

8. Analyse von Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit

Postulat Mario Senn (FDP, Adliswil), Isabel Garcia (FDP, Zürich), Alexander Jäger (FDP, Zürich) vom 12. Juni 2023

KR-Nr. 227/2023, Entgegennahme, Diskussion

Ratspräsident Jürg Sulser: Der Regierungsrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Selma L'Orange Seigo hat an der Sitzung vom 4. Dezember 2023 Antrag auf Nichtüberweisung des Postulats gestellt.

Mario Senn (FDP, Adliswil): Das Thema Wohnen beschäftigt und bewegt ganz viele Zürcherinnen und Zürcher, Stichworte sind Wohnungsknappheit, aber auch Mietpreiserhöhungen. Entsprechend bringen sich viele Parteien bei diesem Thema ein, so auch die FDP mit diversen pragmatischen Vorschlägen. Beim Wohnen handelt es sich um ein spezielles ökonomisches Gut. Zum einen ist es ein Zwangsgut, jeder muss irgendwo wohnen, zum anderen übt der Staat beziehungsweise die Politik einen erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus. Mittels Raumplanung und Bau- und Zonenordnungen, mit dem Mietrecht, dem Baurecht mit seinen auch kostentreibenden Vorschriften, aber auch als Grundeigentümer sowie mit finanziellen Eingriffen wie Subventionen, vergünstigten Abgaben vom Bauland und so weiter greift der Staat erheblich in den Wohnungsmarkt ein. Entsprechend ist die Politik gefordert, wenn es politisch nicht gewünschte Situationen wie Wohnungsknappheit oder auch rasante Mietpreiserhöhungen gibt. Und die Politik ist auch hier sehr aktiv, es gibt sehr viele Vorschläge, was nun alles zu tun sei; einige, aber längst nicht alle, sind in der Postulatsbegründung aufgeführt.

Zu selten wird aber gefragt, was überhaupt funktioniert und was nicht. Wie wirksam sind diese Massnahmen? Haben sie ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis? Was haben sie in anderen Weltgegenden bewirkt? Bringen sie jenen Menschen Linderung, die am stärksten von Wohnungsknappheit und/oder Mietpreiserhöhungen betroffen sind? Wie schnell lassen sie sich umsetzen, oder können sie sogar kontraproduktiv sein, zum Beispiel, wenn günstige Wohnungen noch mehr Nachfrage generieren und die Verknappung verschärfen? Haben wir an alle Massnahmen gedacht oder etwas übersehen? Es geht mit anderen Worten darum, die Vorschläge nicht nach ihrer Absicht, sondern nach ihren Auswirkungen zu beurteilen.

Das Postulat beauftragt den Regierungsrat, Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und auch von Mietpreiserhöhungen zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse in einem Bericht darzulegen. Das Postulat wurde im Juni 2023, vor fast zwei Jahren, eingereicht. Der Regierungsrat will es entgegennehmen. Die Grünen haben im Dezember 2023 unverständlicherweise die Ablehnung beantragt. Gleichzeitig kritisieren sie, der Regierungsrat würde sich nicht um das Thema kümmern. Ich bin gespannt auf die rhetorische Akrobatik, mit der jetzt dann gleich nach mir der Ablehnungsantrag begründet wird. Was haben Sie

dagegen, dass auch Ihre Vorschläge daraufhin geprüft werden, ob sie wirken? Nur wer fragt, erhält Antworten. Scheuen Sie diese Antworten? Wir scheuen sie nicht, wir wollen handeln und nicht Symbolpolitik machen.

Die Volkswirtschaftsdirektion hat im Zusammenhang mit den wohnbaupolitischen Volksinitiativen bereits letztes Jahr eine Studie in Auftrag gegeben, deren Ereignisse wurden im Dezember den Medien präsentiert. Dafür danken wir der Volkswirtschaftsdirektion ausdrücklich. Was jedoch fehlt, ist eine breite Diskussion dieser Resultate in diesem Parlament. Ebenfalls fehlt uns noch ein wenig die Dimension der sogenannten Umzugsketten: Wer zieht in die neuerstellten Wohnungen, nur Zuwanderer oder auch Einheimische? Das Thema Wohnen ist der FDP wichtig, gleichzeitig sind wir aber auch der Ansicht, dass es keine einfachen und schnell wirksamen Lösungen gibt. Umso wichtiger ist es, nun die verschiedenen Politikansätze, auch unsere, sauber zu evaluieren, und dies möglichst unideologisch. Wir erachten eine solche Auslegeordnung als notwendige Grundlage, um wirkungsvoll Wohnbaupolitik machen zu können, oder wollen Sie das nicht? Der FDP ist aber nicht nur das Thema Wohnen wichtig, sondern auch, dass wir wirkungsvolle Massnahmen mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis umsetzen. Wir wollen nicht Massnahmen, die viel kosten, sondern Massnahmen, die viel bringen. In diesem Sinn lade ich Sie ein, der Überweisung des Postulats zuzustimmen. Und nun sind wir gespannt, mit welchen Argumenten Sie gegen diese wirkungsvollen Massnahmen sind.

Peter Schick (SVP, Zürich): Im Postulat wird der Regierungsrat aufgefordert, eine Analyse der Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und der Mietpreiserhöhung auf ihre Wirksamkeit zu evaluieren und die gewonnenen Erkenntnisse in einem Bericht darzulegen. Im Postulat sind ganz viele mögliche Massnahmen aufgezählt, viele linke Forderungen sowie ein paar bürgerliche, um nur ein paar zu nennen: die Erhöhung von Ausnutzungsreserven, die Einschränkung von Einsprachemöglichkeiten, Lockerungen von Vorschriften beim Lärmschutz oder Denkmal- und Heimatschutz, Einzonen von zusätzlichem Bauland, ein Renditeverbot für institutionelle Investoren und Wohneigentümer, Vorkaufsrecht für Gemeinden; ich habe bewusst linke und bürgerliche Forderungen aufgezählt. Es ist ja alles gut und recht, bis aber ein paar der genannten Forderungen und deren Umsetzung auch wirken, werden viele, viele Jahre vergehen. Das Vereinfachen der Bauvorschriften und die Verkürzung der Baugesuchprüfungszeit bis zur Baubewilligung wären ein erster Schritt und könnten schneller umgesetzt werden als die genannten möglichen Massnahmen. Aber da sind wir Parlamentarier von links bis rechts selber schuld, wenn wir immer neue Baugesetze und Vorschriften fordern, um vielleicht ein kleines, zu der Zeit bestehendes Problem zu lösen. Die Auswirkungen können zum Teil immens sein.

Der Regierungsrat ist schon einmal aktiv geworden und fordert den Bundesrat auf, die neuen Lärmschutzgesetzgebungen rascher in Kraft treten zu lassen und die ISOS-Problematik (*Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz*) so rasch wie möglich wirkungsvoll anzugehen. Wenn nur schon diese zwei Punkte abgeschwächt und aus dem Weg geräumt sind, könnten Hunderte

von Wohnungen allein in der Stadt Zürich realisiert werden. Der Regierungsrat hat die Probleme erkannt und zwei sehr wichtige evaluiert, den Empfänger benannt und gehandelt. Man merkt, dass das Postulat fast zwei Jahre alt ist, in dieser Zeit kann vieles passieren.

Die SVP stimmt der Überweisung zu. Man kann nun gespannt sein, welche Rezepte der Regierungsrat noch findet und darlegen kann. Um zu beginnen, müssen die Rezepte jetzt vorhanden sein und nicht erst in etwa zwei Jahren, um dann erst zu starten. Ich muss es jetzt trotzdem erwähnen: Wenn wir nicht endlich beginnen, die Zuwanderung in unser Land und in unseren Kanton massvoll zu regeln, können wir auch nicht anfangen, die Probleme richtig zu lösen.

Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich): Gut Ding will Weile haben, dann rede ich für den Ablehnungsantrag halt ein wenig später. *(Der Votantin hätte eigentlich an zweiter Stelle das Wort erteilt werden müssen.)*

Sie haben ihn natürlich sehr sympathisch formuliert, Ihren Vorstoss, daher ist tatsächlich die Frage: Warum lehnt man so etwas ab? Entsprechend habe ich, als ich das Postulat das erste Mal gesehen habe, gedacht: Ah toll, die FDP interessiert sich für das Thema, sie anerkennt die Problematik, sie möchte das analysieren. Und dann bin ich etwas stutziger geworden und dachte: Ah, Moment, irgendwie macht die FDP nicht den Eindruck, als sei sie noch am Analysieren, sondern als hätte sie sehr klare Antworten und die Analysephase schon lange hinter sich gelassen. Und als Wissenschaftlerin, die ich bin, habe ich dann versucht, meinen Eindruck zu falsifizieren, und habe eine kleine Internetrecherche gemacht, und es ist mir leider nicht gelungen, das zu falsifizieren. Ich habe gefunden: Am 16. März 2023 gab es eine Medienkonferenz auf nationaler Ebene, da waren auch mehrere Vertreter aus Zürich dabei. Es wurde ein Sechs-Punkte-Plan gegen die Wohnungsknappheit vorgestellt mit dem üblichen Parteiprogramm: Lockerung von Lärmvorschriften, Lockerung von Denkmalschutz, Lockerung von allerhand Vorschriften. Am 30. März 2023 gab es einen Blog-Eintrag der FDP Zürich mit dem Verweis auf den Sechs-Punkte-Plan. Es wurden zwei Motionen eingereicht und eine Resolution der FDP Urban. Dann kamen die zwei kantonalen Volksinitiativen, die auch klar Stellung beziehen, sie haben je fünf FDP-Mitglieder in ihrem Komitee. Es gibt eine Stadt-Zürich-Initiative für flächendeckende Aufstockungen. Dann hat sich Regierungsrätin Carmen Walker Späh auch sehr pointiert in einem Blog-Eintrag geäußert, man müsse einfach Lärmvorschriften lockern und mehr in die Höhe bauen, ich zitiere: «Das beste Mittel für zusätzlichen Wohnungsbau ist es, aufzuhören, dem Markt die Lust am Investieren zu nehmen. Mehr Wohnungen gibt es vor allem durch mehr Markt.» Das heisst, die FDP scheint sehr, sehr klare Ansichten zu haben, was hilft. Und wenn jetzt drei Mitglieder aus der FDP-Fraktion bei ihrer eigenen Regierungsrätin ein Postulat bestellen, fehlt mir so ein bisschen der Glaube, dass dort eine neutrale Analyse herauskommt. Und die Volkswirtschaftsdirektorin *(Carmen Walker Späh)* ist ja dann auch selbst tätig geworden und hat eine Studie in Auftrag gegeben, wie das erwähnt wurde. Im letzten Dezember wurde sie veröffentlicht, sie untermauert genau die FDP-Meinung. Sie hat aber einen Makel, der sogar explizit genannt wird. Die Autoren

sagen selbst, dass das Modell, das zugrunde liegt, bei Kostenmiete nicht funktioniert, das heisst, dann kann man das einfach nicht verwenden. Es ist ja genau eine der Forderungen, dass es mehr Kostenmieten gibt, und jetzt komme ich noch dazu, was die Grünen dann eigentlich wollen im Wohnungsbau: Wir möchten, dass zum einen einmal der Renditedeckel, den es gemäss OR (*Obligationenrecht*) und Bundesgerichtsrechtsprechung eigentlich gibt, dass er durchgesetzt, kontrolliert wird. Wir möchten eben mehr Wohnungen zur Kostenmiete dadurch, dass sich der Staat oder genossenschaftliche, gemeinnützige Wohnbauträger engagieren. Wir unterstützen auch die drei Initiativen, die hängig sind, die Vorkaufsrechts-Initiative, die Wohnschutz-Initiative und die Wohnungs-Initiative, die eben fordert, dass es eine kantonale Institution gibt, ähnlich wie die ZKB (*Zürcher Kantonalbank*) damals gegründet wurde, um Kleinstanleger zu unterstützen. Und das sind die Gründe, warum wir keinen weiteren Bericht brauchen mit dem FDP-Parteiprogramm.

Andrew Katumba (SP, Zürich): Die Wohnungsknappheit gehört ohne Zweifel zu den gravierendsten politischen Herausforderungen unserer Zeit – neben Trump (*Donald Trump, US-amerikanischer Präsident*). Sie betrifft längst nicht mehr nur sozial Schwächere, sondern einen immer grösseren Teil der Bevölkerung. Es geht dabei nicht um ein Luxusgut, sondern um das Grundrecht auf Wohnen, ein Recht, das in einem reichen und sozial verantwortlichen Kanton Zürich für alle garantiert sein muss. In der Verfassung des Kantons Zürich ist das Recht auf Wohnen ausdrücklich formuliert, in Artikel 110. Hier steht «Der Kanton fördert die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen» und es steht aber auch «sowie das selbstgenutzte Wohneigentum». Wir sehen täglich, wie stark der Einfluss der Immobilienspekulation und der damit verbundenen Mietpreissteigerungen auf das Haushaltsbudget der Zürcherinnen und Zürcher drückt. Besonders Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen geben heute einen unverhältnismässig hohen Anteil ihres Einkommens für die Mieten aus. Das führt zu sozialen Ungerechtigkeiten, Verdrängungen und letztlich zu einer gefährlichen Entsolidarisierung unserer Gesellschaft.

Gemäss dem jüngsten Sorgenbarometer zählen Wohnungsmangel und Mietpreisentwicklung zu den Hauptsorgen unserer Bevölkerung. Dies zeigt uns deutlich, wie dringend hier gehandelt werden muss. Der Markt alleine löst dieses Problem nicht, im Gegenteil: Ohne staatliches Eingreifen droht eine weitere Zuspitzung und, damit verbunden, sozialer Sprengstoff. Spekulation mit der besagten und begrenzten Ressource «Grund und Boden» heizt den Markt an und treibt die Mieten in die Höhe. Wohnungen werden zunehmend zu reinen Anlageobjekten, deren Preis sich nicht nach den Bedürfnissen der Menschen, sondern nach der Gewinnerwartung der Investoren richtet. Unzählige Beispiele zeugen von der negativen Entwicklung, ich verzichte hier explizit auf die bekannten Beispiele, die Ihnen sicher auch schon alle bekannt sind. Sie wissen es und Sie kennen die SP: Genossenschaftlicher Wohnungsbau hingegen beweist seit Jahrzehnten, wie erfolgreich und nachhaltig preisgünstiger Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann. Die SP unterstützt deshalb die Forderung der FDP nach einer fundierten Analyse

von Massnahmen. Dies ermöglicht es uns, zielgerichtete und effektive Strategien gegen Wohnungsknappheit und überhöhte Mietpreise zu entwickeln.

Ich finde die Aufzählung interessant, die Sie machen, Sie haben sie relativ breit gemacht. Ich repliziere kurz, erstens, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums, da haben Sie uns: Einschränkung von Kurzzeitvermietungen, wie zum Beispiel Airbnb (*Online-Portal zur Buchung von Unterkünften*), eine konsequente Anwendung der Lex Koller (*Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland*) auf Immobiliengesellschaften oder die Einführung eines Mietpreisdeckels beziehungsweise Mietzinsmoratoriums oder ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden – hierzu gibt es ja eine Initiative –, dies einige Beispiele aus der aktuellen politischen Diskussion.

Dann noch etwas zur Zuwanderung, die immer wieder hier bemüht wird. Ja, diese Zuwanderung gibt es, aber Sie wissen es auch, ab 2046 gibt es eine massive Schrumpfung unserer Bevölkerung. Sie haben es letzte Woche vielleicht auch gelesen, die lieben Schweizerinnen und Schweizer und alle hier Wohnenden mit Migrationshintergrund haben keine Lust mehr, Kinder zu machen. Und das führt dann zwangsläufig auch dazu, dass wir dann in wenigen Jahren wirklich ein Problem haben. Und es wird dann nicht die Zuwanderung sein, sondern es wird das Problem sein, wer denn all die Arbeit für uns macht, wenn wir dann schon weit über dem Pensionsalter sind.

Trotzdem sehen wir das grundsätzlich pragmatisch, und es braucht hier wirklich einen analytischen Blick auf die Problemstellung. Ich appelliere auch an die Volkswirtschaftsdirektorin, die Postulatsantwort und die Analyse dazu auch möglichst breit und offen zu führen, und gehe davon aus, dass das auch geschehen wird. Wir werden den Bericht dann auch in zwei Jahren hier würdigen können. Ich bin dann nicht mehr hier (*der Votant hat seinen Rücktritt per Juli 2025 bereits eingereicht*), bin dann aber wirklich auch gespannt auf die Antworten aus den Medien. Ich betone nochmals: Wohnen ist kein Privileg, sondern ein fundamentales Recht, das wir als Gesellschaft schützen müssen. Es ist darum höchste Zeit, dass wir eine wohnungspolitische Wende einleiten, die Spekulationen eindämmt und bezahlbaren Wohnraum für alle sicherstellt. Dieses Postulat ist ein erster möglicher Schritt, Massnahmen systematisch zu analysieren und einzuleiten, und ich danke für die Unterstützung.

Sonja Gehrig (GLP, Urdorf): Wir alle brauchen Wohnraum, ein Dach über dem Kopf ist ein Grundrecht. Wenn der Wohnungsmarkt zu einem Haifischbecken wird, die Wohnungen hart umkämpft sind und Mieten durch die Decke gehen, wird Wohnen zum politischen Thema. Das ist aktuell besonders in den Zentren und der Agglomeration deutlich zu spüren, und deshalb diskutieren wir hier über einen der zahlreichen Vorstösse dazu. Dreht man den Spiess um, dürfen wir erheben Hauptes sagen: Zentren wie Zürich sind in den letzten Jahren oder Jahrzehnten attraktiver geworden, so attraktiv, dass die Nachfrage nach Wohnraum steigt, das Angebot an Wohnungen nicht mithalten kann und dadurch eben die Mieten durch die Decke gehen. Der Wohnungsmarkt ist mit dieser Sicht kein Haifischbecken, sondern ein Goldfischeich. Die hohe Nachfrage und die teils hohen

Mieten sind eine Folge des eigenen Erfolgs. Ein Blick zurück in die 60er- bis 80er-Jahre zeigt, dies war nicht immer so. Seit 1962 nahm die Stadtzürcher Bevölkerung beispielsweise jahrzehntelang ab. Wer es sich leisten konnte, zog aus der Stadt aus. Geblieden ist, wir wissen es, die sogenannte A-Bevölkerung, also Alte, AHV-Bezügerinnen und -Bezüger, Auszubildende, Arbeitslose, Ausländerinnen und Ausländer oder ganz allgemein Arme. Erst 2022 gab es in der Stadt Zürich wieder gleich viele Einwohnerinnen und Einwohner wie 60 Jahre vorher, eben im Jahr 1962. In den letzten Jahren wuchs die Stadt Zürich sehr moderat, um weniger als 1 Prozent pro Jahr, und der Kanton um etwas mehr als 1 Prozent. Dies zu den Fakten.

Dass die Regierung nun Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen auf ihre Wirksamkeit analysiert und mögliche Lösungen aufzeigt, ist unterstützenswert. Vermutlich ist es eine Herkules-Aufgabe. Gerade aber das Angehen einer massvollen ISOS-Inventarisierung ist hier beispielsweise wichtig. Die Bevölkerung des Kantons wird aber schon vorher bei den anstehenden Volksinitiativen die Richtung vorgeben. Und auch wenn die Grünliberalen nicht alle der im Postulat aufgezählten möglichen Massnahmen in den Himmel hochjubeln, begrünnen wir doch die grundsätzliche Ausrichtung des Postulats mit einer Auslegeordnung und unterstützen es. Dies im Wissen, dass griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit typischerweise auch auf kommunaler Ebene erfolgen müssen oder dort greifen. Hoffen dürfen wir, dass der Wohnungsmarkt in Zürich weder als Haifischbecken noch als Goldfischteich gesehen wird, sondern Ausdruck ist für einen attraktiven Lebensraum, einen Lebensraum, in dem sich alle Fische beziehungsweise Menschen gerne tummeln und sich wohlfühlen.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Der Regierungsrat wird in diesem Postulat beauftragt, eine Analyse über die Wirksamkeit verschiedener Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit und Mietpreiserhöhungen darzulegen. Das ist aus Sicht der Mitte ein sehr begrüssenswertes und sinnvolles Postulat, denn die Sorge um nicht genügend Wohnraum im Kanton Zürich ist gross und beschäftigt Mieter wie Eigentümer. Und wenn ich so an die verschiedenen Bauvorschriften denke und dies ins Verhältnis des Bevölkerungswachstums setze, dann geht die Rechnung schon nicht so auf. Auch die Regierung erkennt den Bedarf, die Situation in einem Bericht zu klären, und nimmt diesen Vorstoss entgegen. Diese herausfordernde Thematik wurde auch schon mehrfach aus verschiedenen politischen Richtungen diskutiert und es wurden diverse Vorschläge eingebracht, wie eben gegen Wohnungsknappheit und hohe Mieten vorgegangen werden soll, ein ganzer bunter Strauss von Massnahmen und Vorschlägen, wie Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus, Einschränkung der Kurzzeitvermietung, Renditeverbot, Mietpreisdeckelung, Vorkaufsrecht et cetera, et cetera. Insofern ist festzuhalten, dass hier zwar einige Ideen im Raum stehen – man könnte also meinen, es brauche nicht noch einen zusätzlichen Bericht –, aber es gilt, sie wohl alle noch ein wenig

zu bündeln. Eine vertiefte Analyse, ich würde sagen, eine Auslegeordnung zu erhalten, ist sodann von grossem Nutzen, um die Wirksamkeit der verschiedenen Massnahmen zu prüfen. Die Mitte überweist dieses Postulat sehr gerne. Merci.

Donato Flavio Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen): Danke für diesen Vorstoss mit all diesen Massnahmen, das fand ich sehr interessant. Ich möchte einfach darauf hinweisen: Es gibt solche Studien bereits vom Bundesamt für Wohnungswesen, wir (*der Votant ist Inhaber eines Immobilienberatungsunternehmens*) waren dort selber involviert, und jetzt haben wir wieder eine neue Studie erhalten. Das war leider keine empirische Studie, sondern das war eine spannende Umfrage unter Mitarbeitern einer bekannten Beratungsfirma. Es war interessant, aber es war keine empirische Studie. Beim BWO (*Bundesamt für Wohnungswesen*) gab es aber eine empirische Studie, und wir können jetzt noch eine Studie machen und dann noch eine Studie, aber die Grundsatzfrage wird sein: Wollen Sie etwas ändern oder wollen Sie nichts ändern? Und wenn wir einfach recht haben wollen, dann wird uns die Studie nicht helfen. Und wenn wir nicht einmal bei einem Vorkaufsrecht – das ist das Harmloseste von all dem, was hier auf der Liste steht – aufeinander zugehen können, wie wollt ihr dann zum Thema Lehrkündigungen, Mietzinsdeckel und so weiter Lösungen finden? Und mein Plädoyer ist eigentlich nur das: Wenn wir nicht auf den Positionen beharren wollen, dann müssen wir zusammen eine Lösung finden. Da braucht es die Investoren, da braucht es die Mieter und da braucht es keine Ideologie. Und ich kann jetzt von meinem Schloss (*der Votant besitzt das Neue Schloss Teufen*) sagen, «die sind mir alle egal da unten im Tal», aber ich sage Ihnen: Wenn es denen schlecht geht, dann besuchen sie, historisch gesehen, immer die Leute im Schloss (*Heiterkeit*). Das ist dann meistens eine unangenehme Lösung in der Geschichte, und daher müssen wir aufeinander zugehen. Ich möchte Sie einfach fragen: Wollen Sie wirklich eine Lösung oder wollen Sie recht haben? Und wenn wir recht haben wollen, dann würde ich mir die Studie sparen, dann lesen Sie, was das BWO geschrieben hat. Aber wir sagen, wir wollen Probleme lösen und wir wollen nicht zu einem Monaco werden. Schauen Sie, die FDP Zug – und ich schätze die Leute dort in Zug – war für das Vorkaufsrecht. Wieso? Weil sie nicht will, dass die ganze Bevölkerung abwandert. Und ich sage jeweils etwas salopp: Was ist ein Aargauer? Das ist ein Zürcher, der nicht zahlen kann. Das ist aber nicht unser Auftrag hier, unser Auftrag ist, Lösungen für die Bevölkerung im Kanton Zürich zu finden. Und wenn Sie mir jetzt sagen, «ich will Lösungen suchen» – wir werden das Postulat unterstützen, ich freue mich auf die Studie –, dann bitte ich alle hier im Raum, auch Schritte aufeinander zu zu machen, im Interesse der Bevölkerung des Kantons Zürich. Danke.

Gianna Berger (AL, Zürich): Dieser Vorstoss verlangt einen Bericht, den es bereits gibt. Die Volkswirtschaftsdirektion hat 2024 eine umfassende Studie bei Wüest Partner (*Immobilienberatungsunternehmen*) in Auftrag gegeben. Sie basiert auf den Fragen, die das Postulat stellt. Bewertet wurden 16 wohnpolitische Mas-

nahmen entlang von zwei Achsen, Angebotsausweitung und Mietpreisdämpfung. Das klingt sachlich, aber dahinter steckt eine Delphi-Befragung, also ein Meinungsbild aus der Immobilienbranche, keine empirische Forschung. Wer befragt wurde, bleibt unklar. Und die Resultate? Als ungewichteter Durchschnitt zusammengeführt. Ob jemand aus der Immobilienlobby oder der gemeinnützigen Wohnbauforschung kommt, spielt keine Rolle. Das ist keine fundierte Analyse, sondern Meinung mit PowerPoint.

Wenn nur Immobilienleute über Wohnpolitik entscheiden, ist das, wie wenn nur Autofirmen über den ÖV abstimmen, es ist klar, was dabei herauskommt. Die Studie beschreibt zum Beispiel, dass ihr Modell, das von DiPasquale und Wheaton (*Denise DiPasquale und William Wheaton, US-amerikanische Immobilienökonominnen*), bei Kostenmieten nicht funktioniert, also bei genau dem, was wir fördern wollen. Trotzdem wurde es verwendet. Der gesetzliche Renditedeckel? Kein Wort dazu. Internationale Beispiele wie Wien oder Genf fehlen ebenfalls. Soziale Wirkung, Durchmischung, Schutz vor Verdrängung? Kommt nicht vor. Dabei ist Wohnen weit mehr als ein ökonomischer Marktmechanismus. Wohnpolitik beeinflusst, wie durchmischt unsere Quartiere sind, wie sich Chancen verteilen und ob Menschen Teil der Gesellschaft bleiben oder an den Rand gedrängt werden. Stattdessen zählt in dieser Studie einzig, was sich finanziell rechnet. Dass soziale Aspekte dabei systematisch ignoriert werden, ist nicht nur ein Mangel, es ist politisch traurig und sozial verheerend. Stattdessen wird behauptet, Regulierung könnte Investitionen gefährden. Man kann eben nicht den Markt befragen, ob er reguliert werden will, das Ergebnis überrascht niemanden. Der zentrale Mietpreisindikator, der die Wirkung einer Massnahme bestimmt, basiert auf Schätzungen und zählt 50 Prozent der Bewertung. Wenn man Renditeangst mit Wohnungsnot verwechselt, kommt so etwas dabei heraus wie diese Studie. Sie ist nicht neutral, nicht fundiert und schon gar nicht objektiv. Sie spiegelt ein wirtschaftsliberales Weltbild, das politisch zurechtgebogen wurde und auf dem wir sicher keinen weiteren Bericht aufbauen sollten. Wir lehnen diesen Vorstoss daher ab.

Rafael Mörgeli (SP, Stäfa): Also ich kann mich da vielleicht gerade Gianna Berger anschliessen. Wir finden eigentlich grundsätzlich einen Überblick über das Wohnthema sinnvoll und auch über die Instrumente, die zu möglichst vielen bezahlbaren Wohnungen führen. Deshalb stimmen wir auch diesem Postulat zu. Aber es muss eben eine unabhängige Studie sein. Und wenn das die Volkswirtschaftsdirektion nicht intern machen kann oder will, dann muss man das extern geben. Wüest Partner ist da eben doch ein bisschen enttäuschend ausgefallen. Bei ihrer Studie sind ja einfach ein paar Personen der Immobranche zusammengesessen und haben ein bisschen darüber diskutiert, was sie persönlich jetzt gut oder schlecht für ihre Branche finden, das ist sicher nicht zielführend. Wenn man das macht, dann bitte über unabhängige Expertinnen und Experten zum Beispiel der Universität, der ETH, der ZHAW (*Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften*). Dort haben wir ja Wissen, das muss man abholen, und zwar nicht einfach in die Branchenverbände gehen. Das wäre sicher sinnvoll, vor allem wenn

man die Breite anschaut, die in dieser Untersuchung gefordert wird. Herzlichen Dank.

Mario Senn (FDP, Adliswil) spricht zum zweiten Mal: Einleitend habe ich gesagt, das Thema Wohnen beschäftigt die Menschen. Das hat sich auch in dieser kurzen Debatte gezeigt und es zeigt auch, wie wichtig es ist, dass wir hier in diesem Rat diese Debatte führen können. Ich habe interessanterweise aber nur wenig gehört oder auch nicht wirklich verstanden, weshalb sich insbesondere die Grünen gegen dieses Postulat und damit gegen die Analyse aussprechen. Klar, wir haben unterschiedliche Weltbilder, das ist so, wir haben auch unterschiedliche Vorstösse eingebracht, und wir scheuen hier einfach nicht diese wissenschaftliche Prüfung. Und wir haben auch keine Angst, dass es dann nicht neutral herauskommen könnte, wie Sie das sagen, mal abgesehen von der ewigen Frage, ob es Neutralität in diesem Sinn auch gibt. Aber weshalb habe ich keine Bedenken dazu? Weil dieser Bericht dann, erstens, in einer Kommission vorberaten wird, wenn er vorliegt, und dann auch in diesem Rat. Und wenn ich zu den Grünen schaue und mir auch Ihre Vertreterin (*gemeint ist Jasmin Pokerschnig*) in der Kommission vorstelle, in der das Geschäft dann höchstwahrscheinlich landen wird, in der WAK (*Kommission für Wirtschaft und Abgaben*), dann habe ich also keine Sorge, dass sie es nicht schaffen würde, die Volkswirtschaftsdirektorin und ihre Mitarbeitenden herauszufordern. Wir wissen, Ihre Vertretung in der WAK kann zubeissen. Ich frage mich deshalb, wovor Sie Angst haben. Entweder sind doch Ihre Vorschläge zur Lösung des Wohnungsproblems supereffizient und wirksam, dann wird der Bericht das auch so ausweisen und Sie können immer darauf verweisen, oder es ist dann halt nicht so. Ich bin dankbar auch für die Voten aus der Sozialdemokratischen Fraktion, die hier grosse Offenheit zeigt. Und ich habe es auch nicht anders erwartet, dass Sie schon in Aussicht stellen, dass Sie das dann sehr, sehr genau einer Prüfung unterziehen werden. Herr Scognamiglio hat gesagt, man solle so eine Studie nur machen, wenn man dann auch Lösungen will. Ich kann Ihnen versichern, dass das so ist bei der FDP. Ich sage einfach: Wir wollen nicht Massnahmen, die viel kosten, sondern wir möchten Massnahmen, die viel bringen. Danke.

Regierungsrätin Carmen Walker Späh: Ja, das Thema Wohnen beschäftigt die Bevölkerung im Kanton Zürich. Das sieht man allein daran, dass fünf Volksinitiativen im Moment hängig sind, auch auf meinem Tisch. Ich möchte aber erwähnen, dass ich zu diesen fünf Volksinitiativen aus Respekt vor der Behandlung im Moment in den Kommissionen nichts sagen werde, weil es laufende Geschäfte sind. Wir haben aber eine Studie von Wüest Partner, diese haben wir der Öffentlichkeit vorgestellt. Ja, das ist eine Studie, nichts mehr und nichts weniger. Aber was Sie wissen müssen: Das Thema Wohnen ist nicht einfach schnell erledigt, zum Thema Wohnen gibt es eine Breite von Möglichkeiten, und da muss man genau hinschauen, was tatsächlich wirkt. Sie haben gesehen, dass sich der Regierungsrat in Bundesbern sehr stark dafür eingesetzt hat, dass das ISOS, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder, so rasch wie möglich überarbeitet wird. Denn

ich übertreibe nicht, es sind Tausende von Wohnungen, die im Moment deswegen blockiert sind. Dann ist es auch die Lärmschutzverordnung, Sie haben gesehen, dass das nationale Parlament hier eine Revision der Gesetzgebung beschlossen hat. Der Bundesrat könnte hier mit einer Umsetzung in der Lärmschutzverordnung sehr schnell und sehr rasch eine Lösung gegen Wohnungsnot bieten. Auch hier sind sehr, sehr viele Wohnungen im Moment blockiert. Ja, und dann haben wir auch viele Vorstösse von Ihnen aus dem Parlament, ganz unterschiedliche Ansätze. Und das ist auch der Grund, weshalb wir von der Regierung gesagt haben: Ja, wir wollen diese Analyse machen, es geht ja um die Bekämpfung der Wohnungsknappheit. Und wir sind in diesem Sinne auch bereit, diesen Bericht zu verfassen. Und ja, liebe Kantonsrätinnen und Kantonsräte, ich habe schon manchmal anspruchsvolle Aufgaben und Berichterstattungen von Ihnen erhalten, und ich denke, wir haben es jedes Mal gemeistert. Ich bin überzeugt, wir werden Ihnen auch hier am Schluss eine gute Berichterstattung vorstellen können. Vielen Dank für die Überweisung.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 150 : 24 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), das Postulat KR-Nr. 227/2023 zu überweisen. Das Geschäft geht an den Regierungsrat zur Ausarbeitung eines Berichts innert zwei Jahren.

Das Geschäft ist erledigt.