

2. Kantonale Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich"»

Antrag des Regierungsrates vom 26. Juni 2024 und Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 15. April 2025

Vorlage 5969a

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten auf Volksinitiativen ist obligatorisch, wir haben freie Debatte beschlossen. Wir führen nun zuerst die Grundsatzdebatte zur Volksinitiative und zu den Gegenvorschlägen. Dann stimmen wir ab über Eintreten auf die Gegenvorschläge, Teil B und Teil C der Vorlage. Falls Sie eintreten, werden wir den Gegenvorschlag oder die Gegenvorschläge, die eine Mehrheit gefunden haben, in erster Lesung behandeln. Ich werde dann in der Redaktionslesung die beiden Gegenvorschläge einander gegenüberstellen, da in der Abstimmung letztlich nur ein Gegenvorschlag vorgelegt werden kann. Wenn Sie nicht auf einen oder beide Gegenvorschläge eintreten, bereinigen wir heute auch Teil A der Vorlage.

Grundsatzdebatte

Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK): Wir behandeln heute die erste von insgesamt fünf Volksinitiativen zum Thema «Wohnungen und Wohneigentum im Kanton Zürich». Das Thema ist sehr aktuell und – wir alle haben es in der Meinungsfindung, in den Medien und so weiter bereits bemerkt – auch sehr emotional. Es freut mich als Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben, WAK, dass wir heute wie geplant und auch fristgerecht die erste Volksinitiative im Kantonsrat behandeln können. Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich steigt, dazu tragen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten und der steigende Wohlstand bei. Das Angebot hält damit nicht Schritt. Der Ausbau der Wohnflächen im Zuge der inneren Verdichtung ist anspruchsvoll, was zusammen mit anderen Ursachen, wie der Zinsentwicklung, zu einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit beigetragen hat. Vor dem Hintergrund dieser öffentlich breit diskutierten Entwicklungen wurden im Kanton Zürich, wie erwähnt, innerhalb weniger Monate fünf Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik eingebracht, mit denen die Einführung unterschiedlicher Massnahmen zur Bereitstellung von mehr bezahlbaren Mietwohnungen oder mehr erschwinglichen Eigentumswohnungen gefordert wird.

Mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» wird verlangt, dass Gemeinden ein Vorkaufsrecht an Grundstücken vorsehen können. Dieses soll zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnens sowie der Bereitstellung von Alterswohnungen ausgeübt werden dürfen. Gemeinden mit Vorkaufsrecht würden dieses zu den Bedingungen der erwerbenden Person ausüben und den Parteien ihre angemessenen Aufwendungen vergüten.

Die Kommission behandelte die Volksinitiative an insgesamt zehn Sitzungen. In den Anhörungen wurde der vom Regierungsrat beantragte Gegenvorschlag unterschiedlich bewertet. Die Verdoppelung des Rahmenkredits wurde als Anpassung an die erhöhte Nachfrage gewürdigt. Die bestehende Wohnbauförderung funktioniere bereits, sodass rasch und im Vergleich zur Volksinitiative kostengünstiger und ohne rechtliche Anpassungen oder Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt werden könnte. Auch würden Projekte von nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht erschwert.

Gegen den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag wurde eingewendet, dass mit ihm keine neuen Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden geschaffen würden und er ausschliesslich den subventionierten Wohnungsbau berücksichtige. Zudem soll beim bestehenden System der Wohnbauförderung den gestiegenen Landkosten besser Rechnung getragen werden, um einem Anstieg der Mieten subventionierter Wohnungen vorzubeugen.

Im Rahmen der Anhörung wurde die Zulässigkeit des vom Regierungsrat beantragten direkten Gegenvorschlags verschiedentlich infrage gestellt. Weil er einen anderen Gegenstand als die Volksinitiative beschlage, könne er neben ihr verwirklicht werden und stelle somit keine echte Alternative dar. Die Volkswirtschaftsdirektion dokumentierte die Kommission zu den aufgetretenen rechtlichen Fragen und mit einem Gutachten über die Vereinbarkeit der Volksinitiative mit der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit. Die WAK gab zudem ein externes Gutachten zur Frage der Zulässigkeit des vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlags in Auftrag. Dem Gutachten zufolge sei der vom Regierungsrat beantragte Gegenvorschlag als zulässig anzusehen. Letztlich liegt es im Gestaltungsspielraum des Kantonsrates, dem mit der Volksinitiative geforderten Vorkaufsrecht eine Erhöhung der Mittel der kantonalen Wohnbauförderung entgegenzustellen. Mit ihrer Abklärung entsprach die WAK auch einem Antrag der mitberichtenden Kommission für Staat und Gemeinden, STGK.

Die Kommissionsmehrheit lehnt die Volksinitiative ab und will ihr den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag entgegenstellen. Sie sieht im Vorkaufsrecht keinen valablen Lösungsansatz. Stattdessen stelle es einen schweren Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit dar und würde sich auf die Preisbildung auf dem Markt auswirken. Die Einführung des Vorkaufsrechts würde Rechtsunsicherheiten schüren und die private Investitionstätigkeit hemmen. In der Folge drohe die bereits unterdurchschnittliche Bautätigkeit noch weiter zurückzugehen, was zu noch weniger Wohnraum führen würde.

Die Mehrheit hielt zudem fest, dass die öffentliche Hand bereits heute auf dem Markt mitbieten darf. Das zeige sich darin, dass hohe Preise bezahlt würden. Da aber bei der Anwendung des Vorkaufsrechts auch allfällige Entwicklungskosten der Parteien zu entschädigen wären. Ich verweise sich das Vorkaufsrecht erst recht nicht als geeignetes Mittel, um mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Hingegen könne mit dem vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag – mit diesem soll der Rahmenkredit der kantonalen Wohnbauförderung auf 360

Millionen Franken verdoppelt werden – die bestehende und effiziente Wohnbauförderung gezielt gestärkt und so rasch und wirksam mehr günstiger Wohnraum geschaffen werden, ohne Verzögerungen und Unsicherheiten zu verursachen. Für Teile der Kommissionsmehrheit blieb offen, welche Wirkung eine Erhöhung der kantonalen Mittel um 180 Millionen aufweisen kann.

Eine Kommissionsminderheit spricht sich für die Annahme der Volksinitiative aus. Sie sieht in den steigenden Mieten ein zunehmend gesellschaftliches Problem. In Städten fehle es bereits an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit kleinen Einkommen und in der Agglomeration gehe zunehmend die Fähigkeit verloren, Entwicklungen zu lenken. Die Angst, keine Wohnung zu finden, drohe sich negativ auf die gesellschaftliche Stabilität auszuwirken. Vor diesem Hintergrund will die Minderheit die Gemeinden zur Einführung eines Vorkaufsrechts ermächtigen. Dieses bilde einen Teil der Lösung und ermögliche interessierten Gemeinden, Land für bezahlbaren Wohnraum zu günstigeren Konditionen als bislang zu erwerben. Damit verbundene Kosten könnten über Jahrzehnte amortisiert werden, da die Gemeinden das Land lange halten würden.

Eine weitere Minderheit lehnt den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag ab, sie erachtet ihn als unechten Gegenvorschlag. Zudem wendet sie ein, dass die Erhöhung des Rahmenkredits längst geboten gewesen sei und geringe Auswirkungen zeitigen dürfte.

Eine andere Minderheit will der Volksinitiative einen anderen Gegenvorschlag der EVP entgegenstellen, mit dem den Gemeinden die Einführung eines von der Volksinitiative abweichend geregelten Vorkaufsrechts erlaubt werden soll. Unter anderem soll dieses nur bei einem Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent ausgeübt werden und den Erwerb angrenzender Grundstücke nicht betreffen dürfen. Diese Minderheit sieht darin einen Weg, einerseits die Anliegen der stark von Wohnungsnot betroffenen Gemeinden aufzunehmen und andererseits Bedenken von einer weitreichenden Einschränkung und Verunsicherung privater Bauträger zu berücksichtigen. Die Mehrheit problematisierte, dass Schwierigkeiten bei der Umsetzung absehbar seien und eine Ungleichbehandlung von Gemeinden drohe. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat mit einer Mehrheit aus SVP, FDP, Mitte, EVP und einem Teil der GLP mit 9 zu 6 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen. Eine Minderheit aus SP, Grünen, AL und einem Teil der GLP beantragt die Annahme der Volksinitiative. Mit 10 zu 5 Stimmen beantragt die WAK-Mehrheit, bestehend aus SVP, FDP, Mitte, EVP und GLP, den Stimmberechtigten den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Gegenvorschlag als direkten Gegenvorschlag zur Volksinitiative zu unterbreiten. Eine Minderheit aus SP, Grünen und AL lehnt dies ab.

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ist der Titel der vorliegenden Volksinitiative, wir nennen sie kurz «Vorkaufsinitiative», denn ein Vorkaufsrecht ist der Hauptinhalt des Volksbegehrens. Dem Initiativkomitee gehörten alle Parteien an, ausser der FDP, der SVP und der

EDU. Wie gesagt, der Regierungsrat wie auch die Mehrheit der WAK lehnen die vorliegende Initiative ab.

Nun, das Gesetz zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung soll dahingehend geändert werden, dass Gemeinden ein Vorkaufsrecht erhielten, wenn in der Gemeinde Bauland veräussert wird. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die Gemeinde das Land für die Förderung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnbau verwenden möchte. Hier sehen wir das Grundproblem der Initiative: Ein Vorkaufsrecht ist aus unserer Sicht ein massiver Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit, es entfaltet an ganz unterschiedlichen Stellen seine Wirkung. Ich kenne das Mittel der Vorkaufsrechte relativ gut aus meiner Beratungstätigkeit in der Landwirtschaft. Immer wenn ein Stück Land verkauft wird, dann werden die vorkaufsberechtigten Personen angesprochen. Man fragt sie dann: Hat er das Geld dazu? Möchte er das Vorkaufsrecht ausüben? Wird er es einsetzen, ja oder nein? Es ist also aus meiner Sicht eindeutig, ein Vorkaufsrecht übt eine bremsende Wirkung auf die eigentlichen Vertragspartner aus, weil sie nicht genau wissen, was der Vorkaufsberechtigte tun wird, sie müssen sich das zusammenstellen. Die Wirtschaftsfreiheit wird bei so einem massiven Eingriff mit dem Vorkaufsrecht zu stark eingeschränkt, und das sind Einschränkungen, die die SVP/EDU-Fraktion nicht hinnehmen möchte. Es führt auch zu Unsicherheit. Die Initianten sagen, dass der ursprüngliche Käufer entschädigt werden soll, angemessen entschädigt werden soll, wenn die Gemeinde ihm sein Grundstück vor der Nase wegschnappt. Wie aber diese Entschädigung ausfallen soll, das ist völlig unklar, das ist Rechtsunsicherheit. Aus unserer Sicht sind die Gemeinden schon heute sehr gut in der Lage, auf dem ordentlichen Weg Grundstücke zu erwerben. Beispielsweise hat die Stadt Zürich in den vergangenen Jahren für mehr als 1 Milliarde Franken Baulandgrundstücke gekauft, auch ohne Vorkaufsrecht.

Nun, während der Diskussion in der WAK haben wir einige negative Beispiele von zu starken Staatseingriffen gehört, und es scheint hier ja die Stadt Genf als negatives Paradebeispiel obenaus zu schwingen. Die starken Regulierungen in Genf haben unter anderem dazu geführt, dass es mehr alte Wohnungen in schlechtem Zustand hat; das ist uns gesagt worden, wir glauben das jetzt so. Es ist auch mehrmals gesagt worden, dass zum Beispiel viele kleine Zimmer gebaut werden, weil der Mietzins an ein Zimmer gekoppelt ist, was ja dann mittelmässig als unsinnig erscheinen soll. Und es ist auch so, dass der CO₂-Ausstoss der Gebäude in Genf – das wurde mehrfach bestätigt in den Beratungen der WAK – sehr hoch ist; dies aus dem Grund, dass eben wenige Personen oder wenige Investoren in neue Heizungen und in Isolation et cetera investieren. Fazit: Die Überregulierung hat dazu geführt, dass der Wohnungsbestand in schlechtem Zustand ist, und dies ist klar eine negative Auswirkung. Gut, also für uns ist die Sachlage glasklar: Wir sagen Nein zu dieser Initiative. Das Vorkaufsrecht ist ein zu grosser Eingriff in den Markt, wir möchten das nicht unterstützen.

Jetzt noch kurz zu den Gegenvorschlägen: Der Gegenvorschlag der Regierung setzt ebenfalls beim Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsgesetz an, der Fonds darin soll von 180 Millionen Franken auf 360 Millionen Franken erhöht

werden. Es sind zinslose Darlehen an Wohnbauträger, die damit günstigen Wohnraum realisieren sollen. Gemäss der Antwort auf die Interpellation 324/2023 sind in den letzten 15 Jahren rund 1700 Wohnungen damit gefördert worden. Der Kanton Zürich hat 720'000 Wohnungen, also 0,2 Prozent aller Wohnungen in unserem Kanton sind somit dadurch gefördert wurden. Nun, unsere Haltung zum Gegenvorschlag der Regierung ist folgende: Es ist ein deutlich geringerer Eingriff in den Markt, die Auswirkungen dieses Systems sind relativ bekannt, weil es schon älter und etabliert ist. Der Fonds entspricht nicht unserer grundsätzlichen Stossrichtung, auch er führt zu Marktverzerrungen. Marktverzerrungen sind langfristig immer schädlich in einem Markt. Aber wir möchten, dass das Volk über diesen Gegenvorschlag abstimmen kann. Das Volk soll Initiative wie auch Gegenvorschlag vorgelegt bekommen und auch mit einer Stichfrage darüber entscheiden können. Aus diesem Grund werden wir den Gegenvorschlag der Regierung heute hier unterstützen.

Noch ein Wort zum Gegenvorschlag der EVP: Das war eine gute Idee, um die Initiative abzuschwächen. Dieser Gegenvorschlag hatte einige Punkte darin, die die Initiative abschwächen. Die Stossrichtung ist allerdings die gleiche, und aus diesem Grund möchten wir den Gegenvorschlag der EVP hier heute nicht unterstützen.

Noch ganz kurz ein Wort zum Abschluss: Es geht für uns bei dieser Diskussion immer um das Thema «Angebot und Nachfrage», Sie wissen das. Wir beschäftigen uns hier im Kantonsrat und in der WAK immer nur mit dem ganzen Angebot an Wohnungen, niemand ist bereit, mit uns über das Thema «Nachfrage» zu sprechen. In den letzten zehn Jahren sind rund 172'000 Menschen in unseren Kanton gezogen. Das sind 80'000 Wohnungen, wenn zwei Menschen pro Wohnung wohnen. Auch in den nächsten Jahren werden nochmals so viele Menschen kommen, das wird bedeuten, dass wir nochmals 80'000 Wohnungen mehr brauchen, das sind dann 40 Wohnungen pro Arbeitstag, die wir in unserem Kanton neu haben müssen. Und für uns ist glasklar, dass dieses Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage einen Einfluss auf den Preis der Wohnungen hat, und wir wären froh, wenn man mit uns über dieses Thema der hohen Nachfrage sprechen würde. In diesem Sinne besten Dank.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Wir sind ein Volk von Mieterinnen und Mietern. Es ist deshalb auch logisch, dass die Politik, wenn die Angebotsmieten in den letzten 25 Jahren um 50 Prozent gestiegen sind, hier Lösungsvorschläge liefern muss. Die Instrumente, die bis anhin gelten, reichen nicht, neue Instrumente müssen her, und das Vorkaufsrecht ist so ein neues Instrument. Bei Annahme der Initiative würde dieses aber nicht flächendeckend eingeführt, jede Gemeinde müsste dies von ihrer Stimmbevölkerung einführen lassen. Dass die Gegnerschaft diesen Entscheid den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern verwehren will beziehungsweise nicht zutraut, das ist erschreckend. Das Argument «Gemeindeautonomie» wird heute sicher auch noch ein paarmal fallen, es kommt sonst immer, wenn es um irgendetwas geht, das der bürgerlichen Seite nicht passt. Hier aber – ich sage

es andersherum – handelt es sich um eine Stärkung der Gemeindeautonomie. Also alle, die die Gemeindeautonomie stärken wollen, müssten eigentlich hier ganz klar zustimmen. Aber das interessiert die bürgerliche Seite nicht, und ich kann Ihnen auch sagen, weshalb nicht: Es ist pure Ideologie. Die pure ideologische Härte, mit der die Diskussion um dieses Vorkaufsrecht in der Kommission, aber auch ausserhalb geführt wurde, ist bedenklich. Und damit meine ich nicht nur die SVP und die FDP – deren Mantra «die Fakten sind egal, solange gut geschäftet werden kann» ist ja bekannt –, nein, ich spreche von der Mitte und von der GLP, jenen Parteien, die sich die Problemlösung auf die Fahne geschrieben haben, jenen Parteien, die sich immer wieder damit brüsten, den Kompromiss zu finden. Nun, Sie werden in der Diskussion sehen, dass es genau diese Parteien sind, die hier die Problemlösung nicht wollen, die hier den Kompromiss nicht wollen, die hier Ideologie über Pragmatismus stellen. Ich zeige Ihnen dies gerne an der inhaltlichen Diskussion über die Initiative auf.

Das Vorkaufsrecht würde, wie schon gesagt, dafür sorgen, dass, falls eingeführt, die Gemeinde ein Grundstück zu den gleichen Konditionen, wie privat ausgehandelt, erstehen könnte. Eine sehr liberale Lösung, der Verkäuferschaft würde kein einziger Nachteil entstehen. Für die Steuerzahlenden wäre dieses Instrument doppelt gut. Erstens müssten die Gemeinden nicht mehr wie heute an Bieterverfahren teilnehmen und damit, so mindestens eben auch der gehörte Vorwurf der bürgerlichen Seite, die Preise der Grundstücke in die Höhe schiessen lassen, sondern sie könnten eben dieses Vorkaufsrecht ausüben. Und zweitens müssten die gekauften Grundstücke für gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnbau oder für Alterswohnungen eingesetzt werden. Das wiederum kommt den Einwohnerinnen und Einwohnern zugute. Eigentumsübertragungen in der Familie sind weiterhin erlaubt, hier hat es eine Ausnahmeregelung.

Immer mehr Wohnraum befindet sich in den Händen von Immobilienspekulanten und institutionellen Anlegern, und es sind deren Interessen, welche von der FDP, der SVP, der GLP und der Mitte in dieser Diskussion durch alle Böden hindurch verteidigt werden; und dies, obwohl mehrere Exekutivmitglieder der Mitte und auch der GLP im Initiativkomitee sind, weil sie in der Praxis sehen, dass die jetzigen Rezepte nicht ausreichen und wir hier den Werkzeugkasten der Gemeinden erweitern müssen.

Wir haben uns in der Kommission verschiedene Sichten auf das Vorkaufsrecht angehört, und mögliche Problemfelder bei der praktischen Umsetzung wurden im Gegenvorschlag von Donato Scognamiglio aufgenommen. Zusätzlich hätte das Instrument nur noch jenen Gemeinden nützen können, wo die Wohnungsnot am grössten ist, jenen, bei denen die Leerwohnungsziffer unter 0,5 Prozent liegt. Gerade die letzte Änderung hätte einschneidende Konsequenzen: So wäre es vielen Gemeinden nicht mehr möglich gewesen, ihrer Stimmbevölkerung ein Vorkaufsrecht vorzulegen, unter anderem auch der schönsten Gemeinde des Kantons, nämlich meiner. Doch auch diesen Schritt wären wir auf die Gegnerschaft zugegangen, denn so sieht ein Kompromiss aus, so sieht ein echter Gegenvorschlag aus.

Und das bringt mich zum Vorschlag der Regierung. Ich bringe es wirklich nicht übers Herz, diesen einen Gegenvorschlag zu nennen, denn er ist es nicht. Die Regierung schlägt vor, anstatt den Gemeinden ein neues Werkzeug zu geben, einfach ein bisheriges Werkzeug aufzuwärmen, ein «Buebetrickli», wie es im Buche steht. Man vermischt zwei grundverschiedene Dinge, nämlich preisgünstiger und subventionierter Wohnungsbau. Ich sage es hier für die gegenüberliegende Seite und auch für Herrn Bopp nochmals in aller Deutlichkeit: Das ist nicht dasselbe. Das Vorkaufsrecht erlaubt den Gemeinden, die Übernahme von immer mehr Wohnraum durch Immobilienfirmen zu stoppen und bringt mehr preisgünstigen Wohnraum, also Wohnraum mit Kostenmiete. Beim Wohnbaufonds handelt es sich aber um subventionierten Wohnungsbau. Durch die mit dem Fonds vergebenen zinslosen Darlehen werden die Mieten subventioniert. Dies ist bei den Wohnungen, die durch das Vorkaufsrecht erstellt werden, nicht der Fall. Ausserdem ist absehbar, dass der Fonds sowieso erhöht werden muss. Die Erhöhung als Gegenvorschlag zu bringen, ist von der Regierung also nicht redlich. Auch dass die Aufstockung des Fonds nichts, aber auch wirklich gar nichts mit einem Vorkaufsrecht zu tun hat, das muss hier nochmals in aller Deutlichkeit gesagt werden. Dazu kommt, dass ich, der den subventionierten und den preisgünstigen Wohnraum fördern möchte, bei der Abstimmung nicht beides bejahen kann – der Kommissionspräsident hat es auch schon gesagt –, eine klare Einschränkung meiner Stimm- und Wahlfreiheit; das wird übrigens auch im externen Gutachten so gesagt. Sie haben es heute in der Hand, der Volksinitiative einen richtigen Gegenvorschlag zu unterbreiten und damit der Bevölkerung zu zeigen, dass wir in dieser Frage einen Kompromiss finden und über unsere ideologischen Schatten springen können. Dass dies die sogenannten Mitte-Parteien nicht tun werden, zeigt uns und der Bevölkerung klar: Den Fraktionen der Mitte und der GLP sind die Interessen der Spekulanten nicht nur wichtiger als jene der Mieterinnen und Mieter, die Interessen der Spekulanten sind ihnen auch wichtiger als die Wünsche ihrer eigenen Exekutivmitglieder, jener Leute also, die tagtäglich für mehr bezahlbare Mieten in ihren Gemeinden sorgen wollen. Ich denke, Ihnen allen auf der gegenüberliegenden Seite liegt die bittere Niederlage von gestern (*Ablehnung der Steuervorlage 17 2. Schritt in der kantonalen Volksabstimmung*) noch in den Knochen. Auch bei der Steuervorlage haben Sie von der bürgerlichen Seite auf tutti gespielt. Auch dort haben sich die Mitte und die GLP diesem Kurs angeschlossen und so an der Bevölkerung und an ihrer eigenen Wählerschaft vorbeipolitisiert. Im Namen der SP bitte ich Sie, Ihren eigenen Fehler nicht zu wiederholen und die Initiative sowie den Gegenvorschlag der EVP zu unterstützen und den Vorschlag der Regierung abzulehnen. Wie Donato Scognamiglio (*Besitzer des Neuen Schlosses Teufen*) vor ein paar Wochen hier in diesem Rat (*bei der Behandlung von KR-Nr. 227/2023*) gesagt hat: Wenn die Schlossbesitzer in dieser Frage nichts unternehmen, müssen sie sich nicht wundern, wenn der Rest der Bevölkerung irgendwann bei ihnen auf der Matte steht. Nun, der Schlossbesitzer, seine Partei, die EVP, die AL, aber auch die Grünen und die SP möchten etwas unternehmen,

ergreifen Sie die zum Kompromiss ausgestreckte Hand! (*Beifall auf der linken Ratsseite*)

Ratspräsident Beat Habegger: Bitte unterlassen Sie dieses Klopfen auf die Tische.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Lassen Sie mich mit einer Gemeinsamkeit beginnen, und die gibt es ja in politischen Debatten nicht sehr oft, wie wir bereits gehört haben: Aber wir sind uns einig, dass wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben. Die Mieten steigen, der Leerwohnungsbestand sinkt, und insbesondere in urbanen Gebieten ist Wohnraum Mangelware. Aber die Lösung, welche die Volksinitiative vorschlägt, ein kommunales Vorkaufsrecht, ist das falsche Instrument. Oder, um es bildlich zu sagen: Wir versuchen, ein Feuer mit der Giesskanne zu löschen, die aus Blei ist – schwer, teuer und bringt schlussendlich nichts. Wie sähe das Vorkaufsrecht denn konkret aus? Zwei Parteien schliessen einen Kaufvertrag, dieser wird im Grundbuch vorgemerkt. Dann hat die Gemeinde 60 Tage Zeit, um das Vorkaufsrecht auszuüben. Klingt einfach, ist es aber nicht. Denn wer entscheidet darüber? Der Gemeinderat, die Gemeindeversammlung oder braucht es gar einen Urnenentscheid? In meiner Gemeinde Bassersdorf zum Beispiel muss ab einem Kaufpreis von 2 Millionen Franken die Bevölkerung an die Urne, und das dauert. Vier bis sechs Monate Vorlaufzeit sind es mindestens, und in der Zwischenzeit Rechtsunsicherheit, Planung mit Risiko, und das in einer Phase, in der wir dringend Tempo im Wohnungsbau bräuchten. Die aktuelle Studie «Wirkung wohnpolitischer Massnahmen» von Wüest Partner (*Immobilienberatungsunternehmen*), die im Auftrag des Kantons Zürich verfasst wurde, bewertet das Vorkaufsrecht eindeutig negativ hinsichtlich Wirkung sowohl auf die Mieten als auch auf das Angebot, ich zitiere, «praktisch keine direkte Wirkung auf die Mieten mit hohem Einsatz staatlicher Ressourcen», das heisst im Klartext: teuer, träge und mit ungewissem Nutzen. Auch der Regierungsrat bringt es auf den Punkt: Das Vorkaufsrecht ist ein schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit und es bindet Gemeindemittel, ohne dass eine Wirkung garantiert wäre. Und wer bezahlt das alles? Die Allgemeinheit. Zuerst wird das Grundstück zum Marktpreis gekauft, womöglich teurer, weil die Mitbieterin, die Gemeinde, ja bekannt ist. Dann wird das Land subventioniert weiterverwendet, um günstige Wohnungen zu ermöglichen. Und wer zahlt? Die Steuerzahlenden. In der bereits zitierten Studie von Wüest Partner werden mehrere kritische Aspekte des Vorkaufsrechts in verschiedenen Kantonen der Schweiz hervorgehoben. Diese betreffen insbesondere die praktische Umsetzbarkeit, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die finanziellen sowie administrativen Herausforderungen für die Gemeinden. Im Kanton Waadt wurde 2020 ein fakultatives Vorkaufsrecht für Gemeinden eingeführt. Die Stadt Lausanne hat dieses Instrument genutzt, um mehrere Liegenschaften zu erwerben. Allerdings zeigt die Analyse, dass das Vorkaufsrecht in der Praxis nur begrenzte Wirkung auf die Schaf-

fung von bezahlbarem Wohnraum hat. In Genf sank 2023 das Investitionsvolumen im Immobilienmarkt um 25 Prozent. Die Gründe dafür sind hohe Steuern, massive Regulierung und ein übergriffiges Vorkaufsrecht. Der CEO von Priora Romandie warnte kürzlich: Die Ausweitung des Vorkaufsrechts bremst die Entwicklung und führt zum Rückzug statt zum Neubau.

Und jetzt eine gute Nachricht: Es geht auch anders, ganz ohne gesetzliches Vorkaufsrecht, im Glattal zum Beispiel. Die Baugenossenschaft Glattal realisiert mit Unterstützung der öffentlichen Hand Wohnraum für Familien, Seniorinnen, Senioren und junge Erwachsene – unbürokratisch, effizient, wirkungsvoll, ganz ohne Bleigiesskanne.

Ich erlaube mir noch zum Gegenvorschlag von Donato Scognamiglio zu kommen: Geschätzter Donato, ich danke dir für deine Intention, einen Kompromiss zu erarbeiten. Aber erlaube mir hier das erste Sprichwort zu zitieren: Das Gegenteil von «gut» ist nicht «böse», sondern «gut gemeint», denn das trifft leider auch auf den Gegenvorschlag zu. Er erlaubt den Gemeinden zwar, das Vorkaufsrecht in die Gemeindeordnung aufzunehmen, was wir aber, wie bereits gesagt, aus den bekannten Gründen ablehnen. Aber er setzt die Hürde, dass das Vorkaufsrecht nur eingeführt werden kann, wenn der Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent liegt. Das benachteiligt gewisse Gemeinden gegenüber anderen. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist unklar, was zusätzlich Rechtsunsicherheit schafft, und die Entschädigung der betroffenen Parteien wird auf maximal 1 Prozent des Kaufpreises begrenzt. Für Investoren, die viel Geld in Entwicklung und Planung stecken, ist das schlicht ungenügend und führt dazu, dass man im Zweifelsfall gar nicht damit beginnt, ein Projekt zu entwickeln. Gesuchter Wohnraum wird so gar nicht entstehen. Immerhin, und das anerkennen wir, Grenzbereinigungen und Parzellenzusammenlegungen wären von einem Vorkaufsrecht ausgenommen. Aber, um bei den Sprichwörtern zu bleiben, eine Schwalbe macht noch keinen Sommer.

Was ist also der richtige Weg? Der Gegenvorschlag des Regierungsrates. Dieser erhöht gezielt die Mittel für zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger. Diese Darlehen sind zweckgebunden, rückzahlbar und können dort wirken, wo es sinnvoll ist. Zwei Gutachten, erstellt von namhaften Experten, bestätigen: Der Gegenvorschlag ist rechtlich zulässig. Er erfüllt sowohl die formellen als auch die materiellen Anforderungen und steht in engem Zusammenhang mit der Volksinitiative. Die Stimmberechtigten können also ihre Meinung unverfälscht kundtun. Und ich möchte hier festhalten, dass wir die öffentliche Diskussion zu diesem Punkt nicht verstehen.

Nochmals zur Studie von Wüest Partner: Die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum nach kantonaler Regelung, wie sie der Gegenvorschlag vorsieht, hat eine deutlich positive Wirkung auf die Mietpreisentwicklung und eine leicht positive Wirkung auf die Ausweitung des Angebots. Oder anders gesagt: gezielte Förderung statt Symbolpolitik. Die Initiative «Mehr bezahlbarer Wohnraum» ist ein klassischer Etikettenschwindel. Sie verspricht mehr Wohnungen, führt aber zu Unsicherheit, Investitionsstau und am Ende zu weniger Wohnungen. Der Ge-

genvorschlag des Regierungsrates hingegen ist pragmatisch, zielgerichtet und finanzierbar, vor allem stützt er sich auf ein bewährtes Instrument. Darum sagen wir klar Nein zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag des Regierungsrates. Und zum Schluss ein letztes Sprichwort: Nicht alles, was glänzt, ist Gold. Die Initiative glänzt mit schönen Versprechungen, die sie nicht halten kann. Der Gegenvorschlag bietet solide, bewährte Lösungen für echten, bezahlbaren Wohnraum.

Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon): «Wo-Wo-Wohnungsnot!», schon als junge Stadtzürcherin auf Wohnungssuche hörte ich diesen Ruf, das ist über 30 Jahre her. Bis heute zählt die Wohnfrage zu den grössten Sorgen der Bevölkerung. Mehr bezahlbarer Wohnraum? Eine einfache Lösung ohne Zielkonflikte gibt es nicht. Gewünscht wird mehr Wohnraum, aber bitte keine Verdichtung im eigenen Quartier. Günstige Mieten? Ja, der Staat soll dafür sorgen. Höhere Steuern? Nein, danke. Vorkaufsrecht, ein geeignetes Mittel für günstigen Wohnraum? Wir sehen die Pro und Kontra.

Dem Stimmvolk legen wir zwei Varianten mit demselben Ziel vor. Der Vorschlag des Regierungsrats greift weniger in die Privatwirtschaft ein und fördert gezielt den vergünstigten Wohnbau. Bereits heute mischen Städte und Gemeinden im Immobilienmarkt kräftig mit. Erst letzte Woche hat die Stadt Zürich für satte 123 Millionen Franken in Oerlikon ein Grundstück von der ABB (*Technologiekonzerne*) erworben. Im «Tagi» (*Tages-Anzeiger*) war Finanzvorsteher Leupi (*Zürcher Stadtrat Daniel Leupi*) voll des Lobes für die sehr gute Zusammenarbeit mit privaten Grundbesitzern. Und auch die Stadt Kloten hat letzte Woche auf dem Wohnmarkt zugeschlagen und für 4,2 Millionen Franken ein Haus mit vier Wohnungen und Nebengebäuden gekauft. Man muss kein Immobilien-Spezialist sein, die Summen sind beachtlich und für viele Gemeinden unerschwinglich. Ob das wirklich zu mehr und vor allem günstigem Wohnraum führt, bleibt abzuwarten. Im neuen Tramdepot (*städtische Siedlung im Industriequartier*) kostet eine städtische 4,5-Zimmer-Wohnung jedenfalls bis zu 3420 Franken. Finanzvorsteher Leupi meint: Günstiger geht es nicht, die Kosten müssen gedeckt sein, denn für die Zürcher Steuerzahlenden bedeutet das Projekt bereits Ausgaben von 216 Millionen Franken. Allerdings ist angesichts skandalöser Leerkündigungen, wie bei den Sugus-Häusern, der Wunsch nach staatlicher Sicherheit anstelle willkürlicher Profitgier nachvollziehbar. Seitens der Investoren braucht es unbedingt mehr Respekt und Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Mietenden, zum Beispiel mit dem Erhalt von Wohnraum und Ersatzlösungen während Sanierungen.

Die Initiative gibt finanzstarken Gemeinden die Möglichkeit, einen Vorkauf auszuüben, ein freiwilliges Instrument, das ihre Autonomie stärkt. So können Gemeinden Boden langfristig sichern oder bestehende Liegenschaften subventionieren, unbezahlbaren Wohnraum schaffen, ohne selbst neu bauen zu müssen. Ein Vorkauf greift dann, wenn sie im Vorfeld nicht mitbieten konnten oder leer ausgingen. Ob ein Vorkauf kurz- oder mittelfristig tatsächlich zu günstigem Wohnraum führt, bleibt fraglich. Er erfolgt erst nach Abschluss aller Verhandlungen,

also zum Höchstpreis. Zudem wird die verkaufende Partei ihre Aufwände geltend machen, was die Kosten weitertreibt. Für Private birgt das Vorkaufsrecht die Gefahr, dass ein Vorhaben nach langwierigen Verhandlungen scheitert. Für sie bedeutet es vor allem Rechts- und Planungsunsicherheit mit finanziellen Risiken, und es steht im Widerspruch zu Vertragsfreiheit, Eigentumsgarantie und liberalen Grundprinzipien.

Der Regierungsrat schlägt als Gegenvorschlag eine Verdoppelung der Wohnbauförderung vor. Konkret profitieren gemeinnützige Träger, die Mietwohnungen zur Kostenmiete anbieten. Das wirkt rasch und schafft mehr günstigen Wohnraum. Hingegen ist ein in den Medien als grosser Kompromiss präsentierter Gegenvorschlag meines Erachtens eine Verschlimmerung der Initiative. Seit über 15 Jahren bin ich Exekutivgemeinderätin in Dietlikon und ich kann am Beispiel dieser Gemeinde aufzeigen, weshalb der Vorschlag untauglich ist:

Erstens, eine Grenze bei der Leerwohnungsziffer: Wenn schon, dann richtig. Alle Gemeinden, die wollen, sollen ein Vorkaufsrecht einführen können. Eine Grenze bei der Leerwohnungsziffer ist ein Affront gegenüber jenen, die ebenfalls unter Wohnungsknappheit leiden. Der Leerstand schwankt stark, je nach Bautätigkeit. In Dietlikon etwa lag die Quote einmal wegen Neubauten bei 3 Prozent, also eine vermeintlich komfortable Lage für Mietende, im Jahr davor und danach aber bei 0,1 Prozent, schlimmer als in der Stadt Zürich.

Ein Verichtsverfahren für 18 Monate: In der Initiative können Gemeinden auf ein Vorkaufsrecht zeitlich unbefristet verzichten. Das neu vorgeschlagene Verichtsverfahren für 18 Monate hingegen schafft ein Bürokratiemonster. Besonders in grösseren Gemeinden ist mit einer Flut von Anfragen zu rechnen. Bis diese Anfragen abgearbeitet sind, sind die 18 Monate um und die Erneuerung ist wieder auf dem Tisch. Statt Baubewilligungen zu erteilen, beschäftigt sich die Behörde mit Verichtsanträgen. Und bei Erhalt des befristeten Verichts müssten Grundeigentümer und Behörden im Eiltempo ein Baugesuch erarbeiten und bewilligen. Bei Arealbauten würde ein solches Hauruck-Projekt zulasten von bestmöglichen Lösungen gehen.

Drittens, die Kostenübernahme auf 1 Prozent des Kaufpreises deckeln: Ob das rechtlich zulässig ist, bezweifle ich. So oder so schreckt das Private eher ab, Projekte zu planen, wenn sie Angst haben müssen, auf den Entwicklungskosten sitzen zu bleiben. Die Initiative ist fairer und garantiert die volle Kostenübernahme.

Zurück zum Hauptanliegen dieser Vorlage, die Wohnungsnot bekämpfen und günstigen Wohnraum ermöglichen: So schlimm darf es nie mehr werden. Im vorletzten Jahrhundert war die Wohnungsnot so gravierend, dass sogar Bettzeiten vermietet wurden. Tagsüber nutzte eine Person das Bett, nachts eine andere. Damals wurde das Problem durch mehr Wohnungsbau gelöst. Es braucht auch heute rasch Lösungen, denn die Situation verschärft sich weiter. In den letzten fünf Jahren sind im Kanton Zürich rund 30'000 zusätzliche Wohnungen entstanden. Für die nächsten fünf Jahre wird der Bedarf von weiteren 50'000 prognostiziert. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass immer mehr Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern und kaum Familienwohnungen gebaut werden. Letztes Jahr kamen im

ganzen Kanton weniger als 1000 neue Familienwohnungen hinzu. Die Gründe für den wachsenden Bedarf an Wohnraum sind vielfältig: Immer mehr Menschen leben länger und verbleiben zunehmend in den eigenen vier Wänden. Seniorinnen und Senioren sind aktiv, tragen zur Wirtschaft bei, benötigen im höheren Alter dafür mehr Pflege. Dies zieht wiederum Fachkräfte an, die ebenfalls Wohnraum benötigen. Paare trennen sich, und wenn sie Kinder haben, benötigen sie statt einem neu zwei grosse Haushalte. Und die Jungen wollen irgendwann ausziehen, so wie ich vor 30 Jahren. Wir müssen dichter bauen, höher bauen, schneller bauen, einfacher bauen und vor allem dort bauen, wo schon gebaut ist. Es braucht eine flexible Raumplanung, die Wohnraum schafft, nicht verhindert. Leere Gewerbe- und Büroflächen müssen einfacher zu Wohnraum werden, doch genau da klemmt der Kanton. Und es wird noch absurder. Ich weiss von bestehenden Wohnzonen, denen auf Geheiss der Regierung neu ein Mindestgewerbeanteil aufs Auge gedrückt wird. Man stelle sich das vor: Wo heute günstige Mietwohnungen stehen, kann nicht verdichtet werden, da bei einem Neubau in den unteren Wohngeschossen Gewerbe vorgeschrieben wird, während nur wenige Meter entfernt riesige Flächen an Büro- und Gewerberäumen leer stehen. Ich verstehe die Welt nicht mehr. In meiner Gemeinde ist ein Vorkaufsrecht nicht zwingend notwendig. Wir kennen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer und pflegen eine aktive Liegenschaftenstrategie. Bei öffentlichen Verkäufen bieten wir gezielt mit. Scheitert es, liegt das meist am Preis, daran würde auch ein Vorkaufsrecht wenig ändern. Was die Gemeinden brauchen, ist eine flexiblere Raumplanung. Sie wissen am besten, wo Gewerbe passt und wo Wohnraum fehlt. Das ist der bewährte Schlüssel gegen Wohnungsnot. Gemeinden müssten unkompliziert mehrere Zonen für bezahlbaren Wohnraum ausweisen und Anreize schaffen können, damit bei Verdichtung eine Mindestanzahl günstiger Wohnungen entsteht. Wichtig ist auch, dass günstiger Wohnraum bei denen ankommt, die ihn brauchen, sei es durch Einkommens- und Vermögensgrenzen oder Belegungsvorschriften, die eine Mindestanzahl an Bewohnenden festlegen. Die Wohnungsnot bleibt eine Herausforderung, der wir uns weiter dringend stellen müssen.

Aus Sicht der Grünliberalen bringen die Wohninitiativen keine schnelle Entlastung, deshalb suchen wir alternative Lösungen. Bauen soll wieder attraktiver werden, mit schnelleren Verfahren, klareren Regeln, weniger Bürokratie und einer aktiven Raumplanung.

Zur Initiative haben wir die Stimmfreigabe beschlossen und unterstützen mehrheitlich den Gegenvorschlag des Regierungsrates. Besten Dank.

Jasmin Pokerschnig (Grüne, Zürich): Die hohen Mieten im Kanton Zürich gefährden nicht nur den sozialen Frieden, sondern sind auch schädlich für die Volkswirtschaft. Zu hohe Mieten vernichten Kaufkraft, setzen Unternehmen unter Lohndruck. Schon längst ist das Problem der unablässig steigenden Mieten nicht mehr nur auf die grossen Städte wie Zürich und Winterthur beschränkt, auch in der Agglomeration hat der Preisdruck in den letzten Jahren stetig zugenommen.

Gleichzeitig stehen in den Städten immer weniger Landreserven zur Verfügung, um bezahlbare Wohnungen zu erstellen.

Für eine nachhaltige Entwicklung in den grösseren Gemeinden wäre das Vorkaufsrecht ein wichtiger Hebel und schafft die Grundvoraussetzung für bezahlbare Wohnungen, nämlich Boden im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben zu können oder als Gemeinde selber zu bauen. Denn nur wenn die öffentliche Hand bei einem angemessenen Anteil an Bauland Grundstückseigentümerin wird, kann sie auf Dauer gewährleisten, dass mehr bezahlbarer Wohnraum längerfristig zur Verfügung steht. Allein einfach mehr bauen löst das Problem nicht, denn es ist matchentscheidend, wer und was gebaut wird und wie die Renditenvorgaben sind. In vielen Quartieren der Stadt Zürich gehört inzwischen die Mehrzahl der Wohnungen grossen Pensionskassen, Versicherungen und Investmentfonds. Sie ganz alleine definieren, was quartierüblich ist, nämlich das Maximum dessen, was die Mieterinnen und Käufer gerade noch zahlen können. Das wird dann «Zahlungsbereitschaft» genannt. Gibt es einen Mieterinnen- oder Mieterwechsel, werden die Mieten, ohne etwas zu tun, erhöht, sprich: Die Menschen werden wie Zitronen ausgepresst.

Heute haben die Gemeinden bei vielen Verkäufen nicht einmal eine theoretische Chance zum Mitbieten, da kein offenes Bieteverfahren stattfindet. Das Vorkaufsrecht stellt sicher, dass die Gemeinden über Verkaufsabsichten Bescheid wissen und verhindern können, dass immer mehr Liegenschaften von Immobilienfirmen aufgekauft werden. Und Gemeinden, die kein Interesse am Vorkaufsrecht haben, müssen dieses auch nicht einführen. Geben wir den Gemeinden, die das Vorkaufsrecht als notwendig erachten, einen Hebel in die Hand, damit sie ihre Gemeinden gestalten können. Gerade Zürich und Winterthur sind darauf angewiesen, dass Menschen, die in systemrelevanten Berufen, wie zum Beispiel in der Pflege, bei Grossverteilern und in der Gastronomie arbeiten, in der Nähe wohnen können, damit sie überhaupt ihre Arbeitsschichten ausüben können. Die kantonale Regierung und die Rechtsbürgerlichen meinen, das Vorkaufsrecht sei ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie. Wenn schon, sind die hohen Mieten ein schwerer Eingriff in die Fähigkeit der Mieterinnen und Mieter, überhaupt erst Eigentum zu bilden. Die Verkäufer dagegen werden so zu nichts gezwungen. Sie wollen eh verkaufen, und zwar zum Höchstpreis. Dass sie diesen von der Gemeinde statt von einer privaten Anbieterin erhalten, ist bestenfalls ein leichter Eingriff.

Und was macht unsere Regierung? Sie bringt einen zweifelhaften Gegenvorschlag, der eine Aufstockung des Rahmenkredits von 180 auf 360 Millionen Franken für die kantonale Wohnbauförderung vorsieht, mit der Absicht, die Vorkaufsrechtsinitiative auszubremsten. Das ist demokratiepolitisch fragwürdig. Denn technisch betrachtet hat die Erhöhung des Rahmenkredits nichts mit dem Vorkaufsrecht zu tun. Manche Stimmbürgerin, mancher Stimmbürger wird beide Vorschläge unterstützen wollen. Bei der Abstimmung beide Vorschläge anzunehmen, ist aber nicht möglich, weil die Stichfrage zwischen beiden Vorlagen entscheiden wird.

Wir Grünen begrüßen die Erhöhung des Rahmenkredits, doch dieser ist ausschliesslich für subventionierte Wohnungen vorgesehen, sprich für Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen. Dagegen ist nichts einzuwenden. Nur, wenn eine Erhöhung des Rahmenkredits gegen die Vorkaufsrechtsinitiative ausgespielt wird, erkennt unsere Volkswirtschaftsdirektorin (*Regierungsrätin Carmen Walker Späh*) die Sorgen der Bevölkerung. Bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur für Leute mit tiefsten Einkommen ein Problem, sondern auch für den Mittelstand, erst recht für Familien. Wir Grünen lehnen im Rahmen der Volksinitiative den Gegenvorschlag der Regierung ab.

Und nun kommen wir zum Gegenvorschlag der EVP: Als Erstes bedanke ich mich bei Donato Scognamiglio für seinen lösungsorientierten Gegenvorschlag, den wir Grünen unterstützen. Donato Scognamiglio hat in seinem Gegenvorschlag die wenigen sachlichen Einwände zum Vorkaufsrecht aus der Anhörung in der WAK aufgenommen. So sollen Private gezielt benachbarte Grundstücke oder Gebäude kaufen können, ohne dass die Gemeinde dazwischenkommt. Und die unterliegende Bieterpartei soll vollumfänglich für geleistete Ausgaben entschädigt werden. Gemeinden sollen Verzichtserklärungen abgeben können, die 18 Monate gültig sind, wenn sie kein Interesse am Objekt haben. Auch soll das Vorkaufsrecht nur angewendet werden können, wenn in einer Gemeinde die Leerwohnungsziffer unter 0,5 Prozent fällt. Das ist für uns eine grosse Kröte, die wir hier zu schlucken haben, denn ab unter 1 Prozent spricht man offiziell von Wohnungsnot. Trotzdem unterstützen wir den Gegenvorschlag der EVP, denn es geht darum, Verantwortung zu übernehmen und in solch einer existenziellen Frage wie dem Wohnen Kompromissbereitschaft zu zeigen und einen Schritt zurück zu machen. Es ist bedauerlich, dass die GLP und auch die Mitte nicht bereit sind, diesen Schritt zu tun und so auch ihre Stadtparteien im Stich lassen.

Selbstverständlich stimmen wir Grünen der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» zu und unterstützen den Gegenvorschlag der EVP.

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur): Hinsichtlich meiner Interessenbindungen zum Thema «Immobilien und Wohnen» verweise ich auf die entsprechenden Einträge zu meiner Person auf der Homepage des Kantonsrates (*Heiterkeit*). Wohnen ist einerseits ein grundsätzlich wichtiges Bedürfnis aller Menschen, gleichzeitig sind Wohnimmobilien ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, gerade auch für Pensionskassen. Alle Entscheidungen betreffend den Wohnungsmarkt haben auch indirekt einen Einfluss auf unsere Renten. Zurzeit haben wir in einigen Regionen ein Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot nach Wohnraum, mindestens, soweit es sich um bezahlbaren Wohnraum handelt. Unter «bezahlbarem Wohnraum» verstehen wir, dass 80 Prozent der Mieter ausserhalb des Luxussegments nicht mehr als 25 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Die Mitte-Fraktion vertritt eine klare Haltung: Bezahlbarer Wohnraum wird nicht durch staatliche Eingriffe, sondern durch eine Ausdehnung des Angebots durch privates Kapital geschaffen. Zum privaten Kapital

gehören durchaus auch Genossenschaften. Wichtig ist nun beim Wohnen, dass die unterschiedlichen Kompetenzen und Verantwortlichkeiten zwischen den verschiedenen Ebenen unseres Staatswesens berücksichtigt werden. Mietrecht ist Bundesrecht, Bundesangelegenheit, weder Gemeinden noch Kantone sollten sich hier einmischen und eigene Regeln erlassen.

Der Kanton ist für die Raumplanung und das Planungs- und Baugesetz zuständig. Hier hat der Kanton Zürich kläglich versagt. Seit Jahren wissen wir, dass das Angebot an Wohnungen zu gering ist, aber der Regierungsrat hat weder die Raumplanung angepasst noch die Bauvorschriften oder das Baubewilligungsverfahren vereinfacht. Und die entsprechenden Vorstösse aus dem Kantonsrat werden auch nicht rasch und prioritär behandelt. Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass es ausreichend Bauzonen gibt, in denen der verfügbare Boden effizient genutzt werden kann, zum Beispiel, dass mehr verdichtet werden kann oder auch Hochhäuser gebaut werden können. Andererseits sind die Gemeinden insbesondere dafür verantwortlich, dass Baubewilligungen zügig bearbeitet werden. Bei verschiedenen Gemeinden, insbesondere auch bei den grossen Städten, gibt es dazu Luft nach oben.

Brauchen nun die Gemeinden ein zusätzliches Instrument in Form eines kommunalen Vorkaufsrechts, damit mehr Wohnraum geschaffen wird? Nach Ansicht der Mitte-Fraktion nein. Wenn die Gemeinden die Kompetenz erhalten, ein kommunales Vorkaufsrecht einführen zu können, wird keine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen. Das Vorkaufsrecht per se trägt auch nichts dazu bei, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum gibt. Zudem könnten alle Gemeinden ein Vorkaufsrecht einführen, unabhängig davon, ob Wohnungsnot besteht oder nicht.

Der Gegenvorschlag der WAK-Minderheit hat immerhin den Vorteil, dass Gemeinden, die ein Vorkaufsrecht einführen wollen, dieses nur ausüben dürften, wenn ein Marktversagen vorliegt, weil der Leerwohnungsbestand unter 0,5 Prozent liegt. Wir sind den Initianten des Gegenvorschlags dankbar, dass sie diese Idee in die Diskussion eingebracht haben, haben sie doch damit geholfen, das Konzept «Vorkaufsrecht» umfassender zu diskutieren und zu prüfen. Wir sind aber zum Schluss gekommen, dass ein kommunales Vorkaufsrecht, in welcher Form auch immer, leider ungeeignet ist, mehr Wohnraum zu schaffen. Dies hat nicht mit fehlender Kompromissfähigkeit zu tun, sondern mit einer realistischen Einschätzung, welche Instrumente wirksam sind oder nicht. Wir sind aber gespannt, inwieweit SP und Grüne bei den Anpassungen beim Planungs- und Baugesetz Hand zu Kompromissen bieten, damit schneller gebaut und mehr gebaut werden kann. Die Gemeinden benötigen somit andere Instrumente, aus diesem Grund lehnt die Mitte-Fraktion sowohl die Volksinitiative als auch den Gegenvorschlag der WAK-Minderheit ab.

Den Gegenvorschlag des Regierungsrates, den Kreditrahmen für Darlehen im Rahmen der kantonalen Wohnbauförderung zu verdoppeln, unterstützt die Mitte-Fraktion, auch wenn einige Mitglieder in der internen Diskussion es aus ordnungs- und finanzpolitischen Gründen bevorzugt hätten, wenn der Regierungsrat konkrete und rasch umsetzbare Massnahmen vorgeschlagen hätte, wie generell

das Bauen vereinfacht worden wäre und die Gemeinden mehr Spielräume für den Bau innovativer Wohnformen erhalten hätten. Irgendwie verfallen wir immer wieder ins gleiche Muster: Anstatt Strukturen und Abläufe anzupassen, geben wir einfach mehr Geld in Form von Subventionen aus. Wir erwarten aber vom Regierungsrat, dass diese zusätzlichen kantonalen Mittel vor allem so eingesetzt werden, dass pro Franken Subvention möglichst viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Natürlich ist dies zum Beispiel in Bülach oder Wetzikon eher möglich als in der Stadt Zürich. Zur Frage, ob der Gegenvorschlag des Regierungsrats rechtlich zulässig ist, äussern wir uns bewusst nicht. Diese Frage würde, sofern es zu einem Stimmrechtsrekurs kommt, sowieso die Gerichte abschliessend beantworten.

Zusammenfassend ist für die Mitte-Fraktion ein kommunales Vorkaufsrecht ein unwirksames Mittel zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Wir lehnen deshalb die Volksinitiative und den Gegenvorschlag der WAK-Minderheit ab. Den Gegenvorschlag des Regierungsrats unterstützen wir als erstes Puzzleteil, erwarten aber, dass der Regierungsrat endlich seine Verantwortung wahrnimmt und zeitnah Vorschläge unterbreitet, wie die Raumplanung und das Planungs- und Baugesetz so angepasst werden können, dass schneller und günstiger mehr Wohnraum im Kanton Zürich geschaffen werden kann.

Ratspräsident Beat Habegger: Herr Kantonsrat Anwander, ich möchte Sie daran erinnern, dass bei Beratungsgegenständen, die Ihre persönlichen Interessen betreffen, diese hier im Rat offengelegt werden müssen. Und ein solcher summarischer Hinweis auf die Webseite des Kantonsrats ist nicht ausreichend. Ich möchte Sie bitten, sich in Zukunft an die Regelungen des Kantonsratsgesetzes zu halten. Ich nutze noch die Gelegenheit, eine Klasse der Kantonsschule Uster, die 5. Gymnasialklasse, hier im Rat herzlich zu begrüßen. Schön, dass Sie hier sind und sich für unsere Arbeit interessieren.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Es gab hier jemanden, der ein Zitat zitiert und sich versprochen hat. Die Person hat, anstatt zu sagen «Wo, wo git's Wohnige?» – man kann das nachhören –, gesagt «Wo, wo gibt es Wohnungsnot?». Und ich weiss nicht, ob das ein freudscher Versprecher war, aber das ist meine Grundfrage: Wollen wir Probleme bewirtschaften oder wollen wir für die Bevölkerung etwas machen? Und ich bin weder von rechts noch von links subventioniert, sondern ich sage einfach, was ich denke. Als ich in den Kantonsrat gewählt werden wollte, war ich vor der Migros in Kloten und mein Wahlmotto war «Klar wählbar», und ich verteilte Pasta an die Leute. Und dann kam eine alte Frau zu mir und sagte: «Herr Scognamiglio, Sie wollen doch in den Kantonsrat?». Dann habe ich gesagt: «Ja, wählen Sie mich!» Und dann sagte sie mir: «Herr Scognamiglio, was machen Sie für mich? Ich bin seit 40 Jahren in Kloten, und jetzt wird mein Haus abgerissen und ich finde nichts. Wohin soll ich gehen, wohin soll ich gehen?» Was sagen Sie dieser Dame vor der Migros in Kloten? «Geh doch in den Thurgau!»? Sie kennen ja den Joke, den wir jeweils machen:

Was ist ein Aargauer? Ein Zürcher, der nicht zahlen kann. Ja, ich weiss, das ist lustig, aber nicht für jemanden, der alt ist und nichts findet. Und jemand sagt mir dann, Donato, das sind Einzelschicksale. Aber wieso bin ich hier? Genau wegen dieser Einzelschicksale. Und das sind eben nicht Einzelschicksale. Es gibt einen grossen Teil der Bevölkerung, der schon mehr als einen Drittel (*des Einkommens*) für die Miete zahlt. Und jetzt sagen Sie mir: «Nein, Donato, weisst du, wir müssen einfach den Markt spielen lassen.» Dann sage ich: «Ja, bauen wir mehr, schneller, dichter, höher!» Aber wo sind wir heute angelangt? Wir haben Einsparungen, wir haben Verzögerungen, es ist nicht so einfach, schneller, dichter, höher und einfacher zu bauen. Und was auch dazu kommt: Wir bauen nicht alte Wohnungen. Wenn wir neu bauen, dann sind das neue Wohnungen, das ist ein anderes Produkt, das ist teurer, weil es neu ist. Und was mache ich jetzt mit der Dame im Kloten? Sage ich ihr «du musst jetzt 3500 Franken bezahlen»? Das kann die gar nicht bezahlen, ist das unsere Politik? Im Kanton Zug hat die FDP für das Vorkaufsrecht gestimmt, weil in den letzten zehn Jahren ein Viertel der Bevölkerung abgewandert ist. Wollen wir eine Politik, die dazu führt, dass alle in den Aargau gehen, dass Pensionierte auswandern?

Jetzt sagen Sie mir vielleicht, «du übertreibst, schau nach Genf!», Genf wurde immer wieder erwähnt. Wir haben in Genf einen Kongress zum Thema «Vorkaufsrecht» gemacht. Und übrigens, die Nachteile, die Sie erwähnt haben, haben mit dem Vorkaufsrecht in Genf nichts zu tun. In Genf hatten wir 1000 Transaktionen und das Vorkaufsrecht wurde vielleicht 20-mal ausgeübt. Worüber Sie gesprochen haben, sind die Eingriffe im Bereich der Mieten, diese Regulierung, darüber werden wir noch sprechen, aber nicht hier, beim Vorkaufsrecht. Und gerade wenn ich von bäuerlicher Seite bin, dann wissen Sie, wie wichtig es ist, dass wir die Bauern schützen – mit einem bäuerlichen Bodenrecht, wo der Markt eben nicht spielt, sondern die Bauern schützt. Und wir müssen nicht nur eine Politik machen für mich – ich brauche das nicht –, sondern wir müssen eine Politik machen, die den Leuten hilft. Und wenn wir über die Nachfrage sprechen: Wissen Sie, jede zweite Person lebt alleine in der Stadt. Wieso? Weil wir unter anderem so viele Scheidungen haben. Ich weiss, dass wir nicht gerne darüber sprechen, aber wenn Sie alleine wohnen, dann brauchen Sie die Küche alleine, wenn Sie zu zweit wohnen, dann brauchen zwei eine Küche. Und wenn Sie so wohnen wie im Militär, dann haben 20 ein Zimmer. Das ist nicht mein Ziel, aber jeder hat eine Küche.

Und dann auch etwas zur Bevölkerung, über das wir ja nicht sprechen wollen: Schauen Sie, alle mit Jahrgang 65, die gehen ja bald Golf spielen. Und das sind die Babyboomer. Schauen Sie sich an mit Jahrgang 65, Sie gehen bald Golf spielen. Und dann gehen zwei Golfspieler in Rente und nur eine Person kommt ins Erwerbsleben nach. Wie wollen wir das abdecken, wenn wir wirtschaftlich erfolgreich sein wollen? Wer soll den Bus fahren? Wer soll das Spital betreiben? Also, das heisst, es ist auch ein wichtiger Punkt. Ja, das ist Nachfrage, aber das brauchen wir ja auch für die Wirtschaft. Wer soll sonst Bus fahren und wer soll sonst die Wohnungen bauen? Schauen Sie, es ist kein Witz, wenn wir so weit sind, dass wir

die Todesanzeigen studieren in der Stadt Zürich, um Wohnungen zu finden – und wenn Sie es nicht glauben, dann zeige ich Ihnen das Mail. Es gibt Leute, die auf die Homepage der Stadt Zürich gehen und schauen, wer gestorben ist, und dort anrufen. Wenn Sie es nicht glauben, zeige ich es Ihnen. Wenn wir Wohnungen im Bieterverfahren verkaufen, wollen wir das?

Jetzt bringen wir immer Genf, aber ich möchte Ihnen schon noch ein Beispiel nennen: Gehen Sie mal nach Wien, dort ist die Lebensqualität auch gross. Wir brauchen Institutionelle, die bauen, wir brauchen Private, die bauen, aber wir brauchen auch preisgünstigen Wohnraum, das brauchen wir. Und wenn Sie mir sagen, das werde nicht preisgünstig: Wissen Sie, wie stark die Mieten pro Jahr gestiegen sind? Etwa 4 bis 5 Prozent. Also wenn eine Stadt ein Grundstück kauft, ist das spätestens nach vier, fünf Jahren preisgünstig.

Dann ein anderes Argument hat mir jemand gesagt – ein Freund aus der FDP, ich schätze ihn –, er hat mir gesagt: «Weisst du, Donato, im Durchschnitt ist es nicht schlimmer geworden, wir geben immer ungefähr 20 Prozent des Einkommens aus.» Ja, aber es sind nicht mehr die gleichen Leute. Ich analysiere ja nicht die Frau in Kloten, die jetzt nichts findet, sondern ich analysiere die Neuen, die da reinkommen, und dort sind es – juhui! – immer 20 Prozent. Das sind nicht die gleichen Leute. Und dann wird – auch immer interessant – eine Studie zitiert, und dann frage ich die Freunde der FDP: Wenn diese Wüest-Partner-Studie so toll ist, wieso haben wir dann gesagt, dass wir eine fundierte Analyse möchten, wenn das schon die Antwort ist? Wir haben dort eine Studie, die hat einfach vier Mitarbeiter – vielleicht sind es zehn – gefragt, und was kommt dabei heraus? Das, was du fragst. Das ist also etwas pointiert formuliert, ich habe nichts gegen Wüest Partner, ich sage Ihnen einfach, was ich denke.

Also, machen wir kein Eigentor, machen wir kein Eigentor! Und ich persönlich zum Vorkaufsrecht: Ich bin nicht Fan des Vorkaufsrechts in der Ursprungsidee. Ich habe jeweils erzählt: Wenn Sie etwas kaufen wollen, dann ist das, wie wenn Sie heiraten wollen. Sie suchen die Frau Ihres Lebens, Sie suchen Ihre Liegenschaft. Und dann kurz vor dem Notar, beim Pfarrer schaut der Pfarrer Ihnen in die Augen und sagt «die gefällt mir, die nemi sälber» (*Heiterkeit*). Ich bin kein Fan des Vorkaufsrechts, daher haben wir einen Kompromiss ausgearbeitet, den Sie auch unterstützen sollten.

Und vielleicht noch ganz kurz, zur Nebelpetarde der Regierung möchte ich trotzdem noch etwas sagen, ich komme gleich zum Schluss: Man kritisiert ja nur Leute, die man auch schätzt, das ist nicht persönlich gemeint. Aber wir sprechen von 180 Millionen Franken. 180 Millionen Franken, das ist ein Kredit. So viel vergibt die ZKB (*Zürcher Kantonalbank*) am Morgen vor 9 Uhr an einem Tag, eine Bank vor 9 Uhr an einem Tag. Und dann sind es nicht 180 Millionen Franken, es ist 1 Prozent Zins auf 180 Millionen Franken, das wir geben. Wir geben nicht 180 Millionen Franken, wir geben eine Zinsverbilligung. Und wenn Sie das über zehn Jahre amortisieren, dann sind das 90 Millionen Franken im Schnitt, dann ist 1 Prozent 900'000 Franken Beitrag zur Lösung des Problems der Wohnungsnot.

Und das ist einfach keine Lösung. Es würde mich freuen, wenn Sie unseren Minderheitsantrag unterstützen, und hoffentlich habe ich Sie nirgends beleidigt. Danke.

Gianna Berger (AL, Zürich): Die Mietpreise explodieren, Leerkündigungen nehmen zu, ganze Quartiere verlieren ihre Durchmischung und Tausende protestieren gegen den Rausschmiss aus bezahlbarem Wohnraum. Zürich brennt wohnpolitisch, und der Regierungsrat liefert ein Nein.

Während sich die Lage zuspitzt, schlagen wir mit dieser Initiative kein radikales Mittel vor, sondern ein bewährtes, rechtlich sauberes und freiwilliges Instrument. Das Vorkaufsrecht ist demokratisch legitimiert und rechtskonform. Meine Stimme lässt mich heute im Stich. Ich hoffe, ich schaffe es bis zum Schluss (*die Votantin ist sehr heiser*). Die Gemeinden erhalten damit kein Zwangsinstrument, sondern ein Werkzeug, das sie einsetzen können, wenn sie wollen, wenn sie es sich leisten können und wenn sie politisch dazu bereit sind. Und genau das fehlt bisher, eine gesetzliche Möglichkeit, es überhaupt einzuführen. Nicht einmal die Stadt Zürich, die vieles tun würde, kann das aktuell.

Das Vorkaufsrecht ist absolut marktkonform. Die Gemeinde tritt in den Kaufvertrag ein, übernimmt den Marktpreis, entschädigt die Käuferinnen oder Käufer für ihre Aufwendungen. Niemand verliert, aber die Öffentlichkeit gewinnt. Das ist kein Angriff auf Eigentum, sondern eine minimalinvasive Stärkung des Handlungsspielraums von Gemeinden. Auch Kantone wie Genf und Lausanne machen es längst vor. Unsere Anhörungen in der WAK haben deutlich gezeigt, dass das Instrument funktioniert, wenn man es richtig einsetzt. Die Initiative will keine Pflicht. Sie will nur die rechtliche Grundlage schaffen, damit Gemeinden, die wollen, auch endlich können, Gemeindeautonomie pur also. Denn der Markt alleine regelt eben nicht, er hat versagt. Spekulativer Bodenhandel, Leerkündigungen und Preise, die selbst gemeinnützige Bauträger ausschliessen, sind keine Ausreisser, sie sind das System. Das Vorkaufrecht ist eines der Instrumente, die wir brauchen, um dem etwas entgegenzusetzen, und noch dazu eines der kleineren. Wenn wir nicht einmal hier einen Kompromiss zustande bringen, dann sehe ich schwarz für eine ernsthafte wohnpolitische Auseinandersetzung in diesem Rat.

Ein Blick auf das Initiativkomitee zeigt: AL, SP, Grüne, aber auch Mitglieder der EVP, GLP, der Jungen GLP und der Mitte, sie alle stehen hinter dem Vorschlag. Aber im Rat bleibt davon nicht viel übrig. Hier verteidigen AL, SP, Grüne und EVP die Initiative, der Rest flüchtet sich in einen unechten Gegenvorschlag. Es gab die Chance auf einen Kompromiss. An einem mehrheitsfähigen Gegenvorschlag wurde intensiv gearbeitet, bis die Mitte und die GLP im letzten Moment abgesprungen sind. Das ist nicht nur schade, es ist eine politische Bankrotterklärung, ein Paradebeispiel für selektives Erinnerungsvermögen, ein An-der-Basisvorbei-Politisieren und taktisches Abtauchen im entscheidenden Moment. Die AL setzt sich seit jeher für eine aktive Bodenpolitik ein, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wir wollen keine Ideologie, sondern Handlungsspielräume für Gemeinden, Genossenschaften und Menschen mit mittlerem und tiefem

Einkommen. Das Vorkaufsrecht ist dafür ein Einstieg. Aber wenn wir nicht einmal diesen Einstieg schaffen, wird es keine langfristige Strategie geben. Wir brauchen eine Politik, die nicht die Symptome verwaltet, sondern Strukturen verändert, mit Mut und mit Instrumenten, die wirken. Das Vorkaufsrecht wäre ein Anfang, deshalb setzen wir uns dafür ein.

Tobias Weidmann (SVP, Hettlingen): Alle reden über steigende Mieten, aber kaum jemand stellt die entscheidende Frage: Warum steigen sie überhaupt? Und die Antwort liegt auf der Hand: Weil die Nachfrage explodiert ist, die Nachfrage nach Wohnraum. Seit 2010, also in 15 Jahren, ist die Bevölkerung im Kanton Zürich um 220'000 Menschen gewachsen, 80 Prozent davon durch die Zuwanderung. Das ist als würden wir jedes Jahr eine Kleinstadt in den Kanton aufnehmen, und das auf unbestimmte Zeit. Der jährliche Wohnungsbau hat seit 2001 bis heute um etwa 67 Prozent zugenommen, ich habe das nachgeschaut: 2001 haben wir im Kanton Zürich 4500 Wohnungen gebaut, heute sind es circa 7500 Wohnungen. Wir bauen mehr als je zuvor und trotzdem herrscht Wohnungsknappheit. Warum? Weil die Nachfrage schneller wächst als das Angebot. Das zeigt auch der Blick auf die Wohnflächenentwicklung. Seit dem Jahr 2000 ist der gesamte Flächenverbrauch um 30 Prozent gestiegen. Aber wenn man das genau anschaut, sind 4,5 Prozent dieses Wachstums allein auf die Bevölkerungszunahme zurückzuführen, nicht auf mehr Platzbedarf pro Kopf, das sind 2,6 Quadratmeter, sondern auf mehr Köpfe. Und was bedeutet das für die Mieten? Die Bestandesmieten, also das, was langjährige Mieter zahlen, sind stabil geblieben, teilweise sogar tiefer als vor 15 Jahren; kein Indiz für Abzocke, sondern für Stabilität. Die Angebotsmiete hingegen, also das, was Wohnungssuchende zahlen müssen, wenn sie eine neue Wohnung suchen, das ist eben der Spiegel des Wohnungsmarkts, der Immobilienpreise. Und der Markt reagiert auf die Realität. Wer ein Haus für 1,5 Millionen Franken kauft, wird heute mehr verlangen müssen, nicht wegen Profit, sondern weil mehr Eigenkapital gebunden ist. Das ist keine Gier, das ist Konsequenz. Wir haben also keine Bau-Krise, keine Abzocker-Krise, wir haben eine Zuwanderungs-Krise. Wer heute eine Wohnung sucht, sieht sofort: Der Preis folgt der Zuwanderung.

Die Volksinitiative bringt darauf keine Antwort. Sie bringt kein einziges neues Haus, sie bringt nur ein Vorkaufsrecht für Gemeinden, die dann zum gleichen Preis kaufen müssen wie alle anderen, und das bei Quadratmeterpreisen von 10'000 Franken. Wer die Mieten wirklich senken will, muss die Nachfrage dämpfen, und das heisst, endlich eine ehrliche Diskussion über die Zuwanderung führen. Solange jedes Jahr 10'000 neue Menschen in den Kanton strömen, hilft keine Regulierungsfantasie der Welt. Bezahlbarer Wohnraum beginnt mit realistischer Zuwanderungspolitik. Wer das verschweigt, bekämpft Symptome, aber nicht die Ursache.

Sandra Bienek (GLP, Zürich): Ein Teil der GLP-Fraktion begrüsst die Initiative für das kommunale Vorkaufsrecht. Die Begründung ist eine liberale, sachliche

und professionelle, ganz im Sinne der Grünliberalen. Es geht nämlich, einfach erklärt, einzig darum, dass den Gemeinden die Kompetenz erteilt wird, das Vorkaufsrecht einführen zu dürfen. Sie müssen dies nicht, können es aber, wenn Bedarf besteht. Im Grundsatz geht es nicht um eine materielle Diskussion, sondern um eine formelle, nämlich um die Frage, ob wir den Gemeinden die Kompetenz erteilen. Wir entscheiden uns lediglich dafür, den Werkzeugkasten der Gemeinden zu erweitern. Dagegen gibt es kein plausibles Argument, entsprechend habe ich bis anhin auch keines dagegen gehört.

Es ist nicht Sache der Regierung und es ist nicht Sache des Kantonsrates, die Gemeinden in ihrer Wohnpolitik zu bevormunden. Wir stehen vor der Situation, dass Gemeinden, wie beispielsweise die Stadt Zürich oder Winterthur, mehrheitlich den Wunsch geäußert haben, über dieses Werkzeug zu verfügen. Also, warum sollen wir diesen und anderen Gemeinden die Ausübung dieser Kompetenz verweigern? Das wäre nicht liberal, und es ist erstaunlich, wie stark man sich hier im Rat dagegenstemmt, dass Gemeinden ihre Wohnpolitik autonom ausgestalten. In der Stadt Zürich streben wir beispielsweise immer noch das Ein-Drittel-Ziel an, für welches sich die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich 2011 ausgesprochen hat. Bis 2050 soll ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig und damit preisgünstig sein. Das will unsere Bevölkerung so. Es ist deshalb wichtig, dass wir Instrumente hierfür erhalten. 2023 sprach sich die Stadtzürcher Stimmbevölkerung für die Schaffung eines Wohnraumfonds aus, ein Instrument, das der Kanton den Gemeinden zugesprochen hatte. Bisher ist Zürich zwar die einzige Gemeinde, aber eine einzige Gemeinde, die ein Instrument braucht, genügt. Aus demokratischer Sicht muss man sagen, es gilt wenigstens, den Souverän der grössten Gemeinde im Kanton Zürich zu respektieren.

Und nun noch zu meiner persönlichen Position zur Initiative: Ich bin im Initiativkomitee, und dies aus gutem Grund. Ich bin gewählte Vertreterin aus den Kreisen 4 und 5 der Stadt Zürich. Dies ist eines der meistverdichteten Gebiete im Kanton Zürich. Wir haben zwei Probleme in den Kreisen 4 und 5 in Sachen Wohnpolitik: Zum einen steigen die Wohnungsmieten massiv. Es kommt immer wieder zu Leerkündigungen zugunsten der Renditesteigerung. Zum anderen sinkt der Freiraum für Erholung vor Ort. Umso mehr ist es wichtig, dass die Stadt Zürich Land für erschwinglichen Wohnraum sichern kann. Das Ziel liegt auf der Hand: Wir wünschen durchmischte Wohnquartiere, keine Segregation. Es ist wichtig, dass es in jedem Quartier auch Genossenschaften gibt, welche Land von der Stadt im Baurecht erhalten. Es ist wichtig, dass in jedem Quartier auch städtische Wohnsiedlungen vorhanden sind, weil sonst eben die Durchmischung im Quartier nicht mehr gegeben ist. Zumindest die Kreise 4 und 5 wären nicht mehr gleich lebhaft, wenn dem nicht so wäre. Und es ist so, wir in den Kreisen 4 und 5 lieben das Zusammenleben im Miteinander, Jung und Alt, mit unterschiedlicher Finanzkraft. Also bitten wir Sie darum, uns das Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts in Zürich nicht bereits pauschal vorzuhalten. Die Einführung und Ausgestaltung würden wir gerne in unserer Gemeinde ausdiskutieren. Seien Sie deshalb solidarisch und nehmen Sie unser lokales Anliegen ernst.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin Vizepräsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands des Kantons Zürich und Co-Präsidentin einer Wohnbaugenossenschaft.

Die Bodenpreise in der Schweiz und vor allem im Kanton Zürich sind ja exorbitant in die Höhe geschneilt. In den letzten 20 Jahren haben sich die Bodenpreise kantonsweit fast verdreifacht, in zentralen, guten Lagen ist es deutlich mehr. Und ein Ende dieser Preissteigerung ist leider nicht abzusehen. Das führt dazu, dass bei einem Immobilienkauf zwei Drittel, meist aber schon mehr, manchmal schon 80 Prozent des Gesamtpreises auf die Landkosten fällt. Das ist auch ein Grund dafür, dass eine Beschleunigung der Bauverfahren das Ganze nicht billiger macht. Wenn 80 Prozent die Landkosten sind, dann ist das der treibende Faktor des Preises. Der Boden ist ein Gut, auf das wir alle angewiesen sind. Das ist ein Gut, das sich nicht einfach vermehren lässt, das wissen Sie alle. Und wir müssen als Gemeinschaft, als Gesellschaft Sorge tragen, dass der Boden nicht immer mehr zu einem Spekulationsobjekt wird. Bei einem unverzichtbaren Gut, das nicht vermehrbar ist, die Marktlogik anzuwenden, das hat Folgen, unter welchen nun die Bevölkerung immer mehr leidet. Und in diesem Bereich müssen wir von einem regelrechten Marktversagen sprechen. Die Vorkaufsrechtsinitiative bietet dabei die Chance, diesem Marktversagen entgegenzutreten. Sie ermöglicht den Gemeinden, mehr Verantwortung für die Lösung der Wohnungsprobleme der Bevölkerung zu übernehmen, und das ist dringend nötig. Zu viele Gemeinden tun nämlich kaum etwas, sondern schauen hilflos zu, wie die Preise weiter und weiter steigen. Mit dieser Initiative bekommen sie ein taugliches Instrument in die Hand. Wenn eine Gemeinde Bauland mit oder ohne Immobilien darauf kauft, ist gesichert, dass der Boden nicht dazu dient, weiteren maximalen Gewinn für private Investorinnen und Investoren abzuwerfen. Von der Gemeinde gekaufter Boden dient vielmehr dazu, den Menschen eine gute Lebensgrundlage zu bieten, und es ist eine gute Investition der öffentlichen Hand in das Wohlergehen der Bevölkerung. Öffentlicher Boden wird im Baurecht abgegeben und ermöglicht, gemeinnützigen Bauträgern zahlbare Wohnungen anzubieten, Wohnungen, die die Menschen im Kanton Zürich dringend benötigen. Bitte unterstützen Sie diese Volksinitiative.

Benno Scherrer (GLP, Uster): Wir Grünliberale wurden nun mehrfach angesprochen und heftig kritisiert. Man darf die Initiative auch aus dem progressiven politischen Zentrum heraus ablehnen, ganz emotionslos, ideologiefrei, Rafael Mörgeli, und ohne abzutauchen, Gianna Berger, sondern einfach mit ein paar Überlegungen, die – selbstverständlich – von einer Grundhaltung geprägt sind. Für einen Teil der Fraktion – und für diesen spreche ich – ist die Initiative kein zielführender Ansatz. Dieser Teil wird also die Initiative ablehnen und, um das gleich vorwegzunehmen, das wurde noch nicht gesagt: Wenn der Kantonsrat die Initiative ablehnt, steht in der Abstimmungszeitung einfach, dass der Kantonsrat die Initiative

nicht zur Annahme empfiehlt. Das Volk hat das letzte Wort. Das heisst im Kanton Zürich «Demokratie», man darf also eine Initiative in diesem Haus ablehnen.

Gerne gebe ich noch ein paar persönliche Gründe dazu: Die Initiative verlangt eben dieses Vorkaufsrecht für eine Gemeinde. Was heisst das? Es heisst, dass eine Gemeinde unter gewissen Bedingungen, also einem entsprechenden Passus in der Gemeindeordnung, nach abgeschlossenen Verhandlungen ein Grundstück zu den von zwei Vertragspartnern ausgehandelten Bedingungen erwerben kann und der vermeintlich erfolgreiche Verhandlungspartner demnach leer ausgeht. Das Zustandekommen eines Vertrags, so habe ich das als Nichtjurist, aber als Wirtschaftsmaturand an der Kantonsschule Enge gelernt, bedingt eine übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien über die wesentlichen Vertragspunkte. Ein verkaufswilliger Grundstückbesitzer einigt sich also mit einem Käufer – gegenseitige Willensäusserung –, und das vielleicht nicht nur, weil er einen guten Preis macht, sondern vielleicht auch, weil er ihm sympathisch ist, vielleicht auch, weil er ein interessantes Projekt verwirklichen will. Das kann ein privater Investor sein, das kann ein besonders renommierter und professioneller Immobilienentwickler sein. Es kann also sein, dass bei Vertragsverhandlungen mehr mitspielt als nur der schnöde Mammon, ja, das gibt es. Und dann soll die Gemeinde ein Vorkaufsrecht haben? Sie nennen das marktkonform? Planungen würden obsolet, es würde noch mehr Zeit vergehen. Und wenn wir etwas nicht brauchen, dann ist das Rechtsunsicherheit. An der Entwicklung eines Immobilienprojekts beteiligte Unternehmen müssten stets befürchten, dass am Ende eines längeren Aushandlungsprozesses der Landkauf und somit das ganze Projekt scheitert, weil die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt. Bis dann wiederum die öffentliche Hand nach dem Kauf baut, dürfte viel Zeit ins Land ziehen. Technisch formuliert: Die Initiative widerspricht den liberalen Grundsätzen der Wirtschafts- und Vertragsfreiheit sowie der Eigentumsgarantie. Es gibt also Gründe, dieses Instrument nicht einzuführen.

Und noch ein Punkt: Interessant ist, dass wir in Uster eine Abstimmung über einen Liegenschafts Kauf hatten. Die Bevölkerung lehnte diesen ab. Das Vorkaufsrecht hat den Lackmustest in der drittgrössten Stadt des Kantons nicht bestanden, auch weil beim geforderten Verkaufspreis weder von der Stadt noch von einer Genossenschaft bezahlbare Wohnungen, so der Titel der Initiative, hätten erstellt werden können. Man könnte höchstens Wohnungen erstellen und diese dann zusätzlich vergünstigen, das heisst subventionieren, das heisst, nicht alle Kosten für die Allgemeinheit einrechnen, das heisst, die Steuerzahlenden zu belasten. Zudem hatte die Stadt in diesem konkreten Fall auch keinen Plan, wie sie mit dem Grundstück hätte verfahren wollen.

Die Initiative kann also nicht liefern, was sie verspricht, sie kann und soll abgelehnt werden.

Marzena Kopp (Die Mitte, Meilen): Wir sind uns hier im Rat einig, dass wir ein grosses Problem im Wohnungsmarkt haben, wir sind uns einfach über den Weg zur Lösung nicht einig. Auch wir sind der Meinung, dass das Vorkaufsrecht das

Problem nicht lösen wird. Der Staat wird zum Eigentümer, wegen dem wird aber keine einzige Wohnung mehr gebaut.

Auch wir haben uns hier mit der Funktionalität des Marktes auseinandergesetzt, und ich wiederhole: Wenn die Nachfrage nach einem Gut grösser ist als das Angebot, so steigen die Preise. Die steigende Nachfrage ist bedingt – das haben wir schon gehört – durch Bevölkerungswachstum und durch kleinere Haushalte. Auf der Angebotsseite vermag das Angebot der Nachfrage nicht nachzukommen. Spreche ich mit Architekten, so bestätigen mir alle, dass das Bauen immer komplizierter und dadurch teurer wird. Auch die Dauer der Baubewilligungsprozesse hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, und die zunehmenden Einsprachen machen hier das Leben auch nicht einfacher. Gemeinden bringen sich ja heute schon beim Wohnraumerwerb ein. Ja, sie sollen das weiterhin tun können, aber als gleichberechtigte Akteure und nicht als Bevorzugte, mit gleich langen Spiesen. Bevorzugt man einzelne Marktakteure, hier also den Staat, so schafft man Marktverzerrung.

Wir sind der Meinung, dass Ursachen und nicht Symptome bekämpft werden sollen. Und das Vorkaufsrecht ist eine staatliche Intervention und bekämpft Symptome, löst aber nicht die Ursachen. Die Ursachenbekämpfung liegt, von uns aus gesehen, im Abbau von Hürden beim Bauen, damit Bauen attraktiver und einfacher wird. Hier erwarten wir von der linken Seite, dass Sie Hand bieten, wenn entsprechende Vorstösse im Rat behandelt werden. Besten Dank.

