

5993 a

Beschluss des Kantonsrates über die kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 27. November 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025,

beschliesst:

I. Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wird bezüglich des vorgeschlagenen § 8k des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (Eigenmietwert) für ungültig erklärt.

II. Die Volksinitiative wird, soweit sie gültig ist, abgelehnt.

III. Der gültige Teil der Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

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

V. Gegen Ziff. I dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen seit Veröffentlichung im Amtsblatt beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden.

VI. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VII. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

* Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben besteht aus folgenden Mitgliedern: Marcel Suter, Thalwil (Präsident); Gianna Berger, Zürich; Markus Bopp, Otelfingen; Harry Brandenberger, Gossau; Cristina Cortellini, Dietlikon; Tina Deplazes, Hinwil; Paul Mayer, Marthalen; Doris Meier, Bassersdorf; Rafael Mörgeli, Stäfa; Christian Müller, Steinmaur; Jasmin Pokerschnig, Zürich; Monica Sanesi Muri, Zürich; Donato Scognamiglio, Freienstein-Teufen; Birgit Tognella-Geertsen, Zürich; Patrick Walder, Dübendorf; Sekretär: Andrej Markovic.

Minderheitsantrag 1 von Markus Bopp, Thomas Anwander (in Vertretung von Tina Deplazes), Paul Mayer, Marcel Suter, Patrick Walder:

I. Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wird bezüglich des vorgeschlagenen § 8k des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (Eigenmietwert) für ungültig erklärt.

II. In Zustimmung zur Volksinitiative, soweit sie gültig ist, wird nachfolgende Gesetzesänderung erlassen.

III. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Gegen Ziff. I dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen seit Veröffentlichung im Amtsblatt beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VI. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Minderheitsantrag 2 von Markus Bopp, Thomas Anwander (in Vertretung von Tina Deplazes), Paul Mayer, Marcel Suter, Patrick Walder:

I. Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wird bezüglich des vorgeschlagenen § 8k des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (Eigenmietwert) für ungültig erklärt.

II. Der Volksinitiative wird, soweit sie gültig ist, zugestimmt.

III. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

IV. Der gültige Teil der Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur gleichzeitigen Abstimmung unterbreitet. Wird die Volksinitiative zurückgezogen, untersteht der Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum.

V. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Der Bericht zur Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

VI. Gegen Ziff. I dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen seit Veröffentlichung im Amtsblatt beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VI. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Zürich, 23. September 2025

Im Namen der Kommission

Der Präsident: Der Sekretär:

Marcel Suter Andrej Markovic

Die Volksinitiative hat folgenden Wortlaut:

Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

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

«§ 1. Zweck

¹ Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

² Sie fördern das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.

³ Erstellen der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen zur Miete oder fördern sie deren Erstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger, erstellen bzw. fördern sie im gleichen Umfang selbst genutztes Wohneigentum.

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

Erstellen oder erwerben der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

§ 8 b. durch Dritte

¹ Fördern der Staat oder die Gemeinden Dritte beim Erwerb oder der Erstellung von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

- a. Förderung des Mietwohnungsbaus nach § 4 ff.;
- b. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe von Bauland an Wohnbauträger oder Landabtausch mit Wohnbauträgern;
- c. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe oder Erneuerung von Bau-rechten an Wohnbauträger;
- d. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken sowie Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital an Wohnbauträger;
- e. Gewährung von Darlehen oder Hypotheken an Wohnbauträger für den Bau oder Erwerb von Wohnungen durch Stiftungen, öffentliche Anstalten oder andere juristische Personen, die der Staat oder die Gemeinde zu diesem Zweck gegründet haben oder an denen der Staat oder die Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dies gilt namentlich für Personalvorsorgestiftungen und Versicherungen des Staats oder der Gemeinden. Darlehen und Hypotheken der Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, der Zürcher Kantonalbank, der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich oder anderer vom Regierungsrat bezeichneten Institutionen sind davon ausgenommen;
- f. Beteiligung am Gesellschafts- und Stiftungskapital eines Wohnbauträgers, der Wohnungen baut oder erwirbt;
- g. Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Erwerb von Wohnungen oder Bauland;
- h. anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstützungsformen gleichkommen.

