

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	19.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	Schweizerischer Mieterverband (SMV)
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1990 - 01.01.2020

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Beer, Urs
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Bühlmann, Marc
Gerber, Marlène
Hirter, Hans
Müller, Eva
Müller, Sean
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Müller, Eva; Müller, Sean; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Schweizerischer Mieterverband (SMV), 1990 - 2019*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.
www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 19.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Rechtsordnung	1
Privatrecht	1
Institutionen und Volksrechte	1
Parlamentsmandat	1
Organisation der Bundesrechtspflege	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Raumplanung	13
Bodenrecht	15
Wohnungsbau und -eigentum	17
<hr/>	
Parteien, Verbände und Interessengruppen	22
Verbände	22
Raumplanung und Wohnungswesen	22

Abkürzungsverzeichnis

EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
EU	Europäische Union
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
VDK	Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
BV	Bundesverfassung
FDK	Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)
URGCI	Französischsprachiger Verband der Immobilienverwalter und -makler

AELE	Association européenne de libre-échange
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
UE	Union européenne
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
OFL	Office fédéral du logement
CDEP	Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique
USS	Union syndicale suisse
Cst	Constitution fédérale
CDF	Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LOG	Loi sur le logement
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière
URGCI	Union romande des gérants et courtiers en immeubles

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Rechtsordnung

Privatrecht

MOTION
DATUM: 09.10.1998
HANS HIRTER

Der Nationalrat überwies mit dem Einverständnis des Bundesrats eine Motion seiner Rechtskommission für eine **Teilrevision des Bauhandwerkerpfandrechts**.¹

Institutionen und Volksrechte

Parlamentsmandat

WAHLGESCHÄFT
DATUM: 12.03.2018
MARC BÜHLMANN

Zwei weitere **neue Ratsmitglieder** wurden in der Frühjahrssession vereidigt: Nicolo Paganini (cvp, SG) ersetzte Jakob Büchler (cvp, SG) und Michael Töngi (gp, LU) rückte für Louis Schelbert (gp, LU) nach.

Büchler war nach 15 Jahren im Nationalrat zurückgetreten. Da die CVP St. Gallen eine Amtszeitbeschränkung kennt, hätte der 65-jährige nicht mehr erneut kandidieren können. Er machte deshalb dem als Anwalt tätigen Paganini Platz, der zudem seit 2011 als Direktor der Olma-Messen fungiert.

Der 65-jährige Schelbert war seit 1975 politisch tätig gewesen: zuerst in der POCH, später für die Grünen, für die er die Ochsentour vom Stadtluzerner Parlament über den Kantonsrat bis hin in den Nationalrat absolvierte, in den er nach dem Rücktritt von Cécile Bühlmann (gp, LU) 2006 nachgerutscht war. Sein Nachfolger, der 50-jährige Michael Töngi, wollte seinen Job als Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes aufgeben. Schelbert machte keinen Hehl daraus, dass er für Töngi den Platz räumte, um dessen Wiederwahlchancen im Herbst 2019 zu erhöhen. Es sei für die Grünen in Luzern ansonsten sehr schwierig, ihr Mandat zu verteidigen.

Paganini wurde durch seinen Schwur der Eidesformel vereidigt, während Töngi das Gelübde ablegte. Seit den letzten Wahlen wurden somit im Nationalrat bereits 14 Sitze neu besetzt.²

Organisation der Bundesrechtspflege

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 05.11.1998
HANS HIRTER

Als Vorgriff auf die mit der Verfassungsrevision angestrebte **Entlastung des Bundesgerichts** hatte Bundesrat Koller im Herbst des Vorjahres **einen Vorentwurf für ein Ausführungsgesetz** in die Vernehmlassung gegeben. Während sich die bürgerlichen Regierungsparteien weitgehend mit dem Vorschlag einverstanden erklärten, lehnten der Mieterverband und die Gewerkschaften die vorgesehenen Zugangsbeschränkungen rundweg ab.³

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 27.06.1990
DIRK STROHMANN

Kurz vor Inkrafttreten des neuen Miet- und Pachtrechts schlossen die Mieter- und Vermieterverbände der französischen Schweiz – ASLOCA romande bzw. Fédération romande immobilière (FRI) sowie Union romande des gérants et courtiers en immeubles (URGCI) – einen **Rahmenvertrag** über die Mietverhältnisse. Für eine Dauer von sechs Jahren geschlossen, kann der Vertrag danach stillschweigend wieder erneuert werden. Wenn sich auch beide Seiten über die Auswirkungen dieses Vertrages keinen Illusionen hingeben – betrifft er doch allein die unterzeichnenden Parteien –, so wird damit doch erstmals ein gemeinsamer Weg beschritten, wie er vom Bundesamt für Wohnungswesen im März dieses Jahres durch die Vermittlung gemeinsamer Gespräche zwischen Mieter- und Vermieterverbänden gebahnt worden war.⁴

ANDERES
DATUM: 24.06.1992
DIRK STROHMANN

Mit bösen **Prognosen** wartete der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) im Falle einer **europäischen Integration der Schweiz** auf. Das Wegfallen des schweizerischen «Zinsbonus», d.h. die Angleichung an die in der Europäischen Gemeinschaft herrschenden Zinssätze, hätte im Extremfall eine **Mietzinserhöhung** von über einem Viertel zur Folge. Um der erwarteten Verschlechterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt in den neunziger Jahren zu begegnen, schlug der SMV bei einem Anstieg des Hypothekarzinses auf über 7 Prozent einen kurzfristigen, vorübergehenden Überwälzungsstopp vor. Ebenso seien die Überwälzungssätze nach unten zu korrigieren. Mittelfristig sollte der über fünf bis zehn Jahre geglättete Zinssatz für erste Hypotheken als Bemessungsgrundlage für zulässige Mietzinserhöhungen herbeigezogen, längerfristig Kapitalien der zweiten Säule in den Wohnungsbau gelenkt werden. Der Bund wurde aufgefordert, durch Förderungsmassnahmen den Mehrbedarf an Wohnungen decken zu helfen sowie durch Besteuerung baureifen Landes zum Verkehrswert der Baulandhortung entgegenzuwirken.⁵

MOTION
DATUM: 09.06.1994
EVA MÜLLER

Überwiesen wurde vom Nationalrat mit 72 gegen 63 Stimmen eine Motion Baumberger (cvp, ZH), welche explizit die **Einführung der Marktmiete** verlangt. Die SP, die GP und ein Teil der CVP-Fraktion wehrten sich vergeblich gegen einen Systemwechsel, der ihrer Meinung nach der Abschaffung des Mieterschutzes gleichkäme und drohten, wie auch der Mieterverband, mit dem Referendum. Sie beriefen sich auf den Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Studienkommission Marktmiete von 1993, der – ohne eine Empfehlung abzugeben – davon ausgeht, dass eine Einführung der Marktmiete zu Preiserhöhungen, insbesondere auch im Altwohnungsbestand, führen würde. Bundesrat Delamuraz machte sich für eine etappenweise Reform stark, die vor allem die Vereinfachung des Mieterrechts zum Ziel haben müsse. Eine reine Marktmiete sei hingegen wirtschaftlich und sozial nicht zu verkraften. Vergeblich sprach er sich für die Umwandlung der Motion in ein Postulat aus. Die Befürworter der Marktmiete sprachen sich zur „sozialen Abfederung“ des Systemwechsels für eine staatliche Subjekthilfe aus.⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 15.09.1995
EVA MÜLLER

Eine „Marktmiete-Studie II“ kam zum Schluss, dass der **Übergang** von der Kostenmiete **zur Marktmiete** zum Zeitpunkt März 1995 die Mieten wegen der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur noch um durchschnittlich 2,5% hätte steigen lassen. Die 1991 ebenfalls von der Hochschule St. Gallen erstellte „Marktmiete-Studie I“ hatte noch einen Mietzinsanstieg von 23% errechnet. Mit einer Gegenstudie konterte der Mieterverband, dass die Mieter in den letzten sechs Jahren CHF 1,5 Mrd. zuviel für ihre Wohnungen bezahlt hätten, wobei die Nichtweitergabe der Hypothekarzinsenkungen der Hauptgrund gewesen sei. Der Schweizerische Hauseigentümerverband bestritt diese Zahl vehement.⁷

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 27.11.1995
EVA MÜLLER

Als Reaktion auf ein Bundesgerichtsurteil, wonach eine Miete trotz Senkung des Hypothekarzinsatzes nicht herabgesetzt werden muss, sowie auf die Liberalisierungsversuche von Nationalrat und Bundesrat, die gemäss dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband „das Mietrecht aushöhlen“, kündigte dieser Ende November an, eine **Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** zu lancieren. Die Initiative verlangt eine automatische Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen an die Mieterschaft, einen Mietzinsschutz bei Handänderungen und einen verbesserten Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Neu soll für die Mieten ein sogenannter geglätteter Hypothekarzinsatz massgeblich sein, der dem Hypothekarzinsdurchschnitt der letzten fünf Jahre entspricht. Damit würden sprunghafte Mietzinserhöhungen verhindert, und der Wohnungsmarkt würde weniger abhängig von den fluktuierenden Kapitalmärkten. Der Mieterverband begründete sein Begehren damit, dass er dem Spekulantentum mit Mietwohnungen, der Preistreiberei bei Handänderungen und Luxussanierungen einen Riegel schieben wolle. Der Schweizerische Hauseigentümerverband warf den Initianten vor, sie wollten die Kostenmiete weiter zementieren und die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigen.⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 31.05.1996
EVA MÜLLER

Auf den 1. März setzte der Bundesrat das **Gesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung** und eine dazugehörige Verordnung in Kraft. Im Mai wurde in der Deutschschweiz ein **paritätischer Mietvertrag** zwischen dem Mieterinnen- und Mieterverband und der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften (SVW), die rund 110'000 Wohnungen in der Schweiz besitzen, präsentiert. Der Kündigungsschutz ist darin abschliessend und im Detail geregelt. Dem Vertrag kommt gemäss den beiden Partnern Modellcharakter für künftige allgemeingültige Rahmenmietverträge zu. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nehmen allerdings eine spezielle Stellung ein, da deren Mitglieder gleichzeitig Mieter und Vermieter sind.⁹

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 01.08.1996
EVA MÜLLER

Wohnungsmieten dürfen künftig voll und nicht nur zu 80% dem **Teuerungsindex** angepasst werden. Eine entsprechende Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) änderte der Bundesrat auf den 1. August. Damit wurde die Regelung für Wohnungsmieten an diejenige für Geschäftsräume angeglichen. Der Mieterverband kritisierte diese Neuerung als „unsoziales Geschenk an die Hauseigentümer“. Eine **weitere Lockerung des Mietrechts lehnte der Bundesrat vorerst ab**: So verzichtete er nach heftigem Protest des Mieterverbandes darauf, Anpassungen des Mietzinses an die ortsüblichen Preise oder wegen ungenügender Rendite auch ohne einen entsprechenden ausdrücklichen Vorbehalt zuzulassen. Der Schweizerische Hauseigentümergebund kritisierte, dass die „Mini-Revision“ zu wenig weit gehe.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsensenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümergebund bezeichnete die Berechnungen als unseriös.¹¹

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 13.12.1996
EVA MÜLLER

Ende April lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seine im letzten Jahr angekündigte **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»**. Damit will er auf Vorstösse des Hauseigentümergebundes reagieren, welche die Preisgabe des heutigen Mieterschutzes, den Wechsel zur Marktmiete und mit der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» weitere Steuerprivilegien fordern. Die Initianten betonten, Investoren nicht abschrecken zu wollen und das Recht auf eine angemessene, faire Rendite für die langfristigen Kapitalanleger in Wohnliegenschaften anzuerkennen. Ihr Ziel sei es, Mieterinnen und Mieter vor Spekulation und Missbräuchen zu schützen, wie z.B. Kündigungen für Luxusrenovierungen oder Preissprünge durch Mieterwechsel. Konkret verlangt die Initiative eine Änderung von Artikel 34septies der Bundesverfassung und einen neuen Artikel 24, welche die automatische Weitergabe von Hypothekarzinsensenkungen an die Mieterschaft enthalten. Neu wäre anstelle des aktuellen Hypothekarzinsatzes ein über fünf Jahre **geglätteter Durchschnittszinssatz** als Berechnungsgrundlage für die Mieten massgebend. Darüber hinaus zielt die Initiative auf einen wesentlich verstärkten Kündigungs- und Preisschutz ab: Neu sollen Mieterinnen und Mieter nicht bloss „missbräuchliche“, sondern alle „ungerechtfertigten“ Kündigungen anfechten können. Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass die Kündigung aus einem schützenswerten Interesse erfolgte und verhältnismässig ist. Mietzinsanpassungen wären nur noch aufgrund der ausgewiesenen Kostenentwicklung, allfälliger Mehrleistungen oder zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals zulässig. Eine Anpassung an die ortsüblichen Mieten wäre dagegen während der Dauer eines Mietverhältnisses nicht mehr möglich und auch mit dem Hinweis auf eine ungenügende Rendite könnte eine Mietzinserhöhung nicht begründet werden. Laut einem im August gefällten Bundesgerichtsurteil ist es zulässig, bei Hypothekarzinsensenkungen den bisherigen Mietzins beizubehalten, wenn er quartier- oder ortsüblich ist. Der Mieterverband kritisierte den Entscheid als weiteren Schritt Richtung Marktmiete. Der Hauseigentümergebund verurteilte die Initiative als „volkswirtschaftlich schädlich“ und widersprach der Behauptung, dass sie dem Vermieter eine angemessene Rendite garantiere. Die Initiative gefährde künftige

Investitionen im Wohnungsbau.

Einer parlamentarischen Initiative Thanei (sp, ZH) (96.407), die in die gleiche Richtung wie die Volksinitiative zielte und u.a. ebenfalls einen geglätteten Durchschnittszinssatz forderte, wurde in der Wintersession vom Nationalrat mit 113 zu 62 Stimmen keine Folge gegeben.¹²

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 15.03.1997
EVA MÜLLER

Im März kam die **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands mit rund 114'000 Unterschriften zustande. Über die Hälfte der Unterschriften kamen aus der französischen Schweiz. Die Initiative verlangt insbesondere, dass Hypothekarzinsenkungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden müssen, wobei als Berechnungsgrundlage für die Mieten ein über fünf Jahre geglätteter Durchschnittszinssatz massgebend sein soll.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinssenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den Mietern voll überwältigt, während die Hypothekarzinsenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.¹⁴

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 30.12.1998
URS BEER

Der Bundesrat lehnte anfangs September die Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes „Ja zu fairen Mieten“ ab und beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen, der Initiative einen **Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe** gegenüberzustellen. Die Initiative sieht eine Anpassung der Mietpreise an den durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der letzten fünf Jahre vor. Gemäss bundesrätlichen Vorgaben soll der Entwurf des Gegenvorschlages zwei von den Vertragspartnern wählbare Modelle der Mietzinsbildung enthalten: eine **Indexmiete**, bei welcher die Regeln für die Gestaltung des Mietzinses im Obligationenrecht vereinfacht und die **Mietzinsen künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden** werden, sowie eine vom Hypothekarzinsniveau unabhängige **Kostenmiete**, welche Mietzinsanpassungen auch weiterhin ermöglicht, wenn die Vermieterschaft teuerungsbedingte Änderungen der Betriebs- und Unterhaltskosten ausweisen kann. Hypothekarzinsänderungen sollten als Anpassungsgrund indes ausgeschlossen werden, weil dies in der Vergangenheit für Unruhe und Instabilität bei der Mietzinsentwicklung gesorgt habe. Während weder die Index- noch die Kostenmiete beim Hauseigentümerverband auf Gegenliebe stiess, begrüßte der Mieterverband den bundesrätlichen Vorschlag, die Hypothekarzins-Schwankungen nicht mehr direkt auf den Mietzins zu übertragen.¹⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 15.09.1999
DANIEL BRÄNDLI

Im September stellte der Bundesrat seinen **Gegenvorschlag zur 1997 eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterverbandes vor. Die Initiative will für Mietzinsanpassungen einen über fünf Jahre geglätteten Hypothekarzinsatz zugrunde legen. Der Gegenvorschlag möchte die Bindung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen gänzlich aufheben und zu einer **Indexmiete** übergehen. Die Mieten sollten demnach an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden, der geringeren Schwankungen unterworfen ist. Dadurch könnte auch die Politisierung der Hypothekarzinsätze rückgängig gemacht werden, die die Geldpolitik behindern würde. Der Mieterverband wies den Gegenvorschlag bereits bei dessen Ankündigung Ende Mai zurück und hielt an seiner Initiative fest. Sein

Hauptargument war eine in der Initiative enthaltene Verbesserung des Kündigungsschutzes, die im bundesrätlichen Gegenvorschlag unberücksichtigt bleibt. Der Hauseigentümergebundener Verband wies sowohl die Initiative wie auch den bundesrätlichen Gegenvorschlag zurück. Ihm schwebt die Einführung einer echten Marktmiete vor; die Mietpreise sollen sich in Zukunft allein nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage richten.¹⁶

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 06.07.2000
DANIEL BRÄNDLI

Als der Bundesrat im vergangenen Herbst seine **Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** verabschiedet hatte, herrschte an der Zinsfront noch Ruhe. Das Zinsniveau und speziell die Hypothekenzinsen sind aber im Berichtsjahr wieder angestiegen, was zu Mieterhöhungen führte. Im Mai forderte deshalb der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vom Bundesrat **Sofortmassnahmen im Mietrecht**. Die gesetzlich festgelegten Überwälzungssätze sollten mit einem dringlichen Bundesbeschluss halbiert werden. Der Bundesrat wollte diesem Anliegen aber nicht entsprechen. Eine kurzfristige Änderung der Überwälzungssätze hätte seiner Meinung nach die parlamentarische Debatte zur Mietrechtsrevision unterlaufen.

Gleichzeitig nahm der **Hauseigentümergebundener Verband** (SHEV) seinen Kampf gegen die Mieterinitiative auf. An einer Delegiertenversammlung im Juni forderte SHEV-Präsident Dettling, der Bundesrat müsse die Initiative ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen. Alt Nationalrat Jaeger (Idu, SG) setzte sich für eine schrittweise Liberalisierung des Mietmarktes ein.¹⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 24.12.2001
MAGDALENA BERNATH

Nachdem der Nationalrat im vergangenen Jahr dem **indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** gefolgt war, schuf der **Ständerat** im Berichtsjahr mehrere **Differenzen**. Er beschloss insbesondere, dass sich Mieterhöhungen jährlich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und zusätzlich alle fünf Jahre auch noch nach den ortsüblichen Mieten richten dürfen. Daraufhin drohte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Referendum.

Das neue Modell war von der vorberatenden Kommission vorgeschlagen worden. Es sah auch vor, dass die **Überwälzung der Teuerung zu 100%** erfolgen soll statt nur zu 80%, wie von Bundesrat und Nationalrat beschlossen. Diese absolute Missbrauchsgrenze, basierend auf einem Vergleich, solle immer gelten, sowohl bei der Anfangsmiete als auch bei Handänderungen und Mietzinserhöhungen. Neu sollten auch Geschäftsräume diesen Regelungen unterliegen. Der Präsident des Hauseigentümergebundenen Verbandes Dettling (fdp, SZ) präsentierte dazu eine Alternative. Diese sah vor, dass die Mietzinse nach einer Schonfrist von zwei Jahren jährlich um 4% erhöht werden könnten, um Anreize für Investitionen in Wohnräume zu schaffen. Eintreten wurde ohne Gegenstimme beschlossen. In der Detailberatung entschied der Ständerat mit 19:18 Stimmen, zwar auch **Geschäftsräumlichkeiten**, aber **nur von örtlich gebundenen Kleinbetrieben** gegen missbräuchliche Mietzinse zu schützen. In die Vergleichsmiete sollen auch von Genossenschaften und Gemeinwesen vermietete Wohnungen einfließen, da sie einen wichtigen Anteil am Marktangebot ausmachen. In Bezug auf die Mietzinsaufschläge setzte sich der Antrag der Kommissionsmehrheit (100% Anpassung an Teuerung plus alle fünf Jahre Anpassung an Vergleichsmieten) sowohl gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates (nur 80% Überwälzung der Teuerung) als auch gegenüber dem Minderheitenantrag Dettling (jährlich 4%ige Erhöhung nach zwei Jahren) durch. Falls die Teuerung allerdings während mehr als zwei aufeinanderfolgenden Jahren 5% überschreite, sollte die Indexierung an den Konsumentenpreisindex wegfallen. In der Gesamtabstimmung verabschiedete der Ständerat die Revision des Mietrechts mit 22:12 Stimmen und lehnte die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ mit 32:5 Stimmen ab.¹⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 12.03.2002
MAGDALENA BERNATH

Während des **Differenzbereinigungsverfahrens zur Teilrevision des Mietrechts** schwenkte die Rechtskommission des Nationalrats auf ein neues Konzept, den „accord romand“, um. Dieser Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterkreisen aus der Romandie orientierte sich im Wesentlichen an den Regeln des Status quo, koppelt die Mietzinse jedoch statt an den Hypothekenzins neu an den Landesindex der Konsumentenpreise. Während der Schweizerische Mieterverband den Rückzug seiner Initiative in Aussicht stellte, falls das Parlament den accord übernehmen sollte, lehnten ihn die Deutschschweizer Hauseigentümer strikte ab. In der Frühlingssession folgte der Nationalrat einem Ordnungsantrag des Präsidenten des Zürcher

Hauseigentümergeverbandes Hegetschweiler (fdp, ZH) und strich die Mietrechtsrevision vom Sessionsprogramm, da das mit Stichtentscheid der Kommissionspräsidentin beschlossene Konzept noch nicht behandlungsreif sei; Kommissionspräsidentin Thanei (sp, ZH) unterlag mit ihrem Antrag, das Geschäft auf die dritte Sessionswoche zu verschieben. Mit Unterstützung der Mehrheit der CVP und eines Teils der FDP hiess der Rat mit 93:74 Stimmen jedoch einen weiteren Ordnungsantrag der Zürcherin gut, die Volksabstimmung über die Initiative "Ja zu fairen Mieten" auszusetzen, bis die Bundesversammlung über den indirekten Gegenvorschlag endgültig beschlossen habe. Mit 102:60 (Nationalrat) respektive 35:4 Stimmen (Ständerat) empfahl das Parlament die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zur Ablehnung.¹⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 16.12.2002
MAGDALENA BERNATH

Da der Ständerat in der Wintersession weiterhin auf seinen Positionen bei den verbleibenden Differenzen beharrte, wurde eine **Einigungskonferenz** nötig. Hier einigten sich die Räte, dass bei einer Handänderung der Mietzins künftig im Rahmen der Vergleichsmiete bis zu zehn Prozent erhöht werden dürfte (der Ständerat hatte sich für 20 Prozent ausgesprochen, die grosse Kammer wollte Mietzinserhöhungen hingegen nicht einfach durch Besitzerwechsel begründen lassen). Ferner würden, wie vom Ständerat gewünscht, Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über CHF 2,5 Mio. oder mindestens 20 Beschäftigten vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ausgenommen. Schliesslich sollen nur die neuen Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen, nicht jedoch die alten. Der Nationalrat nahm die Vorschläge der Einigungskonferenz mit 88:61 Stimmen bei 10 Enthaltungen an. In der Schlussabstimmung wurde der indirekte Gegenvorschlag zur Mieterinitiative mit 98:71 Stimmen (Nationalrat) respektive 36:5 Stimmen (Ständerat) angenommen; dagegen sprachen sich die Grünen, die SP und vereinzelte Vertreter der SVP aus. Wenige Tage nach der Schlussabstimmung beschloss der **Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband** einstimmig, das **Referendum** zu ergreifen, da das neue Mietgesetz gegenüber dem gültigen Recht eine Verschlechterung darstelle.²⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 11.03.2008
HANS HIRTER

Der Bundesrat gab den Vorentwurf für eine Teilrevision des Mietrechts in die Vernehmlassung. Ziel der Vorlage ist es, die **Abhängigkeit der Entwicklung der Mietzinsen von derjenigen der Hypothekarzinsen aufzuheben**. Neu wäre als Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinssteigerungen der Teuerungsindex der Konsumentenpreise massgebend. Dieses System erlaubt es insbesondere den Mietern, die zu erwartende Entwicklung der Mietkosten genauer abzuschätzen als dies beim sich oft erratisch bewegenden Hypothekarzins der Fall ist. Das Modell entsprach einer Vereinbarung von Mieter- und Hauseigentümergeveränden, die Ende 2007 unter Federführung des Bundesamtes für Wohnungswesen zustande gekommen war. Die Übereinkunft sah vor, dass die Teuerung vollständig berücksichtigt wird. Dies stiess aber bei den welschen Mieterverbänden und später auch bei den deutschschweizerischen Organisationen und der SP auf Kritik: Da die Mietkostensteigerung im Teuerungsindex enthalten ist, dürfe nur 80% der Teuerung angerechnet werden. Anderenfalls würde bei sonst stabilen Preisen ein genereller Mietkostenanstieg allein eine weitere individuelle Erhöhung der Miete rechtfertigen. Die Hauseigentümer verteidigten die 100%-Anrechnung mit dem Argument, dass sie mit dem Einverständnis zum Verbot einer Mietzinserhöhung bei einem Eigentümerwechsel bereits ein Opfer gebracht hätten. In der Vernehmlassung sprachen sich der Hauseigentümergeverband, die Interessensorganisationen der Mieter und alle Parteien mit Ausnahme der SVP und der GP grundsätzlich für den Systemwechsel aus. Die GP hätte eine reine Kostenmiete vorgezogen und die SVP sprach sich prinzipiell gegen staatliche Eingriffe in den Mietmarkt aus. Im Herbst beauftragte der Bundesrat das EVD mit der Ausarbeitung eines definitiven Entwurfs für die Revision des Mietrechts.²¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 14.09.2010
MARLÈNE GERBER

Im Berichtsjahr ging eine Vorlage zur Änderung des Mietrechts an den Ständerat. Das Geschäft bezweckte primär die **Abkopplung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen**. Neu sollten die Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dies würde nicht nur zu einem moderateren Anstieg der Mieten führen, sondern die Entwicklung für den Mieter wie auch für den Vermieter transparenter machen und somit missbräuchlichen Mietzinsen vorbeugen. Der Nationalrat, welcher die Vorlage als Erstrat hätte behandeln sollen, war im Vorjahr auf Anraten seiner Kommission nicht auf die Revision eingetreten. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die vom Bundesrat nachträglich eingebrachte Änderung, welche vorsah, die Mietzinsanpassung nicht an die volle Teuerung zu koppeln, wie dies der von den

Sozialpartnern ausgehandelte Kompromiss vorsah, sondern nur an den Landesindex unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten, was einer Teuerungsüberwälzung von ca. 90 Prozent gleich käme. In der ständerätlichen Kommission plädierte eine Mehrheit auf Eintreten. Sie begründete ihren Entscheid mit der Notwendigkeit einer Mietrechtsrevision und war deswegen nicht bereit, bereits „von vornherein die Flinte ins Korn“ zu werfen. Jedoch präsentierte sie auch ihrerseits einen abgeänderten Entwurf. Um den Vermietern, welche sich nach dem vorgeschlagenen Spezialindex vom Revisionsentwurf distanziert hatten, bei den Zinserhöhungen mehr Spielraum zu gewähren, sollte ihnen erlaubt werden, die Miete alle fünf Jahre auch an das Marktniveau anpassen zu können. Der Deutschschweizer Mieterverband liess verlauten, dass eine solche Regelung inakzeptabel wäre, da die Mieter so auf einen Schlag massiven Mietzinserhöhungen ausgesetzt würden. Im Gegensatz zum Nationalrat trat der Ständerat nach kurzer Diskussion und mit einer starken Zweidrittelmehrheit auf die Vorlage ein. Die Diskussion um den Umfang der Teuerungsüberwälzung schlug in der Beratung die höchsten Wellen. Die Kommission empfahl ihrem Rat mit knapper Mehrheit, den bundesrätlichen Spezialindex zu übernehmen. Eine starke bürgerliche Kommissionsminderheit trat für eine hundertprozentige Überwälzung ein. Der Ständerat folgte der Kommissionsmehrheit schliesslich knapp mit 18 zu 14 Stimmen. Ein anderes Hindernis hingegen sahen die linken Vertreter der Romandie. Sie stiessen sich insbesondere an der vorgeschlagenen Ermittlung von missbräuchlichen Mietzinsen. Das geltende Recht, welches Mietzins als missbräuchlich bezeichnet, wenn der Vermieter einen übersetzten Ertrag aus dem Mietverhältnis zieht, sollte durch ein sogenanntes Vergleichsmietemodell ersetzt werden. Konkret würde Missbrauch dann festgestellt, wenn der Mietzins eines Wohnraumes oberhalb einer vorgegebenen Bandbreite von Mietpreisen vergleichbarer Objekte liegen würde. Die Westschweizer Ständeräte befürchteten, dass dies eine inflationäre Preisspirale nach sich ziehen könnte. Unter Widerstand von Vertretern der Vermieter- und der welschen Mieterseite wurde das Geschäft mit 21 zu 12 Stimmen angenommen und ging erneut an den Nationalrat. Vertreter des Deutschschweizer Mieterverbandes unterstützten die Vorlage nach wie vor; sie erachteten die bestehende Koppelung der Miet- an die Hypothekarzinsrate als fahrlässig. Die Rechtskommission des Nationalrats sprach sich im Folgenden für die vom Hauseigentümerverband verlangte 100 prozentige Anrechnung der Teuerung aus und schuf eine weitere Differenz zum Ständerat, indem sie dem Nationalrat vorschlug, eine zusätzliche Mietzinsanpassung an den Marktpreis abzulehnen. In diesem Sinne empfahl sie ihrem Rat, auf die Vorlage mit dem ursprünglich ausgehandelten Kompromiss einzutreten. Mit einer äusserst knappen Mehrheit von 88 zu 86 Stimmen beschloss der Nationalrat bei 10 Enthaltungen und somit zum zweiten Mal, nicht auf die Vorlage einzutreten. Er beerdigte damit die Gesetzesrevision, welche mit einem historischen sozialpartnerschaftlichen Kompromiss vielversprechend begonnen hatte. Gegen die Vorlage opponierten erfolgreich eine geschlossene SVP und eine grosse Mehrheit der SP.²²

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 26.10.2011
MARLÈNE GERBER

Ende Oktober beschloss der Bundesrat eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht. Neu soll der **Referenzzinssatz** durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen angepasst werden. Damit löst die neue Regelung die seit 2008 geltende, und von der breiten Öffentlichkeit als kompliziert und bürokratisch wahrgenommene Methode ab, die erst eine Mietzinsanpassung vorsah, wenn sich der Durchschnittszinssatz um mindestens 0,25 Prozentpunkte (oder ein Mehrfaches davon) vom erstmalig gemessenen Wert im Jahr 2008 von 3,43 Prozent wegbewegte. Diese Regelung war ursprünglich als Zwischenlösung bis zur Verabschiedung der Mietrechtsrevision gedacht gewesen. Angesichts des Scheiterns der Revision im Jahr 2010 forderte der Schweizerische Mieterverband im Berichtsjahr eine Anpassung, da sich die geltende Rundungsregel aufgrund des seit der Einführung im 2008 stark gesunkenen Zinsniveaus für die Mieter nachteilig auswirke. Die Neuregelung trat per 1.12.11 in Kraft und führte sogleich zu einer ersten Zinssenkung im 2011 von 2,75 auf 2,5 Prozent.²³

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 04.09.2012
MARLÈNE GERBER

Im September präsentierte der Schweizerische Mieterverband (SMV) seine **Forderungen nach flankierenden Massnahmen im Wohnungswesen**. Im Kampf gegen die steigenden Mietpreise in den Städten, welche der SMV nebst weiteren Faktoren der Zuwanderung aus dem EU-Raum zuschreibt, soll unter anderem der Kündigungsschutz verstärkt und Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen auf maximal 5% beschränkt werden. Der SMV liess verlauten, dass er seine Unterstützung der Personenfreizügigkeit an die Bedingung der flankierenden Massnahmen zu knüpfen gedenke. Mit dieser Aussage erhoffte sich

der Verband mehr Gehör für ein Anliegen, welches bis zu dem Zeitpunkt kaum mehrheitsfähig war.²⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 18.01.2013
MARLÈNE GERBER

Im Januar des Berichtsjahrs forderten SP und Grüne in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den **Ausbau von Mieter- und Kündigungsschutz** sowie die verstärkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Parteipräsident Levrat liess verlauten, die SP werde die Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien nicht unterstützen, wenn die Wirtschaft und bürgerliche Parteien in diesem Bereich keine Zugeständnisse machen würden.²⁵

VERWALTUNGSAKT

DATUM: 15.05.2013
MARLÈNE GERBER

Im Mai gab die Regierung an ihrer Medienkonferenz zu „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ bekannt, dass sie ihren **marktwirtschaftlichen Kurs in der Wohnungspolitik weiterverfolgen** werde. Laut Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) reagiere der Wohnungsmarkt mit dem Bau von zusätzlichen Wohneinheiten angemessen auf die bestehenden Engpässe. Sollte der Wohnungsbau dennoch ein Überangebot an Wohnfläche zur Folge haben, würden die Preise entsprechend fallen. In den anstehenden Volksabstimmungen zur Begrenzung der Zuwanderung sah der Wirtschaftsminister keinen Grund zur Korrektur seiner Politik, obwohl diese unter dem Schlagwort „Dichtestress“ ebendiese Problematik thematisieren würden. Gleichwohl anerkannte der Bundesrat den aktuellen Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Städten und Agglomerationen. Die zusätzliche Förderung von preisgünstigem Wohnraum solle im Gespräch mit Kantonen, Gemeinden und Städten geprüft werden. Im Sinne einer Justierung seiner aktuellen Politik sollen durch mögliche Anpassungen des Raumplanungsgesetzes weitere Fördermassnahmen zum günstigen Wohnungsbau eruiert werden. Weiter soll zur Verhinderung einer Preisspirale mit einer Mietrechtsrevision unter anderem ein Obligatorium zur Mietzins-Bekanntgabe des Vermieters geschaffen werden. Während der Hauseigentümergeverband (HEV) den Beschluss auf Verzicht eines Eingriffes in die Mietzinsgestaltung explizit begrüsst, kritisierten SP, Grüne und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) die Massnahmen als zu wenig griffig und kaum förderlich zur Steigerung der Akzeptanz der Personenfreizügigkeit.²⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 26.06.2013
MARLÈNE GERBER

Auch der Mieterverband (MV) sammelte im Berichtsjahr Vorschläge zur Formulierung möglicher Volksbegehren. Mitte November gab der MV bekannt, die bundesrätlichen Massnahmen würden, obwohl deren Stossrichtung richtig sei, aus seiner Sicht nicht ausreichen. An seiner Delegiertenversammlung bestärkte der Verband grundsätzlich das **Vorhaben zur Lancierung zweier Volksinitiativen**, mit denen zum einen innerhalb der nächsten 20 Jahre 100'000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt und zum anderen der Mieterschutz gegen missbräuchliche Mietzinsen verstärkt werden sollen. Letzteres soll anhand einer strengen Formularpflicht bei Mieterwechsel vollzogen werden.²⁷

BUNDESRAATSGESCHÄFT

DATUM: 30.05.2014
MARLÈNE GERBER

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe "Wohnungspolitische Dialog" und in Einklang mit seiner Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt im Frühjahr 2013 wollte der Bundesrat die **Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt** erhöhen. Im Mai schickte er eine Vorlage in die Vernehmlassung, welche die Offenlegungspflicht forderte, bzw. den Vermieter künftig verpflichtet, mittels Formular die neue Mieterpartei vor Vertragsabschluss über den Mietzins des Vermieters zu informieren. Als weitere Massnahme zur Verhinderung starker Mietzinserhöhungen sieht die Vorlage das Verbot von Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen innerhalb des ersten Mietjahres vor, für den Fall, dass vorgesehene Erhöhungen dem Mieter nicht bereits vor Vertragsabschluss kommuniziert wurden. Ferner enthält der Vernehmlassungsentwurf eine administrative Entlastung für die Vermieterseite, indem bei Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten nicht mehr länger eine eigenhändige Unterschrift nötig ist und mit einer Faksimile-Unterschrift unterzeichnet werden kann. Mit Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich kennen bereits sieben Kantone die Offenlegungspflicht. Laut Aussagen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) finden 90% aller Anfechtungen von Neumieten in diesen sieben Kantonen statt. Während die Vermieterorganisationen sowie FDP und SVP gegen die Massnahme opponierten – sie vermuteten einen grossen zusätzlichen administrativen Aufwand und fürchteten

Rechtsfolgen bei unkorrekter Verwendung des Formulars - stiess sie insbesondere bei den linken Parteien, aber auch bei CVP, EVP und BDP, sowie beim Mieterverband auf Zustimmung. Letzterer forderte im September bei der Lancierung seiner landesweiten Kampagne "Zahlbare Mieten für alle" in Bern Unterstützung für diese Massnahme. Im Oktober beschloss die Regierung, trotz kontroversen Stellungnahmen an der Offenlegungspflicht festzuhalten, und gab dem zuständigen Departement die Erarbeitung einer entsprechenden Änderung des Mietrechts in Auftrag. Die anderen Änderungen wurden in der Vernehmlassung weniger kontrovers diskutiert.²⁸

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 15.04.2015
MARLENE GERBER

Im April 2015 **äusserte sich der Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) kritisch zur 2013 eingesetzten Arbeitsgruppe** «Wohnungspolitischer Dialog». Anstatt mehrheitsfähige Lösungen in Form von griffigen Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit und steigende Mietzinse zu beschliessen, habe die Arbeitsgruppe nur Empfehlungen zuhanden der Kantone und Städte erlassen, gab SMV-Generalsekretär Michael Töngi der NZZ zu Protokoll. Darüber hinaus warf er dem Bundesrat vor, auf Zeit zu spielen, während er auf Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt hoffe. Um eine Kursänderung in der Wohnungspolitik herbeizuführen, sei der Verband daran, eine Volksinitiative zu lancieren.²⁹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLENE GERBER

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümergeverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren - wo vorhanden - stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV - und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden - beinhalte die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfliessen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.³⁰

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 22.06.2015
MARLENE GERBER

Nach erfolgreicher Vorprüfung im August 2015 konnte der Mieterverband mit der Unterschriftensammlung zu seiner **Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"** beginnen. Das Anliegen fordert unter anderem, dass im gesamtschweizerischen Schnitt jede zehnte neu gebaute Wohnung im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein soll. Um dies zu erreichen, sollen Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf geeignete Grundstücke erhalten. Unter den 12 Urheberinnen und Urhebern, die mit einer absoluten Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder des

Initiativkomitees ermächtigt sind, das Volksanliegen zurückzuziehen, befinden sich (in der so aufgeführten Reihenfolge) mit Marina Carobbio Guscetti (sp, TI), Balthassar Glättli (gp, NR), Carlo Sommaruga (sp, GE), Louis Schelbert (gp, LU), Christian Levrat (sp, FR), Jacqueline Badran (sp, ZH) und Mathias Reynard (sp, VS) einige links-grüne Bundesparlamentarier.³¹

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 31.12.2015
MARLÈNE GERBER

Bevor sich das Parlament 2016 überhaupt zur geplanten Mietrechtsrevision äussern konnte, diskutierte die NZZ im Jahr 2015 in mehreren Artikeln ausführlich die in der Vorlage vorgesehene und im Vorjahr bereits in der Vernehmlassung kontrovers diskutierte Bestimmung zur **Einführung einer Formularpflicht**, die den Vermieter dazu verpflichten würde, der neuen Mieterpartei den bisherigen Mietzins offenzulegen. Dabei nahm die NZZ sowohl mit Gastbeiträgen als auch mit eigenen redaktionellen Beiträgen klar und wiederholt die Position der Vermieterseite ein und stellte sich somit vehement gegen die Einführung einer solchen Pflicht. Dabei wurde auch eine vom Hauseigentümergeverband in Auftrag gegebene Studie zweier Ökonomen der Universität Basel zitiert, die bei Einführung der Formularpflicht mit zunehmender Wohnungsknappheit rechnet, da die Mietpreise unter dem Marktniveau zu liegen kämen. Drastische Auswirkungen würde die Formularpflicht in Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Regelung entfalten: Die Neumieterschaft hat das Recht, den Anfangsmietzins bei erheblicher Differenz zum vorher bestandenen Mietzins anzufechten. Somit gelangt der Vermieter in die aufwändige Pflicht, den gestiegenen Mietzins anhand der „Orts- und Quartierüblichkeit“ zu begründen. Der Schweizerische Mieterverband kritisierte die Studie umgehend, wie die NZZ berichtete. Die Ökonomen würden keine empirischen Beweise vorbringen und die Erfahrung zeige, dass die Mieter für moderate Erhöhungen der Mietzinse gegenüber dem Vormietzins durchaus Verständnis zeigen können. Die Formularpflicht diene lediglich der Vorbeugung von Missbrauchsfällen.³²

GERICHTSVERFAHREN

DATUM: 18.05.2016
MARLÈNE GERBER

Mitte Mai 2016 fällte das Bundesgericht ein wegweisendes **Urteil betreffend die Anfechtung von Anfangsmietzinsen**. Demgemäss müssen Mieterinnen und Mieter keinen Nachweis erbringen, dass sie sich erst nach langer, intensiver und erfolgloser Suche nach Wohnalternativen zum Vertragsabschluss gezwungen sahen, wenn sich die Wohnungsnot anhand objektiver Kriterien belegen lässt. Im betreffenden Fall hatten zwei Männer 2013 gemeinsam mit dem Mieterverband Zürich die vertraglich vereinbarte Miete von 3'900 CHF für eine 3,5-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages gemäss Art. 270 Obligationenrecht beim Obergericht Zürich angefochten. Dieses wies die Klage aufgrund Fehlens eines Nachweises von Wohnungsnot ab. Anders urteilte nun das Bundesgericht: Bei einer damaligen Leerwohnungsziffer von 0,11% in der Stadt und 0,61% im Kanton Zürich sei Wohnungsknappheit klar gegeben. Ferner verschaffe die „Knappheit des Angebots [...] den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekommt“, was missbräuchliche Mietzinse begünstige. Während sich der Mieterverband Zürich mit dem Urteil zufrieden zeigte, beklagte der Hauseigentümergeverband (HEV) die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit für die Vermieter. Keine 30 Tage nach Bekanntgabe des Urteils reichte HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) eine parlamentarische Initiative ein, welche die Hürden zur Anfechtung des Anfangsmietzins erhöhen will.³³

VOLKSINITIATIVE

DATUM: 18.10.2016
MARLÈNE GERBER

Bereits einige Monate vor Ablauf der Sammelfrist reichte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) im Oktober 2016 seine **Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"** mit 105'273 Unterschriften bei der Bundeskanzlei ein. Davon waren 104'800 Unterschriften gültig, worauf die Bundeskanzlei Mitte November das Zustandekommen der Initiative bekannt gab. Ein zentrales Anliegen der Initiative betrifft die Einführung einer gemeinnützigen Wohnungsquote von 10% auf alle neu gebauten Wohnungen. Gemäss Berechnungen des SMV beläuft sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen an allen neu gebauten Objekten aktuell auf 5,3%.³⁴

Ende Januar 2017 gab der Bundesrat bekannt, dass er die **Volksinitiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» abzulehnen** gedenke. Bereits in seiner Ansprache zur Wohnungspolitik im Jahr 2013 hatte der Bundesrat die Ansicht vertreten, dass der Staat möglichst wenig in die Wohnraumversorgung eingreifen solle, und diese Ansicht vertrat er nach wie vor. Dennoch anerkannte die Regierung den gemeinnützigen Wohnungsbau als «marktergänzendes Segment zum Schliessen von Angebotslücken». Trotz der sich entspannenden Marktlage gäbe es in gewissen Regionen Bevölkerungsgruppen, die mit starken Schwierigkeiten zu kämpfen hätten, eine angemessene und zahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund beantragte der Bundesrat eine Aufstockung des Fonds de Roulement für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger und gab diesen Entwurf in die Vernehmlassung. Der Fonds de Roulement ist mit Darlehen des Bundes dotiert und dient dem Zwecke, gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, Erneuerung oder den Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften zu gewähren.

Bereits nach Bekanntgabe der bundesrätlichen Stellungnahme zeigte sich der Mieterverband (SMV) enttäuscht von der ablehnenden Haltung des Bundesrates und bezeichnete die geplante Aufstockung des Rahmenkredites als nicht ausreichend. Ferner monierte der Verband, dass diese Massnahme nicht garantieren würde, dass Genossenschaften tatsächlich gefördert würden, da die Mittel mit dem jährlichen Budget beschlossen würden und in diesem Rahmen Kredite bereits mehrfach gekürzt worden seien. Auf der anderen Seite gab sich auch der Hauseigentümerverband (HEV) nicht vollends zufrieden. Zwar begrüsst er die Ablehnung der Initiative durch den Bundesrat, konnte die Aufstockung des Fonds aufgrund des aktuell höchsten Leerwohnungsbestandes seit 1999 jedoch nicht nachvollziehen. Der HEV äusserte die Befürchtung, damit kreierte der Bundesrat ein Überangebot an Wohnraum, was gemäss Verband einen Preiszerfall zur Folge hätte.

Von den 58 im Rahmen der Vernehmlassung eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen beurteilten 47 Vernehmlassungsteilnehmende – darunter die VDK, alle stellungnehmenden Kantone, die SP, die Grünen, die CVP und die BDP, der Schweizerische Gemeindeverband und der Städteverband sowie die Gewerkschaften – die Aufstockung des Fonds als positiv, während die restlichen 11 Akteure diese ablehnten – namentlich neben dem HEV die Parteien der FDP und SVP sowie die Wirtschaftsverbände und Verbände im Immobiliensektor. Unter den befürwortenden Stellungnahmen stand ein gutes Drittel – darunter neben dem SMV auch die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg, die Parteien der SP und der Grünen sowie vier Stellungnehmende Städte und Orte – gar für eine höhere Aufstockung ein. Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete und der Kanton Wallis knüpften ihre Unterstützung zur Aufstockung des Fonds an die Bedingung, dass auch Massnahmen ergriffen werden, um die Wohnsituation in Berggebieten zu verbessern.

Einige Vernehmlasser kritisierten ferner den bundesrätlichen Vorschlag, die Aufstockung des Fonds an die Ablehnung oder den Rückzug der Volksinitiative zu knüpfen. Das Gros der Stellungnahmen unterstützte jedoch die Ablehnung der Volksinitiative. Während einige Vernehmlassungsteilnehmende diesbezüglich bewusst auf einen Positionsbezug verzichteten, sprachen sich die SP und der Gewerkschaftsbund bereits in ihren Antworten explizit für die Unterstützung des Volksbegehrens aus.³⁵

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümerverbandes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und

Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.³⁶

PETITION / EINGABE / BESCHWERDE
DATUM: 15.03.2018
MARLÈNE GERBER

Als Reaktion auf diverse bürgerliche Vorstösse, die gemäss dem Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverband (SMV) die Rechte der Mieterinnen und Mieter bei Annahme massiv einschränken würden – namentlich die parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.Iv. 15.455, Pa.Iv. 16.451, Pa.Iv. 17.493), Fässler (cvp, AI; Pa.Iv. 17.492), Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459, Pa.Iv. 17.491), Nantermod (fdp, VS; Pa.Iv. 17.514, Pa.Iv. 17.515) und Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) –, lancierte der Verband Anfangs 2018 eine **Online-Petition «Nein zu Wuchermieten»**. An einer Medienkonferenz wies der SMV auf die verheerenden Folgen dieser Initiativen hin und verdeutlichte, dass der Verband bereit sei, das Referendum zu ergreifen, sollten die Initiativen angenommen werden. Innert sechs Wochen unterschrieben beinahe 20'000 Personen das Anliegen, das Mitte März als offener Brief der RK-SR überreicht wurde. Die ständerätliche Rechtskommission zeigte sich davon nicht abschliessend beeindruckt und gab im selben Jahr den parlamentarischen Initiativen Egloff (Pa.Iv. 16.451, Pa.Iv. 17.493), Feller (Pa.Iv. 16.459) und Vogler (Pa.Iv. 16.458) Folge. Sie wich jedoch bei den Anliegen Feller (Pa.Iv. 17.491) und Nantermod (Pa.Iv. 17.514, 17.515) vom positiven Entscheid ihrer Schwesterkommission ab, beschloss keine Folge zu geben und lancierte im Gegenzug eine ausgewogenere Kommissionsmotion (Mo. 18.4104).

Für die parlamentarische Initiative Egloff (Pa.Iv. 15.455), der bereits im Vorjahr Folge gegeben worden war, bewilligte der Nationalrat im Frühjahr 2019 eine Fristverlängerung, damit deren Umsetzung gegebenenfalls in Einklang mit der damals noch hängigen Motion der RK-SR erfolgen könne. Nicht beraten wurde die parlamentarische Initiative Fässler (Pa.Iv. 17.492), die ebenfalls eine Neuregelung zu den missbräuchlichen Mietzinsen beabsichtigte. Sie war im Juli 2018 vom Urheber zurückgezogen worden.³⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Mittels parlamentarischer Initiative forderte Olivier Feller (fdp, VD), seines Zeichens Generalsekretär der Fédération romande immobilière, die **gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Bestimmung missbräuchlicher Mietzinse**. Insbesondere bei Altbauten führe die Berechnung der Rendite, wonach sich der zulässige Ertrag aus den ursprünglichen Erwerbskosten plus den nachträglich getätigten, wertvermehrenden Investitionen ergibt, gemäss aktueller Rechtsprechung zu unrealistischen Werten. Der Waadtländer Nationalrat verwies ferner auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1986, gemäss welchem die Rendite der ursprünglich investierten Eigenmittel nicht mehr als 0.5 Prozentpunkte über den massgeblichen Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiator machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initiators und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischer Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.³⁸

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 22.03.2019
SEAN MÜLLER

Im März 2019 stimmten sowohl National- als auch Ständerat dem Vorschlag der Regierung zu, die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Die Entscheide fielen deutlich: im Erstrat mit 140 zu 56 Stimmen, im Zweitrat mit 30 zu 13 Stimmen bei 1 Enthaltung. Ebenso folgte das Parlament dem Bundesrat in der Aufstockung des Fonds de Roulement um zusätzliche CHF 250 Mio. für zehn Jahre ab 2020, hierzu allerdings knapper im National- und klarer im Ständerat (mit 124 zu 73 Stimmen ohne Enthaltungen bzw. 36 zu 5 Stimmen bei 2

Enthaltungen). Die Aufstockung findet nur statt, falls die Initiative entweder zurückgezogen oder abgelehnt wird; sie stellt also einen indirekten Gegenvorschlag dar. Damit würde preisgünstiger Wohnraum auch bei einer Ablehnung der Volksinitiative zusätzlich gefördert, basierend auf dem bereits bestehenden Art. 108 BV.

Die vorberatende Kommission des Nationalrates, die WAK-NR, hatte sich im Dezember 2018 noch gegen eine Aufstockung des Fonds de Roulement ausgesprochen. Die Kommissionssprecher, die jeweils dem deutsch- beziehungsweise französischsprachigen Hauseigentümergeverband angehören (Hans Egloff (svp, ZH; HEV Schweiz) und Olivier Feller (fdp, VD; FRI)), argumentierten, dass die bestehenden Regelungen der Kommissionsmehrheit genügen. «Die Versorgung mit Wohnraum [sei] primär der Privatwirtschaft zu überlassen», meinte dann auch zum Beispiel Bruno Walliser (svp, ZH). Auf der Gegenseite standen unter anderem Michael Töngi (gp, LU) vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) und somit Mitinitiant der Initiative zusammen mit der SP. Ob den zahlreichen Voten von Mitgliedern der SP und der Grünen für die Initiative fühlte sich Ada Marra (sp, VD) stark an einen «lutte des classes» erinnert. Die Mehrheitsmeinung zum schliesslich gefassten Beschluss dürfte Leo Müller (cvp, LU) am besten auf den Punkt gebracht haben: «Die Mängel der Initiative werden [...] durch den indirekten Gegenvorschlag behoben.» Auch in der Vernehmlassung hätten sich 24 Kantone sowie der Gemeinde- und Städteverband zwar gegen die Initiative aber für den Gegenvorschlag ausgesprochen, resümierte er weiter. Die Beiträge aus dem Fonds de Roulement seien zudem keine Subventionen, sondern verzinsten Darlehen, die dem Bund unter dem Strich gar eine Rendite einbrächten, betonten sowohl Martin Landolt (bdp, GL) als auch Markus Ritter (cvp, SG). Die Initiative gelangt am 9. Februar 2020 zur Volksabstimmung.³⁹

Raumplanung

Zwei Monate vor Abstimmungstermin eröffnete Umweltministerin Leuthard (cvp) die Kampagne zur **Abstimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz (RPG)**. Die Teilrevision gelangte zur Abstimmung, da der Schweizerische Gewerbeverband (SGV) im Vorjahr das Referendum zu den beschlossenen Anpassungen ergriffen hatte. Von Seiten des Bundesrates hörte man zum Kampagnenauftritt ein klares Plädoyer der Umweltministerin zur Unterstützung des revidierten Raumplanungsgesetzes. Aufgrund der engen Platzverhältnisse sei es dringend nötig, haushälterischer mit der Ressource Boden umzugehen. Sollte die Teilversion des RPG abgelehnt werden, würde Pro Natura an ihrer Landschaftsinitiative festhalten. Vor den Folgen bei Annahme dieses Volksbegehrens warnte die Bundesrätin eingehend: Ein 20-jähriges Moratorium für Bauzonen würde jegliche Entwicklung behindern und darüber hinaus diejenigen Kantone bestrafen, welche bis anhin haushälterisch mit dem Boden umgegangen seien. Drei Tage später lancierten die Gegner der RPG-Teilrevision mit einem überparteilichen Komitee, das sich aus Wirtschaftsverbänden und Vertretern der CVP, FDP und SVP zusammensetzte, die Referendumskampagne. Zu den umstrittensten Änderungen des als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative beschlossenen Raumplanungsgesetzes zählte ein Verbot der Baulandhortung, nach welchem der Umfang der Bauzonen den voraussichtlichen kantonalen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre nicht überschreiten darf. Die Rückzonungspflicht von überdimensionierten Bauzonen sowie die Möglichkeit zur Bauverpflichtung und die Einführung einer obligatorischen Mehrwertabgabe erachtete das Referendumskomitee als zu weit gehend. Man erkenne einen gewissen Handlungsbedarf in der Raumplanung, akzeptiere die im Laufe der parlamentarischen Beratungen von linker Seite eingebrachten Forderungen jedoch nicht, da diese sogar über die in der Landschaftsinitiative enthaltenen Ansprüche hinaus gehen würden, liess der Schweizerische Gewerbeverband (SGV) zu Beginn der Kampagne verlauten. Die Vorlage wirke sich insbesondere auf den Kanton Wallis negativ aus, wo ein Grossteil der Bevölkerung Boden besitze, sowie auf kleinere und mittlere Unternehmen, die strategische Baulandreserven verlieren würden. Darüber hinaus würden Mieterinnen und Mieter unter den Anpassungen leiden, da die Baulandverknappung und die Mehrwertabgabe die Bodenpreise in die Höhe schnellen lassen würden. Vertreter des Mieterverbandes taten dieses Argument jedoch als irreführend ab: Man habe die Auswirkungen auf Seiten der Mieter eingehend studiert und vertrete einhellig die Meinung, dass mit den Anpassungen das verdichtete Bauen gefördert werde, was aus Mietersicht positiv sei. Unterstützt wurde dieses Argument von der UVEK-Vorsteherin, welche verkündete, dass die Preise auf dem Wohnungsmarkt aufgrund der Wohnraumverdichtung sogar sinken könnten. Darüber hinaus regte sich an der Medienkonferenz des gegnerischen Komitees Widerstand von Seiten des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE): Die Gegner der Revision würden mit Quellenverweis auf das

ARE mit veralteten und zum Teil manipulierten Zahlen operieren und den Umfang der nötigen Rückzonungen weit dramatischer darstellen, als dies tatsächlich der Fall sei. Über diese unerwünschte Störung der eigenen Pressekonferenz entsetzten sich die Gegner der Abstimmungsvorlage in einem Brief an die zuständige Bundesrätin. Der Sprecher des ARE rechtfertigte die spontane Reaktion eines Mitarbeiters damit, dass man lediglich den Eindruck habe verhindern wollen, es handle sich bei den präsentierten Zahlen um offizielle Angaben des Bundesamtes. Laut Angaben des SGV hätten bei Inkrafttreten der Revision dreizehn Kantone bedeutende Rückzonungen zu befürchten. Im UVEK hingegen erwartete man solche aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums nur für vier bis sechs Kantone. Trotz dieser Unklarheiten bezüglich der Auswirkungen formierten sich in 24 Kantonen kantonale Unterstützungskomitees zum revidierten RPG, darunter auch je ein Komitee aus dem Ober- und Unterwallis sowie ein Komitee aus dem tourismusstarken Bündnerland. Angeführt wurde letzteres unter anderem von Nationalrätin Silva Semadeni (sp, GR), Mitträgerin der Landschaftsinitiative. Der Kanton Graubünden hätte mit Inkrafttreten der Revision nichts zu befürchten, da er mit den vor 10 Jahren unternommenen Änderungen des kantonalen Richtplans die bundesrechtlichen Neuerungen bereits grösstenteils umgesetzt habe, liess das kantonale Komitee verlauten. Äusserst kritisch stand der Kanton Wallis der Vorlage zur Revision des Raumplanungsgesetzes gegenüber. Mit Ausnahme der Grünen empfahlen im Tourismuskanton alle Kantonalparteien die Nein-Parole. Die Grünen begründeten ihr Ja mit dem Argument, man bleibe den Prinzipien des Natur- und Landschaftsschutzes treu, und kritisierten gleichzeitig das Nein der Walliser SP als opportunistisch: die Sozialdemokraten würden befürchten, mit einer Zustimmung zum revidierten RPG ihren Erfolg bei den anstehenden kantonalen Parlamentswahlen zu gefährden (vgl. dazu auch Teil I, 1e (Wahlen in kantonale Parlamente)). Auch der Staatsrat kritisierte die RPG-Revision an seiner Medienkonferenz aufs Schärfste. Das revidierte Gesetz sei auf den Bergkanton mit seiner speziellen Wohn- und Grundeigentumsstruktur schlichtweg nicht anwendbar. Insbesondere die Umsetzung der Rückzonungspflicht würde aufgrund unpräziser Ausgestaltung im RPG zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Darüber hinaus sei die Rückzonungspflicht das falsche Mittel zur Bekämpfung der Zersiedelung, liess Staatsrat Jean-Michel Cina (VS, cvp) verlauten. Er erzürnte sich ebenfalls über die Kompetenzverlagerung an den Bund, da sie zu wenig Raum für regionale Besonderheiten lasse. Trotz seiner positiven Stellungnahme im Vernehmlassungsverfahren äusserte auch der Waadtländer Regierungsrat im Verlaufe der Kampagne mit einem Brief an den Bundesrat Bedenken zur Ausgereiftheit der neuen Bestimmungen. Bundesrätin Leuthard (cvp) antwortete persönlich auf die Fragen und Forderungen des Waadtlandes. In ihrer schriftlichen Rückmeldung entkräftete sie die Befürchtungen, dass mit Inkrafttreten der Übergangsbestimmungen grosse urbane Projekte im Kanton blockiert würden, wie die Waadtländer Regierung in ihrem Schreiben vermutet hatte. Neben dem SGV beschlossen FDP und SVP sowie gewichtige Wirtschaftsverbände wie der Hauseigentümergebund (HEV) und Economiesuisse die Nein-Parole zur Revision. Die Ja-Parole zum revidierten Gesetz gaben neben dem Mieterverband auch der Bauernverband (SBV), der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA), diverse Heimatschutz- und Umweltorganisationen und der Tourismusverband (STV) heraus. Die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK) beförderte mit Ausnahme des Kantons Wallis ein einhelliges Ja. Von den Parteien empfahlen die Grünen, SP, CVP, BDP, GLP und EVP das revidierte RPG zur Annahme. Höchst umstritten war die Parolenfassung bei der CVP Schweiz. Der Parteivorstand beantragte mit Stichentscheid des Präsidenten Christophe Darbellay seinen Delegierten, die Revision wegen ihrer Auswirkungen auf den Kanton Wallis abzulehnen. Zur Befürwortung der Revision mahnte eindringlich die eigene Bundesrätin und UVEK-Vorsteherin, deren Empfehlung die Parteimehrheit an der Delegiertenversammlung schlussendlich mit 170 zu 89 Stimmen folgte. Gegen die Revision stimmten eine geschlossene Walliser CVP-Sektion mit Unterstützung von Genfer und Tessiner Parteikollegen. Ein Antrag auf Stimmfreigabe scheiterte mit beinahe Zweidrittelmehrheit. Im Gegensatz dazu beschloss die Junge CVP an ihrer Delegiertenversammlung, die RPG-Revision nicht zu unterstützen. Wie auch bei der FDP wichen eine Vielzahl von kantonalen CVP-Sektionen vom Beschluss ihrer Mutterpartei ab. Im Gegensatz zur eigenen Partei unterstützten darüber hinaus die FDP Frauen die Teilrevision (zu den parteiinternen Diskussionen vgl. Teil IIIa). Neben dem im Dezember des Vorjahres von links-grüner Seite initiierten nationalen Pro-Komitee bildete sich im Laufe der Kampagne auf eidgenössischer Ebene noch ein weiteres, bürgerliches Komitee zur Unterstützung der Revision mit National- und Ständeräten der BDP, CVP, FDP, GLP und SVP sowie weiteren bürgerlichen Kantonalpolitikern. Das Ergreifen des Referendums durch den SGV stiess bei diesen Vertretern auf Unverständnis. Zum einen beschuldigten sie den SGV, im Hinblick auf die nur bedingt

zurückgezogene Landschaftsinitiative, die ein zwanzigjähriges Bauzonenmoratorium fordert, mit dem Feuer zu spielen. Zum anderen sahen sie in der geplanten Verdichtung der Stadt- und Dorfkerne auch eindeutige Vorteile für die KMU. Die Zersiedelung begünstige den Bau von grossen Einkaufszentren am Stadtrand, wobei das Kleingewerbe als grosser Verlierer dastehen würde. Die Intensität der Kampagne äusserte sich auch in einer Vielzahl von Zeitungsinseraten. Insgesamt verzeichnete die Analyse der *Année Politique Suisse* während den letzten acht Wochen vor der Abstimmung 1261 Inserate in über 50 untersuchten Tages- und Wochenzeitungen. Dies entsprach über 60% aller gesammelten Inserate zu den drei im März zur Abstimmung gelangten Vorlagen. Die Gegner- und Befürworterschaft zeigten sich auf dem Inseratemarkt zur RPG-Revision ähnlich präsent.⁴⁰

Bodenrecht

In seiner zweiten Beratung kam der Ständerat auf seinen ursprünglichen Beschluss zurück und trat auf die **Detailberatung** der Vorlage ein, nachdem der Schweizerische Mieterverband bei einer Aufhebung der Sperrfrist mit dem Referendum gedroht hatte. Seine grundsätzliche Reserve gegenüber dem vorliegenden Gesetz brachte er jedoch in der Annahme der von vier nicht-deutschschweizerischen Ratsmitgliedern von FDP und LP eingebrachten Empfehlung auf schnellst mögliche Aufhebung des Sperrfristbeschlusses zum Ausdruck. In der Detailberatung stimmte die Kammer weitgehend den Beschlüssen des Nationalrates zu, setzte jedoch die Geltungsdauer des Gesetzes – mit grundsätzlicher Zustimmung Bundesrat Kollers – auf zwei Jahre herab. Die links-grüne Kommissionsmehrheit, welche daraufhin im Nationalrat in dieser Frage für ein Festhalten am ursprünglichen Bundesbeschluss plädierte, hatte nunmehr einen schweren Stand. Mit deutlicher Mehrheit wurde ihr Antrag abgelehnt.

Dem so verkürzten Sperrfristbeschluss wurde im **Nationalrat** unter Namensaufruf mit 126 zu 49 Stimmen, bei 13 Enthaltungen und in der Ständekammer mit einstimmiger Approbation der 41 anwesenden Ratsmitglieder die Dringlichkeit gewährt. Die Schlussabstimmungen passierte die Gesetzesmassnahme in den jeweiligen Räten mit 125 gegen 31 bzw. 36 zu 2 Stimmen.⁴¹

Zuhanden der Abstimmung hatten unter den Parteien FDP und LP, aber auch AP und EDU (nicht jedoch die SD) und – etwas überraschend – der LdU die Nein-Parole ausgegeben. Der negative Beschluss des LdU wurde freilich von dessen Jungpartei sowie von vier kantonalen Parteigruppen nicht mitgetragen. Auch bei den übrigen Parteien standen den **Parolen** der gesamtschweizerischen Parteiführungen auf kantonalen Ebene zahlreiche Abweichungen gegenüber. In sich gespalten waren besonders die bürgerlichen Parteien, während sich innerhalb von SP und Grünen keine Opposition erhoben hatte. Unter den Verbänden wurde das neue bäuerliche Bodenrecht neben dem Schweizerischen Bauernverband namentlich von den Gewerkschaften sowie dem Mieterverband unterstützt. Die Verbände der Arbeitgeber sowie von Industrie und Gewerbe und der Schweizerische Hauseigentümerverband lehnten es ab.

Neues bäuerliches Bodenrecht (Referendum)

Volksabstimmung vom 27. September 1992

Stimmbeteiligung: 45,7 %
Ja-Stimmen: 1'975'408 (53,6%)
Nein-Stimmen: 917'091 (46,4%)

Parolen:

Ja: CVP (9), SP, SVP (7), GP, SD (1 *), EVP; SBV, VKMB, ,SGB, CNG, Mieterverband, WWF, Heimatschutz

Nein: FDP (5), LP, AP, LdU (4), EDU; Vorort, SGV, Hauseigentümerverband

* Anzahl abweichender Empfehlungen der Kantonalparteien

Die **Abstimmung** vom 27. September erbrachte bei einer Stimmbeteiligung von 45,7 Prozent eine **Ja-Mehrheit von 53,55 Prozent**. Abgelehnt wurde die Vorlage von den Kantonen Schwyz, Obwalden, Zug, Appenzell Innerrhoden, Graubünden, Aargau, Waadt,

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 20.03.1992
DIRK STROHMANN

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 27.09.1992
DIRK STROHMANN

Wallis und Jura. Erstaunlicherweise lief also der Bruch zwischen Befürwortern und Gegnern nicht entlang der Sprachgrenze, wie es aufgrund der Träger des Referendums zu erwarten gewesen wäre, sondern manifestierte sich vorwiegend zwischen konservativen, agrarisch geprägten Land- und Bergkantonen, insbesondere der Innerschweiz, und dem Rest des Landes. Gemäss der Vox-Analyse waren denn auch nicht sprachkulturelle Verschiedenheiten ausschlaggebend, sondern die Tatsache, dass es den Behörden gelungen war, politisch ungebundene Stimmberechtigte für ihre Sache zu mobilisieren. Dabei spielten bei der Entscheidungsfindung vorwiegend subjektiv-emotionale Beweggründe eine Rolle, da nur wenige der Stimmenden eine detaillierte Kenntnis der Vorlage besaßen. Die Entscheidung fiel somit bei den Befürwortern aus Solidarität zur Bauernschaft und gegen eine befürchtete Spekulation beim landwirtschaftlichen Grundbesitz, während sich die Gegner gegen zusätzliche staatliche Marktregulierungen verwarfen.⁴²

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 03.07.1993
DIRK STROHMANN

Am promptesten reagierte die **SVP** auf die bundesrätlichen Vorstellungen. Noch am gleichen Tag gab sie ihre Ablehnung des Gesetzespakets bekannt. Insbesondere die geplante **Einführung der Vorkaufsrechte stelle einen unverhältnismässigen Staatseingriff dar**, durch welchen keine Steigerung der Eigentumsquote zu erreichen sei, sondern im Gegenteil die Eigentumsfreiheit grundsätzlich eingeschränkt und die Bereitschaft zur Erstellung von Wohnraum geschmälert werde. Statt weiterer Regulierungen des Marktes sollten vielmehr die Bewilligungsverfahren gestrafft und die Regelungsdichte abgebaut werden. Ebenso argumentierten FDP und LP sowie die Verbände von Gewerbe, Baumeistern und Hauseigentümern. Letzterer sah in den neuen Bundesvorschriften gar eine schrittweise Annäherung an den Staatssozialismus, die nötigenfalls mit dem Referendum bekämpft werden müsse. **Weitgehende Ablehnung** ernteten die geplanten Massnahmen des Bundesrates auch in den Kantonen. Die Linke stand ihnen dagegen aufgeschlossener gegenüber, jedoch wandte sich die SP gegen die Einführung eines Rechts auf Privaterschliessung, da damit öffentliche Interessen unterlaufen werden könnten. Grundsätzlich positiv wurden die Vorschläge einzig vom Schweizerischen Mieterverband beurteilt.⁴³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 10.03.2017
MARLENE GERBER

Im März 2017 präsentierte der Bundesrat seinen **Vernehmlassungsentwurf zur Revision der Lex Koller**, der lediglich eine leichte Verschärfung des Gesetzes beinhaltete. In zwei entscheidenden Punkten sah der Bundesrat nämlich von seinen ursprünglichen Plänen ab. So beabsichtigte er mit der Vorlage nicht, Betriebsstättegrundstücke erneut dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu unterstellen – diese waren mit einer 1997 eingeführten Lockerung vom Gesetz ausgenommen worden. Ferner schlug er auch nicht vor, den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland zu untersagen, womit eine im Jahr 2005 eingeführte Lockerung rückgängig gemacht werden würde. Er stellte diese beiden Punkte in seiner Vernehmlassungsvorlage jedoch als mögliche Erweiterungen der Revision zur Diskussion und griff damit die Anliegen zweier im Jahr 2014 erledigten Motionen von Nationalrätin Badran (sp, ZH) auf. Der Bundesrat sowie der Nationalrat hatten diese Anliegen damals unterstützt; die Motionen waren in der Folge jedoch am Willen des Ständerats gescheitert. Mit der Revision erfüllt werden sollte jedoch ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200), das Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern den Erwerb von Anteilsscheinen an Genossenschaftswohnungen ermöglichen wollte. Die geltende Regelung hätte zur Folge, dass solche Personen keinen Zugang zu diesem Segment an preisgünstigen Wohnungen hätten, so die Ausführungen des Bundesrats. Darüber hinaus enthielt die Vorlage etwa Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnererwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten und beabsichtigte unter anderem, Rechtssicherheit in Bezug auf die Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken zu schaffen, indem sie die vollständige oder teilweise Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnraum explizit untersagen wollte. Ferner zielten die vorgeschlagenen Änderungen auch darauf ab, den Vollzug in den Kantonen zu vereinfachen.

Bereits am Tag nach der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens konnten Interessenvertreter und -vertreterinnen gegenüber den Medien ihre Meinung zum Vorschlag kundtun – und dies zum Teil mit ungewohnten Argumenten. Dass Bürgerinnen und Bürger mit Herkunft ausserhalb der EU- oder EFTA-Staaten zum Erwerb von Hauptwohnsitz eine Bewilligung benötigten, die an die Pflicht geknüpft wäre, das Wohneigentum innert zwei Jahre nach Wegzug wieder zu veräussern, beurteilte Hans Egloff, SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebunds (HEV), als «ausländerfeindlich». Darüber hinaus würde sich die Situation auf dem

Mietwohnungsmarkt verschärfen, da solche Personen vom Hauskauf als Alternative absehen würden. Die ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Verschärfungen wurde von der Wirtschaft generell gestützt. Auch die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete stellte sich gegen neuerliche Einschränkungen in Berggebieten; man leide bereits unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative. Economiesuisse kritisierte die Vorlage wenige Monate später ebenfalls aufs Schärfste. Neben inhaltlicher Kritik unterstellte der Dachverband der Wirtschaft dem Bundesrat gar, einen «unwürdigen Trick» anzuwenden. Zur Erfüllung des Postulats hätte eine Verordnungsänderung genügt; der Postulant selber habe diesen Weg in seinem Vorstoss vorgeschlagen. Generell zeigte sich die Schweizer Wirtschaft entrüstet ob der beiden lediglich zur Diskussion gestellten Punkte und auch die Pensionskassen, die gemäss Bundesrat durch entsprechende Einschränkung auf dem Investitionsmarkt vor ausländischer Konkurrenz geschützt werden könnten, vertraten die Ansicht, diese Argumentation entbehre jeglicher Grundlage. Auch die drei grossen bürgerlichen Parteien stellten sich deutlich gegen den Entwurf. Ganz anders war der Tenor von Seiten der links-grünen Parteien und des Mieterverbands. Diese Akteure begrüsst die vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren und inländische Pensionskassen, Baugenossenschaften und Private zu schützen. Die SP ortete ferner im Kauf von Immobilien durch Personen im Ausland eine nicht unerhebliche Gefahr der Geldwäscherei, weswegen sie die Vorlage gerne um Bestimmungen zur Bekämpfung ebendieser ergänzt hätte.⁴⁴

Wohnungsbau und -eigentum

KANTONALE POLITIK
DATUM: 27.09.1992
DIRK STROHMANN

Im **Kanton Genf** fielen 1992 gleich **drei wohnrechtlich bedeutsame Abstimmungsentscheide**. Im Februar bereits wurde mit deutlicher Mehrheit die Festschreibung des Rechts auf Wohnung in der Genfer Verfassung gutgeheissen. Gegen ein Gesetz, welches die Rekursmöglichkeiten gegen die Erteilung von Baubewilligungen einschränken wollte und das vom Genfer Grossen Rat unter Namensabstimmung angenommen worden war, wurde von Linksparteien, dem Mieterverband und Umweltschutzverbänden das Referendum ergriffen. Mit einer äusserst knappen Mehrheit von 50.3 Prozent lehnte auch die Stimmbevölkerung das neue Gesetz ab. Ebenso knapp angenommen wurde auch die «Antispekulations-Initiative», welche der Kantonsregierung ein Enteignungsrecht für leerstehende Wohnungen einräumt.⁴⁵

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 07.02.1999
DANIEL BRÄNDLI

Am 7. Februar kam die **Volksinitiative «Wohneigentum für alle»** des Hauseigentümerverbandes zur **Abstimmung**. Auf der **Gegenseite** wurde vor der Abstimmung durch den Mieterverband und den Gewerkschaftsbund eine intensive Kampagne geführt. Der Mieterverband stellte in grossen Zeitungsinserten die Fairness der Vorlage in Frage. Der Eigenheimbesitzer sei nach dem geltenden Gesetz bereits bevorzugt, weil er im Gegensatz zu den Mieterinnen und Mietern einen Teil der Aufwendungen fürs Wohnen von den Steuern abziehen könne. Mit seiner Initiative wolle nun der Hauseigentümerverband zusätzlich eine Reduktion des Eigenmietwertes und damit ein weiteres Steuergeschenk erwirken. Auch die Parteileitung der SP empfahl die Initiative einstimmig zur Ablehnung. Ein überparteiliches Komitee «Nein zur Hauseigentümer-Initiative», welches durch die Ständeräte Zimmerli (svp, BE) und Beerli (fdp, BE) präsiert wurde und welchem über 100 Parlamentarier beigetreten waren, warnte vor Steuererhöhungen und Kürzungen im Sozialbereich, die nach der Annahme notwendig würden. Schützenhilfe erhielten die Gegner der Initiative auch durch Bundesrat Villiger, der auf die enormen Steuerausfälle hinwies. Die **kantonalen Finanzdirektoren** schlugen ebenfalls Alarm. Sie bezifferten die jährlichen Steuerausfälle in neun untersuchten Kantonen insgesamt auf über CHF 500 Mio.

Auf der **Befürworterseite** machten sich in erster Linie Exponenten des Hauseigentümerverbandes für die Initiative stark. Sie präsentierten eine Studie des Basler Wirtschaftsprofessors Tobias Studer (erschieden im März 1997 im Auftrag des HEV), wonach die Initiative zu einer starken Zunahme der privaten Bauinvestitionen und damit zu Steuermehreinnahmen führen würde. Die SVP beschloss mit 235 zu 22 Stimmen – entgegen der Meinung ihrer Kantonalsektionen Graubünden, Jura und Appenzell-Ausserrhodan – deutlich die Ja-Parole.

FDP und CVP taten sich schwer damit, eine Parole zu verabschieden. Die Delegiertenversammlung der FDP spaltete sich in zwei fast gleich grosse Lager. Bundesrat Kaspar Villiger und Parteipräsident Steinegger plädierten für die Nein-Parole,

weil die Initiative hauptsächlich jenen diene, die bereits Wohneigentum besässen und sich hinter der Vorlage heimliche Subventionen in Milliardenhöhe verbergen würden. Für die Initiative sprach Nationalrat Dettling (fdp, SZ), Präsident des Schweizerischen Hauseigentümergeverbandes. Zum Schluss obsiegten die Gegner mit 101 zu 83 Stimmen. In der Folge fassten nicht weniger als 16 Kantonalsektionen die Ja-Parole. Das knappe Nein wurde von Steinegger als Auftrag verstanden, nach erfolgreicher Sanierung der Bundesfinanzen die allgemeinen Steuersätze zu senken. Die Parteispitze schlug den Delegierten zudem vor, auf die Abschaffung des Eigenmietwertes bei gleichzeitiger Streichung des Schuldzinsabzugs hinzuwirken. Die Abzüge für den Unterhaltsaufwand hingegen sollen beibehalten werden. Die Parole der CVP, die an der Delegiertenversammlung vom 17. Januar gefasst wurde, war im Vergleich zur FDP deutlicher ausgefallen. Nationalrat Baumberger (cvp, ZH), seinerseits Vorstandsmitglied des Hauseigentümergeverbandes, versuchte seine Partei vergeblich für eine Zustimmung zur Initiative zu gewinnen. Mit 215 gegen 68 stimmten die Delegierten gegen die Annahme der Initiative und folgten damit dem Apell ihres Parteipräsidenten Durrer, an den Beschlüssen des Runden Tisches zur Haushaltssanierung festzuhalten.

In der Abstimmung lehnte das Schweizer Stimmvolk die Initiative «Wohneigentum für alle» mit **58,7% Neinstimmen** ab. Nur die Kantone Aargau, Glarus und Schwyz hiessen die Initiative gut. Am klarsten gegen die Vorlage gestimmt haben städtische Gebiete (Basel-Stadt 79,4%), aber auch ländliche Kantone wie Uri oder Graubünden lehnten die Initiative mit mehr als 60% Nein ab. Überdurchschnittlich stark fiel die Ablehnung auch in der französischen Schweiz

Eidgenössische Volksinitiative „Wohneigentum für alle“ Abstimmung vom 7. Februar 1999

Beteiligung: 38,2%

Ja: 721'717 (41,3%) / 3 Stände

Nein: 1'025'025 (58,7%) / 17 6/2 Stände

Parolen:

– Ja: SVP (3*), FP, Lega, LP (3*), SD; Baumeisterverband, SGV, Bauernverband.

– Nein: SP, FDP (16*), CVP (2*), GP, LdU, EVP, PdA, EDU; SGB, VSA, Mieterinnen- und Mieterverband, Hausverein Schweiz, CNG.

– Stimmfreigabe: Vorort

* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen ⁴⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 29.11.2000
DANIEL BRÄNDLI

Das Finanzdepartement veröffentlichte die **Vernehmlassungsunterlagen zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung**. Der bundesrätliche Vorschlag stützte sich auf die Empfehlungen der Expertenkommission und beantragte die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei einem Wegfall der Schuldzins- und Unterhaltskostenabzüge. Bundesrat Villiger liess verlauten, nach dem deutlichen Nein zur Hauseigentümerinitiative sei lediglich eine aufkommensneutrale Reform denkbar. Mit Ausnahme des SGB sprachen sich alle interessierten Organisationen für den Systemwechsel aus. Allerdings wollten die SP und der Mieterverband nur eine kostenneutrale Variante unterstützen, wohingegen der SHEV und die bürgerlichen Parteien mit deutlichen Steuerermässigungen rechneten. Der SHEV kritisierte in erster Linie die vorgesehene Streichung des Unterhaltskostenabzugs. Dadurch würden wichtige Anreize zum Erhalt der Bausubstanz wegfallen. SHEV-Präsident Dettling drohte im August mit einer neuen Initiative, sollten Bundesrat und Parlament die Wohneigentumsförderung beschneiden. Bei den Kantonen herrschte ein uneinheitliches Bild. Der Systemwechsel wurde von elf Kantonen abgelehnt und von fünfzehn begrüsst.

In einem **Grundsatzentscheid** sprach sich der **Bundesrat** im Oktober für eine Streichung des Unterhaltskostenabzugs aus. Entgegen seiner Ankündigung hat er aber die Botschaft nicht verabschiedet. Bundesrat Villiger erklärte anlässlich der Budgetberatung im Parlament, die Gefahr eines Konjunkturabschwungs habe einen Aufschub notwendig gemacht. ⁴⁷

ANDERESDATUM: 26.02.2003
MAGDALENA BERNATH

Ende Februar forderten die Gewerkschaft Bau und Industrie, der Mieterinnen- und Mieterverband und der Verband für Wohnungswesen ein **Impulsprogramm im Wohnungsbau**. Konkret verlangten sie die Aufstockung des Rahmenkredits für das WFG um CHF 160 Mio., Zugang zu subventionierten Wohnungen auch für Haushalte mit mittleren Einkommen sowie mehr Investitionen von Pensionskassen in den Wohnungsmarkt.⁴⁸

POSITIONSPAPIER UND PAROLENDATUM: 15.05.2004
MAGDALENA BERNATH

Am 16. Mai 2004 entschied das Volk über das **Steuerpaket**. Insbesondere aufgrund der befürchteten Einbussen bei der Wohneigentumsbesteuerung sprachen sich neben den elf Kantonen (BS, BE, GL, GR, JU, OW, SG, SH, SO, VD, VS), welche erstmals seit 1874 das Ständesreferendum ergriffen hatten, auch neun weitere für die Ablehnung der Vorlage aus. Linke und Grüne, welche ebenfalls das Referendum ergriffen hatten, Gewerkschaften und der Schweizerische Mieterverband gaben die Nein-Parole heraus. Zur Befürworterseite zählten die FDP und die SVP sowie die Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümerverband. Auch die CVP befürwortete das Steuerpaket, allerdings hatten viele Kantonalsektionen die Nein-Parole herausgegeben.⁴⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVEDATUM: 17.06.2011
MARLENE GERBER

Anfang Jahr wurden die Vernehmlassungsergebnisse zum **indirekten Gegenentwurf zu den beiden Bausparinitiativen** präsentiert. Der Gegenvorschlag, der von der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-SR) gefordert und ausgearbeitet worden war, orientierte sich stark an der Volksinitiative des HEV, welche im Gegensatz zur Initiative der Schweizerischen Gesellschaft für Bausparen (SGFB) eine obligatorische Einführung des Bausparens in den Kantonen vorsieht. Der Gegenentwurf unterscheidet sich aber in zwei wesentlichen Punkten von der HEV-Initiative: Zum einen verfügt er über moderatere steuerliche Anreize, da die Vermögenserträge der Einkommenssteuer und die Bausparguthaben der kantonalen Vermögenssteuer unterstellt würden, und zum anderen enthält er klarere Regelungen im Falle zweckwidriger Verwendung der Bauspareinlagen. In der Vernehmlassung äusserten sich die CVP, CSP und SVP positiv zum Gegenentwurf. Die FDP stimmte dem Entwurf unter dem Vorbehalt zu, dass er durch die in der SGFB-Initiative geforderten Abzugsmöglichkeiten für Energie- und Umweltinvestitionen ergänzt werde. Eine klar ablehnende Haltung gegenüber dem Anliegen vertraten die EVP, die Grünen und die SP sowie nicht weniger als 22 Kantone. Nur gerade der Kanton Genf und der Kanton Basel-Land, welcher als einziger Kanton über die Möglichkeit des steuerbegünstigten Bausparens verfügt, unterstützten das Vorhaben. Die Urheber der beiden Initiativen sprachen sich ebenfalls für den Gegenvorschlag aus. Abgelehnt wurde der indirekte Gegenvorschlag von den Mieterverbänden. Der Bundesrat gab ebenfalls eine ablehnende Stellungnahme ab. Der wichtigste Einwand der Landesregierung war, dass die Zielgruppe der Schwellenhaushalte (Haushaltseinkommen zwischen CHF 60'000 und CHF 100'000) mangels Eigenkapital nicht in der Lage sein würden, innerhalb von 10 Jahren ausreichend Mittel zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu äufnen. Das Bausparen widerspräche dem Rechtsgleichheitsgebot, da gerade einkommensstarke Steuerpflichtige, welche sich auch ohne die vorgesehenen Massnahmen Eigenwohnheim leisten könnten, überdurchschnittlich vom Bausparen profitieren würden. Der Bundesrat verwies zudem auf den Kommissionsbericht der WAK-SR, der bei zweckwidriger Verwendung der Bauspareinlagen trotz Nachbesteuerung in einigen Fällen von Steuerausfällen im fünfstelligen Bereich pro Person oder Ehepaar ausgeht. Weiter befürchtete er wegen Raumknappheit steigende Haus- und Bodenpreise, was den Effekt der steuerlichen Fördermassnahmen zumindest teilweise aushebeln könnte. In der Frühjahrsession des Berichtsjahres behandelte der **Ständerat** den indirekten Gegenentwurf. Die Kommissionsmehrheit der WAK-SR empfahl Eintreten. Unter anderem würde dies dem Nationalrat ermöglichen, seine im Vorjahr ausgesprochene Unterstützung der beiden Volksinitiativen zu Gunsten des moderateren Gegenvorschlages zurückzuziehen. Die kleine Kammer trat mit 20 zu 15 Stimmen auf den Entwurf ein und verabschiedete ihn bei 17 zu 17 Stimmen nur dank Stichentscheid des Präsidenten Inderkum (cyp, UR). Der Nationalrat trat dann in der Sommersession mit deutlichem Mehr auf den Gegenentwurf ein und empfahl ihn ebenfalls zur Annahme. Praktisch geschlossen gegen den Entwurf votierten SP und Grüne mit Unterstützung einer Minderheit der CVP. In der Schlussabstimmung fand das Anliegen im Nationalrat mit 111 zu 64 Stimmen Zustimmung. In der ständerätlichen Schlussabstimmung wurde der indirekte Gegenentwurf dann aber doch noch zu Fall gebracht, nämlich mit 22 zu 17 Stimmen bei 3 Enthaltungen. Was die Stimmung im Ständerat schlussendlich kippen liess, darüber konnte nur spekuliert werden. Zum

einen hätten einige freisinnige Ständeräte aus gewichtigen Gründen der Schlussabstimmung fernbleiben müssen, zum anderen hätten die kantonalen Finanzdirektionen mit ihrer Warnung vor Steuerausfällen von jährlich über CHF 100 Mio. die kleine Kammer erfolgreich mobilisiert, liess Ansgar Gmür, Direktor des HEV, verlauten. Bei Annahme des Gegenvorschlages hätte der HEV den Rückzug seiner Initiative in Aussicht gestellt. Auf der anderen Seite hatte die SP bei Annahme des Gegenvorschlages bereits mit dem Referendum gedroht.⁵⁰

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 23.09.2012
MARLÈNE GERBER

Am 23. September kam mit der **Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“** bereits das dritte Volksanliegen zur Wohneigentumsförderung im Jahr 2012 zur Abstimmung. Das Volksanliegen des HEV verlangte die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für Hausbesitzer im Rentenalter. Bundesrat und Parlament beantragten Ablehnung der Vorlage. Während der Nationalrat im Vorjahr entgegen Ständerat und Bundesrat noch auf Annahme plädiert hatte, führte ein Umschwenken der BDP- und CVP/EVP-Fraktion in der neu gewählten grossen Kammer im Berichtsjahr zum Einlenken. Unter den Verbänden kämpfte der Hauseigentümerverband alleine auf weiter Flur für das Anliegen und erhielt von Seiten der Parteien lediglich Unterstützung von der SVP. Die FDP, deren Fraktion sich im Nationalrat noch für die Initiative ausgesprochen hatte, beschloss an ihrer Delegiertenversammlung die Nein-Parole. Ausschlaggebend für diese Wende sei unter anderem die herbe Abstimmungsniederlage der HEV-Bausparinitiative vom 17.6., liess Parteipräsident Philipp Müller verlauten. Zahlreiche Rückmeldungen von Parteianhängern hätten die FDP für deren positive Haltung zum Bausparen kritisiert. Es habe sich gezeigt, dass Regelungen, von denen ausschliesslich eine bestimmte Personengruppe profitieren könne, von der Parteibasis als unliberal erachtet werden. Hingegen stellten sich einige kantonalen Sektionen der CVP und FDP sowie eine BDP-Sektion gegen ihre Mutterparteien und empfahlen den Bürgern ein Ja. Bei einer Stimmbeteiligung von 41.5% lehnte das Schweizer Volk die Initiative dann mit einem Ja-Anteil von 47.4% und der Zustimmung durch 9 1/2 Stände ab. Unterstützung fand das Anliegen insbesondere in der Ostschweiz, sowie in den Kantonen Solothurn, Genf und Tessin. Hans Egloff, Präsident des HEV, wertete dieses Ergebnis als „Riesenerfolg“, wenn man berücksichtige, dass die eidgenössische Hauseigentümerquote nur 39% betrage. Das Abstimmungsergebnis liess von verschiedenster Seite die Forderung nach einer generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aufkommen. Während sich der Mieterverband und die Grüne Fraktion für einen reinen Systemwechsel aussprachen, was zusätzlich die Aufhebung der bestehenden steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bedeuten würde, favorisierten der HEV und die FDP einen Systemwechsel unter Beibehaltung bestimmter Abzugsmöglichkeiten. Bereits in der Folgeweche wurden verschiedenste Vorstösse mit Vorschlägen zum Systemwechsel eingereicht. Die parlamentarische Behandlung dieser Anliegen stand im Berichtsjahr noch aus.

Abstimmung vom 23. September 2012

Beteiligung: 41,5%
Ja: 1'013'871 (47,4%) / 9 1/2 Stände
Nein: 1'125'355 (52,6%) / 11 5/2 Stände

Parolen:
– Ja: SVP; HEV, SGV.
– Nein: BDP(1)*, CVP(2)*, CSP, EVP, FDP(4)*, Grüne, GLP, SP; SGB, Travail.Suisse.
* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen⁵¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.02.2019
MARLÈNE GERBER

Im Februar 2019 verabschiedete die WAK-SR einen Vorentwurf zur Umsetzung des Systemwechsels in der Wohneigentumsbesteuerung, der mit Folge geben einer eigens ausgearbeiteten parlamentarischen Initiative beschlossen worden war. Um die **Abschaffung des Eigenmietwerts für selbstgenutztes Wohneigentum im Hauptwohnsitz** auf Bundes- und Kantonsebene möglichst haushaltsneutral zu gestalten, schlug die Kommission folgende Massnahmen vor. Erstens dürften für den Hauptwohnsitz in Zukunft keine Kosten für Unterhalt, Instandstellung, Versicherungsprämien oder die Verwaltung durch Dritte mehr als Abzüge geltend gemacht werden. Gleiches soll zweitens auf Bundesebene für bisher mögliche Abzüge für Energiespar- und Umweltmassnahmen sowie für denkmalpflegerische Arbeiten gelten; hier wären die Kantone jedoch frei, ob sie diese Abzüge im Rahmen ihrer kantonalen Steuergesetzgebung nach wie vor zulassen wollen. Drittens sollen die

Abzüge für Schuldzinsen geändert werden und nicht zuletzt soll mit der Vorlage ein zeitlich begrenzter Ersterwerberabzug eingeführt werden, um gerade auch jüngeren Leuten den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern.

Bezüglich private Schuldzinsen sieht die aktuelle Gesetzgebung vor, dass diese in der Höhe des Ertrags aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen und weiterer CHF 50'000 abgezogen werden können. Gleich fünf Varianten präsentierte die Kommission zur Änderung der Schuldzinsenabzüge in ihrem Vorentwurf. Neu könnten Zinsen entweder nur noch im Umfang von 100% (Variante 1) oder 80% (Variante 2) der steuerbaren Vermögenserträge (z.B. aus Dividenden, Zinsen oder Mieteinnahmen) abzugsfähig gemacht werden. Oder es könnten – wie dies Variante 4 vorsieht – nur die Zinsen im Umfang der Erträge aus unbeweglichem Vermögen, bzw. auf Immobilien, als Abzugsmöglichkeit erhalten bleiben. Variante 3 entspräche der Variante 4 plus Abzugsmöglichkeiten für weitere CHF 50'000, sofern letztere für «Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft» (WAK-SR, 15.2.19) eingesetzt wurden, was somit auch Firmenbesitzer steuerlich entlasten würde. Mit Annahme der radikalsten Variante 5 würden die Möglichkeiten für Schuldzinsenabzüge vollständig entfallen.

Von der Vorlage ausgenommen ist die Abschaffung des Eigenmietwerts für Zweitliegenschaften; hier sollen aktuelle Regelungen unverändert bestehen bleiben. Die Kommission begründete diesen Entscheid zum einen mit den befürchteten hohen Steuerausfällen, die überwiegend Berg- und Randregionen treffen würden, und wies zum anderen auf das «fein austarierte Gleichgewicht» durch den inner- und interkantonalen Finanzausgleich hin, das man nicht gefährden wolle. Nicht zuletzt sei es auch nicht das Ziel, Anreize zu schaffen, die den Erwerb und Bau von Zweitliegenschaften attraktiver machen würden.

In den Medien stiessen die sich konkretisierenden Pläne zur Abschaffung des Eigenmietwertes nach diversen gescheiterten Vorstössen in der Vergangenheit auf einige Resonanz. Einig war man sich in der Berichterstattung zwar bezüglich der Notwendigkeit der Abschaffung des Eigenmietwertes als Besteuerung eines fiktiven Einkommens, sie offenbarte jedoch auch die umstrittenen Punkte der Vorlage, die im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsprozesses noch für einigen Gesprächsstoff sorgen könnten. Als Knackpunkt des Revisionsvorhabens wurde in erster Linie die Frage der Schuldzinsenabzüge definiert. Gegenüber der NZZ zeigte sich Hans Egloff (svp, ZH), Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebietes und Urheber zahlreicher Vorhaben zur Abschaffung des Eigenmietwertes, insofern kompromissbereit, als er die Variante 4 als «logisch» bezeichnete, obwohl die ersten drei Varianten für die Eigentümer an sich attraktiver wären. Bereits in der Kommission ebenfalls nicht unumstritten waren auch die geplanten Änderungen im Bereich der Abzüge für energetische Sanierungen, da viele dieser Massnahmen erst kürzlich im Rahmen der Energiestrategie 2050 eingeführt worden waren. In den Medien äusserte sich Nathalie Imboden, die Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, dazu kritisch zu Wort und betitelte die Möglichkeit für unterschiedliche Regelungen auf kantonaler Ebene als «Flickenteppich». Kritisch beurteilte der Verband auch die vom Bund gewählte Berechnungsgrundlage, die auf einem durchschnittlichen Hypothekenzinssatz von 3.5 Prozent basiert. Während die Eigentümer bei einem solchen Szenario mit der neuen Regelung stärker zur Kasse gebeten würden, würden sie bei dem um einiges tiefer liegenden aktuellen Zinsniveau finanziell von der Vorlage profitieren. Man erwarte deshalb mit Spannung die genauen Berechnungen. Offen dürfte ferner auch sein, wie die Kantone den ihnen zugestandenen Spielraum in Bezug auf zulässige Abzüge für Energie- und Umweltmassnahmen auffassen. Sollten solche Abzüge zulässig bleiben, könnte dies für die Kantone einen erhöhten administrativen Aufwand bedeuten, da sie in Zukunft prüfen müssten, ob es sich bei der Sanierungsmassnahme um eine gewöhnliche Unterhaltsarbeit handelt, die nicht mehr länger steuerlich abzugsberechtigt wäre, oder ob diese ökologisch begründet war.

Die WAK-SR wird den Vorentwurf voraussichtlich im März 2019 in die Vernehmlassung geben.⁵²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 30.08.2019
SEAN MÜLLER

Die WAK-SR hat die Ergebnisse ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung zur Kenntnis genommen. Heute bezahlen Besitzer von Wohneigentum, in dem sie selber wohnen, Einkommensteuern auf einen fiktiven Mietertrag (sog. Eigenmietwert). Die Kommission schlug vor, den **Eigenmietwert für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum** zusammen mit verschiedenen Abzugsmöglichkeiten (z.B. für den Unterhalt oder die Instandstellung) abzuschaffen. Ausserfiskalisch motivierte Abzüge (z.B. für Energiesparen) würden lediglich auf Bundesebene abgeschafft; die Kantone könnten sie weiterhin erlauben. Zweitliegenschaften wären zwar vom Systemwechsel nicht betroffen, doch würden ausserfiskalisch motivierte Abzüge trotzdem nicht mehr

erlaubt. Schliesslich sollte auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mehr oder weniger eingeschränkt werden; hierzu erarbeitete die Kommission fünf Varianten. Als Ausgleich würde ein neuer «Ersterwerberabzug» von CHF 10'000 für Ehepaare (CHF 5'000 CHF Alleinstehende) eingeführt, der aber nach 10 Jahren endet. Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen ein. Der kurze Zeit später veröffentlichte Vernehmlassungsbericht zeigt auf, dass 21 Kantone, FDK, SP und die Grünen sowie der Mieterverband und SGB die Vorlage ablehnen. Einzig die Kantone GE, NW, OW, SZ und ZH unterstützen den Systemwechsel, doch auch sie lediglich mit gewichtigen Vorbehalten, allen voran bezüglich Ersterwerberabzugs. Das gleiche gilt für die grundsätzlich befürwortenden Parteien (SVP, FDP, CVP, BDP und Grünliberale). Am positivsten haben Verbände der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (HEV) und Economiesuisse reagiert. In Anbetracht der zahlreichen umstrittenen Fragen hat die WAK-SR jedoch die Verwaltung damit beauftragt, weitere Abklärungen vorzunehmen. Diese sollen vor allem folgende Punkte betreffen: Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzüge und ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.⁵³

Parteien, Verbände und Interessengruppen

Verbände

Raumplanung und Wohnungswesen

Die Delegiertenversammlung des Mieterverbandes der Deutschschweiz wählte am 22. Juni in Thun anstelle des in die Zürcher Regierung gewählten Moritz Leuenberger (sp) **den Berner Rudolf Strahm zu ihrem neuen Präsidenten**. Strahm, früher während sieben Jahren SP-Zentralsekretär und zur Zeit seiner Wahl Präsident des bernischen Mieterverbandes und Zentralsekretär der Naturfreunde Schweiz, schaffte im Herbst auf der SP-Liste auch den Sprung in den Nationalrat. Nachfolger Leuenbergers als Präsident des **gesamtschweizerischen Mieterverbandes wurde der Tessiner Nationalrat Carobbio (sp)**.⁵⁴

Die **Mieterverbände** aus der Deutsch- und der Westschweiz sowie aus dem Tessin schlossen sich im Berichtsjahr zu einer Dachorganisation zusammen, die den bisherigen Schweizerischen Mieterverband ablöst. Dessen bisherige Präsidentin Anita Thanei (sp, ZH) trat als Präsidentin zurück, blieb aber im Vorstand des neuen Dachverbands, dem Martina Carobbio (sp, TI) vorsteht.⁵⁵

VERBANDSCHRONIK
DATUM: 22.06.1991
HANS HIRTER

VERBANDSCHRONIK
DATUM: 15.10.2010
MARC BÜHLMANN

1) AB NR, 1998, S. 2181

2) AB NR, 2018, S. 327; TA, 4.1.18; LT, 27.2.18; LZ, 7.3.18

3) AZ, 5.2.98; NLZ, 5.11.98.

4) Presse vom 27.6.90.

5) Presse vom 24.6.92.

6) AB NR, 1994, S. 947; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.

7) Lit. „Jaeger (1995). Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Markt und Politik.“ und „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (Bass) (1995). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten im Kanton Zürich (link. Zahlen für die gesamte Schweiz).“; Presse vom 8.9. und 15.9.95.

8) Presse vom 27.11.95.

9) Bund, 1.2. und 31.5.96; NZZ, 31.5.96.

10) Presse vom 27.6.96.

11) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“

12) AB NR, 1996, S. 2382 ff.; BBI, 1996, II, S. 536 ff.; Presse vom 14.12.96.; Presse vom 27.4.96.; Presse vom 7.8.96.

13) BBI, 1997, IV, S. 449 f.; Presse vom 15.3.97.

14) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.

15) Presse vom 3.9.98; NZZ, 30.12.98.

16) BBI, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.

17) NZZ, 31.5. und 6.7.00.; NZZ, 5.6.00.

18) AB SR, 2001, S. 842 ff.; SHZ, 28.11.01; NZZ, 30.11. und 1.12.01; Presse vom 5.-8.12.01, NLZ, 24.12.01. Referendumsdrohung: NZZ, 6.1.01.

19) AB NR, 2002, S. 204; AB SR, 2002, S. 109; BBI, 2002, S. 2737 ff.; AB NR, 2002, S. 29 ff. und 201 ff.; 24h und LT, 9.2.02; Lib., LT und TA, 12.2.02 (accord romand); Presse vom 13.2. (Kommissionsberatung) und vom 13.3.02 (Parlamentsberatung); Presse vom 24.4.02.

20) AB SR, 2002, S. 965 ff., 1184 ff. und 1306; AB NR, 2002, S. 1990 ff. und 2171 f.; BBI, 2002, S. 8234 ff.; Lib., LT und TA, 27.11.02; LT und NZZ, 4.12.02; LT und TG, 10.12.02; Presse vom 11.12.02; TA, 14.12.02; Referendum: Presse vom 16.12.02.

21) SHZ, 5.2.08 (Übereinkunft); Bund und Lib., 28.2.08 (Vernehmlassung); NZZ, 31.5. und 20.9. (Ende Vernehmlassung und BR) sowie 19.12.08; TA, 13.12.08.

22) AB SR, 2010, S. 709 ff.; AB NR, 2010, S. 1213 ff.; NZZ, 5.5., 7.6. und 18.6.10.

23) Medienmitteilung des Bundesrates und des EVD vom 26.10.11; NZZ, 20.8., 27.10. und 2.12.11.

24) NZZ und LT, 4.9.12.

25) LZ und TG, 18.1.13.

26) Medienmitteilung BWO vom 15.5.13; Presse vom 16.5.13.

- 27) NZZ, 26.6. und 13.11.13.
- 28) Lit. WBF und BWO; Medienmitteilung BR und WBF vom 28.5.14; Medienmitteilung BR und WBF vom 29.10.14; LZ, Lib, NZZ, 30.5.14; TG, 5.9.14; SN, 17.9.14; AZ, NZZ, 30.10.14
- 29) NZZ, 15.4., 22.7.15
- 30) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15
- 31) BBl, 2015, S. 6321 ff.; NZZ, 22.6., 2.9.15; NZZ, TG, 5.9.15; BaZ, 24.9.15
- 32) BBl, 2015, S. 4087 ff.; BBl, 2015, S. 4111 ff.; NZZ, 27.1., 28.5., 1.10., 7.11.15
- 33) BGE 4A_691/2015; Tages Anzeiger Online, 3.6.16; NZZ, 6.6.16
- 34) BBl, 2016, S. 8357 f.; NZZ, 19.10.16; TA, 28.10.16
- 35) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 25.1.17; AZ, BZ, NZZ, 26.1.17
- 36) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 37) Medienmitteilung SMV vom 15.3.18; LZ, 16.3.18
- 38) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 39) AB NR 2018, S. 2115 ff.; AB NR 2019, S. 618; AB SR 2019, S. 239; BBl 2020, S. 5061 f.; Kommissionsbericht WAK-SR vom 1. Nov. 2018; Zusatzbericht WAK-NR vom 23. Okt. 2018; AZ, SGT, 12.12.18; AZ, NZZ, TA, 13.12.18; TG, 15.12.18
- 40) BRG 10.019; Presse vom 8.1.13; AZ, 10.1.13; NZZ, 11.1., 19.1., 6.2., 7.2., 19.2. und 27.9.13; SoS, 12.1. und 23.1.13; SO, 13.1.13; NF, 19.1. und 21.1.13; TA, 2.2.13; WB, 7.2. und 21.1.13; SGT, 11.2.13; 24H, 22.2.13; Lit. Bühlmann; vgl. SPJ 2012, S. 246 f.
- 41) AB NR, 1992, S. 557 ff.; AB NR, 1992, S. 579; AB NR, 1992, S. 665 (2); AB SR, 1992, S. 222 ff.; AB SR, 1992, S. 294; AB SR, 1992, S. 303 (2); AS 1992, S. 643 ff.; Presse vom 11.3.92.
- 42) BBl, 1992, VI, S. 441 ff.; Presse vom 28.9.92; Vox, Analyse der eidg. Abstimmungen vorn 27.9.1992, Bern 1993, S. 36 ff.
- 43) NZZ, 25.3.93; Presse vom 3.7.93.
- 44) Bericht zum Vernehmlassungsentwurf; Lib, NZZ, TA, 11.3.17; NZZ, 30.6.17; TA, 1.7.17
- 45) JdG, 17.2 und 28.9.1992.
- 46) BBl., 1999, S. 2912 ff.; NZZ, 14.12.98; BaZ, 8.1.99.; NZZ, 18.1.99.; NZZ, 19.12.98; TA, 5.1.99; Presse vom 7.1.99.; Presse vom 11.1.99 (FDP); AZ, 18.1.99 (CVP). Siehe auch Bund, 8.2.99.; Presse vom 8.2.99.
- 47) AB NR, 2000, S. 1248; NZZ, 3.10. und 29.11.00.; TA, 10.5.00; NZZ, 13.5. und 18.7.00; BaZ, 27.8. und 3.10.00.
- 48) Bund und BZ, 26.2.03.
- 49) Presse vom 27.1.-14.5.04
- 50) Pa.lv. 10.459; Vernehmlassungsbericht der ESTV (www.admin.ch); BBl, 2011, S. 2235 ff. und 2269 ff.; AB SR, 2011, S. 89 ff. und 713; AB NR, 2011, S. 784 ff. und 1295; NZZ, 18.6.11.
- 51) AB NR, 2012, S. 2 ff. und 553, AB SR, 2012, S. 269, BBl, 2012, S. 3437 f.; TA, 30.6.12, NLZ und NZZ, 24.9.12.
- 52) Medienmitteilung WAK-SR vom 15.2.19; Medienmitteilung WAK-SR vom 16.1.19; Medienmitteilung WAK-SR vom 21.8.18; AZ, Lib, NZZ, TA, 16.2.19
- 53) Medienmitteilung WAK-SR vom 30.8.19; Vernehmlassungsbericht vom 15.8.19; NZZ, 3.9.19
- 54) NZZ, 9.4.91; BZ, 24.6.91; NZZ, 24.9.91; SHZ, 8.8.91.
- 55) LT, 15.10.10.