

Inhalt

- **Agenda 2026**
- **Editorial**
- **Politische Geschäfte**
- **Herbstanlass Wohnpolitik**

Agenda 2026

Jahresauftakt	Mittwoch, 28. Januar 2026, 18.00 Uhr, Moshti Stäfa
Generalversammlung	Donnerstag, 9. April 2026, 18.00 Uhr, Ort und Einladung folgen

Editorial

Liebe Mitglieder von FAiR

2025 war für unseren Verein ein anspruchsvolles, aber erfolgreiches Jahr. Mit der Ablehnung der Parlamentarischen Initiative von Jonas Erni (SP, Wädenswil) im Kantonsrat konnten wir einen wichtigen Grundsatz sichern: Die Gemeinden bleiben bei Uferwegprojekten finanziell beteiligt. Das ist sachlich richtig, systematisch sauber und verhindert, dass zahllose Projekte ohne lokale Mitsprache durchgedrückt werden können.

Der Entscheid fiel im Kantonsrat knapp aus – 85 zu 81. Gerade deshalb ist er ein wichtiger Erfolg für FAiR. Zur Erinnerung: Sie haben an der Generalversammlung 2025 entschieden, dass wir im Falle einer Annahme des Vorstosses das Referendum unterstützen. Das ist nun nicht nötig.

Auch die Debatten rund um Konzessionserneuerungen und ökologische Ersatzmassnahmen bleiben intensiv. FAiR setzt sich dafür ein, dass bereits erfolgte Aufwertungen angerechnet, Anforderungen massvoll definiert und Kriterien transparent sowie rechtsstaatlich sauber angewendet werden. Diese Themen



werden uns auch 2026 beschäftigen. In der Wohnpolitik stehen im Kanton Zürich auch nächstes Jahr die Eigentumsrechte grundsätzlich zur Disposition. Der erste Angriff von linker Seite, das staatliche Vorkaufsrecht, wurde am 30. November erfreulicherweise klar abgelehnt. Auch die Initiativen, die im Juni 2026 im Kanton Zürich zur Abstimmung kommen, sind indes gefährlich.

Die Wohnschutzinitiative fordert de facto einen Mietzinsdeckel. Die Wohnungsinitiative will eine kantonale Wohnbaugesellschaft mit mindestens 500 Millionen Franken Startkapital schaffen. Der Staat würde damit in Konkurrenz zur Privatwirtschaft treten. Das sind nicht unmittelbare Themen von FAiR. Weil sie einen Paradigmenwechsel im Umgang mit Eigentum bringen würden, beschäftigen sie uns dennoch. Wie gross das Interesse unserer Mitglieder ist, zeigte der Herbstanlass zur Vorkaufsrechtsinitiative (Seite 2).

Für Ihr Engagement und die Treue zu unserem Verein danke ich Ihnen herzlich – und wünsche Ihnen und Ihren Nächsten schöne Festtage und alles Gute im neuen Jahr.

Herzliche Grüsse

Domenik Ledergerber, Präsident

Eigentumsrechte verteidigen

Der ausserordentliche Herbstanlass von FAiR fand am 27. Oktober 2025 im Löwen Meilen statt – als Ersatz für das verregnete Sommerfest, das leider kurzfristig abgesagt werden musste, und zugleich als eigener Schwerpunkt zur aktuellen Debatte um die Wohnpolitik. FAiR-Präsident Domenik Ledergerber machte in seiner Begrüssung deutlich, worum es an diesem Abend ging: um die Verteidigung des Eigentumsrechts. Die Vorkaufsrechtsinitiative, über die am 30. November abgestimmt wurde, sei erst der Anfang einer Serie staatlicher Eingriffe. Weitere Vorlagen – der Mietzinsdeckel und die kantonale Wohnbaugesellschaft – folgten 2026. «Es geht um Grundsatzzfragen», sagte Ledergerber. «Der Staat baut seinen Einfluss in der Wohnpolitik laufend aus. Wir müssen sehr genau hinschauen.» Ledergerber kritisierte auch die zunehmend eigentumsfeindliche Linie der Bauverwaltung unter Regierungsrat Martin Neukom. «Die Schraube wurde spürbar angezogen – nicht zugunsten der Eigentümer und nicht zugunsten der Seanwohner.»

Das anschliessende Podium war engagiert geführt und brachte unterschiedliche Perspektiven zusammen: Astrid Furrer (Kantonsrätin FDP, Stadträtin Wädenswil, neu im FAiR-Vorstand), Marzena Kopp (Kantonsrätin Die Mitte, Gemeinderätin Meilen) und Tumasch Mischol (Kantonsrat SVP, Hombrechtikon). Furrer zeichnete ein deutliches Bild der Situation in Wädenswil: striktere Auflagen, längere Verfahren und ein AWEL, das «zunehmend zum Bremsklotz» werde. Kopp sagte, dass «die Risiken weniger in einzelnen Entscheiden als im Trend eines immer interventionistischeren Staates liegen.» Mischol wiederum warnte vor einer «schleichenden Verschiebung der Eigentumsordnung», bei der Zugriffe auf privates Eigentum unter neuen Etiketten salonfähig würden.

Im zweiten Teil präsentierte Raphaël Tschanz, Direktor der Zürcher Handelskammer, die Kampagne gegen die Vorkaufsrechtsinitiative. Er zeigte eine Paradoxon auf: Die meisten Zürcherinnen und Zürcher seien mit ihrer Wohnsituation zufrieden, nur eine Minderheit suche aktiv nach einer Wohnung, und selbst bei diesen werde die Schwierigkeit der Suche häufig überschätzt. «Wir haben ein Wahrnehmungsproblem, kein Versorgungsproblem», sagte Tschanz. Ein flächendeckendes Vorkaufsrecht sei kontraproduktiv: höhere Preise, Unsicherheit für Investoren und letztlich weniger Wohnungsbau. «Keine einzige neue Wohnung entsteht dadurch», lautete sein Fazit. Tschanz stellte auch den Gegenvorschlag des Regierungsrats vor, der auf gezielte Förderung statt staatlichem Durchgriff setze. Erfreulich: Die Zürcher Stimmbevölkerung hat am 30. November der Vorkaufsrechtsinitiative eine Abfuhr erteilt und den Gegenvorschlag angenommen. Dies ist auch ein gutes Omen für die wohnpolitischen Debatten im Jahr 2026. ■



Engagierte Debatte zur Wohnpolitik (von links): Raphaël Tschanz, Astrid Furrer, Domenik Ledergerber, Marzena Kopp und Tumasch Mischol.

Generalversammlung mit Regierungsrat Ernst Stocker

Die Generalversammlung des Vereins FAiR fand am 15. April 2025 im Schinzenhof Horgen statt. Nach dem statutarischen Teil folgte der zentrale Programmpunkt des Abends: die Präsentation von Finanzdirektor Ernst Stocker und Harry Müller, Leiter Bereich Privatpersonen im Kantonalen Steueramt. Beide erläuterten die Hintergründe der geplanten Neubewertung von Liegenschaften und die Konsequenzen für Eigentümerinnen und Eigentümer. Regierungsrat Stocker erinnerte daran, dass mehrere Gerichtsurteile den Kanton verpflichten, die steuerlichen Bewertungen von Liegenschaften an die Marktentwicklung anzupassen. Zürich sei seit 2009 ohne umfassende Revision geblieben; die bisherigen Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte lägen vielerorts ausserhalb der gesetzlich zulässigen Bandbreiten. Der Kanton habe damit keine Wahl gehabt: Eine Neubewertung sei rechtlich zwingend geworden. Die Präsentation wurde im Saal aufmerksam aufgenommen. Viele Mitglieder fragten sich vor allem, was dies praktisch bedeutet. Stocker betonte, dass die Behörden Wert auf Transparenz legen und Einwendungen im Einschätzungsverfahren selbstverständlich möglich sind.



Hochkarätiger Gast an der Generalversammlung: Regierungsrat Ernst Stocker (Bildmitte) mit Domenik Ledergerber (links) und Harry Müller.

Wenige Monate später kam es zu einer entscheidenden Weichenstellung: Die Schweizer Stimmbevölkerung nahm am 28. September 2025 den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung an. Der Eigenmietwert wird in absehbarer Zeit abgeschafft. Der Zürcher Regierungsrat beschloss deshalb am 20. November 2025, die mit der Weisung 2026 vorgesehene Erhöhung der Eigenmietwerte nicht mehr umzusetzen. Für Liegenschaften bis Baujahr 2025 gelten weiterhin die bisherigen Werte; für Neubauten ab 2026 gilt die neue Weisung, jedoch mit einem pauschalen Abzug von 10 Prozent. Unverändert bleibt hingegen die Anpassung der Vermögenssteuerwerte, die per 2026 in Kraft tritt.

Aus dem Vorstand verabschiedet wurde Hans-Peter Brunner. Domenik Ledergerber dankte ihm für sein grosses Engagement für den Verein FAiR. Hans-Peter Brunner wurde im April 2018 in den Vorstand von FAiR gewählt. Seither hat er die Entwicklung des Vereins und zuletzt auch die Kampagne der Allianz gegen die Uferinitiative mitgeprägt, politisch auch in seiner Rolle als Kantonsrat (FDP), die er von 2015 bis November 2022 innehatte. Als Nachfolgerin gewählt wurde Astrid Furrer, Stadträtin in Wädenswil und Kantonsrätin (FDP).



Domenik Ledergerber (links) dankt Hans-Peter Brunner für sein langjähriges Engagement.

Politische Geschäfte

Beteiligung der Gemeinden

Der Kantonsrat hat am 25. August 2025 die Parlamentarische Initiative von SP-Kantonsrat Jonas Erni («Keine Kostenbeteiligung der Gemeinden bei Uferwegen») mit 85 Nein zu 81 Ja abgelehnt. Die PI ist damit definitiv vom Tisch; ein Behördenreferendum erübrigt sich.

Der Entscheid fiel äusserst knapp aus und unterstreicht, wie volatil die Mehrheitsverhältnisse im Kantonsrat inzwischen sind. Umso bedeutsamer ist das Ergebnis: Die bestehende Regelung, wonach Standortgemeinden 20 Prozent an Uferwegprojekten übernehmen, bleibt bestehen. Damit verbleibt auch die notwendige lokale Mitverantwortung. Gemeinden, die einen erheblichen Teil der Lasten tragen, behalten damit ein Mitspracherecht.

Die PI Erni hätte die Gemeinden zu reinen Zahlstellen des Kantons degradiert – ohne Möglichkeit, eigene Prioritäten einzubringen. Für FAiR war klar:

- Eine vollständige Entlastung der Gemeinden wäre systematisch falsch gewesen.
- Sie hätte Fehlanreize gesetzt, indem Projekte ohne lokale Abstützung vorangetrieben worden wären.
- Sie hätte das Risiko erhöht, dass zusätzliche Bauabschnitte des Seeuferwegs ohne genügende Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse, Natur und Kostenfolge realisiert worden wären.
- Und sie hätte die Kostenfrage entpolitisiert – obwohl gerade diese Frage entscheidend ist, wie zahlreiche Beispiele aus den Zürcher Gemeinden zeigen.

Die Ablehnung der PI Erni zeigt, dass die bürgerliche Allianz im Kantonsrat trotz knapper Sitzverhältnisse gehalten hat. Entscheidend war, dass die Argumente überzeugten.

Konzessionserneuerungen und ökologische Ersatzmassnahmen

Die Diskussionen um Konzessionserneuerungen und Ersatzmassnahmen bleiben anspruchsvoll. Der Kanton prüft weiterhin Varianten von Pool-Lösungen und den Umgang mit der räumlichen Nähe von Ersatzmassnahmen.

FAiR bekräftigt seine zentralen Anforderungen:

- Anrechnung bereits erfolgter Aufwertungen,
- keine überproportionalen Anforderungen,
- klare, rechtsstaatlich saubere Kriterien.

Mitgliederentwicklung

FAiR zählt per November 2025 203 Mitglieder sowie 4 Firmenmitglieder. Seit dem Sieg über die Uferinitiative ist die Zahl aus verschiedenen Gründen leicht rückläufig. Sie ist aber noch immer deutlich höher als vor dem Abstimmungskampf zur Uferinitiative. Aus Sicht des Vorstands ist wichtig, die Kräfte auch in politisch ruhigeren Zeiten zu bündeln. Der nächste Abstimmungskampf kommt bestimmt. Dann wird wichtig sein, über eine gut aufgestellte Organisation und über gute Vernetzung zu verfügen. ■



Impressum

Herausgeber: FAiR | Für eine Aufwertung des Zürichseeufers im Recht
 Hasenackerstrasse 50 | Postfach | 8708 Männedorf | T 043 810 50 55
 info@fair-zh.ch | www.fair-zh.ch