



Kanton Zürich

# Kantonale Volksabstimmung

# 14. Juni 2026

## 1

**Verfassung des Kantons Zürich  
(Änderung vom 15. September 2025;  
Vertretung von Kantonsratsmitgliedern)**

## 2

**Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum  
wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»**

## 3

**A. Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und  
gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)  
B. Gegenvorschlag des Kantonsrates  
vom 17. November 2025**

## 4

**A. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen  
schützen. Leerkündigungen stoppen  
(Wohnschutz-Initiative)»  
B. Gegenvorschlag des Kantonsrates  
vom 17. November 2025**

## 5

**Kantonale Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock:  
Für eine automatische Entlastung bei den  
Krankenkassenprämien»**

**NEU**

**Texte in  
Leichter Sprache  
[zh.ch/abstimmen-  
leichte-sprache](https://zh.ch/abstimmen-leichte-sprache)**





# Inhalt

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Kurz und bündig</b>   | <b>Seite 4</b>  |
| <b>Vorlage 1</b><br><b>Verfassung des Kantons Zürich (Änderung vom 15. September 2025; Vertretung von Kantonsratsmitgliedern)</b>          | <b>Seite 6</b>  |
| <b>Die Abstimmungsvorlagen zum Thema Wohnen auf einen Blick</b>  | <b>Seite 9</b>  |
| <b>Vorlage 2</b><br><b>Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»</b>                          | <b>Seite 10</b> |
| <b>Vorlage 3</b><br><b>A. Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)</b>               | <b>Seite 14</b> |
| <b>B. Gegenvorschlag des Kantonsrates vom 17. November 2025</b>  | <b>Seite 17</b> |
| <b>Vorlage 4</b><br><b>A. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»</b>   | <b>Seite 21</b> |
| <b>B. Gegenvorschlag des Kantonsrates vom 17. November 2025</b>  | <b>Seite 24</b> |
| <b>Vorlage 5</b><br><b>Kantonale Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien»</b> | <b>Seite 28</b> |
| <b>Informationen zur Abstimmung online</b>   | <b>Seite 32</b> |

# Kurz und bündig

**Der Kantonsrat  
empfiehlt:**

**Ja**

**Der Regierungsrat  
empfiehlt:**

Der Regierungsrat sieht mit Rücksicht auf die Gewaltenteilung von einer Abstimmungsempfehlung ab, weil die Vorlage die Organisation des Parlaments betrifft.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:**

**Nein**

**Vorlage 1**

**Verfassung des Kantons Zürich (Änderung vom 15. September 2025; Vertretung von Kantonsratsmitgliedern)**

Künftig soll es den Mitgliedern des Kantonsrates möglich sein, sich unter bestimmten Voraussetzungen vertreten zu lassen. Der Kantonsrat hat hierfür das Gesetz über die Vertretung von Parlamentsmitgliedern beschlossen. Damit es in Kraft treten kann, bedarf es zusätzlich einer Änderung der Kantonsverfassung.

**Vorlage 2**

**Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»**

Die Wohneigentums-Initiative verlangt, dass bei Wohnbauprojekten, an denen sich der Kanton oder Gemeinden beteiligen, gleich viel Wohneigentum wie Mietwohnungen entstehen muss. So entstehendes Wohneigentum müsste von Kanton oder Gemeinden ohne Gewinn verkauft werden. Heute werden bei der kantonalen Wohnbauförderung vor allem Mietwohnungen gefördert.

### **Vorlage 3**

#### **Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative») und Gegenvorschlag**

Mit der «Wohnungsinitiative» soll der Kanton eine aktivere Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum übernehmen. Kern der Initiative ist die Gründung einer kantonalen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet. Dafür müsste der Kanton mindestens 500 Mio. Franken bereitstellen. Der Gegenvorschlag von Kantonsrat und Regierungsrat strebt ebenfalls ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot an. Er fordert vom Regierungsrat innerhalb von drei Jahren konkrete Massnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum und zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:**

**Nein**  
zur Volksinitiative

**Ja**  
zum Gegenvorschlag

### **Vorlage 4**

#### **Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» und Gegenvorschlag**

Die Wohnschutz-Initiative verlangt, dass Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreise nach Ersatzneubauten, Umbauten und Renovierungen befristet begrenzen können. Auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sollen sie beschränken können. Der Gegenvorschlag des Kantonsrates, der auch vom Regierungsrat unterstützt wird, sieht in allen Gemeinden bei grösseren Bauvorhaben klare Auflagen für Vermieterinnen und Vermieter vor, damit Leerkündigungen möglichst vermieden werden.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:**

**Nein**  
zur Volksinitiative

**Ja**  
zum Gegenvorschlag

### **Vorlage 5**

#### **Kantonale Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien»**

Die Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien» verlangt, dass der Steuerabzug für Versicherungsprämien alle zwei Jahre an die Entwicklung der Krankenkassenprämien angepasst wird. Heute wird der Abzug alle zwei Jahre an die allgemeine Teuerung angepasst.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:**

**Nein**

# 1

# Verfassung des Kantons Zürich (Änderung vom 15. September 2025; Vertretung von Kantonsratsmitgliedern)

## Parlament

**Der Kantonsrat hat am 15. September 2025 der Änderung der Kantonsverfassung mit 95 zu 72 Stimmen zugestimmt.**

## Der Kantonsrat empfiehlt:

**Ja**

## Der Regierungsrat empfiehlt:

Der Regierungsrat sieht mit Rücksicht auf die Gewaltenteilung von einer Abstimmungsempfehlung ab, weil die Vorlage die Organisation des Parlaments betrifft.

**Ist ein Mitglied des Kantonsrates verhindert, bleibt sein Sitz leer und seine Stimme fehlt. Das soll sich ändern. Mit einer Verfassungs- und einer Gesetzesänderung soll bei Abwesenheiten wegen Mutterschaft, Krankheit oder Unfall eine Stellvertretung möglich sein. Das verhinderte Kantonsratsmitglied soll sich in diesen Fällen durch eine Ersatzperson vertreten lassen können. Die Verfassungs- und die Gesetzesänderung wurden vom Kantonsrat beschlossen. Die Änderung der Kantonsverfassung untersteht dem obligatorischen Referendum. Deshalb stimmen wir darüber ab.**

Der Kantonsrat ist das Parlament des Kantons Zürich. Seine 180 Mitglieder sind von den Stimmberechtigten gewählt. Sie vertreten die Interessen derjenigen Stimmberechtigten, die sie gewählt haben. Wenn ein Mitglied des Kantonsrates fehlt, kann es die Interessen der Stimmberechtigten nicht vertreten: Seine Stimme fehlt. Mit der vom Kantonsrat beschlossenen Verfassungs- und Gesetzesänderung soll sich ein Kantonsratsmitglied künftig vertreten lassen können, wenn es wegen Mutterschaft, Krankheit oder Unfall längere Zeit im Parlament fehlt. Während mindestens drei bis längstens zwölf Monaten kann eine Ersatzperson seiner Liste einspringen.

## Änderungen der Kantonsverfassung und von zwei Gesetzen nötig

Der Kantonsrat hat am 15. September 2025 die notwendigen rechtlichen Grundlagen für diese Vertretungslösung beschlossen. Es handelt sich um Änderungen der Kantonsverfassung und von zwei Gesetzen:

- Die Zusammensetzung des Kantonsrates ist in Art. 50 der Verfassung des Kantons Zürich geregelt. Die Möglichkeit zur Stellvertretung von Mitgliedern des Kantonsrates muss daher ebenfalls in der Kantonsverfassung stehen. Dafür wird Art. 50 der Kantonsverfassung ergänzt. Der Artikel erhält einen zusätzlichen Absatz. Dieser neue, dritte Absatz schafft die rechtliche Grundlage für die Stellvertretung von Kantonsratsmitgliedern.
- Die Details der Vertretungslösung sind gesetzlich geregelt. Zusätzlich soll im Gesetz neu die Stellvertretung von Mitgliedern von Gemeindeparlamenten ermöglicht werden. Der Kantonsrat hat dafür Änderungen des Kantonsratsgesetzes und des Gemeindegesetzes beschlossen (Gesetz über die Vertretung von Parlamentsmitgliedern). Die Frist für ein Referendum gegen diese Änderungen ist unbenutzt abgelaufen.

Wir stimmen über die Änderung der Kantonsverfassung ab. Die Änderungen des Kantonsratsgesetzes und des Gemeindegesetzes treten nur dann in Kraft, wenn die Änderung der Kantonsverfassung angenommen wird.

### So funktioniert die Vertretungslösung

Das Kantonsratsmitglied reicht bei der Verwaltungsdelegation des Kantonsrates ein Gesuch ein. Die Verwaltungsdelegation setzt sich zusammen aus der Präsidentin oder dem Präsidenten und den Vizepräsidentinnen und Vizepräsidenten des Kantonsrates. Die Verwaltungsdelegation entscheidet über das Gesuch und bestimmt die Ersatzperson. In der Regel ist das die erste Ersatzperson der gleichen Liste.

Die Ersatzperson übernimmt das Amt mit allen Rechten und Pflichten. Gleichzeitig ruhen die Rechte und Pflichten des abwesenden Kantonsratsmitglieds bis zum Wiedereintritt in den Kantonsrat. Der Wiedereintritt ist erst möglich, wenn die bewilligte Vertretungsdauer abgelaufen ist. Eine Vertretung der Ersatzperson ist ausgeschlossen.

Jedes Kantonsratsmitglied erhält für seine Arbeit eine Entschädigung. Das Kantonsratsmitglied, das sich vertreten lässt, erhält für die Dauer der Abwesenheit keine solche Entschädigung mehr. Die Entschädigung geht an die Ersatzperson.

### Gemeinden können selbst entscheiden

Einige Gemeinden im Kanton Zürich haben ebenfalls Parlamente. Diese Gemeinden sollen selbst entscheiden können, ob sie eine Vertretungsregelung einführen wollen. Der Kantonsrat hat dafür eine Grundlage geschaffen, die eine solche Stellvertretungsregelung für Gemeindeparlamente ermöglicht. Er hat dafür das Gemeindegesetz geändert und eine Kann-Bestimmung formuliert: Die Gemeinden können in ihren Gemeindeordnungen – den «Verfassungen» auf Gemeindeebene – festlegen, dass sich Parlamentsmitglieder bei Verhinderung infolge Mutterschaft, Krankheit oder Unfall während drei bis zwölf Monaten durch Ersatzpersonen ihrer Liste vertreten lassen können.

### Vertretung der Stimmberechtigten im Parlament sicherstellen

Die neue Vertretungsregelung stärkt das demokratische System im Kanton Zürich. Damit ist sichergestellt, dass die Zürcher Stimmberechtigten auch bei längeren Abwesenheiten von Kantonsratsmitgliedern mit den von ihnen gewählten Stimmen vertreten sind.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Stimmen Sie folgender Vorlage zu?**

**Verfassung des Kantons Zürich (Änderung vom 15. September 2025; Vertretung von Kantonsratsmitgliedern)**

### Darum stimmen wir ab

Die Verfassungs- und Gesetzesänderung wurde vom Kantonsrat beschlossen. Die Änderung der Kantonsverfassung untersteht dem obligatorischen Referendum. Deshalb stimmen wir darüber ab.

## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates** **Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

*Eine Minderheit des Kantonsrates lehnt die Änderung der Kantonsverfassung und das Gesetz über die Vertretung von Parlamentsmitgliedern aus folgenden Gründen ab:*

### **Mangelnde demokratische Legitimation**

Mit dem Gesetz über die Vertretung von Parlamentsmitgliedern sollen sich Mitglieder des Kantonsrates während drei bis maximal zwölf Monaten vertreten lassen können, wenn es ihnen wegen Mutterschaft, Krankheit oder Unfall nicht möglich ist, an den Parlamentssitzungen teilzunehmen. Die Vertretung wird von der ersten nicht gewählten Person auf der Wahlliste der Partei wahrgenommen. Das ist demokratiepolitisch fragwürdig, weil die Stellvertretung durch die Wählerinnen und Wähler nicht genügend legitimiert ist. Diese entscheiden sich für ganz bestimmte Personen auf einer Wahlliste und nicht für eine Liste möglicher Stellvertretungen. Eine Vertretung durch nicht direkt gewählte Personen untergräbt den Wählerwillen und schadet dem Vertrauen in die Demokratie. Zudem wird damit die Verantwortung und Bindung an das Mandat geschwächt, denn nicht gewählte Kandidatinnen und Kandidaten tragen nicht dieselbe persönliche Verantwortung gegenüber den Wählerinnen und Wählern wie gewählte Mitglieder.

### **Qualität und Kontinuität der parlamentarischen Arbeit wird geschwächt**

Die Stellvertretungsregelung schwächt die Qualität und Kontinuität der parlamentarischen Arbeit. Selbst kurzfristige Vertretungen, etwa für drei Monate, erschweren die Arbeit in den Fraktionen, Kommissionen und im Parlament. Stellvertreterinnen und Stellvertreter müssen sich erst in komplexe Themen einarbeiten, was zu einem Verlust an Wissen und Effizienz führt. Häufige Wechsel schwächen zudem die Stabilität des Parlaments, insbesondere in einer Legislatur mit knappen Mehrheitsverhältnissen. Die heutige Praxis, Abwesenheiten hinzunehmen oder gegebenenfalls einen Rücktritt zu akzeptieren, gewährleistet die Kontinuität besser.

### **Stellvertretungsregelung ist überflüssig und gefährdet Erwerbsersatz während Mutterschaft**

Eine Stellvertretungsregelung ist überflüssig, weil die Präsenz im Kantonsrat sehr hoch ist und bereits ausreichende Mechanismen zur Bewältigung von Abwesenheiten vorhanden sind. Eine Stellvertretungsregelung würde einen zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen, ohne einen klaren Mehrwert zu bieten. Die Stellvertretungsregelung ist auch deshalb abzulehnen, weil das eidgenössische Erwerbsersatzgesetz den Parlamentarierinnen sonst kaum mehr eine Wahl lässt: Ist im Kanton nämlich eine Stellvertretungsregelung vorhanden, müssen sich Parlamentarierinnen bei einer Mutterschaft vertreten lassen, sonst verlieren sie während des Mutterschaftsurlaubs den Erwerbsersatz.

## Die Abstimmungsvorlagen zum Thema Wohnen auf einen Blick

Die Abstimmungsvorlagen 2 bis 4 betreffen das Thema Wohnen. Diese Zusammenfassung schafft einen Überblick über deren Inhalt. Die ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen Vorlagen folgen ab Seite 10.

- Vorlage 2** **Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»**
- Seite 10** **Die Volksinitiative will:**  
Gleiche Anteile von Eigentums- und Mietwohnungen bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten.  
Kantonsrat: Nein  
Regierungsrat: Nein
- Vorlage 3** **Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative») und Gegenvorschlag**
- Seite 14** **Die Volksinitiative will:**  
Gründung einer kantonalen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet.  
Kantonsrat: Nein  
Regierungsrat: Nein
- Seite 17** **Der Gegenvorschlag will:**  
Der Kanton wird mit einer Verfassungsbestimmung verpflichtet, günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen.  
Kantonsrat: Ja  
Regierungsrat: Ja
- Vorlage 4** **Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» und Gegenvorschlag**
- Seite 21** **Die Volksinitiative will:**  
Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Mietpreise nach Baumassnahmen befristet begrenzen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken können.  
Kantonsrat: Nein  
Regierungsrat: Nein
- Seite 24** **Der Gegenvorschlag will:**  
Bei grösseren Bauvorhaben klare Auflagen für Vermieterinnen und Vermieter, um Leerkündigungen zu vermeiden.  
Kantonsrat: Ja  
Regierungsrat: Ja

# 2

## Kantonale Volksinitiative

### «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»

#### Parlament

**Der Kantonsrat hat am 27. Oktober 2025 die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» mit 109 zu 58 Stimmen abgelehnt.**

#### Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: **Nein**

#### Darum stimmen wir ab

Die kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wurde im März 2024 eingereicht. Der Kantonsrat verzichtete auf einen Gegenvorschlag. Daher stimmen wir über die Volksinitiative ab.

**Die Initiative verlangt, dass Kanton und Gemeinden die Entstehung von selbst genutztem Wohneigentum in gleichem Umfang unterstützen wie den Bau von Mietwohnraum. Heute konzentriert sich die kantonale Wohnbauförderung vor allem auf die Förderung der Bereitstellung von Mietwohnungen für Personen mit tiefem Einkommen und Vermögen. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen die Initiative ab. Sie würde den Handlungsspielraum von Kanton und Gemeinden sowie von gemeinnützigen Bauträgern zu stark einschränken und den zielgerichteten Einsatz öffentlicher Gelder erschweren.**

Die Initiative fordert, dass bei allen Wohnbauprojekten, an denen sich der Kanton oder Gemeinden beteiligen, gleich viel selbst genutztes Wohneigentum wie Mietwohnraum entstehen muss. Dies soll sowohl dann gelten, wenn der Kanton oder Gemeinden Wohnraum selbst erstellen oder erwerben, als auch dann, wenn sie die Erstellung oder den Erwerb durch Dritte fördern. Als Förderung gelten die Gewährung von Darlehen und Hypotheken, die Abgabe von Bauland und Baurechten an Wohnbauträger sowie Beteiligungen von Kanton und Gemeinden an Stiftungen, öffentlichen Anstalten oder anderen juristischen Personen, die Wohnraum erstellen oder erwerben. Darüber hinaus stellt auch die Gewährung eines Darlehens einer Organisation, die mit Kanton oder Gemeinde in einer Verbindung steht (als Gründungsmitglied, über eine Beteiligung oder durch Mitsprache bei der Bestimmung der Leitorgane), eine Förderung im Sinne der Initiative dar. So entstandenes Wohneigentum müsste ohne Gewinn, das heisst zu den Anschaffungs- oder Investitionskosten, verkauft werden. Der Kanton wäre verpflichtet, die Regeln zu überprüfen, welche die betroffenen Wohnbauträger zur Auswahl der Käuferinnen und Käufer aufstellen. Kanton und Gemeinden hätten während 30 Jahren das Recht, die Wohnung zum ursprünglichen Kaufpreis zurückzukaufen, wenn die Eigentümerschaft die Wohnung nicht mehr selbst bewohnt oder zu einem höheren Preis weiterverkaufen will. Nach 30 Jahren würden diese Eigentumsbeschränkungen wegfallen.

#### Regelung ist zu starr

Die starre Quote von 50% Eigentumswohnungen würde es Kanton und Gemeinden weitgehend verunmöglichen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, der den lokalen Bedürfnissen entspricht. Wohnraum für Personen mit tiefem Einkommen kann in der Praxis fast ausschliesslich über Mietwohnungen bereitgestellt werden. Denn Wohneigentum ist – selbst bei einem Verkauf zu Investitionskosten – für diese Bevölkerungsgruppe in der Regel unerschwinglich. Die Initiative würde aber gemeinnützige Wohnbauträger, die sich ausdrücklich die Schaffung von

preisgünstigem Wohnraum zum Ziel gesetzt haben, zwingen, Eigentumswohnungen zu erstellen und ohne Gewinn abzugeben. Andernfalls müssten sie versuchen, ein Projekt ohne jegliche Unterstützung durch den Kanton oder die Gemeinde zu realisieren. Auch kommunale Vorsorgestiftungen wären an die Auflage gebunden. Genossenschaften, Stiftungen und weitere betroffene Wohnbauträger könnten sich aus dem Wohnungsbau zurückziehen, weil sich die Auflage nicht mit ihren Statuten und ihrem Geschäftsmodell vereinbaren lässt. Auch für Gemeinden könnte eine aktive Wohnbaupolitik für Menschen mit tiefen Einkommen dadurch zu kostspielig werden. Dies wäre angesichts der herrschenden Wohnraumknappheit kontraproduktiv.

### **Einsatz der öffentlichen Gelder verfehlt Ziel**

Die Kantonsverfassung sieht vor, dass Kanton und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum fördern (Art. 110). Das Anliegen dieser Initiative erscheint auf den ersten Blick nachvollziehbar: Der Staat soll in gleichem Umfang den Mietwohnungsbau und den Bau von Wohneigentum unterstützen. Die vorgeschlagene Regelung ist aber weder zielgerichtet noch gerecht. Es würde insbesondere in Kauf genommen, dass auch Personen von staatlich vorgegebenen tiefen Kaufpreisen profitieren, deren finanzielle Situation sich nach dem Eigentumserwerb deutlich verbessert und keine staatliche Unterstützung mehr rechtfertigt. Im Gegensatz zu staatlich verbilligten Mietwohnungen, für die in einem solchen Fall der Mietvertrag aufgelöst werden kann, darf das Wohneigentum der Eigentümerschaft auch bei einer verbesserten finanziellen Situation nicht entzogen werden. Nach Ablauf von 30 Jahren dürfte das Wohneigentum sogar zum Marktpreis verkauft werden. Damit ginge der mit dieser Initiative bezweckte günstige Wohnraum wieder verloren. Da der Kaufpreis des selbstgenutzten Wohneigentums mit staatlichen Mitteln der Wohnbauförderung verbilligt wurde, fiel der Gewinn beim Verkauf noch höher aus als üblich und käme einzig Privaten zugute und nicht der Allgemeinheit.

### **Ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis**

Insgesamt sorgt die Initiative nicht für eine Entschärfung auf dem Wohnungsmarkt und führt zu einer ungerechten Begünstigung Einzelner. Gleichzeitig behindert sie die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind. Denn mit den gleichen öffentlichen Mitteln könnte künftig nur noch halb so viel Mietwohnraum für diese Bevölkerungsgruppe geschaffen werden. Zudem entstünde für den Kanton ein erheblicher administrativer Aufwand: Es wäre nämlich seine Aufgabe, zu überwachen, ob die verschiedenen Wohnbauträger ihre jeweiligen Regeln zur Auswahl der Käuferinnen und Käufer einhalten. Während 30 Jahren wäre zudem regelmässig zu prüfen, ob die Wohnungen immer noch selbst genutzt und nicht zu einem höheren Preis weiterverkauft werden.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Stimmen Sie folgender Vorlage zu?**

**Kantonale Volksinitiative  
«Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»**

### **Teilungültigkeit**

Eine Bestimmung der Initiative wurde vom Kantonsrat als ungültig erklärt. Der vorgeschlagene § 8k des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung sieht vor, dass der Eigenmietwert ab dem Erwerb der Wohnung für 30 Jahre eingefroren wird. Diese Bestimmung verstösst gegen bundesrechtliche Steuergrundsätze und damit gegen übergeordnetes Recht. Sollte die Initiative angenommen werden, würde diese Bestimmung nicht in das kantonale Recht übernommen.

## **Stellungnahme des Initiativkomitees**

### **Faire Chance auf Wohneigentum**

Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten sowohl preisgünstige Mietwohnungen als auch preisgünstige Wohnungen für das selbstbewohnte Wohneigentum realisiert werden. Damit schafft sie Zugang zu Wohneigentum für den Mittelstand. Heute profitieren bei öffentlich unterstützten Projekten fast ausschliesslich Mietwohnungen, insbesondere von Genossenschaften, während selbst genutztes Wohneigentum systematisch benachteiligt wird. Die Initiative korrigiert dieses Ungleichgewicht, ohne Mieterinnen und Mieter sowie Genossenschaften zu benachteiligen.

Der Wunsch nach einem eigenen Zuhause ist in der Bevölkerung weit verbreitet, bleibt jedoch für viele unerreichbar. Im Kanton Zürich führen hohe Preise und ein knappes Angebot dazu, dass immer weniger Haushalte Wohneigentum erwerben können. Die Initiative setzt gezielt hier an. Bei staatlich unterstützten Wohnbauprojekten sollen künftig neben Mietwohnungen auch gleich viele preisgünstige Eigentumswohnungen entstehen. Damit erhalten auch Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten, einen gleichwertigen Zugang zu staatlich gefördertem Wohnraum. Gleichzeitig nimmt die Vielfalt der Wohnformen zu, mehr Menschen finden ein passendes Wohnangebot und der Druck auf den Mietwohnungsmarkt wird reduziert.

Zugleich stellt die Initiative sicher, dass preisgünstiges Wohneigentum dem Mittelstand zugutekommt. Wer eine solche Eigentumswohnung erwirbt, muss im Grundbuch eingetragene Einschränkungen akzeptieren: Die Wohnungen dürfen nicht vermietet und während 30 Jahren nicht mit Gewinn verkauft werden.

Mit der Wohneigentums-Initiative wird der verfassungsmässige Auftrag des Kantons Zürich umgesetzt, wonach Kanton und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum fördern sollen. Die Initiative stellt klar, dass staatliche Wohnraumförderung nicht einseitig Mietwohnformen und Genossenschaften vorbehalten ist, sondern auch selbstbewohntes Wohneigentum berücksichtigt. Sie schafft einen fairen Ausgleich zwischen Miet- und Eigentumsförderung, stärkt den Mittelstand, erweitert die Auswahl für die Bevölkerung und entlastet den Wohnungsmarkt nachhaltig.

## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates**

### **Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

*Eine Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu:*

#### **Preisgünstigen Wohnraum für den Mittelstand und für junge Familien fördern**

Mit der Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)» wird dafür gesorgt, dass die Hälfte der von Kanton und Gemeinden geförderten Wohnbauten für preisgünstiges selbst genutztes Wohneigentum erstellt werden. Ziel ist es, Wohneigentum auch jungen Familien und generell Personen mit mittlerem Einkommen zu ermöglichen. Heute können sich im Kanton Zürich fast nur Personen mit hohem Einkommen oder einer Erbschaft Wohneigentum leisten. Entsprechend gehört die Wohneigentumsquote mit rund 25% zu den tiefsten in der Schweiz. Wenn der Kanton Zürich das Wohneigentum in gleichem Umfang fördert wie den gemeinnützigen Mietwohnungsbau, schafft er Chancen für den Mittelstand, entlastet den Mietwohnungsmarkt und ermöglicht breiten Bevölkerungsschichten eine langfristige und stabile Lebensplanung in den eigenen vier Wänden, ohne dass sie Angst haben müssen, irgendwann die Kündigung zu erhalten.

#### **Für Eigenverantwortung und gesellschaftliche Stabilität**

Selbst genutztes Privateigentum stellt einen zentralen Stabilitätsfaktor der Gesellschaft dar. Eigentümerinnen und Eigentümer tragen Verantwortung für ihren Besitz, handeln langfristig, nachhaltig und weniger sprunghaft. Die breite Verteilung von Wohneigentum auf viele Private verhindert eine übermässige Machtkonzentration beim Staat – ein Prinzip, das sich in der Geschichte wiederholt bewährt hat. Eigentum bietet Haushalten langfristige Sicherheit und bildet eine sinnvolle Ergänzung zum Mietwohnraum. Die Initiative stärkt damit die gesellschaftliche Stabilität, die soziale Durchlässigkeit und die persönliche Lebensplanung in einem Kanton mit hohem Preisdruck auf den Wohnungsmarkt.

#### **Umsetzung des verfassungsrechtlichen Auftrags**

Sowohl die Bundes- als auch die Kantonsverfassung verpflichten den Staat ausdrücklich, das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern. Die Umsetzung dieses verfassungsrechtlichen Auftrags zeigte nicht die gewünschte Wirkung. Früher konnten auch Arbeiterinnen und Arbeiter mit einem normalen Einkommen Wohneigentum erwerben; heute ist dies praktisch unmöglich. Mit der Initiative wird der Verfassungsauftrag endlich wirksam umgesetzt, indem die öffentliche Hand beim Wohnungsbau breiteren Bevölkerungsschichten wieder Zugang zu eigenem Wohnraum eröffnet.

# 3

## A. Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)

### Parlament

**Der Kantonsrat hat am 17. November 2025 die Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative») mit 114 zu 59 Stimmen abgelehnt.**

### Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:

**Nein  
zur Volksinitiative**

**Ja  
zum Gegenvorschlag**

### Darum stimmen wir ab

Die kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative) wurde im September 2023 eingereicht. Der Gegenvorschlag des Regierungsrates wurde vom Kantonsrat gutgeheissen. Daher stimmen wir über die Volksinitiative und den Gegenvorschlag ab.

**Mit der «Wohnungsinitiative» soll der Kanton eine aktivere Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum übernehmen. Kern der Initiative ist die Gründung einer kantonalen öffentlich-rechtlichen Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet. Dafür müsste der Kanton mindestens 500 Mio. Franken bereitstellen. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen eine neue, kantonale Wohnbauanstalt ab. Sie hätte hohe Kosten zur Folge und wäre mit verschiedenen Risiken verbunden. Beide empfehlen stattdessen den Gegenvorschlag zur Annahme. Es wird über beide Vorlagen abgestimmt. Werden beide angenommen, gilt das Ergebnis der Stichfrage.**

Die Initiative will Art. 110 der Kantonsverfassung erweitern. Dieser verpflichtet Kanton und Gemeinden bereits heute, den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie selbst genutztes Wohneigentum zu fördern. Neu müssten Kanton und Gemeinden zusätzliche Aufgaben übernehmen, um ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot sicherzustellen. Dabei wären nachhaltige und treibhausgasneutrale Bauweisen zu berücksichtigen und zu fördern. Mit der Einräumung von Baurechten und der Gewährung von Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen soll so der gemeinnützige Wohnungsbau unterstützt werden.

Zentrales Element der Initiative ist die Gründung einer kantonalen Wohnbaugesellschaft in Form einer öffentlich-rechtlichen Anstalt. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben wäre diese mit mindestens 500 Mio. Franken kantonaler Mittel auszustatten. Es sollen auch alle Grundstücke aus dem Finanzvermögen des Kantons auf die Wohnbaugesellschaft übertragen werden, die bereits der Wohnnutzung dienen oder sich dafür eignen und in absehbarer Zeit nicht für die öffentliche Nutzung vorgesehen sind.

### Bewährte kantonale Wohnbauförderung

Kanton und Gemeinden engagieren sich bereits heute für preisgünstigen Wohnraum. Der Kanton vergibt zinslose Darlehen an Wohnbauträger, insbesondere an Genossenschaften, die Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen erstellen. Dafür steht ihm ein Rahmenkredit von 180 Mio. Franken zur Verfügung, der mit dem Volksentscheid vom 30. November 2025 auf 360 Mio. Franken verdoppelt wurde; mit den jeweiligen Gemeindebeiträgen stehen damit insgesamt bis zu 720 Mio. Franken für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung. Damit verstärkt der Kanton sein Engagement für die Erstellung von preisgünsti-

gem Wohnraum bereits deutlich. Das Instrument der kantonalen Wohnbauförderung hat sich bewährt: Die Zusammenarbeit zwischen Staat und Privaten ermöglicht eine effiziente Bereitstellung des benötigten Wohnraums. Die Finanzierung durch Darlehen sorgt für einen sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln, da das Geld wieder an den Kanton zurückfliesst. Zudem werden die Mittel gezielt eingesetzt, da vom Kanton verbilligte Wohnungen nur an Personen unterhalb bestimmter Einkommens- und Vermögensgrenzen vermietet werden dürfen.

### **Negative Auswirkungen auf die Wohnraumsituation**

Heute nimmt der Staat im Wohnungsmarkt eine ergänzende Rolle gegenüber privaten Anbietenden ein. Die Initiative verlangt, dass der Kanton künftig selbst Grundstücke kauft und Wohnungen erstellt und vermietet. Er würde damit in direkte Konkurrenz zu privaten Akteurinnen und Akteuren – darunter auch Genossenschaften, Pensionskassen oder Privatpersonen – treten. Dies könnte unbeabsichtigte und kontraproduktive Folgen haben, wie etwa zusätzliche Preissteigerungen (Erhöhung von Bodenpreisen und damit auch der Wohnungsmieten), den Rückzug privater Investorinnen und Investoren oder die Verdrängung bestehender und bewährter Bauträger. Die private Bautätigkeit könnte dadurch zurückgehen. Ohnehin ist es zweifelhaft, ob der Kanton den erforderlichen Wohnraum tatsächlich rascher und effizienter erstellen könnte als private Anbietende. Insgesamt würde sich die Wohnraumsituation aber kaum verbessern. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen eine neue, kantonale Wohnbauanstalt deshalb ab.

### **Hohe finanzielle Belastung und Risiken für die Allgemeinheit**

Die Initiative hätte erhebliche finanzielle Auswirkungen auf den Staatshaushalt. Die damit geforderte kantonale Wohnbauanstalt wäre mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Mio. Franken auszustatten. Diese Mittel müssten im kantonalen Haushalt an anderer Stelle eingespart oder über Steuererhöhungen oder Schulden finanziert werden. Zusätzlich müssten kantonale Grundstücke in die neue Anstalt überführt werden, was das Vermögen und den finanziellen Handlungsspielraum des Kantons weiter einschränken würde. Eine kantonale Wohnbauanstalt hätte hohe Kosten für den Betrieb der notwendigen Verwaltungsstrukturen zur Folge. Dies sowie das finanzielle Risiko, das mit Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt verbunden ist, müsste letztlich von den Steuerzahlenden getragen werden.

Die bestehende Wohnbauförderung wirkt gezielt und ist wirksam. Die dafür zur Verfügung stehenden kantonalen Mittel wurden zudem erst kürzlich per Volksentscheid verdoppelt. Eine stärkere direkte Beteiligung des Kantons am Wohnungsbau wäre mit hohen Kosten, finanziellen Risiken und möglichen unerwünschten Nebenwirkungen verbunden. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen die «Wohnungsinitiative» deshalb ab.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

#### **Stimmen Sie folgenden Vorlagen zu?**

**A. Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)**

**B. Gegenvorschlag des Kantonsrates vom 17. November 2025**

**Die Fragen A und B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden. Es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der beiden Vorlagen zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten.**

**C. Stichfrage: Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die kantonale Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Kantonsrates angenommen werden?**

**Zutreffendes ankreuzen:**

- Vorlage A (Kantonale Volksinitiative)**
- Vorlage B (Gegenvorschlag des Kantonsrates)**

**Sie können die Frage C auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B mit Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.**

## **Stellungnahme des Initiativkomitees**

### **Der Wohnungsmarkt versagt**

Im Kanton Zürich gibt es keinen funktionierenden Wohnungsmarkt mehr. Obwohl viel gebaut wird, gibt es kaum bezahlbaren Wohnraum. Das Angebot richtet sich nicht nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, sondern immer mehr nach den Bedürfnissen von Investoren. Diese bauen häufig, um ihren Profit zu maximieren und nicht um Wohnraum für Menschen zu schaffen. Die Mieten richten sich inzwischen am Maximum aus, das die Menschen zahlen können, und nicht mehr an den effektiven Kosten. Das führt zu überhöhten Mieten und der Verdrängung von Menschen aus ihrer Gemeinde oder ihrem Quartier.

### **Faire Mieten für die breite Bevölkerung dank der «Wohnungsinitiative»**

Mit der «Wohnungsinitiative» wird mehr Wohnraum zu fairen Mieten geschaffen. Der Kanton übernimmt Verantwortung und sorgt für Wohnraum, welcher der breiten Bevölkerung zugutekommt. Dies geschieht in erster Linie durch die Gründung einer kantonalen Wohnbaugesellschaft. Vor über 150 Jahren wurde die Zürcher Kantonalbank gegründet, damit Gewerbetreibende und Bauern an tragbare Kredite kommen konnten. Heute braucht es eine kantonale Wohnbaugesellschaft, damit breite Bevölkerungsschichten an Wohnungen zu fairen Mieten kommen.

### **Gemeinnütziges Wohnen fördern**

Die kantonale Wohnbaugesellschaft baut selbst Wohnungen und sie gibt Bauland im Baurecht ab. Das ist vor allem dort sinnvoll, wo es bereits Genossenschaften, Stiftungen oder andere gemeinnützige Wohnbauträger gibt. Diese sollen gestärkt werden. An Orten, wo es keine Genossenschaften gibt, baut die kantonale Wohnbaugesellschaft selbst. Untersuchungen zeigen, dass dort, wo es viele gemeinnützige Wohnungen gibt, die Mietpreise generell tiefer sind. Das kommt der ganzen Bevölkerung zugute.

### **Untauglicher Gegenvorschlag**

Der Gegenvorschlag zur «Wohnungsinitiative» löst das Problem der steigenden Mieten nicht, sondern will allein den Investoren entgegenkommen. Er ist darum abzulehnen.

# B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

**Mit dem Gegenvorschlag von Kantonsrat und Regierungsrat wird ebenfalls das Ziel eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraumangebots verfolgt. Statt dem Kanton eine neue Rolle auf dem Wohnungsmarkt zuzuweisen, setzt der Gegenvorschlag jedoch darauf, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Damit soll insgesamt mehr Wohnraum entstehen, der Wohnungsmarkt entlastet und dadurch die Entwicklung der Mietpreise gedämpft werden. Der Gegenvorschlag verpflichtet den Regierungsrat, entsprechend konkrete Massnahmen innerhalb von drei Jahren zu prüfen und dem Kantonsrat die erforderlichen Gesetzesänderungen zu beantragen. Sowohl der Gegenvorschlag des Kantonsrates als auch die Volksinitiative stehen zur Abstimmung. Werden beide Vorlagen angenommen, gilt das Ergebnis der Stichfrage.**

## Parlament

**Der Kantonsrat hat am 17. November 2025 den Gegenvorschlag mit 114 zu 59 Stimmen zur Annahme empfohlen.**

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum stark gestiegen – insbesondere aufgrund des Bevölkerungswachstums und veränderter Wohnbedürfnisse. Gleichzeitig konnte das Angebot an neuen Wohnungen nicht Schritt halten – es entstanden sogar weniger zusätzliche Wohnungen als in früheren Jahren. Das liegt nicht zuletzt daran, dass die Innenverdichtung an Grenzen stösst: Die Bauverfahren dauern lange, die Vorschriften und die Rechtsmittelverfahren sind zahlreich.

### Es braucht insgesamt mehr Wohnraum

Da die Zürcher Bevölkerung aller Wahrscheinlichkeit nach auch in den kommenden Jahren wachsen wird, braucht es eine Ankurbelung der Bautätigkeit. Nur so kann gewährleistet werden, dass auch künftig genügend Wohnraum im Kanton Zürich zur Verfügung steht. Mit der kantonalen Wohnbauförderung wird gezielt die Entstehung von Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen unterstützt. Die dafür zur Verfügung stehenden Mittel werden in diesem Jahr verdoppelt. Dies genügt aber nicht – es braucht mehr Wohnungen in allen Marktsegmenten. Eine Ausdehnung des gesamten Wohnraumangebots wirkt sich automatisch dämpfend auf die Mietpreise aus und kommt daher der breiten Bevölkerung zugute.

### Bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Kantonsrat und Regierungsrat wollen, dass die Wohnungen weiterhin vorwiegend von privaten Akteurinnen und Akteuren gebaut werden. Denn sie haben die notwendige Erfahrung und Kompetenz und richten ihr Angebot an der Nachfrage aus. Damit der Wohnungsbau effizient vorangetrieben werden kann, müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Dazu gehören etwa möglichst einfache und praktikable raumplanerische und baurechtliche Vorgaben sowie rasche Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren.