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

¹ Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen, die vom Staat oder einer Gemeinde gegründet wurden, oder an denen der Staat eine oder eine Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden, sind dem Staat und den Gemeinden gleichgestellt.

² Ausgenommen sind die Gebäudeversicherung, die Zürcher Kantonalbank und die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Der Regierungsrat kann weitere Ausnahmen vorsehen.

³ Eine Gemeinde, in der besondere Verhältnisse vorliegen, wie namentlich ein hoher Wohneigentumsanteil, kann mit Zustimmung des Regierungsrates den Anteil, welcher als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben wird, auf bis zu einem Viertel verringern.

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

¹ Selbst genutztes Wohneigentum liegt vor, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer

- a. eine natürliche Person ist,
- b. das Wohneigentum allein oder zusammen mit Personen bewohnt, mit denen sie oder er einen gemeinsamen Haushalt bildet,
- c. steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat, in der das Wohneigentum liegt, und
- d. das Wohneigentum nicht überwiegend wirtschaftlich nutzt.

² Sind die Voraussetzungen während mehr als einem Jahr innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht mehr erfüllt, gilt das Wohneigentum nicht mehr als selbst genutzt.

³ Bei gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Voraussetzung von mindestens einer Eigentümerin oder einem Eigentümer erfüllt sein.

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

¹ Die Aufteilung des Miet- und Wohneigentums erfolgt grundsätzlich grundstücksweise. Grundstücke, die sich dazu eignen, können aufgeteilt werden.

² Ist eine Aufteilung nicht oder nur schwer möglich, dürfen weitere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde miteinbezogen werden.

³ An den Grundstücken, die ganz oder teilweise als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben werden, ist Stockwerkeigentum zu begründen.

⁴ Bei Wohnungen, die erworben wurden, hat die Aufteilung innert zwei Jahren nach Erwerb zu erfolgen.

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

- a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
- b. Alters- und Pflegeheime.

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat beim Kauf der Wohnung und im Zeitpunkt des Eigentumsantritts folgende persönlichen Voraussetzungen zu erfüllen:

- a. Schweizer Bürgerrecht oder Niederlassungsbewilligung;
- b. Ausreichend finanzielle Verhältnisse.

² Der Wohnbauträger schreibt die zum Verkauf stehenden Wohnungen öffentlich aus. Die Wohnbauträger stellen für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer transparente Regeln auf und der Staat prüft deren Einhaltung.

§ 8 h. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis entspricht dem der Wertquote entsprechenden Anteil an den gesamten Investitionskosten.

² Der Kaufpreis von erworbenen Wohnungen entspricht den Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Unterstützungsbeiträge.

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Wohnung dem selbst genutzten Wohneigentum dient und jeden Verkauf mit Gewinn ausschliesst. Zu diesem Zweck stehen dem Staat und der Gemeinde folgende im Grundbuch anzumerkende Rechte zu:

- a. Kaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt wird, wenn die Wohnung nicht mehr selbst genutzt wird,
- b. Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt werden darf, wenn die Wohnung zu einem höheren Preis verkauft wird.

² Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.

³ Der Regierungsrat kann Ausnahmen vom Kaufsrecht vorsehen, um Härtefälle zu vermeiden.

§ 8 j. Wiederverkauf

Haben der Staat oder die Gemeinde ihr Kaufsrecht oder ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, geben sie die Wohnung innert einem Jahr wieder als selbst genutztes Wohneigentum ab.

§ 8 k. Eigenmietwert

Der Eigenmietwert wird im Zeitpunkt des Erwerbs festgesetzt und während der Dauer der Eigentumsbeschränkungen nicht verändert.

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.

Abs. 2–5 unverändert

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.»

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

**(Änderung vom; Volksinitiative «Wohneigentum
wieder ermöglichen [Wohneigentums-Initiative]»)**

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 27. November 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025,

beschliesst:

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

§ 1. Zweck

¹ Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

² Sie fördern das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.

³ Erstellen der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen zur Miete oder fördern sie deren Erstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger, erstellen bzw. fördern sie im gleichen Umfang selbst genutztes Wohneigentum.

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

Erstellen oder erwerben der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

§ 8 b. durch Dritte

¹ Fördern der Staat oder die Gemeinden Dritte beim Erwerb oder der Erstellung von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

- a. Förderung des Mietwohnungsbaus nach § 4 ff.;*
- b. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe von Bauland an Wohnbauträger oder Landabtausch mit Wohnbauträgern;*

- c. *entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe oder Erneuerung von Bau-rechten an Wohnbauträger;*
- d. *Gewährung von Darlehen oder Hypotheken sowie Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital an Wohnbauträger;*
- e. *Gewährung von Darlehen oder Hypotheken an Wohnbauträger für den Bau oder Erwerb von Wohnungen durch Stiftungen, öffentliche Anstalten oder andere juristische Personen, die der Staat oder die Gemein-de zu diesem Zweck gegründet haben oder an denen der Staat oder die Gemein-de eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dies gilt nament-lich für Personalvorsorgestiftungen und Versicherungen des Staats oder der Gemeinden. Darlehen und Hypotheken der Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, der Zürcher Kantonalbank, der Sozialversiche-rungsanstalt des Kantons Zürich oder anderer vom Regierungsrat be-zeichneten Institutionen sind davon ausgenommen;*
- f. *Beteiligung am Gesellschafts- und Stiftungskapital eines Wohnbau-trägers, der Wohnungen baut oder erwirbt;*
- g. *Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Erwerb von Wohnun-gen oder Bauland;*
- h. *anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstüt-zungsformen gleichkommen.*

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

¹ *Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen, die vom Staat oder einer Gemeinde gegründet wurden, oder an denen der Staat eine oder eine Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden, sind dem Staat und den Gemeinden gleichgestellt.*

² *Ausgenommen sind die Gebäudeversicherung, die Zürcher Kantonal-bank und die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Der Re-gierungsrat kann weitere Ausnahmen vorsehen.*

³ *Eine Gemeinde, in der besondere Verhältnisse vorliegen, wie nament-lich ein hoher Wohneigentumsanteil, kann mit Zustimmung des Regie-rungsrates den Anteil, welcher als selbst genutztes Wohneigentum abge-gaben wird, auf bis zu einem Viertel verringern.*

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

¹ *Selbst genutztes Wohneigentum liegt vor, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer*

- a. *eine natürliche Person ist,*
- b. *das Wohneigentum allein oder zusammen mit Personen bewohnt, mit denen sie oder er einen gemeinsamen Haushalt bildet,*

- c. steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat, in der das Wohneigentum liegt, und
- d. das Wohneigentum nicht überwiegend wirtschaftlich nutzt.

² Sind die Voraussetzungen während mehr als einem Jahr innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht mehr erfüllt, gilt das Wohneigentum nicht mehr als selbst genutzt.

³ Bei gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Voraussetzung von mindestens einer Eigentümerin oder einem Eigentümer erfüllt sein.

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

¹ Die Aufteilung des Miet- und Wohneigentums erfolgt grundsätzlich grundstücksweise. Grundstücke, die sich dazu eignen, können aufgeteilt werden.

² Ist eine Aufteilung nicht oder nur schwer möglich, dürfen weitere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde miteinbezogen werden.

³ An den Grundstücken, die ganz oder teilweise als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben werden, ist Stockwerkeigentum zu begründen.

⁴ Bei Wohnungen, die erworben wurden, hat die Aufteilung innert zwei Jahren nach Erwerb zu erfolgen.

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

- a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
- b. Alters- und Pflegeheime.

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat beim Kauf der Wohnung und im Zeitpunkt des Eigentumsantritts folgende persönlichen Voraussetzungen zu erfüllen:

- a. Schweizer Bürgerrecht oder Niederlassungsbewilligung;
- b. Ausreichend finanzielle Verhältnisse.

² Der Wohnbauträger schreibt die zum Verkauf stehenden Wohnungen öffentlich aus. Die Wohnbauträger stellen für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer transparente Regeln auf und der Staat prüft deren Einhaltung.

§ 8 h. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis entspricht dem der Wertquote entsprechenden Anteil an den gesamten Investitionskosten.

² Der Kaufpreis von erworbenen Wohnungen entspricht den Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Unterstützungsbeiträge.

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

¹ *Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Wohnung dem selbst genutzten Wohneigentum dient und jeden Verkauf mit Gewinn ausschliesst. Zu diesem Zweck stehen dem Staat und der Gemeinde folgende im Grundbuch anzumerkende Rechte zu:*

- a. Kaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt wird, wenn die Wohnung nicht mehr selbst genutzt wird,*
- b. Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt werden darf, wenn die Wohnung zu einem höheren Preis verkauft wird.*

² *Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.*

³ *Der Regierungsrat kann Ausnahmen vom Kaufsrecht vorsehen, um Härtefälle zu vermeiden.*

§ 8 j. Wiederverkauf

Haben der Staat oder die Gemeinde ihr Kaufsrecht oder ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, geben sie die Wohnung innert einem Jahr wieder als selbst genutztes Wohneigentum ab.

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ *Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.*

Abs. 2–5 unverändert

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

**(Änderung vom; Gegenvorschlag zur Volks-
initiative «Wohneigentum wieder ermöglichen [Wohneigentums-
Initiative]»)**

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 27. November 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025,

beschliesst:

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

§ 1. Zweck

¹ Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.

² Sie fördern das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.

³ Erstellen der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen zur Miete oder fördern sie deren Erstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger, erstellen bzw. fördern sie im gleichen Umfang selbst genutztes Wohneigentum.

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

Erstellen oder erwerben der Staat oder die Gemeinden Einfamilienhäuser oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

§ 8 b. durch Dritte

¹ Fördern der Staat oder die Gemeinden Dritte beim Erwerb oder der Erstellung von Einfamilienhäusern oder Wohnungen, sind die Hälfte als selbst genutztes Wohneigentum abzugeben.

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

- a. Förderung des Mietwohnungsbaus nach § 4 ff.;*
- b. entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe von Bauland an Wohnbauträger oder Landabtausch mit Wohnbauträgern;*

- c. *entgeltliche oder unentgeltliche Abgabe oder Erneuerung von Bau-rechten an Wohnbauträger;*
- d. *Gewährung von Darlehen oder Hypotheken sowie Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital an Wohnbauträger;*
- e. *Gewährung von Darlehen oder Hypotheken an Wohnbauträger für den Bau oder Erwerb von Wohnungen durch Stiftungen, öffentliche Anstalten oder andere juristische Personen, die der Staat oder die Gemein-de zu diesem Zweck gegründet haben oder an denen der Staat oder die Gemein-de eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dies gilt nament-lich für Personalvorsorgestiftungen und Versicherungen des Staats oder der Gemein-den. Darlehen und Hypotheken der Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, der Zürcher Kantonalbank, der Sozialversiche-rungsanstalt des Kantons Zürich oder anderer vom Regierungsrat be-zeichneten Institutionen sind davon ausgenommen;*
- f. *Beteiligung am Gesellschafts- und Stiftungskapital eines Wohnbau-trägers, der Wohnungen baut oder erwirbt;*
- g. *Gewährung von Abschreibungsbeiträgen beim Erwerb von Wohnun-gen oder Bauland;*
- h. *anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstüt-zungsformen gleichkommen.*

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

¹ *Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen, die vom Staat oder einer Gemeinde gegründet wurden, oder an denen der Staat eine oder eine Gemeinde eine wesentliche Beteiligung halten oder deren oberste Leitungsorgane durch sie bestimmt werden, sind dem Staat und den Gemein-den gleichgestellt.*

² *Ausgenommen sind die Gebäudeversicherung, die Zürcher Kantonal-bank und die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich. Der Re-gierungsrat kann weitere Ausnahmen vorsehen.*

³ *Eine Gemeinde, in der besondere Verhältnisse vorliegen, wie nament-lich ein hoher Wohneigentumsanteil, kann mit Zustimmung des Regie-rungsrates den Anteil, welcher als selbst genutztes Wohneigentum abge-gaben wird, auf bis zu einem Viertel verringern.*

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

¹ *Selbst genutztes Wohneigentum liegt vor, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer*

- a. *eine natürliche Person ist,*
- b. *das Wohneigentum allein oder zusammen mit Personen bewohnt, mit denen sie oder er einen gemeinsamen Haushalt bildet,*

- c. steuerlichen Wohnsitz in der Gemeinde hat, in der das Wohneigentum liegt, und
- d. das Wohneigentum nicht überwiegend wirtschaftlich nutzt.

² Sind die Voraussetzungen während mehr als einem Jahr innerhalb eines dreijährigen Zeitraums nicht mehr erfüllt, gilt das Wohneigentum nicht mehr als selbst genutzt.

³ Bei gemeinschaftlichem Eigentum müssen die Voraussetzung von mindestens einer Eigentümerin oder einem Eigentümer erfüllt sein.

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

¹ Die Aufteilung des Miet- und Wohneigentums erfolgt grundsätzlich grundstücksweise. Grundstücke, die sich dazu eignen, können aufgeteilt werden.

² Ist eine Aufteilung nicht oder nur schwer möglich, dürfen weitere Grundstücke innerhalb der gleichen Gemeinde miteinbezogen werden.

³ An den Grundstücken, die ganz oder teilweise als selbst genutztes Wohneigentum abgegeben werden, ist Stockwerkeigentum zu begründen.

⁴ Bei Wohnungen, die erworben wurden, hat die Aufteilung innert zwei Jahren nach Erwerb zu erfolgen.

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

- a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
- b. Alters- und Pflegeheime.

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat beim Kauf der Wohnung und im Zeitpunkt des Eigentumsantritts folgende persönlichen Voraussetzungen zu erfüllen:

- a. Schweizer Bürgerrecht oder Niederlassungsbewilligung;
- b. Ausreichend finanzielle Verhältnisse.

² Der Wohnbauträger schreibt die zum Verkaufstehenden Wohnungen öffentlich aus. Die Wohnbauträger stellen für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer transparente Regeln auf und der Staat prüft deren Einhaltung.

§ 8 h. Kaufpreis

¹ Der Kaufpreis entspricht dem der Wertquote entsprechenden Anteil an den gesamten Investitionskosten.

² Der Kaufpreis von erworbenen Wohnungen entspricht den Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Unterstützungsbeiträge.

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Wohnung dem selbst genutzten Wohneigentum dient und jeden Verkauf mit Gewinn ausschliesst. Zu diesem Zweck stehen dem Staat und der Gemeinde folgende im Grundbuch anzumerkende Rechte zu:

- a. Kaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis, zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt wird, wenn die Wohnung nicht mehr selbst genutzt wird,
- b. Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich Teuerung und wertvermehrender Investitionen, welches ausgeübt werden darf, wenn die Wohnung zu einem höheren Preis verkauft wird.

² Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.

³ Der Regierungsrat kann Ausnahmen vom Kaufsrecht vorsehen, um Härtefälle zu vermeiden.

§ 8 j. Wiederverkauf

Haben der Staat oder die Gemeinde ihr Kaufsrecht oder ihr Vorkaufsrecht ausgeübt, geben sie die Wohnung innert einem Jahr wieder als selbst genutztes Wohneigentum ab.

§ 8 k. Eigenmietwert

Der Eigenmietwert wird im Zeitpunkt des Erwerbs festgesetzt und während der Dauer der Eigentumsbeschränkungen nicht verändert. Unterschreitet der Eigenmietwert während der Dauer der Eigentumsbeschränkungen 60 Prozent des Marktwerts, so wird er bei 60 Prozent des Marktwerts neu festgesetzt.

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.

Abs. 2–5 unverändert

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich steigt. Dazu tragen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten und der steigende Wohlstand bei. Das Angebot hält damit nicht Schritt. Der Ausbau der Wohnflächen im Zuge der inneren Verdichtung ist anspruchsvoll, was zusammen mit anderen Ursachen, wie der Zinsentwicklung, zu einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit beigetragen hat.

Auf dem Wohnungsmarkt ist denn auch eine zunehmende Verknappung festzustellen, welche auch im historischen Vergleich leicht ausgeprägt ist. Die Wohnungsknappheit ist nicht in allen Teilen des Kantons gleich stark, aber eine wichtige Ursache für das akzentuierte Wachstum der Mieten von neu ausgeschrieben Wohnungen. Relativ stabil ist die Entwicklung der Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen. In solchen wohnt ein Grossteil der Kantonsbevölkerung. Diese ist gemäss Umfragen des Bundesamts für Statistik mit der persönlichen Wohnsituation zu einem sehr grossen Teil zufrieden. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Wohneigentum. Die angespannte Lage auf dem Wohnraummarkt trägt zu den steigenden Immobilienpreisen bei. Von dieser Preisentwicklung profitiert ein Teil der Wohneigentümerschaft, während der Erwerb von Eigentum für breite Bevölkerungskreise zunehmend unerschwinglich wird.

Vor dem Hintergrund dieser öffentlich breit diskutierten Entwicklungen wurden im Kanton Zürich innert weniger Monate fünf Volksinitiativen zur Wohnungspolitik eingereicht, mit denen unterschiedliche Massnahmen für mehr bezahlbare Mietwohnungen oder erschwingliche Eigentumswohnungen gefordert werden.

2. Grundzüge der Vorlage

Die vorliegende Volksinitiative hat eine Neuausrichtung der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zum Ziel. Künftig sollen Kanton und Gemeinden den von ihnen erstellten oder erworbenen Wohnraum grundsätzlich zur Hälfte als selbstgenutztes Wohneigentum abgeben. Das entsprechend geförderte Wohneigentum wird durch den Wohnbauträger öffentlich ausgeschrieben. Dieser stellt für die Auswahl der Käuferin oder des Käufers Regeln auf, deren Einhaltung der Staat zu prüfen hat. Die Käuferin oder der Käufer muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung sowie ausreichende finanzielle Sicher-

heit vorweisen können. Für das in dieser Weise erworbene Wohneigentum sollen während 30 Jahren Eigentumsbeschränkungen gelten, um einen Verkauf mit Gewinn auszuschliessen.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) lehnt die Volksinitiative ab.

Eine Minderheit der Kommission¹ beantragt die Annahme der Volksinitiative und will der Stimmbevölkerung zusätzlich einen Gegenvorschlag unterbreiten. Darin greift sie den Inhalt der Volksinitiative umfassend auf und will die Bestimmung zum Eigenmietwert mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Einklang bringen.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Da sich die Kommission gleich mit fünf Volksinitiativen zur Wohnpolitik befassen musste, setzte sie im Zuge der Beratung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (Vorlage 5969) eine breite Anhörungsrunde an. Ergänzend dazu hörte sie zur vorliegenden Volksinitiative das Initiativkomitee sowie den Zürcher Bankenverband an und berücksichtigte die schriftlichen Stellungnahmen des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich, der Städte Zürich und Winterthur und von Casafair Kanton Zürich.

Die Beratungen waren geprägt von der mehrheitlich ablehnenden Haltung gegenüber der Forderung, das selbst genutzte Wohneigentum in gleichem Ausmass wie den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Es handle sich um ein untaugliches Mittel zur Förderung des Wohneigentums, denn mit dem starren Mechanismus würde die bestehende Förderung des gemeinnützigen Wohnraums faktisch blockiert. Dies wurde auch unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit kritisiert: Bei geförderten gemeinnützigen Mietwohnungen seien Auflagen betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietparteien möglich. So werde die Zielgenauigkeit der Fördermassnahme sichergestellt. Bei der Förderung des Wohneigentums hingegen könnten nach dem Erwerb des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohneigentums die Eigentums- und Vermögensverhältnisse der Bewohnenden nicht mehr kontrolliert werden und diese könnten nach Ablauf der 30-jährigen Frist den Wertzuwachs der Immobilie realisieren.

Nicht zuletzt wurden Befürchtungen laut, die Annahme der Volksinitiative könnte zu einer Einschränkung der Bautätigkeit führen, da nicht alle Wohnbauträger an der Erstellung von Wohneigentum interessiert seien. Den örtlichen Bedürfnissen würde man nur unzureichend gerecht. Zudem stelle sich die Frage, wie ausgeprägt die Nachfrage nach entsprechend gefördertem Wohneigentum überhaupt sei.

¹ Markus Bopp, Thomas Anwander (in Vertretung von Tina Deplazes), Paul Mayer, Marcel Suter, Patrick Walder.

Nicht zu diskutieren gab die vom Regierungsrat beantragte Ungültigkeitserklärung des Teils der Volksinitiative, mit dem die Festsetzung des Eigenmietwerts des geförderten Wohneigentums geregelt werden sollte. Hingegen wurde ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem auch dieses Anliegen aufgenommen und der Stimmbevölkerung unterbreitet werden soll. Gegen diesen Vorschlag wurde vorgebracht, dass er die Volksinitiative im Kern nicht ändere, weshalb die Hauptprobleme weiter bestünden: Die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung würden vereitelt, und weiterhin käme staatlich gefördertes Wohneigentum auch Menschen zugute, die im Laufe der Zeit ein höheres Einkommen und Vermögen erzielen und nach 30 Jahren den auf ihrer Immobilie erzielten Wertzuwachs voll abschöpfen könnten.

Zudem beriet die WAK eingehend, ob sie zur Vorlage eine eigenständige Vernehmlassung durchführen müsse. Im Lichte der Rückmeldungen der Volkswirtschaftsdirektion und der Geschäftsleitung verzichtete sie darauf.

4. Ergebnisse der Kommissionsberatungen

Die Kommissionsmehrheit lehnt die Volksinitiative ab, da sich mit ihr das Problem des verschärften Mangels an Mietwohnungen, die zudem für breite Kreise der Bevölkerung zunehmend unerschwinglich werden, nicht lösen lasse. Stattdessen verschärfe der mit der Volksinitiative angestrebte Automatismus, das Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnbau zu gleichen Teilen zu fördern, das Problem. Eine Umschichtung der Fördermittel für den Wohnungsbau weg von Menschen, die aufgrund ihrer Verhältnisse dringend auf günstige Wohnungen angewiesen sind, hin zu Menschen, die am Erwerb von Eigentum interessiert sind, und zwar ungeachtet der Einkommensverhältnisse, sei nicht Sinn und Zweck der bestehenden Wohnbauförderung. Den beantragten Gegenvorschlag lehnt die Mehrheit der Kommission ab: Er gleiche der Volksinitiative und die vorgeschlagene Regelung zum Eigenmietwert sei unzureichend rechtssicher.

Die Kommissionsminderheit will der Volksinitiative zustimmen und dieser einen Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem auch die Festsetzung des Eigenmietwerts geregelt wird. Im Grundsatz beruft sie sich auf den bestehenden Auftrag in der Kantonsverfassung, wonach das selbstgenutzte Eigentum zu fördern sei, und erachtet einen höheren Anteil an Menschen mit Wohneigentum als gesellschaftspolitisch vorteilhaft.

5. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Volksinitiative an insgesamt fünf Sitzungen:

- 4. Februar 2025: Präsentation Vorlage
- 15. April 2025: Anhörungen
- 8. Juli 2025: Beratung
- 25. August 2025: Beratungsfortsetzung und Konsultativabstimmung
- 23. September 2025: Schlussabstimmung

6. Antrag der Kommission

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat mit 9 zu 5 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen. Eine Minderheit beantragt Zustimmung zur Volksinitiative, soweit diese gültig ist, und will der Stimmbevölkerung einen Gegenvorschlag unterbreiten.