

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL PS SVIZZERO

**FERMARE GLI AFFITTI ESORBITANTI,
METTERE IL SETTORE IMMOBILIARE
AL SERVIZIO DELLE PERSONE**

DOCUMENTO DI LAVORO

con tutti i emendamenti della scadenza 1

Raccolta di tutti gli emendamenti
presentati entro il 09.02.2026,
comprese le decisioni della presidenza



Indice

1. La situazione è diventata insostenibile	4
1.1 L'andamento dei prezzi è fuori controllo	5
1.2 Ogni persona ha bisogno di un tetto sopra la testa	7
1.3 La violazione della Costituzione è voluta politicamente	10
2. Analisi delle cause: i fattori che determinano i prezzi	12
2.1 La liberalizzazione del mercato immobiliare.....	12
2.2 L'effetto inflazionistico dell'enorme quantità di capitale alla ricerca di un investimento	13
2.3 Gli effetti dannosi della modifica dei principi contabili	14
2.4 Incentivi per utilizzi ad alto rendimento: AirBnb e appartamenti business.....	17
2.5 L'immigrazione non fa aumentare i prezzi	18
2.6 Il principale fattore che fa aumentare i prezzi: il mancato rispetto della legge sugli affitti.....	20
3. Due assi strategici	21
4. Asse strategico 1: Protezione degli inquilini da affitti esorbitanti	24
4.1 Combattere gli abusi e far rispettare la legge.....	24
4.2 Ripristino di un rendimento equo	25
4.3 Combattere l'abuso di case secondarie, AirBnB e appartamenti commerciali.....	26
5. Asse strategico 2: ampliare gradualmente il patrimonio immobiliare di utilità pubblica	26
5.1 Dare priorità agli investitori senza scopo di lucro sui terreni esistenti	26
5.2 Misure di pianificazione territoriale	28
5.3 Riportare le casse pensioni nell'alveo degli investitori senza scopo di lucro.....	29
5.4 Frenare la sovracapitalizzazione	29
6. Conclusione: il mercato immobiliare deve tornare al servizio delle persone!	30

A-1: Sektion SP Rapperswil-Jona

Antrag zu: Gesamtpapier, resp. zwischen Seite 2 und 3

Ziel: Zwischen der aktuellen Seite 2 und 3 ist folgender Text einzufügen:

„Zusammenfassung: in leichter Sprache – Worum geht es in diesem Papier?

Dieses Papier handelt vom Wohnen in der Schweiz.

Viele Menschen haben ein Problem: Wohnen ist zu teuer.

Warum ist Wohnen wichtig?

Alle Menschen brauchen eine Wohnung.

Wohnen ist ein Grund-Bedürfnis und ein Menschen-Recht.

Was ist das Problem?

Viele Menschen zahlen zu viel Miete.

Die Miete ist oft höher als erlaubt.

Viele Menschen haben Angst:

- *Angst, ihre Wohnung zu verlieren.*
- *Angst, sich zu wehren.*

Hohe Mieten machen viele Menschen arm.

Was sagt das Gesetz?

Das Gesetz sagt: Mieten dürfen nicht zu hoch sein.

Mieten sollen fair sein.

Menschen sollen eine bezahlbare Wohnung finden.

Das ist oft nicht so.

Warum sind die Mieten so hoch?

Es gibt mehrere Gründe:

Viele Wohnungen gehören grossen Firmen.

Diese Firmen wollen viel Geld verdienen.

Manche Wohnungen werden:

- *als Ferien-Wohnungen vermietet.*
- *oder als Business-Wohnungen vermietet.*

Diese Wohnungen fehlen für Menschen, die immer dort wohnen möchten.

Wichtige Information

Zuwanderung ist nicht der Hauptgrund für hohe Mieten.

Zuwanderung bedeutet, Menschen ziehen aus dem Ausland in die Schweiz.

Auch dort, wo Wohnungen leer stehen, sind die Mieten oft hoch.

Die Hauptgründe für zu hohe Mieten sind:

- *zu wenig Kontrolle.*
- *zu viel Gewinn.*

Was will dieses Papier?

Dieses Papier erklärt:

Warum Wohnen zu teuer ist.

Was man dagegen tun kann.

Es gibt zwei wichtige Ziele:

1. Schutz für Mieterinnen und Mieter

Faire Mieten.

Klare Regeln.

Weniger Angst.

2. Mehr gemeinnützige und barrierefreie Wohnungen

Gemeinnützig bedeutet:

Wohnungen ohne Gewinn.

Wohnungen für Menschen.

Bezahlbare Mieten.

Barrierefrei bedeutet:

Auch Menschen im Rollstuhl können dort wohnen.

Die wichtigste Aussage

Wohnen ist ein Recht.

Wohnen darf kein Luxus sein.

Der Wohnungsmarkt soll den Menschen dienen.

Begründung: Das Positionspapier ist in sehr schwerer Sprache verfasst. Damit der Sinn des Papiers für alle Menschen zugänglich ist, ist es wichtig, zu Beginn des Positionspapiers eine Zusammenfassung in leichter Sprache einzufügen.

Decisione della Presidenza: approvazione.

1. LA SITUAZIONE È DIVENTATA INSOSTENIBILE

Nella maggior parte delle regioni del Paese, gli affitti sono saliti alle stelle, andando contro le prescrizioni legislative. La colpa di questa violazione delle leggi sugli affitti e dell'aumento vertiginoso delle pigioni è della maggioranza borghese a Berna e della lobby immobiliare, che dispone di notevole potere nel Parlamento federale e si oppone a qualsiasi misura per fermare gli affitti esorbitanti. Secondo l'organizzazione Lobbywatch, solo nell'UDC la metà del gruppo parlamentare ha legami con il settore immobiliare.¹ La situazione non è migliore da Il Centro e PLR. Ma prima di analizzare le cause politiche ed economiche di questo problema, vogliamo mostrarne la portata.

¹ <https://www.lobbywatch.ch/de/daten/lobbygruppe/19/Immobilien%2FHauseigent%C3%BCmer%3Ainnen>

1.1 L'andamento dei prezzi è fuori controllo

La situazione degli affitti e dei costi abitativi sta peggiorando da decenni: anche se gli affitti avrebbero dovuto scendere, soprattutto a causa dei tassi di interesse bassissimi, negli ultimi venti anni sono aumentati del 30%.² Nello stesso periodo, l'inflazione dei prezzi al consumo è stata solo del 10%, come mostra il grafico qui sotto. Rispetto alle regole attuali, che prevedono un affitto basato sui costi e un rendimento limitato al 2% sopra il tasso di riferimento sul capitale proprio (attualmente 3,25%³), gli affitti sono troppo alti del 34%. Tenendo conto degli investimenti che aumentano il valore degli immobili, gli inquilini pagano quindi oltre 10 miliardi di franchi di troppo all'anno di affitti, ovvero 370 franchi al mese. Si tratta di puri guadagni da ridistribuzione senza alcuna prestazione reale: dalle tasche degli inquilini a quelle dei proprietari. Questo è economicamente assurdo, indebolisce massicciamente il potere d'acquisto degli inquilini, con effetti limitanti per i consumi o per il risparmio.

A-2 : Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Kapitel 1.1, Seite 3 – vor dem Absatz «Ebenso sind die Boden- und Immobilienpreise explodiert...»

Demande : Ergänzen

„Diese Umverteilung wirkt jedoch nicht für alle Haushalte gleich. Da Frauen im Durchschnitt tiefere Löhne erzielen, häufiger Teilzeit arbeiten und einen hohen Anteil unbezahlter Care-Arbeit leisten, sind sie stärker auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen und verfügen über geringere finanzielle Reserven. Alleinerziehende Haushalte, die überwiegend von Frauen geführt werden, sind in besonderem Masse von steigenden Wohnkosten betroffen. Wo Vermieter die Preise bestimmen, fliesst zunehmend Einkommen von den Mietenden zu den Eigentümern. Die Abschöpfung der Bodenrente über die Mieten entzieht diesen Haushalten überproportional finanzielle Mittel und verstärkt bestehende Ungleichheiten.“

Exposé des motifs : Der Zusatz ergänzt die bestehende strukturelle Argumentation, ohne den Charakter des Positionspapiers zu verändern.

Decisione della Presidenza: Accettazione con piccola modifica.

Locatori e proprietari: genere.

Allo stesso modo, i prezzi dei terreni e degli immobili sono esplosi. Ad esempio, nel Cantone Zurigo i prezzi dei terreni edificabili sono quasi triplicati in tutto il cantone, e ancora di più nelle zone centrali.⁴ Ciò è dannoso per l'economia e fa sì che sempre meno persone possono permettersi di acquistare una casa di proprietà (vedi capitolo 1.3).

² <https://www.comparis.ch/finanzen/wirtschaft/konjunktur/womo-index#content-7-content-1>

³ Tasso di riferimento valido dal 02.09.2025

⁴ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>

A-3: Präsidium der SP Schweiz

Antrag zu: Seite 4

Ziel: Neue Grafik Bodenpreise

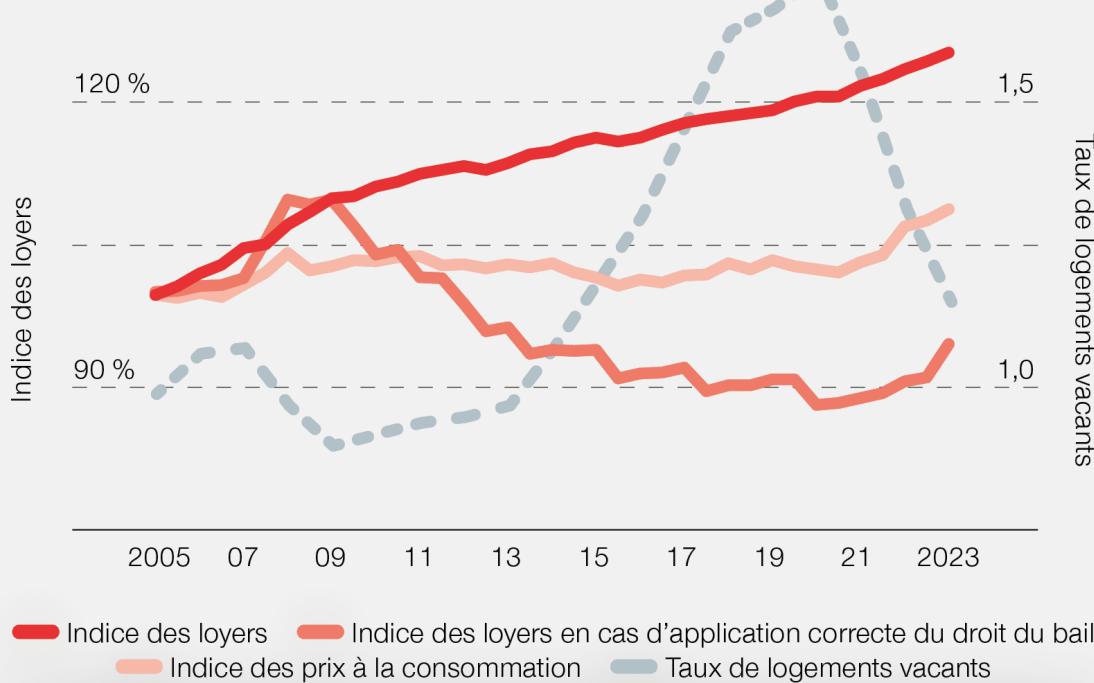


Eine ergänzende Folie ist durchaus sinnvoll.

Decisione della Presidenza: approvazione.

Curiosamente, gli affitti tendono ad essere più alti quando il tasso di sfitto è elevato, il che è del tutto controintuitivo: ci si aspetterebbe prezzi più bassi se ci sono più immobili sfitti. Se si osserva la variazione di questi valori di anno in anno, si nota una leggera correlazione nella direzione opposta: quando il tasso di sfitto diminuisce, gli affitti aumentano in misura leggermente maggiore. Ma anche questa correlazione è debole. Si può quindi concludere che, contrariamente a quanto ci si aspetterebbe in un mercato classico, non esiste un equilibrio tra prezzo e quantità determinato dalla legge della domanda e dell'offerta. Ciò significa anche che l'affermazione dell'UDC secondo cui l'immigrazione fa aumentare gli affitti è falsa. Come vedremo, qui sono all'opera altre forze. A parte questo, il diritto di locazione esclude esplicitamente la formazione dei prezzi in base alla domanda e all'offerta per buoni motivi (vedi capitolo 1.3).

Les locataires paient plus de 10 milliards de francs en trop... chaque année !



Corrélation « positive » : plus il y a de logements vacants, plus l'indice des loyers (IDL) est élevé ! Conclusion : le marché ne fonctionne pas selon l'offre et la demande. L'immigration ne fait pas augmenter les loyers.

Source : calculs ASLOCA, taux de vacance selon l'OFS

1.2 Ogni persona ha bisogno di un tetto sopra la testa

Se questa esplosione dei prezzi riguardasse le scarpe da ginnastica, si potrebbe tranquillamente attendere finché la situazione cambi. Nel caso degli alloggi, invece, la situazione è fondamentalmente diversa. Il suolo (e quindi il settore immobiliare) è una categoria di beni speciale e funziona in modo diverso da tutti gli altri beni. Si distingue per le seguenti caratteristiche uniche:

- Il suolo, come l'acqua e l'aria, appartiene alle tre categorie di beni primari essenziali: bisogna consumarlo semplicemente perché si esiste. Il nostro cibo cresce dal suolo e il suolo viene consumato già solo standoci sopra. A differenza dell'aria e dell'acqua, che sono (teoricamente) disponibili in quantità illimitata, il suolo non è riproducibile. Quindi, se la domanda di suolo aumenta, non è possibile reagire come si fa normalmente in economia aumentando l'offerta.
- Ne consegue che i proprietari fondiari possono ottenere un reddito senza prestare alcuna prestazione, semplicemente in virtù del fatto di possedere il terreno. Questi

redditi senza prestazione sono denominati «**rendita fondiaria**». Essa deriva dai proventi derivanti dall'affitto o dalla locazione o dai guadagni derivanti dalla vendita. Secondo stime, la rendita fondiaria annuale ammonterebbe a circa 130 miliardi di franchi⁵. La rendita fondiaria o tassa per l'utilizzo del terreno più famosa era la cosiddetta «decima», ovvero il decimo del raccolto che doveva essere consegnato due volte all'anno ai proprietari terrieri, in concreto ai balivi o ai signori feudali (per lo più nobili e monasteri). Nel quadro della rivoluzione democratica-borghese, fu abolita nel 1815. Ciò dimostra come il suolo sia sempre stato il fattore di capitale più importante, lo sia ancora oggi e lo sarà sempre.

3. Ne consegue che ogni persona è costretta a consumare un alloggio, indipendentemente dal fatto che si tratti di un appartamento in affitto o di una casa di proprietà. Non esiste l'opzione di non possedere né affittare.
4. Il mercato immobiliare è fondamentalmente (almeno nelle zone più densamente popolate) un **mercato archetipico di offerta** o di determinazione dei prezzi. La maggior parte delle persone vuole e deve vivere dove si trovano i posti di lavoro. Solo 70 anni fa la mobilità era estremamente costosa per la maggior parte delle persone, motivo per cui in passato l'industria costruiva appartamenti e case nelle immediate vicinanze per i propri lavoratori; oggi i costi della mobilità sono diminuiti rispetto al reddito, ma il fattore tempo per gli spostamenti è elevato. Pertanto, dove si trovano i posti di lavoro, c'è sempre una domanda eccessiva di alloggi. Se si costruisce di più e si amplia l'offerta di alloggi, arrivano più persone che hanno bisogno di scuole, assistenza sanitaria, infrastrutture, ristoranti, ecc., il che a sua volta crea più posti di lavoro, il che a sua volta fa aumentare la domanda di alloggi. In questo modo, chi offre alloggi (in affitto o in vendita) può sempre determinare il prezzo. Poiché bisogna pur vivere da qualche parte (consumo obbligatorio), può fissare il prezzo massimo, che non riflette la *disponibilità a pagare* (come nel caso delle scarpe da ginnastica), ma la *capacità di pagare*. Solo le norme di legge che limitano la fissazione dei prezzi possono porre fine a questa situazione (come teoricamente fa la nostra legge sugli affitti, vedasi capitolo 1.3).
5. Il suolo con i suoi immobili è di gran lunga non solo il bene economico più importante, ma anche il più grande. In Svizzera vale circa 4,4 trilioni (4'400 miliardi) di franchi. Questo cosiddetto stock di capitale, che cresce costantemente di valore, naturalmente produce interessi (rendimenti). I rendimenti di questo capitale sono pagati dagli inquilini e dagli acquirenti di immobili.
6. Per la maggior parte delle persone, le spese per l'alloggio rappresentano la voce più consistente del budget familiare e, come già detto, non possono essere evitate rinunciando ai consumi.

⁵ <https://www.republik.ch/2025/11/17/bodenpreise-die-schmerzgrenze-ist-weit-ueberschritten>

A-4: Sektion SP Rapperswil-Jona

Antrag zu: Seite 5, Kapitel „1.2 Jeder braucht ein Dach über dem Kopf“

Ziel: Ergänzung am Schluss des Kapitels:

„7. Für Menschen mit Behinderungen ist die Lage noch prekärer. Wenn der Wohnraum zum Beispiel aufgrund einer Mobilitätsbehinderung barrierefrei sein muss, ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum deutlich knapper als für die Gesamtbevölkerung.¹“

<https://www.spv.ch/de/spv-and-clubs/news/zu-wenig-barrierefreie-staedtische-wohnungen-sind-in-der-schweiz-barrierefrei>

Begründung: Als Sozialdemokratische Partei müssen wir zwingend auf die Situation von Menschen mit Behinderungen aufmerksam machen. Da Menschen mit Behinderungen zu einem höheren Anteil in Armut leben und die von einem Teil der Menschen mit Behinderungen benötigten barrierefreien Wohnungen sich meist in neueren und deshalb teureren Gebäuden befinden, ist die Wohnsituation für Menschen mit Behinderungen teilweise sehr prekär. Auch für Menschen, die aufgrund ihres Alters nicht mehr mobil sind, ist mehr barrierefreier Wohnraum nötig. So können sie länger mit ambulanter Pflege in ihren eigenen vier Wänden wohnen, was sowohl bezüglich Selbstbestimmung als auch bezüglich der Kosten ein Vorteil darstellt.

Decisione della Presidenza: approvazione.

A-5 : Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Page 4-5, chapitre 1.2 « Tout le monde a besoin d'un toit »

Demande : Compléter

“7. Le logement constitue également une condition essentielle de sécurité personnelle et familiale. En tant que bien de consommation forcée, l’instabilité du logement limite concrètement, pour de nombreuses femmes, la capacité à se protéger, à se séparer d’un conjoint violent ou à préserver la stabilité et la continuité éducative des enfants. La dépendance au marché locatif, combinée à des ressources économiques limitées, renforce cette vulnérabilité structurelle.”

Exposé des motifs : Cet amendement s’inscrit directement dans l’argumentation du chapitre 1.2, qui établit le logement comme un bien de consommation forcée et un marché structurellement dominé par l’offre. L’instabilité du logement n’a pas uniquement des effets économiques, mais produit également des conséquences directes sur la sécurité et la stabilité des ménages. En raison d’inégalités structurelles de revenus et de patrimoine, certaines personnes – notamment des femmes et des ménages avec enfants – sont plus fortement dépendantes du marché locatif et disposent de marges de manœuvre limitées. Cet ajout permet de rendre visibles ces effets sans modifier la logique économique ni le cadre analytique du papier de position.

Decisione della Presidenza: approvazione.

1.3 La violazione della Costituzione è voluta politicamente

Proprio perché in Svizzera la consapevolezza di questa classe di beni unica è particolarmente elevata, non c'è nessun altro settore che viene citato così spesso nella Costituzione. Ci sono ben tre articoli costituzionali dedicati all'alloggio. Allo stesso tempo, quasi nessun altro aspetto è attuato in modo così insufficiente come questi mandati costituzionali, il che indica una sensibilità sempre minore nei confronti della questione fondiaria.

Art. 41 della Costituzione: Diritto a un alloggio a prezzi accessibili

L'art. 41 della Costituzione federale richiede che la Confederazione e i Cantoni si impegnino affinché «ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili». Sebbene in Svizzera quasi nessuno viva involontariamente sotto un ponte, il rispetto di questo mandato costituzionale ci costa molto denaro. La sola città di Zurigo spende circa 300 milioni di franchi all'anno per sussidi abitativi nell'ambito delle prestazioni complementari AVS-AI e dell'assistenza sociale economica, dove le prestazioni complementari AVS rappresentano la parte più consistente. Questo denaro va direttamente e a fondo perso ai proprietari degli immobili. Sarebbe meglio impiegare questi soldi per l'acquisto di immobili da parte dei comuni; i costi sarebbero coperti dalle entrate e i costanti aumenti del valore dei terreni confluirebbero nel patrimonio pubblico. Da vent'anni organizzazioni come la Caritas sottolineano che in Svizzera la perdita dell'alloggio senza una soluzione sostitutiva accessibile è diventata il rischio numero uno di povertà.

Art. 108 della Costituzione: Gli alloggi devono appartenere alle persone che li utilizzano e che ne dipendono

L'art. 108 della Costituzione federale richiede che «la Confederazione [...] promuove la costruzione d'abitazioni e l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale, nonché l'attività di enti e organizzazioni dediti alla costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica». Il fatto che la proprietà abitativa e le cooperative di utilità pubblica siano menzionate nella stessa frase non è né una coincidenza, né un errore, né una questione di mancato spazio. Entrambe le forme abitative sono infatti proprietà abitativa, una individuale e l'altra collettiva. Gli inquilini di appartamenti cooperativi sono comproprietari attraverso le loro quote cooperative. Il senso e lo scopo di questo mandato costituzionale sono chiari: gli appartamenti devono appartenere alle persone che li utilizzano e che ne dipendono. O, in termini economici: la rendita fondiaria appartiene alle persone. È degno di nota il fatto che non si faccia alcun riferimento a società immobiliari quotate in borsa, fondi immobiliari o casse pensioni.

⇒ **La realtà è completamente diversa!**

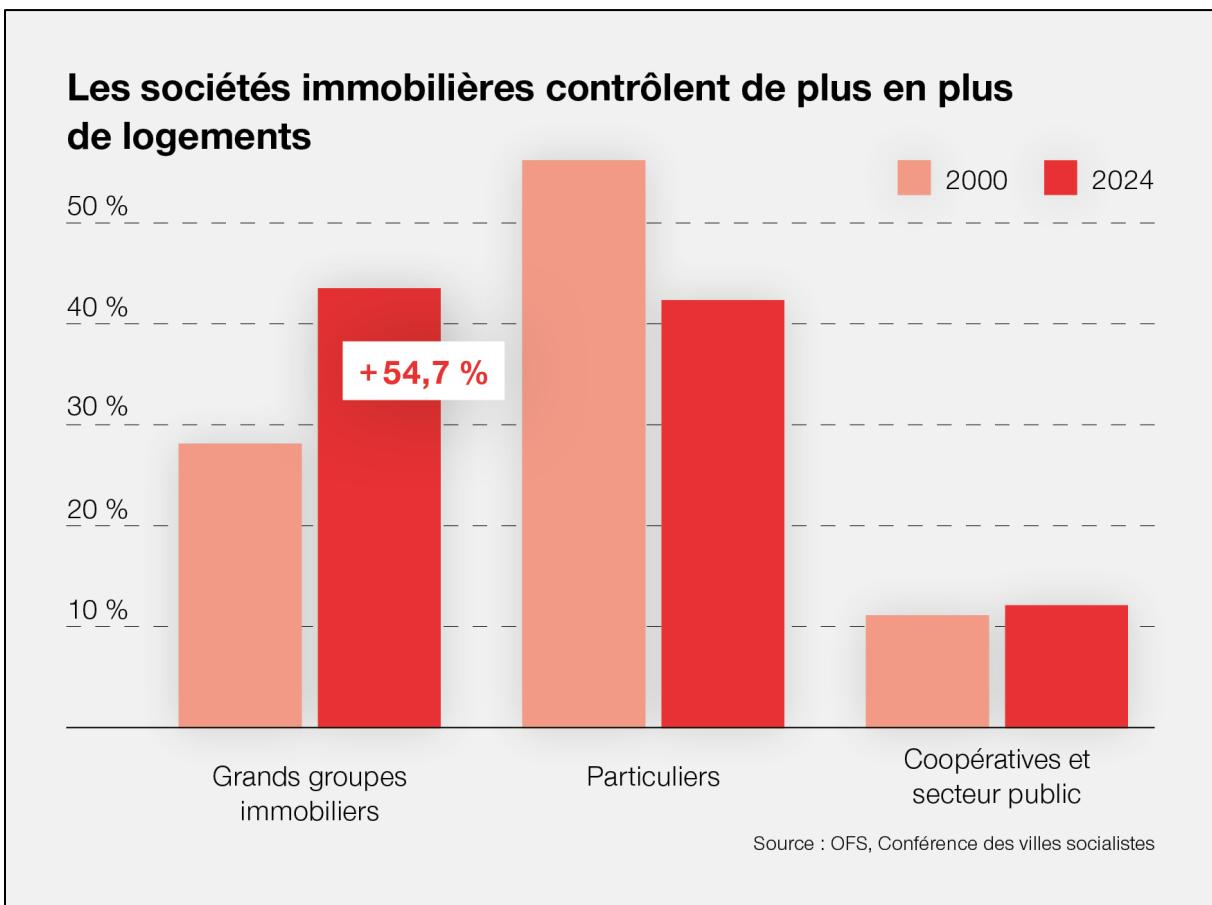
Da circa venti anni solo il 15% degli inquilini può permettersi una proprietà abitativa ad uso proprio⁶, mentre nei decenni precedenti circa il 60% si poteva permettere una proprietà

⁶ <https://www.tagesanzeiger.ch/ubs-immobilienmarktstudie-nur-noch-15-prozent-koennen-sich-eigenheim-leisten-949851245434>

abitativa. Di conseguenza, dopo decenni di aumenti, negli ultimi anni la percentuale di proprietà abitativa è scesa da poco meno del 40% al 35,8%⁷.

Allo stesso tempo, la quota di edilizia residenziale senza scopo di lucro sul totale degli alloggi in tutta la Svizzera ristagna al di sotto del 5%. Al contrario, è esplosa la quota di proprietà di società immobiliari e investitori istituzionali, come gruppi immobiliari quotati in borsa o fondi immobiliari bancari: dal 2000 questi proprietari hanno registrato un aumento di oltre il 50%, principalmente a scapito dei proprietari privati.⁸

Si può tranquillamente definire questa situazione come un'acquisizione ostile e incostituzionale delle nostre case.



Art. 109 della Costituzione: Aaffitto basato sui costi con limite massimo di rendimento

L'art. 109 della Costituzione federale recita: «La Confederazione emana prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le **pigioni abusive**». Il Codice delle obbligazioni definisce all'art. 269 cosa si intende per pigioni abusive: «Sono abusive le pigioni con le quali è ottenuto un **reddito sproporzionato** dalla cosa locata o fondate su un prezzo

⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>

⁸ <https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/611228710-wohnkrise-renditefirmen-besitzen-immer-me...wohnraum-in-der-schweiz>; anche fonte del grafico.

d'acquisto manifestamente eccessivo». Ciò significa che gli affitti devono essere basati sui costi, più un rendimento limitato. Il Tribunale federale stabilisce cosa si intende per «reddito sproporzionato»: in decenni di giurisprudenza, ha definito il limite massimo di rendimento quando il rendimento netto supera lo 0,5% più il tasso di interesse di riferimento, riferito al capitale proprio. Dal 2020 (fintanto che il livello dei tassi d'interesse rimane così basso) è consentito un rendimento massimo del 2% più il tasso d'interesse di riferimento (attualmente novembre 2025: 2% più 1,25% = 3,25%). L'esplicita esclusione della formazione dei canoni di locazione in base alla «domanda e offerta», il vincolo dei canoni di locazione ai costi reali e il rendimento limitato sono stati stabiliti dal legislatore costituzionale nella piena consapevolezza che il mercato immobiliare in Svizzera è un mercato di offerta (vedi capitolo 1.2) e che una mancata limitazione del rendimento porterebbe all'esaurimento dell'intera solvibilità.

⇒ **La realtà è completamente diversa!**

Gli affitti sono superiori del 34 % rispetto ai requisiti di legge (vedi capitolo 1.1). Come è possibile che si possano richiedere affitti illegali e che gli inquilini paghino oltre 10 miliardi di franchi di troppo? Da un lato, le riduzioni dei tassi ipotecari non vengono quasi mai trasferite agli inquilini. Dall'altro lato, e questo è molto più determinante, ad ogni cambio di inquilino gli affitti vengono semplicemente aumentati di 500 o 1000 franchi al mese, senza alcuna miglioria o valore aggiunto. Gli inquilini dovrebbero opporsi contestando l'affitto entro un mese dal trasloco. Poiché solo pochissimi lo fanno (perché non lo sanno o non osano farlo), si stabiliscono rendimenti illegali sugli affitti.

De jure abbiamo quindi un affitto basato sui costi con un rendimento limitato, de facto un affitto di mercato anticostituzionale (vedi grafico nel capitolo 1.1). Questo è stato introdotto di fatto senza modificare una sola lettera della legge e senza chiedere il parere della popolazione.

2. ANALISI DELLE CAUSE: I FATTORE CHE DETERMINANO I PREZZI

2.1 La liberalizzazione del mercato immobiliare

Dopo il crollo del blocco dell'Europa dell'est e la liberalizzazione dei movimenti di capitale, le borse hanno vissuto un vero e proprio boom. Soprattutto dopo lo scoppio della bolla delle azioni Internet nel 2000, anche in Svizzera miliardi di franchi di investimenti sono stati trasferiti nel mercato immobiliare. Con la società immobiliare PSP è avvenuta la prima quotazione in borsa di una società immobiliare in Svizzera. Dopo la crisi finanziaria del 2008 e la successiva fase di tassi d'interesse bassi, sono stati nuovamente trasferiti molti soldi nel mercato immobiliare, poiché questo era estremamente attraente a causa dei bassi costi di capitale e delle obbligazioni statali a bassa redditività. Si può parlare di una vera e propria riscoperta dell'immobile come universo d'investimento.

In precedenza, tuttavia, erano state modificate **le condizioni quadro** che favorivano questo comportamento:

- in primo luogo, la «Lex Koller» è stata ammorbidente due volte. Dal 1961 questa legge impediva che gli immobili fossero considerati «meri investimenti di capitale», vincolando l'acquisto di immobili al centro della vita in Svizzera. Nel 1998 gli immobili commerciali (stabilimenti) sono stati esclusi dall'ambito di applicazione della Lex Koller. Dal 2005, il capitale di persone residenti all'estero può essere investito indirettamente anche in immobili residenziali tramite società immobiliari quotate in borsa.
- In secondo luogo, alla fine degli anni '90, i principi contabili internazionali per gli immobili sono stati modificati dal valore di investimento al valore di mercato (valore reddituale). Nel 2005 le norme contabili per le casse pensioni sono state adeguate di conseguenza. Con conseguenze fatali.
- In terzo luogo, gli immobili in Svizzera non sono ancora soggetti alla legge sul riciclaggio di denaro.

2.2 L'effetto inflazionario dell'enorme quantità di capitale alla ricerca di un investimento

I bassi tassi d'interesse stanno facendo affluire sempre più capitali nel mercato immobiliare. L'allentamento della «Lex Koller» ha ulteriormente aumentato l'afflusso di capitali, poiché ora è consentito l'afflusso diretto e indiretto di capitali dall'estero (ad esempio da banche d'investimento, veicoli d'investimento) tramite fondi e società immobiliari quotate in borsa. Sempre più capitali cercano quindi rendimenti nel mercato immobiliare svizzero. Poiché il terreno disponibile è limitato e non può essere aumentato di quantità come nei mercati normali, i prezzi per l'acquisto di terreni e immobili esistenti aumentano meccanicamente. Anche le grandi casse pensioni continuano a far salire i prezzi con i loro investimenti immobiliari, anche se secondo i calcoli di AvenirSuisse la quota delle casse pensioni sul mercato degli affitti è rimasta stabile tra il 2008 e il 2022, attestandosi intorno al 17 %. La quota di persone fisiche tra i proprietari di appartamenti in affitto sta invece diminuendo rapidamente (dal 49% nel 2017 al 43% nel 2024). Ciò dimostra che il terzo attore, le persone giuridiche private, è in crescita, in particolare le società immobiliari quotate in borsa.

Poiché gli affitti possono riflettere tutti i costi reali e i rendimenti consentiti devono essere proporzionali al capitale proprio, il loro livello aumenta quando aumenta il prezzo di acquisto.⁹ Il limite massimo di rendimento previsto dalla legge sotto forma di percentuale del capitale proprio investito al momento dell'acquisto non ci protegge da questa dinamica.

Ma soprattutto, questa sovraccapitalizzazione sul mercato delle transazioni immobiliari – ovvero dove vengono negoziati terreni e immobili – sta spingendo fuori dal mercato le cooperative edilizie e le casse pensioni più piccole. Non si tratta quindi di capitale complementare, ma di capitale espulsivo, che fa solo aumentare i prezzi dei terreni e, cinicamente, riduce anche i rendimenti reali.

⁹ Precisazione: in base alle disposizioni di vigilanza bancaria, la quota di capitale proprio non è espandibile a piacere. Il rapporto tra capitale di terzi e capitale proprio non è espandibile all'infinito.

2.3 Gli effetti dannosi della modifica dei principi contabili

Sotto la pressione delle agenzie di rating come Standards & Poor's, all'inizio del millennio sono stati modificati i principi contabili per le imprese.¹⁰ Ciò ha avuto un effetto molto significativo sul mercato immobiliare: in precedenza, gli immobili dovevano essere iscritti nei bilanci al loro valore di investimento (valore di acquisto più spese che ne aumentavano il valore). Ciò creava nei bilanci riserve occulte rispetto al valore di mercato, che rendevano difficile per le agenzie di rating confrontare le attività delle imprese. Più a lungo gli immobili rimanevano di proprietà dell'impresa, maggiori erano le riserve occulte.

Ora, secondo gli standard contabili internazionali (e svizzeri), gli immobili dovevano essere iscritti al valore reddituale (circa il valore di mercato). Questo viene ricalcolato ogni anno, è soggetto a revisione e viene calcolato sulla base dei futuri introiti da locazione. È un multiplo degli affitti incassati e, se gli affitti aumentano, aumenta meccanicamente.

Questo cambiamento ha attirato numerosi investitori nel settore, poiché di anno in anno, grazie al graduale (e per lo più illegale) aumento degli affitti in caso di cambio di inquilino (1), aumentano il rendimento in contanti e quindi, a parità di tasso di capitalizzazione, il valore dell'immobile nei loro libri contabili (2). Di conseguenza, i locatori beneficiano non solo dei maggiori redditi correnti derivanti dagli affitti, ma anche dell'aumento di valore, che possono registrare come utile e distribuire sotto forma di dividendi.¹¹ Quest'ultimo fattore fa salire il prezzo delle azioni di queste società e le attira ancora di più nel settore (3). Inoltre, le società immobiliari non devono nemmeno vendere l'immobile e realizzare il profitto per avere il diritto di contabilizzare l'aumento di valore come utile. Non è quindi nemmeno necessario acquistare e vendere costantemente secondo la vecchia logica speculativa. Di conseguenza, l'imposta sul trasferimento di proprietà non ha più un effetto frenante, poiché non è più obbligatorio un cambio di proprietà.

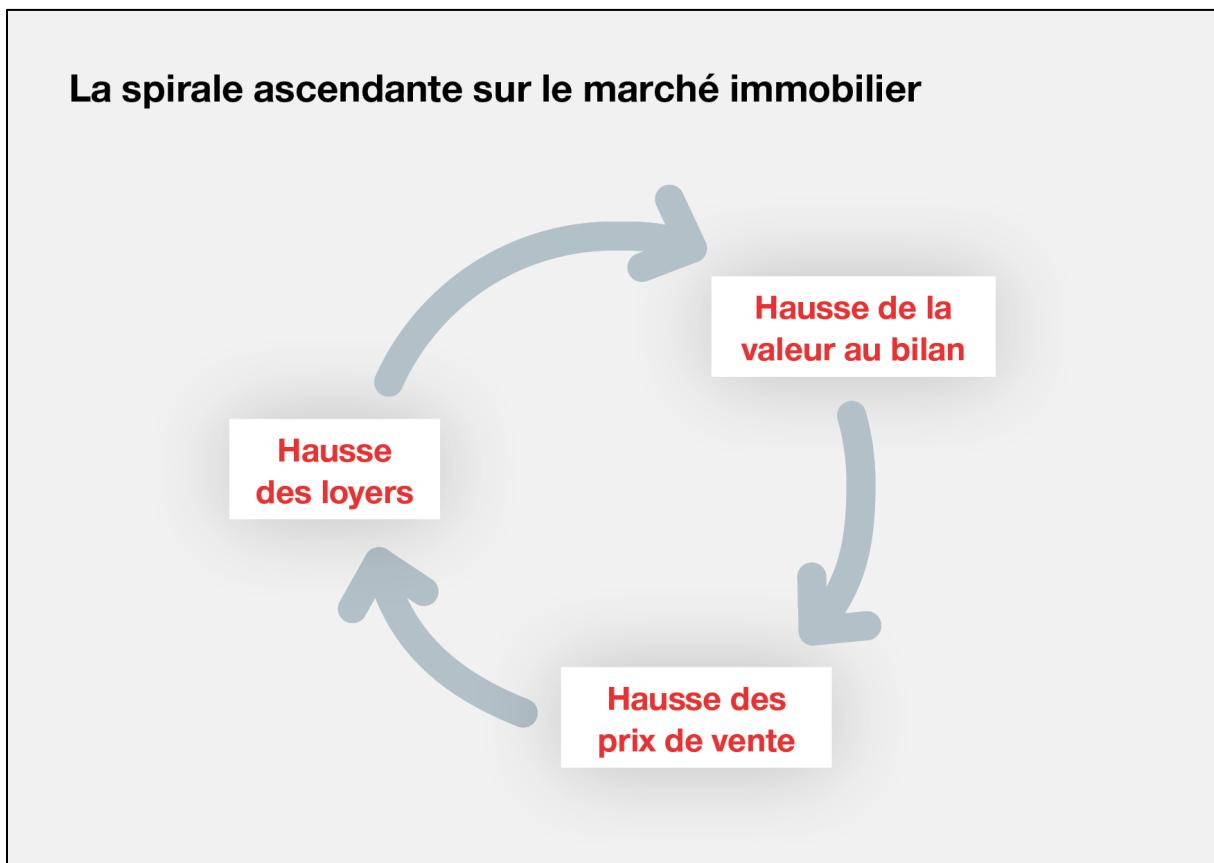
I nuovi principi contabili hanno quindi completamente modificato il sistema di incentivi e quindi il comportamento delle società immobiliari. In sintesi, si può affermare che la modifica dei principi contabili ha triplicato la pressione ad aumentare gli affitti. Infatti all'interesse naturale dei locatori di ottenere affitti più elevati in franchi si è aggiunto:

- l'interesse a ottenere un valore reddituale più elevato dall'immobile grazie a maggiori entrate da locazione e quindi a poter registrare un guadagno in conto capitale e distribuirlo sotto forma di dividendi
- e, indirettamente, una maggiore attrattiva che fa aumentare i prezzi e quindi il livello degli affitti negli immobili di nuova acquisizione (poiché i costi di acquisto possono essere trasferiti nel calcolo degli affitti).

¹⁰ Chiarimento: questi standard sono privati. Non derivano dalla legge.

¹¹ Ciò può avere conseguenze fatali: in definitiva, si anticipano i futuri redditi da locazione per distribuirli come dividendi. Questo ha portato il magnate immobiliare austriaco René Benko prima a problemi di liquidità e infine al fallimento. Solo ciò che Benko ha fatto in modo eccessivo (aumentare gli affitti, aumentare i valori di bilancio, aumentare i dividendi), lo fanno anche tutti i fondi pensione, tutti i fondi immobiliari, tutte le società immobiliari quotate in borsa.

Si tratta quindi di una diabolica spirale al rialzo.



Dal 2005 anche le casse pensioni svizzere devono iscrivere i propri immobili in bilancio al valore reddituale, il che ha un ulteriore effetto negativo: il valore formale degli immobili nei bilanci delle casse pensioni aumenta, con la conseguenza che queste raggiungono molto rapidamente la quota massima di immobili nei propri investimenti. Ciò costringe le casse pensioni a frenare i propri progetti in questo settore e a lasciare il campo ad altri attori privati, in particolare ai grandi operatori quotati in borsa.

⇒ **Altre conseguenze fatali delle norme contabili: aumenta l'incentivo ai disdette fittizie**

Se il valore degli investimenti immobiliari è iscritto nei libri contabili, ciò che conta è quanto si è pagato realmente per l'acquisto del terreno e la costruzione dell'immobile. Nel caso di una contabilizzazione basata sul valore reddituale, contano solo i futuri introiti derivanti dagli affitti. I costi di costruzione non hanno alcuna rilevanza. A causa della (nuova) fissazione del settore immobiliare sull'aumento dei valori di bilancio, i redditi da locazione su un determinato terreno devono essere aumentati. Ciò avviene lentamente, aumentando (illegalmente) gli affitti ad ogni cambio di inquilino. Il processo è molto più rapido in caso di disdetta per mancata occupazione. Ciò porta a uno sviluppo fatale: gli immobili vengono ristrutturati su larga scala molto prima della loro naturale fine vita o addirittura demoliti, il che è ecologicamente insensato in termini di energia grigia e materiali. Grazie a massicci reinvestimenti, i

locatori possono poi aumentare il numero e, soprattutto, il livello assoluto degli affitti, poiché l'affitto è proporzionale al capitale proprio investito. Per ogni milione di capitale proprio investito in più, è possibile addebitare legalmente 32 500 franchi svizzeri in più di affitto.¹² Inoltre, in questo modo aumenta anche in modo massiccio il valore di bilancio (valore reddituale) dell'immobile.

La legge può correggere i principi contabili?

Gli standard contabili dei grandi gruppi internazionali, delle società quotate in borsa e delle grandi imprese sono stabiliti da organizzazioni private il cui obiettivo è quello di riflettere l'attuale situazione economica dell'azienda. Ciò ha lo scopo di evitare la presenza di riserve occulte, come ad esempio un immobile «sottovalutato» rispetto al suo valore reddituale.

Anche se il Codice delle obbligazioni vietasse l'applicazione dei principi contabili internazionali, gli investitori internazionali rivedrebbero i bilanci per interpretarli secondo tali principi. Un divieto generale di questi principi contabili è impensabile per un singolo Stato, tranne forse per gli Stati Uniti o l'Unione Europea, dato il loro peso politico sufficientemente rilevante.

È invece urgentemente necessaria una revisione delle norme contabili per le casse pensioni, che sono soggette interamente al diritto svizzero e non hanno alcuna possibilità di sottrarsi a tali norme (vedi capitolo 5.3).

A-6: Präsidium der SP Schweiz

Antrag zu: Kapitel 2.3; unterteilen in 2.3.1 (ehemals 2.3) und 2.3.2 (neu)

Ziel: Zusammenhang Mietrecht/FINMA ergänzen

2.3 Regulatorisch induzierte Preistreiber ausserhalb des Mietrechts

Neben der Liberalisierung des Wohnungsmarktes wirken regulatorische Rahmenbedingungen ausserhalb des eigentlichen Mietrechts als starke, oft unterschätzte Preistreiber. Besonders problematisch sind dabei Regelungen im Bereich der Rechnungslegung sowie der Bankenaufsicht, die systematisch renditegetriebenes Verhalten verlangen und die mietrechtlichen Preis-Schutzmechanismen unterlaufen.

2.3.1. Die schädlichen Auswirkungen der Änderung von Rechnungslegungsstandards (nicht verändert; gemäss 2.3)

2.3.2 Der Widerspruch zwischen Mietrecht und Bankenregulierung

Neben den Rechnungslegungsstandards wirkt ein weiterer zentraler, bislang kaum beachteter Preistreiber auf den Wohnungsmarkt: ein fundamentaler Widerspruch zwischen dem Mietrecht und der bankenrechtlichen Regulierung.

¹² Il rendimento consentito è del 3,25%, ovvero il tasso di interesse di riferimento fissato dalla Confederazione (attualmente dell'1,25%), aumentato del 2% (secondo l'ATF del 2020).

*Das Mietrecht begrenzt die zulässige Nettorendite aus Mietverhältnissen klar. Bei tiefem Zinsniveau gilt eine Nettorendite von rund **2 Prozentpunkten über dem hypothekarischen Referenzzinssatz** als obere Grenze des Zulässigen. Beim aktuell geltenden Referenzzinssatz von **1,25 %** entspricht dies einer maximal zulässigen **Nettorendite von rund 3,25 % auf dem Eigenkapital**.*

*Demgegenüber wenden Banken bei der Finanzierung von Renditeobjekten Tragfähigkeits- und Rentabilitätsrechnungen an, die auf deutlich höheren Mindesterträgen beruhen. Gestützt auf die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Eigenmittelvorgaben nach Basel III, die in der Schweiz von der FINMA überwacht werden, rechnen die Banken typischerweise mit einem stark erhöhten kalkulatorischen Zinssatz sowie mit pauschalen Unterhaltskosten. Daraus ergibt sich ein erforderlicher **Bruttoertrag von über 5 % des Immobilienwerts**, damit ein Objekt als tragbar und „rentabel“ gilt.*

*Die Dimension dieses Widerspruchs ist erheblich: Während das Mietrecht nur eine begrenzte Nettorendite erlaubt, verlangt die Bankenlogik faktisch Mietzinse, die **um über ein Drittel höher liegen**, um eine Finanzierung überhaupt zu ermöglichen. Mietzinse, die vollständig mietrechtskonform sind, gelten aus Sicht der Banken häufig als ungenügend rentabel.*

*Dabei ist zu präzisieren, dass das Mietrecht auf eine **Nettorendite auf dem eingesetzten Eigenkapital** abstellt, nachdem sämtliche effektiven Kosten in Abzug gebracht wurden. Die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Rentabilitätsrechnungen hingegen basieren auf einem **Bruttoertrag**, bezogen auf den Immobilienwert. Auf diesen methodischen Unterschied stützt sich die FINMA, um geltend zu machen, dass die bankenrechtlichen Vorgaben das Obligationenrecht nicht formell verletzen. In der Praxis müssen jedoch dieselben Mietzinse beiden Logiken genügen, was den beschriebenen Widerspruch nicht auflöst.*

Die Folge ist ein systemischer Zielkonflikt. Eigentümer:innen geraten unter Druck, entweder auf Investitionen zu verzichten, weil mietrechtskonforme Mietzinse bankseitig nicht als tragfähig gelten, oder Mietzinse festzusetzen, die über dem mietrechtlich Zulässigen liegen. Begünstigt werden kapitalkräftige, renditegetriebene Akteure mit hohen Eigenmitteln, während kleinere Eigentümer:innen, Genossenschaften und andere gemeinnützige Investor:innen strukturell benachteiligt werden.

Damit unterläuft die Bankenregulierung – unbeabsichtigt, aber strukturell – die mietrechtlichen Renditebegrenzungen. Ohne eine einzige Änderung im Mietrecht wird dessen Schutzwirkung faktisch ausgehöhlt und der Druck auf steigende Mietzinse weiter verstärkt.

<i>Decisione della Presidenza: approvazione.</i>
--

2.4 Incentivi per utilizzi ad alto rendimento: AirBnb e appartamenti business

Le condizioni quadro esistenti portano a privilegiare gli utilizzi che promettono un alto rendimento. AirBnB e appartamenti commerciali o business spuntano come funghi. La

stragrande maggioranza delle offerte non proviene da privati, ma da fornitori specializzati o società immobiliari. Gli utilizzi di Airbnb portano a significativi aumenti dei prezzi in tutto il quartiere. Uno studio condotto a Barcellona mostra che gli affitti aumentano del 7% e i prezzi di vendita del 12%.¹³ Inoltre, vengono distrutti i rapporti di vicinato e il senso di sicurezza dei locatari rimasti. Gli utilizzi di Airbnb consentono anche, al netto dei costi aggiuntivi, un aumento da quattro a cinque volte superiore.¹⁴ Con l'introduzione di fatto di un affitto basato sull'offerta di mercato, anche gli altri prezzi degli affitti aumentano. Nuovi dati mostrano che nella città di Zurigo oltre 5.300 appartamenti sono già affittati come appartamenti business. In alcuni quartieri questi rappresentano già quasi il 10% dell'offerta abitativa.¹⁵ Gli appartamenti business giustificano i loro costi più elevati non con l'affitto, ma con servizi aggiuntivi, in particolare l'arredamento, ma anche i servizi di pulizia e di portineria. Tuttavia, questi servizi sono spesso sproporzionati rispetto al costo totale più elevato dell'appartamento. A causa della necessità spesso a breve termine, i costi da parte degli inquilini sono poco contestati. Un ruolo importante potrebbe essere svolto anche dal fatto che gli appartamenti business sono spesso finanziati dal datore di lavoro.

2.5 L'immigrazione non fa aumentare i prezzi

Alcuni ambienti politici ritengono che la libera circolazione delle persone sia responsabile dell'esplosione dei prezzi degli affitti. Tuttavia, questa analisi è errata. Se consideriamo il periodo compreso tra il 2002 (libera circolazione delle persone) e il 2024, si nota che alla fine di questo periodo il numero di appartamenti vuoti è superiore a quello iniziale (oltre 50 000 contro 37 000).¹⁶ Lo stesso vale se consideriamo il tasso di appartamenti sfitti: nel 2020 ha raggiunto il livello più alto degli ultimi venti anni e il secondo livello più alto di sempre. Si è quindi costruito ben oltre l'immigrazione, spinti dai bassi tassi di interesse. Dal 2020 il numero di appartamenti sfitti è in calo. Il tasso di appartamenti sfitti è basso soprattutto nei centri urbani. Tuttavia, non si tratta di un fenomeno nuovo. Se si considera ad esempio la città di Zurigo, si nota che dal secondo dopoguerra il tasso di appartamenti sfitti non ha mai superato lo 0,5% (ad eccezione del 1997). Più volte il tasso di appartamenti sfitti è stato praticamente pari a zero, come oggi. Tuttavia, l'attività edilizia non è diminuita a causa delle norme edilizie, della pianificazione territoriale o di altre regolamentazioni, come spesso si sostiene. Queste ultime, infatti, non sono cambiate e, se lo hanno fatto, è stato a favore dell'edilizia. L'attività edilizia è diminuita perché era previsto un aumento dei tassi d'interesse. E infatti, nel 2022, la Banca nazionale ha abolito, come annunciato, la fase di tassi d'interesse negativi durata quasi otto anni. Il capitale è quindi migrato dal mercato immobiliare verso categorie di investimento più redditizie.

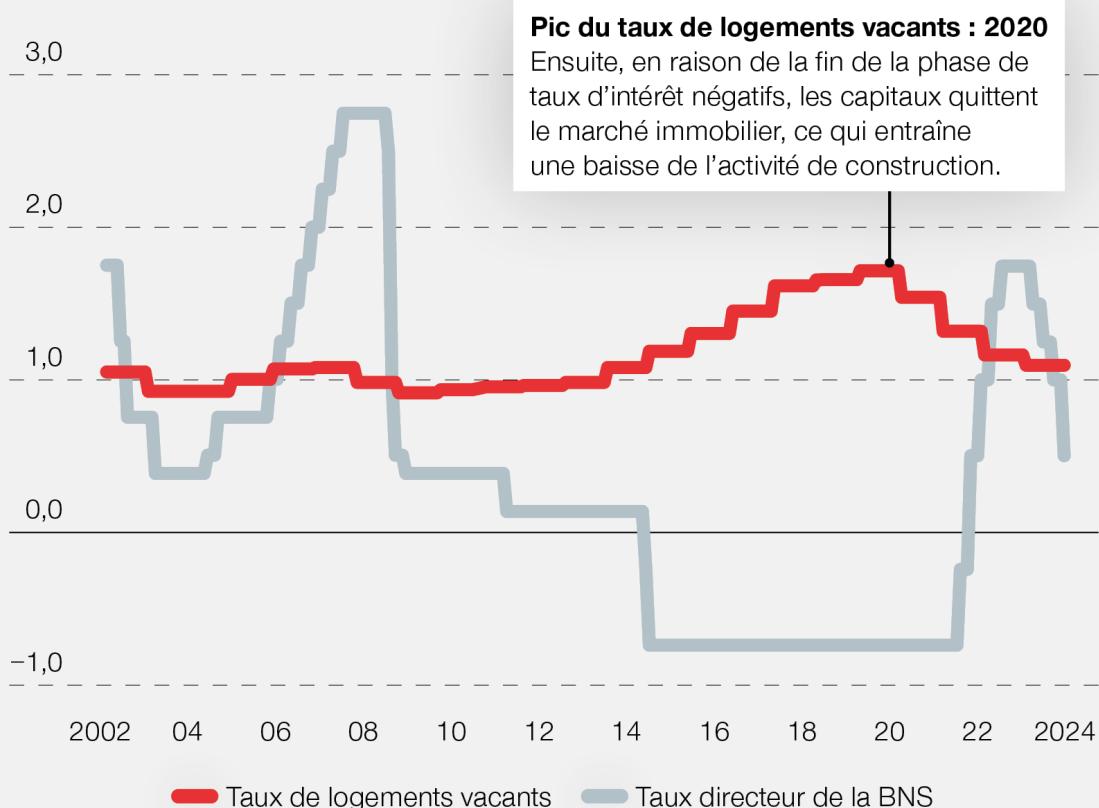
¹³ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498> «I prezzi degli affitti aumentano in modo sostanziale quando Airbnb entra in una zona. Nei quartieri con un'elevata attività di Airbnb, "si stima che gli affitti siano aumentati del 7%, mentre gli aumenti dei prezzi di transazione sono stimati al 17%"».

¹⁴ Roth, Studer, Effetti negativi di Airbnb, pag. 4.

¹⁵ <https://www.blick.ch/wirtschaft/wo-soll-das-hinfuehren-stadt-zuerich-wird-mit-business-apartments-zugepflaert-id21417877.html>

¹⁶ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

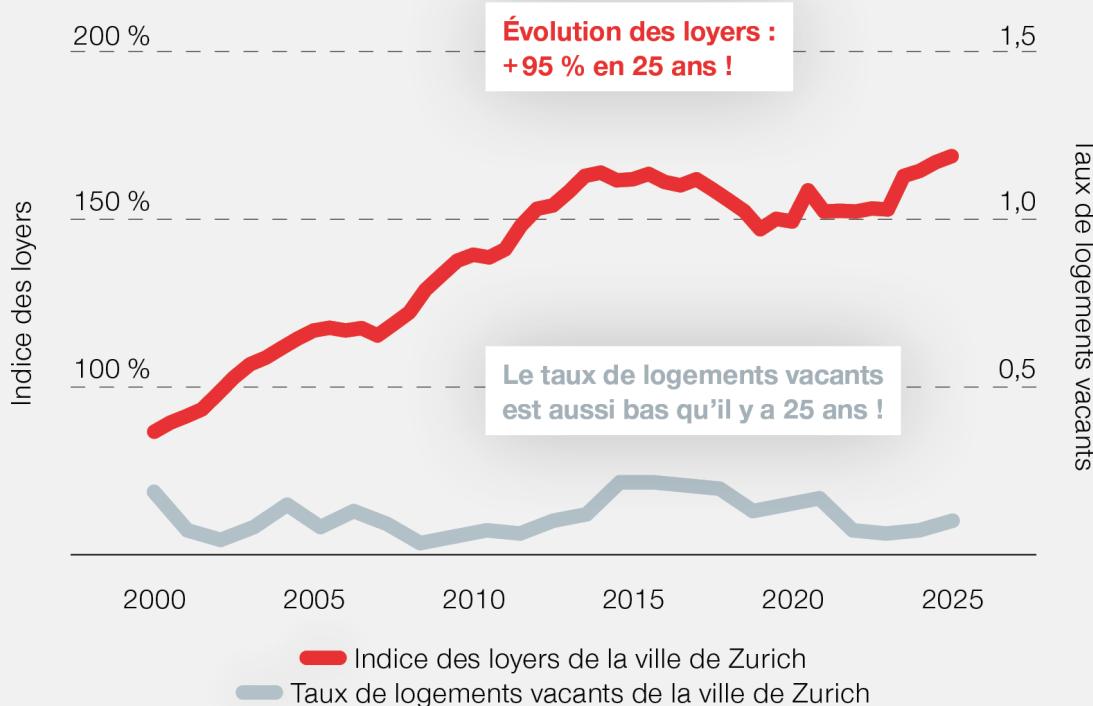
Les taux d'intérêt bas stimulent l'activité de construction



Source : OFS, BNS

Proprio nella fase di enorme aumento dell'attività edilizia tra il 2008 e il 2021, gli affitti sono esplosi, anche se avrebbero dovuto diminuire a causa dei tassi d'interesse storicamente bassi (vedi grafico nel capitolo 1.1). Quindi, se si costruisce ben oltre la domanda e i prezzi non diminuiscono, ciò è la prova empirica di tre cose. Primo: abbiamo un mercato di fornitori che può imporre affitti illegali con rendimenti eccessivi. Secondo: l'esplosione degli affitti non ha nulla a che vedere con il numero di persone immigrate, ma con il fatto che i proprietari non rispettano la legge sugli affitti con affitti basati sui costi e limiti di rendimento. Terzo: nel frattempo, molti e sempre più attori sono sensibili ai tassi di interesse, perché per loro gli immobili sono puri investimenti di capitale.

L'évolution des loyers et l'offre ne sont pas liées (ville de Zurich)



2.6 Il principale fattore che fa aumentare i prezzi: il mancato rispetto della legge sugli affitti

Il principale fattore che fa aumentare i prezzi è ovviamente il mancato rispetto del diritto di locazione (vedi capitoli 1.1 e 1.3), che di per sé è una legge sensata e prescrive un affitto basato sui costi e un tetto massimo di rendimento. Ad ogni cambio di inquilino (circa il 10% all'anno) l'affitto viene di norma aumentato in modo illegale, il che comporta il suddetto onere aggiuntivo di oltre 10 miliardi di franchi all'anno. Se la legge sugli affitti fosse applicata, la maggior parte degli altri incentivi sistematici diventerebbe superflua. Gli incentivi derivanti dalle norme contabili ad aumentare i valori di bilancio e quindi gli affitti sarebbero superflui, perché non sarebbe possibile realizzare rendimenti più elevati. Allo stesso modo, la sovraccapitalizzazione sarebbe un problema minore, perché secondo la nostra Costituzione i prezzi di acquisto eccessivi non possono essere trasferiti sugli affitti. Non ci sarebbero più ristrutturazioni inutili e disdette, perché in questo modo non sarebbe possibile aumentare i rendimenti.

A-7 : Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Page 16, chapitre 2.6 « Le principal facteur de la hausse des prix : le non-respect du droit du bail »

Demande : Compléter

“Le non-respect du droit du bail est rendu possible par un système qui fait reposer son application sur l’initiative individuelle des locataires. Dans un contexte de pénurie et de forte dépendance au marché locatif, ce mécanisme favorise structurellement les rendements illicites. Les obstacles sociaux et temporels à l’exercice des droits – notamment pour les personnes disposant de faibles ressources ou assumant une charge importante de travail non rémunéré – contribuent ainsi directement à la persistance de loyers abusifs.”

Exposé des motifs : Le chapitre 2.6 démontre que le non-respect du droit du bail constitue le principal moteur de la hausse des loyers. Cet amendement précise que cette situation ne relève pas d’un défaut individuel d’information ou de volonté, mais d’un dispositif qui fait reposer l’application du droit sur l’initiative des locataires. Les obstacles sociaux et temporels à l’exercice des droits contribuent ainsi directement à la persistance de loyers abusifs, ce qui renforce la thèse centrale du chapitre.

Decisione della Presidenza: approvazione.

3. DUE ASSI STRATEGICI

Da tempo immemorabile una delle domande chiave è: a chi appartiene il suolo, chi lo controlla e chi ne trae vantaggio? Da quando esistono, le guerre reali sono state combattute per conquistare territori, ottenere il controllo delle risorse presenti su di essi (raccolti, tasse della popolazione e simili) e, sempre più spesso, anche di quelle sottostanti (ad esempio, in passato i minerali, oggi il petrolio, l’oro e simili). In tutte le metropoli del mondo infuria sempre più una lotta per la rendita fondiaria. Sempre più capitale globale ultramobile affluisce nel settore immobiliare e nella lotta per la rendita fondiaria. Non va dimenticato che il settore immobiliare è di gran lunga il settore più sovvenzionato in assoluto. Ogni progetto edilizio richiede investimenti pubblici in strade, scuole, parchi, trasporti pubblici. Questi investimenti aumentano notevolmente il valore reddituale degli immobili. Anche in questo modo si ottengono profitti aggiuntivi senza alcuna prestazione. La più grande ridistribuzione dal reddito da lavoro al reddito da capitale avviene attraverso il settore immobiliare.

Ciò solleva una questione centrale sia dal punto di vista normativo che strategico: dove deve confluire la rendita fondiaria? In linea con la tradizione della limitazione (ad esempio, tetto massimo di rendimento, diritto fondiario rurale) e della collettivizzazione (ad esempio, prelievo sul plusvalore urbanistico, imposta sugli utili fondiari) della rendita fondiaria, la nostra Costituzione fornisce la risposta: gli alloggi devono appartenere a coloro che li utilizzano e ne dipendono. E laddove non appartengono alla popolazione, non è possibile realizzare rendimenti arbitrari, ma la rendita fondiaria è limitata.

A-8: Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Kapitel 3, Seite 16 – nach dem Absatz «...sondern die Bodenrente wird begrenzt.»

Demande : Ergänzen

“Die Verwendung der Bodenrente ist untrennbar damit verbunden, wer ihre soziale Traglast trägt. In der bestehenden Struktur wird sie primär von den Mietenden finanziert, wobei Haushalte mit tiefen Einkommen überproportional belastet sind. Dazu zählen insbesondere Frauen, Alleinerziehende sowie Personen in Teilzeit- oder prekären Beschäftigungsverhältnissen. Die Finanzierung der Bodenrente über die Mieten bewirkt damit nicht nur eine strukturelle Umverteilung von Arbeitseinkommen zu Kapitaleinkommen, sondern verschärft zugleich bestehende soziale und geschlechtsspezifische Ungleichheiten. Eine Bodenpolitik im Sinne der Verfassung hat daher auch die Aufgabe, diese ungleiche Umverteilung von Mieter:innen zu Eigentümer:innen zu korrigieren.”

Exposé des motifs : Die Ergänzung präzisiert die soziale Dimension der Bodenrente und stärkt den verfassungsrechtlichen Anspruch.

Decisione della Presidenza: approvazione.

In Svizzera, la situazione abitativa in termini di rendita fondiaria è la seguente¹⁷:

- Il 36% delle famiglie possiede l'immobile in cui vive. Ciò significa che la rendita fondiaria è sospesa fino a quando l'immobile di proprietà non viene rivenduto. A quel punto, la rendita fondiaria (sotto forma di aumento del valore del terreno) viene finanziata dall'acquirente.
- Il 4% vive in cooperative o altre forme di alloggio senza scopo di lucro, la rendita fondiaria confluisce nelle casse pubbliche sotto forma di canoni di diritto di superficie e aumenti di valore o rimane di proprietà collettiva dei proprietari se il terreno appartiene alla cooperativa.
- Il 57% delle famiglie è in affitto sul cosiddetto mercato immobiliare «regolare», che di fatto corrisponde a un mercato dell'offerta economicamente sfavorevole. La rendita fondiaria, costituita sia dai redditi da locazione che dagli aumenti di valore dei terreni, va ai proprietari. Tuttavia, è finanziata dagli inquilini e dalle autorità pubbliche.

¹⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>

A-9 : Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Page 17–18, chapitre 3 « Deux axes stratégiques »

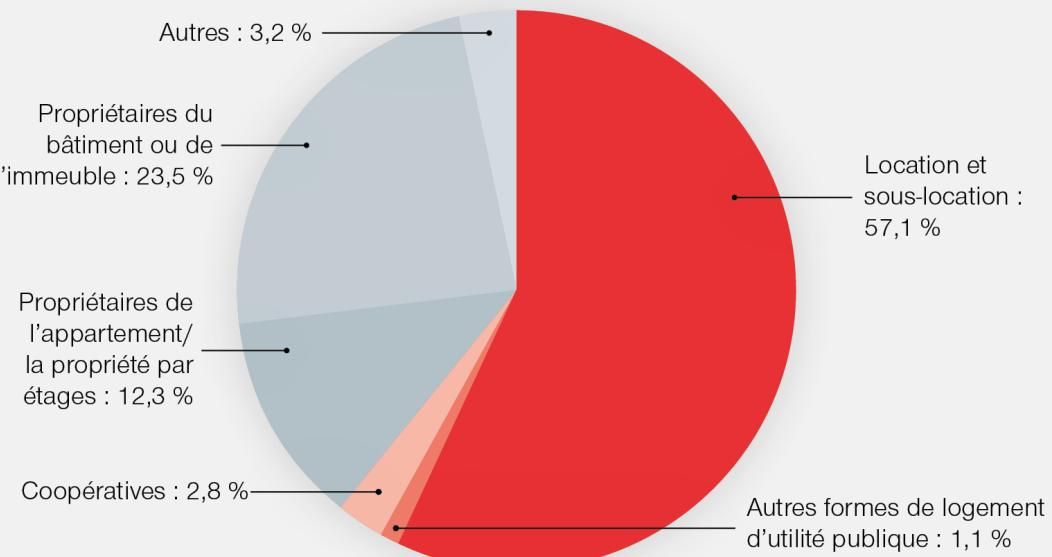
Demande : Compléter la fin de la page 17, après la répartition

“Cette répartition de la rente foncière contribue également à des inégalités patrimoniales durables. Les ménages contraints de rester durablement sur le marché locatif, faute de capital suffisant, ne peuvent bénéficier de l’accumulation de patrimoine liée à la propriété. Ces inégalités sont fortement marquées selon le genre et se renforcent au fil du temps.”

Exposé des motifs : Le chapitre 3 pose la question centrale de la destination de la rente foncière. L’amendement explicite les effets de long terme de cette répartition sur la formation du patrimoine, en cohérence avec l’analyse stratégique du chapitre.

Decisione della Presidenza: approvazione.

Conditions de logement des ménages



Source : OFS

Da questa analisi si possono dedurre due linee d'azione per mettere il settore immobiliare al servizio delle persone:

- 1. Protezione degli inquilini da rendimenti eccessivi e affitti usurari.** Poiché la maggior parte delle persone vive in affitto, l'applicazione del diritto di locazione è la leva

più importante in questo caso. Inoltre, è relativamente facile da attuare. In un colpo solo, 10 miliardi di franchi tornerebbero ogni anno agli inquilini.

2. Massiccia espansione del settore non profit come soluzione ideale per la proprietà immobiliare. I costruttori di alloggi non a scopo di lucro offrono proprietà immobiliari collettive: gli affitti sono calcolati in base ai costi e si rinuncia completamente al rendimento. I soci delle cooperative sono comproprietari tramite quote sociali e possono partecipare alle decisioni. La forma di edilizia abitativa senza scopo di lucro è la via maestra del futuro. Infatti, la proprietà immobiliare individuale per uso proprio sarà difficilmente accessibile in futuro a causa dei prezzi estremamente elevati dei terreni.

Questi due assi strategici non sono alternativi, ma cumulativi, poiché si rafforzano a vicenda:

- una migliore protezione degli inquilini dagli affitti eccessivi sul mercato «selvaggio» riduce l'attrattiva di questo mercato e, di conseguenza, rende il mercato del settore senza scopo di lucro attraente per gli investitori che accettano un rendimento adeguato.
- Lo sviluppo del settore non lucrativo limita l'aumento degli affitti, poiché offre a un numero maggiore di inquilini la possibilità di vivere con affitti a costo zero senza rendimento.

Continuiamo quindi a perseguire entrambi gli assi, tanto più che il primo è più rapidamente realizzabile. Non possiamo aspettare che tutta la popolazione viva in alloggi cooperativi!

4. ASSE STRATEGICO 1: PROTEZIONE DEGLI INQUILINI DA AFFITTI ESORBITANTI

4.1 Combattere gli abusi e far rispettare la legge

Molti contratti di locazione di lunga data o di nuova stipula sono palesemente abusivi per quanto riguarda l'importo dell'affitto (vedi capitolo 1.1). La procedura di contestazione è semplicemente inaccettabile. Spetta agli inquilini garantire che i proprietari rispettino la legge. La contestazione è limitata al mese successivo al trasloco (ed è possibile solo in caso di aumenti dell'affitto), richiede conoscenze e competenze, richiede molta iniziativa personale e l'onere della prova per il rendimento eccessivo spetta agli inquilini. Inoltre, gli inquilini hanno paura di perdere nuovamente l'appartamento. In alcuni Cantoni manca inoltre l'obbligo di indicare il canone di locazione precedente, motivo per cui gli inquilini non hanno alcuna base per contestare. È quindi necessario semplificare la procedura e rafforzare il rispetto della legge.

Nel quadro della lotta agli abusi, sono indispensabili le seguenti misure:

-
- La verifica degli affitti deve avvenire automaticamente e periodicamente, nell'ottica di un obbligo di revisione periodica (come per l'AVS, l'IVA e l'imposta sugli utili). Ciò è richiesto dall'iniziativa popolare «Iniziativa sulle pigioni» lanciata nel 2025¹⁸;
 - Fino all'introduzione di una revisione automatica dei canoni di locazione:
 - a. Rendere obbligatorio il controllo degli affitti dopo le ristrutturazioni, seguendo l'esempio di Basilea Città;
 - b. Rendere obbligatoria in tutta la Svizzera l'indicazione del canone di locazione precedente nei contratti di locazione;
 - c. Voucher con cui è possibile ottenere gratuitamente una verifica dell'affitto, come proposto nella città di Ginevra¹⁹;
 - d. Inversione dell'onere della prova a livello nazionale in caso di contestazione dei canoni di locazione iniziali.

4.2 Ripristino di un rendimento equo

Il mercato immobiliare in Svizzera è completamente privo di rischi a lungo termine, poiché i casi di mancato pagamento dell'affitto sono rari, l'inflazione è bassa, le oscillazioni dei tassi d'interesse sono rare, gli investimenti dello Stato nelle infrastrutture sono costantemente elevati e tutti i costi possono comunque essere trasferiti sugli affitti.

Non vi è quindi alcun motivo per cui il rendimento del capitale proprio (al netto di tutti i costi amministrativi, operativi e di capitale) debba essere molto superiore al rendimento dei titoli di Stato federali privi di rischio. Tanto più che i redditi da capitale nel settore immobiliare sono notevolmente più elevati. Nel calcolo del rendimento ai sensi del diritto di locazione, inoltre, non vengono inclusi i redditi da capitale, motivo per cui il calcolo del rendimento ai sensi del diritto di locazione è notevolmente inferiore a quello economico. Inoltre, il capitale proprio viene indicizzato (adeguato all'inflazione) per il calcolo del rendimento consentito. Il rendimento consentito aumenta quindi costantemente, anche se in realtà non viene utilizzato capitale proprio aggiuntivo.

Finora il Tribunale federale ha fissato il rendimento ammissibile limitato. Proponiamo quindi una modifica della legge per ridurre il rendimento ammissibile e tornare allo status quo precedente alla sentenza del Tribunale federale del 2020: invece del 2 %, al tasso di riferimento ipotecario verrebbe aggiunto solo lo 0,5 %. Attualmente, il rendimento consentito sarebbe dell'1,75% invece che del 3,25%. Questo rendimento dell'1,75% è ancora nettamente

¹⁸ Per firmare: <https://iniziativa-pigioni.ch/>

L'iniziativa lanciata nel giugno 2025 recita quanto segue:

Art. 109 cpv. 1bis e 1ter

1bis Una pigione è abusiva se eccede i costi effettivi della cosa locata, maggiorati di un adeguato reddito, o se è fondata su un prezzo d'acquisto eccessivo.

1ter Le pigioni devono essere verificate automaticamente e periodicamente e, se del caso, adattate.

Sono verificate inoltre su richiesta del conduttore.

¹⁹ PRD-377, marzo 2025

superiore al rendimento dei titoli di Stato a lungo termine, che attualmente si attesta intorno allo 0,1%. È del tutto sufficiente, soprattutto se si aggiunge l'aumento di valore degli immobili.

Tuttavia, questa semplice misura avrebbe un impatto sugli affitti solo se la legge sugli affitti venisse effettivamente applicata.

4.3 Combattere l'abuso di case secondarie, AirBnB e appartamenti commerciali

Nelle aree urbane e nelle regioni a vocazione turistica, un numero non trascurabile di appartamenti viene sottratto all'offerta locativa e alla residenza principale senza essere abitato dai proprietari.

Per contrastare questo fenomeno, proponiamo le seguenti misure:

- Nelle zone con carenza di alloggi, tassare in modo sostanziale le seconde case per incentivare la loro vendita, l'affitto per tutto l'anno o l'affitto turistico.
- Nelle zone a vocazione turistica, comprese le città, l'uso turistico dovrebbe essere limitato a 90 giorni all'anno per appartamento e dovrebbe essere consentito solo alle persone che hanno la loro residenza principale nell'appartamento in questione.
- La costruzione di nuove strutture ricettive, compresi gli alberghi, in zone residenziali e miste dovrebbe essere consentita solo se il numero di appartamenti sfitti è sufficientemente elevato.
- Gli appartamenti business o commerciali, ovvero appartamenti ammobiliati affittati a breve termine, potranno essere costruiti solo nelle zone di lavoro, in modo da non entrare in concorrenza con le offerte abitative. Inoltre, i servizi e l'affitto devono essere indicati separatamente e prenotabili, al fine di poter contestare un rendimento eccessivo.

A livello locale, alcune sezioni del PS hanno già ottenuto restrizioni su AirBnB (Interlaken, Lucerna). Tuttavia, in entrambi i comuni è necessaria un'attuazione più severa. A Lucerna è in fase di sviluppo un approccio concreto per combattere gli appartamenti commerciali.

5. ASSE STRATEGICO 2: AMPLIARE GRADUALMENTE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI UTILITÀ PUBBLICA

5.1 Dare priorità agli investitori senza scopo di lucro sui terreni esistenti

Con le misure di seguito elencate, ormai note, è possibile sottrarre una quota crescente del territorio alla spirale al rialzo del mercato immobiliare, privilegiando il settore no profit.

- Diritto di prelazione per comuni e cantoni per cedere terreni o edifici a costruttori di alloggi senza scopo di lucro in diritto di superficie.
- Costituzione di fondazioni immobiliari pubbliche senza scopo di lucro nei comuni per l'acquisto di edifici esistenti

-
- Prescrivere nei piani di utilizzazione speciali una quota o la totalità di alloggi a prezzi accessibili come condizione per il rilascio di una licenza edilizia (ciò è possibile solo per le nuove costruzioni).

A-10: Sektion SP Rapperswil-Jona

Antrag zu: Seite 20, Kapitel „5.1 Priorisierung von gemeinnützigen Investoren auf bestehenden Parzellen“

Ziel: Ergänzung wie folgt (die Ergänzung ist fett gedruckt und unterstrichen):

«In Sondernutzungsplänen einen Anteil oder die Gesamtheit an preisgünstigen **und barrierefreien** Wohnungen als Bedingung für die Erteilung einer Baubewilligung vorschreiben (dies ist nur bei Neubauten möglich).»

Begründung: Wie im Antrag zu Kapitel „1.2 Jeder braucht ein Dach über dem Kopf“ beschrieben und begründet, gibt es aktuell in der Schweiz viel zu wenig bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum. Es ist von enormer Wichtigkeit, dass wir als SP Menschen mit Behinderungen und im Alter in dieser Sache eine Stimme geben.

Decisione della Presidenza: approvazione.

- Misure per la sovrastruttura di determinate infrastrutture (ferrovia, autostrada) al fine di mettere a disposizione degli investitori di utilità pubblica la superficie così ottenuta.
- Almeno il blocco della vendita di terreni nei comuni; inoltre, una politica fondiaria attiva dei comuni (offerta di acquisto) a favore dei costruttori di alloggi di utilità pubblica

Ricordiamo che l'acquisto di terreni e la loro cessione a cooperative edilizie in diritto di superficie è sempre un buon affare per il comune. I costi sono rifinanziati al cento per cento tramite i canoni di diritto di superficie pagati dalle cooperative. L'aumento del valore del terreno rimane nel patrimonio pubblico, così come i guadagni derivanti dalle infrastrutture. Un investimento di capitale assolutamente privo di rischi come questo è molto più redditizio rispetto, ad esempio, a un investimento in titoli di Stato da parte del comune.

A-11: Präsidium der SP Schweiz

Antrag zu: neues Kapitel 5.2. (zusätzlich)

5.2 Stärkere Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund

Die indirekte Mit-Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus via zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften oder Rückbürgschaften sind die Schlüssel-Instrument des Bundes.. Entscheidend ist hier der so genannte Fonds de Roulement. Aus diesem Fonds werden zinsgünstige rückzahlbare Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt. Diese Darlehen kosten den

Bund nichts, im Gegenteil er verdient sogar daran, weil er Geld günstiger Aufnimmt als er es den Genossenschaften ausleiht. Im Jahr 2024 nahm der Bund 5,5 Millionen Franken ein. Rückzahlungs-Ausfälle gab es bisher nie. Der Verdienst des Bundes ist also risikolos. Die Genossenschaften profitieren dabei von einem Zinsvorteil. Der Zins liegt 2 % unter dem Referenzzinssatz, beträgt jedoch mindestens 1 %. Weil der aktuelle Referenzzinssatz bei 1,25 % liegt, ist der Vorteil im Moment vergleichsweise klein. Dieses Instrument ist also keine Subvention, sondern ist ein klassisches Beispiel einer Win-Win-Politik des Bundes bei dem alle Akteure profitieren.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat aber die Gesamtsumme der Darlehen so ausgerichtet, dass die Genossenschaften ihren Marktanteil halten können. Dies Widerspricht dem Verfassungsauftrag in Art. 108 diametral, der eine Expansion des gemeinnützigen Wohnbaus fordert.

Die SP fordert daher:

- *Die deutliche Aufstockung des Fonds de Roulement.*
- *Die Heraufsetzung der Darlehenspauschale pro Wohnung.*
- *Prüfung, ob die Darlehen proportional zur Bausumme vergeben werden sollen, statt pauschal pro Wohnung.*

<i>Decisione della Presidenza: approvazione.</i>
--

5.2 Misure di pianificazione territoriale

Nell'ambito dell'attuale politica di pianificazione territoriale sono rilevanti le seguenti misure:

- Creazione di zone per l'edilizia residenziale di utilità pubblica (realizzata nel Cantone di Zurigo)

<i>A-12: Sektion SP Rapperswil-Jona</i>

Antrag zu: Seite 21, Kapitel „5.2 Raumplanungsmassnahmen“

Ziel: Ergänzung wie folgt (die Ergänzung ist fett gedruckt und unterstrichen):

„Schaffung von Zonen für den gemeinnützigen Wohnbau (ist im Kanton Zürich realisiert) mit einem hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen.“

Begründung: Wie im Antrag zu Kapitel „1.2 Jeder braucht ein Dach über dem Kopf“ beschrieben und begründet, gibt es aktuell in der Schweiz viel zu wenig bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum. Es ist von enormer Wichtigkeit, dass wir als SP Menschen mit Behinderungen und im Alter in dieser Sache eine Stimme geben.

<i>Decisione della Presidenza: approvazione.</i>
--

-
- Riconversione di ex aree industriali o ferroviarie, destinando una quota consistente all'edilizia residenziale di utilità pubblica ai sensi dell'articolo 108 della Costituzione federale.
 - Facilitare la riclassificazione di ex uffici in appartamenti. Vietare l'uso ricettivo e gli appartamenti business nelle zone residenziali e miste.
 - Consentire un indice di sfruttamento più elevato per i costruttori di alloggi di utilità pubblica.
 - Recupero dei plusvalori di pianificazione attraverso la destinazione di una parte degli appartamenti a costruttori di alloggi di utilità pubblica.

5.3 Riportare le casse pensioni nell'alveo degli investitori senza scopo di lucro

È urgente modificare nuovamente le norme contabili e tornare al vecchio metodo di contabilizzazione degli immobili nelle casse pensioni, ovvero al loro valore d'investimento. Questa misura presenta tre vantaggi per le casse pensioni stesse:

- anche con affitti moderati è possibile ottenere un rendimento molto interessante in base al diritto di locazione, poiché il rendimento del capitale determinante è espresso in percentuale del valore di bilancio.
- Le casse pensioni potranno investire in più immobili senza superare il limite massimo consentito per la quota immobiliare secondo l'ordinanza OPP 2.
- Le casse pensioni disporranno di riserve occulte supplementari che potranno essere utilizzate in caso di difficoltà per finanziare le rendite. Una cassa pensioni in difficoltà avrebbe così la possibilità di vendere uno dei suoi immobili e di realizzare un plusvalore nel proprio bilancio.

Per consentire anche alle casse pensioni di medie e piccole dimensioni di accedere agli immobili a prezzi adeguati, è necessario frenare la sovraccapitalizzazione del mercato immobiliare che fa lievitare i prezzi. In particolare, le società immobiliari orientate al valore di bilancio e al rendimento, come i gruppi immobiliari quotati in borsa, i fondi o i giganti delle casse pensioni come Swisslife, stanno infatti estromettendo anche le casse pensioni dal mercato delle transazioni.

Le casse pensioni potrebbero in un certo senso essere equiparate agli investitori senza scopo di lucro. Si potrebbe anche ipotizzare la costituzione di una fondazione comune ai sensi dell'articolo 53G LPP per gli investimenti delle casse pensioni nel settore senza scopo di lucro.

5.4 Frenare la sovraccapitalizzazione

Le società immobiliari quotate in borsa e i fondi stanno soppiantando sempre più le cooperative e le casse pensioni di medie e piccole dimensioni con capitali globali ultra-mobili. Ciò ha un effetto di aumento dei prezzi, ma non porta alcun beneficio, poiché in Svizzera il capitale non è il fattore limitante per l'attività edilizia. È quindi indispensabile inasprire la «Lex Koller», ovvero ripristinare la situazione precedente agli ammorbidente del 1998 e del 2005 (vedi anche capitolo 1.2).

Inoltre, gli immobili devono finalmente essere soggetti alla legge sul riciclaggio di denaro, come richiesto esplicitamente dalla Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF) per la Svizzera e impedito da decenni dalla maggioranza di centro-destra in Parlamento.

A-13: Präsidium der SP Schweiz

Ziel: Ergänzung wie folgt:

Im Weiteren hat die FINMA bei der Bankenregulierung bezüglich Immobilienfinanzierung die bankenrechtlichen Tragfähigkeits- und Eigenmittelvorgaben an die mietrechtlichen Grundlagen anzupassen.

Begründung: sinnvolle Ergänzung.

Decisione della Presidenza: approvazione.

6. CONCLUSIONE: IL MERCATO IMMOBILIARE DEVE TORNARE AL SERVIZIO DELLE PERSONE!

Negli ultimi anni i canoni di locazione sono esplosi e oggi sono il killer numero 1 del potere d'acquisto. In molte città e regioni è ormai diventato normale pagare ben oltre 3000 CHF al mese per un appartamento di 3 locali, con salari e pensioni stagnanti. Constatiamo che gli attori sbagliati costruiscono le cose sbagliate per motivi sbagliati.

Ciò che è particolarmente sconcertante in questo sviluppo è che le disposizioni costituzionali e il diritto di locazione dovrebbero in realtà impedirlo, ma come dimostra questo documento, in nessun altro settore politico il diritto vigente viene applicato così poco come nel mercato immobiliare.

Questa violazione della Costituzione è voluta politicamente. Il consigliere federale dell'UDC Guy Parmelin, responsabile della questione, non agisce, anzi aggrava la situazione non sfruttando i mezzi a sua disposizione. La maggioranza borghese in Parlamento è infiltrata dalla lobby immobiliare, che serve esclusivamente gli interessi delle grandi società immobiliari. E in caso di necessità dovrà essere fermata dal popolo, se vorrà continuare a svuotare di significato il diritto di locazione per poter aumentare gli affitti.

A-14 : Femmes socialistes suisses

Amendement aux revendications : Page 23, chapitre 6 "Conclusion"

Demande : Compléter

"La crise du logement renforce des inégalités sociales déjà existantes, notamment les inégalités de genre. Réorienter le marché du logement vers l'intérêt général constitue ainsi non seulement une nécessité économique, mais aussi une condition essentielle pour progresser vers une société plus égalitaire."

Exposé des motifs : Cette précision rappelle le rôle central de la politique du logement dans la réduction des inégalités.

Decisione della Presidenza: approvazione.

Per il PS è chiaro: l'economia immobiliare deve tornare al servizio delle persone! Da un lato, è necessario un Sì all'iniziativa sulle pigioni per fermare gli affitti abusivi. Dall'altro, è necessario un pacchetto di misure per respingere il settore estremamente orientato al rendimento e al bilancio a favore del settore senza scopo di lucro. Nel caso dei costruttori di alloggi senza scopo di lucro, le persone costruiscono per le persone, perché le persone hanno bisogno di un posto dove vivere. La proprietà collettiva degli alloggi è al servizio delle persone ed è la via maestra per il futuro e per uscire dalla crisi.