

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Juli 2024

768. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» (Gültigkeit und Verzicht auf Gegenvorschlag)

1. Zustandekommen

Am 2. Februar 2024 wurden die ausgefüllten Unterschriftenlisten zu der im kantonalen Amtsblatt vom 18. August 2023 (ABl 2023-08-18) veröffentlichten kantonalen Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» eingereicht. Mit Verfügung vom 20. Februar 2024 (ABl 2024-02-23) stellte die Direktion der Justiz und des Innern fest, dass die Volksinitiative zustande gekommen ist. Sie ist als ausgearbeiteter Entwurf abgefasst. Gemäss § 130 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR, LS 161) beschliesst der Regierungsrat sechs Monate nach Einreichen der Initiative über deren Gültigkeit (Abs. 1). Hält er die Initiative für vollständig ungültig, stellt er dem Kantonsrat Antrag auf Ungültigkeitserklärung (Abs. 2). Hält er sie für wenigstens teilweise gültig, erstattet er dem Kantonsrat innert neun Monaten nach ihrer Einreichung Bericht und Antrag für deren Gültigkeit und Inhalt (Abs. 3). Beantragt der Regierungsrat einen Gegenvorschlag zur Initiative, legt er dem Kantonsrat Bericht und Antrag innert 16 Monaten nach Einreichen der Initiative vor (Abs. 4).

2. Wortlaut der Initiative

Mit der Volksinitiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs wird folgendes Begehren gestellt:

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841) wird wie folgt geändert:

V. Wohnbauförderung und Wohnschutzmassnahmen der Gemeinden

a. im Allgemeinen

§ 14 a.

¹ Zum Erhalt und zur Sicherung von Mietwohnungen, die für breite Bevölkerungskreise finanziell tragbar sind, können die Gemeinden selbstständig Vorschriften zum Wohnschutz erlassen, insbesondere

- a. eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Renovationen sowie Zweckänderungen,
- b. Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.

² Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden. Die Auflagen sind zeitlich zu beschränken.

³ Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz ist an das Vorliegen eines Wohnungsmangels auf dem Gemeindegebiet (Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5 %) zu knüpfen.

⁴ Die Gemeinden regeln die Wohnschutzmassnahmen in einem Gemeindeerlass. Die Wohnschutzmassnahmen gelten nicht für Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind.

b. Verfahren

§ 14 b.

¹ Bei Bauvorhaben in Gemeinden, die Massnahmen zum Wohnschutz erlassen haben, wird die Anwendbarkeit der Vorschriften zum Wohnschutz öffentlich bekannt gemacht.

² Bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum stellt das Grundbuchamt der Bewilligungsbehörde die Grundbuchanmeldung und den Rechtsgrundausweis zu. Es sistiert das Eintragungsverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids.

³ Die Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse sind im Grundbuch als Anmerkung gemäss Art. 962 ZGB einzutragen.

c. Rechtsschutz

§ 14 c.

¹ Die Anordnungen betreffend Wohnschutz werden zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. Rekursinstanz ist das Baurekursgericht. Die Rechtsmittelinstanzen überprüfen die Angemessenheit der Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse.

² Zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt ist, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat, insbesondere

- a. Mieterinnen und Mieter, deren Mietobjekt Gegenstand des Entscheides ist,
- b. gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Mieterschutz widmen.

³ Die Berechtigung zum Rekurs und zur Beschwerde ist vom Fortbestand des Mietverhältnisses unabhängig.

§ 14 a. wird zu § 14 d.

§ 15.

Mit Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich Lit. a.–c. unverändert.

d. gegen Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verstösst.

² Bei Verstössen gemäss lit. d kann bei Gewinnsucht auf Busse in unbeschränkter Höhe erkannt werden.

³ Bei Verstössen gegen Vorschriften zum Wohnschutz ist der rechtmässige Zustand im Sinne von § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wieder herzustellen.

3. Gültigkeit

Eine zustande gekommene Volksinitiative ist gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist (Art. 28 Abs. 1 Kantonsverfassung [LS 101]).

3.1 Einheit der Materie

Mit Bezug auf das Erfordernis der Einheit der Materie setzt das Bundesgericht voraus, dass die Vorschriften der Volksinitiative in einer sachlichen Beziehung zueinander stehen und das gleiche Ziel verfolgen, welches eine enge sachliche Verbindung zwischen ihnen schafft (BGE 129 I 366 S. 371 ff.). Vorausgesetzt ist damit, dass die Bestimmungen mit dem Hauptanliegen sachlich zusammenhängen, sodass der verfassungsmässige Anspruch der Stimmberechtigten auf unverfälschte Stimmabgabe erfüllt ist (Christian Schumacher, in: Isabelle Häner / Markus Rüssli / Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar Zürcher Kantonsverfassung, Zürich 2007, Art. 28 N. 13, mit Hinweisen). Die Volksinitiative verlangt eine Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG, LS 841). Die Gemeinden sollen mit der Volksinitiative zum Schutz und Erhalt von Wohnraum ermächtigt werden, eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen sowie Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum einführen zu können. Die Bewilligung kann mit Auflagen zur Begrenzung der Mietzinse verbunden werden, wobei diese zeitlich zu beschränken sind. Die Anwendung der Vorschriften und Auflagen zum Wohnschutz setzt das Vorliegen eines Leerwohnungsbestands auf dem Gemeindegebiet von weniger als 1,5% voraus. Generell ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Wohnbauträger, die der Gemeinnützigkeit und dem Prinzip kostendeckender Mieten ohne Gewinnabsichten verpflichtet sind. Weiter enthält die Volksinitiative Vorschriften zum Verfahren und zum Rechtsschutz sowie eine Strafbestimmung. Die Volksinitiative regelt damit eine einzige in sich abgeschlossene Sachfrage, womit der Grundsatz der Einheit der Materie gewahrt ist.

3.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Unter diesem Gültigkeitsaspekt ist zu prüfen, ob die vom Initiativkomitee verlangte Änderung des WBFG gegen übergeordnetes Recht, u. a. gegen den Grundsatz des Vorrangs des Bundesrechts im Sinne von Art. 49 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV, SR 101) verstösst. Diesem Grundsatz entsprechend ist eine kantonale Rechtsetzung in Sachgebieten ausgeschlossen, welche die Bundesgesetzgebung abschliessend regelt. Damit wäre eine kantonale Regelung, welche direkt in die Verträge zwischen Mieterinnen bzw. Mietern und Vermieterinnen bzw. Vermietern

eingreift, unzulässig, weil das Bundesrecht das Mietrecht umfassend regelt (BGE 146 I 70 E. 5.2.1). Hingegen kann gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein kantonales Gesetz in einem Bereich Bestand haben, auch wenn die bundesrechtliche Regelung in diesem bestimmten Bereich umfassend ist, und zwar dann, wenn das kantonale Recht ein anderes Ziel verfolgt als das Bundesrecht (BGE 146 I 70 E. 5.2.1 mit Hinweis auf BGE 143 I 109 E. 4.2.2. S. 113 f.). So bleibt es gemäss Bundesgericht den Kantonen unbenommen, verhältnismässige Massnahmen zur Bekämpfung der Mietwohnungsknappheit zu treffen, indem sie beispielsweise wie mit der vorliegenden Volksinitiative den Umbau und Abbruch von Wohnhäusern einer Bewilligungspflicht unterstellen bzw. die Bewilligung an die Bedingung knüpfen, während einer bestimmten Zeit die Höhe der Mieten zu kontrollieren und damit Mieterhöhungen zu verhindern, die dem Ziel der kantonalen Regelung widersprechen (BGE 146 I 70 E. 5.2.2). Nach Auffassung des Bundesgerichts ändert der Umstand an der Zulässigkeit derartiger kantonalen Bestimmungen nichts, dass die entsprechenden Massnahmen zur Bekämpfung der Mietknappheit indirekt das Verhältnis zwischen Vermieterinnen bzw. Vermietern und Mieterinnen bzw. Mietern beeinflussen können, indem sie höhere Mieten für die von den Massnahmen betroffenen Wohnungen verhindern. Kantonale bzw. kommunale Massnahmen, die dazu dienen, das Wohnraumangebot zu erhalten bzw. zu erhöhen, haben eine andere Stossrichtung als die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bekämpfung missbräuchlicher Mietzinse. So sollen die Art. 269 ff. des Obligationenrechts (SR 220) im Sinne eines individuellen Mieterinnen- und Mieterschutzes verhindern, dass die Vermieterinnen und Vermieter aus der Mietsache zum Nachteil von Mieterinnen und Mieter eine übermässige Rendite erzielen. Diese Bestimmungen zielen jedoch nicht darauf ab, den Vermieterinnen und Vermietern eine Rendite von einer bestimmten Höhe oder gar eine maximal zulässige Rendite zu garantieren. Das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von Mietwohnungen in einem bestimmten Preissegment zu befriedigen, widerspricht weder Sinn und Geist des Bundesrechts noch beeinträchtigt oder vereitelt es die Durchsetzung desselben (BGE 146 I 70 E. 5.2.3). Vor diesem Hintergrund steht die Volksinitiative dem Vorrang des Bundesrechts im Sinne von Art. 49 Abs. 1 BV nicht entgegen.

Die mit der Volksinitiative angestrebten Regelungen greifen in die Wirtschaftsfreiheit und in die Eigentumsgarantie und damit in verfassungsmässige Grundrechte der Vermieterinnen und Vermieter ein. Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, wobei für schwerwiegende Einschränkungen eine Regelung in einem formellen Gesetz erforderlich ist. Zudem müssen solche Eingriffe durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein und dürfen den Kerngehalt der Grundrechte nicht verletzen (Art. 36 BV).

Den Gemeinden in ihren Erlassen zu ermöglichen, eine Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten, Renovationen und Zweckänderungen einzuführen sowie Beschränkungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum vorzusehen, stellt zumindest indirekt einen schwerwiegenden Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie von Vermieterinnen und Vermietern dar. Dies gilt auch für die Möglichkeit, eine Bewilligung mit einer zeitlichen Beschränkung der Mietzinse zu verbinden. Mit der vorgeschlagenen Änderung des WBFG wird das Erfordernis der formell-gesetzlichen Grundlage für schwerwiegende Eingriffe in die Grundrechte erfüllt. Auch besteht an Massnahmen, die darauf abzielen, das Bedürfnis der Bevölkerung an einem genügenden Angebot von preisgünstigen Mietwohnungen zu befriedigen, wie das Bundesgericht verschiedentlich festgestellt hat, ein starkes öffentliches Interesse (BGE 146 I 70 E. 5.3).

Eingriffe in die Grundrechte sind verhältnismässig, wenn sie geeignet und erforderlich sind, um den im öffentlichen Interesse liegenden Zweck zu erreichen, und zudem in der Beziehung zwischen Ziel und Wirkung in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Gemäss Lehre und Rechtsprechung des Bundesgerichts wird das Kriterium der Geeignetheit der Massnahmen schon dann angenommen, wenn der im öffentlichen Interesse verfolgte Zweck – vorliegend ein genügendes Angebot an Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen – zumindest teilweise erreicht werden kann (Phil Baumann, Regelungsinstrumente für bezahlbare Mietwohnungen, recht 2022, S. 193–206). Da mit den vorgeschlagenen Massnahmen zumindest teilweise eine kostendämpfende Wirkung bei den betroffenen Mietzinsen erzielt werden kann, ist das Kriterium der Geeignetheit als erfüllt zu betrachten.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die angestrebte Sicherstellung eines genügenden und preisgünstigen Angebots an Wohnungen nicht auch durch weniger einschneidende Massnahmen erreicht werden kann (BGE 146 I 70 E. 6.4.2). Aus Sicht des Regierungsrates wäre die Verstärkung der kantonalen Wohnbauförderung grundsätzlich eine solche mildere Massnahme, um das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen, weil sie weit weniger stark in die Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie von Vermieterinnen und Vermietern eingreift als die mit der Volksinitiative angestrebten Massnahmen. Entsprechend hat der Regierungsrat dem Kantonsrat beantragt, der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» die Stärkung der kantonalen Wohnbauförderung als Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Allerdings greift die Verbilligungswirkung der kantonalen Wohnbauförderung ausschliesslich beim Neubau und bei Erneuerungen von Wohnungen, welche die baulichen Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderung erfüllen und bei denen die Mietwohnungen nach Massgabe der Kostenmiete an Personen mit

geringem Einkommen und Vermögen vermietet werden. Hingegen sind vom Anwendungsbereich der vorliegenden Volksinitiative andere Wohnungen betroffen, nämlich jene, die u. a. umgebaut, erneuert oder deren Zweck geändert oder in Stockwerkeigentum umgewandelt werden soll. Mit Bezug auf diese Wohnungen ist eine mildere Massnahme, mit der eine vergleichbare mietzinsdämpfende Wirkung erzielt werden kann, nicht zu erkennen.

