

Regierungsrat präsentiert Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich»

06.02.2014 - Medienmitteilung

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Stimmberechtigten die Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» zur Ablehnung zu empfehlen. Die Initiative berücksichtigt die unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden zu wenig und belastet darüber hinaus die Staatskasse übermässig. Um der teilweise angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen, präsentiert der Regierungsrat einen Gegenvorschlag. Dieser gibt den Gemeinden die Möglichkeit, die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen durch erhöhte Ausnützung in Gestaltungsplänen oder durch Beiträge aus kommunalen Wohnbau-fonds zu fördern.

Die Initiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» wurde am 2. Oktober 2012 eingereicht. Sie verlangt eine Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Die bestehende Förderung des Mietwohnungsbaus für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen soll mit einer allgemeinen Förderung des «gemeinnützigen Wohnungsbaus» ergänzt werden, die auch Haushalten mit bis zu mittlerem Einkommen offen stehen soll. Der Kanton soll bei Land- und Liegenschaftskäufen finanzielle Unterstützung gewähren. Zum selben Zweck sollen auch kommunale Fonds eingerichtet werden dürfen. Ausserdem soll der Kanton zu tragbaren Bedingungen geeignetes Land und geeignete Liegenschaften veräussern oder Baurechte daran gewähren, wobei den Gemeinden ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden soll.

Mannigfaltige Gründe für teilweise angespannten Wohnungsmarkt

Die Volksinitiative greift nach Ansicht des Regierungsrates ein bedeutsames Thema auf, da die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt vor allem in städtischen Gebieten teilweise angespannt ist. Als Ursachen werden die zunehmenden Wohnflächenansprüche, sinkende Haushaltsgrößen, ein starker Trend zum städtischen Wohnen sowie die innerschweizerische und grenzüberschreitende Zuwanderung genannt. Angespannt ist die Lage vor allem im unteren bis mittleren Preissegment. Günstige Wohnungen finden sich in den städtischen Gebieten vorwiegend in älteren Gebäuden. Werden diese saniert oder erneuert, ist mit einer Erhöhung der Mieten zu rechnen. Preistreibend wirkt auch die Verknappung von Bauland.

Initiative geht zu weit

Für den Regierungsrat geht die Volksinitiative zu weit. Die kantonale Wohnbauförderung ist auf Haushalte mit geringem Einkommen ausgerichtet. Eine Ausdehnung auf Haushalte mit bis zu mittlerem Einkommen lehnt der Regierungsrat ab. Angesichts des angespannten Finanzhaushaltes rechtfertigt sich zudem eine weitere Belastung im verlangten Ausmass von jährlich 50 Millionen Franken bzw. insgesamt knapp einer halben Milliarde Franken nicht. Die Initia-

tive fügt sich ausserdem nur teilweise in die bestehende Wohnbauförderung ein und stellt deren Funktionsfähigkeit in gewissen Bereichen in Frage. Schliesslich sieht die Initiative eine kantonsweite Förderung vor, ohne Rücksicht auf lokale Verhältnisse. Dadurch werden die Gemeinden und damit wichtige Interessenträger in der Wohnbauförderung nicht genügend mit einbezogen.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Regierungsrat die Ablehnung der Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich». Angesichts der teilweise angespannten Situation im Mietwohnungsmarkt unterbreitet er einen Gegenvorschlag, um dem Grundanliegen der Initiative Rechnung zu tragen.

Gegenvorschlag berücksichtigt die wichtige Rolle der Gemeinden

Die Gemeinden spielen bei der Wohnbauförderung eine zentrale Rolle. Sie sind mit den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen vertraut und kennen den lokalen Wohnungsmarkt. So sind sie in der Lage, auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinzuwirken. Mit dem Gegenvorschlag sollen den Gemeinden zwei neue Förderinstrumente zur Verfügung gestellt werden:

Erstens wird die Möglichkeit von kommunalen Fonds geschaffen. Damit sollen der Erwerb von Baugrundstücken und der Bau, die Erstellung sowie die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen unterstützt werden können. Das Förderinstrument wird dabei so ausgestaltet, dass es sich gut in das bestehende Recht einfügt.

Zweitens soll die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen zum wesentlichen öffentlichen Interesse gemäss § 48 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erklärt werden. Damit erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen über das Instrument des öffentlichen Gestaltungsplans zu fördern (Sondernutzungsplanung). In diesem Rahmen gewährte erhöhte Ausnützungsziffern werden sowohl dem Anliegen der Initiative als auch dem Anliegen der haushälterischen Bodennutzung beziehungsweise der Verdichtung aus dem Raumplanungsrecht gerecht. Es wird ein Instrument geschaffen, welches den Bau von mehr Wohnungen haushaltsneutral ermöglicht.

- [Regierungsratsbeschluss Nr. 116/2014](#)