

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

Antrag des Regierungsrates vom 27. November 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 9. September 2025

Vorlage 5994a

*Ratspräsident Beat Habegger:* Eintreten auf Volksinitiativen ist obligatorisch. Wir haben freie Debatte beschlossen. Ich erkläre Ihnen kurz, wie wir vorgehen: Wir führen zuerst die Grundsatzdebatte zur Initiative und zum Gegenvorschlag und dann stimmen wir über das Eintreten auf den Gegenvorschlag ab. Falls Sie auf den Gegenvorschlag eintreten, behandeln wir ihn in erster Lesung. Falls Sie nicht eintreten, bereinigen wir direkt Teil A der Vorlage.

*Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK):* Wir kommen zur ersten von heute traktandierten vier und insgesamt fünf Volksinitiativen zum Thema Wohnen. Ich erlaube mir zu Beginn als WAK-Präsident, meinen Kolleginnen und Kollegen in der WAK und dem Sekretär (*Andrej Markovic*) ausdrücklich zu danken. Es ist nicht selbstverständlich und vor allem nicht alltäglich, dass eine Kommission gleich sechs Volksinitiativen in einem Jahr behandelt und abgeschlossen hat und wir heute voraussichtlich und hintereinander vier davon behandeln können, obwohl diese ja nicht gleichzeitig eingereicht worden sind und auch unterschiedliche Fristen bestehen. Das ist sehr effiziente Kommissionsarbeit, und dies ohne zusätzliche Kommissionssitzung, das sei auch noch erlaubt zu sagen.

Mit der Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen, der sogenannten Wohnungsinitiative, soll der Auftrag, für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu sorgen und nachhaltige und treibhausgasneutrale – kein einfaches Wort – Bauweisen zu fördern, Eingang in die Verfassung finden. Zur Umsetzung dieses Auftrags soll der Kanton namentlich eine öffentlich-rechtliche Anstalt gründen, die unter anderem günstigen Wohnraum erstellen, Grundstücke erwerben und Wohnbauträgern Baurechte einräumen können soll. Die Anstalt soll mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Millionen Franken ausgestattet werden. Zudem soll ihr der Kanton jene Grundstücke aus seinem Finanzvermögen übertragen, welche der Wohnnutzung dienen oder sich für eine solche eignen und in absehbarer Zeit nicht für andere öffentliche Zwecke benötigt werden.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben, WAK, lehnt die Volksinitiative ab und will ihr den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag entgegenstellen. Mit diesem soll der Auftrag, günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen, in der Verfassung verankert werden. Konkret soll der Regierungsrat verpflichtet werden, dem Kantonsrat innerhalb von drei Jahren nach der Annahme des Gegenvorschlags die zur Umsetzung erforderlichen Gesetzesbestimmungen zu beantragen.

Eine Minderheit der Kommission beantragt die Annahme der Volksinitiative und will ihr keinen Gegenvorschlag entgegenstellen.

Da im Kanton Zürich in kurzer Zeit fünf Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik eingereicht wurden, hatte die Kommission im Zuge ihrer Beratung der Volksinitiative für mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich (*Vorlage 5969*) eine breite Anhörungsrunde angesetzt. Ergänzend dazu, hörte sie zur vorliegenden Volksinitiative das Initiativkomitee sowie die Vertretung eines Unternehmens aus der Bau- und Immobilienbranche an und berücksichtigte die schriftlichen Stellungnahmen des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, der Städte Zürich und Winterthur, der Sektion Zürich/Schaffhausen des Fachverbands Schweizer Raumplaner, des Verbands Immobilien Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Zürich. Im Mittelpunkt der Diskussion stand der Wohnungsmangel. In der breiten Diskussion über die Ursachen und Lösungsmöglichkeiten dieses Mangels wurde in Zustimmung zur Volksinitiative betont, dass ein verstärktes Tätigwerden des Kantons zu einem besseren Angebot an günstigen Wohnungen führen würde. Um dieses Angebot zu erweitern, gelte es, aufgrund des knapper werdenden überbaubaren Bodens zu handeln. Das Dotationskapital für die mit der Volksinitiative geforderte Anstalt könne der Kanton mit der Aufnahme von Fremdkapital zu günstigen Konditionen aufbringen.

Gegen die Volksinitiative wurde eingewendet, dass dem Staat eine Aufgabe übertragen würde, welcher Private besser nachkommen können. Mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Millionen Franken können nur einige hundert Wohnungen realisiert werden. Dies stelle einerseits keine Lösung für das unzureichende Wohnungsangebot dar und andererseits müssten die Mittel für diese Dotation in Abweichung von der bestehenden Finanzplanung aufgebracht werden, was zusätzliche Sparanstrengungen oder die Erhöhung der Steuern bedeuten würde. Auch die mit dem Betrieb der Anstalt einhergehenden administrativen Mehraufwendungen wurden kritisch beurteilt, zumal seitens der Regierung damit gerechnet wird, dass der Kanton nur 300 Wohnungen in die Anstalt einbringen können würde.

Unterschiedliche Bewertungen erfuhr auch der vom Regierungsrat beantragte Gegenvorschlag. Die zuständige Direktion legte im Zuge der Kommissionsberatung das Ziel dar, das Bauen zu erleichtern und zu beschleunigen und namentlich das dichtere Bauen zu ermöglichen. So sei unter anderem zu erwägen, die baurechtlichen Bestimmungen mit Blick auf das erleichterte Bauen im Bestand und vereinfachte Umnutzung zu entwickeln, Ausnutzungsziffern zu erhöhen und Letzteres mit Anteilen an gemeinnützigem Wohnraum zu verbinden. In der Diskussion wurden Änderungen der Rahmenbedingungen einerseits als geeignetes Mittel für eine Erweiterung des Wohnraumangebots begrüsst. Andererseits wurde geltend gemacht, dass die gezielte Ausweitung des Angebots an günstigem Wohnraum im Vordergrund stehen müsse. Darüber hinaus wurde wiederholt an der Wirksamkeit des Gegenvorschlags gezweifelt. Schlussendlich würde es darauf ankommen, welche gesetzlichen Bestimmungen konkret erlassen, wie die Gemeinden ihre Spielräume nutzen würden.

Vor diesem Hintergrund bewerteten Teile der Kommission den beantragten Gegenvorschlag als wirkungslos und in der Sache inhaltsleer. Für andere Kommissionsmitglieder war ausschlaggebend, dass der Gegenvorschlag den Stimmberechtigten einen Richtungsentscheid ermöglicht und eine gute Grundlage für die künftige Wohnraumpolitik schafft.

Die WAK beantragt dem Kantonsrat mit 10 – SVP, FDP, GLP, Mitte und EVP – zu 5 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen und einen direkten Gegenvorschlag zu beschliessen. Eine Minderheit – Grüne, AL und SP – will die Volksinitiative annehmen und auf einen direkten Gegenvorschlag verzichten.

*Markus Bopp (SVP, Otelfingen):* Die erste von vier Wohninitiativen – sie hat den Titel oder den Namen «Mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen», «Wohnungsinitiative» nennen wir sie – möchte mit Staatseingriffen mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen produzieren. Staatseingriffe sind eine bekannte linke Reaktion auf Herausforderungen. Es soll die Verfassung in Artikel 110 angepasst werden, der Kommissionspräsident hat es gesagt. Unter anderem muss der Staat ausreichende und bedarfsgerechte Wohnungen erstellen, vor allem gemeinnützige, also natürlich gemeinnützige Wohnungen mit Baurechten und Darlehen et cetera. Auch selbstgenutztes Wohneigentum soll gefördert werden. Drittens soll die ganze staatliche Bautätigkeit nachhaltig und treibhausgasneutral sein. Und dann der Hauptpunkt der Erfolgsinitiative: Der Staat soll eine Baufirma gründen, eine Bauanstalt, welche zu Beginn mit 500 Millionen Franken ausgestattet werden soll.

Nun, die SVP anerkennt, dass es in gewissen Regionen unseres Kantons schwierig ist, eine passende Wohnung zu finden. Jedoch sind die vorliegenden Staatseingriffe sicher nicht dazu geeignet, eine Lösung zu finden. Was ist das Hauptproblem aus unserer Sicht? Das Hauptproblem liegt in der Schere zwischen Angebot und Nachfrage. Es sind einfach mehr Menschen da, die im Kanton Zürich wohnen wollen, als verfügbare Wohnungen da sind. Es gilt zu betonen, dass die Wohnungsknappheit nicht gleichmässig im Kanton verteilt ist. In einem Viertel der Gemeinden liegt die Leerwohnungsziffer immer noch bei über 1 Prozent. Zudem liegt die Leerwohnungsziffer gemäss Antwort des Regierungsrates nur leicht unter dem langjährigen Durchschnitt. Somit ja, wir anerkennen, es gibt Hotspots, wo das Wohnen eine Herausforderung ist, aber von einer ganzflächigen kantonalen Wohnungskrise können wir aus unserer Sicht nicht sprechen.

Zudem dünkt uns auch, die Volksinitiative sei Klientelbewirtschaftung, denn nicht alle Menschen werden von den günstigen Wohnungen profitieren können. Die restliche Bevölkerung muss dann diese Staatseingriffe wieder bezahlen. Mit dem kantonalen Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsgesetz hat der Kanton Zürich bereits ein Instrument, um gezielt günstigen Wohnraum zu fördern. Sie wissen, dass diese kantonalen Mittel im Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative (*Vorlage 5969*) auch verdoppelt werden sollen. Nun, die aktive Rolle des Staates im Wohnungsmarkt – und das will die Initiative ja – lehnen wir klar ab. Ein solches Engagement birgt sehr viele Gefahren. Erstens: Es besteht die Gefahr,

dass private Baufirmen verdrängt werden, private Marktteilnehmer werden verdrängt durch den Staat. Zweitens: Der Staat ist sicher nicht besser im Bauen von Wohnungen. Fachpersonen in der WAK haben erwähnt, dass der Staat circa 30 bis 50 Prozent teurer baut als Private. Beim Markteintritt des Staates gehen wir davon aus, dass das ganze Wohnsystem noch mehr angeheizt wird. Wir gehen davon aus, dass die Bodenpreise steigen und nicht sinken werden. Und dazu sind die Kosten dieser Volksinitiative auch extrem hoch. Diese neue Anstalt braucht Personal, Staatspersonal, sie braucht Büroräume et cetera. Und wie die 500 Millionen Franken in die Bilanz des Kantons hineinkommen, ist auch noch nicht klar, das wurde auch in der WAK noch nicht klar beantwortet. Und dann kommt noch dazu, dass man mit 500 Millionen Franken vielleicht 500 Wohnungen produzieren kann. Der Kanton Zürich hat aber 730'000 Wohnungen. Aufgrund der Zuwanderung müssen wir jeden Arbeitstag 40 Wohnungen neu bauen. Mit diesen 500 Millionen haben wir also gerade einmal irgendwie zwölf Arbeitstage gebraucht, um diese Wohnungen wieder mit Menschen zu füllen. Das bringt überhaupt nichts.

Dann ist mir noch ein weiterer Gedanke zu diesen linken Wohnrezepten durch den Kopf gegangen: Wir haben ja wirklich alle ein Paradebeispiel vor unserer Haustür, das ist die Stadt Zürich. Die Stadt Zürich – so habe ich mir überlegt, ich habe das nachgeschaut – hat seit über 30 Jahren... (*Der Votant wird unterbrochen, weil das Mikrofon deaktiviert wurde.*)

*Ratspräsident Beat Habegger:* Entschuldigen Sie, bitte nochmals anmelden. Ich habe schon sehr viele Wortmeldungen, entschuldigen Sie bitte.

*Markus Bopp fährt fort:* Die Stadt Zürich hat eingegriffen, irgendwo sind die am Hebel (*Heiterkeit*). Also, die Stadt Zürich ist seit über 30 Jahren politisch linksgrün dominiert, die Linken und die Grünen konnten also durchregieren, eigentlich fast wie sie wollten. Und was ist passiert? Die angebliche Wohnungsnot ist ja nirgends grösser als in der Stadt Zürich. Mir zeigt das einfach, dass solche Staatsingriffe nichts bringen. Ich beurteile das so: Angebot und Nachfrage, die Marktkräfte sind einfach deutlich stärker als das, was wir hier in der Politik machen können. Aus meiner Sicht müssen wir anerkennen, dass wir alle auch teilweise Opfer unseres eigenen Erfolges sind, den Fünfer und das Weggli werden wir nicht kriegen. Es gibt Gewinner, aber es gibt auch Verlierer in diesem prosperierenden Kanton. Diesen Verlierern kann man entgegenkommen, wir sind da nicht per se dagegen, aber vollständig verhindern kann man das einfach nicht.

Der Regierungsrat stellt der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber. In der Kantonsverfassung, ebenfalls bei Artikel 110, soll ein zusätzlicher Absatz mit folgendem Inhalt entstehen: Erstens soll man die Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit in unserem Kanton verbessern. Auch soll man verschiedene Massnahmen prüfen, um das Bauen zu erleichtern. Das ist eine eigentliche Bauoffensive. Das dazugehörige Gesetz muss dann innerhalb von drei Jahren hier im Kantonsrat beschlossen werden. Diese Frist hat sich der Regierungsrat selber gesetzt.

Die SVP findet auch, dass das Bauen wieder einfacher werden soll, da sind wir dafür. Ein Bauen auf Teufel komm raus ist aber auch nicht in unserem Sinn. Auch hier müssen wir über Angebot und Nachfrage sprechen. Wenn einfach immer mehr Menschen in unserem Kanton wohnen wollen, dann müssen wir darüber reden.

Fakt bleibt: Noch nie wurden im Kanton Zürich so viele Wohnungen gebaut wie heute und trotzdem haben wir zu wenig Wohnraum. Für uns ist das glasklar: Die Zuwanderung in unseren Kanton ist hauptverantwortlich für diese Wohnraumknappheit. Und jetzt noch ein Wort zu diesem Wort «Zuwanderung», Sie werden es uns nachher wieder um die Ohren schlagen: Wenn wir bei der SVP von Zuwanderung sprechen, dann ist das für uns nicht immer nur negativ konnotiert. Wir wissen auch, dass Zuwanderung für eine gesunde Wirtschaft zum Teil hilfreich sein kann. Aber uns ist es einfach wichtig, dass wir ehrlich betrachtet über die Zuwanderung sprechen können und auch die negativen Anteile der Zuwanderung hier in diesem Saal diskutieren können. Uns dünkt, dass wir die Einzigen sind, die über die negativen Auswirkungen solcher Menschenströme diskutieren wollen. Ich bin auf der kantonalen Webseite gewesen, dort schreibt der Kanton – und jetzt zitiere ich: «1,1 Prozent Wachstum pro Jahr. Die Zürcher Bevölkerung ist in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt um jeweils 1,1 Prozent gewachsen, stärker als im schweizerischen Mittel. Wachstumstreiber sind» – jetzt müssen Sie zuhören – «die Zuwanderung und der Geburtenüberschuss», das schreibt der Kanton also selber auch. Dann geht es noch weiter mit meinem Zitat: «Geht der demografische Trend so weiter wie bis anhin, dann wird die Zürcher Bevölkerung auch künftig kräftig wachsen. Gemäss dem kantonalen Prognosemodell dürfte die Bevölkerungszahl bis 2050 auf gegen 2 Millionen wachsen.» Also für uns ist das glasklar: Wenn wir über Wohnraum sprechen wollen in diesem Kanton, werden wir immer auch über die Zuwanderung sprechen müssen.

Und jetzt noch ein allerletzter Gedanke zu diesem Thema: Uns passt das Wort «Wohnungskrise» als solches auch nicht. Denn es gab per Zufall vor zwei Wochen im Schweizer Radio eine jährliche Umfrage durch Wüest Partner (*Immobilienberatungsunternehmen*), sie hat Folgendes aufgezeigt: 93 Prozent der Mieterinnen und Mieter geben an, mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein. 93 Prozent, das kann man nicht einfach wegdiskutieren. Und dann sagen weiter noch 6,6 Prozent, sie möchten bald umziehen. Beides sind extrem tiefe Werte. Wüest Partner sagt, die Werte seien sogar noch gestiegen, also die Zufriedenheit ist in den letzten Jahren sogar noch gestiegen. Die Mietenden scheinen also irgendwie doch insgesamt in der Schweiz und im Kanton Zürich zufrieden zu sein. Ich zitiere einfach diese Studie. Und wenn man über Wohnraum diskutieren muss, wird man nicht umhinkommen, über diese hohe Mieterinnen- und Mieterzufriedenheit auch zu diskutieren.

Unser Fazit: Die SVP/EDU-Fraktion wird die Volksinitiative klar ablehnen und den Gegenvorschlag der Regierung unterstützen. Besten Dank.

*Rafael Mörgeli (SP, Stäfa):* Die Wohnungsinitiative bildet heute den Auftakt in unserer Debatte über den Wohnraum. Über 70 Prozent der Menschen im Kanton

Zürich sind Mieterinnen und Mieter. Deren Mieten sind in den letzten 25 Jahren um rund 64 Prozent gestiegen. Es wird gebaut, aber nicht das, was die Bevölkerung auch mieten möchte. Es sind teure Wohnungen mit hohen Renditen. Was fehlt, sind nicht einfach mehr Wohnungen, sondern mehr Wohnungen, die man sich auch leisten kann. Dieses preisgünstige Wohnangebot wird nicht von den Immobilienfirmen, sondern vor allem von gemeinnützigen Bauträgern erbracht. Das ist auch das Problem in der Stadt Zürich. Dort haben eben genau die renditeorientierten Firmen immer mehr aufgekauft und sind heute die grösste Eigentümergruppe. Das zu Herrn Bopp, der eine Politik, mit der er nicht einverstanden ist, dafür verantwortlich macht. Das ist aber nachweislich falsch. Es sind die Renditeorientierten, welche zunehmen und die Mieten für ihre Rendite in die Höhe schrauben. Die Mieten der Gemeinnützigen sind im Schnitt immer günstiger als jene vom Gewinnorientierten. Und diese gemeinnützigen Bauträger müssen aber nicht nur Genossenschaften sein, auch die öffentliche Hand kann preisgünstigen Wohnraum, also Wohnraum in Kostenmiete, bereitstellen. Zum Beispiel könnte diese Aufgabe auch eine öffentliche Anstalt übernehmen, wie es von der Wohnungsinitiative vorgeschlagen wird.

Bis heute beschränkt sich nämlich die Wohnbaupolitik des Kantons auf den Wohnbaufonds, der mit zinslosen Darlehen Bauprojekte der Gemeinden unterstützt. Und diese Initiative möchte nun aber, dass der Kanton eine aktivere Rolle übernimmt. Wie schon gesagt, soll eine Anstalt mit mindestens 500 Millionen Franken dotiert werden, die dann aktiv preisgünstige Wohnungen erstellt oder Land kauft und im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Diese 500 Millionen Franken sollen nicht in Barauszahlungen geschehen, sondern können einerseits aus Übertragungen von Liegenschaften, die schon jetzt im kantonalen Besitz sind, bestehen oder könnten andererseits auch Darlehen sein. Die Kosten für den Betrieb der Liegenschaften und auch der Anstalt sind durch die Kostenmiete gedeckt. Weder bei Übertragungen noch bei Darlehen müssen die Steuern erhöht werden, auch keine Einsparungen sind dazu nötig. Und ich sage das gerne noch einmal, damit das auch alle gehört und verstanden haben: Weder bei Übertragungen noch bei Darlehen müssen die Steuern erhöht werden, auch keine Einsparungen sind dazu nötig.

Auch wichtig scheint uns, dass die Initiative in der Verfassung verankert, dass der Kanton und die Gemeinden für ein ausreichendes und vor allem auch für ein bedarfsgerechtes Wohnangebot sorgen sollen, welches in möglichst umweltschonender Bauweise erstellt wird. Die Initiative sorgt also für eine aktivere Wohnpolitik des Kantons, einen weiteren Player, der für die Menschen Wohnungen bereitstellt, die sie auch wirklich bezahlen können. In Kürze also: Sie sorgt für mehr bezahlbaren Wohnraum, etwas, das dringend notwendig ist.

Und das ist dann auch der Kern der Initiative, ein Kern, den der Gegenvorschlag der Regierung und der WAK-Mehrheit nicht aufnimmt. Es handelt sich hier, anders als bei allen anderen Initiativen, die wir später noch behandeln werden, nicht um eine Gesetzesinitiative, sondern um eine, welche die Verfassung ändert. Das heisst, ein Gegenvorschlag muss auch auf der Stufe der Kantonsverfassung angesiedelt sein. Wenn man aber den Kern der Initiative nicht will, nämlich die Anstalt

und die Verankerung, dass der Kanton und die Gemeinden für ein bedarfsgerechtes Wohnangebot zu sorgen haben, ja, was kann man dann noch in die Verfassung schreiben? Und die Antwort auf diese Frage gibt Ihnen der Gegenvorschlag. Er möchte in unsere Verfassung schreiben, dass der Kanton und die Gemeinden günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnangebot schaffen. Und dann wird noch in den Übergangsbestimmungen genannt, dass der Regierungsrat dem Kantonsrat innerhalb von drei Jahren dafür geeignete Gesetzesänderungen vorschlägt.

Jetzt meine Frage: Was ändert diese Verfassungsbestimmung? Sorgt der Kanton heute für möglichst ungünstige Rahmenbedingungen beim Bau? Braucht der Regierungsrat diese Verfassungsänderung, um Verbesserungen im PBG (*Planungs- und Baugesetz*) vorschlagen zu können? Nun, wenn man die Medienkonferenzen der Baudirektion in letzter Zeit mitbekommen hat, offensichtlich nicht. Auf die Frage, was denn für konkrete Gesetzesänderungen aus Verfassungsänderungen resultieren könnten, wurde uns in der Kommission kein einziges konkretes Beispiel genannt. Und das zeigt: Dieser Gegenvorschlag ist absolut inhaltsleer. Er hat absolut keinen Effekt, der nicht schon die heutige Verfassung entfalten könnte. Er ist Effekthascherei, eine Nebelpetarde, kurz ein Gegenvorschlag, nur um einen Gegenvorschlag zu haben. Er bringt keinen einzigen Quadratmeter neuen preisgünstigen Wohnraum, der nicht schon heute in Angriff genommen werden könnte. Dies wird nur die Initiative können, deshalb stimmen wir ihr auch als Überzeugung zu. Den inhaltsleeren und wirkungslosen Gegenvorschlag lehnen wir ab, bitte tun Sie es uns gleich. Herzlichen Dank.

*Doris Meier (FDP, Bassersdorf):* Wohnen betrifft uns alle, und ja, die Situation ist vielerorts angespannt. In den Zentren sind die Mieten hoch, der Markt ist eng, und viele Menschen haben Mühe, eine passende Wohnung zu finden. Diese Realität ist, glaube ich, links und rechts unbestritten. Aber die richtige Antwort darauf ist nicht mehr Staat, sondern mehr Bauen, und genau darum geht es heute. Wollen wir, dass der Staat zum Immobilienkäufer und -entwickler wird oder wollen wir bessere Rahmenbedingungen, damit private Bauträger wieder bauen können?

Die Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen will, dass der Kanton eine öffentlich-rechtliche Anstalt gründet, ausgestattet mit mindestens 500 Millionen Franken. Diese Anstalt soll Wohnraum bauen, kaufen, vermieten, Grundstücke erwerben und halten können. Dazu soll der Kanton alle Grundstücke aus seinem Finanzvermögen, die sich irgendwie für Wohnen eignen – es wurde nachgezählt, es wären circa 300 Wohnungen –, in diese neue Anstalt überführen. Das klingt auf den ersten Blick nach einem grossen Wurf, in Wahrheit aber ist es ein fundamentaler Systemwechsel in der Zürcher Wohnbaupolitik. Der Staat würde selber zum Akteur auf dem Wohnungsmarkt, in direkter Konkurrenz zu privaten Bauträgern, zu Genossenschaften und zu institutionellen Anlegern, wie zum Beispiel den Pensionskassen.

Bis heute spielt die öffentliche Hand beim Wohnungsbau eine unterstützende Rolle. Sie fördert, sie schafft Planungssicherheit, sie gibt Baurechte ab, und das ist gut so. Aber sie ist nicht der bessere Bauherr. Was geschieht, wenn der Staat

selbst zum Mitbieter wird, sehen wir am Beispiel der Stadt Zürich. Dort hat die Wohnbevölkerung einen Wohnfonds für 300 Millionen Franken beschlossen. Das Resultat? Die Stadt tritt nun selbst als Höchstbietende auf und treibt die Preise weiter nach oben. Beahlt wird vom Steuerzahler doppelt: erst beim Kauf des Landes, dann nochmals beim Bau des günstigen Wohnraums. Das ist keine Lösung, das ist eine Preisblase auf Staatskosten.

Auch im Kanton Zürich stellt sich die einfache, aber entscheidende Frage: Woher kommen die 500 Millionen Franken? Sollen wir sie bei der Bildung einsparen, im Gesundheitswesen? Oder erhöhen wir die Steuern, um die kantonale Bauanstalt zu finanzieren, die vielleicht ein paar hundert Wohnungen erstellt? Selbst bei sehr günstigen Baukosten könnten mit diesem Geld vielleicht 700 Wohnungen gebaut werden. Das wäre gerade einmal 0,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestands im Kanton Zürich. Für so wenig Wirkung 500 Millionen Franken auszugeben, ist keine Wohnpolitik, das ist Symbolpolitik. Und selbst diese wenigen Wohnungen würden nicht neu geschaffen, sondern es wechseln einfach die Eigentümer. Der Staat würde Wohnungen übernehmen, die heute vom Privaten gehalten werden, und sie neu bewirtschaften. Gleichzeitig würden durch die Auflage zu nachhaltigem und treibhausgasneutralem Bauen die Kosten weiter steigen.

Die Initiative ist weder verhältnismässig noch zielführend. Wenn wir ehrlich sind, wissen wir doch alle, wo die eigentlichen Ursachen der Wohnungsknappheit liegen: Die Verfahren dauern zu lange, Rechtsmittelverfahren blockieren Projekte über Jahre, die Bau- und Landkosten steigen und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf nimmt weiter zu. Das sind die wahren Gründe und genau dort müssen wir ansetzen.

Der Gegenvorschlag des Regierungsrats tut genau das. Im Verfassungsartikel verpflichtet er Kanton und Gemeinden, günstige Rahmenbedingungen zu schaffen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot. Das ist pragmatisch, finanzierbar und zielführend. Der Gegenvorschlag stärkt, was funktioniert. Er will Hürden abbauen, Verfahren beschleunigen, Umnutzungen vereinfachen und das direkte Bauen im Bestand. Und dazu verpflichtet sich der Regierungsrat, innert drei Jahren konkrete Massnahmen vorzulegen. Damit wird gehandelt, statt symbolisch neue Verwaltungsapparate zu schaffen.

Die Initiative aber würde Investoren abschrecken. Wenn der Staat als Konkurrent auftritt, ziehen sich die privaten Bauträger zurück. Das Angebot schrumpft, die Preise steigen weiter, genau das Gegenteil dessen, was beabsichtigt ist. Wir würden mehr Staat, weniger Wohnungen und höhere Kosten bekommen. Wir Freisinnigen glauben an die Eigenverantwortung, an private Initiative und an Wettbewerb, das gilt auch im Wohnungsbau. Unsere Aufgabe in der Politik ist es, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass Bauen einfacher, schneller und günstiger wird, und nicht den Staat zum Immobilienkäufer zu machen. Wir wollen, dass der Kanton Zürich gute Voraussetzungen schafft und nicht, dass er selbst zum Bauherrn wird.

Diese Initiative klingt sozial, sie wirkt fürsorglich, aber in Wahrheit ist sie eine teure Illusion. Sie bindet Kapital, schafft Bürokratie und verlangsamt die Lösungen des eigentlichen Problems. Der Gegenvorschlag hingegen stärkt die Kräfte,



die wirklich etwas bewegen, die Gemeinden, die Planer, die Bauwirtschaft, die Genossenschaften und die privaten Investoren. Günstiger Wohnraum entsteht eben nicht durch eine neue Anstalt, sondern durch mehr Angebot, weniger Regulierung und gezielte Förderung dort, wo der Markt an seinen Grenzen stösst. Für die FDP heisst das Nein zur Volksinitiative und Ja zum Gegenvorschlag des Regierungsrates.

*Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich):* Wer hier im Saal sucht gerade eine Wohnung, und zwar zu einem Preis, den Sie sich leisten können? Genau hier setzt die aktuelle Diskussion an, denn die vorgeschlagene Initiative klingt auf den ersten Blick vielversprechend: Sie will mehr günstigen Wohnraum schaffen. Doch schauen wir, was wirklich dahintersteckt: Wenn wir die Initiative annehmen würden, hätten wir das grundlegende Problem, nämlich das knappe Angebot an bezahlbaren Wohnungen, nicht gelöst. Stattdessen hätten wir ein administratives Monster, eine Anstalt geschaffen, die viele Mitarbeitende und noch mehr Geld verschlingt – ohne garantierten Erfolg. Der Kanton würde eine neue Aufgabe erfüllen müssen und zu einem Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt werden. Ist das wirklich der Weg, den wir gehen wollen?

Wir stehen alle vor grossen Herausforderungen, denn die Wohnproblematik ist komplex und sie ist vielschichtig. So müssen auch die Massnahmen vielschichtig sein und sie sind alles andere als einfach. Natürlich, es ist verführerisch, das komplexe Problem der Wohnungsnot mit einfachen Lösungsansätzen anzugehen und einen künstlichen einheimischen Vorrang zu gewähren. Die einen wollen die Zuwanderung beschränken, das ist in Zeiten des Fachkräftemangels und des demografischen Wandels viel zu kurz gedacht. Wir müssen der Standortattraktivität des Grossraums Zürich Sorge tragen, denn von ihr profitieren wir alle. Gleichzeitig müssen wir sicherstellen, dass wir genügend Wohnraum schaffen. Und das bedeutet – ich kann es nicht genug sagen –, dass wir bauen, bauen und nochmals bauen müssen, ganz im Sinne von Angebot und Nachfrage. Wenn wir dafür sorgen, dass das Angebot der Nachfrage entspricht, dann werden die Mietkosten nicht weiter steigen.

Was wir aktuell haben, ist aber ein Missverhältnis. Wir haben zu wenig Wohnraum und mehr Menschen, die wohnen müssen. Der Markt reagiert auf ein zu kleines Angebot mit höheren Kosten, und das ist die Basis der Marktwirtschaft. Was wir hier nicht haben, ist hier ein Marktversagen. Darum braucht es nicht mehr Regulierung, denn mehr Regulierung heisst oft: Wir bauen weniger. Wir haben mehr Regulierung, wir haben komplizierte Vorschriften, und umso mühsamer wird das Bauen. Wenn aber weniger gebaut wird, dann bleibt das Unterangebot bestehen und die Mieten steigen weiter, und das verschärft die Wohnungsnot nur noch mehr und das wollen wir ja eigentlich alle hier verhindern. Darum setzen wir auf eine wirksame Lösung, nämlich auf Bauen: einfacher bauen, mehr bauen, damit ein vielfältiges Angebot an Wohnformen in jedem Preissegment entstehen kann und so Wohnen für alle wieder bezahlbar wird.

Die Grünliberalen lehnen die Initiative deshalb ab. Sie stehen hinter dem Gegenvorschlag der Regierung. Wir finden, es sei wichtig, dass auf Verfassungsebene

festgehalten wird, dass der Kanton für ein Wohnungsangebot sorgt, das wirklich zur Nachfrage passt und auf die aktuellen Bedürfnisse eingeht. Vielleicht fragen Sie sich: Ist das nicht zu wenig konkret? Die Wohnsituation verändert sich aber ständig, und genau deshalb müssen auch unsere Massnahmen anpassungsfähig bleiben. Es macht Sinn, jetzt den Grundsatz für günstige Rahmenbedingungen zu verankern, damit wir auf Veränderungen reagieren können. Die konkreten Schritte folgen jeweils dort, wo sie gebraucht werden.

Wir alle sitzen heute hier, weil sich die Wohnsituation in den letzten Jahren in eine Richtung entwickelt hat, die nicht mehr akzeptabel ist, und deshalb beschäftigen wir uns ja auch mit diesen fünf verschiedenen Volksinitiativen zum Wohnen. Die Grünliberalen sind überzeugt: Wir müssen nicht auf die Frist von drei Jahren warten, die im Gegenvorschlag vorgegeben ist, denn schon bald werden Massnahmen auf dem Tisch liegen, die den Wohnungsbau beschleunigen werden. Einige Vorschläge sind in der Pipeline und können rascher umgesetzt werden. Darum lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass Wohnen in unserem Kanton wieder für alle erschwinglich wird. Die Grünliberalen unterstützen den Gegenvorschlag der Regierung.

*Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich):* Warum braucht es die Wohnungsinitiative? Weil, erstens, der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich versagt und die Menschen bis weit in den Mittelstand überhöhte Mieten zahlen müssen.

Zweitens: Eine aktive Wohnpolitik des Kantons mit einer eigenen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die gemeinnützigen Wohnräume erstellt und fördert, schafft Wohnraum, der dauerhaft den Mietpreissteigerungen entzogen ist. Und darüber hinaus könnte sie die Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt des Kantons Zürich dämpfen.

Drittens: Eine aktive öffentliche Wohnpolitik hat eine positive Wirkung auf die Wohnsituation und Wohnsicherheit von Haushalten. Denn Wohnen ist ein essenzielles Gut, wir alle müssen wohnen.

Viertens: Am Ende ist es matchentscheidend, wer was baut und mit welcher Motivation. Solange es zu wenige Wohnungen zur Kostenmiete gibt und vor allem zwecks Rendite von Anlegern und Immobiliengesellschaften gebaut wird, wird der Wohnungsbau die Wohnkrise nicht beenden können.

Das Rezept, das wir Grünen vorschlagen, funktioniert seit 150 Jahren zum Wohle des Kantons. Vor 150 Jahren litten Bauern und Gewerbe darunter, dass die Banken keine Kredite an Kleinunternehmen mehr gewährten. Das Geld floss in Grossprojekte, und alle Banken waren in privater Hand. Es gab damals ein Marktversagen im Kreditmarkt, und der Kantonsrat hat daraufhin eine weitsichtige Entscheidung gefällt. Er beschloss, dass der Kanton Zürich eine eigene Bank gründet, die in die Lücke springt und das Marktversagen der privaten Banken ausgleicht. Die ZKB (*Zürcher Kantonalbank*) wurde gegründet, eine Anstalt im Besitz des Kantons, ein weiser Entscheid, von dem wir heute immer noch profitieren.

Seit Jahren haben wir wieder ein Marktversagen im Wohnungsmarkt. Es ist keine Besserung in Sicht, deshalb muss der Staat eingreifen. Es braucht heute wiederum einen weitsichtigen und weisen Entscheid des Kantonsrates. Der Kanton soll eine

öffentlich-rechtliche Anstalt für den Wohnungsbau gründen, eine staatliche Wohnbaugesellschaft. Diese soll in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aufgebaut werden. Sie soll eine wichtige Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen, sie soll mit gutem Beispiel vorangehen, Wohnungen erstellen und diese zur Kostenmiete anbieten. Sie kann auch gemeinnützigen Wohnbauträgern, wie Genossenschaften oder Stiftungen, das Baurecht einräumen oder übertragen. Die Anstalt kann dazu auch Grundstücke erwerben, dafür stattet der Kanton die Anstalt mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Millionen Franken aus. Und zur Starthilfe soll der Kanton sein Immobilienportfolio der neuen öffentlich-rechtlichen Anstalt verwenden, um so rasch auf dem Markt eine gewisse Präsenz zu haben.

Die Volksinitiative verankert eine aktive Wohnpolitik auf kantonaler Ebene, so wie sie bereits in vielen Städten und Gemeinden der Schweiz verfolgt wird. Wir brauchen faire Mieten, damit auch Familien, der Mittelstand, ältere Personen oder junge Erwachsene, die sich selbstständig machen und möglicherweise eine Familie gründen wollen, die Möglichkeit haben, eine Wohnung zu fairen Mieten zu finden. Gemeinnützige Wohnungen in Kostenmiete bieten dauerhaft erschwinglichen Wohnraum und tragen so zur Linderung der Wohnungskrise bei. Das aktuelle Wohnraumangebot im Kanton Zürich orientiert sich in erster Linie an den Investitionsbedürfnissen von institutionellen Anlegern und nicht an den Bedürfnissen der Mieter und Mieterinnen. Der Kanton soll Verantwortung übernehmen und dafür sorgen, dass ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot vorhanden ist. Denn das Problem betrifft längst nicht mehr nur die Städte, sondern auch die Agglomeration und teilweise die Landgemeinden.

Die Volkswirtschaftsdirektorin (*Regierungsrätin Carmen Walker Späh*) hingegen verkennt die Wohnungskrise im Kanton Zürich. Sie möchte der Mietpreisexplosion ein untaugliches Instrument entgegensetzen, dabei können wir auch von einer Alibi-Übung sprechen. Im Gegenvorschlag heisst es zum Beispiel: «Kanton und Gemeinden schaffen günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot.» Für die Schaffung von Rahmenbedingungen ist keine Verfassungsänderung erforderlich, das kann der Regierungsrat auch so tun. Weiter würde der Regierungsrat Massnahmen zur Umsetzung und Änderung insbesondere im Bereich der Wohneigentumsförderung, der Raumplanung sowie der Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren prüfen. Das hat er bis heute noch nicht gemacht, ich weiss auch nicht, warum. Der Regierungsrat darf jederzeit Massnahmen prüfen, für das braucht es ebenfalls keine Verfassungsänderung. Und am Ende soll dereguliert werden. Doch das gibt keine einzige bezahlbare Wohnung mehr. Heute werden die falschen Wohnungen gebaut, weil Luxuswohnungen mit viel zu viel Wohnfläche pro Person höhere Renditen versprechen.

Kurz zusammengefasst: Der Gegenvorschlag bringt keine einzige Wohnung zur Kostenmiete und «Prüfen» und «Rahmenbedingungen» in einem Gegenvorschlag sind sehr wässrig und wenig konkret, sprich: Dieser Gegenvorschlag ist eine reine Alibiübung. Unterstützen Sie mit uns die Volksinitiative. Sie ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Am Ende geht es um den sozialen Zusammenhalt

in diesem Kanton und darum, dass Menschen auch mit mittleren und tiefen Einkommen hier wohnen können. Der Gegenvorschlag der Regierung ist hingegen nutzlos und gehört abgelehnt.

*Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil):* Auch wir anerkennen, die Wohnraumsituation im Kanton Zürich ist angespannt: steigende Mieten und knapper werdende bezahlbare Wohnungen, zudem eine hohe Bürokratie, welche das Bauen erschwert. Die uns vorliegende Initiative verlangt, dass Kanton und Gemeinden für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sorgen und konkret den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern sollen. Wir stehen für eine Politik der Balance. Wir setzen uns ein für soziale Gerechtigkeit und bezahlbaren Wohnraum, gleichzeitig aber auch für wirtschaftliche Vernunft und gute Rahmenbedingungen. In diesem Sinne begrüßen wir die Zielsetzung der Initiative grundsätzlich. Mehr günstiger Wohnraum und mehr gemeinnütziger Wohnungsbau sind wichtige Anliegen. Jedoch sehen wir hohe Risiken und diverse offene Fragen, weshalb wir der Initiative nicht zustimmen können. Dafür gibt es viele Gründe:

Die Initiative legt den Schwerpunkt stark auf Vorgaben, beispielsweise «Kanton und Gemeinden sorgen...» und nicht auf Eigenverantwortung, Effizienz und marktgerechte Steuerung. Der Betrieb der öffentlich-rechtlichen Anstalt hätte neben dem hohen Dotationskapital von mindestens 500 Millionen Schweizer Franken zusätzliche erhebliche administrative Kosten wie auch eine Erhöhung des kantonalen Stellenetats zur Folge. Die Kosten müssen Kanton und Gemeinden tragen, ohne dass klare Finanzierungspflichten definiert sind. Durch verbindliche Vorgaben wird der Wohnungsbau stärker reguliert und dadurch das Angebot verzögert oder verteuert. Eine Überregulierung wird die Schaffung von günstigem Wohnraum hemmen statt fördern. Somit ist die Initiative wohl gut gemeint, aber definitiv der falsche Weg, um das gewünschte Ziel zu erreichen.

Richtig wäre es, wenn der Staat Anreize schaffen würde. Der Gegenvorschlag der Regierung schlägt eine differenziertere Änderung vor und zielt auf Rahmenbedingungen statt auf detaillierte Vorgaben. Aus diesen Gründen empfiehlt die Mitte, die Volksinitiative abzulehnen, jedoch gleichzeitig den Gegenvorschlag zu unterstützen, damit wir einen praktikablen, finanzierbaren und wirkungsvollen Weg zu mehr günstigem und gemeinnützigem Wohnraum gehen können. Wir begrüßen es, dass mit dem Gegenvorschlag eine Antwort auf die angespannten Wohnmarktbedingungen im Kanton Zürich erfolgt und nicht einfach abgewartet wird. Die Vorlage legt fest, dass Kanton und Gemeinden künftig günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot schaffen. Wir schätzen insbesondere den Fokus auf den pragmatischen Ansatz, der nicht in erster Linie neue staatliche Akteursrollen schafft, sondern die Rahmenbedingungen verbessert, die klare Erwartung, dass der Regierungsrat binnen dreier Jahre Gesetzesänderungen zur Umsetzung vorlegt, damit keine unverbindliche Absicht bleibt, die Betonung, sowohl beim gemeinnützigen Wohnungsbau als auch beim selbstgenutzten Wohneigentum aktiv zu bleiben, damit Wohnpolitik sozial ausgewogen bleibt.

Aus Sicht der Mitte bietet der Gegenvorschlag eine umsetzbare, wirtschaftlich verantwortbare und sozial solide Alternative zur Initiative. Deshalb bitte ich Sie: Lehnen Sie die extreme Initiative ab und stimmen Sie dem Gegenvorschlag zu, denn dieser schafft wirklich mehr Wohnraum. Besten Dank.

*Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen):* Diesen Samstag hat mein Sohn geheiratet, und dann habe ich mir überlegt: Was würde ich jetzt diesem Jungen mitgeben, der da in der Kirche von Stäfa geheiratet hat? Und dann habe ich gedacht, ich würde ihm das sagen, was ich mir auch selber sagen würde, nämlich: Hör zu, wenn deine Frau unzufrieden ist. Und wieso sage ich das? Stellen Sie sich vor – ob es eine Frau oder ein Mann ist, spielt keine Rolle –, Sie leben als Politiker in einer Beziehung mit der Bevölkerung und Sie merken, jemand hat Stress: «Schatz, du losisch nöd zue!»

Dann sollte ich sagen, ich sollte es zuerst einmal hören. Wenn sie dann noch einmal sagt, «ich habe nicht nur Mangel, sondern ich habe sogar Not», dann sollte ich nicht sagen, «lieber Schatz, es gibt eine Studie, die besagt, dass 93 Prozent der Frauen kein Problem mit ihren Ehemännern haben». Denn sie sagt, «ich habe Stress mit dir, Donato». Und spätestens dann empfehle ich Ihnen und mir selber, hinzusitzen und einmal zuzuhören. Und wenn sie dann sogar noch sagt, «ich habe Ultrastress, Level 3», dann, denke ich, ist es meistens zu spät. Und das ist meine Sorge hier, dass wir die Beziehung von der Politik zur Bevölkerung riskieren, die sagt, «wir haben Mangel». Wer sagt das? Das Bundesamt für Statistik. «Wir haben eine Not.» Wer sagt das? Das Bundesamt für Statistik. Das ist dann bei 1 Prozent (*gemeint ist die Leerwohnungsziffer*). Und jetzt sind wir bei 0,5 Prozent und wir sagen, «Tue nöd so dumm!». Die gleichen Personen, die gerne die Statistik beiziehen, wenn es um die Bevölkerung geht – haben wir ja jetzt gehört, und ich schätze, wir spielen dann zusammen Fussball, die andere Seite –, die gleichen, die dann sagen, «die Bevölkerung wächst überproportional gemäss Statistik», die nehmen nicht zur Kenntnis, dass wir mit 0,5 Prozent im tiefroten Bereich sind. Und wir sprechen nicht von der Stadt Zürich. Also, die Frau sagt, «ich habe Mangel». «Nei, nei, s'isch nid so schlimm.» Die Frau sagt: «Ich habe Not.» Gemäss einer Studie haben 97 Prozent der Frauen kein Problem mit ihrem Mann. Die Frau sagt, «ich habe Ultrastress», und was ist unsere Antwort? Sie ist immer, «nei, nei, nei». Genau das werden wir jetzt dann machen heute: «Nei, nei, nei». Und dann haben wir das Gefühl, dass wir damit die Frauen überzeugen können? Ich, als Mann, sicher nicht.

Schauen Sie: Ich habe 1321 Erfolgsrechnungen von Mehrfamilienhäusern ausgewählt, reale Erfolgsrechnungen. Die Miete ist im Kanton Zürich in den letzten 20 Jahren um 35 Prozent gestiegen; das ist der Bestand, das ginge noch. Aber wenn Sie die Wohnung wechseln, freiwillig oder unfreiwillig, dann ist es eben eine andere Situation. Und dieser grosse Gap zwischen Bestandesmiete und Angebotsmiete, der motiviert mich als Eigentümer, Sie hinauszubefördern. Und jetzt sagen Sie, Sie machen das nicht. Ja, im Durchschnitt machen wir das nicht. Im Durchschnitt, wenn Sie 200'000 Franken in eine Wohnungssanierung investieren, erhöhen Sie um 30 Prozent, das sind etwa 500 Franken. Das ist der Durchschnitt, die

Branche verhält sich korrekt. Aber es gibt eben auch diejenigen, die um 70 Prozent erhöhen. Und diejenigen, die sich wehren könnten, die sind dann gar nicht da, weil sie eben draussen sind. Und das schadet der ganzen Branche und daher sollten wir uns wehren.

Jetzt bei der Anstalt sind wir skeptisch. Wir hatten eine Kantag (2015 überführt ins Immobilienamt), daher sind wir dort begrenzt begeistert. Und vom Gegenvorschlag der Regierung könnte man eigentlich das Gleiche sagen. Es ist ja ein Versprechen. Wir werden jetzt dann sehen, was wir von Level 1 am 30. November 2025 dann umsetzen. Level 1, Vorkaufsrecht (*Vorlage 5969*) – ich bin unzufrieden, aber nicht gestresst. Und daher werden wir jetzt vorerst diese Anstalt nicht unterstützen, sondern den Gegenvorschlag unterstützen, aber mit Begeisterung im anaeroben Bereich. Besten Dank fürs Zuhören.

*Gianna Berger (AL, Zürich):* Für die heutige Debatte sind vier Initiativen geplant, und bei allen lässt sich derselbe rote Faden erkennen: Gegenvorschläge von Mitte-rechts, die viel versprechen, aber leider nichts verändern. Sie sind das politische Beruhigungsmittel, das den Stillstand, den wir haben, als Bewegung tarnen will. Man hat es beim Vorkaufsrecht gesehen mit einem umstrittenen Gegenvorschlag, der gerade beim Bundesgericht hängt, und man sieht es auch hier wieder. Wie Donato Scognamiglio kürzlich im Tagi (*Tages-Anzeiger*) sagte: Man will eben, dass alles bleibt, wie es ist, und genau das ist der Punkt, wir haben es jetzt gerade gehört. Die bürgerlichen Parteien wollen die Fassade des Handelns wahren, aber die Strukturen, von denen sie profitieren, dürfen sich nicht verändern. Ihre Antwort auf die Wohnungskrise ist immer dieselbe: bauen, bauen, bauen. Aber sie sagen nie, für wen gebaut wird, und sie sagen auch nicht, wie gebaut wird, nämlich dort, wo Rendite winkt, nicht dort, wo Menschen bezahlbare Wohnungen brauchen. Was sie bauen, sind teure Wohnungen, die niemandem helfen ausser denen, die sich ohnehin schon vieles leisten können.

Es braucht unter anderem Instrumente, die den Boden und die Mieten der Spekulation entziehen, und genau das macht diese Initiative. Sie will, dass der Kanton Zürich Verantwortung übernimmt durch eine öffentlich-rechtliche Anstalt, die gezielt gemeinnützigen Wohnraum fördert. Solche Modelle funktionieren. In Genf und Basel sichern ähnliche Institutionen seit Jahren bezahlbare Mieten und langfristige Projekte. Und auch die ZKB zum Beispiel zeigt, dass eine öffentlich-rechtliche Anstalt kein Fremdkörper sein muss.

Wenn wir uns anschauen, was der Kanton Zürich heute selbst beiträgt, wird das Missverhältnis offensichtlich. Der Kanton besitzt ungefähr 14'300 Grundstücke und 1800 Hochbauten, ein riesiger Bestand. Aber von diesen Parzellen sind die meisten Waldstücke, Böschungen oder Restflächen. Er besitzt gerade einmal 300 Wohnungen. Das ist die ganze Wohnbaupolitik des Kantons. Der grösste Grundbesitzer hat es in Jahrzehnten gerade einmal geschafft, den Wohnraum eines kleinen Quartiers bereitzustellen.

Die Initiative will das ändern. Sie will, dass diese Ressourcen endlich sinnvoll eingesetzt werden durch eine Behörde, die Boden sichert, Baurechte vergibt und

gemeinnützige Bauträger stärkt. Sie kann selbst bauen, muss es aber nicht. Entscheidend ist, dass sie den Boden der Spekulation entzieht und die Mittel dorthin lenkt, wo sie gebraucht werden. Der Kanton hätte alles, was es braucht, Flächen, Kapital und den Handlungsspielraum. Es fehlt nur an der Struktur und am politischen Willen, sie zu nutzen. Und ja, es gibt einen lustigen Gegenvorschlag: Er will dasselbe Ziel auf marktwirtschaftlichem Weg erreichen, weil das bisher so gut geklappt hat. In Wirklichkeit steht darin nichts, was Wirkung hätte: ein paar Prüfaufträge, ein bisschen Koordination, keine Pflicht, keine Mittel und kein einziger zusätzlicher Franken für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Ein Gegenvorschlag ohne Wirkung ist keine Alternative, sondern eine Ausrede. Oft, ich glaube, zuerst von Markus Bopp haben wir gehört, der Kanton solle nicht selbst bauen. Aber das ist gar nicht unbedingt vorgesehen. Die Anstalt soll nicht zwingend Wohnungen bauen und verwalten, sie soll Grundstücke bereitstellen, Baurechte vergeben und mit Genossenschaften zusammenarbeiten. Das ist Partnerschaft und nicht einfach nur Verstaatlichung. Wer das verwechselt, will gar nicht verstehen, worum es geht.

Und noch zur Frage der Finanzierung: Wenn wir 500 Millionen Franken pro Jahr wollen würden, dann hätten wir sie. Die Budgetüberschüsse des Kantons liegen zum Beispiel seit Jahren immer darüber. Es fehlt nicht am Geld, sondern eben am Willen, es für die Menschen einzusetzen – statt für Steuererleichterungen.

Die AL unterstützt die Initiative klar. Sie ist kein radikaler Bruch, sondern eine überfällige Korrektur. Denn solange der Boden fast ausschliesslich in renditeorientierter, privater Hand bleibt, bleibt eben auch das Wohnen ein Renditeobjekt. Mir ist schleierhaft, wie die SVP an den Menschen vorbeipolitisiert und die Wohnungskrise leugnen kann aufgrund einer Lobbystudie. Es geht nicht um Ideologie, sondern um die Realität, dass der Markt momentan zu wenig bezahlbare Wohnungen baut. Darum müssen wir Strukturen schaffen, die es tun. Vielen Dank.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Die Runde der Fraktionssprechenden ist abgeschlossen. Wir kommen jetzt zu den weiteren Ratsmitgliedern, die höchstens fünf Minuten sprechen dürfen.

*Christoph Marty (SVP, Zürich):* Sollte diese Initiative angenommen werden, müsste künftig jede Immobilientransaktion noch eine weitere Bürokratieschleife drehen. Die zusätzlichen Verzögerungen und Unsicherheiten, die durch das beabsichtigte Vorkaufsrecht geschaffen würden, stehen in keinem Verhältnis zur allfälligen Wirkung. Und zudem ist es auch eine massive Beschränkung der Eigentumsfreiheit, wenn Vertragspartner für einen Verkauf... (*Der Votant wird in den eigenen Reihen darauf aufmerksam gemacht, dass er zu einer anderen Volksinitiative spricht.*) Das ist doch die Wohnungsinitiative? Das gehört ja auch dazu. Auf jeden Fall würden also Bürokratie und Regulierung weiter zunehmen, und darin sind wir uns wahrscheinlich alle einig: Wenn es an etwas in diesem Kanton keinen Mangel hat, ist es an ausufernder Bürokratie und Regulierungswut. Ja, gut, ich komme nachher noch einmal (*Heiterkeit*).

*Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich):* Ich spreche zur Wohnungsinitiative der Grünen, damit wir alle wieder beim gleichen Traktandum sind. Und ja, wir möchten eine aktive Wohnpolitik bei Kanton und Gemeinden verankern. Ich erinnere Sie gerne an Artikel 5 unserer Kantonsverfassung. Dort steht nämlich, dass Kanton und Gemeinden Aufgaben von öffentlichem Interesse wahrnehmen, sofern sie von Privaten nicht erfüllt werden. Und das ist ja einfach klar der Fall. Wir haben einen Marktversagen. Ich muss jetzt auch einmal das «Ich-bin-schon-etwas-erstaunt» bringen (*Anspielung auf Altkantonsrat Martin Hübscher, vormaliger SVP-Fraktionspräsident*): Ich staune, wenn man in der jetzigen Situation sagt, «wir brauchen Eigenverantwortung, der Markt regelt das schon». Wir wären ja nicht dort, wo wir jetzt sind, wenn das so gut funktionieren würde. Es gibt aber durchaus private Player, die das gut wahrnehmen können, die ein Angebot schaffen an angemessenem Wohnraum, und das sind eben gemeinnützige Wohnbauträger, Genossenschaften vor allem, und die sollen ja auch mit unterstützt werden. Es gibt eben zwei Teile dieser Initiative: zum einen die Wohnbauanstalt des Kantons, und zum anderen sollen auch gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt werden, und das funktioniert sehr gut, es wurde teilweise auch schon angetönt. Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind günstiger, das dämpft übrigens auch die Mieten in einem ganzen Quartier. Wenn Sie natürlich viel Kostenmiete haben, dann sinken die Mieten allgemein, die sogenannte orts- und quartierübliche Miete ist dann tiefer, davon profitieren alle. Es wird weniger Fläche verbraucht, es gibt häufig Belegungsvorschriften, das trägt zur Verdichtung bei. Das ist also etwas, das wir gerne unterstützen. Und der Kanton tritt dann auch nicht irgendwie in Konkurrenz, wir haben natürlich mit den Genossenschaften gesprochen. Es gibt ja nicht flächendeckend Genossenschaften. In den Städten gibt es eher noch welche, und die können dann dort natürlich diese Aufgaben wahrnehmen, dort kann man partnerschaftlich zusammenarbeiten. Aber es gibt sehr viele Orte im Kanton, wo das eben nicht so ist, wo eine staatliche Gesellschaft eine Lücke wirklich füllen würde.

Dann hatten wir noch die Frage, wo denn das Geld herkommt, und mit 500 Millionen Franken könne man irgendwie zwölf Wohnungen bauen. Sie (*die Wohnbau-Anstalt*) soll natürlich nicht das ganze Geld einfach für Wohnungen ausgeben, sondern sie würde das natürlich belehnen. Und dann könnte sie deutlich mehr Wohnungen bauen. Dann: 500 Millionen Franken, das entspricht ungefähr dem jährlichen Überschuss, den wir in den letzten Jahren in der Kantonsrechnung hatten. Wir haben hier auch nicht etwas völlig Neues, und mein Gott, der Kanton hat noch nie 500 Millionen Franken ausgegeben. Wir haben für die Corona-Kredite (*während der Covid-19-Pandemie*), also im Härtefallprogramm, ungefähr 880 Millionen Franken ausgegeben, seither wurden die Steuern gesenkt. Wir haben vor einem Monat einen Verpflichtungskredit für das Unispital beschlossen, 690 Millionen Franken. Es wurde dort mit keiner Silbe irgendetwas von Steuererhöhung gesagt, das ist einfach pure Angstmacherei von der bürgerlichen Seite. Natürlich kann sich der Kanton Zürich das leisten, selbstverständlich.



Und ich habe mir einen Satz notiert, der ist mir echt geblieben: Die Marktkräfte sind stärker als das, was die Politik machen kann. Das ist ja eine komplette Bankrotterklärung. Natürlich sind wir in der Pflicht, hier etwas zu machen, und wir machen konkrete Vorschläge. Und Sie negieren das Problem und sagen dann vielleicht, «wir können ja eh nichts machen». Für was sind wir denn hier im Kantonsrat? Selbstverständlich muss die Politik hier eingreifen. Und wir finden ganz klar: Der Kanton muss aktiv werden, das ist seine Pflicht.

*Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon):* Als langjährige Dietliker Gemeinderätin schaue ich auf diese Initiative aus der Sicht der mittelgrossen Gemeinden. Im Kanton Zürich gibt es rund 800'000 Wohnungen, davon sind etwa 75'000 gemeinnützig. In der Stadt Zürich sind es über 46'000 Gemeinnützige, rund 27 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes. Im restlichen Kanton liegt der Anteil bei gerade einmal 5 Prozent, damit man das mal in Relation setzt. Für die nächsten fünf Jahre rechnet man im Kanton mit einem Bedarf von etwa 50'000 zusätzlichen Wohnungen.

Nun zur Gemeinde Dietlikon: Mit etwa 8000 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügt Dietlikon über rund 3800 Wohnungen insgesamt. Gut 400 junge Menschen wollen in den nächsten Jahren aus dem Elternhaus ausziehen und im Ort bleiben. Wenn nun im Rahmen einer kantonalen Wohnanstalt mit einem Dotationskapital von 500 Millionen Franken einige hundert Wohnungen erstellt würden, was, auf 160 Gemeinden gerechnet, ein bis zwei neue gemeinnützige Wohnungen pro Gemeinde bedeuten würde, dann bringt das für Dietlikon nichts. Diese ein, zwei Wohnungen lösen nicht das Problem von 400 jungen Menschen, die in der Gemeinde bleiben wollen und Wohnraum suchen. In Dietlikon gibt es ehemalige Industrieareale, die sich hervorragend für neue durchmischte Quartiere eignen würden. Wenn der Kanton uns Gemeinden erlaubt, solche Flächen als Mischzonen zu entwickeln, können wir hunderte neue Wohnungen schaffen, auch bezahlbare. Dafür brauchen wir Unterstützung bei der Umzonung, nicht eine zentrale Institution, die irgendwo im Kanton ein paar Wohnungen baut. Eine kantonale Anstalt, die von allen Steuerzahlenden getragen wird, aber vielleicht nur eine Handvoll Auserlesene mit einer gemeinnützigen Wohnung beglückt, das ist der falsche Weg. Die 500 Millionen Franken können sinnvoller eingesetzt werden, zum Beispiel für die Verlängerung der Glattalbahn. Denn wenn wir in den Agglomerationsgemeinden tausende Wohnungen schaffen, müssen diese gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sein. Die Gemeinden sind der Ort, an dem Lösungen entstehen. Wir wissen, wo gebaut werden soll. Wir kennen die Bedürfnisse unserer Bevölkerung. Und wir tragen die Verantwortung für die Entwicklung vor Ort. Was wir brauchen, ist nicht eine kantonale Wohnanstalt, sondern Flexibilität. Der Gegenvorschlag der Initiative verfolgt den richtigen Ansatz. Er zielt auf eine Vereinfachung von Umnutzungen, auf mehr Handlungsspielräume für die Gemeinden, und genau das bringt den Wohnungssuchenden im Kanton definitiv mehr. Besten Dank.

*Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen):* Es ist ja nicht so, dass die neue Wohnbaugesellschaft des Kantons nur einmal 500 Wohnungen erstellen würde und nachher nicht mehr aktiv sein soll, sondern das 500-Millionen-Dotationskapital ist das Startkapital, damit sie überhaupt auf dem Markt präsent sein kann. Und nachher wird sie sich entwickeln, genauso wie die ZKB auch nicht im ersten Jahr die Kraft gehabt hat, wie sie sie heute hat und als systemrelevante Bank auftritt. Der Leerwohnungsbestand ist vielerorts praktisch null. Es besteht sowohl bezüglich der Anzahl als auch bezüglich der Höhe der Mietpreise kein angemessenes Wohnungsangebot. Insbesondere fehlen Wohnungen, welche mit Kostenmiete angeboten werden. Hier müssen Kanton und Gemeinden zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften verstärkt aktiv werden. Die Kostenmiete ist ein seit Jahren angewendetes Modell. Wer Wohnungen nicht gewinnstrebend vermietet, wendet die sogenannte Kostenmiete an. Die Miete deckt also nur die Kosten, die bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer dafür anfallen. Genossenschaften haben das in ihren Statuten verankert. Für die Wohnungen der Stadt Zürich besteht dazu ein Mietzinsreglement, und das wäre dann auch bei der kantonalen Anstalt so vorgehen.

Ich möchte aber noch auf einen anderen Aspekt der Initiative eingehen: Ziffer II der Wohnungsinitiative formuliert die Anforderungen für den Bau und den Unterhalt im kantonalen Wohnungsbau. Sie, also Kanton und Gemeinden, berücksichtigen und fördern dabei Bauweisen, die nachhaltig und treibhausgasneutral sind. Der Artikel nimmt damit Bezug zu bestehenden anerkannten Baustandards, also zum Beispiel den SNBS, also den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz. Dieser orientiert sich an den Bedürfnissen der Nutzenden, stellt Ökologie und Wohngesundheit ins Zentrum, bettet die Bauten ins Quartier ein und orientiert sich generell an den Nachhaltigkeitskriterien im Gebäudebereich. Für seine eigenen Bauten hat der Regierungsrat die Anforderungen im Standard Nachhaltigkeit Hochbau festgeschrieben.

Mit dem Begriff «Bauweise» ist die Art und Weise des Bauens gemeint. Dabei geht es nicht nur um Neubauten, sondern auch um die Erhaltung und Weiterverwendung oder Wiederverwendung von bestehender Bausubstanz und damit um die Kreislaufwirtschaft. Nicht zuletzt referenziert die Treibhausgasneutralität auf den Klimaschutz. Dazu bestehen anerkannte Grundlagen wie zum Beispiel die SIA 390/Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden (*Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein*), welche die Energie über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigt, inklusive graue Energie und Energieverbrauch, welche das Gebäude mit seiner Nutzung auslöst.

Die Wohnungsinitiative verankert damit die Bereitstellung eines zukunftsgerichteten Wohnraumangebots als Auftrag in der Verfassung. Heute und insbesondere am Abstimmungssonntag nächstes Jahr stimmen wir über den Verfassungsgrundsatz ab. Es braucht selbstverständlich nachher eine Gesetzesvorlage, welche den Auftrag konkretisiert. Viele Details werden erst in dieser Phase geregelt und werden uns sicher noch häufig beschäftigen.

*Tobias Weidmann (SVP, Hettlingen):* Die Linken rufen «Wohnkrise!» und schaffen sie selbst, mit endlosen Auflagen, Verfahren, Einsprachen und vor allem mit offenen Grenzen. Sie klagen über Knappheit und öffnen gleichzeitig alle Türen. Fakt ist, wenn Sie schauen, für wen wir bauen: Im Kanton Zürich bauen wir 80 Prozent der neuen Wohnungen, also vier von fünf, für die Zuwanderung in der Stadt Zürich. Frau Pokerschnig hat gesagt, der Staat, der Kanton Zürich habe in der Wohnpolitik versagt. Nehmen wir doch mal die Stadt Zürich: Dort regieren die Linken. Hatten sie zu wenig Zeit, um die Wohnkrise in der Stadt Zürich zu korrigieren? Seit 31 Jahren sind sie dort in der Mehrheit und haben es nicht hingekriegt.

Es ist auch nicht so, dass es Luxuswohnungen mit mehr Flächenbedarf sind, Wohnfläche pro Person, ich habe das extra nachgeschaut: Der Wohnflächen-pro-Person-Bedarf ist gestiegen von 1970 bis in die 2000er-Jahre, von 29,6 auf 40 Quadratmeter. Aber seit 2000 bis heute hat er etwa um 1,6 Quadratmeter zugenommen. Wenn man das aufrechnet auf die Bevölkerung, dann sind das diese 20 Prozent. Das stimmt, wir brauchen 20 Prozent mehr Fläche. Aber 80 Prozent ist das Bevölkerungswachstum, das ist Fakt. Und in der Stadt Zürich ist das noch «verreckter», da kommt über 90 Prozent des Mehrbedarfs an Wohnraum durch Zuwanderung. Das ist Fakt, ich habe es hier nachgeschaut. Sie haben auch gesagt, es seien weniger Personen in den Wohnungen. Auch das habe ich nachgeschaut: Im Jahr 2000 waren es 1,83 Personen, heute sind es 1,9. Dem ist also auch nicht so. Also ich weiss auch nicht, wie Sie das lösen wollen, indem Sie sagen, der Staat sei der Einzige, der günstig bauen kann.

Schauen Sie, wenn ich ein Haus vor 40 Jahren gekauft habe, dann habe ich vielleicht 600'000 Franken bezahlt. Wenn ich heute ein Haus kaufe, bezahle ich 1,7 oder 1,8 Millionen Franken im Kanton Zürich. Das sind Immobilienpreise. Das ist nachfragegetrieben, nicht nur Spekulation. Das gleiche Problem haben wir auch bei den Mieten, denn das ist eins zu eins eine Ableitung des Immobilienmarktes. Und wenn Herr Mörgeli sagt, das sei alles renditegetrieben: Die Rendite rechnet sich auf das investierte Kapital. Wenn ich heute etwas kaufe und baue, investiere ich mehr als vor 40 Jahren. Die Bestandesmiete, also wenn ich immer noch in der gleichen Wohnung oder im gleichen Haus lebe, das ich vor 40 Jahren gekauft habe, dann ist die Bestandesmiete sogar leichter rückläufig. Aber die Angebotsmieten, das stimmt, das, was auf den Markt kommt, das ist nach oben gegangen. Aber das sind die Immobilienpreise auch und das ist halt ganz klar nachfragegetrieben. Sie können nicht alles mit der Rendite begründen, Herr Mörgeli. Sie können da klopfen, wie Sie wollen, aber das müssen Sie uns genauer erklären. Es stimmt einfach nicht.

*Silvia Rigoni (Grüne, Zürich):* Vielleicht noch ein kurzer staatspolitischer Hinweis an meinen Kollegen Tobias Weidmann: Sie wundern sich, dass in der linken Stadt das Wohnungsproblem, die Wohnungskrise nicht gelöst ist. Das ist für Sie der Beweis, dass linke Politik nichts bringt. Das ist einfach ein bisschen kurzsichtig. Sie wissen ja genau, dass wir drei Staatsebenen haben. Gerade die bürgerliche

Seite nutzt ja die kantonale Ebene immer sehr gerne, um städtische Ideen zurückzubinden. Und in diesem Sinne brauchen wir natürlich, um das Wohnungsproblem auch in der Stadt Zürich zu lösen, die kantonale Ebene und wir brauchen die Bundesebene.

Was ich aber eigentlich zuerst sagen wollte, ist ein Hinweis, eine Antwort auf Monica Sanesi: Sie haben «bauen, bauen, bauen» gefordert, und das ist doch ein sehr einäugiges und etwas simples politisches Programm, um auf die Wohnungskrise zu reagieren. Und es ist wirklich bedauerlich, dass Sie auf diese angeblichen Segnungen der Marktwirtschaft reduzieren. Was ist mit der Nachhaltigkeit? Was ist mit sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit? Was ist mit Vielfalt? Das sind doch auch Werte der GLP. In einem renditegetriebenen Umfeld passiert nämlich Folgendes, wenn einfach gebaut wird: Es wird teuer gebaut, und teure Bauten führen zur Verdrängung, führen dazu, dass Menschen mit mittleren, mit tiefen Einkommen an die Peripherie oder gar aus dem Kanton Zürich verdrängt werden. Das ist nicht im öffentlichen Interesse, das ist nicht im Interesse unserer Gemeinschaft hier im Kanton Zürich. Wir müssen Gegensteuer geben. Das ist das Interesse des Kantons Zürich, dass wir hier aktiv werden. Und eine Anstalt, wie wir sie hier vorschlagen, ist ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung. Das ist Verantwortung, die der Kanton übernehmen kann, um diesem renditegetriebenen Gebaren etwas entgegenzusetzen.

Aber es reicht natürlich nicht, diese Anstalt wird nicht die Wohnungskrise in Zürich, in der Schweiz lösen. Wir brauchen noch mehr. Wir brauchen das Vorkaufsrecht, wir brauchen den Mietzinsdeckel bei Sanierungen, bei Neubauten. Wir brauchen auch mehr Geld, wenn es darum geht, gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Mit dieser Idee jetzt, mit dieser Anstalt machen wir einen ersten wichtigen Schritt, und ich bitte Sie, das zu unterstützen.

*Martin Huber (FDP, Neftenbach):* Der Staat will wieder einmal schlauer sein als alle Marktteilnehmer zusammen. Ist etwas arrogant, finde ich. Der Markt kann auch mal drehen, es kann auch mal eine Wirtschaftskrise kommen, dann sieht dann alles wieder anders aus. Der Staat ist auch träge. Bis so eine Initiative greift, ist der Markt schon wieder ein anderer. Herr Mörgeli, was heisst ausreichend? Das kann niemand sagen. Was heisst bezahlbar? Ja, was ist bezahlbar? Hat jeder einen Ferrari zugute – bezahlbar – oder einen Golf? Bezahlbar, das ist schwierig zu definieren. Und wer soll diese Definition machen? Es ist klar, dass wir Leuten in bescheidenen Verhältnissen helfen müssen. Aber da gibt es andere Lösungen und die haben wir schon, das nennt sich Sozialhilfe. Oder man kann ein Wohngeld ausrichten. Den Mittelstand kann man über Steuersenkungen entlasten. Der grosse Vorteil ist, dass diese Instrumente schon bestehen. Also nutzen wir sie und blähen nicht den Staat auf. Es braucht keinen zusätzlichen Durchlauferhitzer, darum Nein zur Wohnungsinitiative.

*Marzena Kopp (Die Mitte, Meilen):* Die Mitte lehnt die kantonale Wohnungsinitiative ab, nicht, weil wir das Ziel von bezahlbarem Wohnraum infrage stellen, im Gegenteil: Wir alle wollen, dass sich Menschen mit normalen Einkommen eine

Wohnung leisten können. Aber der Weg, den diese Initiative einschlägt, ist der falsche. Es ist nicht Aufgabe des Staates, selbst zum Bauherrn zu werden. Die öffentliche Hand soll baufreundliche Rahmenbedingungen schaffen, nicht selbst zum Marktakteur werden. Die Initiative will eine neue öffentlich-rechtliche Anstalt, ein teurer und schwerfälliger Apparat ohne Garantie, dass dadurch wirklich mehr günstiger Wohnraum entsteht. Zudem ist eine kantonale Wohnbauanstalt kein Garant für tiefere Mieten, sondern ein teurer Versuch, Aufgaben zu übernehmen, die andere besser erfüllen können. Wir brauchen schnellere Bewilligungsverfahren, weniger Bürokratie und planungsrechtliche Anreize, damit gemeinnützige wie private Bauherren kosteneffizient bauen können.

Ein Blick in die Geschichte, in die Vergangenheit zeigt, wohin staatlicher Wohnungsbau führen kann. In den sozialistischen Ländern Osteuropas war der Wohnungsbau verstaatlicht. Ich selbst bin in Polen geboren und spreche hier aus Erfahrung. Das Resultat: graue Plattenbausiedlungen, Mangelwirtschaft, Wohnungen von schlechter Qualität und vor allem kein gesunder Wettbewerb, der Innovation und Effizienz fördert. Diese Erfahrungen lehren uns, dass staatliche Eingriffe im Wohnungswesen keine nachhaltigen Lösungen bringen. Mit dieser Initiative werden staatliche Eingriffe im Wohnungsmarkt ausgebaut, was langfristig erhebliche Kosten und Fehlanreize verursachen wird. Und wir haben soeben gehört, dass diese Initiative nicht ausreichend ist, die Linke will noch viel mehr Staat. Die Anstalt soll sich in Zukunft entwickeln, und das Vorkaufsrecht wurde auch schon genannt.

Die Mitte steht für Pragmatismus statt Ideologie und wir sagen deshalb Nein zu dieser Wohnungsinitiative. Besten Dank.

*Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach):* Wenn man die Entwicklungen der steuerbaren Einkommen seit dem Jahr 2000 in der Stadt Zürich betrachtet, erfährt man sehr viel, was wichtig für diese Debatte ist. Seit 2000 hat in Zürich folgende Verschiebung stattgefunden: Die Bevölkerung mit unteren und mittleren Einkommen hat in Zürich prozentual abgenommen. Die Bevölkerung mit einem steuerbaren Einkommen von 100'000 Franken und mehr hat in Zürich hingegen in den letzten Jahren massiv zugenommen. Wie ist diese zu erklären, diese Einkommensschere, und was heisst das für die Mietpreise? Die Zunahme der hohen und sehr hohen Einkommen hat nicht etwa mit einem Wirtschaftswunder in Zürich zu tun, sondern mit der Zuwanderung. Menschen aus dem Ausland, die zu den Topverdienenden zählen, ziehen in die Stadt, weil sie dort arbeiten wollen, weil sie urban und in vernünftiger Nähe zu ihrem Arbeitsplatz wohnen wollen. Und diese Menschen sind auch bereit, monatliche Mieten für Wohnungen von 5000 Franken und mehr zu bezahlen. Damit treiben diese Menschen zusammen mit den vielen Profitorientierten und Profitgierigen unter den Vermietern die Mietpreise in die Höhe. Und warum zahlen diese Menschen so viel? Weil sie es zahlen können. Ist das die Einwanderung, über die die SVP seit Jahr und Tag so undifferenziert schimpft und sich beschwert? Es sind nämlich Gutverdienende, die gute Steuern zahlen, und die sind auch bereit, hohe Mieten zu zahlen. Das sind genau die Arbeitskräfte, die die SVP mit ihrer neoliberalen Wirtschafts- und Niedersteuerpolitik ins Land

zieht. Es kommen Unternehmen in die Schweiz, sie kommen in den Kanton Zürich, und mit ihnen kommen gut ausgebildete, gutverdienende Arbeitskräfte, und diese Arbeitskräfte mieten Wohnungen zu guten Preisen. Und kaum sind diese Menschen da, die Steuern zahlen, die mitarbeiten, verwirft die SVP die Arme, obwohl sie mit ihrer Wirtschafts- und Niedrigsteuerepolitik massgeblich dazu beiträgt, dass diese Menschen kommen. In anderen Worten: Die SVP verursacht das Problem, das sie ständig beschimpft, selbst.

Wenn man jetzt in Betracht sieht, dass Menschen mit wenig steuerbaren Einkommen, also unter 60'000 Franken, in der Stadt immer weniger werden, dann hat das damit zu tun, dass diese Menschen neben den zugewanderten Gutverdienenden auf dem sogenannten Wohnungsmarkt nicht mehr mithalten können. Die Gruppe der institutionellen und profitgierigen Vermieter saniert gerade die niedrigen Einkommen aus der Stadt heraus, treibt sie mit den Sanierungen aus der Stadt und auch schon aus einem Teil der Agglomerationsgemeinden heraus. Menschen, die in ihrem Quartier, in ihrer Gemeinde aufgewachsen sind, jahrzehntelang in derselben Mietwohnung gelebt haben, müssen ihre angestammte Lebensumgebung verlassen, weil sich mit den sogenannten Expats und anderen Gutverdienenden mehr Rendite erzielen lässt. Und ja, es ist ein Recht, an dem Ort zu wohnen, an dem man sein halbes Leben lang gelebt und sein Leben verbracht hat. Mit ihrem Zuwanderungs-Bashing will die SVP davon ablenken, dass ihre Politik massgeblich für die Zuwanderung und die steigenden Mieten durch Gutverdienende verantwortlich ist.

Die Wohnungsinitiative der Grünen will das korrigieren. Sie will, dass Menschen, denen gekündigt worden ist, eine Wohnung zu fairer Miete angeboten werden kann, und zwar mit gemeinnützigem Wohnraum. Die Mieterschutzinitiative (*Vorlage 5987*) will die Menschen vor dem Rauswurf bewahren und will dafür sorgen, dass Menschen nach der Sanierung wieder in ihrer Wohnung wohnen können. Das sind ganz reale Probleme, die mit ganz realen Lösungen, mit zweckmässigen Lösungen angegangen werden. Im Gegensatz zum notorischen Zuwanderungsgeschwafel der SVP bieten wir der Bevölkerung Lösungen, wo die Bevölkerung der Schuh tatsächlich drückt.

FDP und GLP wollen die Wohnungskrise als Vehikel nutzen, um die Liberalisierung im Bauwesen voranzutreiben. Das ist Parteibüechli-Politik. Das nützt in erster Linie Ihrer eigenen Klientel, aber nicht den Mieterinnen und Mietern im Kanton Zürich. In diesem Sinne bitte ich Sie, stimmen Sie Ja zu Lösungen, die etwas bringen, Ja zu Lösungen, die greifen, und stimmen Sie sowohl der Wohnungsinitiative wie der Mieterschutzinitiative zu. Ich danke Ihnen.

*Claudio Zihlmann (FDP, Zürich):* Ich komme gerne auf Thomas Schweizer zurück, vielen Dank für den Steilpass. Du hast gesagt, die 500 Millionen Franken, das sei ein Start, und genau das ist auch euer Ziel. Ihr wollt diesen Fonds weiter ausbauen, jedes Jahr weitere 100 Millionen Franken in diesen Fonds reinbuttern. Das muss einfach auch klar hier gesagt werden, für Rot-Grün sind die 500 Millionen Franken erst ein Start, es geht um viel mehr. Und Silvia Rigoni, nur weil jetzt ein Instrument auf der kommunalen Ebene nicht funktioniert, müssen Sie das

nicht auf allen anderen Ebenen einzuführen versuchen. Seit über drei Jahrzehnten ist Rot-Grün in der Stadt Zürich an der Macht, und haben Sie es geschafft, die Wohnungsknappheit zu lösen? Nein, die Wohnungsknappheit wurde weiter verschärft, und auch Sie sind ein Grund dafür. Wieso? Denn genau Sie, Rot-Grün, Sie verhindern Wohnraum in der Stadt Zürich. Sie stemmen sich gegen Projekte, welche dann in der Stadt Zürich nicht gebaut werden können. Sie stemmen sich sogar gegen preisgünstigen Wohnraum. Ich erinnere an die Debatte um das Neugass-Areal in der Stadt Zürich, wo Sie, geschätzte rot-grüne Kantonsrätinnen und Kantonsräte aus der Stadt Zürich, das verhindert haben. Wohin so ein Fonds führen kann, zeigt eben beispielhaft die Stadt Zürich wieder einmal. Und ich rede hier über das Gebiet Harsplen in Witikon. Um was geht es? Dort sollten 370 Wohnungen entstehen, 370 Wohnungen, privat gebaut. Die BZO (*Bau- und Zonenordnung*) hätte ein wenig angepasst werden müssen, das heisst, das Geschäft geht in den Gemeinderat. Und was macht der rot-grüne Gemeinderat, was macht er? Er verhindert 370 Wohnungen. Einige Wochen später, was für eine Überraschung, kauft die Stadt Zürich das gesamte Areal – Sie müssen sich vorstellen, eine grosse grüne Wiese – für 211 Millionen Franken Steuergelder. 211 Millionen Franken Steuergelder! Und jetzt geht es weiter: Jetzt muss die Stadt Zürich für weitere Hunderte von Millionen Schweizer Franken dort diese 370 Wohnungen bauen. Und was passiert danach? Um diese preisgünstig zu machen, müssen diese Wohnungen auch noch massiv abgeschrieben werden. Fazit: Rot-Grün verhindert Wohnungen. Rot-Grün setzt massiv Steuergelder ein, Hunderte von Millionen für Wenige, die am Schluss diese Wohnungen dann wirklich auch in einer Lotterie bekommen.

Darum appelliere ich, stimmen Sie gegen diese Initiative, welche viel zu teuer ist und uns Steuerzahler alle viel, viel Geld kostet. Vielen Dank.

*Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg):* Zuerst zu Donato Scognamiglio: Ich gratuliere deinem Sohn zur Hochzeit. Ich hoffe aber, dass du ihn noch ein bisschen besser berätst, denn ein Beziehungsproblem löst man nicht einfach nur mit einem Pflasterli oder einem Goodie, einem Schöggeli für die Frau. Denn das Problem wird bleiben und es wird wieder hochkommen, und das ist auch in der Wohnpolitik so. Und ich hoffe, Gianna Berger, du hast Thomas Forrer und auch meinem Fraktionspräsidenten, Tobias Weidmann, gut zugehört. Du hast die Frage gestellt: Für wen bauen wir eigentlich? Für wen erstellen wir die 8000 Wohnungen im Kanton Zürich jedes Jahr? Für die Zuwanderer. Vier von fünf Wohnungen bauen wir für die Zuwanderer. Thomas Forrer hat jetzt halt hier nur die Expats erwähnt, aber es sind auch die vielen Asylanten, die in unser Land strömen (*Unmutsäuserungen*). Du gibst uns ja recht, Thomas Forrer, ich freue mich, dass du die Nachhaltigkeitsinitiative unterstützt, denn das betrifft die Asylanten, aber es betrifft auch die Expats. Und es kommen zu viele, wir müssen die Grenzen endlich schützen und die Zuwanderung begrenzen. Deshalb haben wir unsere Heimatinitiative lanciert, die setzt beim genau gleichen Problem an. Und es trifft auch dort die Expats und es trifft aber auch dort die Asylanten. Es kommen viel zu viele Leute. Wir brauchen eine massvolle Zuwanderung, und dann wird der Druck auf dem

Wohnungsmarkt rapide abnehmen und werden auch die Wohnungspreise wieder sinken.

*Florian Heer (Grüne, Winterthur):* Zwei Punkte, die ich anmerken möchte, die meiner Meinung nach zu wenig betont wurden: Die Stadt Zürich oder die Entwicklung der Stadt Zürich ist eine Entwicklung, die man nicht nur der Stadt Zürich zuschreiben kann, das hat meine Kollegin Silvia Rigoni sehr gut ausgeführt. Wir haben drei Staatsebenen, die unterschiedliche Sachen regulieren, und da haben Sie immer Mehrheiten. Sie bestimmen das mit Ihren Gesetzen auf beiden Staatsebenen oberhalb der Stadt Zürich und auch der Stadt Winterthur, wie ich als Winterthurer auch noch anfügen möchte, die darunter leiden, weil Sie da die Gesetze machen, beispielsweise das Mietrecht. Wir wollen eben diese Entwicklung nicht weiterführen, die Ihre Politik verursacht. Wir wollen eben kein zweites Monaco in Zürich, deshalb haben wir wollen hier einen Beitrag zur Lösung machen. Das ist ein Beitrag, das hat meine Kollegin auch sehr gut wieder ausgeführt, es ist ein Instrument, das einen guten und einen wichtigen Teil zur Verbesserung beitragen wird.

Wir sind der Meinung, dass der Staat in Krisen eben agieren muss, und wir haben aktuell eine Wohnungskrise. Man kann sie verleugnen, man kann sie auch irgendwie schlechtreden oder die Ursache an die Zuwanderung anhängen, das kann man machen. Um einen Fakt zu nennen: Hätten wir dieselben Wohnverhältnisse, dieselben Wohnungsgrößen wie in den 60er-Jahren, hätten wir 65 Prozent mehr Platz für Menschen. Also es ist nicht unbedingt ein Problem der Anzahl der Menschen, sondern der Fläche, die wir beanspruchen.

Nochmals zum Staat, der eben in Krisen agieren soll: Hätten vor 150 Jahren unsere Vorfahren, unsere Vorfahren und Ihre politischen Vorfahren, liebe FDP, dieselben unvisionären Ideen gehabt wie Sie, hätten sie die Staatsbank ZKB eben nicht gegründet. Wir möchten ein ähnliches Instrument schaffen. Wir sind heute in der Wohnungskrise und wir möchten diese Verantwortung wahrnehmen und diese unverzichtbare Institution in einem ähnlichen Rahmen für den Wohnungsmarkt schaffen. Und wir sind der Meinung, dass wir das unbedingt tun sollen, wir möchten eine unverzichtbare Institution schaffen. Und was wirklich schade ist, ist, dass die bürgerliche Seite heute keinerlei Gestaltungswillen mehr zeigt. Die Initiativen, die wir heute Nachmittag behandeln werden (*Vorlagen 5993 und 5995*), taugen nicht zur Lösung des Problems; gerne führen wir das am Nachmittag dann aus. Sie haben keine Visionen, die diesen Namen auch verdienen, aber diese Initiative – und ich sage es mit aller Zurückhaltung, weil es eine grüne Initiative ist, muss es aber dennoch ein bisschen betonen –, aber diese Initiative hat wirklich eine Vision. Sie schafft einen Mehrwert, den es bisher noch nicht gibt bei uns, und das bringt wirklich einen grossen Schub und ein grosses Potenzial. Das haben damals die Gründerväter – es waren bestimmt nur Väter – bei der Gründung der ZKB vielleicht auch nicht gedacht, dass sie so eine visionäre und gewichtige Institution schaffen. Das könnten Sie heute, Sie könnten heute eine



ähnliche Institution in die Wege leiten, und diese Vision fehlt Ihnen heute komplett. Sie könnten, um es mit einem Wort zu sagen, heute eine Jahrhundertvorlage schaffen. Schade, dass Sie das nicht tun wollen.

*Christoph Marty (SVP, Zürich) spricht zum zweiten Mal:* Wohin diese Visionen führen, das kennen wir in der Stadt Zürich doch schon recht gut. In der Stadt Zürich wurde das Wohnungsangebot mit erheblichem Effort, sprich Steuergeldern, bereits massiv ausgebaut, was aber auf die Probleme keinen messbaren Einfluss gehabt hat. Zählt man die Immobilienstiftungen im Eigentum der Stadt dazu, so wurde in den letzten Dekaden ein Mehrfaches des mit dieser Initiative geforderten Betrags aufgewendet, was immerhin dahingehend genützt hat, dass die linke Rats-hälfte des Zürcher Gemeinderats nun mehrheitlich in sogenannt gemeinnützigen Wohnungen untergekommen ist. Etwa ein Drittel der Mieter lebt sogenannt zur Kostenmiete, zwei Drittel müssen Marktpreise bezahlen. Jetzt soll dieses Modell, welches zwei Drittel der Mieter schlechter stellt, auch im Kanton etabliert werden. Naja, wenn man in der falschen Richtung unterwegs ist, dann ist es vielleicht nicht hilfreich zu beschleunigen.

Zurück zum schlechten Beispiel der Stadt Zürich: Seit über 30 Jahren kann der rot-grüne Block, welcher diese Initiative lanciert hat, in der Stadt Zürich ungehindert durchregieren. Wenn uns also das Wissen, die Expertise und, daraus resultierend, die linke Politik mit der Bürokratie-Explosion, die sie mit sich gebracht hat, dahin gebracht hat, wo wir heute sind, was ist denn dieses Wissen und diese Politik wert? Müssen wir das jetzt auch im Kanton durchexerzieren? Wollen wir einen Kanton, der der Politik und der Verwaltung gehören wird? Dennoch werden die Realisten unter uns einen schweren Stand haben. Die Versprechen der Initianten klingen einfach zu gut. Und wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, ist die Stimmbevölkerung, zumindest in der Stadt Zürich, fast jedes Mal darauf reingefallen. Und wie wir wissen, ist das Gedächtnis der Menschen in solchen Dingen nur kurz.

Der Regierungsrat, welcher sich mit der Materie vertieft befassen musste, lehnt die Initiative dezidiert ab. Es bleibt also zu hoffen, dass die Stimmbevölkerung realistisch genug sein wird, dem Regierungsrat in dieser Sache zu folgen.

*Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal:* Liebe FDP, es ist schon etwas ernüchternd, wie Sie sich nicht einmal mit den Inhalten auseinandersetzen, über die wir hier sprechen. Ihr Fraktionspräsident (*Claudio Zihlmann*) hat gesagt, die Grünen wollten dann jedes Jahr Hunderte von Millionen in diesen Fonds einzahlen. Abgesehen davon, dass es eine Unterstellung ist: Wir wollen keinen Fonds gründen. Also vielleicht schauen Sie wirklich noch einmal nach, über was wir hier eigentlich debattieren. Es geht nicht um einen Fonds, es geht um eine kantonale Wohnbaugesellschaft und darum, eine aktive Wohnbaupolitik zu verankern. Dann gibt es aber noch abenteuerliche Ideen wie ein Wohngeld zum Beispiel. Das ist einfach eine staatliche Subventionierung von Vermietern, denn das senkt ja die Preise nicht, dann zahlt der Staat einfach diese überhöhten Mieten mit.

Ja, wir möchten mehr Kostenmieten. Was das ist, hat ja mein Kollege ausgeführt. Und ich möchte einfach auch noch einmal daran erinnern: Das gäbe es eigentlich auch national, also wir sind nicht einfach beliebig dem Markt ausgesetzt. Und die Wohnungspreise richten sich nach der Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter, eigentlich ist das im OR (*Obligationenrecht*) festgelegt, dass es keine missbräuchlichen Mieten geben darf. Das Bundesgericht sagt dazu, das sei der Referenzzinssatz plus 2 Prozent, das sind aktuell 3,5 Prozent Rendite, die sie eigentlich erwirtschaften dürften. Nur kontrolliert das niemand und das wird nicht durchgesetzt.

*Markus Bopp (SVP, Otelfingen) spricht zum zweiten Mal:* An Selma L'Orange Seigo, zu meiner Berechnung vorhin, wahrscheinlich habe ich es nicht gut erklärt. Der Fehler liegt sicher bei mir, ich habe es nur ins Verhältnis setzen wollen: Mit 500 Millionen Franken können Sie vielleicht 500 Wohnungen bauen. Dann haben Sie gesagt, man könne die Wohnungen belehnen. Okay, dann kann man 1000 Wohnungen bauen mit diesen 500 Millionen Franken. Doch viel mehr Geld als die Hälfte der Hypothek werden Sie für so eine Wohnung nicht kriegen. Und dann haben wir einfach gesagt: Es kommen halt 8000 Menschen oder 16'000 Menschen pro Jahr und die brauchen halt 8000 Wohnungen. Ich wollte einfach diese paar Wohnungen, die wir über den Fonds bauen, ins Verhältnis setzen zu den vielen Wohnungen, die wir brauchen. Und dann habe ich das auf die Arbeitstage heruntergerechnet, und dann reicht das irgendwie für einen Monat lang bauen, und dann hat die Zuwanderung diese Wohnungen von dieser Anstalt bereits wieder gefüllt. Das war meine Überlegung, vielleicht habe ich es nicht gut erklärt.

Dann noch ein Punkt zu Gianna Berger: Es ist klar so, dass die Anstalt bauen muss, so steht es in Punkt 5 drin. Oder sie soll bauen, sie soll selber Wohnungen bauen, so steht es in Punkt 5 drin. Und dann noch etwas zu Gianna Berger: Die AL möchte halt das Bauland dem Markt entziehen, und das ist natürlich eine politisch-philosophische Grundsatzfrage. Aber wir möchten natürlich eben nicht, dass das Land dem Staat gehört. Wir denken zurück an Zeiten, in denen der Staat viel Land im Eigentum gehabt hat, und diese Zeiten sind alle schlecht herausgekommen. Wir haben auch Personen hier im Kantonsrat, die von diesen eigenen Erfahrungen erzählt haben, und das ist eine philosophische Grundsatzfrage. Wir wollen nicht – und das kommt dann in den nächsten Monaten und Jahren noch ein paar Mal in diesen Rat –, wir wollen eben nicht, dass das Bauland dem Staat gehört. Immer wenn der Staat zu viel Land hat, hat er zu viel Macht. Und diese Systeme haben immer nicht funktioniert in der Vergangenheit, und deshalb wollen wir das nicht.

*Rafael Mörgeli (SP, Stäfa) spricht zum zweiten Mal:* Ich muss leider nochmals auf das zurückkommen, was ich schon zweimal gesagt habe, ich sage es jetzt noch ein drittes Mal, weil es wichtig ist: Man muss für die Dotation die Steuern nicht erhöhen. Und wenn das nicht stimmt: Müssen wir dann für den Gegenvorschlag zum Vorkaufsrecht, der ebenfalls aus dem Sprechen von Darlehen besteht, die

Steuern erhöhen? Natürlich nicht, denn es ist aufgenommenes Geld und es sind nicht überwiesene Tausender-Nötli aus der Staatskasse.

Und dann einfach nochmals kurz: Die Kostenmiete beinhaltet auch den Betrieb der Anstalt – und zwar nicht eines Fonds, sondern einer Anstalt –, auch deshalb müssen wir keine Angst vor Steuererhöhungen haben.

Und dann zu Herrn Weidmann: Sie haben leider die Angebotsmiete nicht verstanden. Wenn Sie meinen, dass Angebotsmieten einfach nur Mieten von Neubauten sind, dann ist das falsch, sondern das betrifft eben auch das Haus, das Sie vor 20 Jahren für 300'000 Franken gekauft haben, und wenn dort jemandem gekündigt wird, jemand neu einzieht und eine neue Miete verlangt wird, die dann eben wahn-sinnig in die Höhe schnellte. Es ist nichts neu gebaut, es ist nichts neu investiert, das Einzige, was gestiegen ist, ist die Rendite, und das ist das Kernproblem; ein Kernproblem, welches nur bei den Renditeorientierten besteht, nicht aber bei Wohnungen in Kostenmiete.

Und dann noch etwas Grundsätzliches: Entweder ist die Anstalt wirkungslos, wie das Kollegin Cortellini ausgeführt hat, oder sie treibt eben die Preise in wahnsinnige Höhen, wie das Frau Meier gesagt hat. Beides ist falsch, denn die Wahrheit liegt zwischendrin. Die Initiative ist kein Allheilmittel, sie ist ein Puzzlestein von vielen für mehr preisgünstigen Wohnraum. Und mit der Betrachtung des Gesamtbildes, nämlich eines Kantons, in dem man es sich leisten kann, zu wohnen – und nicht einen Ferrari zu besitzen, sondern zu wohnen –, ist eine Zustimmung wichtig.

*Tobias Weidmann (SVP, Hettlingen) spricht zum zweiten Mal:* Vielen Dank. Ja, Sie haben mich wirklich falsch verstanden, denn ich habe gar nichts von Neubauten gesagt, sondern: Wenn ich jetzt ein Haus heute verkaufe, das 40 Jahre alt ist, hat das einen höheren Wert, oder? Das heisst, wenn eine Wohnung auf den Markt kommt, beim Mieterwechsel, gilt die Angebotsmiete. Die ist höher, weil ja die Preise der Immobilien höher sind. Also wenn ich ein altes Haus, das 40 Jahre alt ist, das ich nicht neu baue, heute verkaufe, bekomme ich mehr dafür als vor 40 Jahren. Genau das Gleiche funktioniert auch mit der Miete. Und wenn Sie schauen: Die Angebotsmieten, das sind die Treiber, die sind nach oben gegangen, weil ja die Immobilienpreise auch höher sind. Das heisst, das ist der Punkt. Und wenn Sie aber die Altbestandesmieten nehmen, dann sind die seit 2005 um 7 Prozent gesunken. Und wenn Sie die Bestandesmieten nehmen, dann sind die um 12 Prozent gestiegen, das Einkommen in der Zwischenzeit um 18 Prozent. Also die Miete für Langzeitmieter ist nicht wesentlich gestiegen gegenüber dem Einkommen, aber wenn Sie eine neue Wohnung suchen, also nicht neu gebaut, sondern eine neue Wohnung auf dem Markt, dann haben Sie logischerweise eine Angebotsmiete, und die ist gestiegen; in der Stadt Zürich wahrscheinlich irgendwo um die 30 Prozent, der kantonale Durchschnitt liegt bei 25 Prozent. Das ist der Punkt, ja, aber das ist eine Ableitung vom Immobilienmarkt. Sie können die Angebotsmieten nicht vom Preisindex entkoppeln.

*Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich) spricht zum zweiten Mal:* Ich wurde angesprochen, was den ersten wichtigen Schritt betrifft. Ich möchte es hier nochmals erwähnen: Der Markt muss spielen können und muss die günstigen Rahmenbedingungen vorfinden. In der aktuellen Situation, wie wir sie jetzt haben, erfüllt das bestehende Wohnangebot die Nachfrage jedoch nicht. Wenn wir mehr bauen und das Angebot steigt, dann entsteht die gewünschte Vielfalt an Angeboten. Es entstehen – ja – auch Prestige-Wohnobjekte, aber auch viel Wohnraum im bezahlbaren Segment, sogar ganz sozial und nachhaltig. Diese Überlegung führt dazu, dass wir unterstützen, dass schneller und mehr gebaut wird, und dass wir die Initiative ablehnen. Wären staatliche Eingriffe der erste Schritt, hätten wir es mit einem Marktversagen zu tun, und davon sind wir weit entfernt.

*Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal:* Langsam kommen wir wahrscheinlich zum Schluss, meine kurze Zusammenfassung zu dieser Debatte: Es ist wie Mikado. Wer sich von dem Bürgerlichen zuerst bewegt, hat verloren. Also man merkt, ihr wollt euch nicht bewegen. Ihr redet von Pragmatismus, das heisst so viel wie nichts tun. Von euch kommen keine Lösungen, keine Visionen, es sind auch keine guten Gegenvorschläge gekommen, die etwas mit den Initiativen zu tun gehabt hätten. Ihr seid auch nicht kompromissbereit. Ihr sitzt das Problem aus, aber das wird euch um die Ohren fliegen, spätestens bei der Zuwanderungsgeschichte, da wird die Bevölkerung reagieren. Und da erwarte ich ja schon von einer sehr bürgerlichen FDP-Regierungsrätin, dass Sie auch im Wohnungswesen, wenn Sie weiterhin Wirtschaftswachstum wollen, dass dieser Kanton so prosperiert, wie er jetzt prosperiert und noch lange prosperieren soll – das ist sicher nach Ihrem Geschmack –, dann erwarte ich von Ihnen, dass Sie Massnahmen treffen, damit alle Menschen hier in diesem Kanton leben können. Und sonst werden Ihnen die Menschen hier in diesem Kanton nicht mehr folgen. Sie werden Ihre Politik nicht mehr goutieren, weil sie sich an den Rand gesetzt fühlen, und das geht nicht. Flankierende Massnahmen brauchen wir nicht nur bei der Arbeit, sondern auch beim Wohnen, wenn es um die EU geht. Und die Bürgerlichen, die die EU befürworten, sollten sich das ganz fest hinter die Ohren schreiben. Da nenne ich die GLP und die FDP.

