



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 152. Ratssitzung vom 3. September 2025

5010. 2025/318

Beschlussantrag der AL-, SP-, Grüne- und GLP-Fraktion sowie 2 Mitunterzeichnenden vom 09.07.2025:

Behördeninitiative «Für eine wirksame Förderung des sozialen Wohnungsbaus», Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841)

*Tanja Maag (AL) begründet den Beschlussantrag (vergleiche Beschluss-Nr. 4872/2025): Diese von einem breiten Bündnis eingereichte Behördeninitiative verlangt, dass der Kanton seine Darlehen für die Wohnbauförderung von 180 auf 360 Millionen Franken verdoppelt. Wir brauchen dringend mehr Wohnungen für Menschen mit kleinem Portemonnaie. Eine kürzlich veröffentlichte Studie eines ETH-Forscher*innen-Teams zur Bautätigkeit und Verdrängung kommt zum Schluss, dass in Zürich im Vergleich mit den fünf grössten Schweizer Agglomerationen verhältnismässig viele Personen mit Verdrängung konfrontiert sind. Jede hundertste Person war in den Jahren 2015–2020 davon betroffen. In Zürich sind insbesondere Personen mit tiefem Einkommen – mit einzelnen Zielgruppen überproportional – betroffen. Verdrängte Personen haben durchschnittlich um die 30 bis 40 Prozent tiefere Einkommen als die Gesamtbevölkerung. Dieser Entwicklung steht eine geschrumpfte Anzahl subventionierter Wohnungen in der Stadt Zürich gegenüber. Sie finden diese Zahlen in der Begründung zum Beschlussantrag. Seit dem Jahr 2010 verharrt die Anzahl subventionierter Wohnungen bei 6600–6700. Dies entspricht einem Viertel der Menge der 80er-Jahre. Richtigerweise plant Zürich eine neue städtische Wohnbauaktion: die Wohnbauaktion 2025 im Umfang von 150 Millionen Franken plus ein Jugendwohnkredit 2024 im Umfang von 20 Millionen Franken. Diese Zahlen finden sich in der Investitionsrechnung des Budgets 2025 der Stadt Zürich. Damit es auch eine soziale Wohnbauoffensive wird, bedarf es dringend an Handlungsspielraum in der Wohnbauförderung. Dies lässt sich nur auf kantonaler Ebene schaffen; einerseits in der Wohnbauförderungsverordnung in Kompetenz des Regierungsrates, andererseits im Gesetz für die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, in dem die Darlehensobergrenzen festgelegt sind. Das Ziel dieses Vorstosses ist es, diese Obergrenzen hochzusetzen und eine Verdoppelung zu erreichen. Die Obergrenze muss angehoben werden, um die Teuerung anzugleichen, die seit dem Jahr 2005 nicht mehr abgebildet ist. Gleichzeitig wurde ein Parameter verändert, der sich deutlich auf höhere Darlehensbeiträge pro unterstützte Wohnung auswirkt. Dieser Umstand muss berücksichtigt werden. Das führt dazu, dass der Betrag von 180 Millionen Franken die Summe der städtischen Wohnbauaktion 2025 allein kaum zu decken vermag. Die anderen Gemeinden im Kanton Zürich sind hierbei*



