

Argumentarium gegen drei Wohnraum-Initiativen im Kanton Zürich (Vorkaufsrecht, Mietzinsdeckel, Baugesellschaft)

In Kürze

- Der Wohnraum im Kanton Zürich ist knapp – besonders in den Zentren. Das spürt v.a. der Mittelstand. Denn dieser profitiert weder von preisgünstigen Wohnungen, noch erfüllt er die strengen Vorgaben der meisten Genossenschaften.
- Die Mietpreise steigen, was Verunsicherung und politische Reaktionen auslöst.
- Drei Volksinitiativen versprechen einfache Lösungen durch staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Die Vorlagen sind ungerecht, nutzlos und teuer.

Kernproblem

Alle drei Initiativen (Vorkaufsrecht, Mietzinsdeckel, kantonale Wohnbauanstalt) **versprechen Entlastung**, bewirken aber das Gegenteil:

- Sie **stärken nicht das Angebot**, sondern bremsen den Wohnungsbau und verschärfen damit das Problem weiter.
- **Die Nachfrage bleibt hoch oder steigt sogar**, weil staatlich gedeckelte Mietpreise Fehlanreize setzen.
- So werden unnötig **Steuergelder gebunden**, Investitionen gehemmt und **Wohnraum für den Mittelstand zusätzlich verknappt**.

Die Linke will mehr Staat – und bedient damit vor allem die eigene Klientel, welche bereits Zugang zu preisgünstigem Wohnraum und teilweise willkürlich agierenden Genossenschaften hat. Der Mittelstand geht weitgehend leer aus. Die drei Initiativen verstärken diesen Missstand.

Der Wohnraum im Kanton Zürich ist knapp, die Preise sind hoch und die Verunsicherung ist gross. Die urbanen Zentren wachsen, Fläche ist begrenzt und die Anforderungen an Qualität, Energie und Umweltschutz steigen stetig. Die drei linken Initiativen würden die Situation verschlimmern.

Wie Analysen von Avenir Suisse oder der Raiffeisen-Gruppe zeigen, liegt das Hauptproblem nicht auf der Nachfrageseite, sondern auf der Angebotsseite. In der Schweiz ist das Mietrecht bereits heute eines der am stärksten regulierten Europas (OECD-Regulierungsindex: 0,57). Zugleich wird der Wohnungsbau durch Einsprachen, Auflagen, Bauvorschriften und langwierige Verfahren gebremst. Das verhindert zusehends Investitionen.

Das Dilemma: Zwischen der Förderung von «preiswertem Wohnraum», wachsender Nachfrage und haushälterischer Bodennutzung gibt es Zielkonflikte. Die kantonalen Initiativen ignorieren dies. Sie geben vor, mit stärkerer Regulierung mehr Wohnraum zu schaffen. Doch genau das Gegenteil

Argumentarium gegen die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (Vorkaufsrecht)

Kernaussage

Die Initiative ist ungerecht, nutzlos und teuer. Sie verschwendet Steuergelder, schleift unsere Eigentumsrechte und baut keine einzige neue Wohnung.

Ja zum Gegenvorschlag

Auch der Regierungs- und der Kantonsrat lehnen das Vorkaufsrecht ab. Mit dem Gegenvorschlag wollen sie den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. Dieser setzt genau am richtigen Ort an. Der Rahmenkredit für die Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung von heute 180 Mio. sollen auf neu 360 Mio. Franken verdoppelt werden. Durch die Mitfinanzierung auf kommunaler Ebene wird damit sogar ein Potential von 720 Mio. Franken geschaffen. So entsteht neuer preisgünstiger Wohnraum, anstatt mit dem Vorkaufsrecht nur neu zu verteilen.

Hauptargumente

1. Eigentumsrechte schützen

Das Vorkaufsrecht nimmt Eigentümerinnen und Eigentümern die freie Wahl. Das schwächt die Vertragsfreiheit und das Vertrauen in verlässliche Regeln. Das Eigentum ist ein schützbares Gut, das nicht beschnitten werden soll. Das Vorkaufsrecht ist der erste Schritt zur Enteignung.

2. Drohende Steuererhöhungen verhindern

Das Vorkaufsrecht bindet Millionen – finanziert über Steuern. Mit Kaufpreis, Unterhalt und Zinsen steigt der Druck auf die Gemeindefinanzen. Am Ende zahlen das alle: Familien, Mieter, Eigentümer, KMU. Auch der Gegenvorschlag kostet den Kanton und die Gemeinden etwas. Dieser Betrag ist jedoch planbar und trägt tatsächlich zur Problemlösung bei.

3. Energetische Sanierungen ermöglichen

Mehr Regulierung und Schwebezustände bremsen Sanierungen und Ersatzneubauten. Wer energetische Sanierungen fördern will, braucht schnellere Verfahren und klare Prioritäten – nicht neue Hürden. So modernisieren wir den Bestand wirksam und schaffen gleichzeitig eine Steigerung des Wohnungsangebots.

4. Kein neuer Wohnraum

Die Initiative ermöglicht es Gemeinden, bestehende Liegenschaften durch ein Vorkaufsrecht zu erwerben. Dem Markt wird damit Wohnraum entzogen. Der staatliche Erwerb schafft keine zusätzlichen Wohnungen. Der Effekt ist Besitzverschiebung, nicht Angebotserweiterung. Das Resultat: Eine teure Umverteilung, aber keine neuen Wohnungen.

5. Ungerechtigkeiten werden verstärkt

Die Initianten wollen den Wohnungsmarkt verstaatlichen – und schützen damit vor allem die eigene Klientel, welche bereits Zugang zu preisgünstigem Wohnraum und günstigen Genossenschaftswohnungen hat. Der Mittelstand geht leer aus. Die drei Initiativen verschärfen diese Situation. Das Vorkaufsrecht ist nutzlos, aber gleichzeitig sehr teuer.

6. Grosse Rechtsunsicherheit

Das Vorkaufsrecht verzögert oder verhindert Transaktionen. Es entstehen rechtliche Unsicherheiten und mögliche Streitigkeiten über Preissetzung und Verkaufsmodalitäten. Besonders komplex wird es bei Verkäufen mehrerer Liegenschaften in einem Paket.

7. Teure Käufe ohne direkte Nutzung

Gemeinden würden Grundstücke oder Liegenschaften kaufen, ohne sie sofort nutzen zu können. Das bindet viel Geld, blockiert Ressourcen und führt dazu, dass Eigentum an einem Ort entsteht, wo es im Vergleich zu Privaten wenig effizient bewirtschaftet wird – und der Markt trocknet aus.

In Kürze

Das Vorkaufsrecht schleift unsere Eigentumsrechte

- Jeder Verkäufer soll selbst entscheiden dürfen, an wen er seine Liegenschaft verkaufen will. Mit dem Vorkaufsrecht laufen wir die Gefahr, dass die Gemeinde der jungen Familie das Einfamilienhaus vor den Augen wegschnappt.

Das Vorkaufsrecht verlockt Steuermillionen

- Die Finanzierung bleibt vage – neue Fonds, Rückstellungen oder Steuererhöhungen sind nicht ausgeschlossen.
- Das bedeutet: mehr Kosten aber kein zusätzlicher Wohnraum.
- Als Verkäufer verkauft man nicht immer an den Höchstbietenden. Das Vorkaufsrecht durch den Staat kann deshalb auch gute Projekte verhindern.

Das Vorkaufsrecht schafft keine einzige neue Wohnung

- Das Vorkaufsrecht ermöglicht lediglich Eigentumsverschiebungen – nicht aber den Bau zusätzlicher Wohnungen.

Das Vorkaufsrecht verhindert energetische Sanierungen

- Durch die staatlichen Regulierungen werden energetische Sanierungen ausgebremst. Das sieht man schon heute in stark regulierten Wohnungsmärkten wie beispielsweise in Basel, Lausanne oder Genf.
- Wir brauchen nicht mehr Gesetze, sondern weniger Einsprachen, schnellere Bewilligungsverfahren und innovative Ansätze.

Allgemeines Argumentarium gegen staatlich kontrollierte Wohnungspolitik

Kernaussage

Wer vorgibt, das Wohnproblem mit planwirtschaftlichen Eingriffen zu lösen, verschärft es. Statt neue Wohnungen gibt es mehr Bürokratie.

Hauptargumente

1. Nachfrage steigt – aber das Angebot wird blockiert

- Künstlich tief gehaltene Mieten (z. B. durch Deckel) sorgen für eine noch **höhere Nachfrage**, während Investoren sich zurückziehen.
- Die Folge: **Weniger Bauprojekte**, mehr Regulierungen, verschärfte Knappheit.

2. Ungerechtigkeiten werden verstärkt

- Die Linke will den Wohnungsmarkt verstaatlichen – und schützt damit vor allem die eigene Klientel, welche bereits Zugang zu preisgünstigem Wohnraum und günstigen Genossenschaftswohnungen hat. Der **Mittelstand geht leer aus**. Die drei Initiativen verschärfen diese Situation.
- Die Initiativen sind **nutzlos, aber sehr teuer**.

3. Städte wie Basel zeigen, dass es negativ wirkt

- Die Entwicklung in stark regulierten Städten wie **Basel** zeigt deutlich: Mehr staatliche Eingriffe führen nicht zu mehr preiswertem Wohnraum – im Gegenteil.
- **Basel-Stadt** setzt stark auf Mieterschutz-Initiativen und Einschränkungen für Vermieter. Die Konsequenz: **ein Rückgang der Baugesuche um bis zu 76 %** in den letzten Jahren. Investoren ziehen sich zurück, weil Planungssicherheit fehlt. Das Resultat ist ein vom Staat blockierter Markt, zulasten der Wohnungssuchenden.

4. Wer schon günstig wohnt, wird begünstigt

- Wer gemeinnützig wohnt, bleibt oft dauerhaft in günstigen Wohnungen – auch wenn er es nicht mehr nötig hätte.
- Damit **blockieren günstige Wohnungen das System** – es kommt zu einem «Freeze», weil niemand mehr die Wohnung wechselt. Zum Nachteil aller, die eine Wohnung suchen.

5. Zusätzliche Regulierung verhindert Investitionen

- Bauträger, Private oder Genossenschaften **investieren weniger**, wenn sie mit politischen Eingriffen rechnen müssen.
- Das **gefährdet langfristig die Erneuerung und Erweiterung** der Städte.

6. Planwirtschaft blockiert jede Entwicklung – gerade im Wohnungsmarkt

- Gute Wohnungspolitik sichert gute **Rahmenbedingungen**, nicht Verbote.
- Bauzonen flexibilisieren, Prozesse vereinfachen, Eigentum fördern – **das bringt Entlastung**.

7. Energetische Sanierungen bleiben aus

- Städte wie Genf oder Lausanne zeigen es: staatliche Regulierung im Wohnungsmarkt führt zu **wesentlich schlechteren Zahlen**, wenn es um die Sanierung von Heizungen geht.
- Die staatliche Regulierung **gefährdet also die langfristigen Energieziele** und verlangsamt die Sanierungsquote massgeblich.

Fazit

Gute Wohnungspolitik ermöglicht und lässt bauen. Der Staat soll keine Verbote erlassen. Die Intention der Initiativen mag teilweise nachvollziehbar sein. Doch die Instrumente sind schädlich. Wer Wohnraum und faire Preise fördern will, muss auf das Angebot setzen, nicht auf Kontrolle. Vorkaufsrechte, Mietzinsdeckel und staatlichen Baugesellschaften schüren Hoffnungen, die sie nicht einlösen können. Sie führen zu weniger statt zu mehr Wohnungen.

Es gilt, bestehende Hindernisse abzubauen und die richtigen Anreize zu schaffen: Abbau unnötiger Vorschriften, Beschleunigung von Verfahren, schaffen Anreize für alle jene, die Wohnungen bauen wollen. Nur mit einem ganzheitlichen Ansatz kann der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich wieder ins Gleichgewicht kommen. Ohne Kurskorrektur steuern wir auf Zustände wie in Lausanne, Basel oder Berlin zu: Investitionen bleiben aus, und der Wohnungsmarkt gerät in Schockstarre.