

FAKTEN UND POSITIONEN

zur Bodenpolitik

Beschlossen von den Delegierten an der Verbandskonferenz vom 27. Mai 2011

1. Ausgangslage

Mit den Themen Wohnen, preisgünstiger Wohnraum oder Wohnkosten ist der Besitz des Bodens und der Bodenpreis eng verknüpft. Die Bodenpreise machen einen grossen Anteil der Anlagekosten aus. Dieser schwankt naturgemäss stark zwischen den Regionen und der Ausnützung. Bei Einfamilienhäusern machen die Bodenpreise rund 25 Prozent der gesamten Anlagekosten aus¹. Bei Mietobjekten gelten als Faustformel 15 – 25 Prozent². Die institutionellen Anleger gehen von einem Landanteil an den Gesamtkosten von 25 bis 28 Prozent aus³. Bei grösseren Überbauungen mit einer höheren Ausnützung sinkt dieser Wert. Allerdings ist der Bodenpreis in Zonen, die eine höhere Ausnützung zulassen, gegenüber Einfamilienhauszonen um knapp die Hälfte höher⁴.

Der Quadratmeterpreis für bebaubares Land liegt im Kanton Zürich heute durchschnittlich bei 695 Franken pro Quadratmeter. Die Streuung ist wiederum sehr gross – und betrifft letztlich die ganze Schweiz: So lag der Quadratmeterpreis in der Stadt Zürich durchschnittlich zwischen 1000 und 2000 Franken, in der Gemeinde Küsnacht erreichte der Durchschnittspreis in manchen Jahren 3000 Franken, dagegen liegt er in peripheren Gebieten um die 300 Franken⁵. Wird mit einer durchschnittlichen städtischen Ausnützung von 100 Prozent gebaut, so bedeutet dies, dass eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung je nach Bodenpreise und inklusive Erschliessungsflächen etc. finanziell wie folgt belastet wird:

Bodenpreis pro Quadratmeter:	500.-	1'000	1'500	2'000
Bodenkosten für eine 100 Quadratmeterwohnung	60'000.-	120'000.-	180'000	240'000

¹ Wertvoller Boden, Zürcher Kantonalbank, Mai 2008 S. 59

² Martin Hofer, Wüst & Partner, Sonderbeilage NZZ vom 24. März 2010

³ Albert Leiser, Direktor Hauseigentümerverband Zürich, NZZ 4. Juni 2011

⁴ Statistik Kanton Zürich, Bodenpreise nach Zonenart, 2010

⁵ Statistik Kanton Zürich, Bodenpreise nach Gemeinden, 2010

Bodenkosten von über 100'000 Franken pro Wohnung machen es fast unmöglich, dass preisgünstige Wohnungen erstellt werden können.⁶ Im Kanton Zürich gelten 19 Prozent als obere Limite bei der Wohnbauförderung.

Die Bodenproblematik ist aber nicht einzig eine Kostenfrage. Sie berührt immer auch weitere Fragen wie diejenige des Eigentums, der Vermögensverteilung und grundlegende politische und ethischen Einstellungen. Letztere ganz besonders, weil Boden sowohl nicht vermehrbar ist als auch zwingend konsumiert werden muss und deshalb nicht einfach eine Handelsware darstellt.

2. Bodenpolitik – grosse Diskussionen in der Vergangenheit

2.1 Keine Feudalstrukturen, aber...

Im Gegensatz zu anderen Ländern kannte die Schweiz keine ausgeprägten Feudalstrukturen. Der landwirtschaftliche Boden wurde durch die Eigennachfrage dominiert, wobei viele Kleinbauern einer reichen Schicht von Grossbauern gegenüberstanden. Es bestanden stets gemeinschaftliche Besitzverhältnisse wie Korporationen oder Genossenschaften, die einen grossen Teil der Alpen bewirtschafteten.

Die Einflussnahme des Staates auf den Bodeneigentum und –preise war in der Schweiz stets schwach. Mit Eingriffen wollte man in erster Linie Bauern vor der Überschuldung bewahren respektive ihnen den Zugang zum Bodeneigentum ermöglichen. So dürfen auch heute noch auf landwirtschaftliche Grundstücke nur bis zu einem bestimmten Prozentanteil des Ertragswerts Hypotheken aufgenommen werden und es besteht ein Vorkaufsrecht für Verwandte und Pächter. Auf dem nichtagrarischen Boden dagegen gab es keine derartigen Eingriffe ins Eigentumsrecht.

Eingriffe in das Eigentum am Boden übt der Staat dagegen mittels Bebauungsvorschriften aus. Mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz, den kantonalen Planungsgesetzen und kommunalen Zonenplänen wurde einerseits die Trennung von Bau- und Nichtbauzonen festgelegt und innerhalb der Bauzonen die Ausscheidung verschiedener Zonen vorgeschrieben. Diese Vorschriften bedeuten eine gewisse Einschränkung, führen andererseits zu einer massiven staatlich geförderten Aufwertung von Land. Eingezontes Land hat oft den Hundertfachen Wert gegenüber nicht eingezontem Land.

Durch das Wachstum der Siedlungen, dem Flächenbedarf von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungswirtschaft, ausgelöst durch den zunehmenden Wohnflächenbedarf durch Bevölkerungswachstum und Mehrverbrauch pro Kopf, sind die Bodenpreise langfristig stark angestiegen. Allerdings ist die Entwicklung ungleich verlaufen mit einer starken Spitze um 1990.

2.2 Wem soll der Boden gehören?

Die Frage, wem der Boden gehören soll und wem der Ertrag, den der Boden abwirft, zusteht, beschäftigte die Politik immer wieder. In der Vergangenheit wurden folgende nationale Volksinitiativen und Verfassungs- und Gesetzesänderungen diskutiert:

- Jungbauerninitiative „zum Schutze des Bodens und der Arbeit durch Verhinderung der Spekulation“. Die Initiative verlangte, dass landwirtschaftlicher Boden nur erwerben darf, wer ihn als Grundlage seiner Existenz selber bewirtschaftet. Die Initiative wurde 1950 klar verworfen.

⁶ Das Oberlimit für Bodenpreise pro Wohnung in der Zürcher Wohnbauförderungsverordnung liegt bei 100'000 Franken pro Wohnung oder 19 Prozent der Gesamtinvestitionskosten.

- SP-Bodenrechtsinitiative. Sie verlangte eine Landes-, Regional- und Ortsplanung und ein Vorkaufsrecht für Bund und Kantone sowie ein Enteignungsrecht gegen Entschädigung. Die Initiative wurde 1967 ebenfalls deutlich abgelehnt.
- Bodenrechtsartikel 22ter und 22quater in der Bundesverfassung. Die bisher ungeschriebene Eigentumsgarantie und ihre Schranken sowie die Garantie auf Entschädigung bei Enteignung wurden in der Verfassung festgeschrieben. Weiter wurde mit dem neuen Verfassungsartikel die Grundlage für die Trennung von Bauzone und Landwirtschaftszone geschaffen. Die Bodenrechtsartikel wurden relativ knapp in der Volksabstimmung 1969 angenommen.
- Wohnbauförderungsartikel 34sexies. 1972 folgte die Aufnahme dieses Artikels in die Verfassung.
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz. Dieses wurde 1974 erlassen.
- Bundesgesetz über die Raumplanung. Gegen das erste Raumplanungsgesetz wurde das Referendum ergriffen. Die Vorlage wurde 1976 knapp verworfen. Die zweite Vorlage wurde 1979 angenommen.
- Initiative für ein spekulationsfreies Grundeigentum und zweite Bodenrechtsinitiative. Beide Initiativen forderten, dass Boden nur zum Eigengebrauch gekauft werden darf. Die Initiativen erhielten nicht genügend Unterschriften und scheiterten 1978 resp. 1979.
- Stadt-Land-Initiative. Die Initiative verlangte, dass Grundstücke nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden dürfen. Der Grundstückerwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder kurzfristigen Weiterveräusserungen wäre ausgeschlossen worden. Weiter wurde verlangt, dass landwirtschaftliche Grundstücke einer Preiskontrolle unterliegen und Wertsteigerungen auf Grund von Raumplanungsmassnahmen sollten von den Kantonen abgeschöpft werden. Die Initiative wurde 1988 sehr deutlich verworfen.

Die Abstimmungskampagne zur Stadt-Land-Initiative wurde intensiv geführt - auch die Mieterinnen- und Mieterverbände schalteten sich in die Diskussionen ein -, und sie bedeutete einen vorläufigen Schlussstrich unter eine grundsätzliche Debatte in der Bodenpolitik. In der Folge wurden die Besitzverhältnisse nicht mehr in der gleichen grundsätzlichen Art in Frage gestellt. Die Diskussionen verlagerten sich in der Folge weg von der Verfassungsebene hin zur Gesetzesebene und zur Anwendung des Rechts und der Ausnützung der Handlungsspielräume.

3. Zielsetzung

Die Wohnkosten machen den grössten Anteil bei den Ausgaben von Miethaushalten aus, es sind rund 20 Prozent, weit vor den Ausgaben für Steuern oder für die Gesundheitskosten. Ein ansehnlicher Teil davon wird aber nicht für den Bau, den Erhalt oder den Ausbau des Wohnraums ausgegeben, sondern geht als Rendite an die Eigentümerschaft. Sei dies für deren eingesetztes Kapital oder für deren Bodenbesitz. Bei den gesamtschweizerischen Mietzinszahlungen von jährlich über 30 Milliarden Franken wird sichtbar, welche Umverteilung zwischen Mietenden und LiegenschaftsbesitzerInnen in Gange ist. Gemeinnützige Wohnbauträger zeigen, dass die Wohnkosten massiv reduziert werden können. Allein die rund 160'000 Schweizer Genossenschaftswohnungen, welche die Kostenmiete anwenden, sind nach einer Erhebung aus dem Jahr 2000 bei gleicher Wohnfläche um rund 15 Prozent günstiger als die Gesamtheit der Mietwohnungen⁷. Gleichzeitig erhalten die Mieterinnen und Mieter in Wohnbau-

⁷ Medienmitteilung Wohnbund vom 12. 12. 2008 „Genossenschaften bleiben bei der Kostenmiete und sind dabei auch in Zukunft billiger“

genossenschaften eine zwar begrenzte, aber wichtige Mitbestimmung. Gemeinnützige Wohnbauträger nehmen oft auch ihre soziale und ökologische Verantwortung besser wahr als private Investoren.

Als Zielsetzung muss gelten, dass möglichst viel Boden der Renditeorientierung entzogen wird und gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt wird. Unter Gemeinnützigkeit wird dabei einerseits die im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum⁸ sowie in der entsprechenden Verordnung definierte Voraussetzung der Nicht-Gewinnstrebigkeit verstanden sowie die im Maximum erlaubte Weiterverrechnung der Kostenmiete⁹. Gemeinnützige Wohnbauträger stellen heute Wohnraum zur Verfügung, der die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten befriedigt und auch im städtebaulichen und ökologischen Bereich eine hohe Qualität aufweist. Neben den Wohnräumen ist es sehr wichtig, auch dem Gewerbe preisgünstige Mietobjekte zur Verfügung zu stellen, da auch das Gewerbe unter hohen Mieten leidet und ertragsschwächere Betriebe vor allem in innerstädtischen Gebieten verdrängt werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen sowie der nicht-renditeorientierten Wohnungen und Gewerberäume muss so stark wie möglich erhöht werden.

Nachfolgend wird aufgezeigt, mit welchen Mitteln dieses Ziel erreicht werden kann.

4. Massnahmen für genügend Wohnflächen und preisgünstigen Wohnraum

4.1 Raumplanerische Instrumente

4.1.1 Bundeskompetenzen

In der eidgenössischen Verfassung sind das Wohnen und die Wohnkosten unter den Sozialzielen erwähnt. Wohnungssuchende sollen für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können¹⁰. Weiter ist in der Bundesverfassung der Auftrag des Bundes zur Wohnbauförderung verankert¹¹. Das daraus abgeleitete Wohnraumförderungsgesetz ist auf Bundesebene infolge der vom Parlament nicht bewilligten Kredite für die direkten Hilfen weitgehend totor Buchstabe und in anderen Bereichen werden die Verfassungsgrundsätze erst gar nicht berücksichtigt. So fehlt im eidgenössischen Raumplanungsgesetz eine Zielsetzung zu Gunsten von bezahlbarem oder preisgünstigem Wohnraum¹². Das Gesetz umschreibt in einem Zweckartikel den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den Landesteilen. Die Dezentralisation ist ebenfalls als Planungsgrundlage erwähnt, und die Gestaltung der Siedlung

⁸ Artikel 4 Absatz 3 Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum WFG SR 842 sowie Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum SR 842.1

⁹ Gemäss der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz www.admin.bwo.ch leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger dank der Kostenmiete und den Verzicht auf Gewinnstreben einen dauernden Beitrag der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum

¹⁰ BV, Art. 41 Abs. 4

¹¹ BV, Art. 108

¹² Beim gemeinnützigen Wohnungsbau werden keine Gewinninteressen verfolgt. Der Wohnraum wird auf Dauer der Spekulation entzogen und gemäss konstanter Praxis der Wohnbaugenossenschaften zu Kostenmieten vermietet. Preisgünstiger Wohnungsbau liegt vor, wenn die Mietzinsen bei Erstbezug durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, durch den Kanton oder durch die Standortgemeinde definierte Obergrenze, die unterhalb des Marktniveaus liegen, nicht übersteigen und für mindestens 20 Jahre nur nach Kostenfaktoren angepasst werden können
<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00102/index.html?lang=de>

gen soll nach den Bedürfnissen der Bevölkerung erfolgen. Namentlich erwähnt werden Begriffe wie Wohnumfeld, Grünflächen, Luftverschmutzung und Lärm.

Auch in der letzten Gesamtrevisionsvorlage vom 19. Dezember 2008, die sich als indirekter Gegenentwurf zur Volksinitiative „Raum für Mensch und Umwelt (Landschaftsinitiative)¹³ mit der Forderung nach einem Einzonungsstopp versteht und die nach der Vernehmlassung 2009 nicht mehr weiter verfolgt wurde, fehlten jegliche gesetzliche Bestimmungen zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum.

Das Raumplanungsgesetz gibt innerhalb der Bauzonen – im Gegensatz zum Nicht-Baugebiet – keine verbindlichen Vorgaben. Es werden Zielsetzungen formuliert und von den Kantonen wird verlangt, dass in Richtplänen „die raumwirksame Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden“. Der Bund genehmigt diese Richtpläne. Weiter verlangt das Raumplanungsgesetz Nutzungspläne, die aber nicht weiter definiert werden. Die Verordnung zur Raumplanung äussert sich zu Verfahrensfragen und behandelt ebenfalls nur in der Nicht-Bauzone inhaltliche Fragen wie Erhalt von Gebäuden, Umnutzung, Ausbau etc.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen – und Mieterverbands Deutschschweiz

Der Erhalt und die Ausweitung des Angebots an preisgünstigem und von gemeinnützigen Bauträgern bewirtschafteten Wohnraums muss als Zielsetzung im eidgenössischen Raumplanungsgesetz festgeschrieben werden.

In touristischen Zentren, zunehmend aber auch in den Städten verdrängen Zweitwohnungen die EinwohnerInnen und führen durch den Nachfragedruck zu einer massiven Erhöhung der Liegenschaften- und Mietpreise. In Tourismusgebieten kommt eine schlechte Ausnutzung der Zweitwohnungen hinzu, die zu hohen Infrastrukturkosten führt, ohne dass aus diesen Wohnungen eine Einkommenssteuer generiert werden könnte. Ohne gesetzliche Einschränkungen und flankierende Massnahmen wird der Zweitwohnungsboom noch stark ansteigen, da viele Personen über genügend Kapital verfügen, sich eine Zweitwohnung zu leisten und Immobilien respektive Wohnungen vielerorts eine sichere Kapitalanlage sind. Im Zusammenhang mit der Diskussion um die Aufhebung der Lex Koller haben die eidgenössischen Räte flankierende Massnahmen diskutiert und im Dezember 2010 das Raumplanungsgesetz ergänzt.

Die vom Bundesrat abgelehnte Initiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“¹⁴ der Stiftung Helvetia Nostra von Franz Weber verlangt eine verfassungsmässige Beschränkung des Anteils von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und an der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche auf 20 Prozent pro Gemeinde. In den bedeutenden Tourismusdestinationen liegt der Zweitwohnungsanteil heute deutlich über dieser Grenze und bedeutet einen faktischen Baustopp.

Gemäss der vom Bundesrat avisierten Änderung des Raumplanungsgesetzes müssen die Kantone inskünftig Gebiete bezeichnen, in denen Massnahmen ergriffen werden müssen. Dazu zählen eine Beschränkung von neuen Zweitwohnungen sowie eine bessere Auslastung der „kalten Betten“. Die geplante Gesetzesänderung definiert weder die Kriterien für ein Eingreifen der Kantone noch Kennzahlen für die Beschränkung des Zweitwohnungsanteils und ist damit ziemlich zahnlos.

¹³ Das Volkbegehren einer breiten Trägerschaft aus Naturschutzvereinen und Vertretern politischer Parteien verlangt, dass die Verantwortung für einen nachhaltigen Umgang mit dem Boden neu eine Verbundaufgabe von Bund und Kantonen darstellt. Die Bauzonen dürfen während 20 Jahren nicht vergrössert werden. Ausnahmen kann der Bundesrat nur in begründeten Fällen zur Vermeidung von ungewollten Härten gewähren. www.landschaftsinitiative.ch

¹⁴ BBI 2008 8757

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Der Bund muss mit klaren Vorschriften Kantone und Gemeinden zu einer Beschränkung der Zweitwohnungen mittels Festlegung eines prozentualen Anteils am Gesamtwohnungsbestand verpflichten. Dies soll auch für Städte und Agglomerationen gelten.

Die Initiative von Franz Weber „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ wird bis zum Vorliegen von klaren Vorschriften des Bundes für Kantone und Gemeinden zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus unterstützt.

4.1.2 Abschöpfung Mehrwert

Das heute geltende Raumplanungsgesetz schreibt in Artikel 5 vor, dass die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, regeln müssen. Bis heute ist diese Vorschrift nur gerade in den Kantonen Neuenburg und Basel-Stadt sowie in Gemeinden im Kanton Bern umgesetzt worden. Im Kanton Graubünden haben die Gemeinden ebenfalls eine gesetzliche Handhabe, den Mehrwert abzuschöpfen. Eine Masterarbeit über die Einführung einer Mehrwertabschöpfung im Kanton Thurgau geht in den Jahren 2005 bis 2009 von Neueinzonungen mit einem Mehrwert von 175 Millionen Franken aus. Diese Zahl zeigt auf, von welchen Grössenordnungen auszugehen ist¹⁵.

Während die Entschädigung bei Enteignung und bei Auszonungen längst geregelt ist, ist die Mehrwertabschöpfung durch Ein-, aber auch Aufzonungen und Verdichtungen weitgehendst vernachlässigt worden. Gerade auch durch Neudefinitionen und Änderungen wie Grenzabstände, Baulinien etc. können erhebliche Vorteile für den Eigentümer resultieren. Eine Abschöpfung des Mehrwerts könnte etwa für Zukäufe von Bauland durch die Gemeinde für gemeinnützige Bauvorhaben als Einnahmen zuhanden der laufenden Rechnung sowie für die Deckung von Erschliessungs- und Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand eingesetzt werden.

Bisher überhaupt kein Thema ist die Mehrwertabschöpfung bei Investitionen in die Infrastruktur – bekanntestes Beispiel ist der Ausbau der S-Bahn Zürich, der zu hohen Wertsteigerungen führte. So profitieren immer noch Private von Einzonungen und können je nach Standort von einer Verhundertfachung des Wertes ihres Grundbesitzes profitieren. Wenn überhaupt, so wird dies erst bei einem Verkauf dieses Grundbesitzes über die Grundstückgewinnsteuer in sehr moderatem Ausmass besteuert. Ansonsten bleibt der Gewinn vollumfänglich in den Taschen der EigentümerInnen.

In der laufenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die einen indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative bilden soll, sieht der Ständerat vor, dass die Kantone eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen von einem Viertel des planungsbedingten Mehrwertes erheben. Ob diese Verschärfung respektive Verdeutlichung der Mehrwertabschöpfung im Parlament eine Mehrheit finden wird, ist noch nicht klar. Die Regelung ist mit dem gewählten Satz von 25 Prozent sehr milde und betrifft keine Auf- und Umzonungen, die eine immer wichtigere Rolle spielen, und lässt ebenfalls die Mehrwerte durch Infrastrukturbauten ausser acht.

Die Einführung einer Mehrwertabgabe wird heute konkret im Kanton Thurgau diskutiert – Anlass war ein Vorstoss der SVP im Kantonsrat, welche die Wichtigkeit der Mehrwertabschöpfung für die Raumplanung betonte.¹⁶

Eine Mehrwertabschöpfung schafft finanzielle Möglichkeiten, um geforderte raumplanerische Massnahmen zu Gunsten des nicht-renditeorientierten Wohnungsbaus umsetzen zu können und die Wohnbauförderung wieder mit Mitteln zu versorgen. Sie kann durch eine gesetzliche

¹⁵ Rima Kalberer: Mehrwertabschöpfung nach Art. 5, Das Einnahmepotenzial einer Planungsmehrwertabgabe auf Neueinzonungen im Kanton Thurgau, 2010

¹⁶ Protokoll des Grossen Rates, Nr. 64 vom 24. Oktober 2007, Wortmeldung Arnold (SVP)

Abgabe geregelt werden oder auch auf dem Verhandlungsweg in Form einer Abgeltung in Naturalleistungen, etwa wenn von einem Investor im Gegenzug zu einer Aufzoning eine Mitbeteiligung an einem Park, einem Kinderhort oder sonst einer Leistung verlangt wird. Eine andere Möglichkeit ist, bei Aufzoning einen Anteil am gemeinnützigen Wohnungsbau festzusetzen.

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Bei Einzonungen, bei Auf- und Umzonungen, die zu einem Mehrwert führen, muss dieser zu einem angemessenen Teil durch die öffentliche Hand abgeschöpft werden. Der Mehrwert, welcher nicht für raumplanerische Massnahmen wie Aus- und Abzonungen verwendet wird, soll der Expansion von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu Gute kommen.

4.1.3 Kantonale Kompetenzen

Verschiedene Kantone verfügen in ihrer Verfassung über Artikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum oder für Wohnungen zu tragbaren Bedingungen. Die meisten Kantone kennen ein Gesetz zur Förderung des Baus von preisgünstigem Wohnraum. Weitere Grundlagen zur Schaffung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum fehlen aber fast überall.

(a) Richtpläne der Kantone

Die kantonalen Richtpläne gehen ebenfalls nicht auf die Problemstellungen ein, welche sich mit der Verteuerung des Wohnens ergeben. Im Gegenteil, wie verschiedene Beispiele zeigen: Der neue Richtplan des Kantons Luzern weist unter dem Thema „Wohnschwerpunkte“ auf den harten Standortwettbewerb hin und will attraktive Wohnmöglichkeiten fördern, um „positive volkswirtschaftliche Effekte“ zu erreichen. Als Aufgaben werden dann „zentrale Wohnlage“ und „exklusive Wohnlagen“ (Villenzonen) definiert. Auch der zur Zeit revidierte Richtplan des Kantons Aargau formuliert zwar gesellschaftliche Ziele wie eine auf den Generationenwechsel ausgerichtete Wohnstruktur, Wohnen im Alter oder jugendgerechte Strukturen, doch der Aspekt des bezahlbaren Wohnraums fehlt.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Kantone müssen in der Richtplanung den Erhalt und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verankern.

(b) Planungsgesetze

In den kantonalen Planungsgesetzen fehlen Grundlagen für den preisgünstigen Wohnraum. Je nach Kanton werden sogar die Zonenarten im kantonalen Recht in einem abschliessenden Katalog aufgezählt. Wo dies der Fall ist, ist es für Gemeinden nicht möglich, Zonen mit einem Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum auszuscheiden. Gibt es hingegen keine Aufzählung oder ist diese nicht abschliessend, so können die Gemeinden die Voraussetzungen für solche Zonen schaffen respektive diese ausscheiden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Kantone sollen wo nötig die gesetzlichen Grundlagen schaffen, damit Gemeinden in ihrer Zonenplanung Zonen mit Mindestanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau festlegen können.

4.1.4 Kommunale Kompetenzen

(a) Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau

Eine wichtige Voraussetzung, damit die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Rolle als nicht gewinnorientierte Wohnungsanbieter übernehmen können, ist die kommunale Zonenplanung. Die Stadt Zug ist vorausgegangen und hat in ihrer Bauordnung eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt. In dieser sind mindestens 50 Prozent der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Zuger Stadtrat gemeinsam mit der Bauherrschaft nach Massgabe der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung festgelegt. Es wurden vier Gebiete in der Stadt Zug dieser Zone zugeteilt mit einer Gesamtfläche von 4.5 Hektaren. Maximal können auf dieser Fläche 680 Wohnungen erstellt werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Gemeinden in den Ballungszentren sollen mit Sonderzonen Vorschriften für Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau erlassen.

(b) Zonenplanung der Gemeinden

Seit längerem ist die Tendenz zu beobachten, dass Gemeinden ihre Zonenplanung auf eine gut verdienende Klientel ausrichten. Wenn eingezont wird, so werden oft Zonen mit einer tiefen Ausnützung geschaffen. Die Aufzoning von schlecht ausgenützten Bauzonen ist nur selten ein Thema. Einfamilienhauszonen sind nach wie vor beliebt, und damit wird sowohl für den gemeinnützigen Wohnungsbau wie auch für Investoren, die nicht im oberen Preissegment bauen wollen, das Bauland unattraktiv respektive unerschwinglich, da der Bodenpreis proportional mit der Abnahme der Ausnützung an den Gesamtkosten steigt.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Gemeinden sollen mit ihrer Zonenplanung dafür sorgen, dass genügend preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum entstehen kann.

Den Gemeinden soll die Kompetenz gegeben werden, zur Durchsetzung des preisgünstigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht vorzusehen.

(c) Ausnützungsbonus

Heute erhalten Bauherren Boni bei der Ausnützungsziffer, wenn sie gewisse Auflagen erfüllen. So gibt es Boni, wenn ein Gestaltungsplan vorgelegt wird und dieser bestimmte Kriterien erfüllt, oder es gibt Boni für Bauten im Minergiestandard. Je nach Gemeinde sind dabei die Anforderungen, um einen Bonus zu erhalten, sehr niedrig. So werden an die Gestaltungspläne oft keine besonderen Auflagen geknüpft. Auch die bestehenden Boni für Minergiebauten müssen überdenkt werden: Minergiehäuser und Bauten, welche gemäss geltenden Energievorschriften gebaut werden, unterscheiden sich kaum noch vom Energieverbrauch und vom Flächenbedarf her.

Ausnützungsboni können dagegen ein sehr sinnvolles Instrument sein, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Boni auf der Ausnützung können ein wichtiges Argument sein, um auch auf Grundstücken, die im Besitz Privater sind, einen Anteil preisgünstigen Wohnraum auscheiden zu können. Ein Ausnützungsbonus macht den Renditeknick, welcher durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entsteht, teilweise wieder wett.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Ausnützungsboni dürfen nur vergeben werden, wenn ein Anteil der Wohnfläche für den gemeinnützigen Wohnbau reserviert bleibt.

(d) Vorschriften Wohnanteile

Viele Gemeinden schreiben in ihren Bau- und Zonenordnungen für gewisse Zonen Mindestvorschriften für den Wohnanteil vor. Dies ist nötig, damit in gemischten Dienstleistungs- und Wohnzonen Wohnungen nicht dem Druck der Dienstleister und der Ansiedlung von Unternehmen weichen müssen. Oft ist die Festlegung der Wohnanteile ein hartes politisches Ringen, da starke wirtschaftliche und finanzielle Interessen dem Anliegen nach einer gut durchmischten Stadt entgegen stehen. Oft wird mit diesen Schutzvorschriften sehr wertvoller Wohnraum in älteren Gebäuden in der Innenstadt geschützt. Damit wird bezahlbarer Wohnraum erhalten, aber auch der Entleerung der Innenstädte entgegengewirkt. Weiter muss bei der Definition des Wohnanteils dafür gesorgt werden, dass Nutzungen wie Hotels, Business-Appartements und dergleichen nicht zum Wohnanteil gerechnet werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Grosse Städte und Gemeinden, in denen Wohnraum durch Dienstleister verdrängt werden, sollen mit einem genügend grossen Wohnanteil für den Erhalt des Wohnraums sorgen. Hotels, Business-Appartements und dergleichen dürfen nicht zum Wohnanteil gezählt werden.

(e) Verdichtung

Die Zürcher FDP macht sich angesichts der Zuwanderung infolge der Personenfreizügigkeit (bis im Jahr 2020 rechnet der Bund mit einer Million neuen EinwohnerInnen) für neue Wolkenkratzer-Städte mit erschwinglichem Wohnraum stark. In Zürich II sollen im Glatttal dereinst 270'000 zusätzliche BewohnerInnen leben. Nach Ansicht der projekterarbeitenden Architekten sollen im Gegenzug Bauzonen im Hinterland schrumpfen. In Basel sollen in Hochhäusern auf dem Areal des Hafens dereinst 4'000 Menschen zur Miete wohnen.

Bei den über 100 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich mit einem Anteil am Gesamtbestand von 19 Prozent ist eine moderatere Verdichtung längst kein Tabu mehr. Neubauten, Verdichtungen, ein etappiertes Vorgehen sowie ein rigoroses Kostenmanagement erlaubten den schrittweisen Ersatz und die soziale Erneuerung, ohne dass die Strukturen in den Quartieren zerbrechen, sind die Genossenschaften überzeugt. Andreas Hofer, Vorstandsmitglied der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, fordert, um den Spagat des langfristig stabilen, flexiblen, nachhaltigen und trotzdem günstigen Bauens zu schaffen, mindestens 80 Wohnungen auf mindestens 6 Geschossen¹⁷. Weniger sei schlicht zu teuer.

Die Denkfabrik Avenir Suisse folgert in ihren Überlegungen zum verdichteten Bauen, dass das Angebot von (genügend) tragbarem Wohnraum, resp. tiefen Mieten nicht losgelöst von Wachstums- und Siedlungsaspekten betrachtet werden kann¹⁸. Allerdings heisst Verdichten ohne Auflagen nicht günstigerer Wohnraum, sondern zuerst einmal höhere Renditen. Werden Zonen verdichtet oder hohe Ausnutzungsziffern zugelassen, so muss sichergestellt werden, dass dies zu preisgünstigem Wohnraum führt.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Verdichtetes Bauen in den Städten muss zu tragbaren Mieten und darf nicht zu einer Maximierung der Renditen führen.

¹⁷ Neue Zürcher Zeitung, Immobilienbeilage Ausgabe von 24. März 2010, Seite 3

¹⁸ „Städtische Dichte“, Avenir Suisse und Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich 2007

4.2 Umnutzung der Brachen

Ein riesiges Umnutzungspotential schlummert in den Brachen. Zu den klassischen Industriebrachen zählen eingeebnete Fabrikgelände, stillgelegte Fabrikteile von Firmen, die anderswo in Produktion ist sowie Areale, bei denen konkrete Pläne bestehen, das Gelände umzunutzen. Bei den Bahn- und Militärbrachen des Bundes geht es um Areale, auf denen rangiert, repariert oder Material gelagert (u. a. Zeughaus) etc. wurde. Für das Jahr 2008 schätzte das Bundesamt für Raumentwicklung ARE das Potential der Brachen auf 11 Millionen Quadratmeter Geschossfläche, was 1.2 Prozent des gesamten Bestands ausmacht. Das mögliche Bauvolumen wird auf 27 Milliarden Franken beziffert. Die Brachen befinden sich vornehmlich in den Agglomerationen, wovon 2/3 in Gemeinden mit guter Standortqualität¹⁹. In den dichtbebauten Städten bieten sie heute oft eine der wenigen Chancen, um raumplanerische, städtebauliche und sozialpolitische Ideen in grösserem Massstab umsetzen zu können.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz:

Brachen müssen schneller und einfacher einer Wohnnutzung, insbesondere auch für gemeinnützige Wohnbauträger, zugeführt werden.

4.3 Land im Besitz der öffentlichen Hand

4.3.1 Bund

Gemäss der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes ist der Bund gezwungen, Immobilien des Bundes bei einem allfälligen Verkauf zuerst anderen Bundesstellen anzubieten und dann in folgender Reihenfolge an Kantone, Gemeinden und erst zuletzt an Private anzubieten. Diese Regelung gilt aber nicht für die Liegenschaften der SBB, Post und auch nicht für das Militär. Dies wäre aber zwingend notwendig, um wichtige Liegenschaften weiter in der öffentlichen Hand zu behalten. Dies wird mit gutem Grund gefordert: SBB oder die Post haben die Grundstücke für einen Zweck erwerben können, der der Öffentlichkeit diene und konnten die Grundstücke häufig auch günstig, teilweise von der öffentlichen Hand, erwerben. Werden diese Grundstücke nicht mehr durch die SBB oder die Post benötigt, so ist es nur richtig, wenn sie weiterhin im Besitz der öffentlichen Hand bleiben. Deshalb muss die Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes in Art. 13 geändert werden.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Der Bund soll sämtliche Grundstücke in seinem Besitz bei einem Verkauf zuerst an andere Bundesstellen, den Kantonen und den Gemeinden zum Verkauf anbieten. Dies gilt auch für Betriebe, an denen der Bund eine Mehrheitsbeteiligung hat.

4.3.2 Kanton und Gemeinden

(a) Veräusserung von Land

Kantone und Gemeinden können am direktesten den Wohnungsmarkt steuern, wenn sie ihre Landreserven sinnvoll einsetzen. Häufig haben auch Gemeinden oder Kantone bei Landverkäufen einzig einen möglichst hohen Gewinn als Ziel und verpassen es, ihre Möglichkeiten zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus auszuschöpfen – oft wollen sie dies auch ausdrücklich nicht, weil sie gemeinnützigen Wohnungsbau mit Steuerzahlern mit geringem Einkommen gleichsetzen. Gemeinden wie auch die Kantone sollen ihre Möglichkeiten wahrneh-

¹⁹ ARE, Brachenreporting 2008a: riesiges Umnutzungspotential; Ittigen 15. 12. 2008, [http:// www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

men und ihr Land nur noch an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben dürfen. So ist garantiert, dass gemeinschaftlicher Besitz auch weiterhin einer gemeinschaftlichen Aufgabe zukommt, wenn die öffentliche Hand das Land freigeben kann.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Gemeinden und Kantone dürfen Bauland nur noch an nicht renditeorientierten Wohnbauträger verkaufen respektive im Baurecht abgeben.

(b) Bewirtschaftung der Liegenschaften

Die Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften in Gemeinden und Kantonen erfolgt sehr unterschiedlich. Die Stadt Zürich besitzt rund 9'000 Wohnungen, die sie nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet, was einen Anteil von rund 5 Prozent am gesamten städtischen Wohnungspark von gut 200'000 Wohnungen ausmacht. Zusammen mit den Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger werden in der Stadt Zürich rund 25 Prozent der Wohnungen nach gemeinnützigen Kriterien vermietet. Die Stadt Basel hat einen anderen Weg eingeschlagen und will mit ihren Liegenschaften dazu beitragen, dass der Wohnungspark in Basel eine Verbesserung des Angebotes im Segment der „modernen und hochwertigen Wohnungen mit guter Qualität“ erfährt. Die Wohnungen sollen eine angemessene Rendite abwerfen²⁰. Der Kanton Luzern – der allerdings nur wenige Wohnliegenschaften besitzt – will diese gemäss Immobilienstrategie „möglichst gewinnbringend“ vermieten²¹. Wenn die öffentliche Hand nach solchen Kriterien Liegenschaften bewirtschaftet, so erhöht sie den Druck auf den Wohnungsmarkt statt entgegenzusteuern.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Gemeinden und Kantone sollen ihre Wohnliegenschaften nicht renditeorientiert führen, sondern nach den Grundsätzen der Kostenmiete.

4.4 Steuer- und Finanzpolitik

4.4.1 Grundstückgewinnsteuer

Grundstücke werden in den meisten Fällen mit Gewinn verkauft. Der Erlös ist meistens viel höher als der Betrag, den man für den Erwerb auslegen musste. Diese Wertvermehrung wird durch eine einmalige Besteuerung erfasst, meist durch die Grundstückgewinnsteuer. In einigen Kantonen werden die Gewinne der ordentlichen Einkommenssteuer hinzugerechnet, wenn es sich um Geschäftsvermögen handelt. Die Grundstückgewinnsteuer wird in allen Kantonen, nicht aber beim Bund erhoben. Zehn Kantone verwenden einen proportionalen Tarif, die übrigen Kantone einen progressiven Tarif. Auf Gewinnen, die kurzfristig erzielt werden, wird meistens ein Zuschlag erhoben, für eine lange Besitzdauer dagegen eine Ermässigung. In Genf entfällt die Steuer gar nach einer Besitzdauer von 25 Jahren. Im Jahre 2006 brachte die Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer für Kantone und Gemeinden Erträge von rund 1,2 Milliarden.

Die Grundstückgewinnsteuer ist wichtig, weil mit ihr die hohen Gewinne, welche durch den starken Preisanstieg im Boden- und Liegenschaftenmarkt entstehen, mindestens zum Zeitpunkt eines Verkaufs teilweise wieder der Allgemeinheit zugeführt werden. Sie ist aber auch eines der wenigen effektiven Mittel gegen die Spekulation.

Die Grundstückgewinnsteuer ist im Steuerharmonisierungsgesetz als zwingende Steuer für die Kantone festgehalten. Sie können allerdings bestimmen, dass sie alleine durch die Gemeinden erhoben wird. Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer und auch die entscheidenden Zu-

²⁰ Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt, 15. Mai 2007

²¹ Planungsbericht des Regierungsrates an den Kantonsrat über die Immobilienstrategie Kanton Luzern, 12. Januar 2010

schläge bei kurzfristigem Besitz sind immer wieder Gegenstand von Diskussionen. Zurzeit ist im Kanton Zürich eine Initiative des Hauseigentümerversands hängig, die eine Kürzung der Zuschläge und eine Abschaffung der Grundstückgewinnsteuer nach 21 Jahren Besitz verlangt.

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Besteuerung eines Grundstückgewinns muss bei einer kurzer Besitzesdauer bis zwei Jahre mindestens 50 Prozent betragen. Die Mindestbesteuerung darf auch bei langer Besitzdauer nicht unter 20 Prozent fallen.

4.4.2 Besteuerung der Zweitwohnungen

Das Steuerharmonisierungsgesetz sieht als Rahmengesetz weder eine unterschiedliche Besteuerung von Erst- und Zweitwohnungen vor, noch schliesst es eine solche aus, sondern belässt dem kantonalen Gesetzgeber einen Gestaltungsspielraum. Die Erstwohnungen werden praktisch in allen Kantonen mit einem massiven Abschlag gegenüber dem Marktwert versteuert. Gemäss Praxis des Bundesgerichts könnten Zweitwohnungen durchaus anders als Erstwohnungen versteuert werden. Und dies wäre auch sinnvoll: Nichts spricht dafür, dass der Besitz von einer Zweitwohnung steuerlich bevorzugt werden soll. Dies macht Zweitwohnungen noch attraktiver und entzieht den Standortgemeinden zusätzlich Steuersubstrat. Da auf Zweitwohnungen keine Einkommenssteuern erwirtschaftet werden, ist es zudem fiskalisch sinnvoll eine höhere Eigenmietwert-Besteuerung als Kompensation zu verlangen.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Der Eigenmietwert von Zweitwohnungen soll in allen Kantonen auf 100 Prozent des Marktwertes angehoben werden.

Diese Forderung bleibt aufrecht, auch wenn der vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz geforderte reine Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eingeführt ist. Die Zweitwohnungen müssen weiterhin besteuert werden können und ihre BesitzerInnen sollen nicht weiter von einem Steuerprivileg profitieren können.

4.4.3 Pensionskassen

Pensionskassen haben stets in Wohnimmobilien investiert. Sie sind dazu auch gesetzlich verpflichtet. Sie können damit eine angemessene Rendite auf ihrem Kapital erzielen. Dies schafft erwünschten Wohnraum, der heute dringend gebraucht wird. Die Pensionskassen kommen aber durch die Anlagevorschriften immer mehr unter Druck, müssen ihre Gewinne erhöhen und treten vermehrt aggressiv zur Renditemaximierung auf. So müssen sie auf Grund der neuen Rechnungslegungsvorschriften ihre Immobilien zum Verkehrswert und nicht mehr zum Anlagewert führen. Dies bedeutet in den meisten Fällen eine massive Aufwertung. Der damit höhere Buchwert der Liegenschaft erfordert höhere Mieteinnahmen, um die vorgeschriebene Rendite zu erreichen.

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Rechnungslegungsvorschriften des Bundes für Pensionskassen müssen zwingend den Anlagewert und nicht den Verkehrswert als Grundlage verankern.

(Beschluss dieser Position durch eine Mehrheit der Delegierten, Minderheit Delegierte MV Kanton Zürich)

4.4.4 Kantonale und kommunale Wohnungen

Der gleiche Mechanismus gilt bei kantonalen und kommunalen Wohnungen. Befinden sich diese im Finanzvermögen einer Gemeinde, so müssen diese gemäss Bewertungsvorschriften in regelmässigen Zeitabständen an die Marktpreise angepasst werden. Dies bedeutet, dass auch in einem Kostenmietemodell die Berechnungsgrundlage ändert und ohne irgendeine Investition die für den Mietzins massgeblichen Anlagewerte ansteigen. Mit den entsprechenden Folgen für die Mieten.

Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Rechnungslegungsvorschriften der Kantone für sich und die Gemeinden müssen zwingend den Anlagewert und nicht den Verkehrswert als Grundlage verankern.

4.5 Finanzhilfen

Der Bund unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau nur noch in sehr geringem Masse und nur noch mit indirekten Hilfen. Er unterstützt die Wohnbaugenossenschaften mit einem Fonds de roulement und mit einem Rahmenkredit von 1,4 Milliarden Franken für Bürgschaften an die gemeinnützigen Wohnbauträger, die rund ein Prozent günstiger sind als auf dem Hypothekemarkt. Einige Kantone wie Zürich, Zug oder Genf kennen eine eigene Wohnbauförderung, ebenso Städte wie Zürich oder Genf. Da viele raumplanerische Instrumente nicht umgesetzt sind oder nur punktuell umgesetzt werden, müssen gemeinnützige Wohnbauträger mit direkten Finanzhilfen oder mit der Abgabe von Land zu günstigen Konditionen unterstützt werden. Der SMV/D hat dazu einen eigenen Forderungskatalog im Fakten- und Positionen Wohnbauförderung erstellt: ►► www.mieterverband.ch/ Aktuell / Fakten und Positionen „Wohnbauförderung“.

4.6 Landerwerb

4.6.1 Lex Koller

Die Lex Koller wird meistens mit dem überbordenden Zweitwohnungsbau in touristischen Zentren in Verbindung gebracht. Die Lex Koller verhindert aber nicht nur, dass AusländerInnen ohne Wohnsitznahme in der Schweiz Ferienwohnungen kaufen, sondern schränkt generell den Erwerb von Grundstücken durch AusländerInnen und auch von juristischen Personen aus dem Ausland ein. Damit kann verhindert werden, dass ausländische Immobilien-Fonds, finanzstarke ausländische Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz vermehrt im schweizerischen Wohnungsmarkt Geld anlegen und damit den Druck auf den Mietwohnungsmarkt noch verstärken. Fliesst noch mehr Kapital in den Wohnungsmarkt – und dazu Geld, das international beweglich ist und eine jeweils möglichst hohe Rendite sucht –, so kann dies insbesondere zu einer neuen Welle der Liegenschaftenspekulation führen. Beispiele im Ausland zeigen, wie Private-Equity-Funds, börsenkotierte Immobiliengesellschaften und andere Finanzkonstrukte in Phasen von tiefen Zinsen mit sehr viel Fremdkapital Liegenschaften aufkaufen und mit dem erwirtschafteten Mietzins trotz des Zinsaufwands eine gute Rendite erzielen. Mit einem zügigen Wiederverkauf wird ein hoher Gewinn erzielt und am Schluss eine umgepflügte Wohnlandschaft hinterlassen: Oft wurden die Siedlungen vor dem Verkauf noch saniert, die Mietzinse ans oberste Limit der Marktmiete erhöht und damit die Liegenschaften für den Markt optimiert. Da der schweizerische Immobilienmarkt immer noch sehr attraktiv ist – während in anderen Ländern wie den USA, Irland, Spanien etc. die Liegenschaftspreise stark zusammengefallen sind –, wird bei einer Aufhebung der Lex Koller die Schweiz für ausländisches Spekulationskapital geöffnet.

Im Jahre 2005 wurde die Gewerbeimmobilien aus der Aufsicht der Lex Koller entlassen.

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz

Die Lex Koller darf nicht aufgehoben werden. Gewerbeimmobilien sollen wieder der Lex Koller unterstellt werden.

4.6.2 Geldwäschereigesetz:

In verschiedenen Medienberichten der vergangenen Monate wurde das Vorgehen von sogenannten Superreichen thematisiert, die ihre Vermögenswerte mit unklarer Herkunft in Schweizer Immobilien investieren. Da diese Käuferschaft über fast unbegrenzte Mittel verfügt, spielen die Kaufpreise eine untergeordnete Rolle. Unter anderem deshalb werden die Preise für Immobilien vor allem in den Zentren und an prestigeträchtigen Orten (z.B. Gemeinden mit niedriger steuerlichen Belastung) in die Höhe getrieben, so dass es dem Mittelstand verwehrt ist, mitzubieten und dieser somit aus den Zentren verdrängt wird²². Nach Ablauf der Verjährungsfrist von 10 Jahren können die Anleger die Liegenschaft wieder verkaufen und das Geld legal weitertransferieren²³. Sowohl bei Vermögenswerten im Zusammenhang mit Steuerdelikten als auch im Zusammenhang mit Geldwäscherei ist das Ziel der Handelnden, den Vermögenswerten durch – meist mehrere – Transaktionen einen legalen Anstrich zu verschaffen, um diese als Weissgeld wieder in den Wirtschaftskreislauf zu integrieren.

Die vom Bundesrat 1996 im Zusammenhang mit dem neuen Geldwäschereigesetz²⁴ erwähnten Dienstleistungssektoren des Liegenschaften-, Antiquitäten-, Pferde- oder Kunsthandels weisen einen hohen Anteil an Bargeldtransaktionen aus und sind somit notorisch anfällig für Geldwäschereiaktivitäten. In einem Vorentwurf für ein Bundesgesetz über die Umsetzung der revidierten FATF/GAFI²⁵-Empfehlungen wolle er diejenigen Personen dem Geldwäschereigesetz unterstellen, die im Immobilienhandel tätig sind, sofern sie den Handel gewerbsmässig für eigene oder fremde Rechnung betreiben und Bargeld in erheblichem Wert entgegennehmen. Infolge des vehementen Widerstands im Vernehmlassungsverfahren verzichtete der Bundesrat auf eine entsprechende Regelung.

Art. 216 OR schreibt vor, dass Grundstückskaufverträge öffentlich beurkundet werden müssen. Hier muss eine Kontrolle über die Geldwäscherei ansetzen, will man auf heute bestehende Instrumente aufbauen. Auf Grund der Aufgabenteilung zwischen Bund und den Kantonen ist die Gesetzgebung über das Notariatswesen Sache der einzelnen Kantone. Die Umschreibung der Sorgfaltspflichten der Notarinnen und Notare ist aber in allen Kantonen in etwas gleich geregelt. Beispielsweise kommt in der zürcherischen Gesetzgebung dem Notar die Hauptaufgabe zu, dafür zu sorgen, dass die gegenseitige übereinstimmende Willensäusserung der Vertrag-schliessenden Parteien klar und vollständig zum Ausdruck kommt²⁶. Der Notar verweigert die öffentliche Beurkundung eines Liegenschafts Kaufvertrages, wenn das Geschäft anfechtbar ist, weil es nicht der freien Willensbildung entspricht, widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst.

Der Notar oder die Notarin, die Dienstleistungen in der Vermögensverwaltung erbringen oder Vermögensberatung betreiben, unterstehen nur für diese Dienstleistung dem Geldwäschereigesetz²⁷ und haben die entsprechenden Sorgfaltspflichten einzuhalten. Jedoch unterstehen sie für ihre klassischen Notariatsdienstleistungen der Beurkundung von Verträgen ausdrücklich nicht dem GwG. Dies muss geändert werden, um bei Liegenschaftsverkäufen eine Kon-

²² Berichterstattung über die Wohnungsmietpreise in der Stadt Zug in SF DRS, 10 vor 10 vom 15. Dezember 2010, Zug zu teuer für Einheimische

²³ Tages-Anzeiger, 30. Oktober 2010

²⁴ Das Bundesgesetz über die Bekämpfung des Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung im Finanzsektor 10. Oktober 1997 SR 955 (Bundesrahmengesetz) umschreibt schematisch die Sorgfaltspflicht aller Finanzintermediäre bei ihrer Berufsausübung

²⁵ Revidierte Empfehlungen der Groupe d'action financières sur la lutte contre le blanchiment de capitaux v

²⁶ § 19 der Notariatsverordnung des Kantons Zürich, ZH-Lex 242.2

²⁷ Art. 2 Abs. 3 Bst. e und f GwG

trolle der Gelder herstellen zu können. Bei der notariellen Tätigkeit der Beurkundung von Liegenschafts Kaufverträgen sollen die gleichen Sorgfaltspflichten wie bei der „gewöhnlichen“ Finanzintermediation anzuwenden sein, weshalb das Geldwäschereigesetz ergänzt werden muss.²⁸

Forderung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz
Das Geldwäschereigesetz soll dahingehend ergänzt werden, dass Liegenschaftsverkäufe unter das Gesetz fallen.

Das Grundlagenpapier wurde von einer Redaktionsgruppe im März 2011 erarbeitet

- Jacqueline Badran, Vorstandsmitglied SMV/D
- Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin SMV/D
- Michael Töngi, ehemaliger stellvertretender Geschäftsleiter SMV/D

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
5/2011

²⁸ Siehe dazu: Gutachten im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz vom 12. Januar 2011 (unveröffentlicht) von Thomas Müller, Fürsprech Zürich, Spezialist Compliance