



Bern, 18. September 2026

Wohneigentumsförderung: eine Auslegeordnung

Bericht des Bundesrates in Erfüllung des
Postulats 23.4323 der Kommission für
Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
(WAK-S) vom 17. Oktober 2023



Inhalt

Zusammenfassung	3
Synthèse	4
Riassunto	5
1. Ausgangslage	6
1.1 Das Postulat	6
1.2 Schwieriger Zugang zu Wohneigentum und sinkende Wohneigentumsquote	6
2. Was ist Sinn und Zweck einer Wohneigentumsförderung?	8
3. Instrumente zur Förderung von Wohneigentum auf der Nachfrageseite	10
3.1 System der Wohneigentumsbesteuerung	10
3.2 Steuerliche Privilegierung des Vorbezugs von Mitteln aus der 2. und 3. Säule	11
3.3 Bausparen	12
3.4 Direkte Förderinstrumente von WEG und WFG	12
3.5 Rückbürgschaften für Hypotheken nach WEG und WFG	13
3.6 Miet-Kauf	14
4. Instrumente zur Förderung von Wohneigentum auf der Angebotsseite	14
4.1 Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter	15
4.2 Kleines Wohnungseigentum	15
4.3 Wohneigentum auf Zeit	15
4.4 Förderung von Stockwerkeigentumsprojekten	16
4.5 Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus	16
5. Kantonale Förderungen von Wohneigentum	18
6. Internationale Wohneigentumsförderung	20
7. Zwischenfazit	21
8. Beantwortung der im Postulat gestellten Fragen	22
9. Schlussfolgerungen	25
Anhang: Übersicht der verschiedenen Instrumente im Bereich der Wohneigentumsförderung	26

Zusammenfassung

In den letzten Jahren ist die Wohneigentumsquote leicht gesunken, und es ist insbesondere für junge Familien ohne Erb- oder Vorbezugsmöglichkeit schwieriger geworden, Wohneigentum zu erwerben. Auch Menschen mit Behinderungen haben Mühe, barrierefreien zahlbaren Wohnraum zu finden. Den Verfassungsauftrag, den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern, erfüllt der Bund zurzeit vor allem durch Steuererleichterungen. Vor diesem Hintergrund verlangte das Postulat 23.4323 der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom Bundesrat, mögliche weitergehende Massnahmen der Wohneigentumsförderung zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten.

Wird zugunsten einer Wohneigentumsförderung argumentiert, so werden nebst dem Verfassungsauftrag oftmals auch positive gesellschaftliche Auswirkungen des Wohneigentums wie das Sparen fürs Alter, eine gleichere Entwicklung der Vermögensverteilung bei höherer Wohneigentumsquote oder auch ein höheres gesellschaftliches Engagement von Wohneigentümern ins Feld geführt. Diesen positiven Effekten stehen aber auch negative Effekte gegenüber, so beispielsweise eine tiefere Mobilität, ein höherer Boden- und Wohnflächenverbrauch im Eigentum sowie durch Wohneigentumsförderung verzerrte Investitionsentscheidungen.

Instrumente der Wohneigentumsförderung sollten dazu beitragen, dass der Boden- und Wohnflächenverbrauch limitiert wird, sie sollten nicht preistreibend wirken, und Mitnahmeeffekte sind möglichst zu vermeiden – das heisst, es sollten nur diejenigen Haushalte von einer Förderung profitieren, die ohne Förderung kein Wohneigentum erwerben könnten. Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Zugang zu Wohneigentum erweist sich damit als anspruchsvoll.

Im Bericht werden verschiedene Instrumente zur Wohneigentumsförderung auf der Nachfrage- und auf der Angebotsseite geprüft,¹ insbesondere auch anhand der soeben erwähnten Kriterien. Die Instrumente, welche auf der Nachfrageseite ansetzen, haben den erheblichen Nachteil, dass sie zum Preisanstieg beitragen, was wiederum befürchten lässt, dass die staatlichen Fördermittel verpuffen würden. Die Instrumente auf der Angebotsseite zielen entweder auf die Erhöhung des Anteils von Wohneigentum relativ zu Mietwohnungen ab – und erhöhen damit den zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht –, oder sie sind eine Form des Teileigentums, bei dem die Investitionsfunktion von Wohneigentum teilweise entfällt, weil beispielsweise kein Boden erworben wird.

Mit dem Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung des Eigenmietwerts) sowie der Möglichkeit nachträglicher Einzahlungen früher nicht ausgeschöpfter Einzahlungsmöglichkeiten in die Säule 3a sind zwei Massnahmen im Bereich der Besteuerung beschlossen worden. Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung wird am 1. Januar 2029 in Kraft treten. Die Möglichkeit nachträglicher Einzahlungen in die Säule 3a wurde am 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt.

Eine breite, direkte Förderung von Wohneigentum wäre aufgrund der genannten Kriterien kaum zielführend und käme auch aus finanzpolitischen Gründen nicht in Frage. Um den Zugang zu Wohneigentum dennoch gezielt zu verbessern, will der Bundesrat eine Massnahme weiterverfolgen. Sie betrifft die Neuordnung der Wohneigentumsförderung im ländlichen Raum mit Fokus auf Landwirtinnen und Landwirte. Sowohl über die Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) als auch über die Strukturhilfen des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) können derzeit Darlehen für Wohnräume im ländlichen Raum gewährt werden – bei den Strukturhilfen ist diese Förderung auf landwirtschaftliche Betriebe beschränkt, bei der SFWE stehen solche im Vordergrund. Zurzeit wird diese parallele Förderung im ländlichen Raum analysiert. Ziel dabei ist, Doppelspurigkeiten zu eliminieren und die Förderung effektiver zu gestalten.

¹ Die folgenden Instrumente auf der Nachfrageseite werden im Bericht geprüft: Das System der Wohneigentumsbesteuerung, die steuerliche Privilegierung des Vorbezugs von Mitteln aus der 2. und 3. Säule, das Bausparen, die Förderinstrumente von WEG und WFG, Rückbürgschaften für Hypotheken und der Mietkauf. Auf der Angebotsseite werden ein Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter, das «Kleine Wohnungseigentum», das Wohneigentum auf Zeit, die Förderung von Stockwerkeigentumsprojekten sowie die Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus geprüft.

Synthèse

Ces dernières années, le taux de logements en propriété a légèrement baissé et il est devenu plus difficile d'acquérir un logement, en particulier pour les jeunes familles qui ne peuvent pas compter sur un héritage. Les personnes souffrant d'un handicap ont elles aussi de la peine à trouver un logement sans obstacles abordable. Actuellement, la Confédération remplit son mandat constitutionnel d'encourager l'acquisition d'un logement destiné à l'usage personnel essentiellement par le biais d'allègements fiscaux. Dans ce contexte, le postulat 23.4323 « Promotion de l'accès au logement » de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États invite le Conseil fédéral à examiner dans un rapport d'éventuelles mesures supplémentaires d'encouragement à la propriété du logement.

Parmi les arguments avancés en faveur de l'encouragement de l'accession à la propriété, sont souvent cités, outre le mandat constitutionnel, les effets positifs de la propriété du logement pour la société, parmi lesquels le fait d'épargner pour ses vieux jours, une répartition plus égale de la fortune lorsque le taux de logements en propriété augmente ou encore l'engagement plus marqué des propriétaires pour la collectivité. Ces effets positifs sont toutefois contrebalancés par des effets négatifs tels que la diminution de la mobilité résidentielle, l'augmentation de la consommation du sol et de la surface habitable ainsi que des décisions d'investissement faussées par l'encouragement à la propriété du logement.

Les instruments d'encouragement de l'accès à la propriété devraient contribuer à limiter la consommation de sol et de surface habitable et ne devraient pas pousser les prix vers le haut. Par ailleurs, les effets d'aubaine devraient être évités autant que possible, c'est-à-dire que seuls les ménages qui, sans cette aide, n'auraient pas pu acquérir un logement devraient en bénéficier. L'amélioration des conditions-cadres d'accès à la propriété s'avère donc être un défi de taille.

Le rapport examine différents instruments d'encouragement à la propriété du logement, à la fois du côté de l'offre et de celui de la demande², notamment sur la base des critères qui viennent d'être mentionnés. Les instruments qui agissent sur la demande présentent l'inconvénient considérable d'alimenter la hausse des prix, avec la crainte de voir l'effet des aides publiques annihilé. Les instruments du côté de l'offre visent soit à augmenter la part de logements en propriété par rapport à ceux en location, ce qui n'accroîtra pas pour autant le parc de logements disponibles, soit à privilégier des formes de propriété partielle, dans lesquelles la fonction d'investissement de la propriété du logement s'avère moindre, par exemple du fait que le terrain n'est pas acquis.

Deux mesures en matière de fiscalité ont été décidées, à savoir le changement de système d'imposition de la propriété du logement entraîné par la suppression de la valeur locative et la possibilité de verser rétroactivement dans le pilier 3a les cotisations qui n'auraient pas été effectuées auparavant. La première entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2029, la seconde est en place depuis le 1^{er} janvier 2025.

Compte tenu des critères mentionnés, un encouragement direct et à grande échelle de la propriété du logement ne serait guère pertinent ; il ne serait pas non plus pris en compte pour des raisons budgétaires. Afin d'améliorer malgré tout l'accès à la propriété de manière ciblée, le Conseil fédéral entend poursuivre la mesure suivante, qui vise à revoir l'encouragement à la propriété du logement dans les zones rurales, en mettant l'accent sur les agriculteurs et les agricultrices. Des prêts pour des logements en milieu rural peuvent être actuellement accordés tant par le biais de la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL), que dans le cadre des aides structurelles de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG), à cette nuance près que les exploitations agricoles sont visées prioritairement dans le premier cas, et exclusivement dans le second. Actuellement, cet encouragement parallèle en milieu rural fait l'objet d'une analyse visant à éliminer les doublons et à rendre le mécanisme d'aide plus efficace.

² Le rapport examine les instruments suivants : du côté de la demande, le système d'imposition de la propriété du logement, le privilège fiscal accordé au retrait anticipé des avoirs des 2^e et 3^e piliers, l'épargne-logement, les instruments d'encouragement prévus par la LCAP et la LOG, l'arrière-cautionnement des hypothèques et la location-vente ; du côté de l'offre, un droit de préemption pour les locataires, la « petite propriété du logement », la propriété à durée limitée, l'encouragement des projets de PPE ainsi que l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et en coopérative.

Riassunto

Negli ultimi anni la quota delle abitazioni di proprietà è lievemente diminuita e acquistare una casa è diventato più difficile, soprattutto per le giovani famiglie che non possono contare su un'eredità né beneficiare di un prelievo anticipato. Anche le persone con disabilità hanno difficoltà a trovare alloggi senza barriere architettoniche ed a prezzi accessibili. Attualmente, la Confederazione adempie il mandato costituzionale di promuovere l'accesso alla proprietà abitativa ad uso proprio principalmente attraverso agevolazioni fiscali. Il postulato 23.4323 «Promozione della proprietà di abitazioni» della Commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati incarica il Consiglio federale di valutare eventuali misure supplementari a sostegno della proprietà abitativa e di riferire al riguardo in un rapporto.

Quando si argomenta a favore della promozione della proprietà abitativa, oltre al mandato costituzionale vengono spesso addotti gli effetti sociali positivi della proprietà, quali il risparmio in vista della vecchiaia, una distribuzione più equa della ricchezza in presenza di un tasso di proprietà più elevato o anche un maggiore impegno sociale da parte dei proprietari. A questi effetti positivi si contrappongono però anche effetti negativi, ad esempio una minore mobilità, un maggiore consumo di suolo e di superficie abitativa, nonché decisioni di investimento distorte a causa delle misure di promozione della proprietà abitativa.

Gli strumenti di promozione della proprietà di abitazioni dovrebbero contribuire a limitare il consumo di suolo e di superficie abitativa, non dovrebbero far aumentare i prezzi e gli effetti di trascinamento dovrebbero essere evitati per quanto possibile; in altre parole, dovrebbero sostenere soltanto quelle famiglie che, senza tale sostegno, non avrebbero potuto acquistare un'abitazione di proprietà. Il miglioramento delle condizioni quadro per l'accesso alla proprietà immobiliare si rivela quindi un compito impegnativo.

Il rapporto prende in esame diversi strumenti finalizzati a promuovere la proprietà di abitazioni, sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta³, anche in base ai criteri appena menzionati. Gli strumenti che agiscono sul lato della domanda presentano il grande svantaggio di contribuire all'aumento dei prezzi, il che a sua volta fa temere che i fondi statali vadano sprecati. Gli strumenti sul versante dell'offerta mirano ad aumentare la quota di abitazioni di proprietà rispetto a quelle in affitto – senza aumentare così lo spazio abitativo disponibile – oppure costituiscono una forma di comproprietà che annulla in parte la funzione di investimento della proprietà immobiliare, ad esempio perché non viene acquistato alcun terreno.

Con il cambiamento di sistema nell'imposizione della proprietà abitativa (abolizione del valore locativo) e la possibilità di effettuare versamenti a posteriori per le quote non versate nel pilastro 3^a sono state adottate due riforme di carattere fiscale. La prima entrerà in vigore il 1° gennaio 2029, mentre la seconda è entrata in vigore il 1° gennaio 2025.

Alla luce dei criteri menzionati, un sostegno ampio e diretto alla proprietà abitativa non solo non porterebbe i risultati auspicati ma sarebbe anche fuori discussione per ragioni di politica finanziaria. Tuttavia, per migliorare in maniera mirata l'accesso alla proprietà abitativa il Consiglio federale intende portare avanti una misura. Essa concerne la ridefinizione della promozione della proprietà abitativa nelle zone rurali, con particolare attenzione agli agricoltori. Attualmente è possibile ottenere mutui per alloggi nelle zone rurali sia tramite la fondazione «Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum» (SFWE) sia tramite gli aiuti strutturali dell'Ufficio federale dell'agricoltura (UFAG): nel caso degli aiuti strutturali il sostegno è limitato alle aziende agricole, mentre per la SFWE queste ultime sono al centro dell'attenzione. Attualmente si sta analizzando questo sostegno parallelo nelle zone rurali con l'obiettivo di evitare sovrapposizioni e aumentarne l'efficacia.

³ Sul versante della domanda, il rapporto esamina i seguenti strumenti: il sistema di imposizione della proprietà abitativa, le deduzioni fiscali per i prelievi anticipati di fondi dal 2° e dal 3° pilastro, il risparmio per l'alloggio, gli strumenti di promozione della LCAP e della LPrA, le fideiussioni al regresso per i mutui ipotecari e gli acquisti con riscatto. Dal punto di vista dell'offerta vengono invece valutati il diritto di prelazione per gli inquilini, la «piccola proprietà abitativa», la proprietà abitativa a termine, la promozione di progetti di proprietà per piani, nonché la promozione dell'edilizia di utilità pubblica e della costruzione di abitazioni da parte di cooperative.

1. Ausgangslage

1.1 Das Postulat

Dieser Bericht erfüllt das Postulat 23.4323 «Wohneigentumsförderung» der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats.⁴ Der Wortlaut des Postulats ist der Folgende:

Der Bundesrat wird beauftragt, zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten:

- ob die sistierte direkte Eigentumsförderung im Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) reaktiviert werden kann, um die Bedürfnisse nach selbst bewohntem Wohneigentum für Private, wie es in der Bundesverfassung vorgesehen ist, zu ermöglichen;
- ob die Vergabe von zinslosen resp. zinsgünstigen Darlehen oder von Bürgschaften des Bundes gemäss WFG an Privatpersonen zum Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum mit klaren Rahmenbedingungen ergänzt und präzisiert werden könnte;
- welche Massnahmen namentlich zu einem effizienten Ressourcenverbrauch im Wohnen und zu einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage beitragen würden;
- was der gemeinnützige Wohnungsbau als sogenannter «dritter Weg» und Sonderform des (Mit-)Eigentums beim Zugang zu preisgünstigem Wohneigentum beiträgt und was eine stärkere Förderung bewirken könnte;
- wie besonders effiziente angebotsseitige Massnahmen der Kantone allenfalls unterstützt werden könnten;
- wie ausserhalb des WFG die Eigenmittelvorschriften und damit die Tragbarkeit für Hypotheken für selbst bewohntes Wohneigentum für Private allenfalls erleichtert werden könnten - ohne dabei über Gebühr Risiken für die Finanzmarktstabilität einzugehen.

Bei allen Massnahmen soll der Bundesrat aufzeigen, wie sich diese voraussichtlich auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt auswirken.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats begründete das Postulat damit, dass

- der Zugang zu Wohneigentum in den vergangenen Jahren schwieriger geworden ist und die Wohneigentumsquote gegenwärtig sinkt;
- der Bund gemäss Verfassung den Erwerb von Wohneigentum fördern soll;
- während die im Wohnraumförderungsgesetz WFG vorgesehenen direkten Hilfen für den Erwerb von selbst genutztem Wohnungsbau nicht mehr gesprochen werden können.

Das Ziel des Postulats wurde denn auch folgendermassen spezifiziert: «Mit dem Postulat soll der Bundesrat aufgefordert werden, die Wirksamkeit der aktuell zur Verfügung stehenden Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes zu prüfen und allenfalls zu ergänzen.»

Der Bundesrat empfahl die Annahme des Postulats. Der Ständerat überwies es am 11. Dezember 2023 einstimmig.

1.2 Schwieriger Zugang zu Wohneigentum und sinkende Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote geht derzeit zurück. Nachdem sie 1950 noch bei ungefähr 37 Prozent lag, sank sie aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und des forcierten Mietwohnungsbaus bis 1970 auf 28,5 Prozent. Seither stieg die Wohneigentumsquote wieder an – auch aufgrund des Einsatzes der ab den 1970er Jahren ergriffenen Förderinstrumente und der 1965 erfolgten Einführung des Stockwerkeigentums. Im Jahr 2000 betrug sie 34,6 Prozent und erreichte 2015 einen vorläufigen statistischen Höchststand von 38,4 Prozent. Während der Jahre 2015-2017 wurde die Wohneigentumsquote methodisch leicht anders erhoben als zuvor seit 2010 und danach ab 2018.

⁴ Vgl. Po. 23.4323 WAK-S; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefte?AffairId=20234323>.

Unter Berücksichtigung dieser «Verzerrung» dürfte der Höchstwert der Wohneigentumsquote wahrscheinlich im Jahr 2013 mit 37,5 Prozent erreicht worden sein. Seither ist die Wohneigentumsquote leicht rückläufig; 2024 lag sie bei 35,7 Prozent.⁵

Ausserdem gibt es Verschiebungen in der Eigentümerstruktur von selbstbewohntem Wohneigentum. So zeigt das Sonderthema «Wohneigentum» des Monitors Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt vom Juli 2021,⁶ dass die Anteile von Einzelpersonen, kinderlosen Paaren und älteren Menschen sowohl bei den Erwerbenden als auch bei allen Eigentümern von 2010 bis 2020 überproportional zugenommen haben. Eine Analyse der Kaufwahrscheinlichkeiten belegt, dass für den Erwerb von Wohneigentum die Bedeutung von Vermögen zugenommen hat, während das Einkommen weniger bedeutsam geworden ist. Dies erklärt auch das steigende Alter der Käuferschaft. Für junge Familien hingegen ist der Traum vom Einfamilienhaus immer weniger realisierbar – insbesondere wenn sie nicht erben oder einen Erbvorbezug machen können. Auch Menschen mit Behinderungen haben überdurchschnittlich Mühe, barrierefreien zahlbaren Wohnraum zu finden.

Seit der Publikation der Studie im Jahr 2021 hat sich die Situation auf dem Wohneigentumsmarkt aufgrund der in den Jahren 2022 und 2023 gestiegenen Zinsen vorübergehend etwas entspannt.⁷ Trotzdem hat die UBS in der ersten Jahreshälfte 2024 festgestellt, dass sich nur 15 Prozent der Haushalte ein durchschnittliches Wohneigentumsobjekt leisten konnten.⁸ Ähnliches zeigt der Wohnmonitor des Bundesamtes für Wohnungswesen.⁹ Beobachter des Schweizer Immobilienmarkts erwarten eher weiter steigende Preise – zumal die Zinsen seit 2024 wieder gesunken sind.

Der Bund hat den Verfassungsauftrag, den Zugang zu selbstbenutztem Wohneigentum zu fördern. Diese Förderung erfolgt derzeit vor allem durch Steuererleichterungen für Wohneigentümer. Diese Steuererleichterungen werden durch die Abschaffung des Eigenmietwerts im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld noch einmal erhöht, trotz Ersterwerberabzug profitieren davon aber vor allem bestehende Eigentümer. Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation und der beschränkten Förderung werden immer wieder Stimmen laut, welche eine Wiederaufnahme einer substanziellen Wohneigentumsförderung fordern.

Bei diesen Diskussionen gilt es im Blick zu behalten, dass die Leerwohnungsziffer seit 2020 insbesondere im Mietbereich stark gesunken ist. Die Leerwohnungsziffer im Eigentumsbereich ist seit 2018 leicht rückläufig, zuletzt ist sie allerdings wieder leicht angestiegen.¹⁰ Diese Entwicklungen widerspiegeln sich auch im Knappheitsindikator des Wohnmonitors des BWO – die Knappheit ist nun auch auf dem Mietwohnungsmarkt stark ausgeprägt.

Der vorliegende Bericht geht zunächst auf grundsätzliche Argumente für oder wider eine Wohneigentumsförderung ein. Anschliessend werden verschiedene Instrumente vorgestellt. Diese reichen von fiskalischen Instrumenten über die Direktförderung bis hin zu neueren Ansätzen. Aufgeteilt werden sie nach solchen, welche auf der Nachfrageseite, und solchen, welche auf der Angebotsseite ansetzen. Auch werden die bestehenden kantonalen Förderungen sowie einige im Ausland umgesetzte Instrumente kurz vorgestellt. Eine Synthese, die Beantwortung der konkreten Fragestellungen und Empfehlungen für das weitere Vorgehen runden den Bericht ab.

⁵ Vgl. BFS, Mieter / Eigentümer; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>.

⁶ Vgl. Factsheets und Karten 2020; <https://www.bwo.admin.ch/de/factsheets-und-karten-2020>.

⁷ Vgl. Monitor Wohnungsmarkt; <https://wohnmonitor.admin.ch>.

⁸ Vgl. UBS Real Estate Focus 2024; <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20240411-real-estate-focus-2024.html>.

⁹ Vgl. Monitor Wohnungsmarkt; <https://wohnmonitor.admin.ch>; einerseits indirekt im Dashboard ersichtlich «Nutzungskosten zu Bruttohaushaltseinkommen bei Einzug», andererseits auf der Seite «Markt (Detail)» -> Preise im Verhältnis zum Bruttohaushaltseinkommen. In der Berichtspublikation 4Q/2025 wird die diesbezügliche Situation noch etwas detaillierter analysiert.

¹⁰ Vgl. BFS, Leer stehende Wohnungen; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.36153023.html>.

2. Was ist Sinn und Zweck einer Wohneigentumsförderung?

Massnahmen der Eigentumsförderung basieren auf der Einschätzung, dass eine breite Streuung von Wohneigentum gesellschaftspolitisch vorteilhaft ist. Fördermassnahmen in diesem Bereich zielen darauf ab, den Zugang zu Wohneigentum für eine grössere Zahl an Familien und Einzelpersonen sowie in einem früheren Lebensalter zu ermöglichen.

Der Bund steht dem Wohneigentum nicht neutral gegenüber, sondern hat den Verfassungsauftrag, die Wohneigentumsquote durch staatliche Unterstützungsmassnahmen zu steigern. Der Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung wurde 1972 als Artikel 34^{sexies} in der Bundesverfassung verankert, nachdem die Wohneigentumsquote im Jahr 1970 auf einen Tiefpunkt von 28,5 Prozent gesunken war. Diese Verfassungsbestimmung wurde 1999 im Rahmen der Totalrevision der Bundesverfassung in Artikel 108 BV überführt.

Mit Artikel 108 Absatz 1 BV erhält der Bund den Auftrag, «den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» zu fördern. Diese Bestimmung steht im Zusammenhang mit den Sozialzielen (vgl. Art. 41 BV), die Wohnungssuchenden den Zugang zu einer angemessenen Wohnung zu tragbaren Bedingungen ermöglichen wollen. Die in der Verfassung vorgesehene Förderung muss unabhängig von einer Mangelsituation gewährleistet sein.¹¹ Es ist daher Aufgabe des Bundes, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern – dies ist ein wesentlicher Bestandteil seines verfassungsmässigen Auftrags. Diese Förderung zielt darauf ab, durch Wohneigentum einem grundlegenden Bedürfnis der Menschen nach Wohnraum gerecht zu werden.¹²

Bei den Argumenten zugunsten einer Wohneigentumsförderung wird zwischen individuellen und gesellschaftlichen Vorteilen unterschieden. Ein oft genanntes Argument ist der **individuelle Wunsch** vieler Menschen, in einem Eigenheim zu leben. Für diesen Wunsch gibt es verschiedene Beweggründe, insbesondere eine erhöhte Wohnsicherheit und eine höhere Wohnzufriedenheit (weil man seine Wohnumgebung in hohem Ausmass selbst beeinflussen kann). Hinzu kommen finanzielle Gründe; bei den gegenwärtig tiefen Zinsen ist es trotz hoher Kaufpreise oftmals günstiger, in einem Eigenheim als zur Miete zu wohnen.¹³ Der individuelle Wunsch nach Wohneigentum wird auch in der Studie «Wohneigentum. Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?» bestätigt, welche die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften zhaw im Auftrag des BWO und weiterer Partner erarbeitete und die am 24. März 2022 veröffentlicht wurde.¹⁴

Doch ist dieser individuelle Wunsch eine ausreichende Begründung für staatliche Wohneigentumsförderung? Aus volkswirtschaftlicher Sicht gehört es nicht zu den Aufgaben des Staates, Konsumgüter zu fördern. Ausserdem muss die Wohneigentumsförderung über Steuern finanziert werden, was bei den Haushalten die Reduktion anderer Konsummöglichkeiten zur Folge hat.

So wird denn zugunsten einer Wohneigentumsförderung oftmals auch mit **positiven gesellschaftlichen Auswirkungen** – sogenannten positiven externen Effekten – argumentiert. Es wird beispielsweise angeführt, dass Wohneigentümer in ihrer Gemeinde und in ihrem Quartier mehr zur sozialen Stabilität

⁹ Vgl. Valérie Défago Gaudin (2021), Art. 108, in V. Martenet und J. Dubey (éd.), Constitution fédérale, commentaire romand, Bâle.

¹² Vgl. Basile Cardinaux (2021), Art. 108, in B. Waldmann, E.-M. Belser und A. Epiney (Hrsg.), Basler Kommentar Bundesverfassung, 2. Auflage, Basel.

¹³ Vgl. bspw. UBS Real Estate Focus 2025, S. 16; <https://www.ubs.com/global/de/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus.html>; ZKB Immobilien aktuell 1/2025, S. 5; https://www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/blog/immobilien/ZKB_ImmobilienAktuell_Magazin_1-25_Screen-final_ok.pdf; oder Raiffeisen Immobilien Schweiz - 4Q 2025, S. 12; <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2025/immobilienstudie/4q25/de/immobilien-schweiz-4q25-de.pdf>.

¹⁴ Vgl. Medienmitteilung vom 24. März 2022 «Viele träumen von Wohneigentum – wenige können es sich leisten»; <https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=87717>.

beitragen als Mieter, da sie sich vermehrt in Vereinen, im Quartier und in der Kommunalpolitik engagierten. Allerdings lassen sich diese Thesen empirisch nur bedingt bestätigen.¹⁵

Ein weiterer positiver gesellschaftlicher Effekt des Wohneigentums ist das Sparen fürs Alter. Wenn Haushalte Wohneigentum erwerben, reduzieren sie in jüngeren Jahren ihren Konsum, um ihr Haus oder ihre Wohnung abzubezahlen. Dies führt dazu, dass sie im Alter genügend Kapital angespart haben, um selbst für sich zu sorgen, was wiederum die Allgemeinheit entlastet. Allerdings kann dieses in der eigenen Immobilie angesparte und gebundene Kapital oft nicht verflüssigt werden. Ausserdem ist es aus ökonomischer Sicht sinnvoller, das Sparen Asset-unabhängig zu fördern, was in der 2. und 3. Säule bereits geschieht. Im internationalen Vergleich zeigt sich allerdings, dass Länder mit einer hohen Wohneigentumsquote eine geringere Vermögensungleichheit haben als Länder mit einer tiefen Wohneigentumsquote. Dies scheint damit zusammenzuhängen, dass Wohneigentum weniger ungleich verteilt ist als andere Vermögenswerte.¹⁶

Im politischen Kontext wird zudem gefordert, Wohneigentum stärker zu fördern, damit mehr Haushalte von den gegenwärtig tiefen Zinsen und im Vergleich zur Miete tieferen Wohnkosten profitieren können. Allerdings erreichen die meisten Instrumente der Wohneigentumsförderung die ärmsten Haushalte, die von den aktuell tiefen Wohnkosten am meisten profitieren würden, so oder so nicht.

Den genannten Vorteilen stehen einige **negative Aspekte der Wohneigentumsförderung** gegenüber. So führt sie unweigerlich zu einer Verzerrung verschiedener privater Entscheidungen der Haushalte. Einerseits wird die Entscheidung zwischen Mieten und Kaufen verzerrt; andererseits auch diejenige über die Grösse eines zu erwerbenden Eigentumsobjekts – hin zu grösseren Objekten. Es wird auch die Konsum-Spar-Entscheidung beeinflusst sowie die Investitionsentscheidung: Es entstehen sowohl Verzerrungen in Bezug darauf, in welche Assets investiert wird, als auch in Bezug darauf, wie viel Klumpenrisiko eingegangen wird. Denn die Wohneigentumsförderung verleitet dazu, dass ein beträchtlicher Anteil des Vermögens in die Assetklasse «Immobilien» investiert wird. Gerade in der gegenwärtigen Situation, in der einige Ökonomen vor einer Immobilienblase warnen, ist dieser Vorbehalt bedeutsam.¹⁷

Zudem ziehen Eigentümer selbstbewohnter Wohnimmobilien seltener um und sind weniger bereit, produktiveren Beschäftigungen «hinterherzuziehen», was sich negativ auf das Produktivitätswachstum einer Volkswirtschaft auswirken kann.^{18,19} Dieses Ergebnis ist allerdings wissenschaftlich umstritten und für die Schweiz mit ihren kurzen Pendeldistanzen²⁰ und den in den letzten Jahren sich stark verbreitenden Möglichkeiten für Home-Office²¹ wahrscheinlich weniger relevant.

¹⁵ Vgl. bspw. Denise DiPasquale und Edward L. Glaeser (1999), Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?, Journal of Urban Economics 45(2), S. 354-384; <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119098920988>.

¹⁶ Vgl. OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, S. 96-107; <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

¹⁷ Vgl. dazu bspw. den UBS Global Real Estate Bubble Index 2025; <https://www.ubs.com/global/en/wealthmanagement/insights/global-real-estate-bubble-index.html>. Dieser stellt fest, dass in Zürich und Genf das Risiko einer Immobilienblase erhöht ist. Die Schweizerische Nationalbank SNB schätzt in ihrem Bericht zur Finanzstabilität die Überbewertung von Immobilien auf ungefähr 15-40%, weist aber auch darauf hin, dass die der Berechnung zu Grunde liegenden Modelle möglicherweise nicht alle Faktoren (wie bspw. die in den letzten Jahren wichtiger gewordene Verdichtungsthematik) berücksichtigen und dass solche Überbewertungen nicht notwendigerweise in der nahen Zukunft korrigiert werden. Vgl. Schweizerische Nationalbank (SNB), Bericht zur Finanzstabilität 2025, S. 13-14; <https://www.snb.ch/de/particular/landing-pages/fsb-2025> oder auch Interview mit Prof. Donato Scognamiglio in der NZZ am Sonntag vom 19. Oktober 2025.

¹⁸ Für eine Übersicht über die Literatur siehe bspw. Hana M. Broulíková, Peter Huber, Josef Montag und Petr Sunega (2020), Homeownership, mobility, and unemployment: Evidence from housing privatization, Journal of Housing Economics, vol. 50(C); <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137720300644>.

¹⁹ Vgl. auch OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, S. 108-119; <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

²⁰ Vgl. BFS, Pendlermobilität; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/mobilitaet-verkehr/personenverkehr/pendlermobilitaet.html>.

²¹ Vgl. BFS, Teleheimarbeit; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kultur-medien-informationsgesellschaft-sport/informationsgesellschaft/gesamtindikatoren/volkswirtschaft/teleheimarbeit.html>.

Eine höhere Wohneigentumsquote führt ausserdem zu erhöhtem Ressourcenverbrauch, geht Wohneigentum doch mit einer grösseren Wohnfläche und erhöhter Bodennutzung pro Person einher.²² Die zunehmend rare Ressource Boden, aber auch das Klima – v.a. wegen des erhöhten Verbrauchs von Heizenergie – werden also mit steigender Eigentumsquote tendenziell noch stärker belastet.

Grundsätzlich können Instrumente zur Förderung von Wohneigentum auf der Nachfrageseite oder auf der Angebotsseite ansetzen. Massnahmen auf der Nachfrageseite erhöhen die Nachfrage nach Wohneigentum, indem sie den Haushalten mehr finanzielle Mittel zum Kauf von Wohneigentum zuführen. Massnahmen auf der Angebotsseite hingegen sorgen dafür, dass auf dem Markt mehr Wohneigentum – also Einfamilienhäuser, Wohnungen im Stockwerkeigentum oder neue Formen des Wohneigentums – zur Verfügung steht.

Die meisten Vor- und Nachteile der Wohneigentumsförderung treffen auf beide Arten von Fördermassnahmen zu. Ein wichtiger Unterschied jedoch ist der Preis-Effekt. Wird die Nachfrage nach Wohneigentum erhöht, führt das wegen des unelastischen Angebots zu weiter steigenden Preisen bei Wohnimmobilien. Dies wiederum hat zur Folge, dass mit den Fördermassnahmen zu einem grossen Teil die bisherigen Immobilieneigentümer gefördert werden. In der gegenwärtigen Situation mit sehr hohen Preisen für Wohnimmobilien, in der bereits seit längerem vor Blasenbildung gewarnt wird, könnten zusätzliche Fördermassnahmen die Preissteigerungen weiter anheizen. Überdies benachteiligt ein Anstieg der Immobilienpreise diejenigen Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten, aber keine Förderung erhalten. Dieses Risiko besteht insbesondere bei der direkten Förderung (vgl. nächstes Kapitel).

3. Instrumente zur Förderung von Wohneigentum auf der Nachfrageseite

Grundsätzlich lassen sich verschiedene nachfrageseitige Instrumente unterscheiden. Sie alle haben den Nachteil, dass sie potenziell die Preise in die Höhe treiben.

- Bei steuerlichen Instrumenten (3.1, 3.2 und 3.3), insbesondere solchen, welche die Steuerbasis verändern, wirkt der Fördereffekt aufgrund der Progression umso mehr, je höher das Haushaltseinkommen ist. Es sind also Instrumente, welche die bestehende Ungleichheit verstärken. Ausserdem wirken sie sich teilweise (3.1) vor allem für diejenigen Haushalte vorteilhaft aus, die bereits Wohneigentum haben. Das führt dazu, dass Mitnahmeeffekte auftreten – es werden Haushalte gefördert, die auch ohne diese Instrumente Wohneigentum erworben hätten oder bereits haben.
- Direkte Förderungen (3.4, 3.5, 3.6) wirken zielgenau, d.h. der Mitnahmeeffekt ist weniger verbreitet. Sie kommen aber weniger Haushalten zugute und sind meist mit einem grossen administrativen Aufwand verbunden. Insbesondere mit den Instrumenten 3.5 und 3.6 könnten gezielt Schwellenhaushalte erreicht werden, welche nicht wegen fehlendem Einkommen, sondern wegen fehlendem Vermögen Schwierigkeiten haben, Wohneigentum zu erwerben.

3.1 System der Wohneigentumsbesteuerung

Das bisherige System der Wohneigentumsbesteuerung ist mit einer steuerlichen Begünstigung von selbstgenutztem Wohneigentum verbunden und stellt damit ein Instrument der Wohneigentumsförderung dar. Der Ansatzpunkt der steuerlichen Förderung liegt bei der Festlegung der gegenüber dem Markt tieferen Eigenmietwerte. Jährlich machen die Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer gemäss Eidgenössischer Steuerverwaltung zwischen 750 und 830 Millionen Franken

²² Vgl. sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen; <https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/VTdJXJ5NoY7i/Gemeinnuetziges%20Wohnen.pdf>. Die Studie zeigt, dass der durchschnittliche Wohnflächenkonsum (Grundflächenverbrauch) pro Person im Eigentum bei 52.2 m² (22 m²), in Mietwohnungen bei 42.4 m² (11.9 m²) und in Genossenschaften bei 36.5 m² (8.9 m²) lag. Datengrundlage: gepoolte Strukturerhebungen des BFS 2010-2014.

aus.²³ Zudem gibt es eine Reihe abzugsfähiger Aufwendungen für Hypothekarzinsen sowie Betriebs- und Unterhaltskosten.

Mit der Zustimmung zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften haben Volk und Stände am 26. September 2025 aufgrund der rechtlichen Verknüpfung mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung sowohl die Besteuerung des Eigenmietwertes als auch die Abzugsfähigkeit der Hypothekarzinsen und der Liegenschaftsunterhaltskosten gestrichen. Für Ersterwerber wird ein in zeitlicher Hinsicht degressiver Abzug für Hypothekarzinsen eingeführt, um die mit dem Systemwechsel für diese Gruppe verbundenen Nachteile auszugleichen. Gleichzeitig erhalten die Kantone die Möglichkeit, mit einer Objektsteuer auf Zweitwohnungen erwartete Einnahmehausfälle (teilweise) zu kompensieren. Dieser Systemwechsel wird am 1. Januar 2029 umgesetzt. Profitieren werden bei den heutigen Zinssätzen viele Segmente der Eigentümerschaft – möglicherweise auch Ersterwerber von Neubauobjekten aufgrund des Ersterwerberabzugs. Grundsätzlich wird damit die steuerliche Förderung von Wohneigentum weiter ausgebaut. Allerdings könnte der Systemwechsel auch höhere Eigenheimpreise zur Folge haben.²⁴

3.2 Steuerliche Privilegierung des Vorbezugs von Mitteln aus der 2. und 3. Säule

Seit dem 1. Januar 1995 können Mittel aus der seit 1985 obligatorischen 2. Säule für die Finanzierung des selbstbewohnten Wohneigentums eingesetzt werden. Mindestens 10% des Kaufpreises muss allerdings «hartes» Eigenkapital sein, darf also nicht aus der 2. Säule kommen. Zusätzlich muss eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis und tieferem Belehnungswert vollständig aus «hartem» Eigenkapital finanziert werden.

Die Verwendung von Geldern aus der 2. Säule kann als Vorbezug des Altersguthabens oder in Form einer Verpfändung erfolgen, wobei der Vorbezug deutlich häufiger getätigt wird. Eine Förderkomponente ergibt sich aus der steuerlichen Privilegierung der Vorbezüge, indem diese bereits zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs getätigt werden können. Insgesamt wurden zwischen 1995 und 2024 über 800 000 Vorbezüge (Mehrfachbezüge möglich) getätigt, wobei es auch zu rund 140 000 Rückzahlungen vorbezogener Gelder kam. Total wurden so Gelder in der Grössenordnung von rund 62 Milliarden Franken für den Zweck der Wohneigentumsförderung nutzbar gemacht; rund 8,5 Milliarden Franken wurden in die 2. Säule zurückbezahlt. In den letzten Jahren wurden jährlich rund 1,4 – 1,8 Milliarden Franken für Erstellung, Käufe, Renovationen oder die Rückzahlung von Hypothekarkrediten aus vorbezogenen Geldern der beruflichen Vorsorge eingesetzt, mit zuletzt steigender Tendenz (2024: 2 Milliarden Franken).²⁵

Mittel aus der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) können seit 1990 für die Finanzierung von selbstbewohntem Eigentum eingesetzt werden. Auch hier besteht ein Förderbeitrag in Form steuerlicher Privilegierung. In den Jahren 2015 bis 2022 wurden jeweils zwischen 1,2 und 1,4 Milliarden Franken für diesen Zweck vorbezogen – ähnlich viel wie aus der vorerwähnten beruflichen Vorsorge. Im Jahr 2023 ist die vorbezogene Summe auf 1,6 Milliarden Franken und im Jahr 2024 sogar auf 1,7 Milliarden Franken angestiegen.²⁶

Pro Jahr (Stand 2026) können maximal 7258 Franken (Personen, welche einer Vorsorgeeinrichtung angehören) oder 36'288 Franken (übrige erwerbstätige Personen) steuerbegünstigt einbezahlt werden. In den Jahren 2020 und 2021 zahlten 74,5 Prozent der Arbeitnehmenden im höchsten

²³ Vgl. Mario Morger (2014). Eigenmietwertbesteuerung. Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen. Eidgenössische Steuerverwaltung, Bern; <https://www.estv2.admin.ch/stp/berichte/stp-berichte-2014-eigenmietbesteuerung-fr.pdf>.

²⁴ Vgl. UBS Real Estate Focus 2025, S.18; <https://www.ubs.com/global/de/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus.html>.

²⁵ Vgl. BFS; Neurentenstatistik, verschiedene Jahre; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/berichterstattung-altersvorsorge.html>; bis 2024 Daten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

²⁶ Vgl. BFS; Neurentenstatistik, verschiedene Jahre; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/berichterstattung-altersvorsorge.html>.

Einkommensquintil (20 Prozent der Arbeitnehmenden mit den höchsten Einkommen) in die Säule 3a ein, während es im tiefsten Quintil nur 23,3 Prozent waren.²⁷

Ab 2026 erhalten Personen mit einem AHV-pflichtigen Einkommen, die in früheren Jahren (ab 2025) keine oder nur Teilbeiträge in die Säule 3a einzahlen konnten, die Möglichkeit, dies nachzuholen und es vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen im Einkaufsjahr abzuziehen (sog. 3a-Einkauf). Allerdings müssen dazu verschiedene Bedingungen erfüllt sein (AHV-pflichtiges Einkommen in beiden Jahren, zuerst maximal mögliche Einzahlung für das laufende Jahr, maximal zehn Jahre zurück, etc.).

3.3 Bausparen

Bausparinstrumente funktionieren ähnlich wie die Säule 3a: Auf einen Sparbetrag muss keine Einkommenssteuer bezahlt werden. So kann zweckgebunden Kapital für den späteren Erwerb von Wohneigentum angespart werden. Von der Einführung einer solchen steuerbegünstigten Bausparoption zusätzlich zur Säule 3a würden v.a. Haushalte mit hohen Einkommen profitieren, weil sie die Einzahlung überhaupt vornehmen könnten und durch den Effekt der Steuerprogression stärker entlastet würden als Haushalte mit niedrigeren Einkommen.

Der Kanton Basel-Landschaft kannte das steuerbegünstigte Bausparen, bis es aufgrund von Inkompatibilitäten mit dem Steuerharmonisierungsgesetz (StHG; SR 642.14) und dem Gesetz über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) untersagt wurde. Zur schweizweiten Einführung dieses Instruments gab es ebenfalls diverse Bestrebungen. Wiederholt wurde die Einführung von Bauspar-Instrumenten in Volksabstimmungen abgelehnt – zuletzt im Jahr 2012.²⁸

3.4 Direkte Förderinstrumente von WEG und WFG

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) diente zwischen 1975 und 2001 unter anderem als Basis für Eigentumsfördergeschäfte. Die Hilfen wurden in der Regel für 25 Jahre nach Bezug gewährt. Bürgschaften auf Nachgangshypotheken in der Höhe von bis zu 90 Prozent der Anlagekosten dienten der Wohnbaufinanzierung. Mit rückzahlbaren, verzinslichen Vorschüssen (sogenannten Grundverbilligungen) wurden die effektiv von den entsprechenden Haushalten zu tragenden Kosten anfänglich unter das kostendeckende Niveau gesenkt. Zeitlich befristete A-fonds-perdu-Beiträge für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen (sogenannte Zusatzverbilligungen) dienten der weiteren Vergünstigung der Wohnkosten. Diese WEG-Hilfen laufen in den nächsten Jahren aus; per Ende März 2026 unterstehen noch rund 700 Eigentumsobjekte diesem Gesetz. In 6 Fällen bestehen noch Grundverbilligungen; Bürgschaften sind noch in der Grössenordnung von rund 10 Millionen Franken (Bruttobetrag) aktiv. 2025 wurden im Eigentumsbereich noch rund 40'000 Franken an Zusatzverbilligungen ausbezahlt. Auf dem Höhepunkt der WEG-Förderung wurden im Jahr 2001 Zusatzverbilligungen von rund 149 Millionen Franken ausbezahlt, davon 45 Millionen Franken im Eigentumsbereich.

Das ab 2003 auf das WEG folgende Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) sieht ebenfalls ein Instrument zur direkten Eigentumsförderung vor, und zwar über zinslose oder zinsgünstige Darlehen, die direkt Wohneigentümern gewährt worden wären. Die Darlehen wären prioritär für Haus- und Wohnungserneuerungen gedacht gewesen.²⁹ Dieses Instrument wurde aufgrund des

²⁷ Vgl. BFS, Beiträge an die Säule 3a: durchschnittlicher Anteil Beitragszahlender, 2020-2021; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/berichterstattung-altersvorsorge/beitraege-saeulen.assetdetail.36180942.html>.

²⁸ Vgl. Volksinitiative «für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Bauspar-Initiative)», abgelehnt in der Volksabstimmung vom 11. März 2012; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20090074>. / Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen», abgelehnt in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20090074>. / Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» (Steuerpolitische Massnahmen zur Wohneigentumsförderung), abgelehnt in der Volksabstimmung vom 23. September 2012; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20100060>.

²⁹ Vgl. Botschaft über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 27. Februar 2002, in: BBl 2002, S. 2829 ff., speziell S. 2850; <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2002/399/de>.

Entlastungsprogrammes 2003 (EP03) jedoch nicht umgesetzt, und 2007 beschloss der Bundesrat, die Wohnraumförderung auf die indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fokussieren.

In den Jahren 2021 und 2023 wurde in mehreren parlamentarischen Vorstössen eine Reaktivierung der direkten Wohneigentumsförderung gemäss WFG gefordert.³⁰ Die Vorstösse wurden allesamt abgelehnt. Falls der Zugang zu Wohneigentum im Sinne des WFG mit rückzahlbaren Darlehen gefördert werden sollte, wären aufgrund der seit 2003 gestiegenen Bau- und Landpreise und einer Fokussierung auf Neuerwerber höhere Summen notwendig als bei der Konzeption des WFG vorgesehen. Ausgehend von einem Fördervolumen von jährlich 1000 Eigentumsobjekten³¹ und einer durchschnittlichen Darlehenssumme von 100'000 Franken pro Objekt (womit mindestens ein Teil der 2. Hypothek ersetzt werden könnte), ergäbe sich ein Darlehensbedarf von 100 Millionen Franken pro Jahr. Aufgrund der einsetzenden Rückzahlungen würde der Netto-Darlehensbedarf sukzessive abnehmen, wenn die Anzahl der jährlich geförderten Objekte konstant bleibt. Falls eine Rückzahlung innerhalb von 20 Jahren angestrebt würde, ergäbe sich dennoch ein Finanzbedarf in Höhe von total rund 1 Milliarde Franken.

Ein Sonderfall stellt heute die «Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum» (SFWE) dar.³² In den 1990er-Jahren wurde gestützt auf das WEG ein Fonds geäufnet, damit auch einkommensschwache Bauernfamilien ausserhalb der Bergregionen zinsgünstige Darlehen für die Hauserneuerung, den Erwerb oder die Erweiterung von Wohnraum sowie Ersatzneubauten beziehen können. Dieser Fonds ist mit 30,2 Millionen Franken dotiert und nach wie vor aktiv. Ende 2025 waren gut 500 Darlehen ausstehend. Seit ihrer Gründung wurden rund 1750 Darlehen im Umfang von 90 Millionen Franken gewährt. Neben der SFWE werden auch über die Strukturhilfen des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) Darlehen für Wohnräume gewährt. Diese Darlehen werden zu besseren Bedingungen und in einem deutlich grösseren Umfang vergeben.³³ Seit 2022 sind die Darlehen auf Betriebsleiterwohnungen beschränkt; zuvor waren auch Finanzierungen für Wohnungen der abgetretenen Generation (sog. Stöckli) möglich. Schwergewichtig werden die Darlehen für Renovationen und Umbauten eingesetzt.

3.5 Rückbürgschaften für Hypotheken nach WEG und WFG

Sowohl unter dem WEG als auch unter dem WFG wurden von Bundesseite Rückbürgschaften an Bürgschaftsgenossenschaften im Eigentumsbereich (HBW, CRCI) gewährt. Dank der Rückbürgschaften konnten Haushalte, die zwar über ein gutes Einkommen, aber oft (noch) nicht über ein grosses Vermögen verfügten, mit einem Eigenkapitalanteil von 10 Prozent Wohneigentum erwerben. In den ersten Jahren des Jahrtausends war die Nachfrage nach diesem Instrument sehr gering. Die Banken vermieden die Zusammenarbeit mit einem Dritten und gründeten teilweise eigene Bürgschaftsgenossenschaften. So beschloss der Bund im Jahr 2007, das Instrument per Anfang 2008 zu sistieren.

Die Strukturreform, die der Bundesrat am 1. Juni 2018 für das BWO beschloss, enthielt auch einen Aufgabenverzicht, so dass die beiden Bürgschaftsgenossenschaften im Eigentumsbereich liquidiert wurden. Seit 2019 werden die noch verbleibenden Geschäfte von der HGW (Hypothekarzentrale für

³⁰ Vgl. Mo. 21.4520 Z'Graggen. Wohneigentumsförderung für selbstbewohntes Wohneigentum reaktivieren; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20214520>. / Mo. 23.3931 Glättli. Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20233931>. / Mo. 23.3954 Graf Maya. Massnahmen zugunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20233954>. / Po. 23.4011 Z'Graggen. Wohneigentumsförderung für selbstbewohntes Wohneigentum reaktivieren; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20234011>.

³¹ Entspricht rund 5-10% der jährlich für Eigentum erstellten Objekte. Um den Bezug zu steuern, würden Anlagekostenlimiten vorgegeben. Zusätzlich könnten Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensvorgaben zum Zuge kommen.

³² Zu den Stiftern der SFWE gehören neben dem BWO der Schweizer Bauernverband sowie mehrere landwirtschaftliche Kreditkassen. Die Geschäftsführung ist beim Solothurner Bauernverband angesiedelt. Vgl. <https://www.sobv.ch/wohneigentumsfoerderung-d.html>.

³³ Zwischen 2020 und 2024 wurden pro Jahr Darlehen für Wohngebäude von knapp 45 Millionen Franken gesprochen, aufgeteilt auf 325 Darlehen.

gemeinnützige Wohnbauträger, angesiedelt bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW) bis zu deren Auslaufen verwaltet. Aktuell (per Ende 2025) betrifft dies noch 4 Objekte; die rückverbürgte Summe beträgt insgesamt rund 0,4 Millionen Franken. Heute wäre die Nachfrage nach diesem Instrument wahrscheinlich weiterhin beschränkt, da nur sehr gut verdienende Haushalte die Tragbarkeitsanforderungen bei 90 Prozent Belehnung erfüllen, muss die Belehnung doch innerhalb von 15 Jahren auf 66 Prozent reduziert werden. Modellrechnungen ergeben bei den heute geltenden Kostenlimiten einen zu verbürgenden Anteil von gut 150'000 bis 200'000 Franken pro Objekt. Geht man von einer gegenüber den Direktdarlehen halbierten Anzahl Objekte aus³⁴, ergäbe sich eine jährlich rückzuverbürgende Summe von rund 75 bis 100 Millionen Franken pro Jahr. Somit liesse sich das maximal verbürgte Volumen aufgrund der linearen Amortisationen unterhalb der Milliardengrenze schätzen.

3.6 Miet-Kauf

Die Option des Miet-Kaufs kann vor allem für Haushalte attraktiv sein, die über ein eher hohes Einkommen verfügen, aber nicht über genügend Eigenkapital für den Erwerb eines Eigenheims. Verschiedene Unternehmen bieten die Option eines Miet-Kaufs an.³⁵ Dabei erwirbt ein Kunde eine Kaufoption an einem Objekt. Während der Laufzeit des Miet-Kaufvertrages bezieht er die Liegenschaft und bezahlt eine Miete. Nach Ablauf dieses Vertrages kann der Kunde die Immobilie zu einem vorher definierten Preis erwerben und weiterhin dort wohnen bleiben. Im Normalfall hat der Kunde während der Vertragslaufzeit die für den Kauf benötigten Eigenmittel angespart und erfüllt die Voraussetzungen, um eine Immobilie mit der ordentlichen Hypothek zu erwerben.

Die verlangte Miete hängt in diesem Modell stark von den Finanzierungskosten des vermietenden Unternehmens ab. Würden Bund, Kantone oder Gemeinden in einem solchen System die Kredite garantieren und so die Finanzierungskosten senken, könnte die Attraktivität dieses Vehikels stark gesteigert werden. Allerdings wären damit auch beträchtliche Risiken für Bund, Kantone oder Gemeinden verbunden. Zudem wären Verpflichtungskredite für die Gewährung der Bürgschaften sowie Ressourcen für die Umsetzung notwendig.

4. Instrumente zur Förderung von Wohneigentum auf der Angebotsseite

Die meisten der bisher diskutierten Massnahmen greifen auf der Nachfrageseite und erhöhen die Nachfrage nach Wohneigentum – mit dem bereits diskutierten Einfluss auf die Preise. Deshalb sind in der gegenwärtigen Situation eher Fördermassnahmen vielversprechend, die das Angebot an Wohneigentum erhöhen.

Auch auf der Angebotsseite können verschiedene Instrumente unterschieden werden.

- Einige Massnahmen (4.1, 4.4) zielen auf eine Erhöhung des Anteils von Wohneigentum relativ zu Mietwohnungen ab. Dies erhöht die Verfügbarkeit von Wohneigentum und sollte entsprechend auch eine dämpfende Wirkung auf die Preise haben. Allerdings steht dadurch insgesamt nicht mehr Wohnraum zur Verfügung.
- Andere Formen des Eigentums, meist eine Form von Teileigentum (4.2, 4.3), erlauben den Eigentumserwerb zu tieferen (laufenden) Kosten, erhöhen jedoch oftmals die Komplexität und führen dazu, dass die Investitionsfunktion von Wohneigentum teilweise entfällt, weil beispielsweise kein Boden erworben wird. Bislang sind diese Massnahmen nicht mit eigentlichen Fördermechanismen kombiniert worden; eine solche Kombination wäre aber durchaus denkbar.
- Zuletzt wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – des sogenannten «dritten Wegs» – diskutiert (4.5).

³⁴ Dies erscheint sehr hoch.

³⁵ Die Firmen Hellohome oder fair bridge beispielsweise bieten eine solche Option an. Vgl. <https://hellohome.ch>, <https://www.fairbridge.ch>.

4.1 Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter

Eine Möglichkeit, in der Wohneigentumsförderung auf der Angebotsseite einzugreifen, ist ein Vorkaufsrecht von Mietern für ihre Mietwohnungen. Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Mietwohnung diese verkaufen will, erhält der Mieter oder die Mieterin das Recht, die Wohnung zu kaufen. Diese Massnahme würde grundsätzlich das Angebot an Wohneigentum erhöhen und hätte deswegen wohl keine preistreibende Wirkung.³⁶ Ausserdem belastet sie den Staatshaushalt nicht.

Allerdings würde ein so ausgestaltetes Vorkaufsrecht einen Eingriff in die Eigentums- und Verfügungsrechte der bisherigen Eigentümer bedeuten: Sie könnten nicht mehr frei entscheiden, wem sie ihre Immobilien verkaufen. Ausserdem ergeben sich bei so verkauften Wohnungen komplexe Fragen bei der Preissetzung – insbesondere falls ein ganzer Wohnblock verkauft werden sollte – sowie mit der Organisation des Stockwerkeigentums.

Parlamentarische Vorstösse, welche ein Vorkaufsrecht für Mieter forderten, wurden in den letzten Jahrzehnten mehrfach eingereicht. Diese wurden jeweils abgelehnt oder abgeschrieben.³⁷

4.2 Kleines Wohnungseigentum

Das «Kleine Wohnungseigentum» ist mit dem Stockwerkeigentum zu vergleichen, geht aber darüber hinaus. In diesem Modell gehörten einem Investor die allgemeinen Bauteile eines Mehrfamilienhauses, dem einzelnen Eigentümer «nur» seine Wohnung. Letzterer müsste dem Investor einen Zins für die allgemeinen Bauteile bezahlen. Dieser könnte die notwendigen Renovationsarbeiten besser planen und umsetzen, und das für einen Kauf nötige Eigenkapital wäre für den einzelnen Eigentümer tiefer als beim heutigen Stockwerkeigentum. Diese Rechtsform könnte aufgrund regelmässiger Cashflows auch für institutionelle Investoren interessant sein und damit das Angebot zwischen Miet- und Eigentumswohnungen zugunsten letzterer verschieben.

Die Einführung des kleinen Wohneigentums würde eine Anpassung des Zivilgesetzbuches erfordern, welche bereits im Jahr 2004 im Rahmen einer Vernehmlassungsvorlage zur Diskussion gestellt wurde.³⁸ Aufgrund der überwiegend negativen Stellungnahmen in der Vernehmlassung entschied der Bundesrat damals, die Vorlage «Teilrevision ZGB» ohne dieses Rechtsinstitut weiterzuverfolgen. Vorgebracht wurden enge und schwer zu regelnde Bezüge zum Miet-, Bau- und Stockwerkeigentumsrecht und damit verbundene Abgrenzungs- und Umsetzungsschwierigkeiten, welche die Praktikabilität als fraglich erscheinen liessen. Vor allem das Abhängigkeitsverhältnis zum Investor wurde als nachteilig eingeschätzt.

Bei der Erarbeitung dieses Berichts wurden die Sachlage und die damals vorgebrachten Argumente erneut geprüft. Deren Aussagen sind nach wie vor gültig.

4.3 Wohneigentum auf Zeit

Das Konzept «Wohneigentum auf Zeit» verfolgt einen ähnlichen Ansatz, fokussiert aber stärker auf die zeitliche Nutzung des Wohneigentums. Indem sich das Eigentum auf eine im Voraus festgelegte

³⁶ Allenfalls könnte es sogar eine preissenkende Wirkung haben, weil bspw. bei einer Versteigerung weniger Parteien mitbieten.

³⁷ Vgl. Pa. Iv. 91.423 Rechsteiner. Vorkaufsrecht für Mieter; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=19910423> / Mo. 96.3381 WAK-S. Unlimiertes Vorkaufsrecht für Wohnungsmieter; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=19963381> / Pa. Iv. 04.415 Sozialdemokratische Fraktion. Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter; <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20040415>.

³⁸ Vgl. Teilrevision des ZGB, Immobiliarsachenrecht und Grundbuchrecht; <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/archiv/immobiliarsachenrecht.html>.

Zeitdauer (in der Regel 30 Jahre) beschränkt, kann auf verschiedene Familienphasen Rücksicht genommen werden.³⁹

Diese neue Eigentumsform unterscheidet sich gegenüber dem traditionellen Wohneigentum insbesondere in drei Punkten: Erstens wird Wohneigentum im Erwerb günstiger, da sich der Kaufpreis nur auf einen beschränkten Teil der gesamten Nutzungsdauer im Vergleich zur ganzen Lebensdauer der Immobilie bemisst. Damit wird Wohneigentum für breitere Kreise erschwinglich. Da nach Ablauf der festgelegten Zeitdauer das Eigentum zurück an den Investor geht und dieser wieder alleiniger Eigentümer ist, kann das Wohnobjekt optimal bewirtschaftet werden. Damit ermöglicht dieser Ansatz zweitens, dass die Liegenschaft regelmässig saniert resp. unterhalten werden kann.⁴⁰ Allfällige Uneinigkeiten, die im Stockwerkeigentum die Erneuerung von Liegenschaften blockieren können, werden vermieden. Drittens stellt dieser Ansatz eine neue Finanzanlageform für Investorinnen und Investoren dar, welche konstante Cashflows und somit langfristige Renditen gewährt.

Die Umsetzung dieser Eigentumsform ist im geltenden Recht möglich, allerdings wurde Wohneigentum auf Zeit noch nicht oft umgesetzt.

4.4 Förderung von Stockwerkeigentumsprojekten

Beim Kauf von Grundstücken sind institutionelle Investoren gegenüber Privaten oft im Vorteil, weil sie eigene Mittel einsetzen und nicht auf Bankkredite angewiesen sind. Die Entwicklung von Immobilienprojekten für Stockwerkeigentum ist komplizierter und risikoträchtiger als diejenige für Mietwohnungen. Eine Förderung in diesem Bereich, bspw. in Form von Bürgschaften für Entwickler von Stockwerkeigentumsprojekten oder günstiger Kredite für die Projektplanung, könnte dafür sorgen, dass die Entwicklung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum attraktiver wird, so dass weniger für Miete und mehr im Stockwerkeigentum gebaut wird. Allerdings optieren institutionelle Investoren in Zeiten tiefer Zinsen für Investitionen mit regelmässigen Cashflows, welche durch die Vermietung von Wohnungen gewährleistet sind.

Dieses Instrument hätte – je nach Ausgestaltung der Förderkriterien – den zusätzlichen Vorteil, dass man, ähnlich wie bei der Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Wohnobjekte, den Ressourcenverbrauch und möglicherweise sogar die Vergabe machen könnte. Dies würde die negativen Folgen einer Erhöhung der Wohneigentumsquote in Bezug auf den Ressourcenverbrauch reduzieren.

4.5 Förderung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Die indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird in der Regel nicht als Wohneigentumsförderung im eigentlichen Sinn bezeichnet, sondern ist der sogenannte «dritte Weg» im Wohnungsbau. Gemeinnützige Wohnbauträger sind meist Wohnbaugenossenschaften, können aber auch die Rechtsform als (gemeinnützige) Stiftung oder Aktiengesellschaft wählen.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau vereinigt Vorzüge von Eigentum und Miete und zeichnet sich durch weitere Nebenleistungen aus. Wohnsicherheit und Gestaltungsfreiheit sind meist grösser als in einem normalen Mietverhältnis; weil jedoch ein Wohnungswechsel innerhalb der üblichen Kündigungsfristen möglich ist, ist die Flexibilität grösser als beim Wohneigentum. Da im gemeinnützigen Wohnungsbau die Kostenmiete zur Anwendung kommt, sind die Mieten in der Regel tiefer als auf dem freien Markt. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist auch infolge von Belegungsrichtlinien in Genossenschaftswohnungen tiefer als bei «freien» Mietwohnungen oder bei

³⁹ Vgl. Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried und Mischa Folger (2021), Handbuch Wohneigentum auf Zeit. Hochschule Luzern, Institut für Finanzdienstleistungen, Zug; <https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=hrHzOyOPqKL3>.

⁴⁰ Grössere Sanierungen werden in der Regel alle 30 Jahre durchgeführt. Der Anreiz für kleinere Sanierungen kurz vor Rückgabe des Objekts ginge dafür zurück.

Wohneigentum. Weiter bieten viele Genossenschaften Zusatzangebote wie Gemeinschaftseinrichtungen oder soziale Dienstleistungen an.⁴¹

Gestützt auf das WFG fördert der Bund die Tätigkeiten von gemeinnützigen Wohnbauträgern vor allem mit den folgenden zwei Instrumenten:

1. Der Bund speist einen Fonds de Roulement, der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird. Aus diesem Fonds werden den Mitgliedern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. In besonderen Fällen können auch Mittel für den Erwerb von Land zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und den Bau von Eigentumsobjekten ausgerichtet werden.

Ende 2025 betrug der Bestand der Fonds de Roulement-Darlehen 651,2 Millionen Franken. Aufgrund des indirekten Gegenvorschlags zur abgelehnten Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»⁴² wird der Bestand bis 2029 auf rund 750 Millionen Franken ansteigen. Zudem wurde als Begleitmassnahme zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» beschlossen, den Fonds de Roulement zwischen 2030 und 2034 mit weiteren 150 Millionen Franken zu alimentieren.⁴³ Die Botschaft für einen entsprechenden Zahlungsrahmen wurde dem Parlament am 26. September 2025 zugeleitet.⁴⁴ Der Nationalrat hat dem Zahlungsrahmen am 10. März 2026 mit 129:62 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt. Der Ständerat hat sich diesem Entscheid am 2. Juni 2026 mit 33:10 Stimmen bei einer Enthaltung angeschlossen.

2. Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Zusätzlich leistet der Bund in Einzelfällen Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (hbg), welche die Finanzierung von preisgünstigen Mietwohnungen ermöglicht.

Anfang 2021 stimmte das Parlament einem neuen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Höhe von 1700 Millionen Franken für die Jahre 2021 bis 2027 zu. Ende 2025 betrug die Summe verbürgter EGW-Anleihen 4,1 Milliarden Franken, die Rückbürgschaften gegenüber der hbg beliefen sich auf rund 11,3 Millionen Franken. Um die Verbürgungsinstrumente fortzusetzen, hat der Bundesrat am 5. Dezember 2025 die Botschaft für einen Verpflichtungskredit für Eventualverpflichtungen für die Jahre 2027 bis 2033 verabschiedet.⁴⁵ Der Nationalrat hat dem Verpflichtungskredit am 10. März 2026 mit 130:62 bei einer Enthaltung zugestimmt. Der Ständerat hat sich am 2. Juni 2026 diesem Entscheid mit 36:8 Stimmen angeschlossen.

Als Sonderform des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auch gemeinnütziges Wohneigentum denkbar. Um die Rahmenbedingungen einer Verknüpfung von gemeinnützigem resp. genossenschaftlichem Wohnen und Wohneigentum zu analysieren, hat das BWO eine Forschungsarbeit durchführen lassen.⁴⁶ Die im Sommer 2024 publizierte Studie analysierte anhand von 15 Kriterien Modelle von alternativem Wohneigentum aus dem In- und Ausland. Dabei kommt die Studie zu folgenden Schlüssen:

⁴¹ Vgl. sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen; <https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/VTdjXJ5NoY7i/Gemeinnuetziges%20Wohnen.pdf>.

⁴² Für weitergehende Informationen vgl. <https://www.bwo.admin.ch/de/volksinitiative-mehr-bezahlbare-wohnungen>.

⁴³ Botschaft des Bundesrates BBl 2025 1262 zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeitsinitiative)»; <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/1262/de>.

⁴⁴ Vgl. Medienmitteilung «Bundesrat will Gelder für gemeinnützigen Wohnungsbau aufstocken» vom 26. September 2025; <https://www.bwo.admin.ch/de/newsb/UDt2kybGjMuqWieGPOnIY>.

⁴⁵ Vgl. Medienmitteilung «Neuer Verpflichtungskredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung» vom 5. Dezember 2025; https://www.bwo.admin.ch/de/newsb/yd8_h9Dm8JfWMv4Un-GJV.

⁴⁶ Vgl. Nils Braun-Dubler, Markus Gmünder, Vera Frei, Florian Roth, David Dürr und Vera Föhn (2024). Gemeinnütziges Wohneigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; <https://www.newsadmin.ch/newsd/message/attachments/88114.pdf>.

- Wenn ein Wohnbauträger gemeinnütziges Wohneigentum bereitstellt und zugleich Wohnungen vermietet, führt dies zu mehr sozialer Durchmischung, schafft aber auch finanzielle Spielräume für Rückkäufe und sichert die langfristige Preisgünstigkeit.
- Die initiale Preisgünstigkeit lässt sich durch Standardisierung – z.B. eine Vereinheitlichung der Grundrisse – und eine Priorität für Gemeinschaftsflächen erzielen. Ein Verkauf im Rohbau schafft zudem Raum für flexible Finanzierungen.
- Heimfallregelungen, d.h. die Rückübertragung des Eigentums auf die Trägerschaft nach einer gewissen Frist, vereinfachen die langfristige Preisgünstigkeit. Die Bedingungen müssen dabei so ausgestaltet werden, dass sie nicht preistreibend sind.

Bislang existiert in der Schweiz kein Projekt, bei dem gemeinnütziges Wohneigentum gemäss vorstehenden Kriterien umgesetzt worden ist. Die Studie zeigt, dass zwischen Gemeinnützigkeit und Wohneigentum kein Widerspruch bestehen muss. Es müssen jedoch einige Voraussetzungen erfüllt sein. Dazu gehören ein zeitlich unbeschränktes, limitiertes Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen Wohnbauträgers, der Wille und die Möglichkeit zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts und eine unabhängige Kontrolle (Statuten, Bedingungen für Rückkäufe, etc.). Die Studie enthält neben möglichen Rechtsstrukturen für die verschiedenen Modelle auch Empfehlungen zu Fördermöglichkeiten.

Für die Förderung von gemeinnützigem Wohneigentum sind die Entwicklungs- und die Rückkaufphase zentral. Daraus ergeben sich zwei Fördermöglichkeiten: Zum einen wären dies kurzfristige zinsgünstige (staatliche) Darlehen für Wohnungsrückkäufe durch gemeinnützige Wohnbauträger, zum anderen vom Bund mitfinanzierte Beratungsdienstleistungen zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Kantone und Gemeinden könnten zudem Privilegien bei der Handänderungs- oder der Grundstücksteuer vorsehen. Handänderungssteuern, Notariats- und Grundbuchgebühren könnten generell für Ersterwerber gesenkt werden. Diese variieren heute stark von Kanton zu Kanton.

5. Kantonale Förderungen von Wohneigentum⁴⁷

Der **Kanton Zug** förderte den Bau und den Erwerb von Wohneigentum für Personen, welche über ein mittleres Einkommen verfügen. Die Erstellung von Wohneigentum wurde einerseits mit Bausparbeiträgen für den Erwerb von Wohneigentum unterstützt. Seit 2010 wurden insgesamt knapp 30 Bausparbeiträge im Umfang von rund 300'000 Franken gewährt. Diese Hilfe wurde faktisch im Jahr 2023 aufgehoben, da die Zuger Kantonalbank die Bausparkonti saldierte.

Auch das Instrument der Wohneigentumsbeiträge für mittlere Einkommen (nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Zinslasten) wird nicht mehr angewendet, da die Laufzeiten der letzten Geschäfte in der Zwischenzeit zu Ende gingen. Der Zuger Regierungsrat hat am 3. Oktober 2024 eine «Wohnpolitische Strategie 2030» beschlossen, in der er die Wohneigentumsförderung als nicht zielführend erachtete und sich deshalb dagegen aussprach. Auch in der Beantwortung eines entsprechenden Vorstosses äusserte er sich ablehnend, und das Postulat wurde vom Parlament anschliessend nicht als erheblich erklärt.

Mit einer Bausparprämie fördert der **Kanton Basel-Landschaft** seit dem 1. Januar 2024 den erstmaligen Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum mit einem Betrag von bis zu 25 000 Franken. Grundlage für die neue Fördermassnahme bildet das revidierte Wohnbauförderungsgesetz. Bei der Bausparprämie gilt eine Obergrenze für die Einkommens- und Vermögenswerte pro Haushalt von je 150'000 Franken zum Zeitpunkt der Eröffnung des Sparvertrages. Die Spardauer beläuft sich auf mindestens 5 bis maximal 10 Jahre. In dieser Zeit muss ein Mindestbetrag von 50'000 Franken angespart werden. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann der Kanton den erstmaligen Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum mit einer Bausparprämie unterstützen. Die Bausparprämie beträgt 20 Prozent des Sparbetrags, jedoch maximal 25'000 Franken. Im Jahr 2024 wurde in 33

⁴⁷ Die Angaben in diesem Kapitel basieren auf einer im Frühjahr 2025 durchgeführten Umfrage bei den Kantonen. Die Rückmeldungen der Kantone waren unterschiedlich umfassend, vor allem auch, was steuerliche Aspekte betrifft.

Fällen die Eröffnung eines entsprechenden Sparkontos mitgeteilt; eine Auszahlung von Prämien kann somit frühestens Anfang 2029 erfolgen. Zudem wurde im Jahr 2024 noch eine altrechtliche Bausparprämie in der Höhe von rund 12'000 Franken ausbezahlt.

Der **Kanton Genf** kennt ebenfalls Bausparprämien (max. 12'000 Franken pro Person und Jahr). 2024 wurde eine Prämie in der Höhe von rund 5000 Franken ausbezahlt, womit die Zinsen des Bausparkontos verdoppelt wurden. Möglich wäre auch die Gewährung einer Bürgschaft durch den Kanton, allerdings wurde dieses Instrument 2024 nie genutzt. Ebenso könnten rückzahlbare Vorschüsse gewährt werden. Auch dieses Instrument wurde 2024 nicht in Anspruch genommen. Weiter existieren Preiskontrollen für neu erstellte Stockwerkeigentumswohnungen in Entwicklungszonen (zone de développement, ZD PPE). Während 10 Jahren werden die Preise kontrolliert, d.h. Verkaufspreise sind gedeckelt. Insgesamt wurden in den letzten Jahren rund 300 Wohnungen erstellt, welche unter die Preiskontrolle fallen. Weiter werden bei Eigentumstransaktionen unterhalb einer jährlich festgelegten Schwelle die Handänderungs- und Erstellungsgebühren für Schuldbriefe ermässigt.

Der **Kanton Basel-Stadt** fördert Wohneigentum, indem er Baugemeinschaften oder alternative Wohneigentumsmodelle unterstützen kann. Dies kann mit Beratung, Darlehen oder finanziellen Beiträgen erfolgen. In den letzten Jahren ist jedoch keines der genannten Instrumente eingesetzt worden.

Der **Kanton Waadt** gewährt Rückbürgschaften an die Bürgschaftsgenossenschaft des Kantons Waadt (CVCH). Dabei werden regional und nach Objektart unterschiedliche Kostenobergrenzen wirksam, und der rückverbürgte Anteil ist begrenzt. In einem Verlustfall würde der Schaden zwischen CVCH und dem Kanton Waadt hälftig geteilt. Insgesamt waren Ende 2024 Bürgschaften für 27 Eigentümer ausstehend, davon wurden 3 im Jahr 2024 gewährt.

Im **Kanton Freiburg** werden die Handänderungssteuern beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum seit Anfang 2024 ermässigt. Bei einem Gesamtpreis für das Land und das Bauwerk von bis zu 1 Million Franken wird die Bemessungsgrundlage um 500'000 Franken reduziert, bei einem Gesamtpreis bis 1,5 Millionen Franken um 250'000 Franken. Das Wohneigentum muss im Wesentlichen der Eigennutzung des Erwerbers dienen, und zwar für mindestens zwei Jahre.

Im **Kanton Zürich** hat der kantonale Hauseigentümerverband im Herbst 2023 zwei kantonale Volksinitiativen lanciert, um das selbstgenutzte Wohneigentum zu stärken. Die «Wohneigentums-Initiative» forderte, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Eigentumswohnungen für das selbstbewohnte Wohneigentum erstellt werden müssen. Die «Starthilfe-Initiative» wollte den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum erleichtern. Durch die Einführung einer ergänzenden Bürgschaft, garantiert durch den Kanton Zürich, sollte das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und damit der Zugang zu einer Hypothek erleichtert werden. Die «Starthilfe-Initiative» wurde vom Hauseigentümerverband Ende 2025 zurückgezogen. Die Wohneigentumsinitiative wiederum wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen und am 14. Juni 2026 vom kantonalen Stimmvolk mit 74,9 Prozent Nein abgelehnt.

Der **Kanton Wallis** gewährt A-fonds-perdu-Beiträge an natürliche Personen für den Kauf, Bau oder Renovationen von Wohneigentum und Darlehen an juristische Personen für den Kauf, Bau oder Renovationen von Wohnungen. Diese Hilfen sind für Gemeinden mit spezifischen Problemstellungen des Berggebiets und ländlichen Raums vorgesehen. Insgesamt fallen zurzeit 36 Gemeinden unter den entsprechenden Perimeter. Im Jahr 2024 wurden 64 Hilfen (à fonds perdu) im Totalbetrag von rund 1,8 Millionen Franken bewilligt.

Alle Kantone verwalten die noch in ihrem Gebiet vorhandenen WEG-Geschäfte (falls noch nicht abgeschlossen) oder die Geschäfte aus Wohnbauaktionen aus den 40er- und 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts (W-Geschäfte), ohne dass dabei nennenswerte Gelder fliessen.

Einige Kantone haben nach Inkraftsetzung der Neugestaltung der Finanzen und Aufgaben (NFA) eine kantonale gesetzliche Grundlage als Nachfolge für die Weiterführung des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten geschaffen. Dazu gehören die Kantone AI, GR, UR, VD, VS und OW.

Zum Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet wurde im **Kanton Graubünden** im Juni 2025 eine Revision angenommen. Neben einer Anhebung der Einkommens- und Vermögensgrenzen beschloss das Kantonsparlament, einen kantonalen Fonds de Roulement zu schaffen, aus dem – ergänzend zur Wohnraumförderung des Bundes – kantonale Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger ausgerichtet werden.

Kantone und Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanungsrevisionen raumplanerische Massnahmen zur Förderung des Wohneigentums erlassen. Dies können speziell für diesen Zweck reservierte Zonen sein oder Anreize im Fall der Begünstigung dieses Zwecks, zum Beispiel Ausnützungsboni. Dabei kann mit flankierenden Massnahmen dem Ziel der Ressourcenschonung nachgekommen werden.

6. Internationale Wohneigentumsförderung

Die deutsche Friedrich Naumann Stiftung hat 2021 eine Studie zur Wohneigentumspolitik in Europa verfasst.⁴⁸ Darin werden verschiedene Instrumente der Wohneigentumspolitik in sieben europäischen Ländern dargestellt und verglichen.⁴⁹ Insbesondere werden die Transaktionskosten, der Schuldzinsabzug bei der Einkommenssteuer und Instrumente zur Unterstützung bei der Finanzierung betrachtet. Wenig überraschend werden Haushalte in den verschiedenen Ländern unterschiedlich stark und mit verschiedenen Instrumenten beim Erwerb von Wohneigentum unterstützt respektive steuerlich unterschiedlich ent- und belastet.

Für den deutschen Kontext, der in Vielem mit dem schweizerischen vergleichbar ist, empfehlen die Autoren progressive Grunderwerbssteuern, die für Selbstnutzer reduziert werden. In gewissen Kantonen ist dies bereits der Fall – beispielsweise, wenn es einen Freibetrag gibt oder wenn ein Teil der Steuer erlassen wird, wenn die Erwerbenden Wohnsitz in der Liegenschaft nehmen. Ausserdem empfiehlt der zitierte Bericht, die sogenannte Portabilität der Grunderwerbssteuerzahlungen ins Auge zu fassen, um dem Lock-In-Effekt entgegenzuwirken. Das würde bedeuten, dass eine einmal gezahlte Grunderwerbssteuer teilweise an eine Grunderwerbssteuer angerechnet werden könnte, die beim Kauf einer neuen selbstbewohnten Immobilie anfällt – man müsste beim Umzug von einer bestehenden in eine neue Eigentumswohnung also nicht die volle Grunderwerbssteuer bezahlen.

Bei den Finanzierungshilfen wird eine in den Niederlanden umgesetzte Immobilienkreditversicherung positiv hervorgehoben. Eine solche stellt im Fall von unvorhergesehenen Ereignissen (beispielsweise Arbeitslosigkeit, Scheidung, Arbeitsunfähigkeit oder Tod eines Partners oder einer Partnerin) die Weiterzahlung der Zinsen und Amortisationen sicher. Eine solche Versicherung muss für möglichst viele Menschen attraktiv sein, so dass ein Risikoausgleich gelingen kann. Banken können dann aufgrund der höheren Sicherheit ihre Eigenkapitalanforderungen reduzieren – womit ein wichtiges Hemmnis für den Erwerb von Wohneigentum von jüngeren Menschen ohne Erbmöglichkeit wegfällt.

In der EU ist mehr als jedes vierte Land ein Bausparland.⁵⁰ Dieses Instrument wurde bereits in Kapitel 3.3. des vorliegenden Berichts diskutiert.

⁴⁸ Vgl. Pekka Sagner und Michael Voigtländer (2011). Wohneigentumspolitik in Europa. Liberales Institut der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Potsdam; <https://shop.freiheit.org/#!/Publikation/1086>.

⁴⁹ Die 7 Länder sind Belgien, Dänemark, Frankreich, Irland, die Niederlande, Schweden und das Vereinigte Königreich. Zusätzlich enthält der Bericht Informationen über Deutschland. Diese Länder haben gemeinsam, dass sie eine höhere Wohneigentumsquote haben als die Schweiz – gleichzeitig haben sie einen signifikanten und funktionierenden Mietwohnungsmarkt.

⁵⁰ Vgl. Europäische Bausparkassenvereinigung, Bausparen in Europa – eine Idee und ihre Vorteile; https://www.efbs.org/wp-content/uploads/2018/11/Bausparen_in_Europa_20181113.pdf.

In Kanada gab es diverse Programme zur Wohneigentumsförderung, die jedoch wieder beendet wurden. Als Gründe wurden der grosse Finanzbedarf, die oftmals mit entsprechenden Programmen verbundenen Mitnahmeeffekte oder die Wirkungslosigkeit genannt. Aktuell können steuerbefreite Einzahlungen vorgenommen werden, die Erträge sind ebenfalls steuerbefreit. Vergleichbar ist das aktuelle System mit der schweizerischen Säule 3a.

In der Vergangenheit wurden in Australien Haushalten mit begrenztem Vermögen direkte Zuschüsse ausgerichtet. Aufgrund hoher Kosten und fraglicher Wirksamkeit wurde das Programm jedoch wieder eingestellt. Ähnliches gilt für ein weiteres Programm in Kanada. In den USA gibt es Beratungsprogramme mit Schulungen zu Budgetierung, Hypothekenverträgen und Kaufprozessen.⁵¹ In Dänemark gibt es ein Modell von 30-jährigen Festhypotheken, welche von Banken vergeben, in Pfandbriefe verpackt und an Endinvestoren weitergereicht werden. Hausbesitzer können die Schuld jederzeit zum Nominalwert zurückzahlen. Dieses Modell würde allerdings in der Schweiz wenig an der Leistbarkeit von Wohneigentum ändern, sind es doch weniger die Wohnkosten als mehr die Tragbarkeitslimiten, welche die Leistbarkeit begrenzen.⁵²

Eine Analyse der OECD⁵³ zu Best-Practices in der Wohnbaupolitik empfiehlt in Bezug auf das Steuersystem, Immobilientransaktionen weniger stark zu besteuern und dafür jährlich wiederkehrende Steuern vorzusehen. Dies führt dazu, dass die Wohnmobilität weniger eingeschränkt wird. Ausserdem sollte weniger der Wert der Gebäude und mehr der Landwert als Steuerbasis dienen – dies würde die Bautätigkeit anregen.⁵⁴ Die OECD empfiehlt, diese Steuereinnahmen unter anderem für den Sozialwohnungsbau zu verwenden. Ganz allgemein wird empfohlen, Steuervorteile für Wohneigentümer zu beseitigen, da diese eher Haushalten mit hohen Einkommen zugutekommen.

7. Zwischenfazit

Die hier vorgestellten Ansätze und Instrumente haben nicht den Anspruch, alle Möglichkeiten zur Förderung von Wohneigentum erschöpfend darzustellen. Aus Ressourcengründen wurde insbesondere darauf verzichtet, eine vertiefte Analyse von im Ausland praktizierten Instrumenten vorzunehmen. Wie die Übersicht im Anhang zeigt, haben verschiedene Instrumente unterschiedliche Stärken und Schwächen. Nicht alle setzen eine staatliche Unterstützung voraus; die meisten können aber mit einer staatlichen Förderung kombiniert und effektiver gemacht werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der starken Preissteigerungen der letzten Jahre sind Instrumente, die preistreibend wirken, kritisch zu betrachten. Sie widersprechen auch dem Grundsatz des effizienten Einsatzes staatlicher Mittel. Weiter sind die nachfrageseitigen Instrumente meist wenig zielgenau und kommen oft vor allem denjenigen Haushalten zugute, die bereits über Wohneigentum verfügen. Eine spürbare Erhöhung der Wohneigentumsquote lässt sich damit kaum erreichen.

Angebotsseitige Instrumente lassen meist eine zielgenauere Wohneigentumsförderung zu. Aber selbst Modelle, die bereits länger bekannt sind, sind bisher nicht über ein Nischendasein hinausgekommen. Allerdings wurden diese Instrumente auch nicht mit eigentlichen Fördermechanismen verbunden.

Eine 2022 veröffentlichte Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB)⁵⁵ zeigt anschaulich auf, dass viele ältere Eigentümerinnen und Eigentümer in ihrem Eigenheim verbleiben, auch wenn dieses an sich zu gross geworden ist. Gemäss der Analyse der ZKB sind 70 Prozent der Einfamilienhäuser im Kanton

⁵¹ Vgl. Selina Lehner und Holger Hohgardt (2025). Wohnmobilität neu denken. Zwischen individueller Entscheidung und strukturellen Rahmenbedingungen. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, S. 43-45. Medienmitteilung: <https://www.bwo.admin.ch/de/newsb/vlkOK4Uv-rFvMTYbJA1d>.

⁵² Letztere zu lockern hätte, wie in Kap. 8 erläutert wird, negative Effekte sowohl auf die Leistbarkeit von Wohneigentum (übersteigende Preise) als auch auf die Finanzmarktstabilität.

⁵³ Vgl. OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris; <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

⁵⁴ Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ging die Schweiz eher in die entgegengesetzte Richtung.

⁵⁵ Zürcher Kantonalbank, Immobilien aktuell. Mehr Raum für den Wohnraum, Zürich, April 2022, S. 16-19; https://www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/blog/immobilien/ZKB_ImmobilienAktuell_Magazin_1-22_ok.pdf.

Zürich «unterbelegt», was bedeutet, dass die Zimmerzahl grösser ist als die Anzahl der Personen plus 1. 15 Prozent der Einfamilienhäuser im Kanton Zürich werden nur noch von einer Person bewohnt. Beinahe zwei Drittel dieser Einzelpersonen in einem Einfamilienhaus sind älter als 65 Jahre.

Dies zeigt, dass auch die Weitergabe von Wohneigentum an die nächste Generation ein Faktor ist, der zu berücksichtigen ist. Wenn gut angepasste Angebote bspw. für Alters- oder Generationenwohnen vorhanden sind, könnte dies älteren Menschen den Entscheid für den Wechsel ihrer Wohnsituation erleichtern oder beschleunigen. Entsprechende Angebote werden seit einigen Jahren von gemeinnützigen Wohnbauträgern vermehrt erstellt und angeboten. Diese Angebote könnten mittelfristig zu einer Entspannung auf dem Wohneigentumsmarkt beitragen – dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass relativ viele Eigentumsobjekte frei werden, wenn die Babyboomer-Generation, welche die höchste Wohneigentumsquote aufweist, aus ihren Häusern und Wohnungen auszieht.

Ebenfalls auf der Angebotsseite können raumplanerische Massnahmen dazu beitragen, dass bereits eingezontes Bauland auch wirklich für die Erstellung von Wohnraum genutzt wird. Massnahmen zur Verflüssigung von Bauland bestehen, werden aber eher selten umgesetzt.

8. Beantwortung der im Postulat gestellten Fragen

- Kann die sistierte direkte Eigentumsförderung im Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) reaktiviert werden, um die Bedürfnisse nach selbst bewohntem Wohneigentum für Private, wie es in der Bundesverfassung vorgesehen ist, zu ermöglichen?

Die direkte Eigentumsförderung ist im Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) vorgesehen und könnte ohne Gesetzesänderung eingeführt werden. Der Finanzbedarf wäre allerdings gross: Würden jährlich für 1000 Eigentumsobjekte⁵⁶ Darlehen von durchschnittlich je 100'000 Franken vergeben, die innert 20 Jahren zurückbezahlt werden müssten, würden zu Beginn jährlich rund 100 Millionen Franken benötigt. Dies ergäbe nach 20 Jahren bei linearer Rückzahlung eine Summe von rund 1 Milliarde Franken. Kommt hinzu: Würde die direkte Eigentumsförderung reaktiviert, würde sich auch die Frage stellen, ob zugleich auch die direkte Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen aufgenommen werden sollte. Um 2000 preisgünstige Mietwohnungen⁵⁷ pro Jahr direkt zu fördern, wären jährliche Darlehen von rund 230 Millionen Franken nötig.

Vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage des Bundes ist die Reaktivierung der Förderung damit ohne Abstriche im gleichen Umfang in anderen Aufgabengebieten nicht umsetzbar. Ausserdem wäre diese Art der Förderung eine nachfrageseitige Massnahme, welche tendenziell zu Preissteigerungen führen würde.

- Könnte die Vergabe von zinslosen resp. zinsgünstigen Darlehen oder von Bürgschaften des Bundes gemäss WFG an Privatpersonen zum Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum mit klaren Rahmenbedingungen ergänzt und präzisiert werden?

Würden die genannten Instrumente im Bereich der direkten Eigentumsförderung eingesetzt, liessen sie sich mit Bedingungen zur Begrenzung des Boden- und Wohnflächenverbrauchs, mit Belegungsvorschriften oder auch mit Vorgaben zum Haushaltseinkommen verbinden. Zudem wären qualitative Voraussetzungen (beispielsweise die Kriterien des Wohnungsbewertungssystems WBS) sinnvoll. Die bereits bestehenden Kostenlimiten⁵⁸ tragen ebenfalls zu kostengünstigen Wohnungen und damit zu einem vergleichsweise geringen Wohnflächenverbrauch bei.

⁵⁶ Entspricht ca. 5-10 Prozent der jährlich neu gebauten Wohneigentumseinheiten.

⁵⁷ Entspricht ca. 5-10 Prozent der jährlich neu gebauten Mietwohnungen. Die für die einzelnen Objekte vorzusehenden Direktdarlehen wären aufgrund des angestrebten Verbilligungseffektes leicht höher als im Eigentumsbereich.

⁵⁸ Vgl. Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4); <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2004/60/de>.

Bedingungen zu Boden- und Wohnflächenverbrauch würden einerseits zu einem effizienteren Ressourcenverbrauch beitragen. Andererseits liesse sich so auch sicherstellen, dass auf den gegebenen Baulandreserven mehr Wohnraum erstellt und mehr Menschen untergebracht werden können. Damit würde die Förderung nicht ausschliesslich nachfrageseitig, sondern teilweise auch angebotsseitig wirken.

- Welche Massnahmen würden namentlich zu einem effizienten Ressourcenverbrauch im Wohnen und zu einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage beitragen?

Um das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auszugleichen, müsste das Angebot erhöht werden. Dies kann einerseits über die beschriebenen Mechanismen der Förderung von bodensparenden Eigentumsformen geschehen. Andererseits könnte es über alternative Formen des Eigentums geschehen. Dies wären beispielsweise das sogenannte «Kleine Wohneigentum» (vgl. Kapitel 4.2) oder das «Wohneigentum auf Zeit» (vgl. Kapitel 4.3). Diesen Formen des Wohneigentums ist gemeinsam, dass es sich um Formen von Teileigentum handelt, bei welchen die Investitionsfunktion teilweise entfällt, weil beispielsweise kein Boden erworben wird. Entsprechend sind oder wären sie wahrscheinlich nur für einen Teil der potenziellen Käufer attraktiv.

Das Angebot könnte auch mittels raumplanerischer Massnahmen gefördert werden, indem Zonen für Eigentumswohnungen, optimalerweise mit vorgeschriebener Mindestdichte, erlassen würden. Da sich v.a. wohlhabendere Haushalte Wohneigentum leisten können, bestünde bei solchen Massnahmen jedoch die Gefahr, Wohnquartiere nach Einkommen und Vermögen zu segregieren.

- Was trägt der gemeinnützige Wohnungsbau als sogenannter «dritter Weg» und Sonderform des (Mit-)Eigentums beim Zugang zu preisgünstigem Wohneigentum bei und was könnte eine stärkere Förderung bewirken?

Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt dazu bei, dass preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht – allerdings vor allem in der längeren Frist. Eine stärkere Förderung würde dazu führen, dass mittel- und langfristig mehr preisgünstige Wohnungen auf den Markt kämen.

Eine Weiterführung dieser Förderung ist beschlossen. So wurde einerseits gemäss dem «Aktionsplan Wohnungsknappheit» ein neuer Verpflichtungskredit für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften in der Höhe von 1920 Millionen Franken) in der Wohnraumförderung beschlossen (Massnahme C1.2). Die entsprechende Botschaft hat der Bundesrat am 5. Dezember 2025 ans Parlament verabschiedet. Ausserdem wird der Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützige Wohnbauträger günstige und als Eigenkapital geltende Darlehen erhalten können, ab 2030 bis 2034 um insgesamt 150 Millionen aufgestockt. Die entsprechende Botschaft hat der Bundesrat am 26. September 2025 verabschiedet. Die beiden Instrumente beziehungsweise deren Weiterführung mit den anbegehrten Krediten wurden am 10. März 2026 vom Nationalrat mit 129:62 (Fonds de roulement) resp. 130:62 (Bürgschaften) Stimmen bei je einer Enthaltung gutgeheissen. Auch der Ständerat hat am 2. Juni 2026 den beiden Krediten zugestimmt (Fonds de roulement 33:10 bei einer Enthaltung und Eventualverpflichtungen 36:8).

- Wie könnten besonders effiziente angebotsseitige Massnahmen der Kantone allenfalls unterstützt werden?

Die wenigen in den Kantonen umgesetzten Massnahmen setzen auf der Nachfrageseite an. Eine Ausnahme stellt die Massnahme im Kanton Genf dar, wo Preiskontrollen für neu erstellte Stockwerkeigentumswohnungen in Entwicklungszonen existieren.

Im Rahmen des Projekts «Entflechtung27» wurde auch der Bereich der Wohnbauförderung analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass Bund und Kantone im Bereich der Wohnbau- resp. Wohnraumförderung parallele Kompetenzen haben und sich die entsprechenden Förderungen ergänzen. Auch zeigte sich, dass beim Vollzug in der Regel keine Verflechtung zwischen Bund und Kantonen besteht und so auch die fiskalische Äquivalenz gewahrt ist. Eine (stärkere) Verflechtung der Tätigkeit von Bund und Kantonen soll nicht angestrebt werden.

- Wie könnten ausserhalb des WFG die Eigenmittelvorschriften angepasst und damit die Tragbarkeit für Hypotheken für selbst bewohntes Wohneigentum für Private allenfalls erleichtert werden – ohne dabei über Gebühr Risiken für die Finanzmarktstabilität einzugehen?

Die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Banken unterliegt Vorgaben, welche den notwendigen Eigenmitteleinsatz eines Hypotheknehmers betreffen. Seit 2012 regeln die von der FINMA als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannten «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg)»⁵⁹ («Mindestanforderungen») minimale Anforderungen an den Eigenmitteleinsatz wie auch in Bezug auf zu leistende Amortisationen. Die Mindestanforderungen machen Vorgaben zu den Eigenmitteln, die nicht aus der zweiten Säule, also z.B. nicht aus der Pensionskasse stammen. Dieser Mindestanteil beträgt 10 Prozent. Die insgesamt von den Hypothekarkreditnehmenden einzubringenden Eigenmittel legen die Banken nach Immobilien-/Objekttyp und nach ihrer Risikopolitik fest. Im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums liegen sie in der Regel bei mindestens 20 Prozent des Belehnungswerts. Zusätzlich gilt das Niederstwertprinzip, d.h. der tiefere Wert von Kaufpreis und Schätzwert wird zur Festlegung des Belehnungswerts benutzt. Eine allfällige Differenz zwischen Kaufpreis und Belehnungswert muss vom Eigentümer vollständig aus eigenen Mitteln aufgebracht werden.

Die von der FINMA als aufsichtsrechtlicher Mindeststandard anerkannten «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite» vom Dezember 2023, in Kraft seit 1. Januar 2025, definieren in qualitativer Weise, wie Banken im Rahmen der Kreditgewährung die Tragbarkeit von Krediten zu beurteilen haben. Dementsprechend haben Banken in ihren internen Regelungen folgende Elemente zu definieren: nachhaltige Einnahmen und Ausgaben, den zu verwendenden langfristigen kalkulatorischen Hypothekarzinssatz, Maximallimiten für das Verhältnis zwischen Lasten und Einnahmen. Üblicherweise besagen die bankinternen Regelungen, dass die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens⁶⁰ betragen sollten. Höhere Quoten werden in begründeten Einzelfällen akzeptiert. Dabei berechnen sich die Wohnkosten mittels eines kalkulatorischen Hypothekarzinses, der üblicherweise zwischen 4,5 und 5 Prozent liegt, angenommenen jährlichen Unterhaltskosten von üblicherweise einem Prozent⁶¹ des Kaufpreises plus Kosten für die Amortisation der zweiten Hypothek innerhalb einer bestimmten Frist (die Hypothek muss gemäss den Mindestanforderungen innerhalb von 15 Jahren auf 66 Prozent des Belehnungswerts reduziert werden). Diese Regelungen verfolgen das Ziel, dass auch adverse Szenarien, wie stark steigende Zinsen oder eine Immobilienkrise, für die Hypothekarkreditnehmenden tragbar sind und die Finanzstabilität gewährleistet ist. Bei einer hohen Preisdynamik kann der Erwerb von Wohneigentum aber herausfordernd werden. So wären, vereinfacht gesagt, für eine Immobilie mit Belehnungswert von 1 Mio. CHF Eigenmittel von 200'000 CHF bereitzustellen und für den Hypothekarbetrag von 800'000 CHF ein Bruttojahreseinkommen von rund 165'000 CHF erforderlich.

Eine Senkung der Eigenmittelvorschriften sowie eine Senkung der Tragbarkeitsregelungen könnten auch zu gegenläufigen Effekten führen. Sie hätten wahrscheinlich eine steigende Nachfrage und damit tendenziell auch steigende Preise zur Folge. Damit würde auch der Eigenmittelbedarf für den Erwerb wieder ansteigen und die Tragbarkeit verschlechtert.

Die Risiken am Immobilienmarkt sprechen gegen eine Lockerung der Mindestanforderungen betreffend Eigenmittel und Tragbarkeit. Der IMF hat sich kürzlich dafür ausgesprochen, die Vorgaben eher zu verschärfen, um die Risiken im Immobiliensektor zu senken.⁶²

⁵⁹ Aktuell gültige Fassung von Dezember 2023, in Kraft seit 1. Januar 2025.

⁶⁰ Manche Banken betrachten das Nettoeinkommen und erlauben dafür einen höheren Wohnkostenanteil als ein Drittel.

⁶¹ Bei Minergiebauweise kann es auch tiefer sein.

⁶² Vgl. International Monetary Fund IMF, Switzerland: 2025 Article IV Consultation-Press Release; Staff Report; and Statement by the Alternate Executive Director for Switzerland, S. 17; <https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2025/english/1cheea2025001-source-pdf.pdf>.

9. Schlussfolgerungen

Aufgrund der Analysen in diesem Bericht sollten Instrumente der Wohneigentumsförderung folgenden drei Kriterien entsprechen:

1. Sie sollten dazu beitragen, dass der Boden- und Wohnflächenverbrauch möglichst limitiert wird. Geeignet dazu sind Instrumente, welche Anreize für eine effiziente Wohnflächennutzung schaffen, oder solche, welche staatliche Förderungen mit entsprechenden Vorgaben verbinden.
2. Mitnahmeeffekte sind zu vermeiden. Staatliche Unterstützungsmassnahmen im Bereich der Wohneigentumsförderung sollen so ausgestaltet werden, dass sie möglichst zielgenau denjenigen Bevölkerungsgruppen zugutekommen, welche in der Bundesverfassung in diesem Zusammenhang erwähnt werden. Gemäss Artikel 108 Absatz 4 BV sind dies Familien, Betagte, Bedürftige und Behinderte.
3. Staatliche Massnahmen im Bereich der Wohneigentumsförderung sollten so ausgestaltet werden, dass sie möglichst nicht preistreibend wirken. Damit sind Instrumente auf der Nachfrageseite grundsätzlich kritisch zu betrachten.

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Zugang zu Wohneigentum erweist sich vor diesem Hintergrund als anspruchsvoll, weil viele der möglichen Massnahmen entweder preistreibend wirken oder beträchtliche Finanzmittel erfordern würden.

Die Auswirkungen des Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung des Eigenmietwerts) werden sich ab 2029 zeigen. Die Möglichkeit, nachträglich Einzahlungen in die Säule 3a zu tätigen, ist 2026 erstmals wirksam, indem 2025 nicht (komplett) erfolgte Einzahlungen nachgeholt werden können. Breitere Auswirkungen auf den Ansparprozess eines Eigentumserwerbs können erst in einigen Jahren erwartet werden.

Um dennoch den Zugang zu Wohneigentum gezielt zu verbessern, soll die folgende Massnahme weiterverfolgt werden. Diese fügt sich in zwei wichtige Querschnittspolitiken des Bundes ein, die Agglomerationspolitik (AggloPol) und die Politik für den ländlichen Raum und die Berggebiete (PERM).⁶³

Neuordnung der Wohneigentumsförderung im ländlichen Raum: Unter 3.4 sind die Aktivitäten der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) erwähnt. Diese Stiftung, die 1992 vom BWO, dem Schweizer Bauernverband und mehreren landwirtschaftlichen Kreditkassen gegründet wurde, verfügt über einen Fonds de Roulement von rund 30 Millionen Franken. Allerdings sind die vergebenen Darlehen gering (rund 2 Mio. Fr. pro Jahr), was auch damit zusammenhängt, dass über die Strukturhilfen des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) ebenfalls Darlehen für Wohnräume gewährt werden (rund 45 Mio. Fr. pro Jahr). Derzeit wird diese Wohneigentumsförderung im ländlichen Raum analysiert. Ziel dabei ist, Doppelspurigkeiten zu eliminieren und die Förderung effektiver zu gestalten.

⁶³ Vgl. Bericht des Bundesrates (2024), Agglomerationspolitik und Politik für die ländlichen Räume und Berggebiete: Beitrag des Bundes für eine kohärente Raumentwicklung 2024–2031; https://www.seco.admin.ch/dam/seco/de/dokumente/Publikationen/Dienstleistungen/Publikationen/Formulare/Standortfoerderung/Studien/Berichte/bericht_kore.pdf.download.pdf/Bericht_DE_AggloPol_P-LRB_KoRE_2024-2031.pdf.



Anhang: Übersicht der verschiedenen Instrumente im Bereich der Wohneigentumsförderung

Massnahme	Zielgenauigkeit/ Mitnahmeeffekt	Preiseffekt / Einfluss auf Preise	Wer profitiert? Neuerwerber / bestehende Eigentümer profitieren	Wer profitiert? Hohe / mittlere / tiefe Einkommen	Beitrag Steigerung Eigentumsquote	Gesetzliche Anpassung nötig?	Kosten	Ressourcenverbrauch
3.1.a Aktuelles System der Wohneigentumsbesteuerung ⁶⁴	Mitnahmeeffekt hoch	+	Bestehende	Hoch	Eher ja, durch Abzugsfähigkeit der anfänglich zumeist hohen Hypothekarzinszahlungen	Nein	Mittel	Hoch
3.1.b Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung	Mitnahmeeffekt hoch	Eher +, je nach Zinshöhe	Neuerwerber und langjährige Eigentümer	Hoch	Eher ja, durch degressiven Abzug während 10 Jahren (Ersterwerberabzug)	In Volksabstimmung vom 28. September 2025 angenommen, in Kraft zum 1. Januar 2029	Ziel: einkommensneutral; effektiv je nach Zins (aktuell hoch)	Hoch
3.2. Vorbezug Mittel 2. und 3. Säule	Mitnahmeeffekt hoch	+	Beide	Hoch	Ja	Nein	Tief ⁶⁵	Hoch
3.3. Bausparen	Mitnahmeeffekt hoch	+	Je nach Ausgestaltung	Hoch	Eher ja	Ja	Mittel	Hoch
3.4.a Instrumente WEG und WFG	Mitnahmeeffekt moderat	Eher +	Beide	Mittel	Früher ja	Gesetzliche Grundlage vorhanden (WFG)	Bedingt steuerbar, wirksam wenn hoch	Begrenzt aufgrund von Kostenlimiten
3.4.b SFWE	Mitnahmeeffekt moderat	Eher +	Neuerwerber	Mittel	Gering	Überprüfung Doppelspurigkeiten	Fonds SFWE vorhanden, Fonds IK?	Begrenzt aufgrund von Kostenlimiten

⁶⁴ Die Bevorzugung des selbstbewohnten Wohneigentums rührt von den im Vergleich zum Markt zu niedrigen Eigenmietwerten.

⁶⁵ Die Kosten sind tief im Vergleich zur Situation, dass die Möglichkeit der steuerbefreiten Einzahlung in die 3. Säule besteht, aber nicht für den Erwerb für Wohneigentum vorbezogen werden kann. Die generellen Kosten der steuerbefreiten Einzahlung in die 3. Säule hingegen sind höher.



3.5. Rückbürgschaften für Hypotheken	Mitnahmeeffekt moderat	Eher +	Neuerwerber	Hoch	Gering	Gesetzliche Grundlage vorhanden	Steuerbar, Risiko kann allerdings gross werden	Begrenzt aufgrund von Kostenlimiten
3.6. Miet-Kauf	Mitnahmeeffekt moderat	Eher +	Neuerwerber	Mittel bis hoch	Gering	Nein	Steuerbar, Risiko kann allerdings gross werden	Eher hoch
4.1. Vorkaufsrecht für Mieter	Zielgenau	-	Neuerwerber	Alle	Ja	Ja	Geringe direkte Kosten	Gering
4.2. Kleines Wohnungseigentum	Zielgenau	Neutral	Neuerwerber	Mittel	Ja	Ja, dürfte nicht einfach werden (enge Bezüge zum Miet-, Bau- und Stockwerkeigentumsrecht)	Geringe direkte Kosten	Mittel
4.3. Wohneigentum auf Zeit	Zielgenau	Neutral	Neuerwerber	Mittel	Eher ja	Nein	Geringe direkte Kosten	Mittel (wegen zeitlicher Beschränkung)
4.4. Förderung von Stockwerkeigentumsprojekten	Mitnahmeeffekt moderat	-	Neuerwerber	Mittel bis hoch	Ja	Ja	Geringe direkte Kosten	Mittel, ausser Förderung ist mit Vorgaben verbunden
4.5.a Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau	Mitnahmeeffekt moderat	Preisermässigung denkbar bei genügendem Angebot für Wohnen im Alter	Indirekt Neuerwerber	Eher Tief und Mittel	Nein	Nein	Gering	Sehr gering
4.5.b Gemeinnütziges Wohneigentum	Mitnahmeeffekt moderat	Neutral	Neuerwerber	Mittel	Gering	Eventuell	Gering	Gering
Massnahme	Zielgenauigkeit/ Mitnahmeeffekt	Preiseffekt / Einfluss auf Preise	Wer profitiert? Neuerwerber / bestehende Eigentümer profitieren	Wer profitiert? Hohe / mittlere / tiefe Einkommen	Beitrag Steigerung Eigentumsquote	Gesetzliche Anpassung nötig?	Kosten	Ressourcenverbrauch