

Antrag der Redaktionskommission* vom 30. Oktober 2025

5987 b

**A. Beschluss des Kantonsrates
über die kantonale Volksinitiative «Bezahlbare
Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen
(Wohnschutz-Initiative)»**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025,

beschliesst:

I. Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» wird abgelehnt.

II. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

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.

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

* Die Redaktionskommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Christa Stünzi, Horgen (Präsidentin); Thomas Forrer, Erlenbach; Alexander Seiler, Bachenbülach; Sekretärin: Sandra Freiburghaus.

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

V. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

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.

Zürich, 30. Oktober 2025

Im Namen der Redaktionskommission

Die Präsidentin:

Christa Stünzi

Die Sekretärin:

Sandra Freiburghaus

Die Volksinitiative hat folgenden Wortlaut:

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

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

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14 a. ¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, insbesondere

Kommunale
Wohnschutz-
massnahmen
a. im
Allgemeinen

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen 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 Die 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. ¹ Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.

b. Verfahren

² Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis zu. Es sistiert das Eintragungsverfahren 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. 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.

c. Rechtsschutz

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. Mit Busse bis zu 50 000 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 unbeschränkter Höhe 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.

Koordination:

Wird sowohl die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», Vorlage 5969, als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)», Vorlage 5987, angenommen, lauten die Änderungen des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wie folgt:

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14 g. ¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, insbesondere

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen 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 Die 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 h. ¹ Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.

Kommunale
Wohnschutz-
massnahmen
a. im
Allgemeinen

b. Verfahren

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

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

§ 14 i. 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. c. Rechtsschutz

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.

§ 15. Mit Busse bis zu 50 000 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 unbeschränkter Höhe 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.

| *Koordination:*

| Wird sowohl die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)», Vorlage 5993, als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)», Vorlage 5987, angenommen, lautet der Titel des Abschnitts VI des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wie folgt:

Titel vor § 14:

VI. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

(Änderung vom; Gegenvorschlag zur Volksinitiative
«Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen
[Wohnschutz-Initiative]»)

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025,

beschliesst:

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

V. Vermeidung von Leerkündigungen

§ 13 a. ¹ Führen bei einem bewilligungspflichtigen Bauprojekt Abbrüche, Umbauten oder Renovationen von Wohnungen zur Kündigung von 20 oder mehr Mietverhältnissen, prüfen die Eigentümerinnen und Eigentümer, ob sich die baulichen Massnahmen in bewohntem Zustand oder gestaffelt vornehmen lassen, um die Kündigungen zu vermeiden oder deren Anzahl zu verringern.

² Werden 20 oder mehr Mietverhältnisse gekündigt, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet,

- a. die betroffenen Mietparteien spätestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin schriftlich über die beabsichtigten baulichen Massnahmen zu informieren,
- b. eine Ansprechperson zu bezeichnen,
- c. mindestens eine Informationsveranstaltung oder vergleichbare Kommunikationsmassnahmen durchzuführen,
- d. die Mietparteien bei der Wohnungssuche innerhalb oder ausserhalb des eigenen Wohnungsbestandes angemessen zu unterstützen.

³ Wird die Prüfung nach Abs. 1 nicht durchgeführt oder werden die Massnahmen nach Abs. 2 nicht umgesetzt, kann die Baubewilligung verweigert werden.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Verfahren und die Zuständigkeiten.

⁵ Diese Bestimmung tritt zehn Jahre nach ihrem Inkrafttreten ausser Kraft.

Abschnitte V.–VII. werden zu Abschnitten VI.–VIII.

Koordination:

Wird sowohl die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)», Vorlage 5993, als auch der Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)», Vorlage 5987, angenommen, lautet der Titel des Abschnitts VI des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wie folgt:

Titel vor § 13 a:

VI. Vermeidung von Leerkündigung

Abschnitte V.–VII. werden zu Abschnitten VII.–X.

C. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

(Änderung vom; Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen [Wohnschutz-Initiative]»)

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025,

beschliesst:

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

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

*Kommunale
Wohnschutz-
massnahmen
a. im
Allgemeinen*

§ 14 a. ¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden 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 Prozent der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten wird.

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

⁵ Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass.

Koordination:

Wird sowohl die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)», Vorlage 5993, als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)», Vorlage 5987, angenommen, lautet der Titel des Abschnitts VI des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wie folgt:

Titel vor § 14:

VI. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

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

² Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis zu. Es sistiert das Eintragungsverfahren 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. 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. c. Rechtsschutz

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. ¹ Mit Busse bis zu 50 000 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 recht-
mässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes
vom 7. September 1975 wieder herzustellen.*