

## **6. Kantonale Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)»**

Antrag des Regierungsrates vom 27. November 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 23. September 2025

Vorlage 5995a

*Ratspräsident Beat Habegger:* Wir führen unsere wohnbaupolitischen Debatten von letzter Woche fort. Eintreten auf Volksinitiativen ist obligatorisch. Wir haben freie Debatte beschlossen und wir führen die Debatte gleich wie letzte Woche: Zuerst die Grundsatzdebatte zur Volksinitiative und zum Gegenvorschlag. Dann stimmen wir über das Eintreten auf den Gegenvorschlag ab, den wir dann in erster Lesung beraten. Und wenn Sie nicht eintreten sollten, bereinigen wir direkt Teil A der Vorlage.

*Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK):* Mit der vorliegenden Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien» soll der Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert werden. Künftig soll der Kanton für einen Teil der Hypothek bürgen. Mit diesem neuartigen Förderungsmodell soll der Kanton unter 50-jährigen Personen, welche die übrige Finanzierung ihres Wohneigentums nachweisen können, 20 Jahre dauernde und schrittweise in ihrer Höhe sinkende Bürgschaften gewähren. Damit soll das für den Kauf benötigte Eigenkapital von 20 auf 5 Prozent reduziert werden können.

Im Zuge der Beratung gab insbesondere die Frage nach dem Kreis der Begünstigten zu reden. Für einen Teil der Kommission stand im Vordergrund, dass die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums eine Verfassungsaufgabe darstelle und mit der Volksinitiative ein relativ zielgenaues Instrument hierfür vorliege. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die Fördermassnahmen relativ kostengünstig wären und zudem der administrative Aufwand für den Kanton in Grenzen bleiben würde.

Andere Kommissionsmitglieder monierten, die Fördermassnahmen würden aufgrund ihrer Ausgestaltung nur einem kleinen Kreis an Begünstigten zugutekommen. Denn einerseits müsste weiterhin Eigenkapital aufgebracht werden, was für viele nicht machbar sei, und andererseits müsste das Einkommen der Begünstigten hoch genug sein, um die Tragbarkeit des Hypothekarkredits zu gewährleisten. Erschwerend käme hier allerdings dazu, dass die Reduktion der harten Eigenmittel eine Erhöhung des kalkulatorischen Zinses und der jährlichen Amortisationskosten zur Folge hätte und damit das benötigte Einkommen noch höher ausfallen würde als bei einer vergleichbaren Hypothek, die nicht nach dem geforderten Bürgschaftsmodell gewährt wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass von der FINMA (*Eidgenössische Finanzmarktaufsicht*) im Fall einer Belehnung, die über 10 Prozent an harten Eigenmitteln hinausgeht, eine stärkere Unterlegung der Hy-

pothek durch die Eigenmittelbank verlangt würde. Um diesem Umstand zu begrenzen, wurde in der Kommission ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem eine zu weit gehende Belehnung ausgeschlossen werden soll.

Die Kommissionsmehrheit, bestehend aus SVP, FDP und Mitte, will die Volksinitiative annehmen. Sie betont, dass sich die Mehrheit der Bevölkerung das Wohnen in den eigenen vier Wänden wünscht und dass es dem Verfassungsauftrag zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums nachzukommen gelte. Mit den mit der Volksinitiative geforderten Fördermassnahmen könnte jungen Familien auch in Zukunft der Erwerb des Wohneigentums ermöglicht werden. Die gleiche Mehrheit der Kommission beantragt einen Gegenvorschlag. Mit diesem wird ausdrücklich präzisiert, dass der Kanton Bürgschaften nur in einem Umfang ausrichten kann, der die Einhaltung der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, anerkannten Standesregeln gewährleistet.

Die Kommissionsminderheit, bestehend aus SP, GLP, Grünen und AL, lehnt die Volksinitiative und den Gegenvorschlag ab. Aufgrund der Ausgestaltung der Förderung würde letztlich nur ein privilegierter Kreis durch die Massnahmen begünstigt. Ein Teil der Minderheit betont ausserdem, dass der Kanton keine Bankfunktionen übernehmen soll.

Die WAK beantragt dem Kantonsrat mit 7 zu 7 Stimmen, mit Stichentscheid des Präsidenten, der Volksinitiative und dem Gegenvorschlag zuzustimmen. Eine Minderheit beantragt die Ablehnung der Volksinitiative und den Verzicht auf einen Gegenvorschlag.

*Markus Bopp (SVP, Otelfingen):* Die vorliegende Volksinitiative des HEV (*Hauseigentümerverband*) wurde vom Kommissionspräsidenten schon gut erklärt. Sie hat zum Ziel, dass der Erwerb, also der Kauf von Wohneigentum, für Junge und für Familien in unserem Kanton leichter möglich sein soll. Beim Kauf von Wohneigentum soll weniger Eigenkapital nötig sein, indem der Kanton eine Bürgschaft in der Höhe von höchstens 15 Prozent des Kaufpreises gewährt. Dies würde die teilweise fehlende Liquidität von vor allem jungen Kaufinteressenten verbessern. Es führt dazu, dass mehr Menschen die Möglichkeit haben, Wohneigentum zu kaufen. Eine Bürgschaft ist ein relativ günstiges Instrument, um Wohneigentum zu fördern. Die tatsächlichen Kosten für die Allgemeinheit sind eher gering anzusiedeln.

Nun, die SVP/EDU-Fraktion ist hier ebenfalls der Meinung, dass das Wohneigentum ein förderungswürdiges Ziel ist. Es ist in der Verfassung verankert. Eigentum ist bei Privatpersonen gut aufgehoben. Private, die Grundeigentum besitzen, haben eine Verantwortung gegenüber ihrem Besitz. Sie handeln verantwortungsvoll, sie denken langfristig und in dem Sinne auch nachhaltig. Sie kennen meine und unsere polit-philosophischen Überlegungen dazu aus der Debatte von letzter Woche.

Nun, der Regierungsrat sieht im vorliegenden Bürgschaftsmodell eine alternative Möglichkeit, um das Wohneigentum gemäss Artikel 110 der Kantonsverfassung, also die Wohneigentumsförderung von Artikel 110, umzusetzen. Beim vorliegenden Gegenvorschlag der Mitte-Partei handelt es sich um eine Anpassung des

Initiativtextes. Sie ist nötig, weil ansonsten FINMA-Mindeststandards verletzt würden. Die FINMA verlangt, dass die Höhe der Eigenmittel immer mindestens 10 Prozent des Kaufpreises sein muss oder dass sie dort liegen muss. Die 5 Prozent im Initiativtext sind nicht umsetzbar und müssen erhöht werden.

Die SVP/EDU-Fraktion unterstützt sowohl Initiative wie auch den Gegenvorschlag.

*Birgit Tognella-Geertsen (SP, Wangen-Brüttisellen):* Die Initiative nennt sich «Starthilfe für Junge und Familien». Sie weckt Hoffnung, Hoffnung darauf, dass junge Menschen und Familien endlich besser unterstützt werden beim Erwerben von Wohneigentum. Und ja, wir wissen alle: Im Kanton Zürich herrscht Wohnungsknappheit, das hören wir heute nicht zum ersten Mal. Die Leidtragenden sind insbesondere ältere Menschen und junge Familien. Der Traum vom Eigenheim ist für viele von ihnen in weite Ferne gerückt. Grundsätzlich – und das möchte ich betonen – anerkenne ich persönlich das Wohlwollen der Initianten, dass Familien beim Erwerb von Wohneigentum entlastet werden sollen. Dieses Ziel ist sympathisch. Doch diese Initiative ist eine klare Mogelpackung, denn mit dieser Initiative werden keine neuen Wohnungen geschaffen. Die Wohnungsknappheit wird dadurch nicht verringert, im Gegenteil, sie bleibt bestehen.

Was verlangt diese Initiative konkret? Der Kanton soll eine Bürgschaft im Umfang von 15 Prozent gewähren. Damit müssten die Käuferinnen und Käufer nur noch 5 Prozent Eigenmittel aufbringen. Das klingt im Moment sehr gut, fast zu schön, um wahr zu sein. Aber genau das ist der Punkt: Es ist zu schön, um wahr zu sein. Denn von dieser Regel profitieren nur Familien mit sehr, sehr hohen Einkommen. Gemäss Berechnungen müsste eine Familie rund 335'000 Franken Jahreseinkommen erzielen, also etwa 28'000 Franken im Monat, um sich eine solche Finanzierung überhaupt leisten zu können. Eine Familie, die 28'000 Franken im Monat verdient, braucht keine staatliche Hilfe, sie kann es sich mit 20 Prozent Eigenmitteln problemlos selbst leisten. Die Initiative ist also weder realistisch noch sozial ausgewogen. Sie widerspricht zudem der von der FINMA anerkannten Standesregeln für Wohneigentumsfinanzierung. Diese Regeln sind nicht zufällig entstanden, sie schützen Käuferinnen und Käufer vor Überschuldungen. Und genau diese Gefahr ist hier gegeben: je geringer der eigene Kapitaleinsatz, desto höher die Eigenmittelanforderung der Banken. Das führt zu höheren Zinsen, zu höheren Amortisationskosten und letztlich zu einer grösseren Verschuldung. Das kann nicht Ziel einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik sein. Am Ende profitieren nur wenige, ein privilegierter Kreis von Gutverdienenden. Für die breite Bevölkerung und für die wirklich betroffenen Familien ändert sich gar nichts.

Wir werden eintreten, lehnen aber diese Initiative klar ab, denn sie ist eine Mogelpackung. Was den Gegenvorschlag betrifft, lehnen wir diesen auch klar und entschieden ab. Eine Reduktion der Eigenmittelanforderungen auf 10 Prozent liegt faktisch bereits nahe an den gesetzlichen Mindestvorgaben der FINMA. Damit würde die Initiative ihres eigentlichen Ziels beraubt, nämlich den Zugang zum

Wohneigentum für Familien und Erstkäuferinnen und -käufer spürbar zu erleichtern. Eine solche Anpassung macht die Initiative praktisch wirkungslos, da sie keinen spürbaren Unterschied zur heutigen Situation schafft. Wer die Hürde bei 10 Prozent ansetzt, löst das Kernproblem nicht. Zu wenig Eigenkapital bleibt das grössere Hindernis für den Traum vom Eigenheim. Eine solche Anpassung wäre reine Symbolpolitik. Sie würde die Situation auf dem Immobilienmarkt nicht verändern und den Familien keine echte Entlastung bringen. Die aktuelle effektive Verschuldung im Kanton Zürich liegt bereits bei 4,6 Prozent bei der Hypothekaverschuldung. Eine Politik, die Familien noch stärker in die Schulden treibt, statt ihnen nachhaltig den Zugang zu Wohneigentum zu öffnen, verfehlt klar ihren Zweck. Das kann nicht das Ziel einer verantwortungsvollen Wohnpolitik sein. Wir sagen klar Nein zum Gegenvorschlag.

*Doris Meier (FDP, Bassersdorf):* Der Traum vom Eigenheim – für viele junge Familien in unserem Kanton ist er in weite Ferne gerückt. Selbst wer gut verdient, steht heute vor der schlechten Realität: 20 Prozent Eigenmittel, steigende Immobilienpreise, das ist für viele schlicht nicht mehr machbar. Gerade junge Familien, die weder geerbt haben noch über hohe Ersparnisse oder Vorsorgeguthaben verfügen, sollen mit der Initiative beim Kauf von Wohneigentum unterstützt werden. Dabei steht dieser Traum für mehr als vier Wände und ein Dach. Wohneigentum bedeutet Eigenverantwortung, Stabilität und Zukunftsglauben. Es ist ein Stück Sicherheit und ein Bekenntnis zum Kanton Zürich als Lebens- und Arbeitsort.

Genau hier setzt die Starthilfe-Initiative des Hauseigentümerverbandes an. Sie nimmt den Verfassungsauftrag ernst, den Auftrag, gemeinnützigen Wohnungsbau und selbstgenutztes Wohneigentum zu fördern. Junge Menschen, die Verantwortung übernehmen und sich langfristig binden wollen, sollen wieder eine faire Chance erhalten, nicht mehr und nicht weniger. Diese Initiative will keine Geschenke machen, keine Steuergelder verteilen, sie will bürgen und das ist der grosse Unterschied zu den anderen Wohnbauinitiativen. Der Staat übernimmt für eine begrenzte Zeit einen Teil des Risikos, um jungen Menschen den Einstieg zu erleichtern. Er hilft jenen, die sich selbst helfen wollen, und genau das ist liberale Politik. Die Bürgschaft reduziert sich jedes Jahr, sie ist zeitlich befristet und kontrollierbar. Das finanzielle Risiko für den Kanton bleibt gering, der Nutzen für junge Familien gross.

Natürlich wissen wir, dass die Hypothekenvergabe ein streng reguliertes Geschäft ist. Die FINMA-Vorgaben legen Tragbarkeitsgrenzen fest. Darum ist es wichtig, dass der Gegenvorschlag die Eigenmittel auf 10 Prozent festlegt. So schaffen wir eine Lösung, die rechtlich solide und wirtschaftlich tragbar ist. Damit verbinden wir politische Absicht mit finanzieller Verantwortung. Das ist Pragmatismus in bestem Zürcher Sinn.

Und ja, es bleibt anspruchsvoll. Die Banken werden sich nicht aufdrängen, denn Hypotheken sind ein Massengeschäft mit kleinen Margen. Darum geht es aber nicht. Es geht darum, ein Signal zu senden, dass auch der Erwerb von Wohneigentum unterstützungswürdig ist.

Ein besonderer Dank gebührt an dieser Stelle dem Hauseigentümerverband. Er hat mit grossem Engagement und Ausdauer diese Diskussion überhaupt erst angestoßen. Der HEV hat das Thema Wohneigentum mit dieser Initiative auf die politische Agenda gebracht und eine breite Debatte ausgelöst. Wohneigentum ist mehr als nur Besitz, es ist eine gesellschaftliche Investition. Menschen, die Eigentum erwerben, verankern sich mehr als andere. Sie bleiben in der Gemeinde, engagieren sich in Vereinen, in Schulpflegen und in der Feuerwehr. Gerade der Mittelstand braucht solche Perspektiven, denn er trägt die Steuerlast, hält die Wirtschaft am Laufen und sorgt für soziale Stabilität. Wohneigentum ist nicht nur ein Traum junger Familien, es ist auch eine Form der Altersvorsorge. Wer heute Eigentum erwirbt, entlastet später das Sozialwesen, weil er im Alter weniger Wohnkosten trägt. Das ist nachhaltige Sozialpolitik mit Eigenverantwortung statt Abhängigkeit, mit Eigenleistung statt Subventionen. Wer baut oder kauft, löst Wertschöpfung aus, beim Handwerk, bei Architekten, bei regionalen Unternehmen. Eigentum stärkt lokale Strukturen, schafft Stabilität und Vertrauen, drei Dinge, die in Zeiten globaler Unsicherheit wichtiger sind als je zuvor.

Wir haben heute die Chance, etwas Positives zu bewegen. Wir können jungen Familien Mut machen. Wir können zeigen, dass Politik auch ermutigen kann, statt nur zu regulieren. Darum sagt die FDP heute zweimal Ja: Ja zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag. Wenn wir wollen, dass junge Familien in unserem Kanton Zürich bleiben, dass sie hier ihre Zukunft aufbauen, Kinder grossziehen und sich engagieren, dann müssen wir ihnen auch die Chance geben, hier Wurzeln zu schlagen. Die «Starthilfe-Initiative» ist genau das, ein realistischer, verantwortungsvoller Schritt hin zu mehr Eigenverantwortung und sozialer Stabilität, ein Bekenntnis zu den Menschen, die morgens den Wecker stellen.

*Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich):* Wir alle kennen die Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt – zu wenig Platz, zu hohe Preise –, das betrifft gerade junge Menschen und Familien ganz besonders. Die Idee, Wohneigentum günstiger und zugänglicher zu machen, ist grundsätzlich richtig und wichtig. Doch die Lösung, den Kanton als Bürgen hier ins Spiel zu bringen, sehen wir Grünliberalen als kritisch. Warum?

Es ist unseres Erachtens nicht die Aufgabe des Kantons, beim Immobilienkauf als Bank einzuspringen. Das hätte nicht nur weitreichende Folgen, sondern setzt auch ein problematisches Zeichen. Wäre der Kanton plötzlich für Bürgerschaften zuständig, öffnet das Tür und Tor für allfällige weitere Forderungen und neue Risiken. Wir meinen, der Kanton soll sich auf seine Kernaufgaben konzentrieren, effizient und verantwortungsvoll, ohne zusätzliche Wagnisse einzugehen. Die Finanzinstitute sind bestens in der Lage, solche Vereinfachungen für Immobilienkäufe zu prüfen und entsprechend Angebote zu schaffen, wenn sie es dann tatsächlich für nötig erachten und realistisch sehen. Dafür braucht es keine neuen staatlichen Bürgschaften.

Und dazu noch dies: Einige in diesem Saal wollen mit vielen Budgetanträgen unbedingt erreichen, dass der Kanton sparen soll. Es scheint mir, dass in dieser De-

batte aber vergessen geht, dass die beste Sparmassnahme diejenige ist, eine sachfremde Aufgabe gar nicht erst zu übernehmen. Wenn wir dem Kanton nicht aufbürden, auch für Bürgschaften für Wohneigentum einzustehen, wäre ein wichtiger Schritt getan, um das vermeintliche Ausgabenproblem des Kantons Zürich besser in den Griff zu bekommen.

Zum Gegenvorschlag: Im Prinzip unterscheidet er sich nur in der Höhe des Prozentsatzes der Eigenmittel, nicht in der Sache selbst. Darum lehnen die Grünliberalen die Initiative sowie den Gegenvorschlag aus denselben Gründen ab. Dem Wohnungsmarkt wird so nicht geholfen. Der Kanton soll keine Bürgschaften übernehmen und die daraus resultierenden Risiken nicht tragen müssen.

*Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich):* Der Erwerb von Wohneigentum ist ein Bedürfnis von breiten Bevölkerungskreisen. Insofern spricht der Hauseigentümerverband ein Anliegen an, das einen grossen Teil der Bevölkerung tatsächlich beschäftigt. Nichtsdestotrotz hat sich die Wohneigentumsquote im Kanton Zürich über die letzten Jahrzehnte gemäss Bundesamt für Statistik stark erhöht. Wohnten 1970 noch deutlich weniger als ein Fünftel, nämlich 18,5 Prozent der Zürcher Bevölkerung, in den eigenen vier Wänden, waren es 2022 bereits mehr als ein Viertel, 26,8 Prozent. 2016 erreichte die Wohneigentumsquote ihren Höchststand mit 29,4 Prozent. Das sehr hohe Preisniveau des Wohneigentums verunmöglich für die grosse Mehrheit der Bevölkerung den Erwerb von Wohnräumen. Und wie wir sehen, ist das nichts Neues. Daran werden auch die in der Initiative sowie die im Gegenvorschlag vorgeschlagenen Massnahmen nichts ändern können.

Von der Initiative und dem Gegenvorschlag werden nur jene Personengruppen profitieren können, die bereits über ein hohes Einkommen und/oder Vermögen verfügen, sprich eine eher kleine Gruppe, was übrigens auch die FINMA bestätigt. Weshalb ausgerechnet dieser Personengruppe ein entsprechender Vermögensaufbau nicht zugemutet werden kann, erschliesst sich uns Grünen nicht. Die FINMA äusserte sich in der NZZ vom 25. September 2025 kritisch. Die Initiative möchte die Eigenmittelanforderung auf 5 Prozent reduzieren, was gemäss heutiger Regulierung nicht möglich ist – diese setzt einen Mindestanteil von 10 Prozent voraus –, und Bürgschaften würden nicht als Eigenmittel anerkannt. Die Hauskäuferinnen und -käufer müssten also doppelt so viel Eigenkapital mitbringen, wie es die Initiative vorsieht. Auch wenn der Mindestanteil im Gegenvorschlag auf 10 Prozent korrigiert wurde, erkennt die FINMA noch weitere Probleme, so bei der Frist zur Rückzahlung der Hypothek: Die Dauer der Bürgschaft soll 20 Jahre dauern, wobei sie jedes Jahr reduziert wird. Die Hauseigentümerinnen und -eigentümer sollen ihre Hypothek parallel zur Bürgschaft innerhalb von zwei Jahrzehnten vom 95 auf 80 Prozent amortisieren. Doch auch das ist mit den regulatorischen Bestimmungen nicht vereinbar, denn bereits nach 15 Jahren muss eine Hypothek auf zwei Dritteln des Verkaufspreises reduziert worden sein. Das bedeutet, dass mit einer Bürgschaftshypothek jedes Jahr sehr hohe Rückzahlungen geleistet werden müssen.

Dazu kommt, dass nachfrageseitige Massnahmen die Preise – das wisst ihr eigentlich besser als wir – für das Wohneigentum weiter in die Höhe treiben, sodass die

finanziellen Hürden für den Erwerb von Wohneigentum hoch bleiben oder noch höher werden. Eigentlich müsste sich die Wohneigentümerin/der Wohneigentümer an der Nase nehmen und aufhören, das Maximum aus den Käuferinnen und Käufern herauszupressen, doch dazu hört man vom Hauseigentümerverband gar nichts. Der Grund für die Unerschwinglichkeit des Wohneigentums sind schlussendlich die hohen Bodenpreise. Es wäre also an der Zeit, dass hier neue Lösungsansätze erarbeitet werden, mit dem Ziel, dass ein nachhaltiger und gemeinnütziger Umgang mit dem Boden gefunden wird.

Weder die Initiative noch der Gegenvorschlag sind ein taugliches Mittel, um die Eigentumsquote zu fördern. Beide heizen den Preiskampf an, die Initiative verstösst gegen regulatorische Vorschriften und beide führen dazu, dass nur noch Besserverdienende Amortisation und Rückzahlung stemmen können. Wir Grünen lehnen die Initiative sowie den Gegenvorschlag ab.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Ich begrüsse auf der Tribüne eine Klasse der School of Management and Law der ZHAW (*Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften*), herzlich willkommen im Kantonsrat.

*Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil):* Die ««Starthilfe-Initiative»» greift ein zentrales Anliegen meiner Generation auf. Im Kanton Zürich ist der Erwerb von Wohneigentum für junge Menschen und Familien kaum mehr realistisch, insbesondere wegen hoher Preise und fehlenden Eigenkapitals. Die Initiative schlägt vor, das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung so zu ändern, dass Personen unter 50 Jahren mit ausreichender Finanzierung vom Kanton Bürgschaften beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erhalten können. Sie hilft also, jungen Menschen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen.

Die Mitte-Fraktion begrüßt diesen Impuls. Es ist richtig, jungen Menschen und Familien Chancen auf Wohneigentum zu eröffnen, gerade in einem Umfeld mit hohem Druck auf dem Miet-, aber auch auf dem Eigentumsmarkt. Die Initiative setzt beim Zugang zu Wohneigentum an und adressiert das Problem des fehlenden Eigenkapitals, ein echtes Hindernis für junge Haushalte. Sie sendet ein starkes Signal. Der Kanton anerkennt die Bedeutung von Wohneigentum im Lebens- und Planungsrahmen vieler Menschen. Aus unserer Sicht sorgt Wohneigentum auch für langfristige Stabilität und Eigenverantwortung.

Der Wortlaut in der Initiative mit lediglich 5 Prozent Eigenmittel steht jedoch im Widerspruch zu den von der FINMA anerkannten Mindeststandards der Schweizerischen Bankiervereinigung. Diese verlangen, dass mindestens 10 Prozent der Finanzierung als Eigenmittel eingebracht werden. Eine Abweichung davon birgt das Risiko, dass Banken aufgrund regulatorischer Vorgaben keine Finanzierung gewähren können, was die Wirksamkeit der Initiative erheblich einschränken würde.

Wir anerkennen das berechtigte Anliegen der Initiative und teilen das Ziel, insbesondere jüngeren Menschen den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Um jedoch die rechtliche Umsetzbarkeit sicherzustellen und Zielkonflikte mit geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu vermeiden, unterstützen wir im Sinne

des Gegenvorschlags die angepasste Formulierung. Diese orientiert sich weiterhin am ursprünglichen Anliegen der Initiative, passt jedoch den Eigenmittelanteil an die geltenden Mindestanforderungen der FINMA an. Der Gegenvorschlag sieht daher vor, den erforderlichen Eigenmittelanteil von 5 auf 10 Prozent anzuheben. Uns ist bewusst, dass mit der Initiative nicht die gesamte Wohnproblematik im Kanton Zürich behoben wird. Die Tragbarkeitsrechnung ist und bleibt für die potenziellen neuen Eigentümer noch immer eine grosse Herausforderung. Jedoch ist die «Starthilfe-Initiative» ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, ein Puzzlestien von vielen.

Die Mitte steht für eine ausgewogene Wohneigentumspolitik. Wohneigentum darf kein Privileg sein. Gleichzeitig dürfen wir Mietwohnraum und gemeinnützige Wohnbauziele nicht vernachlässigen. Mit der «Starthilfe-Initiative» erhalten wir einen wirkungsvollen Impuls, jungen Menschen und Familien den Einstieg ins Wohneigentum zu erleichtern. In diesem Sinne bitte ich Sie, sowohl der Initiative als auch dem Gegenvorschlag zuzustimmen. Besten Dank.

*Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen):* Ich bin geschockt, und zwar sage ich das echt, ehrlich. Ich bin um 5.30 Uhr aufgestanden, Doris, ich bin Präsident der Bank Avera, so viel zu meinem persönlichen Hintergrund. Ich bin, vom Bundesrat gewählt, seit 16 Jahren in der Pfandbriefbank, um die Interessen der Hypothekarschuldner zu verteidigen. Und was wir hier machen, ist: Wir spielen mit dem Feuer. Und ich sage Ihnen ganz ehrlich: Nur weil der HEV Druck macht, muss ich doch nicht mein Hirn abschalten. Das sage ich nicht zu dir, das sage ich zu mir, und ich sage jetzt, was heute Morgen um 5.30 Uhr in meinem Hirn herausgekommen ist, damit Sie sich nicht persönlich angegriffen fühlen: Schauen Sie, eine Bank überlegt gut, wem sie Kredit gibt. Wir sagen: «20 Prozent musst du mitbringen, die musst du sparen. Auch wenn du 330'000 Franken verdienst, dann musst du etwas auf die Seite legen, und die Belastung sollte nicht höher sein als ein Drittel.» Und wenn die Bank Nein sagt, dann hat es einen Grund. Was macht eine Bank? Die ist wie ein Metzger. Ein Metzger verkauft Fleisch, die Bank verkauft Schulden. Und wenn der Metzger Ihnen sagt, «dieses Fleisch würde ich jetzt nicht nehmen», dann sollten Sie ihm zuhören und es nicht nehmen (*Heiterkeit*). Und wenn die Bank sagt, «da reicht es nicht, das Risiko ist zu gross», dann sollten Sie das nicht machen. Schauen Sie, 2007 hatten wir schon einmal einen Präsidenten (*US-Präsident George W. Bush*), der war weit, weit weg, der hatte das Gefühl, jeder soll sein Häuschen haben. Wissen Sie, wieso Immobilien stabil sind? Weil wir eben genau das nicht machen, weil wir eben genau hinschauen, daher ist der Immobilienmarkt stabil. Und wir wollen nicht, dass die bestehenden Immobilieneigentümer ins Risiko gehen, nur weil sie Borderline-Subprime-Kredite vergeben. Und das ist genau das, was Sie heute Morgen machen wollen.

Und ich sage Ihnen ehrlich: Ich habe mich für die Abschaffung des Eigenmietwerts eingesetzt. Und letzten Montag ist ein netter Herr hier hereingelaufen – ich weiss gar nicht, wieso er hier hereinlaufen darf – und hat zu mir gesagt: «Donato, ich habe dich als Redner beim HEV Bülach gestrichen. Denn wir haben gehofft,

dass wir dich auf unsere Seite ziehen können, und jetzt haben wir gemerkt, dass du selbstständig denkst, und du argumentierst nicht nur, weil du dann auf dem Föteli bist.» Ich werde dort Ja sagen, wo ich denke, dass es Sinn macht, und ich werde Nein sagen, wenn es für den Kanton Zürich keinen Sinn macht.

Wollen Sie wirklich den Kanton Zürich als Hafter für diese Kredite von Personen haben, die die Bestimmungen nicht erfüllen? Was wird passieren? Wir werden – das ist für meine Freunde, das sind alles Freunde und da werde ich etwas emotional – noch mehr Zuwanderung haben aus anderen Kantonen, alle, die wissen, dass es hier günstige Hypotheken gibt. Wollen wir das? Was werden wir deshalb haben? Wir werden steigende Preise haben. Wollen wir das? Wenn sogar die FINMA Bedenken hat und wir das nur für ein Foto auf einem Plakat wegwischen. Wir setzen hier falsche Anreize, das sage ich Ihnen ganz klar.

Ich habe mir dann überlegt, wieso das die Regierung unterstützt. Das ist für mich unverständlich respektive ich denke mir, vielleicht hat sie das Gefühl, sie müsste auch noch wenigstens an einem Ort dafür sein, denn überall bei den anderen Anliegen (*gemeint sind die anderen Volksinitiativen im Wohnbereich*) war sie ja nicht dafür – Nein, Nein, Nein, dann wenigstens hier Ja. Aber ich sage Ihnen, das ist am falschen Ort. In Ihrem persönlichen Interesse sagen Sie heute Nein, und ich sage Ihnen, Sie werden auch gewählt ohne dieses Foto für irgendeine Lobbygruppe. Wir sagen Nein und noch einmal Nein, und das als EVP mit klarer Überzeugung im Interesse der Hauseigentümer, die eben eine sichere Anlage wollen. Und ich sage Ihnen noch etwas, wenn Sie sagen, Immobilien seien sicher: Wissen Sie, wenn der Aktienmarkt 10 Prozent korrigiert, dann verlieren wir 10 Prozent. Wenn der Immobilienmarkt nur drei Jahre nach unten geht, haben wir dann 10 Prozent verloren? Nein, eben nicht, dann haben Sie die Hälfte der Eigenmittel verloren, das ist eben der Unterschied. Wir arbeiten mit Fremdkapital, mit Leverage, wir wollen doch nicht die Bevölkerung ins Risiko treiben.

Also ich empfehle Ihnen: Haben Sie keine Angst vor niemandem, der auf der Tribüne sitzt oder zuhört. Machen Sie eine Politik im Interesse der Hauseigentümer des Kantons, und vielleicht wagen Sie es ja, abzuweichen, das würde mich freuen. Wir sagen klar Nein zur Initiative, Nein zum Gegenvorschlag.

*Gianna Berger (AL, Zürich):* Nach Donato ist es etwas schwierig, noch einmal so gut zu sprechen (*Heiterkeit*), ich versuche es trotzdem:

Nach dem Motto «Wir tun ja auch etwas fürs günstige Wohnen», präsentiert der Hauseigentümerverband seine zweite Idee, die sogenannte «Starthilfe-Initiative». Sie hat sogar für uns auf den ersten Blick passabel getönt, ist aber ein sozial völlig schiefer Schnellschuss. Staatliche Bürgschaften sollen jungen Menschen den Kauf von Wohneigentum ermöglichen. Klingt solidarisch, ist es aber nicht. Denn wer die hohen Einkommen nicht hat, kann sich auch mit 5 Prozent Eigenkapital kein Eigentum leisten. Für alle anderen braucht es keine Bürgschaften. In Wahrheit profitieren also jene, die ohnehin zu den obersten Einkommen gehören, also die Falschen. Die Initiative will ein Problem lösen, das diese Klientel gar nicht hat, und ignoriert dafür alle, die tatsächlich Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Die Banken müssen für Hypotheken mit 90 oder 95 Prozent Belehnung deutlich mehr Eigenkapital hinterlegen. Das macht die Kredite nicht günstiger, sondern teurer. Und wie wir bereits gehört haben, können laut der FINMA nur Haushalte mit einem Jahresseinkommen zwischen 250'000 und 335'000 Franken überhaupt von einem solchen Modell profitieren. Eine Starthilfe also für jene, die längst am Ziel sind.

Der Gegenvorschlag der bürgerlichen Fraktionen ändert daran nichts. Er reduziert die Bürgschaften leicht, weil die Initianten verpasst haben, dass die FINMA 10 Prozent Eigenmittel verlangt. Er bleibt aber ein reines Eigentumsförderungsprogramm für Wohlhabende. Er unterstützt nicht jene, die tatsächlich Unterstützung brauchen, sondern jene, die ohnehin in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Das Modell ist sozial völlig verkehrt: Die Risiken werden sozialisiert, die Gewinne privatisiert. Wenn jemand die Hypothek nicht mehr tragen kann, haftet der Staat. Wenn die Preise weiter steigen, streichen die Eigentümerinnen und Eigentümer den Gewinn ein. Es gibt keine Kontrolle, keine Zielgenauigkeit, theoretisch könnte man sogar Luxusobjekte subventionieren. Die AL lehnt solche staatlichen Goodies für bereits Privilegierte ab. Öffentliche Mittel gehören nicht in Bürgschaften, sondern in die Förderung von Kostenmieten und gemeinnützigen Wohnbau, dort, wo sie tatsächlich etwas bewirken und die Bevölkerung entlasten. Die Initiative ist damit ein doppelter Fehlschuss, ökonomisch unsinnig und sozial schief. Sie treibt die Immobilienpreise weiter an, gefährdet unsere finanzielle Stabilität und lenkt von der eigentlichen Krise ab, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Das Ganze zeigt einmal mehr, die Bürgerlichen nehmen die Wohnungsnot nicht ernst. Sie haben kein Konzept für bezahlbares Wohnen, sondern nur Ideen, wie sie Eigentum noch gewinnbringender machen können.

Die AL lehnt Initiative und Gegenvorschlag entschieden ab. Wohnen ist keine Anlageform und der Staat ist keine Bürgschaftsagentur für Wohlhabende. Der Kanton soll Verantwortung übernehmen, aber sicher nicht für fremdfinanzierte Eigentumsträume. Tun Sie es uns gleich.

*Rafael Mörgeli (SP, Stäfa):* Ich möchte das Positive der Initiative gleich vorwegnehmen: Das selbstbewohnte Eigentum zu fördern ist im Grundsatz sicher nicht etwas Schlechtes, und ich würde auch wollen, dass mehr Leute nicht mehr abhängige Mieterinnen und Mieter sind, sondern unabhängige Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer vier Wände. Aber wer sind die sogenannten Gralshüter dieses Eigentums, jene, die uns immer wieder erklären, dass sie die Spezialistinnen und Spezialisten sind, wenn es um den Erwerb eines Eigenheims geht? Richtig, es ist der Hauseigentümerverband. Genau dieser HEV hat nun zwei Initiativen vorgelegt, eine, die wir letzte Woche für teilungsgültig erklären mussten (*Vorlage 5993*), und dann noch eine, die ohne den Gegenvorschlag der WAK den Richtlinien der FINMA widerspricht, und das muss man sich doch zuerst einmal auf der Zunge zergehen lassen. Ich kann mir das nur so vorstellen, dass diese Initiativen relativ rasch geschrieben werden mussten, um etwas aus dem Hut zu zaubern, um unseren griffigen Rezepten gegen übermässigen Profit im Wohnungsbereich zu begreifen. Und beim daraus resultierenden Brainstorming ist es niemandem der

Gralshüter aufgefallen, dass ihre Initiativen nicht aufgehen. Und bei dieser Initiative ist eigentlich nur schade, dass auch der Regierungsrat eine Initiative unterstützt, die nicht FINMA-konform ist, und das ist irgendwie auch ein bisschen ein Rätsel. Genauso ein Rätsel ist es auch, wie Kollegin Deplazes und Kollege Bopp im gleichen Satz sagen können, «ja, die Initiative ist mit 5 Prozent nicht umsetzbar», um dann im nächsten Atemzug zu sagen, «wir unterstützen Initiative und Gegenvorschlag». Also ich meine, das versteht ja niemand. Entweder funktioniert es oder es funktioniert nicht. Und wenn es nicht funktioniert, dann gehört es abgelehnt.

