

Sektionsinfo 2022

Wirtschaftliche Lage

Immobilienmarkt

Politische Aktivitäten HEV Schweiz



1	WIRTSCHAFTLICHE LAGE	3
1.1	Konjunktur im Ausland	3
1.2	Konjunktur in der Schweiz	4
2	IMMOBILIENMARKT	6
2.1	Bausektor	6
2.2	Preisentwicklung	7
2.2.1	Wohnungsmarkt	7
2.2.2	Hypothekarmarkt	8
2.3	Leerstände	9
2.4	HEV Immobilienumfrage 2021	11
3	EIGENTUMSPOLITIK	14
3.1	Wohneigentumsbesteuerung und Eigentumsförderung	14
3.1.1	„Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“: Es geht voran!	14
3.1.2	Umverteilungsinitiative „Löhne entlasten, Kapital gerecht besteuern“ vom Volk wuchtig abgelehnt	16
3.2	Mietrecht und Wohnungspolitik	16
3.2.1	Covid-19-bedingte Einschränkungen der Versammlungen	16
3.2.2	Erneuter Angriff auf die Lex Koller	17
3.2.3	Vernehmlassung zu Mietrechtsänderungen	18
3.3	Energie und Umwelt	19
3.3.1	Abstimmung zum neuen CO ₂ -Gesetz	19
3.3.2	CO ₂ -Gesetz: Übergangsregelung und neuer Vorschlag	20
3.3.3	Für ein gesundes Klima – Gletscherinitiative	20
4	DIENSTLEISTUNGEN DES HEV SCHWEIZ	22
4.1	HEV Solarpreis	22

1 Wirtschaftliche Lage

1.1 Konjunktur im Ausland

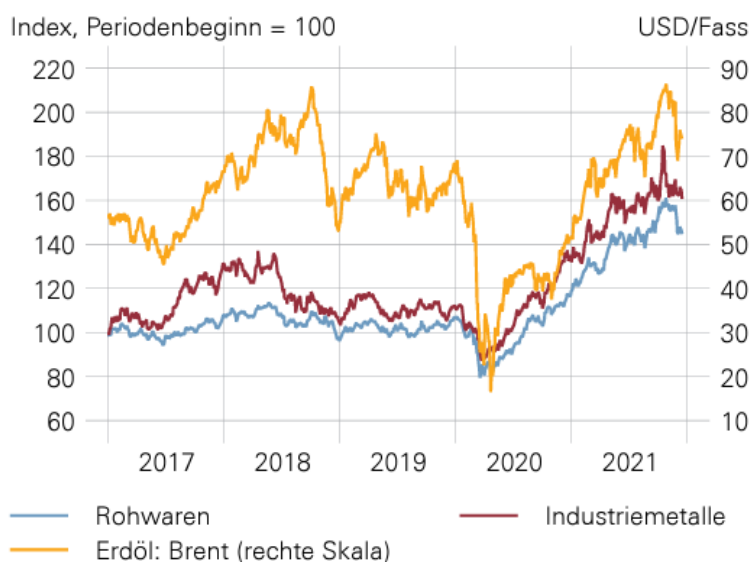
Auch dieses Jahr wurde aufgrund der anhaltenden Unsicherheit gegenüber der weiteren Entwicklung der Pandemie die Wirtschaft getrübt. Wie im ersten Corona-Jahr war die internationale Lage aufgrund von lokalen Ansteckungswellen und Lieferengpässen in verschiedenen Sektoren weiterhin beeinträchtigt. Es fand im Jahr 2021 dennoch eine wirtschaftliche Erholung statt, die das **weltweite BIP** gegenüber dem Vorjahr um 6 % steigen liess. Ein starker Aufschwung und ein noch grösserer Aufholungsbedarf der Grossmächte brachten nach dem Einbruch im Jahr 2020 die Wirtschaft wieder auf Vorderrang. Sollten keine weiteren Eindämmungsmassnahmen aufgrund der Pandemie erforderlich sein, wird sich die weltwirtschaftliche Lage im nächsten Jahr erneut deutlich erholen können.

Die Angst über einen starken Anstieg der **Inflation** im Ausland ist im Moment erhöht. Die Inflationsängste haben das Vertrauen in die Zentralbanken und deren expansive Geldpolitik etwas ramponiert und in globalem Masse zu einem Anstieg der Renditen kurzfristiger Staatsanleihen in den Industrieländern, insbesondere in den USA, geführt. Doch wird durch eine Entspannung der Lieferengpässe, der Stabilisierung der Energiepreise und einer klaren Kommunikation der Währungspolitik die Inflation wieder auf ein gesundes Niveau zurückfallen. Das Basisszenario ist jedoch für das nächste Jahr wieder einem erhöhten Risiko in beiden Richtungen ausgesetzt.

Die expansive Geldpolitik der US-Notenbank stützte die Wirtschaftsaktivität in den **USA** und erlaubte es ihr, sich im ersten Halbjahr gut von dem Einbruch durch die Pandemie zu erholen. Die nationale Warenproduktion verlangsamte sich jedoch etwas durch die Lieferengpässe im dritten Quartal, was das jährliche BIP-Wachstum auf 5,7 % sinken liess. Die SNB rechnet im Jahr 2022 mit einem BIP-Wachstum von 4,4 % für die Vereinigten Staaten von Amerika.

Das BIP der **Eurozone** wuchs im dritten Quartal mit 9,1 % stark und liegt nur noch knapp unter seinem Vorkrisenniveau. Die guten Impffortschritte erlaubten es der Politik keine schwerwiegenden Lockdowns mehr zu verordnen. Aufgrund der anhaltenden Lieferengpässe in der Industrie und der Geopolitischen

ROHWARENPREISE



Spannung zwischen Russland und der Ukraine belässt die SNB ihre Prognose für das BIP-Wachstum des Euroraums aktuell auf 3,8 % für 2022.

Abbildung 1: Die Preise im Energiesektor sind letztes Jahr global stark gestiegen.

Quelle: SNB 2021

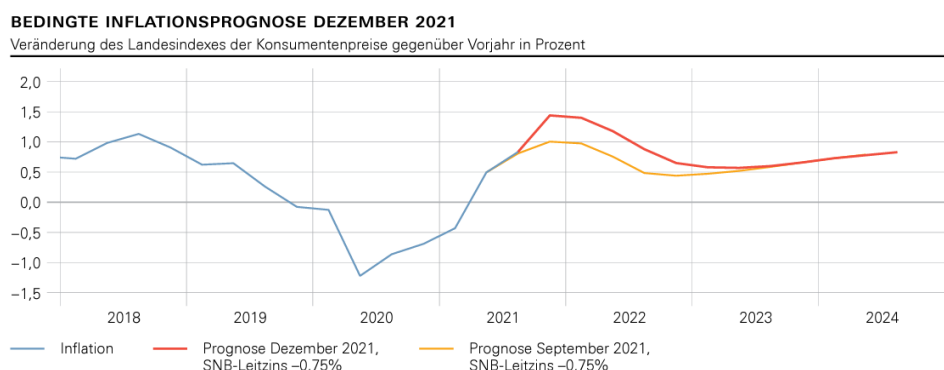
1.2 Konjunktur in der Schweiz

Mit einem **BIP-Wachstum** von 3,5 % konnte sich die Wirtschaftslage in der Schweiz nach einem von Lockdowns geprägten Jahr 2020 erholen und erreichte damit wieder das Vorkrisenniveau. Dies ist vor allem dem dritten Quartal zu verdanken, welches das BIP um 6,8 % steigen liess. Die Zunahme ist dem starken privaten Konsum zu verdanken.

Wie das BFS berichtet, ist die Inflation in der Schweiz leicht angestiegen. Die **jährliche Teuerung** betrug im Januar 2021 1,6 %. Mehrere Faktoren seien für den erneuten Preisanstieg verantwortlich, darunter die gestiegenen Öl- und Gaspreise. Die Jahresteuierung war aufgrund der Pandemie in den negativen Bereich gefallen. Jedoch trieben die steigenden Energiepreise die Teuerung stark an, so dass sie im letzten Jahr die Prognosen (0 % für 2021 und 0,2 % für 2022) der SNB weit übertrafen. So stiegen die Preise ab dem Sommer allmählich wieder an. Der **Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)** erhöhte sich entsprechend Anfang Jahr im Vergleich zum Dezember 2021 nochmals um 0,2 % auf 101,7 Punkte. Im **internationalen Vergleich** liegt die Inflation in der Schweiz jedoch trotz des Anstiegs in den letzten Monaten immer noch auf einem relativ niedrigen Niveau. In den USA erreichte die Jahresteuierung im Januar 2022 mit 7,5 % den höchsten Stand seit 40 Jahren. In der Eurozone stellte die Rate von 5,1 % zu Jahresbeginn einen neuen Rekord seit der Gründung der Währungsunion dar.

Unter der Annahme, dass es 2022 keine neuen Einschränkungen gibt, scheinen die **Konjunkturaussichten** für die Schweiz im neuen Jahr gut zu sein. Laut der SNB dürfte das BIP im nächsten Jahr erneut um 3 % steigen. Aber auch hier ist Vorsicht geboten, da der globale Anstieg der Inflation sowie mögliche neue Eindämmungsmassnahmen aufgrund der Corona-Krise und Versorgungsprobleme in der Industrie ebenfalls einen starken Einfluss auf die Wirtschaftslage in der Schweiz haben könnten.

Abbildung 2: Die Inflation hat 2021 auch in der Schweiz wieder etwas zugenommen.



Quelle: SNB 2021

Die Situation am **Arbeitsmarkt** hat sich weiterhin verbessert. Durch die Erholung der Wirtschaftsaktivität konnten in der Dienstleistungsbranche, im Baugewerbe und in der verarbeitenden Industrie neue Stellen geschaffen werden. Auch bei der Zahl arbeitsloser Fachkräfte konnte in der Schweiz ein erneuter Rückgang festgestellt werden. Wie das Sekretariat für Wirtschaft (SECO) mitteilte, betrug Ende November die saisonbereinigte Arbeitslosenquote 2,5 % und lag damit knapp über dem Vorkrisenniveau vom Februar 2020. Durch die mildereren Restriktionen als im Vorjahr, konnte die

Kurzarbeit besonders in den Dienstleistungsbranchen wie Gastronomie oder Hotellerie reduziert werden.

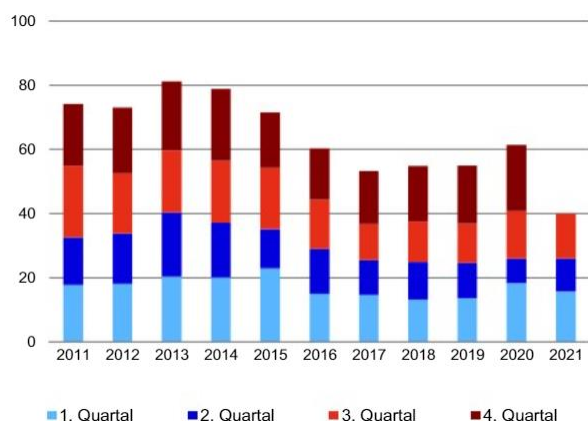
Abbildung 3: Beschäftigungswachstum und Arbeitslosenquote



Quelle: FPRE 2022

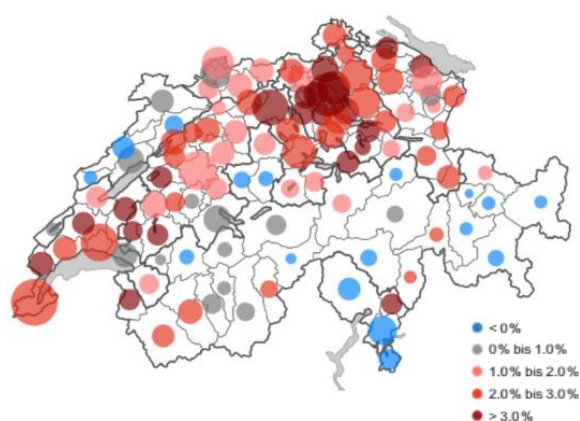
Der **Wanderungssaldo** ist in der Schweiz im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Laut den Datenanalysen des Staatssekretariats für Migration (SEM) sind zwischen Januar und November 2021 56'800 Personen eingewandert. Dies entspricht der Einwohnerzahl der Stadt Biel. Selbst die Pandemie führte nicht zu einem Zusammenbruch der Nettozuwanderung. Die Schweizer Bevölkerung wird weiterwachsen und das Konsumpotenzial im Einzelhandel erhöhen. Im wirtschaftlichen Trendszenario wächst die Bevölkerung bis 2035 um weitere 1,09 Millionen Menschen, wie Fahrländer Partner (FPRE) schreibt.

Abbildung 4: Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)



Quelle: FPRE 2022

Abbildung 5: Bevölkerungswachstum nach MS-Regionen (2017 – 2020)



2 Immobilienmarkt

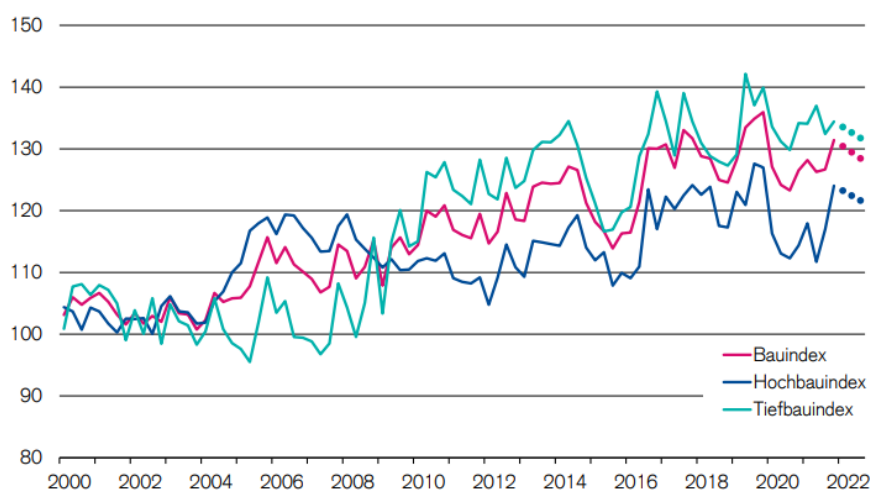
2.1 Bausektor

Im 2. Quartal 2021 verzeichneten mehrere Baustellen in der Schweiz **Lieferengpässe für Baumaterialien** und daraus entstandene Preissteigerungen. Grund dafür sind volkswirtschaftliche Umstände: Die Grossmächte kauften nach der Coronapause in Europa gross ein. Die Pandemie löste einen weltweiten Ausnahmezustand aus. Ganze Sektoren mussten sich auf ungewisse Dauer stilllegen. Auch Bauunternehmen mussten teilweise von der Baustelle weichen – in der Schweiz vor allem im Tessin und in der Romandie. Doch womit wohl keiner gerechnet hatte, ist das Ausmass des Aufholbedarfes, der sich aus diesen unfreiwilligen Arbeitsunterbrüchen ergeben hat.

Anfangs Jahr taten sich die Grossmächte – namentlich die Vereinigten Staaten von Amerika und China – schwer daran, ihren einheimischen Markt mit Baustoffen zu beliefern. Denn nach dem Stillstand der sanitären Krise war die Nachfrage und der Aufholbedarf gross. So gross, dass sie sich ausserhalb ihres Kontinentes bedienen mussten. Der europäische Markt schien dafür genug Angebot zu haben. Doch hat dieser nicht mit einer **rasant steigenden Nachfrage** gerechnet und musste somit die Preise nach oben korrigieren. Dabei bleiben die Grossmächte aber unbeeindruckt weiter am Einkaufen. Schliesslich können es sich die USA mit einer beängstigten Erhöhung der Geldmenge sowie China mit der beachtlichen Steigerung der Wirtschaftsaktivität in den letzten Jahrzehnten leisten, die für den europäischen Markt zustande gekommenen Preise weiterhin zu bezahlen.

Der **Bauindex**, welchen der schweizerische Baumeisterverband (SBV) und die Credit Suisse gemeinsam herausgeben, erreichte Ende 2021 einen Wert von **150**. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal +6,8 % macht somit den Rückgang vom letzten Jahr wieder wett. Ein Risikofaktor für die Fortsetzung des Aufschwungs bleiben die Lieferengpässe bei Baumaterialien, die teilweise zu Verzögerungen von Bauprojekten und zu steigenden Baupreisen führen, vermerkt die Credit Suisse.

Abbildung 6: Saison- und baupreisbereinigter Bauindex



Quelle: Credit Suisse 2022

2.2 Preisentwicklung

2.2.1 Wohnungsmarkt

Der Erwerb von privatem Wohneigentum wird für den Durchschnittsbürger wieder schwieriger. Immer weniger Leute können sich ihre eigenen vier Wände leisten, wo doch genau jetzt das Wohnen einen noch grösseren Stellenwert im Leben von Herr und Frau Schweizer erlangt hat. Und dennoch scheint dem unaufhörlichen Preiswachstum des Wohneigentums nichts entgegenzusetzen sein. Die Preise der **Einfamilienhäuser** stiegen im vergangenen Jahr um 8 %, die des **Stockwerkeigentums** um 6 %. Dieser Trend wird durch die Pandemie weiter angeheizt, da das Zuhause nun zunehmend mit dem Arbeitsplatz verbunden wird und es deshalb zu einer noch stärkeren Kauflaune auf dem privaten Wohnungsmarkt kommt. Seit der Jahrtausendwende geht man von 50 % bis 60 % Wertsteigerung für Wohneigentum im Eigenheimmarkt aus, je nach Lage und Segment. Auch auf institutioneller Seite wird vermehrt in den krisenbeständigen Immobilienmarkt investiert, der dank des anhaltenden Tiefzinses stabile Erträge verspricht. Es wird jedoch erwartet, dass die Nachfrage – und somit der Preisanstieg – sich im nächsten Jahr etwas abschwächen wird. Die Institutionalisierung des schweizerischen Immobilienparks ist seit dem neuen Jahrtausend auf dem Vormarsch. Der neue Trend «Buy-to-let» (Deutsch: Kauf zur Vermietung), in dem private Investoren Wohneigentum zur Vermietung erwerben, stieg in den letzten 15 Jahren enorm an. Zudem wird immer weniger Wohneigentum gebaut.

Die **Mieter** erwartet im neuen Jahr eine positive Entwicklung. Im 4. Quartal 2021 nehmen in der Schweiz die Marktmieten für Wohnungen zwar leicht zu, aber im Jahresrückblick bleiben die Neubau-Mieten praktisch unverändert (-0,3 %), während es im Altbausegment etwas stärker abwärts geht (-1,7 %). Auch der Swiss Real Estate Offer Index der Immobilienberatungsfirma IAZI hat sich im Jahreszeitraum kaum bewegt (+0,03 %). Die **Teuerungsrate für Mietwohnungen** hat sich im Jahr 2021 etwas erhöht und stand im November auf 1,3 %.

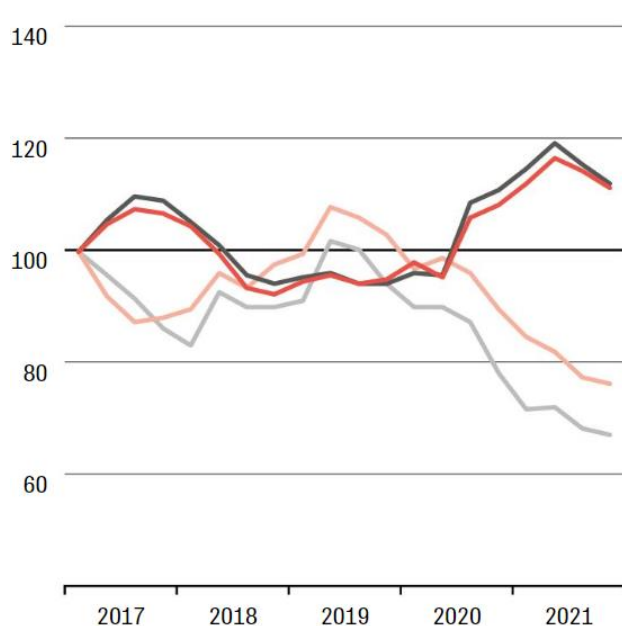


Abbildung 7: Wohneigentum: Angebot und Nachfrage (Index 1. Quartal 2017 = 100)

Quelle: Wüest Partner 2022

Nachfrage (Suchabos):
 — Eigentumswohnungen — Einfamilienhäuser
 Angebot (inertierte Objekte):
 — Eigentumswohnungen — Einfamilienhäuser

2.2.2 Hypothekarmarkt

Der **Referenzzinssatz** liegt seit Anfang 2020 bei 1,25 %. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz ist seit 2017 bei 1'329 Franken geblieben. Wie letztes Jahr belässt die SNB den **Leitzins** unverändert bei -0,75 % und ist weiterhin bereit, verstärkt am Devisenmarkt zu intervenieren, um den starken Franken abzuschwächen. Der Zinsindex für Wohnimmobilien von der Gesellschaft hypotheke.ch, welcher die Zinsentwicklung, der Hypotheken für dauerhaft selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz widerspiegelt, lag Ende Jahr bei 1,07 %. Im Vorjahresvergleich ist er von 1,01 % also nur leicht gestiegen, obwohl die Inflationsängste im vergangenen Jahr besonders gross waren. Somit ist ein Anstieg im Jahr 2022 sehr wahrscheinlich.

Die Wiedereinführung des antizyklischen Kapitalpuffers durch die SNB ist aufgrund der erhöhten Verschuldung der privaten Haushalte und der stark steigenden Preise für Wohneigentum im neuen Jahr angekündigt.

2.2.2.1 Goodbye LIBOR – Guten Tag SARON

Der LIBOR (London Interbank Offered Rate) – ein internationaler Referenzzinssatz – wird ab 2022 nicht mehr weitergeführt. Sein Nachfolger wird in der Schweiz der SARON (Swiss Average Rate Overnight) – ein «Übernachtzins». Der Wechsel zum SARON als neuer Referenzzinssatz erfolgt auf Empfehlung der Nationalen Arbeitsgruppe für Referenzzinssätze in Franken (NAG) und wird künftig als Interbankzinssatz gelten.

LIBOR – Wieso er abgesetzt wurde

Grundsätzlich liegt es daran, dass der LIBOR versuchte, einen Markt zu messen – den Markt für ungesicherte Kredite zwischen Banken – der vom Volumen her nicht mehr ausreichend aktiv ist. Die geringe zugrundeliegende Aktivität hat den Zinssatz weniger repräsentativ gemacht und war anfälliger für verfälschte Liquiditätseffekte mit zusätzlichen Verstärkungswirkungen an den Finanzmärkten.

Wenn die von den Banken bereitgestellten Daten, auf denen die LIBOR-Sätze basierten, sich mangels Volumen nicht auf tatsächlich durchgeführte Transaktionen stützen konnten, wurden sie gebeten, dem LIBOR-Administrator aus anderen Märkten stammende Transaktionen zu übermitteln. In den meisten Fällen waren diese Daten jedoch auch nur in zu geringem Masse oder gar nicht verfügbar. Deshalb musste sodann auf ein «Expertenurteil» abgestellt werden, bei dem es sich um eine Schätzung der Zinssätze handelte, welche die Bank für Zahlungen erwartete. Dies führte zu einem erhöhten Abspracherisiko zwischen den Finanzinstituten, den Zinssatz zu ihren Vorteilen zu korrigieren. Aufgrund der ungenügenden Geschäftsvolumina und der erwähnten Manipulationsgefahr wurde der LIBOR deshalb per Ende 2021 abgelöst.

SARON – Was ihn zum Nachfolger macht

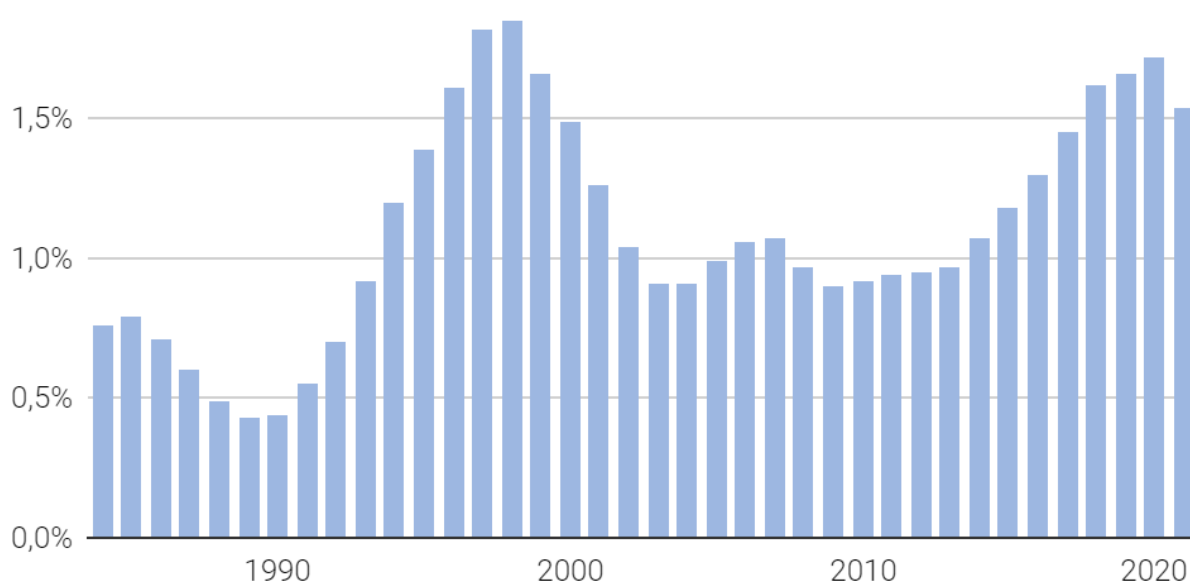
Im Gegensatz zum LIBOR als «Tagesgeldzinssatz» ist der SARON ein «Übernachtzinssatz». Das bedeutet, er gilt für die bevorstehende Nacht bis zur Öffnung der Schweizer Börse am folgenden Morgen. Zu diesem Zinssatz können die kommerziellen Banken ihre überschüssige Liquidität bei der Schweizerischen Nationalbank (SNB) über Nacht «bunkern».

Der SARON wurde 2009 vom Börsenbetreiber Swiss Exchange (SIX) in Zusammenarbeit mit der SNB ins Leben gerufen und wird seitdem von SIX verwaltet. Der SARON repräsentiert den neuen Referenzzinssatz des Schweizer Geldmarktes. Zur Deckung längerfristiger Verträge in Schweizer Franken, wie zum Beispiel Hypotheken, und zur Bestimmung des jeweiligen Beobachtungszeitraums werden Berechnungen für einen sogenannt zusammengesetzten SARON (auch «Compounded SARON» genannt) bereitgestellt. Diese SARON-Zinsseszinssätze sind standardisierte Zinsseszinssätze und werden durch Aufzinsung der täglichen SARON-Sätze berechnet. Daher muss bei SARON-Darlehen, bei welchen der Zinssatz alle 3 Monate festgelegt wird, der durchschnittliche Zinssatz auf der Grundlage der effektiven täglichen SARON-Sätze während dieses Zeitraums festgelegt werden. Diese Tatsache hat zur Folge, dass der Zinssatz für einen SARON-Kredit, der alle 3 Monate fixiert wird, erst am Ende der entsprechenden Zeitperiode bekannt ist, während der Zinssatz für einen CHF-LIBOR-Kredit, der alle 3 Monate fixiert wird, bereits zu Beginn der Periode im Voraus definitiv bekannt ist.

2.3 Leerstände

Dank der starken Nachfrage konnte auch die Leerstandsquote in der Schweiz nach 12 Jahren im Jahr 2021 einen Rückgang verzeichnen. Das Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichte am 1. Juni 2021 die offiziellen Zahlen: In der Schweiz wurden 71'365 leerstehende Wohnungen gezählt, was 1,54 % des gesamten Wohnungsbestands (inkl. Einfamilienhäuser) entspricht. Dies kommt einem Rückgang von 9,5 % oder in absoluten Zahlen 7'467 Wohnungen gleich. In diesem Jahr wird deshalb nicht von einer Wohnungsknappheit ausgegangen, die unter einer Leerstandsquote von 1,5 % ausgerufen wird. Da auch nächstes Jahr mit einer grossen Zuwanderung gerechnet werden muss und noch viele Genehmigungen für Baubewilligungen pendent sind, weil sie durch Einsprachen verhindert werden, ist ein weiter Rückgang der Leerstände im Jahr 2022 zu erwarten.

Abbildung 8: Entwicklung der Leerwohnungsziffer, 1984–2021



Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

Abbildung 9: Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2021, nach Kantonen

	Bestand	Leere Wohnungen	Leerw ohnungsziffer
Total	4'637'174	71'365	1.54
Genferseeregion	926'299	12'964	1.40
Waadt	423'160	5'704	1.35
Wallis	263'445	6'028	2.29
Genf	239'694	1'232	0.51
Espace Mittelland	1'014'583	19'914	1.96
Bern	578'292	9'312	1.61
Freiburg	158'160	2'853	1.80
Solothurn	141'307	4'446	3.15
Neuenburg	97'193	2'289	2.36
Jura	39'631	1'014	2.56
Nordw estschw eiz	589'558	9'648	1.64
Basel-Stadt	112'412	1'235	1.10
Basel-Landschaft	144'139	1'404	0.97
Aargau	333'007	7'009	2.10
Zürich	764'027	5'517	0.72
Ostschw eiz	684'564	11'942	1.74
Glarus	23'243	399	1.72
Schaffhausen	43'482	691	1.59
Appenzell A.Rh.	29'479	605	2.05
Appenzell I.Rh.	8'289	215	2.59
St.Gallen	264'266	5'426	2.05
Graubünden	177'129	1'536	0.87
Thurgau	138'676	3'070	2.21
Zentralschw eiz	410'243	4'363	1.06
Luzern	204'467	2'513	1.23
Uri	20'582	358	1.74
Schw yz	80'797	802	0.99
Obw alden	22'109	212	0.96
Nidw alden	22'336	274	1.23
Zug	59'952	204	0.34
Tessin	247'900	7'017	2.83

Quelle: BFS 2021

2.4 HEV Immobilienumfrage 2021

Im Segment des Wohneigentums wurde bei dem erwarteten Preisanstieg fürs nächste Jahr ein über 30-jähriger Rekord gebrochen. Auch bei den Baulandpreisen waren die Erwartungen noch nie so hoch, denn eine überhitzte Nachfrage trifft auf ein 30-jähriges Tief beim Angebot. Allein Büro- und Gewerbeflächen bleiben unter Druck.

Die Preise für Wohneigentum steigen in der ganzen Schweiz weiter an. Der kontinuierliche Preisanstieg scheint kein Ende zu nehmen. Auch die Erwartungen ans nächste Jahr sind so hoch wie seit über 30 Jahren nicht mehr! Der grösste Teil davon ist auf das stagnierende Angebot zurückzuführen, welches auf eine ungebrochen starke Nachfrage trifft. Auch Mehrfamilienhäuser mit Renditewohnungen sind auf dem Markt nach wie vor sehr gefragt. Wie im vergangenen Jahr verzeichneten die Befragten eine geringere Nachfrage und ein geringeres Handelsvolumen allein bei den Büro- und Geschäftsflächen. Die Experten stellen auch einen starken Anstieg der Baulandpreise fest und prognostizieren für das kommende Jahr einen Höhenflug der Preise wie es ihn noch nie in dieser Umfrage gegeben hat.

Preisanstieg für Eigenheim ungebremst

Gegenüber dem Vorjahr verzeichneten fast doppelt so viele Experten eine vergrösserte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Rund 80 % der Teilnehmenden meldeten steigende oder sogar stark steigende Preise in diesem Bereich. Dies ist mehrheitlich auf ein stagnierendes Angebot zurückzuführen, welches auf eine starke Nachfrage trifft. Das soll sich aber gemäss einem Viertel der befragten Experten ändern, denn sie gaben an, dass die Neubautätigkeit der Eigentumswohnungen im nächsten Jahr zunehmen wird. 91 % der Experten berichteten, dass die Preise für Einfamilienhäuser ebenfalls gestiegen sind, denn hier sei das Angebot dieses Jahr erneut gesunken. Die Bautätigkeit wird weiterhin Schwierigkeiten haben, mit der enorm angestiegenen Nachfrage mitzuhalten. Das Preiswachstum soll deshalb auch nächstes Jahr unverändert anhalten. Dieser Meinung sind auch 85 % der Immobilienexperten.

Renditeliegenschaften legen ebenfalls zu

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen werden auf dem Markt nach wie vor stark nachgefragt. 55 % der Experten beobachteten eine steigende Nachfrage in den vergangenen zwölf Monaten und 73 % meldeten steigende oder sogar stark steigende Preise für dieses Segment. Bei der letztjährigen Umfrage waren es noch 62 % gewesen, die dies so beurteilten. Rund zwei Drittel der Befragten gehen auch für 2022 von steigenden Preisen bei den Mehrfamilienhäusern aus. Gleichzeitig erwarten aber nur 18 % eine Ausweitung der Neubautätigkeit, während 57 % davon ausgehen, dass diese konstant bleibt. Sollte dies tatsächlich eintreffen, wird auch weiterhin ein Nachfrageüberhang bestehen.

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind gefragt

Interessant erscheint, dass die Experten bei der Beurteilung der aktuellen Nachfrage nach Mietwohnungen mit mehr als 4 Zimmern in ländlichen Gemeinden mit 22,5 % eine hohe Nachfrage feststellen. Im Vergleich liegt der 10-Jahres Schnitt von 2010 bis 2020 in diesem Segment bei lediglich 10 %. Eine mögliche Erklärung hierfür könnte den Folgen der Covid-19-Pandemie zugeschrieben werden. Durch das vermehrte Aufkommen des Arbeitsplatzes im eigenen Zuhause verliert der

Arbeitsweg an Signifikanz bei der Wohnungssuche und deshalb zieht es vermehrt Leute weg von den Zentren aufs Land und in eine grössere Wohnung.

Büro- und Geschäftsflächen erneut unter Druck

Wie auch letztes Jahr verbuchten die Befragten eine verkleinerte Nachfrage und ein verkleinertes Handelsvolumen im Bereich der Büro- und Geschäftsflächen. Dies ist vor allem in Agglomerationsgemeinden und mittelgrossen Städten der Fall. Auch mussten hier 42 % der befragten Immobilienexperten sinkende Preise feststellen. Für das Jahr 2022 erwarten drei Viertel der Teilnehmer eine rückläufige Neubautätigkeit, und mehr als die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass ein Preisnachlass stattfinden wird. So stehen Büro- und Geschäftsflächen derzeit weiterhin unter Druck. Das soll sich auch auf die Rendite auswirken: Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden erwartet einen Rückgang der Bruttorenditen.

Baukosten schnellen in die Höhe

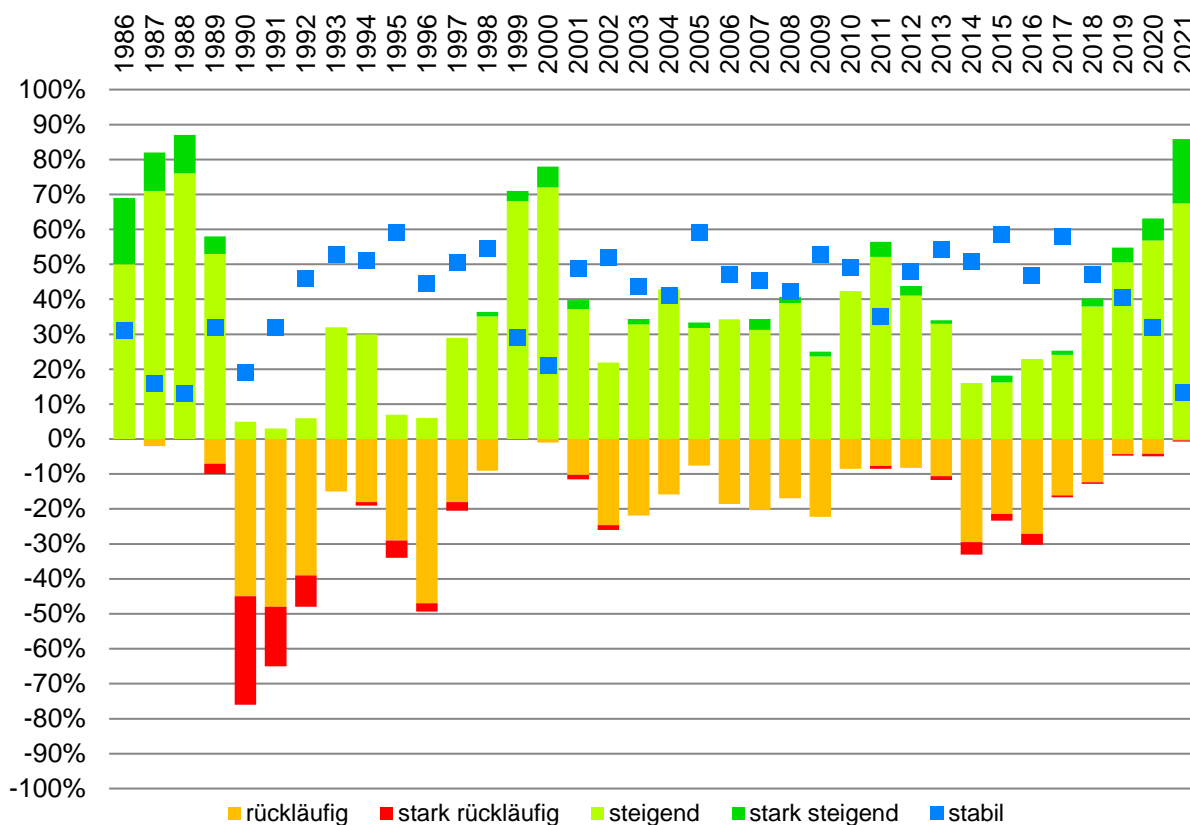
Baulandpreise und Baukosten sind zwei Faktoren, welche die Nachfrage nach Immobilien erheblich beeinflussen. Noch nie zuvor haben hohe 88 % der Experten kundgegeben, dass die Preise für Bauland in ihrem Tätigkeitsgebiet gestiegen sind. Der Rest sah die Preise konstant. Rund 70 % der Experten erwarten für ihre Region steigende Baukosten im kommenden Jahr, während 30 % von konstanten Preisen ausgehen. Ein aufgerundetes Prozent verzeichnete rückläufige Preise. Das letzte Mal, dass ein solcher Sprung in der HEV Immobilienumfrage aufgezeichnet wurde, war Ende der 90er Jahre (siehe Grafik). Die Verknappung und die darauffolgende Verteuerung der Rohbaumaterialien wie Holz, Stahl oder Kunststoff, welche Anfangs Jahr herrschte und ihre Spuren hinterlassen hat, ist sicher auch eine Ursache für diese Grundstimmung bei den Experten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Aussichten auf dem Immobilienmarkt ziemlich angespannt sind. Da der Preissteigerung grundlegende Faktoren unterliegen, namentlich eine konstant steigende nationale Nachfrage nach Wohneigentum, welche in einem anhaltenden Tiefzinsumfeld stattfindet, ist auch im nächsten Jahr nicht mit einer grossen Lockerung des Anstiegs zu rechnen.

Abbildung 10: Preiserwartungen für 2022 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
stark rückläufig	0 %	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	4 %	6 %
rückläufig	1 %	4 %	1 %	19 %	3 %	11 %	50 %	43 %
stabil	14 %	40 %	30 %	45 %	33 %	31 %	39 %	40 %
steigend	67 %	51 %	62 %	23 %	48 %	48 %	6 %	8 %
stark steigend	18 %	4 %	7 %	2 %	16 %	10 %	1 %	3 %
N	289	285	298	289	294	289	271	267

Abbildung 11: Entwicklung der Einfamilienhaus - Kaufpreise in den kommenden 12 Monaten



Lesebeispiel: 2021 (letzte Säule) erwarten 67 % der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 18 % sagen sogar stark steigende Preise im EFH-Segment voraus. 1 % der Befragten glauben 2022 gäbe es rückläufige Preise. Ein gerundetes Prozent erwartet stark rückläufige Preise in diesem Segment. Die restlichen 14 % (blaues Quadrat) denken, dass die Preise konstant bleiben werden.

Quelle: HEV Schweiz - HEV Immobilienumfrage 2021

3 Eigentumspolitik

3.1 Wohneigentumsbesteuerung und Eigentumsförderung

3.1.1 „Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“: Es geht voran!

Die Abschaffung des Eigenmietwertes war auch 2021 ein präsentenes Thema beim HEV und den Wohneigentümerinnen. Nach den vorangehenden langen Beratungen ging es nun voran – und zwar mit grösseren Schritten als bisher.

Mai 2021: Verabschiedung einer Vorlage durch die WAK-S

Am 27. Mai 2021 verabschiedete die WAK-S endlich einen konkreten Gesetzesvorschlag zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Die Vorlage wurde vom HEV Schweiz grundsätzlich begrüsst, ausdrücklich kritisiert wurde jedoch die generelle Streichung aller Schuldzinsabzüge. Eine solche Regelung geht zu weit, ist verfassungs- und rechtswidrig, steht im Widerspruch zum Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und hätte für Eigentümer von Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen eine unverantwortliche Mehrbelastung zur Folge, denn diese müssen ihre Erträge aus den Liegenschaften weiterhin voll versteuern. Eine Minderheit sah das ebenso und beantragte, die privaten Schuldzinsen weiterhin – eingeschränkt auf höchstens 70 % der steuerbaren Vermögenserträge – zum Abzug zuzulassen.

August 2021: Bundesrat unterstützt Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – wenn auch mit Vorbehalten

Am 25. August 2021 veröffentlichte der Bundesrat seinen Bericht zur Gesetzesvorlage. Er unterstützte diese grundsätzlich und beantragte dem Parlament, mit drei Anpassungsanträgen darauf einzutreten:

- **Anpassung der Regelung zum Schuldzinsabzug:** Wie auch der HEV Schweiz votiert der Bundesrat deutlich gegen die generelle Streichung aller privaten Schuldzinsabzüge und unterstützte den Antrag der Minderheit der WAK-S.
- **Systemwechsel auch für Zweitwohnungen:** Der Bundesrat sprach sich dafür aus, den Eigenmietwert generell, d.h. auch für Zweitliegenschaften abzuschaffen.
- **Überarbeitung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen:** Aufgrund des zwischenzeitlich vom Stimmvolk abgelehnten CO₂-Gesetzes beantragte der Bundesrat, die kantonale Kompetenz zur Beibehaltung der energetischen Abzüge neu an das Klimaziel 2050 zu koppeln.

Die WAK-S nahm die Anträge entgegen, trat jedoch mit einer Ausnahme (Energie- und Umweltschutzmassnahmen) nicht darauf ein.

September 2021: Ständerat tritt auf Vorlage ein und unterstützt verfassungskonforme Regelung zum Schuldzinsabzug

Am 21. September 2021 beriet der Ständerat über die Gesetzesvorlage und unterstützte sie grundsätzlich. Sehr zur Freude des HEV Schweiz folgte der Ständerat dabei aber hinsichtlich der

Regelung zum Schuldzinsabzug den Anträgen der Minderheit der WAK-S, des Bundesrates und des HEV Schweiz. Konkret umfasst die Vorlage des Ständerats folgende Punkte:

- **Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz auf Bundes- und Kantonebene**
- **Streichung der Abzüge auf Bundesebene; Kantonale Kompetenz für weitere Abzüge:** Auf Bundesebene werden alle weiteren Abzüge im Zusammenhang mit dem selbstgenutzten Wohneigentum am Hauptwohnsitz gestrichen (Gewinnungskosten wie Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung durch Dritte sowie die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und die Kosten für den Rückbau). Die Kantone können diese Abzüge im kantonalen Steuerrecht weiterhin zuzulassen.
- **Kosten für Denkmalpflege bleiben auf Kantons- und Bundesebene abzugsfähig.**
- **Befristeter Ersterwerberabzug:** Für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein betragsmässig und zeitlich befristeter Schuldzinsabzug vorgesehen.
- **Erträge von anderen Liegenschaften weiterhin zu versteuern:** Erträge aus Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften im Privatvermögen sind weiterhin sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonebene als Einkommen zu besteuern. Für diese Immobilien sollen die vorerwähnten Abzüge für Gewinnungskosten bestehen bleiben.
- **Reduzierter und begrenzter Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge.**

Oktober 2021: WAK-N hört Akteure an

An ihrer Sitzung vom 18./19. Oktober 2021 führte dann die Schwesterkommission (WAK-N) eine Anhörung mit verschiedenen Akteuren aus diversen Institutionen und Verbänden durch. Sie verschob aber den Eintretensentscheid und beauftragte die Verwaltung mit Abklärungen zu allfälligen Kompensationsmöglichkeiten für die Tourismuskantone bei Einbezug von Zweitwohnungen.

Anlässlich der Anhörung bezog auch der HEV Schweiz Stellung und unterstrich dabei die Erfordernis und Wichtigkeit einer verfassungs- und systemkonformen Lösung. Dabei unterstützte er die verschiedenen Inhalte, wie sie der Ständerat bereits beschlossen hat, insbesondere den beschränkten und reduzierten Abzug für private Schuldzinsen in Maximalhöhe von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge.

November 2021: Eintretensentscheid der WAK-N

An der Sitzung vom 8./9. November 2021 entscheidet die WAK-N dann mit einer deutlichen Mehrheit von 17 zu 6 Stimmen bei zwei Enthaltungen, auf die Vorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einzutreten. Die politisch durchmischte Kommission zeigte damit klar, dass sie den Handlungsbedarf anerkennt und die Vorlage in der grossen Kammer ebenfalls grundsätzlich mehrheitsfähig ist. Die Kommission hielt fest, dass das heutige System kaum mehr nachvollziehbar ist und zu einem erheblichen administrativen Aufwand führt.

Sie entschied aber, zusätzlich zu den umfangreichen Vorarbeiten der WAK-S sowie des Bundesrates und der Verwaltung erneut Abklärungen in Auftrag zu geben. Die WAK-N wird die Detailberatung im 1. Quartal 2022 aufzunehmen, danach ist der Nationalrat am Zug.

3.1.2 Umverteilungsinitiative „Löhne entlasten, Kapital gerecht besteuern“ vom Volk wuchtig abgelehnt

Am 26. September 2021 lehnte das schweizerische Stimmvolk mit einem Nein-Stimmen-Anteil von 64,88 % die Volksinitiative „Löhne entlasten, Kapital gerecht besteuern“ der Jungsozialisten, kurz auch 99 %-Initiative genannt, sehr zur Freude des HEV Schweiz wuchtig ab. Vorangehend hatten bereits der Bundesrat als auch die beiden Räte die Vorlage zur Ablehnung empfohlen. Der HEV Schweiz hatte die Vorlage aufgrund der wohl immensen Auswirkungen auf Immobilieneigentümer von Anfang an entschieden abgelehnt und den Abstimmungskampf unterstützt. Ziel der Initiative war eine einschneidende wirtschaftsschädigende Umverteilung mit erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen vor allem für Immobilieneigentümer.

Die klassische Umverteilungsinitiative forderte eine höhere Besteuerung von Kapitaleinkommen zu 150 % ab einem noch unbezifferten Betrag, darunter wären alle Kapitaleinkommen (d.h. auch die, die bisher steuerfrei waren) zu 100 % besteuert worden. Faktisch hätte die Vorlage zu einer neuen Grundstücksgewinnsteuer auf Bundesebene geführt. Damit wären die Gewinne bei der Veräusserung von Immobilien als Kapitalertrag doppelt besteuert worden, denn heute müssen bereits die Kantone diese Kapitalgewinne besteuern, obwohl sämtliche anderen Kapitalgewinne steuerfrei sind. Während die Kantone bei der Grundstücksgewinnsteuer allerdings einen gewissen Spielraum wie etwa reduzierte Steuertarife bei längerer Haltedauer von Immobilien haben, wäre eine solche Regelung bei der Bundessteuer gemäss Text der Vorlage nicht vorgesehen gewesen. Der dadurch erzielte Mehrertrag hätte Personen mit tiefem oder mittlerem Einkommen entlasten oder für Leistungen der sozialen Wohlfahrt verwendet werden sollen.

3.2 Mietrecht und Wohnungspolitik

3.2.1 Covid-19-bedingte Einschränkungen der Versammlungen

Der HEV Schweiz sah sich mit zwei Verordnungen konfrontiert, wenn es im 2021 um die Frage der physischen Durchführbarkeit der jährlichen Versammlungen ging. Zum einen galt es, die Ausnahmebestimmungen der COVID-19-Verordnung 3 für Gesellschaften zu beachten, zum anderen mussten die Regeln für die Durchführbarkeit von Veranstaltungen im Innern (COVID-19-Verordnung besondere Lage) eingehalten werden.

Nach dem sich zu Beginn des Jahres die epidemiologische Lage entspannte und Stockwerkeigentümer- und Generalversammlungen wieder erleichtert physisch durchgeführt werden konnten, standen die Zeichen im Herbst 2021 wieder auf Verschärfung der Massnahmen. Mit Wirkung auf den 13. September 2021 führte der Bundesrat die Zertifikationspflicht (3G) ein. Zur Versammlung zugelassen werden durften nur noch Personen, die über ein gültiges COVID-Zertifikat verfügten. Personen ohne gültiges Zertifikat musste die physische Teilnahme an der Versammlung verweigert werden. Bei Missachtung der Zertifikationspflicht drohten strafrechtliche Konsequenzen. Ein Zertifikat erhielt man als geimpfte,

genesene oder getestete Person. Der HEV Schweiz war stark gefordert und stand in regelmässigem Austausch mit den zuständigen Bundesämtern, um die rechtlichen Auswirkungen der Massnahmen auf die für seine Mitglieder relevanten Rechtsgebiete zu klären. Insbesondere die Zertifizierungspflicht für Veranstaltungen im Innern, und damit der Ausschluss von Teilnehmern ohne Zertifikat von Versammlungen, sorgen und sorgten für grosse Rechtsunsicherheit. Die 3G-Zertifizierungspflicht beschränkte die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte gemäss Auslegung des Bundesamtes für Justiz nicht in unzulässiger Weise. Zum einen bestand für Stockwerkeigentümer ohne Zertifikat die Möglichkeit sich vertreten lassen, zum anderen war ein Zertifikat mit geringem zeitlichem sowie finanziellem Aufwand erhältlich zu machen. Die pandemische Lage veranlasste den Bundesrat die COVID-Massnahmen per 20. Dezember 2021 jedoch erneut zu verschärfen. Für Versammlungen von Gesellschaften und Veranstaltungen im Innenbereich führte der Bundesrat die ausgedehnte Zertifizierungspflicht (2G) ein. Stockwerkeigentümer- und Gesellschaftsversammlungen konnten nur mit einer Zugangsbeschränkung auf Personen mit einem Impf- oder Genesungszertifikat physisch durchgeführt werden. Ein negatives Testzertifikat reichte nicht mehr aus um zur Versammlung zugelassen zu werden. Ob die 2G-Zertifizierungspflicht das Recht auf Teilnahme an einer Versammlung in unzulässige Weise einschränkt, konnte bis heute nicht abschliessend geklärt werden. Für Stockwerkeigentümer und Teilnehmer von Gesellschaftsversammlungen ohne gültiges Zertifikat besteht weiterhin die Möglichkeit, sich an der Versammlung durch einen Stimmrechtsvertreter vertreten zu lassen. Wo auf eine physische Durchführung verzichtet werden soll, kann die Versammlung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben oder die Versammlung auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form durchgeführt werden. Diese Sonderbestimmung für Versammlungen gilt längstens bis zum 31. Dezember 2023.

Die COVID-Situation wird den HEV Schweiz auch weiter fordern, denn die im Dezember 2021 beschlossenen Massnahmen gelten mindestens bis zum 24. Januar 2022 und auch im neuen Jahr ist mit weiteren Einschränkungen zu rechnen. Auf der eigens für die COVID-19-Pandemie und deren Auswirkung auf das Eigentum geschaffene Website sowie regelmässigen Artikeln in der Verbandszeitung informiert der HEV Schweiz seit Beginn der Pandemie seine Mitglieder regelmässig über die einzuhaltenden Massnahmen und bedient diese mit den geltenden Verordnungsbestimmungen und weiteren wichtigen Unterlagen.

Corona und Immobilien-Eigentum - Alle Verordnungen sowie weitere wichtige Informationen für Stockwerkeigentümer, Vermieter, Hauseigentümer und Vereine zu den Corona-Auswirkungen finden Sie unter: <https://www.hev-schweiz.ch/info/faqs-corona-und-eigentum/>

3.2.2 Erneuter Angriff auf die Lex Koller

Da der Bundesrat wegen «unzureichenden Unterstützung der Revision des Bundesgesetzes in der Vernehmlassung» im Juni 2018 bekannt gab, die Lex Koller nicht revidieren zu wollen, entschied die Rechtskommission des Nationalrates (RK-N) im Mai 2021 eine neue Motion unter dem Namen «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» zu verabschieden. Diese soll den Bundesrat zwingen, das Gespräch der Revision in die parlamentarischen Gremien in der Form einer Botschaft der Bundesversammlung zu unterbreiten. Der Nationalrat hat diese

Ende September letzten Jahres angenommen. Am 17. Februar ist nun die Rechtskommission des Ständerates (RK-S) an der Reihe, über diese Motion zu tagen.

Die Lex Koller

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland – informell nach dem alt Bundesrat Arnold Koller «Lex Koller» genannt – sieht verschiedene Fälle vor, in denen der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht bewilligungspflichtig ist. Der Gesetzgeber verfolgte damit das Ziel, Investitions- und Entwicklungsmöglichkeiten aus wirtschaftlichen Gründen zu schaffen, zum Beispiel für Forschungs- und Produktionsbetriebe, Bürogebäude, Einkaufszentren oder Hotels und Restaurants.

Sinnlose Verschärfung

Gerade in diesen schwierigen Zeiten sind die Betriebe auf zusätzliche Liquidität angewiesen. Strengere Regeln, z.B. für den Kauf von Gewerbe-Immobilien oder eine Bewilligungspflicht für den Erwerb, hätten mehrere tiefgreifende und sehr einschneidende Folgen für den Wirtschaftsstandort Schweiz. Wie sich aus dem Vernehmlassungsverfahren bereits herausgestellt hat, ist eine Revision des Bundesgesetzes vollkommen überflüssig. Dies hat auch die Ablehnung einer vorübergehenden Verschärfung der Lex Koller in der Sondersession letzten Jahres im Rahmen des Covid-19-Gesetzes im Spätfrühling gezeigt. Die Regelung trägt seit 25 Jahren zu einer starken Unterstützung des Gewerbes in strukturschwächeren Regionen bei und hat noch nie zu Problemen geführt.

Deshalb setzt sich der HEV Schweiz mit einer breiten Allianz von Verbänden im Parlament gegen eine Annahme dieser Motion ein, denn die Beibehaltung der geltenden Unternehmer- und Eigentümerfreundlichen Regelungen ist zu verteidigen.

3.2.3 Vernehmlassung zu Mietrechtsänderungen

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) hatte eine Vernehmlassung zu Gesetzesänderungen im Mietrecht mit Frist bis 6. Dezember 2021 lanciert.

Missbräuchliche Untermieten vermeiden

Mit der ersten Vorlage soll ein Vorstoss von aNR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, umgesetzt werden. Damit sollen künftig missbräuchliche Untermieten wirksam verhindert werden können. Zu diesem Zweck soll der Mieter das Begehren um Untermiete neu schriftlich an den Vermieter richten und dabei die Bedingungen des gewünschten Untermietvertrags klar offenlegen müssen. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt nicht mehr untervermietet werden. Die Schriftlichkeit soll klare Verhältnisse schaffen. Die Beweislage in einem Verfahren wird damit erleichtert. Dies schafft Rechtssicherheit und ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien. Mit der Festlegung einer Höchstfrist von zwei Jahren für die Dauer eines Untermietverhältnisses sollen zudem «ewige» Untermieten, ohne Erlaubnis des Vermieters, wirksam bekämpft werden. Hält sich der Mieter nicht an die Vorgaben, kann der Vermieter erleichtert kündigen. Missbräuchliche Untervermietungen und Verschleierungen könnten so vermieden werden.

Unnötige Formvorschriften abschaffen

Ein weiterer Revisionsvorschlag will einen Vorstoss von NR Feller umsetzen. Damit soll einer Forderung des Hauseigentümerverbandes mit langer Leidensgeschichte endlich Nachachtung verschafft werden. Die Formular-Mitteilung einer Mietzinserhöhung sowie anderer einseitiger Vertragsänderungen soll neu auch mit mechanisch nachgebildeter «faksimilierter» Unterschrift gültig sein. Heute müssen alle Formulare vom Vermieter einzeln eigenhändig unterzeichnet werden. Bei grossen Verwaltungen bringt die Handschriftlichkeit einen absurden administrativen Mehraufwand, ohne dass dem Mieter daraus ein Nutzen entstehen würde. Eine weitere Änderung will neu bei der Staffelmiete die Pflicht des Vermieters zur schriftlichen Anzeige an den Mieter vorsehen. Dies lehnt der HEV Schweiz ab. Warum soll etwas nachträglich schriftlich mitgeteilt werden müssen, was die Parteien bereits im Mietvertrag vereinbart haben? Damit würde eine neue unnötige Formvorschrift geschaffen.

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters

Der vierte Revisionsvorschlag bezweckt die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters. Bekämpft ein Mieter die Kündigung durch mehrere Gerichtsinstanzen, so dauern die heutigen Verfahren oft jahrelang. Der Mieter kann dadurch – selbst, wenn er gar keinen Anspruch auf eine Erstreckung hat – eine «kalte Erstreckung» erwirken. Die Verfügung des neuen Eigentümers über seine Wohnung oder seinen Geschäftsraum innert nützlicher Frist ist damit illusorisch. Der HEV Schweiz unterstützt das Ziel der Fristverkürzung. Die vorgeschlagene gesetzliche Umsetzung ist allerdings nicht zielführend. Der HEV Schweiz forderte in der Vernehmlassung, dass in Fällen von erwiesenem Eigenbedarf die Erstreckungsmöglichkeit gesetzlich ausgeschlossen wird. Zur Durchsetzung der Eigenbedarfs-Kündigung und der Ausweisung ist zudem ein rasches «summarisches Verfahren» vorzusehen.

3.3 Energie und Umwelt

3.3.1 Abstimmung zum neuen CO₂-Gesetz

Am 12. Januar 2021 wurde das Referendum gegen das neue CO₂-Gesetz mit mehr als 110'000 Unterschriften eingereicht und kam zustande. Aufgrund eines sehr deutlichen Beschlusses der Delegiertenversammlung wurde vom HEV Schweiz das lancierte Referendum gegen das vom Parlament beschlossene Gesetz unterstützt. Der HEV Schweiz hat das Ziel des Bundesrates, im Rahmen des Pariser Übereinkommens bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen, stets unterstützt und wird dies auch weiterhin so handhaben. Bereits heute tragen die Wohneigentümer massgeblich zur Reduktion von Treibhausgasen bei. Der Gebäudesektor ist der einzige, der die bisherigen Ziele stets zu erreichen vermochte. Denn Immobilieneigentümer handeln eigenverantwortlich und investieren jährlich rund 20 Milliarden Franken in den Gebäudepark Schweiz. Viele dieser Investitionen haben dazu beigetragen, den Treibhausgasausstoss des Gebäudebereichs gegenüber 1990 bis 2019 um 35 % zu senken. So viel hat kein anderer Bereich zur Zielerreichung von minus 20% per 2020 beigetragen. Erhebungen der Kantone zeigen, dass schon heute – ohne neues CO₂-Gesetz – zunehmend fossile Heizungen durch alternative Systeme ersetzt werden. Das neue CO₂-Gesetz mit seinen neu eingeführten Grenzwerten hätte einen Grossteil der Immobilieneigentümer zu unmittelbaren und

umfassenden Gebäudesanierungen genötigt. Das hätte zu erheblichen Mehrkosten nicht nur für die Eigentümer, sondern auch für die Mieter geführt. Aus diesen Gründen sagte der HEV Schweiz NEIN zu diesem CO₂-Gesetz und führte eine entsprechende Aufklärungs- und Kommunikationskampagne. Am 13. Juni 2021 kam das neue CO₂-Gesetz vors Volk und es wurde bei einer sehr hohen Stimmbeteiligung von 59,7 % mit 51,6 % Nein-Stimmen abgelehnt. Für eine Mehrheit der Stimmbevölkerung war klar, dass neue Vorschriften und Zwänge im Gebäudebereich auch zu höheren Wohnkosten geführt hätten. Der HEV Schweiz wird sich auch bei weiteren Vorstössen hin zu Verboten und Bevormundung dafür einsetzen, dass der Gebäudebereich nicht über Gebühr belastet wird. Mittels gezielter Beratung und Unterstützung entstehen auf freiwilliger Basis bessere und zielführendere Lösungen, als wenn diese staatlich vorgeschrieben werden. Diesen erfolgreichen Weg wird der HEV Schweiz auch weiterhin beschreiten.

3.3.2 CO₂-Gesetz: Übergangsregelung und neuer Vorschlag

Das Gebäudeprogramm läuft auch nach Ablehnung des neuen CO₂-Gesetzes weiter. Aufgrund der revidierten CO₂-Verordnung, welche per 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt wurde, konnte die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe auf den 1. Januar 2022 von Fr. 96 pro Tonne CO₂ auf Fr. 120 pro Tonne erhöht werden. Eine weitere Erhöhung ist derzeit nicht mehr möglich. Bereits am 26. Juni 2021, nicht einmal zwei Monate nach der Abstimmung, reichte die UREK-N eine Parlamentarische Initiative (Pa. Iv., 21.477) «Verlängerung des Reduktionsziels im geltenden CO₂-Gesetz» ein. Ziel der Pa. Iv. ist es, das bestehende CO₂-Gesetz so zu ändern, dass das Reduktionsziel für Treibhausgasemissionen im Inland bis Ende 2024 fortgeschrieben wird. Die im geltenden Recht vorgesehenen Massnahmen sollen weitergeführt werden. Es soll insbesondere verhindert werden, dass die Rückerstattung der CO₂-Abgabe an Betreiber mit Verpflichtung zur Verminderung der Treibhausgasemissionen ab dem 1. Januar 2022 wegfällt. Das Ziel der Pa. Iv. ist somit unverkennbar die Verlängerung der Befreiung der Industrie von der CO₂-Abgabe. Ein in der parlamentarischen Debatte eingebrachter Minderheitsantrag zur weiteren Erhöhung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe konnte verhindert werden. Der HEV Schweiz lehnte die Pa. Iv. ab. Das Parlament stimmte der Pa. Iv. in der Wintersession 2021 bedauerlicherweise zu. Die UREK-N arbeitet nun einen Gesetzeswurf bis zur Sommersession 2022 aus.

Am 17. Dezember 2021 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung zu einem weiteren Vorschlag für ein neues CO₂-Gesetz. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 4. April 2022. Der HEV Schweiz wird sich in seiner Stellungnahme dafür einsetzen, dass einerseits der Volksentscheid vom 13. Juni 2021 nicht missachtet wird und andererseits die Immobilieneigentümer nicht weiterhin über Gebühr belastet werden.

3.3.3 Für ein gesundes Klima – Gletscherinitiative

Der Verein Klimaschutz Schweiz hat am 27. November 2019 die überparteiliche Volksinitiative «Für ein gesundes Klima (Gletscherinitiative)» eingereicht. Die Initiative will das aus dem Klimaübereinkommen von Paris vom Dezember 2015 abgeleitete Verminderungsziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen für das Jahr 2050 in der Verfassung festschreiben. Abweichend von der Volksinitiative, ebenfalls aber mit einem Netto-Null Ziel bis 2050, will der direkte Gegenvorschlag des Bundesrats vom 3. April 2020 fossile Energien nicht verbieten und CO₂-Emissionen durch Senken im In- oder Ausland neutralisieren.

Ein zusätzlicher, eigener Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Nationalrats will die Anliegen des Bundesrats für eine rasche Umsetzung auf Gesetzes- und nicht auf Verfassungsstufe regeln.

Die Volksinitiative ist absolut, mit zu vielen starren Zielen formuliert und zeigt nicht, wie das Netto-Null Ziel tatsächlich erreicht werden soll. Fossile Brenn- und Treibstoffe, somit auch fossile Heizungen, sollen ab 2050 verboten werden. Für Immobilieneigentümer heisst dies konkret, dass ab 2026 fossile Heizungen in beschränktem Umfang zwar noch eingebaut, aber ab 2050 nicht mehr betrieben werden dürften.

Der HEV Schweiz unterstützt das Ziel des Bundesrats, im Rahmen des Pariser Übereinkommens bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen. Die Volksinitiative und die Gegenvorschläge gehen aus Sicht des HEV Schweiz aber deutlich zu weit. Es braucht unbestritten eine Absenkung, jedoch aber mit realistischen Massnahmen in einem realistischen Zeitraum. Genauso wie der Anstieg der Treibhausgase seine Zeit brauchte, braucht dies nun auch deren Senkung. Das Festhalten des Netto-Null Ziels bis 2050 ist absolut ausreichend – es braucht hierfür keine Bestimmung weder in der Verfassung noch im Gesetz.

4 Dienstleistungen des HEV Schweiz

4.1 HEV Solarpreis

Im Rahmen der 31. Schweizerischen Solarpreisverleihung konnte der zehnte HEV Sondersolarpreis in der Kategorie «Sanierungen» für nachhaltige Solarenergienutzung für kleinere und mittlere Gebäude vergeben werden.

Das 200-jährige Einfamilienhaus der Familie Stähli in Windisch wurde 2020 energetisch saniert und erweitert. Das Objekt beweist beispielhaft, wie ältere Bauten trotz Modernisierung ihren ursprünglichen Charakter behalten können. Durch die Verbesserung der Dämmung und Erneuerung der Fenster konnte der Heizenergieverbrauch um gut die Hälfte reduziert werden. Die Wärmeerzeugung mittels solarthermischer Anlage und einem grossen Kombispeicher, ergänzt mit einer starken Photovoltaikanlage schafft einen Autarkiegrad für Heizung und Warmwasser von 94 %.



Abb. Preisträger HEV Sondersolarpreis 2021 – Das Einfamilienhaus Stähli in Windisch zeigt das grosse Potential von Solarthermie auf und beweist zusätzlich, wie wichtig die Reduktion der hohen Energieverluste im Schweizer Gebäudepark ist.

Kontakt:

Alexander Heck, Volkswirtschaftlicher Mitarbeiter HEV Schweiz

HEV Schweiz

Seefeldstrasse 60

Postfach

8032 Zürich

alexander.heck@hev-schweiz.ch

www.hev-schweiz.ch

044 254 90 20