



Protokollauszug vom

09.04.2025

Departement Präsidiales / Amt für Stadtentwicklung:

Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentumsinitiative, Nr. 5993) – Stellungnahme der Stadt Winterthur zuhanden der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Kantonsrates Zürich (WAK)

IDG-Status: öffentlich

SR.25.248-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stellungnahme zur kantonalen Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentumsinitiative) 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 «Wohneigentum wieder ermöglichen» zuhanden der WAK ab. Es ist ihm ein besonderes Anliegen, dass diese Initiative keine politische Unterstützung erhält.

2. Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentums-Initiative)

(Vorlage-Nr. 5993)

Die Volksinitiative fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten mindestens gleich viel selbst genutztes Wohneigentum wie Mietwohnraum geschaffen wird – unabhängig davon, ob die Förderung durch den Kanton, die Gemeinden oder Dritte erfolgt. Diese Vorgabe würde nicht nur den gemeinnützigen Wohnungsbau erheblich einschränken, sondern auch zahlreiche öffentliche und private Akteure in ihrer Planung und Zielsetzung stark beeinträchtigen. Die starre Quote zugunsten von Wohneigentum bliebe selbst dann verbindlich, wenn lokal kein entsprechender Bedarf bestünde.

Aus Sicht des Stadtrats birgt die Initiative erhebliche Risiken: Sie schränkt den kommunalen Handlungsspielraum massiv ein, verunmöglicht lokal angepasste Lösungen, gefährdet die Wirkung bestehender Förderinstrumente, erschwert die Arbeit gemeinnütziger Bauträger und führt unter Umständen zu einer Reduktion von mietgünstigem Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen. Zusätzlich droht ein erheblicher administrativer Mehraufwand für die öffentliche Hand, und es bestehen verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Gemeindeautonomie.

Vor diesem Hintergrund lehnt der Stadtrat die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» ab. Sie ist aus wohnpolitischer, stadtplanerischer und praktischer Sicht nicht zielführend

und gefährdet bewährte Instrumente zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Die ablehnende Haltung 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 «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentumsinitiative)

Der Stadtrat

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Parlamentsdienste Kantonsrat Zürich
Andrej Markovic
Kommissionssekretär WAK
Hirschengraben 40
8090 Zürich

9. April 2025 SR.25.248-1

Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentumsinitiative); 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 «Wohneigentum wieder ermöglichen» zur Beratung zugewiesen. Als zweitgrösste Stadt im Kanton Zürich ist es der Stadt Winterthur ein Anliegen, die Gelegenheit zu nutzen, ihre Überlegungen, Einschätzungen und ihre Haltung zu dieser Volksinitiative in den politischen Entscheidungsprozess einzubringen, weil die vorgeschlagenen gesetzlichen Änderungen auch für Winterthur weitreichende wohnpolitische und stadtentwicklungspolitische Konsequenzen hätten.

Ausgangslage in Winterthur

Der Wohnungsmarkt in Winterthur ist – wie auch in anderen Städten – stark angespannt. Diese Situation widerspiegelt sich in steigenden Wohnungspreisen (Miete & 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. Viele Menschen und Haushalte sind jedoch auf bezahlbare Mieten angewiesen. Ein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum sowie die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes sind daher unerlässlich für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Winterthur.

Würdigung der Volksinitiative

Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» verfolgt das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum und preisgünstiges, selbst genutztes Wohneigentum im Rahmen staatlich geförderter Wohnbauprojekte gleichzustellen. Damit soll das selbst bewohnte Wohneigentum als gleichwertige Wohnform gestärkt und einer breiteren Bevölkerungsschicht wieder zugänglich gemacht werden.

Zwar ist die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen bereits heute im kantonalen Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG, § 1 Abs. 2) als wohnpolitisches Ziel verankert. Die Initiative

geht jedoch deutlich weiter: Sie verlangt konkrete gesetzliche Anpassungen, die es ermöglichen, dass staatliche Fördermittel künftig nicht nur dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau, sondern im gleichen Umfang auch der Schaffung von preisgünstigem, selbst genutztem Wohneigentum zugutekommen. Dies hätte weitreichende Auswirkungen auf die wohnpolitische Planung und Steuerung durch die Gemeinden:

- Von den kantonalen und kommunalen Darlehen zur Subventionierung von gemeinnützigem Wohnungsbau könnten nur noch Bauträger profitieren, die gleichzeitig im selben Umfang Eigentums- wie Mietwohnungen erstellen, unabhängig davon, ob sich dies mit ihren Zielsetzungen und Geschäftsmodellen vereinbaren lässt und lokal überhaupt ein entsprechender Bedarf besteht. Öffentliche Darlehen wären daher für gemeinnützige Wohnbauträger künftig eher ein Hindernis für die Verfolgung ihrer Ziele und es bestünde die Gefahr, dass aus diesem Grund darauf verzichtet würde.
- An die starre Quote zugunsten von Wohneigentum wären auch zahlreiche weitere Akteure wie Stiftungen, öffentlich-rechtliche Anstalten oder andere juristische Personen gebunden, die vom Kanton oder einer Gemeinde gegründet wurden oder an denen der Kanton oder Gemeinden eine wesentliche Beteiligung halten oder deren obersten Leitungsorgane durch sie bestimmt werden. Dazu gehören beispielsweise kommunale Vorsorgestiftungen oder Stiftungen mit dem Zweck des sozialen Wohnungsbaus. Auch Bauträger, denen die öffentliche Hand Bauland oder Baurechte abgegeben hat, wären davon betroffen.
- Die Initiative führte allenfalls sogar zu einer Reduktion von Mietwohnraum zugunsten von Wohneigentum. Damit würde sich der Wohnraum weiter verringern, der für finanzschwächere Haushalte noch erschwinglich ist, weil für jene Bevölkerungsgruppe Wohneigentum – wenn auch preisgünstig – aufgrund der Tragbarkeitsanforderungen oftmals ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten liegt.
- Die Initiative sieht zudem vor, dass Wohnbauträger transparente Kriterien für das Auswahlverfahren der Käuferinnen und Käufer festlegen und die öffentliche Hand deren Einhaltung überprüft. Es erscheint jedoch weder verhältnis- noch zweckmässig, dass die öffentliche Hand eine Vielzahl unterschiedlicher, von privaten Akteuren definierter Regelungen kontrolliert. Darüber hinaus wäre die Umsetzung der Initiative mit einem erheblichen Vergabe- und Kontrollaufwand für die Gemeindeverwaltungen verbunden.

Fazit

Aus den oben dargelegten Gründen lehnt der Stadtrat von Winterthur die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» ab. Unabhängig von bestehenden rechtlichen Unsicherheiten – insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verletzung der Gemeindeautonomie – hätte die Initiative weitreichende Auswirkungen auf die Stadt Winterthur und ihre wohnpolitische Ausrichtung. Sie würde den kommunalen Spielraum stark einschränken und lokal angepasste, situationsbezogene Lösungen verunmöglichen. Darüber hinaus leistet die Volksinitiative keinen Beitrag zu einer Verbesserung der aktuellen, eingangs skizzierten Ausgangslage auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt und birgt vielmehr das Risiko, bestehende Herausforderungen weiter zu verschärfen.

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

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Michael Künzle
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, flowing 'A' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Ansgar Simon
Stadtschreiber