

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Wohnungsbau und -eigentum
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Postulat
Datum	01.01.1965 - 01.01.2022

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

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

Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Müller, Eva; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Wohnungsbau und -eigentum, Postulat, 1990 – 2021*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Bodenrecht	1
Wohnungsbau und -eigentum	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
BauPG	Bauproduktegesetz
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
PME	petites et moyennes entreprises
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LPCo	Loi sur les produits de construction
LOG	Loi sur le logement
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Bodenrecht

POSTULAT
DATUM: 14.12.1990
DIRK STROHMANN

Grössere Schwierigkeiten brachte die Anwendung des Gesetzes (der heutigen «Lex Friedrich») durch den Kanton Graubünden. In einem Musterprozess hatte dieser die Immobilienfirma Sud Provizel SA in Celerina, welche Liegenschaften im Engadin an italienische Staatsbürger vermittelt hatte, aufgelöst und die Liegenschaften dem Kanton zugesprochen. Dieses Vorgehen fand im Januar vor Bundesgericht seine vorläufig letzte Bestätigung. Als Reaktion darauf kam im italienischen Parlament allerdings der Ruf nach Retorsionsmassnahmen gegenüber Schweizer Bürgern oder Firmen auf. Zudem hielt Rom der Schweiz einen Staatsvertrag aus dem Jahre 1868 entgegen, in welchem zwischen beiden Ländern «gegenseitige Niederlassungsfreiheit» festgeschrieben worden war. Der Tessiner CVP-Politiker Gianfranco Cotti nahm das wachsende Unbehagen gegenüber der wenig europafreundlichen «Lex Friedrich» auf, indem er in einem Postulat ihre Totalrevision verlangte. In seiner schriftlichen Erklärung zeigte sich der Bundesrat bereit, das Postulat anzunehmen. Bekämpft wurde es dagegen von Ruf (sd, BE); die Diskussion darüber wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.¹

Wohnungsbau und -eigentum

POSTULAT
DATUM: 24.09.1991
DIRK STROHMANN

Schliesslich wurde auch Loeb (fdp, BE) **Vorschlag, alle in der Bundesverwaltung mit Wohnungsfragen und Wohnbauförderung befassten Stellen** im Interesse einer effizienteren Aufgabenerfüllung im Bundesamt für Wohnungswesen zu konzentrieren, von der grossen Kammer als Postulat überwiesen.²

POSTULAT
DATUM: 18.12.1992
DIRK STROHMANN

Ein Postulat Baumbergers (cvp, ZH) bezog sich auf **regionale Aspekte der Wohnbauförderung.** Der Antragsteller, der insbesondere von Zürcher Kolleginnen und Kollegen unterstützt wurde, verlangte mittels einer Revision der Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben die zur **Subventionierung** berechtigenden Grenzen der Erstellungskosten regional zu differenzieren, so dass auch und gerade in Regionen mit überdurchschnittlichem Kostenniveau eine ausreichende Zahl von Wohnungen und Einfamilienhäusern gefördert werden könne. Das Postulat wurde mit Zustimmung des Bundesrates überwiesen.³

POSTULAT
DATUM: 20.06.1997
EVA MÜLLER

Der Nationalrat überwies ein Postulat Carobbio (sp, TI), das den Bundesrat ersuchte, auf dem Dringlichkeitsweg die **Mietzinspläne** für die nach WEG-System verbilligten Mietwohnungen in der ganzen Schweiz oder wenigstens für wirtschaftlich gebeutelte Regionen und Kantone zu **sistieren.** Die Mietzinse nach WEG stiegen im Berichtsjahr weiterhin an, weil sie an Mietzinspläne gebunden sind, die unter anderem davon ausgingen, dass die Einkommen jener Personen, die einst von nicht kostendeckenden Zinsen profitierten, mit den Jahren ansteigen, so dass sie sukzessive höhere Zinsen bezahlen können.⁴

POSTULAT
DATUM: 22.03.2000
DANIEL BRÄNDLI

Eine Minderheit Thanei (sp, ZH) der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats (RK-NR) schlug eine Änderung des Sachenrechts des Zivilgesetzbuches vor, die es ermöglichen sollte, eine **Wohnung** als solche **ohne Miteigentumsanteil am Gebäude erwerben** zu können. Der Bundesrat sollte dem Parlament Bericht erstatten und einen entsprechenden Entwurf vorlegen. Hess (cvp, ZG) und Hegetschweiler (fdp, ZH) bekämpften den Vorstoss, weil dessen Urheber das sogenannte **«kleine Stockwerkeigentum»** mit einem Vorkaufsrecht und einem Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbinden wollten. Obwohl sich der Bundesrat zur Entgegennahme bereit erklärt hatte, wurde das Postulat vom Rat abgelehnt.⁵

POSTULAT

DATUM: 05.10.2001
MAGDALENA BERNATH

Der Nationalrat überwies zwei Postulate des Tessiners Robbiani (cvp) für die Einführung einer **Toleranzmarge bei der Mietzinsverbilligung** in der WEG-Verordnung (01.3295) resp. die **Überprüfung der Einkommensgrenzen**, die einen Anspruch auf eine Zusatzverbilligung für die Wohneigentumsförderung geben.⁶

POSTULAT

DATUM: 19.12.2003
MAGDALENA BERNATH

Im Anschluss an die Behandlung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) überwies der Nationalrat zwei Postulate seiner WAK: Der erste Vorstoss beauftragte den Bundesrat, Grundlagen zu erarbeiten, welche den **Übergang von der Objekt- zur Subjekthilfe** bei der Wohnraumförderung ermöglichen sollen (02.3636), der zweite verlangte, im Budget Bundesbeiträge für die Einhaltung von **Minergie-Standards** für Bauten vorzusehen, die im Rahmen des WFG erstellt werden (02.3635). Weiter wurde die Behandlungsfrist der Pa. Iv. de Dardel (sp, GE) (00.421), welche einen besseren Schutz von Konsumentinnen und Konsumenten bei den Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien verlangt, verlängert.⁷

POSTULAT

DATUM: 12.03.2012
MARLÈNE GERBER

In einem Postulat fordert die ständerätliche Kommission für Wissenschaft, Bildung und Kultur (WBK) eine **Machbarkeitsstudie für die Erstellung eines Immobilienpreisindexes**. Der Bundesrat unterstützt die Ansicht der Kommission, dass Immobilienpreisen eine grosse makroökonomische Bedeutung zukommt und sich diese gerade in den letzten Jahren als wichtiger Konjunkturindikator erwiesen haben. Der Ständerat überwies das Anliegen in der Frühlingssession an den Bundesrat. Gleichzeitig lehnte er eine Motion Landolt (bdp, GL) ab, welche die zwingende Ergänzung der schweizerischen Preisstatistik durch einen Immobilienpreisindex gefordert hätte (Mo. 11.3021). Bei ihrem Entscheid folgte die kleine Kammer dem Bundesrat. Letzterer zeigte sich bereit, den Einbezug der Preisentwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum im Rahmen der anstehenden Revision des Landesindexes der Konsumentenpreise zu prüfen. Gleichzeitig betonte er aber die Komplexität des Unterfangens, weswegen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie abzuwarten seien. Die Studie brachte im November keine fundamentalen Bedenken zur Erstellung eines Immobilienpreisindexes an den Tag. Anders als in den 90er Jahren, wo ebendieses Anliegen zum ersten Mal geprüft worden war, gäbe es nun bereits verschiedene Daten, die im Idealfall ohne hohe Kostenfolgen übernommen werden könnten. Namentlich handelt es sich um den Swiss Real Estate Datapool (SRED), eine sich im Aufbau befindende Datenbank für Immobilientransaktionen, die von drei Grossbanken gegründet wurde.⁸

POSTULAT

DATUM: 13.06.2014
MARLÈNE GERBER

Dass der Vorbezug von Vorsorgegeldern beim Erwerb von Wohneigentum zum Eigenkapital gezahlt werden kann und so der Vorsorgeschutz gemindert wird, erachtete Ständerat Zanetti (sp, SO) als sozialpolitisch "nicht unproblematisch". Aus diesem Grund beantragte er in einem Postulat, die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) auf Möglichkeiten zur **Reduktion des Mindestrückzahlungsbetrags** zu überprüfen. Dies würde in erster Linie Personen mit geringem finanziellen Spielraum ermöglichen, den vollen Vorsorgeschutz schneller wiederherzustellen. Der Mindestrückzahlungsbetrag beläuft sich gemäss geltender Verordnung auf CHF 20'000. Wie auch der Bundesrat stand die kleine Kammer dem Anliegen positiv gegenüber und überwies das Postulat in der Sommersession 2014.⁹

POSTULAT

DATUM: 16.09.2014
MARLÈNE GERBER

Im Unterschied zu anderen im Nachgang der Volksinitiative "Sicheres Wohnen im Alter" eingereichten Vorstössen forderte das Postulat Leutenegger (fdp, ZH) keinen Systemwechsel in der Eigentumsbesteuerung, sondern lediglich die Prüfung von Möglichkeiten zur **steuerlichen Entlastung von Wohneigentümern mit bescheidenem Einkommen** auf bestehender gesetzlicher Grundlage. In der Herbstsession 2014 beschäftigte sich der Nationalrat mit dem Anliegen, welches nach dem Ausscheiden des Initianten aus dem Rat von Petra Gössi (fdp, SZ) übernommen worden war. Mit 92 zu 90 Stimmen bei 5 Enthaltungen überwies die grosse Kammer das Postulat mit hauchdünner Mehrheit.¹⁰

POSTULAT
DATUM: 14.09.2016
MARLÈNE GERBER

Andrea Caroni (fdp, AR) war der Ansicht, dass das **fünfzigjährige Stockwerkeigentumsrecht einer Prüfung auf Anpassungsbedarf unterzogen** werden müsse. In seinem Postulat nannte er einige Beispiele für Probleme, über deren Lösung noch keine Klarheit bestehe, so etwa eine mögliche Unterdotierung des Erneuerungsfonds, was zur Folge habe, dass Sanierungen nicht durchgeführt werden können. Der Bundesrat hingegen sah keinen Handlungsbedarf. Zum einen handle es sich beim Stockwerkeigentumsrecht grösstenteils um dispositives Recht, welches durch die Stockwerkeigentümerschaft abgeändert werden kann. Ferner verwies der Bundesrat auf die per 2012 in Kraft getretene Revision des Immobiliensachrechtes, welche punktuelle und zufriedenstellende Neuerungen im Bereich des Stockwerkeigentumsrecht gebracht habe. Anders entschied der Nationalrat und überwies das mittlerweile von Olivier Feller (fdp, VD) übernommene Postulat in der Herbstsession 2016 mit 113 zu 76 Stimmen. Geschlossen gegen den Vorstoss stimmten die Fraktionen der SVP und der BDP.¹¹

POSTULAT
DATUM: 04.05.2017
DIANE PORCELLANA

Lors de l'élaboration de la loi sur les produits de constructions (LPCo) et avec la reprise du droit européen y relatif, les contraintes pour les PME devaient se réduire et les procédures d'évaluation et de vérification de la constance des performances se simplifier. Selon Daniel Fässler (pdc, AI) c'est en réalité le contraire qui se passe. En reprenant l'intervention de Ruedi Lustenberger (pdc, LU), il demande **une meilleure considération des intérêts des PME dans la mise en œuvre de la LPCo**. Le conseiller national souligne le risque de pénalisation des PME face aux grandes entreprises en cas de maintien de la situation actuelle. Il charge le Conseil fédéral d'examiner les mesures pouvant réduire les contraintes administratives et financières pesant sur les PME et de transmettre son rapport aux chambres.

Le Conseil fédéral souhaite le rejet du postulat. Comme lors de l'élaboration de la LPCo, il poursuit également l'objectif de réduction des contraintes pour les PME dans la mise en œuvre de la loi. Le Conseil fédéral rappelle que les systèmes choisis d'évaluation et de vérification de la constance des performances impliquaient le moins de contraintes pour les fabricants et qu'il n'est pas possible de les simplifier davantage sans compromettre l'équivalence des produits de construction avec le droit européen. La mise en œuvre étant toute récente, le Conseil fédéral estime qu'il est encore trop tôt pour l'évaluer. Le Conseil national, par 139 voix contre 50 et 1 abstention, adopte le postulat.¹²

POSTULAT
DATUM: 07.12.2017
DIANE PORCELLANA

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-CN) dépose, suite à l'absence d'accord entre les conseils concernant la loi sur l'imposition des immeubles agricoles et sylvicoles (16.031), un postulat demandant des clarifications au sujet des **différentes impositions des gains immobiliers**, selon qu'il s'agisse de **personnes physiques** ou de **personnes morales**. Dans un second temps, il est également demandé que soient proposées des solutions afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents propriétaires. Une minorité de la commission propose de rejeter le postulat, tout comme le Conseil fédéral. Le choix entre les différents types d'imposition revenant aux cantons, une harmonisation de la charge d'impôts et des cotisations sociales en cas de gains immobiliers entre les personnes physiques et morales engendrerait une restriction de la marge de manœuvre des cantons et une prescription des barèmes par la Confédération. Le Conseil fédéral rappelle que la demande d'harmonisation avait déjà été faite dans le cadre de l'initiative parlementaire (12.476) et qu'elle avait finalement été rejetée. Ainsi, il n'estime pas nécessaire d'établir un rapport en réponse aux demandes de la commission. La chambre basse décide, par 96 voix contre 83 et 5 abstentions, d'adopter le postulat et contraint ainsi le Conseil fédéral à répondre à la demande des initiants.¹³

POSTULAT
DATUM: 12.06.2018
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seines Berichts über Motionen und Postulate der gesetzgebenden Räte im Jahre 2017 beantragte der Bundesrat die **Abschreibung** des Postulats Zanetti (sp, SO), das einen Bericht über Möglichkeiten zur **Reduktion des Mindestrückzahlungsbetrags** beim Erwerb von Wohneigentum gefordert hätte. Der Abschreibungsantrag erfolgte, da per Oktober 2017 eine Änderung der Verordnung über die Wohneigentumsförderung in Kraft getreten war, mit welcher der Mindestrückzahlungsbetrag bereits auf CHF 10'000 heruntergesetzt worden war. Der Ständerat folgte diesem Antrag und schrieb das Geschäft in der Sommersession 2018 ab.¹⁴

POSTULAT
DATUM: 08.03.2019
SEAN MÜLLER

Im März 2019 lieferte der Bundesrat die per Postulat verlangte **Gesamtschau zum Stockwerkeigentum**. Basierend auf einem speziell in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten kommt die Regierung zum Schluss, dass sich das Stockwerkeigentum grundsätzlich bewährt habe, einzelne rechtliche Anpassung aber trotzdem nötig seien. Dies vor allem in Bezug auf die Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung eines Gebäudes, seine Bindung an selbständiges und dauerndes Baurecht, Sondernutzungsrechte, Sicherungsmittel, Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sowie gewisse Vorgaben zu den Ausschlussmöglichkeiten.¹⁵

POSTULAT
DATUM: 14.09.2020
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seiner Beratung des bundesrätlichen Berichts über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte 2019 schrieb der Nationalrat ein Postulat Caroni (fdp, AR) als erledigt ab, das eine **Erörterung des Anpassungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht** verlangt hatte. Ein im März 2019 aufgrund der Annahme des Postulats erschienener Bericht, der sich auf ein rechtliches Gutachten stützte, hatte unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf in verschiedenen Punkten des fünfzigjährigen Stockwerkeigentumsrechts erkannt. Daraufhin hatte das Parlament bereits eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) angenommen, mit welcher der Bundesrat beauftragt worden war, die im Bericht festgestellten Gesetzgebungslücken zu schliessen.¹⁶

POSTULAT
DATUM: 22.09.2021
ELIA HEER

In der Herbstsession 2021 befand der Nationalrat über ein vom Freisinnigen Philippe Nantermod (fdp, VS) eingereichtes Postulat betreffend den **Erwerb von Wohneigentum**. Der Postulant forderte vom Bundesrat eine Analyse bezüglich einer Reihe an geltenden Massnahmen zur Sicherstellung der Kreditwürdigkeit von Privaten. Diese Massnahmen waren ab 2012 eingeführt worden, da aufgrund des tiefen Zinsniveaus und des raschen Anstieges der Wohneigentumspreise befürchtet worden war, dass eine Blase gebildet und eine Immobilienkrise ausgelöst werden könnten. Konkret wurden die von der Finanzmarktaufsicht als Mindeststandard anerkannten Richtlinien zur Kreditvergabe verschärft, so dass potentielle Bezüger und Bezügerinnen von Hypothekarkrediten beispielsweise mindestens 10 Prozent Eigenkapital aufweisen müssen. Der Postulant begründete seinen Vorstoss damit, dass er es als nicht zwingend erachte, alle damals getroffenen Massnahmen weiterzuführen. Diese seien nämlich ein «unüberwindbarer Hemmschuh für Privatpersonen» – namentlich für junge Erwachsene, die heutzutage ohne die «realitätsfremden Einschränkungen» ohne grosses Risiko Wohneigentum erwerben könnten.

Der Bundesrat empfahl das Postulat zur Ablehnung, da er die Mindeststandards weiterhin als wichtiges Element der Massnahmen zur Verhinderung von Immobilienkrisen betrachtete. Zudem verfolge der Bundesrat die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt genau und würde die Massnahmen lockern, wenn dies angezeigt wäre, weshalb der geforderte Bericht keinen Mehrwert bringen würde. Eine Mehrheit des Nationalrat schloss sich der Empfehlung des Bundesrates an und so lehnte die grosse Kammer den Vorstoss mit 105 zu 78 Stimmen ab. Neben den geschlossen dafür stimmenden Fraktionen der FDP und SVP stimmten einzig noch je ein Mitglied der Mitte- und der SP-Fraktion für das Postulat.¹⁷

1) AB NR, 1990, S. 2434 f.; BÜZ, 7.11.90; 15.12.90; BZ, 28.7.90; SHZ, 11.10.90.

2) AB NR, 1991, S. 1634 f.

3) AB NR, 1992, S. 2754

4) AB NR, 1997, S. 1490 f.

5) AB NR, 2000, S. 411 f.

6) AB NR, 2001, I, Beilagen, S. 359 ff. und IV, Beilagen, S. 418 f.

7) AB NR, 2003, S. 296 und Beilagen I, S. 246 f.; AB NR, 2003, S. 2116.

8) AB SR, 2012, S. 176 f., NZZ, 8.11.12 (Mo.); AB SR, 2012, S. 176 f. (Po.)

9) AB SR, 2014, S. 569

10) AB NR, 2014, S. 1541 f.; AZ, 20.9.14

11) AB NR, 2016, S. 1537 f.

12) BO CN, 2017, p.713

13) BO CN, 2017, p.1998ss; Communiqué de presse CER-CN

14) BBI 2018, S. 2266

15) Bericht BR vom 8.3.19

16) BBI 2020, S. 3368

17) AB NR, 2021, S. 1835