Mit dem Gegenvorschlag soll der Kanton deshalb mit einer Verfassungsbestimmung verpflichtet werden, günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen. Dazu kommen neben dem Instrument der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung grundsätzlich alle Massnahmen infrage, die unnötige Vorschriften abbauen, eine verdichtete Bauweise an geeigneten Orten fördern und die Verfahren vereinfachen und beschleunigen. Der Gegenvorschlag sieht vor, den Regierungsrat zu verpflichten, innert drei Jahren geeignete Massnahmen zu prüfen und dem Kantonsrat die notwendigen Gesetzesänderungen zu beantragen.

Damit wird der Wohnungsbau wirksam gefördert, ohne dass die Allgemeinheit hohe Kosten übernehmen oder zusätzliche Risiken eingehen muss. Durch ein grösseres Wohnraumangebot entsteht langfristig auch wieder mehr bezahlbarer Wohnraum für die ganze Bevölkerung. Für Kantonsrat und Regierungsrat ist der Gegenvorschlag in Kombination mit dem verstärkten Engagement der kantonalen Wohnbauförderung deshalb geeignet, die Wohnungssituation im Kanton Zürich nachhaltig zu verbessern. Beide empfehlen daher, dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates**

### **Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

*Eine Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu:*

#### **Der Wohnungsmarkt hat versagt**

Über 70% der Menschen im Kanton Zürich sind Mieterinnen und Mieter. In den letzten 25 Jahren sind die Angebotsmieten um rund 68% gestiegen, und dies trotz aller Bautätigkeit. Profitorientierte Immobilienunternehmen treiben die Mieten in die Höhe. Sie trachten nach immer mehr Gewinn, indem sie ihr Angebot vor allem auf Gutverdienende ausrichten. Im Gegenzug wird viel zu wenig Wohnraum für den Mittelstand und für Menschen mit geringeren Einkommen gebaut. Beim Mangel an bezahlbaren Wohnungen handelt es sich um ein Marktversagen.

Die überhöhten Mieten belasten die Menschen bis weit in den Mittelstand hinein. Wird die eigene Wohnung zu teuer, droht der Wegzug aus der angestammten Gemeinde oder dem vertrauten Quartier. Durch Sanierungen werden gerade Menschen mit niedrigen Einkommen rausgeworfen und verdrängt. Besserung ist nicht in Sicht, denn renditeorientierte Unternehmen bestimmen auf dem Wohnungsmarkt immer mehr. Kanton und Gemeinden müssen eingreifen und das Versagen des Wohnungsmarktes korrigieren.

#### **Kanton soll für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen**

Es braucht darum mehr gemeinnützige Wohnungen, wie sie gerade Wohnbau-genossenschaften bereitstellen. Deren Mieten liegen deutlich unter den Mieten von gewinnorientierten Unternehmen. Genossenschaften setzen auf die Kostenmiete. Bei dieser zahlen Mieterinnen und Mieter einzig für die tatsächlich anfallenden Kosten und sind so vor unkontrollierten Mieterhöhungen geschützt. Das nützt auch den Mieterinnen und Mietern in anderen Wohnungen, weil die allgemeine Mietpreisentwicklung dadurch gedämpft wird und die orts- und quartierübliche Miete tiefer ausfällt.

Die Volksinitiative will den Bau gemeinnützigen Wohnraums gezielt voranbringen. Es soll eine öffentlich-rechtliche Wohnbauanstalt geschaffen werden, die Grundstücke erwerben und diese im Baurecht an Genossenschaften abgeben kann. Die Wohnbauanstalt kann auch eigenständig bezahlbare Wohnungen erstellen und diese vermieten. Denn an sehr vielen Orten im Kanton mangelt es an Genossenschaften.

Kantonale Anstalten sind eine bewährte Institution: Vor über 150 Jahren gründete der Kanton die Zürcher Kantonalbank, weil Bauern und das Kleingewerbe keine Kredite von Privatbanken erhielten. Von dieser vorausschauenden Gründung profitiert die Bevölkerung bis heute. Ähnliches kann der Kanton heute stemmen: Das Startkapital für die Wohnbauanstalt entspricht ungefähr den Überschüssen, die der Kanton Jahr für Jahr erzielt. Die Betriebskosten würden durch die Erträge aus der Kostenmiete gedeckt.

### **Für ein ausreichendes und nachhaltiges Wohnangebot**

Mit der Volksinitiative soll eine zukunftsgerichtete Wohnungspolitik in der Kantonsverfassung verankert werden. Kanton und Gemeinden müssen dafür sorgen, dass für die Bevölkerung ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Dazu gehört auch, dass nachhaltig und möglichst treibhausgasneutral gebaut wird.

Das heutige Wohnraumangebot richtet sich in erster Linie an den Renditevorstellungen von Investoren aus. Die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter kommen in Stadt, Agglomeration und zunehmend auch auf dem Land zu kurz. Nur mehr zu bauen, reicht nicht. Der neugebaute Wohnraum muss auch bezahlbar sein. Damit Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen auch in Zukunft in unserem Kanton wohnen können, müssen Kanton und Gemeinden heute Verantwortung übernehmen.

*Eine Minderheit des Kantonsrates lehnt den Gegenvorschlag des Kantonsrates aus folgenden Gründen ab:*

### **Der Gegenvorschlag ist inhaltsleer und politisch motiviert**

Bei einem Ja zum Gegenvorschlag würde keine einzige bezahlbare Wohnung mehr gebaut, die nicht schon heute in Angriff genommen werden könnte. Denn der Kanton kann auch ohne eine Änderung der Kantonsverfassung für günstige Rahmenbedingungen sorgen. Es gehört zu seinen Aufgaben, entsprechende Massnahmen im Bereich der Raumplanung oder die Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahren zu prüfen. Welche neuen gesetzlichen Bestimmungen sich aus dem Gegenvorschlag ergeben würden, konnte in den Kommissionsberatungen nicht mit einem einzigen Beispiel dargelegt werden. Damit erweist sich der Gegenvorschlag als inhaltsleer. Er wurde nur beschlossen, um dem Volk eine wirkungslose Alternative vorzulegen.

### **Deregulierungen lösen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht**

Mit dem Gegenvorschlag würde kein einziger Franken mehr in den Bau gemeinnützigen Wohnraums fliessen. Es würden schlicht Deregulierungen geprüft. Der Gegenvorschlag setzt auf eine Politik, die nicht den Mieterinnen und Mietern nützt, sondern die bestehende unbefriedigende Situation auf dem Wohnungsmarkt fortsetzt. Die renditeorientierte Immobilienbranche baut an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei. Statt bezahlbarer Wohnungen entstehen teure Luxusbauten mit viel zu viel Wohnfläche pro Person. Das würde sich mit dem Gegenvorschlag nicht ändern.

# A. Kantonale Volksinitiative

# 4

## «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»

**Die Initiative verfolgt das Ziel, erschwingliche Mietwohnungen zu erhalten und zu sichern. Zu diesem Zweck sollen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit erhalten, nach Ersatzneubauten, Umbauten, Renovierungen und Zweckänderungen die Mietpreise befristet zu begrenzen. Auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum sollen sie beschränken können. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen die Initiative ab. Eine staatliche Mietzinskontrolle würde das Wohnraumangebot zusätzlich verknappen, die Mietpreise weiter in die Höhe treiben und notwendige Sanierungen erschweren oder verhindern. Erfahrungen aus Kantonen mit vergleichbaren Regelungen bestätigen diese Einschätzung. Stattdessen hat der Kantonsrat einen Gegenvorschlag beschlossen, der vom Regierungsrat unterstützt wird. Es wird über beide Vorlagen abgestimmt. Werden beide angenommen, gilt das Ergebnis der Stichfrage.**

Die Initiative möchte erschwinglichen Wohnraum möglichst erhalten. Es soll verhindert werden, dass die Mietpreise für bestehende Wohnungen nach einem Abbruch, einem Umbau oder einer Renovation stark ansteigen. Deshalb sollen Gemeinden mit knappem Wohnraumangebot die Möglichkeit erhalten, Mietzinserhöhungen, die mit wertvermehrenden Investitionen begründet werden, befristet zu begrenzen. Zusätzlich sollen sie die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum beschränken können. Ausgenommen von den Vorschriften wären gemeinnützige und nicht gewinnstrebende Wohnbauträger. Damit die Gemeinde die maximal zulässigen Mietpreise festlegen kann, müsste für jeden Abbruch, jeden Umbau, jede Renovation oder Zweckänderung zusätzlich zu einem allfällig notwendigen Baugesuch ein weiteres Gesuch zur Festlegung des künftigen Mietzinses eingereicht werden. Für die Umwandlung einer Mietwohnung in Stockwerkeigentum kann die Gemeinde Einschränkungen vorsehen. Gemeinden, die diese neuen kantonalen Bestimmungen anwenden wollen, müssten deren Umsetzung in einem Gemeindeerlass regeln.

### **Initiative schützt nur einen Teil der Mieterinnen und Mieter**

Die vorgeschlagene staatliche Mietzinskontrolle schützt zwar Mieterinnen und Mieter von bestehenden Wohnungen vor hohen Mietzinsaufschlägen. Gleichzeitig werden Vermieterinnen und Vermieter darin eingeschränkt, die Kosten ihrer Investitionen über die Miete weiterzugeben. Es ist daher damit zu rechnen, dass

### **Parlament**

**Der Kantonsrat hat am 17. November 2025 die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» mit 114 zu 59 Stimmen abgelehnt.**

### **Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:**

**Nein**

### **Darum stimmen wir ab**

Die kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» wurde im Februar 2024 eingereicht. Der Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission wurde vom Kantonsrat gutgeheissen. Daher stimmen wir über die Volksinitiative und den Gegenvorschlag ab.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Stimmen Sie folgenden Vorlagen zu?**

**A. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»**

**B. Gegenvorschlag des Kantonsrates vom 17. November 2025**

**Die Fragen A und B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden. Es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der beiden Vorlagen zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten.**

**C. Stichfrage: Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die kantonale Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Kantonsrates angenommen werden?**

**Zutreffendes ankreuzen:**

- Vorlage A (Kantonale Volksinitiative)**  
 **Vorlage B (Gegenvorschlag des Kantonsrates)**

**Sie können die Frage C auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B mit Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.**

dafür die Mieten für alle anderen Wohnungen bei einem Mieterwechsel umso stärker steigen. Dies zeigt sich deutlich am Beispiel des Kantons Genf, wo ähnliche Regelungen seit längerer Zeit in Kraft sind. Nirgendwo in der Schweiz geht die Schere zwischen den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und den Mieten für ausgeschriebene Wohnungen so weit auseinander wie in Genf. Dies zeigt eine Studie von Wüest Partner (Wüest Partner, Immo-Monitoring 2023/2). Der Schutz der Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen kommt deshalb die Wohnungssuchenden umso teurer zu stehen. Insgesamt wirkt eine staatliche Mietzinsbegrenzung deshalb nicht zwingend dämpfend auf das allgemeine Mietzinsniveau.

**Initiative behindert Instandhaltung der Wohnungen**

Aufgrund der vorgesehenen Mietzinsbegrenzungen dürften viele Vermieterinnen und Vermieter aus wirtschaftlichen Überlegungen auf Renovationen verzichten oder diese aufschieben. Die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestands würde dadurch gebremst, ebenso energetische Sanierungen. Ein Rückgang der Investitionen hätte auch negative Auswirkungen auf die Auftragslage des lokalen Bau- und Baunebengewerbes. Langfristig würde sich der Zustand des Wohnungsbestands verschlechtern. Auch hier zeigt das Beispiel Genf die möglichen Folgen: Gemäss einer Untersuchung von Wüest Partner weist Genf den schlechtesten Zustand der Bausubstanz unter den grösseren Schweizer Städten auf (Wüest Partner, Immo-Monitoring 2023/2). Die mit der Initiative geschützten Mieterinnen und Mieter würden zwar von tiefen Mieten profitieren, müssten dafür jedoch in zunehmend sanierungsbedürftigen Wohnungen leben.

**Initiative macht den Wohnungsbau unattraktiv**

Die Mietzinsgestaltung ist bereits heute durch das Mietrecht stark reguliert. Mit der Wohnschutz-Initiative kämen eine weitere Einschränkung sowie ein – je nach Ausgestaltung auf Gemeindeebene – erheblicher administrativer Mehraufwand für Vermieterinnen und Vermieter dazu. Die Verfahren würden durch die zusätzliche Bewilligungspflicht verlängert und wären von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Der Bau und die Vermietung von Wohnraum würden damit im Vergleich zu anderen Regionen und alternativen Anlagemöglichkeiten an Attraktivität verlieren. Dieser Effekt lässt sich am Beispiel des Kantons Basel-Stadt beobachten: Nach Einführung der staatlichen Mietzinskontrolle im Jahr 2022 brach die Zahl neuer Wohnungen ein, wie amtliche Erhebungen zeigen. Auch die Anzahl der eingereichten Baugesuche ging sowohl im Vergleich zum Durchschnitt der Vorjahre als auch zu anderen Referenzstädten deutlich zurück (Studie Wohnbaupolitik, Swiss Real Estate Institute, Januar 2025). Eine staatliche Mietzinsbegrenzung trägt somit nicht zur Entschärfung der Wohnraumknappheit bei. Sie bekämpft lediglich die Symptome, aber nicht die Ursache der Wohnungsknappheit und der damit verbundenen Mietpreissteigerungen.

## Stellungnahme des Initiativkomitees

### Schutz vor unfairen Leerkündigungen

Im Kanton Zürich wurden in den letzten Jahren bis zu 13-mal so viele Menschen auf die Strasse gestellt wie in vergleichbaren Regionen. Gab es anfangs vor allem in den Städten Zürich und Winterthur unzählige Leerkündigungen, schwappt die Kündigungswelle nun auf angrenzende Gemeinden über. Dabei werden selbst Mehrfamilienhäuser aus den 2000er-Jahren abgerissen. Betroffen sind vor allem alteingesessene Anwohnerinnen und Anwohner.

### Alters- und Familienwohnungen erhalten

Die Wohnschutz-Initiative ermöglicht Gemeinden, ihre Bevölkerung vor unfairen Leerkündigungen zu schützen. So können sie bei Neubauten einen Anteil preisgünstiger Wohnungen vereinbaren oder Wohnraum für ältere Menschen und Familien erhalten. Die Einwohnerinnen und Einwohner entscheiden selbst, ob und welche Massnahmen sie prüfen. Das ermöglicht Lösungen, die auf die lokalen Gegebenheiten zugeschnitten sind und stärkt das Selbstbestimmungsrecht der ortsansässigen Bevölkerung.

### Lokale Kultur und Charakter der Gemeinden bewahren

Alteingesessene müssen nach Leerkündigungen oft die Gemeinde verlassen. Die Wohnschutz-Initiative bremst ihre Verdrängung und bewahrt die lokale Kultur und den Charakter der Gemeinden.

### Keine Steuergelder verwenden

Nach Leerkündigungen werden vielerorts Mietzinse verlangt, die über dem gesetzlich Erlaubten liegen. In Zusammenarbeit mit den Vermietern verhindert die Wohnschutz-Initiative missbräuchliche Mietzinse. Am Ende bleibt allen mehr Geld im Portmonee, ohne dafür Steuergelder zu verwenden.

### Bautätigkeit bleibt hoch

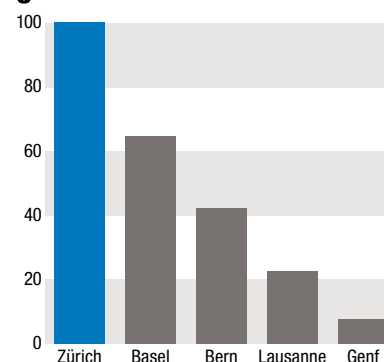
Amtliche Zahlen aus anderen Kantonen zeigen: Dank dem Wohnschutz verlieren weniger Menschen ihr Zuhause, während die Bautätigkeit hoch bleibt. Genf mit bereits bestehendem Wohnschutz weist sogar einen höheren Wohnungszuwachs auf als der Kanton Zürich.

### Gegenvorschlag: Selbst Gegner lehnen ihn ab

Der Gegenvorschlag täuscht die Stimmbevölkerung, weil er an der Wohnungsnot nichts ändert. In seltener Einigkeit sagen deshalb Vertretende von links bis rechts: «Der Gegenvorschlag taugt nichts!»

Deshalb: JA zur Initiative und NEIN zum Gegenvorschlag

### In der Region Zürich werden bis zu 13-mal mehr Menschen auf die Strasse gestellt.



Anteil verdrängter Langzeitmietender gemessen an der Gesamtbevölkerung, indexiert.  
 Untersuchte Agglomerationen:  
 Zürich = 100, 1.02 %, Genf = 8, 0.08 %, 2015–2020.  
 (Agglomerationen gemäss Definition BFS [2024])  
 Quelle: ETH

# B. Gegenvorschlag des Kantonsrates

## Parlament

**Der Kantonsrat hat am 17. November 2025 den Gegenvorschlag mit 107 zu 66 Stimmen zur Annahme empfohlen.**

**Der vom Kantonsrat beschlossene Gegenvorschlag, der auch vom Regierungsrat unterstützt wird, will das Problem der Leerkündigungen angehen, ohne in die Mietpreisfestlegung und damit die Eigentumsrechte einzugreifen. Mit klaren Auflagen für Vermieterinnen und Vermieter sollen Leerkündigungen nach Möglichkeit vermieden oder zumindest sozialverträglicher ausgestaltet werden. Ausserdem soll die Regelung nur bei grösseren Bauvorhaben zur Anwendung kommen. Sowohl der Gegenvorschlag des Kantonsrates als auch die Volksinitiative stehen zur Abstimmung. Werden beide Vorlagen angenommen, gilt das Ergebnis der Stichfrage.**

Der Gegenvorschlag hat ebenfalls zum Ziel, Auswirkungen von Sanierungen und Umbauten auf die Mieterschaft abzufedern. Sogenannte Leerkündigungen aufgrund von baulichen Massnahmen, also die gleichzeitige Kündigung aller Mietverhältnisse in einer Liegenschaft, sollen wenn möglich verhindert werden. Eigentümerinnen und Eigentümer müssten demnach zuerst prüfen, ob bauliche Massnahmen auch im bewohnten Zustand oder etappenweise durchgeführt werden können. Sind Kündigungen dennoch unvermeidbar, wären Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, eine Reihe von Auflagen zu befolgen, um die Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter zu minimieren. Betroffene Mieterinnen und Mieter müssten mindestens ein Jahr vor dem Kündigungstermin schriftlich über das Vorhaben informiert werden. Vermieterinnen und Vermieter müssten ausserdem eine zuständige Ansprechperson bezeichnen, mindestens eine Informationsveranstaltung oder Ähnliches durchführen und die betroffenen Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützen. Würden diese Auflagen nicht eingehalten, könnte die Baubewilligung verweigert werden. Im Gegensatz zur Initiative, welche die Gemeinden freiwillig umsetzen können, würden diese Bestimmungen kantonsweit gelten.

### **Keine Blockierung der Erneuerung und Verdichtung des Wohnraums**

Im Unterschied zur Initiative würde der Gegenvorschlag die Modernisierung und Sanierung von bestehenden Wohnungen nicht bremsen. Vermieterinnen und Vermieter müssten jedoch Vorkehrungen treffen, damit erstens Leerkündigungen gar nicht notwendig sind und zweitens bei unvermeidbaren Kündigungen soziale Härtefälle möglichst vermieden werden können. Deshalb sieht der Gegenvorschlag im Falle von Kündigungen Massnahmen vor, welche die Chancen von betroffenen Mieterinnen und Mietern erhöhen, eine geeignete neue Wohnung zu finden. Damit wird auf das Verhalten von Vermieterinnen und Vermietern Einfluss genommen, ohne dass ein staatlicher Mietzinsdeckel oder ein Eingriff in die Eigentumsrechte notwendig ist. Negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau sind deshalb nicht zu erwarten. Ebenso wenig würden die sinnvolle und notwendige Verdichtung sowie energetische Verbesserungen gebremst.

**Verhältnismässige Lösung**

Der Gegenvorschlag setzt dort an, wo der Handlungsbedarf am grössten ist, nämlich bei umfangreichen Bauvorhaben mit vielen betroffenen Mietverhältnissen. Im Gegensatz zur Initiative verfolgt er einen differenzierteren und praxistauglicheren Ansatz. Die vorgesehenen Informations- und Unterstützungsmassnahmen müssten nur umgesetzt werden, wenn es sich um ein baubewilligungspflichtiges Projekt handelt und mindestens 20 Mietverhältnisse gekündigt werden. Eigentümerinnen und Eigentümer kleinerer Liegenschaften würden dadurch nicht zusätzlich belastet. Ein Vorgehen, das zum Beispiel im Fall eines Teils der sogenannten «Sugus-Häuser» in der Stadt Zürich gewählt wurde, wäre mit dem Gegenvorschlag hingegen nicht mehr möglich. Zudem orientieren sich die vorgesehenen Massnahmen an den freiwilligen Standards vieler Wohnbauträger. Der Gegenvorschlag wirkt gezielt und nimmt das Anliegen auf, Leerkündigungen entgegenzuwirken und damit preiswerten Wohnraum zu erhalten. Insofern zeitigt der Gegenvorschlag keine negativen Folgen für die Wohnraumentwicklung. Im Vergleich zur Initiative sieht der Gegenvorschlag zwar mildere Massnahmen vor, doch führt auch er zu neuem zusätzlichem administrativem Aufwand – namentlich bei den Baubewilligungsbehörden.

## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates** **Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

*Eine erste Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu:*

### **Mietrecht durchsetzen und missbräuchliche Mietzinserhöhungen stoppen**

Im Kanton Zürich wohnt die Bevölkerung zu 70% zur Miete. Eine Mietzinserhöhung wird von den Mieterinnen und Mietern aufgrund der Abhängigkeit von Vermieterinnen und Vermietern nur sehr selten angefochten. Dadurch werden mutmasslich illegale Erhöhungen gängige Praxis. Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» sorgt dafür, dass das geltende Mietrecht umgesetzt wird, Bestandesmieten geschützt und Massenkündigungen eingedämmt werden. Sie verhindert überrissene Mietpreissteigerungen nach Renovationen und bei Ersatzneubauten, und sie bekämpft die Willkür und den Missbrauch durch die Immobilienwirtschaft. Die Initiative trägt zudem dazu bei, dass sich die Bodenpreise stabilisieren. Denn wenn die Mieten in die Höhe gehen, steigen auch die Bodenpreise.

### **Leerkündigungen und profitgetriebene Verdrängung mildern**

Mit der Wohnschutz-Initiative werden griffige und wirksame Instrumente eingeführt, um die Mieterinnen und Mieter zu schützen. Beträgt der Leerwohnungsbestand in einer Gemeinde weniger als 1,5%, können sie unter anderem eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen einführen und die Mietzinse vorübergehend begrenzen. Damit können missbräuchliche Renditen nach Umbauten, Abrissen und Renovationen sowie Leerkündigungen gemildert werden.

Eine Studie der ETH Zürich von 2025 zeigt, dass im Kanton Zürich am meisten Leerkündigungen zu verzeichnen sind. Nach Leerkündigungen ist die durchschnittliche Zimmergrösse bei neugebauten Wohngebäuden 25% grösser als bei abgebrochenen Gebäuden. Leerkündigungen sind Teil eines Systems, in dem überhöhte Mietaufschläge nach Sanierungen finanziell besonders attraktiv sind. Solange es sich lohnt, Häuser im Kern zu sanieren oder abzureissen, um danach die neu erstellten Wohnungen viel teurer zu vermieten, bleibt die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern ein lukratives Geschäftsmodell. So sind im Kanton Zürich die sogenannten «Angebotsmieten» – das ist der Mietpreis, zu dem eine Wohnung neu auf dem Markt angeboten wird – zwischen 2009 und 2023 um 35% angestiegen.

Das Beispiel der «Sugus-Häuser», eine Wohnsiedlung in Zürich, zeigt die Absurdität dieser Logik besonders deutlich. Häuser mit einer guten Bausubstanz, noch nicht einmal 30-jährig, sollen leergekündigt und totalsaniert werden, obwohl die Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden sind – einzig, um deutlich höhere Mieten zu verlangen. Solche Projekte erhöhen den Wohnungsbestand nicht, sondern steigern die Rendite der Eigentümerschaften und schwächen den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren.

### **Ökologische Nachhaltigkeit stärken**

Mit der «Wohnschutz-Initiative» wird auch die ökologische Nachhaltigkeit gestärkt. Indem sie renditegetriebene Luxussanierungen und Ersatzneubauten eindämmt, werden auch Klima und Ressourcen weniger belastet. Neubauten und Total-sanierungen beanspruchen viel Ressourcen und graue Energie. Mit der Initiative geht es nicht darum, Sanierungen oder Neubauten zu verhindern, sondern darum, wie gebaut und saniert wird. Energetische Sanierungen sind angesichts der Klimaerwärmung dringend nötig, sollen aber massvoll und ressourcenschonend umgesetzt werden und nicht als Vorwand für teure Luxussanierungen dienen.

*Eine zweite Minderheit des Kantonsrates lehnt den Gegenvorschlag des Kantonsrates aus folgenden Gründen ab:*

### **Symbolischer Gegenvorschlag ohne wirksame Mietzinskontrolle**

Die im Gegenvorschlag vorgesehenen Instrumente greifen bei der zentralen Ursache der Wohnungsprobleme nicht: Sie richten nichts gegen die überrissenen Mietzinserhöhungen nach Sanierungen aus, die Leerkündigungen wirtschaftlich attraktiv machen. Statt einer wirksamen Kontrolle der Mietzinse werden unverbindliche Branchenempfehlungen ins Gesetz überführt, sodass Leerkündigungen nicht verhindert, sondern lediglich etwas freundlicher organisiert werden. Die geplanten Instrumente sind sogar schwächer als die bestehenden Branchenstandards und haben nicht mehr als eine symbolische Wirkung. Frühere Information, eine Ansprechperson und Unterstützung bei der Wohnungssuche – etwa durch einen Verweis auf Immobilienportale – erleichtern zwar den Ablauf, ändern aber nichts daran, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung verlieren und kaum eine neue bezahlbare Wohnung finden.

### **Gegenvorschlag bringt rechtliche Unsicherheit**

Der Gegenvorschlag ist juristisch heikel, weil mit ihm in den bundesrechtlich abschliessend geregelten Kündigungsschutz eingegriffen wird, etwa durch die faktische Verlängerung von Kündigungsfristen und durch zusätzliche Bedingungen, die an Baubewilligungen gestellt werden können. Die Regelung des Verfahrens und der Zuständigkeiten wird dem Regierungsrat überlassen, was einen hohen Interpretationsspielraum schafft und das Risiko eines schwerfälligen, unklaren Vollzugs mit sich bringt. Als Sanktion ist vorgesehen, dass eine Baubewilligung verweigert werden kann, wenn die flankierenden Massnahmen nicht eingehalten werden – eine Kann-Formulierung, deren tatsächliche Anwendung rechtlich und praktisch nicht verbindlich ist. Problematisch ist zudem, dass nun auch im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung geregelt werden soll, wann eine Baubewilligung zu erteilen ist, obwohl dies im Planungs- und Baugesetz steht. Damit drohen Konflikte mit der bestehenden Rechtsgrundlage. Es ist absehbar, dass bereits eine einzige Anfechtung einer verweigerten Baubewilligung ausreicht, um diese Rechtskonstruktion vor Bundesgericht zu Fall zu bringen. Der Gegenvorschlag schafft also eine Situation, die weder für Mieterinnen und Mieter noch für Vermieterinnen und Vermieter rechtliche Sicherheit bietet.

# 5

## Kantonale Volksinitiative

### «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien»

#### Parlament

**Der Kantonsrat hat am 8. Dezember 2025 die kantonale Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien» mit 97 zu 76 Stimmen abgelehnt.**

#### Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen:

**Nein**

#### Darum stimmen wir ab

Die kantonale Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien» wurde im Februar 2024 eingereicht. Der Kantonsrat hat die Initiative und den Gegenvorschlag der vorbereitenden Kommission abgelehnt. Daher stimmen wir über die Volksinitiative ab.

**Die Volksinitiative «Stopp Prämien-Schock: Für eine automatische Entlastung bei den Krankenkassenprämien» verlangt, dass der Steuerabzug für Versicherungsprämien nicht mehr wie die anderen Steuerabzüge an die allgemeine Teuerung, sondern an die Entwicklung der Durchschnittsprämie der obligatorischen Krankenpflegeversicherung angepasst wird. Da die Prämien der Krankenpflegeversicherung in der Regel stärker steigen als die allgemeine Teuerung, würde dies zu Steuerausfällen führen. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen die Initiative ab.**

#### Anpassung der Steuerabzüge an die Teuerung

Heute werden die steuerlichen Abzüge und Tarife alle zwei Jahre an die allgemeine Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Damit wird verhindert, dass die Steuerbelastung zunimmt, obwohl die Kaufkraft gar nicht gestiegen ist.

Da die Krankenkassenprämien in den vergangenen Jahren stärker angestiegen sind als die allgemeine Teuerung, verlangt die Volksinitiative, dass der Abzug für Versicherungsprämien neu an die Entwicklung der Durchschnittsprämie der obligatorischen Krankenpflegeversicherung angepasst wird.

