

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage **23.04.2024**

Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Personenfreizügigkeit, Direkte Steuern
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1990 - 01.01.2020

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Müller, Sean
Porcellana, Diane
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Personenfreizügigkeit, Direkte Steuern, 1991 – 2019*. 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
Mietwesen	1
Raumplanung	3
Bodenrecht	3
Wohnungsbau und -eigentum	4

Abkürzungsverzeichnis

UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats

CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
OFL	Office fédéral du logement
CER-CN	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.¹

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 19.09.2011
MARLÈNE GERBER

Die SP Schweiz machte die **Forderung nach erschwinglichem Wohnraum für alle** zu einem ihrer Wahlkampfthemen. In einer Pressekonferenz Ende Februar sagte Parteipräsident Christian Levrat den steigenden Mietkosten in der Schweiz den Kampf an und sprach dabei sogar von einer drohenden „Sozial-Apartheid“ auf dem Wohnungsmarkt, wenn dieses Problem nicht aktiv angegangen würde. Neben verschiedenen Vorstössen auf kantonaler und städtischer Ebene wollte die SP mit einer im Frühjahr eingereichten dringlichen Interpellation im Bundesparlament auf die prekäre Lage am Schweizerischen Immobilienmarkt hinweisen, welche sich insbesondere für Familien und Personen mit tiefem und mittlerem Einkommen negativ auswirke. Die Partei bewertete in ihrer Interpellation die Zuwanderung von hochqualifizierten Arbeitskräften aus dem EU-Raum zwar als „Erfolgsmodell“, erachtete als Folge davon jedoch zusätzliche flankierende Massnahmen zum Schutz des Wohnungsmarktes als zwingend. Anders sah dies der Bundesrat. In seiner Antwort zur Interpellation befand er die vorhandenen Mittel zur Wohnraumförderung als ausreichend.²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.07.2012
MARLÈNE GERBER

Eine im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) erstellte Studie eruierte die **Auswirkungen der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte auf den Schweizerischen Wohnungsmarkt**. Da es sich bei der Zuwanderung aus dem EU-Raum vorwiegend um hochqualifizierte Arbeitskräfte handelt, habe die Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment stark zugenommen. Dabei sei der Bedarf nach Eigentumswohnungen weniger vorhanden. Die Studie folgerte denn auch, dass die verzeichnete Preiszunahme bei Eigentumswohnungen um 7% im Vergleich zum Vorjahr nicht auf die Zuwanderung zurückzuführen sei. Anders sei dies bei Mietwohnungen. Hier verzeichnete die einwanderungsstarke Westschweiz für Mietwohnungen mit 7% einen deutlich höheren Preisanstieg als der schweizerische Durchschnitt.³

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 04.09.2012
MARLÈNE GERBER

Im September präsentierte der Schweizerische Mieterverband (SMV) seine **Forderungen nach flankierenden Massnahmen im Wohnungswesen**. Im Kampf gegen die steigenden Mietpreise in den Städten, welche der SMV nebst weiteren Faktoren der Zuwanderung aus dem EU-Raum zuschreibt, soll unter anderem der Kündigungsschutz verstärkt und Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen auf maximal 5% beschränkt werden. Der SMV liess verlauten, dass er seine Unterstützung der Personenfreizügigkeit an die Bedingung der flankierenden Massnahmen zu knüpfen gedenke. Mit dieser Aussage erhoffte sich der Verband mehr Gehör für ein Anliegen, welches bis zu dem Zeitpunkt kaum mehrheitsfähig war.⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 18.01.2013
MARLÈNE GERBER

Im Januar des Berichtsjahrs forderten SP und Grüne in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den **Ausbau von Mieter- und Kündigungsschutz** sowie die verstärkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Parteipräsident Levrat liess verlauten, die SP werde die Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien nicht unterstützen, wenn die Wirtschaft und bürgerliche Parteien in diesem Bereich keine Zugeständnisse machen würden.⁵

POSTULAT
DATUM: 19.03.2013
MARLÈNE GERBER

Bereits im Vorjahr hatten Studien ergeben, dass die starke Zuwanderung insbesondere in grossen urbanen Zentren zur Wohnungsknappheit beitrage. Ein von einer knappen Mehrheit der UREK-NR getragenes Postulat forderte 2013 aus diesen Gründen die Überprüfung einer **Ausweitung der flankierenden Massnahmen auf das Wohnungswesen**. Bastien Girod (gp, ZH) erklärte im Namen dieser Kommissionsmehrheit, steigende Wohnpreise und die dadurch drohende Verdrängung gewisser lokaler Bevölkerungssegmente wirken sich negativ auf die Akzeptanz der Personenfreizügigkeit aus. Solche Entwicklungen gelte es aktuell insbesondere aufgrund hängiger Anliegen wie der Masseneinwanderungs-Initiative, der Ecopop-Initiative sowie einer möglichen Abstimmung zur Erweiterung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien zu verhindern. Eine starke bürgerliche Kommissionsminderheit machte zwar ebenfalls die Personenfreizügigkeit für den steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich, erachtete die geforderten flankierenden Massnahmen allerdings nur als Symptombekämpfung. Walter Wobmann (svp, SO) setzte sich im Namen der Minderheit anstelle der flankierenden Massnahmen für eine Regulierung der Zuwanderung ein, wie dies ebenfalls von den beiden hängigen Volksinitiativen gefordert wird. In seiner Antwort zum Postulat wies der Bundesrat darauf hin, dass die Regierung aufgrund der Ergebnisse des im Vorjahr publizierten Berichts über die Personenfreizügigkeit und die Zuwanderung in der Schweiz bereits beauftragt worden war, Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu prüfen. Aus diesen Gründen beantragte er die Annahme des Postulats. Diese wurde im Nationalrat denn auch beschlossen, allerdings nur knapp: Mit 89 zu 82 Stimmen obsiegten die Fraktionen der Grünen, SP und GLP mit (gross)mehrheitlicher Unterstützung der CVP- und BDP-Fraktion.⁶

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 15.05.2013
MARLÈNE GERBER

Im Mai gab die Regierung an ihrer Medienkonferenz zu „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ bekannt, dass sie ihren **marktwirtschaftlichen Kurs in der Wohnungspolitik weiterverfolgen** werde. Laut Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) reagiere der Wohnungsmarkt mit dem Bau von zusätzlichen Wohneinheiten angemessen auf die bestehenden Engpässe. Sollte der Wohnungsbau dennoch ein Überangebot an Wohnfläche zur Folge haben, würden die Preise entsprechend fallen. In den anstehenden Volksabstimmungen zur Begrenzung der Zuwanderung sah der Wirtschaftsminister keinen Grund zur Korrektur seiner Politik, obwohl diese unter dem Schlagwort „Dichtestress“ ebendiese Problematik thematisieren würden. Gleichwohl anerkannte der Bundesrat den aktuellen Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Städten und Agglomerationen. Die zusätzliche Förderung von preisgünstigem Wohnraum solle im Gespräch mit Kantonen, Gemeinden und Städten geprüft werden. Im Sinne einer Justierung seiner aktuellen Politik sollen durch mögliche Anpassungen des Raumplanungsgesetzes weitere Fördermassnahmen zum günstigen Wohnungsbau eruiert werden. Weiter soll zur Verhinderung einer Preisspirale mit einer Mietrechtsrevision unter anderem ein Obligatorium zur Mietzins-Bekanntgabe des Vormieters geschaffen werden. Während der Hauseigentümerverband (HEV) den Beschluss auf Verzicht eines Eingriffes in die Mietzinsgestaltung explizit begrüsst, kritisierten SP, Grüne und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) die Massnahmen als zu wenig griffig und kaum förderlich zur Steigerung der Akzeptanz der Personenfreizügigkeit.⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 05.11.2013
MARLÈNE GERBER

Die **Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt** wurden 2013 von verschiedenster Seite thematisiert. Nachdem Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) die Zuwanderung bereits während einer Ansprache im Mai als einer von mehreren Gründen für die regional angespannte Marktlage bezeichnet hatte, bekräftigte er diese Aussage an den Grenchner Wohntagen im November. Darüber hinaus verstärkten der gestiegene Wohlstand, der moderne Lebenswandel hin zu Einpersonenhaushalten und urbanen Wohnlagen sowie tiefe Zinssätze und gestiegene Wohnansprüche den Druck auf den Wohnmarkt, lautete das Fazit der Tagung. In Grenchen führte Daniel Sager, Autor des jährlich erscheinenden Monitorings „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“, zudem aus, dass die Zuwanderung die Mietpreise nur in gewissen Regionen beeinflusse. Gesamtschweizerisch decke sich die Erhöhung der Mietpreise zwischen 2005 und 2012 mit der Zunahme des BIP im selben Zeitraum. Da weiter viele Schweizer Mieterinnen und Mieter in diesem Zeitraum ein Eigentumsobjekt erworben hatten, hätte die Zuwanderung dort, wo der Erwerb von Wohneigentum als Ventil wirken konnte, keinen zusätzlichen Druck auf den Mietmarkt ausgeübt. Jedoch verknappe dieser Puffer in den Überlaufgebieten in jüngster Zeit, folgerte Sager im neusten Monitoring zu Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2012. Weiter

verharre der Druck auf den Mietwohnungsmarkt der mittleren und unteren Preissegmente insbesondere in den Agglomerationen von Zürich und um den Lac Lemán auf einem hohen Niveau. Eine Entspannung dieses Marktes sei daher bei gleichbleibender Zuwanderung noch eher fern.⁸

BERICHT
DATUM: 05.12.2014
MARLÈNE GERBER

Wie der Bundesrat in seinem im März 2015 publizierten Bericht festhielt, erachtete er die Forderung des Postulats der UREK-NR nach **Ausweitung der flankierenden Massnahmen auf das Wohnungswesen** aufgrund diverser Massnahmen in den Jahren 2013 und 2014 als erfüllt: So erleichterte die Regierung über den Verordnungsweg im Herbst 2013 den gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zum Bauland. Weiter ermöglichte eine im Juli 2014 in Kraft getretene Änderung der Verordnung über Miete und Pacht den Abzug der Förderleistungen für energetische Massnahmen bei der Berechnung der mehrleistungsbedingten Mietzinserhöhung. Ferner soll eine geplante Änderung des Obligationenrechts (OR) den Vermieter dazu verpflichten, bei Mieterwechsel durch Bekanntgabe des bisherigen Mietzins sowie durch Begründung allfälliger Mietzinserhöhungen für verstärkte Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu sorgen. Ebendiese Forderung war 2013 bereits von der vom BWO eingesetzten Arbeitsgruppe "Wohnungspolitischer Dialog" geäussert worden, welche gemäss Bundesrat mit ihren Arbeiten ihrerseits zur Erfüllung des Kommissionspostulats beiträgt. Nicht zuletzt schlägt der Bundesrat in seinem im Dezember 2014 in die Vernehmlassung gegebenen Entwurf zur zweiten RPG-Teilrevision auch raumplanerische Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vor.⁹

Raumplanung

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 26.10.2014
MARLÈNE GERBER

In einer Resolution präsentierten die Sozialdemokraten im Herbst 2014 verschiedenste Massnahmen zur **Steigerung der Lebensqualität in den Agglomerationen**. Diese beinhalten unter anderem die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, einen verstärkten Mieterschutz, die Schaffung öffentlicher Räume, eine solidarische Steuerpolitik sowie den Ausbau der Mitbestimmungsrechte der Bevölkerung bei der Raum- und Siedlungsplanung.¹⁰

Bodenrecht

BERICHT
DATUM: 29.05.2019
SEAN MÜLLER

Im Mai 2019 veröffentlichte der Bundesrat seinen Bericht zur **Besteuerung von Grundstücken im Geschäftsvermögen mit unterschiedlicher Eigentümerschaft**. Damit erfüllte er ein zwei Jahre vorher überwiesenes Postulat der WAK-NR. Dieses hatte eine Übersicht über die fiskalische Belastung von Grundstücksgewinnen durch die drei Staatsebenen (Bund, Kantone, Gemeinden) verlangt. Vor allem hatte der Bundesrat zu prüfen, wie sich die Ungleichbehandlung von natürlichen Personen, also selbständig Erwerbenden, gegenüber juristischen Personen, also Unternehmen, vermeiden oder zumindest abschwächen liesse. Neben Unterschieden in der fiskalischen Belastung je nach Steuertarif und -progressionsstufe, nach Sozialabgaben und Staatsebene (Bund vs. Kantone) bestehen gemäss Bericht auch Unterschiede zwischen den einzelnen Kantonen, insbesondere zwischen Kantonen mit monistischen und dualistischen Systemen der Veranlagung. Um eine Angleichung der Steuerbelastung auf Grundstücksgewinnen aus dem Geschäftsvermögen zu erreichen, zeigte der Bundesrat folgende fünf Varianten auf und rechnete diese beispielhaft durch: Anrechnungsmethode, Erhöhung des Teilbesteuerungsmasses, Ausdehnung der privilegierten Liquidationsbesteuerung, Wechsel der dualistischen Kantone zum monistischen System und Streichung der Sozialversicherungsbeiträge auf ebenjenen Grundstücksgewinnen. Die Mehr- oder Mindereinnahmen der fünf Varianten konnte der Bericht allerdings mangelnder Daten wegen nicht beziffern.¹¹

Wohnungsbau und -eigentum

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.¹²

MOTION
DATUM: 10.01.2017
MARLÈNE GERBER

Neben drei weiteren, thematisch verwandten Anliegen – namentlich zwei Standesinitiativen und einer Motion der WAK-NR – befasste sich die WAK-SR im Januar 2017 mit einer Motion der RL-Fraktion, welche die teilweise und zeitlich beschränkte **Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung im Falle energetischer Sanierungen** verlangt. Das im 2009 eingereichte Anliegen war vor den Beratungen zur Energiestrategie im Sommer 2011 bereits vom Nationalrat angenommen worden. Der Bundesrat hatte sich, mit Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Eigenmietwert nicht tiefer als 60% einer vergleichbaren Marktmiete ausfallen darf, da eine Gleichbehandlung zwischen Mieterschaft und Eigentümern bei Unterschreitung dieses Grenzwertes nicht mehr länger gegeben wäre, dagegegengestimmt. Eine teilweise Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung würde dazu führen, dass Letztere gegenüber der Mieterschaft übermässig begünstigt würden. Aus anderen Gründen empfahl nun die ständerätliche Wirtschaftskommission die Ablehnung des Anliegens: Die WAK-SR beschloss, einstimmig bei einer Enthaltung, die Einreichung einer parlamentarischen Initiative mit der Forderung nach der generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für den Erstwohnsitz (17.400). Aufgrund dessen und in Anbetracht der im Rahmen der Energiestrategie 2050 bereits beschlossenen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten im Falle energetischer Sanierungen empfahl die Kommission der Kantonskammer die Motion einstimmig zur Ablehnung.¹³

MOTION
DATUM: 10.01.2017
MARLÈNE GERBER

Zeitgleich mit Beschluss seiner ablehnenden Haltung gegenüber zwei Standesinitiativen mit ähnlichen Forderungen empfahl die WAK-SR ihrem zweitberatenden Rat im Januar 2017 einstimmig die Ablehnung einer Motion der WAK-NR aus dem Jahr 2009, welche den **Steuerabzug für energetische Sanierungen älterer Bauten über mehrere Jahre erlauben** wollte. Mit im Rahmen der Energiestrategie 2050 beschlossenen Änderungen dürften durch energetische Sanierungen verursachte Kosten nun in zwei aufeinander folgenden Jahren steuerlich abgezogen werden. Die Fraktionsmotion geht zurück auf eine gleichlautende Motion Leutenegger (fdp, ZH) aus dem Jahr 2007, die in einen Prüfungsauftrag umgewandelt worden war, womit sich die WAK-NR nicht zufrieden gezeigt hatte. Im Sommer 2009 war der Nationalrat seiner Kommission gefolgt und hatte als Erstrat die Annahme der Motion beschlossen.¹⁴

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).¹⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.07.2017
MARLÈNE GERBER

Eine im Auftrag des BWO erstellte **Studie über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt** konstatierte im Sommer 2017, dass sich der Wohnungsmarkt in der Schweiz im Jahr 2016 erstmals seit 2008 wieder im Gleichgewicht befinde. Die seit 2015 beobachtete Entspannung zeige sich zuerst im Mietwohnungsmarkt, ähnliche Entwicklungen seien aber etwas verzögert auch für den Eigentumsmarkt zu beobachten. Nach wie vor sei die Marktlage in der Zentralschweiz und insbesondere in der Region Zürich – aufgrund übermässigen Bevölkerungswachstums – jedoch angespannt. Darüber hinaus bestünde nach wie vor

ein Nachfrageüberhang in den tieferen Preiskategorien, was in etlichen Städten nach wie vor «zu spürbaren Versorgungsengpässen» führe. Zur Entspannung beigetragen habe in erster Linie die verstärkte Bautätigkeit.

Ferner kommt die Studie zum Schluss, dass sich die Wohnortpräferenzen und die Einkommenssituation von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Gegensatz zu 2005 nicht mehr eindeutig von denjenigen der Schweizerinnen und Schweizer unterscheiden. Hingegen trügen ausländische Haushalte nach wie vor stark zum Wachstum der Haushaltszahlen bei, in dem sie ungefähr die Hälfte aller neuen Haushalte ausmachten.¹⁶

1) AT, 16.10.91.

2) Ip. 11.3029; AB NR, 2011, S. 1281 und 1486 ff.; NZZ, 1.3.11; Medienmitteilung der SP vom 28.2.11.

3) NZZ, 26.7.12, Lit. ZHAW/Meta-Sys.

4) NZZ und LT, 4.9.12.

5) LZ und TG, 18.1.13.

6) Po. 12.3662; AB NR, 2013, S. 363 f.

7) Medienmitteilung BWO vom 15.5.13; Presse vom 16.5.13.

8) Medienmitteilungen BWO vom 15.5. und 5.11.13; NZZ, 12.7.13; AZ, 7.11.13; www.bwo.admin.ch.

9) Bericht BR

10) BaZ, 25.10.14

11) Bericht BR vom 29.5.19

12) Bericht WAK-SR vom 10.1.17

13) Bericht WAK-SR vom 10.1.17

14) Bericht WAK-SR vom 10.1.17

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

16) Medienmitteilung BWO vom 12.7.17; NZZ, 13.7.17