



## Medienmitteilung

Zürich, 1. Mai 2025

### **WAK will kein Vorkaufsrecht, sondern mehr Mittel für die Wohnbauförderung**

**Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) beantragt mit 9 zu 6 Stimmen, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» abzulehnen ([5969](#)). Ihr soll ein Gegenvorschlag entgegengestellt werden, mit dem der Rahmenkredit der Wohnbauförderung verdoppelt würde. Eine Minderheit will der Initiative zustimmen. Eine weitere Minderheit will einen anderen Gegenvorschlag – mit Vorkaufsrecht.**

Der angespannte Wohnungsmarkt steht im Brennpunkt des öffentlichen Interesses. In weniger als einem Monat wurden im Kanton Zürich fünf verschiedene Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik eingereicht. Sie werden von der WAK vorberaten, welche nun mit 9 zu 6 Stimmen einen ersten Beschluss gefasst hat: Sie beantragt dem Kantonsrat, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» abzulehnen. Mit ihr wurde gefordert, dass Gemeinden unter bestimmten Bedingungen ein Vorkaufsrecht für Grundstücke vorsehen können, um so etwa den gemeinnützigen Wohnungsbau besser fördern zu können.

#### **Vorkaufsrecht löst das Grundproblem der tieferen Bautätigkeit nicht**

Aufgrund der Bedeutung der Wohnungsfrage hörte die Kommission einen breiten Kreis von Anspruchsgruppen an. In der Folge kam die Mehrheit aus SVP, FDP, Mitte und Teilen der GLP zum Schluss, dass ein Vorkaufsrecht das Grundproblem der unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit nicht lösen, sondern verschärfen würde. Die innere Verdichtung stelle Bauträgerschaften vor grosse Herausforderungen. Der Anreiz für neue Projekte würde geschwächt, wenn Gemeinden durch das Ausüben des Vorkaufsrechts den Erwerb von Grundstücken verzögern oder verhindern könnten. Gemeinden mit Vorkaufsrecht liefen Gefahr, dass sich Investoren aufgrund von rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zurückziehen, was zum Bau von noch weniger Wohnungen führen würde. Es führe nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum, ist die Kommissionsmehrheit überzeugt, wenn eine Gemeinde zu Marktpreisen Grundstücke erwerbe. Hingegen zöge die zweckdienliche und verbilligte Abgabe der Grundstücke an Wohnbaugenossenschaften oder das Erstellen preisgünstiger Wohnungen weitere Kosten nach sich. Somit erweise sich das Vorkaufsrecht als teures Werkzeug, mit dem erheblich in die Wirtschaftsfreiheit eingegriffen würde. Und dies sei ohnehin nicht notwendig, denn die Gemeinden könnten bereits heute auf dem Markt mitbieten.

Für die Kommissionsminderheit aus SP, Grünen, AL und Teilen der GLP liegt im Bereich des erschwinglichen Wohnraums ein Marktversagen vor. Die Gesellschaft laufe Gefahr, dass Angehörige breiter Bevölkerungsschichten – namentlich ältere und einkommensschwächere Personen – aus den Städten und Teilen der Agglomeration verdrängt würden. Deshalb sei es angezeigt, den gemeinnützigen Wohnungsbau besser zu fördern. Weil die gemeinnützigen Bauträger dem Grundsatz der Kostenmiete verpflichtet seien, könnten sie erheblich tiefere Mieten anbieten als private Bauträger. Doch um Genossenschaften angemessener zu fördern, bedürfe es neuer Massnahmen, wie zum Beispiel ein Vorkaufsrecht, das mit der Wirtschaftsfreiheit vereinbar sei. Damit würden jene Gemeinden, die ein Vorkaufsrecht bereits auf demokratischem Weg eingeführt haben, auf dem Markt handlungsfähiger: Sie würden über anstehende Grundstückverkäufe frühzeitiger



informiert, könnten zu besseren Bedingungen mitbieten und gelangten so einfacher an benötigtes Bauland.

### **Gegenvorschlag gibt Anlass zu Rechtsgutachten und Diskussionen**

Zu reden gab die Frage eines direkten Gegenvorschlags. Einen solchen hatte der Regierungsrat in Form einer Verdoppelung des Rahmenkredits der kantonalen Wohnbauförderung auf künftig 360 Millionen Franken beantragt. Im Verlauf der Beratungen wurde angezweifelt, ob der Gegenvorschlag der Stimmbevölkerung unterbreitet werden dürfe. Insbesondere wurde angemahnt, zwischen dem mit der Volksinitiative geforderten Vorkaufsrecht für die Gemeinden und einer Aufstockung des Rahmenkredits der Wohnbauförderung des Kantons bestünde kein hinreichender Sachzusammenhang, weshalb die unverfälschte Willenskundgabe der Stimmbevölkerung nicht gewährleistet sei. Die Kommission holte ein externes Gutachten ein. Dieses kam zum Schluss, dass es im Gestaltungsspielraum des Kantonsrates liege, der Stimmbevölkerung den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag zu unterbreiten.

Hinter den Gegenvorschlag stellte sich eine Kommissionsmehrheit aus SVP, FDP, GLP, Mitte und EVP. Sie folgte der Argumentation des Regierungsrates, wonach sich die kantonale Wohnbauförderung bewährt habe und mit einer Aufstockung ihrer Mittel rasch und effizient mehr bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden könne. Für Teile der Mehrheit blieb aber die Frage offen, was sich mit 180 Millionen Franken auf dem Wohnungsmarkt bewirken liesse. Aus Sicht einer Minderheit aus SP, Grünen und AL handelt es sich nicht um einen echten Gegenvorschlag, eine Erhöhung des Rahmenkredits sei ohnehin geboten.

Eine weitere Minderheit aus EVP, SP, Grünen und AL will der Stimmbevölkerung einen anderen, im Verlauf der Kommissionsberatungen entwickelten Gegenvorschlag unterbreiten. Dieser würde die Gemeinden zur Einführung eines Vorkaufsrechts ermächtigen. Das Vorkaufsrecht würde aber anders geregelt, als mit der Volksinitiative gefordert. Zusätzliche Bestimmungen sollen Verunsicherungen bei Bauträgern möglichst klein halten. Namentlich würde das Vorkaufsrecht nur in Gemeinden mit ausgesprochener Wohnungsnot angewandt dürfen und Private würden beim Erwerb eines angrenzenden Grundstücks nicht behindert.

#### *Kontakt:*

Kommissionspräsident: Marcel Suter (SVP, Thalwil, 079 640 10 28)

Minderheit Zustimmung zur Volksinitiative und Minderheit Ablehnung des Gegenvorschlags:

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa, 077 428 98 30)

Minderheit anderer Gegenvorschlag: Donato Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen, 078 764 87 17)