#### Wesentliche Steuerausfälle

Die Krankenkassenprämien sind in den vergangenen Jahren stärker angestiegen als die allgemeine Teuerung. Von 2014 bis 2024 ist die mittlere monatliche Prämie der obligatorischen Krankenpflegeversicherung im Kanton Zürich um rund 35% gestiegen. Die gesamte Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise betrug im Zeitraum von 2014 bis 2024 demgegenüber nur rund 6%.

Eine Anpassung des Abzugs für Versicherungsprämien an die Entwicklung der Durchschnittsprämie der obligatorischen Krankenpflegeversicherung würde daher voraussichtlich zu einem stärkeren Anstieg dieses Abzugs und damit zu Mindererträgen bei den Einkommenssteuern des Kantons und der Gemeinden führen. Eine Anhebung des Abzugs für Versicherungsprämien um 35% anstelle von

6% würde beispielsweise für den Kanton zu einem Minderertrag bei den Einkommenssteuern von rund 80 Mio. Franken jährlich führen. Mindereinnahmen in der gleichen Grössenordnung ergäben sich bei den Einkommenssteuern der Gemeinden.

Eine Anpassung der verschiedenen steuerlichen Abzüge nach unterschiedlichen Preisentwicklungen wäre unübersichtlich und würde die Finanzplanung von Kanton und Gemeinden erschweren. Zudem werden Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen zielgerichteter mittels Prämienverbilligungen unterstützt.

Da die Volksinitiative zu wesentlichen Ausfällen bei den Einkommenssteuern des Kantons und der Gemeinden führen kann, empfehlen der Regierungsrat und der Kantonsrat, die Volksinitiative abzulehnen.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

**Stimmen Sie folgender Vorlage zu?**

**Kantonale Volksinitiative  
«Stopp Prämien-Schock:  
Für eine automatische  
Entlastung bei den Krankenkassenprämien»**

## Stellungnahme des Initiativkomitees

### Die Steigerung der Krankenkassenprämien ist eine hohe Belastung

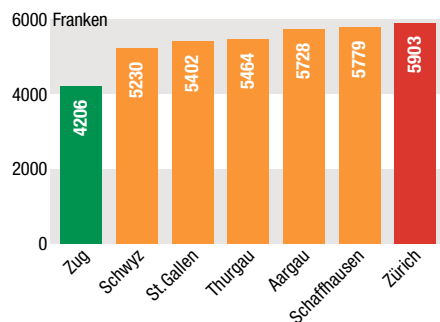
Jahr für Jahr müssen Prämienzahlerinnen und Prämienzahler für die Krankenkasse mehr und mehr bezahlen. Seit der Einführung der obligatorischen Krankenpflegeversicherung haben sich die Prämien für Zürcherinnen und Zürcher mehr als verdoppelt! Für den Mittelstand – von Familien über junge Erwachsene bis zu den Senioren – stellen die Krankenkassenprämien eine sehr hohe finanzielle Belastung dar. Mit Annahme der Initiative «Stopp Prämien-Schock» wird die Zürcher Bevölkerung bei steigenden Krankenkassenprämien künftig automatisch steuerlich entlastet.

### Zürcherinnen und Zürcher sind doppelt benachteiligt

Die Belastung der Zürcher Prämienzahlerinnen und Prämienzahler liegt im Vergleich zu allen umliegenden Kantonen deutlich höher. Gleichzeitig darf die Bevölkerung in allen Nachbarkantonen für die Krankenkassenprämien höhere Steuerabzüge tätigen.

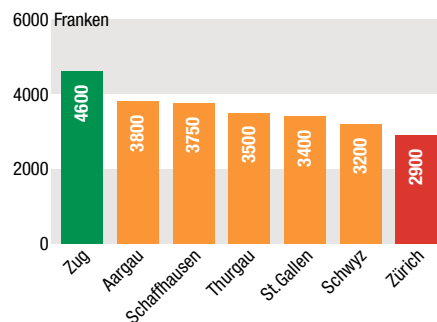
*Zum Vergleich: Im Kanton Zug kann eine Krankenkassen-Durchschnittsprämie (Prämie 4206 Franken) vollumfänglich von den Steuern abgezogen werden (Abzug 4600 Franken). Im Kanton Zürich kann eine Krankenkassen-Durchschnittsprämie (Prämie 5903 Franken) nicht mal zur Hälfte von den Steuern abgezogen werden (Abzug 2900 Franken).*

#### Zürich: höchste Prämienlast



Quelle: BAG, Jahresprämien 2026

#### Zürich: tiefste Prämienabzüge



Quelle: Webseiten der Vergleichskantone

### Doppelbelastung durch Prämien und Steuern jetzt stoppen

Die Initiative «Stopp Prämien-Schock» hat den grossen Vorteil, dass sich der steuerliche Abzug in Zukunft automatisch an die Prämienentwicklung anpasst. Steigen die Krankenkassenprämien, steigt auch der Steuerabzug. Das ist gerecht, denn fehlt dieser Automatismus, erhebt der Staat Steuern auf Geld, welches faktisch im Portemonnaie der Bevölkerung gar nicht mehr vorhanden ist.

*Beispiel: Erhalten Vater oder Mutter einer Familie eine Lohnerhöhung von monatlich 100 Franken und steigt die Krankenkassenprämienlast der Familie ebenfalls um 100 Franken, bleibt der Familie kein zusätzlicher Rappen zum Leben. Trotzdem muss die Familie die 100 Franken, welche sie für Krankenkasse zwangsläufig ausgeben musste, auch noch zusätzlich versteuern. Aufgrund der Steuer bleibt der Familie trotz Lohnerhöhung weniger zum Leben.*

## **Meinung der Minderheit des Kantonsrates**

### **Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates**

*Eine Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu:*

#### **Ungerechtes Steuersystem**

Die Krankenkassenprämien steigen seit Jahren massiv und belasten den Mittelstand und die Haushalte mit tiefem Einkommen. Die steigenden Gesundheitskosten schmälern das Haushaltbudget deutlich. Zudem werden Lohnerhöhungen zum Ausgleich der Teuerung oft durch die Prämien wieder aufgeessen, womit netto kein zusätzlicher Franken übrig bleibt. Dennoch müssen wegen diesen Gehaltserhöhungen höhere Steuern bezahlt werden. Dieser Ungerechtigkeit wird mit der Volksinitiative entgegengetreten: Neu soll sich der Steuerabzug für Versicherungsprämien und Zinsen aus Sparkapitalien an der tatsächlichen Entwicklung der Durchschnittsprämie der obligatorischen Krankenpflegeversicherung ausrichten.

#### **Steuerabzug an Prämienentwicklung angleichen**

Der maximale Abzug für Versicherungsprämien und Zinsen aus Sparkapitalien lag früher über den jährlichen Kosten für die Krankenkasse, heute jedoch weit darunter, weil die Prämien weiter steigen, ohne dass ein Ende abzusehen ist. Deshalb sollte die Höhe des Steuerabzugs mit den steigenden Krankenkassenprämien automatisch Schritt halten. Zwar trägt der Abzug nicht dazu bei, generell das Kostenwachstum im Gesundheitswesen zu bremsen, er schützt aber immerhin vor höheren Steuern. Die Erhöhung des Abzugs hilft insbesondere dem Mittelstand. Die prognostizierten Steuerausfälle beim Kanton und den Gemeinden von rund 160 Mio. Franken über zehn Jahre sind verkraftbar und machen keine Sparübungen notwendig.

#### **Bewährtes und legitimes Anliegen**

Die Bevölkerung hat mit der sogenannten «Gerechtigkeitsinitiative» einem fast identischen Anliegen in der Volksabstimmung vom 27. November 2022 zugestimmt, auch wenn die Initiative in der Stichfrage dem Gegenvorschlag des Kantonsrates unterlegen ist. Dies unterstreicht die Legitimität dieser neuerlichen Volksinitiative.

# Informationen zur Abstimmung online



## Im Vorfeld der Abstimmung

Informationen einschliesslich Erklärvideos zu den kantonalen Vorlagen finden Sie unter [zh.ch/abstimmungen](https://zh.ch/abstimmungen) und in der App «VoteInfo». Die Erklärvideos sind auch in Gebärdensprache zugänglich.



## Erklärvideos auf Youtube



[youtube.com/@kantonzuerich](https://youtube.com/@kantonzuerich)



Erklärvideos in Gebärdensprache



## Texte in Leichter Sprache

Informationen zu den kantonalen Vorlagen stehen in Leichter Sprache unter [zh.ch/abstimmen-leichte-sprache](https://zh.ch/abstimmen-leichte-sprache) und in der App «VoteInfo» zur Verfügung.



## Resultate am Abstimmungssonntag

Das Statistische Amt informiert am Abstimmungssonntag ab 12 Uhr laufend über die Ergebnisse der Auszählung auf kommunaler und kantonomer Ebene. Bis zum Vorliegen des Schlussresultats veröffentlicht es zudem halbstündlich aktualisierte Hochrechnungen.



Am Abstimmungssonntag informiert die App «VoteInfo» laufend über die neusten Hochrechnungen und den aktuellen Stand der Auszählung.

Auch auf den Social-Media-Kanälen des Kantons werden am Abstimmungssonntag die Resultate publiziert.



[x.com/kantonzuerich](https://x.com/kantonzuerich)



[linkedin.com/company/kantonzuerich](https://linkedin.com/company/kantonzuerich)



[instagram.com/kantonzuerich](https://instagram.com/kantonzuerich)



[facebook.com/kantonzuerich](https://facebook.com/kantonzuerich)

## Impressum

Abstimmungszeitung  
des Kantons Zürich  
für die kantonale  
Volksabstimmung  
vom 14. Juni 2026

## Herausgeber

Regierungsrat  
des Kantons Zürich

## Redaktion

Staatskanzlei  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

## Titelbild

Salvatore Vinci

## Auflage

990 000 Exemplare

## Internet

[zh.ch/abstimmungen](https://zh.ch/abstimmungen)

Bei Fragen zum Versand der  
Abstimmungsunterlagen wenden  
Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.