noch nicht mitgerechnet. Eine breite Koalition im Gemeinderat erkennt dieses Problem und ist bereit, sich für eine solide Wohnbauförderung einzusetzen, um Zürcher*innen mit schwachen finanziellen Mitteln das Wohnen und Leben in dieser Stadt weiterhin zu ermöglichen. Die Behördeninitiative verlangt, was der Gegenvorschlag des Regierungsrats zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» vorschlägt. Darüber stimmen wir im November 2025 ab. Der Gegenvorschlag wirft die Frage auf, ob er ein neues, eigenständiges politisches Anliegen aufgreift und somit legitimiert ist. Dieser Sachverhalt kann auf dem rechtlichen Weg angegangen werden, jedoch braucht dies Zeit. Die Stimmberechtigten im Kanton Zürich werden aber bereits im November vor die Wahl gestellt, dass sie einen dieser beiden Ansätze ablehnen sollen: eine kantonale Gesetzesgrundlage, die es den Gemeinden erlaubt, das Vorkaufsrecht zu verankern und Boden der Spekulationen zu entziehen oder ein notwendiger Betrag für Wohnungen für die finanziell schlechter gestellten Menschen. Bodenpolitik versus Subventionen. Der Gegenvorschlag des Regierungsrats spielt zwei zentrale Elemente im Ausbau gemeinnützigen Wohnraums gegeneinander aus. Er untergräbt das Vertrauen der Bevölkerung in die kantonale Wohnpolitik – unter anderem, weil mit dieser Vorlage die Komplexität verschiedener Themen dazu genutzt wird, populistisch motivierte Resultate zu erzielen. Mit dem Vorstoss, den wir heute überweisen, schaffen wir eine neue Ausgangslage für die Stimmberechtigten. Sie können sicher sein, dass mit diesem Vorstoss das Anliegen der Wohnbauförderung sowieso bearbeitet werden muss, können im November 2025 also zuversichtlich ein Ja zum Vorkaufsrecht in die Urne legen. Wir kümmern uns parallel dazu um das wichtige Kapitel der Wohnbauförderung: die AL und alle anderen beteiligten Parteien im Gemeinderat mit der heutigen Aufforderung an den Kanton und im Anschluss unsere Kolleg*innen im Kantonsrat in der Bearbeitung dieses Geschäfts in naher Zukunft.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP) stellt den Ablehnungsantrag und begründet diesen: Wir freuen uns sehr über die breite, von Tanja Maag (AL) vertretene Unterstützung des Gegenvorschlags zur Wohneigentumsförderung des Regierungs- und Kantonsrats. Das Volk kann bald über dieses Geschäft abstimmen. Wir sind gleicher Meinung wie Tanja Maag (AL): Es braucht weder Referenden noch sonstige Rechtsmittel, um die Idee vom Tisch zu bringen. Wir sind der Auffassung, dass auch keine Behördeninitiative nötig ist. Wer für dieses Thema ist, kann im November Ja zum Gegenvorschlag des Regierungsrats stimmen. Damit sind wir pragmatisch und schnell am Ziel, das wir alle anstreben. Diesen Beschlussantrag braucht es nicht, weshalb wir ihn ablehnen.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP): Die Geschichte hinter dieser Behördeninitiative ist zugegebenermassen etwas kompliziert. Das Chaos eingebrockt hat uns Regierungsrätin (RR) Walker Späh mit ihrem unredlichen Gegenvorschlag zur Vorkaufsrechtsinitiative. Es ist leider an uns, das Schlamassel aufzuräumen und Verantwortung für die Wohnbauförderung zu übernehmen. Ich versuche, die Geschichte aufzuräumen und zu erklären, warum wir heute zum Mittel dieser Behördeninitiative greifen. Die Wohnbauförderung existiert im Kanton Zürich seit über 100 Jahren. Sie hat während der Hochzinsphase wesentlich dazu beigetragen, dass im Kanton Zürich bezahlbarer Wohnraum entstanden ist. Davon



