nicht unser Ziel sein. Die Förderung von Wohneigentum ist bereits in unserer Verfassung verankert. Einen festen Anteil von 50 Prozent, wie hier vorgeschlagen, halten wir jedoch nicht für zielführend. Der Handlungsspielraum von Kanton, Gemeinden und Privaten würde durch die Initiative stark eingeschränkt. Die Wohnbauträger sollen flexibel entscheiden können, wie sie Wohnraum schaffen. Denn mit dieser Initiative müssten auch Genossenschaften vermehrt Eigentum statt Mietwohnungen anbieten. Das würde bedeuten, dass für diejenigen, die dringend eine Wohnung brauchen, weniger Mietwohnungen entstünden. Das geht klar an den Bedürfnissen der Menschen vorbei. Zudem: Die bewährte Praxis, dass bei Genossenschaften die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eine Rolle spielen, würde mit dieser Initiative infrage gestellt, denn von der Förderung von Eigentum könnten auch Menschen profitieren, die nach dem Kauf ihres Wohneigentums ein höheres Einkommen erzielen und Vermögen aufbauen. Sie würden nach der festgelegten Frist von der Wertsteigerung ihrer Immobilie profitieren, obwohl sie beim Kauf staatliche Unterstützung erhalten hatten. Diese Initiative scheint vor allem dazu

eingereicht worden zu sein, einen Aufschrei für mehr Wohneigentum auszulösen. Die aktuelle Wohnungsnot, die durch den Mangel an Mietwohnungen entstanden ist, wird dadurch jedoch in keiner Weise gelöst. Die Grünliberalen stehen dafür ein, dass die verfügbaren Fördermittel gezielt für den Wohnungsbau eingesetzt werden, und zwar dort, wo Menschen wirklich auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Der Gegenvorschlag sorgt lediglich dafür, dass ein einzelner Paragraph angepasst wird, der sonst für ungültig erklärt würde. Am Grundsatz des Anliegens ändert das jedoch nichts. Deshalb lehnen die Grünliberalen sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag ab.

Florian Heer (Grüne, Winterthur): Betrachtet man die Initiative nüchtern, so fällt einem auf, dass sie äusserst detailliert und umfangreich formuliert ist, da gebe ich Markus Bopp recht. Dieser Paragraphen-Sermon ist in seiner Länge so undurchsichtig, dass er zu einem Paragraphen-Salat wird, der das Gegenteil der mutmasslichen Absicht bewirkt. In der Kommissionsberatung hat sich gezeigt, dass sich sämtliche Immobilienexperten – mal abgesehen von denjenigen des Hauseigentümergebundes – einig sind, dass die Initiative zuerst zu einem erhöhten Angebot von preisgünstigem Wohneigentum führen würde. Umgekehrt würde sie aber aufgrund der starren 50/50-Prozent-Regelung das Angebot der preisgünstigen Mietwohnungen im gleichen Ausmass reduzieren. Dies würde die Mietzinsen im Kanton, insbesondere in angespannten Lagen, im Zeitverlauf rasch ansteigen lassen. Das wiederum führte dazu, dass die höheren Mieten die Nachfrage nach Wohneigentum verstärken würden. Und da Mietwohnungen in vielen Fällen als Substitut für Eigentum angesehen werden, würde die Preisdynamik auf dem Wohnungsmarkt für Wohneigentum weiter angeheizt und die ohnehin hohen Preise würden weiter in die Höhe getrieben. So schafft die Initiative teuren Wohnraum für alle, für Mieterinnen und Mieter und für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Zudem reduzierte sie ausgerechnet den Wohnraum für finanziell schwächere Haushalte durch die starre Quote von 50 zu 50. Das ist äusserst problematisch. Die Initiative zwingt den Kanton, die Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauträger, alle Genossenschaften, mit Baurechtsland plötzlich auch Wohneigentum zu schaffen. Auch müssten sämtliche Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaustiftungen diametral andere Zielsetzungen formulieren und Geschäftsmodelle verfolgen. Fazit: Alle, die sich der Bereitstellung von Wohnraum für weniger privilegierte Bevölkerungsschichten widmen wollen, könnten ihren Auftrag nicht mehr erfüllen. Auf dem aktuellen, wirklich dysfunktionalen Wohnungsmarkt, der erschwinglichen Wohnraum immer rarer macht, werden die reichen Bevölke-

rungsschichten, die sich Eigentum leisten können, auf Kosten derer, die weniger privilegiert sind, privilegiert. Hinzu kommt, dass die Initiative die heutigen Privilegierten später nochmals profitieren lässt. Nach 30 Jahren können die Begünstigten den gesamten Wertzuwachs voll abschöpfen, weil sie die Wohnungen verkaufen können, die ihnen der Staat günstig und zum Selbstkostenpreis zugeschanzt hat.

Im Gegensatz zu anderen aktuellen Initiativen zur Wohnungsthematik führt diese Initiative zu einer flächendeckenden Einführung, ich habe es heute Morgen bereits erwähnt. Die anderen Initiativen überlassen es den Gemeinden und führen eine Hürde in Form eines Schwellenwerts bei der Leerstandsnummer ein. Diese Initiative tut das nicht. Zudem ist sie wirklich äusserst radikal, und bei ihrer Ausgestaltung hat sie planwirtschaftliche Ausmasse.

Wir Grünen vertreten die Auffassung, dass staatliches Land und die Vergabe von Baurechten der Allgemeinheit, den Allmenden, als Instrument zur Selbsthilfe zugutekommen sollen. Dieses uralte schweizerische Prinzip der Allmend wird durch das kollektive Eigentum der Wohnbaugenossenschaften wesentlich besser erfüllt als durch Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer. Was die Initiative hier fördert, ist das genaue Gegenteil.

Kommen wir zu einem Fazit: Ein Verband mit 80'000 Mitgliedern, mit einem grossen Mitarbeiterstab erarbeitet eine Initiative, die das Gegenteil der angestrebten Wirkung, erswinglichen Wohnraum zu schaffen, bewirkt, und das in seinem Kerngebiet; das ist wirklich bemerkenswert. Oder anders ausgedrückt könnte man sagen: Diese Initiative ist ein Hüftschuss, ein unausgeglichener Hüftschuss. Wir fragen uns, wie verzweifelt der HEV angesichts der gewichtigen Wohnungsinitiativen sein musste – wir haben heute leider zwei wirkungsvolle Initiativen hier im Rat abgelehnt (*Vorlagen 5994 und 5987*) –, eine Initiative in der vorliegenden Qualität auszuarbeiten.

Noch ein, zwei Worte zum Gegenvorschlag: Dass sich eine Bundesrechtswidrigkeit eingeschlichen hat, kann passieren. Aber es zeigt erneut, wie schludrig die Ausarbeitung der Initiative vonstattengegangen ist. Der Gegenvorschlag streicht den entsprechenden Paragraphen schlicht oder ändert ihn – mehr auch nicht. Das Kernstück der Initiative bleibt unverändert – was sage ich –, der ganze Paragraphen-Sermon bleibt unverändert. Und auch mit diesem Gegenvorschlag bleibt die gegenteilige Wirkung bestehen. Durch die Halbierung der für den genossenschaftlichen und günstigen Wohnungsbau vorgesehenen Fläche wird günstiger Wohnraum weiter verknappt. Wenn Sie also am 26. Juni dieses Jahres dem regierungsrätlichen Gegenschlag – Entschuldigung, Gegenvorschlag (*Heiterkeit*) – zur Vorkaufsinitiative zugestimmt haben, dann können Sie heute kaum noch für diese Initiative oder den Gegenvorschlag sein – und das sind Sie leider, liebe Mitte, liebe SVP –, denn

mit diesem Gegenvorschlag würde die kantonale und kommunale Wohnbauförderung torpediert. Den Ausbau hat die Mehrheit des Kantonsrates mit dem Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative jedoch angestrebt, und Sie bekämpfen jetzt die Lösung, die Sie damals vor den Sommerferien beschlossen haben und als «die» Lösung angepriesen haben.

Ich möchte Sie bitten, doch etwas mehr Konsistenz zu zeigen. Wir lehnen den Gegenvorschlag und die Initiative ab.

Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil): Die Wohneigentumsinitiative betrifft nicht nur die Frage des Eigentums, sondern auch die soziale und wirtschaftliche Struktur unseres Kantons. Eigentum ist ein wichtiger Teil der Lebensplanung vieler Menschen, gerade in einem Kanton mit einem solch erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt wie in unserem Kanton Zürich. Gleichzeitig dürfen wir aber nicht einseitig fördern, ohne die Konsequenzen für Mietwohnraum, gemeinnützigen Wohnungsbau und städtische Entwicklung im Blick zu haben. Die Mitte steht für faire Rahmenbedingungen, Förderung von Eigentum und Mietwohnraum, moderne Instrumente, Rücksicht auf Finanzierung, auf den Mittelstand, aber ohne übermässige Regulierung. Im Kanton Zürich sind die Preise für Eigentumswohnungen hoch, viele mittlere Einkommen sehen sich ausgesperrt. Die Initiative macht sichtbar, dass Wohneigentum ein Teil der Lösung sein kann: als Stabilitätsfaktor für Haushalte, als Ausdruck von Eigenverantwortung und langfristiger Planung. Das begrüssen wir.

Die Initiative sagt klar, dass selbstgenutztes Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen gefördert werden soll, was das Ziel unterstreicht, Chancen gleichmässiger zu verteilen. Wir befürworten diesen Ansatz. Eigentum bietet vielen Menschen langfristige Sicherheit, schafft Eigenverantwortung und kann eine sinnvolle Ergänzung zum Mietwohnraum sein. Zudem sendet die Initiative ein wichtiges Signal: Wir wollen nicht nur über Mietwohnraum reden, sondern wir wollen auch die Möglichkeit schaffen, dass Menschen in mittleren Einkommensbereichen sich Wohneigentum leisten können. Es handelt sich um eine Förderung, die auch das Ziel adressiert, dass Eigentum nicht nur ein Privileg für Wohlhabende ist. Die Initiative setzt den Fokus auf selbstgenutztes Wohneigentum, nicht auf renditeorientiertes Eigentum. Wir sehen in der Initiative also einen wertvollen Impuls für die Wohnpolitik, die Eigentum und Mietwohnraum nebeneinander sieht und nicht gegeneinander ausspielt.

Der Gegenvorschlag nimmt eine leichte Korrektur vor, und zwar, dass der Eigenmietwert bei mindestens 60 Prozent des aktuellen Marktmietwerts liegen muss; dies, damit die 60 Prozent nicht unterschritten werden, was ge-

mäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht zulässig ist. Wir stehen dafür ein, dass Wohnraum und Eigentumspolitik nicht ideologisch verengt erfolgen dürfen. Eigentum ist nicht das alleinige Ziel, aber es ist ein wichtiger Baustein für Lebensqualität, Stabilität und Teilhabe. Gleichzeitig dürfen wir nicht vergessen, Mietwohnraum bleibt für viele zentral. Mit der Initiative und dem Gegenvorschlag haben wir eine gute Chance, zwei Hebel gleichzeitig zu bedienen: mehr selbstgenutztes Wohneigentum dort, wo es der Bedarf verlangt, und mehr Flexibilität, Effizienz und soziale Ausgewogenheit in der Umsetzung.

Daher bitte ich Sie: Stimmen Sie Ja zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag, damit wir gemeinsam in eine Wohnraumzukunft gehen, die Chancen eröffnet, soziale Balance wahrt und die Lebensqualität im Kanton Zürich stärkt.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Wenn Sie heute ein Haus kaufen wollen, dann ist das – vielleicht habe ich das schon einmal erwähnt – wie bei Covid (*Corona-Pandemie*), wo wir diese 3G-Regel (*geimpft, genesen, getestet*) hatten: Sie müssen gewonnen, geerbt oder gestohlen haben (*Heiterkeit*), ansonsten ist es fast nicht möglich, ein Haus zu kaufen. Das ist jetzt nicht eine Empfehlung eines Bankenvertreters, also stehlen Sie nichts, aber es ist natürlich schon frustrierend: Sie sparen, Sie sparen, haben aber auf dem Sparheft 0,00 Prozent Zins. Und jedes Jahr werden die Hauspreise 3 bis 4 Prozent teurer. Und dann sind Sie 48 Jahre alt und haben endlich, endlich Ihr Häuschen gekauft, und kaum sind Sie drin, gehen die Jungs schon weg, weil sie heiraten. Das ist ein Frust. Und das ist nicht nur mein Frust, sondern auch ein Frust im ganzen Kanton. Viele träumen vom Rasenmähen und Grillieren, aber es ist nicht mehr bezahlbar. Deshalb habe ich natürlich Freude, wenn sich Leute ein Eigenheim leisten können. Und zur Interessenbindung: Ich bin Mitglied des HEV und des Mieterverbands. Vor diesem Hintergrund können Sie das einordnen.

Als ich aber das hier gelesen habe, habe ich schon das Gefühl gehabt, das «isch so henne kompliziert». Also fürs Protokoll: Ich weiss nicht, wie häufig ich die Volksinitiative von hinten nach vorne lesen musste, um sie zu verstehen. Dagegen ist die Formulierung beim Vorkaufsrechts (*gemeint ist die Vorlage 5969*) geradezu harmlos. Bei der «Wohneigentums-Initiative» müssen Sie wirklich ein Experte sein, um zu verstehen, wie sie genau funktionieren soll.

Interessanterweise bin ich jetzt einmal zu 100 Prozent deckungsgleich mit der Kollegin der FDP. Ich bin auf den ersten Blick etwas überrascht über die Mitte, dass sie so argumentiert. Wenn man dann etwas weiter überlegt, überrascht es dann vielleicht nicht mehr. Aber das Ding ist auf alle Fälle nicht

umsetzbar. Stellen Sie sich vor, Sie bauen Mietwohnungen, da sind Sie an einer anderen Lage als mit Eigentumswohnungen. Sie bauen doch nicht Eigentumswohnungen am gleichen Ort, Sie haben dort eine andere Lage. Also stellen Sie sich vor, Sie sind eine Genossenschaft, die Mietwohnungen bauen will, und dann heisst es plötzlich: «Jetzt musst du auch noch Eigentumswohnungen bauen.» Interessant, ich habe noch einen Telefonanruf von einer grossen Versicherung, der Suva (*Schweizerische Unfallversicherungsanstalt*), bekommen – ich darf das schon sagen –, die gesagt hat: «Habt ihr daran gedacht, dass wir auch im Kanton Zürich aktiv sind. Müssen wir jetzt in Zukunft neben unseren Mietwohnungen, die wir als Anlageobjekte haben, auch noch Eigentumswohnungen erstellen? Wie soll das funktionieren?» Ich glaube, die hat man schlicht vergessen. Und so sehr ich den HEV schätze – ich schätze ihn sehr wahrscheinlich mehr als umgekehrt (*Heiterkeit*) –, muss ich jetzt einfach sagen: Das ist zu kompliziert. Und ich werde den Verdacht nicht los, dass man einfach auch noch zweimal markieren musste, wenn schon von linker Seite kräftig gebellt wird.

Ich habe ein Herz für zukünftige Eigentümer, aber auch ein Herz für einfache Lösungen, und deshalb werde ich als EVP-Vertreter sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag nicht unterstützen können.

Gianna Berger (AL, Zürich): Nachdem drei dringend benötigte Wohninitiativen eingereicht wurden, wollten einige Bürgerliche, wie Donato gesagt hat, ihnen offenbar etwas entgegensetzen. Herausgekommen ist unter anderem die sogenannte «Wohneigentums-Initiative» des HEV, der Versuch, Aktivität vorzutäuschen. Doch sie löst leider kein einziges Problem, sie schafft im Gegenteil neue Probleme. Die Initiative zwingt Kanton und Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Wohneigentum zu verrechnen. Für jede gemeinnützige Wohnung soll künftig eine Eigentumswohnung entstehen, das heisst, selbst Genossenschaften müssen ihre Projekte halbieren und zur Hälfte verkaufen. Das Resultat wären weniger bezahlbarer Wohnraum und mehr Eigentum für jene, die es sich ohnehin leisten können. Die Initiative ist nichts anderes als eine hälftige Zwangsprivatisierung des gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbaus und ein Frontalangriff auf die Gemeindeautonomie und auf die unabhängige Wohnpolitik von Städten, Stiftungen und Genossenschaften. So müsste eine gemeinnützige Stiftung nach jedem Kauf die Hälfte der Wohnungen gleich wieder an Private verkaufen und unter Umständen sogar betroffene Mieterinnen auf die Strasse stellen. Eine Teilprivatisierung von öffentlichem Grund und Boden lehnen wir grundsätzlich ab. Sie steht im klaren Widerspruch zu einer sozialen, nachhaltigen Wohnpolitik und zu den Bestrebungen, den Anteil von Wohnungen in Kostenmiete zu erhöhen. Hier wird kein Mangel behoben, sondern ein Markt

geschaffen auf Kosten der Allgemeinheit. Eigentum wird nicht gefördert, sondern subventioniert. Und das Beste ist: Nach 30 Jahren dürfen die Begünstigten ihre Wohnungen frei verkaufen und mit der Marktüberhitzung riesige Gewinne machen, finanziert durch öffentliche Mittel. Kanton und Gemeinden müssten Kapitalreserven bilden, um die Vorgaben der Initiative umzusetzen. Das würde bedeuten: weniger Reserven für das, was wirklich für bezahlbare Mieten hilft, nämlich das Vorkaufsrecht, Mehrausnutzung bei Kostenmiete, klare Auflagen und Renditebegrenzung.

Der Regierungsrat lehnt die Initiative ab, weil sie den gemeinnützigen Wohnungsbau behindert und die Handlungsspielräume des Kantons einschränkt. Auch der Gegenvorschlag der Bürgerlichen ändert am Kernproblem nichts. Er korrigiert nur eine offensichtliche Rechtswidrigkeit, behält aber den Zwangsmechanismus bei. Die Initiative ist ein juristisch aufpolierter Fehlschuss, ausgerechnet vom HEV, der sonst immer glaubt, die Immobilienwelt erklären zu können, und der hier in seinem eigenen Spezialgebiet gescheitert ist. Dass man dabei nicht einmal bemerkt hat, dass zentrale Teile der Initiative bundesrechtswidrig sind, ist mehr als ein Schönheitsfehler. Es ist – tut mir leid, das zu sagen – etwas peinlich, aber vor allem zeigt es, wie wenig ernsthaft dieses Problem von Ihnen genommen wird. Während viele Menschen um ihre Wohnungen bangen, diskutieren wir hier ernsthaft darüber, wie man das Eigenheim subventionieren und steuerlich attraktiver machen kann. Das zeigt, für wen diese Politik gemacht ist und für wen nicht. Das ist keine Wohnpolitik, sondern eine Besitzstandspflege, und sie wird verkauft als Lösung für eine Krise, die Sie selbst geschaffen haben.

Die AL lehnt die Initiative und den Gegenvorschlag entschieden ab. Wir wollen Wohnpolitik für gemeinnützige Projekte stärken, anstatt sie zu schwächen. Wir wollen klare Rahmenbedingungen, die Kostenmieten und soziale Durchmischung fördern, statt dem Marktmechanismus freien Lauf zu lassen. Tun Sie es uns gleich. Vielen Dank.

Christoph Marty (SVP, Zürich): Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» fordert, dass die öffentliche Hand, wenn sie zum Beispiel 100 neue gemeinnützige Mietwohnungen unterstützt, auch den Bau oder den Erwerb von 100 Eigentumswohnungen im gleichen Umfang fördern soll. Sie verlangt eine Änderung des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes, um auch den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern. Der Regierungsrat lehnt die Initiative ab, da die Annahme derselben ihn verpflichten würde, nicht nur preisgünstige Mietwohnungen, sondern auch entsprechendes Wohneigentum zu fördern, was aber sein Verfassungsauftrag wäre, wie wir bereits gehört haben, ein Verfassungsauftrag, dem aber bis heute in

keiner Form nachgekommen wird. Blenden wir zurück: Kleine Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, auch Eigentumswohnungen, die bis circa 1970 in dieser Stadt und später auch noch drumherum erstellt wurden, konnten bis vor etwa 20 Jahren auch von Arbeitern und subalternen Angestellten erworben werden. Das ist heute vollumfänglich vorbei. Bei den Preisen in und um Zürich können sich nur noch diejenigen Wohneigentum leisten, die wirtschaftlich aber richtig obenauf schwimmen oder geerbt haben respektive mit Erbvorbezügen die erforderlichen, exorbitant hohen Eigenmittel aufbringen können, welche neben anderen restriktiven Vorgaben der FINMA (*eidgenössische Finanzmarktaufsicht*) alleine schon für sich eine ausgesprochen segregative Wirkung haben. Das Ziel der Initiative ist mehr Zugang zu Eigentum, weil immer weniger Zürcherinnen und Zürcher Eigentum erwerben können. Aktuell wohnen nur noch etwa 25 Prozent in Wohneigentum, das ist einer der tiefsten Werte in der ganzen Schweiz. Wir befürworten diese Initiative, weil Eigentum Verantwortung schafft. Und wer einer liberalen Gesellschaftsordnung positiv gegenübersteht, der wird dieser Initiative zustimmen. Anstatt alle Personen in den Mietwohnungsmarkt zu drücken, würde die Vielfalt an Wohnformen wieder zunehmen. Familien aus dem Mittelstand würden wieder die Chance erhalten, in Wohneigentum zu leben, wodurch auch der Druck im Mietwohnungsmarkt reduziert würde. Darum würden auch weniger preisgünstige Mietwohnungen benötigt. Insgesamt würde so dafür gesorgt, dass der Wohnungsmarkt wieder einem Gleichgewicht näherkommen könnte.

Hans Egli (EDU, Steinmaur): Zuerst muss ich noch meine Interessenbindung deklarieren, das habe ich vorhin vergessen: Ich bin im Beirat des HEV Kanton Zürich. Ja, von der Wohneigentumsförderung profitieren Mieter und Eigentümer. Das ist ganz zentral, das müssen Sie sich hinter die Ohren schreiben. Und wie schon gesagt: Die Bundes- und die Kantonsverfassung sehen die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum vor, beide Verfassungen. Die Initiative rennt eigentlich offene Türen ein, denn mit ihr werden die Bundes- und die Kantonsverfassung so umgesetzt, wie sie eigentlich auch mal angedacht waren. Und die Kantone und die Gemeinden können etwas tun für die Stärkung des selbstgenutzten Wohneigentums. Der HEV Kanton Zürich erachtet es als seine Pflicht, Gegensteuer zur jetzigen Entwicklung zu geben, dass es immer weniger Wohnungseigentümer gibt, und hat deshalb diese Initiative lanciert. Und mit der «Wohneigentums-Initiative» wird ein Angebot für preisgünstige Eigentums- und Genossenschaftswohnungen geschaffen, es profitieren also alle. Und obschon ein Teil als Eigentumswohnungen gebaut wird, werden ja nicht weniger Wohnungen gebaut, das heisst, es profitieren alle. Und weiter ist anzufügen: Es ist durchaus

so, dass eine Eigentumswohnung auf ein ähnliches Niveau wie eine preisgünstige Wohnung zu liegen kommen kann, was die Kosten betrifft. Also man kann auch als durchaus linke Parlamentarierin sagen, «ja, ich stimme dieser Initiative zu». Denn es profitieren, wie gesagt, jüngere Leute von dieser Option, und diese jüngeren Leute können eine preisgünstige Wohnung erwerben, was ihnen ermöglicht, wirklich preisgünstig zu wohnen. Und darüber hinaus müssen sie auch nicht Angst haben, dass sie irgendwann die Kündigung erhalten, sondern sie sind Eigentümer dieser Wohnung und können so auch ihr Leben planen.

Mit der Unterstützung dieser Volksinitiative geben Sie ein starkes Signal für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, gerade für junge Familien, und Sie sagen damit Ja zum Verfassungsauftrag, das Wohneigentum zu fördern. Und von linker Seite habe ich jetzt in diesem Zusammenhang nie gehört, was die Vorteile dieser Wohnungen sind. Es gibt wirklich viele Vorteile, und deshalb möchte ich Sie einfach daran erinnern, dass die «Wohneigentums-Initiative» nur zu Gewinnern und keinen Verlierern führt. Das ist das Geniale an dieser Initiative und deshalb bitte ich Sie: Stimmen Sie Ja zu dieser «Wohneigentums-Initiative», stimmen Sie ja zum Gegenverschlagn für die Zürcher Bevölkerung. Danke vielmals.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Diese Initiative ist nichts anderes als ein Frontalangriff auf den subventionierten Wohnungsbau. Bei jeder noch so kleinen Subventionierung müssten die gemeinnützigen Wohnbauträger die Hälfte aller erstellten Wohnungen als Eigentumswohnungen bauen. Das ist nicht nur eine Abkehr von der bisherigen Wohnbauförderung, das ist ihre Zerstörung. Kollege Heer hat ausgeführt, weshalb. Er hat ebenfalls richtigerweise erklärt, weshalb sich die Mitte und die SVP und damit auch die EDU mit der heutigen Zustimmung zu dieser Initiative im Abstimmungskampf zum Vorkaufsrecht absolut unglaublich gemacht haben. Offenbar war ihre Unterstützung zur Erhöhung des Wohnbaufonds nicht ehrlich gemeint, noch ein Grund, weshalb man den Gegenvorschlag ablehnen und dem Vorkaufsrecht am 30. November 2025 zustimmen sollte.

Noch zu sagen bleibt, dass der 50/50-Meccano der «Wohneigentums-Initiative» krass in die Gemeindeautonomie eingreifen würde, denn er würde kommunale Vorgaben für die Förderung von subventioniertem Wohnungsbau aushebeln und deren Einhaltung verunmöglichen. Und als Letztes, vergessen Sie nicht: Das Ziel des subventionierten Wohnungsbaus ist es, sozial und finanziell schlechtgestellten Menschen und Familien ein Zuhause zu geben. Wenn davon die Hälfte Eigentumswohnungen sein müssen, profitieren diese Menschen sicher nicht davon. Oder wie soll sich eine Familie, die sich keine nicht subventionierte Wohnung leisten kann, plötzlich eine Wohnung

kaufen können? Das sind die Verlierer, Herr Egli, die werden nachher keine Wohnung bekommen. Es werden weniger Wohnungen gebaut, die subventioniert sind, und diese armen Leute können sich keine Wohnung kaufen. Und das ist auch der Grund, weshalb diese Initiative nach unten tritt. Sie verhindert Mietwohnungen für die Ärmsten auf Kosten von günstigem Wohneigentum für jene Minderheit, die es sich leisten kann; das Gegenteil von dem, was wir brauchen, es zeigt aber die Prioritäten der Mitte und der SVP. Ich bin froh, wenn diese Initiative und auch der Gegenvorschlag im Kantonsrat und dann auch an der Urne wuchtig abgelehnt werden.

Daniel Heierli (Grüne, Zürich): Die Initiative ist ja sicher gut gemeint, aber sie ist schon sehr realitätsfremd: Wohneigentum für den Mittelstand, für mittlere Einkommen ermöglichen. Ja schauen Sie sich zum Beispiel einmal die Immobilienpreise in der Stadt Zürich an, die sind nicht nur ein bisschen zu hoch für mittlere Einkommen, sie sind massiv zu hoch. Wenn Sie also eine solche Wohnung für mittlere Einkommen erschwinglich machen möchten, dann müssten Sie ganz massiv runter mit dem Preis; ich schätze mal, vielleicht auf die Hälfte. Aber was passiert, wenn Sie eine Wohnung mit einem Rabatt von 50 Prozent anbieten? Sie haben wahrscheinlich 100 Bewerber und einer kriegt sie. Und jetzt: Wer kriegt sie? Da öffnen Sie Tür und Tor für Vetterliwirtschaft und Korruption, also das kann nicht funktionieren.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Wir haben es ja gehört, die «Wohneigentums-Initiative» will die Mittel der kantonalen und kommunalen Wohnbauförderung je hälftig auf die Unterstützung von Mietwohnungen und von selbstgenutztem Wohneigentum aufteilen. Und auch wenn ich persönlich und auch der Zürcher Regierungsrat natürlich ganz grundsätzlich Sympathie für die Förderung von Wohneigentum haben, muss ich – auch im Namen der Regierung – feststellen, dass die Initiative wohl mehr schaden würde, als dass sie letztlich dem Wohneigentum diene. Heute ist es insbesondere schon für Personen mit einem geringem Einkommen und Vermögen sehr schwierig, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Und diese Menschen können es sich meistens nur leisten, in Miete zu wohnen. Eigentum ist für sie auch mit staatlicher Unterstützung sehr, sehr schwierig zu erhalten und fast nicht erschwinglich. Der Regierungsrat ist in dieser Ausgangssituation deshalb klar der Ansicht, dass die Mittel der kantonalen Wohnbauförderung vor allem für die Vergünstigung und Verbilligung von Mietwohnungen eingesetzt werden sollen. Und damit kommt die kantonale Unterstützung mittels zinsloser Darlehen denen zugute, die es tatsächlich am allermeisten brauchen.

Der Regierungsrat will aber nicht nichts tun, sondern wir haben mit unserem Gegenvorschlag zur «Wohnschutz-Initiative» und dem Verfassungsauftrag für die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – diese haben wir heute Morgen diskutiert – ganz generell eine Grundlage auch für die Förderung des Wohneigentums durch die Ausdehnung des Wohnungsangebots insgesamt. Und das wird auch und soll auch zu mehr Eigentumswohnungen führen. Das Wohneigentum muss deshalb aus Sicht der Regierung nicht noch mit einem Instrument gefördert werden, das – und das sieht auch der Zürcher Regierungsrat so – die bisherige Funktionsweise der kantonalen Wohnbauförderung vollständig auf den Kopf stellen würde. Damit würden wir zudem den Mietwohnungsausbau gegen den Eigentumswohnungsausbau ausspielen. Und der Regierungsrat ist der Meinung, dass damit niemandem geholfen wird.

Will man ganz konkret etwas zur Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum über die kantonale Wohnbauförderung tun, so ist aus Sicht des Regierungsrates ein Bürgschaftsmodell zielführender. Entsprechend unterstützt der Regierungsrat auch die «Starthilfe-Initiative» (*Vorlage 5995*), über die wir noch reden werden. Hinzu kommt auch, dass gemäss dem Wortlaut der Initiative die Vorgabe sehr, sehr starr ist. Sie würde nicht nur die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung binden, sondern auch die Tätigkeit von privaten Akteuren einschränken, die in irgendeiner Form in der Gemeinde oder auch im Kanton beim Wohnungsbau Unterstützung leisten, sei dies in Form von Darlehen, der Abgabe von Land im Bau-recht, durch Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital und so weiter und so fort. Auch diese wären ja betroffen.

Und schliesslich stellt sich schon auch die staatspolitische Frage, wer von einer staatlich vergünstigten oder verbilligten Eigentumswohnung tatsächlich profitieren soll. Es ist so: Im Gegensatz zu einer Mietwohnung kann man die Voraussetzungen tatsächlich nur beim Zeitpunkt des Kaufs prüfen. Und häuft eine Käuferin oder ein Käufer zum Beispiel später viel Vermögen an – das ist ausdrücklich möglich –, so kann man ihr beziehungsweise ihm dann nicht einfach die Wohnung wieder wegnehmen oder eine Enteignung vornehmen, das würden wir sicher nicht wollen. Und es wurde auch gesagt: Man könnte den Wohnungswert und die Verkehrswertsteigerung quasi behalten, wenn man die Wohnung nach 30 Jahren verkauft. Der Regierungsrat erachtet es gegenüber den Mietenden nicht als gerecht, wenn das Wohneigentum bereits staatlich gefördert wurde.

Die Initiative verlangt weiter, dass der Kanton bei sämtlichen Wohnbauträgern, die unter die neuen Gesetzesbestimmungen fallen, also auch bei denjenigen, die es schon gibt, überprüft, ob die Regeln auch eingehalten werden oder nicht. Und ich muss Ihnen sagen: Das ist ein grosser Aufwand, der dem

Kanton entstehen würde. Und ich möchte auch darauf hinweisen, dass wir eine grosse Unruhe im ganzen Wohnungsbau schaffen würden, der durch die kantonale Wohnbauförderung unterstützt wird, und natürlich auch bei allen, die im Moment dort wohnen.

Ein Teil des Gesetzestextes ist – der Regierungsrat hat es gesagt – ungültig. Mit der Behebung des ungültigen Teils im Gegenvorschlag der SVP ändert sich aber für den Regierungsrat nichts an der Beurteilung der Initiative; er empfiehlt sie zur Ablehnung.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir kommen jetzt zu einigen Abstimmungen. Wir stimmen zuerst über Ziffer I ab, die Teilungültigkeit. Um eine Volksinitiative teilungültig zu erklären, bedarf es nach Artikel 28 der Kantonsverfassung der Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Ratsmitglieder. Die Türen sind jetzt zu schliessen und die Anwesenden drücken zur Ermittlung der Präsenz die Taste 1.

Es sind 170 Mitglieder anwesend, die Zweidrittelmehrheit beträgt demnach 114 Stimmen.

Abstimmung

Der Kantonsrat erklärt die Volksinitiative mit 166 : 3 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) für teilungültig.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir kommen nun zum Eintreten auf die Gegenvorschläge der Minderheit.

Minderheitsantrag 2 von Markus Bopp, Thomas Anwander (in Vertretung von Tina Deplazes), Paul Mayer, Marcel Suter, Patrick Walder:

I. Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wird bezüglich des vorgeschlagenen § 8 k des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (Eigenmietwert) für ungültig erklärt.

II. Der Volksinitiative wird, soweit sie gültig ist, zugestimmt.

III. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

IV. Der gültige Teil der Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur gleichzeitigen Abstimmung unterbreitet. Wird die Volksinitiative zurückgezogen, untersteht der Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum.

V. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Der Bericht zur Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

VI. Gegen Ziff. I dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen seit Veröffentlichung im Amtsblatt beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden.

VII. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VIII. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

§ 1. Zweck

¹ Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

² Sie fördern das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.

³ Erstellen der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen zur Miete oder fördern sie deren Erstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger, erstellen bzw. fördern sie im gleichen Umfang selbst genutztes Wohneigentum.

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

Erstellen oder erwerben der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

§ 8 b. durch Dritte

¹ Fördern der Staat oder die Gemeinden Dritte beim Erwerb oder der Erstellung von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

- a. Förderung des Mietwohnungsbaus nach § 4 ff.;
- b. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe von Bauland an Wohnbauträger oder Landabtausch mit Wohnbauträgern;
- c. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe oder Erneuerung von Baurechten an Wohnbauträger;
- d. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken sowie Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital an Wohnbauträger;
- e. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken an Wohnbauträger für den Bau oder Erwerb von Wohnungen durch Stiftungen, öffentliche Anstalten oder andere juristische Personen, die der Staat oder die Gemeinde zu

diesem Zweck gegründet haben oder an denen der Staat oder die Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dies gilt namentlich für Personalvorsorgestiftungen und Versicherungen des Staats oder der Gemeinden. Darlehen und Hypotheken der Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, der Zürcher Kantonalbank, der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich oder anderer vom Regierungsrat bezeichneten Institutionen sind davon ausgenommen;

- f. Beteiligung am Gesellschafts- und Stiftungskapital eines Wohnbauträgers, der Wohnungen baut oder erwirbt;*
- g. Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Erwerb von Wohnungen oder Bauland;*
- h. anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstützungsformen gleichkommen.*

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

¹ *Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen, die vom Staat oder einer Gemeinde gegründet wurden, oder an denen der Staat eine oder eine Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden, sind dem Staat und den Gemeinden gleichgestellt.*

² *Ausgenommen sind die Gebäudeversicherung, die Zürcher Kantonalbank und die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Der Regierungsrat kann weitere Ausnahmen vorsehen.*

³ *Eine Gemeinde, in der besondere Verhältnisse vorliegen, wie namentlich ein hoher Wohneigentumsanteil, kann mit Zustimmung des Regierungsrates den Anteil, welcher als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben wird, auf bis zu einem Viertel verringern.*

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

¹ *Selbst genutztes Wohneigentum liegt vor, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer*

- a. eine natürliche Person ist,*
- b. das Wohneigentum allein oder zusammen mit Personen bewohnt, mit denen sie oder er einen gemeinsamen Haushalt bildet,*
- c. steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat, in der das Wohneigentum liegt, und*
- d. das Wohneigentum nicht überwiegend wirtschaftlich nutzt.*

² *Sind die Voraussetzungen während mehr als einem Jahr innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht mehr erfüllt, gilt das Wohneigentum nicht mehr als selbst genutzt.*

³ *Bei gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Voraussetzung von mindestens einer Eigentümerin oder einem Eigentümer erfüllt sein.*

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

¹ Die Aufteilung des Miet- und Wohneigentums erfolgt grundsätzlich grundstückswise. Grundstücke, die sich dazu eignen, können aufgeteilt werden.

² Ist eine Aufteilung nicht oder nur schwer möglich, dürfen weitere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde miteinbezogen werden.

³ An den Grundstücken, die ganz oder teilweise als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben werden, ist Stockwerkeigentum zu begründen.

⁴ Bei Wohnungen, die erworben wurden, hat die Aufteilung innert zwei Jahren nach Erwerb zu erfolgen.

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,

b. Alters- und Pflegeheime.

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat beim Kauf der Wohnung und im Zeitpunkt des Eigentumsantritts folgende persönlichen Voraussetzungen zu erfüllen:

a. Schweizer Bürgerrecht oder Niederlassungsbewilligung;

b. Ausreichend finanzielle Verhältnisse.

² Der Wohnbauträger schreibt die zum Verkauf stehenden Wohnungen öffentlich aus. Die Wohnbauträger stellen für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer transparente Regeln auf und der Staat prüft deren Einhaltung.

§ 8 h. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis entspricht dem der Wertquote entsprechenden Anteil an den gesamten Investitionskosten.

² Der Kaufpreis von erworbenen Wohnungen entspricht den Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Unterstützungsbeiträge.

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Wohnung dem selbst genutzten Wohneigentum dient und jeden Verkauf mit Gewinn ausschliesst. Zu diesem Zweck stehen dem Staat und der Gemeinde folgende im Grundbuch anzumerkende Rechte zu:

a. Kaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt wird, wenn die Wohnung nicht mehr selbst genutzt wird,

b. Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt werden darf, wenn die Wohnung zu einem höheren Preis verkauft wird.

² Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.

³ Der Regierungsrat kann Ausnahmen vom Kaufsrecht vorsehen, um Härtefälle zu vermeiden.

§ 8 j. Wiederverkauf

Haben der Staat oder die Gemeinde ihr Kaufsrecht oder ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, geben sie die Wohnung innert einem Jahr wieder als selbst genutztes Wohneigentum ab.

§ 8 k. Eigenmietwert

Der Eigenmietwert wird im Zeitpunkt des Erwerbs festgesetzt und während der Dauer der Eigentumsbeschränkungen nicht verändert. Unterschreitet der Eigenmietwert während der Dauer der Eigentumsbeschränkungen 60 Prozent des Marktwerts, so wird er bei 60 Prozent des Marktwerts neu festgesetzt.

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ *Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.*

Abs. 2–5 unverändert.

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag 2 von Markus Bopp gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 110 : 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

Detailberatung Teil B der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

I.

Ratspräsident Beat Habegger (FDP, Zürich): Darüber haben wir bereits abgestimmt.

II.

Minderheitsantrag 1 von Markus Bopp, Thomas Anwander (in Vertretung von Tina Deplazes), Paul Mayer, Marcel Suter, Patrick Walder:

II. In Zustimmung zur Volksinitiative, soweit sie gültig ist, wird nachfolgende Gesetzesänderung erlassen.

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

§ 1. Zweck

¹ Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

² Sie fördern das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.

³ Erstellen der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen zur Miete oder fördern sie deren Erstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger, erstellen bzw. fördern sie im gleichen Umfang selbst genutztes Wohneigentum.

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

Erstellen oder erwerben der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

§ 8 b. durch Dritte

¹ Fördern der Staat oder die Gemeinden Dritte beim Erwerb oder der Erstellung von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

- a. Förderung des Mietwohnungsbaus nach § 4 ff.;
- b. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe von Bauland an Wohnbauträger oder Landabtausch mit Wohnbauträgern;
- c. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe oder Erneuerung von Baurechten an Wohnbauträger;
- d. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken sowie Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital an Wohnbauträger;
- e. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken an Wohnbauträger für den Bau oder Erwerb von Wohnungen durch Stiftungen, öffentliche Anstalten oder andere juristische Personen, die der Staat oder die Gemeinde zu diesem Zweck gegründet haben oder an denen der Staat oder die Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dies gilt namentlich für Personalvorsorgestiftungen und Versicherungen des Staats oder der Gemeinden. Darlehen und Hypotheken der Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, der Zürcher Kantonalbank, der Sozialversicherungsanstalt des Kantons

Zürich oder anderer vom Regierungsrat bezeichneten Institutionen sind davon ausgenommen;

- f. Beteiligung am Gesellschafts- und Stiftungskapital eines Wohnbauträgers, der Wohnungen baut oder erwirbt;
- g. Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Erwerb von Wohnungen oder Bauland;
- h. anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstützungsformen gleichkommen.

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

¹ Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen, die vom Staat oder einer Gemeinde gegründet wurden, oder an denen der Staat eine oder eine Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden, sind dem Staat und den Gemeinden gleichgestellt.

² Ausgenommen sind die Gebäudeversicherung, die Zürcher Kantonalbank und die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Der Regierungsrat kann weitere Ausnahmen vorsehen.

³ Eine Gemeinde, in der besondere Verhältnisse vorliegen, wie namentlich ein hoher Wohneigentumsanteil, kann mit Zustimmung des Regierungsrates den Anteil, welcher als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben wird, auf bis zu einem Viertel verringern.

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

¹ Selbst genutztes Wohneigentum liegt vor, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer

- a. eine natürliche Person ist,
- b. das Wohneigentum allein oder zusammen mit Personen bewohnt, mit denen sie oder er einen gemeinsamen Haushalt bildet,
- c. steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat, in der das Wohneigentum liegt, und
- d. das Wohneigentum nicht überwiegend wirtschaftlich nutzt.

² Sind die Voraussetzungen während mehr als einem Jahr innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht mehr erfüllt, gilt das Wohneigentum nicht mehr als selbst genutzt.

³ Bei gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Voraussetzung von mindestens einer Eigentümerin oder einem Eigentümer erfüllt sein.

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

¹ Die Aufteilung des Miet- und Wohneigentums erfolgt grundsätzlich grundstücksweise. Grundstücke, die sich dazu eignen, können aufgeteilt werden.

² Ist eine Aufteilung nicht oder nur schwer möglich, dürfen weitere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde miteinbezogen werden.

³ An den Grundstücken, die ganz oder teilweise als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben werden, ist Stockwerkeigentum zu begründen.

⁴ Bei Wohnungen, die erworben wurden, hat die Aufteilung innert zwei Jahren nach Erwerb zu erfolgen.

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

- a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
- b. Alters- und Pflegeheime.

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat beim Kauf der Wohnung und im Zeitpunkt des Eigentumsantritts folgende persönlichen Voraussetzungen zu erfüllen:

- a. Schweizer Bürgerrecht oder Niederlassungsbewilligung;
- b. Ausreichend finanzielle Verhältnisse.

² Der Wohnbauträger schreibt die zum Verkauf stehenden Wohnungen öffentlich aus. Die Wohnbauträger stellen für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer transparente Regeln auf und der Staat prüft deren Einhaltung.

§ 8 h. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis entspricht dem der Wertquote entsprechenden Anteil an den gesamten Investitionskosten.

² Der Kaufpreis von erworbenen Wohnungen entspricht den Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Unterstützungsbeiträge.

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Wohnung dem selbst genutzten Wohneigentum dient und jeden Verkauf mit Gewinn ausschliesst. Zu diesem Zweck stehen dem Staat und der Gemeinde folgende im Grundbuch anzumerkende Rechte zu:

- a. Kaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt wird, wenn die Wohnung nicht mehr selbst genutzt wird,
- b. Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt werden darf, wenn die Wohnung zu einem höheren Preis verkauft wird.

² Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.

³ Der Regierungsrat kann Ausnahmen vom Kaufsrecht vorsehen, um Härtefälle zu vermeiden.

§ 8 j. Wiederverkauf

Haben der Staat oder die Gemeinde ihr Kaufsrecht oder ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, geben sie die Wohnung innert einem Jahr wieder als selbst genutztes Wohneigentum ab.

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ *Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.*

Abs. 2–5 unverändert

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 109 : 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Kommissionsantrag zuzustimmen und die Volksinitiative abzulehnen.

III.–VI.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.

4. Verschiedenes

Einreichung von KEF-Erklärungen

Ratspräsident Beat Habegger: KEF-Erklärungen können Sie heute noch bis 17 Uhr einreichen. Der Sekretär wartet noch auf etwas Arbeit (*Heiterkeit*) oder ist auch froh – wie ich sehe –, wenn Sie nicht zu viele KEF-Erklärungen einreichen.

