



Protokollauszug vom

14.05.2025

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung:

Kantonale Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative, Nr. 5994) – Stellungnahme der Stadt Winterthur zuhanden der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Kantonsrats Zürich (WAK)

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/64

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stellungnahme zur kantonalen Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative) zuhanden der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Kantonsrates Zürich (WAK) wird gemäss Anhang genehmigt.

2. Mitteilung an: Parlamentsdienste Kantonsrat Zürich, Andrej Markovic, Kommissionsekretär WAK, andrej.markovic@pd.zh.ch; Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Kanton Zürich wurden in jüngerer Zeit fünf kantonale Volksinitiativen zum Thema Wohnen lanciert. Der Regierungsrat hat im Dezember 2024 zu sämtlichen Initiativen Stellung genommen. Aktuell befinden sich die fünf Vorlagen zur Vorberatung bei der kantonsrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK). Teilweise laufen noch Fristen für Stellungnahmen durch die Stadt Zürich und den Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV). Die Stadt Winterthur wurde von der WAK nicht zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen seiner Sitzung vom 19. März 2025 erstmals mit den vorerwähnten Initiativen befasst und eine vorläufige Einschätzung vorgenommen (SR.25.205-1). Mit vorliegendem Beschluss gibt der Stadtrat nun unaufgefordert eine konkrete Stellungnahme zur Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative) zuhanden der WAK ab. Es ist ihm ein besonderes Anliegen, dass diese Initiative politische Unterstützung erhält.

2. Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative) und Gegenvorschlag Regierungsrat Kanton Zürich

(Vorlage-Nr. 5994)

Die Volksinitiative verlangt, dass der Kanton und die Gemeinden für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu sorgen haben und dabei Bauweisen fördern, die nachhaltig und treibhausgasneutral sind. Kanton und Gemeinden haben den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern. Mit Bezug auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gibt die Volksinitiative konkrete Massnahmen vor: Einräumung von Baurechten sowie die Gewährung von Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen. Als weitere Massnahme verlangt die Volksinitiative, dass der Kanton eine öffentlich-rechtliche Anstalt betreibt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet oder gemeinnützigen Wohnbauträgern Baurechte einräumt oder überträgt. Dazu kann sie Grundstücke erwerben.

Mit der Volksinitiative soll der Kanton im Hinblick auf den Wohnungsbau nicht mehr nur subsidiär fördernd wirken, sondern eine aktivere Rolle übernehmen. Der Regierungsrat erachtet einen solchen Paradigmenwechsel als unverhältnismässig und sieht einen derartigen Eingriff in den kantonalen Wohnungsmarkt als nicht gerechtfertigt. Er lehnt die Initiative deshalb ab und hat einen Gegenvorschlag unterbreitet. Auch der Gegenvorschlag verfolgt das Ziel, wieder mehr erschwinglichen Wohnraum für die Zürcher Bevölkerung zu schaffen. Konkret schlägt der Regie-

rungsrat vor, durch bessere Rahmenbedingungen wie die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren, Förderung des verdichteten Bauens und eine vereinfachte Wohnbauförderung mehr Wohnraum zu schaffen. Konkret plant er unter anderem die Verdoppelung der Förderdarlehen auf 360 Mio. Franken sowie eine Revision der Wohnbauförderungsverordnung.

Der Stadtrat verfolgt mit der derzeit in Erarbeitung stehenden Wohnstrategie 2025 weitgehend dieselben Ziele wie die Volksinitiative: Er strebt ein ausreichendes, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot an und legt dabei einen besonderen Fokus auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Im kommunalen Richtplan ist die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum – gestützt auf § 49b PBG – explizit vorgesehen. Das Instrument des Mehrwertausgleichs ermöglicht dabei die vertragliche Sicherung von 20 bis 50 % preisgünstigem, vorzugsweise gemeinnützigem Wohn- und/oder Gewerberaum im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Darüber hinaus beruht die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf einem klaren politischen Auftrag: Die Winterthurer Stimmbevölkerung hat am 24. November 2024 die «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie zur räumlichen Durchmischung» angenommen. Damit liegt ein verbindlicher kommunaler Volksentscheid vor, der die wohnpolitischen Ziele des Stadtrats untermauert.

Die vorliegende Initiative verfolgt das Ziel, mehr Boden und finanzielle Mittel für eine aktive Wohn- und Bodenpolitik der öffentlichen Hand bereitzustellen. Verfolgt der Kanton Zürich – als einer der bedeutendsten Grundstücks- und Immobilieneigentümer – eine solche Politik über eine öffentlich-rechtliche Anstalt, unterstützt er damit die Anstrengungen der Stadt Winterthur sowie zahlreicher weiterer Städte und Gemeinden. Auf diese Weise leistet er einen wichtigen Beitrag zur Ausweitung des Angebots an bezahlbarem und gemeinnützigem Wohnraum im gesamten Kanton. Vor diesem Hintergrund unterstützt der Stadtrat die Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative) und lehnt den Gegenvorschlag des Regierungsrats ab. Dieser bleibt hinter den Anliegen der Initiative zurück, sieht er doch weder eine konkrete staatliche Bautätigkeit noch verbindliche finanzielle Mittel oder Landübertragungen zugunsten von preisgünstigem beziehungsweise gemeinnützigem Wohnraum vor.

Die Unterstützung des Initiativbegehrens wurde vom Stadtrat bereits am 19. März 2025 im Sinn einer vorläufigen Beurteilung beschlossen und sie soll nun der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) in Form einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt werden.

3. Kommunikation

Zum vorliegenden Beschluss erfolgt keine Medienmitteilung.

Anhang:

- Schreiben des Stadtrats betr. Stellungnahme zur kantonalen Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative)

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Parlamentsdienste Kantonsrat Zürich
Andrej Markovic
Kommissionssekretär WAK
Hirschengraben 40
8090 Zürich

14. Mai 2025 ^{2025/64}

Kantonale Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative); Stellungnahme der Stadt Winterthur

Sehr geehrter Herr Kommissionpräsident
Sehr geehrte Mitglieder der Kommission für Wirtschaft und Abgaben

Der Kommission für Wirtschaft und Abgaben ist die vorerwähnte Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» sowie der Gegenvorschlag des Regierungsrats zur Beratung zugewiesen. Als zweitgrösste Stadt im Kanton Zürich ist es der Stadt Winterthur ein Anliegen, die Gelegenheit zu nutzen, ihre Überlegungen und ihre grundsätzlich positive Haltung zu dieser Volksinitiative in den politischen Entscheidungsprozess einzubringen, weil die vorgeschlagenen Verfassungsänderungen auch für Winterthur wohnpolitische und stadtentwicklungspolitische Chancen und Konsequenzen mit sich bringen.

Ausgangslage Winterthur

Der Wohnungsmarkt in Winterthur ist – wie auch in anderen Städten – stark angespannt. Diese Situation widerspiegelt sich in steigenden Wohnungspreisen (Miete und Eigentum), einer sehr tiefen Leerwohnungsziffer (Juni 2024: 0.14%) und einer rückläufigen Umzugsziffer (2018: 8.8%, 2022: 7.9%). Es ist derzeit davon auszugehen, dass sich diese Entwicklungen der vergangenen Jahre auch in den kommenden Jahren fortsetzen werden und dadurch der Anteil an günstigem Wohnraum abnehmen wird. Viele Menschen und Haushalte sind jedoch auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und die Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnraum ist hoch. Ein ausreichendes Angebot an günstigem und gemeinnützigem Wohnraum ist daher unerlässlich für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Winterthur.

Würdigung der Volksinitiative

Die Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» zielt darauf ab, den Kanton Zürich gesetzlich zur aktiven Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verpflichten. Sie fordert unter anderem die Vergabe von Baurechten, Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen sowie die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Anstalt, die selbst günstigen Wohnraum baut, unterhält und vermietet. Dafür soll der Kanton ein Dotationskapital von mindestens 500 Millionen Franken bereitstellen und geeignete Grundstücke aus dem Finanzvermögen in die neue Anstalt einbringen. Darüber hinaus verlangt die Initiative, dass Kanton und Gemeinden gemeinsam für ein ausreichendes, bedarfsgerechtes und ökologisch nachhaltiges

Wohnangebot sorgen. Sie gibt verbindliche Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor und rückt dabei auch treibhausgasneutrale Bauweisen in den Fokus. Die Stadt Winterthur verfolgt mit ihrer in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie weitgehend deckungsgleiche Ziele. Sie will sowohl ein angemessenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen als auch gezielt den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Diese wohnpolitische Stossrichtung ist konkret auch im kommunalen Richtplan vorgesehen – insbesondere durch den Einsatz des Mehrwertausgleichs zur Sicherung preisgünstigen Wohnraums gemäss § 49b PBG. Ein klarer politischer Auftrag zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Stadt ergibt sich zudem aus der kommunalen «Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung», die in der Volksabstimmung vom 24. November 2024 angenommen wurde. Sie enthält unter anderem das ambitionierte Ziel, bis 2040 jährlich durchschnittlich 120 gemeinnützige Wohnungen zu schaffen.

Die Volksinitiative ergänzt die wohnpolitischen Bestrebungen der Stadt Winterthur in entscheidender Weise: Sie zielt darauf ab, dass der Kanton Zürich – als bedeutender Grundstücks- und Immobilieneigentümer – selbst eine aktive Bodenpolitik betreibt. Die dafür vorgesehene öffentlich-rechtliche Anstalt stellt zusätzliche strukturelle und finanzielle Mittel bereit, um preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen, zu unterhalten und zu vermieten. Durch die gezielte Bereitstellung von Boden und Kapital auf kantonaler Ebene wird die kommunale Wohn- und Bodenpolitik der Stadt substanziell unterstützt. Gleichzeitig kann das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im gesamten Kanton deutlich erweitert werden.

Die Wirkung der Initiative reicht damit weit über einzelne Städte und Gemeinden hinaus. Sie stärkt die planerischen und finanziellen Spielräume aller kommunalen Akteure – unabhängig von Grösse oder eigener Bodenverfügbarkeit. So entsteht eine solidarisch getragene, kantonsweite Grundlage, um der derzeitigen Wohnraumknappheit wirkungsvoll zu begegnen und zugleich die Entwicklung vielfältiger, sozial durchmischter Quartiere zu fördern. Die öffentlich-rechtliche Anstalt ermöglicht zudem eine strategisch koordinierte und langfristig tragfähige Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im ganzen Kanton Zürich.

Fazit

Vor diesem Hintergrund unterstützt der Stadtrat Winterthur die Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» ausdrücklich als wichtigen Hebel zur Stärkung der wohnpolitischen Handlungsmöglichkeiten auf kommunaler wie kantonaler Ebene. Den Gegenvorschlag des Regierungsrats lehnt er ab.

Für die wohlwollende Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Beratung der Vorlage danken wir Ihnen im Voraus. Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle
Stadtpräsident



Ansgar Simon
Stadtschreiber