



**Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion**

Regierungsrat will Wohnbautätigkeit ankurbeln

Medienkonferenz

12. Dezember 2024

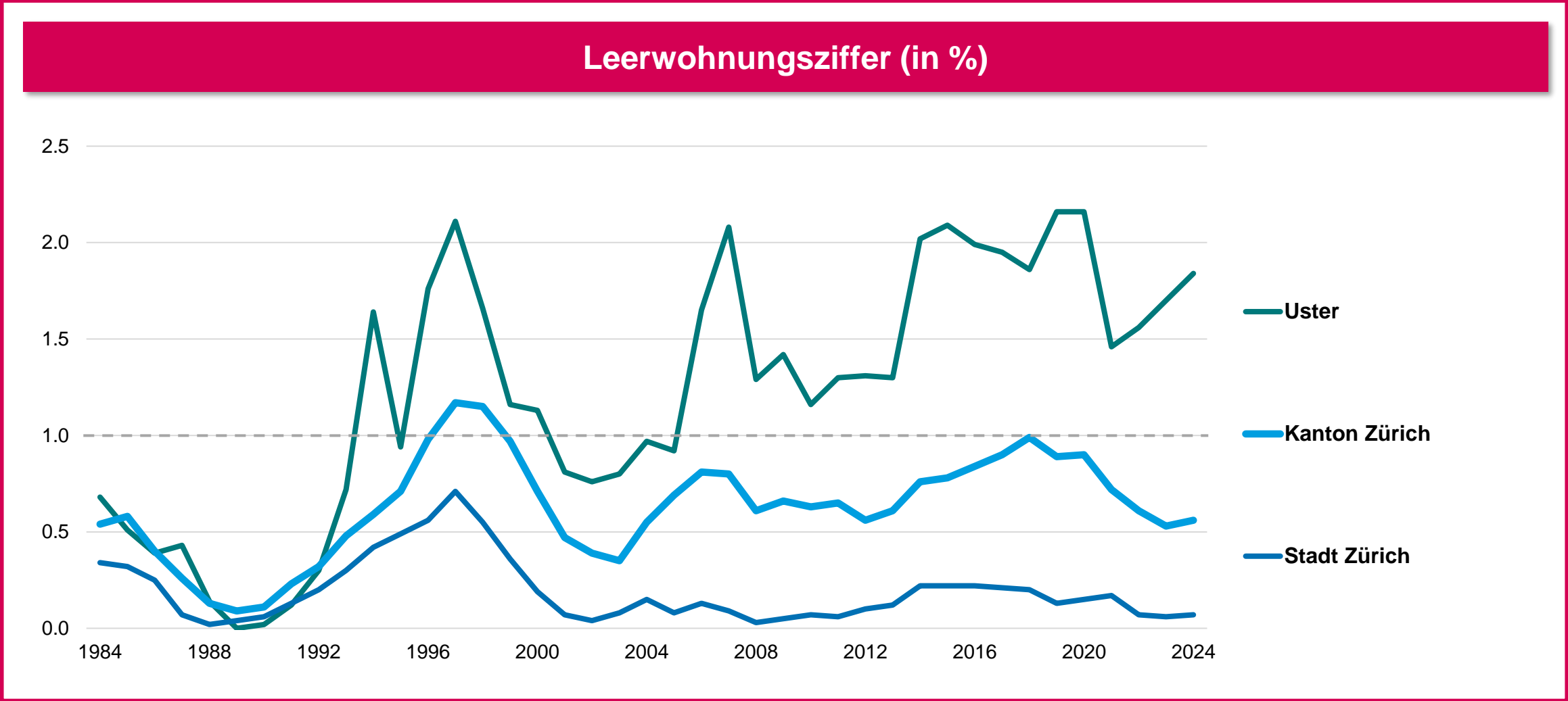
Referierende

- Carmen Walker Späh, Regierungsrätin und Volkswirtschaftsdirektorin
- Luc Zobrist, Leiter Volkswirtschaft Amt für Wirtschaft
- Dr. Jörg Schläpfer, Leiter Makroökonomie Wüest Partner

Fünf Volksinitiativen

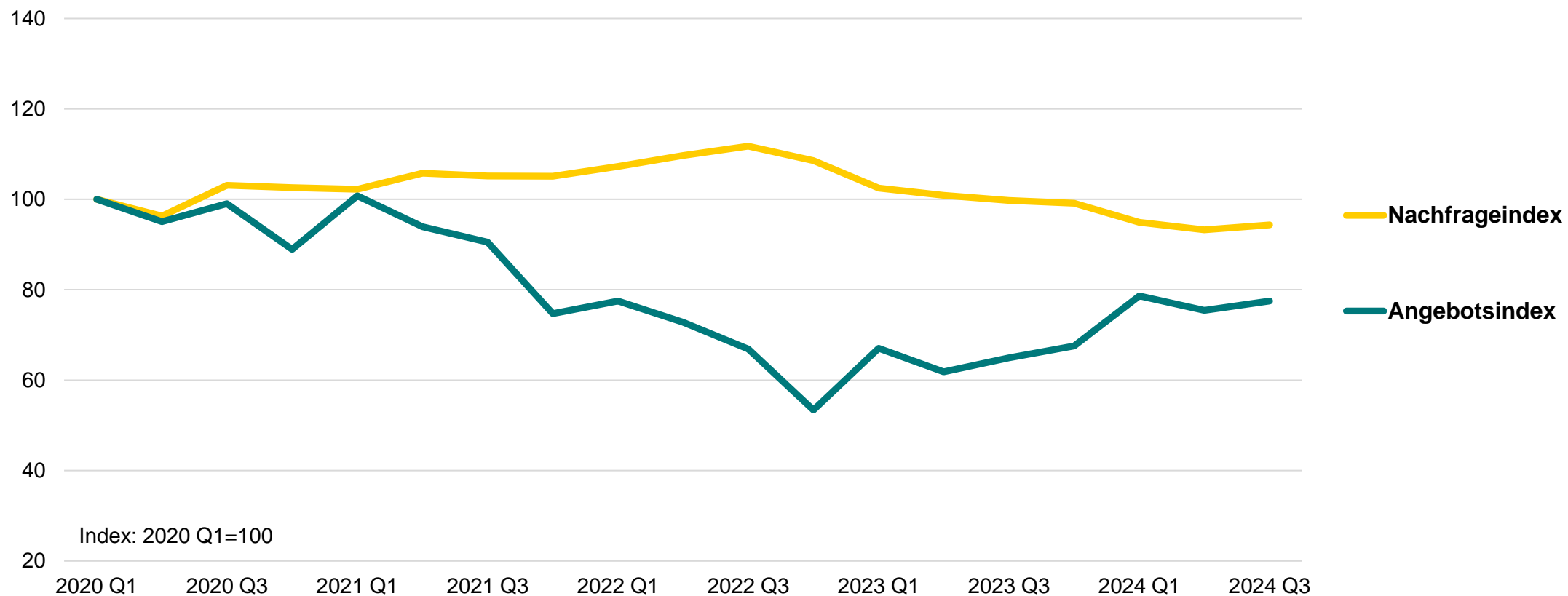
	Kernanliegen	Entscheid RR
Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Vorkaufsrecht)	Gemeinden erhalten Möglichkeit eines Vorkaufsrechts auf Grundstücken.	Gegenvorschlag (Vorlage-Nr. 5969)
«Wohnschutz-Initiative» (Mietdeckel)	Gemeinden können nach Renovationen etc. Höchstmieten festlegen und Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum beschränken.	Ablehnung (Vorlage-Nr. 5987)
«Wohnungsinitiative» (Kantonale Anstalt)	Kanton betreibt eine Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet.	Gegenvorschlag (Vorlage-Nr. 5994)
«Wohneigentums-Initiative» (1/2 Eigentum)	Kantonale und kommunale Wohnbauförderung muss mind. zur Hälfte auch für Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden.	Ablehnung (Vorlage-Nr. 5993)
«Starthilfe-Initiative» (Bürgschaft)	Kanton übernimmt Bürgschaften von bis zu 15% des Preises für selbstbewohntes Wohneigentum.	Annahme (Vorlage-Nr. 5995)

