

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

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

Vorlage 5993a

Ratspräsident Beat Habegger: Eintreten ist – wie schon mehrfach gesagt – obligatorisch. Wir führen zuerst die Grundsatzdebatte zur Volksinitiative, auch zur Teilungültigkeit und dann zum Gegenvorschlag der Minderheit. Danach stimmen wir über die Teilungültigkeit ab. Das ist die Ziffer 1. Dafür braucht es eine Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Ratsmitglieder. Und dann stimmen wir über das Eintreten auf den Gegenvorschlag der Minderheit ab. Und falls Sie eintreten, behandeln wir den Gegenvorschlag in erster Lesung, und sonst beschliessen wir direkt über die Volksinitiative.

Marcel Suter (SVP, Thalwil), Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK): Die vorliegende Volksinitiative hat eine Neuausrichtung der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung zum Ziel. Künftig sollen Kanton und Gemeinden den von ihnen erstellten und erworbenen Wohnraum grundsätzlich zur Hälfte als selbstgenutztes Wohneigentum abgeben. Das geförderte Wohneigentum wird durch den Wohnbauträger öffentlich ausgeschrieben. Dieser stellt für die Auswahl der Käuferinnen und Käufer Regeln auf, deren Einhaltung der Staat zu prüfen hat. Die Käuferin oder der Käufer muss das Schweizer Bürgerrecht oder eine Niederlassungsbewilligung sowie ausreichende finanzielle Sicherheit vorweisen können. Für das in dieser Weise erworbene Wohneigentum sollen während 30 Jahren Eigentumsbeschränkungen gelten, um einen Verkauf mit Gewinn auszuschliessen.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben, WAK, lehnt die Volksinitiative ab. Eine Minderheit der Kommission beantragt die Annahme der Volksinitiative und will der Stimmbevölkerung zusätzlich einen Gegenvorschlag unterbreiten. Darin greift sie den Inhalt der Volksinitiative umfassend auf und will die Bestimmung zum Eigenmietwert mit der bundesrechtlichen Rechtsprechung in Einklang bringen.

Die Beratungen in der Kommission waren geprägt von der mehrheitlich ablehnenden Haltung gegenüber der Forderung, selbstgenutztes Wohneigentum im gleichen Ausmass wie den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Es handelt sich um ein untaugliches Mittel zur Förderung des Wohneigentums, denn mit dem starren Mechanismus würde die bestehende Förderung des gemeinnützigen Wohnraums faktisch blockiert. Dies wurde auch unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit kritisiert. Bei geförderten gemeinnützigen Mietwohnungen seien Auflagen betreffend die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietparteien möglich. So werde die Zielgenauigkeit der Fördermassnahmen sichergestellt. Bei der Förde-

rung des Wohneigentums hingegen könnten nach dem Erwerb des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohneigentums die Eigentums- und Vermögensverhältnisse der Bewohnenden nicht mehr kontrolliert werden und diese könnten nach Ablauf der 30-jährigen Frist den Wertzuwachs der Immobilie realisieren. Nicht zuletzt wurden Befürchtungen laut, die Annahme der Volksinitiative könnte zu einer Einschränkung der Bautätigkeit führen, da nicht alle Wohnbauträger an der Erstellung von Wohneigentum interessiert seien.

Nicht zu diskutieren gab die vom Regierungsrat beantragte Ungültigkeitserklärung des Teils der Volksinitiative, mit dem die Festsetzung des Eigenmietwerts des geförderten Wohneigentums geregelt werden sollte. Hingegen wurde ein Gegenvorschlag ausgearbeitet, mit dem auch dieses Anliegen aufgenommen und der Stimmbevölkerung unterbreitet werden soll. Gegen diesen Vorschlag wurde vorgebracht, dass er die Volksinitiative im Kern nicht ändere, weshalb die Hauptprobleme weiter bestünden. Die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung würden vereitelt, und weiterhin käme staatlich gefördertes Wohneigentum auch Menschen zugute, die im Laufe der Zeit ein höheres Einkommen und Vermögen erzielen und nach 30 Jahren den auf ihrer Immobilie erzielten Wertzuwachs voll abschöpfen könnten. Zudem beriet die WAK eingehend, ob sie zur Vorlage eine eigenständige Vernehmlassung durchführen müsse. Im Lichte der Rückmeldungen der Volkswirtschaftsdirektion und der Geschäftsleitung (*des Kantonsrates*) verzichtete sie darauf.

Die Kommissionsmehrheit aus SP, FDP, GLP, Grünen, EVP und AL lehnt die Volksinitiative ab, da sich mit ihr das Problem des verschärften Mangels an Mietwohnungen, die zudem für breite Kreise der Bevölkerung zunehmend unerschwinglich werden, nicht lösen lasse. Stattdessen verschärfe der mit der Volksinitiative angestrebte Automatismus, das Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnbau zu gleichen Teilen zu fördern, das Problem. Eine Umschichtung der Fördermittel für den Wohnungsbau weg von Menschen, die aufgrund ihrer Verhältnisse dringend auf günstige Wohnungen angewiesen sind, hin zu Menschen, die am Erwerb von Eigentum interessiert sind, und zwar ungeachtet der Einkommensverhältnisse, sei nicht Sinn und Zweck der bestehenden Wohnbauförderung. Den beantragten Gegenvorschlag lehnt die Mehrheit der Kommission ab. Er gleiche der Volksinitiative und die vorgeschlagene Regelung zum Eigenmietwert sei unzureichend rechtssicher. Die Kommissionsminderheit aus SVP und die Mitte will der Volksinitiative zustimmen und dieser einem Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem auch die Festsetzung des Eigenmietwerts geregelt wird. Im Grundsatz beruft sie sich auf den bestehenden Auftrag in der Kantonsverfassung, wonach das selbstgenutzte Eigentum zu fördern sei, und erachtet einen höheren Anteil an Menschen mit Wohneigentum als gesellschaftspolitisch vorteilhaft.

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

Markus Bopp (SVP, Otelfingen): Die vorliegende Volksinitiative des Hauseigentümerverbandes hat zum Ziel, dass künftig im Kanton nebst den kostengünstigen Mietwohnungen auch das kostengünstige selbstbewohnte Wohneigentum zu fördern ist. Es soll damit preisgünstiger Wohnraum für den Mittelstand geschaffen werden. Gleichzeitig würde sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Mietprojekten immer auch das Eigentum im gleichen Umfang gefördert wird. Die Initianten schlagen ein ganzes Bündel von Massnahmen zur Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vor. Eine Hauptforderung besteht darin, dass bei einem Bauprojekt, das vom Staat oder der Gemeinde gefördert wird, immer auch die Hälfte an preisgünstigem Wohneigentum gebaut werden soll, also immer gleich viele preisgünstige Mietwohnungen wie preisgünstiges Wohneigentum.

Nun, wir von der SVP/EDU-Fraktion sind der Meinung, dass Wohneigentum ein förderungswürdiges Ziel ist. Wir gehen davon aus, dass Eigentum bei Privatpersonen gut aufgehoben ist. Privatpersonen, die Grundeigentum besitzen, haben eine Verantwortung gegenüber ihrem Besitz. Sie handeln somit verantwortungsvoll, sind weniger sprunghaft und denken langfristig, und das ist dann sicher auch nachhaltiger. Das private Eigentum ist dem staatlichen Eigentum vorzuziehen. Häufig ist es besser, wenn Land oder anderes Eigentum in privaten Händen sind. Natürlich ist es für uns in Ordnung, wenn Polizeiautos oder Schulhäuser dem Staat gehören. Bei vielen anderen Dingen ist aber privater Besitz vorteilhafter. Wenn der Staat zu viel Land in seinem Eigentum hat, dann ist das eine Machtkonzentration. Wir stehen einer staatlichen Machtkonzentration sehr kritisch gegenüber. Aus der Geschichte kennen wir doch einige Beispiele, wo der Staat zu viel Macht hatte, und diese Systeme haben dann schlussendlich immer versagt. Wenn also Eigentum auf viele verschiedene private Eigentümer verteilt ist, dann ist das eine viel kleinere Machtkonzentration, und das finden wir ein deutlich besseres System. Somit ist die Förderung von privatem Wohneigentum eine Stossrichtung, die wir unterstützen können.

Beim vorliegenden Gegenvorschlag der Mitte-Partei handelt es sich um eine Anpassung des Initiativtextes, welcher nötig ist, weil in Paragraf 8k der Eigenmietwert auf 30 Jahre fixiert wäre. Dies würde die periodische Überprüfung des Eigenmietwertes nicht zulassen und das könnte gegen übergeordnetes Recht verstossen. Aus diesem Grund wird mit dem Gegenvorschlag eine neue Formulierung von Paragraf 8k vorgeschlagen. Mit der Aufhebung des Eigenmietwertes wird diese Diskussion jedoch früher oder später wahrscheinlich so oder so obsolet. Die Teilungültigkeit akzeptieren wir sowieso, auch dazu hat sich der Kommissionspräsident geäussert.

Unser Fazit lautet somit: Die SVP/EDU-Fraktion unterstützt die Initiative wie auch den Gegenvorschlag.

Birgit Tognella-Geertsen (SP, Wangen-Brüttisellen): Ich spreche in meinem Votum zur Initiative und zum Gegenvorschlag.

Wir wissen, dass die Bautätigkeit in den letzten Jahren unterdurchschnittlich war. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg gleichzeitig sehr stark an. Im Jahre 2024 wurden im Kanton Zürich rund 7500 neue Wohnungen erstellt, während fast 2100 Wohnungen abgebrochen wurden. Insbesondere der Anteil der Wohnungen, der preisgünstig oder gemeinnützig bereitgestellt wird, gilt als zu gering. Daneben hat der Kanton Zürich im schweizweiten Vergleich eine sehr tiefe Eigentumsquote, etwa 27 bis 30 Prozent der Haushalte wohnt im Eigentum.

Nun zu dieser Initiative: Auf den ersten Blick klingt sie ja verlockend. «Wohneigentum ermöglichen», ein schöner Slogan, der sofort Zustimmung erhält. Wer möchte nicht in den eigenen vier Wänden wohnen? Aber bei genauem Hinsehen entpuppt sich diese Initiative als idealistisch und gefährlich für die Mieterinnen und Mieter in unserem Kanton. Die Initiative verlangt, dass Genossenschaften und geförderte Wohnbauten künftig 50 Prozent Eigentumswohnungen erstellen, eine starre 50/50-Prozent-Klausel, die völlig losgelöst vom tatsächlichen Bedarf ist. Das klingt vielleicht fair, ist in der Realität aber fatal. Jede Eigentumswohnung ersetzt eine Mietwohnung, Ergebnis: weniger bezahlbare Mietwohnungen, steigende Mieten, noch mehr Druck auf Familien und einkommensschwache Haushalte.

Wir wissen, dass Zürich einer der grösseren Wohnungsmärkte in der Schweiz ist. Der Traum vom Eigenheim ist für die meisten Menschen schlicht unerreichbar. Aber die Antwort auf diese Wohnungsnot kann nicht darin bestehen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schwächen, Genossenschaften zu zwingen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Das ist kurzsichtig und sozial unverantwortlich. Das geltende Wohnbauförderungsgesetz ist klar: Es dient dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau, nicht dem Eigentumsbau. Wer das ignoriert, untergräbt den sozialen Auftrag unserer Wohnbaugenossenschaften. Das ist nicht nur unklug, es ist gefährlich für die soziale Stabilität unserer Quartiere. Seit 2011 verfolgt die Stadt Zürich ein klares wohnpolitisches Ziel: soziale Durchmischung, Schutz und Erhalt von preisgünstigen Wohnungen, Sicherung von Familienwohnungen. Diese Initiative ist ein direkter Angriff auf diese Errungenschaften. Sie fördert die Privilegierung des Eigentums gegenüber bezahlbarem Wohnraum und gefährdet die Vielfalt der Quartiere. Schauen wir der Realität ins Auge: Diese Initiative löst keine Wohnungsnot, sie verschärft sie. Sie nützt jenen, die ohnehin schon Eigentum besitzen, und belastet jene, die dringend bezahlbaren Wohnraum suchen. Und hinzu kommt noch, dass der Regierungsrat klarstellt, dass ein Teil dieser Initiative gegen überordnetes Recht verstösst. Sie verletzt Bundesrecht und die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eindeutig. Wir riskieren also ein Vorhaben, das politisch unklug und rechtlich angreifbar ist, eine doppelte Falle für unseren Kanton, für unsere Bevölkerung. Wenn wir dieser Initiative zustimmen, geht der letzte bezahlbare Wohnraum verloren. Wir stehen heute klar vor der Wahl, Verantwortung zu übernehmen oder die sozialen Ziele unserer Stadt, unseres Kantons preiszugeben. Ich appelliere an Ihre Vernunft und an Ihre soziale Verantwortung, Nein zur Initiative zu sagen.

Auch der Gegenvorschlag löst das Kernproblem nicht. Er mag einige rechtliche Schwachstellen bereinigen, doch die zentrale Fehlentwicklung bleibt. Der Eigenmietwert könnte trotz Eigentumsbeschränkung steigen, die ursprünglich beabsichtigte Entlastung der Eigentümerinnen und Eigentümer wird dadurch abgeschwächt, eine klassische Verschlimmbesserung. Darum appelliere ich auch an die soziale Verantwortung: Nein zur Initiative, Nein zum Gegenvorschlag – für die Mieterinnen und Mieter, für Familien, für soziale Durchmischung, für eine Stadt, einen Kanton, wo bezahlbarer Wohnraum Realität werden und bleiben soll.

