

An die Mitglieder bürgerlicher Parteien der  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats

17. August 2012

### **11.462 Flankierende Massnahmen im Wohnungswesen**

Sehr geehrte Damen und Herren Nationalrätinnen und Nationalräte

Das oben erwähnte Geschäft steht auf der Traktandenliste Ihrer nächsten Kommissionssitzung (UREK-N). Gerne erlauben wir uns, Sie über unsere Haltung dazu zu informieren.

**economiesuisse lehnt die Vorlage entschieden ab. Die geforderten Massnahmen widersprechen den Grundsätzen einer liberalen Ordnungspolitik. Grundeigentümer werden massiv in Ihrer Verfügungsgewalt eingeschränkt und der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt wird verzerrt. Ausserdem greift der Vorschlag einer neuen Steuer in die Steuerhoheit der Kantone ein. All dies schadet dem Wirtschaftsstandort Schweiz. Zudem geht die Initiative von falschen Annahmen aus.**

#### **1 Falsche Annahme als Treiber der Vorlage**

In gewissen Regionen der Schweiz ist der Wohnungsmarkt unter Druck. Diese Engpässe sind nicht – wie die Initianten behaupten – überwiegend durch die Zuwanderung verursacht, sondern vor allem auch hausgemacht. In erster Linie ist dafür der durch den Wohlstand gestiegene individuelle Platzbedarf verantwortlich, weiter sind es die veränderten Wohn- bzw. Familienformen (mehr Singlehaushalte und zusätzlicher Wohnbedarf durch erhöhte Scheidungsrate, Zweitwohnungen) sowie die demografische Entwicklung. Hinzu kommen eine ungünstige Verteilung der Baulandreserven und anpassungsbedürftige Bau- und Planungsgesetze. Letzteres liegt in der Kompetenz der Kantone bzw. der Gemeinden.

Will man auf gleichem Raum mehr und auch günstigere Wohnungen schaffen, wären beispielsweise eine Verkleinerung der durchschnittlichen Wohnungsflächen (m<sup>2</sup>), höhere Ausnützungsziffern, geringere Gebäudeabstände und höhere Gebäude tauglichere Mittel, der als negativ beurteilten Entwicklung effizient zu begegnen, als ein radikaler interventionistischer Eingriff. Voraussetzung dafür wäre, dass die Bevölkerung hier bereit wäre, ihre Bedürfnisse entsprechend anzupassen.

## **2 Preisgünstiger Wohnraum wird durch bestehendes Gesetz gefördert**

Bereits das bestehende Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist auf die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie den Zugang zu Wohneigentum ausgerichtet. Wenn sie es für notwendig erachten, können Kantone und Gemeinden bereits unter dem geltenden Recht von sich aus Anreize zur Förderung von speziellen Wohnbauten setzen. Sie kennen die regionalen Bedürfnisse am besten. Zusätzliche Eingriffe sind verfehlt.

## **3 Vorlage verzerrt den Wettbewerb und hindert Investoren**

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind planwirtschaftlich und dirigistisch. Durch die staatliche Regulierung eines wichtigen Teils des Marktes würde der Wettbewerb verzerrt bzw. unterbunden. Dadurch gerät der freie Wohnungsmarkt zusätzlich unter Druck. Den Preis hierfür zahlen einerseits alle Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht von genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Wohnungen profitieren und in ihrer Auswahl zusätzlich beschränkt würden. In diesem Marktsegment würden die Preise noch zusätzlich angeheizt. Andererseits würden private Investoren (darunter Pensionskassen, Versicherungen etc.) vom Markt gedrängt, würden Investitionsvolumen empfindlich geschmälert und die Bautätigkeit gehemmt. Der Anlagebedarf gerade von Pensionskassen ist aber ein wichtiger volkswirtschaftlicher Faktor.

## **4 Mietrecht schützt Mieter genügend**

Die Initianten verlangen zusätzliche protektionistische Massnahmen für Mieter, die die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit massiv einschränken. Ein solches Vorhaben ist nicht gerechtfertigt. Mieterinnen und Mieter sind bereits durch das geltende Mietrecht gut geschützt: Sie können Anfangsmieten anfechten, profitieren von kostenlosen Schlichtungsverfahren, können Kündigungen anfechten und auf Missbrauch hin überprüfen lassen. Bei Wohnraumangel können Kündigungen bis vier Jahre erstreckt werden, was das Verfügungsrecht der Eigentümer bereits heute stark beschneidet. Ein zusätzlicher Schutz würde zu einer ungerechtfertigten Bevorteilung eines Teils der Mieter führen – zu Lasten der übrigen Bevölkerung.

## **5 Keine weiteren Bundessteuern**

Auch die Einführung einer gesamtschweizerischen Bodenwertzuwachssteuer lehnt economiesuisse entschieden ab. Die Erhebung solcher Steuern – abgesehen von der Eigenmietwertbesteuerung – liegt grundsätzlich in der Kompetenz der Kantone. Ausserdem hätte eine solche Steuer konfiskatorischen Charakter, wenn sie in Ergänzung zur Grundstücksgewinn- oder Liegenschaftssteuer eingeführt würde. Im Übrigen kann hier auch auf die jüngste Diskussion über die Mehrwertabgabe im Raumplanungsgesetz verwiesen werden. Eine Neuauflage dieser Auseinandersetzungen ist verfehlt.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne mit unseren Experten zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
economiesuisse



Thomas Pletscher  
Mitglied der Geschäftsleitung



Sandra Spieser  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin