

Eigenheim in Gefahr



Wohneigentum gerät zunehmend
unter Beschuss

In Kooperation mit:



ie ist eine Schweizer Erfindung der besonderen Art und existiert seit rund 110 Jahren – die Besteuerung des Eigenmietwerts. Diesen Herbst steht wieder einmal seine Abschaffung zur Disposition; konkret werden die Schweizer Stimmbürger am 28. September 2025 darüber zu befinden haben. Speziell ist dabei, dass die Abschaffung dieser Steuer an die Einführung einer neuen Steuer geknüpft wird, welche die Kantone einführen können, um Steuerausfälle zu kompensieren (Stichwort Zweitwohnungen).

Wirtschaftsliberale und bürgerliche Kreise schlucken diese Kröte schweren Herzens. Dennoch oder gerade deswegen: Die Abschaffung des Eigenmietwerts, einst eingeführt als Steuer zur Finanzierung des Ersten Weltkriegs, ist überfällig. Und die politische Grosswetterlage dazu scheint so günstig wie schon lange nicht mehr.

In dieser Sonderpublikation hat sich der «Schweizer Monat» mit Unterstützung des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich (HEV) der Wohnpolitik angenommen. Eine besondere Rolle kommt dabei dem Staat als unsichtbarem, jedoch stets präsentem Mitbewohner in Ihrem Eigenheim zu. Wir stellen die Frage, wie viel von Ihrem Haus Ihnen wirklich gehört.

Auch richten wir den Blick von Zürich nach Basel und bis nach Berlin. Eigentümer zu sein ist schwerer als gedacht. Und doch bleibt der Traum vom Eigenheim hochaktuell.

Eine vernünftige Wohnbaupolitik tut daher alles dafür, dass es nicht nur beim Traum der eigenen vier Wände bleibt und dass aus dem Traum kein Albtraum wird.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.

Die Redaktion

[Gregor Rutz](#)

- 4** Die Schweiz kämpft mit selbstgemachten Problemen

[Markus Somm](#)

- 7** Eigentümer sind die besseren Menschen

[Fabian Gull](#)

- 12** Der Staat wohnt mit

[Peter Hettich](#)

- 14** Der Eigentümer ist unzureichend geschützt

[Hans Egloff](#)

- 17** Von der Kriegssteuer zum Rentnerschreck

[Fabian Gull](#)

- 21** Zürcher Ideenstreit um knappen Wohnraum

[Marco Salvi](#)

- 25** Wohnschutz befeuert Wohnungsnot

[Ronnie Grob](#)

- 27** Zuwanderung belohnt das Establishment

Die Schweiz kämpft mit selbstgemachten Problemen

Immer mehr Gesetze erschweren die Bautätigkeit. Auch die Zuwanderung führt zu Engpässen. Mehr Markt und weniger Regulierung sind dringender denn je.

von **Gregor Rutz**

Die schweizerische Volkswirtschaft zeichnet sich durch eine enorme Krisenresistenz aus. Trotz weltweiter wirtschaftlicher und politischer Herausforderungen herrschen in der Schweiz stabile Verhältnisse. Arbeitslosigkeit und Teuerung sind auf tiefem Niveau, die Löhne sind stabil und die Infrastruktur funktioniert hervorragend.

Diese Attraktivität führt aber immer häufiger zu Diskussionen, denn 2023 verzeichnete die Schweiz mit über 142 000 Personen einen neuen Rekordwert punkto Zuwanderung. Die Nettozuwanderung lag in der Höhe der Bevölkerungszahl der Stadt Lausanne. Auch 2024 war die Zuwanderung mit 87 100 Personen sehr hoch. Diese Personen brauchen nicht nur eine Verkehrsinfrastruktur, Energie- und Wasserversorgung, Spitäler und Schulen, sondern zuerst einmal eine Wohnung. Diese Bedürfnisse bringen unser System zunehmend an den Anschlag, da die Schaffung von mehr Wohnraum durch immer neue Gesetze erschwert oder verunmöglicht wird.

Im März 2013 stimmten wir über das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ab. Damals hiess es, die Revision stoppe den Landverschleiss, gewährleiste eine «kompaktere Sied-

lungsentwicklung» und halte so die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv. Heute wissen wir: Dieses Konzept klingt gut in der Theorie, ist aber in der Praxis schwierig umzusetzen. Verdichtung befürworten fast alle – ausser sie findet vor der eigenen Haustür statt. Je mehr Leute auf engem Raum zusammenleben, umso mehr Einsprachen und Verzögerungen bei Bauvorhaben gibt es. Hinzu kommt eine Flut von Vorschriften, die jeden Bereich der Immobilie regeln wollen (vgl. S. 12). Die Erstellung des benötigten Wohnraums wird so enorm erschwert.

Neben den geltenden Bauvorschriften und den kommunalen Bau- und Zonenordnungen existieren Regelwerke, die vielen gar nicht bewusst sind. Was im Natur- und Heimatschutzgesetz harmlos tönt (Inventar mit «Objekten von nationaler Bedeutung»), ist in der Praxis ein eigentliches Bauverhinderungsinstrument: Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) wird gerade in städtischen Gebieten immer umfangreicher und umfasst ganze Siedlungen.

Das stellt Politiker, Stadtplaner, aber auch Hauseigentümer und Unternehmer vor unlösbare Aufgaben: Wie will man in städtischen Gebieten eine Verdichtung erreichen, wenn gleichzeitig ganze Quartiere nicht mehr verändert werden



«In vergünstigten städtischen Wohnungen dürfen Personen mit einem Jahressalär von über 180 000 Franken wohnen. Aber nur, wenn sie kein Auto haben.»

Gregor Rutz

Verdichtung findet längst nicht mehr nur in den Städten statt. Die gute Nachricht: Auch in Unterlunkhofen oder Turbenthal kann man schön wohnen. Bild: Ennio Leanza / Keystone

dürfen? In der Stadt Zürich sind mittlerweile drei Viertel der Siedlungsfläche durch das ISOS erfasst. Soll eine Verdichtung in städtischen Gebieten angestrebt werden, um die Grünflächen in der Landschaft zu schützen, müssen zwingend Ausnahmen möglich werden können.

Bauvorschriften als Erziehungsprogramme

Um die aktuellen Probleme zu bewältigen, sind Massnahmen zur Regelung der Zuwanderung unumgänglich. Anders können wir die Nachfrage nie in den Griff bekommen. Sodann braucht es einen Abbau von Bürokratie und unsinnigen Regelungen. Wenn sich Städte gegen den Ausbau von Dachstöcken wehren oder den Eigentümern detaillierte Bepflanzungsvorschriften für die Gärten machen, geht das schlicht zu weit. Wenn Bauvorschriften zu Erziehungsprogrammen werden, ist keine vernünftige Weiterentwicklung mehr möglich. Neue Grundstücke einzuzonen, erscheint derzeit politisch wenig realistisch. Doch wer nichts unternehmen möchte, um die Zuwanderung zu drosseln, wird sich auch mit dieser Frage seriös auseinandersetzen müssen.

Die wichtigsten Ansatzpunkte zur Problemlösung dürften im Abbau von Vorschriften liegen. Bauen muss wieder einfa-

cher und günstiger werden. Regelwerke wie das ISOS müssen entschlackt und auf ihren ursprünglichen Zweck zurückgeführt werden. Nur so können wir eine Entspannung auf den städtischen Wohnungsmärkten erreichen und auch den Erwerb von Eigentum für junge Familien wieder realistisch machen. Kommt hinzu: Die Schweiz besteht nicht nur aus Zürich, Genf und Basel. Auch in Turbenthal, Unterlunkhofen oder im Berner Oberland kann man wunderschön wohnen. Aber eben: Diese Orte kennen Zuwanderer in der Regel nicht, was die Probleme in den Städten zusätzlich verschärft.

Weniger Staat, mehr Eigenverantwortung

Wer meint, staatliche Massnahmen wie die Förderung preisgünstigen Wohnbaus seien der Schlüssel zum Erfolg, täuscht sich gefährlich. Die Wohnbaupolitik der Stadt Zürich zeigt dies: Der Wohnraumfonds der Stadt ist mehrere Hundert Millionen Franken schwer. Weil das Preisniveau in Zürich hoch sei und die Stadt ständig wachse, brauche es «zusätzliche Anstrengungen, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu halten», schreibt die Zürcher Stadtverwaltung. Doch die Massnahmen der öffentlichen Hand bewirken genau das Gegenteil. Dadurch, dass die städtischen Immobilienbeauftrag-

«Wenn sich Städte gegen den Ausbau von Dachstöcken wehren oder den Eigentümern detaillierte Bepflanzungsvorschriften für die Gärten machen, geht das schlicht zu weit.»

Gregor Rutz

ten auf eine prall gefüllte Kasse zurückgreifen können, treiben sie die Preise zusätzlich in die Höhe.

Denn es ist gemeinhin bekannt: Tritt die Stadt als Kaufinteressent für Grundstücke oder Immobilien auf, um gemeinnützige Wohnungen zu realisieren, zahlt sie in aller Regel deutlich mehr als private Interessenten. Dem Verkäufer soll es recht sein, doch die Rechnung bezahlt der Steuerzahler. Es sind Steuergelder, mit denen nicht etwa Bedürftige unterstützt werden, sondern oft auch Leute mit Kaderlöhnen: In den vergünstigten städtischen Wohnungen dürfen Personen mit einem Jahreslöhne von über 180 000 Franken wohnen. Neuerdings allerdings nur noch, wenn sie im Mietvertrag eine Erklärung unterschreiben, auf ihr Auto zu verzichten. Das alles zeigt: Es geht hierbei nicht um die Schaffung von Wohnraum, sondern um die Durchsetzung linker Ideologie und eigener Lebensvorstellungen.

Setzen wir wieder mehr auf Markt, Eigenverantwortung und Deregulierung. Massnahmen wie Mietzinsdeckel, die Erschwerung von Umnutzungen oder ein staatliches Vorkaufsrecht sind kontraproduktiv. Mit einem Mietzinsdeckel wird die Wohnungsknappheit sogar massiv verschlimmert, denn das führt dazu, dass niemand mehr investieren und bauen will. Bauen wir auf mehr Freiheit – nur so schaffen wir wirklich preisgünstigen Wohnraum. Und dies ist dringend nötig. ♦

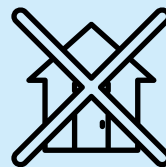


Gregor Rutz

ist Jurist und Unternehmer. Seit 2012 ist er Nationalrat, seit 2015 Präsident des HEV Zürich und seit 2024 Präsident des HEV Schweiz.



IMMOBILIEN-GLOSSAR



Wohnungsnot

In der Schweiz spricht man von Wohnungsnot, wenn die **Leerwohnungsziffer**, also der Anteil leerstehender Wohnungen, unter 1 Prozent aller bestehenden Wohnungen liegt. Eine Wohnungsnot deutet darauf hin, dass das Angebot an Wohnungen nicht ausreichend ist, um die Nachfrage zu befriedigen. In der Folge steigen die Preise.

Der **Leerwohnungsbestand** bezeichnet die Gesamtzahl aller leerstehenden Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Messung (z.B. Stichtag 1. Juni) auf dem Markt zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden. Diese Wohnungen sind unbewohnt, aber grundsätzlich bewohnbar und verfügbar.



Wohnungsmangel

Bei einem Leerwohnungsbestand zwischen 1 und 1,5 Prozent besteht zwar eine gewisse Knappheit, jedoch ist die Situation nicht so dramatisch wie bei Wohnungsnot.

Wann funktioniert der Markt?

Von einem funktionierenden Wohnungsmarkt spricht man, wenn die Leerwohnungsziffer über 1,5 Prozent liegt, es also ausreichend Wohnraum gibt, um die Nachfrage zu bedienen.

