

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>19.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Keine Einschränkung</b>
Akteure	<b>Nidwalden, Thurgau, Waadt</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1990 - 01.01.2020</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

Beer, Urs  
Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Gerber, Marlène  
Hirter, Hans  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Müller, Eva; Müller, Sean; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Nidwalden, Thurgau, Waadt, 1992 – 2019*. 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
Raumplanung	2
Bodenrecht	4
Wohnungsbau und -eigentum	5

## Abkürzungsverzeichnis

<b>UREK-NR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
<b>BFS</b>	Bundesamt für Statistik
<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>SGB</b>	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
<b>FDK</b>	Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

---

<b>CEATE-CN</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
<b>OFS</b>	Office fédéral de la statistique
<b>CER-CE</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>UE</b>	Union européenne
<b>USS</b>	Union syndicale suisse
<b>CDF</b>	Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

**ANDERES**  
DATUM: 06.09.2001  
MAGDALENA BERNATH

Im Herbst erklärte der Bundesrat den **Rahmenmietvertrag der Romandie** zwischen Vermietern und Mietern für alle welschen Kantone (ohne den deutschsprachigen Teil des Wallis) für **allgemein verbindlich**. So dürfen die von der Vermieterseite verlangten Garantien (Mietzinsdepot, Kaution) drei Monatsmieten nicht überschreiten, der Vermieter muss sofort mitteilen, wenn er etwas gegen einen Mietbewerber oder eine -bewerberin einzuwenden hat, und er muss sich innert 30 Tagen zu von der Mieterschaft geplanten Renovationen äussern.<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>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 30.05.2014  
MARLÈNE GERBER

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe "Wohnungspolitischer Dialog" und in Einklang mit seiner Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt im Frühjahr 2013 wollte der Bundesrat die **Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt** erhöhen. Im Mai schickte er eine Vorlage in die Vernehmlassung, welche die Offenlegungspflicht forderte, bzw. den Vermieter künftig verpflichtet, mittels Formular die neue Mieterpartei vor Vertragsabschluss über den Mietzins des Vormieters zu informieren. Als weitere Massnahme zur Verhinderung starker Mietzinserhöhungen sieht die Vorlage das Verbot von Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen innerhalb des ersten Mietjahres vor, für den Fall, dass vorgesehene Erhöhungen dem Mieter nicht bereits vor Vertragsabschluss kommuniziert wurden. Ferner enthält der Vernehmlassungsentwurf eine administrative Entlastung für die Vermieterseite, indem bei Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten nicht mehr länger eine eigenhändige Unterschrift nötig ist und mit einer Faksimile-Unterschrift unterzeichnet werden kann. Mit Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich kennen bereits sieben Kantone die Offenlegungspflicht. Laut Aussagen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) finden 90% aller Anfechtungen von Neumieten in diesen sieben Kantonen statt. Während die Vermieterorganisationen sowie FDP und SVP gegen die Massnahme opponierten - sie vermuteten einen grossen zusätzlichen administrativen Aufwand und fürchteten Rechtsfolgen bei unkorrekter Verwendung des Formulars - stiess sie insbesondere bei den linken Parteien, aber auch bei CVP, EVP und BDP, sowie beim Mieterverband auf Zustimmung. Letzterer forderte im September bei der Lancierung seiner landesweiten Kampagne "Zahlbare Mieten für alle" in Bern Unterstützung für diese Massnahme. Im Oktober beschloss die Regierung, trotz kontroversen Stellungnahmen an der Offenlegungspflicht festzuhalten, und gab dem zuständigen Departement die Erarbeitung einer entsprechenden Änderung des Mietrechts in Auftrag. Die anderen Änderungen wurden in der Vernehmlassung weniger kontrovers diskutiert.<sup>3</sup>

Aufgrund der vorgesehenen schweizweiten Formularpflicht zur Offenlegung des Vormietzinses **scheiterte die geplante Mietrechtsrevision 2016 bereits an der Eintretensdebatte** im Parlament – ein übrigens nicht seltenes Vorkommnis im Mietrecht, wie sich anhand der ebenfalls an der Eintretensdebatte gescheiterten Mietrechtsrevision im Jahr 2010 nachzeichnen lässt.

Während die RK-NR dem erstberatenden Nationalrat nur mit hauchdünner Mehrheit von 13 zu 12 Stimmen empfahl, nicht auf die Vorlage einzutreten, bestärkte die grosse Kammer diesen Antrag in der Sommersession nach einer längeren, inquisitiven und aufgeheizten Eintretensdebatte mit 106 zu 83 Stimmen (3 Enthaltungen) bereits um einiges deutlicher. Dazu verhalten in erster Linie die SVP und FDP, deren Fraktionen sich dem Vorhaben geschlossen entgegen stellten, unterstützt durch einzelne Repräsentantinnen und Repräsentanten der GLP und CVP sowie einer Stimme aus der BDP. Gar noch deutlicher zu Ungunsten der Vorlage fiel das ständerätliche Verdikt in der Herbstsession aus: Die Kantonskammer beschloss mit 29 zu 14 Stimmen und ohne lange Debatte, nicht auf die Vorlage einzutreten, womit diese vom Tisch ist.

Während die Gegner und Gegnerinnen der Revision zum einen die föderale Kompetenzordnung beibehalten und die Einführung der Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen wollten, fürchteten sie zum anderen die Verstärkung der Wohnungsnot, wenn Mietpreise wegen der Formularpflicht unter dem Marktwert zu liegen kämen, sowie einen unzumutbaren administrativen Aufwand für die Vermieterseite. Sowohl die Linke als auch Bundesrat Schneider-Ammann argumentierten vergeblich für Eintreten auf die Vorlage. Diese diene lediglich der Missbrauchsbekämpfung und sei somit ein Mittel gegen starke und unbegründete Mietzinserhöhungen. Zudem zeigten sich in den sieben Kantonen, welche die Formularpflicht kennen, bisher keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. Ferner sei auch nicht in all diesen Kantonen ein Anstieg der Anzahl Anfechtungen zu beobachten; Zug und Nidwalden würden kaum solche Fälle kennen. Anders ist die Lage im dritten Deutschschweizer Kanton mit einer Formularpflicht: In Zürich hätte deren Einführung im Jahr 2013 zwar zu einem markanten Anstieg von Klagen geführt, die meisten Fälle hätten aber einvernehmlich gelöst werden können.

Dass die parlamentarische Debatte stark von Interessenbindungen geprägt war, zeigte sich unter anderem am aussergewöhnlichen Engagement einiger Rednerinnen und Redner: Hans Egloff (svp, ZH), Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) und Mehrheits Sprecher der RK-NR, Petra Gössi (fdp, SZ), abtretendes Vorstandsmitglied des HEV, Jacqueline Badran (sp, ZH), Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), und Carlo Sommaruga (sp, GE), dazumals Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbandes (ASLOCA-Romande). Der unterlegene Mieterverband liess nach der Versenkung der Vorlage verlauten, er setze nun auf seine im Vorjahr lancierte Volksinitiative "Für mehr bezahlbare Wohnungen". Diese konnte noch im Oktober desselben Jahres gültig eingereicht werden.<sup>4</sup>

## Raumplanung

In mehreren **Kantonen**, namentlich Bern, Freiburg, Obwalden und Thurgau, legten die Regierungen **Gesetzesanträge zur Vereinfachung der Bewilligungsverfahren** vor. Als erster Kanton versuchte der Aargau, die Baubewilligungsfristen rechtlich festzuschreiben. In dem vom Aargauer Regierungsrat vorgelegten „Fristen-Dekret“ sind Grenzen von insgesamt höchstens acht Monaten für die Bewilligung von Baugesuchen und allfällige Einsprachen vorgesehen. Das Dekret ist Ausfluss des am 6. Juni in der kantonalen Volksabstimmung angenommenen neuen Baugesetzes. Das Aargauer «Fristendekret» wurde am 17.5.1994 vom Grossen Rat abgelehnt.<sup>5</sup>

Im Herbst präsentierte die Regierungskonferenz der Gebirgskantone ihre **räumliche Strategie der alpin geprägten Räume in der Schweiz**. Darin brachten die sieben Kantone Glarus, Graubünden, Nidwalden, Obwalden, Tessin, Uri und Wallis Vorschläge zur Konkretisierung des Raumkonzepts Schweiz ein, dessen Strategie für den Alpenraum ihrer Ansicht nach zu wenig differenziert ausgefallen war. In Erhalt und Nutzung natürlicher Ressourcen, der Stärkung der alpinen Zentren, der verbesserten Erschliessung mit Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur sowie im Ausbau und der optimierten Nutzung der Wasserkraft sehen die Gebirgskantone die vier vordringlichsten Handlungsfelder zur erfolgreichen Entwicklung des Alpenraums.<sup>6</sup>

Mit dem 2013 an der Urne befürworteten Raumplanungsgesetz (RPG) waren die Kantone beauftragt worden, innert fünf Jahren ihre Richtpläne zu überarbeiten. Bis zur Genehmigung der kantonalen Richtpläne durch den Bund sieht das Gesetz ein Bauzonenmoratorium vor; eine neue Einzonung verlangt demnach die gleichzeitige Auszonung einer mindestens gleich grossen Fläche. Das Bundesgericht kam in seinem **Urteil zum Bauzonenmoratorium** vom Oktober 2015 zum Schluss, dass den Kantonen wenig Spielraum bleibe, um ein solches zu umgehen. Konkret hatte sich die oberste Gerichtsstanz mit dem Thema zu beschäftigen, weil das Freiburger Kantonsgericht im Vorjahr die Einzonung einer grossen Parzelle bewilligt hatte und nun umstritten war, ob das Moratorium auch für Beschwerdefälle gelte, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits hängig waren. Das Bundesgericht vertrat die Ansicht, dass viele Kantone, der Kanton Freiburg eingeschlossen, über zu grosse Bauzonen verfügten und es absehbar sei, dass die Behörden in naher Zukunft etliche Rückzonungen beschliessen müssten, was in der Regel teuer und schwer durchsetzbar sei. Das im Gesetz statuierte Moratorium sei von überwiegendem öffentlichem Interesse und gelte demnach auch für diese Fälle.

Im Mai des Folgejahres bewertete das Bundesgericht auch eine Neueinzonung ohne entsprechende zeitgleiche Auszonung im Kanton Waadt als unzulässig. Die Waadtländer Behörden hatten die Neueinzonung als dringlich eingestuft – was eine Aufschiebung der notwendigen Auszonung möglich machen würde –, da mit einer Unternehmensexpansion zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden könnten. Das Bundesgericht vertrat die Ansicht, dass Einzonungen aus diesen Gründen nicht in jedem Fall als dringlich bewertet werden können und verneinte im konkreten Fall die Dringlichkeit.<sup>7</sup>

Im Jahr **2018 genehmigte der Bundesrat Richtplananpassungen** von insgesamt sechs Kantonen. Nachdem in den drei vergangenen Jahren bereits neun Kantone ihre Richtpläne angepasst hatten und somit von den mit der Revision des Raumplanungsrechts in Kraft getretenen Übergangsbestimmungen befreit worden waren, entfiel neu auch für die Kantone **Nidwalden, Waadt, Appenzell Innerrhodens, Thurgau, Appenzell Ausserrhodens und Solothurn** die Pflicht, bei künftigen Einzonungen zeitgleich eine entsprechende Fläche kompensieren zu müssen.

In ihren Richtplänen gingen die Kantone Appenzell Ausserrhodens, Solothurn, Thurgau und Waadt von einer Bevölkerungsentwicklung aus, die unterhalb des Szenario «Hoch» des BFS aus dem Jahr 2015 zu liegen kommt. Auf der anderen Seite planten die Kantone Appenzell Innerrhodens und Nidwalden ihren Bauzonenbedarf der nächsten Jahre unter Annahme des hohen Bevölkerungsszenarios. Appenzell Innerrhodens plante gar in zwei Varianten; neben dem Szenario «Hoch» des BFS präsentierte der Kanton ein noch höheres Wachstumsszenario. Der Bundesrat erinnerte den Kanton in seiner Antwort auf den Richtplan daran, dass ein grösseres Siedlungsgebiet erst dann beansprucht werden dürfe, wenn das vorhergesagte Szenario auch tatsächlich eintritt. Die Kantone Nidwalden und Solothurn können ihren Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre voraussichtlich mit bestehenden Zonen abdecken. In den Kantonen Thurgau und Waadt könnten fallweise Einzonungen nötig werden. Auch auf das Bevölkerungsszenario «Hoch» des BFS (2015) gestützt wird der Kanton Appenzell Innerrhodens seine bestehenden Bauzonen in den nächsten 15 Jahren wohl nicht auslasten (96.6%). Mit dem angepassten Richtplan beauftragte der Kanton deswegen die Gemeinden, wo nötig Auszonungen zu prüfen. Ferner besteht für den Kanton bei neuen Einzonungen nach wie vor eine Kompensationspflicht. Auch der Kanton Appenzell Ausserrhodens wird mit dem von ihm gewählten Szenario «Mittel-Plus» seine bestehenden Bauzonen nicht gänzlich auslasten (99.2%), weswegen auch dort Auszonungen notwendig werden könnten.<sup>8</sup>

In Erfüllung des Postulats Hêche (sp, JU), das einen **Bericht über die Rolle der bundesnahen Unternehmen bei der Entwicklung der Berggebiete und der ländlichen Regionen** gefordert hatte, wertete der Bund die Anzahl Arbeitsplätze und das regionale Engagement bundesnaher Unternehmen sowie verschiedene Kennzahlen zu Dienstleistungen im Bereich Beschaffung und Grundversorgung aus. Aufgrund der gewählten Untersuchungsebene der Kantone wurden Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell Ausserrhodens, Appenzell Innerrhodens, Graubünden, Tessin, Wallis, Neuenburg und Jura als «Berggebiete und ländliche Räume» definiert und waren Gegenstand der Untersuchung. So flossen ländliche Gebiete in anderen Kantonen, etwa solche in Bern, nicht in die Untersuchung mit ein, womit die Untersuchungseinheit

nicht deckungsgleich ist mit derjenigen im Bericht «Politik des Bundes für die ländlichen Räume und Berggebiete». Der Bericht zum Postulat Hêche folgert, dass sich in den untersuchten Kantonen wichtige Standorte bundesnaher Betriebe befinden und es in Bezug auf den erfolgten Stellenabbau keine Benachteiligung für ländliche Räume und Berggebiete im Vergleich zu städtischeren Gebieten gebe. Ferner würden sich die Unternehmen bereits zum aktuellen Zeitpunkt erheblich und gezielt für die Entwicklung der Berggebiete und ländlichen Räume einsetzen. Aufgrund dessen sah der Bundesrat keinen Handlungsbedarf zur Anpassung der strategischen Ziele oder zum Beschluss neuer Massnahmen.<sup>9</sup>

## Bodenrecht

**MOTION**  
DATUM: 20.12.1995  
EVA MÜLLER

Nach dem Nein vom 25. Juni verlangten verschiedene Vorstösse unter Federführung der welschen Kantone eine **Kantonalisierung der Lex Friedrich**. Sukkurs erhielten sie vom Ständerat. Dieser überwies in der Wintersession mit 20 zu 17 bzw. mit 17 zu 13 Stimmen eine Motion Martin (fdp, VD) (95.3373) und eine Motion seiner Rechtskommission (95.3386), die verlangten, dass die Kantone künftig in eigener Kompetenz über Beschränkungen im Immobilienhandel entscheiden können. Der Bundesrat stellte kurzfristig eine Umlenkung von 300 bis 400 Bewilligungen für Ferienhäuser für Kantone mit grosser ausländischer Nachfrage – wie das Wallis, Graubünden und das Tessin – in Aussicht, da die 1'420 kontingentierten Einheiten gegenwärtig gesamtschweizerisch nur zu rund 65% ausgeschöpft würden. Eine Erhöhung des Kontingents lehnte er ab, beauftragte aber eine Expertengruppe mit der Umverteilung der Kontingente. Einer Kantonalisierung steht der Bundesrat jedoch skeptisch gegenüber; bereits ein Rechtsgutachten für die Expertenkommission Füeg hatte vor einer Kantonalisierung gewarnt, da damit die Idee eines einheitlichen Bundesprivatrechts praktisch aufgegeben und dies unter anderem die Verhandlungen mit der EU erschweren würde. In die gleiche Richtung ging auch der Nationalrat: Er lehnte vier Motionen aus der Westschweiz (95.3358 / 95.3369 / 95.3370 / 95.3371), die ebenfalls die Kantonalisierung der Lex Friedrich forderten, deutlich ab. Mit der Ratsmehrheit stimmten auch Teile der Westschweizer Linken. Ende Jahr beschloss die Westschweizer Regierungskonferenz mit Beteiligung des Tessins, Standesinitiativen für eine Lockerung der Lex Friedrich einzureichen.<sup>10</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 01.01.1996  
EVA MÜLLER

1995 wurden für den **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** 1'801 Bewilligungen erteilt, 2% weniger als im Vorjahr. Die bewilligte Preissumme nahm mit CHF 2'419 Mio. jedoch um rund CHF 400Mio. zu. Die meisten Bewilligungen erhielt der Kanton Wallis (408), gefolgt vom Tessin (274) und der Waadt (228). Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer war etwas höher als 1994, es wurden 1'273 (1994: 1'216) Handänderungen ins Grundbuch eingetragen. 298 Objekte (1994: 343) wurden von Schweizern zurückgekauft. Insgesamt kam es zu einem Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum von 95 Hektaren (1994: 63 ha). Weiterhin stammten die meisten Erwerber aus dem EU-Raum.<sup>11</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 25.04.1996  
EVA MÜLLER

Rund ein halbes Jahr nach der Abstimmung über eine liberalisierte Lex Friedrich, bei der die zustimmenden französischsprachigen Kantone und das Tessin in die Minderheit versetzt wurden, reichten die Kantone Genf (96.304), Waadt (96.301), Wallis (96.303) und Neuenburg (96.307) gleichlautende **Standesinitiativen zur Lockerung der Lex Friedrich** ein. Gemäss dem Initiativtext ist der Erwerb von Grundstücken für gewerbliche Zwecke durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht zu befreien, und für Ferienwohnungen sollen die Kantone zusätzliche Reservekontingente beanspruchen können.<sup>12</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 28.04.1997  
EVA MÜLLER

Der Nationalrat gab fünf Standesinitiativen der Kantone Waadt (96.301), Wallis (96.303), Neuenburg (96.307), Genf (96.304) und Tessin (96.327), die eine **Kantonalisierung der Bewilligungsvorschriften beim Grundstückserwerb von Ausländern** sowie höhere Kontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen für Tourismusregionen forderten, keine Folge. Er folgte damit dem Bundesrat, der argumentierte, dass die Aufsplitterung des Schweizer Wirtschaftsraumes der aktuellen weltweiten Globalisierung der Wirtschaft zuwiderlaufe. Ausserdem sei das Anliegen der Kantone nach höheren Kontingenten mit der letztjährigen Änderung der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, welche die Verteilung nicht ausgeschöpfter

Kontingente auf Kantone mit erhöhtem Kontingentsbedarf zulässt, weitgehend erfüllt. Zwei Motionen Martin (fdp, VD) (95.3373) und der Rechtskommission des Ständerates (95.3386), die ebenfalls beide eine Kantonalisierung der Bewilligungspflicht forderten und die 1995 vom Ständerat überwiesen worden waren, lehnte der Nationalrat ebenfalls ab.

Entgegen der Forderung mancher Ferienorte nach höheren Kontingenten entschied der Bündner Ferienort Arosa. Knapp sprach er sich dafür aus, dass Personen mit Wohnsitz im Ausland in Arosa auch weiterhin kein Grundeigentum kaufen können.<sup>13</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 29.10.2008  
HANS HIRTER

Der Bundesrat empfahl die Ende 2007 von der Stiftung Helvetia Nostra eingereichte **Volksinitiative** für die Einschränkung des Baus von Ferien- und anderen Zweitwohnungen („**Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!**“) zur Ablehnung. Die Forderung, dass in keiner Gemeinde der Anteil von Ferienwohnungen mehr als 20% der Gesamtfläche des Wohnungsbestandes betragen darf, sei für die Tourismusregionen viel zu restriktiv. Sie würde für einen Grossteil der auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Gemeinden praktisch einem Baustopp gleichkommen und damit die Bauwirtschaft ruinieren. Heute fällt die Kompetenz zur Regulierung des Ferienwohnungsbestandes in die Kompetenz der Gemeinden. Einige Kantone ermächtigen ihre Gemeinden ausdrücklich, im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden entsprechende Vorschriften zu erlassen. Gemäss der eidgenössischen Volkszählung von 2000 betrug der Anteil der Zweit- oder Ferienwohnungen 11,8% des schweizerischen Wohnungsbestandes. Dieser Wert variiert jedoch regional sehr stark und liegt in den Tourismuskantonen Graubünden und Wallis bei 35%. In knapp einem Viertel aller schweizerischen Gemeinden (rund 650) übertrifft er die 20%-Marke; diese befinden sich vorwiegend in den touristisch geprägten Gebieten der Kantone Graubünden, Wallis, Tessin, Bern und Waadt. Der Bundesrat anerkennt in seiner Stellungnahme zur Initiative zwar, dass es raumplanerische Probleme im Zusammenhang mit dem kaum eingeschränkten Bau von Zweitwohnungen gibt. Konkrete Massnahmen möchte er aber wie bisher den Kantonen überlassen, welche besser in der Lage seien, den lokalen Verhältnissen angepasste Lösungen zu finden. Der Bund soll diese lediglich dazu verpflichten, sich der Problematik anzunehmen und in ihren Richtplänen diejenigen Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Eine entsprechende Teilrevision des Raumplanungsgesetzes hatte er als flankierende Massnahme zur Aufhebung der „Lex Koller“ vorgeschlagen.<sup>14</sup>

### Wohnungsbau und -eigentum

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 07.11.1992  
DIRK STROHMANN

Gestützt auf die Daten der Volkszählung 1990 ermittelte das Bundesamt für Statistik (BfS) einen **Wohnungsbestand** von rund 3.2 Mio. Einheiten. Dies ergibt innerhalb des letzten Dezenniums eine Zunahme um 17 Prozent. Mit einem Zuwachs von über 25 Prozent wurde dabei das grösste Wachstum in ländlichen Gebieten wie dem Wallis, Freiburg, Schwyz und Nidwalden festgestellt. Die Stadtkantone Basel und Genf sowie Neuenburg verzeichneten dagegen eine Steigerung von weniger als zehn Prozent. Die durchschnittliche Belegungszahl nahm leicht auf 2.4 Personen pro Wohnung ab, dagegen stieg die Wohnfläche deutlich auf durchschnittlich 109 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Der Mieteranteil lag im Erhebungszeitraum bei gut zwei Dritteln, knapp ein Drittel der Wohnungen wurde von den Eigentümern selbst bewohnt. Erwartungsgemäss lag der Mieteranteil in den territorial begrenzten Kantonen Basel-Stadt und Genf mit 88.1 Prozent bzw. 84.5 Prozent besonders hoch.<sup>15</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 01.06.1993  
DIRK STROHMANN

Mit Stichtag 1. Juni 1993 wurde in der Schweiz ein **Leerwohnungsbestand** von 29'755 Einheiten ermittelt (ohne La Chaux-de-Fonds, NE). Dies sind 7'525 Wohnungen oder ein Drittel mehr als im Vorjahr. Mit 0,92% nähert sich die Leerwohnungsziffer erstmals seit 1978 wieder der 1%-Marke. Der Wert von 0,5%, welcher vom Bundesrat als Indikator für Wohnungsnot angesehen wird, wurde ausser von Zürich und den beiden Basel nur noch von Uri, Obwalden und den beiden Appenzell unterschritten. Dagegen sind die Leerbestände in den nichtdeutschsprachigen Kantonen durchschnittlich am stärksten gestiegen. An der Spitze liegen die Kantone Waadt, Tessin und Genf sowie Neuenburg und Solothurn mit Werten deutlich über einem Prozent. Es sind dies jene Kantone, die unter dem Einbruch der Konjunktur und der Rezession in der Baubranche besonders gelitten haben. Mit 0,78% liegt der Leerwohnungsbestand in den Städten unter dem Landesdurchschnitt, wobei in Krisenregionen wie Genf (1,7%), Le Locle (4,6%) oder

Martigny (4,6%) überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen sind. Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsgrösse betrachtet, stieg der Leerbestand bei Kleinwohnungen mit bis zu zwei Zimmern mit 29,7% überdurchschnittlich stark (1992: 25%), während der Anteil leerstehender Grosswohnungen mit über vier Zimmern rückläufig war. Ob sich darin lediglich die Verlagerung der Wohnungsproduktion hin zu kleineren Wohneinheiten widerspiegelt oder auch ein gesellschaftlicher Wandel, nach welchem junge Menschen, zum Teil aus wirtschaftlicher Notwendigkeit, länger bei ihren Eltern wohnen bleiben, ist vorläufig noch nicht sicher zu beantworten.<sup>16</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.09.1994  
EVA MÜLLER

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz entspannte sich weiter. Mit Stichtag 1. Juni 1994 wurde ein Leerwohnungsbestand von 39'423 Wohnungen sowie Einfamilienhäuser ermittelt. Das sind nahezu 10'000 Einheiten oder 32% mehr als im Vorjahr. **Erstmals seit 1978 überschritt die Leerwohnungsziffer wieder die 1%-Marke:** der Leerwohnungsbestand nahm von 0,92 auf 1,2% zu. Während die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern im Vorjahresvergleich praktisch stagnierte, nahm die Zahl der leerstehenden Ein- und Zweizimmerwohnungen (+44%) und Drei- und Vierzimmerwohnungen (+36%) deutlich zu. Nach Kantonen betrachtet, war die Anzahl leerstehender Wohnungen einzig im Kanton Nidwalden leicht rückläufig. In allen übrigen Kantonen stieg die Leerwohnungsziffer an, wobei der Kanton Wallis die grösste absolute Zunahme zu verzeichnen hatte. Die höchsten Leerwohnungsziffern meldeten das Tessin (2,15), Wallis (2,12) und Waadt (2,1), während Basel-Land (0,36) und Basel-Stadt (0,33) die wenigsten leerstehenden Wohnungen registrierten. Allgemein wiesen die Süd- und Westschweiz deutlich höhere Leerwohnungsziffern auf als die Deutschschweiz.<sup>17</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 21.10.1995  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt hat sich weiter deutlich entspannt und wies mit Stichtag 1. Juni 1995 einen **Leerwohnungsbestand von 1,39%** (1994: 1,2%) auf. Damit kam es zu einem wachsenden Angebotsüberhang. 46'300 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser standen leer, 6'900 Einheiten oder 17,5% mehr als ein Jahr zuvor. Dabei dehnte sich der Leerwohnungsbestand insbesondere bei den kleinen und mittleren Wohnungen aus (+22%), während er bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen um 18% und bei den grossen Wohnungen mit fünf oder sechs und mehr Zimmern um 7% zunahm. Erstmals hatte das Bundesamt für Statistik die leerstehenden Objekte in die Kategorien „zu vermieten“ und „zu verkaufen“ eingeteilt. Demnach wurden rund drei Viertel (35'300) der leerstehenden Objekte auf dem Wohnungsmarkt zur Miete und ein Viertel (11'000) zum Kauf angeboten. Weiterhin standen in der Westschweiz und im Tessin mehr Wohnungen und Häuser leer als in der Deutschschweiz. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen die Kantone Wallis (2,69%) und Waadt (2,44%) auf, während Baselland (0,42%) und Baselstadt (0,53%) wie im Jahr zuvor die wenigsten leerstehenden Wohnungen registrierten.<sup>18</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 09.10.1996  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt entspannte sich nochmals markant und wies mit Stichtag 1. Juni 1996 einen **Leerwohnungsbestand von 1,61%** (1995: 1,39%) auf. Gemäss dem BFS erhöhte sich der Leerwohnungsbestand in der Schweiz innert Jahresfrist um 17,5% auf 54'483 leerstehende Wohnungen. Dabei nahmen gegenüber 1995 insbesondere die leerstehenden Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern zu. In der Deutschschweiz war die Zunahme leerstehender Wohnungen grösser als in der Westschweiz und im Tessin. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen am Stichtag die Kantone Solothurn (2,94%), Wallis (2,65%) und Waadt (2,6%) auf, deutlich unter 1% lag die Leerwohnungsziffer nur noch in den Kantonen Basel-Land (0,46%) und Basel-Stadt (0,78%). Leicht rückläufig war mit 21% der Anteil der Neuwohnungen am Leerwohnungsbestand. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Leerwohnungsbestand sank von fast 10% auf rund 8%.<sup>19</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.08.1997  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt entspannte sich weiter und wies mit Stichtag 1. Juni 1997 einen **Leerwohnungsbestand von 1,82%** (1996: 1,61%) auf. 62'500 Wohnungen und Einfamilienhäuser standen leer, 8'100 oder 15% mehr als ein Jahr zuvor. Wie in den vier vorangegangenen Jahren nahm vor allem die Zahl der leerstehenden kleinen und mittleren Wohnungen zu. Die Zahl leerstehender Neuwohnungen sank um 13%, was das BFS auf die in den letzten zwei Jahren eingeschränkte Bautätigkeit zurückführte. Auch die Zahl der leerstehenden Einfamilienhäuser ging leicht, um 0,7%, zurück. Die

höchsten Leerwohnungsziffern wiesen am Stichtag die Kantone Solothurn (3,06%), Thurgau (2,9%) und Glarus (2,69%) aus, die tiefsten Werte zeigten die Kantone Basel-Land (0,57%), Zug (0,92%) und Appenzell Ausserrhoden (1,1%).<sup>20</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 12.09.1998  
URS BEER

Der seit 1991 anhaltende **Aufwärtstrend beim Leerwohnungsbestand** in der Schweiz hat sich zwar **weiter fortgesetzt**, verlangsamte sich jedoch im Vergleich zu den Vorjahren. Am Stichtag 1. Juni 1998 wurden insgesamt 64'200 leerstehende Wohnungen und Einfamilienhäuser gezählt. Gemessen am ungefähren Gesamtwohnungsbestand nahm die **Leerwohnungsziffer** innert Jahresfrist nur leicht von 1,82 auf **1,85%** zu. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Leerwohnungsbestand um 1'700 Einheiten bzw. 2,6%. Die Zahl der zur Miete ausgeschriebenen leerstehenden Wohnungen nahm weiter zu und machte mit 85% den Grossanteil des gesamten Leerwohnungsbestandes aus (1994: 76%). Umgekehrt reduzierte sich der Bestand der zum Verkauf ausgeschriebenen leerstehenden Wohnungen auf 15% (1994: 24%). Analog zu den Vorjahren erhöhte sich vor allem die Zahl der kleinen leerstehenden Wohnungen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Neubauten und in Einfamilienhäusern sank um 30% bzw. 8%. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen die Kantone Thurgau (3,4%), Solothurn (3,0%) und Glarus (2,8%) aus, die tiefsten Werte verzeichneten die Kantone Basel-Land (0,6%), Zug (0,9%) und Nidwalden (1,1%).<sup>21</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.06.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Der **Leerwohnungsbestand** war 1999 seit acht Jahren erstmals wieder **rückläufig**. Am Stichtag vom 1. Juni wurden in der Schweiz insgesamt 58'000 leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser gezählt. Der Rückgang um 6'100 Einheiten betraf alle Wohnungskategorien und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verminderung um 10% dar. Die Leerwohnungsquote ermässigte sich von 1,85% im Vorjahr auf 1,66% im Berichtsjahr. Im kantonalen Vergleich war sie in den Kantonen Thurgau (3,2%), Glarus (3,0%), Solothurn (2,8%) und Schaffhausen (2,6%) am höchsten. Am unteren Ende der Rangliste befanden sich die Kantone Zug (0,5%), Basel-Landschaft (0,6%), Zürich (1,0%) und Nidwalden (1,0%). (Zur Leerwohnungsstatistik im Jahr 2000 siehe hier.)<sup>22</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 16.09.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Der Bestand an **Leerwohnungen ging im Jahr 2000** um weitere 5'300 Einheiten **zurück** (-9%). Am Stichtag vom 1. Juni wurden in der Schweiz insgesamt 52'800 leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser gezählt. Die Leerwohnungsquote ermässigte sich von 1,66% im Vorjahr auf 1,49% im Berichtsjahr. Der Rückgang betraf alle Wohnkategorien und lag im Trend der anziehenden Konjunktur. War in den Kantonen Glarus (3,40%), Schaffhausen (3,19%), Thurgau (3,0%) und Solothurn (2,77%) das Wohnungsangebot vergleichsweise gross, machte sich in den Kantonen Zug (0,31%), Basel-Landschaft (0,59%), Nidwalden (0,68%), Zürich (0,71%) und Genf (0,86%) allgemeine Wohnungsknappheit breit. (Zur Leerwohnungsstatistik 1999 siehe hier.)<sup>23</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 29.09.2001  
MAGDALENA BERNATH

Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt verschärfte sich weiter. Im Vergleich zum vorangehenden Jahr sank der Leerwohnungsbestand um 9,5% auf 47'700 leerstehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser. Während sich das Angebot an Einfamilienhäusern leicht verbesserte, herrschte eine sehr grosse Nachfrage nach Mietwohnungen. Die **Leerwohnungsziffer sank** zum dritten aufeinanderfolgenden Mal, von 1,49% im Jahr 2000 **auf 1,34%** (Stichtag 1. Juni 2001). Am grössten war die Knappheit in den Kantonen Zug (0,31%) und Genf (0,39%), wo der Leerwohnungsbestand um 45% sank, und Zürich (0,47%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (3,48%), Schaffhausen (3,24%) und Thurgau (2,76%).<sup>24</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 28.09.2002  
MAGDALENA BERNATH

Auch in diesem Berichtsjahr ging die Zahl der Leerwohnungen weiter zurück: Am Stichtag 1. Juni 2002 standen 40'600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer sank** um 1,34% im Jahr 2001 **auf 1,13%**. Das BFS begründete den seit 1998 anhaltenden Rückgang des Leerwohnungsbestandes einerseits mit der Verringerung der Anzahl neuer Wohnungen, andererseits mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung. Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,25%), Zug (0,3%) und Zürich (0,39%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Thurgau (2,47%), Tessin (2,61%) und Glarus (3,05%).<sup>25</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 28.10.2003  
MAGDALENA BERNATH

Der Schweizerische Hauseigentümerverband zeigte sich über das Ja des Parlaments zum Steuerpaket befriedigt und sistierte die geplante Lancierung eigener Volksinitiativen im Bereich des Bausparens und der Eigenmietwertbesteuerung. Die kantonalen Finanzdirektoren hingegen lehnten die Steuerreform ab. Einen reinen Systemwechsel hätten sie unterstützt, nicht jedoch das nun vorliegende Modell, das trotz Abschaffung des Eigenmietwerts weiterhin grosszügige Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen erlaubt. Die entsprechenden Steuerausfälle seien für die Kantone nicht tragbar. In der Folge reichten die Regierungen resp. Parlamente von Bern, Graubünden, Solothurn, Basel-Stadt, Glarus, Jura, Schaffhausen, Wallis, Obwalden, Sankt Gallen und Waadt erstmals in der Geschichte des Bundesstaates ein **Kantonsreferendum** ein. Da das Zustandekommen des Kantonsreferendums bis im September unklar war, reichte ein links-grünes Komitee ebenfalls das Referendum gegen das Steuerpaket ein.<sup>26</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 26.11.2003  
MAGDALENA BERNATH

Zum fünften aufeinander folgenden Mal ging die Zahl der Leerwohnungen zurück. Am Stichtag 1. Juni 2003 standen 31'300 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer sank** erstmals seit zehn Jahren wieder unter die kritische Grenze von 1%; sie betrug **0,91%**. Das BFS begründete den anhaltenden Rückgang des Leerwohnungsbestandes nachfrageseitig durch die Bevölkerungsentwicklung und angebotsseitig durch den geringeren Neubau von Wohnungen. Am grössten war die Wohnungsknappheit wie bereits im letzten Jahr in den Kantonen Genf (0,17%), Zug (0,3%) und Zürich (0,35%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Thurgau (2%), Appenzell-Ausserrhoden (2,03%) und Glarus (2,71%).

In seiner Antwort auf eine Einfache Anfrage Hegetschweiler (fdp, ZH) (03.1126) zur **Leerwohnungszählung** führte der Bundesrat aus, dass das Bundesamt für Wohnungswesen, kantonale Amtsstellen, Forschungsinstitute, Planer, Banken und Investoren die Ergebnisse benutzten, um den Immobilienmarkt in der Schweiz zu analysieren. Die Gesamtkosten der jährlichen Zählungen beliefen sich auf etwa CHF 50'000. Der Bundesrat sei bereit zu prüfen, ob die heutige Leerwohnungszählung mittelfristig durch eine IT-Lösung ersetzt oder ergänzt werden oder allenfalls aussagekräftiger gestaltet werden könne. (Siehe auch die Mo. 03.3383 desselben Parlamentariers.)<sup>27</sup>

**POSITIONSPAPIER UND PAROLEN**  
DATUM: 15.05.2004  
MAGDALENA BERNATH

Am 16. Mai 2004 entschied das Volk über das **Steuerpaket**. Insbesondere aufgrund der befürchteten Einbussen bei der Wohneigentumsbesteuerung sprachen sich neben den elf Kantonen (BS, BE, GL, GR, JU, OW, SG, SH, SO, VD, VS), welche erstmals seit 1874 das Ständesreferendum ergriffen hatten, auch neun weitere für die Ablehnung der Vorlage aus. Linke und Grüne, welche ebenfalls das Referendum ergriffen hatten, Gewerkschaften und der Schweizerische Mieterverband gaben die Nein-Parole heraus. Zur Befürworterseite zählten die FDP und die SVP sowie die Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümerverband. Auch die CVP befürwortete das Steuerpaket, allerdings hatten viele Kantonalsektionen die Nein-Parole herausgegeben.<sup>28</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 25.09.2004  
MAGDALENA BERNATH

2004 stabilisierte sich der Leerwohnungsbestand, nachdem er seit 1998 ständig gesunken war. Am Stichtag 1. Juni 2004 standen 33 600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer verharrte auf dem Vorjahresniveau von 0,91%**. Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,15%), Basel-Land (0,4%) und Zug (0,41%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (2,32%), Appenzell-Ausserrhoden (1,88%) und Thurgau (1,84%).<sup>29</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 09.03.2011  
MARLENE GERBER

Die von der Credit Suisse veröffentlichte Studie zum **Zustand des Schweizer Immobilienmarktes 2011** verzeichnete einen trotz Wirtschaftskrise und ansteigenden Immobilienpreisen ungebremsten Anstieg der Wohneigentumsquote. Die beiden Hauptgründe für diese Entwicklung verortete die Studie zum einen in der Zuwanderung und zum anderen in den rekordtiefen Zinsen. Gleichzeitig warnten die Ökonomen vor einer Überhitzung des Marktes, insbesondere in den Kantonen Genf, Waadt, Tessin und Zug. Sie hielten jedoch fest, dass sich der Trend zum Eigenheim als positiv für die

Mieterinnen und Mieter erweise, weil ein Anstieg der Mieten nicht vor 2013 zu erwarten sei.<sup>30</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 11.03.2016  
MARLÈNE GERBER

In Erfüllung einer Motion Leo Müller (cvp, LU) präsentierte der Bundesrat im März 2016 seine Botschaft zum **Bundesgesetz über die Besteuerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke**, mit dem die Rückkehr zur 2011 aufgelösten Praxis der Gewinnbesteuerung besiegelt werden soll. Wertzuwachsgewinne aus dem Anlagevermögen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sollten somit nicht mehr länger vollumfänglich, sondern privilegiert besteuert werden. In der Vernehmlassung hatte sich die Mehrheit der Kantone, die FDP (mit Ausnahme der Waadtländer Sektion), die SP und nicht zuletzt auch die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren, der Schweizerische Gewerbeverband und der Gewerkschaftsbund gegen das Gesetzesvorhaben ausgesprochen. Vorgebracht wurden unter anderem Bedenken zur Rechtsgleichheit, da Landwirte erneut gegenüber anderen Selbständigerwerbenden bevorzugt würden. Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass bei den Kantonen mit Mindereinnahmen zu rechnen sei. Explizit begrüßt wurde die Rückkehr zur bisherigen Praxis von der SVP und der CVP, den Kantonen Freiburg, Genf, Nidwalden, Tessin, Waadt und Wallis sowie einer Mehrheit der stellungnehmenden Verbände und Organisationen, darunter auch der Schweizerische Bauernverband.<sup>31</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 16.12.2016  
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Nationalrat die Frist für die Erfüllung einer parlamentarischen Initiative Müller (fdp, AG) mit der Forderung nach einer **Harmonisierung der kantonalen Baurechtsvorschriften** dreimal verlängert hatte, schrieb er den Gesetzgebungsauftrag in der Wintersession 2016 ab. Er tat dies auf Empfehlung seiner UREK-NR, die in einem Bericht über die Fortschritte bezüglich Beitritt der Kantone zur interkantonalen Vereinbarung vom 31. Januar 2006 über die Harmonisierung der Baubegriffe Auskunft gab: Im Jahr 2010 waren sechs Kantone der Vereinbarung beigetreten, womit diese hatte in Kraft treten können. Ende 2012 hatte die Vereinbarung elf beigetretene Kantone gezählt, bis zum Zeitpunkt des Berichts (November 2016) war diese Zahl auf 16 Kantone angewachsen. Mit den Kantonen Genf, Jura, Wallis und Waadt würden in vier weiteren Kantonen Vorbereitungsarbeiten zum Beitritt zur Vereinbarung laufen. Während mit den Kantonen Zürich, Glarus und St. Gallen drei weitere Kantone den Weg des autonomen Nachvollzugs der Bestimmungen gewählt hätten, verblieben somit mit Basel-Stadt, Appenzell Ausserrhoden und dem Tessin lediglich drei Kantone, die keinerlei Harmonisierungsbestrebungen zeigten. Eine verfassungsrechtliche Anpassung auf eidgenössischer Ebene sei aufgrund der beträchtlichen Fortschritte nicht mehr länger angezeigt, weswegen man mit 15 zu 5 Stimmen (3 Enthaltungen) beantrage, die Initiative abzuschreiben. Der Nationalrat kam diesem Antrag in der Wintersession 2016 diskussionslos nach.<sup>32</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 30.08.2019  
SEAN MÜLLER

Die WAK-SR hat die Ergebnisse ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung zur Kenntnis genommen. Heute bezahlen Besitzer von Wohneigentum, in dem sie selber wohnen, Einkommensteuern auf einen fiktiven Mietertrag (sog. Eigenmietwert). Die Kommission schlug vor, den **Eigenmietwert für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum** zusammen mit verschiedenen Abzugsmöglichkeiten (z.B. für den Unterhalt oder die Instandstellung) abzuschaffen. Ausserfiskalisch motivierte Abzüge (z.B. für Energiesparen) würden lediglich auf Bundesebene abgeschafft; die Kantone könnten sie weiterhin erlauben. Zweitliegenschaften wären zwar vom Systemwechsel nicht betroffen, doch würden ausserfiskalisch motivierte Abzüge trotzdem nicht mehr erlaubt. Schliesslich sollte auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mehr oder weniger eingeschränkt werden; hierzu erarbeitete die Kommission fünf Varianten. Als Ausgleich würde ein neuer «Ersterwerberabzug» von CHF 10'000 für Ehepaare (CHF 5'000 CHF Alleinstehende) eingeführt, der aber nach 10 Jahren endet. Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen ein. Der kurze Zeit später veröffentlichte Vernehmlassungsbericht zeigt auf, dass 21 Kantone, FDK, SP und die Grünen sowie der Mieterverband und SGB die Vorlage ablehnen. Einzig die Kantone GE, NW, OW, SZ und ZH unterstützen den Systemwechsel, doch auch sie lediglich mit gewichtigen Vorbehalten, allen voran bezüglich Ersterwerberabzugs. Das gleiche gilt für die grundsätzlich befürwortenden Parteien (SVP, FDP, CVP, BDP und Grünliberale). Am positivsten haben Verbände der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (HEV) und Economiesuisse reagiert. In Anbetracht der zahlreichen umstrittenen Fragen hat die WAK-SR jedoch die Verwaltung damit beauftragt, weitere Abklärungen vorzunehmen. Diese sollen vor allem folgende

Punkte betreffen: Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzüge und ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.<sup>33</sup>

- 
- 1) Lib. und LT, 6.9.01.
  - 2) Medienmitteilung BWO vom 23.8.13; [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).
  - 3) Lit. WBF und BWO; Medienmitteilung BR und WBF vom 28.5.14; Medienmitteilung BR und WBF vom 29.10.14; LZ, Lib, NZZ, 30.5.14; TG, 5.9.14; SN, 17.9.14; AZ, NZZ, 30.10.14
  - 4) AB NR, 2016, S. 927 ff.; AB SR, 2016, S. 626 ff.; TA, 14.5.16; Lib, NZZ, SGT, TA, 9.6.16; BZ, NZZ, SGT, TA, 14.9.16
  - 5) SGT, 28.12.93; AT, 22.3., 27.4. und 18.5.94.
  - 6) Lit. Güller; LT, NZZ, 30.9.14
  - 7) BGE IC\_449/2014; Medienmitteilung BGer vom 26.5.16; NZZ, 23.10.15; LZ, NZZ, 27.5.16
  - 8) Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 10.1.18; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 11.4.18; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 24.10.18; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 31.1.18; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 4.7.18; Medienmitteilung UVEK, BR, ARE vom 17.10.18; OWZ, 31.7.18
  - 9) Bericht BR vom 30.11.18
  - 10) AB NR, 1995, S. 2666 ff.; AB SR, 1995, S. 1189 ff.; Ww, 30.11.95.; 24 Heures, 11.12.95; Presse vom 13.12.95; NZZ, 23.12.95.
  - 11) Lit. „Frei (1997). 'Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 1995' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 1, S. 50 ff.“
  - 12) Verh. B.vers., 1996, III, Teil I, S. 22 f.; JdG, 20.2.96.
  - 13) AB NR, 1997, S. 684 ff.; SGT, 24.11.97
  - 14) BBl, 2008, S. 8757 ff.; SGT, 30.10.08. Vgl. auch Die Volkswirtschaft, Nr. 5, 2008, S. 51-58.
  - 15) Presse vom 7.11.92.
  - 16) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 11, S. 49 ff.
  - 17) Presse vom 27.9.94.
  - 18) Presse vom 21.10.95; Die Volkswirtschaft, 69/1996, Nr. 2, S. 51 ff.; Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Wohnungsbedarf 1995 bis 2010.“
  - 19) NZZ, 9.10.96; Lit. „Gurtner (1997). 'Leerwohnungsbestand 1996' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 2, S. 52 ff.“
  - 20) Lit. „Gurtner (1998). 'Leerwohnungsbestand 1997' in 'Die Volkswirtschaft', 71/1998, Nr. 2, S. 50 ff.“; Presse vom 27.8.97.
  - 21) Die Volkswirtschaft, 72/1999, Nr. 1, S. 70 ff.; Presse vom 12.9.98.
  - 22) Lit. „Bundesamt für Statistik (1999). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 1999.“
  - 23) NZZ, 16.9.00.
  - 24) Presse vom 29.9.01; Lit. „Gurtner (2001). Leerwohnungsbestand 2001. in: Die Volkswirtschaft, 2001, Nr. 12, S. 31-35.“
  - 25) NZZ, 28.9.01; Lit. „Bundesamt für Statistik (Hg.) (2002). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 2002.“; „Gurtner (2002). Leerwohnungsbestand 2002. in: Die Volkswirtschaft 2002, Nr. 12, S. 40-43.“
  - 26) BBl, 2003, S. 7056 f. und 7269 f.; Presse vom 21.6., 4.7., 17.9., 25.9., 4.10., 10.10. und 28.10.03.; Presse vom 23.6.03.
  - 27) AB NR, 2003, S. 2138 und Beilagen V, S. 287.; Presse vom 30.9.03. In den Zahlen des BFS nicht enthalten ist der Kanton Tessin, wo eine Änderung der Erhebungsmethode einen Einbruch in der Statistik bewirkte.
  - 28) Presse vom 27.1.-14.5.04
  - 29) NZZ und QJ, 25.9.04.
  - 30) Presse vom 9.3.11.
  - 31) BBl, 2016, S. 1821 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung
  - 32) AB NR, 2016, S. 2281; Bericht UREK-NR vom 7.11.16
  - 33) Medienmitteilung WAK-SR vom 30.8.19; Vernehmlassungsbericht vom 15.8.19; NZZ, 3.9.19