Wenig leere Wohnungen



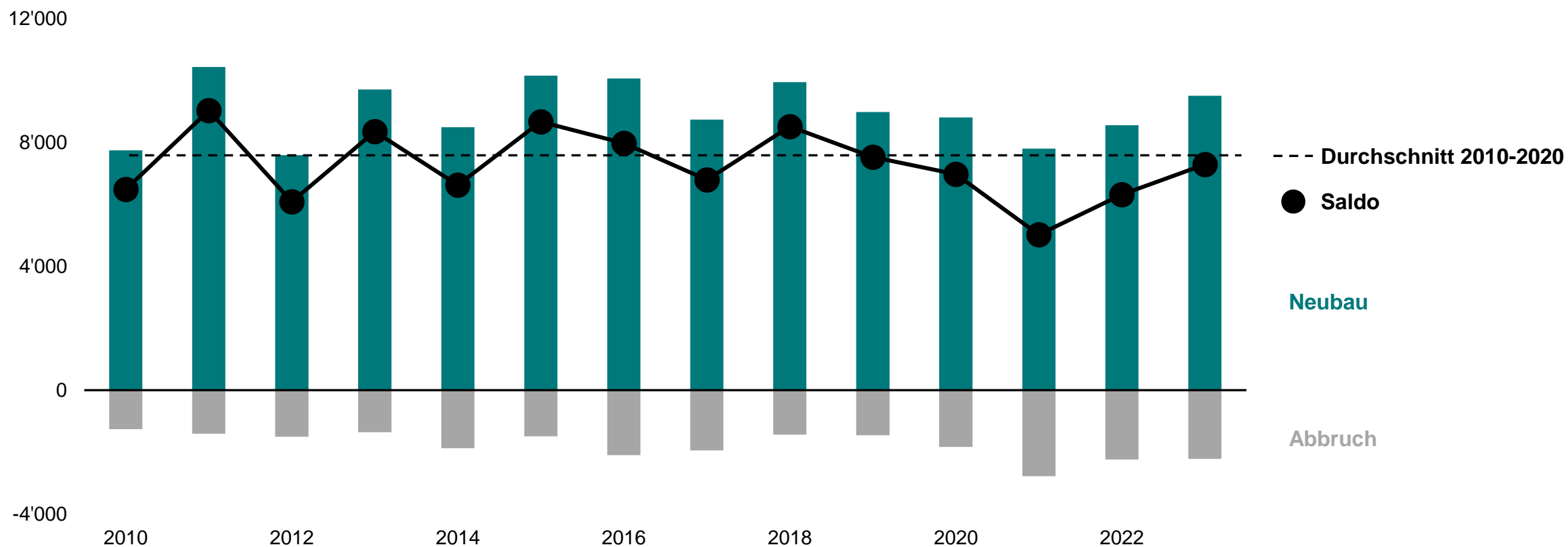
Angebot hinkt Nachfrage hinterher

Suchabos (Nachfrage) vs. inserierte Mietwohnungen (Angebot) im Kanton Zürich



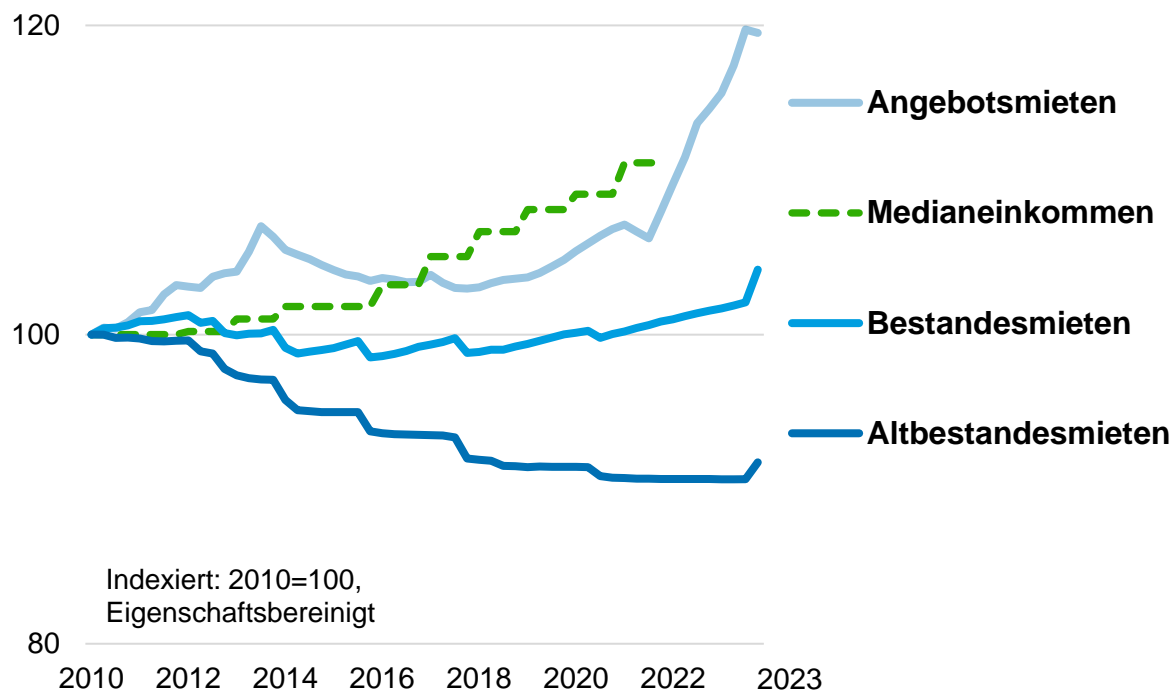
Geringes Wachstum der Bautätigkeit

Wachstum der Bautätigkeit im Kanton Zürich

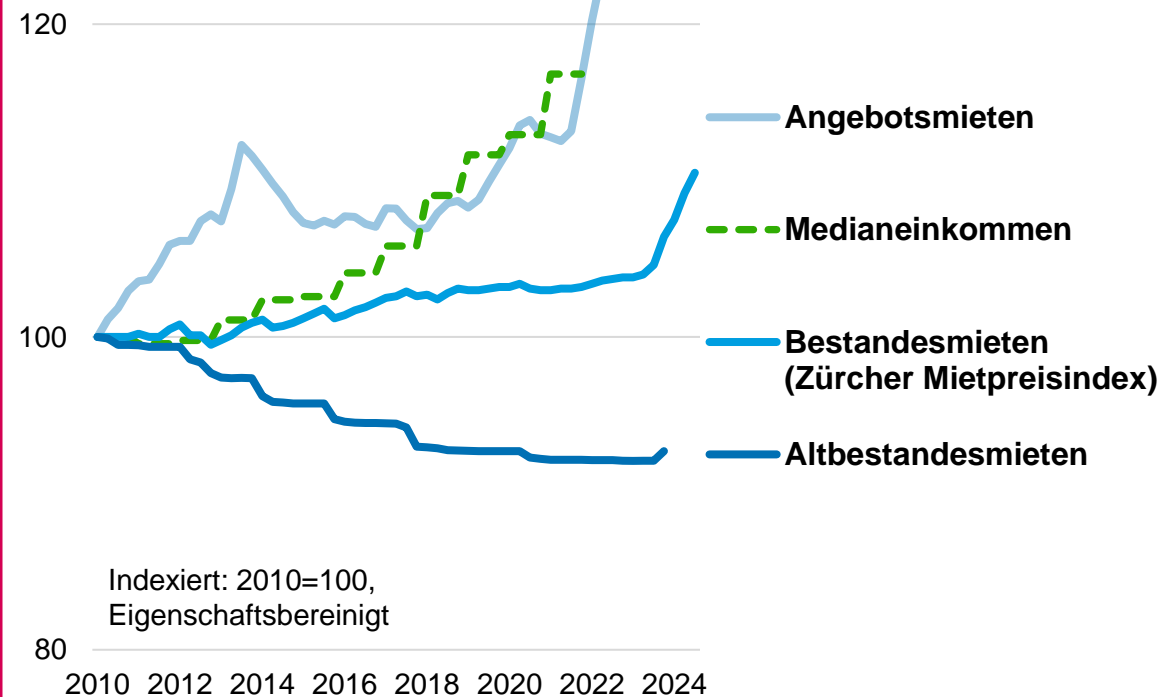


Unterschiedliche Betroffenheit

Miet- vs. Einkommensentwicklung (Kt. ZH)



Miet- vs. Einkommensentwicklung (Stadt ZH)



Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen

12. Dezember 2024
Dr. Jörg Schläpfer
Leiter Makroökonomie

Auftragsstudie



 **Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion**



 **Kanton Zürich
Baudirektion**

 **wüestpartner**



Einleitung

- Ziel der Auftragsstudie: Wirkung und Evaluation von wohnungspolitischen Massnahmen
- 16 wohnungspolitische Massnahmen plus 6 Untervarianten
- Wirkung von wohnungspolitischen Massnahmen ist abhängig von konkreter Definition der Massnahme und dem Kontext
- Die Wirkung ist vielschichtig
 - Qualitative Beschreibung in Textform
 - Quantitative Codierung über mehrere Subkategorien durch mehrere Experten

Wirkung in vier Dimensionen

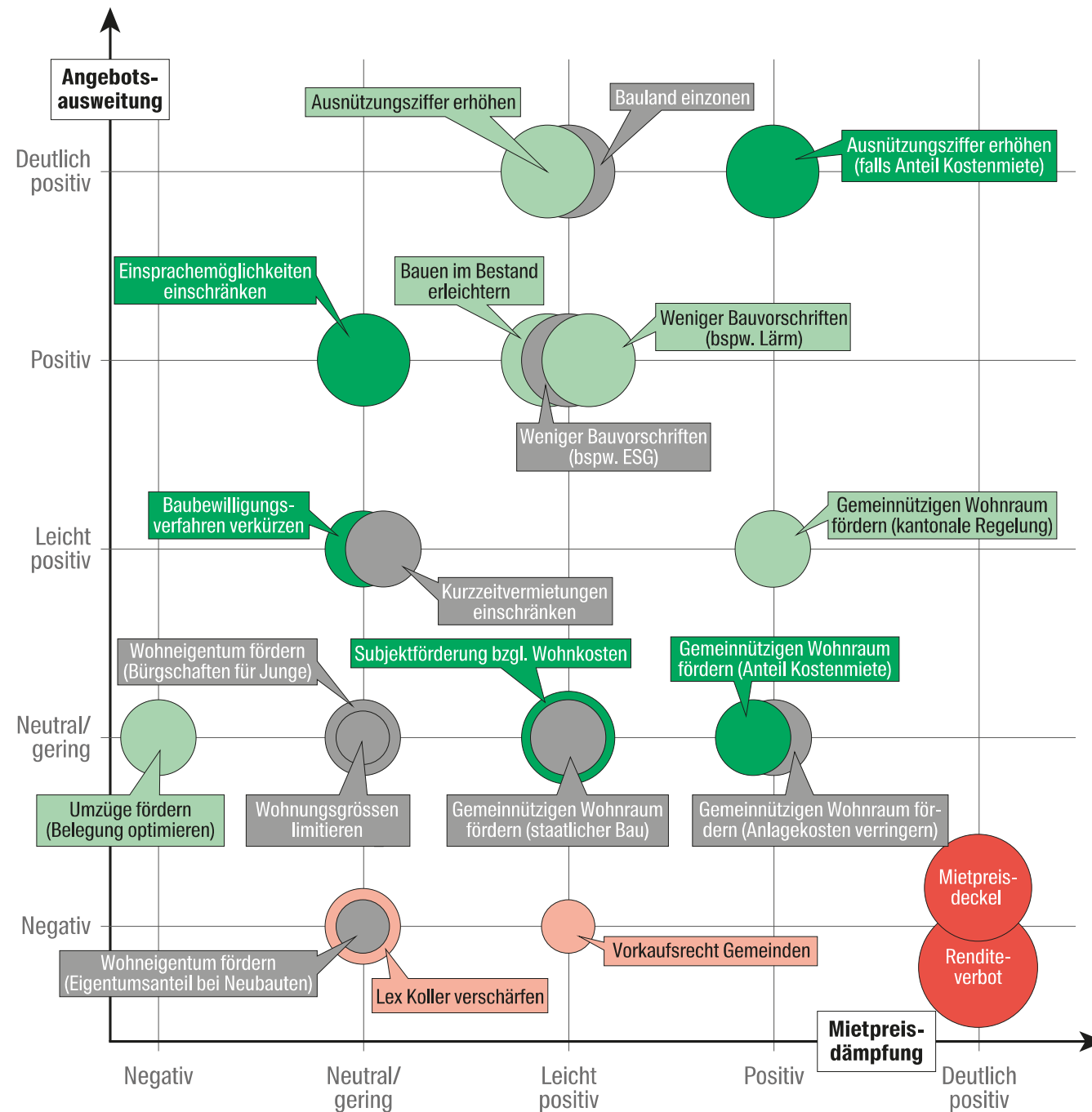
- **Mietpreisdämpfung:** Mieten in einzelnen Mietverhältnissen fallen günstiger aus, oder via Angebotsausweitung erfolgt indirekt eine generelle Senkung des Mietpreisniveaus
- **Angebotsausweitung:** Massnahme vergrössert den Wohnungsbestand und die Zahl der angebotenen Wohnungen im Kanton Zürich dauerhaft
- **Wirkungsintensität:** Wie viele Wohnungen sind im Kanton Zürich unmittelbar und direkt von der Massnahme betroffen
- **Nebenwirkungen:** Umfasst weitere Indikatoren wie soziale oder ökologische Folgen oder das Kosten-Nutzen-Verhältnis

Wirkung in vier Dimensionen

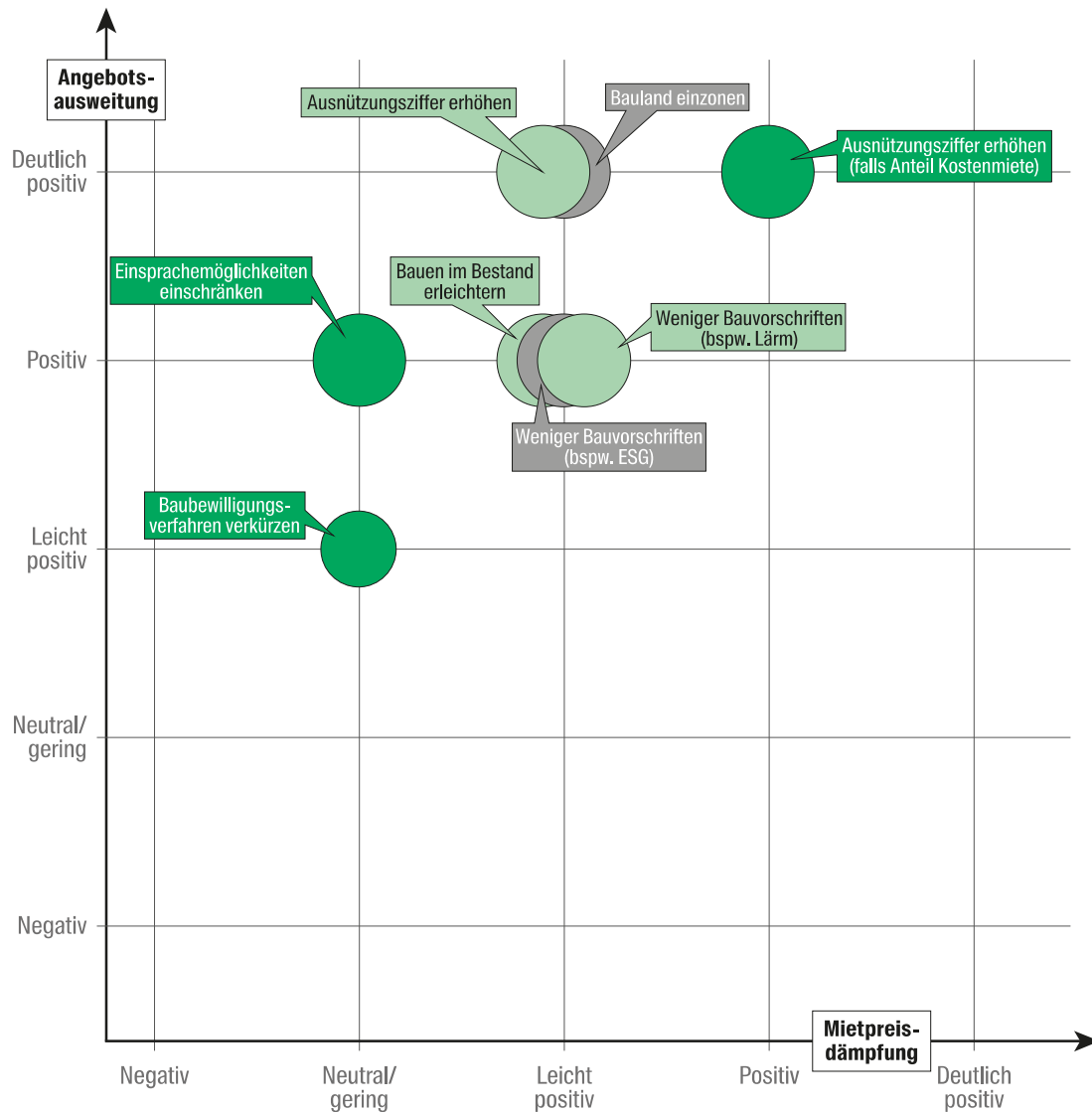
- **Mietpreisdämpfung:** Mieten in einzelnen Mietverhältnissen fallen günstiger aus, oder via Angebotsausweitung erfolgt indirekt eine generelle Senkung des Mietpreisniveaus
x-Achse →
- **Angebotsausweitung:** Massnahme vergrössert den Wohnungsbestand und die Zahl der angebotenen Wohnungen im Kanton Zürich dauerhaft
y-Achse ↑
- **Wirkungsintensität:** Wie viele Wohnungen sind im Kanton Zürich unmittelbar und direkt von der Massnahme betroffen
Kreisgrösse: Je grösser, desto wirksamer
- **Nebenwirkungen:** Umfasst weitere Indikatoren wie soziale oder ökologische Folgen oder das Kosten-Nutzen-Verhältnis

● Negativ ● Leicht negativ ● Neutral ● Leicht positiv ● Positiv

Wirkung der Massnahmen



Bauen im Fokus



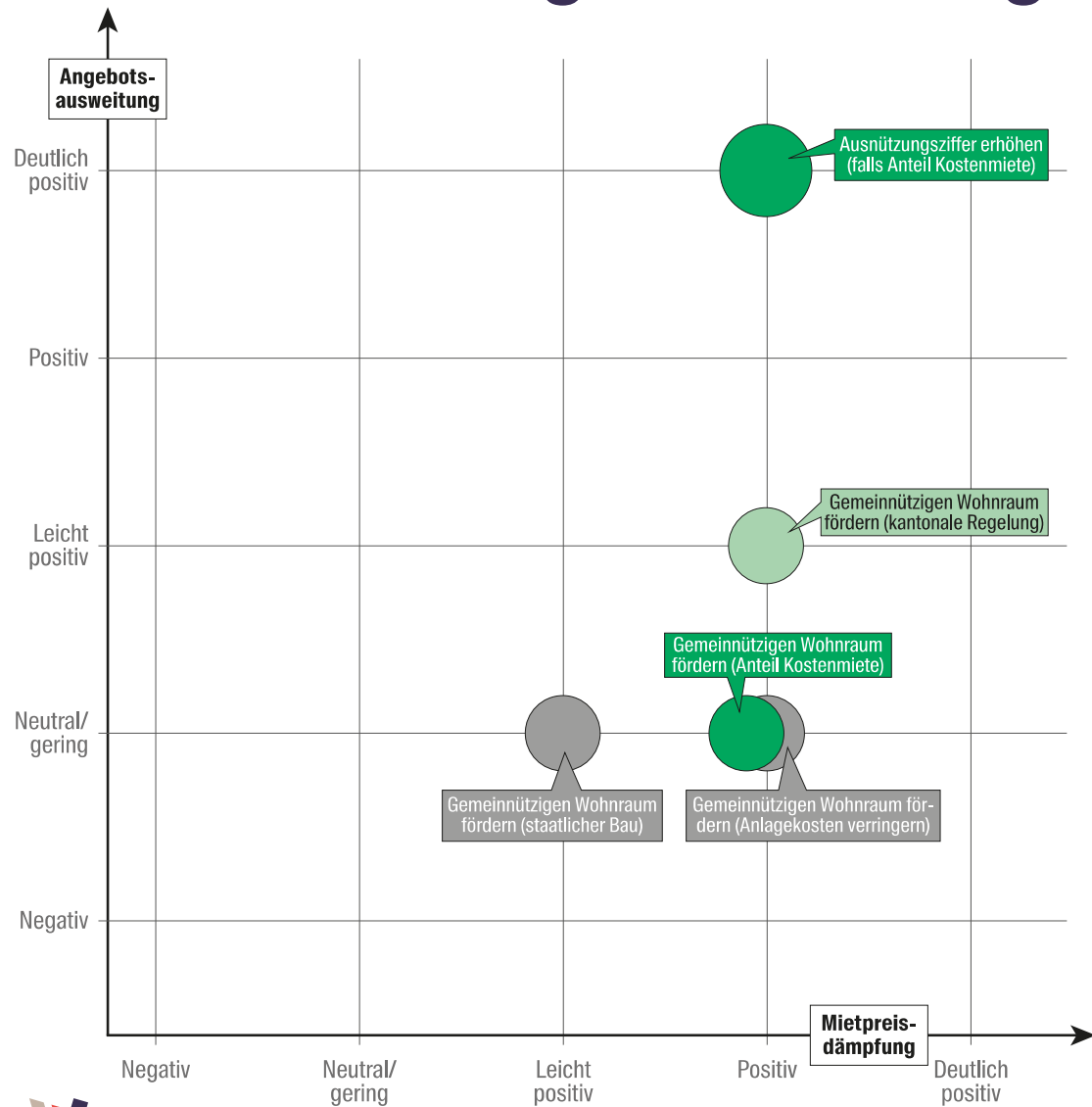
Potenziale durch Massnahmen im Baumarkt

- Adressiert Wohnungsknappheit
- Mit Angebotsausweitung erfolgt indirekt auch eine generelle Mietpreisdämpfung

Ansätze: Wohnungsbau ermöglichen statt verhindern

- Pragmatismus und einfache Prozesse
- Planungssicherheit anstatt Einsprachen
- Mehr Möglichkeiten zum Bauen

Gemeinnützige Wohnungen im Fokus



Potenzial für relativ preisgünstige Wohnungen

- Kostenmiete, Renditeverzicht und Subventionen
- Günstiger Wohnraum erhöht Nachfrage
- Limitierte Wohnungsgrösse, verbindliche Belegungsvorschriften und Einkommenslimiten

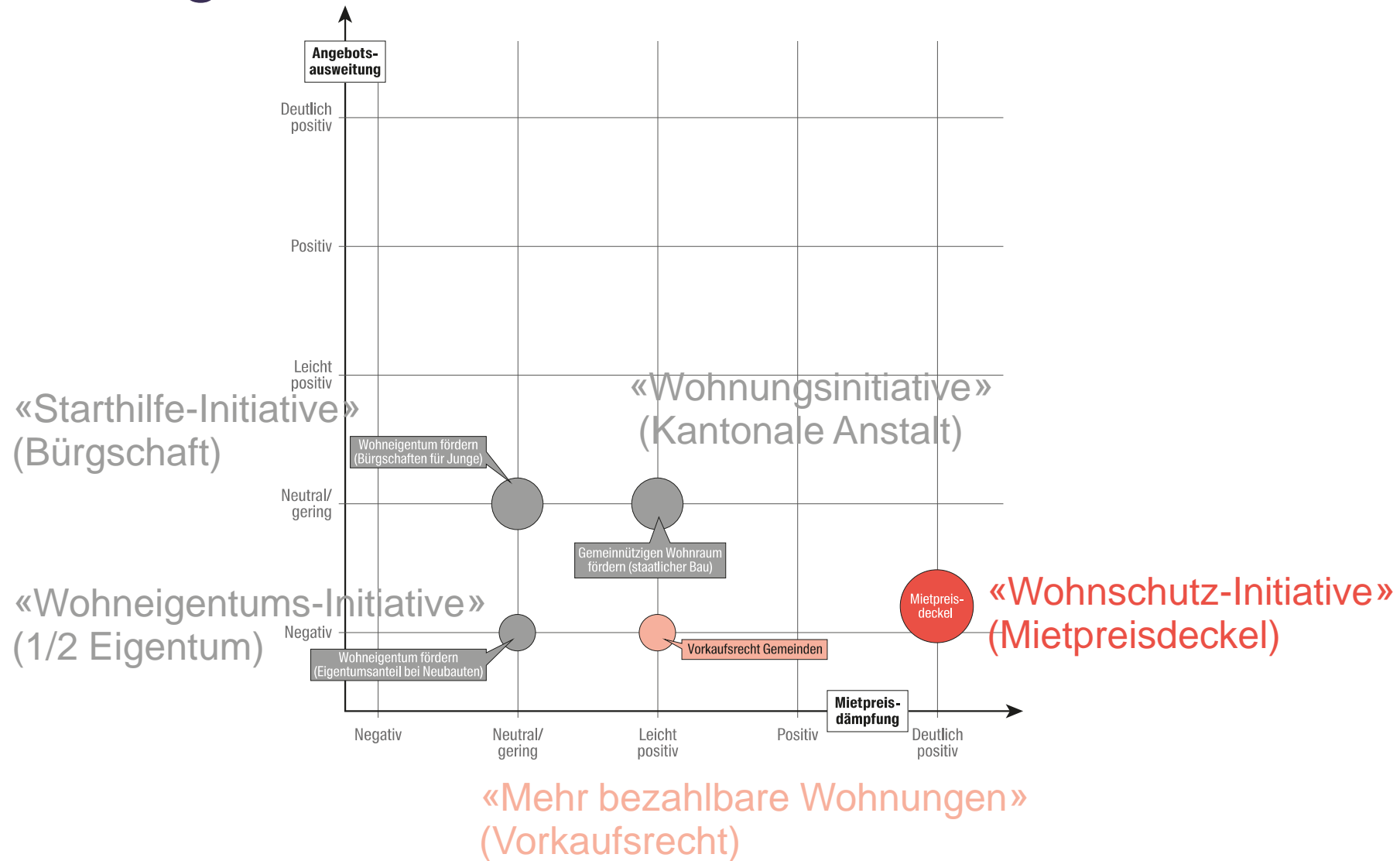
5 Varianten der Förderung

- Preisgünstig als Vorgabe bei Mehrwertabgabe
- Kantonale Regelung: Zinsvorteil mit Auflagen weitergeben
- Subventionierung von Anlagekosten: ineffizient
- Anteil Kostenmiete im Wohnungsbestand
- Staatliche Wohnungsproduktion: weder notwendig noch vorteilhaft

Fazit

- Quadratur des Kreises aufgrund konkurrierender Ziele
 - Beitrag sowohl Angebotsausweitung als auch preisgünstigen Mietverträgen
 - Neubauten zu Beginn teuer
 - Preisgünstig sind Altbauwohnungen mit tiefer Qualität
- Wirksamste Massnahmen: Ausnutzung erhöhen mit Nebenbedingungen
 - Adressiert Angebotsausweitung und Mietpreisdämpfung
 - Idealfall Aufstockung, um preisgünstige Wohnungen zu erhalten
 - Bedingt pragmatische Anwendung der Baugesetze
- Widerstand bei Massnahmen mit Nebenwirkungen (bspw. Vorkaufsrecht, Mietpreisdeckel):
 - eingeschränkte Vertragsfreiheit reduziert Planungssicherheit
 - fördert Zersiedelung

Anwendung Kanton Zürich: 5 Initiativen





Dr. Jörg Schläpfer
Leiter Makroökonomie
joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
www.wuestpartner.com

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.



Nein zur Wohnungsinitiative



Inhalt Volksinitiative «Für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative)»

- Förderung des gemeinnützigen und günstigen Wohnungsbaus
- Förderung nachhaltiger und treibhausgasneutraler Bauweisen
- Kantonale Anstalt mit mind. 500 Mio. Fr.



Argumente des Regierungsrats

- Verdrängung privater Unternehmen, Genossenschaften und Vorsorgeeinrichtungen
- Reduktion der privaten Bautätigkeit
- Hohe Belastung und Risiko für Staatshaushalt
- Gefahr von Einsparungen bei anderen Aufgaben oder Steuererhöhungen
- Einschränkung des Handlungsspielraums des Kantons bei der Verwendung seiner Grundstücke

Gegenvorschlag zur Wohnungsinitiative



Gegenvorschlag des Regierungsrats

- Regierungsrat will die Bautätigkeit ankurbeln
 - Neuer Verfassungsartikel verpflichtet Kanton und Gemeinden, günstige Rahmenbedingungen für ausreichendes, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen
 - Fokus auf Rahmenbedingungen und Anreize statt neue und teure kantonale Aufgabe
 - Hohe Verbindlichkeit: Prüfung konkreter Massnahmen innerhalb von drei Jahren
- **Einfacher, höher und schneller bauen, um insgesamt mehr Wohnraum zu schaffen!**

Gegenvorschlag zur Wohnungsinitiative

20



Volkswirtschaftsdirektion



Gegenvorschlag des Regierungsrats – mögliche Massnahmen

- **Einfacher bauen – Regulierungsdichte abbauen**
 - Mehr Flexibilisierung der Zonenordnung bei der Umnutzung von Gewerbe- und Industrieräumen in Wohnraum
 - Interessenabwägungen im Lärmschutz und Denkmalschutz (ISOS) zugunsten des Bauens
 - Definition von Zonen mit besonderem Entwicklungspotenzial, bei welchen reduzierte Auflagen gelten
 - Weniger Auflagen bei «Nachrüstung» bestehender Bauten, bei Umbauten oder Erneuerungen
- **Höher bauen**
 - Ermöglichung höherer Ausnutzung
 - Bauen im Bestand erleichtern – geringere Anforderungen an bestehendem Bau
 - Mehr Anreize für substanzielle Aufstockungen
- **Schneller bauen**
 - Einsatz von KI im Baubewilligungsverfahren
 - Höhere Kosten und Entschädigungsfolgen
 - Einschränkung der Rekurslegitimation – weniger Verhinderungspotenzial

Ja zur Starthilfe-Initiative



Inhalt Volksinitiative «Starthilfe für Junge und Familien (Starthilfe-Initiative)»

- Förderung des Erwerbs von Wohneigentum
- Bürgschaft des Kantons von maximal 15 % des Kaufpreises



Argumente des Regierungsrats

- Kostengünstige Möglichkeit, den verfassungsmässigen Auftrag zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen
- Kommt Personen mit fehlenden Eigenmitteln und damit insbesondere Jungen zugute
- Beitrag zum Ausgleich von finanziell weniger Privilegierten



Inhalt Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

- Forderung, dass mindestens gleich viel selbstgenutztes Wohneigentum wie Mietwohnraum entsteht, wenn Kanton oder Gemeinden Wohnraum erstellen bzw. erwerben oder wenn sie dessen Erstellung oder Erwerb durch Dritte fördern



Argumente des Regierungsrats

- Schränkt Handlungsspielraum von Kanton, Gemeinden und privaten Akteuren ein
- Keine Berücksichtigung lokaler Bedürfnisse
- Rückzug staatlicher und privater Akteure aus dem preisgünstigen/gemeinnützigen Wohnungsbau
- Reduktion preisgünstiger Mietwohnungen – Verschärfung der Wohnungsknappheit
- Hoher Aufwand für die Umsetzung der Initiative
- Ungültigkeit der Bestimmung zur Fixierung des Eigenmietwerts

Zwei weitere Volksinitiativen ...



Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (Vorkaufsrecht)

- Verdoppelung des Rahmenkredit für die Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung auf 360 Mio. Franken
- Bewährte Wohnbauförderung wird gestärkt
- Wirkt rasch (kann mit Annahme umgesetzt werden)
- Potential von 720 Millionen Franken (partnerschaftliche und gleich hohe Mitfinanzierung der Gemeinden)
- Kein Eingriff in Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie



Nein zur Volksinitiative «Wohnschutz- Initiative» (Mietpreisdeckel)

- Verknappung von Wohnraum, höhere Preise
- Beispiele wie Genf beweisen: Mietpreisdeckel wirken kontraproduktiv
- Weniger energetische Sanierungen
- Bausubstanz leidet
- Eingriff in verfassungsmässige Grundrechte der EigentümerInnen (Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie)
- Mehr Bürokratie und längere Verfahren wegen Bewilligungsverfahren