*René Isler (SVP, Winterthur):* An die Vorrednerin: Eine sozialistische Wohnungsinitiative kann nicht gut sein, schlicht und ergreifend nicht. Also, wo das hinführt, haben wir von einer Ratskollegin gehört, die einmal im Osten gelebt hat, also Sozialismus, Wohnungsbau, an dem «kätscht» die Bundesrepublik Deutschland heute noch. Was ich nicht begreife – und da möchte ich an den Redner der SP appellieren –, das darf man hier sagen, das ist ja nicht geheim: Ich habe vor 29 Jahren mit meiner Frau zusammen eine Eigentumswohnung in der Stadt Winterthur gekauft. Die hat 577'000 Franken gekostet und war damals für uns als vierköpfige Familie eine echte Herausforderung. Heute, geschätzt durch das Steueramt der Stadt Winterthur: 1,266 Millionen Franken. Also wenn ich jetzt ausziehe, dann ist die Wohnung auf dem Markt für 1,266 Millionen Franken, also gut 700'000 Franken mehr als vor 29 Jahren. Es ist nur eine Wohnung, ich habe keinen

Quadratmeter mehr. Ich habe sie innen natürlich zwei-, dreimal etwas renoviert und angepasst, aber ich habe keinen Quadratzentimeter mehr Raum. Jetzt meine Frage, darauf haben Sie ja nie eine Antwort gegeben: Wenn jetzt statt meiner Nachbarin der Staat diese Wohnung kauft für die 1,266 Millionen Franken, weshalb soll das günstiger werden, als wenn es meine Nachbarin als private Person kauft? Diese Antwort sind Sie mir bis heute schuldig. Das wird doch nicht günstiger, ausser Sie subventionieren dann dem zukünftigen Mieter auch noch einmal diesen Mietzins, und dann zahlt das am Schluss wieder die Allgemeinheit über die Steuergelder. Da ist der, der einen Lohnausweis hat, wieder der Fünfer im Siebner-Tram, also vom linken Hosensack in den rechten Hosensack, das ist doch keine Politik; obwohl, es ist eine, es ist halt sozialistische Wohnungspolitik. Und die ist mit allen erdenklichen Mitteln abzulehnen.

*Florian Heer (Grüne, Winterthur) spricht zum zweiten Mal:* Eine kurze Replik zum Sozialismusvorwurf von Herrn Isler: Ich erinnere gerne an die Volksinitiative des Hauseigentümerverbandes, die sogenannte Eigentumsinitiative (*Vorlage 5993*), die wir heute Nachmittag behandeln werden. Diese verlangt eine flächendeckende Einführung. Andere Initiativen, die wir zum Wohnungsthema behandelt haben und die jetzt zur Abstimmung kommen, führen beispielsweise die Gemeindeautonomie ein, die da noch regeln kann. Also die Gemeinde kann durch ihre politischen Prozesse einzelne unterschiedliche oder Schwellenwerte festlegen. Sie legt auch Schwellenwerte in der Ausnutzung, Schwellenwerte zur Leerstandsziffer – das Wort ist mir entfallen – fest. Also wenn Sie von sozialistischen Initiativen sprechen, müssten Sie eigentlich von der Initiative, die wir heute Nachmittag behandeln werden, sprechen, denn diese hat planwirtschaftliche Ansätze.

*Regierungsrätin Carmen Walker Späh:* Zuerst bedanke ich mich ausdrücklich bei der zuständigen Kommission, der WAK, für die gute und konstruktive und letztlich auch speditive Zusammenarbeit, insbesondere auch ihrem Präsidenten Marcel Suter. Und ja, auch aus Sicht des Regierungsrates ist Wohnraum ein Thema für die Bevölkerung in unserem Kanton, und es betrifft vor allem diejenigen Menschen, die aus privaten oder auch aus beruflichen Gründen eine Wohnung suchen müssen, also diejenigen, die eben nicht im Bestand sind, sondern die eine Wohnung suchen müssen. Sie haben sicher eine anspruchsvolle Ausgangssituation. Nun fragt man sich: Was sind die Gründe dafür? Es gibt natürlich eine allgemeine Begründung, die möchte ich nur kurz sagen: Alle erfolgreichen Standorte in der Schweiz, in Europa, auf der Welt, die kennen diese Herausforderung, dieses Problem der teuren Wohnungen. Das ist auch die Kehrseite des Erfolgs. Und was ich sicher nicht möchte, ist, nicht mehr zu prosperieren, das muss ich schon sagen. Also ich bin hier und gebe meine ganze persönliche politische Leidenschaft, damit der Kanton ein prosperierender, erfolgreicher Kanton ist. Nur hat er natürlich auch diese Nebenerscheinungen oder die andere Seite der Prosperität. Also, was ist eigentlich die Verantwortung für diese Knappheit? Für mich, erstens: Die Wohnbautätigkeit hat sich tatsächlich in den letzten Jahren stark verlangsamt, das ist so. Es ist komplizierter geworden zu bauen, das muss ich sagen.

Es ist auch so, dass wir eine enorme Regulierungsdichte haben in diesem Bereich. Wir haben sehr lange Verfahren, Baubewilligungsverfahren. Man kann auch die Komplexität des verdichteten Bauens nennen oder auch ein bisschen salopp: Wir haben mit dem neuen Raumplanungsgesetz zwar gesagt, wir wollten verdichten, aber wir haben nicht eine wirkliche Verdichtung umgesetzt, dies auch aufgrund der Kombination von sehr streitlustigen Nachbarn mit der Einsprache, als «fünfter Landessprache». Das hat natürlich dazu geführt, dass es immer knapper wurde.

Und zweitens ist es natürlich auch so, dass die Nachfrage nach Wohnraum stark gestiegen ist. Warum ist das so? Wir haben ein Bevölkerungswachstum, auch durch Migration, das möchte ich ausdrücklich anerkennen. Wir haben aber auch einen höheren Flächenbedarf pro Kopf. Immer weniger Personen leben in einem Haushalt. Ich habe Ihnen ein Beispiel: Die Stadt Zürich hat heute fast genau gleich viele Einwohnende wie 1962. Gleichzeitig ist die Zahl der Wohnungen aber um 90'000 gestiegen. Das heisst, wir brauchen heute 90'000 Wohnungen mehr, als wir 1962 gebraucht haben. Das heisst, wir brauchen auch alle mehr Platz, vielleicht auch eine Seite des Wohlstandes.

Und zusammengefasst: Wir haben eine schwache Bautätigkeit und eine starke Nachfrage. Und wenn das aufeinandertrifft, dann haben wir Knappheit. Der Regierungsrat hat eine Zwei-Säulen-Strategie formuliert. Die erste Säule heisst: Hürden abbauen, Verfahren vereinfachen, Verfahren beschleunigen und notwendige Regulierungen, wenn möglich, flexibilisieren. Und da frage ich Sie, ob es dann tatsächlich hilft, wenn der Staat nun auch noch als wesentlicher Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftritt. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass damit nicht mehr Wohnraum, aber noch mehr Hürden für Unternehmungen und für die Baubranche und für Private geschaffen werden. Staatliche Eingriffe – und hier halte ich ein allgemeines Statement –, staatliche Eingriffe haben immer auch negative Begleiterscheinungen. Ich habe Ihnen ein Beispiel für die Regulierungsdichte: In Genf führte zum Beispiel der Mietpreisdeckel zu einem Rückgang der energetischen Sanierungen. Und um diesen Fehlanreiz zu korrigieren, wurde nicht etwa die Regulierung zurückgenommen, nein, sondern jetzt hat man eine Sanierungspflicht eingeführt, damit man die Energiebilanz dann doch noch einhalten kann. Und Sie sehen, eine Regulierung folgt auf die andere Regulierung, und das ist dann die Spirale, die am Schluss nicht zu mehr Wohnraum führt.

Und es ist einfach so, wir brauchen mehr Wohnungen, das Angebot muss grösser werden. Nur wenn wir mehr Wohnungen haben, dann haben wir auch eine Dämpfung auf dem Wohnungsmarkt. Und wenn wir eine Dämpfung haben, dann haben wir auch eine Dämpfung auf die Preise. Das haben wir übrigens in unserem Kanton schon erlebt, nämlich 2010: Da haben wir gesehen, dass die Angebotsmieten nicht gestiegen sind. Die wurden nicht gesteigert, sondern sind sogar noch gesunken; das war die Situation vor der Covid-Phase (*Covid-19-Pandemie*). Und deshalb ist es für die Regierung klar: Wir müssen das Bauen denen überlassen, die am meisten Erfahrung haben, die das können und die das auch effizient können. Und flankierend dazu – und das ist mir auch wichtig zu betonen –, müssen wir die Anstrengungen verstärken und denjenigen Wohnraum zur Verfügung stellen, die

es wirklich brauchen, Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit geringem Vermögen. Und das ist dann die zweite Säule der regierungsrätlichen Strategie und über die stimmen wir ja mit dem Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative Ende Monat ab.

Damit zur Wohnungsinitiative: Sie verlangt nun, dass der Wohnungsbau zur neuen staatlichen Aufgabe wird. Der Kanton soll also mit einer eigenen Wohnungsanstalt direkt auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden. Aber da wird ja nicht mehr Boden oder mehr Wohnraum entstehen, nur weil der Kanton jetzt als neuer Akteur auch auftritt. Und es wird auch nicht mehr Wohnraum geben, wenn die Baudirektion ihre Liegenschaften in diese Anstalt einfach transferiert. Damit ist noch keine einzige neue Wohnung geschaffen, sie wird höchstens die Landpreise noch einmal antreiben.

Die Initiative ist aber aus Sicht der Regierung auch aus finanziellen Gründen abzulehnen. Sie haben es gehört, nach der Initiative ist ein Mindestkapital von 500 Millionen Franken vorgesehen, eine halbe Milliarde an Steuergeldern. Und niemand kann sagen, diese halbe Milliarde fehle dann nicht irgendwo sonst in unserem Staatshaushalt. Und diese Zahl, haben wir heute auch gehört, ist nur das Minimum, das ist nur der Start, die soll dann noch erhöht werden. Der Regierungsrat ist klar der Auffassung, dass die Aufgabe des Kantons, aber auch der Gemeinden im Wohnungsbau eine subsidiäre bleiben soll. Der Kanton soll mit guten Rahmenbedingungen schauen, dass es mehr Wohnraum gibt, aber nicht, indem er selber kauft, baut, vermietet. Und ich habe hier noch einmal den Text vor mir, die Volksinitiative verlangt: «Der Kanton betreibt eine öffentlich-rechtliche Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält, vermietet.» Und dann kann er auch noch Baurechte et cetera übertragen. Also das ist eine starke, massive, neue kantonale Aufgabe.

Der Regierungsrat schlägt vor, dass man günstige Rahmenbedingungen ganz generell für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot explizit in die Verfassung schreibt. Ich war Verfassungsrätin und wir haben damals auch über das Thema geredet. Und herausgekommen ist die Verfassungsbestimmung, die wir heute haben, dass der Kanton speziell das selbstgenutzte Eigentum und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert. Und es war damals im Verfassungsrat nie die Rede, dass der Kanton generell gute Rahmenbedingungen herstellen muss, weil das damals kein Thema war. Es ist jetzt eine neue kantonale Verpflichtung, für gute Rahmenbedingungen für alle zu sorgen.

Der Regierungsrat verpflichtet sich über die Übergangsbestimmungen, Ihnen die konkreten Massnahmen innert drei Jahren auch vorzulegen, Sie haben es gehört. Damit haben Sie eine hohe Verbindlichkeit, dass das nicht nur Makulatur ist. Der Regierungsrat wird verpflichtet, die entsprechenden Massnahmen innerhalb von drei Jahren zu erarbeiten. Und wir nennen explizit – aber ich picke hier jetzt nur Einzelnes heraus – die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, explizit möchte ich auch die Raumplanung nennen. Vielleicht müssen wir halt wirklich über Verdichtung reden. Der Regierungsrat nennt auch die Beschleunigung und die Vereinfachung der Verfahren. Ich möchte auch sagen, dass die Baudirektion in diesen Bereichen ja bereits grosse Anstrengungen unternimmt. Und dieser Vorschlag,

zusammen mit der Verdoppelung des Wohnbauförderungskredits, das ist die Antwort der Regierung auf die Wohnungsknappheit. Und in diesem Sinne danke ich Ihnen, wenn Sie die Initiative ablehnen und den Gegenvorschlag unterstützen.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Damit ist die Grundsatzdebatte abgeschlossen. Wir kommen nun zum Eintreten auf den Gegenvorschlag, also den Teil B der Vorlage.

***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.*

*II. Auf Teil B dieser Vorlage wird nicht eingetreten.*

*III. Diese Verfassungsänderung wird den Stimmberechtigten zur Volksabstimmung 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.*

*Abstimmung*

**Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Florian Heer gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 113 : 59 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen und auf den Gegenvorschlag einzutreten.**

*Detailberatung des Gegenvorschlags*

*Titel und Ingress*

Keine Bemerkungen; genehmigt.

*Ordnungsantrag*

*Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach):* Ich stelle den Antrag, dass wir die Detailberatung auf die Nachmittagssitzung verschieben. Wir haben noch Fragen.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Sie können sich anmelden, wir kommen jetzt zur Detailberatung. Und wenn es zu viele Wortmeldungen gibt und die Sitzungszeit vorüber ist, dann unterbrechen wir die Sitzung.

Aber wir können natürlich über diesen Ordnungsantrag abstimmen (*Heiterkeit*). Wir stimmen natürlich ab, ist ja klar.

*Abstimmung über den Ordnungsantrag*



**Der Kantonsrat beschliesst mit 102 : 59 Stimmen (bei 9 Enthaltungen), den Antrag abzulehnen und die Detailberatung des Gegenvorschlags fortzusetzen.**

*I. Die Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar wird wie folgt geändert:  
Art. 110 Wohnen*

*Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach):* Frau Volkswirtschaftsdirektorin, wir haben Fragen. Wir möchten wissen, was «bessere Rahmenbedingungen schaffen» heisst. Können Sie beschreiben, welche Rahmenbedingungen Ihnen da bei der Gesetzgebung vorschweben?

*Ratspräsident Beat Habegger:* Es liegen aus dem Rat keine weiteren Wortmeldungen vor. Der Artikel 110 ist so genehmigt.

*Übergangsbestimmungen*

Keine Wortmeldung, so genehmigt

*Ratspräsident Beat Habegger:* Damit haben wir den Gegenvorschlag durchberaten. Das Geschäft geht jetzt in die Redaktionskommission. Und an der Redaktionslesung befinden wir dann über Teil A der Vorlage.

Das Geschäft ist für heute erledigt.