Rücktrittserklärungen

Rücktritt aus dem Kantonsrat von Qëndresa Sadriu-Hoxha, Meilen

Ratspräsident Beat Habegger: Sie haben am 30. Juni 2025 dem Rücktrittsgesuch von Kantonsrätin Qëndresa Sadriu-Hoxha, Meilen stattgegeben. Heute ist nun der Tag des Rücktritts gekommen.

Ratssekretär Christoph Ziegler (GLP, Elgg) verliest das Rücktrittsschreiben: «Ich bitte um Genehmigung meines Gesuches um vorzeitigen Rücktritt aus dem Kantonsrat per 27. Oktober 2025.

Lange konnte ich meine Studien mit meiner Parlaments- und Kommissionsarbeit koordinieren, was nun nicht mehr möglich ist. Politik und höhere Bildung sind Bereiche, die weiterhin grosse Teile unserer Gesellschaft ausschliessen. Um unsere gesetzliche Verantwortung, gerechte Bildungschancen und gesellschaftliche Teilhabe umzusetzen, müssen wir Bildung und Politik über normative Lebensführungen hinaus ausgestalten. Hier ist noch Engagement nötig. Ich habe stets den Anspruch, Menschen in meiner politischen Arbeit zu vertreten, deren Stimmen zu leise scheinen, um gehört zu werden. Sie, die immer das Fünffache leisten müssen, um nur halb so weit zu kommen wie andere, die scheinbar aussprechbare Namen tragen oder ein finanzielles wie intellektuelles Unterstützungssystem geniessen dürfen, sollten erkennen, dass auch wir an den gleichen Tisch gehören und schwierige Entscheidungshilfen mittreffen. So werden politisches Bewusstsein gestärkt und politische Repräsentation sichergestellt. Das war einer meiner grössten Treiber seit Beginn meiner politischen Arbeit vor 13 Jahren. Privilegien zu hinterfragen und ein aktiveres Engagement für eine echte Repräsentation der gesellschaftlichen Vielfalt im Ratsspiegel sind politische Anliegen, welche wir im Kantonsrat noch zu erreichen haben. Trotz meines momentanen Rücktritts aus diesem Rat, der weniger gewollt als gezwungen ist, freue ich mich auf mehr Zeit, um in meinem neuen Bezirk Fuss zu fassen und mich in meiner neuen Gemeinde erst recht mit demselben Antrieb für soziale Anliegen einzusetzen.

Ich bedanke mich für spannende Debatten und die Zusammenarbeit im Rat und in meiner Kommission. Ebenso bedanke ich mich bei meiner Fraktion, in welcher persönliche wie politische Anliegen stets Platz fanden bei der Umsetzung unserer politischen Anliegen. Mein Dank gilt auch den Parlamentsdiensten. Ohne sie würde unsere Arbeit weniger sichtbar sein, digital wie analog, oder wir würden noch mit Stimmenzählerinnen und Stimmenzählern bei Abstimmungen im Rat arbeiten müssen.

Solidarisch, Qëndresa Sadriu.»

Ratspräsident Beat Habegger: Politische Karrieren können in der Zusammenfassung recht einfach aussehen. Qëndresa zum Beispiel hat ihren eigenen Einstieg in die Politik einmal so geschildert: Mit 18 Jahren habe sie sich an der Jungbürgerfeier in Opfikon bei der SP erkundigt, ob sie einmal mitmachen dürfe, und dann sei sie in den Gemeinderat gewählt worden. Bei jener Wahl war sie 19 Jahre alt. Als sie dann 2019 mit 25 Jahren auch in den Kantonsrat gewählt wurde, hatte sie schon das Gemeindeparlament präsi diert. Profitiert von Qëndresas öffentlicher Präsenz hat nicht zuletzt auch die albanischsprachige Community in der Schweiz, der sie mit ihrem Engage-

ment zu mehr Sichtbarkeit verholfen hat. Wenn Qëndresa ihre Kantonsratskarriere jetzt ausbildungshalber ab- oder vielleicht eher unterbrechen muss, spricht vieles dafür, dass unser Rat nicht die letzte Station ihres politischen Engagements bleiben wird. Was immer es sein wird: Wir können davon ausgehen, dass ihr Engagement weiterhin vor allem denjenigen gilt, die nicht zu den Privilegierten in unserer Gesellschaft zählen. Für diese Menschen bringt Qëndresa zweifellos eine grosse Sensibilität mit, die sie in unserem Rat insbesondere zu Bildungsthemen eingebracht hat. Gerade ihre Kommissionskolleginnen und -kollegen aus der ABG (*Aufsichtskommission für Bildung und Gesundheit*) und der KBIK (*Kommission für Bildung und Kultur*) haben sie dabei als beherzte und willensstarke Politikerin erlebt.

Liebe Qëndresa, ich danke dir namens des Kantonsrats für deine Arbeit zugunsten der Menschen im Kanton Zürich, und wir wünschen dir alle herzlich alles Gute für die Zukunft. (*Applaus*)

Neu eingereichte parlamentarische Vorstösse

- **Die Zukunft des SAZ als unverzichtbare Ausbildungsstätte der Berufsbildung sichern**
Dringliches Postulat *Nicole Wyss (AL, Zürich), Tobias Langenegger (SP, Zürich), Daniel Sommer (EVP, Affoltern am Albis), Karin Fehr Thoma (Grüne, Uster)*
- **Versorgung der Menschen mit ME/CFS und Long Covid**
Postulat *Renate Grünenfelder (SP, Zürich), Jeannette Büsser (Grüne, Horgen), Nicole Wyss (AL, Zürich), Michael Bänninger (EVP, Winterthur), Claudia Hollenstein (GLP, Stäfa)*
- **Stärkung der IKT-Aufsicht durch den Kantonsrat**
Parlamentarische Initiative *Martin Huber (FDP, Neftenbach), Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Mario Senn (FDP, Adliswil)*
- **Entlastungspaket 27 des Bundes: Auswirkungen auf den Kanton Zürich**
Dringliche Anfrage *Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach), Tobias Langenegger (SP, Zürich), Markus Schaaf (EVP, Zell), Manuel Sahli (AL, Winterthur)*
- **Fachbereich «Religionen, Kulturen, Ethik» soll eigenständig bleiben**
Anfrage *Hanspeter Hugentobler (EVP, Pfäffikon), Markus Schaaf (EVP, Zell), Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen)*
- **Massnahmen gegen Gewässerbelastung durch Reifenabrieb**
Anfrage *Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich), Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach), Florian Heer (Grüne, Winterthur)*
- **Realisierung von Amphibien- und Wildtierdurchgängen**

Anfrage Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich), Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon)

Schluss der Sitzung: 17.50 Uhr

Zürich, den 27. Oktober 2025

Der Protokollführer:
Andreas Schlagmüller