

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

Antrag des Regierungsrates vom 23. Oktober 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 30. September 2025

Vorlage 5987a

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten ist auf Volksinitiativen ist obligatorisch. Wir haben letzten Montag beschlossen, dass ein Vertreter des Initiativkomitees an den Verhandlungen teilnehmen darf. Ich begrüsse zu diesem Geschäft Walter Angst.

Wir führen jetzt die Grundsatzdebatte zur Initiative und zu den Gegenvorschlägen, dann stimmen wir über das Eintreten auf die Gegenvorschläge ab und werden diese dann in erster Lesung behandeln, sofern Sie eintreten. In der Redaktionslesung werden wir die Gegenvorschläge, sofern beide überwiesen werden, einander gegenüberstellen.

Walter Angst, Vertreter des Initiativkomitees: Ich bedanke mich natürlich zuerst bei Ihnen dafür, dass wir als Initiativkomitee hier reden dürfen, und freue mich auf die Diskussion nachher.

In den letzten 25 Jahren ist die Bevölkerung des Kantons Zürich um einen Drittel gewachsen. Bis 2050 rechnet das aktuelle Bevölkerungsszenario mit einem weiteren Wachstum um 25 Prozent. 85 Prozent dieses Wachstums fallen laut Prognose in Städten und Agglomerationsgemeinden an. Das entspricht der Vorgabe des Raumplanungsgesetzes: Verdichtung nach innen an gut erschlossenen Lagen. Hinzu kommen die Vorgaben des Klimagesetzes, dieses zielt auf eine möglichst rasche Dekarbonisierung des Gebäudeparks ab. Zwischen den Zielen der Verdichtung nach innen und der Dekarbonisierung des Gebäudeparks sowie dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnsicherheit und bezahlbarem Wohnraum gibt es offensichtliche Zielkonflikte. Diese Zielkonflikte haben in den letzten Jahren stark zugenommen.

Die Zahl der Abbrüche bezahlbarer Altbauwohnungen hat massiv zugenommen. Bei Renovationen schreiten die Eigentümer immer häufiger zu Leerkündigungen, um anschliessend die Wohnungen massiv teurer zu vermieten. Leerkündigungen gibt es längst nicht mehr nur in der Stadt Zürich. Jüngst waren die Gemeinden Buchs, Uerikon, das Gebiet «Burghalden» in der Gemeinde Richterswil sowie die Gemeinden Langnau am Albis, Bülach und Rüschlikon betroffen. Man könnte die Liste sicher noch fortsetzen und ich glaube, hier könnten viele aus Ihren Gemeinden berichten, was bei ihnen passiert. Wenn wir diese Trends stoppen wollen, wenn wir die Akzeptanz für Verdichtung und Klimaschutz nicht untergraben wollen, brauchen die Gemeinden griffige Instrumente, um diese Umbruch- und Erneuerungsprozesse in sozialverträgliche Bahnen zu lenken. Ein solches Instrument gibt es seit den 1960er-Jahren. Kantone und Gemeinden können die Mieterschutzbestimmungen des Obligationenrechts bei der Bewilligung von baulichen

Massnahmen mit öffentlich-rechtlichen Schutzbestimmungen ergänzen. Diese Schutzbestimmungen sollen dazu führen, dass es nach Abschluss der baulichen Massnahmen einen genügenden Bestand an Wohnungen gibt, deren Mieten für breite Bevölkerungskreise tragbar sind.

Mit der «Wohnschutz-Initiative» wollen wir eine kantonale Rahmenregelung für solche Wohnschutzmassnahmen einführen. Ziel der Initiative ist die Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts schliesst dieser Begriff auch Haushalte mit mittleren Einkommen ein. Mit der «Wohnschutz-Initiative» werden Gemeinden ermächtigt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine spezielle Bewilligungspflicht einzuführen, dies für Renovationen und Umbauten, Abbrüche und Ersatzneubauten, die Umwandlung von Mieten in Eigentumswohnungen. Mit der Bewilligung können Gemeinden für eine zeitlich befristete Dauer von drei bis zehn Jahren Höchstmieten festsetzen. Die Gemeinden erhalten damit einen zentralen Hebel, um im Rahmen von Ersatzneubauten und Sanierungen übersetzte Mietaufschläge zu verhindern und damit ein genügendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu gewährleisten. Erwünschter Nebeneffekt ist, dass die Mieterhöhungen bei Renovationen im Rahmen des mietrechtlich Zulässigen gehalten werden.

Die Initiative enthält bloss eine Kann-Bestimmung. Gemeinden können frei entscheiden, ob sie Wohnschutzmassnahmen erlassen wollen oder nicht. Die kantonale Rahmenregelung beschränkt sich auf Formales: das Verfahren, den Rechtsschutz und die Sanktionen. Inhaltlich sind die Gemeinden frei. Sie können insbesondere bestimmen, welche Tatbestände sie einer Bewilligungspflicht unterstellen. Will eine Gemeinde Wohnschutzmassnahmen einführen, braucht es einen kommunalen Erlass. Dieser unterliegt dem Referendum, damit ist die demokratische Kontrolle gewährleistet. Der Wohnschutz ist für den Kanton Zürich im Übrigen nichts Neues. Zwischen 1974 und 1998 gab es das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien, das «Wohnerhaltungsgesetz», kurz WG. Ziel der «Wohnschutz-Initiative» ist es, die Verdichtung nach innen und die bauliche Erneuerung in geordnete Bahnen zu lenken. Wir wollen die Verdichtung sozialverträglich ausgestalten, damit schaffen wir – wie schon gesagt – Akzeptanz. Die Gemeinden – und das ist uns auch wichtig – können die Massnahmen auf ihre lokalen Bedürfnisse zuschneiden.

Im Kern der Debatte steht die Frage, ob der Wohnschutz den Bau von Wohnungen behindert. Mit als Ziel formuliert ist, dass der Wohnschutz wirklich Segregation und Verdrängungseffekten entgegenwirkt. Antworten zu diesen beiden Fragen finden sich in der im Juni 2025 im Auftrag des BWO (*Bundesamt für Wohnungswesen*) publizierten Studie der ETH Zürich zu den Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Verdrängung der Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen in den Agglomerationen Genf, Lausanne, Basel – alle drei mit Wohnschutz – sowie Zürich und Bern ohne Wohnschutz. Fazit dieser Studie ist, dass der Nettozuwachs an Wohnungen in allen Agglomerationen seit 2009 – ausser in Zürich – zugenommen haben oder stabil geblieben ist, unabhängig vom Wohnschutz. Seit 2000

wurde in allen Agglomerationen kontinuierlich weniger auf unbebautem Land gebaut, insbesondere in zentrumsnahen Gemeinden. Das heisst: Innenverdichtung wird umgesetzt, auch das unabhängig davon, ob es eine Wohnschutzgesetzgebung gibt oder nicht. Die Anzahl direkt verdrängter Personen durch Hausabbruch oder Totalsanierung variiert aber zwischen den Agglomerationen sehr deutlich. Konkret: Zwischen 2015 und 2020 sind in der Agglomeration Zürich – gemessen an der Gesamtbevölkerung – zwölfmal mehr einkommensschwache Haushalte als in der Agglomeration Genf verdrängt worden. Unser Fazit aus diesen Daten ist: Wohnschutzmassnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf den Bau von Wohnungen und Innenverdichtungen, jedenfalls keine nachweisbaren. Sie können die Verdrängungs- und Segregationseffekte massiv reduzieren. Das von den Initianten angestrebte Ziel kann mit intelligent konzipierten Wohnschutzmassnahmen erreicht werden.

Ich komme noch zum Gegenvorschlag, besser gesagt zu den Gegenvorschlägen: Die Mehrheit des Kantonsrats will die populären Wohnschutzmassnahmen mit einem Gegenvorschlag bodigen. Das Initiativkomitee – das erstaunt Sie wahrscheinlich nicht – lehnt diesen Gegenvorschlag ab, weil er wirkungslos und rechtlich fragwürdig ist. Richtig fragwürdig ist der Vorschlag, weil er unmittelbar in das Verhältnis zwischen Vermieterinnen und Mieterinnen eingreift. Der Kündigungsschutz ist auf Bundesebene im Obligationenrecht (OR) abschliessend geregelt. Das OR lässt keinen Raum für kantonale Ergänzungen, wie Verlängerung der Kündigungsfristen, zu. Juristisch mehr als fragwürdig erachten wir den Vorschlag, eine Baubewilligung bei Nichtbeachtung flankierender Massnahmen zu verweigern. Uns erstaunt, dass dieser Vorschlag von rechtsbürgerlicher Seite eingebracht worden ist. Wirkungslos ist der Vorschlag, weil er behauptet, erstens, dass Investoren mit einem banalen Prüfauftrag dazu veranlasst werden können, auf Abriss- und Sanierungskündigungen zu verzichten, und dass es mit der Verankerung von Mindeststandards möglich sein werde, soziale Härten aufzufangen. Beides ist reines Wunschdenken. Es gibt dafür sogar einen Präzedenzfall: 2021 hat der Branchenverband der Immobilienreuhändler einen Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse publiziert. Der Orientierungsrahmen war sehr ambitioniert, er ist jedoch in keiner der grossen Leerkündigungen, die der Mieterinnen- und Mieterverband begleitet hat, auch nur ansatzweise zur Anwendung gekommen. Im Gegensatz zu diesem Gegenvorschlag der Mehrheit bringt der Gegenvorschlag der Minderheit interessante Ergänzungen ein und wäre eine Basis für Diskussionen gewesen. Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit.

Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK): Mit der Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen», der sogenannten «Wohnschutz-Initiative», sollen Mietwohnungen gesichert werden, welche für breite Bevölkerungskreise tragbar sind. Zu diesem Zweck sollen entsprechende Rahmenbestimmungen ins kantonale Recht aufgenommen werden. Mit diesen sollen Gemeinden ermächtigt werden, Bestimmungen im Bereich des sogenannten Wohnschutzes zu erlassen und diese bei einem Leerwohnungsbestand in den Gemeinden von weniger als 1,5 Prozent

anwenden zu dürfen. Namentlich sollen die Gemeinden ermächtigt werden, Abbrüche, Umbauten, Renovationen sowie Zweckänderungen einer Bewilligungspflicht zu unterstellen. Ebenfalls sollen sie Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum vorsehen dürfen. Bewilligungen sollen die Gemeinden mit Auflagen zur Höhe des Mietzinses der betroffenen Wohnungen verbinden dürfen. Solche Auflagen dürfen die Gemeinden eigenständig inhaltlich ausgestalten, sie müssen ihre Geltungsdauer aber zeitlich zwingend begrenzen. Auch sollen die Gemeinden verpflichtet werden, allfällige Massnahmen im Bereich des Wohnschutzes in einem dem fakultativen Referendum unterstehenden Erlass zu regeln.

Die Mehrheit der Kommission lehnt die Volksinitiative ab und will ihr einen Gegenvorschlag entgegenstellen. Für die Mehrheit ist das anhaltende Unterangebot an Wohnraum das Kernproblem. Genau dieses würde bei einer Annahme der Volksinitiative aber nicht behoben, sondern verschärft. Die mit der Volksinitiative geforderten erheblichen Eingriffe in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit würden die Anreize für renditeorientierte Bauträgerschaften spürbar schmälern. Die Mehrheit befürchtet deshalb einen bedeutenden Rückgang der Bautätigkeit. Sie verweist hierzu auf Erfahrungen, wie sie in anderen Kantonen gemacht wurden. Aus diesen lässt sich auch schliessen, dass eine Bewilligungspflicht bei Umbauten und Renovationen zu einem eigentlichen Innovationsbremse-Gerät und zum Verzicht auf Sanierungen führt. Damit würde aber das Erreichen der Klimaziele in der Verfassung erschwert. Auch würde dies die zurückgehende Nachfrage im Baubereich, namentlich die innerhalb kleinerer und mittlerer Unternehmen erzielte Wertschöpfung, mindern. Nicht zuletzt würde eine Bewilligungspflicht für Abrisse, Umbauten und Renovationen eine zusätzliche Komplexität für die Baubranche bedeuten, welche in einem ohnehin herausfordernden Umfeld tätig ist. Überhaupt stellt die WAK-Mehrheit die erhoffte Wirkung der Volksinitiative auch grundsätzlich infrage, denn eine Überregulierung würde dazu führen, dass die Mietzinsen ausserhalb des regulierten Bereichs umso stärker anstiegen.

Die Minderheit stimmt der Volksinitiative zu. Sie beurteilt den bestehenden Wohnungsmarkt als dysfunktional und problembehaftet und stellt fest, dass die geltenden Mietrechte nicht durchgesetzt und infolgedessen überrissene Mieten bezahlt würden. Deshalb sollen die Gemeinden den Mietrechten künftig mit eigenen Wohnschutzmassnahmen zur Geltung verhelfen dürfen. Hierfür böte die mit der Volksinitiative geforderte Rahmengesetzgebung eine Grundlage. Einerseits erhielten Gemeinden viele Freiheiten bei der Ausgestaltung ihrer Massnahmen, andererseits blieben deren Anwendungen an einem tiefen Leerwohnungsbestand gebunden und befristet. Die im Kanton Waadt gemachten Erfahrungen zeigten, dass für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbare Wohnräume erhalten werden könnten, ohne dass es zu spürbaren Auswirkungen auf die Bautätigkeit käme.

Die WAK-Mehrheit will der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem Bestimmungen zur Vermeidung von Leerkündigungen erlassen werden sollen. Künftig sollen für Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, welche 20 Mietverhältnisse oder mehr betreffen,

neue Verpflichtungen gelten. Sie müssen zunächst prüfen, ob sich das Bauvorhaben im bewohnten Zustand oder gestaffelt umsetzen lässt, um Kündigungen zu vermeiden oder die Anzahl der Kündigungen zu verringern. Setzen sie diese Vorgaben nicht um, soll ihnen die Baubewilligung verweigert werden können. Werden 20 oder mehr Mietverhältnisse gekündigt, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer die Mieterinnen und Mieter mindestens zwölf Monate vor dem Kündigungstermin über das Bauvorhaben informieren. Ebenso haben sie den Mieterinnen und Mietern eine Ansprechperson mitzuteilen, um mindestens eine Informationsveranstaltung oder ähnliche Kommunikationsmassnahmen durchzuführen. Auch sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet werden, die Mieterinnen und Mieter innerhalb und ausserhalb des eigenen Wohnungsbestandes angemessen bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Werden diese Massnahmen unterlassen, kann die Baubewilligung ebenfalls verweigert werden.

Eine Minderheit lehnt den Gegenvorschlag der Mehrheit ab und will der Volksinitiative einen eigenen Gegenvorschlag entgegensetzen. Mit diesem sollen Kernbestandteile der Volksinitiative aufgenommen, eine zu rigide Umsetzung aber ausgeschlossen werden. Deshalb sollen gemeindliche Vorschriften zum Wohnschutz einzig grössere Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohneinheiten betreffen. Ferner sollen laufende Unterhaltsarbeiten sowie übliche Sanierungen, wie sie insbesondere im Zusammenhang mit Wohnungswechseln auftreten, nicht unter den Wohnschutz fallen dürfen. Um Bauherrschaften einen Anreiz für die Schaffung von mehr erschwinglichem Wohnraum zu bieten, soll die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben entfallen, bei denen mindestens 20 Prozent der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten wird.

