

Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben*
vom 23. September 2025

5995 a

A. Beschluss des Kantonsrates über die kantonale Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)»

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 27. November 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025,

beschliesst:

I. Der Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)» wird zugestimmt.

II. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

III. Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur gleichzeitigen Abstimmung unterbreitet. Wird die Volksinitiative zurückgezogen, untersteht der Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum.

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

V. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

* Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben besteht aus folgenden Mitgliedern: Marcel Suter, Thalwil (Präsident); Gianna Berger, Zürich; Markus Bopp, Otelfingen; Harry Brandenberger, Gossau; Cristina Cortellini, Dietlikon; Tina Deplazes, Hinwil; Paul Mayer, Marthalen; Doris Meier, Bassersdorf; Rafael Mörgeli, Stäfa; Christian Müller, Steinmaur; Jasmin Pokerschnig, Zürich; Monica Sanesi Muri, Zürich; Donato Scognamiglio, Freienstein-Teufen; Birgit Tognella-Geertsens, Zürich; Patrick Walder, Dübendorf; Sekretär: Andrej Markovic.

Minderheitsantrag von Birgit Tognella-Geertsen, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Cristina Cortellini, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli und Monica Sanesi Muri:

I. Die Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)» wird abgelehnt.

II. Auf Teil B dieser Vorlage wird nicht eingetreten.

III. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

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

V. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Zürich, 23. September 2025

Im Namen der Kommission

Der Präsident: Der Sekretär:
Marcel Suter Andrej Markovic

Die Volksinitiative hat folgenden Wortlaut:

Kantonale Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)»

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841) wird wie folgt geändert:

«§ 2. Eigenleistung

Die staatliche Förderung setzt Eigenleistungen von mindestens 5% der gesamten Investitionskosten voraus.

Änderung der § 9 und 10, sowie Einfügen der § 10 a. ff.

III. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

§ 9. Bürgschaften

Der Staat fördert den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit einfachen Bürgschaften.

§ 10. Anspruchsberechtigung

¹ Anspruchsberechtigt sind natürliche Personen unter 50 Jahren, welche die übrige Finanzierung des Wohneigentums nachweisen können.

² Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist das Alter der ältesten Schuldnerin oder des ältesten Schuldners massgebend.

§ 10 a. Dauer

Die Dauer der Bürgschaft beträgt längstens 20 Jahre.

§ 10 b. Höhe

¹ Die Höhe der Bürgschaft beträgt maximal 15% des Erwerbspreises und reduziert sich mit jedem Jahr um mindestens 0.75%.

² Der Regierungsrat kann die Höhe betragsmässig begrenzen.

§ 10 c. Anforderungen an die Gläubigerinnen und Gläubiger

Der Regierungsrat kann die Bürgschaften von Anforderungen an die Gläubigerinnen und Gläubiger abhängig machen und insbesondere auf Banken beschränken.»

B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz

über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

(Änderung vom; Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien [Starthilfe-Initiative]»)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 27. November 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025,

beschliesst:

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

Eigenleistung

§ 2. Die staatliche Förderung setzt Eigenleistungen von mindestens 10% der gesamten Investitionskosten voraus.

III. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Bürgschaften

§ 9. Der Staat fördert den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum mit einfachen Bürgschaften.

Anspruchsberechtigung

§ 10. ¹ Anspruchsberechtigt sind natürliche Personen unter 50 Jahren, welche die übrige Finanzierung des Wohneigentums nachweisen können.

² Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist das Alter der ältesten Schuldnerin oder des ältesten Schuldners massgebend.

Abs. 3 wird aufgehoben.

Dauer

§ 10 a. Die Dauer der Bürgschaft beträgt längstens 20 Jahre.

Höhe

§ 10 b. ¹ Die Höhe der Bürgschaft beträgt maximal 10% des Erwerbspreises und reduziert sich mit jedem Jahr um mindestens 0,5%.

² Der Regierungsrat kann die Höhe betragsmässig begrenzen.

Anforderungen an die Gläubigerinnen und Gläubiger

§ 10 c. Der Regierungsrat kann die Bürgschaften von Anforderungen an die Gläubigerinnen und Gläubiger abhängig machen und insbesondere auf Banken beschränken.

Bericht

I. Ausgangslage

Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich steigt. Dazu tragen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten und der steigende Wohlstand bei. Das Angebot hält damit nicht Schritt. Der Ausbau der Wohnflächen im Zuge der inneren Verdichtung ist anspruchsvoll, was zusammen mit anderen Ursachen, wie der Zinsentwicklung, zu einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit beigetragen hat.

Auf dem Wohnungsmarkt ist denn auch eine zunehmende Verknappung festzustellen, welche auch im historischen Vergleich leicht ausgeprägt ist. Die Wohnungsknappheit ist nicht in allen Teilen des Kantons gleich stark, aber eine wichtige Ursache für das akzentuierte Wachstum der Mieten von neu ausgeschriebenen Wohnungen. Relativ stabil ist die Entwicklung der Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen. In sol-

chen wohnt ein Grossteil der Kantonsbevölkerung. Diese ist gemäss Umfragen des Bundesamts für Statistik mit der persönlichen Wohnsituation zu einem sehr grossen Teil zufrieden. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Wohneigentum. Die angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt trägt zu den steigenden Immobilienpreisen bei. Von dieser Preisentwicklung profitiert ein Teil der Wohneigentümerschaft, während der Erwerb von Eigentum für breite Bevölkerungskreise zunehmend unerschwinglich wird.

Vor dem Hintergrund dieser öffentlich breit diskutierten Entwicklungen wurden im Kanton Zürich innert weniger Monate fünf Volksinitiativen zur Wohnungspolitik eingereicht, mit denen unterschiedliche Massnahmen für mehr bezahlbare Mietwohnungen oder erschwingliche Eigentumswohnungen gefordert werden.

2. Grundzüge der Vorlage

Mit der vorliegenden Volksinitiative soll der Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum gefördert werden. Künftig soll der Kanton für einen Teil der Hypothek bürgen. Mit diesem neuartigen Förderungsmodell soll der Kanton unter 50-jährigen Personen, welche die übrige Finanzierung ihres Wohneigentums nachweisen können, 20 Jahre dauernde und schrittweise in ihrer Höhe sinkende Bürgschaften gewähren. Damit soll das für den Kauf benötigte Eigenkapital von 20 auf 5% reduziert werden können.

Die Mehrheit der Kommission beantragt einen Gegenvorschlag. Mit diesem wird ausdrücklich präzisiert, dass der Kanton Bürgschaften nur in einem Umfang ausrichten kann, der die Einhaltung der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) anerkannten Landesregeln gewährleistet.

Die Minderheit der Kommission¹ lehnt die Volksinitiative und den Gegenvorschlag ab.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Da im Kanton Zürich innert kurzer Zeit fünf Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik eingereicht wurden, hatte die Kommission im Zuge ihrer Beratung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (Vorlage 5969) eine breite Anhörungsrunde angesetzt. Ergänzend dazu hörte sie zur vorliegenden Volksinitiative das Initiativkomitee sowie den Zürcher Bankenverband an und berücksich-

¹ Birgit Tognella-Geertsens, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Cristina Cortellini, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli und Monica Sanesi Muri.

tigte die schriftlichen Stellungnahmen des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, der Stadt Zürich und von Casafair Kanton Zürich.

Im Zuge der Beratungen gab insbesondere die Frage nach dem Kreis der Begünstigten zu reden. Für einen Teil der Kommission stand im Vordergrund, dass die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums eine Verfassungsaufgabe darstelle und mit der Volksinitiative ein relativ zielgenaues Instrument hierfür vorliege. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die Fördermassnahmen relativ kostengünstig wären und zudem der administrative Aufwand für den Kanton in Grenzen bleiben würde. Andere Kommissionsmitglieder monierten, die Fördermassnahmen würden aufgrund ihrer Ausgestaltung nur einem kleinen Kreis an Begünstigten zugutekommen, denn einerseits müsste weiterhin Eigenkapital aufgebracht werden, was für viele nicht machbar sei, und andererseits müsse das Einkommen der Begünstigten hoch genug sein, um die Tragbarkeit des Hypothekarkredits zu gewährleisten. Erschwerend käme hier allerdings dazu, dass die Reduktion der harten Eigenmittel eine Erhöhung des kalkulatorischen Zinses und der jährlichen Amortisationskosten zur Folge hätte und damit das benötigte Einkommen noch höher ausfallen würde als bei einer vergleichbaren Hypothek, die nicht nach dem geforderten Bürgschaftsmodell gewährt wird.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass von der FINMA im Falle einer Belehnung, die über 10% an harten Eigenmitteln hinausgeht, eine stärkere Unterlegung der Hypothek durch Eigenmittel der Bank verlangt würde. Um diesem Umstand zu begegnen, wurde in der Kommission ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem eine zu weit gehende Belehnung ausgeschlossen werden soll.

4. Ergebnisse der Kommissionsberatungen

Die Kommissionsmehrheit will die Volksinitiative annehmen. Sie betont, dass sich die Mehrheit der Bevölkerung das Wohnen in den eigenen vier Wänden wünscht und es dem Verfassungsauftrag zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums nachzukommen gelte. Mit den mit der Volksinitiative geforderten Fördermassnahmen könnte jungen Familien auch in Zukunft der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht werden.

Die Kommissionsminderheit lehnt die Volksinitiative und den Gegenvorschlag ab. Aufgrund der Ausgestaltung der Förderung würde letztlich nur ein privilegierter Kreis durch die Massnahmen begünstigt. Ein Teil der Minderheit betont ausserdem, dass der Kanton keine Bankfunktionen übernehmen soll.

5. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Volksinitiative an insgesamt fünf Sitzungen:

- 4. Februar 2025: Präsentation Vorlage
- 15. April 2025: Anhörungen
- 8. Juli 2025: Beratung
- 25. August 2025: Beratungsvergütung und Konsultativabstimmung
- 23. September 2025: Schlussabstimmung

6. Antrag der Kommission

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat mit 7 zu 7 Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten, der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag zuzustimmen. Eine Minderheit beantragt die Ablehnung der Volksinitiative und den Verzicht auf einen Gegenvorschlag.