Das zweite Positive ist: Hier handelt es sich definitiv nicht um eine Massnahme nach dem Giesskannenprinzip. Nein, es ist eine Massnahme, die genau auf eine Zielgruppe angewendet werden kann, und die NZZ hat genau vorgerechnet, wer diese Zielgruppe ausmacht: Sie ist unter 50 Jahre alt, will ein Einfamilienhaus kaufen, verdient mindestens 335'000 Franken im Jahr und hat nicht das Ersparte, um 20 Prozent Eigenmittel zu finanzieren. Und ich möchte den Unterstützerinnen und Unterstützer in diesem Saal einfach in Erinnerung rufen, denn es geht oft vergessen: Das Median-Einkommen in unserem Kanton liegt bei etwas über 80'000 Franken pro Jahr. Das ist der Mittelstand, Frau Meier, nicht 365'000 Franken. Sie wollen hier Leute subventionieren, die mehr als das Vierfache des Medianlohns verdienen. Das nenne ich zwar zielgerichtet, weil ein riesiger Teil der Zürcher Bevölkerung nicht von diesen Subventionen profitieren kann. Gleichzeitig ist die Subventionierung von Leuten, deren Einkommen in der höchsten Steuerprogressionsstufe liegt, ein absoluter Blödsinn. Liebe Unterstützerinnen und Unterstützer, wenn Sie wirklich etwas für die Mehrheit der Menschen und nicht für Ihre reiche Klientel machen wollen, dann müssten Sie sich für die Mieterinnen und Mieter einsetzen und für mehr bezahlbaren Wohnraum. Gerade heute ist eine Studie von Wüest Partner (*Immobilienberatungs-Unternehmen*) herausgekommen: Die Mieten sind im Kanton in den letzten 25 Jahren um 68 Prozent gestiegen. Da müssen wir etwas unternehmen. Denn wer tiefere Mieten bezahlt, kann schlussendlich auch mehr auf die Seite legen, um vielleicht irgendwann einmal auch eine Eigentumswohnung zu kaufen. Dafür sollten Sie sich einsetzen, geschätzte Kolleginnen und Kollegen der FDP, der SVP und Mitte. Das tun Sie aber nicht, das haben Sie auch letzte Woche nicht getan (*bei der Beratung der Vorlagen 5994 und 5987*). Sie setzen sich lieber für subventioniertes Wohneigentum für Bestverdienende ein. Das ist doch ziemlich erstaunlich, und klarer kann man die Gegensätze der Wohnpolitik in diesem Rat nicht erklären.

*Hans Egli (EDU, Steinmaur):* Zuerst noch zu meiner Interessenbindung: Ich bin im HEV-Beirat.

Wir stehen heute vor einer Herausforderung, die viele von uns betrifft, insbesondere junge Menschen und Familien. Sie träumen von einem Eigenheim und dieser Traum droht in der heutigen Situation zu platzen. Die Preise steigen, die Anforderungen an das Eigenkapital sind sehr, sehr hoch und der Mittelstand gerät zunehmend ins Hintertreffen. Und genau hier setzt diese «Starthilfe-Initiative» des Hauseigentümerverbandes an. Die kantonale Volksinitiative verfolgt ein klares

Ziel: Sie will jungen Menschen und Familien den Zugang zu selbstbewohntem Wohneigentum erleichtern, also zum Beispiel auch diesen Leuten dort oben (*gemeint sind die Studierenden der ZHAW auf der Tribüne*), die vielleicht in zehn, fünfzehn Jahren Wohneigentum erwerben möchten. Aktuell leben im Kanton Zürich nur rund – wir haben es bereits gehört – 26,8 Prozent der Bevölkerung in Wohneigentum, deutlich weniger als der Schweizer Durchschnitt, der Durchschnitt von 35,8 Prozent. Das zeigt: Der Bedarf für die Politik, zu handeln, ist gegeben und ist da.

Die Initiative fordert, dass das Gesetz über den Wohnbau und die Wohneigentumsförderung angepasst wird. Konkret sollen Massnahmen verankert werden, die es eben genau dem Mittelstand ermöglichen, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben. Das ist nicht nur eine Frage der Gerechtigkeit, sondern auch der Zukunft. Denn wer Eigentum besitzt, investiert in seine Umgebung, übernimmt Verantwortung, schafft Stabilität und engagiert sich auch in unserer Gesellschaft. Der Zürcher Regierungsrat hat die Initiative bereits begrüßt und unterstützt sie, und das ist ein sehr starkes Zeichen. Doch es liegt nun an uns, diesen Impuls der Bevölkerung aufzunehmen und weiterzutragen. Denn Wohneigentum darf kein Privileg weniger sein, sondern eine realistische Perspektive für viele.

Natürlich gibt es auch kritische Stimmen. Manche befürchten, dass solche Förderungen den Markt verzerren oder nur Wenigen zugutekommen. Doch die «Starthilfe-Initiative» setzt genau dort an, wo Unterstützung am meisten gebraucht wird, bei jungen Familien, bei Menschen mit mittlerem Einkommen, bei jenen, die heute keine Chance haben. Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass der Traum vom Eigenheim wieder erreichbar wird. Unterstützen Sie die «Starthilfe-Initiative» für mehr Chancengleichheit, für einen starken Mittelstand, für ein Zürich, das auch morgen noch Heimat für viele sein kann.

Ich möchte noch einige Punkte aufnehmen, die in der Debatte bereits aufgeführt wurden. Zur SP möchte ich sagen: Es ist keine Mogelpackung, die zu schön ist, um wahr zu sein. Nein, die Bürgschaft hilft eben genau solchen Familien, die, statistisch gesehen, zu wenig Einkommen haben, genau hier setzt die Bürgschaft an. Und das Tolle daran ist ja: Es kostet unserem Kanton nichts. Das ist ja das Tolle an dieser Bürgschaftsinitiative. Und das Problem, das ja viele Familien haben, ist die Tragbarkeitsberechnung der Banken. Die Banken sagen, die jährlichen Wohnkosten, die seien so und so hoch, die dürfen nur ein Drittel des Einkommens betragen, und sie setzen als kalkulatorischen Hypothekarzins 5 Prozent ein. Und für viele wäre die Hypothek sogar tragbar, wenn die Banken sagen würden, 3 Prozent seien die kalkulatorischen Kosten für die Hypothek. Und genau darum ist diese Bürgschaft des Kantons wichtig und hilft eben genau Mittelstandsfamilien, die nicht 230'000 Franken Einkommen haben, sondern die vielleicht zusammen 150'000 Franken Einkommen haben. Genau dort hilft die Initiative, weil die Banken dann eben nicht mehr sagen können, sie hätten zu wenig Einkommen. Ich kann Ihnen Beispiele aus meinem beruflichen Umfeld nennen... (*Der Ratspräsident unterbricht den Votanten.*)

*Ratspräsident Beat Habegger:* Geschätzter Kollege Egli, kommen Sie zum Schluss Ihres Votums.

*Hans Egli fährt fort:* Okay, es ist schade, dass ich jetzt nicht das ganze Referat halten kann (*Heiterkeit*). Aber es gibt sehr viele Postauto-Chauffeure aus meinem Umfeld, die ein Eigenheim gekauft haben, und es hat auch viele, die ... (*Der Ratspräsident unterbricht den Votanten erneut.*)

*Ratspräsident Beat Habegger:* Kollege Egli, Ihre Redezeit ist längstens abgelaufen.

*Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon):* Der Kanton hat schon eine Bank, die ZKB (Zürcher Kantonalbank), und sie vergibt bereits 100 Milliarden Hypotheken, sie hat einen sehr grossen Marktanteil. Und was mich auch erstaunt hier drin: Ich höre sehr oft «junge Familien», «junge Menschen». Ja habt ihr den Initiativtext gelesen? Bis 50-Jährige (*Heiterkeit*). Also ich fühle mich ja schon auch sehr jung geblieben, aber als junge Familie mit meinen erwachsenen Kindern – ich weiss nicht, ob ich da so verstanden würde. Na ja, die könnten also in den Genuss kommen. Und vom Einkommen haben wir auch gehört. Das ist ja nicht Mittelstand, das ist auch nicht etwas, das junge Familien haben. Das ist etwas, das vielleicht nicht mal ich, als gesetzte Person, habe, ein so hohes Einkommen. Meine Erfahrungen – und ich komme immer mit Dietlikon, ich bin dort Gemeinderätin und seit knapp 16 Jahren in der Baubehörde –, meine Erfahrungen in Dietlikon zeigen: Immer dann, wenn altersgerechte Wohnungen gebaut werden, dann ziehen Senioren, die in ihrem Einfamilienhaus sind, dort ein. Dann gibt es einen Wandel, dann kommen mehr Einfamilienhäuser oder auch grössere Wohnungen auf den Markt und dann können junge Familien kaufen. Also eigentlich müssten wir mehr altersgerechte Wohnungen bauen, die auch für die älteren Leute bezahlbar sind, damit sie aus diesem Locked-In-Syndrom überhaupt herauskommen. Und ich finde es schon noch spannend – ich glaube, ich kann mich dem Votum meines Kollegen Donato voll anschliessen –, ich finde es schon noch spannend, dass wir hier irgendwie eine Schattenstaatsbank aufbauen sollen für wenige Vermögende, die den Vorgaben unserer ZKB nicht genügen. Also ich finde, das ist weit weg, diese Initiative ist weit weg von liberal. Sie erhöht den Verwaltungsapparat, denn irgendjemand muss dann doch auch ein bisschen schauen. Also wir müssen ja Leute dann in der Verwaltung anstellen, die da schauen, und das erhöht die Staatskosten, die Staatsquote – für nichts, also wirklich nicht liberal. Besten Dank.

*Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich):* Ich möchte ebenfalls meine Interessenbindung offenlegen: Ich bin ebenfalls im Beirat des Vorstands des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich.

Ich möchte nicht auf die teils polemischen Voten von der linken Ratsseite eingehen, denn wir wissen: Wir können Sie von unseren Initiativen genauso wenig überzeugen, wie Sie uns letzte Woche von Ihren Initiativen überzeugen konnten und können. Wen wir überzeugen werden, ist die Bevölkerung, nämlich von der

Notwendigkeit dieser Initiative, weil diese Initiative – wir haben es mehrfach jetzt gehört von unserer Seite – wirklich ein Anliegen der Bevölkerung aufnimmt, den Wunsch und das Bedürfnis nach mehr Wohneigentum. Und ich möchte auch nochmals betonen: Wir nehmen den Verfassungsauftrag ernst. Wir sind nicht nur für gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern auch das Wohneigentum muss gefördert werden, und das ist der Sinn und der Hintergrund dieser Initiative.

Auf einen Punkt möchte ich eingehen: Es wurde gesagt, diese Initiative treibe die Wohnkosten und die Bodenpreise noch mehr an, und das stimmt einfach nicht. Es sind vor allem Ihre Initiativen, die die Preise ankurbeln, weil es noch mehr Bürokratie und Auflagen an die Bauverfahren gibt. Aber diese Initiative treibt die Kosten bestimmt nicht nach oben, und deshalb setzen wir uns zusammen mit der Bevölkerung für diese Initiative ein. Und wir werden nicht Sie überzeugen, sondern wir werden die Bevölkerung überzeugen, damit wir ein Ja zu dieser Initiative erhalten.

*Rosmarie Joss (SP, Dietikon):* Worüber ich schon staune, ist, dass von der Initiative Leute profitieren sollen, die über 300'000 Franken Einkommen haben. Aber sorry, wer über 300'000 Franken Einkommen hat und es selbst nicht schafft, den Betrag zusammenzusparen, den es braucht, um einen Kredit zu erhalten, der kann einfach nicht mit Geld umgehen (*Heiterkeit*). Und jemandem eine Bürgschaft zu geben, der offensichtlich, nachweislich nicht mit Geld umgehen kann, ist einfach fahrlässig. Und ich glaube auch nicht, dass die Bevölkerung der Meinung ist, dass der Kanton Zürich Leuten, die nicht mit Geld umgehen können, noch eine Bürgschaft geben sollte, so viel dazu. Aber wenn es Ihnen wirklich darum geht, dass Personen in diesem Kanton in einem Alter, in dem die Kinder noch nicht kurz vor dem Auszug stehen, Wohneigentum erwerben können, dann müssen wir uns überlegen: Wie schaffen wir es, dass die Bodenpreise nicht komplett explodieren? Denn was treibt letztendlich die Kosten des Wohneigentums in die Höhe? Das sind die Bodenpreise. Und was treibt denn die Bodenpreise in die Höhe? Die Renditen, die damit erwirtschaftet werden können. Das heisst, das Problem für jene, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben wollen, ist eigentlich, dass die Mieten in diesem Kanton zu hoch sind. Denn sie können damit nicht konkurrenzieren, wie viel Geld man auf dem Land verdienen könnte, wenn man es vermieten würde. Das heisst, liebe Mitglieder des HEV, wenn es Ihnen wirklich darum geht, dass man selbstgenutztes Wohneigentum erwerben kann, dann haben Sie genau die gleichen Interessen wie der Mieterverband. Dann müssen Sie sich dafür einsetzen, dass die Mieten nicht mehr explodieren. Und dann kommen Sie zum Schluss: Nein, es macht keinen Sinn, Leuten Geld zu geben, die nicht mit Geld umgehen können, aber es macht sehr viel Sinn, die Mietschutz-Initiativen zu unterstützen und dafür zu sorgen, dass wir bezahlbare Mieten haben, sodass wir eben auch bezahlbares Wohneigentum haben. Herzlichen Dank.

*Florian Heer (Grüne, Winterthur):* Zwei Punkte, die meiner Meinung nach heute zu wenig Beachtung fanden, sind ja der Umstand, dass es diese Idee, diese Bürg-

schaften, dass es das bereits einmal gab, lesen Sie den entsprechenden Regierungsratsbeschluss. Da muss ich leider den Kommissionspräsidenten korrigieren, er hat gesagt, dass das ein neues Instrument sei. Das ist es nicht, es ist ein uraltes Instrument, es ist ein untaugliches Instrument aus der Mottenkiste, weil es einfach nicht funktioniert hat. Die Bürgschaften wurden gar nicht nachgefragt. Also Sie bringen heute ein Instrument, von dem Sie sagen, dass es tauglich sei, von dem aber die eigene Vergangenheit zeigt, dass es untauglich ist. Also das müssen Sie wirklich näher erklären. Es bringt einfach nichts, wenn Sie nur Begründungen sagen wie, es sei wichtig, dass dieses Privileg nicht nur für Privilegierte sei, wie es die Mitte gesagt hat. Das reicht als Argument einfach nicht, weil es eben ein Instrument ist, das nur Privilegierten hilft, Rafael Mörgeli hat das wunderbar ausgeführt.

Wenn Sie den Mittelstand, liebe EDU, qualifizieren oder sagen, welche Zielgruppe Sie hier adressieren wollen, und dann vom Mittelstand sprechen, aber ein Jahreseinkommen von 300'000 Franken oder über 300'000 Franken notwendig ist, um überhaupt in die Kränze zu kommen für eine Bürgerschaft hier, dann sprechen wir nicht vom Mittelstand im Kanton Zürich. Es tut mir leid, das ist wirklich eine krude Behauptung, die hoffentlich in der Presse keinen Niederschlag findet.

Es wird auch davon gesprochen, dass es ein starkes Zeichen sei. Ja, es ist ein starkes Zeichen, dass der Regierungsrat eine vielfach inkompatible Variante vorschlägt und dabeibleibt. Er selbst schreibt sogar im Regierungsratsbeschluss – ich muss kurz in meinen Notizen nachschauen, Entschuldigung –, es sei möglicherweise nicht praxistauglich. Wenn der Regierungsrat das selbst schreibt, aber eine Initiative zur Annahme empfiehlt, dann muss ich auch sagen: Das ist einfach eine schräge Argumentationslinie. Und es reicht eben nicht, liebe Sonja, ein wichtiges Anliegen aufzunehmen, das reicht nicht. Ein praxistaugliches Instrument sollte es dann schon sein, wenn Sie ein Anliegen aufnehmen, das Ihnen wichtig ist. Das erfüllen diese Initiative und auch diejenige, die wir letzte Woche behandelt haben, leider faktisch nicht. Tut mir leid, es gibt kein Argument, das dafürspricht, das sinnvoll ist. Besten Dank.

*Markus Bopp (SVP, Otelfingen) spricht zum zweiten Mal:* Besten Dank, nur ganz kurz an die GLP: Ich finde es toll, wenn ihr auch Geld sorgfältig ausgeben möchtet und der Staat sich auf die Kernaufgaben fokussieren soll. Aber bei der Vorkaufsrechtsinitiative (*Vorlage 5969*) hat eure Delegiertenversammlung eben gerade wieder das andere gemacht und gibt sehr viel staatliches Geld für nicht unbedingt Kernaufgaben des Staates aus. Das muss einfach einmal noch gesagt sein. Besten Dank.

*Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil) spricht zum zweiten Mal:* Lieber Rafael Mörgeli und weitere linke Rednerinnen und Redner, ich möchte gerne einiges zu Ihren Argumenten entgegnen: Es wohnen zum Glück nicht alle Leute unseres schönen Kantons in der Stadt Zürich oder am Zürichsee. Wir haben gerade kurz geschaut, ausserhalb dieser Region erhält man für 1 bis 1,5 Millionen Franken eine schöne, grosszügige Eigentumswohnung. Es muss ja nicht zwingend ein alleinstehendes

Haus mit mehreren hundert Quadratmetern Grundstückfläche sein. Für diese 1,5-Millionen-Franken-Wohnung reicht genau Ihr Durchschnittseinkommen, Herr Mörgeli, bei einem Zweiverdiener-Haushalt für die Kostenträgerrechnung. Bei einer 1-Million-Wohnung reicht ein Einkommen von 120'000 Franken, also 150 Stellenprozente beim aktuellen Durchschnittseinkommen. Es ist also nicht so, dass das jetzt nur eine Politik für die Reichen und für die sehr gut Verdienenden ist, sondern wirklich auch für das Durchschnittseinkommen realistische Beträge. Das ist nur die Rechnung, die man machen muss, mit den 4 bis 5 Prozent für die Kostenträgerrechnung. Der effektive Zinssatz liegt bei der ZKB heute bei unter 2 Prozent, die effektiven Kosten sind dann also noch um einiges tiefer. Zudem kann die Regierung den Maximalbetrag beschränken. So kann zusätzlich noch verhindert werden, dass nicht nur die Reichen davon profitieren. Besten Dank.

*Hans Egli (EDU, Steinmaur) spricht zum zweiten Mal:* Nur zwei Punkte, der erste: Von dieser Initiative profitiert wirklich der Mittelstand. Denn die Reichen, die Einkommen haben, die Sie hier zitiert haben, brauchen keine Bürgschaft. Die haben genug Einkommen, wenn sie möchten, um eine Eigentumswohnung zu erwerben. Aber ich sage es nochmals: Das Beispiel Postauto-Chauffeure, Arbeitskollegen, die haben eine Eigentumswohnung gekauft, teilweise vor zwei Jahren, und zwar, ich sage Ihnen Punkt 1: Sie haben während zehn, fünfzehn Jahren sehr sparsam gelebt und sie konnten sich so ein Vermögen anhäufen. Zweitens: Die Frau hat auch mitgearbeitet und das hat geholfen. Und diejenigen, die noch kein Eigentum haben, scheitern an der Behauptung der Banken, dass die Tragbarkeit nicht gegeben sei. Die Banken schauen weder den Privatverbrauch dieser Person an, noch berücksichtigen sie die Tatsache, dass die Kalkulation mit 5 Prozent Zins viel zu hoch ist und völlig an der Realität vorbeigeht. Und zum Dritten noch: Wir haben ein paar Mal gehört, die FINMA sage, 95 Prozent sei nicht seriös. Da muss ich sagen: Die FINMA ist für mich seit dem CS-Niedergang (*ehemalige Schweizer Grossbank Credit Suisse*) von der Glaubwürdigkeit und von der Reputation her sowieso unten durch, und ich muss sagen, das ist für mich überhaupt kein Argument. Danke vielmals.

*René Isler (SVP, Winterthur):* Es ist noch eine sehr interessante Debatte. Aber aus Erfahrung – und das können Sie mir glauben, ich habe ja mittlerweile nicht umsonst weisse Haare –, aber aus Erfahrung gibt es, glaube ich, nie einen richtigen Zeitpunkt, um ein Eigenheim zu erwerben. Das war schon zu meiner Zeit so. Damals – ich habe es vor einer Woche gesagt –, vor ziemlich genau etwa 30 Jahren, musste man zwar weniger Eigenkapital bringen, aber ich habe – jetzt halten Sie sich fest – mit 8,5 Prozent Hypothekarzins begonnen, und dann gab es noch eine zweite Hypothek obendrauf. Ich war wirklich ein ganz normaler Büezer, die Frau war zu Hause oder sie wohnte zu Hause mit drei Kindern. Da hatten wir oftmals Ende Geld noch unglaublich viel Monat vor uns, und wir haben uns wirklich manchmal gefragt: Herrgott noch einmal, war das wirklich etwas Gescheites, was wir da gemacht haben? Oder wären wir vielleicht nicht doch besser in einer ganz normalen Mietwohnung geblieben? Aber heute muss ich sagen: Das ist eigentlich

meine Altersvorsorge. Es gab natürlich selbstverständlich immer Hochs und Tiefs, aber den richtigen Zeitpunkt zu finden, um etwas Eigenes ohne riesigen Kapitalvorbezug (*aus der Pensionskasse*) zu machen, den richtigen Zeitpunkt zu finden, um ein Eigenheim zu erwerben, das ist sehr, sehr schwierig. Das sehe ich jetzt auch an meinen erwachsenen Kindern. Auch wenn sie einen ganz kleinen Erbvorbezug erhalten haben, machen die sich genau die gleichen Gedanken, wie wir das auch gemacht haben. Aber ich denke, man muss ja im Leben nicht nur immer gegen unten halten, das ist wie in der Bildung auch, wir sollten immer erreichbare Ziele vor Augen haben.

Und ich denke, wir haben in diesem Parlament in den letzten 25 Jahren für die Mieterinnen und Mieter relativ schon recht viel gemacht. Es wäre doch auch wieder mal ein Zeichen für die sogenannte kleine Familie, irgendwann einmal ein Fenster zu öffnen und zu sagen: Etwas Kleines, ein bescheidenes Eigenheim, das müsste möglich sein, im Wissen, das das ohne Verzicht einfach nicht geht. Es gab für uns über Jahre, fast zehn Jahre lang, keine Ferien im Ausland. Wir haben am Morgen in den langen Sommerferien den Rucksack gepackt und sind dann wandern gegangen oder mit dem Auto in meine alte Heimat gefahren, an den Bodensee, und haben einen Tag lang «gebädelet», und dann war wieder fertig, weil wir einfach die Mittel nicht hatten. Also so einfach war es auch vor 30 Jahren nicht, so wie heute.

Heute sind die Objekte viel teurer, dafür ist der Hypothekarzins praktisch gegen null, das ist natürlich auch noch eine coole Geschichte. Wir mussten dafür früher weniger Kapital bringen, etwa einen Fünftel, aber dafür waren die Hypothekarzinsen dermassen hoch. Und kaum jemand mit meinem Beruf konnte das mit nur einer Hypothek machen. Aber heute ist alles abbezahlt und heute zahle ich Eigenmietwert, das haben wir zum Glück abgeschafft (*in der Volksabstimmung vom 28. September 2025*). Und das ist meine Altersvorsorge. Ich habe praktisch keine Belastung mehr auf meiner wunderschönen Eigentumswohnung. Und so verwerflich, wie Sie das uns jetzt um die Ohren hauen, ist es ja dann auch nicht. Aber selbstverständlich, meine ich, so viel gesunden Menschenverstand und so viel Eigenverantwortung hat jeder, eben auch derjenige, der tatsächlich nichts hat und schon Mühe hat mit einem Mietzins von 1500 Franken. Ich glaube, so eine Person oder so eine Familie kommt auch nie auf die Idee, sie könnte jetzt noch irgendwie für 1,4 Millionen Franken einen Eigentumswohnung kaufen. Aber so viel Courage wird ja wohl eine Familie oder eine Einzelperson haben. Ich bitte Sie, diese Initiative trotzdem zu unterstützen.

*Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal:* Ja, liebe Frau Rueff-Frenkel, so zum Thema, von der linken Seite sei viel Polemik gekommen: Ich bin gar nicht Ihrer Meinung. Wir haben einfach aufgegriffen, was die FINMA dazu meint. Und ich glaube nicht, dass die FINMA sehr polemisch ist. Und ihr redet hier vom Mittelstand, von jungen Familien und zeichnet ein Bild von so 30-, 40-jährigen Ehepaaren mit zwei Kindern, die jetzt ein Häuschen kaufen können, und Sie schmettern einfach weg, dass diese Leute ein Risiko eingehen, dass sie wahnsinnig viel Geld zurückzahlen müssten. Auch wenn sie zu diesem Handkuss

der Bürgschaft kommen würden, sie verschulden sich massiv, und Sie zeichnen ein Bild, als wäre das gar kein Problem. Und ich möchte noch daran erinnern: Es sieht jetzt vielleicht nicht gerade so aus, aber in den 90er-Jahren hatten wir in der Schweiz eine Immobilienblase. Das ist noch nicht ewig her, aber das haben viele vergessen. Und in dem Sinne sind diese Regeln der Banken beziehungsweise der FINMA eben schon richtig, dass man genug Eigenkapital bringen muss. Und wir sind darauf angewiesen, dass nicht alles zusammenfällt wie ein Kartenhaus, wenn es dann mal schwierig wird mit der Zeit.

*Doris Meier (FDP, Bassersdorf) spricht zum zweiten Mal:* Vielleicht nur noch drei Entgegnungen, zu Florian Heer: Du hast gesagt, es sei ein untaugliches Instrument, das wir schon einmal hatten. Es hat nicht funktioniert, und weil es nicht funktioniert hat, darf man auch nicht versuchen, es nochmals anzuwenden. Ich glaube, das ist einfach eine Behauptung, die du aufstellst. Und ob diese Behauptung richtig oder falsch ist, das werden wir sehen, wenn die Initiative angenommen und dann auch umgesetzt wird.

Ich möchte auch noch zu Jasmin Pokerschnig sagen: Risiko eingehen, ja, das ist das Leben, aber wir alle müssen Risiken eingehen. Und ich glaube, wir haben es gehört, es ist auch wichtig, dass wir selber die Verantwortung übernehmen und unsere Altersvorsorge wahrnehmen und dann auch wirklich im Leben stehen mit diesem Risiko, das wir eingegangen sind.

Und vielleicht noch allgemein, es sei eine sachfremde Aufgabe: Liebe Damen und Herren im Rat, wenn etwas in der Verfassung steht, wird es wohl käumlich eine sachfremde Aufgabe sein. Und wir machen nichts mehr, als diese Forderung nach Förderung des Wohneigentums aufzunehmen. Danke.

*Rafael Mörgeli (SP, Stäfa) spricht zum zweiten Mal:* Wie gesagt, wir können das Ziel nachvollziehen, dass mehr Leute in ihrem eigenen Eigentum leben, und an dieser Stelle auch herzlichen Glückwunsch an Herrn Isler, dass er sein Haus fast abgezahlt hat. Aber zum Relevanten: Frau Deplazes, die Berechnung von 335'000 Franken Jahreseinkommen ist aus der NZZ und berechnet sich anhand eines Hauses oder einer Wohnung mit 1,5 Millionen Franken Wert. In der Kommission haben wir sogar noch höhere Zahlen dazu gehört. Also wenn Sie ein Problem haben mit dieser Berechnung, dann können Sie sich ans bürgerliche Hausblatt wenden. Aber ich nehme vor allem zur Kenntnis, dass Sie doch nicht über die Lippen bringen konnten, wieso Sie eine Initiative unterstützen, die offensichtlich die FINMA-Vorschriften verletzt. Das ist doch absurd, oder? Frau Rueff-Frenkel, Sie müssen auch nicht unbedingt unsere Argumente dazu hören wollen oder zur Kenntnis nehmen, aber jene der FINMA müssten Sie schon irgendwie beeindrucken. Das heisst: Lehnen Sie bitte diese Initiative ab.

*Florian Heer (Grüne, Winterthur) spricht zum zweiten Mal:* Ich wurde angesprochen. Ich zitiere aus dem Regierungsratsbeschluss, nicht dass ich mir unterstellen lassen muss, dass ich irgendetwas erfinde oder behaupte. Ich zitiere: «Der Kanton

Zürich übernahm dabei die Bürgschaftsgebühren. Seit dem Inkrafttreten der entsprechenden Regelung im Juli 2005 wurde beim zuständigen Amt in der Volkswirtschaftsdirektion jedoch kein einziges Gesuch um Übernahme einer solchen Bürgschaft eingereicht.» Besten Dank.

*Regierungsrätin Carmen Walker Späh:* Der Regierungsrat unterstützt die «Starthilfe-Initiative», weil er findet, sie sei ein pragmatisches Mittel, um dem Verfassungsauftrag nachzukommen. Wir haben diesen Verfassungsauftrag nicht nur für den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern auch für das selbstgenutzte Eigentum. Der Regierungsrat hat diese Unterstützung aber durchaus im Bewusstsein gesprochen, dass die Wirkung vermutlich beschränkt sein kann. Und es ist so, wir hatten dieses Instrument schon einmal, und – sagen wir es mal so – die Wirkung war damals auch beschränkt. Aber es ist eben eine Möglichkeit, die man gewähren und die man ermöglichen kann, um eben diesem Verfassungsauftrag nachzukommen.

Was mir hier in der Debatte gefehlt hat, vor allem von linker Seite: Es wird nicht möglich sein, Vermögende zu unterstützen, denn wir regulieren im Wohnbauförderungsgesetz. Und das Wohnbauförderungsgesetz ist exakt für Personen mit mittlerem Einkommen und mittlerem Vermögen gemacht, also nicht für die Gutverdienenden. Das ist schon die Natur des Wohnbauförderungsgesetzes, so wie auch die unterstützten Wohnungen gemäss Wohnbauförderungsgesetz eben zielgerichtet denen zugutekommen, die es brauchen.

Es ist aber schon so – das möchte ich auch anerkennen –, dass bei den aktuellen Immobilienpreisen, wie sie heute sind, wahrscheinlich ein mittleres Einkommen oft noch nicht reichen wird, um die Tragbarkeitsvoraussetzungen zu erfüllen. Das heisst, es wird ein kleiner Kreis sein. Auch wenn es damals nicht Erfolg hatte, kann man es trotzdem wieder versuchen. Die Welt dreht sich, die Welt verändert sich. Und es ist auch wichtig, etwas für den Mittelstand zu tun.

Der Regierungsrat ist auch der Meinung, dass die Kosten für den Kanton sehr überschaubar sind, denn letztlich dürften auch die Haftungsfragen beschränkt sein. Wir gehen ja alle nicht davon aus, dass die Immobilienpreise sinken. Und wie gesagt, es wird ein kleiner Kreis sein. Aber es ist eben schon einen Versuch wert. Man soll es doch einfach probieren, etwas zu tun, das dem Mittelstand hilft und das den Verfassungsauftrag erfüllt.

Der Regierungsrat war klar der Meinung – wir haben diese FINMA-Inkompatibilität natürlich auch gesehen –, der Regierungsrat ist aber klar der Meinung, dass man das FINMA-konform umsetzen kann. Und schauen Sie, viele Volksinitiativen sind nicht in jeder Hinsicht perfekt, aber man weiss, was ihre Absicht ist und man kann es umsetzen. Und die FINMA-Regeln werden sich vielleicht wieder ändern (*Heiterkeit*) und die Bürgschaftsregeln, und dann wird es Aufgabe der Umsetzung sein, dauerhaft eine FINMA-konforme Umsetzung vorzunehmen.

Der Gegenvorschlag will aber diese FINMA-Konformität jetzt noch explizit be-reinigen, damit man diesen Vorwurf nicht mehr hat. Das können wir auch nach-vollziehen. Wir sind der Meinung, man kann es in der nachfolgenden Umsetzung der Volksinitiative FINMA-konform tun.

Der Regierungsrat unterstützt die Volksinitiative aus den genannten Gründen. Wir können aber auch mit dem Gegenvorschlag aus den genannten Gründen sehr gut leben. Besten Dank.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Damit haben wir die Grundsatzdebatte abgeschlos-sen. Wir kommen nun zum Eintreten auf den Gegenvorschlag, auf den Teil B der Vorlage.

### *Detailberatung*

#### *B. Gegenvorschlag des Kantonsrates*

**Minderheitsantrag von Birgit Tognella-Geertsen, Gianna Berger, Harry Bran-denberger, Cristina Cortellini, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Poker-schnig), Rafael Mörgeli und Monica Sanesi Muri:**

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

*III. Die Volksinitiative wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.*

### *Abstimmung*

**Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Birgit Tognella-Geertsen gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 89 : 86 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag zuzustimmen und nicht auf den Gegenvorschlag einzutreten.**

*Ratspräsident Beat Habegger:* Da Sie auf den Gegenvorschlag nicht eingetreten sind, behandeln wir nun auch den Teil A der Vorlage.

### *Teil A*

#### *Titel und Ingress*

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

*I.*

**Minderheitsantrag von Birgit Tognella-Geertsen, Gianna Berger, Harry Bran-denberger, Cristina Cortellini, Florian Heer (in Vertretung von Jasmin Poker-schnig), Rafael Mörgeli und Monica Sanesi Muri:**

*I. Die Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe Initiative)» wird abgelehnt.*

### *Abstimmung*

**Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Birgit Tognella-Geertsen gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 89 : 86 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag zuzustimmen und die Volksinitiative abzulehnen.**

**IV.**

*Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach):* Ich beantrage eine Änderung bei Ziffer römisch IV: In Fällen, in denen eine Kantonsratsmehrheit die Initiative ablehnt und die Regierung eine andere Haltung vertritt, ist es sinnvoll, dass der Kantonsrat, sprich die Geschäftsleitung, den Beleuchteten Bericht in der Abstimmungszeitung schreibt. Insofern beantrage ich eine Änderung des Textes:

«Der Beleuchtende Bericht wird von der Geschäftsleitung des Kantonsrates verfasst. Der Bericht zur Minderheitsmeinung des Kantonsrats wird ebenfalls von der Geschäftsleitung verfasst. Und die Regierung verfasst einen Bericht zu ihrer Minderheitsmeinung.»

*Ratspräsident Beat Habegger:* Thomas Forrer beantragt, dass der Beleuchtende Bericht vom Kantonsrat und nicht vom Regierungsrat verfasst wird. Wir haben das am Donnerstag auch in der Geschäftsleitung diskutiert, und ich bringe diesen Antrag jetzt hier zur Abstimmung.

*Abstimmung*

**Der Kantonsrat beschliesst mit 89 : 86 Stimmen, dem Antrag von Thomas Forrer zuzustimmen.**

**V.**

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

*Ratspräsident Beat Habegger:* Ich möchte noch kurz auf die Vorlage zurückkommen, einfach zur Präzisierung, was wir beim Antrag von Thomas Forrer beschlossen haben. Wir haben beschlossen, dass der Beleuchtende Bericht und die Minderheitsmeinung von der Geschäftsleitung des Kantonsrates verfasst werden, einfach um dies hier auch noch für alle präzise darzulegen, auch zuhanden des Ratsprotokolls.

Das Geschäft ist erledigt.