Eigentümer sind die besseren Menschen

Das Streben der Menschen nach Eigentum und Freiheit ist offensichtlich.

Die beiden Werte sind eng miteinander verbunden.

von **Markus Somm**

Wer die Geschichte des Eigentums im Westen betrachtet, dem fallen zwei Dinge auf, die sich eigentlich nicht vertragen: Kaum eine Kultur hat das Eigentum dermassen verteufelt wie unsere christliche, wo schon Jesus von Nazareth die Auffassung vertrat: «Leichter geht ein Kamel durch ein Nadelöhr, als dass ein Reicher in das Reich Gottes gelangt.» Was, so erzählt der Evangelist Markus weiter, selbst die Jünger «in grossen Schrecken» versetzt haben soll: «Wer kann dann noch gerettet werden?», fragten sie. «Jesus sah sie an und sagte: «Für Menschen ist das unmöglich, aber nicht für Gott; denn für Gott ist alles möglich.»» (Markus 10, 25)

Dieser Schrecken deutet allerdings darauf hin, dass Jesus' Diktum nicht der vorherrschenden Meinung entsprach, wie so viele seiner Positionen übrigens, wie sich das für einen religiösen Revolutionär auch gehört – doch was das Eigentum anbelangt, stellte er die Dinge geradezu auf den Kopf. Kaum jemand hatte einen so modernen und komplexen Eigentumsbegriff entwickelt wie die Juristen des Römischen Reiches, zu dessen indirekten Untertanen auch die Juden zur Zeit Jesu zählten. Kaum eine Zivilisation feierte Reichtum so darwinistisch und gewährte jenen, die reich waren, so viel Macht wie zuerst die römische Republik, dann das Imperium. Die Jünger hatten also Grund, an Jesus' Verstand zu zweifeln, wenn sie das natürlich auch nie eingestanden hätten. Zumal schon die Antike kannte, was liberale Denker bis heute wissen: Erst das Eigentum macht den Menschen zu einem verantwortungsvollen, gewissenhaften Menschen. Aristoteles (384–322 v. Chr.), der grosse griechi-

sche Philosoph, hielt deshalb fest: «Die Menschen tragen weitaus mehr Sorge zu dem, was ihr Eigentum ist, als zu dem, was der Allgemeinheit gehört.» Mit anderen Worten: Nur Eigentum schützt vor Verschwendung, Vernachlässigung und Zerstörung.

Menschen bevorzugen Besitz

Wir wurden diese Ambivalenz nie mehr los. Von Jesus bis Marx: Reiche mussten sich immer wieder anhören, sie seien zu reich, seien Blutsauger, Ausbeuter und Diebe. Arme taten alles, um reich zu werden, ohne sich darum zu kümmern, dass man sie dann gleichfalls als Blutsauger, Ausbeuter und Diebe beschimpfen würde. Wir lieben eben beides: Eigentum und die Kritik daran.

Dennoch widerlegt die Wirklichkeit die Nörgler. Wenn die Menschen die Wahl haben, dann ziehen sie das Eigentum vor. Nur wenige Bettelmönche, Hippies und ehrliche Kommunisten verzichteten je darauf – zu welchen Marx freilich nicht zu zählen ist. Er lebte stets auf grossem Fuss, was ihm nur möglich war dank regelmässigen, grosszügigen Zuwendungen seines Freundes und Mitstreiters Friedrich Engels. Dieser hatte Millionen geerbt; seine Familie besass eine Textilfabrik.

Warum aber sind Eigentümer bessere Menschen? Zwei Gründe. Der erste liegt auf der Hand und wurde schon eingeführt: Weil sie sich um ihr Eigentum kümmern wie Väter und Mütter um ihre Kinder. Ohne diesen Antrieb, der nur besteht, solange das Eigentum (mehr oder weniger) gesichert bleibt, wäre keine grosse Zivilisation entstanden. So gesehen hätte es

«Wenn die Menschen die Wahl haben, dann ziehen sie das Eigentum vor. Nur Bettelmönche, Hippies und ehrliche Kommunisten verzichteten darauf.»

Markus Somm

auch Jesus besser wissen müssen, dem ja allein das Alte Testament bekannt war, wo das siebte Gebot lautet: «Du sollst nicht stehlen.»

Man spricht in diesem Zusammenhang von der «Tragedy of the Commons», der Tragik der Allmende, einem treffenden Begriff, den der amerikanische Ökologe Garrett Hardin geprägt hat: Da eine Allmende allen gehört, übernutzt sie jeder Bauer. Er treibt zu viel Vieh zum Grasens aufs Feld, er schert sich nicht darum, dass der Boden sich erholen muss, er ruiniert, was ihm eben nur zu einem kleinen, kleinen Teil gehört. Who cares? Auf die Gegenwart gemünzt könnten wir geradeso gut von einer Tragik der öffentlichen Betonwand reden. Was scheinbar niemandem gehört, wird zum Opfer der meist unbegabten Graffiti-Künstler.

Wenn eine Kultur also mehr Wohlstand erzeugen will, dann erweist sich das Privateigentum als eine unabdingbare Voraussetzung: Warum soll ich mich sonst anstrengen, wenn mir die Früchte meiner Arbeit gleich weggenommen werden – oder immerhin ein wesentlicher Teil davon, wie etwa der Zehnten im Mittelalter? Warum soll ich als Unternehmer in eine neue Fabrik investieren, wenn mein Gewinn gleich weggesteuert wird? Warum soll ich mir um die Zukunft meines Dorfes oder meines Landes Sorgen machen, warum sie gegebenenfalls sogar militärisch verteidigen, wenn ich dort kein Land besitze, kein Haus habe oder sonst gar kein Eigentum, das in Gefahr geriete? Politisches Interesse, der Kampf für Mitsprache, die Freiheit: Sie sind vor allen Dingen erstrebenswert, wenn man Eigentum besitzt. Eigentum und Demokratie

hängen eng zusammen. Das zeigt auch die Empirie. Und so kommen wir zum zweiten Grund, warum Eigentümer zu besseren Menschen werden.

Mittelalterliche Selbstverwaltung

Nichts belegt dies vielleicht besser als die Geschichte der Republik Gersau, wie sie der Berner Historiker Peter Blickle in einem glänzenden Buch «Von der Leibeigenschaft zu den Menschenrechten. Eine Geschichte der Freiheit in Deutschland» (München 2003) erzählt hat. Sie haben richtig gelesen: Da gab es am Vierwaldstättersee tatsächlich einmal eine Republik, die aus einem einzigen Dorf bestand und die in dieser Form Jahrhunderte überdauerte. 1390 gegründet, blieb die «alt-frye Republik Gersau», wie sie offiziell hiess, bis 1798 unabhängig, als sie der Kanton Schwyz schliesslich schluckte. Das kam so.

Ursprünglich, das heisst noch im 14. Jahrhundert, gehörte Gersau den Grafen von Habsburg und dem Kloster Muri, das von diesen gestiftet worden war und daher eng mit ihnen verbunden blieb. Doch bald kam es zu ständigem Stress in der Nachbarschaft von Gersau – ein Gebilde namens Eidgenossenschaft war herangewachsen, ein Zusammenschluss von unverschämten Bauern und sturen Handwerkern, denen es gelang, den Habsburgern, die sich damals anschickten, zu einer Weltmacht aufzusteigen, teils empfindliche (Morgarten, Sempach), teils lästige Niederlagen zuzufügen. Insgesamt 42 zwischen 1315 und 1511. Die Habsburger siegten bloss sechs Mal.

Was die Eidgenossen vormachten, die Rebellion, in deren Verlauf die Habsburger und der übrige einheimische Adel immer mehr Herrschafts- und Eigentumsrechte einbüssten, ging an den Gersauern nicht spurlos vorüber. Doch winzig, wie ihr Dorf nun einmal war, zogen sie gewissermassen den kommerziellen Weg zur Freiheit vor, militärisch wäre das nichts geworden. In Gersau lebten ein paar Bauern und ein paar Fischer. Stattdessen kauften sie den Habsburgern und dem Kloster nach und nach sämtliche Rechte ab, wozu diese sich gerne bereit zeigten, aus Geldnot zum einen, aus Desinteresse zum andern. Hatten die Habsburger nicht gerade Österreich, die Steiermark, Kärnten und die Krain geerbt? Gersau oder Wien? Es war ein No-Brainer. Gersau zog aus der welthistorischen Ablenkung seinen Nutzen.

Am Ende, 1390, war Gersau frei. Wer hier wohnte (und ein Mann war), erhielt ein umfassendes Wahl- und Stimmrecht. Wer hier lebte, besass selber, was er betrieb, ob Bauernhof oder Fischereigeschäft. Das waren alles moderne Privateigentümer – ab 1390, und die politischen Rechte fielen ihnen zu, weil sie sich selbst organisieren mussten. Es gab keinen Fürsten mehr, der einen Vogt geschickt hätte, um die üblichen staatlichen Angelegenheiten zu regeln: ob Justiz, Verteidigung, Finanzen oder Schutz des Eigentums. Um die Anarchie

«Nur Eigentum
schützt vor
Verschwendung,
Vernachlässigung
und Zerstörung.»

Markus Somm



Im Windschatten der Weltpolitik: Das prächtige Rathaus von Gersau – der einstmals kleinsten Republik der Welt. Bild: Denise Gerth, Gersau Tourismus.

«Politisches Interesse, der Kampf für Mitsprache, die Freiheit: Sie sind vor allen Dingen erstrebenswert, wenn man Eigentum besitzt.»

Markus Somm



Blick auf Gersau vom Vierwaldstättersee aus. Gemalt von August Schlüter
Ende des 19. Jahrhunderts. Bild: Gersau Tourismus

abzuwenden, waren alle Gersauer gefragt. Jedermann war wählbar und musste das Amt annehmen: «Es herrscht eine Amtspflicht», schreibt Blickle, «die Autokephalie [Selbstherrschaft] duldet keine Drückeberger.» Ein Bündnisvertrag mit den Eidgenossen sichert die Verteidigung des Dorfes.

Wenn Gersau uns etwas lehrt, dann warum Eigentümer zu besseren Menschen werden, oder sagen wir es etwas unpolitischer: zu freieren Menschen. Blickle kommt zu diesem Schluss:

«Freiheit und Eigentum, so zeigt die Geschichte von Gersau im Spätmittelalter, sind die Grundlage von neuen Formen politischer Organisation und Verfassungsverhältnissen. Deren Charakter ist von den üblichen alteuropäischen Formen der Machorganisation aufgrund adliger Qualität weit entfernt. Freiheit und Eigentum führen zwangsläufig zu Politiken der Freien und Eigentümer selbst. Der Grundriss der Moderne lässt sich im Mittelalter selten so klar erkennen wie in Gersau.»

Streben nach Eigentum und Freiheit

Dabei blieb Gersau, wie bereits festgehalten, nicht allein. Die Alte Eidgenossenschaft sollte sich noch zu einer viel grösseren

Republik entwickeln, der einzigen, die heute noch am Leben ist, und überall zeigt sich, was bis heute gilt – vielleicht nicht weltweit, aber doch im Westen auf jeden Fall: Die Menschen streben nach Eigentum und Freiheit, wann immer sie können. Sei das im Mittelalter in den Zentralalpen, sei das später in so gut wie allen Ländern Europas.

Gewiss, oft scheiterten sie, weil sie von König und Adel besiegt wurden oder die Kirche sie im Stich liess, doch gaben sie nie auf. Je sicherer und weiter verbreitet das Privateigentum wurde, und das war seit Napoleons Zeiten in ganz Westeuropa der Fall, desto dringlicher und unnachgiebiger verlangten die Menschen nach Demokratie und mehr politischen Freiheiten. Eigentum macht frei. Und meistens setzte sich zuerst das Privateigentum durch.

Die Schweiz ist in dieser Hinsicht ein glückliches Land. So gut wie nirgendwo kennt man ein garantiertes Privateigentum für so lange, tatsächlich besteht es seit dem 15. Jahrhundert so gut wie in allen Regionen, ebenso verschwand bei uns im gleichen Zug und aus dem gleichen Grund schon zu jener Zeit die Leibeigenschaft. Wenn die Schweizer bald sprichwörtlich dafür berühmt waren, frei zu sein, dann stimmte das.



Und wer heute nicht merkt, dass jeder noch so kleine Eingriff ins Privateigentum – und davon erleben wir zu viele – auch die Demokratie untergräbt, der sollte sich wieder einmal der Geschichte von Gersau zuwenden. Eigentum macht uns zu besseren Menschen. ♦



Markus Somm

ist Historiker, Buchautor und Chefredaktor des «Nebelspalters». Zuletzt von ihm erschienen: «Warum die Schweiz reich geworden ist. Mythen und Fakten eines Wirtschaftswunders» (Bern, 2021).



IMMOBILIEN-GLOSSAR



Leerkündigungen

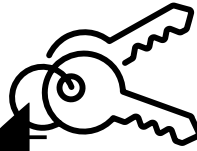
Das Schreckensszenario vieler Mieter: Von Leerkündigungen spricht man, wenn ein meist älteres Haus totalsaniert oder abgebrochen und neu gebaut wird. Dazu wird in der Regel allen Mietern gekündigt und das Haus leergeräumt. Die totalsanierten oder neu gebauten Wohnungen kommen meist zu deutlich höheren Mieten wieder auf den Markt. Nach einer Leerkündigung in Zürich, so zeigt eine Studie der ETH, verfügen die neuen Mieter über ein rund doppelt so hohes Einkommen wie die alten. Insbesondere für einkommensschwache Personengruppen wie Alleinerziehende oder Alte ist es daher schwierig, eine gleichwertige Anschlusslösung zu finden.



Tragbarkeit

Bezeichnet das Verhältnis zwischen Ihrem Einkommen und den Kosten, die Sie für Ihre Immobilie aufwenden müssen. Als Faustregel für die Berechnung der Tragbarkeit gilt: Die monatlich anfallenden Kosten für Ihr Eigenheim sollten nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. Dazu gehören kalkulatorische Zinskosten, die jeweils höher als die Marktzinsen sind und die man sich ebenfalls leisten können muss, plus Amortisationszahlungen sowie Unterhalts- und Nebenkosten.

Der Staat wohnt mit



Mein Haus, mein Königreich, die letzte Bastion der Freiheit! Falsch gedacht.
Wer glaubt, sein Eigentum sei Privatangelegenheit, irrt gewaltig.

von **Fabian Gull**

1 Wärmedämmung

Seit 2022 gelten neue Wärmedämmvorschriften, die Neubauten, Umbauten und Umnutzungen betreffen. Früher mal eine Wertanlage zum Wohnen, wird das Eigenheim heute immer mehr zu einem CO₂-Zertifikat mit (wärmedämmenden) Fensterläden.

2 Solarpflicht

Seit 2022 müssen Neubauten im Kanton Zürich einen Teil des benötigten Stroms selbst erzeugen – meist mittels Solaranlagen. Aktuell wird bereits eine Revision des Energiegesetzes diskutiert, wonach die Solarpflicht auch für bestehende Gebäude mit einer anrechenbaren Mindestdachfläche von 300 m² gelten soll. Eine Pflicht soll auch für Industrie, Gewerbe und Parkplätze gelten. Ausnahmen je nach Zone und Einzelfall sind möglich, zum Beispiel wenn das Dach nicht PV-tauglich ist.

3 Heizen

Seit 2022 darf im Kanton Zürich keine fossile Heizung (Erdöl oder Gas) mehr installiert werden. Bei Ersatz oder Neubau kommt somit nur noch eine teure Wärmepumpe, Erdsonde, Fernwärme oder eine Pelletheizung in Frage. Der Kanton hilft bei der Finanzierung mit Fördergeldern.

4 Gebühren und Verbote

Der Staat erhebt Gebühren für Abfall, Wasser, Abwasser, Regenwasser. Er schreibt den Abschluss einer oft staatlichen Gebäudeversicherung vor. Er redet mit bei der Nutzung von Wohnungen über Mindestwohnanteile oder Gewerbeanteile oder verbietet in gewissen Fällen die Nutzung als Zweitwohnung.

5 Garten, Nachbarn, Zäune

Der eigene Garten ist kein rechtsfreier Raum. Wer eine Hecke pflanzt, einen Baum fällt oder eine Mauer baut, bewegt sich im Spannungsfeld von Zivilrecht, Gemeindeverordnung und kantonalem Baurecht. Ein Gespräch mit den Nachbarn und ein Blick ins Gesetz lohnen sich.





7

Staatliche Unterstützung

Die gute Nachricht: Es gibt diverse Fördergelder. Die schlechte: Der Staat bestimmt die Regeln und ist der Schiedsrichter. Mehrere Offerten und einen Energieberater mitbringen. Und viel Geduld. Der Kanton unterstützt die Installation von Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität insbesondere in Mehrfamilienhäusern.

8

Finanzierung

Wenn Sie für den Immobilienkauf Guthaben aus der Pensionskasse oder der 3. Säule vorbeziehen, gilt das als Kapitalauszahlung, wofür ebenfalls eine Steuer fällig ist – normalerweise in der Höhe von ca. 1 bis 2 Prozent des bezogenen Betrags.

9

Neuer Besitzer

Bei einem Eigentumswechsel verdient der Staat mit. Notariatsgebühren für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und Grundbuchgebühren für den Grundbucheintrag belaufen sich im Kanton Zürich auf je 0,1 Prozent des Kaufpreises. Auch bei einem Verkauf will der Staat ein Stück Ihres Kuchens (siehe Grundstückgewinnsteuer).

10

Todesfall

Der letzte Gruss vom Steueramt: Herzliches Beileid – und hier ist die Rechnung. Erbschaftssteuer und (im Falle eines Verkaufs) Grundstückgewinnsteuer werden fällig. Für direkte Nachkommen wurde die Erbschaftssteuer im Kanton Zürich abgeschafft.

11

Dachbegrünungen

Die Gemeinden im Kanton Zürich können Hauseigentümern vorschreiben, ihre Flachdächer und Garagen zwangszubegrünen. Hobbygärtner mag das freuen. Allergiker und Freunde von Steingärten weniger.

12

Grundstückgewinnsteuer

Sie wird bei einem Verkauf auf den Gewinn erhoben, der sich aus der Differenz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis ergibt – bis zu 40 Prozent des Gewinns müssen abgeliefert werden. Die Steuerlast kann reduziert oder aufgeschoben werden. Fällig wird sie eines Tages dennoch. Es ist kompliziert, professionelle Beratung oft unerlässlich. Sich früh damit befassen lohnt sich.

6

Tatort Badezimmer

Zwar nicht Vorschrift, doch der Staat betreut Sie auch beim Duschen und Zähneputzen und hilft Ihnen, Wasser zu sparen. Erinnern Sie sich noch an Simonetta Sommarugas Aufruf zum Duschen zu zweit?

13

Vorschrift statt Vorfreude

Sie planen einen neuen Gartensitzplatz? Denken Sie an: Zonenplan, Grenzabstand, Versickerungspflicht, Baumstandorte, Baubewilligung, Nachbarschaftsgespräch.

Der Eigentümer ist unzureichend geschützt

Die Sicherheit des Grundeigentums ist in der Schweiz abhängig vom Gutdünken des Gesetzgebers. Das ist zu wenig verlässlich.

von **Peter Hettich**

Das Hauptziel der Raumplanung besteht in der Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Produktionsfaktor Boden. Das zentrale Mittel ist dabei die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfelder, und naturnahe Landschaften sowie Erholungsräume sollen möglichst unbeeinträchtigt erhalten bleiben. Der dadurch noch verstärkte Siedlungsdruck soll nach innen gerichtet werden: Der Boden soll effizienter genutzt und die Siedlungsfläche verdichtet werden.

Die Zerteilung des Landes in Baugebiet und Nichtbaugebiet bedeutet, dass das Bauland beschränkt, also kontingiert, wird. Von der Natur der Sache her steht das in einem Spannungsverhältnis zur Eigentumsgarantie und zur Wirtschaftsfreiheit. Die raumplanerische Frage, wer welche Parzellen zu welchen Zwecken nutzen kann, hat erhebliche finanzielle Auswirkungen: Kann eine Parzelle nicht überbaut und nur für landwirtschaftliche Zwecke gebraucht werden, ist sie gleich eine Grössenordnung weniger wert. Die Raumplanung entscheidet also auch über «Reich» und «Arm».

Es bedarf keines Studiums in Institutionenökonomie, um zu erkennen, dass unbedachte Eingriffe in einmal gewährte Eigentumsrechte erhebliche Langzeitfolgen haben können. Unsicherheiten über den Bestand und Umfang der Eigen-

tumsrechte werden Menschen dazu verleiten, Investitionen nicht oder andernorts vorzunehmen.

Der Zusammenhang zwischen effektiv gesicherten und effizient durchsetzbaren Eigentumsrechten einerseits und dem Wohlstand eines Landes andererseits lässt sich denn auch empirisch herleiten. Es überrascht daher nicht, dass die wirtschaftlich entwickelten Länder die Eigentumsrechte verfassungsrechtlich absichern, also auf der höchsten Konsensebene jeder rechtsstaatlich und demokratisch organisierten Gesellschaft.

Freie Hand für den Gesetzgeber

Vor diesem Hintergrund bemerkenswert ist ein im November 2024 in öffentlicher Beratung ergangenes Urteil des Bundesgerichts. In diesem Fall ging es darum, ob die Eigentümerin einer rechtmässig aus der Bauzone entlassenen und der Landwirtschaftszone zugewiesenen Parzelle für die Auszonung entschädigt werden sollte. Konkret verlangte die Eigentümerin von der aargauischen Gemeinde Mellingen eine Entschädigung von rund 3,5 Millionen Franken (zuzüglich Zins). Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau gab der Eigentümerin dahingehend recht, dass die vorgenommene Auszonung eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirke. Das Bundesgericht sah dies anders und argumentierte wie folgt:



IMMOBILIEN-GLOSSAR



Kalkulatorischer Zinssatz

Wird von Finanzinstituten verwendet, um die Tragbarkeit einer Hypothek zu berechnen und zu gewährleisten, dass die Finanzierung auch bei steigenden Zinsen bezahlbar bleibt. Dieser Zinssatz ist in der Regel höher als der aktuelle Marktzinssatz und liegt zurzeit bei 5 Prozent. Finanzinstitute wollen damit sicherstellen, dass der Kreditnehmer auch bei einem Anstieg der Zinsen die Hypothek weiterhin bedienen kann.

Belehnung

Bei der **Belehnung** geht es darum, welchen Teil der Immobilie Sie selbst finanzieren und wie viel Sie durch die Hypothek ausleihen. Es gilt: Mindestens 20 Prozent des Immobilienwerts müssen Sie selbst mit Eigenmitteln finanzieren. Nach Schweizer Recht gilt seit 2014 das sogenannte Niederstwertprinzip, das heisst, der Belehnungswert entspricht immer dem tieferen Wert aus Verkaufspreis und Marktwert. Wird also der Wert einer Immobilie von der Bank tiefer geschätzt als der bezahlte Preis, bekommt der Eigentümer nach dem Niederstwertprinzip nur eine Hypothek auf den tieferen Wert (respektive 80 Prozent davon). Anders gesagt: Die Differenz aus Belehnungswert und Kaufpreis müssen Eigentümer mit zusätzlichen Eigenmitteln abdecken.

MuKE

Die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) sind ein wichtiger Bestandteil der kantonalen Energiepolitik und werden laufend aktualisiert. Im Zentrum steht die Verwandlung von Gebäuden zu eigentlichen Energiehubs, die nicht nur Energie verbrauchen, sondern auch produzieren und speichern können. Das Energiegesetz des Kantons Zürich geht in einigen Bereichen, wie der Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme, weiter als die MuKE.

«Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind.»

Hinter der blumigen Formulierung verbirgt sich eine folgenreiche juristische Idee: Der Inhalt des Eigentums wird im Verfassungsrecht nicht konkret umschrieben. Erst im Zivilrecht sind die Eigentumsrechte im Einzelnen definiert; durch Regulierung werden sie weiter eingeschränkt. Wenn sich der Inhalt des Eigentumsrechts aber erst aus dem Gesetzesrecht ergibt, dann kann der Gesetzgeber das Eigentum auch beliebig neu umschreiben. Wenn der Gesetzgeber also festlegt, dass Bauland künftig kein Bauland mehr sein darf, sondern Landwirtschaftsland, dann ist das gemäss dieser Rechtsidee hinzunehmen, und zwar grundsätzlich entschädigungslos:

«Ein Bundesgericht,
das die Umformung
der Eigentumsrechte
ins Belieben des
Gesetzgebers stellt,
fördert die Rechts-
sicherheit nicht.»

Peter Hettich

«Zu beachten sind namentlich die Verfassungsnormen des Umwelt- und Raumplanungsrechts. Die[se] sind der Gewährleistung des Eigentums grundsätzlich gleichgestellt. Darauf gestützte raumplanerische und umweltschützende Eigentumsbeschränkungen bleiben grundsätzlich entschädigungslos.»

Diese Rechtsprechung reicht mittlerweile weit zurück und lässt sich vor allem historisch begründen: 1972, vor über 50 Jahren, hat der Bundesgesetzgeber erstmals das Bauen ausserhalb der Bauzone einschränkenden Regelungen unterworfen. Dadurch war die Basis gelegt für die umfassende Neuordnung des Raums auf der Basis des Grundsatzes der Trennung

«Die nur noch in Fragmenten sichtbare Baufreiheit ist wiederzubeleben.»

Peter Hettich

von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Hätten im Zuge dieser Neuordnung Entschädigungen geleistet werden müssen, hätte dies die Arbeit der Planungsbehörden sicher erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht.

Nach eigenem Bekunden befürchtete das Bundesgericht, dass sich die Planungsbehörden dann eher an Entschädigungs- statt an Raumplanungsgesichtspunkten orientieren würden. Deshalb eröffnete es den Behörden den Weg der entschädigungslosen Auszonung (vom Gericht kunstvoll als «Nichteinzonung» bezeichnet).

Das regulatorische Korsett lockern

Es macht keinen Sinn, auch heute noch an dieser Rechtsprechung festzuhalten, die ja durch besondere historische Umstände begründet war: Die vor 50 Jahren an die Hand genommene Neuordnung des Raums und des Grundeigentums ist abgeschlossen. Festzuhalten ist vielmehr, dass die Verfassung heute einen spezifischen verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff vorgibt; dessen Inhalt ist zwar vom Gesetzgeber festgelegt, doch ist der Gesetzgeber bei einer Änderung nicht völlig frei.

Mit anderen Worten: Verfassungsrechtlich geschützt ist in erster Linie das heute vorgefundene, vom Gesetzgeber ausgestaltete und näher bestimmte Eigentum. Der Gesetzgeber steht also in einer Kontinuität oder Pfadabhängigkeit: Er findet eine weitgehend freiheitliche, verfassungskonforme Eigentumsordnung und deren Interpretation durch Gerichte und Lehre vor, woraus sich normative Bindungen ergeben, die er beachten muss.

Änderungen dieser vorgefundenen Ordnung unterliegen schon nach allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätzen einer Bindung an das Recht, an das öffentliche Interesse und an das Gebot der Verhältnismässigkeit. Führen rechtmässige Änderungen der Eigentumsrechte zu Beschränkungen,

die einer Enteignung gleichkommen, so sind sie als Folge auch – will man dem Gebot der Rechtssicherheit nachleben und eine Rechtsordnung schaffen, die verlässlich ist – voll zu entschädigen.

Das bewährte Erfolgsmodell der Schweiz steht vor Herausforderungen: Die geopolitische Neuordnung schreitet rasch voran und die technisch-wissenschaftlichen Strukturen wandeln sich grundlegend. Ob diese Herausforderungen zum Wohle aller gemeistert werden können, hängt auch davon ab, wie verlässlich die Rahmenbedingungen für Investoren beziehungsweise wie gut die Eigentumsrechte geschützt sind.

Ein Bundesgericht, das die Umformung der Eigentumsrechte ins Belieben des Gesetzgebers stellt, fördert die Rechtssicherheit nicht. Vielmehr haben alle Bundesbehörden daran zu arbeiten, dass Investoren ihr Grundeigentum tatsächlich sachgerecht nutzen können, sprich rechtskonforme Bauprojekte in nützlicher Frist und mit ansprechenden Renditen verwirklichen können. Dafür muss das enge Korsett an baurechtlichen Normen endlich wieder gelockert werden, vor allem ist die Komplexität zu reduzieren. Die nur noch in Fragmenten sichtbare Baufreiheit ist wiederzubeleben. Investoren sind effiziente und kostengünstige Foren zur Verfügung zu stellen, um trölerische Einsprachen schnell aus dem Weg zu räumen. ♦



Peter Hettich

ist Professor für öffentliches Recht
an der Universität St. Gallen.

Von der Kriegssteuer zum Rentnerschreck

Der Eigenmietwert wurde einst als vorübergehende Steuer per Notrecht eingeführt. 110 Jahre später gibt es ihn noch immer. International ein Unikat, steigt nun der politische Druck auf seine überfällige Abschaffung.

von **Hans Egloff**

Die Besteuerung des Eigenmietwerts zählt zu den am meisten diskutierten Themen im schweizerischen Steuerrecht und sorgt bei Wohneigentümern für Unmut und finanzielle Belastungen. Die Idee, dass Wohneigentümer einen «hypothetischen» Mietwert ihrer selbstgenutzten Immobilie als Einkommen versteuern müssen, wirkt auf viele zunehmend befremdlich.

Die Wurzeln der Eigenmietwertbesteuerung reichen bis ins frühe 20. Jahrhundert zurück. Die Steuer ist ein Relikt aus dem Ersten Weltkrieg. Der Eigenmietwert wurde 1915 erstmals Teil des steuerbaren Einkommens. Das damals rein männliche Stimmvolk und eine Mehrheit der Stände stimmten der Besteuerung der Eigenmiete in Form einer einmaligen eidgenössischen Kriegssteuer zu. Ziel dieser neuen Steuer war die Deckung des erhöhten Finanzbedarfs durch den Krieg.

Einmal eingeführte Steuern verschwinden nie

Im Zuge der nachfolgenden Weltwirtschaftskrise entstand erneut ein erhöhter Finanzbedarf – und wieder wurden die Liegenschaftseigentümer zur Kasse gebeten. Das ab 1934 geltende Finanzprogramm wurde als Notrecht und ohne verfassungsmässige Grundlage eingeführt und war zunächst auf vier Jahre beschränkt. Doch schnell war klar, dass hier eine willkommene neue Möglichkeit gefunden worden war, um den stetig steigenden Finanzbedarf des Bundes zu decken. Immer wieder wurde die Geltungsdauer der Steuer verlängert, bis sie letztlich 1958 aus dem Notrecht ins reguläre Recht übernommen wurde und – Überraschung! – die Steuer wurde nie abgeschafft, sie gilt bis heute.

Heute müssen Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum jedes Jahr den fiktiven Mietwert ihrer Liegenschaft in der Steuererklärung angeben. Begründet wird das mittlerweile mit dem Argument, dass die Eigenmietwertsteuer eine Gleichstellung zwischen Eigentümern und Mietern gewährleisten solle. Denn wer in einer eigenen Liegenschaft wohnt,

erzielt im Gegensatz zu Mietern angeblich einen geldwerten Vorteil – nämlich denjenigen, keine Miete zahlen zu müssen. In Vergessenheit gerät dabei, dass der Eigenmietwert nie eingeführt wurde, um eine Gleichstellung von Eigentümern und Mietern zu gewährleisten. Der Eigenmietwert ist ein Paradebeispiel dafür, dass einmal eingeführte Steuern kaum je wieder verschwinden.

Auf politischer Ebene ist die Besteuerung des Eigenmietwerts immer wieder Auslöser von Debatten und Gegenstand politischer Beratungen. Viele Eigentümer empfinden die Besteuerung als ungerecht. Im Alter, wenn die Hypotheken weitgehend abbezahlt sind, bleibt die Steuerlast und damit eine hohe Steuerrechnung bestehen. So verlieren Wohnimmobilien als Teil der eigenverantwortlichen Altersvorsorge an Bedeutung, und für Familien rückt der Traum vom Eigenheim durch die erhöhte Steuerrechnung immer weiter in die Ferne.

Die Kantone haben differenzierte Berechnungsmethoden zur Festlegung der Eigenmietwerte. Sie basieren auf Marktvergleichen, Lage, Grösse und Zustand der Immobilie. Die Höhe des Eigenmietwerts muss dabei mindestens 60 Prozent beziehungsweise 70 Prozent des Marktwerts betragen – ein von Bundesgerichtsurteilen gestütztes Kriterium. Die Festlegung und die regelmässigen Neueinschätzungen der Eigenmietwerte stellen einen hohen administrativen Aufwand dar und sind in der Praxis oft Gegenstand von Streitigkeiten und gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Mehrere erfolglose Anläufe zur Abschaffung

Auf Bundesebene gab es in den letzten Jahrzehnten wiederholte Anläufe, die Besteuerung des Eigenmietwerts zu reformieren oder im besten Fall ganz abzuschaffen. Besonders erwähnenswert sind dabei drei Vorlagen, die dem schweizerischen Stimmvolk zur Abstimmung unterbreitet wurden.

1999 sah die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» mehrere Massnahmen zur Förderung von Wohneigentum

vor. Unter anderem sah sie eine Reduktion der Eigenmietwerte während zehn Jahren nach Ersterwerb sowie eine Neufestlegung der Eigenmietwerte erst bei Handänderungen vor. Zudem sollte der Wohneigentumserwerb steuerlich gefördert werden. Die Vorlage wurde mit 58,7 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt.

Das «Steuerpaket 2001», über das 2004 abgestimmt wurde, sollte den Eigenmietwert generell abschaffen. Das Stimmvolk sagte allerdings mit 65,9 Prozent Nein zur Vorlage.

2012 wurde eine Initiative des HEV Schweiz mit 52,6 Prozent Nein-Stimmen nur knapp abgelehnt. Die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» sah die Einführung eines einmaligen Wahlrechts mit Eintritt ins AHV-Alter vor (Wahl zwischen Beibehaltung des Status quo oder Verzicht auf Eigenmietwertbesteuerung und Abzugsmöglichkeit für Unterhalt und Schuldzinsen). Der indirekte Gegenvorschlag – nämlich ein genereller Systemwechsel in Form der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – wurde vorab schon im Parlament abgelehnt.

Einer der zentralen Kritikpunkte der Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» war die Tatsache, dass das Wahlrecht erst

mit Eintritt ins Rentenalter bestanden hätte. Ich reichte daraufhin als Nationalrat die Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» ein. Diese wurde zwar im Nationalrat angenommen, vom Ständerat aber abgelehnt. Daraufhin lancierte der Hauseigentümerverband Schweiz die Petition «Eigenmietwert abschaffen», die 2016 innert kürzester Zeit von mehr als 145 000 Personen unterzeichnet wurde. Sie war Auslöser der Vorlage zum generellen Systemwechsel, über die nun das schweizerische Stimmvolk im September 2025 entscheiden wird.

Status quo belohnt hohe Schulden

Heute ist der Eigenmietwert ein zentraler und nach wie vor umstrittener Bestandteil des schweizerischen Steuerrechts. Eigentümer müssen den Eigenmietwert als Einkommen deklarieren, können im Gegenzug aber Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Dies führt zu einer steuerlichen Förderung der Fremdfinanzierung und zu einer Verzerrung in der Wohnraumpolitik: Wer hohe Schulden hat, profitiert steuerlich. Doch das stellt sowohl für die schweizerische Volkswirtschaft als auch für

1934:

Erneute Krisenabgabe per Notrecht eingeführt

Zur Deckung des Finanzbedarfs nach der Weltwirtschaftskrise von 1929 wird ab 1934 eine auf vier Jahre befristete Krisenabgabe eingeführt, auch hier ist der Eigenmietwert wieder Teil des Gesamteinkommens und wird besteuert. Die Besteuerung erfolgt per Notrecht und ohne verfassungsmässige Grundlage.

1958:

Eigenmietwert wird verfassungsrechtlich verankert

Erst 1958 wird der Eigenmietwert nach diversen Verlängerungen der Wehrsteuer von Volk und Ständen gutgeheissen und ins ordentliche Recht überführt. Nach der «einmaligen» Erhebung 1915 bestand die Eigenmietwertsteuer somit von 1934 bis 1958 ohne verfassungsmässige Grundlage.

1990er-Jahre:

Erstes Referendum durch den HEV

Der HEV Schweiz beginnt eine Kampagne gegen den Eigenmietwert. Er bezeichnet die Besteuerung als «unnatürlich» und «bestrafend» für Menschen, die Eigenverantwortung übernehmen und für ihr Wohneigentum sparen. 1999 reicht der HEV eine erste Volksinitiative zur Abschaffung ein. Die Initiative «Wohneigentum für alle» wird aber mit 58,7 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt.

1915:

Eigenmietwertsteuer als einmalige eidg. Kriegssteuer

Nach Ausbruch des Ersten Weltkriegs sinkt der Zollertrag des Bundes um die Hälfte, eine der wichtigsten Einnahmequellen des Bundes bricht weg. Zur Deckung des Finanzbedarfs und zur Abmilderung der Kriegsfolgen wird eine einmalige eidgenössische Kriegssteuer erhoben, inklusive Eigenmietwertsteuer.

1938–1958:

Immer wieder Verlängerung der «Notsteuer»

Nach Ablauf des Finanzprogramms 1938 wird die Besteuerung des Eigenmietwerts immer wieder verlängert, zunächst als temporär geltende «Wehrsteuer» bis zur Tilgung der Militärkredite und der Kosten der Kriegsmobilisierung im Zweiten Weltkrieg. Nach Ablauf der Frist wird die Wehrsteuer immer wieder verlängert.

1980er-Jahre:

Verstärkte Kritik und Reformbestrebungen

Eigentümer beklagen die steuerliche Belastung trotz steigender Hypothekarzinsen und wachsender Unterhaltskosten. Erste parlamentarische Vorstösse zur Abschaffung oder Modifikation des Systems entstehen.

Weniger Einkommen – mehr Steuern

Besonders betroffen von der Besteuerung des Eigenmietwerts sind:

- **Rentnerinnen und Rentner:** Viele haben ihre Hypothek teilweise oder vollständig zurückbezahlt und können somit keine Schuldzinsen mehr abziehen. Sie müssen aber weiterhin den Eigenmietwert als Einkommen versteuern, was zu einer überproportionalen steuerlichen Belastung führt – dies bei im Pensionsalter ohnehin schon tieferem Einkommen.
- **Familien mit hohem Eigenkapitalanteil:** Wer konservativ finanziert und wenig Fremdkapital einsetzt, profitiert weniger vom Schuldzinsabzug und ist entsprechend stärker vom Eigenmietwert betroffen.
- **Wohneigentümer in teuren Regionen:** Da der Eigenmietwert auf dem potentiellen Marktwert basiert, sind Eigentümer in städtischen oder touristisch attraktiven Gebieten stärker belastet.
- **Jüngere Eigentümer mit hoher Verschuldung:** Diese Gruppe hat aufgrund der hohen Immobilienpreise und der strengen Anforderungen an die Tragbarkeit ohnehin schon erhebliche Probleme, sich den Traum der eigenen vier Wände zu erfüllen. Durch die Besteuerung des Eigenmietwerts und die damit einhergehende höhere Steuerrechnung steigt die Belastung abermals an.

Die Vorlage in Kürze:

Der Eigenmietwert für selbstgenutztes Wohneigentum soll abgeschafft werden – das hat das Parlament Ende 2024 beschlossen. Damit entfällt die Besteuerung eines fiktiven Einkommens, gleichzeitig aber auch bisherige Steuerabzüge wie für Unterhalt und Schuldzinsen. Damit das neue Gesetz in Kraft treten kann, muss die Stimmbevölkerung im Herbst einer Verfassungsänderung zustimmen, die Kantonen erlaubt, Zweitliegenschaften separat zu besteuern. Dies soll besonders Berg- und Tourismuskantone für Ausfälle entschädigen. Ziel der Reform ist mehr Steuergerechtigkeit, weniger Privatverschuldung und die Förderung von Wohneigentum, besonders für junge Familien.

2013:

Motion des HEV-Präsidenten

2013 reicht der damalige HEV-Präsident, aNR Hans Egloff, eine Motion ein, die ein einmaliges Wahlrecht für alle vorsieht. Die Motion wird im Nationalrat unterstützt, 2017 im Ständerat aber abgelehnt.

2017:

Kommissionsinitiative der WAK-S zum Systemwechsel

Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben reicht aufgrund der HEV-Petition einen Vorstoss ein und fordert die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Diese Kommissionsinitiative führt letztlich zur nun anstehenden Volksabstimmung (siehe 2025).

2025:

Volksabstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts

Am 28. September 2025 wird das schweizerische Stimmvolk darüber entscheiden, wie es mit der Besteuerung des Eigenmietwerts weitergeht: Findet die über ein Jahrhundert dauernde Belastung der Wohneigentümer endlich ein Ende?

2000er-Jahre:

Parlamentarische Vorstösse und Debatten

Mehrere parlamentarische Initiativen fordern die Abschaffung oder wenigstens eine Reform des Eigenmietwerts, insbesondere für Rentner. 2004 wird das «Steuerpaket 2001», welches eine Abschaffung der Eigenmietwertsteuer vorsah, abgelehnt. Der HEV Schweiz lanciert daraufhin die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter», die ein Wahlrecht für Rentner einführen möchte. Sie wird 2012 mit 52,6% nur knapp abgelehnt.

2016:

HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen»

2016 reicht der HEV Schweiz die Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145 000 Unterschriften ein.

2017–2024:

Parlamentarische Debatten über den Systemwechsel

Nach zahlreichen Debatten und Beratungen im Parlament, zwei Vernehmlassungen und unzähligen Abklärungen unter Beizug der Verwaltung einigen sich die beiden Kammern am 20. Dezember 2024 auf eine gemeinsame Vorlage zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Die Vorlage sieht die Abschaffung des Eigenmietwerts für alle selbstgenutzten Liegenschaften vor, ist allerdings an eine Verfassungsänderung zur Möglichkeit der Einführung einer Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen durch die Kantone gekoppelt.



«Ein grosses Problem ist der Eigenmietwert für viele Pensionierte. Gerade ältere Wohneigentümer verfügen über tiefe liquide Mittel, aber ein hohes, fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert.»

die Eigentümer ein erhöhtes Risiko dar. Hinzu kommt, dass die Eigenmietwerte in den Kantonen in regelmässigen Abständen neu eingeschätzt werden müssen, was in fast allen Fällen mit wuchtigen Erhöhungen und folglich wesentlich höheren Steuerrechnungen einhergeht.

Ein grosses Problem ist der Eigenmietwert für viele Pensionierte. Viele ältere Wohneigentümer verfügen über tiefe liquide Mittel, aber ein hohes, fiktives Einkommen durch den Eigenmietwert. Das führt insbesondere in städtischen Regionen zu einer steuerlichen Belastung, die von vielen als nicht mehr verhältnismässig empfunden wird. Verschiedene Modelle einer «Altersentlastung» wurden diskutiert, konnten jedoch bisher nicht umgesetzt werden.

International ist die Besteuerung des Eigenmietwerts ein Unikat. In den meisten OECD-Staaten wird der Eigengebrauch von Wohneigentum nicht besteuert und wenn, dann nur milde. Auch die OECD hat sich kritisch zur Eigenmietwertbesteuerung geäussert, insbesondere wegen der damit verbundenen Förderung der Verschuldung und der Bestrafung der Amortisation von Hypotheken.

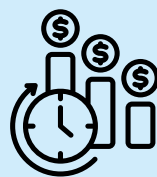
Die Belastung der selbstnutzenden Wohneigentümer durch den Eigenmietwert ist enorm. Der politische Druck, zu handeln, wächst, insbesondere angesichts der steigenden Immobilienpreise, der Überalterung der Bevölkerung und der Debatte um Steuervereinfachungen.

Nun besteht die Möglichkeit, diesen Zankapfel im Steuerrecht ein für alle Mal zu beseitigen. Das Schweizer Stimmvolk wird sich am 28. September 2025 dazu äussern können. Die bevorstehende Abstimmung bietet eine wohl einmalige Chance, die wir nun nutzen müssen – damit der Eigenmietwert endlich abgeschafft wird. ♦



Hans Egloff

ist Präsident des HEV Kanton Zürich
und Rechtsanwalt.



Amortisation (direkt und indirekt)

Amortisation bedeutet die Rückzahlung eines Kredits. Wenn Sie eine Hypothek abschliessen, um Ihre Immobilie zu finanzieren, müssen Sie diese zurückzahlen. Bei einer Hypothek bedeutet Amortisation, dass Sie neben den Zinsen auch regelmässig Zahlungen zur Tilgung der Hypothek tätigen müssen. Man unterscheidet zwischen der direkten und der indirekten Amortisation.

Bei der **direkten Amortisation** geschieht das durch regelmässige Rückzahlungen an den Kreditgeber. Der Hauptvorteil der direkten Amortisation ist, dass sich dadurch Ihre Hypothekarschulden und damit auch Ihre Hypothekarzinsen verringern. Da jedoch die Zinsen von den Steuern abgezogen werden können, führt eine reduzierte Hypothekarschuld zu einer erhöhten Steuerbelastung.

Bei der **indirekten Amortisation** werden Tilgungsbeträge nicht direkt an die Bank einbezahlt, sondern auf ein gebundenes Vorsorgekonto (z.B. Säule 3a). Die Hypothek bleibt während der gesamten Amortisationszeit gleich hoch und wird erst am Ende zur einmaligen Rückzahlung verwendet. Sowohl die Hypothekarzinsen als auch die Einzahlungen in die Säule 3a sind steuerlich absetzbar.

Eigenkapital

Ist der persönliche Beitrag, den Sie zur Finanzierung des Kaufs einer Immobilie benötigen. Wer eine Immobilie kaufen möchte, benötigt in der Regel eine Hypothek zur Finanzierung, die maximal 80 Prozent des Immobilienpreises abdeckt. Die verbleibenden 20 Prozent muss der Eigentümer selbst aufbringen. Das Eigenkapital kann sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammensetzen: Giro- und Sparkonten, Pensionskassenguthaben (2. Säule), Guthaben der 3. Säule, Erbschaftsvorschüsse, Schenkungen oder andere Quellen je nach persönlicher Situation.

Zürcher Ideenstreit um knappen Wohnraum

Ganze fünf Vorlagen rund ums Thema Wohnen kommen demnächst im Kanton
Zürich zur Abstimmung. Die Not auf dem Immobilienmarkt öffnet Tür
und Tor für radikale und falsche Ansätze.

von **Fabian Gull**

Es ist das Thema schlechthin: Die Preise für Miete und Kauf von Immobilien kennen im Kanton Zürich seit Jahren nur eine Richtung: steil nach oben. Der Traum vom Eigenheim rückt für viele in immer weitere Ferne. Unter Mietern geht die Angst vor Leerkündigungen um. An Demonstrationen wie zuletzt Anfang April machten Tausende ihrem Ärger Luft. Sie haben Angst, entwurzelt, verdrängt und vertrieben zu werden.

Dem Kanton Zürich steht ein heisser Politerbst und ein noch heisserer Politfrühling 2026 bevor. Ganze fünf Initiativen rund ums Thema Wohnen werden dem Stimmbürger zur Beurteilung vorgelegt werden: drei linke Vorlagen, dazu zwei Initiativen des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich (HEV), plus etwaige Gegenvorschläge.

Dass sich die Politik der prekären Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt annimmt, ist zwar zu begrüßen, es birgt aber auch Gefahren. Möglich, dass in einer emotional aufgeladenen Stimmung auch Massnahmen eine Mehrheit im Volk finden, die den Realitätstest nicht bestehen oder, noch schlimmer, sogar das Gegenteil von dem bewirken, was sie dem Stimmbürger vorgaukeln. Viele Ideen der Initianten sind nicht neu, einige sogar uralt, wie zum Beispiel der Ruf nach einer Verstaatlichung von Boden. Mit dabei im bunten Ideenstrauss sind aber auch einige innovative neue Ansätze zum Beispiel zur Förderung von Wohneigentum.

Doch der Reihe nach.

Das Problem steigender Wohnkosten hat auch der HEV erkannt und tritt mit den beiden Volksbegehren **«Starthilfe-Initiative»** und **«Wohneigentums-Initiative»** vor das Volk. Im Kern geht es darum, das selbst bewohnte Wohneigentum

wieder attraktiver und für mehr Menschen erschwinglich zu machen. So steht es übrigens auch in der Verfassung des Kantons Zürich: «Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.»

Folgerichtig fordert die «Wohneigentums-Initiative», dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen erstellt werden, wie dies bis anhin der Fall war, sondern auch kostengünstige Eigentumswohnungen für den Eigengebrauch (also nicht zur Untervermietung). Konkret soll der Staat verpflichtet werden, 50 Prozent der eigenen Wohnungen als Eigentumswohnungen abzugeben. So soll preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand geschaffen werden. Zugleich wird sichergestellt, dass bei staatlich geförderten Projekten Mieter und Eigentümer gleichberechtigt behandelt werden.

Zugang zu Hypothek erleichtern

Ersterwerber von Grundeigentum werden im Durchschnitt immer älter, auch das eine Folge der steigenden Preise. Sparer brauchen immer mehr Zeit, um das geforderte Eigenkapital anzusparen. Das Problem: In Franken gerechnet werden die geforderten 20 Prozent Eigenkapital bei steigenden Preisen immer mehr. Genau hier setzt der HEV mit seiner «Starthilfe-Initiative» an und geht damit einen erfrischend innovativen Weg, der bisher in der Schweiz noch weitgehend unbekannt war.

So soll der erstmalige Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum erleichtert werden. Durch die Einführung einer ergänzenden Versicherung – garantiert durch den Kanton Zürich – wird das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und damit der Zugang zu einer Hypothek erleichtert.



Sicherheit, Freiheit und ein Zuhause für Generationen: Der Traum vom Eigenheim bleibt für viele ein zentrales Lebensziel. Bild: Keystone

Konkret soll eine kantonale Bürgschaft das erforderliche Eigenkapital von zurzeit 20 Prozent auf 5 Prozent senken. Insbesondere junge Personen und Familien erhalten so wieder eine Chance, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben. Alle anderen Anforderungen der Banken bezüglich Tragbarkeit bleiben gleich.

Die kantonale Bürgschaft soll auch in einer Immobilienkrise mit sinkenden Preisen greifen, wenn Banken von Immobilienbesitzern Amortisationszahlungen einfordern können. Wer diese nicht bedienen kann, dem droht im Extremfall der Zwangsverkauf. Indem die Bürgschaft Risiko aus dem Markt nimmt, will die «Starthilfe-Initiative» diesen «Worst Case» für Eigentümer beseitigen.

Die «**Wohnungsinitiative**» von SP, Grünen und AL will den Kanton und die Gemeinden beauftragen, für ausreichend günstigen, gemeinnützigen und – wenn man schon am Fordern und Regulieren ist – auch noch klimafreundlichen Wohnraum zu sorgen. Gemeinnützige Bauträger bieten ihre Wohnungen zur Kostenmiete an.

Zusätzlich zu den linken Parteien noch vom Mieterverband unterstützt, will die «**Wohnschutzinitiative**» den bestehenden bezahlbaren Wohnraum schützen. So will sie die Verdrängung von Mietern aus ihren Quartieren stoppen. Vor-

gesehen sind dabei Renditebremsen, sodass Mieten nach einer Sanierung nicht «übermässig» erhöht werden können. Was unter «übermässig» zu verstehen ist, lassen die Initianten hingegen offen. Ebenfalls sollen Investoren bei einem Abriss dazu verpflichtet werden, eine vergleichbare Anzahl der verlorengegangenen günstigen Wohnungen andernorts zu errichten.

Der dritte Vorstoss, die «**Wohnbau-Initiative**», ist die am breitesten abgestützte Vorlage (unterstützt von EVP, GLP, SP, Grüne, AL). Sie will den Handlungsspielraum von Gemeinden ausbauen, indem sie Gemeinden bei grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen ein Vorkaufsrecht einräumt. So soll verhindert werden, dass Immobilien und Grundstücke ausschliesslich an renditeorientierte Privatfirmen gehen. Machen Gemeinden von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch, sind sie zum Bau von erschwinglichem Wohnraum verpflichtet. Was verführerisch klingen mag, hat aber mehrere und beträchtliche Nachteile.

Der Staat als zusätzlicher Nachfrager

Als Referenz für die angestrebte Verstaatlichung von Boden nennen die Initianten den Kanton Waadt, wo in den vergangenen fünf Jahren dank einem Vorkaufsrecht angeblich

«Wer nach günstigem Wohnraum schreit, muss konsequenterweise auch weniger Regulierung und weniger Zuwanderung fordern.»

Fabian Gull

«mehrere Liegenschaften» für die Allgemeinheit gesichert werden konnten. Wie viele es genau sind, ist auf der Website nicht vermerkt. Durchschlagender Erfolg sieht anders aus.

Linke Ideen haben in der Praxis oft eine gegenteilige Wirkung, getreu dem Motto: Gut gemeint ist schlecht gebaut. So zeigen Erfahrungswerte aus dem staatsgläubigen Frankreich, dass die Immobilienpreise steigen, wenn der Staat als zusätzlicher Nachfrager auf dem Markt auftritt. In der Konsequenz heisst das: Wohneigentum nur noch für Reiche. Ist ein «Monaco der Alpen» wirklich im Interesse der linken Initiativen? Der gewichtigste Nachteil ist indes die Einschränkung der Eigentumsfreiheit: Verkäufer könnten sich de facto gezwungen sehen, an den Staat zu verkaufen oder auf ihrer Ware sitzenzubleiben.

Der Staat entscheidet langsamer als die Privatwirtschaft. Die Dynamik im Baugewerbe würde also abnehmen, dabei braucht es schnell neue Wohnungen. Auch die zentrale Frage, woher das Geld für all die angestrebten Land- und Immobilienkäufe stammen soll, beantwortet das Initiativkomitee nicht abschliessend. Eine Annahme dieser radikalen Vorlage hätte auch eine abschreckende Wirkung. Warum sollten private Baufirmen noch Zeit und Geld in teure Vorprojekte investieren, wenn am Schluss der Staat zum Handkuss kommt?

Bitte keine gehässige Neiddebatte!

Gespannt darf man auch sein, in welcher Tonalität die Debatten geführt werden. Es ist wohl mit viel sachfremder und medial angeheizter Polemik zu rechnen: «Böse», renditegetriebene Immobilienhaie und (auf dem Papier) immer reicher werdende Wohneigentümer auf der einen Seite, der «fürsorgliche» Staat und in finanzielle Enge getriebene Mieter auf der anderen Seite. Täter gegen Opfer.

Im linken und bis weit hinein ins bürgerliche Lager drückt man sich davor, die Ursachen der «steigenden Nachfrage» beim Namen zu nennen. It's the Bevölkerungswachstum, stupid! Dass dieses aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung



IMMOBILIEN-GLOSSAR



Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist eine Abgabe, bei der beim Verkauf einer Immobilie ein allfälliger Gewinn besteuert wird. Mit anderen Worten: Wenn der Verkaufspreis höher ist als der Kaufpreis und die Investitionskosten, wird der Gewinn besteuert. Im Kanton Zürich wird die Grundstückgewinnsteuer durch die Gemeinde erhoben, in der das Grundstück liegt. Die Steuer kann auf verschiedene Weise reduziert oder aufgeschoben werden, ist aber letztlich unvermeidlich.

Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer ist kantonal unterschiedlich. Sie ist neben dem Wohnort von der Haltedauer, der Höhe des Gewinns oder von den getätigten vermehrenden Investitionen abhängig. Kauf- und Verkaufskosten (zum Beispiel Maklerprovision) können vom Gewinnbetrag abgezogen werden, womit sich die Steuerschuld reduziert. Eine frühzeitige Planung lohnt sich.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das Informationen im Zusammenhang mit Grundstücken sammelt. Das Grundbuchamt ist die kantonale Behörde, der u.a. das Anlegen und Führen des Grundbuches obliegt. Es enthält alle Rechte und Lasten, die mit einer Immobilie verbunden sind, wie zum Beispiel Dienstbarkeiten oder Pfandrechte. Jede Änderung, Entfernung oder Errichtung muss dem Grundbuchamt gemeldet werden. Die Kantone verfügen im Allgemeinen über mehrere Grundbücher, die nach Bezirken oder Quartieren gegliedert sind. Im Kanton Zürich ist das Grundbuch seit 2023 mit gewissen Restriktionen (limitierte Einzelabfragen) auch online einsehbar, auf <https://www.notariate-zh.ch/grundbuch/elektronische-eigentumsabfrage>.

ausser Kontrolle geraten ist, ist schlicht ein Fakt, wie auch immer man diesen beurteilt. Der Leidensdruck in der Bevölkerung ist hoch, aber offensichtlich nicht hoch genug, um sich mit den wahren Ursachen zu befassen.

Eine ehrliche Politik bekämpft jedoch nicht bloss Symptome. Wer der Zuwanderung keine Grenzen setzen will, ist für die Probleme mitverantwortlich, welche die Linke dann mit etatistischen «Lösungen» bewirtschaftet. Willkommen im endlos linksdrehenden Hamsterrad von Realitätsverweigerung und Regulierung!

Wer Mieter gegen Eigentümer auszuspielen versucht, verkennt auch, dass fast alle heutigen Eigentümer auch einmal Mieter waren. Und viele weitere Mieter werden dereinst selbst zu Eigentümern, denn der Traum vom Eigenheim ist und bleibt topaktuell. Ein «Social Upgrading» von der Miete zum Eigentum hat den angenehmen Nebeneffekt, dass günstigere Mietobjekte frei werden. Wer Wohneigentum fördert, macht somit nicht Politik für Reiche, sondern tritt automatisch auch für die Interessen der Mieter ein.

Ein Lob auf den Markt

Die Tatsache, dass so gut wie alle Menschen in diesem Land in doch sehr geordneten Verhältnissen wohnen – zur Miete oder im Eigentum –, ist in erster Linie Ausdruck eines weitgehend funktionierenden Marktes. Private, risikobereite Investoren sind zusammen mit einer leistungsfähigen Bauwirtschaft die eigentlichen Macher der Gesellschaft, vom Bauarbeiter bis zum Banker, der den Hypokredit absegnet. Das linksmediale Narrativ eines völlig dysfunktionalen Marktes ist somit trotz punktuellen Exzessen übertrieben und falsch.

Wie weiter also? Ohne private Investoren geht es nicht. Und wer den Staat als einen weitsichtigen und gutmeinenden Player sieht, dem sei ein Blick in den Kanton Basel-Stadt empfohlen. Dort erleidet die stolze Rheinstadt mit dem sogenannten «Basler Modell» (siehe Beitrag auf Seite 25) gerade Schiffbruch. Auch Berlin bietet negativen Anschauungsunterricht. Auf die Kurzformel gebracht: Mischt der Staat zu sehr mit, verschlechtert sich die Lage. Weshalb sich linke Initiativen in Zürich inhaltlich ausgerechnet an Basel orientieren, bleibt ihr Geheimnis.

Das Dickicht an Bauvorschriften und Auflagen führt zu immer höheren Kosten, die auf Mieter umgelegt werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Problemzone energetische Sanierung benannt werden. Ob Vorschriften sinnvoll oder sinnlos sind, ist zweitrangig, denn preistreibend wirken beide. Bauen wird immer teurer und günstiger Wohnraum immer unrentabler. Das war früher einmal anders. Ein Grossteil des heutigen günstigen Wohnraums wurde bereits vor Jahrzehnten gebaut. Das zeigt auch, dass günstiger Wohnraum nicht zwingend staatlich sein muss. Wer nach günstigem Wohnraum schreit, muss konsequenterweise auch weniger Regulierung und weniger Zuwanderung fordern.

«Der Leidensdruck
in der Bevölkerung
ist hoch, aber
nicht hoch genug,
um sich mit den
wahren Ursachen
zu befassen.»

Fabian Gull

Auch die beiden HEV-Initiativen setzen neben marktwirtschaftlichen Anreizen selektiv auf staatliche Eingriffe. Das ist kein Widerspruch, sondern gut so. Denn um mehrheitsfähige Lösungen zu finden, braucht es ein vernünftiges Miteinander von Markt und Staat. Wie dieses genau aussehen wird, wird der direktdemokratische Prozess in den kommenden Jahren zeigen.

Zu einem regelrechten «Super Sunday» könnte es im Mai 2026 kommen, wenn voraussichtlich die «Starthilfe-Initiative», die «Wohneigentums-Initiative», «Wohnungsinitiative», die «Wohnschutzinitiative» und etwaige Gegenvorschläge zur Abstimmung kommen. Keine der Initiativen würde bei Annahme sofort alle Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen. Vielmehr geht es um eine Richtungswahl. Und um Grundwerte, die je nach Position in Gefahr sind. ♦



Fabian Gull

ist Redaktor dieser Zeitschrift.

Wohnschutz befeuert Wohnungsnot

Mit einer neuen Regulierung wollte Basel Mieter vor Preiserhöhungen schützen.
Das Resultat? Bestandsmieter bleiben in alten Wohnungen sitzen,
Junge und Mobile werden ausgeschlossen.

von **Marco Salvi**

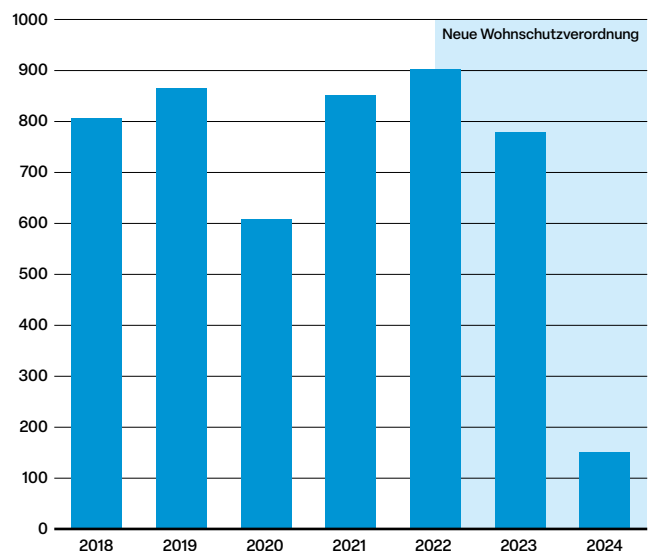
Basel-Stadt wollte mit der im Mai 2022 eingeführten Wohnschutzverordnung die berüchtigten «Rendite-sanierungen» unterbinden. Fünf Jahre lang dürfen Vermieter nach einer Erneuerung die Miete nur marginal erhöhen; jede Modernisierung – vom neuen Boiler bis zum Geschirrspüler – braucht den Segen einer neunköpfigen Kommission, deren Dossiers bei grösseren Projekten Hunderte Seiten füllen. Drei Jahre später bestätigt sich, wovor ImmobilienökonomInnen seit Langem warnen: Der vermeintliche Schutzschirm wirkt wie ein Bumerang. Zählte Basel 2018 rund 1000 Baugesuche für Mietwohnungen, waren es 2023 noch 67. Die Wohnbauproduktion ist noch auf einem Drittel des Stands vor der Einführung der neuen Regeln.

Der Schutz wird zur Last

Institutionelle Investoren weichen aus: Projekte rechnen sich nicht mehr, Verfahren dauern zu lange, die Rechtsunsicherheit ist hoch. Mit den Renditen verschwinden auch die Erneuerungen. Die Gesuche für energetische Sanierungen sind eingebrochen, selbst Routineaufwertungen lohnen sich kaum. Bewilligungen lassen bis zu zwölf Monate auf sich warten, und die Kommission kann selbst einvernehmliche Lösungen zwischen Vermietern und Mietern kippen. Die Vordertür des Marktes verengt sich, die Hintertür klemmt: Bestandsmieter verharren in zu grossen oder ungeeigneten Wohnungen, während junge Haushalte um ein Restangebot konkurrieren oder nach Baselland ziehen, um dann im Pendelverkehr stecken zu bleiben. Auch die Stadtentwicklung leidet: Umnutzungen von Industriearealen stocken, weil Entwickler bei

Einstürzende Neubauten

Neuerstellte Wohnungen in Basel-Stadt, 2018–2024



Quelle: Kanton Basel-Stadt

strengen Mietobergrenzen keine Reserven für Altlastensanierung und Quartieraufwertung einpreisen können.

Überraschend oder unerwartet kommt das nicht. Die empirische Entwicklung folgt der ökonomischen Lehrbuchlogik: – Erstens verknappt ein Mietendeckel das Angebot.

Der Neubau wird sistiert, Modernisierungen werden aufgeschoben, Kapital sucht sich andere Verwendungen.

Weil Neubauten nur einen kleinen Teil des Bestands auf



Stillstand in Basel: Der Wohnungsmarkt der dynamischen Wirtschaftsmetropole ist ins Stocken geraten. Bild: Keystone

dem Wohnungsmarkt ausmachen, sind die Auswirkungen nicht sofort ersichtlich – auf Dauer hingegen schon.

- Zweitens leidet die Allokation. Ohne Preissignal bestimmen Zufall oder Vitamin B, wer eine Wohnung erhält. Die Wohnungen werden nicht mehr von jenen bewohnt, die sie am meisten brauchen.
- Drittens steigen Such- und Vermeidungskosten. Wartelisten, dubiose Ablösezahlungen und stundenlange Recherchen auf Portalen fressen den scheinbaren Vorteil der «bezahlbaren» Wohnungen weiter auf.

Schliesslich wohnen die Altmietler zwar nominell günstiger, zahlen aber indirekt: Ihre Wohnungen altern rascher, weil Investitionen vertagt werden. Bereinigt um die Qualität, steigen also die Mieten dennoch. Die Hauptlast tragen jedoch die Mobilen, die Jungen, die Geschiedenen. Langfristig erodiert die soziale Durchmischung.

Basel taugt nicht als Vorbild

Rechnet man all diese Effekte zusammen, übersteigen die sozialen Kosten den Nutzen solcher Massnahmen – und das selbst dann, wenn man ausschliesslich die Mieterperspektive einnimmt und die Interessen der Investoren völlig ausklam-

mert, was natürlich leichtsinnig ist. Denn vielfach vertreten sie bloss die Interessen der gewöhnlichen Sparerinnen und Sparer, die für ihre Pension vorsorgen. Diese wie alle weiteren Formen von Mietendeckel schneiden sogar nach dem einseitigen Massstab ihrer Befürworter schlecht ab. Sie sind nicht für die Mieter gemacht, sondern bloss für einen kleinen Teil davon.

Basels Erfahrung taugt daher weniger als Vorbild denn als Warnung. Eine Regulierung, die Baukräne vertreibt und Sanierungen bremst, verteuert das Wohnen letztlich für alle. Wer tatsächliche Erschwinglichkeit anstrebt, braucht ein grösseres Angebot und nicht ein kleineres. Dazu raschere Verfahren und Preise, die Knappheit offenlegen, statt sie zu kaschieren. Andernfalls droht aus dem gut gemeinten Wohnschutz ein Dauerexperiment zu werden, bei dem am Ende alle Beteiligten verlieren. ♦



Marco Salvi

ist Adjunct Fellow und Wohnpolitikexperte
bei Avenir Suisse.

Zuwanderung belohnt das Establishment

Es gibt kein Menschenrecht, mitten in der Stadt Zürich zu wohnen. Im von Zuwanderung überhitzten Immobilienmarkt profitiert, wer bereits hier wohnt. Löst man das Kernproblem nicht, könnten die Forderungen von links immer extremer werden.

von **Ronnie Grob**

Linke Immobilienpolitik treibt die Preise nach oben, auch in Zürich, wo schon in den 1980er-Jahren Demos zur Wohnungsnot veranstaltet wurden. Seit dann greift der staatliche Dirigismus immer aggressiver um sich. Das Problem der Wohnungsnot hat sich seither nicht gelöst, sondern verschärft. Denn sind die Hürden hoch, fehlen die Anreize, fehlen die Investitionen, fehlt das Angebot, bei einer gleichzeitig immer grösser werdenden Nachfrage sind Preissteigerungen die unausweichliche Konsequenz.

Dabei wirkt auch die Kraft der von den Medien verbreiteten Bilder: Wer Hunderte sich in Zürich auf der Strasse gedulde Mietbewerber sieht, erhält einen prägenden, aber eben irreführenden Eindruck. Denn meist handelt es sich um genossenschaftliche oder staatlich subventionierte Mietobjekte. Würden diese zu Marktpreisen angepriesen, gäbe es auch keine Warteschlangen. Das mag für einige zynisch klingen, ist aber Realität.

Erste Auswirkungen der drohenden Annahme der drei linken kantonalen Wohninitiativen (vgl. S. 21) gibt es bereits heute: Als direkte Folge sind die Baugesuche in der Stadt Zürich massiv gestiegen und belegen mit über 1,5 Prozent am Wohnungsbestand schweizweit einen Spitzenplatz. Ein Grund zur Freude? Wohl kaum. Der Boom ist Ausdruck des Misstrauens von Eigentümern und Investoren gegenüber einer immer unberechenbareren Politik. Lieber jetzt noch schnell was am eigenen Haus machen, was schon bald nicht mehr möglich oder ökonomisch sinnvoll sein könnte.

Zukunftsgerichtete Lösungsansätze müssen auf eine Verknappung der Nachfrage oder auf eine Ausweitung des Angebots hinwirken. Auch in der Stadt Zürich laufen derzeit verschiedene Vorstösse. So will etwa die «Aufstockungsinitiative» richtigerweise den Zubau zusätzlicher Etagen auf existierenden Immobilien erleichtern. In der Tat besteht hier noch viel Luft nach oben. Allerdings hat der Zürcher Stadtrat die Initiative kurzerhand für ungültig erklärt. Auch müssten Eigentümer 40 Prozent einer allfälligen Wertsteigerung gleich wieder an die Stadt Zürich abliefern – dem Mehrwertausgleichsgesetz sei Dank. Eine kluge Anreizstruktur sieht anders aus.

Es profitiert, wer bereits besitzt

Der überhitzte Wohnungsmarkt bedeutet auch: Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben. Umgekehrt profitiert, wer bereits jetzt einen Mietvertrag oder ein Haus besitzt. Es war die hohe Zuwanderung, die unzählige Personen der Boomer- generation in der Schweiz unverhofft zu Gewinnern, ja sogar zu Betongold-Millionären gemacht hat – einfach nur, weil sie bereits Besitzer sind.

Dies zumindest auf dem Papier, denn Geld gibt es erst bei einem Verkauf. Oder im Erbfall, zu einem Zeitpunkt also, wenn viele bereits selbst im Pensionsalter sind. Auch gilt es zu bedenken, dass vor einem Verkauf vielleicht der Buchgewinn der Liegenschaft gestiegen ist, nicht aber der «Barbestand». Wer will, dass der Markt wieder spielt, muss die hohe jährli-

«Die bürgerlichen Parteien sollten aufpassen: Heizt sich der Immobilienmarkt weiter auf, werden sich die Schweizer Linken bald an den Berliner Linken orientieren.»

Ronnie Grob

che Nettozuwanderung beenden oder massiv mehr bauen. Nur so endet das Breitenwachstum bzw. der Nachfrageüberhang der Schweiz. Nur so kann sich der überhitzte Immobilienmarkt normalisieren. Nur so kann es wieder einen fairen Wettbewerb geben. Eine Meritokratie, in der es sich die Besitzenden gemütlich machen können, ist nur bedingt fair. Newcomer müssen eine faire Chance haben, durch gute Leistungen Ähnliches erreichen zu können wie das Establishment, und das ist derzeit nicht der Fall. Ein junger Familienvater kann sich auch mit einem überdurchschnittlichen Einkommen den Traum eines Eigenheims im Grünen nicht erarbeiten, solange die Kinder noch jung sind. Wer nicht erbt, kann es sein Leben lang vergessen.

Lesben dürfen mitten in Berlin wohnen

Ein Blick nach Deutschland zeigt, wohin die Reise in Zürich hoffentlich nicht geht. Bei der Bundestagswahl 2025 erzielte die Partei Die Linke 8,8 Prozent der Stimmen mit einem Wahlprogramm, das einen Mietendeckel forderte, ein Verbot einer Mieterhöhung im ganzen Bundesgebiet, einen ausgebauten Kündigungsschutz, Dauermietverträge für alle sowie ein Recht auf Wohnungstausch. «Überzogene Heizkostenrechnungen» sollen unter Strafe gestellt werden. Immobilienkonzerne sollen vergesellschaftet «und in eine Anstalt öffentlichen Rechts mit demokratischer Verwaltung» überführt, also enteignet werden.

Klingt verrückt? Der Mietendeckel wurde in Berlin 2020 eingeführt, dann aber 2021 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Obwohl er nur 14 Monate in Kraft war, führte er zu einem starken Rückgang des Mietwohnungsangebots.

Die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum mitten in der Stadt treibt wunderliche Blüten: Bis 2026 werden 70 staatlich



Exklusives Wohnen an den Gestaden des Zürichsees: Für die meisten bleibt's nur beim Traum. Bild: Keystone

geförderte 1- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen für lesbische Frauen in Berlin fertiggebaut. Nicht irgendwo, sondern an bester Lage, ein paar Minuten Fussweg vom Alexanderplatz, an der Berolinastrasse. Gebaut werden die Wohnungen von der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, die dafür öffentliche Fördermittel nutzt. Die lesbischen Frauen kommen zur Vorzugsbehandlung, weil sie «immer noch Diskriminierung» erfahren, sagte Wiebke Neumann, queerpolitische Sprecherin der SPD-Fraktion, gegenüber dem «Tagesspiegel». Der regierende Bürgermeister (Kai Wegner, CDU) sagte anlässlich der Grundsteinlegung: «Wir müssen alles dafür tun, dass lesbisches Leben sichtbar wird in Berlin.»

Es könnte ungemütlich werden

Die bürgerlichen Parteien in der Schweiz sollten aufpassen: Heizt sich der Immobilienmarkt weiter auf, werden sich die Schweizer Linken bald an den Berliner Linken orientieren, und die Newcomer an den Rändern werden ihnen zulaufen.



Und dann wird's für alle ungemütlich, denen Eigentum ein Anliegen ist. Verrückte Ideen wie die Freigabe von Dachterrassen für die Allgemeinheit sind dann nur der Anfang. Wer definitiv ausschliessen will, dass eines Tages der Mob mit Fackeln und Heugabeln im Seefeld vor der Tür steht und gewaltsam Zugang zur Terrasse fordert, sollte der unkontrollierten Zuwanderung Einhalt gebieten. ♦



Ronnie Grob

ist Chefredaktor dieser Zeitschrift.



IMMOBILIEN-GLOSSAR



Bestands- und Angebotsmieten

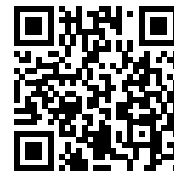
Eine Bestandsmiete bezieht sich auf die Miete, die ein Mieter für eine Wohnung zahlt, die er bereits seit längerer Zeit bewohnt. Im Gegensatz dazu ist die Angebotsmiete die Miete, die für neue, noch nicht vermietete Wohnungen verlangt wird. Angebotsmieten widerspiegeln die aktuellen Marktmieten. Bestandsmieten sind oft niedriger, da sie nicht so stark von der aktuellen Wohnungsknappheit beeinflusst sind, sondern eher von der Teuerung und Zinsentwicklung.



Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer ist eine Gebühr, die bei der Übertragung des Eigentums an Immobilien erhoben wird. Diese kantonale Steuer wird unabhängig von Gewinn oder Verlust des Verkaufs fällig. Die Höhe der Handänderungssteuer ist in der Regel an den Kaufpreis der Immobilie gebunden. Die Berechnungsgrundlage ist je nach Kanton verschieden. In den meisten Kantonen beträgt die Handänderungssteuer zwischen 1 und 3 Prozent des Wertes der Immobilie. Meistens ist der Käufer für die Zahlung der Handänderungssteuer verantwortlich. Im Kanton Zürich wurde die Handänderungssteuer zum 1. Januar 2005 abgeschafft.

Jetzt Mitglied
werden!



[schweizermonat.ch/
mitgliedschaft](https://schweizermonat.ch/mitgliedschaft)

COMMUNITY

Machen Sie mit beim neuen Schweizer Monat!

**Der Schweizer Monat ist das Medium für Selbermacher
und Selberdenker. Für Sie.**

**Mitgliedschaft
180 Franken
pro Jahr**

Mit dem jährlichen Mitgliedschafts-
beitrag (180 Franken) erhalten Sie
folgende Leistungen:

Printmagazin «Q»

**Erscheinung: März, Juni,
September, Dezember**

«Q» versammelt das Beste von Online – und noch mehr dazu. Das «Quarterly» richtet sich an Macher und Denker, die an der besseren Lösung arbeiten und dazu neue Ideen und Inspirationen suchen. Vier freiheitsrelevante Themen begleiten uns über das Jahr. Darin fordern wir Ihr Denken und Handeln heraus und bieten Ihnen neue Blickwinkel auf die Gegenwart. Haben auch Sie Lust auf neue Perspektiven?

Onlineinhalte

schweizermonat.ch

Die neue multimediale Webseite sendet und strahlt aus: mit Texten, Podcasts, Videos. Mit regelmässig erscheinenden Beiträgen auf schweizermonat.ch, mit Newslettern und Social-Media-Inhalten regen wir die Debatte an. Weil möglichst viele Leute unsere Inhalte nutzen sollen, bieten wir sie frei und ohne Bezahlschranke an. Als Mitglied ermöglichen Sie also den freien Zugang für alle – das steigert die Wirkung im Ziel. Begeistert Sie das auch?

Monatliche Veranstaltungen

**Gratis Eintritt inkl. Apéro, in grösseren
Schweizer Städten**

**Vernissage des neuen «Quarterly» (4× jährlich),
dazu Debattenabende**

Im digitalen Zeitalter zählt mehr denn je die Nähe, das Persönliche, das Echte. Wir bringen unsere Autoren und Gesprächspartner mit Ihnen zusammen – nicht nur theoretisch, sondern praktisch vor Ort. Durch die unverfälschte Begegnung wollen wir motivierend und inspirierend wirken. Wir ermöglichen Ihnen darüber hinaus den persönlichen Austausch untereinander. Denn Sie gehören bereits zu einer unsichtbaren Community, die eines verbindet: der untrügliche Sinn für eigenständiges, eigenwilliges Denken und Handeln. Kommen Sie auch?

Workshops (2× jährlich)

Möchten Sie Wissenswertes aus erster Hand von ausgewiesenen Experten erfahren? Etwa zu künstlicher Intelligenz, Metaverse oder Kryptowährungen? Entdecken Sie unsere Workshops, erweitern Sie Ihren Horizont und eignen Sie sich neue Fähigkeiten an. Wir bringen Sie und uns zusammen, um Neues zu lernen, Erfahrungen zu teilen – auf der Basis von Kompetenz und Vertrauen.

Meet-ups (2–3× jährlich)

Spontan, aufschlussreich, einzigartig – das sind unsere Meet-ups, bei denen Sie ohne viel Vorlauf mit Leuten zusammentreffen können, die etwas zu sagen oder zu erzählen haben. Exklusiv und im intimen Rahmen – ohne Firlefanz, dafür mit Erkenntnisgewinn!

IMPRESSUM

Schweizer Monat
Sonderpublikation 51
ISSN 2813-8295

Verlag

SMH Verlag AG

Chefredaktor

Ronnie Grob (rg)
ronnie.grob@schweizermonat.ch

Redaktion

Lukas Leuzinger (lz)
lukas.leuzinger@schweizermonat.ch

Fabian Gull (fgu)
fabian.gull@schweizermonat.ch

Cover

Der Traum vom Haus im Grünen. Bild: Keystone

Sonderpublikation

Für die Unterstützung dieser Sonderpublikation danken wir dem Hauseigentümerverband Kanton Zürich und dem Hauseigentümerverband Zürich. Redaktionell verantwortlich ist der «Schweizer Monat».

Korrektorat

Roger Gaston Sutter

Gestaltung und Produktion

aformat AG, Luzern

Adresse

SMH Verlag AG
Sihlstrasse 95
8001 Zürich
+41 44 361 26 06
www.schweizermonat.ch

Preis

Mitgliedschaft Fr. 180.–/Jahr

Druck

pmc Print Media Corporation
Pfäffikon ZH
pmc-print.ch



Direktor Albert Leiser und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 71
oder Ihr E-Mail: albert.leiser@hev-zuerich.ch

Ihr Immobilien-Anliegen: Unser Kompetenz-Zentrum.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Planen Sie eine Sanierung? Wollen Sie Ihre Immobilie und deren Potential beurteilen lassen? Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Plagen Sie Fragen zum Miet-, Steuer- oder Baurecht? Rufen Sie uns an.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

