

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Raumplanung und Wohnungswesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

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
Da Pozzo, François
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria
Meyer, Luzius
Moser, Christian
Müller, Sean
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk
von Allmen, Urs

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Da Pozzo, François; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk; von Allmen, Urs 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Raumplanung und Wohnungswesen, 1980 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	2
Raumplanung	6
Bodenrecht	11
Wohnungsbau und -eigentum	13

Abkürzungsverzeichnis

EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
NEAT	Neue Eisenbahn-Alpentransversale
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
KdK	Konferenz der Kantonsregierungen
RPG	Raumplanungsgesetz
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
WWF	World Wide Fund for Nature
NA	Nationale Aktion
gfs.bern	Forschungsinstitut gfs.bern
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)
URGCI	Französischsprachiger Verband der Immobilienverwalter und -makler

DFJP	Département fédéral de justice et police
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
EEE	l'Espace économique européen
OFL	Office fédéral du logement
NLFA	Nouvelle ligne ferroviaire à traverser les Alpes
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
CdC	Conférence des gouvernements cantonaux
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
WWF	World Wide Fund for Nature
AN	Action nationale
gfs.bern	Institut de recherche gfs.bern
Asloca	Association suisse des locataires
FRI	Fédération romande immobilière
URGCI	Union romande des gérants et courtiers en immeubles

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2023: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Das Thema **Mietwesen** erhielt im Jahr 2023 deutlich mehr mediale Aufmerksamkeit als in den Jahren zuvor. Zum einen dominierte der durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes ausgelöste Anstieg der Mieten den Themenbereich «Raumplanung und Wohnungswesen»: Im Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz erstmals seit seiner Einführung im Jahre 2008 an (+0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent). Dies hatte für rund die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in der Schweiz eine Mietzinserhöhung von durchschnittlich rund drei Prozent zur Folge. Gegen Ende Jahr gab das BWO bekannt, dass der Referenzzinssatz per 2. Dezember 2023 erneut um 0.25 Prozentpunkte auf 1.75 Prozent ansteige. Folglich kündigte der Bundesrat im November mietzinsdämpfende Massnahmen an, um die Mieterinnen und Mieter zu entlasten. Zum anderen schürte die stetige Reduktion der Leerwohnungsziffer im Verlauf des Jahres weiter die Angst vor einer **Wohnungsnot**, insbesondere in den grösseren Städten. Zusätzliche Medienaufmerksamkeit erhielt diese Problematik im Zusammenhang mit der Asyldebatte, nachdem es Medienberichte gegeben hatte, dass Mietenden zugunsten von Asylbewerbenden die Wohnung gekündigt worden sei. Die meisten dieser Berichte stellten sich in der Folge jedoch als falsch heraus.

Um die Wohnungsknappheit anzugehen, berief Bundesrat Guy Parmelin im Mai einen Runden Tisch mit Vertretenden der Kantone, Gemeinden und Städten sowie der Immobilien- und Baubranche ein. Einige Akteurinnen und Akteure vermuteten die Ursache der potenziellen Wohnungsnot in der Schweiz im **fehlenden Wohnungsbau**. Im Parlament waren die Meinungen indes gespalten, ob und wie gegen den fehlenden Wohnungsbau vorgegangen werden sollte. Einerseits überwies das Parlament ein Postulat zur Schaffung eines Kostenrisikos bei Einsprachen gegen Baubewilligungsverfahren an den Bundesrat, andererseits lehnte es einen Vorstoss zur Schaffung standardisierter Prozesse für die Ausarbeitung von Vollzugshilfen in der Baubranche ab.

Zudem verabschiedete das Parlament im Berichtsjahr vier Gesetzesvorlagen im Mietbereich, die allesamt auf parlamentarische Initiativen zurückgingen und **Verbesserungen zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter** mit sich brachten. So beschloss das Parlament Revisionen für eine Reduktion des Verwaltungsaufwands und der Lockerung der Formularpflicht bei Staffelmieten, für eine Zulassung von Nachbildungen der handschriftlichen Unterschrift, für ein beschleunigtes Kündigungsverfahren wegen Eigenbedarf sowie für ein Mitspracherecht bei Untermieten. Auf der anderen Seite lehnte das Parlament die meisten Vorstösse von Vertretenden der Mieterinnen und Mieter ab, etwa gegen Mietzinserhöhungen, für eine bessere Durchsetzung des Mietrechts oder für ein Kündigungsverbot von Mietverträgen von über 65-Jährigen.

Einen Meilenstein stellt die **zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** (RPG) dar, die nach mehreren Jahren intensiver Arbeiten und Diskussionen in der Herbstsession 2023 vom Parlament verabschiedet werden konnte. Die ausgedehnten parlamentarischen Beratungen zum Geschäft fanden insbesondere in der Sommersession starken Widerhall in den Printmedien (vgl. Abbildung 1 der APS-Zeitungsanalyse). In der Differenzbereinigung mussten die Räte insbesondere Fragen zur Umnutzung von Landwirtschaftsgebäuden zu Wohnungen sowie zu Sonderregelungen für die Bergregionen klären. Schliesslich einigten sich die Räte unter anderem auf ein Anreizsystem zum Abbruch von Bauten ausserhalb der Bauzone. Nach Verabschiedung der Gesetzesrevision, die auch einen indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative darstellt, zogen die Initiantinnen und Initianten ihr Anliegen im Oktober bedingt zurück.

Mit der Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts bleibt hingegen eine weitere Grossreform auch nach 2023 in parlamentarischer Beratung. Auch in der zweiten Behandlungsrunde scheint noch keine Einigung in Sicht zur Frage, ob auch Zweitwohnungen vom **Eigenmietwert** befreit werden sollen. Starke Differenzen

zwischen National- und Ständerat bestehen auch bei der Höhe des Schuldzinsenabzugs.

Im Berichtsjahr als ebenfalls umstritten entpuppte sich ein im Rahmen einer parlamentarischen Initiative erarbeiteter Entwurf für eine **Revision des Zweitwohnungsgesetzes**, das durch Annahme der Zweitwohnungsinitiative geschaffen worden war. Konkret beabsichtigt die Revision, die Zweitwohnungs-Beschränkungen dahingehend zu lockern, dass in Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen sowohl Erweiterungen als auch Wiederaufbauten altrechtlich erbauter Gebäude als Zweitwohnungen genutzt werden dürfen. In der Herbstsession nahm der Entwurf nach längeren Diskussionen eine erste Hürde im erstberatenden Nationalrat.¹

Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 11.10.1984
WERNER SEITZ

Einen **Vorschlag zur Stabilisierung der Mietkosten präsentierte die Arbeitsgruppe der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung** unter dem Vorsitz von Nationalrätin Kopp (fdp, ZH). Ausgehend davon, dass die Schweiz den höchsten Mieteranteil Europas aufweist (70%), dass ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen herrscht und dass infolge des rar gewordenen Bodens das Einfamilienhaus nicht mehr eine unproblematische Wohnform darstellt, schlug sie ein Modell von Mieteigentum («Locacasa») vor, welches Elemente der bestehenden Eigentums- und Mietordnung in sich vereinigt: Lokale Stiftungen sollen Liegenschaften mit Mieteigentum erwerben und dieses zu kostendeckenden Zinsen vermieten, wobei sich die Mieter mit einem zinslosen Darlehen von 10-50% an den Anlagekosten zu beteiligen haben. Das Darlehen dient der Mässigung der Mietzinse und garantiert den Mietern Schutz vor Kündigung sowie ein stabiles Mietzinsniveau (ausgenommen die Schwankungen des Hypothekarzinses). Die Kündigungsfreiheit des Mieters, nicht aber jene des Vermieters, soll gewährleistet bleiben; bei einem etwaigen Auszug aus der Liegenschaft ist für den Mieter eine Beteiligung an der Wertsteigerung «seiner» Wohnung entsprechend der Höhe des angelegten Darlehens vorgesehen. Für die Unterhaltskosten hat die lokale Stiftung «Locacasa» aufzukommen. Die Arbeitsgruppe wies in weiteren darauf hin, dass «Locacasa»-Mieter eine Mietzinsverbilligung durch eidgenössische und kantonale Zuschüsse beanspruchen könnten. Die Idee wurde 1984 nur in Bern realisiert. Die Stadt Zürich weigerte sich, dieses Projekt finanziell zu unterstützen, da die Mieter an der Wertsteigerung der Liegenschaften beteiligt seien; der Mieterverband seinerseits kritisierte das «Locacasa»-Modell als zu einseitig auf die Mittelschichten bezogen und vermisste demokratische Mitbestimmungsrechte der Mieter.²

KANTONALE POLITIK
DATUM: 20.12.1986
WERNER SEITZ

Der Souverän der Stadt Zürich stimmte der Unterstellung des Stadtgebietes unter das Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen (WEG) für weitere fünf Jahre zu. Dies, obwohl nach Meinung von Regierung und bürgerlicher Parlamentsmehrheit der Wohnanteilplan (WAP), der 1986 in Kraft gesetzt wurde, das WEG hätte ablösen sollen. Der Volksentscheid bedarf noch der Genehmigung durch den Regierungsrat. Im Kanton Genf, welcher mit 89% (Stadt: 97%) die höchste Mieterquote der Schweiz aufweist, wurde ein Gesetz zur Erleichterung des privaten Erwerbs von Wohneigentum durch differenzierte Steuererleichterung und Befreiung von Taxen («Loi Wellhauser») im Verhältnis von 3:1 verworfen. Der Souverän teilte damit die Meinung der Linken und Grünen, welche das Referendum ergriffen hatten, dass anstelle der Wohneigentumsförderungsmassnahmen, die praktisch nur den wenigen Hausbesitzern zugute gekommen wären, der staatlich subventionierte Wohnungsbau und der Mieterschutz verstärkt werden solle. Ebenfalls verworfen wurde eine Volksinitiative zur Wohnbauförderung in der Stadt St. Gallen. Die Absicht des Hauseigentümerverbandes, die Wohneigentumsbildung durch Steuererleichterung zu fördern, scheiterte auch im Kanton Luzern am Nein der Stimmbürger. Auf juristischer Ebene wurde verschiedenen ähnlich lautenden Volksinitiativen der Hauseigentümerverbände ein Riegel geschoben: Das Bundesgericht stützte den Entscheid des Grossen Rates von St. Gallen, wonach die Initiative «für breitere Streuung und massvolle Besteuerung von Wohneigentum» gegen die Steuergerechtigkeit und Rechtsgleichheit verstosse und deshalb ungültig sei. In gleichem Sinn beantragte der Berner Regierungsrat dem Parlament, die 1984 eingereichte Initiative «für Sparen und Wohneigentum» für ungültig zu erklären.³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.06.1987
LUZIUS MEYER

Obwohl einige Banken ihre **Hypothekarzinsätze um 0.25 Prozent auf 5.25 Prozent senkten, erhöhte sich der Mietpreisindex** gegenüber der Vorjahresperiode um 2,7 Prozent und blieb damit weiterhin über dem Niveau der allgemeinen Teuerung. Rund 3 Prozent der Wohnungen erfuhren einen Mietpreisaufschlag von über 20 Prozent; massiv von der Teuerung betroffen waren mit rund 16 Prozent sodann die neu erstellten Wohnungen, auch wenn sie mit einem Anteil von nur 0.5 Prozent der erfassten Wohnungen bei der Mietpreiserhebung nicht stark ins Gewicht fielen. Zwar ergab eine UNIVOX-Umfrage einen hohen Anteil an Befragten, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, doch wurde in der Studie auch darauf aufmerksam gemacht, dass weniger privilegierte Bevölkerungsschichten oft einen grossen Teil ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben müssen, mit deren Lage und Qualität sie jedoch nur beschränkt zufrieden sind.⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1988
CHRISTIAN MOSER

Die mehrheitlich auf den 1. August **um 0.25% auf 5% reduzierten Hypothekarzinsätze** hätten theoretisch zu einer Mietzinsreduktion von 3.38% führen müssen. Der Handlungsspielraum des seit Oktober 1987 geltenden Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist jedoch derart bemessen, dass er über das blosse Hypothekarzinsgefüge hinausgeht, da noch weitere Kostengrössen für die Mietzinsgestaltung massgeblich sind. Trotz entsprechenden Aufrufen der Mieterverbände erhöhte sich der **Mietpreisindex** gegenüber dem Vorjahr um 2,9%, wobei namentlich durch Renovationen und Modernisierungen bedingte Mietpreiserhöhungen bei älteren Gebäuden vermehrt ins Gewicht fielen. Die Mieten neuerstelter Wohnungen verteuerten sich um 8%. Während die Zahlen des BIGA, bei denen untere Einkommensklassen untervertreten sind, für die durchschnittliche finanzielle Belastung durch den Mietzins einen Anteil von 13.5% des Einkommens ausweisen, ergaben Zahlen aus einer repräsentativen und detaillierten Befragung von 4'600 Haushalten (sogeannter Mikrozensus), dass diese 1986 im Durchschnitt für die Miete (inklusive Nebenkosten) einen Viertel des Lohns aufwenden mussten. Zunehmend verteuern wird sich auch der Umstand auswirken, dass der Anteil der überalterten und sanierungsbedürftigen Wohnungen in den nächsten 20 bis 30 Jahren auf rund 600'000 steigen wird; insbesondere die Sanierungskosten für die qualitativ nicht über alle Zweifel erhabenen Hochkonjunkturbauten der 60er und frühen 70er Jahre werden auf die Renditen drücken bzw. die Mieten steigen lassen.⁵

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 29.03.1989
CHRISTIAN MOSER

Auch die Kommission für Konjunkturfragen des EVD regte die Prüfung der Koppelung der Mieten mit der Entwicklung der Hypothekarzinsätze in der Schweiz an. Die rechtlich zulässige automatische Anpassung der Mietzinse könne namentlich zu Beginn von Rezessionsphasen zu unerwünschten Preisschüben und damit zu einer Verschärfung der Situation führen, was im Falle der Landwirtschaft auch höhere Preise für Agrarprodukte nach sich ziehe. Damit werde eine wirksame und wohldosierte Inflationskontrolle gefährdet.⁶

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 29.11.1989
CHRISTIAN MOSER

Gegen eine automatische Überwälzung des Hypozinses auf die Wohnungsmieten richtete sich eine **SP-Interpellation** im Nationalrat, welche im weitem einen Mietzinsstopp und mittels Dringlichkeitsrecht die **Unterstellung der Hypozinserhöhungen unter die Preisüberwachung forderte**. Bürgerliche Vertreter sprachen sich dagegen für das freie Spiel der Marktkräfte aus und meinten, vorübergehende Zinserhöhungen müssten in Kauf genommen werden. Wegen negativen Auswirkungen auf Wohnungsbau und das Funktionieren des Marktes wandte sich auch Bundesrat Delamuraz gegen eine Mietzinsblockierung; er räumte allerdings ein, dass der Überwälzungsmechanismus nicht völlig befriedigend sei und dass Kreditzinse in die Kompetenzbefugnis des Preisüberwachers eingeschlossen werden könnten, aber nicht auf dem Dringlichkeitsweg, sondern im Rahmen des Gegenentwurfs zur zweiten Preisüberwachungsinitiative. M. Lusser, Präsident des Direktoriums der schweizerischen Nationalbank, hielt seinerseits den gesetzlich festgeschriebenen Übertragungsmechanismus von Hypozinserhöhungen auf die Mieten für unsinnig und sprach sich für eine Aufhebung dieser Verbindung aus.⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 10.04.1990
DIRK STROHMANN

Als Ergänzung der bundesrätlichen Massnahmen (BRG 90.055) gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen hatte die Kommission des Ständerats den Entwurf zu einer **parlamentarischen Initiative für die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse** erarbeitet. Diese wurde gemeinsam mit dem Bundesbeschluss dem Plenum zur Kenntnissnahme vorgelegt. Laut dieser Initiative unterstützt der Bund diejenigen Kantone, welche Mietern oder Eigenheimbesitzern Zuschüsse zur Linderung einer übermässigen Belastung gewähren. Eine solche liege vor, wenn die Jahresmiete ohne Nebenkosten 30 Prozent oder der jährliche Hypothekarzins 35 Prozent eines als massgeblich betrachteten Maximaleinkommens von CHF. 40'000 übersteigt. Die Vorlage wurde im November in die Vernehmlassung geschickt. Kritisiert wurde bereits, dass das massgebliche Einkommen CHF. 40'000 zu tief angesetzt sei, um wirksam Hilfe leisten zu können.

.⁸

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.⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.07.1990
DIRK STROHMANN

Am 1. Juli trat das **neue Miet- und Pachtrecht** sowie die Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen **in Kraft**, nachdem der Hauseigentümerverband darauf verzichtet hatte, das Gesetz mittels des Referendums zu bekämpfen. Die in dem neuen Recht vorgeschlagenen Massnahmen zur Dämpfung der Hypothekarzins erhöhungen genügten freilich den Sozialdemokraten nicht. In einer Motion aus dem Jahre 1989 hatte Nationalrat Rechsteiner (sp, SG) (Mo. 89.508) die Ausarbeitung eines dringlichen Bundesbeschlusses für die Einführung einer Mietzinskontrolle auf der Basis der Kostenmiete und unter Ausschluss übersetzter Anlagekosten gefordert. Mietzins erhöhungen sollten dabei nur aufgrund der tatsächlichen und ausgewiesenen Kosten zulässig, die Verzinsung des Eigenkapitals auf den Zinssatz der ersten Hypothek zu beschränken sein sowie die Überwälzung der Anlagekosten höchstens bis zum zulässigen Ertragswert erlaubt werden. Eine Entkoppelung des Miet- vom Hypothekarzins verlangten dagegen Ziegler (sp, GE) (Mo 89.516) und Leuenberger (sp, ZH) (Mo 89.814). Ersterer hatte in seiner Motion postuliert, den Hypothekarzins während eines Jahres nicht auf den Mietzins zu überwälzen, falls jener 5.5% übersteige. Leuenberger hatte dagegen gefordert, Mietzins erhöhungen, die mit einer Erhöhung des Zinssatzes auf Althypotheken begründet sind, während zweier Jahre zu untersagen, sofern der Zinssatz 6% übersteige. Eine Mehrheit erhielt im Rat allerdings keine der Motionen; die Vorstösse Zieglers und Leuenbergers, welche der Bundesrat noch als Postulate entgegenzunehmen bereit gewesen wäre, wurden auf Antrag von freisinniger bzw. liberaler Seite selbst in dieser Form abgelehnt.¹⁰

STANDESINITIATIVE
DATUM: 12.12.1990
DIRK STROHMANN

Eine fraktionell ebenfalls breit gestreute Unterstützung sowie die Solidarität unter den Vertretern der Romandie verhalf auch einer Standesinitiative des Kantons Genf im Ständerat zum Erfolg. In Anlehnung an eine im letzten Jahr von beiden Räten überwiesene Motion wurde darin in zwei Punkten verlangt, **Rahmenmietverträge** zwischen Mieter- und Vermieterverbänden für allgemeinverbindlich erklären zu lassen sowie gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, wonach es möglich würde, als Bezugsgrösse einen dem Durchschnitt von fünf Jahren entsprechenden Hypothekarzins festzulegen, der durch einen kantonalen, regionalen oder nationalen Rahmenvertrag geändert werden kann. Entgegen dem Willen der Mehrheit der vorberatenden Kommission wurde die **Standesinitiative vom Plenum mit 15 gegen 10 Stimmen angenommen**.¹¹

MOTIONDATUM: 13.12.1990
DIRK STROHMANN

Im Dezember legte die Kommission dann die parallel zu ihrer Initiative ausgearbeiteten Vorschläge, welche vor der Verabschiedung des dringlichen Bundesbeschlusses nicht mehr hatten bereinigt werden können, in Form einer Motion vor. Darin wird der Bundesrat aufgefordert, dem Parlament eine Vorlage hinsichtlich der Finanzierung von Hypotheken zu unterbreiten. In sie sollten insbesondere Vorschläge für eine Sicherung der Refinanzierung von Hypotheken, für Sparanreize, vor allem durch eine steuerliche Privilegierung der Spargeldzinsen, für flexiblere Anlagevorschriften der zweiten Säule, besonders die Anlagemöglichkeiten der Pensionskassen betreffend, sowie für die Amortisationspflicht der Hypothekarschulden Eingang finden. Den deutlichen Willen des Rates, in dieser Frage zwingende Schritte zu unternehmen, bekam auch Bundesrat Delamuraz zu spüren, welcher die Motion lieber als Empfehlungen in Postulatsform entgegengenommen hätte. Einstimmig fegte der Rat bei der Abstimmung seinen Wunsch hinweg.¹²

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTEDATUM: 22.01.1991
DIRK STROHMANN

Mit einem Expertengremium unter der Leitung von Thomas Guggenheim, dem Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und bestehend aus Vertretern der Banken, der institutionellen Anleger, der Wissenschaft, der Kantone und der Bundesverwaltung wurde eine weitere Kommission zur Bewältigung der Krise auf dem Wohnungsmarkt eingesetzt. Die **Expertengruppe, welche im Januar vom Bundesrat ernannt wurde, hat den Auftrag, Vorschläge für eine Verbesserung der Wohnbaufinanzierung zu erarbeiten**, um der bestehenden Lage auf dem Hypothekar- und Liegenschaftsmarkt besser begegnen zu können.¹³

MOTIONDATUM: 21.03.1991
DIRK STROHMANN

Auch zwei Motionen – die eine von Reimann (sp, BE), die andere von Thür (gp, AG) (Mo 90.839) – **beschäftigten sich mit der Frage der Mietzinszuschüsse**. Verlangt wurde dabei der Erlass von Rahmenbestimmungen, welche die Kantone verpflichten, Zuschüsse an die Kosten der Wohnungsmieten von Einzelnen oder Familien auszurichten, deren Mietzinsbelastung ihre Lebenshaltung unzumutbar schmälert bzw. die Auszahlung von Bundesbeiträgen an jene Kantone, welche mindestens im Umfang von bundesrechtlich festzulegenden Rahmenbedingungen Mietzinszuschüsse ausrichten. Diese beiden Vorstösse wurden vom Nationalrat auf Antrag des Bundesrates als Postulate überwiesen.¹⁴

STANDESINITIATIVEDATUM: 15.10.1991
DIRK STROHMANN

Eine Standesinitiative des Kantons Aargau befasste sich mit der Frage des Eigenmietwerts. Der Vorstoss, welcher im Oktober vom Aargauer Grossen Rat überwiesen wurde, verlangt, dass die von den Kantonen festgesetzten Eigenmietwerte auch für die direkte Bundessteuer gelten sollen, soweit sie mindestens den halben Marktwert umfassen.¹⁵

STUDIEN / STATISTIKENDATUM: 25.10.1991
DIRK STROHMANN

Ende Oktober trat das Bundesamt für Konjunkturfragen mit einer im Auftrag des Bundesrates erstellten Studie über Wohnungsmieten und Teuerung an die Öffentlichkeit. Darin wird hinsichtlich einer erleichterten Bekämpfung der Inflation die Lockerung der bestehenden mietrechtlichen Bindung zwischen der Höhe der Hypothekarzinsen und den Mietpreisen gefordert. Den vollständigen Übergang von der Kosten- zur Marktmiete wagt das Amt allerdings noch nicht zu fordern, da die dazu notwendige Akzeptanz seiner Meinung nach zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden ist. In einer Kompromisslösung wird daher vorgeschlagen, innerhalb des bestehenden Mietrechts mehr Spielraum zur Anpassung der Preise zu schaffen, um so von der reinen Kosten- allmählich zu einer Marktmiete zu gelangen.¹⁶

BUNDESRATSGESCHÄFTDATUM: 24.12.1991
DIRK STROHMANN

Ende Dezember beauftragte der Bundesrat das EVD mit der **Ausarbeitung einer Botschaft, wonach Rahmenmietverträge zwischen Hauseigentümer- und Mieterorganisationen für allgemeinverbindlich erklärt werden können**, wenn die beteiligten Organisationen gesamtschweizerisch oder regional repräsentativ sind. Damit nahm die Regierung die überwiegend positiven Reaktionen während der Vernehmlassung auf, in deren Folge sich einzig die FDP sowie einige deutschschweizerische Kantone skeptisch geäußert hatten, während die Massnahme insbesondere in der Romandie auf ein positives Echo gestossen war.

Von dort, nämlich dem Kanton Genf, war auch eine entsprechende Standesinitiative (Kt.

lv. 90.200) eingereicht worden, welche bereits letztes Jahr vom Ständerat gutgeheissen worden war. Im März schloss sich der Nationalrat diesem Urteil an, wobei seine Unterstützung mit 48 zu 43 Stimmen allerdings recht knapp ausfiel. Seine Kritik beschränkte sich dabei jedoch ausschliesslich auf den Buchstaben b der Initiative, welcher gesetzliche Bestimmungen zur Festlegung eines dem Durchschnitt von fünf Jahren entsprechenden Hypothekarzinsatzes als Bezugsgrösse forderte. Der Nationalrat gab auf Antrag seiner Kommission auch einer parlamentarischen Initiative Guinand (Ips, NE) (Pa. lv. 90.260) Folge, welche ebenfalls die Möglichkeit, Rahmenmietverträge für allgemeinverbindlich zu erklären, einführen will.¹⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Nach dem vom Bundesamt für Statistik halbjährlich berechneten Index für Wohnungsmieten, erhöhte sich das **Niveau der Mietpreise** im November 1991 im Vergleich zum Vorjahresmonat gesamtschweizerisch um 8,5%. Im Jahresmittel ergab sich gar eine Mietzinserhöhung von 9,9%. Der im letzten Halbjahr eingetretene Anstieg der Mietkosten ist in erster Linie eine Folge der angehobenen Hypothekarzinsätze und betrifft sowohl die alten wie die neuen, d.h. vor oder nach 1947 erstellten Wohnungen in etwa gleichem Masse.¹⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Der letztes Jahr von der zuständigen Kommission des Ständerats erarbeitete Vorentwurf zu einem **Bundesbeschluss "über die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse"**, welcher als kurzfristige und subjektbezogene Massnahme gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen gedacht war, wurde in der **Vernehmlassung** mit wenig Begeisterung aufgenommen. Zwar wurde allgemein die mit dieser Massnahme angestrebte Linderung von Härtefällen begrüsst, doch warnten insbesondere die SP und der Mieterverband davor, es bei solchen Einzelmassnahmen bewenden zu lassen, während sich mehrere Kantone, welchen der Vollzug des Beschlusses obläge, kritisch über dessen Umsetzbarkeit in die Praxis äusserten. Trotz dieser skeptischen Stellungnahmen sprach sich im November die damit betraute Kommission des Ständerates dafür aus, das Projekt weiter zu verfolgen.¹⁹

Raumplanung

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 13.01.1988
CHRISTIAN MOSER

Die «Leitidee des qualitativen Wachstums», welche der Bundesrat seiner gesamten Tätigkeit zugrunde legen will, gilt in besonderem Masse auch für den Bereich der Raumplanung. Diese soll ernst machen mit einer haushälterischen Bodennutzung und eine Trendwende im Bodenverbrauch herbeiführen, dabei aber im Sinne der raumplanerischen Grundmaxime die verschiedenen Nutzungsansprüche in ein vertretbares Verhältnis bringen. Die Landesregierung gedenkt deshalb, bereits in der ersten Legislaturhälfte die im «Raumplanungsbericht 1987» genannten Schwerpunkte mit einem Bericht über Massnahmen zur Raumordnungspolitik zu verdeutlichen. Dabei geht es namentlich um eine Verbesserung des Vollzugs der geltenden Gesetzgebung durch Bund und Kantone. Für die zweite Legislaturhälfte soll eine **Änderung des Raumplanungsgesetzes** ins Auge gefasst werden, um eine bessere Durchsetzung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu ermöglichen (z.B. bei Zonenvorschriften, Erschliessung, Landumlegung, Verfahrensfragen etc.). Im weitern soll ein Bericht über die Grundzüge der erwünschten räumlichen Entwicklung als Grundlage für die Koordination von Konzepten und Sachplänen des Bundes und der Bestrebungen der Kantone zur Verbesserung der instrumentellen Rahmenbedingungen beitragen.

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 22.11.1988
CHRISTIAN MOSER

Zwei Wochen vor der Abstimmung über die Stadt-Land-Initiative **präsentierte die 1986 unter dem Vorsitz von Ständerat Jagmetti (fdp, ZH) eingesetzte Expertenkommission zuhanden des EJPD einen Vorentwurf für eine Revision des Raumplanungsgesetzes**, welcher namentlich eine Erschwerung der Baulandhortung, eine bessere Nutzungstrennung sowie eine Verbesserung des Vollzugs bringen soll. Dabei wurde allerdings auf eine Überarbeitung des Kapitels über die Richtpläne wie auch auf fiskalische Massnahmen aus Prioritätsgründen verzichtet. Die vorgeschlagenen Massnahmen verlangen insbesondere eine bessere und langfristige Abgrenzung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet durch Schaffung von sogenannten Übergangszonen. Diese umfassen Land, welches für 15 Jahre nicht überbaubar ist, im Siedlungsgebiet liegt und für die längerfristige Siedlungsentwicklung benötigt wird; sie können entweder aus zu grossen Bauzonen ausgeschieden werden oder entschädigungslos umgezontes erschlossenes Bauland aufnehmen, welches trotz

Baureife innert fünf Jahren nicht überbaut wurde. Damit verspricht sich die Kommission einen Wegfall der diffusen Bauerwartung für landwirtschaftliches Land und eine Verflüssigung des Bodenmarktes, was zu einem Rückgang der Bodenspekulation führen werde. Parallel dazu wird eine Erschliessungspflicht für die Gemeinden stipuliert und die Rechtsstellung des Grundeigentümers verbessert, welcher bei Säumigkeit der Behörden selbst Erschliessungen vornehmen kann. Im Sinne einer bundesrechtlichen Grundsatzgesetzgebung sollen zur Förderung der Siedlungsqualität, welche als solche dem kommunalen Aufgabenbereich zugehört, die allgemein gültigen Planungsgrundsätze erweitert werden. Dabei sind vor allem durch die ausdrückliche Anerkennung von Baulinien-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie von Vorschriften betreffend Baudichte (Massnahmen für verdichtetes Bauen, höhere Ausnützungsziffern), Mindestanteilen von Wohn- und Gewerbenutzung und Anteilen an Zweitwohnungen vorgesehen. Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen soll unter klar formulierten Bedingungen der Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden für andere Zwecke möglich werden. Schliesslich würde der Bund die Kompetenz erhalten, anstelle der Direktbetroffenen kantonale Verfügungen anfechten und beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen kommunale Zonenpläne einreichen zu können. Die Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens ist für 1989 vorgesehen. Kritische Stimmen vermerkten zu der im Zentrum des Revisionsentwurfs stehenden Übergangszone, welche eine Enthortung und Spekulationsdämpfung beim Bauland herbeiführen soll, dass umgezontes Land vorderhand nicht mehr überbaubar wäre, die überdimensionierten Bauzonen aber nicht wirklich verkleinert würden, und dass zusammen mit der Lockerung der Ausnahmegewilligungen der Preisdruck der Bauzonen in die Landschaft hinausgetragen würden.²⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 17.10.1989
CHRISTIAN MOSER

Die **Entwicklung auf dem Boden- und Wohnungsmarkt** bewog die Landesregierung schliesslich, nach einem verkürzten Vernehmlassungsverfahren, zur Ergreifung von **Sofortmassnahmen. Mit drei befristeten Dringlichen Bundesbeschlüssen**, welche dem fakultativen Referendum unterstehen, sollen Angebot und Nachfrage nach Boden und Wohnungen in einer verteilungspolitisch befriedigenden Weise besser aufeinander abgestimmt und damit der grassierenden «Spekulationsmentalität» Einhalt geboten werden. Mit diesem Vorgehen erhoffte sich der Bundesrat eine psychologische Wirkung, wollte aber auch Zeit für ein Massnahmenpaket mit mittel- und langfristigen Lösungen gewinnen, welches die Ursachen der Boden- und Wohnungsmarktprobleme, die nach seiner Analyse in Veränderungen von Nachfrage und Angebot bestehen, besser berücksichtigt. Verfassungsrechtlich sind die Bundesbeschlüsse nach einem Gutachten des Staatsrechtlers J.F. Aubert durch die Zivilrechtskompetenz des Bundesrats abgestützt.

Im einzelnen sahen die Bundesbeschlüsse gemäss Vorschlag der Exekutive vor: Eine Sperrfrist für die Veräusserung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken während fünf Jahren nach dem Erwerb, mit Ausnahmen bei Veräusserungen im Erbgang, an Ehegatten oder Nachkommen, im Rahmen einer Zwangsverwertung, eines Enteignungsverfahrens oder einer Baulandumlegung unter Mitwirkung der Behörden sowie – bei Bewilligung durch den Kanton – bei Verkäufen ohne Gewinn, nach zweijähriger Eigennutzung und bei massgeblicher geschäftsmässiger Mitwirkung des Besitzers an Planung, Erschliessung oder Erstellung des Baus. Mit der Sperrfrist sollen vor allem Kaskadenverkäufe und die damit verbundenen Spekulationsgewinne verhindert werden. Ein ähnliches Instrument besteht bereits für landwirtschaftliche Grundstücke. Die Festlegung einer maximalen Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke – während einer Dauer von fünf Jahren seit dem letzten Erwerb – von 80 Prozent des Verkehrswerts sowie von 90 Prozent im Falle der Selbstnutzung in irgendeiner Form. Damit sollen diejenigen, die ohne Eigenmittel Wohneigentum oder Bauland aus rein spekulativen Gründen erwerben, nach Möglichkeit vom Bodenmarkt ferngehalten werden. Die Limitierung der Anlage von Geldern der beruflichen und privaten Vorsorge in Grundstücken, womit die Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Lebensversicherungen in dem Sinne geändert werden, dass bei den einzelnen Anlagekategorien der Anteil schweizerischer Grundstücke am Kapital höchstens 25 Prozent betragen darf.

In der Vernehmlassung wurden die drei Dringlichen Bundesbeschlüsse mit wenig Begeisterung aufgenommen. Einigkeit bestand darin, dass etwas geschehen müsse und dass mit diesen Vorschlägen allenfalls eine politische Beruhigung erreicht werden könne. Wie später ihre Fraktionen, sprachen sich CVP, LdU und EVP für die bundesrätliche Version aus. Die FDP plädierte für eine bloss dreijährige Sperrfrist und

für eine Ausweitung des Ausnahmekatalogs. Die SVP erachtete die Sperrfrist für untauglich und sah Lösungswege eher über dringliche Bundesbeschlüsse zur vorzeitigen Inkraftsetzung von wichtigen Elementen des zu revidierenden Raumplanungsgesetzes sowie zur Einführung einer Grundstückgewinnsteuer auf kurzfristigen Liegenschaftsgewinnen: Als ungenügend bis völlig ungenügend beurteilten die SP und die Grüne Partei (GPS) die Vorlage, ohne sie allerdings zu Fall bringen zu wollen. Die vorgeschlagenen Anlagebeschränkungen wurden von Vertretern der Pensionskassen und Lebensversicherungen kritisiert. Sie wiesen darauf hin, dass ihre Immobilienanlagen längerfristigen Charakter hätten und spekulative Praktiken ausgeschlossen seien. Anlagebeschränkungen würden Neuinvestitionen praktisch ausschliessen und letztlich zu Mietzinssteigerungen führen.

Bei den Beratungen in Kommission und Plenum der beiden Kammern des Parlaments war zunächst ein Scheitern oder eine erhebliche Verwässerung der Vorlage bis zur vollumfänglichen Wirkungslosigkeit durch den Ständerat befürchtet worden. Letzterer lenkte für viele etwas überraschend ein, erachtete die Massnahmen entgegen dem Kommissionsantrag als verfassungskonform und schwenkte mehrheitlich auf die antizipierten Kompromissvorschläge des Nationalrates ein. Diese Wende wurde namentlich dadurch ermöglicht, dass die CVP-Fraktion der kleinen Kammer 'ihren' Bundesrat Koller nicht im Regen stehen liess. Im einzelnen erfuhren die Vorschläge der Exekutive im Parlament nach Ablehnung von Rückweisungsanträgen der SVP-Abgeordneten Blocher (ZH) und Gadiant (GR) dennoch einige Änderungen. Bei der Sperrfrist für die Veräusserung von Grundstücken wurden die Ausnahmebestimmungen erheblich erweitert; so werden als zusätzliche Gründe für Fristverkürzungen selbstgenutztes Eigentum, Betriebsumwandlungen und -zusammenschlüsse sowie Aufgaben im öffentlichen Interesse zugelassen. Insbesondere aber entfällt die Sperrfrist, wenn der Veräusserer Grundstücke als Bauland oder zum Umbau erworben und selbst oder durch Dritte am Bau massgeblich mitgewirkt hat. Im weitern erhalten die Kantone die Kompetenz, Eigentumsübertragungen bei Grundstücken zu veröffentlichen. Bei der Festlegung der Pfandbelastungsgrenze werden keine Mindestanteile an Eigenmitteln für Selbstnutzer, Gewerbetreibende oder Wohngenossenschaften vorgeschrieben. Bei den Anlagevorschriften für Pensionskassen legten die Räte schliesslich die Beschränkung auf 30 Prozent fest. In der Schlussabstimmung wurden die Dringlichen Bundesbeschlüsse zum Bodenrecht, nachdem ihnen zuvor in separater Abstimmung der dringliche Charakter zugemessen worden war, mit deutlichen Mehrheiten in beiden Kammern bei den beiden ersten Vorlagen sowie eher knapp (um die 60 Prozent Ja) bei den Pensionskassenvorschriften angenommen; sie traten am 7. Oktober in Kraft.²¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 21.11.1989
CHRISTIAN MOSER

Die neuen Massnahmen stiessen nirgends auf Begeisterung. Bestenfalls wurden sie als absolutes Minimum bewertet und ihnen eine gewisse psychologische Wirkung zugemessen. Vor dem Inkrafttreten lösten sie, um der Erhöhung des Minimal-Eigenkapitalanteils zuvorzukommen, kurzfristig eine markante Zunahme der Transaktionen auf den Grundbuchämtern aus. Insbesondere die Grundpfandbelastungen auf Vorrat nahmen gewaltig zu; allein im Kanton Zürich wurde der Betrag zusätzlicher Hypotheken auf über CHF 1 Mia. geschätzt. Die Wirksamkeit der Massnahmen wurde wegen den zahlreichen Ausnahmebestimmungen von verschiedener Seite als recht gering eingestuft. Dies vor allem deshalb, weil ein Immobilienhändler ein Haus wieder verkaufen darf, wenn er es renoviert hat, weil Umgehungsmöglichkeiten bei der Pfandbelastungsgrenze durch einen zu hohen Kostenvoranschlag bestehen, weil auf Vorrat Grundpfandbriefe errichtet werden konnten oder weil die Bestimmung des Wegfalls der Sperrfrist bei Weiterverkauf ohne Gewinn mittels Schwarzgeldzahlungen ausgenutzt werden kann. Bundesrat Koller selbst warnte vor übertriebenen Hoffnungen, zeigte sich aber andererseits überzeugt, dass die beschlossenen Massnahmen nicht bloss Alibiübungen darstellen. Die FDP-Fraktion reichte eine Motion ein, mit welcher sie eine systematische, nach Regionen gegliederte Begleituntersuchung über die Auswirkungen des Sofortprogramms Bodenpolitik forderte.²²

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 08.01.1990
DIRK STROHMANN

Die **Beurteilung der Wirksamkeit** der 1989 vom Parlament beschlossenen drei dringlichen Bundesbeschlüsse zur Bekämpfung der Bodenspekulation **fiel uneinheitlich** aus. Eine Umfrage bei Grundbuchämtern von Bund, Kantonen und Gemeinden vermochte anfangs Jahr noch eine positive Wirkung der drei Massnahmen auszumachen. Insbesondere die Einführung der Sperrfrist verhinderte weitgehend die spekulativen sog. «Kaskadenverkäufe». Dagegen warfen kritische Stimmen das Argument ein, eine fünfjährige Sperre sei zu kurz, um die grossen Spekulanten wirksam abschrecken zu können; der Hypothekarzins und auch das neue Mietrecht wirkten derzeit weit dämpfender auf die Spekulation. Störend auf die Anwendung der Beschlüsse wirkte sich auch die in den einzelnen Kantonen **uneinheitliche Bewilligungspraxis** hinsichtlich von Ausnahmen bei der Verkaufssperre aus, welche in vielen Kantonen rege beantragt worden waren. Daher sah sich der Bund veranlasst, der Forderung der Kantone nachzukommen und Richtlinien zur Anwendung der Beschlüsse auszuarbeiten.²³

MOTION
DATUM: 03.10.1990
DIRK STROHMANN

Im September reichten **bürgerliche Vertreter in der vorbereitenden Kommission des Nationalrats zwei** inhaltlich mit den früheren Vorstössen der FDP identische **Motionen** ein, welchen die Kommission mehrheitlich zustimmte. Diese aus Vertretern der Freisinnigen, Liberalen und der SVP gebildete Mehrheit betonte die **Notwendigkeit, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln**, wozu die öffentlichen und privaten Anleger sowohl den Willen wie die Mittel besässen, was durch die einschränkenden Beschlüsse des Vorjahres jedoch verhindert würde. Die Sozialdemokraten, darüber hinaus aber auch der Mieterverband, konnten dagegen zum einen die Ursachen der Wohnungsnot nicht in den bodenpolitischen Massnahmen des Bundes erkennen und weigerten sich andererseits entschieden, ein offenbar effektives Instrumentarium gegen die Bodenspekulation wieder aus der Hand zu geben. Unterstützung erhielten sie durch Vertreter der CVP, welche sich generell gegen eine «Hüst-und-Hott-Politik» im Bodenrecht aussprachen. Der Nationalrat, welcher die beiden Motionen seiner Kommission im Oktober behandelte, entschloss sich letztlich, mit einer Entscheidung zu diesem Thema noch zu warten und dem Bundesrat inzwischen Zeit zu geben, zu den beiden Vorstössen Stellung zu nehmen.²⁴

VERORDNUNG / EINFACHER BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 19.06.1991
DIRK STROHMANN

Obwohl zusammen mit demjenigen Genfs als einer der letzten eingereicht, fand der **Richtplan des Kantons Jura** die volle Anerkennung des Bundesrates. Es wird damit gerechnet, das Verfahren mit der **Tessiner Vorlage im Herbst nächsten Jahres** abschliessen zu können.²⁵

MOTION
DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Zwei weitere Motionen hinsichtlich des Raumplanungsgesetzes, welche Wiederkehr (Idu, ZH) im Frühjahr sowie die sozialdemokratische Fraktion (Mo 90.768) im Herbst letzten Jahres eingereicht hatten und welche den Bundesrat zum Erlass gesetzlicher Regelungen hinsichtlich des Planungsausgleichs aufforderten, wurden vom Nationalrat auf Antrag des Bundesrats **als Postulate überwiesen**. Freilich gelang es Bundesrat Koller bei der ersten Motion nur mit Mühe und unter der Versicherung, selber im Rahmen der nächsten Revision des Raumplanungsgesetzes darauf zurückzukommen, den Rat davon zu überzeugen, die Vorlage nicht in der zwingenden Form zu überweisen.²⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 07.10.1998
URS BEER

Der Bundesrat unterbreitete dem Parlament eine **Botschaft** zur Änderung von 18 Bundesgesetzen, die eine **Vereinfachung und Konzentration der bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren** zum Ziel hat. Mit diesem Mantelerlass beabsichtigt der Bundesrat eine bessere Koordination und eine Beschleunigung der oft komplizierten und nacheinander ablaufenden Plangenehmigungsverfahren in jenen Bereichen, wo der Bund über eine umfassende Regelungskompetenz verfügt oder zum Erlass von Verfahrensrecht ermächtigt ist. Er verspricht sich von der Straffung der Abläufe und vom Einbau verbindlicher Fristen eine erhebliche Kürzung der heute üblichen Verfahrenslänge. Vom vorgeschlagenen Bundesgesetz wären militärische Anlagen, Grenzkraftwerke zur Wasserkraftnutzung, elektrische Anlagen, Eisenbahn-, Trolleybus- und Schiffsanlagen, Rohrleitungen, Flugplätze und teilweise auch Nationalstrassen betroffen. Dem neuen Plangenehmigungsrecht nicht unterstellt wären Kernanlagen, Seilbahnen und Skilifte. Laufende Genehmigungsverfahren für die Bahn 2000, für NEAT-Zufahrten oder für den Flughafen Kloten würden nach altem Recht weitergeführt. Der **Ständerat hiess das Massnahmenpaket des Bundesrates als Erstrat gut**.²⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.06.2000
DANIEL BRÄNDLI

Der Zürcher SVP-Nationalrat Fehr hatte im vergangenen Jahr eine parlamentarische Initiative zur **Aufhebung des Verbandsbeschwerderechts im Bau- und Planungsbereich** eingereicht. Nach Fehrs Auffassung ist das Verbandsbeschwerderecht veraltet und erweist sich immer mehr als Hemmschuh für Wirtschaft und Gewerbe. Mit den geltenden Bestimmungen könnten Umweltschutzorganisationen öffentliche und private Bauvorhaben mit Beschwerden bis vor das Bundesgericht blockieren, wodurch dem Wirtschaftsstandort Schweiz grosser Schaden erwachse. Als Beispiele nannte der Initiator Grossprojekte wie den Flughafen Zürich-Kloten oder die Westumfahrung der Stadt Zürich. Mit einer Kommissionsminderheit unterstützte Nationalrat Bosshard (ZH) den Vorstoss. Der Aargauer SVP-Nationalrat Siegrist und die Waadtländerin Ménétreay-Savary (gp) beantragten hingegen im Namen der Kommissionsmehrheit, der Initiative keine Folge zu geben. Es könne nicht von einem Willkür- oder Erpressungsinstrument gesprochen werden. Das Verbandsbeschwerderecht ermögliche vielmehr eine ausgewogene Vertretung unterschiedlicher Interessen. Verzögerungen entstünden zudem vor allem durch die überlasteten Behörden und nicht durch das Verbandsbeschwerderecht. Mit 102 zu 69 Stimmen lehnte der Rat die Initiative ab.²⁸

BERICHT
DATUM: 21.12.2001
MAGDALENA BERNATH

Im Winter verabschiedete der Bundesrat seinen **Bericht zur Agglomerationspolitik**. Der fortschreitende Verstädterungsprozess in den Agglomerationen fordere insbesondere die Bereiche Verkehr, Soziales, Umwelt, Kultur und Sport heraus. Die traditionellen Organisationsstrukturen und starren Gemeindegrenzen behinderten jedoch koordinierte Lösungsansätze. Deshalb sollten die horizontale Kooperation zwischen den Gemeinden durch ein bundesinternes Netzwerk der Ämter und die vertikale zwischen Bund, Kantonen und Städten durch eine tripartite Agglomerationskonferenz aus Bund, KdK und Städteverband vermehrt gefördert werden.²⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 14.12.2002
MAGDALENA BERNATH

Im Rahmen der Massnahmen zur Entlastung des Bundeshaushaltes stimmte das Parlament diskussions- und oppositionslos einer Änderung des Raumplanungsgesetzes zu, wonach die Kantone keine **Bundesbeiträge** mehr an die **Kosten der Richtpläne** erhalten. Mit dieser Massnahme sollen ab 2005 insgesamt CHF 1,7 Mio. eingespart werden.³⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Eine vom Kanton St. Gallen im Oktober 2022 eingereichte Standesinitiative forderte eine **Präzisierung der zulässigen Bautätigkeit in Weilerzonen** im RPG. Nach geltendem Recht gehören Weilerzonen nicht zur Bauzone und dienen in erster Linie der Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur ausserhalb der Bauzone. So sind Weilerzonen nicht explizit von der Bautätigkeit ausgenommen, wie eine solche tatsächlich aussehen könnte, wird jedoch nicht näher beschrieben. So müsse das zulässige Ausmass der baulichen Tätigkeit in Weilerzonen nach Ansicht des Kantons St. Gallen im RPG präzisiert werden, insbesondere um für Rechtssicherheit bei der Schliessung von Baulücken zu sorgen.

Die UREK-SR gab sich zurückhaltend bei ihren Erwägungen zum Vorstoss des Kantons St. Gallen. Es müsse verhindert werden, dass Weilerzonen zu «Ausweichzonen» mutieren und die Erhaltung des traditionellen Ortsbildes könnte durch Neubauten in diesen Zonen gefährdet werden. Zusätzlich liege die Standesinitiative dem Rat zu einem schlechten Zeitpunkt vor, da erst in der Herbstsession 2023 – nach jahrelanger Arbeit – die zweite Revision des RPG angenommen worden sei, äusserte sich Kommissionssprecherin Mathilde Crevoisier Crelrier (sp, JU) in der Wintersession 2023. In dieser Revision habe man entschieden, dass in der Nichtbauzone besonders das landwirtschaftliche Interesse priorisiert werden soll. Eine erneute Änderung des RPG so kurz nach der lange umkämpften Einigung würde deren Glaubwürdigkeit einschränken. Vor diesem Hintergrund empfehle die UREK-SR, der Standesinitiative keine Folge zu geben, so die Kommissionssprecherin. In einem Einzelantrag argumentierte Esther Friedli (svp, SG), dass es in diesem Vorstoss nicht darum gehe, die Trennung zwischen Bau- und Nichtbauzone in Frage zu stellen. Vielmehr sei durch die aktuelle Rechtsprechung die Bautätigkeit in bereits erschlossenen Gebieten auf dem Land stark eingeschränkt, womit auch eine allfällige Verdichtung innerhalb der Weilerzone nicht möglich sei. Deshalb sollte das RPG dahingehend angepasst werden, dass Neubauten zur Schliessung von Baulücken zulässig sein sollten. Auf dieses Votum hin entschied der **Ständerat** mit 23 zu 17 Stimmen, der Standesinitiative Folge zu geben.³¹

Bodenrecht

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 21.10.1980
FRANÇOIS DA POZZO

Dans le domaine du droit foncier, le problème de la vente de terrain aux personnes domiciliées à l'étranger domina une fois de plus la scène politique. Il se trouva au carrefour des tensions entre les réalités politiques et économiques. A la volonté de restreindre l'octroi d'autorisations permettant la **vente de terrain à des étrangers** – motivation étayée par un grand nombre d'interventions parlementaires, une initiative pendante de l'AN et un sondage représentatif – s'opposa un nouveau nombre record d'achats immobiliers autorisés, réalisés par des personnes domiciliées à l'étranger. Bien que l'ordonnance dépendant de l'arrêté fédéral y relatif (Lex Furgler) ait été durcie en été 1979, le nombre de 5906 autorisations accordées surpassa cette année-là d'un tiers le total de l'année précédente. Plus de 80 pourcent de ces autorisations furent délivrées aux cantons touristiques du Valais (38%), des Grisons (25%), de Vaud (10%) et du Tessin (9%).³²

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 28.02.1983
URS VON ALLMEN

Das Problem der Bodenüberfremdung dürfte mit der **Verabschiedung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** (BewG) einer dauerhaften Lösung zugeführt worden sein. Infolge des 1982 eingetretenen Nachfrageschwundes verlor die Frage zudem einiges an Spannung. Besonders dämpfend wirkte dabei eine Steuerrevision in der Bundesrepublik Deutschland. Andererseits gab die «flexible» Anwendung des geltenden Rechts durch die Kantone Anlass zu kritischen Bemerkungen. Im Parlament wurde anlässlich der Beratungen des BewG richtigerweise darauf hingewiesen, dass bauliche Fehlentwicklungen und landschaftliche Übernutzungen nur mit einem vernünftigen Bodenrecht und angemessenen Nutzungszonen verhindert werden könnten, die gleichermassen für Ausländer wie Schweizer Gültigkeit hätten. Das als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative der NA von 1979 «gegen den Ausverkauf der Heimat» gedachte BewG erhielt in den Räten die Unterstützung sämtlicher Fraktionen, während besagte Initiative nicht minder einhellig als zu radikal abgelehnt wurde. Diese wäre nämlich bei ihrer Annahme praktisch auf ein Verbot von Ferienwohnungsverkäufen an Personen im Ausland hinausgelaufen und hätte damit gegen die Interessen der Berg- und Touristikgebiete verstossen. Im Nationalrat opponierten neben der NA nur ganz wenige Vertreter aus andern Gruppierungen gegen das neue Gesetz (EVP, LdU), wobei besonders die fehlende Wirksamkeit der bisherigen Erlasse hervorgehoben wurde.³³

VOLKSINITIATIVE

DATUM: 24.07.1984
WERNER SEITZ

Ebenfalls als grüne Protestmanifestation gegen die Bodenpolitik der Behörden und gegen ein ungenügendes Bodenrecht, wenn auch verbunden mit einem ausländerfeindlichen Anliegen, können die 837'987 Ja-Stimmen zur Initiative der Nationalen Aktion (NA) «gegen den Ausverkauf der Heimat» verstanden werden. Für eine ökologische Unterstützung dieser Vorlage sprachen sich im Vorfeld der Abstimmung die Föderation der Grünen Parteien (GPS) und ihr nahestehende Organisationen sowie LdU, EVP und SPS aus; von der letztgenannten plädierten jedoch zehn Kantonalparteien für ein Nein zur Initiative. Mehr aufgrund der Gemeinsamkeit ihrer xenophoben Ideologie befürworteten die Parteien der extremen Rechten die NA-Forderung. Die bürgerlichen Bundesratsparteien hingegen lehnten die Initiative geschlossen ab; sie erhofften sich vom Gegenvorschlag des Bundesrates, dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), eine mässiger Reduktion des Grundstückverkaufs an Ausländer, welche ihrer Meinung nach den Bedürfnissen der Berggebiete Rechnung trägt. Dezidiert als ausländerfeindlich verworfen wurde die NA-Initiative von den kleineren Linksparteien. In der Volksabstimmung scheiterte das NA-Begehren klar am Ständemehr (7 3/2 : 13 3/2). Weniger eindeutig war hingegen das Volksmehr (837'987: 874'964); der hohe Ja-Stimmenanteil war namentlich auf die zustimmenden Mehrheiten der bevölkerungsreichen Stände Aargau, Baselstadt, Bern, St. Gallen und Zürich zurückzuführen. Zum Teil deutlich verworfen wurde die Initiative in der am Tourismus interessierten Innerschweiz und in Graubünden sowie in den traditionell föderalistisch stimmenden welschen Kantonen; der Anteil der Nein-Stimmen bewegte sich in der Westschweiz zwischen 64 und 84% (Wallis). Eine Nachanalyse ergab, dass von den Gegnern der Initiative 42% ihre Ablehnung mit der Zufriedenheit mit dem bestehenden Zustand oder den von der Lex Friedrich in Aussicht gestellten Reformen begründeten; 17% gaben ferner Angst vor negativen wirtschaftlichen Auswirkungen als Gründe für ihre Gegnerschaft an. Unter den Befürwortern stellte die Untersuchung ferner 40% fremdenfeindlich und 24% ökologisch begründete Meinungsbekundungen fest.

Volksinitiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat»

Abstimmung vom 20. Mai 1984

Beteiligung: 42.48%

Ja: 837'987 (48.92%)

Nein: 874'964 (51.08%)

Parolen:

– Ja: EDU, EVP*1, GPS, LdU*1, REP, SD, SPS*12

– Nein: CVP*1, FDP*1, LPS, PdA, POCH, SVP*2

– Stimmfreigabe: SGB

* Anzahl abweichender Kantonalsektionen ³⁴

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 28.09.1984
WERNER SEITZ

Bereits ein Jahr nach der Einreichung der «**Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation**» beschloss der **Bundesrat**, das Volksbegehren dem Parlament mit dem **Antrag auf Ablehnung und ohne Gegenvorschlag** zu unterbreiten. Gestützt auf den Bericht einer Arbeitsgruppe unter der Leitung des Direktors des Bundesamtes für Raumplanung Baschung teilte er zwar mit den Initianten deren Grundgedanken, die Förderung des Eigengebrauchs von Grundeigentum, er verwarf jedoch deren konkrete Zielsetzung, die seiner Meinung nach zu stark eigentumorientiert und raumordnungshemmend sei und den Bodenmarkt spalte. Der Bundesrat beauftragte darauf das EJPD, einen Bericht zur Weiterentwicklung des Bodenrechts zu verfassen, welcher der Botschaft zur Initiative im Herbst 1985 zugrunde gelegt werden könne. Die Initianten widersprachen den Argumenten des Bundesrates, die sie für oberflächlich und lückenhaft hielten: die Initiative sei weder einseitig eigentumorientiert noch vernachlässige sie die Interessen der Mieter und Pächter; vielmehr würden auch die Nichteigentümer davon profitieren, wenn der Bodenmarkt von Kapitalanlegern und Spekulanten befreit sei; ferner sei das Volksbegehren nicht raumordnungshemmend, sondern weise ein differenziertes und rechtlich griffiges Planungsinstrumentarium auf. Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung, welche die Stadt-Land-Initiative nicht unterstützte, sondern ihre Hoffnungen in eine Revision des Bundesgesetzes zur Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes setzte, veröffentlichte Thesen zur Revision des Bodenrechts und berücksichtigte dabei besonders die Probleme der Berg- und Randregionen. ³⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 16.12.1984
WERNER SEITZ

Mit der Ablehnung der Initiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» war der Weg frei für die **Anwendung des im Jahr 1983 von den eidgenössischen Räten verabschiedeten Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** (BewG). Der Bundesrat schickte eine entsprechende Verordnung in die Vernehmlassung, welche – dem knappen Ausgang der Abstimmung über die NA-Initiative Rechnung tragend – die gesetzlich möglichen Höchstkontingente nicht voll ausschöpfte: Für die Jahre 1985/86 sind je 2'000 Verkaufsbewilligungen für Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels vorgesehen. Die Herabsetzung der Kontingente geht in erster Linie zulasten der Fremdenverkehrskantone Bern (–30), Graubünden (–70), Tessin (–45), Waadt (–40) und Wallis (–95); diese waren denn auch, ausgenommen Bern, mit der Verordnung nicht einverstanden. Trotzdem wurde sie zusammen mit dem BewG auf 1985 in Kraft gesetzt. ³⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.09.1991
DIRK STROHMANN

Unter Verweis auch auf die 1989 angenommenen drei dringlichen Bundesbeschlüsse erklärte der Ständerat im Sommer dieses Jahres eine **Standesinitiative des Kantons Freiburg zur Bodenspekulation für abgeschlossen**. Jene Beschlüsse selbst sollten das Parlament im Verlaufe des Jahres allerdings noch mehrfach beschäftigen. ³⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 22.11.1991
DIRK STROHMANN

Die Zahl der kantonalen Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erreichte 1991 einen neuen Tiefstand. Insgesamt wurden 1139 Handänderungen bewilligt (–295). 146 Hektaren Schweizer Bodens gingen 1991 in ausländische Hände über – 23 weniger als im Vorjahr –, die Preissumme sank um 129 Mio auf 1470 Mio Fr. Mit 274 bewilligten Gesuchen stieg einzig die Zahl der Genehmigungen für Betriebsstätten für Handel, Fabrikation und Dienstleistungen gegenüber dem Vorjahr an. Sie liegt nun genau gleich hoch wie diejenige für Hauptwohnungen, während die Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohnungen in

Aparthotels mit 564 Einheiten (672 im Vorjahr) noch knapp die Hälfte ausmachen.

Die regionale Verteilung der Grundstücksverkäufe änderte sich wenig. Auf die vier grossen Fremdenverkehrskantone Tessin (242), Wallis (181), Waadt (172) und Graubünden (93) entfallen noch immer gut 60% aller gutgeheissenen Gesuche. Im Wallis wurden zudem mit der Abstimmung vom 28. April die gesetzlichen Grundlagen für einen Verkauf von Grundstücken an Ausländer wiederhergestellt.

Die Zahl der Bewilligungen blieb somit auch 1991 unter der vom Bundesrat aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland («Lex Friedrich») im letzten Jahr herabgesetzten Höchstgrenze. Diese Tatsache scheint den Befürchtungen im Zusammenhang mit der nach einem Abschluss des EWR-Vertrages erforderlichen Abschaffung des Gesetzes unrecht zu geben, umso mehr, als im EWR-Vertrag eine bei gravierenden Schwierigkeiten in Kraft tretende Schutzklausel eingebaut ist.³⁸

Wohnungsbau und -eigentum

Im Rahmen der **Aufgabeneuverteilung zwischen Bund und Kantonen** beantragte der Bundesrat dem Parlament die Abänderung der Verfassungs- und Gesetzesbestimmungen betreffend die **Wohnbauförderung**, um diese, mit Ausnahme der Wohnbausanierung in den Berggebieten und der Bauforschung, **den Kantonen überlassen zu können**. Während der Ständerat der Vorlage bereits 1983 zugestimmt hatte, überwogen in der grossen Kammer die Stimmen von Seiten der Linksparteien, der LdU-EVP-Fraktion und der Mehrheit der CVP, die mit der Föderalisierung einen Leistungsabfall im sozialen Wohnungsbau der finanzschwachen Kantone befürchteten. Auch ein erneuertes Festhalten des Ständerates an der Kantonalisierung der Wohnbauförderung konnte den Nationalrat nicht dazu bewegen, auf die Vorlage des Bundesrates einzutreten.³⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.1984
WERNER SEITZ

Das Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt war der Gegenstand einer im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellten Untersuchung. Die Autoren nennen als Hauptmotiv für die Investition die Anlage von langfristig verfügbaren finanziellen Mitteln, welche eine mit andern Anlagen vergleichbare Rendite erzielen und den Wert langfristig steigern; typische Endinvestoren legen ihr Geld zu 80% im Wohnungsbau an. Insofern also die Kapitalanlage das Hauptmotiv für den Wohnungsbau ist, sind Lage und Art der Wohnungen für die Investoren weniger von Bedeutung und tragen den Bedürfnissen der Mieter nur selten Rechnung. Im Wohnungsmarkt stellen die Verfasser der Studie einen erheblichen Nachfrageüberhang fest, der sich nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge ab 1. Januar 1985 noch verstärken dürfte.⁴⁰

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 16.10.1984
WERNER SEITZ

In Grosstädten mit einem unterdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand (Bern: 0,28%, Genf: 0,19%, Zürich: 0,34%) hielten die zum Teil militanten Auseinandersetzungen zwischen Wohnungssuchenden und Häuserbesitzern an. Auf die spezielle Wohnungsnot der Jugendlichen machten der Verein für Jugendhilfe in Zürich und der Verband der Schweizerischen Studentenschaften (VSS) aufmerksam; die Sektionen des letzteren forderten die jeweiligen Kantonsregierungen auf, für die Studierenden verbilligten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Kanton Genf und in der Stadt Neuenburg wurden gegen die Opposition der bürgerlichen Parteien zwei mieterfreundliche Vorlagen angenommen, während im Kanton Bern eine sozialdemokratische Gesetzesinitiative zur Wohnbauförderung abgelehnt wurde.⁴¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 17.11.1984
WERNER SEITZ

Weil die **Kantonalisierung der Wohnbauförderung** im Rahmen der Aufgabeneuverteilung zwischen Bund und Kantonen an der ablehnenden Mehrheit im Nationalrat **gescheitert** war und weil die steigende Nachfrage die Wohnbauförderungskredite vorzeitig erschöpft hatte, **unterbreitete der Bundesrat dem Parlament eine Botschaft über zusätzliche Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung.** Für die Jahre 1986-1990 sollen CHF 2.98 Mia. zur Verfügung gestellt werden. Davon sind CHF 2.4 Mia. für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften) und CHF 515 Mio. für nichtrückzahlbare Darlehen vorgesehen; ausgabenwirksam für die

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 20.02.1985
WERNER SEITZ

Bundeskasse ist nur der letztgenannte Betrag. Mit diesem Rahmenkredit können 17'000 Wohnungen gefördert werden. Die Umweltschutzorganisationen, die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und der WWF riefen das Parlament auf, die Vorlage zurückzuweisen, und regten eine Denkpause an, während der das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) den Erfordernissen des Landschaftsschutzes angepasst werden solle. Dies sei umso nötiger, als in den Jahren 1975-1984 von den 21'500 subventionierten Wohnungen 20'000 Neubauten waren. Heute aber habe der Verlust an Kulturland ein Ausmass erreicht, das den Verzicht auf eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche erfordere. Ins Zentrum staatlicher Eigentumsförderung müsse daher der Erwerb bestehender Mietwohnungen durch die Mieter rücken. Die Revision des WEG im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung war auch der Inhalt zweier Motionen, welche als Postulate überwiesen wurden (Herczog Mo. 85.462, Rebeaud Mo. 85.484). Bei der Behandlung des Rahmenkredits für die Wohnbau- und Eigentumsförderung wurde die Sorge über den Kulturlandverlust zwar verschiedentlich zum Ausdruck gebracht, letztlich aber stimmten beide Räte fast einstimmig dem vorgelegten Bundesbeschluss zu.⁴²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 27.09.1985
WERNER SEITZ

Die Zahl der neuerstellten Wohnungen in den Gemeinden mit mehr als 5'000 Einwohnern stieg gegenüber 1983 um 6.3 % auf 14'074 Einheiten und kompensierte somit den Rückschlag, den der **Wohnungsbau** im Vorjahr erlitten hatte. Ein weiteres Ansteigen der Bautätigkeit ist hingegen nicht zu erwarten, wurden doch 1984 6.9% weniger Baubewilligungen erteilt (insgesamt 14'819) als 1983; stark rückläufig dürfte der Wohnungsbau in Gemeinden mit 5-10'000 Einwohnern sein, wo sich die Zahl der Baubewilligungen um 22.6% verringerte. Demgegenüber stieg der Leerwohnungsanteil weiter leicht an: 1984 standen im Durchschnitt 0.8% (1981: 0.5%) der Wohnungen leer. In den 5 Grosstädten betrug die Leerwohnungsnummer jedoch nur 0.38%; knapp 2/3 der leerstehenden Wohnungen umfassen 3-4 Zimmer.⁴³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1986
WERNER SEITZ

Die Frage nach dem **Stellenwert des Wohneigentums** in einem Land mit einem Mieteranteil von 70% war Gegenstand einer **Studie** der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung (GfS). Ausgehend von der staatspolitischen Wünschbarkeit einer möglichst breiten Streuung des Wohneigentums sieht der Autor ökonomische und «subjektive» Sachverhalte, welche dieser Zielsetzung entgegenstehen. Aufgrund der hohen Land- und Bodenpreise wird der Kreis von potentiellen Wohnungs- beziehungsweise Hausbesitzern zumindest in städtischen Agglomerationen stark eingeschränkt. Auf der «subjektiven» Seite weist die Umfrage aus, dass die Mieter in der Schweiz mit ihren Wohnverhältnissen in relativ hohem Masse zufrieden sind und dass der Wunsch nach Wohneigentum recht gering ist. In der Prioritätenliste von Massnahmen zur Verbesserung des Lebens in der Schweiz rangiert der Wunsch nach erschwinglichen Mieten auf Platz 3, während der Traum vom Eigenheim erst an 11. Stelle genannt wird. Der Autor bezeichnet daher das Problem des Wohneigentums für den Durchschnittsbürger als «Minoritätenfrage».⁴⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 03.09.1987
LUZIUS MEYER

Mit der **Zukunft der Wohnbautätigkeit in der Schweiz befasste sich eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen**. Da jedoch bereits vor der Publikation bekannt geworden war, dass die Prognose mit einem Rückgang der Wohnbautätigkeit bis 1995 auf rund 30'000 Einheiten pro Jahr rechnete, intervenierte der Schweizerische Baumeisterverband mit dem Argument, solch langfristige Voraussagen seien zuverlässig nicht machbar, und ausserdem würden die genannten Zahlen zu einer allgemeinen Verunsicherung der Bevölkerung führen. Die Studie wurde daraufhin überarbeitet und erschien schliesslich mit einer Berücksichtigung verschiedener Varianten: Eine «optimistisch» gesehene Entwicklung rechnet für den genannten Zeitraum mit einer Jahresproduktion von 41'000, eine «pessimistische» Variante mit einer solchen von 17'000 neuerstellten Wohnungen. An der ursprünglichen, von demographischen Entwicklungen ausgehenden Prognose war damit nichts Grundsätzliches geändert. Eine ähnliche, für den Kanton Solothurn erstellte Studie war schon vorher ebenfalls auf ein sich abzeichnendes Berangebot an Wohnungen gekommen. Hier waren allerdings nicht die pessimistischen Rückschlüsse auf die Bauwirtschaft, sondern positive Auswirkungen auf die raumplanerischen Auflagen hervorgehoben worden. Auch andernorts wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauwirtschaft nichts zu befürchten hätte, wenn der «Neubau-Boom» von einem «Renovations-Boom» abgelöst würde und die Anstrengungen eher auf verdichtetes Bauen, beziehungsweise auf eine «Siedlungsentwicklung nach innen» verlegt würden.⁴⁵

MOTION
DATUM: 18.03.1988
CHRISTIAN MOSER

Drei Motionen (Mo. Nussbaumer 86.393, Mo. Früh 86.413, Mo. CVP 88.367), welche eine Förderung des Wohneigentums mit Massnahmen der Raumplanung und mit Vorsorgegeldern anstrebten, wurden als Postulate überwiesen. Dabei stellte der Volksvertreter Nussbaumer (cvp, SO) fest, dass ein Land, welches den juristischen Kapitalanlegern auf dem Liegenschaftsmarkt mehr Schutz gewähre als dem Bürger, der für den Eigenbedarf eine Heimstätte für seine Familie sucht, einer düsteren Zukunft entgegengehe.⁴⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1988
CHRISTIAN MOSER

Das Konzept einer **Wohneigentumsförderung mit Mitteln aus dem obligatorischen Teil der beruflichen Vorsorge (2. Säule) scheint gescheitert, weil in keinem einzigen Fall von der Möglichkeit der Verpfändung der künftigen Altersleistungen Gebrauch gemacht worden ist.** Dies namentlich deshalb, weil das Pfand erst mit 65 Jahren eingelöst werden kann und den Banken damit zu wenig Sicherheit geboten wird. Immerhin waren sich Vertreter von Bund, Kantonen und Versicherungen einig, dass die Suche nach einem Wohneigentumsmodell mit Mitteln der 2. Säule nicht aufgegeben werden darf, da nur hier sämtliche Versicherten profitieren könnten.⁴⁷

BERICHT
DATUM: 04.02.1989
CHRISTIAN MOSER

Auf Grund des **Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)** sind seit 1975 vom Bund in über 30'000 Fällen Beiträge an den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Wohneigentum sowie für die Bereitstellung preisgünstiger bzw. alters- und behindertengerechter Mietwohnungen geleistet worden. Die entsprechenden Erstellungskostengrenzen wurden auf Anfang 1989 erhöht. Die 1987 **vom EVD eingesetzte Expertenkommission** für Fragen der öffentlichen Förderung der Altbauerneuerung **lieferte ihren Schlussbericht ab**, in welchem sie vorschlägt, die Erhaltung der Wohnsubstanz vermehrt und wirksamer mittels einer Verstärkung des WEG zu fördern. Weil durch Sanierungen zunehmend preisgünstiger Wohnraum verlorengelange, müssten vermehrt auch Subventionen für die daraus resultierenden Mietzinssteigerungen ausgeschüttet werden können. Im einzelnen schlug die Kommission vor, neben einer flexibleren Handhabung der Subventionsauflagen, steuerlichen Vergünstigungen und einer besseren Information die bestehenden Darlehensmöglichkeiten für bedürftige Haushalte mit einem steuerbaren Einkommen bis zu 30'000 Franken zu verbessern.⁴⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 29.05.1989
CHRISTIAN MOSER

Eine prospektive **Studie über Wohnungen und Wohnbedürfnisse** im Wandel stellte fest, dass 30% der Schweizer heute allein leben und dass zunehmend breitere Schichten der Bevölkerung von der Wohnungsnot betroffen sind. Die Ausgleichsfunktionen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus reichten nicht mehr aus und die öffentliche Hand werde die Diskrepanz zwischen Einkommens- und Wohnkostenentwicklung ausgleichen müssen; soziale Konflikte seien jedenfalls vorprogrammiert.⁴⁹

MOTION
DATUM: 04.10.1989
CHRISTIAN MOSER

Bisherige **Bemühungen zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge** haben sich zumindest vorläufig als unrealisierbar erwiesen. Die Schweizerische Zentralstelle für Eigenheim- und Wohnbauförderung (SZEW), die 1989 ihr 25jähriges Bestehen feiern konnte und die generell für eine breitere Streuung des Wohneigentums mit Geldern aus der Altersvorsorge eintritt, möchte allerdings diese Zielsetzung nicht aus dem Auge verlieren. In beiden Räten wurden gleichlautende Motionen von StR Küchler (cvp, OW) (Mo. 89.528) und NR Weber (fdp, SZ) (Mo 89.542) als Postulate überwiesen, welche eine Lockerung des Verpfändungsverbots bei Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum vorschlagen; im weitern sollen die angesparten Mittel der beruflichen Vorsorge bis zur Hälfte des jeweiligen Freizügigkeitskapitals bar bezogen werden können. Bundesrat Koller gab dabei bekannt, dass die Landesregierung noch vor der Revision des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge einen Vorschlag zur Ermöglichung der Verpfändung von Vorsorgegeldern für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterbreiten werde. Eine parlamentarische Initiative Spoerry (fdp, ZH) (PI.89.235), welcher eine Kommission des Nationalrats zustimmte, hat ebenfalls den vorzeitigen Bezug von Geldern aus der Altersvorsorge (2. und 3. Säule) zum Inhalt, und möchte als Sicherung im Grundbuch anmerken lassen, welcher Anteil des Kapitals aus Pensionskassenmitteln stammt, damit dieser bei einem späteren Verkauf zurückerstattet werden müsste.⁵⁰

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Der **neue Entwurf für eine steuerliche Begünstigung des Wohnsparens mit Geldern der sogenannten gebundenen Selbstvorsorge** (Säule 3a), der sich vor allem an Selbständigerwerbende richtet, wurde in der Vernehmlassung von den Kantonen und Parteien fast durchwegs begrüsst und von den Befragten mehrheitlich als zu wenig weit gehend bewertet. Einzig die SP hielt ihn für unannehmbar und trat stattdessen für eine befriedigende Regelung der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ein. Der Bundesrat trug den Einwänden weitgehend Rechnung und ermöglichte schliesslich mit einer Änderung der Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV3) den vorzeitigen und vollumfänglichen Bezug der angesparten Kapitalien für den Erwerb von Wohneigentum zum Eigenbedarf oder zur Amortisation von Hypothekendarlehen, wobei diese Möglichkeit grundsätzlich nur einmal gewährt werden soll.⁵¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Der schon in den Vorjahren aufgetretene Wohnungsmangel akzentuierte sich 1989 weiter. Die **Wohnbautätigkeit** ging gesamthaft um 0.6% zurück; betroffen davon waren jedoch nur die Städte, wo die Abnahme rund 12% betrug, während in den übrigen Gemeinden eine Zunahme von 3.8% erfolgte. Dagegen nahm die Zahl der erteilten Baubewilligungen leicht zu, wobei aber ungewiss bleibt, ob angesichts der stark verteuerten Kredite alle baubewilligten Projekte realisiert werden können. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nahm um rund 12% ab und erreichte einen neuen absoluten Tiefststand, ebenso wie die Leerwohnungsziffer, welche am 1. Juni mit 0,43% in einem Bereich lag, wo Fachleute von Wohnungsnot sprechen. Die Leerwohnungsziffer lag in den Kantonen Zürich und Zug mit 0.09 bzw. 0.17% am niedrigsten.

Der Schweizerische Mieterverband bezeichnete diese Zahlen auch deshalb als dramatisch, weil sie nicht nur Mietwohnungen enthalten, sondern auch solche, welche nur zu kaufen sind. Der Schweizerische Hauseigentümergeverband hingegen anerkannte zwar Probleme auf dem Wohnungsmarkt, möchte aber weiterhin nicht von Wohnungsnot, sondern bloss von einer längeren Suchzeit nach einer neuen Wohnung sprechen. Er machte für die Situation namentlich auch gestiegene Wohnraumbedürfnisse verantwortlich. Tatsächlich hat sich der Wohnungsbestand von 1960 bis 1987 von 1'580'930 auf 3'011'525 fast verdoppelt, während gleichzeitig die Bevölkerung nur von 5.4 auf 6.6 Mio. Einwohner zunahm. Die Wohnungsbelegung sank entsprechend von 3.4 auf 2.2 Personen pro Wohnung. Auch eine Studie des Bundesamtes für Raumplanung bestätigte diese Abkoppelung der Entwicklung des Wohnungsbaus vom Bevölkerungswachstum, rechnet jedoch in den nächsten Jahren mit einer Trendwende. Als Gründe für den wachsenden Wohnraumbedarf werden allgemein genannt: der zunehmende Wohlstand, die wachsende Zahl der in grossen Wohnungen verbleibenden Pensionierten, der frühere Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, die grosse Zahl von Ehescheidungen mit faktischer Verdoppelung der Haushalte (Zunahme der Einpersonenhaushalte zwischen 1970 und 1980 um 75%) sowie die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen.⁵²

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Von besonderer politischer Brisanz sind leerstehende Wohnungen vor allem in grösseren Städten. In Beantwortung einer **Einfachen Anfrage** Rechsteiner (sp, SG) gab der Bundesrat seinem Verständnis dafür Ausdruck, dass die Bevölkerung leerstehende Wohnungen angesichts des Wohnungsmangels als stossend empfindet. Weil aber die Zahl der unbewohnten Häuser verhältnismässig gering sei und zudem regionale Unterschiede bestünden, erachtet die Landesregierung eine bundesrechtliche Vorschrift, welche Hauseigentümer zur Nutzung zwingen würde, als nicht sinnvoll. Anderer Meinung war die Genfer Regierung, welche mit einer in Aussicht gestellten Gesetzesänderung entsprechende Massnahmen ultimatim androhte.⁵³

MOTION
DATUM: 07.03.1990
DIRK STROHMANN

Neben dem Bundesrat bemühte sich auch das Parlament, durch Massnahmen im Bereich der **Wohneigentumsförderung** der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gegenzusteuern. Zwei diesbezügliche sozialdemokratische **Motionen** – eine von Longet (GE) für die Inventarisierung und Förderung nichtspekulativer Eigentumsformen sowie eine von Rechsteiner (SG) (Mo 89.828) für die Erhöhung der Kredite für die Wohnbauförderung – waren auf Antrag des Bundesrats unter Hinweis auf laufende Verfahren **als Postulate überwiesen worden**.⁵⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 09.10.1990
DIRK STROHMANN

Der **Leerwohnungsbestand** betrug total 13'509 Einheiten; das sind 0.44% des Gesamtbestandes. Er blieb damit unter der Marke von 0.5%, welche gemäss der Botschaft des Bundesrates als Indikator für Wohnungsnot angesehen wird. Einen Leerwohnungsbestand von über 1% weist einzig das Tessin auf, während die Situation in den Agglomerationen Zürich und Basel besonders prekär ist.⁵⁵

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 22.11.1990
DIRK STROHMANN

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bekämpfung der Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen legte der Bund Massnahmen zur Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen sowie der Erneuerung von Altbauten vor. Eine entsprechende **Änderung der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz** (WEG) wurde vom EVD im Frühjahr in Vernehmlassung gegeben. Die Vorlage sieht zum einen vor, die Einkommens- und Vermögensgrenzen für die à-fonds-perdu-Zuschüsse für finanziell Schwache sowie behinderte oder alte Menschen auf CHF 42'000 bzw. CHF 121'000 anzuheben. Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind wird die Bezugsberechtigung um weitere CHF14'300 erhöht. An weiteren Erhöhungen der Zusatzverbilligungen will sich der Bund beteiligen, falls Kantone und Gemeinden mindestens gleich hohe Leistungen erbringen. Dadurch soll den örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt besser Rechnung getragen werden. Zum anderen soll gemeinnütziges Wohneigentum stärker gefördert werden, um eine Konzentration des Immobilienbesitzes in den Händen von kapitalkräftigen Eigentümern zu verhindern. Zu diesem Zweck wird die Bundeshilfe für den Erwerb von Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauträger ausgebaut und durch die Gewährung von Zusatzverbilligungen verstärkt. Da der Vorlage während der Vernehmlassung kein ernsthafter Widerstand erwachsen war, wurde sie vom Bundesrat auf den 1. Dezember in Kraft gesetzt.⁵⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.11.1991
DIRK STROHMANN

In der **Vernehmlassung** stiess das im Projekt vorgesehene Darlehensmodell bei FDP, SVP und LP sowie beim Gewerbeverband und den Gewerkschaften, welche die Barauszahlung vorziehen würden, auf Ablehnung. Während die CVP als einzige Bundesratspartei das Darlehensmodell uneingeschränkt unterstützte, sahen SP und Grüne darin immerhin noch die bessere Lösung. Gegen den Barbezug der Gelder, die in diesem Falle sofort zu versteuern wären, sprechen ihres Erachtens vor allem die teils krassen Unterschiede bei der Steuerbelastung in den einzelnen Kantonen. Eine Angleichung der Steuersätze für aus Pensionskassengeldern bezogene Guthaben liegt freilich nicht in der Kompetenz des Bundesrates, sondern wäre Sache der Kantone.⁵⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 06.04.2000
DANIEL BRÄNDLI

Im Januar hat der Bundesrat im Auftrag der WAK-NR das Vernehmlassungsverfahren über eine Gesetzesvorlage zum Bausparen eröffnet. Die Vorlage will es den Kantonen ermöglichen, in ihren Steuergesetzen das **Bausparen nach baselländischem Modell zu fördern**. Dieses Modell wäre nach dem Ablauf der achtjährigen Übergangsphase zur Umsetzung des 1993 beschlossenen Steuerharmonisierungsgesetzes nicht mehr zugelassen. FDP-Nationalrat Gysin (BL), der mit einer parlamentarischen Initiative die Revision initiiert hatte (98.455), zeigte sich aber enttäuscht über den bundesrätlichen Vernehmlassungsentwurf. Seiner Meinung nach wurde darin der WAK-Entwurf ungenügend berücksichtigt: Anstatt eines nach sechs Grundsatzfragen ausgerichteten Fragebogens hat der Bundesrat einen umfangreicheren Bogen an die Interessenvertreter verschickt, welcher nach Auffassung Gysins teilweise widersprüchlich und sachunrichtig war. Er warf dem Bundesrat deshalb vor, eine negative Grundstimmung zu schüren und einen von beiden Kommissions- und Ratsmehrheiten getragenen Vorstoss schikanös zu behandeln. Das Ergebnis der Vernehmlassung erbrachte grosse Zustimmung von bürgerlicher Seite und eine Ablehnung von Seiten der SP und der meisten Kantone. Die kantonalen Finanzdirektoren stellten sich der Revision ebenfalls in den Weg.⁵⁸

BERICHT
DATUM: 10.05.2000
DANIEL BRÄNDLI

Im April legte die vom Bundesrat eingesetzte **Expertenkommission zur Überprüfung eines allfälligen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung** ihren Bericht vor. Die Kommission favorisierte die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung und den gleichzeitigen Wegfall der Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen. Da hochverschuldete Wohneigentümer von einem Systemwechsel eher negativ betroffen wären, schlug die Kommission eine zeitlich begrenzte Fortführung des Schuldzinsabzugs vor. Mit einem maximalen Abzug von CHF 10'000 im ersten Jahr und

einer linearen Absenkung auf CHF 1'000 im zehnten Jahr würde sich der Systemwechsel für den Bund dennoch ertragsneutral auswirken. In Tourismusgebieten könnten allerdings massive steuerbedingte Mindereinnahmen entstehen. Aus diesem Grund empfahl die Kommission die Einführung einer Sondersteuer auf Zweitwohnungen.

Die **WAK des Nationalrats** wollte nicht auf die bundesrätliche Vorlage warten und **erarbeitete ein eigenes Modell**. Innerhalb der Kommission sprach sich die Linke für eine kostenneutrale Revision aus. Die Bürgerlichen waren in dieser Frage gespalten. Mehrheitlich bevorzugten sie eine Variante mit moderaten Steuereinsparungen. Eine bürgerliche Minderheit hielt jedoch sowohl am Schuldzins- als auch am Unterhaltskostenabzug fest. Diese Variante entspricht faktisch der im Vorjahr vom Volk abgelehnten Wohneigentumsinitiative und würde bei Bund und Kantonen zu Mindereinnahmen von über einer Mrd. Fr. führen. Die **Mehrheit der WAK** sprach sich schliesslich **für einen Systemwechsel mit Unterhaltskostenabzug** aus. Diese Variante würde beim Bund Steuerausfälle von CHF 120 bis 150 Mio. und bei den Kantonen solche von CHF 240 bis 450 Mio. verursachen. Neuerwerber sollten ausserdem während 15 Jahren in den Genuss eines vollen Schuldzinsabzugs kommen. Weiter wollte die WAK eine 12jährige Übergangsfrist einführen, während der die Eigentümer das für sie günstigere Modell wählen könnten.⁵⁹

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.⁶⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.02.2001
MAGDALENA BERNATH

Im Februar präsentierte der Bundesrat im Rahmen der **Botschaft zum „Steuerpaket 2001“** seinen Vorschlag zur **Revision der Wohneigentumsbesteuerung**. Er hielt sich an seine Vernehmlassungsvorlage des Vorjahres und sprach sich für den Verzicht auf die Besteuerung des Eigenmietwerts und somit für einen Systemwechsel aus. Schuldzinsen sollten nur noch während der ersten zehn Jahre nach dem Erwerb und Unterhaltskosten nur noch limitiert von den Steuern abgezogen werden können. Ausserdem wäre bis zum 45. Altersjahr eine steuerbegünstigte Bauspareinlage im Rahmen der Säule 3a zugelassen. Damit sich die Hauseigentümerinnen und -eigentümer auf den Systemwechsel vorbereiten könnten, sollte das neue System erst 2008 in Kraft treten. Um insbesondere in den Tourismuskantonen die durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bedingten Ausfälle kompensieren zu können, würde auf kantonaler Ebene eine Zweitwohnsteuer eingeführt. Diese Massnahmen würden die Hauseigentümer pro Jahr etwa um CHF 100 Mio. entlasten.⁶¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 14.12.2001
MAGDALENA BERNATH

Der **Nationalrat** befasste sich in der Herbstsession mit dem Geschäft. Entgegen ihrem im Vorjahr ausgearbeiteten Modell hielt die Mehrheit der WAK den vom Bundesrat vorgeschlagenen Systemwechsel nun nicht mehr für notwendig und beantragte lediglich Korrekturen am geltenden System. Sie wollte den Eigenmietwert generell auf 60% des Marktwerts festsetzen und ein Bausparmodell nach Baselbieter Muster einführen. Die SP-Fraktion war zwar für einen Systemwechsel, nicht aber für massive Steuererleichterungen für die Hauseigentümer; sie sprach sich zuerst für Nichteintreten aus. Knapp durchsetzen konnte sich schliesslich, dank der Unterstützung der SP und der GP, die CVP, welche den vom Bundesrat beantragten Systemwechsel unterstützte. In der Detailberatung sprach sich der Nationalrat gegen den Widerstand der Linken für höhere Abzüge aus als der Bundesrat vorgeschlagen hatte. Unterhaltskosten sollten bereits ab CHF 4'000 (Bundesrat CHF 5'000) und Schuldzinsen für Ersterwerbende im Betrag von CHF 15'000 für Verheiratete bzw. CHF 7'500 für Alleinstehende abgezogen werden können. Bundesrat Villiger plädierte vergeblich dafür, angesichts des prekären Zustandes der Bundeskasse und im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den Mietern mehr Vernunft und Mass walten zu lassen. Trotzdem stimmte die grosse Kammer für die Einführung eines **Bausparmodells nach basellandschaftlichem Muster**. Dieses erlaubt Steuerpflichtigen unter 45 Jahren, während höchstens 10 Jahren bis zu CHF 12'000 (Verheiratete CHF 24'000) jährlich auf ein Bausparkonto zu überweisen und von der Steuer abzuziehen. Nur bezüglich der Übergangsfrist folgte der Rat dem Bundesrat. In der Gesamtabstimmung hiess er die Vorlage mit 75:60 Stimmen bei 18 Enthaltungen gut; die SP und die Grünen hatten geschlossen dagegen gestimmt. Im Anschluss daran schrieb der Nationalrat die parlamentarischen Initiativen Gysin(fdp, BL) von 1998 zum Bausparen (98.455), Hegetschweiler (fdp, ZH) zur Besteuerung des Eigenmietwerts (99.409) und die der CVP-Fraktion zur Wohneigentumsförderung (98.457) ab. Nachdem bereits die kleine Kammer die Standesinitiative des Kantons Aargau für eine tiefere Bewertung des selbstgenutzten Wohneigentums (99.300) abgelehnt hatte, schloss sich ihr der Nationalrat an.

Durch die Anpassungen des Nationalrats steigen die **Ausfälle** gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag (CHF 90 Mio.) auf CHF 280 Mio. an. Dazu kommen noch rund CHF 50 Mio. für das Bausparmodell. Bezüglich der Auswirkungen auf die **Kantone** nannte der Bundesrat als Antwort auf die Interpellation von Nationalrat Zanetti (sp, SO) (01.3519) zusätzliche Mindereinnahmen bei ihrem Anteil an der direkten Bundessteuer von CHF 65 Mio. (der Vorschlag des Bundesrates sah einen Ausfall von CHF 35 Mio. vor). Dazu kommen noch nicht bezifferbare, aber erhebliche Mindererträge bei den Staats- und Gemeindesteuern. In ihren ersten Beschlüssen **korrigierte** die **WAK des Ständerats** die **Entscheide des Nationalrats** wieder nach unten und sah geringere Einnahmeausfälle vor.⁶²

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 01.07.2002
MAGDALENA BERNATH

Um Druck auf die parlamentarischen Beratungen zu machen, gab der **Schweizerische Hauseigentümergebund** im Sommer bekannt, er **plane die Lancierung zweier Volksinitiativen**: Die eine verlange ein Bausparmodell à la Baselland, die andere solle den Hausbesitzern spürbare steuerliche Erleichterungen bringen. Den definitiven Entscheid über die Initiativen wolle der Verband nächsten Frühling fällen, wenn feststünde, inwieweit seine Forderungen im „Steuerpaket 2001“ berücksichtigt worden sind.⁶³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 02.12.2002
MAGDALENA BERNATH

In der **Herbstsession lehnte** der **Ständerat** einen **Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ab und schuf damit eine gewichtige Differenz zum Nationalrat**. In der Eintretensdebatte beantragte Kommissionsprecher Schiesser (fdp, GL), die Eigenmietwertbesteuerung nicht abzuschaffen und damit auf einen Systemwechsel zu verzichten. Stattdessen solle die Eigenmietwertbesteuerung im Rahmen der geltenden Ordnung optimiert werden. Konkret beantragte er eine Reduktion des Eigenmietwerts auf 60% des Marktwerts, eine griffige Härtefallregelung und die Einführung eines Bausparmodells. Der vom Nationalrat im Vorjahr beschlossene Systemwechsel löse zwar das Problem der gerechten Festlegung des Eigenmietwerts, und das Schuldenmachen werde nicht mehr belohnt, doch erfordere er für Ersterwerber Abfederungen, die vermutlich mehr kosteten, als vom Bundesrat veranschlagt. Deshalb sei die geltende Ordnung mit der Möglichkeit des unbegrenzten Abzugs der Schuldzinsen und der Unterhaltskosten einem Systemwechsel vorzuziehen. Leuenberger (sp, SO) plädierte für Nichteintreten, da die zusätzlichen Steuererleichterungen – nach den Entlastungen bei der Familienbesteuerung – für den

Bund nicht finanzierbar seien. Namens der CVP-Fraktion forderte David (cvp, SG) sowohl eine steuerliche Entlastung der Familien als auch eine Entlastung des Wohneigentums und damit einen Systemwechsel. Bundesrat Villiger hielt einen Systemwechsel nicht für zwingend, doch sei das heutige System nicht gerecht, weil es Begüterte, wenn sie die Abzugsmöglichkeiten geschickt nutzten, deutlich bevorzuge. Der Rat trat auf die Vorlage ein und lehnte mit 23:13 Stimmen den Antrag David und damit den Systemwechsel ab. In der Detailberatung folgte die kleine Kammer grossmehrheitlich den Anträgen ihrer WAK: Sie beschloss eine Reduktion des Eigenmietwerts auf 60% des Marktmietwerts und lehnte einen Antrag Plattner (sp, BS) und die Empfehlung des Bundesrats, der nur auf zwei Drittel des Marktwerts hinuntergehen wollte, ab. Anschliessend setzte sich eine Minderheit Dettling (fdp, SZ) durch, die in Härtefällen den Eigenmietwert bis zur Hälfte herabsetzen wollte – die Kommissionsmehrheit hatte nur bis zu zwei Drittel zugestehen wollen. Die maximale Höhe der abziehbaren Schuldzinsen wurde unverändert aus der alten Regelung übernommen (Vermögensertrag plus CHF 50'000). Beim Bausparen folgte die kleine Kammer dem Vorschlag des Bundesrats und lehnte das basellandschaftliche Modell, das der Nationalrat favorisiert hatte, ab. Zusätzlich wurde die Behandlungsfrist der Parlamentarischen Initiativen Bisig (99.413), Büttiker (99.412) und Maissen (98.458) um zwei Jahre verlängert. In der **Wintersession** hielt der **Nationalrat** auf Antrag seiner Kommission gegen die Stimmen der FDP und der SVP an der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung fest. Gegen die Stimmen der Grünen und der SP bekräftigte er auch seinen Entscheid für das basellandschaftliche Modell des Bausparens.⁶⁴

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 20.06.2003
MAGDALENA BERNATH

Im Frühjahr hielt der Ständerat bei der Wohneigentumsbesteuerung an seiner Absicht fest, den Eigenmietwert auf 60% des Marktwerts zur reduzieren; der Nationalrat hingegen beharrte auf der Aufhebung der Eigentumsbesteuerung. In der letzten Runde des **Differenzbereinigungsverfahrens** schloss sich die kleine Kammer mit 23:20 Stimmen der Version des Nationalrats an und entschied sich für den **Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung**; die Mehrheit des Ständerates hatte das Risiko einer Nulllösung bei der Einigungskonferenz oder eines Scheiterns des ganzen Steuerpakets nicht eingehen wollen. Der anschliessende Ordnungsantrag von Kommissionspräsident Schiesser (fdp, GL), das Geschäft nach diesem Grundsatzentscheid an die Kommission zurückzuweisen, um die finanzpolitischen Auswirkungen zu überprüfen, wurde knapp abgelehnt. Bei den Liegenschaftskosten schloss sich die kleine Kammer der nationalrätlichen Variante an und nahm im Vergleich zum Bundesrat zusätzliche Steuerausfälle von CHF 70 Mio. in Kauf. Beim Schuldzinsabzug folgte sie der Vorlage des Bundesrats, ebenfalls beim Bausparen, wo sie sich, mit Stichentscheid des Präsidenten, für das Modell im Rahmen der Säule 3a aussprach – der Nationalrat hatte das basellandschaftliche Modell vorgezogen.

In der **Einigungskonferenz** setzten sich die nationalrätlichen Positionen durch: Schuldenabzüge für Ersterwerber von CHF 7'500 für Einzelpersonen resp. CHF 15'000 für Ehepaare, Bausparen nach dem basellandschaftlichen Modell sowie Inkrafttreten des Systemwechsels auf 2008. Im Nationalrat plädierte SP-Fraktionschefin Fässler (SG) vergeblich für die Ablehnung des Antrags der Einigungskonferenz. Das Steuerpaket habe Entlastungen für Familien mit Kindern versprochen. Die Steuererleichterungen von CHF 1,2 Mrd. kämen jedoch zu zwei Dritteln jenen rund 10% der Haushalte zugute, die über mehr als CHF 100'000 steuerbares Einkommen verfügen, also genau jenen Personen, die nicht darauf angewiesen seien. Finanzminister Villiger hielt fest, dass der Bundesrat den Systemwechsel weg vom Eigenmietwert befürwortet habe. Die zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten seien aber finanzpolitisch übertrieben und von der Steuergerechtigkeit her fragwürdig. Diesen Teil des Steuerpakets könne der Bundesrat nicht mittragen. Beide Räte nahmen den Antrag der Einigungskonferenz an. Das Steuerpaket passierte die Schlussabstimmung im Nationalrat mit 97:69 Stimmen (gegen die Voten von SP, Grünen und EVP), der Ständerat verabschiedete die Vorlage unter Namensaufruf mit 30:13 Stimmen und 2 Enthaltungen.⁶⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.10.2003
MAGDALENA BERNATH

Der Schweizerische Hauseigentümergebund zeigte sich über das Ja des Parlaments zum Steuerpaket befriedigt und sistierte die geplante Lancierung eigener Volksinitiativen im Bereich des Bausparens und der Eigenmietwertbesteuerung. Die kantonalen Finanzdirektoren hingegen lehnten die Steuerreform ab. Einen reinen Systemwechsel hätten sie unterstützt, nicht jedoch das nun vorliegende Modell, das trotz Abschaffung des Eigenmietwerts weiterhin grosszügige Abzüge für Unterhaltskosten und Schuldzinsen erlaubt. Die entsprechenden Steuerausfälle seien für die Kantone nicht tragbar. In der Folge reichten die Regierungen resp. Parlamente

von Bern, Graubünden, Solothurn, Basel-Stadt, Glarus, Jura, Schaffhausen, Wallis, Obwalden, Sankt Gallen und Waadt erstmals in der Geschichte des Bundesstaates ein **Kantonsreferendum** ein. Da das Zustandekommen des Kantonsreferendums bis im September unklar war, reichte ein links-grünes Komitee ebenfalls das Referendum gegen das Steuerpaket ein.⁶⁶

POSTULAT

DATUM: 08.03.2019
SEAN MÜLLER

Im März 2019 lieferte der Bundesrat die per Postulat verlangte **Gesamtschau zum Stockwerkeigentum**. Basierend auf einem speziell in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten kommt die Regierung zum Schluss, dass sich das Stockwerkeigentum grundsätzlich bewährt habe, einzelne rechtliche Anpassung aber trotzdem nötig seien. Dies vor allem in Bezug auf die Errichtung von Stockwerkeigentum vor Erstellung eines Gebäudes, seine Bindung an selbständiges und dauerndes Baurecht, Sondernutzungsrechte, Sicherungsmittel, Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sowie gewisse Vorgaben zu den Ausschlussmöglichkeiten.⁶⁷

MOTION

DATUM: 04.06.2019
SEAN MÜLLER

In der Sommer- und Herbstsession nahmen Ständer- und Nationalrat je eine Motion für Anpassungen am Stockwerkeigentum an.

Diskussionslos, stillschweigend und somit einstimmig nahm der Ständerat im Juni 2019 eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3140) an. Diese forderte, aufbauend auf dem Bericht des Bundesrates vom März 2019 und einem früheren Postulat Caroni (fdp, AR; Po. 14.3832), entsprechende **gesetzliche Anpassungen am Stockwerkeigentum**. Damit sollten diverse Lücken geschlossen und Anwendungsprobleme gelöst werden. Namentlich erwähnt wurde vom Motionär der mangelnde Rechtsschutz von Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern, die «ab Plan» erwerben, also noch vor der Fertigstellung eines Gebäudes.

Im Nationalrat wurde die gleichentags eingereichte und ähnlich lautende Motion von Beat Flach (glp, AG; Mo. 19.3347) zwar ebenfalls vom Bundesrat zur Annahme empfohlen, aber wegen Bekämpfung durch Hans Egloff (svp, ZH) erst im September 2019 behandelt. Egloffs zwei Hauptargumente für Ablehnung der Motion waren einerseits die grundsätzlich ausreichenden rechtlichen Regelungen zum Stockwerkeigentum und andererseits die Behebung einzelner Probleme durch bereits aufgegleiste Reformen im Werk- bzw. Kaufvertragsrecht. Da sich einzig die SVP – geschlossen – und vier Liberale gegen die Motion stellten, wurde diese mit 108 zu 63 Stimmen bei einer Enthaltung klar überwiesen.⁶⁸

MOTION

DATUM: 12.12.2019
SEAN MÜLLER

Nach dem Ständerat nahm auch der Nationalrat die Motion Caroni (fdp, AR) bezüglich **gesetzlicher Anpassungen am Stockwerkeigentum** diskussionslos an. Bereits die vorberatende Kommission, die RK-NR, hatte mit 13 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung empfohlen, die Motion anzunehmen. Ein besonders zentraler Punkt sei für sie das Erarbeiten einer neuen Regelung zum Stockwerkeigentum, das erworben wird, bevor ein Gebäude überhaupt fertiggestellt ist.⁶⁹

POSTULAT

DATUM: 14.09.2020
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seiner Beratung des bundesrätlichen Berichts über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte 2019 schrieb der Nationalrat ein Postulat Caroni (fdp, AR) als erledigt ab, das eine **Erörterung des Anpassungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht** verlangt hatte. Ein im März 2019 aufgrund der Annahme des Postulats erschienener Bericht, der sich auf ein rechtliches Gutachten stützte, hatte unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf in verschiedenen Punkten des fünfzigjährigen Stockwerkeigentumsrechts erkannt. Daraufhin hatte das Parlament bereits eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) angenommen, mit welcher der Bundesrat beauftragt worden war, die im Bericht festgestellten Gesetzgebungslücken zu schliessen.⁷⁰

MOTION

DATUM: 13.06.2022
ELIA HEER

Während die Motion Beat Flach (glp, ZH) bezüglich **gesetzlicher Anpassungen am Stockwerkeigentumsrecht** in der Herbstsession 2019 noch vom Nationalrat angenommen worden war, lehnte sie der **Ständerat** in der Sommersession 2022 stillschweigend ab. Die kleine Kammer folgte damit dem Antrag ihrer RK-SR. Diese wiederum begründete ihren Antrag damit, dass das Parlament 2019 eine beinahe deckungsgleiche Motion von Andrea Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) an den Bundesrat überwiesen hatte. Der Bundesrat erarbeite derzeit einen Vorentwurf und eine

Vernehmlassung sei für die zweite Hälfte des Jahres 2023 geplant, so die Kommission. Folglich sahen die RK-SR und der Ständerat – trotz Anerkennen des Handlungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht – keinen inhaltlichen Mehrwert in der Motion und lehnten diese ab.⁷¹

POSTULAT
DATUM: 20.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 stimmte der Ständerat über ein Postulat Gmür-Schönenberger (mitte, LU) ab. Der Bundesrat sollte prüfen, ob mit einer entsprechenden Änderung des RPG eine Grundlage geschaffen werden könnte, damit auch **Einsprachen in Baubewilligungs- und Nutzungsplanverfahren** mit einem Kostenrisiko verbunden werden. Die Postulantin bemängelte, dass es nach geltendem Recht sehr teuer sei, Baubewilligungen einzuholen, aber Einsprachen kaum Kosten nach sich ziehen würden. Da Einsprachen heute den Wohnungsbau stark einschränken würden, solle geprüft werden, wie diese weniger attraktiv gestaltet werden könnten. Auf Antrag des Bundesrats wurde das Postulat stillschweigend angenommen.⁷²

- 1) APS-Zeitungsanalyse 2023 – Raumplanung und Wohnungswesen
- 2) Presse vom 13.1.84; Vr., 31.7.84; TA, 11.10.84; 12.11.84; NZZ, 11.10.84.
- 3) (1985) SJPW Städte und Agglomerationen; (1986) Positionen ; (1986) Schweizerische Zeitschrift für Soziologie ; Bund, 20.12.86. JdG, 15.1.86; 21.1.86; 23.–25.1.86; 3.2.86. LNN, 29.8.86; 20.9.86; 24.9.86; 29.9.86. SGT, 24.2.86; 7.3.86; 10. und 11.3.86; 17.3.86. Zürich: Zürcher Presse vom 7.2.86; 9.6.86; NZZ, 15.5.86; 31.7.86; TA, 26.5.86; 10.6.86; WoZ, 51, 19.12.86.; Vr., 12.12.86. ; M. Rauch (1986) Die Besteuerung des Eigenmietwerts
- 4) (1987) Die Volkswirtschaft 60/61; Bund 12.6.87; SZ, 12.6.87; SZ, 7.4.87. ; D. Joye (1987) Wohnen, Univox Jahresbericht GIS und IREC
- 5) Bundesamt für Statistik (1988) Mietpreiserhebung Herbst 1988; (1989) Die Volkswirtschaft Nr. 62; BZ, 29.2.88; JdG, 10.3.88; 24 Heures, 22.4.88; NZZ, 4.5.88; SGT, 7.7.88; NZZ, 16.4. und 21.5.88; TA, 19.4. und 30.9.88.
- 6) NZZ, 29.3.89.
- 7) AB NR, 1989, S. 1884ff. ; NZZ, 30.11.89; JdG, 30.11.89. TA, 16.12.89;
- 8) AB SR, 1990, S. 1070 ; AB SR, 1990, S. 816 ff. ; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
- 9) Presse vom 27.6.90.
- 10) AB NR, 1990, S. 1849 ff.; AB NR, 1990, S. 1851 ff.; AB NR, 1990, S. 1853 ff.; NZZ, 29.1.90.; Presse vom 19.1.90.
- 11) AB SR, 1990, S. 1063 ff.
- 12) AB NR, 1990, S. 1847f. ; AB SR, 1990, S. 1069
- 13) NZZ, 22.1.91.
- 14) AB NR, 1991, S. 693 f.
- 15) AT, 16.10.91.
- 16) Presse vom 25.10.91.
- 17) AB NR, 1991, S. 688 f. ; AB NR, 1991, S. 690 f. ; Presse vom 24.12.91.; Vgl. auch SPJ 1990, S.177f.
- 18) 1992 (Die Volkswirtschaft)
- 19) NZZ, 24.1.91, 6.11.91; TA, 24.1.91; BaZ 9.2.91; BZ, 9.2.91; Vr 11.2.91; LNN, 11.2.91;
- 20) Presse vom 22.11.88.
- 21) AB NR, 1989, S. 1308ff.; AB NR, 1989, S. 1415ff.; AB NR, 1989, S. 1533ff.; AB NR, 1989, S. 1616f.; AB NR, 1989, S. 1642f.; AB NR, 1989, S. 1805f.; AB SR, 1989, S. 499ff.; AB SR, 1989, S. 556ff.; AB SR, 1989, S. 597ff.; AB SR, 1989, S. 623; AS, 1989, S. 1971ff.; BBI, 1989, III, S. 169ff.; BZ, 1.7.89; NZZ, 3.7., 5.7., 13.7., 21.7., 21.8., 9.9. und 11.9.89; Bund, 8.7.89; SZ, 11.7.89; BaZ, 13.7.89. Presse vom 25.5., 22.6. und 17.8.89; Ww, 1.6.89; NZZ, 3.6.89.; Presse vom 21.9.89; 22.9.89; 26.9.89, 28.9.89, 29.9.89, 3.10.89 und 5.-7.89; NZZ, 10.10.89; JdG, 13.10.89.
- 22) BaZ, 6.10.89; 7.10.89; Vat., 6.10.89; SGT, 7.10.89; 12.10.89; LNN, 9.10.89; TA, 11.10.89; NZZ, 2.11.89.; BaZ, 20.11.89; NZZ, 21.11.89.; Verhandl. B.ver.s., 1989, V, S. 46 f
- 23) AB NR, 1990, S. 621ff.; SGT, 9.1.90.; NZZ, 8.1.90.;
- 24) AB NR, 1989, S. 1791 ; TA, 26.7.90; 4.10.90
- 25) BBI, 1991, II, S. 1612f.; Gesch.ber. 1991 S.160f.; NZZ, 26.6.91;
- 26) AB NR, 1991, S. 2131 f.; AB NR, 1991, S. 755f.
- 27) AB SR 1998, S. 1062 ff.; BBI, 1998, S. 2591 ff.; Presse vom 26.2.98.
- 28) AB NR, 2000, S. 825 ff.
- 29) Presse vom 20.12.01; Lit. „Bundesamt für Raumentwicklung / Staatssekretariat für Wirtschaft (Hg.) (2001). Agglomerationspolitik des Bundes, Bericht des Bundesrates vom 19. Dezember 2001.“
- 30) BBI, 2002, S. 6965 ff.; AB NR, 2002, S. 1740, 1763 und 2176; AB SR, 2002, S. 1097, 1139 und 1310; BBI, 2002, S. 8352.
- 31) AB SR, 2023, S. 1205 f.; Bericht UREK-SR vom 16.11.23
- 32) Kallenberger (1979) Bodenreform-Konzeptionen ; La Vie économique, 53/1980 p. 491 ss.; NZZ, 5.8., 20.11. et 21.10.80
- 33) (1983) Die Volkswirtschaft, 56; AB NR, 1983, S. 124; AB NR, 1983, S. 563; AB SR, 1983, S. 397; BBI III, 1983, S. 1030; BBI IV, 1983, S. 568; Presse vom 19.1.83; 1.3.–3.3.83; 28.7.83; 21.9.83; NZZ, 5.11.83; 29.11.83; TLM, 29.11.83 ; 14.12.83; Ww, 33, 17.8.83; 34, 24.8.83; 41, 13.10.83; JdG, 9.9.83; 11.10.83.; LNN, 4.1.83; BZ, 26.2.83.; SR, 211.412.41 und 211.412.413;
- 34) BBI IV, 1984, S. 989; Presse vom 21.5.84; 27.7.84; NZZ, 3.4.84; 16.4.84; 26.4.84; 3.5.84; 17.5.84; Presse vom 4.4.84; 19.4.84 Schweizer Illustrierte, 16, 16.4.84; Vr., 12.4.84; 11.5.84; BZ, 21.4.84; 27.4.84; TA, 24.4.84; 9.5.84; PZ, 54, 19.10.84; Ww, 19, 10.5.84; Bund, 12.5.84; Dok. 20, 14.5.84.; Swissvotes.ch
- 35) (1984) Blätter für ein neues Bodenrecht ; L. Theiler (1984) «Zum Bericht Baschung: Wie Experten eine vorgefasste Meinung begründen», in Blätter für ein neues Bodenrecht; (1984) «Nutzung des Bodens in der Schweiz» ; Presse vom 5.7.84; BZ, 6.7.84; Vr., 6.7.84; NZZ, 14.7.84; 12.9.84; 28.9.84.; R. Meier / W. Hungerbühler (1983) Raumplanung und Landwirtschaft: Eine empirische Untersuchung über die Bauernhöfe in der Bauzone; Schweiz, Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung (1984) Thesen der SAB zum Bodenrecht und der Raumplanung
- 36) J.-D. Delley (1984) Grundstückerwerb durch Ausländer in der Schweiz; AB NR, 1984, S. 1945; AS, 1984, S. 1149; Presse vom 30.5.84; 2.10.84; Vat., 19.12.84; TA, 20.12.84.; JdG, 17.1.84; 16.–20.2.84; 3.3.84; 17.3.84; 18.3.84; 13.4.84; 18.4.84; VO, 15, 12.4.84; 16, 19.4.84; TA, 18.4.84
- 37) AB SR, 1991, S. 734 f.
- 38) NZZ, 22.11.91; Presse vom 29.4.91; BZ, 11.5.91; JdG, 28.6. und 6.11.91; Suisse, 24.11.91.
- 39) AB NR, 1984, S. 116ff.; AB SR, 1984, S. 444ff.; SZ, 2.3.84; NZZ, 7.3.84; 13.3.84; 19.9.84; Vat., 12.3.84; TA, 13.3.84; Presse vom 19.9.84; 28.9.84.;
- 40) A. Müdespacher (1948) « Wohnungsmarkt und Wohneigentum, Erfahrungen der 70er und 80er Jahre», in DISP.; D. Merrinad / J. Vicari (1984) Handbuch MER, Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung ; E. Poltier (1983) Énergie, Transports, Logement; H. Haldimann, (1984) «Pensionskassen und Wohnungsmarkt. Warum die zweite Säule den Mietzins in die Höhe treibt»; Th. G. Guggenheim (1984) Die Wohnsiedlung « Bleiche» in Worb, Beispiel einer Mitwirkung der

- Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen; BaZ, 19.9.84; BZ, 19.9.84; NZZ, 16.10.84. TAM, 7, 18.2.84 ; J. Hübschle / M. Herbst / K. Eckerle (1984) Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer ; M. Arend / W. Schlegel (1984) Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen. Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien; M. Bassand / G. Chevalier / E. Zimmermann (1984) Politique et logement, Mise en oeuvre d'une politique fédérale d'incitation à la construction de logements sociaux
- 41) (1985) Blätter für ein neues Bodenrecht Nr. 23 ; Ch. Wyss (1984) «Wohnraumluxussteuer – Skizze einer Idee zur besseren Verteilung des vorhandenen Wohnraumes» ; Fédération des associations de quartiers et d'habitants, Crise du logement (1984) Réponse au rapport du Conseil d'Etat: « Logement à Genève, politique du Conseil d'Etat »; NZZ, 27.4.84; 26.6.84; TA, 8.5.84.; 24 Heures, 20.9.84; BaZ, 12.12.84; NZZ, 12.12.84, 20.12.84; Suisse, 20.12.84; LNN, 19.12.84 NZZ, 17.9.84; Suisse, 18.9.84; VO, 38, 20.9.84; JdG, 24.9.84; VO, 3, 19.1.84; 7, 16.2.84; 9, 1.3.84; 46, 15.11.84; FAN, 22.2.84; 27.2.84; LM, 17.11.84., Berner Presse vom 25.1.84; 16.2.84 ; 27.2.84; TA, 26.1.84 ; 9.5.84; NZZ, 26.1.84; 8.5.84; 18.5.84.; VSS, Dossier (1984) « Wohnungssituation der Studierenden»
- 42) AB NR, 1985, S. 1628; AB NR, 1985, S. 1823; AB SR, 1985, S. 417ff.; BBI, 1985, S. 822ff.; Vat., 24.1.85; Presse vom 21.2.85; 20.6.85; 1.10.85; SGT, 26.3.85; BaZ, 3.12.85; BaZ, 22.5.85; NZZ, 22.5.85; 31.5.85; 17.6.85; TW, 22.5.85; 17.6.85; TA, 23.5.85.; NZZ, 4.9.85.
- 43) (1985) Die Volkswirtschaft; (1984) Die Volkswirtschaft ; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 5: Gebäude, Gemeinden; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 6: Wohnungen I. Teil: Hauseigentum, Ausstattung, Belegung, Gemeinden; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 7: Wohnungen II. Teil: Raumzahl, Wohnfläche, Wohndichte, Besitzverhältnisse, Mietpreis, Gemeinden.; NZZ, 24.8.84; BaZ, 28.8.84. NZZ, 11.4.84; 18.4.84; 8.5.84; 16.6.84; 27.9.84.; Schweiz. Hauseigentümerverband (1984) Wohnwirtsch.; Schweizerischen Baumeisterverband (1984) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen
- 44) AB NR, 1986, S. 1487.; AB NR, 1986, S. 446f.; AB NR, 1986, S. 460.; Bund für schweiz. Frauenorganisationen / Schweiz. Vereinigung für Landesplanung (1986) Locacasa, Wohnen als Mieteigentümer; TA, 1.9.86; BaZ, 2.9.86; NZZ, 23.9.86. Presse vom 24.5.86; NZZ, 27.5.86.; TAM, 1.11.86.; W. Ebersold (1986) Wohneigentum – wohin?
- 45) Bund, 19.3.87; TA, 20.3.87; 21.4.87; NZZ, 2.7.87; 3.7.87; SHZ, 3.9.87; 9.4.87;
- 46) AB NR, 1988, S. 423f.; AB NR, 1988, S. 424f.; AB NR, 1988, S. 892f.
- 47) BaZ, 18.7.89;
- 48) NZZ, 10.1.89; 4.2.89
- 49) Vgl. Lit. Bassand / Henz; BaZ, 29.5.89; NZZ 29.5.89; TA, 29.5.89; Bund, 30.5.89; Vat., 31.5.89.
- 50) AB NR, 1989, S. 1705.; AB SR, 1989, S. 559ff.; BaZ, 15.7.89; TA, 4.8.89; NZZ, 17.11.89; 12.5.89; Vat., 8.7.89; Bund, 5.10.89; 12.5.89;
- 51) AS, 1989, S.1903; NZZ, 7.3.89; 5.5.89; 19.9.89; TA, 25.5.89; BaZ 19.9.89 Bund 19.9.89; Vat. 19.9.89; JdG, 19.9.89; BZ, 20.12.89;
- 52) (1989) Die Volkswirtschaft, 62, Nr. 10, S. 47 f.; NZZ, 18.4.90; BaZ25.8.89; JdG 25.8.89; NZZ, 25.8.89; 8.4.89.; Vat., 21.3.89; Presse vom 22.3.89.
- 53) AB NR, 1989, S. 1818.; NZZ, 7.9.89.
- 54) AB NR, 1990, S. 286 ff.; AB NR, 1990, S. 694f.
- 55) (1990) Die Volkswirtschaft, 63 Nr. 11, S. 49 ff.; BBI III, 1989, S. 405ff.
- 56) AS, 1990, S. 1851 ff.; NZZ, 3.4.90; 22.11.90.
- 57) Bund, 15.11.91; BZ, 15.11.91;
- 58) BaZ, 3.2.00; NZZ, 6.4.00.; NZZ, 21.1.00; BaZ, 3.2.00.
- 59) Presse vom 10.5.00.; Presse vom 15.4.00.
- 60) 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.
- 61) BBI, 2001, S. 2983 ff., insbesondere S. 3027 ff.; NZZ, 1.2.01; AZ, 26.3.01.
- 62) AB NR, 2001, S. 1215 ff.; Presse vom 26.–27.9.01. Bausparmodell; BaZ, 11.6. und 30.8.01. Abgeschriebene Vorstösse; AB NR, 2001, S. 1244 f.; AB NR, 2001, VI, Beilagen, S. 412 ff.; NZZ und SGT, 27.10.01.
- 63) Presse vom 1.7.02.
- 64) AB NR, 2002, S. 1879 ff.; Presse vom 3.12.02.; AB SR, 2002, S. 571 und 898 ff.; SHZ, 9.1.02; NZZ, 14.1. (Bausparen), 14.9. und 22.11.02; Presse vom 3.10.02; AB SR, 2002, III, Beilagen, S. 4 ff.
- 65) AB NR, 2003, S. 981 ff. und 1243; AB SR, 2003, S. 606 ff. und 715; BBI, 2003, S. 4498 ff. (insbesondere S. 4507 ff.); Presse vom 14.6., 18.6. und 21.6.03.; AB SR, 2003, S. 233 ff. und 398 ff. (insbesondere S. 244 ff. und 399 ff.); AB NR, 2003, S. 707 ff. (insbesondere S. 716 ff.); Presse vom 9.5. und 4.–7.6.03.
- 66) BBI, 2003, S. 7056 f. und 7269 f.; Presse vom 21.6., 4.7., 17.9., 25.9., 4.10., 10.10. und 28.10.03.; Presse vom 23.6.03.
- 67) Bericht BR vom 8.3.19
- 68) AB NR 2019, S. 1422 f.; AB SR 2019, S. 287
- 69) AB NR, 2019, S. 2242; Bericht RK-NR vom 18.10.19
- 70) BBI 2020, S. 3368
- 71) AB SR, 2022, S. 509; Bericht der RK-SR vom 28.3.22
- 72) AB SR, 2023, S. 844 f.