Doris Meier (FDP, Bassersdorf): Der Traum vom eigenen Zuhause ist tief in unserer Gesellschaft verankert. Für viele Menschen bedeutet er Sicherheit, Unabhängigkeit und Verantwortung. Für viele Einwohnerinnen und Einwohner ist Wohneigentum ein wichtiges Ziel. Dass Wohneigentum im Kanton Zürich immer schwerer erreichbar wird, ist eine Realität, die wir ernst nehmen müssen. Die Verfassung des Kantons Zürich spricht sich in Artikel 110 für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des selbstgenutzten Wohneigentums durch Kanton und Gemeinden aus. Konkrete Massnahmen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums blieben jedoch bislang aus. Wir begrüssen es ausdrücklich, dass der HEV (*Hauseigentümerverband*) dieses Anliegen mit seiner Initiative aufgegriffen hat und engagiert vertritt. Nach den drei linken Initiativen, die wir bereits behandelt haben, ist es wohlthuend, eine Initiative mit bürgerlichen Anliegen zu diskutieren. Damit rückt ein wichtiges Thema wieder in den Mittelpunkt der politischen Diskussion. Das Ziel, Wohneigentum wieder zu ermöglichen, ist richtig und unterstützenswert. Aber gerade weil das Ziel richtig ist, müssen wir kritisch prüfen, ob der eingeschlagene Weg dorthin auch funktioniert. Die Initiative verpflichtet Kanton und Gemeinden, künftig die Hälfte aller geförderten Wohnungen als Wohneigentum abzugeben. Das klingt auf den ersten Blick fair – halb Miete, halb Eigentum. Auch könnte die Vielfalt an Wohnformen gesteigert werden, wodurch mehr Personen ein gewünschtes Wohnangebot erhalten würden. Lassen Sie mich unsere Ablehnung anhand von drei Fragen erläutern: Wird das richtige Gesetz angepasst? Die Initiative möchte eine Anpassung im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Unterstützung erhalten heute in der Regel Gemeinden, öffentlich-rechtliche Stiftungen und Genossenschaften. Wohnbaugenossenschaften sind gemäss ihren Statuten dem Ziel verpflichtet, günstigen Wohnraum zu schaffen. Bei einer Annahme der Initiative oder des Gegenvorschlags wären sie gezwungen, ihre Statuten anzupassen, um weiterhin Fördermittel zu erhalten. Damit würde aber nicht das Wohneigentum gefördert, sondern bestehende Förderungsstrukturen blockiert – ein klassisches Beispiel dafür, wie gut gemeinte Regeln das Gegenteil bewirken können. Bei Mietwohnungen kann der Staat gezielt helfen. Einkommen und Vermögen werden regelmässig geprüft, damit die Förderung ankommt, wo sie nötig ist. Beim Wohneigentum hingegen funktioniert das nicht. Nach dem Kauf gibt es keine Kontrolle mehr. Wer heute knapp förderberechtigt ist, kann morgen zu den Besserverdienenden gehören und nach 30 Jahren den vollen Wertzuwachs realisieren.

Zweitens: Hilft die Initiative, die Wohnungsknappheit im Kanton zu lösen? Mit der Initiative oder dem Gegenvorschlag würde die Entscheidung, ob gemeinnützige Wohnungen zu Miete oder Eigentum angeboten werden, zu einer politischen Frage. Eine Wohnbaugenossenschaft oder eine Gemeinde könnte nicht mehr frei beurteilen, was an einem bestimmten Ort nachgefragt wird, sondern müsste den starren 50/50-Prozent-Schlüssel anwenden. Die Vorlage ändert auch nichts an den Vergabekriterien der Banken. Eigentumswohnungen müssen zwar zu denselben Konditionen angeboten werden wie die kostengünstigen Mietwohnungen, doch die Eigenmittelvorgabe von 20 Prozent und die Tragbarkeit bleiben bestehen. Damit bleibt die Hürde für viele unverändert hoch. Die Initiative schränkt die Gemeinden ein, die ihre Wohnungsknappheit vor Ort gezielt lösen möchten. Gemeinden müssen je nach Bodenverfügbarkeit, Nachfrage und Sozialstruktur frei entscheiden können, sonst nimmt man ihnen genau jene Flexibilität, die sie für eine verantwortungsvolle, ortsangepasste Wohnpolitik brauchen. Die Initiative und der Gegenvorschlag beeinflussen den Immobilienmarkt, indem sie ein gesteigertes Angebot an preisgünstigem Wohneigentum, aber gleichzeitig ein sinkendes Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen schaffen. Die Gesamtzahl der Wohnungen jedoch bleibt gleich. Das trägt nichts dazu bei, die Wohnungsknappheit tatsächlich zu lindern. Eine nachhaltige Wohn- und Eigentumspolitik entsteht nicht durch staatliche Vorschriften, sondern durch verlässliche Rahmenbedingungen, das Ermöglichen von Investitionen und das Zulassen von Vielfalt.

Was ist zu tun? Die Initiative des HEV hat ein echtes Problem auf den Tisch gebracht und das verdient Respekt. Aber gute Absichten reichen nicht, wenn die Umsetzung falsche Anreize setzt und die Wohnraumknappheit damit nicht bekämpft wird. Was wir jetzt brauchen, ist eine Wohnpolitik mit Augenmass und Zukunftssinn, eine Politik, die bauen statt blockieren will. Wir brauchen beschleunigte Bewilligungsverfahren, damit Projekte nicht jahrelang feststecken, wir brauchen weniger missbräuchliche Einsprachemöglichkeiten, damit Bauen wieder möglich wird, wir brauchen neue Zonierungen und flexiblere Nutzungen der verschiedenen Zonen, und es ist sehr schade und auch widersprüchlich, dass die SVP Ende September einen Vorstoss (KR-Nr. 172/2024), der genau dies forderte, ablehnte. Wir müssen Möglichkeiten bieten und nutzen, damit zusätzlicher Wohnraum realisiert werden kann. So schaffen wir echten Wohnraum für Mieterinnen und Mieter, ebenso wie für jene, die Eigentum erwerben möchten.

Darum sagt die FDP Ja zum Ziel, aber Nein zur Initiative. Aber lassen wir uns vom HEV inspirieren, das Thema Wohneigentum gemeinsam weiterzuentwickeln mit Lösungen: bauen statt blockieren und fördern statt verhindern.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Wir brauchen mehr Wohnraum. Ob das Wohnangebot nun als Mietwohnung oder als Eigentum geschaffen wird, wird durch die Bedürfnisse der Menschen gesteuert. Wir haben Bedenken: Wenn wir uns auf das gehobene Preissegment konzentrieren, dann droht Zürich zur reinen Prestigestadt zu werden. Viele, bis in die obere Mittelschicht, würden verdrängt, und das darf nicht unser Ziel sein. Die Förderung von Wohneigentum ist bereits

in unserer Verfassung verankert. Einen festen Anteil von 50 Prozent, wie hier vorgeschlagen, halten wir jedoch nicht für zielführend. Der Handlungsspielraum von Kanton, Gemeinden und Privaten würde durch die Initiative stark eingeschränkt. Die Wohnbauträger sollen flexibel entscheiden können, wie sie Wohnraum schaffen. Denn mit dieser Initiative müssten auch Genossenschaften vermehrt Eigentum statt Mietwohnungen anbieten. Das würde bedeuten, dass für diejenigen, die dringend eine Wohnung brauchen, weniger Mietwohnungen entstünden. Das geht klar an den Bedürfnissen der Menschen vorbei. Zudem: Die bewährte Praxis, dass bei Genossenschaften die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner eine Rolle spielen, würde mit dieser Initiative infrage gestellt, denn von der Förderung von Eigentum könnten auch Menschen profitieren, die nach dem Kauf ihres Wohneigentums ein höheres Einkommen erzielen und Vermögen aufbauen. Sie würden nach der festgelegten Frist von der Wertsteigerung ihrer Immobilie profitieren, obwohl sie beim Kauf staatliche Unterstützung erhalten hatten. Diese Initiative scheint vor allem dazu eingereicht worden zu sein, einen Aufschrei für mehr Wohneigentum auszulösen. Die aktuelle Wohnungsnot, die durch den Mangel an Mietwohnungen entstanden ist, wird dadurch jedoch in keiner Weise gelöst. Die Grünliberalen stehen dafür ein, dass die verfügbaren Fördermittel gezielt für den Wohnungsbau eingesetzt werden, und zwar dort, wo Menschen wirklich auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Der Gegenvorschlag sorgt lediglich dafür, dass ein einzelner Paragraph angepasst wird, der sonst für ungültig erklärt würde. Am Grundsatz des Anliegens ändert das jedoch nichts. Deshalb lehnen die Grünliberalen sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag ab.

Florian Heer (Grüne, Winterthur): Betrachtet man die Initiative nüchtern, so fällt einem auf, dass sie äusserst detailliert und umfangreich formuliert ist, da gebe ich Markus Bopp recht. Dieser Paragraphen-Sermon ist in seiner Länge so undurchsichtig, dass er zu einem Paragraphen-Salat wird, der das Gegenteil der mutmasslichen Absicht bewirkt. In der Kommissionsberatung hat sich gezeigt, dass sich sämtliche Immobilienexperten – mal abgesehen von denjenigen des Hauseigentümerverbands – einig sind, dass die Initiative zuerst zu einem erhöhten Angebot von preisgünstigem Wohneigentum führen würde. Umgekehrt würde sie aber aufgrund der starren 50/50-Prozent-Regelung das Angebot der preisgünstigen Mietwohnungen im gleichen Ausmass reduzieren. Dies würde die Mietzinsen im Kanton, insbesondere an angespannten Lagen, im Zeitverlauf rasch ansteigen lassen. Das wiederum führte dazu, dass die höheren Mieten die Nachfrage nach Wohneigentum verstärken würden. Und da Mietwohnungen in vielen Fällen als Substitut für Eigentum angesehen werden, würde die Preisdynamik auf dem Wohnungsmarkt für Wohneigentum weiter angeheizt und die ohnehin hohen Preise würden weiter in die Höhe getrieben. So schafft die Initiative teuren Wohnraum für alle, für Mieterinnen und Mieter und für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Zudem reduzierte sie ausgerechnet den Wohnraum für finanziell schwächere

Haushalte durch die starre Quote von 50 zu 50. Das ist äusserst problematisch. Die Initiative zwingt den Kanton, die Gemeinden, gemeinnützige Wohnbauträger, alle Genossenschaften, mit Baurechtsland plötzlich auch Wohneigentum zu schaffen. Auch müssten sämtliche Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaustiftungen diametral andere Zielsetzungen formulieren und Geschäftsmodelle verfolgen. Fazit: Alle, die sich der Bereitstellung von Wohnraum für weniger privilegierte Bevölkerungsschichten widmen wollen, könnten ihren Auftrag nicht mehr erfüllen.

Auf dem aktuellen, wirklich dysfunktionalen Wohnungsmarkt, der erschwinglichen Wohnraum immer rarer macht, werden die reichen Bevölkerungsschichten, die sich Eigentum leisten können, auf Kosten derer, die weniger privilegiert sind, privilegiert. Hinzu kommt, dass die Initiative die heutigen Privilegierten später nochmals profitieren lässt. Nach 30 Jahren können die Begünstigten den gesamten Wertzuwachs voll abschöpfen, weil sie die Wohnungen verkaufen können, die ihnen der Staat günstig und zum Selbstkostenpreis zugeschanzt hat.

Im Gegensatz zu anderen aktuellen Initiativen zur Wohnungsthematik führt diese Initiative zu einer flächendeckenden Einführung, ich habe es heute Morgen bereits erwähnt. Die anderen Initiativen überlassen es den Gemeinden und führen eine Hürde in Form eines Schwellenwerts bei der Leerstandsziffer ein. Diese Initiative tut das nicht. Zudem ist sie wirklich äusserst radikal, und bei ihrer Ausgestaltung hat sie planwirtschaftliche Ausmasse.

Wir Grünen vertreten die Auffassung, dass staatliches Land und die Vergabe von Baurechten der Allgemeinheit, den Allmenden, als Instrument zur Selbsthilfe zugutekommen sollen. Dieses uralte schweizerische Prinzip der Allmend wird durch das kollektive Eigentum der Wohnbaugenossenschaften wesentlich besser erfüllt als durch Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer. Was die Initiative hier fördert, ist das genaue Gegenteil.

Kommen wir zu einem Fazit: Ein Verband mit 80'000 Mitgliedern, mit einem grossen Mitarbeiterstab erarbeitet eine Initiative, die das Gegenteil der angestrebten Wirkung, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, bewirkt, und das in seinem Kerngebiet; das ist wirklich bemerkenswert. Oder anders ausgedrückt könnte man sagen: Diese Initiative ist ein Hüftschuss, ein unausgegebener Hüftschuss. Wir fragen uns, wie verzweifelt der HEV angesichts der gewichtigen Wohnungsinitiativen sein musste – wir haben heute leider zwei wirkungsvolle Initiativen hier im Rat abgelehnt (*Vorlagen 5994 und 5987*) –, eine Initiative in der vorliegenden Qualität auszuarbeiten.

Noch ein, zwei Worte zum Gegenvorschlag: Dass sich eine Bundesrechtswidrigkeit eingeschlichen hat, kann passieren. Aber es zeigt erneut, wie schludrig die Ausarbeitung der Initiative vonstattengegangen ist. Der Gegenvorschlag streicht den entsprechenden Paragraphen schlicht oder ändert ihn – mehr auch nicht. Das Kernstück der Initiative bleibt unverändert – was sage ich –, der ganze Paragraphen-Sermon bleibt unverändert. Und auch mit diesem Gegenvorschlag bleibt die gegenteilige Wirkung bestehen. Durch die Halbierung der für den genossenschaftli-

chen und günstigen Wohnungsbau vorgesehenen Fläche wird günstiger Wohnraum weiter verknappt. Wenn Sie also am 26. Juni dieses Jahres dem regierungsrätlichen Gegenschlag – Entschuldigung, Gegenvorschlag (*Heiterkeit*) – zur Vorkaufsinitiative zugestimmt haben, dann können Sie heute kaum noch für diese Initiative oder den Gegenvorschlag sein – und das sind Sie leider, liebe Mitte, liebe SVP –, denn mit diesem Gegenvorschlag würde die kantonale und kommunale Wohnbauförderung torpediert. Den Ausbau hat die Mehrheit des Kantonsrates mit dem Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative jedoch angestrebt, und Sie bekämpfen jetzt die Lösung, die Sie damals vor den Sommerferien beschlossen haben und als «die» Lösung angepriesen haben.

Ich möchte Sie bitten, doch etwas mehr Konsistenz zu zeigen. Wir lehnen den Gegenvorschlag und die Initiative ab.

Tina Deplazes (Die Mitte, Hinwil): Die Wohneigentumsinitiative betrifft nicht nur die Frage des Eigentums, sondern auch die soziale und wirtschaftliche Struktur unseres Kantons. Eigentum ist ein wichtiger Teil der Lebensplanung vieler Menschen, gerade in einem Kanton mit einem solch erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt wie in unserem Kanton Zürich. Gleichzeitig dürfen wir aber nicht einseitig fördern, ohne die Konsequenzen für Mietwohnraum, gemeinnützigen Wohnungsbau und städtische Entwicklung im Blick zu haben. Die Mitte steht für faire Rahmenbedingungen, Förderung von Eigentum und Mietwohnraum, moderne Instrumente, Rücksicht auf Finanzierung, auf den Mittelstand, aber ohne übermässige Regulierung. Im Kanton Zürich sind die Preise für Eigentumswohnungen hoch, viele mittlere Einkommen sehen sich ausgesperrt. Die Initiative macht sichtbar, dass Wohneigentum ein Teil der Lösung sein kann: als Stabilitätsfaktor für Haushalte, als Ausdruck von Eigenverantwortung und langfristiger Planung. Das begrüssen wir.

Die Initiative sagt klar, dass selbstgenutztes Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen gefördert werden soll, was das Ziel unterstreicht, Chancen gleichmässiger zu verteilen. Wir befürworten diesen Ansatz. Eigentum bietet vielen Menschen langfristige Sicherheit, schafft Eigenverantwortung und kann eine sinnvolle Ergänzung zum Mietwohnraum sein. Zudem sendet die Initiative ein wichtiges Signal: Wir wollen nicht nur über Mietwohnraum reden, sondern wir wollen auch die Möglichkeit schaffen, dass Menschen in mittleren Einkommensbereichen sich Wohneigentum leisten können. Es handelt sich um eine Förderung, die auch das Ziel adressiert, dass Eigentum nicht nur ein Privileg für Wohlhabende ist. Die Initiative setzt den Fokus auf selbstgenutztes Wohneigentum, nicht auf renditeorientiertes Eigentum. Wir sehen in der Initiative also einen wertvollen Impuls für die Wohnpolitik, die Eigentum und Mietwohnraum nebeneinander sieht und nicht gegeneinander ausspielt.

Der Gegenvorschlag nimmt eine leichte Korrektur vor, und zwar, dass der Eigenmietwert bei mindestens 60 Prozent des aktuellen Marktmietwerts liegen muss; dies, damit die 60 Prozent nicht unterschritten werden, was gemäss bundesge-

richtlicher Rechtsprechung nicht zulässig ist. Wir stehen dafür ein, dass Wohnraum und Eigentumspolitik nicht ideologisch verengt erfolgen dürfen. Eigentum ist nicht das alleinige Ziel, aber es ist ein wichtiger Baustein für Lebensqualität, Stabilität und Teilhabe. Gleichzeitig dürfen wir nicht vergessen, Mietwohnraum bleibt für viele zentral. Mit der Initiative und dem Gegenvorschlag haben wir eine gute Chance, zwei Hebel gleichzeitig zu bedienen: mehr selbstgenutztes Wohneigentum dort, wo es der Bedarf verlangt, und mehr Flexibilität, Effizienz und soziale Ausgewogenheit in der Umsetzung.

Daher bitte ich Sie: Stimmen Sie Ja zur Initiative und Ja zum Gegenvorschlag, damit wir gemeinsam in eine Wohnraumzukunft gehen, die Chancen eröffnet, soziale Balance wahrt und die Lebensqualität im Kanton Zürich stärkt.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Wenn Sie heute ein Haus kaufen wollen, dann ist das – vielleicht habe ich das schon einmal erwähnt – wie bei Covid (*Corona-Pandemie*), wo wir diese 3G-Regel (*geimpft, genesen, getestet*) hatten: Sie müssen gewonnen, geerbt oder gestohlen haben (*Heiterkeit*), ansonsten ist es fast nicht möglich, ein Haus zu kaufen. Das ist jetzt nicht eine Empfehlung eines Bankenvertreters, also stehlen Sie nichts, aber es ist natürlich schon frustrierend: Sie sparen, Sie sparen, haben aber auf dem Sparheft 0,00 Prozent Zins. Und jedes Jahr werden die Hauspreise 3 bis 4 Prozent teurer. Und dann sind Sie 48 Jahre alt und haben endlich, endlich Ihr Häuschen gekauft, und kaum sind Sie drin, gehen die Jungs schon weg, weil sie heiraten. Das ist ein Frust. Und das ist nicht nur mein Frust, sondern auch ein Frust im ganzen Kanton. Viele träumen vom Rasenmähen und Grillieren, aber es ist nicht mehr bezahlbar. Deshalb habe ich natürlich Freude, wenn sich Leute ein Eigenheim leisten können. Und zur Interessenbindung: Ich bin Mitglied des HEV und des Mieterverbands. Vor diesem Hintergrund können Sie das einordnen.

Als ich aber das hier gelesen habe, habe ich schon das Gefühl gehabt, das «*isch so henne kompliziert*». Also fürs Protokoll: Ich weiss nicht, wie häufig ich die Volksinitiative von hinten nach vorne lesen musste, um sie zu verstehen. Dagegen ist die Formulierung beim Vorkaufsrechts (*gemeint ist die Vorlage 5969*) geradezu harmlos. Bei der «Wohneigentums-Initiative» müssen Sie wirklich ein Experte sein, um zu verstehen, wie sie genau funktionieren soll.

Interessanterweise bin ich jetzt einmal zu 100 Prozent deckungsgleich mit der Kollegin der FDP. Ich bin auf den ersten Blick etwas überrascht über die Mitte, dass sie so argumentiert. Wenn man dann etwas weiter überlegt, überrascht es dann vielleicht nicht mehr. Aber das Ding ist auf alle Fälle nicht umsetzbar. Stellen Sie sich vor, Sie bauen Mietwohnungen, da sind Sie an einer anderen Lage als mit Eigentumswohnungen. Sie bauen doch nicht Eigentumswohnungen am gleichen Ort, Sie haben dort eine andere Lage. Also stellen Sie sich vor, Sie sind eine Genossenschaft, die Mietwohnungen bauen will, und dann heisst es plötzlich: «Jetzt musst du auch noch Eigentumswohnungen bauen.» Interessant, ich habe noch einen Telefonanruf von einer grossen Versicherung, der Suva (*Schweizerische Unfallversicherungsanstalt*), bekommen – ich darf das schon sagen –, die

gesagt hat: «Habt ihr daran gedacht, dass wir auch im Kanton Zürich aktiv sind. Müssen wir jetzt in Zukunft neben unseren Mietwohnungen, die wir als Anlageobjekte haben, auch noch Eigentumswohnungen erstellen? Wie soll das funktionieren?» Ich glaube, die hat man schlicht vergessen. Und so sehr ich den HEV schätze – ich schätze ihn sehr wahrscheinlich mehr als umgekehrt (*Heiterkeit*) –, muss ich jetzt einfach sagen: Das ist zu kompliziert. Und ich werde den Verdacht nicht los, dass man einfach auch noch zweimal markieren musste, wenn schon von linker Seite kräftig gebellt wird.

Ich habe ein Herz für zukünftige Eigentümer, aber auch ein Herz für einfache Lösungen, und deshalb werde ich als EVP-Vertreter sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag nicht unterstützen können.

Gianna Berger (AL, Zürich): Nachdem drei dringend benötigte Wohninitiativen eingereicht wurden, wollten einige Bürgerliche, wie Donato gesagt hat, ihnen offenbar etwas entgegensetzen. Herausgekommen ist unter anderem die sogenannte «Wohneigentums-Initiative» des HEV, der Versuch, Aktivität vorzutäuschen. Doch sie löst leider kein einziges Problem, sie schafft im Gegenteil neue Probleme. Die Initiative zwingt Kanton und Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Wohneigentum zu verrechnen. Für jede gemeinnützige Wohnung soll künftig eine Eigentumswohnung entstehen, das heisst, selbst Genossenschaften müssen ihre Projekte halbieren und zur Hälfte verkaufen. Das Resultat wären weniger bezahlbarer Wohnraum und mehr Eigentum für jene, die es sich ohnehin leisten können. Die Initiative ist nichts anderes als eine hälftige Zwangsprivatisierung des gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbaus und ein Frontalangriff auf die Gemeindeautonomie und auf die unabhängige Wohnpolitik von Städten, Stiftungen und Genossenschaften. So müsste eine gemeinnützige Stiftung nach jedem Kauf die Hälfte der Wohnungen gleich wieder an Private verkaufen und unter Umständen sogar betroffene Mieterinnen auf die Strasse stellen. Eine Teilprivatisierung von öffentlichem Grund und Boden lehnen wir grundsätzlich ab. Sie steht im klaren Widerspruch zu einer sozialen, nachhaltigen Wohnpolitik und zu den Bestrebungen, den Anteil von Wohnungen in Kostenmiete zu erhöhen. Hier wird kein Mangel behoben, sondern ein Markt geschaffen auf Kosten der Allgemeinheit. Eigentum wird nicht gefördert, sondern subventioniert. Und das Beste ist: Nach 30 Jahren dürfen die Begünstigten ihre Wohnungen frei verkaufen und mit der Marktüberhitzung riesige Gewinne machen, finanziert durch öffentliche Mittel. Kanton und Gemeinden müssten Kapitalreserven bilden, um die Vorgaben der Initiative umzusetzen. Das würde bedeuten: weniger Reserven für das, was wirklich für bezahlbare Mieten hilft, nämlich das Vorkaufsrecht, Mehrausnutzung bei Kostenmiete, klare Auflagen und Renditebegrenzung.

Der Regierungsrat lehnt die Initiative ab, weil sie den gemeinnützigen Wohnungsbau behindert und die Handlungsspielräume des Kantons einschränkt. Auch der Gegenvorschlag der Bürgerlichen ändert am Kernproblem nichts. Er korrigiert nur eine offensichtliche Rechtswidrigkeit, behält aber den Zwangsmechanismus bei. Die Initiative ist ein juristisch aufpolierter Fehlschuss, ausgerechnet vom

HEV, der sonst immer glaubt, die Immobilienwelt erklären zu können, und der hier in seinem eigenen Spezialgebiet gescheitert ist. Dass man dabei nicht einmal bemerkt hat, dass zentrale Teile der Initiative bundesrechtswidrig sind, ist mehr als ein Schönheitsfehler. Es ist – tut mir leid, das zu sagen – etwas peinlich, aber vor allem zeigt es, wie wenig ernsthaft dieses Problem von Ihnen genommen wird. Während viele Menschen um ihre Wohnungen bangen, diskutieren wir hier ernsthaft darüber, wie man das Eigenheim subventionieren und steuerlich attraktiver machen kann. Das zeigt, für wen diese Politik gemacht ist und für wen nicht. Das ist keine Wohnpolitik, sondern eine Besitzstandspflege, und sie wird verkauft als Lösung für eine Krise, die Sie selbst geschaffen haben.

Die AL lehnt die Initiative und den Gegenvorschlag entschieden ab. Wir wollen Wohnpolitik für gemeinnützige Projekte stärken, anstatt sie zu schwächen. Wir wollen klare Rahmenbedingungen, die Kostenmieten und soziale Durchmischung fördern, statt dem Marktmechanismus freien Lauf zu lassen. Tun Sie es uns gleich. Vielen Dank.

Christoph Marty (SVP, Zürich): Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» fordert, dass die öffentliche Hand, wenn sie zum Beispiel 100 neue gemeinnützige Mietwohnungen unterstützt, auch den Bau oder den Erwerb von 100 Eigentumswohnungen im gleichen Umfang fördern soll. Sie verlangt eine Änderung des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes, um auch den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern. Der Regierungsrat lehnt die Initiative ab, da die Annahme derselben ihn verpflichten würde, nicht nur preisgünstige Mietwohnungen, sondern auch entsprechendes Wohneigentum zu fördern, was aber sein Verfassungsauftrag wäre, wie wir bereits gehört haben, ein Verfassungsauftrag, dem aber bis heute in keiner Form nachgekommen wird. Blenden wir zurück: Kleine Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, auch Eigentumswohnungen, die bis circa 1970 in dieser Stadt und später auch noch drumherum erstellt wurden, konnten bis vor etwa 20 Jahren auch von Arbeitern und subalternen Angestellten erworben werden. Das ist heute vollumfänglich vorbei. Bei den Preisen in und um Zürich können sich nur noch diejenigen Wohneigentum leisten, die wirtschaftlich aber richtig obenauf schwimmen oder geerbt haben respektive mit Erbvorbezügen die erforderlichen, exorbitant hohen Eigenmittel aufbringen können, welche neben anderen restriktiven Vorgaben der FINMA (*eidgenössische Finanzmarktaufsicht*) alleine schon für sich eine ausgesprochen segregative Wirkung haben. Das Ziel der Initiative ist mehr Zugang zu Eigentum, weil immer weniger Zürcherinnen und Zürcher Eigentum erwerben können. Aktuell wohnen nur noch etwa 25 Prozent in Wohneigentum, das ist einer der tiefsten Werte in der ganzen Schweiz. Wir befürworten diese Initiative, weil Eigentum Verantwortung schafft. Und wer einer liberalen Gesellschaftsordnung positiv gegenübersteht, der wird dieser Initiative zustimmen. Anstatt alle Personen in den Mietwohnungsmarkt zu drücken, würde die Vielfalt an Wohnformen wieder zunehmen. Familien aus dem Mittelstand würden wieder die Chance erhalten, in Wohneigentum zu leben, wodurch auch der Druck im Mietwohnungsmarkt reduziert würde. Darum würden auch

weniger preisgünstige Mietwohnungen benötigt. Insgesamt würde so dafür gesorgt, dass der Wohnungsmarkt wieder einem Gleichgewicht näherkommen könnte.

Hans Egli (EDU, Steinmaur): Zuerst muss ich noch meine Interessenbindung deklarieren, das habe ich vorhin vergessen: Ich bin im Beirat des HEV Kanton Zürich. Ja, von der Wohneigentumsförderung profitieren Mieter und Eigentümer. Das ist ganz zentral, das müssen Sie sich hinter die Ohren schreiben. Und wie schon gesagt: Die Bundes- und die Kantonsverfassung sehen die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum vor, beide Verfassungen. Die Initiative rennt eigentlich offene Türen ein, denn mit ihr werden die Bundes- und die Kantonsverfassung so umgesetzt, wie sie eigentlich auch mal angedacht waren. Und die Kantone und die Gemeinden können etwas tun für die Stärkung des selbstgenutzten Wohneigentums. Der HEV Kanton Zürich erachtet es als seine Pflicht, Gegensteuer zur jetzigen Entwicklung zu geben, dass es immer weniger Wohnungseigentümer gibt, und hat deshalb diese Initiative lanciert. Und mit der «Wohneigentums-Initiative» wird ein Angebot für preisgünstige Eigentums- und Genossenschaftswohnungen geschaffen, es profitieren also alle. Und obschon ein Teil als Eigentumswohnungen gebaut wird, werden ja nicht weniger Wohnungen gebaut, das heisst, es profitieren alle. Und weiter ist anzufügen: Es ist durchaus so, dass eine Eigentumswohnung auf ein ähnliches Niveau wie eine preisgünstige Wohnung zu liegen kommen kann, was die Kosten betrifft. Also man kann auch als durchaus linke Parlamentarierin sagen, «ja, ich stimme dieser Initiative zu». Denn es profitieren, wie gesagt, jüngere Leute von dieser Option, und diese jüngeren Leute können eine preisgünstige Wohnung erwerben, was ihnen ermöglicht, wirklich preisgünstig zu wohnen. Und darüber hinaus müssen sie auch nicht Angst haben, dass sie irgendwann die Kündigung erhalten, sondern sie sind Eigentümer dieser Wohnung und können so auch ihr Leben planen.

Mit der Unterstützung dieser Volksinitiative geben Sie ein starkes Signal für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, gerade für junge Familien, und Sie sagen damit Ja zum Verfassungsauftrag, das Wohneigentum zu fördern. Und von linker Seite habe ich jetzt in diesem Zusammenhang nie gehört, was die Vorteile dieser Wohnungen sind. Es gibt wirklich viele Vorteile, und deshalb möchte ich Sie einfach daran erinnern, dass die «Wohneigentums-Initiative» nur zu Gewinnern und keinen Verlierern führt. Das ist das Geniale an dieser Initiative und deshalb bitte ich Sie: Stimmen Sie Ja zu dieser «Wohneigentums-Initiative», stimmen Sie ja zum Gegenverschlagn für die Zürcher Bevölkerung. Danke vielmals.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Diese Initiative ist nichts anderes als ein Frontalangriff auf den subventionierten Wohnungsbau. Bei jeder noch so kleinen Subventionierung müssten die gemeinnützigen Wohnbauträger die Hälfte aller erstellten Wohnungen als Eigentumswohnungen bauen. Das ist nicht nur eine Abkehr von der bisherigen Wohnbauförderung, das ist ihre Zerstörung. Kollege Heer hat ausgeführt, weshalb. Er hat ebenfalls richtigerweise erklärt, weshalb sich die Mitte

und die SVP und damit auch die EDU mit der heutigen Zustimmung zu dieser Initiative im Abstimmungskampf zum Vorkaufsrecht absolut unglaublich gemacht haben. Offenbar war ihre Unterstützung zur Erhöhung des Wohnbaufonds nicht ehrlich gemeint, noch ein Grund, weshalb man den Gegenvorschlag ablehnen und dem Vorkaufsrecht am 30. November 2025 zustimmen sollte.

Noch zu sagen bleibt, dass der 50/50-Meccano der «Wohneigentums-Initiative» krass in die Gemeindeautonomie eingreifen würde, denn er würde kommunale Vorgaben für die Förderung von subventioniertem Wohnungsbau aushebeln und deren Einhaltung verunmöglichen. Und als Letztes, vergessen Sie nicht: Das Ziel des subventionierten Wohnungsbaus ist es, sozial und finanziell schlechtgestellten Menschen und Familien ein Zuhause zu geben. Wenn davon die Hälfte Eigentumswohnungen sein müssen, profitieren diese Menschen sicher nicht davon. Oder wie soll sich eine Familie, die sich keine nicht subventionierte Wohnung leisten kann, plötzlich eine Wohnung kaufen können? Das sind die Verlierer, Herr Egli, die werden nachher keine Wohnung bekommen. Es werden weniger Wohnungen gebaut, die subventioniert sind, und diese armen Leute können sich keine Wohnung kaufen. Und das ist auch der Grund, weshalb diese Initiative nach unten tritt. Sie verhindert Mietwohnungen für die Ärmsten auf Kosten von günstigem Wohneigentum für jene Minderheit, die es sich leisten kann; das Gegenteil von dem, was wir brauchen, es zeigt aber die Prioritäten der Mitte und der SVP.

Ich bin froh, wenn diese Initiative und auch der Gegenvorschlag im Kantonsrat und dann auch an der Urne wuchtig abgelehnt werden.

Daniel Heierli (Grüne, Zürich): Die Initiative ist ja sicher gut gemeint, aber sie ist schon sehr realitätsfremd: Wohneigentum für den Mittelstand, für mittlere Einkommen ermöglichen. Ja schauen Sie sich zum Beispiel einmal die Immobilienpreise in der Stadt Zürich an, die sind nicht nur ein bisschen zu hoch für mittlere Einkommen, sie sind massiv zu hoch. Wenn Sie also eine solche Wohnung für mittlere Einkommen erschwinglich machen möchten, dann müssten Sie ganz massiv runter mit dem Preis; ich schätze mal, vielleicht auf die Hälfte. Aber was passiert, wenn Sie eine Wohnung mit einem Rabatt von 50 Prozent anbieten? Sie haben wahrscheinlich 100 Bewerber und einer kriegt sie. Und jetzt: Wer kriegt sie? Da öffnen Sie Tür und Tor für Vetterliwirtschaft und Korruption, also das kann nicht funktionieren.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Wir haben es ja gehört, die «Wohneigentums-Initiative» will die Mittel der kantonalen und kommunalen Wohnbauförderung je hälftig auf die Unterstützung von Mietwohnungen und von selbstgenutztem Wohneigentum aufteilen. Und auch wenn ich persönlich und auch der Zürcher Regierungsrat natürlich ganz grundsätzlich Sympathie für die Förderung von Wohneigentum haben, muss ich – auch im Namen der Regierung – feststellen, dass die Initiative wohl mehr schaden würde, als dass sie letztlich dem Wohneigentum diene. Heute ist es insbesondere schon für Personen mit einem geringem

Einkommen und Vermögen sehr schwierig, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Und diese Menschen können es sich meistens nur leisten, in Miete zu wohnen. Eigentum ist für sie auch mit staatlicher Unterstützung sehr, sehr schwierig zu erhalten und fast nicht erschwinglich. Der Regierungsrat ist in dieser Ausgangssituation deshalb klar der Ansicht, dass die Mittel der kantonalen Wohnbauförderung vor allem für die Vergünstigung und Verbilligung von Mietwohnungen eingesetzt werden sollen. Und damit kommt die kantonale Unterstützung mittels zinsloser Darlehen denen zugute, die es tatsächlich am allermeisten brauchen.

Der Regierungsrat will aber nicht nichts tun, sondern wir haben mit unserem Gegenvorschlag zur «Wohnschutz-Initiative» und dem Verfassungsauftrag für die Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau – diese haben wir heute Morgen diskutiert – ganz generell eine Grundlage auch für die Förderung des Wohneigentums durch die Ausdehnung des Wohnungsangebots insgesamt. Und das wird auch und soll auch zu mehr Eigentumswohnungen führen. Das Wohneigentum muss deshalb aus Sicht der Regierung nicht noch mit einem Instrument gefördert werden, das – und das sieht auch der Zürcher Regierungsrat so – die bisherige Funktionsweise der kantonalen Wohnbauförderung vollständig auf den Kopf stellen würde. Damit würden wir zudem den Mietwohnungsausbau gegen den Eigentumswohnungsausbau ausspielen. Und der Regierungsrat ist der Meinung, dass damit niemandem geholfen wird.

Will man ganz konkret etwas zur Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum über die kantonale Wohnbauförderung tun, so ist aus Sicht des Regierungsrates ein Bürgschaftsmodell zielführender. Entsprechend unterstützt der Regierungsrat auch die «Starthilfe-Initiative» (*Vorlage 5995*), über die wir noch reden werden. Hinzu kommt auch, dass gemäss dem Wortlaut der Initiative die Vorgabe sehr, sehr starr ist. Sie würde nicht nur die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung binden, sondern auch die Tätigkeit von privaten Akteuren einschränken, die in irgendeiner Form in der Gemeinde oder auch im Kanton beim Wohnungsbau Unterstützung leisten, sei dies in Form von Darlehen, der Abgabe von Land im Baurecht, durch Beteiligung am Gesellschafts- oder Stiftungskapital und so weiter und so fort. Auch diese wären ja betroffen.

Und schliesslich stellt sich schon auch die staatspolitische Frage, wer von einer staatlich vergünstigten oder verbilligten Eigentumswohnung tatsächlich profitieren soll. Es ist so: Im Gegensatz zu einer Mietwohnung kann man die Voraussetzungen tatsächlich nur beim Zeitpunkt des Kaufs prüfen. Und häuft eine Käuferin oder ein Käufer zum Beispiel später viel Vermögen an – das ist ausdrücklich möglich –, so kann man ihr beziehungsweise ihm dann nicht einfach die Wohnung wieder wegnehmen oder eine Enteignung vornehmen, das würden wir sicher nicht wollen. Und es wurde auch gesagt: Man könnte den Wohnungswert und die Verkehrswertsteigerung quasi behalten, wenn man die Wohnung nach 30 Jahren verkauft. Der Regierungsrat erachtet es gegenüber den Mietenden nicht als gerecht, wenn das Wohneigentum bereits staatlich gefördert wurde.

Die Initiative verlangt weiter, dass der Kanton bei sämtlichen Wohnbauträgern, die unter die neuen Gesetzesbestimmungen fallen, also auch bei denjenigen, die

es schon gibt, überprüft, ob die Regeln auch eingehalten werden oder nicht. Und ich muss Ihnen sagen: Das ist ein grosser Aufwand, der dem Kanton entstehen würde. Und ich möchte auch darauf hinweisen, dass wir eine grosse Unruhe im ganzen Wohnungsbau schaffen würden, der durch die kantonale Wohnbauförderung unterstützt wird, und natürlich auch bei allen, die im Moment dort wohnen. Ein Teil des Gesetzestextes ist – der Regierungsrat hat es gesagt – ungültig. Mit der Behebung des ungültigen Teils im Gegenvorschlag der SVP ändert sich aber für den Regierungsrat nichts an der Beurteilung der Initiative; er empfiehlt sie zur Ablehnung.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir kommen jetzt zu einigen Abstimmungen. Wir stimmen zuerst über Ziffer I ab, die Teilungültigkeit. Um eine Volksinitiative teilungültig zu erklären, bedarf es nach Artikel 28 der Kantonsverfassung der Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Ratsmitglieder. Die Türen sind jetzt zu schliessen und die Anwesenden drücken zur Ermittlung der Präsenz die Taste 1. Es sind 170 Mitglieder anwesend, die Zweidrittelmehrheit beträgt demnach 114 Stimmen.

Abstimmung

Der Kantonsrat erklärt die Volksinitiative mit 166 : 3 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) für teilungültig.

Ratspräsident Beat Habegger: Wir kommen nun zum Eintreten auf die Gegenvorschläge der Minderheit.

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

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

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

III. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

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

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

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

VII. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VIII. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

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

§ 1. Zweck

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

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

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

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

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

§ 8 b. durch Dritte

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

² Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:

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

h. anderen Formen der Unterstützung, die den vorgenannten Unterstützungsformen gleichkommen.

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

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

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

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

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

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

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

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

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

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

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

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

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

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

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

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

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

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

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

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

§ 8 h. Kaufpreis

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

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

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

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

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

² Die Eigentumsbeschränkungen erlöschen 30 Jahre nach dem Verkauf.

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

§ 8 j. Wiederverkauf

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

§ 8 k. Eigenmietwert

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

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen, den

Inhalt der Eigentumsbeschränkungen, die Ausübung der Kaufs- und Vorverkaufsrechte sowie die Aufsicht über die Umsetzung durch die Gemeinden bei der Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.

Abs. 2–5 unverändert.

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag 2 von Markus Bopp gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 110 : 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

Detailberatung Teil B der Vorlage

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

I.

Ratspräsident Beat Habegger (FDP, Zürich): Darüber haben wir bereits abgestimmt.

II.

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

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

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

§ 1. Zweck

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

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

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

§ 2 bis § 8 bleiben unverändert.

III. Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum

§ 8 a. Erstellung durch den Staat oder die Gemeinden

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

§ 8 b. durch Dritte

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

² *Eine Förderung liegt namentlich in folgenden Fällen vor:*

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

§ 8 c. gemeinsame Bestimmungen

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

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

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

§ 8 d. Selbst genutztes Wohneigentum

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

- a. *eine natürliche Person ist,*

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

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

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

§ 8 e. Abgabe im Eigentum

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

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

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

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

§ 8 f. Ausnahmen

Nicht im selbst genutzten Eigentum abzugeben sind:

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

§ 8 g. Persönliche Voraussetzungen und Auswahl des Eigentümers

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

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

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

§ 8 h. Kaufpreis

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

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

§ 8 i. Eigentumsbeschränkungen

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

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

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

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

§ 8 j. Wiederverkauf

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

Abschnitt III–VII werden zu Abschnitt IV–VIII

§ 9 bis § 12 bleiben unverändert.

§ 13. Ausführungsbestimmungen

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

Abs. 2–5 unverändert

§ 15 bis § 16 bleiben unverändert.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 109 : 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Kommissionsantrag zuzustimmen und die Volksinitiative abzulehnen.

III.–VI.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Das Geschäft ist erledigt.