Das Bundesgericht hat eine Bewilligung für den Abbruch, Umbau, Verkauf und die Zweckentfremdung für die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter als zumutbar erachtet, solange es die entsprechenden Regelungen erlauben, die privaten Interessen bei der Bewilligungserteilung genügend zu berücksichtigen. Kritisch sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Bewilligungspflichten, die für bestimmte Fälle zwingend die Verweigerung einer Bewilligung vorsehen und damit den Verkauf, den Abbruch, den Umbau usw. von Wohnraum absolut verbieten (Phil Baumann, a. a. O., S. 204, und Appellationsgericht Basel-Stadt VG.2020.10 vom 7. Februar 2022, E. 3.6.2.6). Entsprechendes würde gelten, wenn die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum generell verboten würde. In diesem Fall wäre die Zumutbarkeit nicht mehr gegeben und der Kerngehalt der Eigentumsgarantie verletzt. Mietzinsfestsetzungen und Mietzinskontrollen als Auflage bei einer Bewilligung zum Umbau usw. sind gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zumutbar, wenn sie befristet sind und der Vermieterin oder dem Vermieter durch die Mietzinsfestlegung dadurch kein Verlust entsteht (Phil Baumann, a. a. O., S. 204, mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C_110/2017 vom 29. Mai 2018, E. 4.3). Bei der Konkretisierung der Bestimmung auf Gemeindeebene wird deshalb darauf zu achten sein, dass die Kriterien der Verhältnismässigkeit erfüllt sind und der Kerngehalt sowohl der Wirtschaftsfreiheit als auch der Eigentumsgarantie erhalten bleibt. Vor diesem Hintergrund ist die Volksinitiative, was die Regelung auf kantonaler Ebene betrifft, als bundesrechtskonform zu beurteilen.

3.3 Durchführbarkeit

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass die Volksinitiative nicht durchführbar wäre.

Damit ist festzuhalten, dass die am 2. Februar 2024 eingereichte kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» gültig ist.

4. Beurteilung der Volksinitiative

Die Initiative hat zum Ziel, die Entwicklung der Mietpreise staatlich zu dämpfen, indem Mietaufschläge aufgrund von wertvermehrenden Investitionen an bestehenden Wohnungen durch die Gemeinden plafo-

niert werden können. Zusätzlich sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, die Umwandlung einer Mietwohnung in Stockwerkeigentum zu beschränken. Ausgenommen von den Vorschriften sind gemeinnützige und nicht gewinnstrebende Wohnbauträger.

Die vorgeschlagene staatliche Mietzinskontrolle hätte auf die Mietpreisentwicklung von Wohnungen, die renoviert, um- oder nach einem Abbruch neugebaut werden, temporär einen dämpfenden Effekt. Die Auswirkungen auf die gesamte Mieterschaft wären aber insgesamt kontraproduktiv, denn der Schutz dieses Teils der Mieterinnen und Mieter käme den anderen teuer zu stehen. Vorschriften, welche die Entwicklung der entsprechenden Mieten einschränken, schirmen zwar Mieterinnen und Mieter mit laufenden Mietverträgen von den Ausschlägen am Wohnungsmarkt weitgehend ab. Personen, die einen Wohnungswechsel vollziehen wollen oder müssen, sehen sich dafür mit umso höheren Kosten bzw. Angebotsmieten konfrontiert, da Vermietende nur noch im weniger regulierten Teil des Markts die Möglichkeit haben, ihre Investitionen in gewünschter Frist zu amortisieren. Je stärker bzw. je breiter die Regulierungen greifen, umso stärker sind deshalb die preistreibenden Auswirkungen auf die nicht oder weniger regulierten Gebiete des Mietmarkts. Die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten – die sogenannte Mietpreisdiskrepanz – ist denn auch in keiner anderen grossen Schweizer Stadt so offen wie in der Stadt Genf (Wüest Partner, Immo-Monitoring 2023/2), die bereits seit den 1980er-Jahren eine Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle kennt. Gleichzeitig weist Genf die tiefste Mieterfluktuation auf. In keiner anderen grossen Stadt verweilen die Menschen so lange in der gleichen Wohnung. Die grosse Differenz zwischen den Bestands- und Angebotsmieten dürfte viele Mieterinnen und Mieter von einem Wohnungswechsel abhalten. Dies gilt auch für Haushalte, deren Personenanzahl z. B. durch den Wegzug der Kinder sinkt. Dadurch wird der Wohnraum nicht mehr optimal ausgenützt, was zu einer weiteren Verknappung des Angebots an freien Wohnungen führt und die Angebotsmieten weiter in die Höhe treibt. Zudem werden auch die Erstellung und Vermietung von Wohnraum generell mit zunehmender staatlicher Regulierung weniger attraktiv. Dies zeigt sich wiederum in Genf, wo die Neubauquote im Städtevergleich sehr tief ist. Ein stagnierendes Angebot führt jedoch bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum zu einer weiteren Verknappung und zu noch höheren Preisen. Mietpreisplafonierungen und ähnliche Instrumente können deshalb gar kontraproduktiv wirken.

Werden – wie mit der Initiative verlangt – Renovationen, Um- und Ersatzbauten mit einer Mietzinsregulierung verbunden, kann dies abgesehen von den Preiseffekten weitere ungewollte Folgen haben. Die Erreichung anderer gesellschaftlich und politisch gewünschter Ziele wie der energetischen Sanierung des Immobilienbestands sowie der verdichteten

Bauweise werden erschwert, wenn sich Vermietende aufgrund von Renditeüberlegungen vermehrt dazu entscheiden, ihre Immobilien nicht zu renovieren. Daneben führt dies grundsätzlich zu einer Verschlechterung des Zustands der Wohnungen insgesamt, wie wiederum das Beispiel Genf zeigt: In keiner anderen grossen Schweizer Stadt ist der Zustand der Bausubstanz so schlecht wie in Genf, wie eine Untersuchung von Wüest Partner zeigt (Wüest Partner, Immo-Monitoring 2023/2).

Mit der Möglichkeit der Mietzinskontrollen und der Vorschriften für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum bekämen die Gemeinden ein Instrument in die Hand, mit dem sie potenziell sehr stark in den Markt und die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit eingreifen können. Diese Aufgabe wäre aufgrund der zahlreichen zu beachtenden Faktoren und der Aus- und Wechselwirkungen auf und mit anderen Zielen der öffentlichen Politik sehr komplex und daher mit hohen inhaltlichen und formellen Anforderungen verbunden. Die Verfahren dürften entsprechend aufwendig und zeitraubend ausgestaltet werden. Dies bekämen vor allem die Liegenschaftsbesitzenden zu spüren, die mit Planungsunsicherheit und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlichen Regelungen umgehen und unter Umständen umfangreichen Dokumentationspflichten nachkommen müssten.

Es ist unbestritten, dass die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren nicht mit der durch das Bevölkerungswachstum und die veränderten Wohnbedürfnisse gestiegenen Nachfrage Schritt gehalten hat und deshalb vielerorts eine Wohnungsknappheit herrscht. Die Knappheit führt letztlich zu hohen Mietpreisen. Das Wohnungsangebot kann jedoch nicht durch eine noch stärkere regulatorische Abschirmung eines Teils des Markts zulasten des Rests ausgebaut werden – im Gegenteil. Das wirksamste Mittel gegen hohe Mietpreise ist die Ausdehnung des Angebots an Wohnraum insgesamt, da sich dies mittel- bis langfristig dämpfend auf den Preis auswirkt. Flankierend dazu sollen Massnahmen ergriffen werden, damit auch Wohnraum geschaffen wird, den sich Personen in einkommensschwachen Verhältnissen leisten können. Der Regierungsrat hat bereits beschlossen, dem Kantonsrat die Umsetzung dieser zwei Anliegen in Form von je einem Gegenvorschlag zu den beiden Volksinitiativen «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (vgl. RRB Nr. 984/2023) und «Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative)» (vgl. RRB Nr. 374/2024) vorzulegen. Damit soll das Problem der Wohnungsknappheit bereits umfassend und mit koordinierten Massnahmen angegangen werden.

Aus den oben genannten Gründen ist die vorliegende Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

5. Finanzielle Auswirkungen der Volksinitiative auf Kanton und Gemeinden

Die Initiative führt zu keinerlei direkten Kosten für den Kanton oder die Gemeinden. Es stünde jeder Gemeinde frei, die Bewilligungspflicht auf ihrem Gebiet einzuführen. Führt sie eine Bewilligungspflicht ein, wäre dies je nach Grösse der Gemeinde jedoch mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden. Dieser ist abhängig von der Grösse der Gemeinde, den konkreten Prüfkriterien sowie der Ausgestaltung des Verfahrens und kann deshalb nicht beziffert werden.

6. Regulierungsfolgeabschätzung

Gemäss Gesetz zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.1) ist der administrative Aufwand von Unternehmen bei der Erfüllung von Vorschriften möglichst gering zu halten. Eine Regulierungsfolgeabschätzung ist nach § 5 Abs. 1 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.11) bei neuen und zu ändernden kantonalen Erlassen durchzuführen, die voraussichtlich Unternehmen administrativ belasten werden.

6.1 Administrativer Aufwand

Von der mit der Volksinitiative vorgeschlagenen Gesetzesänderung wären potenziell primär alle Unternehmen betroffen, die Mietwohnungen besitzen oder zu erwerben bzw. zu bauen beabsichtigen. Da davon auszugehen ist, dass die in der Initiative vorgesehenen Regulierungsmöglichkeiten zu weniger Renovationen, Umbauten und Sanierungen führen, wären indirekt auch jene Unternehmen tangiert, die Leistungen und Produkte in diesem Bereich anbieten, darunter eine Vielzahl von KMU. Die Anzahl der tatsächlich betroffenen Unternehmen wäre abhängig von der Anzahl und der Grösse der Gemeinden, welche die Regulierung auf ihrem Gebiet umsetzen.

Die Auswirkungen auf Unternehmen, die ihre vermietete Liegenschaft erneuern wollen, wären erheblich. Zunächst wäre das Durchlaufen des Bewilligungsverfahrens einschliesslich eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens mit einem administrativen Aufwand sowie Verzögerungen in der Umsetzung des Vorhabens verbunden. Allfällige Auflagen bei der künftigen Mietzinsgestaltung würden zudem die Renditemöglichkeiten der Liegenschaftsbesitzenden einschränken. Kämen diese nach Bekanntgabe der behördlichen Auflagen zum Schluss, dass sich die Renovation nicht lohnt, müssten sie die bisherigen Investitionen in den Planungs- und Genehmigungsprozess abschreiben. Unternehmen, die Leistungen und Produkte in Zusammenhang mit Renovationen und Umbauten anbieten, hätten mit einem Rückgang der Nachfrage und Einnahmenein-

bussen zu rechnen. Damit können gerade bei lokalen KMU mit weniger Ausweichmöglichkeiten negative Auswirkungen auf die Arbeitsplätze nicht ausgeschlossen werden.

6.2 Regulierungsbilanz

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern mit den staatlichen Vorgaben zur Mietpreiserhöhung im Zuge einer Renovation sichergestellt werden kann, dass für breite Kreise erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung steht, wie es der Initiativtext fordert. Die Bestimmung schützt nur einen begrenzten Teil der Mieterinnen und Mieter und hätte wohl auf die Angebotsmieten gar einen preistreibenden Effekt. Die Regulierung würde zudem dazu verleiten, Renovationen hinauszuschieben oder zu vermeiden, was schliesslich zu einer allgemeinen Verschlechterung des Zustands des Wohnungsbestands führte. Zudem werden damit auch andere politische und gesellschaftliche Ziele wie der energetische Umbau des Wohnungsbestands behindert. Vor dem Hintergrund der längerfristig beschränkten bzw. kontraproduktiven Wirkung und der negativen Nebeneffekte der vorgeschlagenen Regulierung erscheinen die damit verbundenen Mehrbelastungen für die betroffenen Unternehmen unverhältnismässig.

6.3 Vollzug

Die Bestimmungen zum Vollzug der neuen Gesetzesbestimmung hätten kommunal zu erfolgen und können deshalb nicht beurteilt werden.

7. Öffentlichkeit

Es handelt sich vorliegend um einen Zwischenentscheid des Regierungsrates. Insbesondere der Entscheid, ob ein Gegenvorschlag ausgearbeitet werden soll oder nicht, enthält in der Regel auch politische Überlegungen, die bis zum Bericht und Antrag an den Kantonsrat vertraulich bleiben müssen, um die weitere Meinungsbildung des Regierungsrates nicht zu beeinträchtigen. Dieser Zwischenentscheid ist daher bis zur Veröffentlichung des Berichts und des Antrags zur Volksinitiative nicht öffentlich (§ 23 Abs. 2 lit. b Gesetz über die Information und den Datenschutz [LS 170.4]).

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Es wird festgestellt, dass die am 2. Februar 2024 eingereichte kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)» gültig ist.

II. Die Volkswirtschaftsdirektion wird beauftragt, dem Regierungsrat Bericht und Antrag an den Kantonsrat über den Inhalt der Initiative zu unterbreiten. Auf einen Gegenvorschlag zur Initiative wird verzichtet.

III. Dieser Beschluss ist bis zur Veröffentlichung des Berichts und des Antrags zur Initiative nicht öffentlich.

IV. Mitteilung an die Volkswirtschaftsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli