Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben* vom 15. April 2025

5969 a

**A. Beschluss des Kantonsrates
über die kantonale Volksinitiative
«Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»**

(vom .....

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 26. Juni 2024 und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 15. April 2025,

beschliesst:

I. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» wird abgelehnt.

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

I. Der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» wird zugestimmt.

II. Teil B dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

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

II. Auf Teil B dieser Vorlage wird nicht eingetreten.

---

* Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben besteht aus folgenden Mitgliedern: Marcel Suter, Thalwil (Präsident); Gianna Berger, Zürich; Markus Bopp, Otelfingen; Harry Brandenberger, Gossau; Cristina Cortellini, Dietlikon; Konrad Langhart, Stammheim; Paul Mayer, Marthalen; Doris Meier, Bassersdorf; Rafael Mörgeli, Stäfa; Christian Müller, Steinmaur; Jasmin Pokerschnig, Zürich; Monica Sanesi Muri, Zürich; Donato Scognamiglio, Freienstein-Teufen; Birgit Tognella-Geertsen, Zürich; Patrick Walder, Dübendorf; Sekretär: Andrej Markovic.

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

III. Teil C dieser Vorlage wird als Gegenvorschlag beschlossen.

III. Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten zur gleichzeitigen Abstimmung unterbreitet. Wird die Volksinitiative zurückgezogen, untersteht der Gegenvorschlag dem fakultativen Referendum.

IV. Der Beleuchtende Bericht wird vom Regierungsrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Kantonsrates wird von seiner Geschäftsleitung verfasst.

V. Mitteilung an den Regierungsrat und das Initiativkomitee.

Zürich, 15. April 2025

Im Namen der Kommission

Der Präsident:	Der Sekretär:
Marcel Suter	Andrej Markovic

Die Volksinitiative hat folgenden Wortlaut:

Kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»

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

§ 14 b. ¹ Zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnens sowie der Bereitstellung von Alterswohnungen können die Gemeinden in einem Gemeindeerlass ein Vorkaufsrecht an Grundstücken vorsehen und alle erforderlichen Bestimmungen erlassen.

Kommunales
Vorkaufsrecht
a. Allgemeines

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

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

§ 14 c. ¹ Vom Vorkaufsrecht ausgenommen sind Eigentumsübertragungen

b. Ausnahmen

- a. zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis und mit dem vierten Grad verwandt oder verschwägert sind,
- b. wegen Eigenbedarfs der erwerbenden Person,
- c. an gemeinnützige Wohnbauträger.

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

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

c. Ausübungs-
preis und Auf-
wendungsersatz

² Sie vergütet den Parteien die angemessenen Aufwendungen und aufgelaufenen Zinsen.

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

d. Verfahren

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

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

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

e. Rechtsschutz

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

B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

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

Der Kantonsrat,

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

beschliesst:

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

Titel:

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG)

§ 7. ¹ Die ausstehenden Darlehen betragen höchstens 360 Millionen Franken. Nicht wiedereinbringliche Darlehen werden abgeschrieben und zählen nicht mehr zu den ausstehenden Darlehen.

Finanzierung
und Zuständig-
keit

Abs. 2 unverändert.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

C. Gegenvorschlag des Kantonsrates

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

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

Der Kantonsrat,

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

beschliesst:

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

*Kommunales
Vorkaufsrecht
a. Allgemeines*

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

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

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

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

b. Ausnahmen

§ 14 c. ¹ Vom Vorkaufsrecht ausgenommen sind Eigentumsübertragungen

- a. zwischen Familienangehörigen, die in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis und mit dem vierten Grad verwandt oder verschwägert sind,
- b. wegen Eigenbedarfs der erwerbenden Person,
- c. bei Käuferinnen oder Käufern, die bereits Eigentümerinnen bzw. Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks sind,

- d. bei Grenzberichtigungen durch die Käuferinnen oder Käufer,
 e. an gemeinnützige Wohnbauträger.

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

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

c. Ausübungspreis und Aufwendungsersatz

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

§ 14 e. ¹ Lässt sich ein Vorkaufsfall nicht ausschliessen, trägt das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung in das Tagebuch ein und sistiert das weitere Eintragsverfahren. Es stellt der Gemeinde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundausweis zu.

d. Verfahren

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

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

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

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

e. Rechtsschutz

Bericht

1. Ausgangslage

Die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich steigt. Dazu tragen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten und der steigende Wohlstand bei. Das Angebot hält damit nicht Schritt. Der Ausbau der Wohnflächen im Zuge der inneren Verdichtung ist anspruchsvoll, was zusammen mit anderen Ursachen wie der Zinsentwicklung zu einer unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit beigetragen hat.

Auf dem Wohnungsmarkt ist denn auch eine zunehmende Knappheit festzustellen, welche auch im historischen Vergleich leicht ausgeprägt ist. Diese ist nicht in allen Teilen des Kantons gleich stark, aber eine wichtige Ursache für das akzentuierte Wachstum der Mieten von neu ausgeschriebenen Wohnungen. Relativ stabil ist die Entwicklung der Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen. In solchen wohnt ein Grossteil der Kantonsbevölkerung. Diese ist gemäss Umfragen des Bundesamts für Statistik mit der persönlichen Wohnsituation zu einem sehr grossen Teil zufrieden. Doch die steigenden Angebotsmieten stellen Personen, welche ihre Wohnung wechseln wollen oder umziehen müssen, vor teilweise grosse finanzielle Herausforderungen. Dies erschwert die effizientere Verteilung der Wohnungsflächen, während besonders Betroffene erwägen müssen, weiter weg zu ziehen als ursprünglich gewollt.

Vor dem Hintergrund dieser öffentlich breit diskutierten Entwicklungen wurden im Kanton Zürich innert weniger Monate fünf Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik eingereicht, mit denen die Einführung unterschiedlicher Massnahmen zur Bereitstellung von mehr bezahlbaren Mietwohnungen oder mehr erschwinglichen Eigentumswohnungen gefordert wird.

2. Grundzüge der Vorlage

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

Vorkaufsrecht ausgenommen blieben Grundstückverkäufe, welche an bestimmte Familienangehörige, wegen Eigenbedarfs der erwerbenden Person oder an gemeinnützige Wohnbauträger erfolgen. Die Gemeinde könnte weitere Ausnahmebestimmungen vorsehen.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) lehnt die Volksinitiative ab und will ihr den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag entgegenstellen. Mit diesem soll der Rahmenkredit der kantonalen Wohnbauförderung auf 360 Millionen Franken verdoppelt werden.

Eine Minderheit¹ der Kommission beantragt die Annahme der Volksinitiative. Eine weitere Minderheit² will der Volksinitiative einen Gegenvorschlag entgegenstellen, mit dem den Gemeinden die Einführung eines von der Volksinitiative abweichend geregelten Vorkaufsrechts erlaubt werden soll. Unter anderem soll dieses nur bei einem Leerwohnungsbestand unter 0,5% ausgeübt werden und den Erwerb angrenzender Grundstücke nicht betreffen dürfen.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

In Anbetracht von fünf hängigen Volksinitiativen aus dem Bereich der Wohnungspolitik entschied sich die WAK für eine breite Anhörungsrunde. Neben dem Initiativkomitee hörte sie den Gemeindepräsidentenverband Zürich, die Städte Zürich und Winterthur, den Hauseigentümergeverband Kanton Zürich, den Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, den Verband Immobilien Schweiz, die Pensionskasse BVK und eine Immobiliengesellschaft an, die in Kantonen tätig ist, welche das Vorkaufsrecht bereits kennen.

Gegen die Annahme der Volksinitiative wurde in den Anhörungen vorgebracht, dass ein Vorkaufsrecht einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie und in die Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit von privaten und institutionellen Eigentümerschaften darstelle und die Rechtssicherheit im Grundstückhandel beeinträchtige. Es müsse bedacht werden, dass insbesondere den Grundsätzen der inneren Verdichtung verpflichtete Entwicklungsprojekte komplex, langwierig und mit rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten behaftet sind. Finanziell und zeitlich aufwendige Vorbereitungen können bereits dem Grundstückserwerb vorangehen. Wohnbauträger könnten von der Aufnahme

---

¹ Rafael Mörgeli, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Jasmin Pokerschnig, Monica Sanesi Muri, Birgit Tognella-Geertsen

² Donato Scognamiglio, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Rafael Mörgeli, Jasmin Pokerschnig, Birgit Tognella-Geertsen

entsprechender Projekte absehen, falls sie nicht ausschliessen könnten, dass solche durch eine Ausübung des Vorkaufsrechts verzögert oder verunmöglicht würden. Dies gelte nicht zuletzt für Projekte, deren Gelingen vom Erwerb anliegender Grundstücke abhängt. In der Folge könnten Gemeinden mit Vorkaufsrecht für private Bauherrschaften unattraktiver werden, was die Bautätigkeit dämpfen und die Wohnungsknappheit verschärfen würde. Andererseits würde sich die stärkere Beteiligung der Gemeinden auf dem Grundstücksmarkt preistreibend auswirken. Grundsätzlich brauche es zusätzliche Anreize zum Bauen statt Bestimmungen, welche sich auf die Planungssicherheit privater Akteure ungünstig auswirken und so für den Wohnungsbau wesentliche Investitionen hemmen würden. Gegen die Volksinitiative spreche nicht zuletzt, dass die Wohnbauförderung kein gesetzlicher Auftrag der öffentlichen Hand sei und mit einer Ausübung des Vorkaufsrechts an sich kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde. Stattdessen müssten erworbene Grundstücke vor ihrer Weitergabe an gemeinnützige Wohnbauträger mit zusätzlichen finanziellen Mitteln verbilligt werden.

Zugunsten einer Annahme der Volksinitiative wurde dargelegt, dass an einer aktiven Bodenpolitik interessierte Gemeinden eines wirksamen Mittels bedürften, um ihre Handlungsfähigkeit auf dem Bodenmarkt zu wahren oder eine solche überhaupt erst aufzubauen. Dies sei angezeigt, um zur vermehrten Bereitstellung von Alterswohnungen beitragen und gemeinnützige Wohnbauträger stärker fördern zu können, denn Erfahrungen in Städten dokumentierten, dass die von gemeinnützigen Wohnbauträgern verlangten Mieten erheblich unter jenen von nichtgemeinnützigen Wohnungen liegen. Das hänge auch mit dem von ihnen angewandten Kostenmietenmodell zusammen. Dieses erlaubte ihnen, Bodenpreise nicht zum aktuellen Verkehrswert zu bilanzieren, was die Entwicklung der Mieten auf mittlere und lange Sicht bedeutend dämpfe. Zudem erreichten die gemeinnützigen Wohnbauträger Zielgruppen bis in den Mittelstand hinein. Letztlich gelte es, die Gefahr der Verdrängung breiter Bevölkerungsschichten infolge eines Mangels an für sie erschwinglichem Wohnraum einzudämmen. Für die Ermächtigung der Gemeinden zur Einführung eines Vorkaufsrechts sprächen auch die damit in anderen Kantonen gemachten Erfahrungen. Das Vorkaufsrecht werde nicht flächendeckend, sondern selten und insbesondere in strategisch wichtigen Einzelfällen ausgeübt. Es trage zur ausgewogenen Wohnraumentwicklung bei, statt den Immobilienmarkt zu beeinflussen oder gar zu destabilisieren. Ohnehin stelle das mit der Volksinitiative geforderte Vorkaufsrecht aufgrund seiner rechtlichen Ausgestaltung keinen unverhältnismässigen Markteingriff dar.

In den Anhörungen wurde der vom Regierungsrat beantragte Ge-
genvorschlag unterschiedlich bewertet. Die Verdoppelung des Rahmen-
kredits wurde als Anpassung an die erhöhte Nachfrage gewürdigt. Die

bestehende Wohnbauförderung funktioniere bereits, sodass rasch und im Vergleich zur Volksinitiative kostengünstiger und ohne rechtliche Anpassungen oder Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt werden könnte. Auch würden Projekte von nicht-gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht erschwert.

Gegen den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag wurde eingewandt, dass mit ihm keine neuen Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden geschaffen würden und er ausschliesslich den subventionierten Wohnungsbau berücksichtige. Zudem solle im bestehenden System der Wohnbauförderung den gestiegenen Landkosten besser Rechnung getragen werden, um einem Anstieg der Mieten subventionierter Wohnungen vorzubeugen. Im Rahmen der Anhörungen wurde die Zulässigkeit des vom Regierungsrat beantragten direkten Gegenvorschlags verschiedentlich in Frage gestellt. Weil er einen anderen Gegenstand als die Volksinitiative beschlage, könne er neben ihr verwirklicht werden und stelle somit keine echte Alternative dar.

Die Volkswirtschaftsdirektion dokumentierte die Kommission zu den aufgetretenen rechtlichen Fragen und mit einem Gutachten über die Vereinbarkeit der Volksinitiative mit der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit. Die WAK gab zudem ein externes Gutachten zur Frage der Zulässigkeit des vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlags in Auftrag. Dem Gutachten zufolge sei der vom Regierungsrat beantragte Gegenvorschlag als zulässig anzusehen. Letztlich liege es im Gestaltungsspielraum des Kantonsrates, dem mit der Volksinitiative geforderten Vorkaufsrecht eine Erhöhung der Mittel der kantonalen Wohnbauförderung entgegenzustellen. Mit ihrer Abklärung entsprach die WAK auch einem Antrag der mitberichtenden Kommission für Staat und Gemeinden (STGK). Auf Antrag der STGK vertiefte sie ferner die Frage, ob mit der Verdoppelung des Rahmenkredits der Wohnbauförderung grössere und wohlhabendere Gemeinden begünstigt würden. Gemäss der Volkswirtschaftsdirektion stehen die kantonalen Mittel potenziell allen Gemeinden zur Verfügung, aber werden erfahrungsgemäss nur in jenen Gemeinden eingesetzt, wo der Wille zur Unterstützung und ein tatsächlicher Bedarf bestehen.

Im Verlauf der Beratungen wurde die Frage des bezahlbaren Wohnraums als allgemeines Anliegen adressiert, wohingegen das Vorkaufsrecht wie bereits in den Anhörungen ausgesprochen unterschiedliche Bewertungen erfuhr. Im Mittelpunkt der Diskussion standen denkbare unerwünschte Folgen und Anwendungsschwierigkeiten, aber auch Fragen nach der Handlungsfähigkeit der Gemeinden und der Notwendigkeit neuer wohnpolitischer Instrumente. Nicht zuletzt wurde ausgelotet, ob der Volksinitiative ein Gegenvorschlag mit einem anders geregelten Vorkaufsrecht entgegenzustellen sei. Um in der Anhörung vorgebracht

ten Bedenken Rechnung zu tragen, sollten Bauanreize für private Wohnbauträger möglichst wenig geschmälert werden und das Vorkaufsrecht nur im Falle einer ausgesprochenen Wohnungsnot angewandt werden dürfen. Einen entsprechenden Entwurf zog schlussendlich eine Minderheit dem vom Regierungsrat beantragten direkten Gegenvorschlag vor.

4. Ergebnisse der Kommissionsberatungen

Die Kommissionsmehrheit lehnt die Volksinitiative ab und will ihr den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag entgegenstellen. Sie sieht im Vorkaufsrecht keinen valablen Lösungsansatz. Stattdessen stelle es einen schweren Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit dar und würde sich auf die Preisbildung auf dem Markt auswirken. Die Einführung des Vorkaufsrechts würde Rechtsunsicherheiten schüren und die private Investitionstätigkeit hemmen. In der Folge drohe die bereits unterdurchschnittliche Bautätigkeit noch weiter zurückzugehen, was zu noch weniger Wohnraum führen würde. Die Mehrheit hielt zudem fest, dass die öffentliche Hand bereits heute auf dem Markt mitbieten darf. Dabei zeige sich, dass hohe Preise bezahlt werden. Da aber bei der Anwendung des Vorkaufsrechts auch allfällige Entwicklungskosten der Parteien zu entschädigen wären, erweise sich das Vorkaufsrecht erst recht nicht als geeignetes Mittel, um mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

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

Eine Kommissionsminderheit³ spricht sich für die Annahme der Volksinitiative aus. Sie sieht in den steigenden Mieten ein zunehmend gesellschaftliches Problem. In Städten fehle es bereits an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit kleinen Einkommen und in der Agglomeration gehe zunehmend die Fähigkeit verloren, Entwicklungen zu lenken. Die Angst, keine Wohnung zu finden, drohe sich negativ auf die gesellschaftliche Stabilität auszuwirken. Vor diesem Hintergrund will die Minderheit die Gemeinden zur Einführung eines Vorkaufsrechts

---

³ Rafael Mörgeli, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Jasmin Pokerschnig, Monica Sanesi Muri, Birgit Tognella-Geertsen

ermächtigen. Dieses bilde einen Teil der Lösung und ermögliche interessierten Gemeinden, Land für bezahlbaren Wohnraum zu günstigeren Konditionen als bislang zu erwerben. Damit verbundene Kosten könnten über Jahrzehnte amortisiert werden, da die Gemeinden das Land lange halten würden.

Eine weitere Minderheit⁴ lehnt den vom Regierungsrat beantragten Gegenvorschlag ab. Sie erachtet ihn als unechten Gegenvorschlag. Zudem wendet sie ein, dass die Erhöhung des Rahmenkredits längst geboten gewesen sei und geringe Auswirkungen zeitigen dürfte.

Eine andere Minderheit⁵ will einen Gegenvorschlag, mit welchem die Gemeinden zur Einführung eines weniger umfassenden Vorkaufsrechts ermächtigt werden, als es mit der Volksinitiative gefordert wird. Die Minderheit sieht darin einen Weg, einerseits die Anliegen der stark von Wohnungsnot betroffenen Gemeinden aufzunehmen und andererseits Bedenken vor einer zu weitreichenden Einschränkung und Verunsicherung privater Bauträger zu berücksichtigen. Die Mehrheit problematisierte, dass Schwierigkeiten bei der Umsetzung absehbar seien und eine Ungleichbehandlung von Gemeinden drohe.

5. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Volksinitiative an insgesamt zehn Sitzungen:

- 1. Oktober 2024: Vorstellung der Vorlage
- 22. Oktober 2024: Anhörungen
- 29. Oktober 2024: Anhörungen
- 12. November 2024: Anhörungen
- 26. November 2024: Beratung
- 14. Januar 2025: Beratungsvergängerung
- 28. Januar 2025: Beratungsvergängerung
- 18. März 2025: Beratungsvergängerung
- 1. April 2025: Beratungsvergängerung
- 15. April 2025: Schlussabstimmung

---

⁴ Rafael Mörgeli, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Jasmin Pokerschnig, Birgit Tognella-Geertsen

⁵ Donato Scognamiglio, Gianna Berger, Harry Brandenberger, Rafael Mörgeli, Jasmin Pokerschnig, Birgit Tognella-Geertsen

6. Antrag der Kommission

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben beantragt dem Kantonsrat mit 9 zu 6 Stimmen, die Volksinitiative abzulehnen. Eine Minderheit beantragt die Annahme der Volksinitiative.

Mit 10 zu 5 Stimmen beantragt die Kommission dem Kantonsrat, den Stimmberechtigten einen direkten Gegenvorschlag zu unterbreiten. Eine Minderheit lehnt dies ab.