

4. Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)

Antrag der Redaktionskommission vom 30. Oktober 2025

Vorlage 5994b

Ratspräsident Beat Habegger: Wir kommen jetzt zuerst zum Teil B der Vorlage, zur Redaktionslesung des Gegenvorschlags.

Christa Stünzi (GLP, Horgen), Präsidentin der Redaktionskommission: Die Redaktionskommission hat die Vorlage geprüft. Im Falle von Initiativen und Gegenvorschlägen prüft die Redaktionskommission nur die Gegenvorschläge, die Initiativen werden nicht geprüft. Entsprechend haben wir hier in der Vorlage auch nur im Rahmen der Gegenvorschläge Korrekturen vorgenommen, jedoch muss ich vorab einen kurzen Einschub machen:

Für die Vorlage 5969 und die Vorlage 5987 braucht es, wenn beide Initiativen vom Volk angenommen werden, Koordinationsbestimmungen, damit auch den Bürgerinnen und Bürgern bei der Abstimmung klar ist, wie dies bei einer Annahme von beiden Initiativen umgesetzt würde. Damit sie nicht in der Annahme abstimmen müssen, dass die eine Initiative die andere überschreiben würde, müssen diese Koordinationsbestimmungen jetzt eingefügt werden.

Wir haben hier vor allem auf die Leserlichkeit und die Verständlichkeit geachtet und für einmal nicht auf eine möglichst kurze Formulierung, sodass sie möglichst verständlich und unmissverständlich ist, auch für die Bürgerinnen und Bürger, die über diese Vorlagen bestimmen. Entsprechend haben wir die Koordinationsbestimmungen mit den Nummern der Vorlagen ergänzt, damit es auch klar ist und in unserem System geprüft werden kann, um welche Vorlage es sich genau handelt, und es so klar ist, auf was referenziert wird, da die Titel eben nicht immer eindeutig sind.

Nun zum Gegenvorschlag: Beim Gegenvorschlag gibt es einen Antrag der Redaktionskommission, den wir gemeinsam in Absprache mit der WAK (*Kommission für Wirtschaft und Abgaben*) einreichen. Hier geht es um eine Präzisierung. (*Der Ratspräsident unterbricht die Votantin.*)

Ratspräsident Beat Habegger: Frau Präsidentin, wir sind bei Vorlage 5994b, der «Wohnungsinitiative». (*Die Votantin hat irrtümlicherweise zum nächsten Traktandum, Vorlage 5987b gesprochen.*)

Christa Stünzi fährt fort: Entschuldigen Sie. Sie sehen, es ist wichtig, dass wir die Nummer der Vorlage haben, dann kann man auch schnell korrigieren. Wir sind bei 5987b. (*Der Ratspräsident unterbricht die Votantin erneut.*)

Ratspräsident Beat Habegger: Nein, Frau Präsidentin, wir sind bei 5994b, der Wohnungsinitiative.

Christa Stünzi fährt fort: Entschuldigen Sie die Verwirrung. Bei 5994b haben wir gar keine Änderungen vorgenommen, entsprechend habe ich auch das Votum nur für die andere Initiative geschrieben.

Ratspräsident Beat Habegger: Vielen Dank, dann hätten wir das auch geklärt. Es ist ja nicht einfach, den Überblick zu behalten bei all diesen Volksinitiativen. Das Wort wird jedoch aus dem Rat gewünscht.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich): Wir legen noch einmal die drei wichtigsten Punkte dar, warum wir uns für diese Wohnungsinitiative einsetzen: Erstens, weil der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich versagt und die Menschen bis weit in den Mittelstand überhöhte Mieten zahlen müssen. Zweitens, weil matchentscheidend ist, wer was baut und mit welcher Motivation. Solange es zu wenige Wohnungen zur Kostenmiete gibt und vor allem zwecks Rendite von Anlegern und Immobilienengesellschaften gebaut wird, wird der Wohnungsbau die Wohnungskrise nicht beenden können. Drittens: Eine aktive Wohnpolitik des Kantons mit einer eigenen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die gemeinnützigen Wohnraum erstellt und fördert, schafft Wohnraum, welcher nicht der Marktpreisseigerung ausgesetzt ist. Der Gegenvorschlag hingegen bringt keine einzige Wohnung zur Kostenmiete. Der Gegenvorschlag ist unkonkret und schwammig und gehört abgelehnt. Unterstützen Sie mit uns die Volksinitiative, sie ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): Ganz kurz nochmals die Zusammenfassung der SVP, einfach damit wir unsere Position noch einmal darlegen können: Diese Änderung in Artikel 110 der Kantonsverfassung müssen wir klar ablehnen. Auch wenn wir anerkennen, dass an gewissen Orten Schwierigkeiten vorhanden sind, sind zu grosse Staatseingriffe langfristig nicht sinnvoll. Und das ist ein grosser Staatseingriff. Er wird negative Auswirkungen haben. Es ist eine Klientelbewirtschaftung. Nicht alle Personen werden von diesen günstigen Wohnungen profitieren können, ich habe das vor zwei Wochen auch schon gesagt. Und dass der Staat zu teuer baut, wissen wir alle auch, er wird das nicht gut in diese Waagschale werfen können, das Geld wird ineffizient verwendet werden. Es gibt ein paar Wohnungen, ja, da haben Sie recht, mit diesen 500 Millionen Franken, aber das können wir als solches nicht unterstützen.

Der Gegenvorschlag der Regierung ist: Sie möchte bauen, ich möchte fast sagen, bauen auf Teufel komm raus. Sie wissen, dass wir hier auch kritisch sind. Es ist uns ein Anliegen, dass wir über Angebot und Nachfrage sprechen. Ich habe es ausgerechnet, 40 neue Wohnungen brauchen wir pro Tag, pro Arbeitstag brauchen wir 40 neue Wohnungen, weil so viele Menschen in unseren Kanton strömen. 40 Stück pro Arbeitstag, 8000 pro Jahr, das sind sehr viele. Wir möchten über dieses Angebot und diese Nachfrage sprechen. Aber im Grundsatz: Ja, mehr

bauen kann Entlastung bringen, das bringt dann am Ende auch wieder etwas Entlastung auf dem Wohnungsmarkt, und so können wir diesem Gegenvorschlag der Regierung zustimmen. Besten Dank.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Wir wollen hier die Gelegenheit jetzt auch nochmals nutzen, um kurz unsere Bedenken gegenüber dem vorgeschlagenen Gegenvorschlag der WAK zu begründen und natürlich auch zu sagen, weshalb wir für die Initiative sind. Gerade letzte Woche wurde im Tages-Anzeiger offengelegt, dass die profitorientierten Firmen und Institutionen im Kanton die grösste Eigentümergruppe von Immobilien im Kanton sind. Sie haben immer höhere Mieten als jene der gemeinnützigen Bauträger, sie müssen ja eine Rendite erzielen. Aus demselben Artikel geht hervor: Wenn wir wirklich wollen, dass auf dem gleichen Land mehr Wohnungen gebaut werden, sind die Renditeorientierten nicht die Lösung. Denn auch hier ist Fakt, dass die Gemeinnützigen tiefere Quadratmeter-pro-Kopf-Zahlen ausweisen.

Es ist deshalb absolut klar: Wir brauchen nicht nur einfach mehr Wohnraum, wir brauchen mehr gemeinnützigen Wohnraum, und genau das macht die Wohnungsinitiative mit ihrem neugeschaffenen kantonalen Player. Und dieser Player, ja, Kollege Bopp, macht in dem Sinne Klientelpolitik, dass er sich für 71 Prozent der kantonalen Wohnbevölkerung einsetzt, das sind nämlich die Mieterinnen und Mieter, die darauf angewiesen sind, dass wir mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen. Und diese Anstalt soll mit Übertragungen aus dem kantonalen Immobilienportfolio oder mit Darlehen finanziert werden. Dafür braucht es weder Steuererhöhungen noch Einsparungen.

Der Gegenvorschlag hingegen – ich kann es leider nicht anders sagen – ist eine absolute Nullnummer. Den Beweis hat die Debatte in der ersten Lesung erbracht. Ich habe dort in die Runde gefragt, welches Gesetz die Verfassungsänderung des Gegenvorschlags ermöglichen würde, das nicht mit der heutigen Verfassung schon gemacht werden könnte. Und das Einzige, was ich dazu gehört habe, war gähnende Stille. Alle hier im Saal, ob Juristinnen oder nicht, wissen: Diese Verfassungsänderung bewirkt rein gar nichts, sie ist absolut inhaltsleer. Wenn wir wirklich mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, dann müssen wir die Initiative unterstützen. Der Gegenvorschlag ist wegen seiner Wirkungslosigkeit abzulehnen.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Wir haben eine intensive Grundsatzdebatte geführt. Da aber alle Parteien nochmals das Wort ergreifen, werde ich auch kurz darlegen, warum wir konsequent gegen die Initiative und klar für den Gegenvorschlag sind:

Die Initiative will den Staat zu einem aktiven Marktteilnehmer machen, mit einer neuen Anstalt mit 500 Millionen Franken, und – wir haben es auch in der Grundsatzdebatte gehört – das ist nur der Anfang. Das wäre ein teurer, riskanter und letztlich wirkungsloser Systemwechsel. Ja, der Wohnungsmarkt ist angespannt, aber ein Kanton, der als Mitbieter auftritt, löst keine strukturellen Probleme. Er

verdrängt Investitionen, treibt die Preise und bindet Mittel, die wir anderswo dringend brauchen. Zusätzliche Wohnungen entstehen so praktisch keine, es gibt Verschiebungen in den Eigentumsverhältnissen.

Die Ursache kennen wir: Lange Verfahren, blockierende Rechtsmittel, hohe Landpreise, Verdichtung, die kaum mehr gelingt. Und genau hier setzt der Gegenvorschlag an. Er anerkennt die Verantwortung des Kantons und der Gemeinden, aber ohne Bevormundung. Er verpflichtet Kanton und Gemeinden, die Rahmenbedingungen für ein ausreichendes Wohnungsangebot zu verbessern. Er verlangt, dass Hindernisse abgebaut werden. Und vor allem: Er verpflichtet den Regierungsrat, innerhalb von drei Jahren konkrete, wirksame Massnahmen vorzulegen – schnell, überprüfbar und genau dort ansetzend, wo es heute klemmt. Das ist realistisch, das ist finanziert und das bringt den Wohnungsmarkt tatsächlich vorwärts. Der Gegenvorschlag ist ein klarer, moderner Verfassungsauftrag. Er definiert, was der Staat tun soll, nicht wie. Er stärkt die Gemeinden, statt sie einzuschränken, und er schafft einen Rahmen, der den Wohnungsbau erleichtert, statt ihn zu verlangsamen. Darum bleibt unsere Haltung eindeutig: Nein zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag des Regierungsrates.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Auch von unserer Seite noch einmal zusammenfassend, was wir schon gesagt haben: Heute geht es um Angebot und Nachfrage. Wenn wir dafür sorgen, dass das Angebot der Nachfrage entspricht, dann erst werden die Mietkosten nicht weiter steigen. Was wir aktuell haben, ist ein Missverhältnis. Wir haben zu wenig Wohnraum und mehr Menschen, die wohnen müssen. Der Markt reagiert auf ein zu kleines Angebot mit höheren Kosten, das ist die Basis der Marktwirtschaft. Was wir hier nicht haben, ist ein Marktversagen, darum braucht es nicht mehr Regulierung. Denn je komplizierter die Vorschriften sind, desto weniger wird gebaut. Das Unterangebot bleibt bestehen und die Mieten steigen weiter, und das verschärft die Wohnungsnot nur noch mehr. Das ist genau das, was wir alle hier drin und draussen verhindern wollen.

Wenn wir nun die Initiative annehmen würden, hätten wir das grundlegende Problem, nämlich das knappe Angebot an bezahlbaren Wohnungen, nicht gelöst. Statt dessen hätten wir eine kantonale Anstalt gegründet. Der Kanton würde eine neue Aufgabe erfüllen müssen und zu einem Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt werden. Und dieser Weg führt in die Sackgasse.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur): Der Vorstoss der Initiative passt ins Gesamtpaket, das wir in den letzten Monaten gesehen haben: Im Prinzip wollen die SP und die Grünen den Wohnungsmarkt verstaatlichen. Darum wird ja auch immer wieder zitiert, wie toll das in Berlin oder in Wien sei. Wir von der Mitte machen bei diesem Projekt nicht mit. Wir glauben an die Marktwirtschaft, wir glauben an die Freiheit des Eigentums, dass diejenigen bauen sollen, die es auch können. Ja, es ist richtig, wir haben vielleicht ein zu kleines Angebot. Und wie soll das Angebot vergrössert werden? Indem wir eben die Rahmenbedingungen verbessern. Hier ist der Gegenvorschlag der richtige Ansatz. Er fordert den Regierungsrat auf, im Bau- und Planungsgesetz die notwendigen Voraussetzungen

zu schaffen, damit man schneller und mehr und günstiger bauen kann. Es ist aber auch der Auftrag an den Regierungsrat, das Einspracheverfahren so zu straffen, dass eben nicht gute Projekte jahrelang verzögert und nicht umgesetzt werden können. In dem Sinne lehnen wir die Initiative ab, weil wir einen freien Wohnungsmarkt wollen, und unterstützen den Gegenvorschlag.

Gianna Berger (AL, Zürich): Heute geht es uns vor allem um die Frage, ob der Gegenvorschlag irgendetwas zur Entspannung des Wohnungsmarkts beiträgt. Die Antwort ist Nein. Der Gegenvorschlag hat keine Mittel, keine Struktur, keinen wirklich überprüfbaren Auftrag und kein einziges Instrument, das auch nur eine zusätzliche gemeinnützige Wohnung ermöglicht. Er schafft weder Boden noch Baurechte, er dämpft keine Preise und er ändert nichts an den Renditeanreizen, die das Problem überhaupt erst verursachen. Der Kanton besitzt über 14'000 Parzellen, hat daraus aber nur rund 300 Wohnungen hervorgebracht. Der Gegenvorschlag lässt genau dieses strukturelle Versagen weiterlaufen. Er dekoriert es lediglich mit Worten wie «Koordination» und «Dialog», ohne Ressourcen und ohne irgendetwas Verbindliches. Wer ernsthaft behauptet, damit könne man günstige Wohnungen schaffen oder auch nur unterstützen, muss erklären, wie das ohne Budget, ohne Land und ohne Auftrag funktionieren soll. Die Erklärung bleibt aus, weil es schlicht nicht funktioniert.

Die Initiative korrigiert genau das. Sie schafft die Struktur, mit der man Boden sichert, Baurechte vergibt und Kostenmieten fördern kann. Andere Kantone zeigen, dass das wirkt. Der Gegenvorschlag hingegen ist die eleganteste Form des Nichtstuns. Deshalb unterstützt die AL klar die Initiative und stimmt gegen den absolut schwachen Gegenvorschlag. Vielen Dank.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Also der Markt befriedigt ja die Bedürfnisse schon länger nicht mehr. Ich weiss nicht, wie Sie darauf kommen, dass Private das richten sollten. Bis jetzt funktioniert das einfach überhaupt nicht, obwohl sehr viel Geld in diesem System ist. Wenn die Wohnbedürfnisse, ein Grundbedürfnis unserer Bevölkerung, vom Markt nicht befriedigt werden, dann ist es höchste Zeit, dass der Staat, sprich unsere Regierung, Kommunen et cetera, Verantwortung übernehmen und bezahlbare Wohnungen zu fairen Mieten zur Verfügung stellen.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Noch einmal: Der Regierungsrat hat eine Strategie, eine sogenannte Zwei-Säulen-Strategie. Einerseits wollen wir die Rahmenbedingungen für die Erstellung von Wohnraum verbessern, und die, muss ich Ihnen schon sagen, muss man dringend verbessern. Und wir haben das auch konkretisiert für alle, die den Verfassungsartikel offenbar nicht verstehen. Wir haben gesagt: Es muss einfacher werden, es muss auch rascher werden und es muss wieder dichter werden, denn wir wollen ja nicht die grünen Wiesen neu überbauen. Das heisst: keine unnötigen Regulierungen. Und davon gibt es eine Vielzahl, darüber könnte ich jetzt sehr lange reden, was es alles an Regulierung gibt. Es gibt kaum ein Rechtsgebiet, das so detailliert reguliert wird, sodass fast nichts mehr

geht. Es muss rascher gehen. Da meine ich die Baubewilligungsverfahren, da meine ich aber auch die Rechtsmittelverfahren. Und wir müssen wieder darüber reden, wie wir auch dichter werden, wie wir mehr aus dem Quadratmeter Boden machen können. Es hat eine verbindliche Frist im Gegenvorschlag, die Baudirektion ist verbindlich verpflichtet. Und auch Sie haben ja, wie das erwähnt worden ist, verschiedene Ideen bereits ins Parlament getragen.

Zum anderen wollen wir eine gezielte Unterstützung derjenigen, die darauf angewiesen sind, durch die Verdoppelung des Rahmenkredits in der Wohnbauförderung. Darüber stimmen wir ja in Bälde ab, als Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative. Meine Damen und Herren, insbesondere von der Linken: Mit 500 Millionen Franken, einfach mit einer Anstalt, haben Sie noch keine einzige Wohnung mehr; auch nicht, wenn der Kanton aus seinem Portfolio Wohnungen in diese Anstalt transferiert. Nur konkurrenziert dann der Staat eben mit den Privatnen, auch er tritt noch als Player oder Treiber dieses ganzen Marktes auf. Er konkurrenziert alle, er konkurrenziert die Gemeinden, er konkurrenziert die Privatnen, aber er konkurrenziert auch die sogenannten Institutionellen. Und einfach nur zur Erinnerung: Den institutionellen Anlegern vertrauen wir übrigens auch unsere Vorsorgegelder an. Und dann sind Sie auch die Ersten, die sagen, die seien zu wenig kapitalisiert. Also ein grosser Teil der grossen Institutionellen ist auch für unsere Vorsorge zuständig, womit sich dann der Kreis wieder schliesst.

Ich bitte Sie im Namen der Zürcher Regierung, die Volksinitiative abzulehnen, sie schafft keine einzige neue Wohnung mehr. Aber mit dem Gegenvorschlag können wir die Rahmenbedingungen zeitnah verbessern, damit das Investieren wieder attraktiver wird. Herzlichen Dank.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa) spricht zum zweiten Mal: Sehr geehrte Frau Volkswirtschaftsdirektorin, Sie haben jetzt gesagt, Sie hätten ganz viele Ideen, wie man schneller und dichter bauen kann, und Sie hätten auch konkrete Gesetzesvorschläge. Aber dafür brauchen wir ja eben Gesetzesänderungen und keine Verfassungsänderungen. Oder wo verhindert die heutige Verfassung die von Ihnen vorgeschlagenen Gesetzesänderungen?

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Also die Kantonsverfassung ist unsere höchste quasi legislative Aussage, was man in diesem Kanton machen soll. Und Sie wissen es auch, Herr Kantonsrat Mörgeli, dass die Verfassung heute einen Auftrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des selbstgenutzten Eigentums kennt. Das ist der Verfassungsauftrag. Aber es gibt keinen Verfassungsauftrag, die Rahmenbedingungen für das Erstellen von Wohnungen generell für alle, nicht nur für diejenigen, die es brauchen, nicht nur für selbstgenutztes Eigentum, sondern für alle zu fördern. Sie können die Verfassung gerne kleinreden, ich tue es nicht, ich halte sehr viel von unserer Verfassung. Und ich halte viel von einem Verfassungsauftrag, der der Regierung, aber auch Ihnen als Parlament klar den Auftrag gibt, gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Ich bitte Sie, das doch zur Kenntnis zu nehmen.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir fahren fort mit der Detailberatung des Gegenvorschlags.

Redaktionslesung von Teil B

Titel und Ingress

I. Die Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 wird wie folgt geändert:

Art. 110

Übergangsbestimmungen

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit ist der Gegenvorschlag redaktionell durchberaten. Ich gonge jetzt. Das müsste ich eigentlich nicht sagen, wenn ich gonge, das hört man ja (*Heiterkeit*). Auf jeden Fall hoffe ich, dass alle da sind. Wir kommen nämlich jetzt zur Schlussabstimmung über den Gegenvorschlag.

Schlussabstimmung über Teil B

Der Kantonsrat beschliesst mit 114 : 59 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Gegenvorschlag, Teil B der Vorlage, zuzustimmen.

Detailberatung von Teil A

Titel und Ingress

Keine Bemerkungen; genehmigt.

I.

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

I. In Zustimmung zur Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative») wird nachfolgende Verfassungsänderung beschlossen.

Abstimmung über Ziff. I

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Florian Heer gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 114 : 59 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen und die Volksinitiative abzulehnen.

II. und III.

Ratspräsident Beat Habegger: Jetzt stimmen wir noch darüber ab, ob der Volksinitiative überhaupt ein Gegenvorschlag gegenübergestellt werden soll.

Abstimmung über Ziff. II. und III

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Florian Heer gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 114 : 59 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

IV. und V.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.