

Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben*
vom 30. September 2025

5987 a

**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 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-Geertsen, Zürich; Patrick Walder, Dübendorf; Sekretär: Andrej Markovic.

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. September 2025

Im Namen der Kommission

Der Präsident:	Der Sekretär:
Marcel Suter	Andrej Markovic

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 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 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.

Wird sowohl die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» 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. 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.

Wird sowohl die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» als auch die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» 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

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: *

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

V. Vermeidung von Leerkündigungen

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

² Werden zwanzig 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.

C. Gegenvorschlag des Kantonsrates

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: **

* Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993

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, wenn Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohnungen betroffen sind. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere *Kommunale Wohnschutzmassnahmen
a. im Allgemeinen*

- 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. 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 Eintragsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides.

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

c. Rechtsschutz

§ 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.

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 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.

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

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

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: **

* Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993

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.

c. Rechtsschutz

§ 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.

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. ¹ Mit 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 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.

Bericht

1. 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 ausgeschrieben Wohnungen. Relativ stabil ist die Entwicklung der Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen. In solchen wohnt ein Grossteil der Kantonsbevölkerung. Diese ist gemäss Umfragen des Bundesamts für Statistik mit der persönlichen Wohnsituation zu einem sehr grossen Teil zufrieden. Doch die steigenden Angebotsmieten stellen Personen, welche ihre Wohnung wechseln wollen oder umziehen müssen, vor teilweise grosse finanzielle Herausforderungen. Dies erschwert die effizientere Verteilung der Wohnungsflächen, während besonders Betroffene erwägen müssen, weiter weg zu ziehen als ursprünglich gewollt.

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 Volksinitiative 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 auf dem Gemeindegebiet von weniger als 1,5% anwenden zu dürfen. Namentlich sollen die Gemeinden ermächtigt werden, Abbrüche, Umbauten, Renovationen sowie Zweckänderungen einer Bewilligungspflicht zu unterstellen. Eben-

falls 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, 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 Volksinitiative wird von der Mehrheit der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) abgelehnt. Hingegen beantragt eine Minderheit¹ die Zustimmung zur Volksinitiative.

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 zwanzig 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 Vorgabe nicht um, soll ihnen die Baubewilligung verweigert werden können. Werden zwanzig oder mehr Mietverhältnissen 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 und mindestens eine Informationsveranstaltung oder ähnliche Kommunikationsmassnahmen durchführen. Auch sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet werden, die Mieterinnen und Mieter angemessen bei der Wohnungssuche innerhalb wie ausserhalb des eigenen Wohnungsbestandes zu unterstützen. Werden diese Massnahmen unterlassen, kann die Baubewilligung ebenfalls verweigert werden.

Eine Minderheit² 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

¹ Gianna Berger, Harry Brandenberger, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli, Birgit Tognella-Geertsen.

² Donato Scognamiglio, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Pokerschnig), Rafael Mörgeli, Birgit Tognella-Geertsen.

Unterhaltsarbeiten 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% der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten werden.

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 an und berücksichtigte die schriftlichen Stellungnahmen des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, der Stadt Zürich, des Hauseigentümergebundes Kanton Zürich und von Casafair Zürich, des Verbands Immobilien Schweiz und die Vertretung einer Immobiliengesellschaft mit Erfahrung in Kantonen mit Mietzinsbegrenzungen. Zudem gelangte die Kommission an den Kanton Waadt mit einer Reihe von Fragen zu den mit den dort geltenden Bestimmungen gemachten Erfahrungen und berücksichtigte auch diese schriftlichen Antworten. Schliesslich behandelte sie auch den Mitbericht der Kommission für Staat und Gemeinden, welche in ihrer Stellungnahme verschiedene Vorzüge und Nachteile der Volksinitiative beleuchtete.

Im Grundsatz diskutierte die Kommission den mit der Volksinitiative vorgelegten Lösungsansatz kontrovers und vor dem Hintergrund von Erfahrungen, die in einer Reihe von Kantonen mit ähnlichen Bestimmungen gemacht wurden. Ein Teil der Kommission betonte, dass Bewilligungspflichten bei Abrissen, Umbauten und Renovationen zu einem klaren Rückgang der Bautätigkeit, einem überalterten Gebäudebestand und einem hohen Anteil an fossilen Heizungen führten, was weder der Wohnraumnachfrage noch den klimapolitischen Zielen genüge. Wie kontraproduktiv der Ansatz im Grunde sei, sei hinlänglich bewiesen. In Kantonen mit Wohnschutz seien wiederholt Revisionen sowie zusätzliche Regularien verfolgt worden, um den bestehenden Problemen zu begegnen. Dem wurde entgegengehalten, dass Modelle beim Wohnschutz bestehen, die nicht zu spürbaren Auswirkungen auf die Bautätigkeit führten oder mit Wohnungsbau und Verdichtung in einem Ausmass zu vereinbaren seien, der im Vergleich zum Kanton Zürich ausgeprägt sei. Fortschritte bei der energetischen Sanierung könnten wiederum nur unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie

der Zusammensetzung der Eigentümerschaften und bestehender kommunaler und kantonaler Förderprogramme verglichen werden. Ohnehin werde mit der Volksinitiative eine Rahmengesetzgebung gefordert, welche den Gemeinden viele Freiheiten bei der Ausgestaltung lasse, weshalb sich Erfahrungen mit den Bestimmungen anderer Kantone nicht zwingend übertragen liessen. Für die Mehrheit war allerdings klar, dass eine zusätzliche Bewilligungspflicht, wie sie die Gemeinden bei einer Annahme der Volksinitiative erlassen dürften, dazu führen würde, dass sich gewinnorientierte Bauträgerschaften zurückziehen würden. Damit würde es noch schwieriger werden, der Nachfrage nach mehr Wohnraum mit einem ausreichenden Angebot zu begegnen, weshalb in der Folge die Mieten weiter steigen würden und dies insbesondere ausserhalb des regulierten Wohnraumbestands.

Ausgehend von diesen Grundsatzhaltungen wurden in der Kommission verschiedene Anträge auf Gegenvorschlag beraten. Schlussendlich blieb es bei zwei Ansätzen. Eine Minderheit stellte sich gegen den Ansatz, die Volksinitiative in einer moderaten Fassung aufzugreifen und die Bewilligungspflicht auf bedeutendere Vorhaben einzuschränken. Dieser Ansatz fand nicht die Zustimmung der Mehrheit. Für sie heilt er die Kernnachteile der Volksinitiative nicht. Stattdessen entschied sich die Mehrheit für einen Gegenvorschlag, mit dem Eigentümerinnen und Eigentümer bei bebauungspflichtigen Vorhaben, welche mindestens zwanzig Mietverhältnisse betreffen, zu Massnahmen verpflichtet werden, mit denen Leerkündigungen vermieden oder sozial verträglicher gestaltet werden sollen. Zu diskutieren gab dabei, in welches Verhältnis zur Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit dieser Wille zu setzen sei. Für die Minderheit war der Ansatz wiederum zu zahllos. Er entspreche den Selbstregulierungen der Branche weitgehend und eröffne aufgrund seiner Unbestimmtheit gerade jenen Personen Raum für Missbrauch, die sich auch nicht an bestehende Verhaltensmassstäbe halten.

Aus den Reihen der Minderheit wurde zudem aufgeworfen, dass dieser beantragte Gegenvorschlag mit dem Bundeszivilrecht nicht in Einklang zu bringen sei, würde mit ihm die Kündigungsfrist bei Mietverhältnissen faktisch verlängert. Die Kommission liess sich von der Volkswirtschaftsdirektion versichern, dass die Regelung im Einklang mit dem übergeordneten Recht stehe. Zudem beriet die WAK eingehend, ob sie zur Vorlage eine eigenständige Vernehmlassung durchführen müsse. Im Lichte der Rückmeldungen der Volkswirtschaftsdirektion und der Geschäftsleitung verzichtete sie darauf.

4. Ergebnisse der Kommissionsberatungen

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. Just 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 einer eigentlichen Innovationsbremse gerät und zum Verzicht auf Sanierungen führt. Damit würde aber das Erreichen der Klimaziele der Verfassung erschwert. Auch würde die zurückgehende Nachfrage im Baubereich namentlich die innerhalb kleiner und mittlerer Unternehmen erzielte Wertschöpfung mindern. Nicht zuletzt würde eine Bewilligungspflicht für Abrisse, Umbauten und Renovationen eine zusätzliche Komplexität für die Baubranche bedeuten, welche in einem ohnehin voraussetzungsreichen Umfeld tätig ist. Überhaupt stellt die WAK-Mehrheit die erhoffte Wirkung der Volksinitiative auch grundsätzlich infrage. Denn eine Überregulierung würde dazu führen, dass die Mietzinse ausserhalb des regulierten Bereichs umso stärker ansteigen.

Der Volksinitiative will die Mehrheit einen Gegenvorschlag entgegenstellen. Mit diesem würde ein Vorgehen bei Leerkündigungen ins Gesetz aufgenommen, das sich an bestehenden Branchenstandards anlehnt. Damit sollen einerseits Schicksalsschläge gezielt vermieden oder verringert und andererseits Anreize für die notwendige Verdichtung erhalten werden. Eine Minderheit stimmt diesem Gegenvorschlag nicht zu. Er sei zu unbestimmt, lasse zahlreiche Vollzugsfragen offen und drohe wirkungslos zu bleiben.

Die Minderheit stimmt der Volksinitiative zu. Sie beurteilt den bestehenden Wohnungsmarkt als dysfunktional und problematisiert, dass das geltende Mietrecht nicht durchgesetzt werde und infolgedessen überrissene Mieten bezahlt würden. Deshalb sollen Gemeinden dem Mietrecht künftig mit eigenen Wohnschutzmassnahmen zur Geltung verhelfen dürfen. Hierfür bietet die mit der Volksinitiative geforderte Rahmengesetzgebung eine Grundlage. Einerseits erhielten Gemeinden viele Freiheiten bei der Ausgestaltung ihrer Massnahmen, andererseits bliebe deren Anwendung an einen tiefen Leerwohnungsbestand

gebunden und befristet. Die im Kanton Waadt gemachten Erfahrungen zeigten, dass für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbarer Wohnraum erhalten werden könne, ohne dass es zu spürbaren Auswirkungen auf die Bautätigkeit käme.

Eine Minderheit will der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenstellen. Mit diesem will sie das Anliegen der Volksinitiative in moderater Form aufgreifen und so einen Kompromiss vorlegen, den Teile der Minderheit als einschneidend bewerten. Zudem brauche es Anreize für die Bereitstellung von mehr bezahlbaren Wohnraum, wie sie der Gegenvorschlag vorsieht. Die Mehrheit macht geltend, dass der Gegenvorschlag die Volksinitiative weitgehend aufgreift, weshalb sie ihn denn auch ablehnt.

5. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Volksinitiative an insgesamt neun Sitzungen:

- 14. Januar 2025: Präsentation Vorlage
- 25. Februar 2025: Anhörung
- 18. März 2025: Beratung
- 3. Juni 2025: Beratung
- 8. Juli 2025: Beratung
- 25. August 2025: Beratung
- 9. September 2025: Konsultativabstimmung
- 23. September 2025: Beratung
- 30. September 2025: Schlussabstimmung

6. Antrag der Kommission

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat mit 10 zu 5 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen. Mit 9 zu 6 Stimmen beantragt sie, der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenzustellen.