

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>20.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Keine Einschränkung</b>
Akteure	<b>Gössi, Petra (fdp/plr, SZ) NR/CN</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</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

Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Porcellana, Diane

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Porcellana, Diane 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, 2014 – 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 20.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

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

## Abkürzungsverzeichnis

<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats

---

<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>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 13.09.2016  
MARLÈNE GERBER

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 Sondersession 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 Mehrheitssprecher 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>1</sup>

#### Wohnungsbau und -eigentum

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 Initiators 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.<sup>2</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 02.02.2016  
MARLÈNE GERBER

Im Winter 2015/2016 gaben beide Kommissionen für Rechtsfragen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens einer parlamentarischen Initiative Gössi (fdp, SZ) Folge, die **verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen** fordert. Damit soll dem Käufer beim Erwerb einer Eigentumswohnung, die innerhalb der letzten 12 Monate überwiegend neu gebaut wurde, das Recht eingeräumt werden, die unentgeltliche Beseitigung der festgestellten Baumängel direkt vom Verkäufer zu verlangen. Dies, sofern dem Verkäufer dadurch nicht übermässige Kosten erwachsen und die Mängel innerhalb einer bestimmten Frist nach deren Entdeckung (60 Tage) gemeldet werden. Mit Annahme des Vorstosses wird die Praxis des vertraglichen Haftungsausschlusses unterbunden, wobei der Verkäufer die Mängelrechte an am Bau beteiligte Parteien (z.B. Bauunternehmen, Planer und Lieferanten) abtritt. Dies hat gemäss der Initiatorin oft zur Folge, dass der Käufer seine Forderung aufgrund von Schwierigkeiten bei der Zuweisung von Verantwortlichkeiten nicht wirksam durchsetzen kann.<sup>3</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 15.12.2017  
DIANE PORCELLANA

La Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-CN) propose, sans opposition, la prolongation du délai imparti pour la mise en œuvre de l'initiative parlementaire Gössi visant **l'amélioration de la protection juridique des acquéreurs de logements en propriété par étage**. La commission souhaite la coordonner avec les travaux relatifs à la motion (09.3392) et l'initiative parlementaire Hutter (12.502), traitant de thèmes similaires. La commission estime que les objectifs des deux initiatives parlementaires pourront être intégrés dans le processus législatif découlant des propositions que le Conseil fédéral formulera en réponse à la motion (09.3392). C'est pourquoi elle demande la suspension de la mise en œuvre de l'initiative parlementaire Gössi, en attendant le rapport du Conseil fédéral concernant la mise en œuvre de la motion. Sans discussion, le délai de traitement est prolongé de deux ans au Conseil national.<sup>4</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 20.12.2019  
MARLÈNE GERBER

Erneut beschloss der Nationalrat im Dezember 2019 eine **zweijährige Fristverlängerung** für die parlamentarische Initiative Gössi (fdp, SZ) «für verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen». Man plane nach wie vor, das Anliegen mit denjenigen der Motion Fässler-Osterwalder (sp, SG; Mo. 09.3392) und der parlamentarischen Initiative Hutter (fdp, ZH; Pa.lv. 12.503) zu koordinieren, so die RK-NR in ihren Ausführungen. Man wolle aber noch den Bericht des Bundesrates zur Umsetzung der erwähnten Motion abwarten, der noch immer ausstehe.<sup>5</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 18.03.2022  
ELIA HEER

Die RK-NR beantragte ihrer Kammer einstimmig, die **Frist** für die Ausarbeitung einer Vorlage im Sinne der parlamentarischen Initiative Gössi (fdp, SZ) um zwei Jahre, **bis zur Frühjahrs-session 2024, zu verlängern**. Die Initiatorin hatte gefordert, dass Käuferinnen und Käufern einer Eigentumswohnung, die innerhalb der letzten 12 Monate überwiegend neu gebaut wurde, das Recht eingeräumt werden soll, die unentgeltliche Beseitigung von festgestellten Baumängeln direkt vom Verkäufer oder der Verkäuferin zu verlangen. Die Kommission begründete ihren Antrag damit, dass sie das Anliegen der Initiative nach wie vor im Rahmen des durch eine Motion Fässler-Osterwalder (sp, SG; Mo. 09.3392) losgetretenen Gesetzgebungsverfahrens umsetzen möchte. Die Kommission sei von der Verwaltung informiert worden, dass diese noch 2022 eine Vorlage zur Umsetzung der Motion Fässler-Osterwalder fertig ausarbeiten werde. Der Nationalrat folgte dem Antrag seiner RK-NR und verlängerte die Frist stillschweigend um zwei Jahre.<sup>6</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 29.09.2022  
ELIA HEER

In einer langen und intensiven Debatte beschäftigte sich der **Nationalrat** in der Herbst-session 2022 mit der Vorlage über einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mittels **Abschaffung des Eigenmietwerts**. Daniela Schneeberger (fdp, BL) und Céline Amaudruz (svp, GE) erstatteten als Sprecherinnen der WAK-NR der grossen Kammer Bericht über den umstrittenen Erlassentwurf und die von der Kommission beantragten Änderungen gegenüber der vom Ständerat verabschiedeten Version. Die Kommissionsmehrheit sei weiterhin der Ansicht, dass der Eigenmietwert als fiktiver Einkommensbestandteil störend wirke und von der Bevölkerung nicht verstanden werde, insbesondere von Personen, die ihre Liegenschaft abbezahlt hätten. Deshalb sehe die Mehrheit der WAK-NR Handlungsbedarf und unterstütze die Bestrebungen zur Abschaffung. Dabei räumten die Sprecherinnen jedoch auch ein, dass es noch einige Punkte anzupassen gebe.

In der **Eintretensdebatte** galt es über einen Nichteintretensantrag sowie zwei Anträge zur Rückweisung der Vorlage an die Kommission zu befinden. Der Nichteintretensantrag sowie einer der beiden Rückweisungsanträge stammten aus der Feder von Cédric Wermuth (sp, AG). Dieser liess kein gutes Haar an der Vorlage und nannte vier Gründe, nicht auf sie einzutreten. Erstens sei die Besteuerung des Eigenmietwerts steuersystematisch sinnvoll, da damit ein effektiver ökonomischer Nutzen besteuert werde. Zweitens würde die Vorlage die sowieso schon steuerlich bevorzugten Wohneigentümerinnen und -eigentümer noch zusätzlich bevorzugen. Drittens sei es schwierig, die aktuelle Situation zu ändern, ohne dabei jemanden stark zu benachteiligen, beispielsweise jüngere Menschen oder Bergregionen. Viertens führe die Vorlage auch zu gewichtigen finanziellen Ausfällen. Wermuth beantragte deshalb, nicht auf die Vorlage einzutreten. Falls der Rat doch auf sie eintrete, dann werde er sich für seinen Rückweisungsantrag einsetzen. Dieser sah vor, dass die parlamentarische Initiative der WAK-SR, auf der die Vorlage basiert, stattdessen mittels einer Härtefallregelung umgesetzt werden soll, womit insbesondere Rentnerinnen und Rentner, welche ihre selbstbewohnte Immobilie abbezahlt haben, aber nur über ein tiefes Einkommen verfügen, entlastet würden.

Der **zweite Rückweisungsantrag** stammte von Markus Ritter (svp, SG). Ritter sprach sich zwar für die Abschaffung des Eigenmietwerts aus, wollte die Vorlage aber zurück an die Kommission schicken, u.a. da eine Volksabstimmung bei erwarteten gesamtstaatlichen Steuerausfällen von CHF 3.8 Mrd. nicht zu gewinnen sei, betonte er auch mit Verweis auf die Abstimmungen über die Vorlagen zur Abschaffung der Stempelsteuerabgabe und der Verrechnungssteuer, die beide an der Urne gescheitert waren. Um die Mängel der Vorlage zu beheben, sei eine Rückweisung sinnvoller als eine direkte Beratung im Nationalrat. Zudem müssten erstens die Kantone enger eingebunden werden, da diese auch stark betroffen seien. Zweitens habe sich die Vorlage zu stark vom ursprünglichen Ziel des Systemwechsels entfernt und drittens störte sich Ritter daran, dass trotz der Abschaffung des Eigenmietwerts Schuldzinsabzüge bestehen bleiben sollen. Schliesslich lägen der eidgenössischen Steuerverwaltung ab Januar 2023 aktualisierte Zahlen aus vier grossen Kantonen vor, welche für die Entscheidungsfindung in der Kommission wichtig seien. Auch die von Wermuth verlangte Prüfung einer Härtefalllösung sei Teil seines Rückweisungsantrags, betonte Ritter.

**Für Eintreten** sprachen sich die Fraktionen der FDP und der SVP aus. Von der SVP weibelte unter anderem Esther Friedli (svp, SG) für die Vorlage. Die Besteuerung des Eigenmietwerts sei während des Ersten Weltkriegs provisorisch eingeführt worden und es sei nun endlich an der Zeit, sie wieder abzuschaffen. Man besteuere nämlich ein fiktives Einkommen. Ausserdem sei der Kauf von Wohneigentum ein eigenverantwortlicher Beitrag zur Altersvorsorge, der durch den Eigenmietwert massiv behindert werde. Weiter bestrafe das heutige System diejenigen, welche ihre Hypothekarschulden abbezahlen wollen, und setze so Anreize zur Verschuldung. Die Schweiz habe nicht zuletzt deshalb eine solch gefährlich hohe Privatverschuldungsquote. Schliesslich führe die heutige Lösung auch zu viel Bürokratie. Die Position der FDP-Fraktion legte unter anderem Petra Gössi (fdp, SZ) dar. Sie unterstützte den Systemwechsel und war der Meinung, der Rat habe in der Detailberatung noch genügend Möglichkeiten, über die konkrete Ausgestaltung der Vorlage zu diskutieren. Eine Rückweisung bringe hingegen nichts. Die Kantone hätten sich bisher nicht kompromissbereit gezeigt und man könne auch heute schon den Entscheid zum Systemwechsel «auf ordnerweise Material stützen».

Die Fraktionen der Grünen und der SP **plädierten für Nichteintreten**. Balthasar Glättli (gp, ZH) sprach beispielsweise von einem fiskalpolitischen Blindflug, der schlussendlich die «Welt ungerechter statt gerechter» machen würde. Bei der Vorlage sei nicht mehr viel zu retten. Auch Vertreterinnen und Vertreter der SP sprachen sich deutlich gegen die Vorlage aus. Jacqueline Badran (sp, ZH) befürwortete zwar einen reinen Systemwechsel, weil damit Immobilien weniger wie Anlagen und wieder mehr wie Wohnobjekte behandelt würden. Doch die jetzige Fassung der Vorlage habe nichts mehr mit einem reinen Systemwechsel zu tun, da sämtliche Abzugskosten erhalten blieben. Das Parlament habe sich hier «komplett übermachtet» und die Ausarbeitung «einmal mehr komplett unsorgfältig gemacht».

Die Fraktionen der Mitte und der GLP sprachen sich **für Eintreten und für Annahme des Rückweisungsantrags Ritter** aus. Kathrin Bertschy (glp, BE) gab derweil zu Protokoll, dass ihre Fraktion einen Systemwechsel grundsätzlich begrüssen würde, weil damit Verschuldungsanreize und ökologische Fehlanreize im Unterhaltskonsum reduziert und

die volkswirtschaftliche Stabilität erhöht werden könnten. Allerdings forderte sie einen «umfassenden und vollständigen» Systemwechsel, also einen Wechsel, der auch Zweitwohnungen umfasst und dafür die Steuerabzüge abschafft. Deshalb unterstützte die Fraktion den Rückweisungsantrag Ritter, nicht aber den Nichteintretensantrag Wermuth, da eine Härtefalllösung einfach «eine Steuersubvention für Wohneigentümer, die mehr oder teureren Wohnraum beanspruchen, als sie benötigen oder bezahlen können», darstelle. Ähnlich argumentierte Leo Müller (mitte, LU) für die Mitte-Fraktion, welche die Abschaffung des Eigenmietwerts sowie der Steuerabzüge als «steuersystematisch richtig» und als Mittel zur Entlastung des Mittelstands erachtete.

Zuletzt äusserte sich **Bundesrat Ueli Maurer** zur Vorlage. Der Bundesrat befürwortete einen Systemwechsel, so Maurer, damit Verschuldungsanreize abgebaut, Komplexität reduziert und Lösungen für Rentnerinnen und Rentner mit tiefem Einkommen gefunden werden können. Die Vorlage sei aber in der vorliegenden Fassung nicht finanzierbar und nicht mehrheitsfähig. Er empfahl dem Parlament deshalb, dem Antrag Ritter zuzustimmen.

In den **Abstimmungen** lehnte der Nationalrat zuerst den Nichteintretensantrag Wermuth mit 125 zu 68 Stimmen ab. Wermuth zog daraufhin seinen Rückweisungsantrag zurück. Der Antrag Ritter fand in der Folge mit 114 zu 77 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) eine Mehrheit im Rat. Die Fraktionen der Mitte, GLP, SP und Grünen stimmten geschlossen für den Antrag und schickten damit die Vorlage zurück an die WAK-NR.<sup>7</sup>

---

1) 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

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

3) Medienmitteilung RK-NR vom 13.11.15

4) BO CN, 2017, p. 2182s. ; Rapport CAJ-CN du 20.10.2017

5) Bericht RK-NR vom 18.10.19

6) AB NR, 2022, S. 579; Bericht der RK-NR vom 14.1.22

7) AB NR, 2022, S. 1799 ff.; AB NR, 2022, S. 1810; Blick, NZZ, 18.8.22