René Isler (SVP, Winterthur): Seit knapp zwei Stunden sprechen wir hier in diesem Saal nur über mehr Wohnraum für Mieter. Diesbezüglich habe ich aber noch keine Silbe zu Stärkung oder Förderung des Grundeigentums gehört. Ja, auch bessere Voraussetzungen zum Erwerb des Privateigentums, auch im kleinen Stil, kann die Knappheit des Wohnraums merklich verringern. Alle, die jetzt auch noch in einem Hauseigentümerverband sind, das hätte ich von euch auch noch erwartet. Schaut man sich die Geschichte an, so stelle ich fest, dass ein rein staatlich geförderter Wohnbau noch nie zielführend war und ist, Beispiele gibt es ja genug, jetzt gerade neulich wieder bei uns in unmittelbarer Nähe unseres Wohnraums: Da wird eine grössere Siedlung ausgesteckt. Und bevor das Baugerüst gestellt ist, kommt schon die grosse Tafel «Alle Wohnungen bereits vermietet».

Und zum Schluss noch eine kleine Anmerkung meinerseits. Mögen Sie sich, vor allem geschätzte, liebe Grüne, noch an die Kulturlandinitiative erinnern und was eigentlich einmal das Ziel dieser Initiative gewesen ist? Wie viele dieser kostbaren Landflächen wollen wir eigentlich noch überbauen? Von Winterthur Sennhof am östlichen Zipfel meiner Wohnstadt bis hinauf nach Saland, dem wunderschönen Tösstal entlang, sind bis 2027 5000 neue Wohneinheiten geplant. Und wenn Sie das rechnen, pro Wohneinheit vielleicht maximal drei Personen, dann sprechen wir wieder von einem Siedlungsgebiet für 15'000 Menschen. 15'000 Menschen brauchen wieder viel mehr Infrastrukturen. Sie brauchen mehr Abwasser, sie brauchen mehr Schulhäuser, sie brauchen eigentlich von allem mehr, und das in einer so wunderschönen Gegend wie dem Tösstal. Wann ist denn der Deckel

der Zuwanderung erreicht? Wer diese Frage nicht beantworten will, sollte sich auch nie mehr zum Thema «Wohnungsnot» äussern. Ich habe fertig.

Markus Schaaf (EVP, Zell): Geschätzte Kolleginnen und Kollegen von GLP und Mitte, ich spreche nun ganz direkt und konkret zu euch: Wir drei Parteien nehmen ja für uns in Anspruch, dass wir Kompromisse schaffen wollen, dass wir Lösungen ermöglichen wollen. Unsere drei Parteien gelten als das Zentrum im politischen Spektrum. Wir sind das Rückgrat in der Zürcher Politiklandschaft. Doch Rückgrat zeigt sich eben nicht im Reden, sondern im Handeln. Und darum ist genau jetzt der Moment, sich zu entscheiden – handeln, Rückgrat zeigen oder sich wegducken. Wir drei Parteien wollen keinen Staat, der alles und jedes Detail in unserem Leben regelt. Wir wollen auch keinen Staat, der tatenlos zusieht, wie Menschen in Not, in existenzielle Not geraten und dort sich selbst überlassen bleiben. Wir wollen sie nicht hängen lassen in ihrer Not, wenn so etwas Grundlegendes wie das Dach über dem Kopf fehlt. Und die Wohnungsnot, die ist real. Sie trifft unsere Städte, unsere Seniorinnen und Senioren, junge Menschen mit kleinem Einkommen, Alleinerziehende und Familien mit Kindern, sie alle brauchen etwas bezahlbaren Wohnraum. Und das sind eben nicht die neuen Wohnungen in Saland, die bezahlbar sind. Es ist ein Gut, das Mangelware ist. Und heute und jetzt stehen wir vor einer ganz klaren Entscheidung: Wegschauen oder Verantwortung übernehmen?

Wer dem zahnlosen Gegenvorschlag der Regierung zustimmt, entscheidet sich aktiv fürs Wegschauen, für Symbolpolitik ohne Wirkung, sich totstellen und warten, was passiert. Wer hingegen dem Vorschlag Scognamiglio zustimmt, ermöglicht den Gemeinden gezieltes Handeln, pragmatisch, wirksam und im Sinne unserer Verantwortung als Parlamentarierinnen und Parlamentarier. Ich hörte im Vorfeld den Vorwurf, ja, Scognamiglio hätte seinen Gegenvorschlag zu oft angepasst. Nun, genau so werden eben Kompromisse gemacht: Man hört einander zu, man hört die Argumente, man greift sie auf und macht Schritte aufeinander zu. Nur, diese Schritte müssen dann eben von allen auch gegangen werden. Am Schluss, heute liegt hier ein Lösungsvorschlag auf dem Tisch, der ein konstruktiver, wirksamer Gegenvorschlag zur Volksinitiative ist. Und jetzt gilt es für uns alle, Farbe zu bekennen: Handeln oder Alibiübung? Mut oder Ausrede? Und eines sage ich Ihnen in aller Deutlichkeit, und da bin ich mit dem Kollege Isler einig: Wer heute Nein sagt zu diesem Gegenvorschlag von Scognamiglio, der soll künftig keine Krokodilstränen mehr vergiessen und über Wohnungsnot klagen. Denn wer in der Stunde der Entscheidung schweigt oder ablehnt, der hat das Recht, sich später über die Folgen zu beschweren, verwirkt. Wer jetzt Nein sagt, sagt Ja zur Untätigkeit. Und wer jetzt Ja sagt, schafft reale Perspektiven für Menschen in Not, er hilft ihnen. Lassen Sie uns heute also nicht bequem, sondern lassen Sie uns mutig sein, Verantwortung zeigen, die diesen Namen verdient. Liebe Kolleginnen und Kollegen aller Fraktionen, zeigen Sie Rückgrat, ermöglichen Sie, dass der Antrag Scognamiglio der Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorgelegt wird. Denn wenn Sie das nicht tun, dann stellen Sie sich schon einmal darauf ein, dass

dann diese Volksinitiative garantiert eine Mehrheit bei der Bevölkerung bekommen wird.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir schalten jetzt hier die Pause ein. Überlegen Sie sich in der Pause, wenn Sie sich noch nicht angemeldet haben, ob Sie einen zusätzlichen Beitrag zur Debatte leisten können (*Heiterkeit*).

Christa Stünzi (GLP, Horgen): Lieber Markus Schaaf, leider nicht anwesend (*der Angesprochene ist nach der Pause noch nicht in den Saal zurückgekehrt*) – ich hoffe, er liest es spätestens dann im Protokoll –, heute haben wir sehr viel über Kompromisse und Kompromissfähigkeit gehört, und an dieser Stelle fühle ich mich nun doch irgendwie angesprochen, ein paar Grundzüge eines Kompromisses aufzuzeigen und daran zu erinnern, was es denn braucht, damit ein Kompromiss zustande kommen kann. Das Erste ist: Man muss aufeinander zugehen. Dann muss man im Kern eine Gemeinsamkeit finden, und diese Gemeinsamkeit muss über die Anerkennung, dass es eine Lösung braucht, hinausgehen. Wenn es bei Verhandlungen, bei denen es um ein Instrument im Rahmen eines hochkomplexen Themas geht, dann nicht zu einer Einigkeit kommt, gleich der Verhandlungspartnerin vorzuwerfen, nicht kompromissbereit zu sein, ist unredlich und unseres demokratischen Systems nicht würdig. Es braucht beim Thema «Wohnen» Lösungen, und politisch liegen viele Lösungen vor. Wir haben fünf Initiativen zu diesem Thema, diverse weitere Vorstösse, Gegenvorschläge und politische Ideen, an Lösungsideen und Möglichkeiten fehlt es also nicht.

Die Frage ist: Findet man einen gemeinsamen Nenner über alle möglichen Lösungen und nicht nur bei einem Instrument, bei einer Lösung? Wenn man nun behauptet, es gebe bei einem komplexen Thema wie dem Thema «Wohnen» nur bei einem Instrument die Möglichkeit zu einem Kompromiss, dann ist das eben nicht redlich und wird dem Thema nicht gerecht. Will man Kompromisse, müssen alle Aspekte angeschaut werden. Und es müssen alle Seiten auch bereit sein, Aspekte zu akzeptieren, die ihnen nicht vollumfänglich entsprechen. Alle müssen Kröten schlucken. Eine Haltung «Vogel friss oder stirb» ist eben nicht die Basis, auf der Kompromisse entstehen können. Und manchmal muss man auch eingestehen, dass eine Einigkeit leider nicht möglich war. Je enger der Verhandlungsspielraum, desto schwieriger ist ein Kompromiss. Wenn es also nur um ein Instrument geht und der Kompromiss schwer möglich ist, liegt es vielleicht auch daran, dass dieses eine Instrument eben schon die Akzeptanz nicht gleichermassen genießt.

Und um genau das geht es hier. Am Ende des Tages war auch der Gegenvorschlag der EVP ein Vorkaufsrecht. Es war das gleiche Instrument, etwas anders ausgestaltet. Wenn aber bereits dieses Instrument des Vorkaufsrechts auf Widerstand stösst, dann ist die Verhandlungsbasis sehr klein und die Chance, sich zu finden, noch kleiner. Die Grünliberale Fraktion hat sich den Entscheid sicherlich nicht einfach gemacht. Wir haben alles diskutiert, nicht nur dieses eine Instrument. Wir haben das hochkomplexe Thema umfassend angesehen und arbeiten auch entspre-

chend an eigenen Lösungen und an Kompromissen bezüglich der anderen vorliegenden Lösungen. Am Ende haben wir uns heute nicht bei einem Weg gefunden, wir werden bei allen Abstimmungen Abweichungen haben.

Und hier erlauben Sie mir noch ein paar Schlussworte zu allen, die sich wieder einmal Sorge um meine Partei, um meine Fraktion machen. Ich habe es in diesem Saal schon einmal gesagt: Ich finde es wunderbar, wie Sie sich alle immer um uns sorgen. Und seien Sie versichert, es gibt keinen Grund für Ihre Sorge. Denn die Grünliberale Partei, die Grünliberale Fraktion steht für Vielfalt, und manchmal zeigt sich diese Vielfalt dann auch in unterschiedlichen Meinungen, die wir offenlegen und nach aussen tragen und wir so auch entsprechend auftreten. Diese Vielfalt vermag es vertragen, die dürfen wir aushalten, die können wir aushalten. Und es ist eben auch wichtig, dass wir nicht immer alle zwingen, über die gleiche Hürde zu springen ... *(Die Redezeit ist abgelaufen.)*

Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg): Ich bin schon etwas erstaunt über diese Debatte, niemand spricht über die Ursachen und Folgen. Wir haben Wohnungsnot, wir haben explodierende Preise. Wieso? Warum? Wegen der Zuwanderung. Wir müssen vier von fünf Wohnungen aufgrund der Zuwanderung bauen. Obwohl wir so viel bauen wie noch nie, haben wir Wohnungsnot. Und welche Lösungsvorschläge liegen auf dem Tisch? Die Linke schreit wie immer nach mehr Staat. Ich kenne keine Branche, in welcher ein Eingriff des Staates einen positiven Effekt ausgelöst hat. Wir sind die Partei der Freiheit. Ich will frei leben in der Schweiz. Oder, wenn ich das Votum von Donato Scognamiglio aufnehme, die Suche nach der Frau des Lebens: Bevor ich sie heirate, will ich nicht noch den Staat fragen müssen, ob ich sie heiraten darf. Wenn wir so weitermachen, endet es bald so. Es wird nie besser, wenn der Staat eingreift, und sicher wird es nicht günstiger, wenn der Staat eingreift.

Und die anderen Parteien wollen mit dem Gegenvorschlag der Regierung das Problem mit Geld zuschütten. Wir sind über beide Lösungsvorschläge nicht glücklich, denn die Ursache liegt in der Zuwanderung. Und nur Donato Scognamiglio hat die Folgen dieser Zuwanderung beleuchtet, nämlich mit der alten Dame in Kloten, die aus dem Kanton Zürich verdrängt wird. Schauen Sie sich einmal die Statistik des Statistischen Amtes des Kantons Zürich an: In den letzten vier Jahren haben durchschnittlich netto 2400 Personen, Zürcherinnen und Zürcher, den Kanton Zürich verlassen in einen anderen Kanton in der Schweiz. Netto, es sind also 2400 Zürcherinnen und Zürcher mehr aus dem Kanton Zürich in einen anderen Kanton abgewandert als aus einem anderen Kanton zugezogen sind. Diese Leute, diese Frau in Kloten, Donato, sie alle verlieren ihre Heimat. Die Frau in Kloten muss die Zelte abbrechen und den Kanton Zürich verlassen. Und jetzt kommt es: Gleichzeitig strömten im Durchschnitt der letzten vier Jahre 18'000 Ausländer direkt aus dem Ausland in den Kanton Zürich – netto –, auch das ist eine Nettozahl. Und jetzt kommt die entscheidende Frage auch an Rafael Mörgeli: Wie soll das Vorkaufsrecht diese Zuwanderung verhindern? Wie soll das Vorkaufsrecht sicherstellen, dass die Zürcherinnen und Zürcher, unsere Leute, wieder

eine Wohnung finden im Kanton Zürich? Nämlich gar nicht, ich habe das nie gehört in dieser Debatte, wie durch dieses Vorkaufsrecht plötzlich mehr Wohnungen gebaut werden sollen vom Staat, wenn niemand mehr Wohnungen will. In der Stadt Zürich wird gegen Wohnprojekte geklagt, weil niemand mehr Wohnungen will. Wir sind wachstumsmüde im Kanton Zürich, das hat auch die gestrige Abstimmung gezeigt (*Heiterkeit*).

Ich bin der Meinung, es gibt im Kanton Zürich ein Recht auf Heimat für die Zürcherinnen und Zürcher. Und wir werden genau zu diesem Thema im Sommer eine Volksinitiative lancieren, denn das Vorkaufsrecht ist keine Lösung. Der Gegenvorschlag der Regierung ist keine Lösung, die uns zufriedenstellt. Wir werden jedoch zustimmen, damit der Gegenvorschlag vors Volk kommt. Danke.

Tobias Langenegger (SP, Zürich): Ich beginne mit einem für mich sehr wichtigen Thema, das anscheinend Markus Bopp, Doris Meier, Cristina Cortellini und jetzt auch Domenik Ledergerber, das ihnen allen ziemlich egal ist, und das heisst «Interessenbindung». Danke dem Präsidenten, dass er es angesprochen hat, Wirkung null. Meine Interessenbindungen sind: Ich bin im Initiativkomitee und ich bin im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbandes des Kantons Zürich, der nicht im Initiativkomitee ist.

Ich möchte nach diesem doch sehr schwierigen Votum, fern von Fakten, zurückkommen zum Thema: Wir haben ein riesiges Problem im Kanton Zürich, und das sind die explodierenden Mieten. Natürlich schauen wir die Ursachen an und wir sehen eine ganz grosse Ursache, und das ist, dass die Institutionellen, dass die Immobilienkonzerne immer mehr Boden besitzen. Und was ist inhärent bei diesen Immobilienkonzernen? Nämlich genau ein Punkt: Sie möchten die Rendite maximieren. Wenn Sie immer mehr Akteure auf dem Markt haben, die die Rendite maximieren möchten, dann werden die Mieten einfach immer teurer. Man könnte jetzt sagen, gut, dann werden wir beim Vollzug ansetzen. Denn im OR (*Obligationenrecht*) ist eigentlich die Rendite definiert, und das Bundesgericht vollzieht dann immer, was das genau bedeutet. Es gab diesen Vorstoss im Nationalrat für eine Mietkontrolle. Ihre drei Parteien haben im Nationalrat kein einziges Votum zu dieser Mietkontrolle gemacht. Wissen Sie, was sie nachher gedrückt haben? Alle gemeinsam Nein. Sie verweigern sich der Debatte.

Dann gehen wir hier halt zum Thema «Boden», dann sage ich: Gut, dann sprechen wir jetzt über Boden, über das Vorkaufsrecht. Wir müssen über die Eigentumsverhältnisse sprechen. Und jetzt komme ich zurück zum HEV (*Hauseigentümerverband*). Leider ist die Garde des HEV nicht mehr auf der Tribüne, sie waren vorhin da, der Direktor (*Albert Leiser, Direktor Zürcher Hauseigentümerverband*) und der Präsident (*Altnationalrat Hans Egloff, ehemaliger Präsident Schweizer Hauseigentümerverband*) und alle. Wieso macht der HEV bei Ihnen solchen Druck, dass Sie hier Nein stimmen? Wir haben leider die Zahlen nur für die Stadt Zürich, weil die anderen Gemeinden sich weigern, ihre Eigentumsverhältnisse zu monitoren. In der Stadt Zürich haben die Konzerne in den letzten zehn Jahren ein Plus an 20'000 Mietwohnungen zu verzeichnen. Jetzt hören Sie

gut zu: Die natürlichen Personen – meiner Meinung nach die Leute, die im HEV organisiert sind – haben 10'000 Mietwohnungen weniger als vor zehn Jahren. Sie sterben aus, weil sie nicht mehr mithalten können, und sie sind hier ausgenommen. Und somit sind wir bei der Kompromissfähigkeit. Ich sehe es ein bisschen anders und nicht so locker wie Domenik Ledergerber. Gestern war ein schwarzer Tag für Sie, Sie haben das Fuder überladen mit ganz dankbarer Unterstützung der Handelskammer. Sie müssen nicht für die Konzerne politisieren, sondern für die Menschen. Und für die Menschen politisieren Sie, wenn Sie mit ihnen sprechen, wenn Sie schauen, was ihr Problem ist. Ihr Problem sind die explodierenden Mieten, es geht nicht um die Anzahl Wohnungen.

Damit komme ich kurz, einfach um das noch zu sagen, zu Cristina Cortellini und dem Tramdepot: Natürlich ist das Tramdepot teuer. Es ist ein megakomplexer Bau, er steht auf einem Tramdepot. Das ist halt teurer. Aber was sind die Folgen? Die Mieten werden nur noch sinken in den nächsten 10, 20, 30, 40 Jahren. Wäre es eine institutionelle Vermieterin, dann würden die Mieten durch die Decke gehen in den nächsten 10, 20, 30, 40, 50 Jahren.

Zweitens: Sie sagen, der Staat werde wahnsinnig belastet. Sie bekommen die Investitionen zurück durch das Baurecht. Die Mietzinsen finanzieren diese Investitionen. Und in ein paar Jahrzehnten wird die Stadt Zürich nur noch Geld machen mit diesen Baurechten.

Und dann drittens, wenn Sie das auch nicht glauben: Es ist einfach so, dass die Bodenpreise stetig steigen, das ist Volksvermögen. Privat ist es privat, wenn es der Stadt Zürich gehört, ist es Volksvermögen, und die Wertsteigerung ist ein Teil des Volksvermögens.

Zum Schluss zu Thomas Anwander: Du hast gut begonnen. Du hast gesagt, es gehe um mehr bezahlbaren Wohnraum. Aber dann bist du irgendwie rechts abgebogen und hast nur noch von «schneller» und «mehr» und «immer», von diesen Sachen gesprochen. Es geht nicht um schneller, es geht nicht um mehr, es geht um mehr bezahlbaren Wohnraum. Es hat zu wenig bezahlbare Wohnungen.

Deshalb sagen Sie Ja zu dieser Initiative. Und wenn Sie das nicht schaffen, sagen Sie Ja zum Gegenvorschlag von Donato Scognamiglio. Vielen Dank (*Beifall auf der linken Ratsseite*).

Ordnungsantrag

Ratspräsident Beat Habegger: Bitte unterlassen Sie das Klatschen auf den Tischen, es sind wirklich nicht Usus in diesem Haus.

Wir haben uns kurz beraten mit den Fraktionspräsidien. Claudio Zihlmann hat im Namen von allen vertretenen Fraktionen

den Antrag auf die Schliessung der Rednerliste gestellt.

Wir stimmen darüber ab.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 142 : 10 Stimmen (bei 2 Enthaltungen), dem Antrag zuzustimmen. Die Rednerliste ist geschlossen.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Ich werde mutig zu beiden Gegenvorschlägen sprechen.

Der Gegenvorschlag der Regierung: Die Aufstockung des Fonds ist per se eine gute Sache, die wir befürworten. Um die aktuelle Wohnungsnot zu lindern, gibt es bekanntlich keine alleinige Lösung, sondern viele kleine Schrauben, an denen wir drehen können, damit sich die Situation verbessern kann. Wir sehen die Fondserhöhung als eine dieser kleinen, wichtigen Schrauben. Es gilt zu beachten: Die Regierung hat die Fondserhöhung an die Vorkaufsrechtsinitiative geknüpft, was wir zur Kenntnis nehmen. Bei der Abstimmung kann entweder dem Vorkaufsrecht oder der Fondserhöhung der Vorrang gegeben oder auch beides mit Ja beantwortet werden. Unabhängig davon, wie die Abstimmung ausfallen wird – die Akzeptanz der Erhöhung des Rahmenkredits wird sichtbar gemacht, auch im Falle einer Niederlage. Wir hier im Kantonsrat haben es in der Folge in der Hand, weiterführende Schritte entsprechend einzuleiten. Es stimmt natürlich sehr wohl, das Vorkaufsrecht verfolgt das Ziel, dass Gemeinden zu Flächen und Arealen kommen, um gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Erhöhung des Rahmenkredits für die Wohnraumförderung stellt mehr Geld zur Verfügung. Das Ziel ist das Gleiche, der Weg dahin ist ein ganz anderer: Zugang zu Boden oder Zugang zu mehr Geld.

Mit dem Vorkaufsrecht, wie es die Initiantinnen und Initianten verlangen, laufen wir Gefahr – wir haben es gehört –, dass wir Investoren vergraulen könnten, wenn sie bei den Kaufverhandlungen keine Rechtssicherheit und keine Vertragsfreiheit haben. Wie ein Damoklesschwert, das über ihren Köpfen schwebt, könnte ihnen bei Vertragsabschluss die Gemeinde das Grundstück oder das Areal vor der Nase wegschnappen. Es könnte ihnen zu blöd werden, und ohne Investoren wird noch weniger gebaut. Die Wohnungsnot nimmt zu und das könnte zum Eigentor werden.

Bei den Diskussionen zum Gegenvorschlag der EVP haben wir als Grünliberale einen Abschnitt eingebracht, der eine Verzichtserklärung der Gemeinden beinhaltet. Durch diese Möglichkeit würden die Gespräche zwischen den Investoren und der Gemeinde vor den Kaufverhandlungen geführt. Hat eine Gemeinde von Anfang an kein Interesse an einer Fläche oder einem Areal, unterschreibt sie die Verzichtserklärung und gibt so den Investoren die nötige Sicherheit, dass sie nach den Verhandlungen auch tatsächlich bauen können. Die zeitliche Limitierung, die im Text aufgeführt ist – das sind die 18 Monate –, dienen lediglich dazu, dass die Verzichtserklärung nicht auf ewig gelten soll. Nehmen wir nun an, die Gemeinde interessiert sich tatsächlich für den Kauf, dann ist es so, dass die Gemeinde durch die Anfrage der Investoren, die sie vor den Kaufverhandlungen erhält, vorinfor-

miert ist und auch direkt in den Verhandlungsprozess einsteigen kann. Ein unschönes Vorkaufsrecht in letzter Minute würde dann in der Regel gar nie stattfinden.

Einem Gegenvorschlag mit einer Verzichtserklärung hätte ein Teil der Grünliberalen zustimmen wollen. Warum nun werden die meisten von uns dem Gegenvorschlag trotzdem ablehnen? Der Gegenvorschlag der EVP beinhaltet in der jetzigen Version den Hinweis zur Leerwohnungsziffer von 0,5 Prozent. Nur dann soll das Vorkaufsrecht angewendet werden können. Wir sind der Meinung: Jede Gemeinde, die sich für ein Vorkaufsrecht entscheiden würde, soll dieses ausüben können, ob nun Wohnungsnot herrscht oder nicht. Schliesslich geht es darum, erst gar nicht in die Situation einer Wohnungsnot zu kommen. Da wäre es kontraproduktiv, auf die 0,5 Prozent warten zu müssen, um handeln zu können. Dieser Hinweis öffnet Tür und Tor für pseudoschlaue Spiele mit dem Wohnungsmarkt und bringt wieder die Rechtsunsicherheit, die wir eben nicht wollen ... *(Die Redezeit ist abgelaufen.)*

Rosmarie Joss (SP, Dietikon): Am heutigen Tag erweisen sich die Rechtsparteien von SVP, FDP bis hin zu Mitte und GLP als kompromissunfähig. In anderen Ländern ist das ja nicht der Fall, aber in der Schweiz gehört der Kompromiss als wichtiger Teil zur parlamentarischen Arbeit. Die Frage der Initiantenseite bezüglich eines Kompromisses ist ja jeweils: Will man Abstriche an der Forderung in Kauf nehmen für eine wesentlich höhere Wahrscheinlichkeit, einen zwar etwas kleineren Schritt zu erreichen – aber den macht man dann ziemlich sicher vorwärts –, auch wenn es eigentlich aus eigener Sicht weitergehen müsste? Das Problem der Wohnungsnot ist für unsere Seite dermassen wichtig, dass uns ein sicherer, kleiner Schritt wichtiger erscheint als ein vielleicht möglicher grosser Schritt. Deshalb unterstützen wir diesen Kompromissvorschlag. Auch Gegner der Initiative könnten sich eigentlich Überlegungen machen, wieso man auf einen Kompromiss eingehen will, nämlich: Will man den Initianten etwas geben, damit eben dieser wesentlich grössere Schritt nicht erfolgt? Anscheinend will man nicht, denn ein Gegenvorschlag, der nicht aufs Thema eingeht, bringt da nicht viel.

Schon bei der Steuervorlage 17 haben wir gesehen, dass Sie unfähig sind, Kompromisse einzugehen. Nicht einmal das Mini-Zückerchen der Regierung wollten Sie geben *(gemeint ist die vom Kantonsrat abgelehnte Erhöhung der Teilbesteuerung von Dividenden aus qualifizierten Beteiligungen von 50 auf 60 Prozent im Rahmen des zweiten Schrittes der Steuervorlage 17)*. Im Machtrausch einer erdrückenden Mehrheit im Kantonsrat haben Sie sich ja entschieden, dort «all in» zu gehen. Eigentlich hätten Sie nach der gestrigen Klatsche eine Krisensitzung machen müssen. Und zumindest die Parteien der nominellen Mitte hätten realisieren sollen, dass sie auch heute auf dem Holzweg sein werden, aber sie scheinen nicht lernfähig zu sein.

Übrigens noch wegen der Zuwanderung der SVP: Ja, es gibt ein Problem mit der Zuwanderung, der Zuwanderung der institutionellen Anleger, die immer mehr Geld aus den Wohnungen pressen wollen. Aber für diese Zuwanderung sind Sie

ja. Wohnungsnot ist für einen grossen Teil der Bevölkerung bis weit in den Mittelstand hinein ein grosses Problem. Das Vorkaufsrecht ist, weil es den institutionellen Anlegern und Immobilienkonzernen Fläche entzieht, ein Mittel, dies etwas zu lindern. Nach dem heutigen Tag wird es bezüglich Vorkaufsrechts nur die Initiative als Vorschlag geben. Sie wird, denke ich, sehr wahrscheinlich bei der Bevölkerung durchkommen, weil es keine valable Alternative geben wird. Deshalb herzlichen Dank.

Jacqueline Hofer (SVP, Dübendorf): Zunächst möchte ich meine Interessenbindung offenlegen: Ich spreche heute als Immobilientreuhänderin und kenne die Herausforderungen des Immobilienmarktes aus erster Hand.

Zum Ersten, Eingriff in Eigentumsrechte: Das gemeindliche Vorkaufsrecht stellt eine erhebliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit dar. Private Immobilienbesitzer verlieren das Recht, ihre Objekte frei an den Höchstbietenden zu verkaufen. Stattdessen wird ihnen ein Käufer aufgezwungen, die Gemeinde. Das ist ein unzulässiger Eingriff in den Markt.

Wettbewerbsverzerrung und Marktstagnation: Ein solches Vorverkaufsrecht könnte Investoren abschrecken. Wer investiert schon in ein Umfeld, in dem die Gemeinde jederzeit befugt ist, zuerst zum Zuge zu kommen. Die Konsequenzen sind klar: weniger Investitionen und ein stagnierendes Wohnangebot und eine verminderte Marktflexibilität. Langfristig leiden nicht nur Immobilienbesitzer, sondern auch die Bevölkerung unter fehlenden Innovationen und Wohnraum. Ich habe gehört, dass das Vorkaufsrecht eine Garantie für günstigen Wohnraum sei. Nein, das Vorkaufsrecht ist keine Garantie für günstigen Wohnraum.

Und damit zum entscheidenden Punkt: Das Vorkaufsrecht ist keinesfalls eine Garantie für mehr bezahlbaren Wohnraum. Statt neue Wohnungen zu schaffen, führt das lediglich zur Umverteilung bestehender Immobilien. Es bleibt fraglich, ob dies tatsächlich zur gewünschten Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beiträgt. Fakt ist, dass in den letzten Jahren die Immobilienpreise um 100 Prozent gestiegen sind. Aufgrund dieser Entwicklung war es unausweichlich, dass auch die Mietpreise höher gestiegen sind. Fazit: Das Vorkaufsrecht bringt erhebliche Nachteile mit sich. Es verzehrt den Markt, behindert Investitionen und greift unverhältnismässig in die Eigentumsrechte ein. Deshalb ist es aus wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Sicht nicht zielführend. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Es ist kein Naturgesetz, dass Mietpreise steigen oder gar explodieren. Das ist das falsche Wording. Es gibt Akteure, es sind Personen, die am Schreibtisch Entscheidungen fällen und einen Mietvertrag ausstellen, der höher ist als der vorangehende. Sie nutzen die Wohnungsnot aus, weil Wohnen ein Grundrecht ist. Und wenn sich Mieterinnen und Mieter die Grundbedürfnisse nicht mehr leisten können, so sprechen wir von einem Marktversagen, und hier stehen wir.

Ich möchte noch auf einen anderen Aspekt hinweisen, der bisher zu wenig diskutiert wurde: Es geht um soziale Durchmischung der Wohnquartiere und um altersdurchmischtes Wohnen. Im Rahmen des Postulates «Altersdurchmischtes Wohnen im Kanton Zürich» (KR-Nr. 316/2017) wurden diverse Empfehlungen erarbeitet, wie eine gute Durchmischung und sozialer Zusammenhalt innerhalb der Quartiere gefördert werden könnten. Ältere Leute, welche oft zu zweit oder allein in grossen Familienwohnungen wohnen, soll ein Angebot gemacht werden. Dieses soll bezahlbar sein und im gleichen Quartier liegen. Das heisst auch, dass unterschiedliche Wohnungstypen geschaffen werden müssen. Es braucht kleine und preisgünstige Wohnungen, damit die grösseren Familienwohnungen wieder dem Bestimmungszweck zugeführt werden können. Diese sozialen Aspekte werden durch den vielgerühmten freien, liberalen Markt eben nicht abgedeckt. Hier muss die öffentliche Hand korrigierend eingreifen. Damit sie dies auch tun kann, muss sie mit einem Vorkaufsrecht ausgestattet werden. Sie kann dann fehlende Angebote ergänzen. Für den Aufbau einer durchmischten Quartierstruktur braucht es eben mehr als nur renditegetriebenen Wohnungsbau. Nur wenn die öffentliche Hand über eigenes Land verfügt, kann sie steuernd eingreifen. Stimmen Sie sowohl für den Gegenvorschlag der EVP als auch für die Volksinitiative.

Gabriel Mäder (GLP, Adliswil): Wenn das Bauen komplizierter wird, wird das Wohnen nicht günstiger. Die Einführung eines Vorkaufsrechts verursacht bei allen Transaktionen zusätzliche Kosten. Die nötigen Gelder müssen länger vorgehalten werden, durch die 60-Tage-Frist verzögert sich der Bau der neuen Wohnung und wichtige Mitarbeiter müssen weiter bezahlt werden. Das Vorkaufsrecht macht somit alle neuen Wohnungen teurer, auch jene, an denen die Gemeinde gar kein Interesse hat und ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben wird. Die Kosten werden dabei, wie Steuern und Tarife, auch von den Konsumenten, sprich von den Mietern, zu bezahlen sein. Und wozu das? Damit die Gemeinde die Möglichkeit hat, einige wenige Projekte zu erwerben und diese dann zu vergünstigten Preisen an Wohnbaugenossenschaften abzugeben.

Donato Scognamiglio hat es erwähnt, von 1000 Projekten in Genf wurde bei 20 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Das heisst, wir verteuern bei 98 Prozent der neuen Wohnungen die Miete, damit bei 2 Prozent der Wohnungen die Miete um 30 Prozent reduziert werden kann. Das ist unsinnig und schädlich für alle, die keine Genossenschaftswohnungen erhalten werden. Es gibt eine bessere Option, der EVP-Gegenvorschlag ist ein Ansatz dazu. Was die Gemeinden benötigen, ist die Möglichkeit, neue Baufelder oder Liegenschaften zu erwerben. Das heisst, sie müssen wissen, wer wann was verkauft. Dazu benötigen sie aber kein Vorkaufsrecht, sondern müssen informiert werden. Diesen Passus finden wir im Gegenvorschlag der EVP. Um das Vorkaufsrecht zu vermeiden, kann der Verkäufer bei der Gemeinde vorstellig werden. Genau das braucht die Gemeinde. Sie muss wissen, wer wann verkauft, dann hat sie genügend Zeit, das Projekt seriös zu prüfen, anstatt innerhalb von 60 Tagen eine übereilte Entscheidung treffen zu müssen respektive darauf zu verzichten, weil dies die bessere Option ist als in ein unsicheres Wagnis

zu springen. Und jeder rationale Investor, jeder Immobilienfonds wird diese Option wahrnehmen, so werden das Risiko und die Kosten gesenkt. Und wenn die Gemeinde am Kaufprozess mitmacht, ist sie meist erfolgreich, da sie höher bieten kann, da sie keine überteuerte Rendite erzielen muss.

Das führt zu folgenden Schlussfolgerungen: Wenn die Gemeinde das höchste Angebot abgibt, benötigt sie das Vorkaufsrecht nicht. Und hat sie nicht das höchste Gebot, nutzt sie das Vorkaufsrecht nicht. Die Kombination also des Vorkaufsrechts mit der Verzichtserklärung ist ein sinnvoller Ansatz, der auf die Eigenverantwortung der Verkäufer setzt, den Wohnungsmarkt nicht weiter verteuert und den Gemeinden zusätzlich ein Instrument in die Hand gibt, um eine aktive, nachhaltige Siedlungspolitik betreiben zu können. Aber leider haben die zusätzlichen Anforderungen, die im Laufe der Diskussion in den Gegenvorschlag eingearbeitet wurden, diesen zusehends verkompliziert und es für uns schwer gemacht, ihm in der Gänze zuzustimmen. Trotzdem wird ein Teil der GLP-Fraktion diese Kröte widerwillig schlucken, weil es aktuell leider die einzige Lösung ist, die günstigen Wohnraum generieren und die am wenigsten schädlichen Nebenwirkungen verursachen wird.

Mario Senn (FDP, Adliswil): Ich beginne mit zwei Interessenbindungen, erstens: Ich bin in einem tiefen Teilzeitpensum Angestellter von Swiss Life. Swiss Life investiert einen Teil der ihr von den Arbeitnehmenden anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Zweitens: In meinem früheren Leben als stellvertretender Amtschef im damaligen Amt für Wirtschaft und Arbeit war ich bis Oktober 2022 auch für die Wohnbauförderung verantwortlich, und deshalb verstehe ich Ihren Widerstand gegen den Gegenvorschlag des Regierungsrates beziehungsweise der Kommissionsmehrheit nicht. Es ist kein Alibi-Vorschlag. Die kantonale Wohnbauförderung wirkt zielgerichtet zugunsten derjenigen, die es nötig haben. Damit dies auch so bleibt, führt der Kanton richtigerweise Zweckerhaltungskontrollen durch. Ich weiss, gewisse Genossenschaften haben das nicht so gern, man kann dann für diese staatlich vergünstigten Wohnungen nicht nehmen, wen man gerne möchte, sondern nur jene Personen, die die Bedingungen auch erfüllen.

Die Volksinitiative heisst «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», sie heisst eben nicht «Vorkaufsrechtsinitiative». Deshalb können Sie nun auch nicht ständig die Rechtmässigkeit des Gegenvorschlags der WAK-Mehrheit in Zweifel ziehen. Die Volksinitiative fordert mehr bezahlbare Wohnungen und der Gegenvorschlag liefert diese. Hingegen entstehen mit dem Vorkaufsrecht, egal ob mit der Volksinitiative oder mit dem Gegenvorschlag Scognamiglio, erst einmal nicht mehr Wohnungen und erst recht nicht mehr bezahlbare Wohnungen, es findet einfach eine Eigentumsübertragung statt, quasi eine Verstaatlichung dieser Liegenschaft. Bezahlbarer Wohnraum entstünde erst durch die Erstellung günstiger oder allenfalls subventionierter Wohnungen durch die Gemeinde selbst beziehungsweise durch den Verkauf oder die Abgabe des Grundstücks im Baurecht. Wenn dieses Baurecht vergünstigt wird, dann ist das auch eine Subvention, und davon profitieren dann einige wenige Glückliche.

Mit einem Vorkaufsrecht allein entstehen keine bezahlbaren Wohnungen. Was jedoch zu erwarten ist, ist ein «Chilling effect»: Investoren werden sich hüten, nur schon an einem Bauinvestitionsprojekt herumzudenken, wenn keine ausreichende Rechtssicherheit besteht, dass sie das Grundstück dann auch wirklich erwerben und entwickeln können. Daran ändert auch nichts, dass der Aufwand entschädigt werden soll, denn was nicht entschädigt wird, sind die Opportunitätskosten. Sie haben einen Projektleiter, Sie haben vielleicht ein Projektteam, welches ein Investitionsprojekt plant, und dann schlägt die Gemeinde zu. Klar, Sie haben dann vielleicht die Lohnkosten und Auslagen des Planerteams entschädigt. Was Sie nicht mehr zurückbekommen, ist die Zeit. Ihr Team hätte während der gleichen Zeit in einer anderen Gemeinde ein anderes Projekt planen und voranbringen können, und das wird dann auch passieren. Die Folge wäre dann in Gemeinden mit Vorkaufsrecht ein Abbremsen der Wohnbautätigkeit und damit eine Verschärfung der Wohnungsknappheit. Das Vorkaufsrecht würde wohl nur in einzelnen Gemeinden eingeführt. Wären also die negativen Effekte des Abbremsens der Wohnbautätigkeit nur in diesen Gemeinden sicht- und spürbar? Nein, denn es besteht die Gefahr von Spillover-Effekten. Bremst sich die Wohnbautätigkeit in einer Gemeinde mit Vorkaufsrecht, ist der Druck, neuen Wohnraum zu realisieren, in der Nachbargemeinde umso grösser. Entsprechend ist zu erwarten, dass das Vorkaufsrecht in der Stadt Zürich den Druck in der Agglomeration und weiter draussen verstärken würde. Das raumplanerische Ziel, dass mehr Wohnraum vor allem in den städtischen Gebieten entstehen soll, wird damit hintertrieben. Deshalb können Sie hier jetzt auch nicht mit Gemeindeautonomie argumentieren.

Herr Scognamiglio hat einen Gegenvorschlag erarbeitet. Der Gegenvorschlag ist an sich ja nichts anderes als eine «Volksinitiative light». Das Problem mit dem Vorkaufsrecht, dass es nicht direkt zu günstigen Wohnungen führt, bleibt auch bei diesem Vorschlag bestehen. Es löst das Problem nicht.

Es wurde verschiedentlich gesagt, der liberale Markt löse die Probleme nicht. Ich weiss gar nicht, wie Sie das beurteilen können (*Zwischenrufe*). Es gibt kaum einen Markt in der Schweiz, der stärker reguliert wird. Es ist der Markt, wo der Staat am meisten eingreift, angefangen von der Bau- und Zonenordnung über alles Weitere bis und mit dem Mietrecht. Also hören Sie auf, hier zu sagen, das sei ein liberaler Markt, der einfach falsche Ergebnisse bringe, das stimmt einfach nicht. Die Volksinitiative löst die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht, deshalb lehnen wir die Initiative ab. Und die «Initiative light» von Herrn Scognamiglio lehnen wir ebenfalls ab. Stattdessen stimmen wir dem Gegenvorschlag der Regierung zu und stärken damit die seit über 100 Jahren bewährte Wohnbauförderung.

Susanne Brunner (SVP, Zürich): In dieser Debatte wurden vonseiten der Initianten markige Worte gebraucht. Die Befürworter und die Initianten sind als die besseren Menschen bezeichnet worden, die das Problem des knappen und teuren Wohnraums lösen wollen. Doch was die Befürworter bis jetzt verschweigen: Es geht nämlich nicht um Mut oder Ausrede, um Wegschauen oder Handeln, um

Bequem- oder Mutig-Sein, Markus Schaaf, es geht bei dieser Initiative um Staatsintervention oder freie Wahl, Verstaatlichung von Grund und Boden oder Privateigentum. Es geht um Sozialismus oder Freiheit (*Unmutsäusserungen*). Bei dieser Initiative geht es um den Systemwechsel. Soll Grund und Boden im Privatbesitz sein oder soll Grund und Boden grundsätzlich dem Staat gehören?

Wer gegen die Verstaatlichung von Grund und Boden ist, lehnt die Initiative ab. Wer gegen die Verstaatlichung von Grund und Boden ist, muss auch den Gegenvorschlag Scognamiglio ablehnen, denn auch der Gegenvorschlag enthält das Vorkaufsrecht, also den Systemwechsel von Privateigentum zur Verstaatlichung von Grund und Boden. Und an die Initianten sei gerichtet: Wir, die die Initiative und den Gegenvorschlag Scognamiglio ablehnen, wir sind überzeugt, dass die Bevölkerung für Freiheit und gegen Sozialismus votieren wird. Vielen Dank.

Mandy Abou Shoak (SP, Zürich): Der Bestand der Leerwohnungen im Kanton Zürich betrug am 1. Juni 2024 4423 Wohnungen. Das entspricht einer Leerwohnungsziffer von 0,56 Prozent. Dieser Wert liegt deutlich unter der Schwelle von 1 Prozent, und Fachleute sprechen ab einem Wert unter 1 Prozent von einer Wohnungsnot. Wir haben ein Problem: Wohnungsnot. Die Menschen im Kanton Zürich wollen wohnen, nein, sie müssen wohnen, und nur die wenigsten können sich die gier- und die profitgetriebenen Mieten der Privaten leisten. Man kritisiert nur, wen man schätzt, Danke, Donato Scognamiglio.

Deshalb zu dir, Markus Bopp: Du sagst, es sei ein Eingriff in den Markt. Ja, hoffentlich auch, denn der Markt hat es nicht gerichtet, und der Markt wird es auch nicht richten, weil der Markt profitgetrieben ist. Aber Boden ist kein Gut wie jedes andere. Ich zitiere hier gerne meine Kollegin Jacqueline Badran (*Nationalrätin*): «Wir alle brauchen Boden, wir alle müssen wohnen. Boden verhält sich nicht wie Luxusuhren oder Erstklassbillette, sondern wie Luft oder Wasser.» Deshalb gibt es Regeln. Aber leider halten sich die wenigsten daran, und damit schaue ich auch zu dir, Mario Senn, denn nach jedem Mieterinnen- oder Mieterwechsel werden die Mietkosten erhöht. Die Mieten hätten in den letzten Jahren sinken sollen, wenn es nach dem Markt gegangen wäre. Das ist nicht passiert. Obwohl die Zinsen gesunken sind, sanken die Mieten nicht. Der Markt hat versagt, Rafael Mörgeli hat es gesagt, stattdessen sind die Angebotsmieten um 50 Prozent gestiegen. Und preisgünstige Wohnungen sind eben nicht dasselbe wie subventionierte Wohnungen, deshalb grenzt der Gegenvorschlag des Regierungsrates an Arbeitsverweigerung.

Wir haben ein Problem, wir haben ein grosses Problem, und dabei geht es an einem der reichsten Orte der Welt um eine der fundamentalsten Grundbedürfnisse überhaupt: das Recht auf Obdach. Wir brauchen Lösungen, das Vorkaufsrecht, welches den Gemeinden die Möglichkeit gibt, Boden bevorzugt zu kaufen, sofern es die Gemeinden wollen, wäre eine Lösung gewesen. Was Sie tun, ist, den Gemeinden diese Möglichkeit zu verwehren. Das ist nicht konstruktiv, das ist bevor-

mundend, das ist ein Diktat von oben, das ist destruktiv. Sie haben die Möglichkeit, Teil der Lösung zu werden oder Teil des Problems zu bleiben, entscheiden Sie sich!

Yiea Wey Te (FDP, Unterengstringen): Kurz zur Vorrednerin: Der Markt, insbesondere der Immobilienmarkt, ist überreguliert, und das ist das Problem, das hat Kollege Mario Senn bereits deutlich gemacht. Wir alle hier wollen eines: mehr Wohnungen im Kanton Zürich, mehr bezahlbaren Wohnraum, mehr Angebot. Aber das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand wird dieses Problem nicht lösen. Es ist keine Wundermedizin, es ist ein gefährlicher Irrtum. Warum? Ganz einfach: Ein Vorkaufsrecht schafft keine einzige neue Wohnung. Es verlagert nur die Eigentümerschaft, nicht aber die Bautätigkeit. Und die öffentliche Hand ist nicht bekannt dafür, schneller, günstiger und effizienter zu bauen als Private. Nennen Sie mir ein einziges Beispiel, wo der Staat schneller, besser und günstiger gebaut hat als ein privater Investor. Ich kenne keines. Auch wenn es vorbildliche Bauämter gibt, wie das der Gemeinde Unterengstringen – das weiss ich als Gemeinderat aus erster Hand –, ist üblicherweise das Gegenteil der Fall. Die öffentliche Hand verzögert, verteuert und verhindert oft sogar. Private Projektentwickler, die bereitstehen würden, scheitern an Auflagen, Einsprachen und politischem Wunschkonzert. Das Resultat? Keine Wohnungen, kein Baufortschritt und steigende Mieten, weil das Angebot fehlt. Und das ist der Kern des Problems. Die öffentliche Hand ist in ihren Prozessen nicht nur langsam, sie ist unberechenbar, und genau das ist Gift für jede Investition. Wer baut, muss wissen, woran er ist und darf nicht Jahre später vom Staat ausgebremst oder sogar enteignet werden. Ein Vorkaufsrecht verschärft diese Unsicherheit, es signalisiert «investiere ruhig, aber wenn es uns passt, nehmen wir es dir weg». So verunsichern wir genau diejenigen, die wir brauchen, private Investoren, Pensionskassen, Genossenschaften, mittelständige Bauträger. Sie sind es, die bauen könnten, wenn man sie liesse. Die öffentliche Hand braucht kein Vorkaufsrecht, sie kann jederzeit ganz normal am Markt kaufen wie alle anderen auch. Darum: Wenn wir mehr Wohnraum wollen, brauchen wir mehr Angebote, weniger Hürden und schnellere Verfahren, aber ganz sicher kein ideologisches Vorkaufsrecht, das unsere Probleme nur verschärft. Besten Dank.

Nicola Siegrist (SP, Zürich): 1959 schrieb Emil Klöti, ehemaliger Stadtpräsident von Zürich, in einem Aufsatz, Zitat: «Gefordert wird von verschiedenen Seiten ein gesetzliches Vorkaufs- und Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens, damit dieses in der Lage sei, Grundstücke an sich zu ziehen, wenn es ihm bodenpolitisch angezeigt erscheint. Damit würde eine wirksame Bekämpfung der Bodenspekulation im engeren oder weiteren Sinne kaum erreicht.» Emil Klöti, Stadtpräsident im roten Zürich, war kritisch gegenüber dem Vorkaufsrecht. Das freut Sie vielleicht, aber wohl zu früh, denn Klöti, seines Zeichens noch Vertreter des rechten Parteiflügels, war skeptisch gegenüber dem Vorkaufsrecht, weil er die Expropriation bevorzugte, die Enteignung, das sei die sinnvolle Variante. Sie sehen, diese

Debatte ist reichlich absurd. Dafür, dass das Problem für die Menschen in diesem Kanton mit den bezahlbaren Wohnungen so brutal ist, ist das Vorkaufsrecht ein reichlich zurückhaltendes Instrument für die öffentliche Hand. Niemand verliert, die Öffentlichkeit gewinnt, um Kollegin Gianna Berger zu zitieren.

Zwei Falschaussagen muss ich darüber hinaus doch noch korrigieren: Es werde nicht mehr Wohnraum geschaffen, hiess es, wenn die öffentliche Hand den Boden kauft. Falsch. In Genossenschaftsbauten liegt der Wohnflächenverbrauch 20 Prozent tiefer als bei privaten Anbietern. Auf der gleichen Fläche können also 20 Prozent mehr Menschen wohnen. Das Vorkaufsrecht ermöglicht es, mehr Menschen im Kanton Zürich wohnen zu lassen, und nicht nur in mehr Wohnungen, nein, auch noch in bezahlbaren.

Und dann hört man von der grossen, lauten, unkonstruktiven Fraktion ständig, dass niemand über die Ursachen sprechen möchte. Doch, natürlich tun wir das. Entscheidend ist mitunter der Bodenpreis. Und wieso geht der Bodenpreis in die Höhe? Spekulation. Der Bodenpreis gibt nämlich wieder, wie viel Geld mit diesem Grundstück gemacht werden kann in den kommenden Jahren. Das sind die internationalen Vorgaben für die Rechnungslegung. Wenn also immer mehr institutionelle Anbieter teure Wohnungen mit übersetzten Renditen bauen und vermieten, so haben sie eine höhere Renditeerwartung, und folglich steigt der Bodenpreis. Was hilft dagegen? Diesen Boden der Spekulation zu entziehen. Gemeinnützige Wohnungen versprechen eben keine illegalen, überhöhten Mietzinse. Der Bodenpreis sinkt, die Menschen profitieren, so einfach wäre das.

Zum Schluss noch eine Zahl, die die Medienschaffenden kennen sollten: 69 Mitglieder dieses Rats sind Teil der HEV-Parlamentsgruppe. Der HEV setzt die bürgerlichen Fraktionen unter Druck. Der HEV verhindert hier eine konstruktive Lösung. Lassen Sie nicht den Eindruck erwecken, Sie seien von den Immobilienkonzernen gekauft. Tun Sie etwas für die Menschen, stimmen Sie der Initiative zu oder im Minimum dem Gegenvorschlag aus der politischen Mitte! Herzlichen Dank.

Dieter Kläy (FDP, Winterthur): Ich bin ein Mitglied dieser HEV-Gruppe, aber ich fühle mich überhaupt nicht unter Druck gesetzt. Es ist jetzt von den Befürworterinnen und Befürworthern der Initiative mehrfach behauptet worden, dass die Initiative mit dem Vorkaufsrecht nur ein formelles Recht für die Gemeinden begründen würde, aber materiell keine Folgen hätte. Doch wenn gemäss den Initiantinnen und Initianten die Gemeinden das Vorkaufsrecht zu den Marktbedingungen beziehungsweise zu den Bedingungen der erwerbenden Person ausüben – und so steht es ja in der Initiative – und gleichzeitig gefordert wird, eben preisgünstige oder bezahlbare oder billige Wohnungen zu erstellen, ja, dann besteht doch die Gefahr, dass die Rechnung dann irgendwann einmal nicht aufgeht und am Steuerzahler beziehungsweise an der Steuerzahlerin etwas hängenbleibt. Und zudem, wenn Sie den Initiativtext genau gelesen haben, vergütet die Gemeinde den Parteien angemessene Aufwendungen und aufgelaufene Zinsen. Was heisst hier «angemessen»? Das birgt doch Stoff für Rechtshandel und Auseinandersetzungen vor

Gericht, was den Erwerbsprozess durch die Gemeinde erneut und weiter verzögert. Und wenn diese Rechnung ja insgesamt sowieso nicht aufzugehen droht, kann man mit gutem Gewissen gleich dem Gegenvorschlag des Regierungsrates zustimmen. Damit vermeiden wir nämlich Illusionen, falsche Vorstellungen und zeitliche Verzögerungen von Projekten und machen trotzdem etwas zur Linderung der Wohnungsnot.

Stefan Feldmann (SP, Uster): Ich erlaube mir, auf das Votum meines Ustermer Ratskollegen Benno Scherrer zu reagieren. Als Erstes – aber das ist nur ein Nebengleis – hat er gesagt, dass man diese Initiative ganz ideologiefrei ablehnen könne, und hat seine Ablehnung dann mit seiner liberalen Grundhaltung begründet. Ich weiss, Sie hören das nicht gerne, aber auch der Liberalismus, insbesondere der Wirtschaftsliberalismus, ist – genauso wie der Sozialismus oder der Nationalkonservatismus – nichts anderes als eine Ideologie, aber egal.

Kollege Scherrer hat auf die kürzliche Abstimmung betreffend die Ausübung eines Vorkaufsrechts in der Stadt Uster Bezug genommen. Hier wollten Stadt- und Gemeinderat ein solches Vorkaufsrecht, das der Gemeinde zustand, ausüben, doch die Stimmberechtigten haben dies in der Volksabstimmung mit 51,1 Prozent äusserst knapp abgelehnt. Kollege Scherrer schliesst nun daraus, dass die Idee des Vorkaufsrechts gescheitert sei. Das sehe ich anders: Das letzte Wort lag bei den Stimmberechtigten. Sie haben in diesem konkreten Fall entschieden, das Vorkaufsrecht nicht ausüben zu wollen. Das ist in Ordnung so, das gilt es zu akzeptieren, das ist direkte Demokratie. Aber dieses Abstimmungsergebnis spricht überhaupt nicht gegen das Vorkaufsrecht als solches. Auch die Ustermerinnen und Ustermer haben nicht über die Sinnhaftigkeit des Vorkaufsrechts abgestimmt, sondern sie haben einzig und allein entschieden, es in diesem konkreten Fall nicht ausüben zu wollen. Und die Initiative will ja nichts anderes, als dass den Gemeinden genau dieses Instrument zur Verfügung gestellt wird, sodass dann eben in jedem Einzelfall von den durch die Stimmberechtigten demokratisch gewählten Behörden oder von den Stimmberechtigten selber entschieden werden kann, ob sie es im konkreten Fall ausüben wollen oder nicht. Und manchmal finden sie dann, «ja, es ist sinnvoll» und manchmal eben nicht – wie hier in Uster. Das Vorkaufsrecht führt also unter dem Strich zu einer Stärkung der Gemeindeautonomie und zu einer Stärkung der Demokratie. Und ach ja, bei besagter Abstimmung stand die GLP Uster übrigens auf der Seite jener, die Ja sagten zur Ausübung des Vorkaufsrechts.

Und zum Schluss noch dies: Mir scheint, GLP und Mitte haben aus der Abstimmungsniederlage betreffend Unternehmenssteuern von gestern offenbar nichts gelernt. Damals versuchte ihnen Finanzdirektor Ernst Stocker mit seiner Gegenfinanzierung eine Brücke zu einer mehrheitsfähigen Vorlage zu schaffen. Sie haben dies aus ideologischen Gründen – Entschuldigung, aus Gründen der Grundhaltung – abgelehnt und sind dann an der Urne auf die Nase gefallen. Jetzt ver-

sucht Ihnen die EVP eine Brücke zu bauen, und Sie lehnen wiederum aus ideologischen Gründen ab. Offenbar wollen Sie den gleichen Fehler wiederholen. Wir werden an der Urne sehen, ob Sie diesmal mehr Erfolg haben werden oder nicht. In diesem Sinne bitte ich Sie, der Initiative und auch dem Gegenvorschlag Scognamiglio zuzustimmen. Besten Dank.

Ratspräsident Beat Habegger: Ich begrüsse auf der Tribüne noch zwei Klassen der Sekundarschule Friedrichstrasse. Herzlich willkommen im Kantonsrat und schön, dass ihr euch für unsere Arbeit interessiert.

Urs Waser (SVP, Langnau am Albis): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin Vorstandsmitglied des Kantonalen Hauseigentümerverbandes. Ein Grundstück mit oder ohne Liegenschaft zu verkaufen, ist bereits heute schwierig, viele Details sind dabei zu beachten. Persönliche Emotionen spielen mit. Im Kantonsrat verkürzen wir Baubewilligungsverfahren mit dem Ziel, schneller bauen zu können und unter anderem der masslosen Zuwanderung ein wenig entgegenzuwirken. Und auf der anderen Seite wollen linke Parteien Werkzeuge einführen, welche die Rechtssicherheit und die Eigentumsrechte auf das Massivste einschränken, den Prozess also massgeblich verlängern. Gut gemeint ist nicht automatisch gut gemacht. Wir brauchen weniger Gesetze und nicht mehr, die uns einschränken. Was daraus resultiert, kann ich Ihnen sagen: Es wird nicht besser, sondern komplizierter. Staatspersonal wird ausgebaut, um den Verkauf und Kauf von Eigentum von Zürcherinnen und Zürchern zu erschweren beziehungsweise zu verhindern. Bezahlen werden alle Steuerzahlenden.

Und jetzt noch zu Tobias Langenegger: Wieso ist es dem Hauseigentümerverband wichtig, dass diese Initiative abgelehnt wird? Schauen wir auf die Fakten: Die Angebotsmieten stiegen in den letzten Jahren um 25 Prozent, die Immobilienpreise um knapp 100 Prozent. Eigentümer, die Mietwohnungen vermieten, haben diese Entwicklung den Mietenden übrigens nicht eins zu eins überwältzt.

Dem Wert des Eigentums gilt es, Sorge zu tragen. Es ist eines der grössten Güter unseres Landes. Ich will nicht, dass der Staat mich hindert oder mir vorgibt, wem ich mein Eigentum verkaufen muss. Oder, wie es Donato Scognamiglio gut gesagt hat mit dem Beispiel des Heiratens: Wenn der Pfarrer vor dem Ja-Sagen in der Kirche das Veto einreicht und die Frau für sich beansprucht, ist das wirklich, wirklich eine schlechte Lösung (*Heiterkeit*). Aus diesen Gründen ist diese Initiative abzulehnen.

Thomas Forrer (Grüne, Erlenbach): Ich gebe auch meine Interessenbindung bekannt: Ich bin designiertes Vorstandsmitglied im Verein Casafair, dem Verein der verantwortungsvollen Eigentümer und Eigentümerinnen. Ich möchte Ihnen wirklich mitteilen und sagen: Sie sollten aufpassen, Sie politisieren gerade ein zweites Mal ganz böse an der Bevölkerung vorbei. Sie haben doch dieses Wochenende gemerkt, dass eine Politik, die alleine die Grosskonzerne bevorzugt, von der Be-

völkerung nicht gutgeheissen wird. Und dasselbe machen Sie wieder. Jetzt versuchen Sie eine Politik für die Immo-Konzerne zu machen, statt für die Mehrheit, die riesige Mehrheit der Bevölkerung im Kanton Zürich, die zur Miete wohnt. Und da kann ich Ihnen nur sagen: Das ist gefährlich, Sie sollten die Sorgen der mietenden Bevölkerung, welche im Kanton Zürich den grössten Teil ausmacht, ernst nehmen. Sie reden von Rechtsunsicherheit für die Spekulanten und Immo-Konzerne, die durch diese Gesetzgebung, die die Initiative vorschlägt, entstehen könnte. Wie wäre es, wenn Sie sich mit der Sicherheit der mietenden Bevölkerung in diesem Kanton beschäftigten, die sich davor fürchtet, aus ihrer Wohnung geworfen zu werden, die sich davor fürchtet, ihren angestammten Wohnort verlassen zu müssen, weil sie keine bezahlbare Wohnung mehr als Ersatz findet, wie wäre es, wenn Sie sich mit deren Sicherheit einmal intensiv auseinandersetzen würden? Und ich sage Ihnen, es ist so, es ist ein Recht, im Quartier oder am Wohnort wohnen zu bleiben, wo man zum Beispiel 40 Jahre seines Lebens verbracht hat. Dieses Recht können Sie niemandem absprechen.

Sie reden davon, dass der Markt bei den Wohnungen, dass der Mietmarkt überreguliert sei. Ich denke, als volkswirtschaftlich geschulte Personen, für die Sie sich ja ausgeben, müssen Sie doch wissen, dass Wohnungen nicht ein Gut sind wie Wassermelonen oder Himbeereis, sondern Wohnungen dürfen kein Spekulationsgut sein, weil niemand in diesem Kanton auswählen kann, ob er oder sie wohnen soll oder nicht. Sie erinnern sich vielleicht an eine grosse Niederlage: 2019 haben wir über das Wassergesetz abgestimmt. Und damals wollten Sie die Möglichkeit zur Privatisierung der Trinkwasserversorgung ins Gesetz schreiben. Und Sie haben eine krachende Niederlage erlitten, weil die Bevölkerung genau solche Spielchen, solche Privatisierungs-Spielchen, solche Bevorzugungen bei Gütern, die essenziell sind, eben nicht mitmacht, und Wohnungen sind ein essenzielles Gut.

Was mich wirklich nachdenklich stimmt, ist, dass die Regierung einem Problem, das seit Jahren in den Medien breit diskutiert wird, das von den Verbänden immer wieder zur Sprache gebracht wird – zu Recht –, nämlich die explodierenden Mietpreise im Kanton Zürich, dass die Regierung bis heute keine valable Lösung und kein valables Angebot gebracht hat. Es kommt vielleicht noch etwas aus der Baudirektion. Tatsächlich kann es sein, dass die Bewilligungsverfahren sehr kompliziert sind und man da durchaus einmal genau hinschauen kann, ob alle alten Zöpfe wirklich immer noch mit dabei sein müssen. Aber wie ist es bei der Volkswirtschaftsdirektion? Von der Volkswirtschaftsdirektorin hören wir ziemlich genau nichts, was explodierende Mietpreise anbelangt, dabei wäre es ihr Kernressort. Sie sitzen da und schauen zu und kommen mit Gegenvorschlägen, die wir nicht ernst nehmen können. Sie können nicht die Bevölkerung über zwei Dinge abstimmen lassen, die sich gegenseitig nicht ausschliessen, die nicht materiell direkt verbunden sind; sondern man könnte eigentlich zu beidem Ja sagen und es wäre beides parallel möglich. Es ist nicht die Frage «soll ich das Auto nehmen oder das Tram?», weil ich nicht in beiden sitzen kann, sondern es ist vielleicht die Frage «soll ich das Tram nehmen und soll ich noch ein Glacé essen?», denn das schliesst sich halt nicht aus.

Diese Vorkaufsrechtsinitiative ist ein wichtiges Element. Es löst nicht alle Probleme, aber es ist ein ganz wichtiger Beitrag – neben vielen anderen, die auch noch kommen werden ... (*Die Redezeit ist abgelaufen.*)

Thomas Anwander (Die Mitte, Winterthur) spricht zum zweiten Mal: Zu Tobias Langenegger: Ich gebe gerne nachträglich meine Interessenbindungen bekannt, ich habe da nichts zu verbergen: Ich bin Mitglied des Verwaltungsrates der Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser, die seit über 170 Jahren in Winterthur günstigen Wohnraum schafft. Ich bin auch Präsident des Stiftungsrates einer Sammelstiftung und einer Pensionskasse und ich bin Verwaltungsratspräsident einer Immobilienbewirtschaftungsfirma, die primär Wohnungen für Pensionskassen bewirtschaftet. Im Gegensatz zu dir bin ich der festen Überzeugung, dass verstaatlichter Boden nicht zu mehr bezahlbaren und auch nicht zu qualitativ besserem Wohnraum führt. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum, aber keine Verstaatlichung des Bodens und der Wohnwirtschaft. Gerade für Pensionskassen sind Anlagen in Immobilien aus Diversifikationsüberlegungen wichtig. Das gilt übrigens auch für die BVK (*Versicherungskasse für das Staatspersonal*). Pensionskassen spekulieren nicht, sondern sie wollen nachhaltige Mieterträge, damit auch in Zukunft die Renten gesichert sind. Wir wollen keinen Rentenklau durch Vorkaufsrechte.

Nun zum Votum zu Markus Schaaf: Ja, die Mitte ist die Partei, die konstruktive Lösungen sucht und gestaltet. Wir hatten auch einen intensiven Austausch mit Donato Scognamiglio und den anderen Parteien. Wir haben fraktionsintern um unsere Meinung gerungen, wohlwissend, dass Mitglieder unserer Partei im Initiativkomitee vertreten sind. Leitlinie unserer Entscheidung, den Gegenvorschlag nicht zu unterstützen, war und ist, dass wir der Überzeugung sind, dass mit dem Vorkaufsrecht nicht mehr Wohnraum oder bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Das Vorkaufsrecht ist, wie schon mehrmals ausgeführt, leider das falsche Instrument. Wie heute von verschiedenen Rednerinnen und Rednern festgestellt, haben wir beim Thema Wohnen diverse Herausforderungen. Ja, wir benötigen mehr bezahlbaren Wohnraum auch aus demografischen Veränderungen und nicht nur wegen der Einwanderung, wie uns das von der SVP suggeriert wird. Für die Lösung dieses Problems brauchen wir aber eine umfassende Diskussion und innovativere Lösungen als nur einen Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative. Die Mitte ist bereit für diese Diskussion.

Cristina Cortellini (GLP, Dietlikon) spricht zum zweiten Mal: Ich wurde namentlich angesprochen und bin überrascht, dass die SP eine städtische Miete von 3420 Franken verteidigt. Das Tramdepot sei halt teuer, die Miete werde mit den Jahren günstiger. Das stimmt so nicht. Die Miete wird vielleicht im Marktvergleich nicht gleich steigen, doch günstiger wird sie nicht, und die Löhne steigen nicht im gleichen Ausmass. Man rechnet mit der 25-Prozent-Regel. Für eine Miete von 3420 Franken müsste man somit heute schon 14'000 Franken verdienen. Das sind Gut-

verdienende, und sie wohnen dann in einer städtischen Wohnung, die mit Steuergeldern ermöglicht wurde. Ich sehe nicht, dass dort bezahlbares Wohnen ermöglicht wurde. Als junge Demonstrierende hätte ich mich verhöhnt gefühlt. Das ist nicht nur an der Bevölkerung vorbei, sondern fast eine Täuschung derselben.

Es wurde auch behauptet, die GLP wolle keine echte Lösung. Der Titel sagt «Mehr bezahlbare Wohnungen». Wir wollen echte Lösungen, zum Beispiel mit Umzonungen, geknüpft an Anreize, mehr Wohnungen auf bereits bebautem Boden, preisgünstige Wohnungen statt leerer Büroflächen. Danke schön.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen) spricht zum zweiten Mal:

Ich möchte mich bei euch allen bedanken. Wenn ihr mit diesem Engagement in Zukunft an Kompromissen mitarbeitet, dann werden wir Hammerlösungen finden. Und genau dieses Engagement habe ich etwas vermisst und deshalb: Setzt euch doch so stark, mit so viel Kraft und Emotionen für die alte Frau in Kloten ein, dann werden wir gemeinsam Lösungen finden.

Und ich möchte trotzdem noch ganz kurz sagen: Wir haben ja das Vorkaufsrecht nicht erfunden, es gibt schon Beispiele. Sie können auch nach Paris schauen, dort gibt es seit Jahren ein Vorkaufsrecht, und die Erfahrungen sind eigentlich positiv; nicht in jeder Zone, aber wir wollen ja eine Durchmischung, wir wollen ja nicht alle Leute an die Ränder drängen. Und deshalb ist mein Plädoyer an Sie einfach: Wir versuchen, Brücken zu bauen. Ich bin Mitglied des Mieterverbandes, ich bin Mitglied des Hauseigentümerverbandes und ich erhalte von nirgendwo Geld. Aber ich denke, unsere Aufgabe ist es, da Lösungen zu finden. Und das finden wir nur, wenn wir eben gemeinsam versuchen, aufeinander zuzugehen.

Und dann ganz kurz, erlauben Sie es mir trotzdem, auch wenn Sie jetzt schon wissen, was Sie abstimmen, und einfach zugehört und gedacht haben, «wann können wir endlich abstimmen?»: Sie wissen es auch, am Schluss werden die Volksinitiative und der Gegenvorschlag der Regierung je eine Variante sein. Und bei dieser Variante denke ich einfach: Unterschätzen Sie das Problem der Bevölkerung nicht! Dann haben Sie vielleicht eine Initiative, die Ihnen zu weit geht. Und daher würde ich jetzt gut überlegen, welchen Knopf in welchem Interesse Sie heute Morgen drücken. Besten Dank.

Marzena Kopp (Die Mitte, Meilen) spricht zum zweiten Mal: Mir hallen noch die Worte von Nicola Siegrist im Ohr, den Boden dem Markt – er nannte es «Spekulanten» – zu entziehen, das heisst zu verstaatlichen. Das tönt nach Kommunismus. Und ich habe Ihnen etwas voraus: Ich bin in einem ehemals kommunistischen Land aufgewachsen und weiss aus eigener Erfahrung, dass es, wenn der Staat alles regelt, nicht gut kommt.

Nun kurz noch einmal zum Gegenvorschlag Scognamiglio: Er wird hier als die Patentlösung, das Wundermittel dargestellt. Setzt man den Gegenvorschlag in einer Synopse direkt der Volksinitiative gegenüber, so stellt man fest, dass die Unterschiede nicht so riesig sind. Der Gegenvorschlag ist weiterhin ein Vorkaufsrecht, eine staatliche Intervention, die Ungleichheiten zwischen den Gemeinden

schaffen wird. Vorkaufsrecht mit Vorkaufsrecht zu bekämpfen, wenn man gegen Vorkaufsrecht ist, entbehrt der Logik.

Deshalb: Wir sind gegen staatliche Interventionen, darum lehnen wir die Volksinitiative wie auch den Gegenvorschlag Scognamiglio ab. Wir wollen die Ursachen bekämpfen, die Bauvorschriften vereinfachen, damit besser und einfacher gebaut werden kann, und freuen uns, wenn die Linke Teil der Lösung sein wird, zumindest die Grünen. Wir haben die Ansage des Fraktionschefs gehört. Danke.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Lassen Sie mich Ihnen nach dieser gewalteten Debatte jetzt eine gute Nachricht verkünden: Der Kanton Zürich ist sehr attraktiv. Wir gehören zu den führenden Wirtschaftsstandorten, und zwar weltweit. Es gibt innovative Firmen, renommierte Universitäten, gute Arbeitsplätze, hohe Löhne und eine hervorragende Lebensqualität. Und das ist gut so, weil wir alle davon profitieren. Deshalb sage ich Ihnen, erstens: Wo es attraktiv ist und wo es lebenswert ist, da will man halt einfach hin. Und Wohnungsknappheit ist die Folge, dies weltweit in allen pulsierenden Wirtschaftszentren. Zweitens: Eine zentrale Rolle in diesem Thema spielt die unterdurchschnittliche Bautätigkeit. In den letzten Jahren wurde schlicht zu wenig gebaut. Das hat die Leerstandsquote nach unten und die Preise nach oben gedrückt. Jetzt mögen viele sagen, ja, das Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung, das sei der wahre Grund in diesem Wohnungsmarkt. Und natürlich spielt das eine Rolle, aber schauen wir uns mal als Beispiel die Stadt Zürich an: Sie hatte 1962 über 440'000 Einwohnende, das sind 5000 mehr, als wir es heute haben. Deshalb, drittens: Was sich fundamental geändert hat, das sind auch unsere Ansprüche. Für fast dieselbe Zahl der Einwohnenden braucht es heute in der Stadt rund 90'000 Wohnungen mehr als 1962. Und, nur nebenbei, das müssen die Bauwirtschaft und all die Menschen, die jeden Tag auf den Baustellen «chrampfen» – ich sage das ausdrücklich –, das müssen sie stemmen. Und das soll dann auch noch günstig sein, ökologisch sein. Und dann wollen wir ja auch noch, dass unsere Altersvorsorge in den Pensionskassen profitiert. Deshalb, viertens, haben wir mit der Revision des Raumplanungsgesetzes zwar die Verdichtung nach innen propagiert – wir wollen nicht immer mehr Land verschleissen –, aber wir haben es nicht richtig umgesetzt, im Gegenteil, das Bauen wurde zunehmend erschwert. Ich erinnere zum Beispiel an die Diskussionen um die Lärmschutzgesetzgebung, ich erinnere an die unzähligen Diskussionen und das Leid wegen ISOS (*Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz*): immer längere Bewilligungsverfahren und immer mehr Regulierung und in der Folge Tausende von blockierten Wohnungen.

Also, was ist das beste Rezept dagegen? Für den Regierungsrat fällt die Vorkaufsrechtsinitiative definitiv nicht unter das Rezept der wirksamen Instrumente, weil es stark in die Eigentumsfreiheit eingreift. Es greift in die Vertragsfreiheit ein und es sorgt für grosse Verunsicherung. Und schauen Sie, Verunsicherung ist doch überall, bei allem Gift. Zumindest, als wir hier über die USA-Zölle gesprochen haben (*KR-Nr. 122/2025*), waren wir uns einig: Verunsicherung ist Gift. Mit dem

Vorkaufsrecht wird keine einzige neue Wohnung erstellt. Und es ist teuer. Es kostet den Steuerzahler sehr viel, einerseits der Preis und dann noch die Vergünstigung.

Also, was wir brauchen, das sind doch mehr Wohnungen. Aber mit dem Vorkaufsrecht passiert leider das Gegenteil. Und schauen Sie mal, was dann abläuft, und ich möchte es Ihnen einfach noch einmal zeigen, damit Sie auch wissen, über was Sie abstimmen: Da gibt es eine fertige Vereinbarung unter Privaten, und dann wird das dem Staat gemeldet. Aber oft ist ein Landkauf, ein Immobiliengeschäft auch wichtig für die Fortbestehung eines Unternehmens, oft geht es auch um Arbeitsplätze. Zwar wollen Sie, dass entschädigt wird, ja, aber die Leute haben vielleicht viel Aufwand, viel Herzblut in dieses Projekt investiert. Wie wollen Sie das dann entschädigen? Und es ist, wie Kantonsrat Scherrer gesagt hat, eben auch mehr als Mammon, es ist auch Herzblut. Also, das Notariat meldet das der Gemeinde. Diese hat 60 Tage Zeit, das Vorkaufsrecht anzuwenden. Und ja, die Hochzeitsfeier, geschätzter Donato Scognamiglio – es ist ja dein Bild, ich will es dir nicht wegnehmen –, aber der Pfarrer entscheidet sich – selbstverständlich nur in der reformierten Kirche –, dass er dieses Recht wahrnimmt. Dann kann die Stadt wieder darüber befinden, ob sie das will. Also, sie sagt dann diesem Paar «ja, wir haben jetzt darüber nachgedacht, aber der Pfarrer will halt doch die Braut heiraten», und die Leute sagen «nein, wir wollen doch heiraten, wir haben uns doch entschlossen». Dann hat die Gemeinde wieder 60 Tage Zeit, das Recht auszuüben, dann sind schon 140 Tage vergangen. Je nach Kompetenzordnung geht es noch länger, und dann haben wir auch noch ein Rekursverfahren und dann sind wir dann in den Monaten und Jahren. Und das ist doch das Gegenteil von Rasch-mehr-Wohnungen-Bauen, das ist doch das pure Gegenteil. Deshalb setzt der Regierungsrat auf das bewährte Instrument der kantonalen Wohnbauförderung. Die Verdoppelung auf 720 Millionen Franken, das ist ein Gemeinschaftswerk von Kanton und Gemeinden, das ist doch etwas. Natürlich behauptet der Regierungsrat nicht, das sei alles, aber es ist etwas, auch wenn es nicht alle Probleme lösen kann. Wir machen schon vorwärts, Herr Kantonsrat Schaaf, wir machen vorwärts und wir stellen uns nicht tot. Aber wir wollen Rezepte, die dann auch funktionieren und die nicht lähmen. Es gibt ein Gutachten von Herrn Professor Andreas Glaser vom Zentrum für Demokratie, das im Auftrag der WAK erstellt wurde. Er nennt den Gegenvorschlag der Regierung «eine echte Alternative» und gibt einer Beschwerde dagegen keine Chance. Aus diesem Grund beantrage ich Ihnen namens der Regierung ganz klar, den Gegenvorschlag anzunehmen und so zu handeln.

Wir wissen aber auch, dass das allein nicht reicht, deshalb haben wir als Gegenvorschlag zur Verfassungsinitiative ja auch gesagt, wir müssen die Rahmenbedingungen fürs Bauen anpassen. Und ja, der Gegenvorschlag von Herrn Scognamiglio, lieber Donato, er ist halt einfach kein Kompromiss. Er ist das Gleiche vom Gleichen. Und 0,5 Prozent, das ist ja die Hälfte der heute anerkannten Leerwohnungsziffer. Ich weiss nicht, warum die Linke das überhaupt gut finden kann; dann, muss ich sagen, lieber die Volksinitiative, die von Wohnungsnot spricht.

Und dann sollen auch alle Gemeinden profitieren können und nicht nur einzelne Gemeinden. Und wie man das dann von Ihrer Seite als mit der Gemeindeautonomie vertretbar erklären kann, wo nur einzelne Gemeinden betroffen sind, das erschliesst sich meiner politischen Logik auch nicht. Zum Beispiel in der Stadt Zürich würde das Vorkaufsrecht praktisch permanent gelten, weil in den letzten 25 Jahren die Leerwohnungsquote nie über 0,5 Prozent gewachsen ist. Lieber Donato, in der Sonntagszeitung, der «NZZ am Sonntag» vom 5. Januar 2025, hast du gesagt: Es ist wichtig, dass schneller gebaut wird, dass höher gebaut wird, dass dichter gebaut wird und dass es einfacher ist. Ich habe diesen Beitrag noch einmal sehr genau gelesen und ich habe nichts darin gefunden, das besagt, dass das Vorkaufsrecht ein Rezept wäre. Wir müssen jetzt tatsächlich schneller, höher, dichter und einfacher werden, und das wollen wir seitens der Regierung. In diesem Sinne danke ich Ihnen für die Ablehnung der Vorkaufrechtsinitiative und die Unterstützung des regierungsrätlichen Gegenvorschlags. Besten Dank.

Ratspräsident Beat Habegger: Mit dem Votum von Regierungsrätin Walker Späh haben wir die Grundsatzdebatte abgeschlossen. Wir kommen nun zum Eintreten auf die Gegenvorschläge, Teil B und Teil C der Vorlage.

Minderheitsantrag von Rafael Mörgeli, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Jasmin Pokerschnig, Birgit Tognella-Geertsen:

II. Auf Teil B dieser Vorlage wird nicht eingetreten.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Rafael Mörgeli gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 104 : 68 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen und auf den Gegenvorschlag, Teil B der Vorlage, einzutreten.

Minderheitsantrag von Donato Scognamiglio, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Rafael Mörgeli, Jasmin Pokerschnig, Birgit Tognella Geertsen:

III. Teil C dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

Gesetz

über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

(Änderung vom.; Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 26. Juni 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 15. April 2025, beschliesst:

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

§ 14b. Kommunales Vorkaufsrecht a. Allgemeines

¹Beträgt der Leerwohnungsbestand weniger als 0,5%, können die Gemeinden zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnens sowie der Bereitstellung von Alterswohnungen in einem Gemeindeerlass ein Vorkaufsrecht an Grundstücken vorsehen und alle erforderlichen Bestimmungen erlassen.

²Das Vorkaufsrecht kann für Eigentumsübertragungen von Grundstücken in Bauzonen vorgesehen werden, die mehrheitlich der Wohnnutzung dienen oder auf denen eine mehrheitliche Wohnnutzung planungs- und baurechtlich zulässig ist.

³Es geht vertraglichen Vorkaufsrechten vor und ist zum gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB subsidiär.

⁴Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers auf das Vorkaufsrecht verzichten. Der Verzicht ist während 18 Monaten gültig.

§ 14c. b. Ausnahmen

¹Vom Vorkaufsrecht ausgenommen sind Eigentumsübertragungen

a. zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis und mit dem vierten Grad verwandt oder verschwägert sind,

b. wegen Eigenbedarfs der erwerbenden Person,

c. bei Käuferinnen oder Käufern, die bereits Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks sind,

d. bei Grenzbereinigungen durch die Käuferinnen oder Käufer,

e. an gemeinnützige Wohnbauträger.

²Die Gemeinden können weitere Ausnahmen vorsehen, insbesondere können sie Grundstücke bis zu einer bestimmten Grösse vom Vorkaufsrecht ausnehmen.

§ 14d. c. Ausübungspreis und Aufwendungsersatz

¹Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht zu den Bedingungen der erwerbenden Person ausüben.

²Sie vergütet den Parteien sämtliche Aufwendungen und aufgelaufenen Zinsen, jedoch höchstens 1% des Kaufpreises.

§ 14e. d. Verfahren

¹Lässt sich ein Vorkaufsfall nicht ausschliessen, trägt das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung in das Tagebuch ein und sistiert das weitere Eintragungsverfahren. Es stellt der Gemeinde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundaussweis zu.

²Beabsichtigt die Gemeinde, das Vorkaufsrecht auszuüben, setzt der Gemeindevorstand die Parteien und das Grundbuchamt innert einer Verwirkungsfrist von 60 Tagen schriftlich und unter Angabe der Gründe davon in Kenntnis. Zugleich setzt der Gemeindevorstand den Parteien eine Frist von 20 Tagen zur Stellungnahme. Unterbleibt die Absichtserklärung, kann der Verkauf in das Hauptbuch eingetragen werden.

³Innert einer Ordnungsfrist von 60 Tagen ab Eingang der Stellungnahmen kann der Gemeindevorstand das Vorkaufsrecht mit schriftlichem und begründetem Entscheid definitiv ausüben.

⁴Eine allfällige Ausgabenbewilligung durch ein anderes Organ ist vorbehalten und kann nach Ablauf der Frist erfolgen.

§ 14f. e. Rechtsschutz

Der Entscheid des Gemeindevorstands kann mit Rekurs beim Baurekursgericht angefochten werden.

Ratspräsident Beat Habegger: Nun stimmen wir über das Eintreten auf Teil C der Vorlage ab.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Donato Scognamiglio gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 99 : 74 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen und nicht auf Teil C der Vorlage einzutreten.

Detailberatung des Gegenvorschlags, Teil B

Titel und Ingress

I. Das Gesetz über die Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird befolgt geändert.

Titel

§ 7

Keine Bemerkungen; genehmigt.

Ratspräsident Beat Habegger: Somit ist der Gegenvorschlag, Teil B, materiell durchberaten. Das Geschäft geht nun an die Redaktionskommission. An der Redaktionslesung befinden wir dann auch über Teil A der Vorlage.

Das Geschäft ist für heute erledigt.