profitieren Menschen mit wenig Einkommen und Vermögen gleichermassen wie die öffentliche Hand, die dank der günstigen Wohnungen viele Sozialkosten spart. Die kantonale Wohnbauförderung wurde zum letzten Mal im Jahr 2005 mit einem Rahmenkredit über 180 Millionen Franken ausgestattet. Jetzt gibt es drei Gründe, weshalb diese Gelder nicht mehr reichen: Die Anzahl der Gesuche ist in den letzten Jahren gestiegen – zum Glück, denn wir brauchen dringend mehr subventionierte Wohnungen. Zweitens sind in den vergangenen 20 Jahren die maximal zulässigen Kosten für den subventionierten Wohnungsbau aufgrund der Bauteuerung um über 40 Prozent gestiegen. Drittens ist zurzeit die Revision der Wohnbauförderungsverordnung im Gang, die die Kostenlimite der heutigen Realität anpasst, was zusätzliche Mittel erfordert. Zur Weiterführung der bewährten kantonalen Wohnbauförderung ist deshalb eine Erhöhung des Rahmenkredits notwendig. Eine verantwortungsbewusste Volkswirtschaftsdirektorin hätte bereits vor zwei Jahren einen neuen Rahmenkredit für die Wohnbauförderung beantragt. Trotz der offensichtlich notwendigen Erhöhung der Wohnbauförderung möchte RR Carmen Walker Späh der Zürcher Bevölkerung den Schritt als Gegenvorschlag zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» verkaufen. Diese fordert aber ein kommunales Vorkaufsrecht, was nichts mit der Wohnbauförderung zu tun hat. Mit der Verknüpfung dieser beiden Anliegen in einer Abstimmungsvorlage wird die Zürcher Stimmvolk gezwungen, sich dazwischen zu entscheiden. Wenn wir ein kommunales Vorkaufsrecht wollen und diese Abstimmung gewinnen, nimmt die Volkswirtschaftsdirektorin den ärmsten Menschen im Kanton die subventionierten Wohnungen weg. Man könnte von Erpressung oder netter ausgedrückt von einem «Buebetrickli» sprechen. Das stellt in der Politik jedoch ein staatspolitisch fragwürdiges Manöver dar. Es ist deshalb richtig, dass Nationalrätin Jacqueline Badran eine Stimmrechtsbeschwerde dagegen eingereicht hat. Ich bin überzeugt, dass das Volk den billigen Trick durchschauen und der Vorkaufsrechtsinitiative zustimmen wird. Darum müssen wir mit der Behördeninitiative die Verantwortung übernehmen, die die Volkswirtschaftsdirektorin hätte tragen müssen, und ein Sicherheitsnetz für die Wohnbauförderung spannen, wenn der Gegenvorschlag abgelehnt wird.

Sven Sobernheim (GLP): *Beim subventionierten Wohnen sprechen wir von einer Wohnform, die staatlicher Förderung bedarf. Dieser Beschlussantrag müsste deshalb eigentlich einstimmig durch den Rat, denn alle argumentieren stets, eine Wohnförderung des Staats sei in Ordnung, solange sie den Leuten zugutekomme, die sie brauchen. In diesem Sinn haben wir diesen Beschlussantrag gern eingereicht – auch als Zeichen, dass alle Mittel geprüft werden müssen, die die Wohnkrise dieser Stadt lösen können. Ein Beschlussantrag ist das Richtige, weil wir als Stadt übermässig davon betroffen sind, wenn die Limite nicht angehoben wird, weil das Bauen bei uns teurer als in Hettlingen ist. Subventionierter Wohnungsbau kommt wirklich den Bedürftigen zugute.*

Samuel Balsiger (SVP): *Sie sprechen von Wohnkrise und Verdrängung, sagen aber nicht, warum wir diesen Zustand haben. Sie sagen, die Anzahl subventionierter Wohnungen der Stadt Zürich sei dramatisch gesunken, obwohl sie seit den 90er-Jahren an der Macht sind. Und Sie sagen, dass Sie mit diesem Beschlussantrag auf Kantonsebene die Antwort gefunden hätten. Aber sehen wir doch, was Sie in der Wohnbaupolitik erreicht*



haben: Seit wir die Personenfreizügigkeit haben und jeder einwandern kann, mussten wir in den letzten 23 Jahren in der Schweiz über 1,7 Millionen zusätzliche Ausländer verkraften. In der Stadt Zürich sind die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt um 43 Prozent und bei den Genossenschaften um 23 Prozent gestiegen. Es ist also nicht so, dass Sie etwas Positives vorweisen könnten. Sie können noch so viele Hunderte Millionen Steuerfranken vernichten, aber es wird sich nichts ändern, solange jedes Jahr drei-, vier-, fünftausend zusätzliche Personen in die Stadt ziehen. Der Hauptteil sind Ausländer aus dem europäischen Raum. Weil Sie aus ideologischen Gründen nicht zugeben wollen, dass die masslose Zuwanderung nicht mehr verkraftbar ist, kommen Sie mit Ablenkungsmanövern und pumpen Hunderte Millionen Franken in Sachen, die nichts bringen. Denn wenn Sie der Stadt etwas gebracht hätten – im Budget 2025 sind 250 Millionen Franken für Ersatzneubauten der Stadt Zürich vorgesehen – gäbe es günstige Preise bei den Wohnungen. Doch richtigerweise sprechen Sie von starker Verdrängung. Ihr Rezept, das Sie den Leuten auf Kantonsebene empfehlen wollen, bringt gar nichts, wenn Sie in der Stadt kolossal gescheitert sind. 43 Prozent Mietsteigerungen innerhalb von zwei Jahrzehnten ist ein Armutszeugnis. Es wird sich nichts ändern, wenn das Problem nicht auf Bundesebene angegangen wird. Alle Symptombekämpfungsmanöver, die Sie hier einreichen, sind ein weiteres Armutszeugnis. Sie opfern die Freiheit, die das Land reich gemacht hat, um nicht sagen zu müssen, dass es genug ist und wir es nicht mehr verkraften können. In den nächsten 15 Jahren sollen 100 000 Ausländer in die Stadt einwandern. Es wird in eine Eskalation sondergleichen führen. Sie werden sich das von der SVP immer wieder anhören müssen. Die letzten Landreserven sind aufgebraucht. Vor ein paar Tagen sagte Stadtrat (STR) Michael Baumer in einem Interview, dass das Verkehrssystem kollabieren werde, wenn wir nicht fast eine halbe Milliarde Franken ins Netz des Öffentlichen Verkehrs (ÖV) buttern. Auch die SP sagte öfters, wenn wir über den Kreis 12 gesprochen haben, es bräuchte Massnahmen, damit das Verkehrssystem nicht kollabiere. Selbst ein Stadtrat spricht davon, dass aufgrund der Einwanderung – er sagt es zwar nicht, aber wir wissen, wovon er spricht – das System kollabieren werde. So weit hat es die masslose Zuwanderung gebracht. Wir müssen auf Bundesebene verhindern, dass die Schweiz kaputt geht.

Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Samuel Balsiger (SVP), es gibt durchaus noch Orte in der Stadt Zürich, wo man unseres Erachtens bauen könnte. Wir haben eine ganz interessante Motion zu diesem Thema eingereicht und hoffen, dass dadurch bei den Gleisfeldern Wohnungen und Begegnungszonen geschaffen werden können. Ich freue mich, dass Patrick Tscherrig (SP) im Wahlkampfmodus angekommen ist – aber sich bei der Wortwahl auf dieses Niveau zu begeben, muss nicht sein. RR Carmen Walker Späh hat weder jemanden erpresst, noch ist ihr Vorgehen unlauter. Sie hat einen Gegenvorschlag zu einer Initiative gebracht. Dieser Gegenvorschlag wurde vom Regierungsrat und einer Mehrheit des Kantonsrats angenommen. Hier einem demokratischen Prozess die Legitimität abzusprechen, kann nicht das Ziel sein. Wer für das berechtigte Anliegen ist, kann dem Gegenvorschlag im November 2025 an der Urne zustimmen.



Jürg Rauser (Grüne): Wir Grüne werden den Beschlussantrag unterstützen und können uns den Worten von Tanja Maag (AL) und Patrick Tscherrig (SP) klar anschliessen. Der Gegenvorschlag ist eine sehr gute Sache, jedoch kein Gegenvorschlag zur Initiative im eigentlichen Sinn. Das Anliegen ist unabhängig von der Initiative nötig, richtig und vielleicht auch längst fällig. Wir unterstützen die Initiative des kommunalen Vorkaufsrechts ganz klar, wie wir auch den Gegenvorschlag unterstützen. Da auch wir an der Abstimmung nicht zu beidem Ja sagen können, werden wir die Initiative unterstützen und den Gegenvorschlag ablehnen. Deshalb ist es wichtig, dass das Anliegen mit dem Beschlussantrag in den Rat kommt und die Möglichkeit geboten wird, zu beidem Ja zu sagen.

Urs Riklin (Grüne): Ich versuche einen Denkanstoss an die Fraktionen zu richten, die gerne «Tonbändchenreden» halten. Die Schuld wird immer bei allen anderen gesehen, doch vielleicht muss man in die Selbstreflexion gehen und das eigene Mitwirken sehen. Ich möchte die SVP daran erinnern, dass sie, obwohl sie vom Bevölkerungszuwachs in der Stadt Zürich spricht, auch immer einer Standortmarketingorganisation alle vier Jahre zwei Millionen Franken zuspricht. «Greater Zurich Area» hat zur Aufgabe, Firmen aus dem Ausland nach Zürich zu holen und macht dies relativ erfolgreich. Dies ist nicht der einzige Faktor, aber mit ein Grund, dass glücklicherweise Arbeitsplätze in Zürich entstehen, die auch von Arbeitskräften aus anderen Ländern gedeckt werden.

Karin Weyermann (Die Mitte): Die Mitte hat den Beschlussantrag nicht unterschrieben, die EVP hingegen schon. Die Mitte hatte damals das Gefühl, es sei nicht der richtige Zeitpunkt für diesen Beschlussantrag, wird ihm heute aber zustimmen. Die EVP wird ebenfalls zustimmen. Wir stehen hinter dem Gegenvorschlag und lehnen die Initiative weiterhin ab. Wir könnten somit gut die Abstimmung abwarten, auch wenn wir den Trick durchschauen, dass dann mit gutem Gewissen gesagt werden kann, die Bevölkerung könne die Initiative annehmen und den Gegenvorschlag ablehnen. Dennoch sind wir inhaltlich derart vom Gegenvorschlag überzeugt, dass wir diesen Beschlussantrag unterstützen – dieses Geld ist wichtig, auch wenn wir die Initiative als nicht geeignet ansehen.

Patrick Tscherrig (SP): Ich antworte Dr. Emanuel Tschannen (FDP): Es geht mir nicht darum, unanständig zu sein, sondern darum, die Fakten und Ausgangslage klar aufzuzeigen. Wir wurden in eine absolut blöde Situation gebracht: Wir nahmen unser Initiativrecht wahr, indem wir die Vorkaufsrechtsinitiative lancierten, und werden nun vor die Wahl gestellt. Stimmen wir für die Initiative, werden uns Gelder für die Wohnbauförderung, die seit über 100 Jahren besteht, weggenommen. Das ist nichts anderes als Erpressung. Das ist kein echter Gegenvorschlag, zumal er thematisch etwas anderes behandelt: Es geht um subventionierten Wohnungsbau, eine Nische des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zwei Prozent der Genossenschaften sind subventioniert. In unserer Initiative geht es darum, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Es handelt sich um eine Vermischung zweier Themen, was unstatthaft ist und staatspolitisch nicht angeht. Dieses Schlamassel müssen wir irgendwie lösen und das ist der Weg, den wir gewählt



haben. Karin Weyermann (Die Mitte) kann dies Tricklein nennen, aber es ist ein Auffangnetz für die Wohnbauförderung. Wir brauchen Sicherheit, denn es ist fahrlässig. Es gibt Menschen, die wirklich auf diese Wohnungen angewiesen sind.

Samuel Balsiger (SVP): *Es ist Fakt, dass der Grossteil der Leute, die zusätzlich in die Schweiz gekommen sind, seit wir die Schleusen geöffnet haben, entweder im Staatsbetrieb oder Familiennachzug also gar nicht wertschöpfend sind. Von diesen 1,7 Millionen Menschen sind nur etwa 450 000 Personen in einen erwerbstätigen Beruf eingewandert. Die Masse an Leuten hat mit dem Ammenmärchen, wir hätten Arbeitskräfte gerufen, nichts zu tun. Der Grossteil der Leute, etwa 900 000 Personen, könnte sofort gehen – die braucht es nicht. Dass hochwertige Arbeitskräfte in die Schweiz geholt und Firmen angesiedelt werden sollen, ist klar. Aber wir brauchen keine Öffnung gegenüber der EU, damit jeder in Berufe einwandern kann, in denen es bereits eine hohe Arbeitslosigkeit gibt. Die FDP will uns nun eine Horrorversion der Stadt Zürich verkaufen, indem die Fläche über dem Hauptbahnhof und Altstetten zugedeckt werden soll. Ich hätte gern, dass der Himmel über der Schweiz weiterhin frei ist und wir nicht alles der Zuwanderung opfern.*

Tanja Maag (AL): *Das Gelaber von Samuel Balsiger (SVP) ist sinnentleert und nicht zum Geschäft. Dazu kommt, dass ihr scheinheilig seid: Ihr werdet die Wohnbauförderung in der Abstimmung nur befürworten, um das andere wichtige Thema zu versenken. Es ist erfreulich, dass die Die Mitte in sich gegangen ist und der Behördeninitiative zustimmt. Ob es nun Erpressung ist oder nicht: Das Tricklein kommt nicht von uns, sondern von RR Carmen Walker Späh. Es bringt die Stimmbevölkerung in eine blöde Situation und spielt zwei wichtige Themen gegeneinander aus. Deshalb kümmern wir uns mit diesem Vorstoss zu Recht um ein Anliegen, hinter dem auch die FDP irgendwann einmal stand.*

Der Rat stimmt dem Beschlussantrag mit 77 gegen 34 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

2025/387

Behördeninitiative «Für eine wirksame Förderung des sozialen Wohnungsbaus», Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841)

Der Gemeinderat beschliesst zuhanden des Kantonsrates folgende Behörden-Initiative

«Für eine wirksame Förderung des sozialen Wohnungsbaus».

«§ 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841) wird wie folgt geändert:

¹ Die ausstehenden Darlehen betragen höchstens 360 Millionen Franken».

Begründung:

Von 1982 bis 2010 ist die Zahl der subventionierten Wohnungen in der Stadt Zürich von 23'670 auf 6'698 drastisch geschrumpft und dümpelt seither auf diesem tiefen Niveau; 2023 waren es noch 6'635 Wohnungen. Auch in den übrigen Gemeinden stagniert Ihre Anzahl. Angesichts der sich zuspitzenden Wohnkrise



7 / 7

braucht es dringend eine Schubumkehr. In den nächsten Jahren planen Liegenschaften Stadt Zürich, städtische Wohnbaustiftungen und Baugenossenschaften eine soziale Wohnbau-Offensive, 2025 soll eine neue städtische Wohnbauaktion für 150 Millionen Franken aufgelegt werden.

Gestützt auf ein Postulat des Kantonsrats prüft der Regierungsrat zurzeit verschiedene Anpassungen der kantonalen Wohnbauförderung, um dem staatlich unterstützten Wohnungsbau mehr Spielraum zu geben. Diskutiert werden namentlich die Zulassung höherer Land- und Erstellungskosten und im Gegenzug eine Erhöhung der Darlehensquote von 40% auf 50% der Gesamtkosten, um die Mehrkosten aufzufangen und die Auswirkungen auf die Mieten zu dämpfen.

Entsprechende Anpassungen kann der Regierungsrat im Rahmen der zurzeit laufenden Revision der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) in eigener Kompetenz beschliessen. Gleichzeitig ist aber auch eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen erforderlich. § 7 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (LS 841) setzt für die ausstehenden Darlehen eine Obergrenze von maximal 180 Millionen Franken. Seit 2005, dem Jahr der Inkraftsetzung, ist dieser Betrag unverändert geblieben. Bis 2024 sind jedoch die maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten um 38% erhöht worden, was sich in höheren Darlehensbeträgen pro unterstützte Wohnung niederschlägt. In den nächsten zwei, drei Jahren dürfte der Darlehensplafonds ausgeschöpft sein. Um die seit 2005 aufgelaufene Teuerung sowie die neu zu erwartenden höheren Förderkosten abzudecken und genügend Mittel für eine soziale Wohnbau-Offensive bereitzustellen, soll die Obergrenze für die Darlehen auf 360 Millionen Franken erhöht werden.

Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrats, 8090 Zürich und an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat