

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>19.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Wohnungsbau und -eigentum</b>
Akteure	<b>Aargau</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2021</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Gerber, Marlène  
Müller, Eva  
Porcellana, Diane  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Gerber, Marlène; Müller, Eva; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnungsbau und -eigentum, Aargau, 1991 – 2017*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 19.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	1
Umweltschutz	3
Gewässerschutz	3

## Abkürzungsverzeichnis

<b>UREK-NR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats

---

<b>CEATE-CN</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
<b>CER-CE</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

STANDESINITIATIVE  
DATUM: 15.10.1991  
DIRK STROHMANN

Eine **Standesinitiative des Kantons Aargau befasste sich mit der Frage des Eigenmietwerts**. Der Vorstoss, welcher im Oktober vom Aargauer Grossen Rat überwiesen wurde, verlangt, dass die von den Kantonen festgesetzten Eigenmietwerte auch für die direkte Bundessteuer gelten sollen, soweit sie mindestens den halben Marktwert umfassen.<sup>1</sup>

ANDERES  
DATUM: 23.08.2013  
MARLÈNE GERBER

Ein erstes Treffen der nach der bundesrätlichen Stellungnahme zu Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt eingesetzten **Arbeitsgruppe „Wohnungspolitischer Dialog“** fand im August statt. Die vom Vorsteher des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) geleitete Gruppe setzt sich aus Vertretern der Kantone Zürich, Genf, Zug, Fribourg, Waadt und Aargau sowie aus Repräsentanten der Städte Zürich, Basel, Luzern, Nyon, Wädenswil und Lugano zusammen und soll unter Beizug von Experten in drei Sitzungen die regional unterschiedlichen wohnpolitischen Herausforderungen und Bedürfnisse erörtern. In einem Ende des Berichtsjahres erschienenen Zwischenbericht erkannte die Arbeitsgruppe, die sich aus Vertreter von Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten zusammensetzt, ein Auseinanderdriften zwischen den effektiven Marktindikatoren und der selektiven und überspitzten Wahrnehmung der Problematik in einigen Kreisen der Bevölkerung. Sie empfahl dem Bundesrat denn auch, Anreiz-orientierte Massnahmen regulativen Verboten vorzuziehen. Konkret beantragte sie der Regierung unter anderem, im Rahmen einer zweiten RPG-Teilrevision die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu prüfen sowie mittels Änderung des Obligationenrechts die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen. Ferner begrüsst die Arbeitsgruppe die Fortführung des Dialogs zur eingehenden Behandlung weiterer Themen.<sup>2</sup>

#### Wohnungsbau und -eigentum

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 23.09.1996  
EVA MÜLLER

Als Erstrat hatte der Ständerat im März über die 1993 vom Hauseigentümerverband eingereichte **Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** zu entscheiden, die Steuererleichterungen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und eine massvolle Besteuerung der Eigenmietwerte verlangt. Der Bundesrat hatte die Initiative, die Steuerausfälle in der Grössenordnung von CHF 1,5 bis 2 Mrd. für Bund und Kantone zur Folge hätte und vor allem bisherige Hauseigentümer begünstigen würde, 1994 ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen. Bei einem Stimmenverhältnis von 29 zu 7 Stimmen war die Initiative auch im Ständerat chancenlos. Anders als seine vorberatende Wirtschaftskommission (WAK), die auch einen Gegenvorschlag abgelehnt hatte, folgte der Ständerat mit 25 zu 12 Stimmen aber einem Antrag Bisig (fdp, SZ) und beauftragte die WAK mit der Evaluation eines möglichen Gegenvorschlags, der eine für Bund und Kantone haushaltsneutrale Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums verwirklicht.

Als möglichen Kern eines Gegenvorschlags propagierten die dem Unterstützungskomitee der Hauseigentümer-Initiative angehörenden Ständeräte Kuchler (cvp, OW), Loretan (fdp, AG) und Reimann (svp, AG) die Forderung einer **Aargauer Standesinitiative** (91.311), gemäss welcher der Bund bei der direkten Bundessteuer die von den Kantonen festgesetzten Eigenmietwerte übernehmen müsste, soweit sie mindestens den halben Marktwert umfassen. Heute berechnet der Bund in jenen elf Kantonen, die die Wohneigentümer besonders schonen, erhöhte Eigenmietwerte. Die Standesinitiative, die ebenfalls mit Steuereinsparungen verbunden wäre und die 1993 die knappe Unterstützung des Nationalrats fand, wurde ebenfalls an die vorberatende Kommission zurückgewiesen.

Die WAK fand jedoch keine kostenneutrale Alternative zur Wohneigentums-Initiative und sah deshalb von einem Gegenvorschlag ab. Mit leeren Händen wollte sie aber nicht ins Plenum zurückkehren. Sie arbeitete eine Motion aus, die eine Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) fordert und den Kantonen mehr Spielraum bei

der Festsetzung des Eigenmietwertes übertragen will (96.3380). So sollen Kantone die **Eigenmietwerte** massvoll ansetzen, für alle oder einen Teil der Steuerpflichtigen auf eine Anpassung der Eigenmietwerte während einer gewissen Periode verzichten und den Neuerwerb von Wohneigentum mit speziellen Anreizen fördern können. Mit einer zweiten Motion verlangte die WAK, die 1973 vom Bundesgericht begründete sogenannte **«Dumont-Praxis»** abzuschaffen (96.3379). Gemäss dieser sind Unterhaltsaufwendungen für Liegenschaften in den ersten Jahren nach einem Hauskauf als wertvermehrnde und deshalb in der Regel nicht abzugsfähige Ausgaben zu betrachten. Die Abschaffung dieser Praxis würde sich gemäss WAK eigentumsfördernd auswirken. Eine weitere Möglichkeit, der Hauseigentümer-Initiative entgegenzukommen, sah die WAK beim Modell des «Logis-Leasing». Die namentlich im Kanton Genf gewährte steuerliche Erleichterung für Miete-Kauf von Wohneigentum wird heute vom Bund nicht zugelassen. In der Herbstsession verzichtete der Ständerat endgültig auf einen Gegenvorschlag zur Hauseigentümer-Initiative, überwies dafür gegen den Willen des Bundesrates beide Motionen der WAK mit deutlichen Mehrheiten. Der Aargauer Standesinitiative gab er keine Folge.<sup>3</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 21.12.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Im Ständerat scheiterte die **Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums** mit 18 zu 17 Stimmen ganz knapp. Die WAK hatte in ihrem Bericht darauf hingewiesen, dass der Föderalismus in Sachen Steuern auch Grenzen habe, vor allem dann, wenn ein Kanton in erster Linie potente Steuerzahler anlocken wolle. Die Kommission empfahl mit sechs zu einer Stimme, der Standesinitiative nicht Folge zu leisten. Bundesrat Villiger kritisierte die zahlreichen Vorstösse zur Wohneigentumsförderung in beiden Räten. Er betonte, er habe sein Versprechen gehalten und nach der Verwerfung der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» im März eine Expertenkommission zur Prüfung eines Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung eingesetzt, in der auch die Anliegen der Kantone vertreten seien. Das Instrument der parlamentarischen Initiative oder der Standesinitiative werde ja eingesetzt, wenn der Bundesrat nicht handle. Das sei aber hier nicht der Fall.<sup>4</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 14.12.2001  
MAGDALENA BERNATH

Der **Nationalrat** befasste sich in der Herbstsession mit dem Geschäft. Entgegen ihrem im Vorjahr ausgearbeiteten Modell hielt die Mehrheit der WAK den vom Bundesrat vorgeschlagenen Systemwechsel nun nicht mehr für notwendig und beantragte lediglich Korrekturen am geltenden System. Sie wollte den Eigenmietwert generell auf 60% des Marktwerts festsetzen und ein Bausparmodell nach Baselbieter Muster einführen. Die SP-Fraktion war zwar für einen Systemwechsel, nicht aber für massive Steuererleichterungen für die Hauseigentümer; sie sprach sich zuerst für Nichteintreten aus. Knapp durchsetzen konnte sich schliesslich, dank der Unterstützung der SP und der GP, die CVP, welche den vom Bundesrat beantragten Systemwechsel unterstützte. In der Detailberatung sprach sich der Nationalrat gegen den Widerstand der Linken für höhere Abzüge aus als der Bundesrat vorgeschlagen hatte. Unterhaltskosten sollten bereits ab CHF 4'000 (Bundesrat CHF 5'000) und Schuldzinsen für Ersterwerbende im Betrag von CHF 15'000 für Verheiratete bzw. CHF 7'500 für Alleinstehende abgezogen werden können. Bundesrat Villiger plädierte vergeblich dafür, angesichts des prekären Zustandes der Bundeskasse und im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den Mietern mehr Vernunft und Mass walten zu lassen. Trotzdem stimmte die grosse Kammer für die Einführung eines **Bausparmodells nach basellandschaftlichem Muster**. Dieses erlaubt Steuerpflichtigen unter 45 Jahren, während höchstens 10 Jahren bis zu CHF 12'000 (Verheiratete CHF 24'000) jährlich auf ein Bausparkonto zu überweisen und von der Steuer abzuziehen. Nur bezüglich der Übergangsfrist folgte der Rat dem Bundesrat. In der Gesamtabstimmung hiess er die Vorlage mit 75:60 Stimmen bei 18 Enthaltungen gut; die SP und die Grünen hatten geschlossen dagegen gestimmt. Im Anschluss daran schrieb der Nationalrat die parlamentarischen Initiativen Gysin(fdp, BL) von 1998 zum Bausparen (98.455), Hegetschweiler (fdp, ZH) zur Besteuerung des Eigenmietwertes (99.409) und die der CVP-Fraktion zur Wohneigentumsförderung (98.457) ab. Nachdem bereits die kleine Kammer die Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums (99.300) abgelehnt hatte, schloss sich ihr der Nationalrat an.

Durch die Anpassungen des Nationalrats steigen die **Ausfälle** gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag (CHF 90 Mio.) auf CHF 280 Mio. an. Dazu kommen noch rund CHF 50 Mio. für das Bausparmodell. Bezüglich der Auswirkungen auf die **Kantone** nannte der Bundesrat als Antwort auf die Interpellation von Nationalrat Zanetti (sp, SO)

(01.3519) zusätzliche Mindereinnahmen bei ihrem Anteil an der direkten Bundessteuer von CHF 65 Mio. (der Vorschlag des Bundesrates sah einen Ausfall von CHF 35 Mio. vor). Dazu kommen noch nicht bezifferbare, aber erhebliche Mindererträge bei den Staats- und Gemeindesteuern. In ihren ersten Beschlüssen **korrigierte** die **WAK des Ständerats** die **Entscheide des Nationalrats** wieder nach unten und sah geringere Einnahmeausfälle vor.<sup>5</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 10.01.2017  
MARLÈNE GERBER

Anfang Januar 2017 beriet die WAK-SR zwei Standesinitiativen der Kantone Aargau (08.331) und Graubünden (09.304) zur **Förderung der Energiesanierung in älteren Bauten** durch Schaffung weiterer fiskalischer Anreize. Einstimmig stellte sich die Kommission dagegen, den Anliegen Folge zu geben. Solche Massnahmen seien während den Beratungen zur Energiestrategie 2050 intensiv diskutiert und zum Teil beschlossen worden. So könnten energetische Sanierungen in bis zu zwei nachfolgenden Steuerjahren neu als Unterhaltskosten abgezogen werden. Zeitgleich stellte sich die Kommission ebenfalls einstimmig gegen zwei Motionen – ein Anliegen der RL-Fraktion und ein Anliegen ihrer Schwesterkommission – mit inhaltlich ähnlichen Forderungen. Beide waren bereits vor den Beratungen zur Energiestrategie vom Nationalrat angenommen worden.<sup>6</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 15.06.2017  
DIANE PORCELLANA

Le Conseil national décide, sans discussion, de ne pas donner suite à l'initiative cantonale relative à **l'assainissement énergétique des vieux immeubles par des incitations fiscales**. Tout comme l'initiative cantonale grisonne (09.304), elle est donc liquidée. La chambre du peuple a suivi la proposition de la CER-CN qui, sans opposition, recommandait de ne pas y donner suite. Cette décision confirme également la position du Conseil des Etats, chambre prioritaire, qui a également rejeté les motions (09.3142) et (09.3354).<sup>7</sup>

## Umweltschutz

### Gewässerschutz

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 09.05.2012  
MARLÈNE GERBER

Fünf im Berichtsjahr eingereichte **Standesinitiativen aus den Kantonen Luzern, Schaffhausen, Schwyz, St. Gallen und Uri** wollten die Interessen der Landwirtschaft sowie der Siedlungsentwicklung gegenüber ökologischen Anliegen und Anliegen des Hochwasserschutzes im Bereich des Gewässerschutzes stärker einbringen. Zusätzlicher Widerstand formierte sich in anderen ländlich geprägten Kantonen, darunter die Kantone Aargau und Nidwalden, welche im Berichtsjahr ebenfalls über die Einreichung einer Standesinitiative diskutierten. Die parlamentarische Behandlung der fünf eingereichten Standesinitiativen (Kt.Iv. 12.309 (SZ); Kt.Iv. 12.320 (SG); Kt.Iv. 12.321 (LU); Kt.Iv. 12.324 (SH); Kt.Iv. 12.325 (UR)) fand im Berichtsjahr noch nicht statt.<sup>8</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 31.12.2013  
MARLÈNE GERBER

Ähnliche Anliegen wie die Motion Müller (cvp, LU) sowie eine im Jahr 2012 vom Nationalrat behandelte Motion der UREK-NR verfolgten vier im Jahr 2013 eingereichte **Standesinitiativen der Kantone Aargau, Graubünden, Nidwalden und Zug**. Gleich wie die fünf bereits 2012 deponierten kantonalen Initiativen aus Schwyz, St. Gallen, Luzern, Schaffhausen und Uri forderten sie eine Anpassung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) zur besseren Berücksichtigung von Interessen der Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung bei der Festlegung des Gewässerraumes.

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 03.12.2015  
MARLÈNE GERBER

Im März 2015 befasste sich der Ständerat als Erstrat mit **neun Standesinitiativen zur Lockerung des Gewässerschutzgesetzes** aus den Kantonen Schwyz (12.309), St. Gallen (12.320), Luzern (12.321), Schaffhausen (12.324), Uri (12.325), Nidwalden (13.301), Graubünden (13.307), Aargau (13.311) und Zug (13.314). Sie alle kritisierten die im Rahmen der letzten Gewässerschutzrevision aufgenommenen Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes, die als Gegenvorschlag zur Initiative "Lebendiges Wasser" (sog. Renaturierungs-Initiative) erlassen worden waren. Im Interesse der Renaturierung, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung darf der Gewässerraum nur extensiv bewirtschaftet werden, wodurch die intensive landwirtschaftliche Nutzung oder der Bau von Liegenschaften innerhalb dieser Zone untersagt ist. Konkret wollten die Anliegen sicherstellen, dass landwirtschaftliche und die Siedlungsentwicklung

betreffende Interessen bei der Bestimmung der Breite des Gewässerraumes berücksichtigt werden. Einstimmig mit einer Enthaltung empfahl die Kommission ihrem Rat, den Initiativen keine Folge zu geben, da sie den Anliegen mit einer kommissionseigenen Motion Rechnung zu tragen gedenke. Ferner verwies Kommissionssprecher Bischofberger (cvp, AI) auf eine im Jahr 2014 bereits in abgeänderter Form überwiesene Motion der UREK-NR, die in ihrer angenommenen Version verlangt, dass durch die Festlegung des Gewässerraumes effektiv verloren gegangene Fruchtfolgefleichen kompensiert werden müssen. Auch auf die sich in Arbeit befindende Revision der Gewässerschutzverordnung, die unter anderem Präzisionen zum Gewässerschutz vornehmen und den Kantonen mehr Handlungsspielraum einräumen will, machte Bischofberger aufmerksam. Der Ständerat folgte der Empfehlung seiner UREK-SR und gab den Initiativen keine Folge.

Anders der zweitberatende Nationalrat: Im Rahmen der Beratungen zur Motion der UREK-SR empfahl eine bürgerliche Kommissionsmehrheit ihrem Rat, den Standesinitiativen Folge zu geben, damit der Druck bei der sich in Umsetzung befindenden Revision der Gewässerschutzverordnung aufrecht erhalten werden könne. Die grosse Kammer folgte dieser Empfehlung mit 90 zu 73 Stimmen. Neben der SP, den Grünen und den Grünliberalen plädierte eine Minderheit aus der CVP/EVP- sowie aus der BDP-Fraktion erfolglos für Nicht-Folgegeben.

Somit ging das Anliegen zurück in den Ständerat, der den endgültigen Entscheid in der Wintersession 2015 angesichts des unterdessen verabschiedeten ersten Teils der Gewässerschutzverordnungsrevision sowie der mittlerweile angenommenen Motion der UREK-SR treffen konnte. Diese Ausgangslage veranlasste den Ständerat, an seinem früher gefällten Entscheid festzuhalten und den Standesinitiativen keine Folge zu geben. Diese sind somit erledigt.<sup>9</sup>

---

1) AT, 16.10.91.

2) Medienmitteilung BWO vom 23.8.13; [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).

3) AB SR, 1996, S. 11 ff.; AB SR, 1996, S. 689 ff.; AB SR, 1996, S. 704 ff.; Presse vom 6.3., 17.8. und 24.9.96.; Presse vom 17.8.96. Zum Logis-Leasing siehe auch SGT, 10.9.96.

4) Amtl. Bull. StR, 1999, S. 1184 f. Expertenkommission: Presse vom 1.3.99.

5) AB NR, 2001, S. 1215 ff.; Presse vom 26.-27.9.01. Bausparmodell: BaZ, 11.6. und 30.8.01. Abgeschriebene Vorstösse: AB NR, 2001, S. 1244 f.; AB NR, 2001, VI, Beilagen, S. 412 ff.; NZZ und SGT, 27.10.01.

6) Bericht WAK-SR vom 10.1.17

7) BO CE, 2017, p.48; BO CN, 2017, p.1179; Rapport de la CER-CN du 15.05.2017

8) Kt.Iv. 12.309 (SZ); Kt.Iv. 12.320 (SG); Kt.Iv. 12.321 (LU); Kt.Iv. 12.324 (SH); Kt.Iv. (UR): NZZ, 19.11. und 20.12.12.

9) AB NR, 2015, S. 1799 ff.; AB SR, 2015, S. 1164 ff.; AB SR, 2015, S. 207 ff.