Fazit: Gezielte Unterstützung und Angebot erweitern

24



Gezielte Unterstützung: Wohnbauförderung stärken

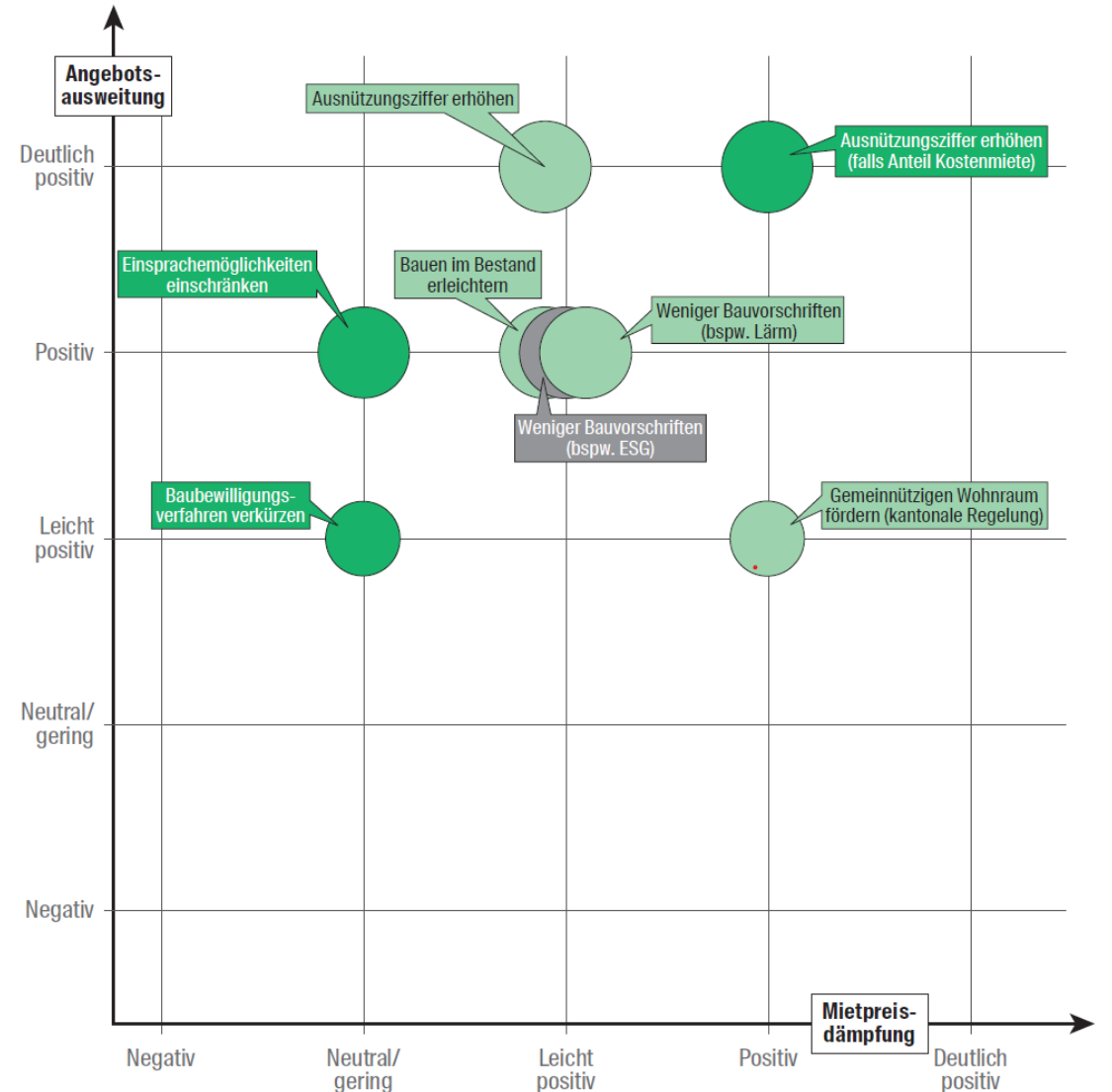
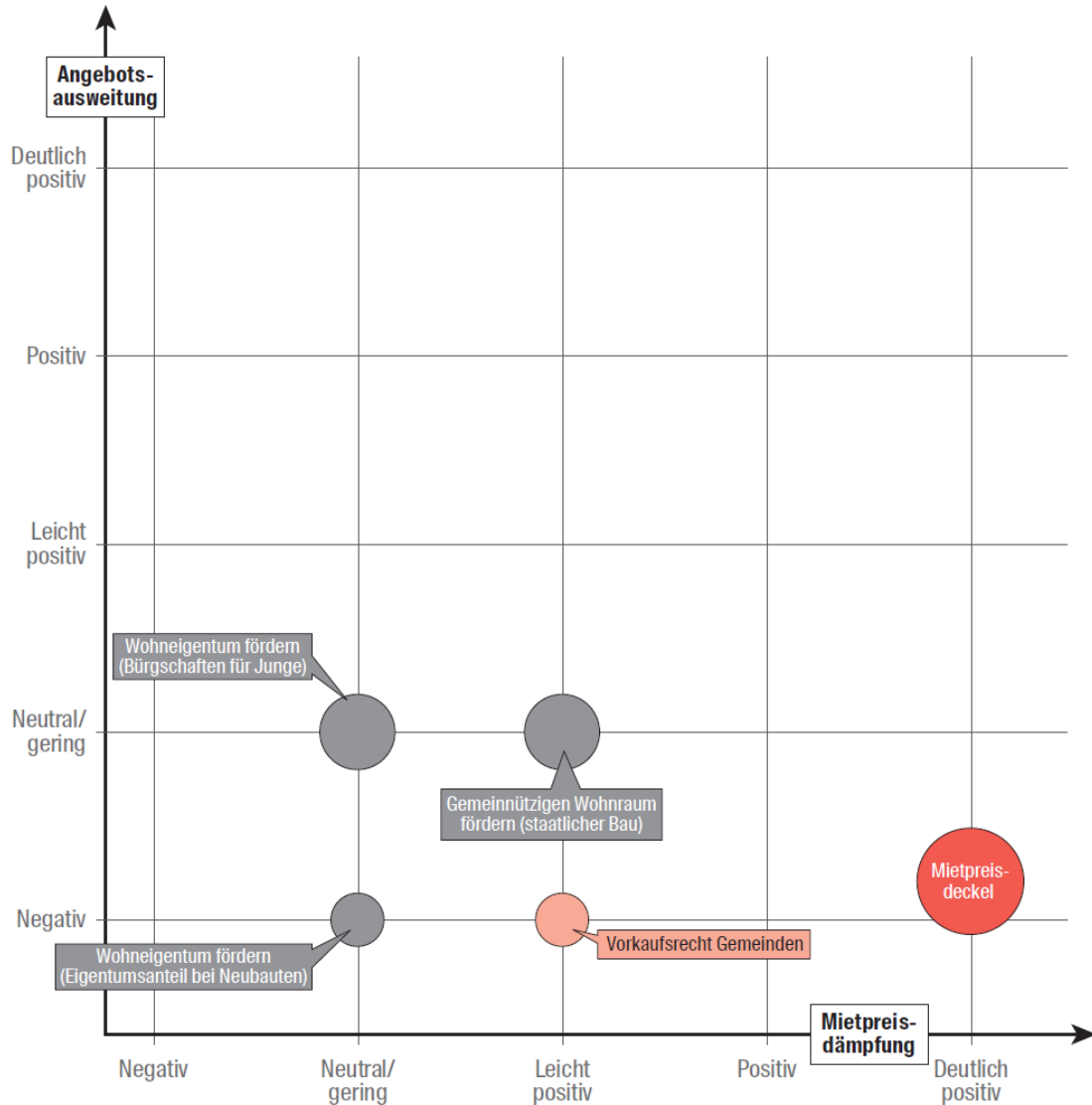
- Kurzfristige Umsetzung möglich
- WBF mit Gegenvorschlag
Vorkaufsrecht als bewährte Institution stärken (gemeinnützige Wohnungen)
- Erhöhung Rahmenkredit & Darlehenshöhe
- Gezielte Hilfe für einkommensschwache Haushalte
- Mit Starthilfe-Initiative insb. Junge und Familien unterstützen



Angebot erweitern: Mehr Wohnungen ermöglichen

- Mittel- bis langfristige Umsetzung möglich
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen (Planungssicherheit) für die Erstellung von Wohnraum
- Breitenwirkung, hilft für Miete und Eigentum
- Gegenvorschlag zur Wohnungsinitiative

Fünf Volksinitiativen – zwei Gegenvorschläge



Übersicht fünf Volksinitiativen

26



Volkswirtschaftsdirektion

«Mehr bezahlbare Wohnungen»
(Vorkaufsrecht)

«Wohnschutz-Initiative»
(Mietdeckel)

«Wohnungsinitiative»
(Kantonale Anstalt)

«Starthilfe-Initiative»
(Bürgerschaft)

«Wohneigentums-Initiative»
(1/2 Eigentum)

Nein

Nein

Nein

Ja

Nein

GV

GV

**Gezielte Unterstützung für
einkommensschwache
Haushalte:** Verdoppelung
Rahmenkredit Wohnbauförderung

**Bessere Rahmenbedingungen
zur Ankurbelung der Bautätigkeit:**
Verfassungsauftrag

Position Regierungsrat



Kanton Zürich