

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Bauvorschriften
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Freymond, Nicolas
Gerber, Marlène
Meyer, Luzius
Moser, Christian
Müller, Sean
Porcellana, Diane
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Bauvorschriften, 1985 - 2020*. 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
Raumplanung	2
Bodenrecht	2
Wohnungsbau und -eigentum	3

Abkürzungsverzeichnis

SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
RPG	Raumplanungsgesetz
BauPG	Bauproduktengesetz
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
WWF	World Wide Fund for Nature
gfs.bern	Forschungsinstitut gfs.bern

SECO	Secrétariat d'Etat à l'économie
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
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
PME	petites et moyennes entreprises
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LPCo	Loi sur les produits de construction
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
WWF	World Wide Fund for Nature
gfs.bern	Institut de recherche gfs.bern

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2019: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2019
SEAN MÜLLER

Der Bereich **Raumplanung und Wohnungswesen** sah sich im Jahr 2019 durch vier grosse Themen dominiert. Dazu gehören einerseits zwei Anliegen, die ihren Ursprung ausserhalb des Parlaments hatten: die im Februar 2019 verworfene «Zersiedelungsinitiative» und die Volksinitiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen», die genau ein Jahr später zur Abstimmung gelangt aber im Berichtsjahr parlamentarisch diskutiert wurde. Aus dem Inneren der politisch-repräsentativen Institutionen hingegen kamen die anderen zwei grossen Anliegen des Jahres 2019: Anläufe zur Abschaffung des Eigenmietwerts und zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Allen vier Themen ist gemein, dass die dazugehörigen politischen Auseinandersetzungen klar entlang eines Links-rechts-Schemas verliefen, sie medial nur relativ wenig Beachtung fanden und auch von der sonst so dominierenden Europäisierungsfrage weitestgehend unbehelligt abliefen.

Zuerst zur Raumplanung. Am 10. Februar lehnten Volk und Stände die Volksinitiative der Jungen Grünen klar ab. Mit 63.7 Prozent legten gut zwei Drittel der Stimmenden ein Nein in die Urne; in keinem Kanton fand sich eine Mehrheit. Laut VOTO-Studie unterstützen zwar 80 Prozent der Befragten das Kernanliegen der Initiative, nämlich einen besseren Schutz der Schweizer Landwirtschaft und des Kulturlandes. Das bestehende, eben erst revidierte - und vom Volk 2013 angenommene - RPG wurde jedoch als genügend zielführend angesehen. Lediglich die Anhängerinnen und Anhänger der Grünen (zu 91%) unterstützen die «**Zersiedelungsinitiative**»; die Sympathisierenden von SVP, CVP und FDP hingegen lehnten sie mit Nein-Stimmenanteilen zwischen 78 bis 84 Prozent ebenso klar ab. SP- und GLP-Anhängerinnen und Anhänger waren gespalten. Die Stimmbeteiligung von 37.9 Prozent ist als unterdurchschnittlich einzustufen, ebenso die nur mässige mediale Berichterstattung.

Auch am anderen Ende des Berichtsjahres, im Dezember 2019, findet sich ein für den Bereich Raumplanung zwar wichtiges Ereignis, das aber gesellschaftlich nur wenig Resonanz fand. So lehnte es der eben erst neu bestellte Nationalrat in einer seiner ersten Abstimmungen ab, auf die vom Bundesrat vorgeschlagene **zweite Etappe der RPG-Revision** einzutreten. Bereits im Juni 2019 hatte die UREK-NR «ihrem» Rat Nichteintreten empfohlen. Im Dezember nun folgte der neue Nationalrat der Empfehlung seiner alten Kommission: SVP-, FDP- und Mitte-Fraktionen stimmten geschlossen gegen, SP, Grüne und GLP geschlossen für Eintreten, sodass am Schluss ein Ergebnis von 108 zu 86 Stimmen für Nichteintreten bei 6 Enthaltungen resultierte. Pikant dabei ist, dass genau diese zweite Etappe der RPG-Revision als Argument gegen die Zersiedelungsinitiative benutzt worden war, geht es doch bei beiden um die bessere Regulierung von Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Auch der zweite Teilbereich, das Wohnungswesen, lässt sich für das Berichtsjahr 2019 auf zwei Kernanliegen destillieren. Zum einen sind dies parlamentarische Bestrebungen zur **Aufhebung des Eigenmietwerts**. Im Februar 2019 verabschiedete die WAK-SR einen entsprechenden Vorentwurf, dessen Anstoss auf einer parlamentarischen Initiative beruhte. Nach der Durchführung ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung beschloss die Kommission im August 2019 jedoch, bei der Verwaltung weitere Informationen zu Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzügen und ausserfiskalisch motivierten Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen einzuholen. Im November 2019 beantragte die WAK-SR ihrem Rat deshalb eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis Herbst 2021.

Auch die auf Februar 2020 zur Abstimmung angesetzte Volksinitiative «**Mehr bezahlbare Wohnungen**» war bereits im Jahr 2019 relevant. Bereits im März stimmten sowohl National- als auch Ständerat dem Vorschlag der Regierung zu, das Anliegen des Schweizer Mieterverbands Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Der Ausbau von preisgünstigen Mietwohnungen lasse sich besser erreichen, wenn dafür der sogenannte Fonds de Roulement aufgestockt würde, entschieden Mehrheiten in beiden Kammern. Auch in der Vernehmlassung hatten sich 24 Kantone sowie der Gemeinde-

und Städteverband zwar gegen die Initiative aber für diesen indirekten Gegenvorschlag ausgesprochen. Die Aufstockung tritt nur dann in Kraft wenn die Initiative abgelehnt wird.¹

Raumplanung

MOTION

DATUM: 21.03.1990
DIRK STROHMANN

Verschieden wurde dagegen die Beratung über eine Motion von Haering Binder (sp, ZH). Danach hätte der Bund verpflichtet werden sollen, das Raumplanungsgesetz in dem Sinne zu ändern, dass inskünftig **Bauentscheide** im Amtsblatt hätten veröffentlicht werden müssen. In seiner Stellungnahme hatte der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln, im Rat selber erwuchs ihr jedoch seitens des Bündner SVP-Vertreters Bühler Widerstand.²

POSTULAT

DATUM: 25.09.2019
SEAN MÜLLER

Im September 2019 nahm der Ständerat das Postulat der UREK-SR zur **Erleichterung der Verdichtung** stillschweigend an. Damit wurde der Bundesrat beauftragt aufzuzeigen, wie energetisches Sanieren und Verdichten in Bauzonen optimal kombiniert werden können. Abgesehen von dem von Kommissionssprecher Damian Müller (fdp, LU) hervorgehobenen «Zielkonflikt zwischen der CO₂-Reduktion und dem Heimat- und Ortsbildschutz» gehe es hierbei auch um föderale Fragen, wie Werner Luginbühl (bdp, BE) erklärte. Denn sowohl auf Bundesstufe wie auch in den Kantonen sei der Handlungsbedarf aufzuzeigen.³

POSTULAT

DATUM: 27.09.2019
SEAN MÜLLER

Beat Flach (glp, AG) forderte mit seinem Postulat zum **Wildwuchs und Wirrwarr bei den Regeln der Baukunde** einen Bericht des Bundesrates, der Massnahmen für eine verbesserte Koordination der verschiedenen technischen Regelungen und der dahinterstehenden Akteure im Planungs- und Bauwesen aufzeigen soll. Laut einer in der Begründung zitierten Studie des SECO würde allein das Baubewilligungsverfahren Regulierungskosten von über CHF 600 Mio. pro Jahr verursachen. Nachdem auch der Bundesrat Annahme des Postulates beantragt hatte, überwies es der Nationalrat im September 2019 stillschweigend.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 16.10.2020
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2020 gaben beide Kommissionen für Umwelt, Raumplanung und Energie einer parlamentarischen Initiative Bregy (cvp, VS) Folge, die den Umstand ändern wollte, dass Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes und der Denkmalpflege auch bei Einzelprojekten innerhalb der Bauzone das Verbandsbeschwerderecht einlegen können. Das **Verbandsbeschwerderecht im Natur- und Heimatschutzgesetz** soll analog zu demjenigen im Umweltschutzgesetz eingeschränkt werden, forderte der Initiant. Die UREK-NR gab der Initiative im August mit 13 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge. Im Oktober folgte die UREK-SR ihrer Schwesterkommission mit 8 zu 4 Stimmen.⁵

Bodenrecht

MOTION

DATUM: 04.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat hiess in seiner Herbstsession eine Motion der UREK-NR gut, welche den Bundesrat auffordert, geeignete **Massnahmen zur Vereinheitlichung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften** zu treffen. Zur Wahrung der Europakompatibilität hat das Parlament ein Bundesgesetz über Bauprodukte verabschiedet.⁶

POSTULAT

DATUM: 08.03.2000
DANIEL BRÄNDLI

Nachdem der Nationalrat im vergangenen Jahr eine Motion seiner UREK zur **Vereinheitlichung im Baurecht** überwiesen hatte, entschärfte der Ständerat nun diesen Vorstoss und verabschiedete ihn als Postulat beider Räte. Pfisterer (fdp, AG) bemängelte die Fristsetzung, die viel zu kurz greife. Briner (fdp, SH) sah die Kompetenzen der Kantone zu stark tangiert. Im Einvernehmen mit Bundesrätin Metzler einigte sich die Ständekammer auf den Weg des kooperativen Föderalismus: der Bund soll mit Mustererlassen, Empfehlungen und Richtlinien zur Verminderung der Kosten beitragen, die durch Probleme im Baurecht entstehen.⁷

ANDERES
DATUM: 09.07.2002
MAGDALENA BERNATH

Der Bund forderte den Kanton Tessin auf, Regeln für den Ausbau von **Rustici** festzulegen, um den unkontrollierten Ausbau dieser früher landwirtschaftlich oder als einfache Unterkünfte genutzten Bauten ausserhalb der Bauzone zu verhindern; Rustici sind als Ferienhäuschen sehr begehrt.⁸

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 23.09.2006
MAGDALENA BERNATH

Mit einer Ausnahmeregelung gab der Bundesrat seine Zustimmung zum umfangreichen **Tourismusprojekt** eines ägyptischen Unternehmers in **Andermatt** (UR). Geplant ist ein Ferienresort mit Freizeitanlagen, Hotels und Ferienhäusern. Die Bauten unterstehen nicht der Lex Koller, um Uri wirtschaftliche Entwicklungschancen zu bieten. In seiner Antwort auf eine Frage Leutenegger Oberholzer (sp, BL) erklärte der Bundesrat, es seien Sicherheitsmassnahmen eingebaut, damit der Bau des Hotels auch in zeitlicher Hinsicht im Mittelpunkt stehe. Damit knüpfte die Regierung ihre Ausnahmeregelung an eine Auflage, die den Verkauf der Ferienwohnungen ohne vorherige Realisierung des übrigen Projekts verhindern soll.⁹

Wohnungsbau und -eigentum

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 20.02.1985
WERNER SEITZ

Weil die **Kantonalisierung der Wohnbauförderung** im Rahmen der Aufgabenneuverteilung zwischen Bund und Kantonen an der ablehnenden Mehrheit im Nationalrat **gescheitert** war und weil die steigende Nachfrage die Wohnbauförderungskredite vorzeitig erschöpft hatte, **unterbreitete der Bundesrat dem Parlament eine Botschaft über zusätzliche Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung**. Für die Jahre 1986-1990 sollen CHF 2.98 Mia. zur Verfügung gestellt werden. Davon sind CHF 2.4 Mia. für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften) und CHF 515 Mio. für nicht rückzahlbare Darlehen vorgesehen; ausgabenwirksam für die Bundeskasse ist nur der letztgenannte Betrag. Mit diesem Rahmenkredit können 17'000 Wohnungen gefördert werden. Die Umweltschutzorganisationen, die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und der WWF riefen das Parlament auf, die Vorlage zurückzuweisen, und regten eine Denkpause an, während der das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) den Erfordernissen des Landschaftsschutzes angepasst werden solle. Dies sei umso nötiger, als in den Jahren 1975-1984 von den 21'500 subventionierten Wohnungen 20'000 Neubauten waren. Heute aber habe der Verlust an Kulturland ein Ausmass erreicht, das den Verzicht auf eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche erfordere. Ins Zentrum staatlicher Eigentumsförderung müsse daher der Erwerb bestehender Mietwohnungen durch die Mieter rücken. Die Revision des WEG im Sinne einer häuslicher Bodennutzung war auch der Inhalt zweier Motionen, welche als Postulate überwiesen wurden (Herczog Mo. 85.462, Rebeaud Mo. 85.484). Bei der Behandlung des Rahmenkredits für die Wohnbau- und Eigentumsförderung wurde die Sorge über den Kulturlandverlust zwar verschiedentlich zum Ausdruck gebracht, letztlich aber stimmten beide Räte fast einstimmig dem vorgelegten Bundesbeschluss zu.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1985
WERNER SEITZ

Im Berichtsjahr wurden in der Schweiz **insgesamt 44'228 Wohnungen erstellt**; damit lag die Produktion im Wohnungsbau um 2.3% (1021 Einheiten) unter derjenigen von 1984. Um 10.6% zugenommen hatte die Wohnbautätigkeit in den fünf Grossstädten (Baselstadt, Bern, Genf, Lausanne, Zürich); In den übrigen Städten sank sie um 6.2%. Der Rückgang beim Wohnungsbau dürfte anhalten, wurden doch 1985 insgesamt 8.8% (oder für 4'579 Einheiten) weniger Baubewilligungen erteilt als im Jahr zuvor. Demgegenüber stieg der Leerwohnungsanteil weiter an: 1985 standen 22'872 oder 0.79% des Gesamtwohnungsbestandes (1984: 0.76%) leer. Wie im Vorjahr wurde rund 46% der leerstehenden Wohnungen in Neubauten ermittelt. Unter den fünf Grossstädten, welche durchschnittlich einen Leerwohnungsanteil von 0,42% aufweisen, war namentlich Bern Schauplatz etlicher Manifestationen gegen die Zerstörung von günstigem Wohnraum.¹¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1986
WERNER SEITZ

Mit 42'570 neu erstellten Wohnungen lag die Produktion im **Wohnungsbau** um 3.7% unter derjenigen von 1985; am stärksten sank die Bautätigkeit – mit durchschnittlich 17.4% – in den fünf Grossstädten (Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich). Der Rückgang beim Wohnungsbau dürfte – wenn auch gedämpft – weiter anhalten, da im Berichtsjahr 1.2% weniger Baubewilligungen erteilt wurden als im Vorjahr. Der Leerwohnungsbestand verringerte sich 1986 auf 20 899 Wohnungen, das sind 0.71% des approximativen Gesamtwohnungsbestandes (1985: 0.79 %). Wie schon seit Jahren weist

der Kanton Genf mit 0.23% die niedrigste Leerwohnungsziffer auf, gefolgt von Zürich (0.4%).¹²

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 31.12.1986
WERNER SEITZ

Der **Bundesrat revidierte die Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz** : Neu aufgenommen wurden Rahmenbestimmungen über die Höhe und Fälligkeit von Erschliessungsbeiträgen, während die Zahl der Anspruchsberechtigten für nicht rückzahlbare Beiträge und verschiedene Zusatzverbilligungen eingeschränkt wurde. Mit ergänzenden Anforderungen an die Bauvorhaben soll auch raumplanerischen Zielen vermehrt Rechnung getragen werden. Weiter setzte der Bundesrat die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit den Mitteln der beruflichen Altersvorsorge in Kraft. Danach steht Interessierten ab 60 Jahren die unmittelbare Kapitalverwendung und Jüngeren die Verpfändung künftiger Altersleistungen offen. Auf eine breitere Streuung des Wohneigentums zielte auch die Motion Müller (Idu, AG) ab, welche das Versicherungsaufsichtsgesetz und das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenvorsorge dergestalt revidieren möchte, dass die Pensionskassen ihre Mittel vermehrt zur Förderung des privaten Wohneigentums einsetzen, um ihren eigenen Besitz an Boden und Liegenschaften zu verringern. Als zweiten Punkt verlangt die Motion eine gesetzliche Verankerung der demokratischen Mitbestimmung im Bereich der Anlagepolitik der Institutionen der beruflichen Vorsorge. Eine vermehrte Förderung des privaten Wohneigentums auf Kosten der institutionellen Anleger kündete auch Bundesrätin Kopp an. Mit einer Liberalisierung der Anlagevorschriften für Lebensversicherer – namentlich hinsichtlich einer verstärkten Zulassung von Anlagen im Ausland – soll die Nachfrage nach Boden etwas gelockert werden ; überprüft werden sollen auch die Anlagevorschriften für Versicherungen und Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Um das Wohneigentum besser zu streuen und dem Bau von Renditeobjekten entgegenzuwirken, will Bundesrätin Kopp ferner die Pensionskassen dazu bringen, ihren Mitgliedern vermehrt günstigere Hypothekendarlehen zu gewähren.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1986
WERNER SEITZ

Die Frage nach dem **Stellenwert des Wohneigentums** in einem Land mit einem Mieteranteil von 70% war Gegenstand einer **Studie** der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung (GfS). Ausgehend von der staatspolitischen Wünschbarkeit einer möglichst breiten Streuung des Wohneigentums sieht der Autor ökonomische und «subjektive» Sachverhalte, welche dieser Zielsetzung entgegenstehen. Aufgrund der hohen Land- und Bodenpreise wird der Kreis von potentiellen Wohnungs- beziehungsweise Hausbesitzern zumindest in städtischen Agglomerationen stark eingeschränkt. Auf der «subjektiven» Seite weist die Umfrage aus, dass die Mieter in der Schweiz mit ihren Wohnverhältnissen in relativ hohem Masse zufrieden sind und dass der Wunsch nach Wohneigentum recht gering ist. In der Prioritätenliste von Massnahmen zur Verbesserung des Lebens in der Schweiz rangiert der Wunsch nach erschwinglichen Mieten auf Platz 3, während der Traum vom Eigenheim erst an 11. Stelle genannt wird. Der Autor bezeichnet daher das Problem des Wohneigentums für den Durchschnittsbürger als «Minoritätenfrage».¹⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.04.1987
LUZIUS MEYER

Seit 1985 ging die **Zahl der neu erstellten Wohnungen, insbesondere in den Städten, zurück**. Der Anteil der neu erstellten Einfamilienhäuser stieg dabei im gleichen Zeitraum von rund 28% auf knapp 31%. Dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor sehr angespannt ist, zeigt das erneute Absinken des Leerwohnungsbestandes. Dieser ist in den Städten am ausgeprägtesten, wobei die Grossstädte Zürich (0.07%), Bern (0.20%), Genf (0.22%) und Lausanne (0.24%) mit ihren Leerwohnungsziffern weit unter dem Landesdurchschnitt liegen. Insgesamt wurden rund 38% der freien Wohnungen in Neubauten (bis zweijährig) gezählt.¹⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 03.09.1987
LUZIUS MEYER

Mit der **Zukunft der Wohnbautätigkeit in der Schweiz befasste sich eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen**. Da jedoch bereits vor der Publikation bekannt geworden war, dass die Prognose mit einem Rückgang der Wohnbautätigkeit bis 1995 auf rund 30'000 Einheiten pro Jahr rechnete, intervenierte der Schweizerische Baumeisterverband mit dem Argument, solch langfristige Voraussagen seien zuverlässig nicht machbar, und ausserdem würden die genannten Zahlen zu einer allgemeinen Verunsicherung der Bevölkerung führen. Die Studie wurde daraufhin überarbeitet und

erschien schliesslich mit einer Berücksichtigung verschiedener Varianten: Eine «optimistisch» gesehene Entwicklung rechnet für den genannten Zeitraum mit einer Jahresproduktion von 41'000, eine «pessimistische» Variante mit einer solchen von 17'000 neuerstellten Wohnungen. An der ursprünglichen, von demographischen Entwicklungen ausgehenden Prognose war damit nichts Grundsätzliches geändert. Eine ähnliche, für den Kanton Solothurn erstellte Studie war schon vorher ebenfalls auf ein sich abzeichnendes Berangebot an Wohnungen gekommen. Hier waren allerdings nicht die pessimistischen Rückschlüsse auf die Bauwirtschaft, sondern positive Auswirkungen auf die raumplanerischen Auflagen hervorgehoben worden. Auch andernorts wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauwirtschaft nichts zu befürchten hätte, wenn der «Neubau-Boom» von einem «Renovations-Boom» abgelöst würde und die Anstrengungen eher auf verdichtetes Bauen, beziehungsweise auf eine «Siedlungsentwicklung nach innen» verlegt würden.¹⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.08.1988
CHRISTIAN MOSER

Das seit 1970 geltende Bundesgesetz über die **Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten**, welches nicht rückzahlbare Beiträge durch Bund und Kantone vorsieht, **läuft Ende 1990 aus**. Es soll um weitere zehn Jahre verlängert werden, wozu mitsamt einer Änderung der entsprechenden Verordnung ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt wurde. Letztere beabsichtigt eine Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereichs auch auf die Bergzone I, welche von den insgesamt vier Zonen diejenige mit der geringsten Erschwerung der Produktionsverhältnisse darstellt. Eine Aufstockung der finanziellen Mittel ist jedoch nicht vorgesehen. **Die Revision dieses Bundesgesetzes stellt das einzige Richtliniengeschäft der Legislaturplanung im Bereich des Wohnungswesens dar.**¹⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 29.08.1988
CHRISTIAN MOSER

Der **zunehmende Wohnungsmangel**, in etlichen grösseren Städten und Agglomerationen als eigentliche Wohnungsnot auftretend, stand 1988 vermehrt im Zentrum von zum Teil recht kontroversen Diskussionen. Die seit 1985 rückläufige Entwicklung der Wohnbautätigkeit kam zwar zum Stillstand und erfuhr mit einer Steigerung von 1.8% sogar eine geringfügige Zunahme, welche auf eine vermehrte Bautätigkeit namentlich in Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnern zurückzuführen war. Der Leerwohnungsbestand hat sich jedoch weiter um 16.6% verringert und erreichte ein neues Rekordtief von 0.49% bezüglich des Gesamtwohnungsbestands. Von den freien Wohnungen fielen 37% auf die teuren und für viele unerschwinglichen Neubauwohnungen. Fachleute sprechen bei einem Leerwohnungsanteil von weniger als 1.5% von Wohnungsmangel und bei einem solchen von weniger als 0.5% von Wohnungsnot. Diese drückt sich vor allem durch einen grossen Mangel an preisgünstigen Wohnungen aus, von dem insbesondere alte Leute, junge Familien mit Kindern, Jugendliche, Behinderte und gesellschaftliche Aussenseiter betroffen sind. Demonstrationen und Besetzungen von leerstehenden Liegenschaften waren Ausdruck einer Verschärfung der Situation

Besonders gravierend ist die Wohnungsnot **in den Städten** Basel (Leerwohnungsbestand 0.41%), Lausanne (0.36%), Bern und Genf (je 0.29%) und Zürich (0.09%). Nach Ansicht des Schweizerischen Hauseigentümerverbands kann allerdings gemäss eigenen Schätzungen von einer Wohnungsnot oder einem Wohnungsmangel keine Rede sein. Der Leerwohnungsbestand betrage zurzeit 52'000 Wohnungen (1.7%). Er begründete dies mit Hochrechnungen aufgrund der Ergebnisse der eidgenössischen Volkszählung von 1980 und der zum gleichen Zeitpunkt durchgeführten Leerwohnungs-zählung. Im Gegensatz zur Volkszählung erfassen die Zahlen des Bundesamts für Statistik jedoch nur die auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen und nicht auch solche, welche wegen bevorstehendem Abbruch des Gebäudes oder aus andern Gründen leerstehen oder nur Notwohnungen in Baracken darstellen. Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet für anfangs der 90er Jahre mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, wenn sich die geburtschwachen Jahrgänge bemerkbar machen.¹⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 29.05.1989
CHRISTIAN MOSER

Eine prospektive **Studie über Wohnungen und Wohnbedürfnisse** im Wandel stellte fest, dass 30% der Schweizer heute allein leben und dass zunehmend breitere Schichten der Bevölkerung von der Wohnungsnot betroffen sind. Die Ausgleichsfunktionen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus reichen nicht mehr aus und die öffentliche Hand werde die Diskrepanz zwischen Einkommens- und Wohnkostenentwicklung ausgleichen müssen; soziale Konflikte seien jedenfalls vorprogrammiert.¹⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 05.08.1989
CHRISTIAN MOSER

Das seit 1970 geltende Bundesgesetz über die **Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten**, welches A-fonds-perdu-Beiträge von Bund, Kantonen, Gemeinden und gelegentlich auch von Dritten vorsieht, soll um zehn Jahre verlängert werden. Der Bundesrat verabschiedete eine entsprechende Botschaft, nachdem sich sämtliche Stimmen in der Vernehmlassung positiv geäußert hatten. Vom Inkrafttreten des Gesetzes bis 1988 hat der Bund Finanzhilfen von CHF 244.4 Mio. für die Sanierung von 14'310 Wohnungen ausgerichtet. Gegenwärtig werden jährlich etwa 800 bis 1'000 Wohnverhältnisse verbessert. Die Neuauflage des Gesetzes sieht keine Aufstockung der finanziellen Mittel vor, obwohl eine Ausdehnung des Kreises der Anspruchsberechtigten auf Alleinstehende beabsichtigt ist. Dazu sollen neu auch Ergänzungsbauten mit höchstens zwei Wohnungen gefördert werden können, wenn die baulichen Verhältnisse im Hauptgebäude den Einbau einer zweiten Wohnung nicht erlauben. Schliesslich wird ausdrücklich festgehalten, dass die geförderten Bauten den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, der Raumplanung und des Umweltschutzes entsprechen müssen. Die zugehörige **Änderung der Verordnung**, welche eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf die Zone I des Viehwirtschaftskatasters vorsieht, **wurde vom Bundesrat ebenfalls verabschiedet.**²⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Der schon in den Vorjahren aufgetretene Wohnungsmangel akzentuierte sich 1989 weiter. Die **Wohnbautätigkeit** ging gesamthaft um 0.6% zurück; betroffen davon waren jedoch nur die Städte, wo die Abnahme rund 12% betrug, während in den übrigen Gemeinden eine Zunahme von 3.8% erfolgte. Dagegen nahm die Zahl der erteilten Baubewilligungen leicht zu, wobei aber ungewiss bleibt, ob angesichts der stark verteuerten Kredite alle baubewilligten Projekte realisiert werden können. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nahm um rund 12% ab und erreichte einen neuen absoluten Tiefststand, ebenso wie die Leerwohnungsziffer, welche am 1. Juni mit 0.43% in einem Bereich lag, wo Fachleute von Wohnungsnot sprechen. Die Leerwohnungsziffer lag in den Kantonen Zürich und Zug mit 0.09 bzw. 0.17% am niedrigsten.

Der Schweizerische Mieterverband bezeichnete diese Zahlen auch deshalb als dramatisch, weil sie nicht nur Mietwohnungen enthalten, sondern auch solche, welche nur zu kaufen sind. Der Schweizerische Hauseigentümergeverband hingegen anerkannte zwar Probleme auf dem Wohnungsmarkt, möchte aber weiterhin nicht von Wohnungsnot, sondern bloss von einer längeren Suchzeit nach einer neuen Wohnung sprechen. Er machte für die Situation namentlich auch gestiegene Wohnraumbedürfnisse verantwortlich. Tatsächlich hat sich der Wohnungsbestand von 1960 bis 1987 von 1'580'930 auf 3'011'525 fast verdoppelt, während gleichzeitig die Bevölkerung nur von 5.4 auf 6.6 Mio. Einwohner zunahm. Die Wohnungsbelegung sank entsprechend von 3.4 auf 2.2 Personen pro Wohnung. Auch eine Studie des Bundesamtes für Raumplanung bestätigte diese Abkoppelung der Entwicklung des Wohnungsbaus vom Bevölkerungswachstum, rechnet jedoch in den nächsten Jahren mit einer Trendwende. Als Gründe für den wachsenden Wohnraumbedarf werden allgemein genannt: der zunehmende Wohlstand, die wachsende Zahl der in grossen Wohnungen verbleibenden Pensionierten, der frühere Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, die grosse Zahl von Ehescheidungen mit faktischer Verdoppelung der Haushalte (Zunahme der Einpersonenhaushalte zwischen 1970 und 1980 um 75%) sowie die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen.²¹

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Von besonderer politischer Brisanz sind leerstehende Wohnungen vor allem in grösseren Städten. In Beantwortung einer **Einfachen Anfrage** Rechsteiner (sp, SG) gab der Bundesrat seinem Verständnis dafür Ausdruck, dass die Bevölkerung leerstehende Wohnungen angesichts des Wohnungsmangels als stossend empfindet. Weil aber die Zahl der unbewohnten Häuser verhältnismässig gering sei und zudem regionale Unterschiede bestünden, erachtet die Landesregierung eine bundesrechtliche Vorschrift, welche Hauseigentümer zur Nutzung zwingen würde, als nicht sinnvoll. Anderer Meinung war die Genfer Regierung, welche mit einer in Aussicht gestellten

Gesetzesänderung entsprechende Massnahmen ultimativ androhte.²²

MOTION

DATUM: 21.03.2007
NICOLAS FREYMOND

Le Conseil national a rejeté, par 93 voix contre 82, une motion Leutenegger Oberholzer (ps, BL) chargeant le Conseil fédéral de présenter un projet d'harmonisation des prescriptions en matière de construction, imposant notamment les **normes Minergie** perfectionnées concernant la consommation énergétique des bâtiments. La majorité a suivi l'argumentation du gouvernement, laquelle soulignait que la réglementation du domaine de la construction était de la compétence exclusive des cantons selon le droit constitutionnel en vigueur.²³

MOTION

DATUM: 22.09.2010
MARLÈNE GERBER

Im Herbst nahm der Nationalrat gegen Antrag des Bundesrates die beiden gleichlautenden Motionen Müller (fdp, AG) und Leutenegger Oberholzer (sp, BL) an, welche beabsichtigen, mit einer **Harmonisierung der kantonalen Bauvorschriften** die Baukosten zu reduzieren, was nach Ansicht der Initianten eine Senkung der Wohnkosten nach sich ziehen würde. Der Nationalrat sprach sich in diesem Sinne beinahe oppositionslos für eine zusätzliche Kompetenzübertragung an den Bund aus.²⁴

MOTION

DATUM: 20.09.2011
MARLÈNE GERBER

Sowohl der National- als auch der Ständerat nahmen im Jahr 2011 auf Anraten des Bundesrates eine Motion Fässler-Osterwalder (sp, SG) an, die darauf abzielte, die **Rechte der Bauherrschaft bei Baumängeln oder Baupfusch zu stärken**. Die Motionärin hatte ihr Anliegen damit begründet, dass das Parlament bereits bei der Beratung einer parlamentarischen Initiative Fässler-Osterwalder (Pa.lv. 06.466) sowie einer Motion der RK-NR (Mo. 08.3755) in diesem Bereich Handlungsbedarf erkannt habe. Die Anliegen seien lediglich abgelehnt worden, weil die inhaltlichen Forderungen zu konkret ausformuliert worden seien. Letzteres solle mit vorliegender Motion vermieden werden. Mit Annahme der Motion soll das private Bauvertragsrecht im Hinblick auf die Mängelgewährleistung einer eingehenden Prüfung unterzogen werden. Überprüft werden soll etwa auch, ob ein besonderer Bau- und Architekturvertrag geschaffen werden soll und ob Architekturleistungen generell der Kausalhaftung unterstellt werden sollen.²⁵

MOTION

DATUM: 21.12.2011
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Nationalrat im Vorjahr zwei gleichlautende Motionen Müller (fdp, AG; Mo. 08.3524) und Leutenegger Oberholzer (sp, BL; Mo. 08.3523) mit dem Ziel, eine **formelle Vereinheitlichung des Baurechts** herbeizuführen, befürwortet hatte, stiess das Anliegen in der Wintersession 2011 im Ständerat auf Ablehnung. Die kleine Kammer stützte sich dabei auf die Empfehlung ihrer UREK-SR, die von beinahe allen Kommissionsmitgliedern gestützt und nach Anhörung einer Vertretung der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) getroffen worden war. Die BPUK hatte der Kommission versichert, dass die meisten Kantone daran seien, der interkantonalen Vereinbarung vom 31. Januar 2006 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beizutreten. Diese Kantone sowie die wenigen Kantone, die der Vereinbarung bereits beigetreten seien, hätten wenig Verständnis für eine Intervention des Bundes. Falls die Kantone hier dennoch nur zögerlich aktiv würden, so die UREK-SR in ihren Ausführungen, würde man den durch Folgegeben einer parlamentarischen Initiative Müller (Pa.lv. 04.456) erhaltenen Gesetzgebungsauftrag, der ebenfalls eine Baurechtsharmonisierung verlangte, selber weiterverfolgen.²⁶

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 Baurechtvorschriften** 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.²⁷

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.²⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 19.03.2019
SEAN MÜLLER

Im März 2019 folgte der Nationalrat seiner Kommission und lehnte die **parlamentarische Initiative Hardegger** (sp, ZH) mit 132 zu 51 Stimmen klar ab. Die Initiative forderte das obligatorische Einführen eines Erneuerungsfonds für alle Stockwerkeigentümergeinschaften. Damit sollten dringende bauliche Sanierungen trotz Einstimmigkeitsgebotes ermöglicht werden. Mit Verweis auf die bereits heute bestehende Möglichkeit, solche Fonds einzuführen, stimmte eine Mehrheit aus SVP, FDP, CVP, BDP und GLP gegen SP und Grüne.²⁹

1) APS-Zeitungsanalyse 2019 – Raumplanung und Wohnungswesen; NZZ, 28.1.19

2) AB NR, 1989, S. 1257f.

3) AB SR 2019, S. 940 ff.

4) AB NR, 2019, S. 1940

5) Medienmitteilung UREK-NR vom 11.8.20; Medienmitteilung UREK-SR vom 16.10.20

6) Amtl. Bull. NR, 1999, S. 1970. Zum Bauproduktgesetz siehe oben, Teil I, 4a (Wettbewerb). 10

7) AB SR, 2000, S. 42 ff.

8) BZ und NZZ, 9.7.02.

9) Presse vom 23.9.06; AB NR, 2006, S. 1411 f.

10) AB NR, 1985, S. 1628; AB NR, 1985, S. 1823; AB SR, 1985, S. 417ff.; BBI, 1985, S. 822ff.; Vat., 24.1.85; Presse vom 21.2.85; 20.6.85; 1.10.85; SGT, 26.3.85; BaZ, 3.12.85; BaZ, 22.5.85; NZZ, 22.5.85; 31.5.85; 17.6.85; TW, 22.5.85; 17.6.85; TA, 23.5.85.; NZZ, 4.9.85.

11) (1985) Aktuelles Bauen Nr. 7; (1985) Die Volkswirtschaft; E. Michel-Alder / R. Schilling (1984) Wohnen im Jahre 2000; Schweiz. Hauseigentümergeinschaft (1985) Wohnwirtschaft; (1984) Erfahrungen mit neuen Bau- und Wohnformen; (1985) Der Monat; (1986) Die Volkswirtschaft; L. Burckhardt (1985) Die Kinder fressen ihre Revolution. Wohnen-Planen-Bauen-Grünen; Schweiz. Baumeisterverband (1985) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen; TW, 27.2.85; 3.4.85; Berner Presse vom 11.3.85; 9.7.85; 11.7.85; 20.7.85; 22.8.85; Bund, 2.4.85; BZ, 17.4.85; 22.5.85; 15.7.85; 6.8.85; TA, 20.5.85; Bund, 28.2.85; 9.5.85; 11.5.85; 1.7.85; 1.8.85; Berner Presse vom 3.7.85; 26.7.85; 30.7.85; 5.8.85; 29.8.85; 30.8.85; TW, 2.8.85; 6.8.85; 12.8.85; BZ, 13.8.85; 15.11.85. Berner Presse vom 20.11.8 Ww. 4, 24.1.85; NZZ, 10.4.85; 7.6.85; 15.6.85; NZZ, 19.7.85; BaZ, 18.6.85; 26.6.85; 3.7.85; 5.7.85; 16.7.85; NZZ, 2.2.85; BaZ., 4.2.85;

12) AD, 14.4.86; 15.12.86; KI, 9.6.86; 52, 22.12.86. BaZ, 28.2.86; SHZ, 3.4.86; 15.5.86; 18.12.86; Suisse, 30.4.86; 4.6.86.; (1987) Die Volkswirtschaft; (1986) Die Volkswirtschaft; BA für Wohnungswesen (1986) Wohnungs-Bewertung. Wohnungs-Bewertungs-System (WBS); D. Hornung (1985) Prognose der Wohnungsnachfrage für das Jahr 1990 in den Regionen Aargau, Bern, Genf, Winterthur, Zug und Zürich; R. Schilling (1985) Der Hang und Zwang zum Einfachen, Ausblick auf eine andere Wohnarchitektur; Schweiz. Baumeisterverband (1986) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen; Schweiz.

Hauseigentümergeinschaft (1987) Wohnwirtschaft 1986; Städteverband (1986) Statistik der Schweizer Städte Zürich 1986
13) AB NR, 1986, S.505; AS, 1986, S.684f.; BaZ, 22.10.86; BZ, 29.3.86; SGT, 22.8.86; NZZ, 18.3.86; Ww, 9, 27.2.86; 12, 20.3.86; 14, 3.4.86; 16, 17.4.86; 18, 1.5.86; 21, 22.5.86; 26, 26.6.86; Bund, 9.5.86; BaZ, 30.5.86; TA, 27.11.86; LID, Pressedienst, 1472, 28.11.86; BaZ, 23.12.86; NZZ, 23.12.86; NZZ, 9.4.86; SHZ, 30, 24.7.86.; Gesch. Bericht, 1986, S.340f.

14) AB NR, 1986, S. 1487.; AB NR, 1986, S. 446f.; AB NR, 1986, S. 460.; Bund für schweiz. Frauenorganisationen / Schweiz. Vereinigung für Landesplanung (1986) Locacasa. Wohnen als Mieteigentümer; TA, 1.9.86; BaZ, 2.9.86; NZZ, 23.9.86. Presse vom 24.5.86; NZZ, 27.5.86.; TAM, 1.11.86.; W. Ebersold (1986) Wohneigentum – wohin?

15) NZZ 12.4.87; TA, 12.4.87; .

16) Bund, 19.3.87; TA, 20.3.87; 21.4.87; NZZ, 2.7.87; 3.7.87; SHZ, 3.9.87; 9.4.87;

17) NZZ, 18.8.88.

18) (1988) Die Volkswirtschaft, 61, Nr. 10, S. 51 f.; Bundesamt für Statistik (1989) Wohnbautätigkeit in der Schweiz 1988; NZZ, 24.8.88; 29.8.88; 12.4.89; BZ 24.8.88; JdG, 24.8.88; Vat., 26.8.88;

- 19) Vgl. Lit. Bassand / Henz; BaZ, 29.5.89; NZZ 29.5.89; TA, 29.5.89; Bund, 30.5.89; Vat., 31.5.89.
20) BBl III, 1989, S. 412 ff.; NZZ, 28.2.89; SGT, 17.8.89; Bund, 26.1.89.
21) (1989) Die Volkswirtschaft, 62, Nr. 10, S. 47 f.; NZZ, 18.4.90; BaZ25.8.89; JdG 25.8.89; NZZ, 25.8.89; 8.4.89.; Vat., 21.3.89; Presse vom 22.3.89.
22) AB NR, 1989, S. 1818.; NZZ, 7.9.89.
23) BO CN, 2007, p. 494.
24) AB NR, 2010, S. 1440 ff.
25) AB NR, 2011, S. 119 f.; AB SR, 2011, S. 856
26) AB SR, 2011, S. 1265 f.; Bericht UREK-SR vom 21.11.11
27) AB NR, 2016, S. 2281; Bericht UREK-NR vom 7.11.16
28) BO CN, 2017, p.713
29) AB NR 2019, S. 25 ff.