Die WAK beantragt dem Kantonsrat mit 10 Stimmen – SVP, FDP, GLP, Mitte und EVP – zu 5 Stimmen – SP, Grüne und AL –, die Volksinitiative abzulehnen. Mit 9 Stimmen – SVP, FDP, GLP und Mitte – zu 6 Stimmen – SP, Grüne, EVP und AL – beantragt sie, der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenzustellen.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» hat zum Ziel, die Entwicklung der Mietpreise staatlich zu kontrollieren. Der Gemeindeschreiber in einem Dorf soll also beurteilen, ob und wie viel ein Vermieter den Mietzins erhöhen kann, wenn er eine neue Küche und einen neuen Holzparkettboden in die Wohnung einbaut. Mit solchen Staatseingriffen sollen Leerkündigungen vermieden werden. Dass dies nicht gutgehen kann, das ist für die SVP sonnenklar. Diese Volksinitiative hat aus unserer Sicht sehr viele Schwächen.

Wir anerkennen, dass es für viele Menschen in unserem Kanton an gewissen Orten schwierig ist, eine passende Wohnung zu finden. Aber mit einer solchen Volksinitiative lösen wir sicher keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt, wir werden sie noch verstärken. Wo genau liegen die Fehlüberlegungen aus unserer Sicht? Immer wenn der Staat in einen Markt eingreift, dann entstehen dadurch unbeabsichtigte negative Konsequenzen. Das bedeutet: Die Initianten meinen es

gut, aber leider kommt es falsch heraus, und das wird ganz sicher auch hier passieren. Das Interessante an dieser Vorlage ist, dass wir nicht unbedingt vermuten müssen, was passieren wird, wenn sie angenommen wird. Wir haben relativ waserdichte Beweise und Feldstudien in der Schweiz, die belegen, was passieren wird. Ich habe diese Hypothesen für mich einmal aufgeschrieben.

Hypothese 1: Die Mietenden werden insgesamt entlastet. Das ist falsch. Den Beweis finden wir in Genf. Genf hat einen sehr stark ausgeprägten Wohnschutz – das haben wir jetzt alle gelernt innerhalb dieser Debatte –, und was ist passiert? Die Regulierung schützt zwar schon zum Teil die laufenden Mietverträge, aber gerade die Angebotsmieten steigen dort enorm stark an.

Es gibt auch wieder die berühmten Studien von Wüest Partner (*Immobilien-Beratungsfirma*), die aufzeigen, dass die sogenannte Mietpreisdiskrepanz – Sie wissen jetzt alle, was das bedeutet, das ist die Schere zwischen Angebots- und Bestandesmieten – nirgends grösser ist als in Genf. Es ist also ein Zeichen, dass es so nicht funktioniert.

Hypothese 2: Es werden mehr Personen günstigen Wohnraum haben. Auch das ist falsch, den Beweis finden wir in Basel. Der verstärkte Wohnschutz ist dort – ich habe das nachgeschaut – seit 2022 in Kraft. Was ist passiert? Die Anzahl Baugesuche ist massiv eingebrochen. Die Handwerker dort haben keine Arbeit mehr, die Wohnungen werden nicht saniert, energetische Verbesserungen werden auch nicht getätigt. Diese Auswirkungen waren in den letzten paar Jahren derart spürbar, dass die Politik in Genf jetzt wieder Lockerungen dieser linken Massnahmen vorschlagen muss, weil man merkt, dass es nicht funktioniert. Nachdem ich mein Votum geschrieben habe, hat Donato Scognamiglio ein Interview gegeben, in dem er gesagt hat, dass alle Renovationen einfach vor der Mieterschutzeinführung gemacht worden seien. Das kann ich so nicht überprüfen, vielleicht kannst du nachher noch etwas dazu sagen. Ich glaube, das ist sicher nur ein kleiner Teil der Erklärung. Ich habe mit Personen gesprochen, die in Basel im Heizungsbereich tätig sind, die Aufträge sind einfach eingebrochen. Die Arbeiter müssen jetzt irgendwo sonst arbeiten, aber nicht mehr in der Stadt Basel. Also diese Erklärung würde ich jetzt mal hinterfragen.

Dann haben wir noch Hypothese 3: Der Klimaschutz wird gefördert. Auch das ist falsch, und diesen Beweis finden wir wieder in Genf. Genf hat den höchsten Anteil an fossilen Heizungen, weil dort keine energetischen Massnahmen mehr gemacht werden, weil die Aufwände nicht angemessen auf die Mieterschaft überwälzt werden können. Gerade die linke Seite, welche ja alle fossilen Heizungen am liebsten auf den Mond schießen würde, bringt hier eine riesige Renovationsbremse vor Volk; das ist für uns unverständlich. Und am Schluss – das ist dann der Clou – muss der Staat eine Sanierungspflicht einführen, weil er gemerkt hat, dass seine eigenen Regeln zu weniger Sanierungen führen. Das ist für uns nur noch absurd.

Nun, in der WAK als vorberatende Kommission konnte keiner der geladenen Gäste glaubhaft aufzeigen, dass mit einem verstärkten Wohnschutz die Situation insgesamt für alle Mietenden besser werden würde. Der Regierungsrat lehnt die

Initiative ab, weil auch er gemerkt hat, dass die vielen negativen Auswirkungen des zu starken Wohnschutzes zu umfangreich sind.

Ich komme jetzt noch zu den Gegenvorschlägen: Nun, die SVP möchte auch nicht, dass man Mietende kurz vor Weihnachten mit einer kurzfristigen Kündigung auf die Strasse stellt – das ist ja nicht unser Ziel. Ich möchte aber auch erwähnen, dass das Einzelfälle sind. Viele Hauseigentümer versuchen, eine sogenannte Leerkündigung so gut als möglich sozialverträglich zu gestalten. Deshalb ist dieser griffige Gegenvorschlag entstanden. Er sieht vor – der Kommissionspräsident hat es gesagt –, dass Kündigungen von mehr als 20 Wohnungen mittels eines definierten Vorgehens ausgeführt werden müssen. Das soll helfen, dass Mietende eine möglichst lange Vorlaufzeit haben und bei einer nicht ausschliessbaren Kündigung möglichst fair behandelt werden. Damit können wir Leerkündigungen nie ganz verhindern, das stimmt. Aber sie sind ab und zu einfach nötig, und deshalb versuchen wir mit diesem Gegenvorschlag, unanständige Leerkündigungen deutlich zu erschweren. Das ist das Ziel, und aus diesen Überlegungen ist der Gegenvorschlag entstanden.

Es liegt ein zweiter Gegenvorschlag der EVP vor. Er hat zum Ziel, die allergrössten Mängel und Gefahren der Volksinitiative zu mindern. Dieses Vorgehen begrüssen wir und können es nachvollziehen. Leider ist auch beim Gegenvorschlag der EVP eine Bewilligungspflicht für den Mietzins enthalten und das ist die rote Linie, die die SVP nicht überschreiten kann. Somit werden wir den Gegenvorschlag der EVP ablehnen.

Die SVP/EDU-Fraktion wird, zusammengefasst, die Volksinitiative ablehnen, den Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit annehmen und den Gegenvorschlag der Kommissionsminderheit ablehnen. Besten Dank.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Die Angebotsmieten kennen im Kanton Zürich nur eine Richtung, nämlich ins Unermessliche. Sie sind in den letzten 25 Jahren um 64 Prozent gestiegen. Es findet eine regelrechte Verdrängung statt. Menschen müssen, wenn ihnen die Wohnung gekündigt wird, aus ihrem Umfeld weg, weg von dort, wo sie verwurzelt sind, wo ihre Kinder leben, wo sie in die Schule gegangen sind, kurz: Sie müssen ihre Heimat verlassen, und dies nur, weil sie keine Wohnung finden, die sie auch bezahlen können. Es ist nun mal so, dass diese Menschen nicht einfach in ihrer Gemeinde ein Zelt aufstellen können, sie müssen ein Dach über dem Kopf haben. Und das zeigt auch: Wohnraum ist nicht ein Gut wie jedes andere, denn wir müssen es konsumieren. Und die Mieterinnen und Mieter, welche im Kanton Zürich über 70 Prozent ausmachen, sind der Immobilienwirtschaft ausgeliefert. Sie können nicht bestellen, wo und wie sie gerne wohnen möchten, sie müssen heute nehmen, was ihnen angeboten wird. Sie müssen im Moment auch bezahlen, was von ihnen verlangt wird. Das ist die Realität, das ist aber nicht das, was die Bundesverfassung, das Obligationenrecht und das Bundesgericht sagen, denn die sagen alle, man dürfe keine übersetzte Miete verlangen, auf Deutsch: Es gibt einen «Renditedeckel». Und diesen definiert das Bundesgericht bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent – so weit, so gut. Das Problem ist aber, dass das Mietrecht nicht durchgesetzt wird. Man muss es als Mieter,

als Mieterin selbst einklagen und das tun nur 0,2 Prozent aller Mietenden. Alle anderen wagen den Streit mit ihrer Vermieterschaft nicht und bezahlen deshalb laut einer Studie von BASS (*Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien*) im Schnitt 26 Prozent oder 360 Franken zu viel Miete pro Monat. Dabei werden oft gerade bei Renovationen und Ersatzneubauten überhöhte Mieten verlangt, die dann nicht angefochten und von den Mietenden abgeliefert werden. Und genau hier setzt die «Wohnschutz-Initiative» an. Sie erlaubt es den Gemeinden, Massnahmen zu ergreifen, damit das geltende Mietrecht nach Umbauten, Abbrüchen und Renovationen auch eingehalten wird. Wir haben heute schon einige Schauernmärchen zu diesen Massnahmen gehört und werden diese – da bin ich mir sicher – auch weiterhin zu hören bekommen. Wir haben es auch schon heute Morgen in der Debatte gehört: keine energetische Neuerungen wie in Basel, schlechtester Bestandszustand, schaut doch mal Genf an, et cetera. Aber, Kolleginnen und Kollegen, lesen Sie die Initiative. Es steht nirgends, dass diese Massnahmen genau wie in Basel oder Genf ausgestaltet sein müssen. Dies wird den Gemeinden überlassen. Sie könnten es auch wie im Kanton Waadt umsetzen, und dieser Kanton wird lustigerweise von der Gegnerschaft nie ins Feld geführt. Ich kann Ihnen auch sagen, weshalb: weil dort die Massnahmen funktionieren, weil dort die Verdrängung von Menschen aus den Zentren verlangsamt worden ist, weil dort bei Umbauten, Renovationen oder Ersatzneubauten das nationale Mietrecht durchgesetzt wird, weil dort energetische Sanierungen gemacht werden und gleichzeitig die Bautätigkeit nicht zurückgeht. Also hören Sie auf mit diesen Schauernmärchen, lesen Sie die Initiative und schauen Sie sich in der Realität um.

Wir hätten auch mit einer sehr abgeschwächten Form der Initiative leben können, mit dem Gegenvorschlag der EVP. Denn dieser nimmt das Kernelement auf, nämlich dass die Mieten nach Umbauten und Ersatzneubauten auf ihre Legalität kontrolliert werden. Sie enthält sogar ein Anreizsystem für mehr preisgünstigen Wohnraum. Da hätten wir zugestimmt. Wieder einmal hätten wir bei einer Wohnvorlage die Hand zum Kompromiss ausgestreckt und wieder einmal wird diese von der rechten Ratshälfte, zu der ich in dieser Frage die GLP und die Mitte dazuzählen muss, nicht ergriffen.

Und dies bringt mich zum Gegenvorschlag von FDP und SVP: Dieser enthält keine Kontrolle der Mieten. Nein, er schwächt einen Industriestandard ab und schreibt ihn ins Gesetz. Man kann es leider nicht anders sagen: Dieser Gegenvorschlag ist schlechtes politisches Handwerk. Aus der Arbeit in der Kommission kann ich gar nichts sagen, aber es ist bezeichnend, dass die allermeisten in diesem Saal diese Version des Gegenvorschlags erst im Ratsversand erhalten haben und nie in der Fraktion besprechen konnten. Wie soll man da saubere Kommissionsarbeit leisten? Aber auch abgesehen davon handelt es sich um schlechtes Polit Handwerk: Erstens wird mit einer De-facto-Verlängerung der Kündigungsfrist ins national abschliessend geregelte Verhältnis zwischen Mieter und Vermieterschaft eingegriffen. Ob dies bundesrechtskonform ist, ist fraglich. Noch fraglicher ist einzig, was es für eine Mieterin, für einen Mieter bringt, wenn sie beziehungsweise er eine PowerPoint-Veranstaltung besuchen muss und schon zwölf Monate

vorher darauf hingewiesen wird, dass man sie auf die Strasse stellt. Das Resultat ist nämlich das Gleiche, man wird auf die Strasse gestellt.

Zweitens überlässt der Gegenvorschlag die Regelung des Verfahrens und der Zuständigkeiten dem Regierungsrat, eine – na ja – elegante Lösung, um nicht selbst daran denken zu müssen, was für ein Bürokratiemonster mit diesem Gegenvorschlag zum Leben erweckt werden soll. Auch sonst ist an diesem neuen Gesetzesabschnitt vieles ziemlich vage. Denn es weiss niemand, wann man die Mietparteien bei einer Wohnungssuche angemessen unterstützt hat oder weshalb das Problem der Leerkündigungen in zehn Jahren gelöst sein soll und wann diese Bestimmungen dann einfach ausser Kraft treten werden. Aber noch viel krasser ist, dass im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung neu geregelt werden soll, wann eine Baubewilligung erteilt oder nicht erteilt werden kann. Das ist aber im Planungs- und Baugesetz geregelt, und grundsätzlich besteht ein Anrecht darauf, dass man ein Baugesuch bewilligt bekommt, wenn man die PBG-Vorgaben (*Planungs- und Baugesetz*) eingehalten hat. Es wird also bei einer Annahme des Gegenvorschlags nur eine einzige Anfechtung gegen eine verweigerte Baubewilligung brauchen, die vom Bundesgericht beurteilt wird, und der ganze Gegenvorschlag wird wie ein Kartenhaus zusammenfallen.

Aber ich kann Ihnen hier auch sagen, weshalb heute die rechte Mehrheit diesem Gegenvorschlag, der untauglich und unausgereift ist und den – wie ich gesagt habe – die meisten hier drin erst im Ratsversand lesen konnten, trotzdem zustimmen wird: weil sie kein Problem damit hat, wenn gar nichts für die Mieterinnen und Mieter gemacht wird, weil sie als Vertreterin der Immobilienwirtschaft auch kein Problem damit hat, dass die Mieterinnen und Mieter in unserem Kanton Jahr für Jahr, Monat für Monat zu viel Miete bezahlen. Was heute hier betrieben wird, ist reine Klientelpolitik für die Immobilienfirmen, denn dieser Gegenvorschlag verteidigt einzig deren Interessen und deren Renditen. Er bringt keine einzige griffige Massnahme gegen Leerkündigungen und gegen zu hohe Mieten.

Dies tut nur die Volksinitiative, welche endlich das nationale Mietrecht durchsetzen wird und die illegalen Renditen der Immobilienfirmen im Bereich der Umbauten, Renovationen und Abbrüche unterbietet. Das bringt tiefere Mieten, endlich etwas gegen die Verdrängung der Menschen aus ihrer Heimat. Und deshalb werden wir der Volksinitiative zustimmen, den Gegenvorschlag der EVP im Sinne eines Kompromisses unterstützen und den Vorschlag der WAK-Mehrheit entschieden ablehnen.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Es ist offensichtlich: Die Wohnraumfrage beschäftigt unseren Kanton wie kaum ein anderes Thema. Die Bevölkerung wächst, die Einpersonenhaushalte nehmen zu, der Flächenverbrauch pro Person steigt an. Viele Menschen suchen bezahlbaren Wohnraum in den Städten und Agglomerationen. Dabei wird die Bearbeitung von Bauvorhaben und deren Bewilligung immer komplexer. Diese Situation führt verständlicherweise zu Sorgen. Viele Mieterinnen und Mieter fragen sich, ob sie eine neue Wohnung finden oder sich ihre Wohnung künftig noch leisten können. Die «Wohnschutz-Initiative», der Minderheitsantrag und der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit wollen alle auf diese Sorgen reagieren, aber mit sehr unterschiedlichen Mitteln. Es ist deshalb wichtig, genau hinzuschauen, welche dieser Lösungen tatsächlich zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen und welche das Gegenteil bewirken.

Beginnen wir mit der «Wohnschutz-Initiative». Sie klingt sympathisch: «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen». Wer könnte dagegen sein? Doch der Titel täuscht. Die Initiative schafft keine neuen Wohnungen, sondern neue Hürden. Sie setzt auf Bewilligungspflicht, Mietzinsdeckel und Umwandlungsverbote und verknüpft diese mit zusätzlichen Verfahren und Einspruchsmöglichkeiten. Damit schafft sie Unsicherheit für alle, die bauen oder sanieren wollen. Und vor allem werden energetische Sanierungen, die uns den Energiezielen näherbringen, dem Klimaziel näherbringen, weiter verschoben. Gerade in einer Zeit, in der wir dringend mehr Wohnraum brauchen, führt die Initiative in die entgegengesetzte Richtung. Sie macht das Bauen schwieriger, Sanierungen teurer und Investitionen risikoreicher. Wer so reguliert, erreicht keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt, sondern bremst ihn aus. Die Erfahrung aus anderen Kantonen zeigt, wohin dies führt. Wo Mietzinskontrollen, Bewilligungspflicht und Umwandlungsverbote eingeführt wurden, sind die Unterschiede zwischen alten und neuen Mietverhältnissen grösser geworden, die Sanierungstätigkeit ist richtiggehend eingebrochen und die Qualität des Bestandes hat gelitten. Sie kennen die Beispiele aus Genf und Basel-Stadt. Soziale Härte oder unberechtigte Leerkündigungen sollen vermieden werden, das ist auch für uns Bürgerliche ein grosses Anliegen. Aber der Weg, den die Initiative einschlägt, ist falsch. Sie erzeugt den Eindruck von Schutz, verhindert aber Entwicklung. Statt mehr Wohnungen zu ermöglichen, werden Projekte verzögert oder aufgegeben. Damit wird das Grundproblem der Wohnraumknappheit nicht gelöst. Und Rafael Mörgeli, ich zitiere hier einen Waadtländer Nationalrat (*Olivier Feller*), er warnt: «Bitte, liebe Zürcher, macht nicht denselben Fehler, wie ihn die Romandie gemacht hat.» Ein nett gemeinsamer Vorschlag, mal schauen, ob wir das so umsetzen können. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch immer mehr und neue Auflagen, sondern durch mehr Angebot, durch Planungs- und Investitionssicherheit, durch rasche Verfahren und durch Vertrauen in die Bau- und Eigentümerschaft. Wenn wir die Wohnraumfrage lösen wollen, müssen wir das Bauen wieder ermöglichen, nicht verhindern.

Das bringt mich zum Minderheitsantrag der Ratslinken und der EVP. Er wird oft – und wir haben es schon gehört – als Kompromiss, als Brückenbauer zwischen Initiative und Mehrheitsvorschlag, bezeichnet. Ein Brückenbauer funktioniert aber nur, wenn die Fundamente stabil sind. Beim Minderheitsantrag fehlt diese Stabilität. Zwar unterscheidet er sich auf den ersten Blick von der Initiative, doch im Kern übernimmt er ihre Instrumente: Bewilligungspflichten, Mietzinsauflagen, Einträge im Grundbuch, zusätzliche Einsprachemöglichkeiten. Der Anwendungsbereich ist zwar eingeschränkt auf Liegenschaften mit mehr als 20 Wohnungen und auf Gemeinden mit einem Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent, doch das ändert nichts am Prinzip. Es bleibt eine zusätzliche Regulierung, die Projekte verlangsamt und verunsichert. Wir fragen uns, in welchen Bereichen ein Mietzinsdeckel schon etwas Positives bewirkt hat. Man kann zusammenfassend sagen: Der Minderheitsantrag ist die abgeschwächte Form der Initiative, aber die Wirkung fast gleich. Auch er führt zu mehr Verfahren, mehr Unsicherheit und weniger Dynamik im Wohnungsbau. Immerhin – und das möchte ich ausdrücklich anerkennen – wurde ein Punkt aus dem Antrag der Kommissionmehrheit übernommen: die Schwelle von 20 Wohnungen. Damit werden kleinere Eigentümerinnen und Eigentümer mit wenigen Häusern nicht gleich behandelt wie grosse Gesellschaften; das ist richtig und fair. Wir müssen anerkennen, dass neue Wohnungen vor allem von grossen Investoren gebaut werden, auch von Versicherungen, die mit unseren Pensionskassengeldern investieren und damit sinnvoll zu unseren künftigen Renten beitragen. Der grundsätzliche Konstruktionsfehler der Initiative bleibt: Sie löst die Wohnungsknappheit nicht.

Nun komme ich zum Gegenvorschlag der Kommissionmehrheit: Man könnte in der Diskussion meinen – und es wurde uns auch schon gesagt –, nur die Ratslinke beschäftige sich mit diesem Thema. Weil uns das Thema wichtig ist, haben wir diesen Gegenvorschlag erarbeitet. Er setzt dort an, wo Handlungsbedarf besteht, aber ohne die Entwicklung des Wohnraums zu blockieren. Er geht gezielt gegen soziale Härten bei Leerkündigungen vor. Künftig müssen Eigentümerinnen und Eigentümer bei grösseren Bauprojekten, welche zu mehr als 20 Kündigungen führen könnten, prüfen, ob Umbauten oder Sanierungen im bewohnten Zustand oder etappiert durchgeführt werden können, um Kündigungen zu vermeiden oder zu reduzieren. Wo Kündigungen dennoch unvermeidlich sind, gelten klare Regelungen für Information, Kommunikation und Unterstützung der Betroffenen. Der Gegenvorschlag schafft keinen neuen Verwaltungsapparat, sondern baut auf bewährte freiwillige Standards vieler Institutionen, institutioneller und gemeinnütziger Eigentümer auf. Er stärkt die Verantwortung der Eigentümer, ohne sie zu überstrapazieren. Vor allem aber fördert er das gemeinsame Ziel eines funktionierenden und dynamischen Wohnungsmarkts, der Entwicklung erlaubt und gleichzeitig Rücksicht auf Menschen nimmt, die von Umbauten betroffen sind.

Lassen Sie mich zum Schluss noch einmal auf das Bild mit der Brücke zurückkommen: Die Initiative ist ein Entwurf, aber er steht auf wackligen Pfeilern. Der Minderheitsantrag versucht, sie zu stabilisieren, verliert aber die Tragfähigkeit. Der Gegenvorschlag der Kommissionmehrheit ist hingegen solide gebaut, er verbindet soziale Verantwortung mit ökonomischer Vernunft, er schützt, wo nötig,

und ermöglicht, wo Schutz gebraucht wird. Darum sagt die FDP Nein zur Initiative, Nein zum Minderheitsantrag, aber Ja zum Gegenvorschlag der Kommissionmehrheit.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Die Initiative, über die wir heute sprechen, klingt auf den ersten Blick nach einer guten Sache, «Wohnschutz», wer könnte da nur dagegen sein? Doch wenn wir genau hinschauen, sehen wir: Sie setzt auf strenge Vorschriften, zahlreiche Auflagen und droht bei Verstössen mit Bussen. Was als Schutz gedacht ist, macht den Zugang zu Wohnraum in Wahrheit schwieriger, und neue Wohnungen und notwendige Sanierungen werden blockiert. Die Not auf dem Wohnungsmarkt wird so nicht kleiner, sondern grösser. Warum? Weil Investoren durch zu viele Regeln abgeschreckt werden. Wenn sich das Bauen nicht mehr lohnt, überlegen sie es sich dreimal, bevor sie aktiv werden, oder sie investieren gleich woanders. Und das drängt das Angebot noch weiter zurück und verschärft die Wohnungsnot – genau das Gegenteil von dem, was wir hier alle erreichen wollen. Um das akute Problem der Wohnungsnot zu entschärfen, gibt es zahlreiche Schrauben, an denen wir drehen könnten, diese Initiative möchte eine davon bewegen. Das Problem ist allerdings: Wenn wir an dieser Schraube drehen, bewegen sich ungewollt auch andere mit, und am Ende schrauben wir nicht nur an der gewünschten Stelle, sondern stellen das System auf den Kopf. So wird eine gut gemeinte Massnahme zum Auslöser für negative Folgen, die wir alle bereits gehört haben und die wir eigentlich vermeiden wollen.

Nun, die Mieten steigen nicht nur wegen zu wenig Kontrolle, sondern weil die Nachfrage das Angebot übersteigt. Mit dieser Initiative kämen keine neuen Wohnungen auf den Markt, im Gegenteil: Wir schaffen noch mehr Bauhürden, machen die Baubranche komplizierter und verhindern damit, dass dringend benötigter Wohnraum entstehen kann. Klar ist: Wir haben zu wenige Wohnungen. Unsere Antwort darauf muss lauten und lautet: Wir müssen mehr bauen, wir müssen nochmals bauen und wieder bauen. Hand aufs Herz, kreative und nachhaltige Lösungen entstehen nicht im engen Korsett von Regulierungen. Sie brauchen Freiraum und einfache Rahmenbedingungen, und nur so finden wir Lösungen, die wirklich funktionieren und zukunftsfähig sind.

Wenn wir an die grossen Investoren wie Pensionskassen denken: Sie legen unser Vorsorgegeld in Immobilien an, um Rendite zu erzielen. Dies sichert unsere Renten von morgen. Wenn wir Investoren mit zu vielen Vorschriften ausbremsen, müssen sie andere Wege suchen, um die nötigen Erträge zu erwirtschaften. Das kann am Ende uns alle negativ treffen. Und eines möchte ich ganz klar klarstellen: Es geht nicht darum, unfaire Gewinne zu verteidigen, sondern darum, dass Investitionen in fairem Rahmen überhaupt möglich sind. Denn wenn Bauen zu schwierig wird, wird auch weniger saniert. Das bedeutet, energetische Missstände bleiben bestehen und beim Klimaschutz fallen wir um Jahrzehnte zurück, und das können wir uns nicht leisten. All diese Gründe sprechen dafür, dass wir Grünliberale die «Wohnschutz-Initiative» ablehnen.

Einen Pluspunkt hat sie allerdings: Spekulative Leerkündigungen sollen verhindert werden, und das unterstützen wir. Genau dort setzt der Gegenvorschlag der

FDP an, er bietet für uns einen gangbaren Weg. Der Gegenvorschlag der FDP nimmt ausschliesslich das Thema des verantwortungsbewussten Umgangs mit Leerkündigungen auf und schlägt einen neuen Paragraphen im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vor. Dieser neue Paragraph kommt als Leitfaden für ein gutes Handling daher. Diejenigen Investoren, die sich an diese Standards halten, müssten keine Neuerungen einführen. Jedoch all jene, die willkürlich handeln würden, wären angehalten, sich an die Vorgaben zu halten. Massnahmen, die über den Mindeststandard hinausführen, sind sowieso willkommen und können jederzeit erfolgen. Die Grünliberalen sind überzeugt: Leerkündigungen können nicht immer verhindert werden. Wenn es dazu kommt, sollen sie aber wohl überlegt und fair erfolgen, darum unterstützen wir den Gegenvorschlag der FDP.

Nun zum Gegenvorschlag der EVP: Dieser nimmt den Initiativtext auf und verbessert ihn punktuell. Das Grundanliegen bleibt jedoch bestehen und das ist das, was wir als sehr kritisch ansehen. Darum ist auch unsere Haltung zu diesem Gegenvorschlag kritisch und wir lehnen ihn ab.

Zusammengefasst werden wir die Initiative wie auch den Gegenvorschlag der EVP ablehnen. Wir unterstützen den Gegenvorschlag der FDP.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich): Warum braucht es neben dem Vorkaufsrecht bei der «Wohnungsinitiative» auch die «Wohnschutz-Initiative»? Erstens, weil die Verdrängung von Menschen aus ihrer Umgebung und Wohnung eingedämmt werden soll. Zweitens: Die Menschen sollen sich in ihrer Gemeinde sicher fühlen können und nicht dauernd in Angst leben müssen, ihre Wohnung zu verlieren. Drittens: Soziale Netzwerke wie Nachbarschaftshilfe und Care-Systeme sollen erhalten bleiben. Gewachsene Nachbarschaften sind zentral für jede Gemeinde. Viertens: Es braucht flankierende Massnahmen für die Verdichtung, ansonsten wird sie nicht akzeptiert. Im Kanton Zürich wird siebenmal mehr abgerissen und neu gebaut, als dass auf ökologischeres Ausbauen oder Aufstocken gesetzt würde. Die «Wohnschutz-Initiative» schafft die Möglichkeit für Gemeinden – wenn sie denn möchten –, bezahlbaren Wohnraum zu schützen. Der Wohnschutz ermöglicht es den Gemeinden, für Abbrüche, Umbauten und Renovationen eine Bewilligungspflicht einzuführen, sowie die Umwandlung von Mietwohnungen ins Stockwerkeigentum zu beschränken. Und der Initiativtext lässt auch genügend Spielraum, um Erfahrungen aus anderen Städten und Kantonen miteinbeziehen zu können.

Der Kanton Waadt beispielsweise macht mit dem Instrument des Wohnschutzes gute Erfahrungen. Der Rückgang der Zahl günstiger Mietwohnungen konnte gebremst werden. Laut der ETH-Studie wurden in Zürich zwischen 2015 und 2020 rund 14'000 Menschen durch Leerkündigung verdrängt, während in Lausanne im gleichen Zeitraum 1000 Menschen verdrängt wurden. Das zeigt, dass der Wohnschutz funktioniert und die Bautätigkeit auch nicht gebremst wurde. Neue Untersuchungen der ETH zeigen auch, dass nirgends so oft ganze Wohnblöcke leergekündigt werden wie in Zürich, und nirgends in der Schweiz werden so viele Mie-

ter und Mieterinnen aus ihrem Zuhause verdrängt. Verdrängte Haushalte verdienen monatlich 4800 Franken weniger als der durchschnittliche Haushalt. Die Nachmieterinnen und -mieter nach einer Renovation haben ein um monatlich 3623 Franken höheres Haushaltseinkommen als die Vormieterinnen und -mieter. Das zeigt, dass Renditeerwartungen bei Leerkündigungen eine zentrale Rolle spielen. In den meisten Fällen geht es darum, Wohnungen nach der Sanierung überteuert weitervermieten zu können und die sogenannte Zahlungsbereitschaft abzuschöpfen. Das Interesse, Wohnungen zu fairen Mieten zu erstellen, ist aufseiten der privaten Investoren kaum bis selten vorhanden, im Gegenteil: Private Investoren rechnen die Neumieten bei Ersatzneubauten gestützt auf dem aktuellen Bodenpreis aus, auch wenn sie den Boden unter Umständen vor Jahren oder Jahrzehnten deutlich günstiger gekauft haben. Das wollen wir stoppen und darum fordert die Volksinitiative, dass Gemeinden selbstständig Vorschriften erlassen können, um bezahlbare Mietwohnungen zu erhalten oder zu sichern.

Schön wäre es gewesen, wenn die Bürgerlichen in ihrem Gegenvorschlag den Grundgedanken des Wohnschutzes aufgenommen hätten, doch weit gefehlt. Stattdessen schlagen sie Massnahmen bei Sanierungen und Abbrüchen vor, die inhaltlich schwächer sind als die Branchenempfehlungen des Schweizerischen Verbands für Immobilienwirtschaft. Eine frühere Information, eine verbesserte Kommunikation zur bevorstehenden Kündigung sowie die Hilfe bei der Wohnungssuche bringen den Mieterinnen und Mietern nur wenig Entlastung. Denn am Ende des Tages zählt, dass die Mieterinnen und Mieter eine bezahlbare Wohnung haben, und das ist mit diesem Gegenvorschlag, der sogar schwächer ist als die geltenden Branchenstandards, schlicht nicht gegeben. Dieser Gegenvorschlag von FDP und SVP zeigt eindrücklich auf, dass sie an der aktuellen Situation nichts verändern wollen und die Wohnkrise nicht ernst nehmen.

Der Gegenvorschlag der EVP hat den Wohnschutzgedanken aufgenommen und damit einen echten Kompromiss vorgeschlagen. Er würde zwar erst bei einem Leerwohnungsbestand von weniger als 0,5 Prozent anstatt bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent greifen und erst, wenn Liegenschaften mit insgesamt 20 Wohnungen betroffen wären. Auch sollen nur umfassende Umbau- und Renovationsprojekte reguliert werden, jedoch keine sonstigen Sanierungen. Der Wohnschutzgedanke bleibt und darum werden wir Grüne diesen Gegenvorschlag unterstützen.

Kurz: wir Grünen sagen deutlich Ja zur «Wohnschutz-Initiative» und deutlich Nein zum Gegenvorschlag der Immobilienlobby beziehungsweise der FDP und SVP.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur): Zu meiner Interessenbindung: Ich bin Präsident des Stiftungsrats der Rivora-Sammelstiftung sowie Präsident des Verwaltungsrats der Auwiesen Immobilien AG, deren Kunden hauptsächlich Pensionskassen sind.

Die «Wohnschutz-Initiative» betrifft Pensionskassen, und damit direkt deren Versicherte, in fundamentaler Weise. Pensionskassen haben eine zentrale Aufgabe in der Altersvorsorge. Sie investieren langfristig und nachhaltig. Neben Anlagen in

Wertschriften sind Immobilieninvestitionen ein wesentlicher Bestandteil der Anlagestrategie. Damit schaffen Pensionskassen Wohnraum, und die daraus erzielten Mieterträge sichern gleichzeitig die Renten. Immobilieninvestitionen sind also eine klassische Win-win-Situation. Sie dienen den Versicherten und dem Wohnungsmarkt gleichermaßen.

Mit der «Wohnschutz-Initiative» wird dieses Erfolgsmodell jedoch massiv gefährdet, aus mehreren Gründen, erstens: Immobilien haben eine Lebensdauer, sie müssen unterhalten und erneuert werden. Wenn künftig jede Sanierung oder Mietzinsanpassung einer behördlichen Bewilligung bedarf, besteht die Gefahr, dass Liegenschaften verlottern. Gleichzeitig sinkt der Ertrag, der den Versicherten zukommt, was zu einer tieferen Verzinsung der Altersguthaben und letztlich zu tieferen Renten führt. Zweitens: Es entsteht ein Bewertungsproblem. Rendite-Liegenschaften werden nach der Ertragswertmethode bewertet. Wenn Mieterträge, wie von der Initiative beabsichtigt, sinken, führt das zu tieferen Liegenschaftswerten. Das kann Wertberichtigungen nach sich ziehen und wirkt sich negativ auf den Deckungsgrad und die Performance der Pensionskassen aus. Und drittens: Die Initiative schafft keinen zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, im Gegenteil, sie schreckt Investoren ab. Als Pensionskasse überlege ich mir gut, in welchen Gebieten ich investiere. Ich investiere dort, wo planbare und marktgerechte Rahmenbedingungen herrschen. Die «Wohnschutz-Initiative» ist damit ein gefährliches Spiel mit dem Feuer. Sie schürt einen unnötigen Verteilungskampf zwischen Mieterinnen und Mietern auf der einen und den Versicherten auf der anderen Seite. Man könnte fast sagen, es handle sich um eine «Rentenklaue-Initiative». Pensionskassen haben in den letzten 100 Jahren bewiesen, dass sie verlässliche und langfristige Investoren sind, die Wohnraum zum Vorteil aller Beteiligten schaffen. Darum ist die «Wohnschutz-Initiative» entschieden abzulehnen.

Der Gegenvorschlag der Kommissionsmehrheit adressiert die Thematik «Leerkündigungen» in sinnvoller Weise und verdient die entsprechende Unterstützung.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Mein Freund, der Banker – sollte sich jetzt jemand angesprochen fühlen, dann sind nicht Sie gemeint –, ist 80 Jahre alt. Er wurde vor 15 Jahren mit einem Lohn von 500'000 Franken pensioniert und er hat sich entschieden, nicht Golf zu spielen, sondern in Oerlikon alte Gebäude zu kaufen – mit einem einzigen Ziel: den Leuten zu kündigen und kleine Studios für 1200 Franken zu errichten, die er dann an nicht deutsch sprechende Masterstudentinnen und -studenten vermietet, die verzweifelt Wohnraum suchen. Auf den Hinweis hin, dass 2000 Franken für ein Kellerloch von 30 Quadratmetern doch schon etwas grenzwertig sei, meinte er, in China hätten es die Leute auch nicht besser. Nachdem das Studium dann jeweils beendet ist, erhöht er die Miete um genau 9,8 Prozent, damit er unter die 10-Prozent-Grenze zu liegen kommt. Und wissen Sie was? Das will ich nicht. Und das sind auch nicht die Pensionskassen. Das sind genau die schwarzen Schafe, die ich nicht will; nichts gegen meinen Freund, der schon drei Häuser hat in der Lenzerheide, am Zürichsee und am Bodensee. Ich mag ihn, aber was er macht, mag ich nicht, und das mögen auch die Pensionskassen nicht.

Jetzt sprechen wir heute über Leerkündigungen. Ganz ehrlich: Es geht nicht um die Form der Kündigung. Ich weiss nicht, ob Sie einmal erlebt haben, was die Alternative einer Leerkündigung ist. Ich möchte Sie fragen: Haben Sie das einmal erlebt? Ich habe erlebt, dass ein Umbau im bewohnten Zustand gemacht wurde. Sie gehen dann mit der Stirnlampe auf das Toi-Toi-Häuschen (*mobile Toiletten*), Sie lernen dann alle Nachbarn und Nachbarinnen kennen, weil es kein Wasser hat. Das ist die Alternative zur Leerkündigung. Es geht doch nicht um die Leerkündigung, es geht darum, dass nach der Leerkündigung die Miete bei einzelnen schwarzen Schafen übermässig erhöht wird, dass die Leute die Miete nicht mehr bezahlen können. Und wir machen doch Politik für die Bevölkerung. Und alle, die sich ans Mietrecht halten, haben auch kein Problem, nur die schwarzen Schafe. Und schauen Sie: Jetzt gehen Sie aufs Ganze, indem Sie einen Gegenvorschlag bringen. Als Lobbyist hätte ich ihn auch gebracht, aber ich bin kein Lobbyist. Zum Gegenvorschlag der EVP mit 20 Wohnungen: Wissen Sie, wie viele Gebäude im Kanton Zürich weniger als 20 Wohnungen haben? Ich empfehle Ihnen, das einmal in Ruhe nachzuschauen. Und dann empfehle ich Ihnen auch, zu überlegen, ob Ihre Strategie clever ist. Ich glaube es nicht. Die Leute sind einfach nicht dumm, sie sind nicht dumm. Das heisst konkret: Sie leiden daran, dass sie eine Erhöhung der Miete um 70 Prozent haben. Und die Neuen, die reinkommen, die wissen ja gar nicht, was vorher galt. Und wieso packen wir nicht die Chance, die schwarzen Schafe als solche zu bezeichnen? Sie sagen bei Regulierungen immer, das sei schlimm. Schauen Sie, wenn Sie auf der Strasse fahren, haben Sie auch Regulierungen. Wenn Sie mit 180 Stundenkilometern durch den Baregg-Tunnel donnern, haben wir auch einen Blitzer, den wir nicht wollen. Im Interesse der Branche wäre es doch sinnvoll, etwas zu machen. Wie soll ich den Leuten erklären, dass wir einen Anreiz haben, der nicht weiter geht als die Standards der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen? Soll ich jetzt auf die Strasse gehen und sagen: Hört zu, der Gegenvorschlag ist das, was wir schon haben, aber nicht umgesetzt wird. Und wenn Sie mir jetzt sagen, «alles ist Mist, was die Leute hier überlegen», dann legen Sie doch den gleichen Massstab bei dem an, was Sie jetzt vorschlagen. Überlegen Sie sich, ob mit Ihrem Vorschlag eine neue Wohnung entsteht. Die entsteht ja auch nicht. Also legen Sie doch bei Ihrem Vorschlag den gleichen Massstab an, wie Sie ihn bei der Initiative anlegen. Ich habe mir gedacht, es wäre vielleicht sinnvoll, dass wir etwas auch im Interesse der Branche suchen. Wenn sie in Wallisellen höher bauen können, dann machen sie das noch so gerne um 20 Prozent preisgünstiger, noch so gerne. Also setzen wir doch einen Anreiz, dass die Immobilienbranche Geld verdienen kann, aber anständig und so, dass wir auch Wohnungen schaffen, die bezahlbar sind.

Und noch etwas zu den Studien: Ich habe selber viele Studien geschrieben, aber es gibt dann schon noch einen Unterschied, ob die Studie von der Fachhochschule Bümpliz Süd kommt oder ob sie von der ETH oder von einem Beratungsunternehmen stammt, das mit einem Auftrag arbeitet. Und was ich besonders amüsant finde, ist, dass wir uns im Kanton Zürich, wo wir so ein Herz fürs Französisch haben – das wissen Sie ja (*Anspielung auf einen Entscheid des Kantonsrates betreffend Abschaffung des Frühfranzösisch*) –, dass wir uns dann immer auf das

Romandie-Bashing einlassen. Ich weiss nicht, wer das wirklich gelesen hat, was dort gemacht wird, und ich sage Ihnen: Auch in Genf krachen die Häuser nicht zusammen und die Leute leben auch nicht so schlecht. Von daher möchte ich Sie einfach bitten, einen Beitrag gegen die Wohnungsnot zu leisten.

Wir werden die Initiative ablehnen – ich bin nicht sicher, ob die Bevölkerung es gleich sieht, ich denke nicht –, den Gegenvorschlag der Mehrheit auch. Unseren Gegenvorschlag werden wir logischerweise unterstützen. Danke, dass Sie mithelfen und für den Kanton Zürich denken.

Gianna Berger (AL, Zürich): Die Initiative trifft den Kern der Wohnungsdebatte. Sie will etwas, das eigentlich selbstverständlich sein müsste und es doch nicht ist, dass Mieterinnen nicht einfach verdrängt werden dürfen, nur weil eine Sanierung höhere Renditen verspricht. Die «Wohnschutz-Initiative» ist kein Eingriff, der absolut Neues erfindet. Sie setzt teilweise um – wie wir es schon gehört haben –, was im Gesetz längst steht, denn die zulässige Rendite ist bereits heute geregelt. Die Initiative sorgt dafür, dass diese Regelung auch tatsächlich angewendet wird. Sie verlangt, dass Gemeinden prüfen, welche Sanierungskosten auf die Mieterinnen überwältzt werden dürfen und welche eben nicht. Ausserdem sieht sie vor, dass bei Abbruch und Ersatzneubauten eine vergleichbare Zahl bezahlbarer Wohnungen erhalten bleibt und dass Mieterinnen bei grösseren Sanierungen besser geschützt werden. Das ist weder eine Blockade noch unnötige Bürokratie, sondern schlicht Rechtssicherheit für Mieter und Mieterinnen gleichermassen.

Basel wurde oft als Negativbeispiel erwähnt. Wenn man es aber genau anschaut, zeigt sich, dass es eben funktioniert, weil die illegale und überrissene Überwälzung der Sanierungskosten auf Mietende nicht mehr möglich ist. Massenkündigungen wurden eingedämmt und Mietaufschläge nach Sanierungen liegen heute im Schnitt bei rund 60 statt 400 Franken. Genau diese Rechtssicherheit für Mieterinnen brauchen wir auch im Kanton Zürich. Im Gesetz ist bisher übrigens klar geregelt, welche Sanierungskosten überhaupt auf die Mieterinnen überwältzt werden dürfen. Entscheidend ist aber: Wenn aktuell Betroffene den neuen Mietzins nicht innert 30 Tagen anfechten, wird aus einem möglicherweise illegalen Aufschlag de facto ein legaler – ein Mechanismus, der in anderen Rechtsgebieten nicht denkbar wäre. Und genau hier setzt die Initiative an, sie will, dass solche Missbräuche überprüft und somit verhindert werden. Es ist also ähnlich, wie es Donato (*Donato Flavio Scognamiglio*) gesagt hat, als hätte man zu schnelles Fahren bisher toleriert und stelle jetzt fest: Weil zu viele Menschen angefahren wurden, braucht man jetzt Blitzkästen.

In der Immobilienbranche werden Ängste geschürt. Wüest Partner sprechen von Risiken für Investoren und einer Wertminderung. Aber das zeigt vor allem eines: Die Initiative wirkt dort, wo bisher jede Regulierung ausgespart wurde. Natürlich sinken die Renditeerwartungen kurzfristig, wenn überrissene Mietabschläge nicht mehr möglich sind. Das ist aber kein volkswirtschaftliches Problem, sondern ein Korrektoreffekt. Die Aufgabe der Politik ist nicht, Renditen zu garantieren, sondern faire Rahmenbedingungen zu schaffen.

Zum Gegenvorschlag der Bürgerlichen: Die Mehrheit will mit ihrem Gegenvorschlag angeblich auch etwas gegen Leerkündigungen tun, einfach etwas konfrontationsloser und ohne verbindliche Wirkung. Statt einer echten Überprüfung von potenziell gesetzeswidrigem Verhalten sieht er lediglich unverbindliche Empfehlungen und symbolische Begleitmassnahmen vor. Man kann sich leicht vorstellen, dass damit genau kein neuer Vermieter etwas ändern wird. Denn die fairen Vermieterinnen, die das Problem ernst nehmen, halten sich bereits heute an die gängigen Empfehlungen. Und was will nun der Gegenvorschlag? Er sieht Gespräche und eine Ansprechperson in der Verwaltung, Unterstützung bei der Wohnungssuche und eine frühere Information an die Mietenden, also eine längere Kündigungsfrist, vor. Auf dem Papier klingt das nach Rücksicht. In der Praxis ist es leider völlig wirkungslos. Als Konsequenz bei einem Nicht-Einhalten der Empfehlung steht im Gegenvorschlag, dass die Baubewilligung vorenthalten werden kann. Und wir wissen alle, wie verbindlich Kann-Formulierungen in einem Gesetz sind. Übrigens, auch bei der «Wohnschutz-Initiative» ist es eine Kann-Bestimmung. Die Gemeinden erhalten also Instrumente, keine Pflichten. Wer hier von Zwang oder Überregulierung spricht, hat den Text nicht gelesen. Ein Beispiel für die Umsetzung des Gegenvorschlags: Die Unterstützung bei der Wohnungssuche bedeutet zum Beispiel konkret, dass man per Mail von seiner Ansprechperson einen Link zu Homegate (*Schweizer Immobilienmarktplatz*) erhält. Das soll dann soziale Verantwortung sein? Diese Art von Hilfe ist absurd, denn sie setzt ja voraus, dass es überhaupt bezahlbaren Wohnraum gibt. Gerade darin besteht aber das Problem, das durch die bisherige Praxis überhaupt erst entstanden ist. Der Gegenvorschlag ist kein Kompromiss, sondern Placebo. Er ist zahnlos, wirkt sehr hilflos und ist rechtlich fragwürdig. Er fällt sogar hinter die Branchenempfehlungen des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft zurück. Also eine freundlichere und etwas frühere Kommunikation des bevorstehenden Rauschmisses bringt den Betroffenen wirklich nichts. Auch juristisch hält dieser Gegenvorschlag nicht stand. Kündigungsschutz und Mietrecht sind bundesrechtlich abschliessend geregelt, und eine Baubewilligung bei Nicht-Einhaltung dieser Massnahmen zu verweigern, wäre wohl kaum haltbar. Das ist kein Kompromiss, sondern ein Schnellschuss, nur um der Initiative etwas entgegenzusetzen.

Der Minderheitsvorschlag von Donato Scognamiglio von der EVP wäre für uns ein gangbarer Kompromiss gewesen, mit schmerzhaften Abstrichen, aber immerhin ein ernsthafter Versuch, den Schutz der Mietenden verbindlich zu verankern. Dass FDP, Mitte und GLP selbst diesen Weg blockieren, zeigt, worum es wirklich geht: Man will nicht auf Wertabschöpfung und Profit verzichten.

Die «Wohnschutz-Initiative» dagegen bringt wirksame Massnahmen mit sich. Sie macht Leerkündigungen unattraktiv, weil sie überrissene Mieterhöhungen nach Renovationen verhindert, und sie sorgt dafür, dass bei Ersatzneubauten eine vergleichbare Zahl bezahlbarer Wohnungen erhalten bleibt. Sie schützt die Menschen. Sie sorgt dafür, dass dort gebaut und saniert wird, wo es sinnvoll ist, nicht dort, wo es sich am meisten rechnet. Sie ist kein Eingriff in die Freiheit, ausser man definiert Freiheit eben so, dass die Gesetze nach der Rendite ausgelegt werden können. Die Initiative ist ein Schutz vor Willkür und Missbrauch. Die Frage

ist, ob wir im Kanton Zürich bereit sind, das Grundrecht auf Wohnen endlich ernster zu nehmen als das unendliche Interesse am Profit.

Die AL steht – wenig überraschend – hinter der Initiative. Tun Sie es uns gleich.

Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil): Wie bereits bei der vorherigen Vorlage (Vorlage 5994) anerkennen wir auch hier nochmals: Der Druck auf den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich ist spürbar. Mietzinse steigen, bezahlbarer Wohnraum wird knapper und zahlreiche Haushalte spüren die Unsicherheit von Mietverhältnissen und möglichen Leerkündigungen.

Die Initiative adressiert grundsätzlich ein wichtiges Thema der sozialen Balance und der Wohnraumsicherung. Die Miete steht für fairen Zugang zum Wohnraum, stabile Mietverhältnisse sowie eine attraktive, wirtschaftliche und tragbare Wohnungsversorgung. Wir müssen das Anliegen, leerstehende Wohnungen zu vermeiden, Umwandlungen oder Zweckänderungen kritisch zu prüfen und Gemeinden mehr Handlungsspielraum zu geben, ernst nehmen. Gleichzeitig sind wir bestrebt, dass wir Lösungen finden, die wirtschaftlich sinnvoll, administrativ praktikabel und langfristig tragfähig sind. Die negativen Punkte dieser Initiative überwiegen deutlich. Die vorgeschlagenen Massnahmen, beispielsweise die Bewilligungspflicht für Abbruch, Umbau und Zweckänderungen, bedeuten erhebliche administrative Aufwände und Kosten für Gemeinden sowie Wohnbauträger. Das Kriterium «Wohnungsmangel im Gemeindegebiet» klingt plausibel, aber die Umsetzung würde sehr komplex. Die Datenlage, die Steuerung solcher Eingriffe, die Verhältnismässigkeit müssen sorgfältig gewährleistet werden. Eine starke Regulierung kann Investitionen hemmen oder reduzieren und so kontraproduktiv auf die Schaffung von Neubauten oder Umnutzungen wirken, gerade dort, wo Innovation und Neubau gebraucht sind. Es bleibt unklar, ob die Initiative echte Wirksamkeit gegenüber bereits bestehenden Instrumenten und Regelungen bringt oder ob sie eher symbolisch bleibt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Mitte-Fraktion eine ablehnende Haltung zur Volksinitiative, gleichzeitig jedoch die Unterstützung des ausgewogenen Gegenvorschlags der Kommissionsmehrheit. Dieser Gegenvorschlag bietet einen wichtigen Ansatz. Er greift das zentrale Anliegen der Initiative auf, nämlich den Schutz von Mietwohnungen und die Vermeidung von massenhaften Kündigungen im Zuge von Umbau-, Abbruch- und Zweckänderungsprojekten, ohne jedoch die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit in gleichem Masse zu tangieren.

Laut der Vorlage sollen Eigentümerinnen und Eigentümer bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit mindestens 20 Mietverhältnissen prüfen, ob das Vorhaben im bewohnten Zustand oder gestaffelt umgesetzt werden kann, um Kündigungen zu vermeiden oder die Zahl der Kündigungen kleiner zu halten. Zudem sollen bei entsprechenden Fällen Informations-, Unterstützungs- und Mitwirkungspflichten bestehen. Soziale Härten werden verhindert beziehungsweise abgefedert. Der Gegenvorschlag verzichtet darauf, eine generelle Bewilligungspflicht für alle Umbauten, Renovationen oder Zweckänderungen einzuführen, wie dies die Initiative vorsieht, und geht damit in dieser Hinsicht einen moderateren und umsetzbaren Weg. Denn günstiger und verfügbarer Wohnraum bleibt ein

Grundbedürfnis unserer Gesellschaft. Es betrifft Familien, Alleinstehende, den Mittelstand und trägt zur sozial stabilen kantonalen Entwicklung bei. Aber wir wollen mit Augenmass handeln, mit Weitblick und mit einer Partnerschaft zwischen Kanton, Gemeinden, Wohnbauträgern und Mietern.

Aus diesen Gründen bittet die Mitte-Fraktion darum, sowohl der Volksinitiative als auch dem Minderheitsantrag nicht zuzustimmen, jedoch gemeinsam mit uns auf den konstruktiven Gegenvorschlag der Mehrheit einzugehen, der Wirkung entfaltet und realisierbar bleibt.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich): Die «Wohnschutz-Initiative» dient ganz klar der sozialen Nachhaltigkeit. Wenn wir wollen, dass auch gering- und normalverdienende Menschen nicht nur in der Peripherie, sondern in allen Gebieten des Kantons Zürich wohnen können, ist diese Volksinitiative dringend nötig. Aber sie hat noch einen weiteren, nicht minder wichtigen Aspekt der Nachhaltigkeit: Es geht um die ökologische Nachhaltigkeit. Diese Volksinitiative schadet dem Klima nicht, wie dies von der Gegnerschaft so gerne behauptet wird, sondern sie dient der Schonung der Umwelt und des Klimas. Es sind nämlich die renditegetriebenen Neubauten und Luxussanierungen im grossen Stil, die dem Klima schaden. Und da es keine Regulierungen gibt, sind diese Bauten, diese Vorhaben meist nur der Rendite-Logik unterworfen, und es kommt zu Leerkündigungen. Und anschliessend kommen überteuerte und meist sehr üppig ausgestattete Wohnungen auf den Markt.

Die aktuelle Studie der ETH – sie stammt vom Juni dieses Jahres – heisst «Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz». Diese Studie zeigt klar auf, dass sich nach Leerkündigungen der Wohnflächenverbrauch pro Person gegenüber den ersetzten Bauten deutlich erhöht hat. Er ist je nach Region unterschiedlich. Im Kanton Zürich sind es sage und schreibe 25 Prozent mehr Wohnfläche – also ein Viertel mehr Wohnfläche pro Person – in einem Neubau gegenüber dem Verbrauch im vorherigen Altbau. Ein hoher Wohnflächenverbrauch schadet dem Klima deutlich. Pro zusätzlichem Quadratmeter steigt der Energiebedarf überproportional an. Bei mehr Bauvolumen pro Person ist auch der Verbrauch an grauer Energie pro Person deutlich höher. Mit renditegetriebenen Luxussanierungen und Neubauten werden Wohnungen auf den Markt gebracht, welche nicht nur grösser, sondern oft überdurchschnittlich üppig ausgestattet sind. Beispielsweise haben viele der neuen Dreizimmer-Wohnungen neben dem bestens ausgestatteten Badezimmer ein zweites WC mit Dusche, das sogenannte Gäste-WC. Oder sie haben ein Bad mit Marmorfliesen, in der Küche schwere Natursteinböden, die sehr viel graue Energie verbrauchen.

Diese Volksinitiative will Luxussanierungen und renditegetriebene üppige Neubauten erschweren. Das bedeutet aber nicht, dass es keine Sanierungen oder keine Neubauten mehr geben soll. Gerade die energetischen Sanierungen sind angesichts der Klimaerhitzung ja dringend nötig. Und es geht um die Art und Weise, wie saniert und gebaut wird. Da gibt es Spielraum und dieser Spielraum soll sinnvoll genutzt werden. Solche Sanierungen und Neubauten sollen also nicht einfach der einseitigen Gewinnorientierung unterworfen werden, vielmehr soll massvoll

und ressourcenschonend gebaut werden. Das Interesse der Menschen und des Klimaschutzes soll im Zentrum stehen. Sozial- und klimaverträgliches Sanieren und Bauen geht sehr gut, das zeigen zum Beispiel die gemeinnützigen Bauträger seit vielen Jahren klar.

Bitte unterstützen Sie diese Volksinitiative. Sie fördert gute und solide Neubauten und Sanierungen und sorgt dafür, dass mehr im Bestand saniert wird und weniger überbezahlte Luxuswohnungen auf den Markt kommen.

Christoph Marty (SVP, Zürich): Die Initiative, welche der Mieterverband Zürich lanciert hat und welche von der SP, den Grünen und der AL unterstützt wird, hat ja das Ziel, Luxussanierungen zu erschweren und Mietpreissteigerungen zu verhindern. Das klingt ja so weit vernünftig, ist es im Ergebnis aber definitiv nicht. Mit der Einführung einer Rahmengesetzgebung, welche es den Gemeinden ermöglichen soll, eigene Wunschschränkungen sowie noch restriktivere Bewilligungspflichten für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerk-Eigentum zu erlassen, sollen die Initiativziele erreicht werden. Dazu käme die Möglichkeit für Gemeinden, befristete Mietzinsbegrenzungen festzulegen. Aber genau dieser Mietzinsdeckel würde die anspruchsvolle Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen, da noch weniger neuer Wohnraum entstehen würde als schon heute. Auch die Instandsetzungsaktivität würde zurückgefahren und aufwendige energetische Sanierungen deutlich erschwert. Diese Entwicklungen sind keine Szenarien, um zu verbergen, dass man nur Profit machen möchte, sondern sie können aktuell an abschreckenden Beispielen der genannten Städte Basel und Genf unmittelbar beobachtet werden.

Im Ergebnis würde die Annahme dieser Initiative zu massiven Eingriffen in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit führen, also zu einem weiteren Schritt Richtung Sozialismus. Genau dieselben Kreise, welche den real existierenden Wohnungsmangel beklagen, haben den Wohnungsbau mit immer neuen Vorschriften, neuer Bürokratie und neuen Anforderungen fortlaufend behindert und planen, das mit dieser Initiative weiter forciert tun zu können. Auch hier können wir anhand der bereits erwähnten total misslungenen Beispiele beobachten, welche Abgründe uns nach der Annahme dieser Initiative erwarten würden. Mit der Annahme einer ähnlichen Wohnschutzverordnung in Basel-Stadt ist die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen um dramatische 95 Prozent zurückgegangen, ist also faktisch zum Erliegen gekommen. Und man muss kein Genie sein, um abschätzen zu können, was ein solcher Scherbenhaufen für Mieter und Wohnungssuchende bedeuten würde. Sowohl die Genfer als auch die Basler sind gerade dabei, nach Wegen zu suchen, wie sie aus der Grube wieder herauskommen, die sie sich selber gegraben haben.

Selbstverständlich lehnt auch der Regierungsrat diesen Irrweg ab. Hoffen wir also, dass die Zürcher Stimmbürger sich das ersparen werden.

Mario Senn (FDP, Adliswil): Ich beginne mit meiner Interessenbindung: Ich bin Angestellter von Swiss Life (*Unternehmen für Vorsorge- und Finanzlösungen*) in einem Teilzeitpensum. Swiss Life investiert bekanntermassen einen Teil der ihr von den Arbeitnehmenden anvertrauten Pensionskassengelder in Immobilien. Wir wollen und wir brauchen im Kanton Zürich Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, dass der Gebäudebestand weiterentwickelt wird. Einerseits soll neuer Wohnraum entstehen können, andererseits soll er sich auch energetisch weiterentwickeln. Das heisst, dass Abbrüche, Umbauten und Renovationen möglich sein müssen. Eine Studie von Michael Herrmann (*Schweizer Geograf und Politikwissenschaftler*) beziehungsweise Sotomo (*Forschungsinstitut*) zeigte im September sehr deutlich, dass von Neubauten insbesondere junge Schweizer Familien profitieren würden. Ich verstehe die Sorgen und Ängste, die sich ergeben können, wenn man in einer Liegenschaft wohnt, die erneuert werden soll. Es ist auch klar, dass sich gewisse Vermieter schlicht und einfach dumm und unanständig verhalten oder verhalten haben.

Bei der Beurteilung eines politischen Vorschlags, wie bei dieser Volksinitiative, geht es aber nicht einfach darum, die dahinterstehenden Absichten zu beurteilen, sondern man muss auch die Auswirkungen betrachten, und hier fällt die Initiative schlicht und einfach durch. Sie führte praktisch zu einer staatlich verordneten Vollbremsung des Wohnungsbaus. Schauen Sie nur nach Basel: Die Anzahl Baugesuche ist dort markant eingebrochen. Preisdeckel, wie hier ein Mietendeckel, haben noch nie nachhaltig ein Knappheitsproblem gelöst, das sehen Sie auch im Ausland. Sie müssen nicht einmal in der Schweiz schauen, schauen Sie beispielsweise nach Berlin. Preisdeckel führen stattdessen zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit, sie reduzieren die Qualität des Gebäudebestandes, der veraltet. Und wollen Sie wirklich eine Verschlechterung der Bausubstanz? Und ein Mietendeckel verhindert die ökologische Erneuerung des Gebäudeparks, an welcher

uns allen ja sehr viel liegen müsste. Die Rezepte, die mit dieser Initiative vorgeschlagen werden, sind anderswo krachend gescheitert. Wir wollen nicht, dass der Kanton Zürich die gleichen Fehler macht. Das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt löst man bestimmt nicht, indem man Anreize für die Erstellung von Wohnraum wegnimmt.

Der Gegenvorschlag der Minderheit ist ein Versuch, der Initiative etwas die Zähne zu ziehen. Er wurde gar als Kompromiss bezeichnet. Sie lehnen sich etwas weit aus dem Fenster, wenn Sie diesen Vorschlag als Kompromiss bezeichnen, obwohl dieser Gegenvorschlag zu 90 Prozent mit der Initiative übereinstimmt. Er ist von der Systematik her genau gleich, operiert ebenfalls mit einem Mietendeckel und führt deshalb zu den gleichen Problemen wie die Initiative. Er ist also kein Beitrag zur Lösung des Problems der Wohnungsknappheit.

Es wurde mehrfach gesagt, mit dem Gegenvorschlag der Kommission würde das Volk für dumm verkauft. Dieser Vorwurf fällt auf Sie zurück. Sie verkaufen doch das Volk für dumm, wenn Sie den Leuten vorgaukeln, ihr Vorschlag würde die Probleme grossflächig lösen und hätte keine Nebenwirkungen. Irgendwie sind Sie auch nicht konsistent. Zum einen sagen Sie, der Gegenvorschlag der Kommissionmehrheit fordere nur etwas, was ohnehin schon alle machen würden. Zum anderen behaupten Sie, dass es gerade nicht gemacht würde, deshalb brauche es die Volksinitiative. Die Initiative und den Minderheits-Gegenvorschlag muss man deshalb ablehnen, wenn man an der Wohnungsknappheit wirklich etwas ändern will.

Der Gegenvorschlag der Kommission nimmt aber einen wichtigen Punkt auf: Man soll mit den Mietern anständig umgehen, wozu es auch zahlreiche Beispiele wie die Hangenmoos AG (*Immobilien-gesellschaft*) in Wädenswil gibt. Und wenn man jetzt sagt, das sei völlig wirkungslos, dann muss ich einfach sagen: Das ist ziemlich daneben und berücksichtigt auch nicht den Aufwand, der betrieben wird, um eine gute Lösung zu finden.

Es wurde auch gesagt, die Baubewilligung könne man nicht verweigern, weil dann eine Bestimmung aus dem Wohnbauförderungsgesetz nicht eingehalten werde, weil ja abschliessend geklärt sei, was im Planungs- und Baugesetz festgehalten ist, was zu einer Baubewilligung führt oder eben nicht führt. Aber wir haben auch andere Erlasse, die bei einer Baubewilligung regelmässig zu berücksichtigen sind, beispielsweise das Energiegesetz. Ich bin selber Mitglied einer Baubehörde. Es ist also nicht so, dass nur im Planungs- und Baugesetz festgelegt ist, welche rechtlichen Grundlagen relevant sind. Entsprechend kann auch dieser Punkt nicht gegen den Gegenvorschlag vorgebracht werden.

Tobias Langenegger (SP, Zürich): Zuerst meine Interessenbindung: Ich bin im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands Kanton Zürich. Ich habe dieser Debatte schon heute Morgen und jetzt wieder am Nachmittag zugehört, und ich bin schon ein bisschen konsterniert, wie Menschen wie Christoph Marty et cetera einfach immer wieder das Gleiche sagen. Sie haben gehört, Genf sei ein schlechtes Beispiel. Aber Walter Angst hat es eingangs gesagt: Die Bautätigkeit in Genf ist hoch. Sie kommen mit ökologischen Investitionen, die es in Basel anscheinend

nicht mehr gebe. Schauen Sie sich bitte einmal die Statistik von Basel-Stadt an. Es gab ein Jahr, in welchem die Beiträge des Kantons an die ökologische Sanierung zurückgingen, jetzt sind sie schon wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

Thomas Anwander – er ist jetzt leider nicht da – sagt einfach mal, es sei ein reines Thema der Pensionskassen. Er liest sicher auch einmal Studien von Avenir Suisse (*Denkfabrik*), das ist ja sein «Verein». Die Pensionskassen besitzen knapp 20 Prozent aller Wohnungen im Kanton Zürich. Kommen wir zu des Pudels Kern: So wie es jetzt läuft, kriegen Menschen Angst vor Wachstum; nicht, weil sie gegen die Verdichtung per se sind, sondern weil sie Angst haben, keinen Teil davon zu sein. Die Verdrängung ist das grosse Problem, das wir im Kanton Zürich haben, und diese Initiative ist die zentrale Lösung für dieses Problem. Ihre Methoden, Ihre Lösungsvorschläge – wenn man sie denn überhaupt so nennen kann – machen nichts gegen die Verdrängung. Sie sagen einfach «bauen, was das Zeug hält» – das habe ich heute schon x-mal gehört – «und dann kommt es schon gut.» Netterweise sagt nun Ihr Gegenvorschlag «Wir informieren die Mieterinnen vorab noch über ihr trauriges Schicksal.»

Aber, erstens – Sie können es sich vorstellen – bin ich ziemlich häufig unterwegs im Kanton Zürich, weil wir am 30. November eine ganz zentrale Abstimmung haben (*gemeint ist die «Vorkaufsinitiative», die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»*). Sprechen Sie mit den Leuten, sie haben nicht das Gefühl – und ich ehrlich gesagt auch nicht –, dass zu wenig gebaut wird. Aber und das ist ganz zentral: Es wird das Falsche gebaut. Es entstehen Luxussanierungen, es entstehen teure Ersatzneubauten, es entstehen Wohnungen, die sich kaum noch jemand leisten kann. Zweitens: Die Mieten sind komplett von der Nachfrage entkoppelt. Es wird ziemlich schamlos verlangt, was möglich ist, und das geht am besten mit einer Leerkündigung. Deshalb werden so viele Leute auf die Strasse gesetzt. Ob die Nettorendite der Rechtsprechung entspricht – geschenkt. Das merken die Leute und sie haben es satt. Sie wehren sich aber noch zu wenig, weil sie Angst haben und abhängig von ihren Vermieterinnen und Vermietern sind. Rafael Mörgeli hat es gesagt: 0,2 Prozent der Anfangsmieten werden angefochten, schweizweit werden von 500'000 Mietverträgen um die 1000 angefochten. Das ist natürlich viel zu wenig. Was machen die Menschen stattdessen? Sie lehnen die Verdrängung ab, sie lehnen Bauprojekte ab, sie lehnen Arealentwicklungen ab, sie lehnen revidierte Bau- und Zonenordnungen ab. Was klar ist, denn Sie von der SVP schüren Angst vor allem, was neu ist, was anders sein könnte – ausser bei irgendwelchen multinationalen Konzernen, denn die lieben Sie heiss, das haben wir jetzt den ganzen Morgen gehört. Und Sie machen rein gar nichts gegen die schwindende Kaufkraft, die den Menschen Angst macht. Und hier haben wir ein Problem: Sie beide, die FDP und die SVP, sind zusammen zwei ganz mächtige Parteien, aber Sie bringen keine Lösung für mehr bezahlbare Wohnungen. Ihre Erzählungen widersprechen sich nämlich fundamental. Die einen wollen einfach mehr bauen und sagen, es komme dann schon gut, und die anderen sind gegen jegliche Veränderung, gegen alles Fremde. Dass das nicht aufgeht, wissen Sie ganz genau. Aber wissen Sie was? Ich glaube, das machen Sie extra. Sie wollen, dass sich nichts ändert, Sie wollen, dass sich Ihre Freundinnen und Freunde der

Immobilienfirmen weiter schamlos bereichern, denn sonst würden Sie nämlich zumindest für den Gegenvorschlag der EVP Hand bieten.

Möchten Sie ein Beispiel? In der Stadt Zürich haben wir eine Regulierung gegen luxuriöse Zweitwohnungen, Business Apartments. Das geht auf ein Postulat der AL von 2009 zurück. Sie wäre schon längst in Kraft, wenn nicht verschiedene Anbieterinnen vor Gericht gehen würden. Denn jedes Jahr ungeniert abzuzocken, lohnt sich viel mehr als die Kosten für die Anwältinnen und Gerichte. So läuft das im Moment in der Immobilienwirtschaft, so läuft das zulasten der Mieterinnen und Sie machen nichts dagegen, weil es Ihnen egal ist.

Sagen Sie Ja zu dieser Initiative. Wenn Sie das nicht schaffen, sagen Sie Ja zum Gegenvorschlag der EVP, sagen Sie Nein zum Gegenvorschlag, den Doris Meier ausführlich erläutert hat. Doris Meier, messen Sie sich an Ihren eigenen Worten: Ihr Gegenvorschlag bringt keine einzige neue bezahlbare Wohnung. Vielen Dank.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen) spricht zum zweiten Mal: Ich möchte noch ergänzen, dass es auch bei dieser Diskussion um eine Ausgangslage geht, die wir halt komplett anders beurteilen als zum Beispiel Tobias Langenegger. Ja, es gibt an gewissen Orten im Kanton Zürich Probleme bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung, aber es geht mir jetzt auch darum, nochmals meine Argumente von heute Vormittag vorzubringen, dann sind sie nämlich auch in diesem Protokoll drin. Wie kommt es zustande, dass 93 Prozent der Mietenden zufrieden sind? Wenn diese Studie nicht stimmt, wenn Sie mir den Gegenbeweis bringen, dann glaube ich Ihnen das. Aber solange Sie mir keinen Gegenbeweis bringen, muss ich ja mit diesen Zahlen arbeiten. Wenn die allermeisten Leute aus Angst Nein sagen oder sagen, sie seien zufrieden, dann scheint mir das schon ein etwas an den Haaren herbeigezogenes Argument zu sein. 93 Prozent der Mietenden sind zufrieden, etwa 6 Prozent planen, in den nächsten Jahren, in den nächsten Monaten, umzuziehen. Bitte sagen Sie mir, dass diese Zahlen nicht stimmen, dann glaube ich Ihnen das. Solange Sie mir den Gegenbeweis nicht vorlegen, glaube ich dieser Studie.

Und dann möchte ich Ihnen noch gerne die zweite Grafik des Bundesamts für Wohnungswesen visuell zeigen, den Anteil an den Mietkosten im Verhältnis zum Bruttoeinkommen der Leute, also den Anteil, den die Menschen fürs Wohnen ausgeben. Ich kenne mich als Landwirt ja aus mit dem Anteil, den die Menschen fürs Essen ausgeben, aber jetzt sind wir beim Anteil der Menschen fürs Wohnen und der ist in den letzten 20 Jahren konstant geblieben, weil halt auch die Löhne gestiegen sind. Bei den ärmeren Menschen sind es 30 bis 35 Prozent fürs Wohnen – das tut weh, das verstehe ich –, aber bei den reicheren Personen sind es 22 Prozent und bei den noch reicheren sind es 15 Prozent, die fürs Wohnen ausgegeben werden. Sagen Sie mir, dass diese Zahlen nicht stimmen. Wir haben einfach eine komplett andere Analyse als Sie. Wir glauben, es ist nicht so dramatisch. Und wenn Sie sich tagtäglich mit Leuten beschäftigen, die leergekündigt worden sind, dann glaube ich Ihnen, dass Sie ein dramatisches Bild haben. Aber wir gehen davon aus, dass es im Kanton Zürich und in der Schweiz insgesamt nicht so dramatisch ist, wie Sie es hier darstellen.

Gianna Berger (AL, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Der Reihe nach, zuerst zu Markus Bopp: Du meinstest, der Anteil des Bruttolohns, der fürs Wohnen ausgegeben werde, bleibe konstant. Das ist schon so, aber weil es nicht mehr dieselben Menschen sind, die dort wohnen können, sondern Menschen mit höherem Einkommen. Das ist eben die Verdrängung.

Dann zu Christoph Marty: Du hast gemeint, der Wohnschutz schrecke die Investoren ab. Wir meinen: Wer sich von fairen Mieten abschrecken lässt, sollte vielleicht gar nicht im Wohnungsbau tätig sein. Die Studie des Bundesamts für Wohnungswesen von 2025 zeigt, dass die Kapitalrenditen im Wohnungssektor in Städten mit Mieterschutz stabil geblieben sind, weil weniger Leerstände und geringeres Risiko bestehen. Der Wohnschutz sorgt also für Planungssicherheit und keine Panik. Wenn Investitionen nur funktionieren, solange man Menschen verdrängt, dann stimmt ganz klar etwas mit dem System nicht. Du hast auch noch gesagt, es sei «Sozialismus». Es geht hier aber nicht um Staatswohnungen, sondern um Rechtssicherheit und das Recht auf Wohnen. Niemand wird daran gehindert, zu bauen, aber es darf eben auch niemand verdrängt werden, nur weil jemand eine höhere Rendite will. Das hat nichts mit Sozialismus zu tun, das ist Anstand und Rechtsstaat. Und nochmals zur BWO-Studie: Sie kommt zum Schluss, dass stärkere Mieterschutzmechanismen die soziale Stabilität und Planbarkeit verbessern. Auch das ist keine Ideologie, das ist empirisch belegt, falls du das kennst. (*Unruhe im Saal*)

Und zu Mario Senn, dass der Wohnschutz Bau und Sanierung blockiere: Der Wohnschutz stoppt keinen Bau, sondern überrissene Mieten als Geschäftsmodell. Tobias Langenegger hat es angetönt: Auch hier sagt die BWO-Studie von 2025, dass die Zahl der Baubewilligungen in Basel-Stadt nach Einführung des Wohnschutzes leicht rückläufig war, aber stabil auf hohem Niveau. Der Wohnungsbestand hat weiter zugenommen. Wenn überrissene Mieten der einzige Bauanreiz waren, dann war das System wahrscheinlich schon vorher krank. Jetzt wird es korrigiert – und eben nicht mehr auf dem Rücken der Mietenden.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Ich habe eine Replik zum Votum von Thomas Anwander von der Mitte zum Thema Pensionskasse. Zu meinen Interessenbindungen: Ich bin Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich und ich bin Stiftungsrätin bei der Pensionskasse der Stadt Zürich.

Unsere Aufgabe in der Pensionskasse ist es ja, die uns anvertrauten Gelder verantwortungsvoll und sicher anzulegen. Leitlinien für eine sichere und verantwortungsvolle und auch gesetzeskonforme Anlage sind zum Beispiel die ESG-Kriterien (*Environmental, Social and Corporate Governance*), und das bedeutet sozial verantwortungsvolles Anlegen. Das bedeutet auch, sich innerhalb der erlaubten Renditen zu bewegen. Also es geht hier nicht um überhöhte Gewinne, die wir auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter erzielen müssen. Vielmehr ist es die Aufgabe der Pensionskassen, mit einer guten Diversifizierung sichere, stabile

und anständige Gewinne zu erzielen. Einfach zu sagen, «wir müssen halt die Mieterinnen und Mieter schröpfen, damit wir die Renten zahlen können», das geht einfach nicht, das ist zu einfach, das ist zu simpel, nicht nachhaltig und ganz klar abzulehnen.

Christoph Marty (SVP, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Ja (Heiterkeit), wenn Tobias Langenegger behauptet, es werde das Falsche gebaut, so müssen doch mindestens zwei der Kaskade von Falschbehauptungen widerlegt werden. Was im Kanton Zürich in den letzten Jahren an Wohnraum produziert wurde, das reicht nicht einmal, um die Folgen der Einwanderung infolge der Personenfreizügigkeit aufzufangen. Zum Zweiten: Günstigen Wohnraum zu realisieren, ist heute nicht mehr möglich. Alle diese günstigen Wohnblöcke, primitive, einfache Bauten, in denen man einfach wohnen konnte und die wenig in der Erstellung und im Unterhalt kosteten, die in den 40er-, 50er-, 60er- und 70er-Jahren realisiert wurden und heute abgerissen werden, lassen sich heute so nicht mehr realisieren. Heute hat man zahlreiche Vorgaben, die eine eigentliche Regulierungswut darstellen: Energie, Behindertengerechtigkeit, Brandsicherheit. Hinzu kommen noch die weichen Kriterien, Projekte müssen in die Umgebung passen, die Planung wird immer komplizierter. Baugesuche sind mittlerweile halbe Bücher. Es ziehen Jahre ins Land, bis nur ein kleines Vorhaben realisiert werden kann, wie zum Beispiel das Fussballstadion oder die Überbauung des Fussballstadions. Wie lange geht das schon? Mittlerweile 20 Jahre. Da muss man schon sagen: Sie, Ihre Politik und Ihre Initiativen sind doch nicht die Lösung, sondern das Problem.

Zu Gianna Berger: Der Wohnschutz bringt halt einfach eine weitere Verknöcherung und Verkomplizierung des ohnehin schon überreglementierten Systems mit sich. Das nützt niemandem etwas, es verbessert nichts, es verschlimmert es nur weiter. Und zum Sozialismus: Das ist halt der moderne Sozialismus, wie er in Deutschland in den 30er-Jahren eingeführt wurde. Auf dem Papier gehört einem das Eigentum noch, aber die Verfügungsgewalt darüber wurde einem entzogen. Das ist halt auch die moderne Sozialdemokratie. Man ist zwar faktisch der Eigentümer, aber man kann nicht mehr bestimmen, was man mit seinem Eigentum macht.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur) spricht zum zweiten Mal: Ich wurde von Silvia Rigoni und Tobias Langenegger angesprochen. Zu Silvia Rigoni: Ich habe nicht gesagt, dass die Pensionskassen eine Maximalrendite herauspressen wollen, ich habe nur gesagt, wenn solche Wohnschutzvorschriften kommen und man dann Renovationen macht, dass dies ein Risiko für die Pensionskassen ist. Ich glaube, die meisten Pensionskassen, die entweder Sammelstiftungen oder firmeneigene Pensionskassen sind, arbeiten sehr verantwortungsvoll. Sie wissen, dass es im Interesse einer Pensionskasse ist, wenn die Mietverhältnisse langfristig sind, wenn man ein gutes Verhältnis mit den Mietern hat. Und es hat auch sehr viele Pensionskassen, die die ESG-Charta unterzeichnet haben und sich durchaus zum Umweltschutz, auch zur sozialen Nachhaltigkeit bekennen. Ich glaube, diesen Vorwurf kann man so nicht im Raum stehen lassen.

Zu Tobias Langenegger: Dein Rundumschlag gegen die Immobilienwirtschaft rechne ich auf das Konto «Wahlkampf für den Stadtrat der Stadt Zürich» an. Deshalb lohnt es sich nicht, weiter darauf einzugehen.

Florian Heer (Grüne, Winterthur): Ja, besten Dank. Einige Voten inspirieren mich, doch noch eine kurze Replik zu machen. Beispielsweise möchte ich auf eine Grafik des Tages-Anzeigers verweisen, um Markus Bopp die Leerstandsziffer im Kanton Zürich zu verdeutlichen. Er hat vorher auch mit einer Grafik argumentiert. Schauen Sie sich bitte die Grafik an, schauen Sie sich den Kanton Zürich an. Drei Viertel der Gemeinden haben eine tiefere Leerstandsziffer, als sie vom Bund mit Wohnungsnot und Wohnungsknappheit betitelt wird. Bitte schauen Sie das nach, wenn Sie das Problem zu negieren versuchen. Lustigerweise widerspricht Ihnen Ihr Fraktionskollege Christoph Marty im Folgevotum. Er spricht davon, dass es zu wenig Wohnungen habe. Er bringt auch gute Beispiele zu Liegenschaften, die aus guten Gründen saniert werden müssen, und fragt, weshalb Menschen, die in schlechten Verhältnissen wohnen, dort nicht weiter wohnen können. Wir Grünen akzeptieren oder finden es toll, wenn Menschen sich dafür einsetzen und ihre Wohnqualität verbessern möchten, daran sehen wir nichts Negatives, im Gegenteil, wir möchten nicht auf Kosten der Sicherheit sparen. Bauvorschriften erfüllen einen Zweck und sind kein Selbstzweck, sondern erfüllen einen Zweck für die Wohnqualität. Und das ist etwas, das wir als gut erachten, wir möchten beim Bauen nicht bei der Sicherheit sparen. Wo Sie das machen möchten, können Sie gerne hier beantworten. Und noch ein kleiner Satz zu den 30er-Jahren in Deutschland: Es waren nicht die Sozialisten an der Macht, sondern die Nationalsozialisten, was nicht dasselbe ist.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf) spricht zum zweiten Mal: Ich erlaube mir, auch noch kurz auf Tobias Langenegger einzugehen. Die «Wohnschutz-Initiative» will eine generelle Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen, egal wie gross ein Objekt ist. Und genau das stoppt den Wohnungsbau. Es gibt neue Hürden, mit denen es immer schwieriger wird, sich überhaupt daran zu halten.

Und vielleicht noch zu Donato Scognamiglio: In Genf krachen die Häuser nicht zusammen, ja, das hoffe ich doch sehr für die Mieter und Mieterinnen. Aber natürlich – und das muss ich dir als Immobilien-Spezialist nicht sagen –, je länger ein Gebäude nicht saniert wird, umso grösser wird die Wahrscheinlichkeit, dass ich es am Schluss auch abrechen muss. Und als Architektin tut es mir natürlich leid, dass du einen Umbau bei bewohntem Zustand erleben musstest, samt Stirnlampe und Toi-Toi. Verantwortungsvolle Architekten und Architektinnen können Gebäude auch im bewohnten Zustand sanieren und renovieren und benötigen keine Stirnlampe und kein Toi-Toi.

Hans Egli (EDU, Steinmaur): Ich möchte drei Punkte aufgreifen, die bezüglich der Wohnsituation essenziell sind: der tiefe Leerwohnungsbestand und schlussendlich einfach die übergrosse Nachfrage nach Wohnungen.

Erstens: Ja, Frau Berger, wir haben eine Mieterverdrängung, das ist die Realität, aber schauen wir uns doch an, was die Ursache der Mieterverdrängung ist. Das ist und bleibt so, 80 Prozent der Mieterverdrängung ist auf die Zuwanderung zurückzuführen. Das kann man schlechtreden, das kann man negieren, es ist einfach eine Realität. Und solange wir die Zuwanderung nicht in den Griff bekommen, nicht regulieren, zum Beispiel nicht im Sinne von Angebot und Nachfrage regulieren, nicht weniger Zuwanderung erlauben, als wir Wohnungen im Angebot haben, werden wir in Zukunft noch mehr Wohnungsknappheit haben.

Zweitens, die Dekarbonisierung des Gebäudeparks: Es ist Ihre Seite, die diese Initiative lanciert hat. Genau Ihre Seite jammert jetzt, weil es Leerkündigungen gibt. Sie sind die Treiber dieser Leerkündigungen. Sie wollen die Dekarbonisierung, Sie wollen, dass Immobiliensitzer investieren, dass sie auch energetische Sanierungen machen. Das sind Realitäten. Und wenn man energetische Sanierung machen muss, dann führt schlicht und einfach nichts an einem Neubau der Liegenschaft vorbei. Es ist einfach so: Wirtschaftlich ist ein Neubau immer sinnvoller als eine Pflasterli-Politik im energetischen Sanierungsprozedere.

Und drittens, die Verdichtung – und das ist nochmals eine Folge der Zuwanderung: Das verdichtete Bauen bewirkt, dass alte Gebäude abgerissen werden müssen, und wenn das getan werden muss, dann gibt es Leerkündigungen. Markus Bopp hat das ja gut gesagt: 93 Prozent der Mieter sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das ist doch ein super Statement für die Wohnungspolitik im Kanton Zürich. Die Leute sind zufrieden. Zweitens, der Gebäudepark muss erneuert werden wegen der Zuwanderung. Und drittens, denke ich, machen die Immobilienbesitzer als Ganzes – es gibt negative schwarze Schafe – einen guten Job, sonst wären nicht 93 Prozent der Leute mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Und darum braucht es diese Initiative nicht und auch nicht den Gegenvorschlag von Herrn Scognamiglio, sondern es braucht den guten Vorschlag der FDP. Danke vielmals.

Nicola Siegrist (SP, Zürich): Zwei Punkte scheinen mir doch noch etwas zu kurz gekommen zu sein, weshalb ich hier auch noch das Wort ergreife. Zum einen haben wir heute Morgen bei der ersten Initiative x-fach gehört, dass eines der Probleme die Bodenpreise seien und dass die Bodenpreise schlicht zu hoch seien, und deshalb könne man auch gar keine günstigen Mieten mehr anbieten. Gut, dann sprechen wir doch über die Bodenpreise. Wieso steigen denn die Bodenpreise in diesem Kanton, in diesem Land? Sie steigen, weil sich die Bodenpreise nicht zuletzt aus der Miete zusammensetzen, die man die nächsten 20 Jahre mit diesen Böden und den darauf erstellten Liegenschaften erheben kann. Das sind die internationalen Rechnungslegungsvorschriften, die gelten jetzt seit etwa 20, 30 Jahren. Das heisst: Wenn man über 20 Jahre hinweg hohe, illegale, das heisst überhöhte Mietzinse verlangen kann, dann steigen die Bodenpreise. Wenn wir also dafür sorgen wollen, dass die Bodenpreise nicht ins Unermessliche weiter steigen, nicht mehr das Portemonnaie der grossen Immobilienbesitzer vergolden, die diese Böden heute besitzen, dann müssen wir dafür sorgen, dass diese illegalen Mietpreise nicht mehr verlangt werden können. Denn diese übersetzen sich dann eins zu eins auch wieder in die Bodenpreise und sorgen dafür, dass sie weiter ansteigen. Die

«Wohnschutz-Initiative» verhindert mindestens teilweise, dass sich diese Illegalität in den Mietpreisen der nächsten 20 Jahre festsetzt, sozusagen in Beton festgegossen wird. Und damit tun wir auch etwas gegen die Überhitzung im Bodenmarkt. Ich bin gespannt darauf, ob wir dazu noch etwas von der bürgerlichen Seite hören.

Und zweitens möchte ich schon festhalten: Es ist auch gut, dass gewisse Dinge nicht gebaut werden. Sie erinnern sich noch genau daran, als wir uns in diesem Kanton kollektiv darüber entrüstet haben, dass die Sugus-Häuser (*Siedlung in der Stadt Zürich*) gekündigt wurden, leer gekündigt wurden. Das sind Gebäude, die noch nicht einmal 30 Jahre alt sind, sie haben eine gute Bausubstanz. Die Leute, die darin wohnen, sind zufrieden, sie haben einen anständigen Mietzins bezahlt. Und jetzt werden die Häuser abgerissen und neu gebaut, um für eine höhere Rendite wieder auf den Markt gebracht zu werden. Ja, solche Neubauten bringen nicht mehr Wohnungen, sie bringen nicht mehr Qualität, nein, sie bringen nur mehr Rendite für die Besitzerinnen und Besitzer, und genau deshalb müssen wir intervenieren. Die «Wohnschutz-Initiative» würde genau da greifen, indem wir verhindern, dass solcher Missbrauch des Eigentums überhaupt möglich ist. Liebe Gegnerinnen dieser Initiative – meine Frage bleibt eigentlich offen –, wie lange müssen wir in diesem Kanton als Mieterinnen und Mieter, als Mehrheit in diesem Kanton, noch warten, bis Sie sich endlich bewegen, bis Sie aus Ihrer ideologischen Blockade in der Wohnbaufrage herauskommen? Wann tun Sie etwas für die Mieterinnen und Mieter? Warten Sie einfach so lange, bis alle, die zahlbare Mieten brauchen, aus diesem Kanton verdrängt sind, bis dann einfach nur noch die Gutverdienenden in dieser Stadt, in dieser Agglomeration wohnen? Dann hat sich natürlich das Problem für Sie erledigt. Aber wenn Sie Politik machen wollen für jene, die heute in diesem Kanton wohnen, dann müssen Sie sich endlich bewegen und heute auch Ja zur Initiative stimmen.

Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich): Es ist so rührend, wie die andere Seite sich jetzt um energetische Sanierungen sorgt. So viel Enthusiasmus für eine energetische Sanierung habe ich von Ihrer Seite noch gar nie gehört. Und es ist einfach schlichtweg nicht wahr, dass man dafür ganze Häuser abreißen muss, das stimmt einfach nicht. Man kann sehr wohl auch im Bestand energetisch sanieren, ohne dass man die Leute auf die Strasse stellt. Und ich kann einfach nur an das Votum von Nicola Siegrist anknüpfen: Das passiert vor allem, um die Preise zu erhöhen, es werden nachher Luxusbauten gebaut – Jasmin Pokerschnig hat das erwähnt –, die Wohnflächen sind nachher grösser, die Mieten sind viel, viel teurer. Das ist nicht, weil alle Umweltschutz betreiben wollen und ihnen die Energie so am Herzen liegt. Nein, es geht um Renditenerhöhung, und genau das wollen wir verhindern. Und auch, dass alle so zufrieden seien mit ihrer Wohnsituation: Schauen Sie doch einmal die Sorgenbarometer an, dort sind die Wohnkosten immer sehr weit oben. Und auch zur Aussage, man hätte keine Absicht, umzuziehen: Ja, wo wollen Sie denn hinziehen, wenn es keine Wohnungen hat? Es wird ja nicht gefragt, ob Ihnen in letzter Zeit gekündigt wurde. Die Zahl wäre ja auch noch spannend.

An etwas möchte ich einfach noch erinnern: Bei dieser Initiative geht es nicht darum, dass man eine Pflicht einführt, sondern die Gemeinden dürfen einen solchen Gemeindeerlass erlassen. Wenn jetzt zum Beispiel die Gemeinde Bassersdorf das völlig blöd findet, dann verpflichtet sie ja niemand, das zu tun. Aber diejenigen Gemeinden, die das notwendig finden und wo die Bevölkerung sich dafür ausspricht, die sollen das machen dürfen.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Das Schöne an dieser Diskussion, die wir soeben zur «Wohnschutz-Initiative» geführt haben, ist, dass wir in der Schweiz Erfahrungen mit diesen Regulierungen haben. Wir haben also Erfahrungen mit der Praxis, das heisst, wir können quasi den Realitätscheck machen. In den Kantonen Genf und Waadt gibt es ähnliche sogenannte «Wohnschutzbestimmungen» und auch der Kanton Basel-Stadt kennt solche seit einigen Jahren. Und was zeigen uns die Zahlen? Unsere Quelle ist die Studie von Wüest Partner zum Immo-Monitoring 2023. Nirgendwo ist die Schere zwischen den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und solchen für ausgeschriebene Wohnungen derart gross wie in Genf. Und was vielleicht langjährigen Mieterinnen und Mietern zugutekommt und sie auch schützt, wirkt sich umso negativer auf all diejenigen Personen aus, die eine neue Wohnung suchen. Diejenigen, die eine neue Wohnung suchen müssen – aus welchen Gründen auch immer –, bezahlen die Rechnung für diese Regulierung. Und es überrascht dann nicht, dass ausgerechnet in Genf und Lausanne die Menschen viel länger in den Wohnungen bleiben als im Kanton Zürich. Sie haben eine sehr tiefe Fluktuation.

Weiter – ich habe es heute Morgen schon gesagt – sind die Wohnungen in Genf und Lausanne, insbesondere in Genf, in einem schlechteren baulichen Zustand, was die energetischen Sanierungen anbelangt, und ich habe gesagt, dass darauf wieder regulatorisch reagiert wurde. Und schliesslich ist auch in den Städten Genf und Lausanne die Neubautätigkeit geringer als in der Stadt Zürich. Und das sehen wir jetzt auch beim Kanton Basel-Stadt, wo nach der Inkraftsetzung der Regulierung ein richtig massiver Rückgang der Bautätigkeit stattgefunden hat. Viele Immobilienfirmen haben ihre Projekte sistiert oder sie haben sich ganz aus dem Kanton Basel-Stadt zurückgezogen. Und wenn Sie das nicht glauben: Es ist der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt selbst, der wieder an dieser Regulierung schrauben will.

Was heisst das? Der Mietzinsdeckel schafft aus der Sicht der Zürcher Regierung eine Situation von Insidern und Outsidern. Haushalte von regulierten Mietobjekten profitieren zulasten von solchen ausserhalb. Ein Mietpreisdeckel senkt die Anreize für bauliche Massnahmen und Sanierungen und er führt längerfristig zu einem reduzierten Gebäudebestand und zu einer reduzierten Wohnqualität. Und er kann dazu führen, dass sich die Unternehmen aus Renditeüberlegungen – selbstverständlich müssen sich auch Pensionskassen zu Recht solche Überlegungen machen – aus den entsprechenden Orten zurückziehen. Und damit bewirken wir einfach das Gegenteil von dem, was wir eigentlich wollen, nämlich die Bautätigkeit anzukurbeln. Vielmehr wirkt ein Mietpreisdeckel hemmend. Und was vor dem Hintergrund der Absicht der Initiative noch schlimmer ist: In Genf zeigt sich klar

– und das lässt sich auch belegen –, dass man vor allem die Preissteigerungen nicht in den Griff bekommt. Denn der Druck, der sich durch die Regulierung in den Bestandesmieten aufbaut, der entlädt sich bei den Mieten für neu ausgeschriebene Wohnungen, die in Genf so hoch sind wie nirgends in der Schweiz. Und ich glaube, es ist selbstredend, dass die Initiative in die Wirtschafts- und Eigentumsfreiheit eingreift, und ich frage mich deshalb und ich frage Sie im Namen der Zürcher Regierung: Wollen wir uns das als Kanton Zürich wirklich antun? Der Regierungsrat des Kantons Zürich sagt: Nein, das wollen wir uns nicht antun.

Ich möchte auch auf das Thema Leerkündigungen eingehen. Das ist eine einschneidende und eine sehr schwierige Situation für diejenigen Menschen, die betroffen sind, das steht ausser Frage. Aber schauen wir doch auch hier einmal auf die Statistik: Dieses Phänomen ist zum Glück im Kanton Zürich ein nicht weit verbreitetes. Weniger als 1 Prozent der Umzüge sind auf Leerkündigungen zurückzuführen. Sie haben sogar noch abgenommen, Herr Walter Angst, sie haben abgenommen. Meine Quelle sind die ZKB (*Zürcher Kantonalbank*) und die Statistik der Stadt Zürich selber. Allerdings ist die mediale Aufmerksamkeit – das sehe ich auch – ein gewisser Kontrast zu diesen Zahlen.

Der Vorteil des von der Mehrheit der WAK unterstützten Gegenvorschlags ist, dass er ohne Eingriff in die Mietpreisfestlegung und ohne Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit auskommt. Trotzdem möchte ich sagen: Ich habe Ihnen heute Morgen die Strategie der Regierung erläutert und gesagt, dass eine gezielte Unterstützung derjenigen, die sie benötigen, und auch das Abbauen regulatorischer Hürden sinnvoll ist. Natürlich ist der Gegenvorschlag der WAK nicht etwas, was meine Begeisterung auslöst, das muss ich auch sagen, auch für die Zürcher Regierung. Denn eine Mietpreisfestlegung baut die Regulierung nicht ab, sondern stellt auch eine weitere Regulierung dar. Der Regierungsrat anerkennt aber, dass der Gegenvorschlag in der Bevölkerung vorhandene Ängste aufnimmt und so vielleicht auch für eine Abfederung der Folgen von Leerkündigungen sorgen kann.

Und in diesem Sinne beantragt Ihnen der Regierungsrat die Ablehnung der Volksinitiative, auch des Minderheitsantrags der EVP. Mit dem Vorschlag der Mehrheit der Kommission kann der Regierungsrat leben. Herzlichen Dank.

Walter Angst, Vertreter des Initiativkomitees: Ich halte es mit den Studien so wie Donato Scognamiglio. Wüest Partner hat manchmal sehr interessante Studien gemacht, die ich gerne konsumiere. Aber ich muss sagen, dass die Studie, die jetzt vom BWO in Auftrag gegeben worden ist und deren Ergebnisse jetzt hier vorliegen, aus meiner Sicht erheblich weitergeht und detailliertere Angaben macht. Ich habe versucht, ganz am Anfang schüchtern zu sagen, dass die Daten etwas anderes zeigen als das, was jetzt aufgrund der ZKB-Studie, Frau Regierungsrätin, gesagt worden ist. Damit können wir uns im Rahmen des Abstimmungskampfes noch intensiv auseinandersetzen. Es ist jetzt nicht nötig, dass man hier verlängert.

Etwas möchte ich aus der Praxis sagen: Es geht um diese Leerkündigungen, es geht um die Betroffenheit von Personen wegen dieser Leerkündigungen, und es widerstrebt mir, wenn man das kleinredet. Es sind zwei Gruppen, die dringend

Unterstützung brauchen und die auch die Gemeinden und ihre Sozialsysteme belasten. Es sind erstens sehr viele ältere Menschen, die rausgeworfen werden, die keine Orientierung mehr haben und die, Herr Senn, nicht viel damit anfangen können, wenn Sie von der Swiss Life sagen: «Gut ist, wenn sich die Leute, die neu einziehen, wohlfühlen», so wie dies die Swiss Life in ihren ESG-Kriterien formuliert. Dort muss angesetzt werden und es ist eine Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer, die sagen: «Jetzt will ich abreissen, jetzt will ich alle rauswerfen, ich will nachher die Mieten neu ansetzen können auf einem völlig anderen Niveau». Das machen übrigens nicht die Pensionskassen, da haben wir kaum Fälle, bei denen so vorgegangen wird. Aber es gibt viele, sehr viele Eigentümer, die das so machen.

Die zweite Gruppe sind Familien mit Kindern. Die sind faktisch gezwungen, am Ort zu bleiben, wenn sie nicht wollen, dass die Schulkarriere ihrer Kinder ins Wanken gerät. Sie müssen jetzt entweder massiv höhere Mieten mit Belastung auch ihres Sparvolumens in Kauf nehmen, wenn sie nicht die entsprechende Unterstützung haben. Vor diesem Hintergrund muss ich sagen, dass ich der Helvetia (*Versicherungsgruppe*) einen riesigen Kranz winden kann (*für die mieterfreundliche Sanierung der Siedlung Frohburg in der Stadt Zürich*). Es braucht nicht mehr als das, was Donato Scognamiglio in seinem Gegenvorschlag gesagt hat, nämlich dass man 20 Prozent der Wohnungen preislich limitiert anbietet und mit den Mieterinnen und Mietern schaut, dass genau diese beiden Gruppen eine Perspektive haben und nicht aus den Siedlungen wegradiert werden. Wenn wir das täten, dann wäre das super. Ich sehe aber im Moment keinen politischen Willen, dass das so umgesetzt wird. Ich sehe die Möglichkeit, dass man mit der «Wohnschutz-Initiative» diese beiden Probleme in den Griff bekommt.

Und dann noch eine Bitte an alle, wenn Sie jetzt dann in der Debatte sprechen, auch an die linke Seite, die meint, es wäre dann alles supergut und das Mietrecht und weiss nicht, was alles, werde umgesetzt, und auch an die anderen, die sagen, «es kommt der Horror»: Die «Wohnschutz-Initiative» nach Zürcher Art setzt auf die Gemeinden. Sie zwingt die Gemeinden zu gar nichts. Sie zwingt insbesondere die Gemeinden nicht dazu, dass jede Baubewilligung mit einer Mietpreisvorgabe versehen werden muss. Es ist kein Mietpreisdeckel, es ist eine Vorgabe, sofern man sie umsetzen will, damit die Mieten nicht explosionsartig steigen, sondern nach den mietrechtlichen Vorgaben – mehr ist das nicht. Ich setze auf die Gemeinden, dass sie das mit Augenmass umsetzen. Ich bin überzeugt, dass das so gemacht wird, dass es nicht in einen bürokratischen Aufwand mündet, sondern in einer einfachen Beilage zur Baubewilligung, was es für Vorgaben gibt. Und es sind befristete Festlegungen der Miete, es ist nicht ein Mietpreisdeckel. Es ist jetzt das Narrativ erzählt worden, man wolle einen Mietpreisdeckel, wie er in der Stadt Berlin gilt, jetzt in Zürich einführen. Das ist einfach nur Quatsch.

Ich hoffe auf eine spannende Debatte in der Abstimmungsauseinandersetzung. Ich hoffe, dass den Leuten, die ich genannt habe – den Familien, den älteren Leuten, die vor dem Nichts stehen, wenn der Kündigungsbrief kommt –, eine Perspektive eröffnet wird. Ich hoffe, dass wir uns darin irgendwann einmal einig werden.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit ist jetzt diese Grundsatzdebatte abgeschlossen. Wir kommen zum Eintreten auf die beiden Gegenvorschläge.

II.

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

II. Teil C dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

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

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14a. Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

¹ *Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, wenn Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohnungen betroffen sind. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere*

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, umfassende Umbau- und Renovationsarbeiten sowie Zweckänderungen,*
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.*

² *Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.*

³ *Die Bewilligungspflicht entfällt, wenn mit dem Baugesuch nachgewiesen wird, dass mindestens 20% der erneuerten oder neu gebauten Wohnungen dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum zu kostendeckenden Mieten angeboten wird.*

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

⁵ *Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass.*

§ 14 b

b. Verfahren

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

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

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

§ 14 c

c. Rechtsschutz

¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a wird zu § 14 d.

§ 15. ¹Mit Busse bis zu 50000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in Höhe von maximal zwei Jahreserträgen erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

I.–IV.

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

I. In Zustimmung zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» wird nachfolgende Gesetzesänderung beschlossen.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

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

IV. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

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

* Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§ 14a. Kommunale Wohnschutzmassnahmen

a. im Allgemeinen

¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, wenn Liegenschaften mit insgesamt mindestens 20 Wohnungen betroffen sind. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, umfassende Umbau- und Renovationsarbeiten sowie Zweckänderungen,*
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.*

² Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.

³ Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5%) zu knüpfen.

⁴ Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass. Die Wohnschutzmassnahmen gelten nicht für Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind.

§ 14 b

b. Verfahren

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

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

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

§ 14 c

c. Rechtsschutz

¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietpreise.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere

- a. Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist.*
- b. gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Mieterschutz widmen.*

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a wird zu § 14 d.

§ 15. ¹Mit Busse bis zu 50000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich lit. a–c unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in Höhe von maximal zwei Jahreserträgen erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

Eintreten auf die Gegenvorschläge

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt wurde.

Detailberatung Teil B der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

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

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

V. Vermeidung von Leerkündigungen
§ 13 a

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Detailberatung Teil C der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

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

** Hinweis: Koordination mit Vorlagen 5969 und 5993*

Titel vor § 14:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

§§ 14a –14c

§ 14a wird zu § 14d.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit sind die Gegenvorschläge materiell durchberaten und das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission und in der Redaktionslesung befinden wir uns über Teil A der Vorlage, die Volksinitiative.

Das Geschäft ist für heute erledigt.