

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Hypothekarmarkt, Immobilienmarkt
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Ackermann, Nadja
Beer, Urs
Benteli, Marianne
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Bühlmann, Marc
Canetg, Fabio
Dürrenmatt, Nico
Escher, Regina
Frick, Karin
Gerber, Jean-Frédéric
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Meyer, Luzius
Moser, Christian
Müller, Eva
Müller, Sean
Rinderknecht, Matthias
Schmid, Catalina
Strohmann, Dirk
Terribilini, Serge
Zumofen, Guillaume

Bevorzugte Zitierweise

Ackermann, Nadja; Beer, Urs; Benteli, Marianne; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Canetg, Fabio; Dürrenmatt, Nico; Escher, Regina; Frick, Karin; Gerber, Jean-Frédéric; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Rinderknecht, Matthias; Schmid, Catalina; Strohmann, Dirk; Terribilini, Serge; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, Immobilienmarkt, 1980 – 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.
www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Rechtsordnung	1
Privatrecht	1
Kriminalität	1
Wirtschaft	1
Wirtschaftspolitik	1
Konjunkturlage- und politik	1
Strukturpolitik	1
Geld, Währung und Kredit	2
Finanzmarkt	2
Kapitalmarkt	2
Geldpolitik	6
Makroprudenzielle Regulierung	6
Banken	6
Landwirtschaft	9
Agrarpolitik	9
Infrastruktur und Lebensraum	9
Raumplanung und Wohnungswesen	9
Mietwesen	9
Bodenrecht	17
Wohnungsbau und -eigentum	20
Sozialpolitik	21
Sozialversicherungen	21
Berufliche Vorsorge	21
<hr/>	
Parteien, Verbände und Interessengruppen	22
Parteien	22
Grosse Parteien	22

Abkürzungsverzeichnis

EFD	Eidgenössisches Finanzdepartement
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
KVF-SR	Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
SNB	Schweizerische Nationalbank
POG	Postorganisationsgesetz
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
ZGB	Zivilgesetzbuch
GwG	Geldwäschereigesetz
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch
BV	Bundesverfassung
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband
AZP	Antizyklischer Kapitalpuffer
FIDLEG	Finanzdienstleistungsgesetz
FINIG	Finanzinstitutsgesetz
GAFI (FATF)	Groupe d'action financière (Financial Action Task Force)
ERV	Eigenmittelverordnung

DFF	Département fédéral des finances
DETEC	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CTT-CE	Commission des transports et des télécommunications du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
BNS	Banque nationale suisse
LOP	Loi sur l'organisation de la Poste
FINMA	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
OFL	Office fédéral du logement
CC	Code civil
LBA	Loi sur le blanchiment d'argent
USS	Union syndicale suisse
CP	Code pénal suisse
Cst	Constitution fédérale
USAM	Union suisse des arts et métiers
AZP	Volant de fonds propres anticyclique
LSFin	loi sur les services financiers
LEFin	Loi fédérale sur les établissements financiers
GAFI	Groupe d'action financière
OFR	Ordonnance sur les fonds propres

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Rechtsordnung

Privatrecht

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 11.12.2009
HANS HIRTER

Nach dem Ständerat hiess auch der Nationalrat der Teilrevision der Bestimmungen im Zivilgesetzbuch über den **Register-Schuldbrief** gut. Dieser kann in Zukunft auch in papierloser Form ausgefertigt werden. Im Rahmen dieser Revision verabschiedete das Parlament auch weitere vom Bundesrat beantragte Modernisierungen des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts.¹

Kriminalität

POSTULAT
DATUM: 18.03.2011
NADJA ACKERMANN

Durch das von Nationalrätin Wyss (gp, SO) eingereichte Postulat wird der Bundesrat aufgefordert, die **Unterstellung des Immobiliensektors unter das Geldwäschereigesetz** (GwG) erneut zu prüfen. Dies war in einem Vorentwurf eines Bundesgesetzes über die Umsetzung der revidierten Empfehlung der internationalen Expertengruppe zur Bekämpfung der Geldwäscherei, Financial Action Task Force (FATF/GAFI), im Jahr 2005 bereits beantragt worden. Aufgrund der ablehnenden Haltung in der Vernehmlassung verzichtete der Bundesrat damals aber darauf und begnügte sich damit, dass durch die Bestimmung des Strafgesetzbuches zur Bekämpfung der Geldwäscherei (Art. 305bis StGB) nicht nur Finanzintermediäre erfasst sind. Der Nationalrat überwies das Postulat in der Frühjahrsession 2011.²

STANDESINITIATIVE
DATUM: 19.06.2015
KARIN FRICK

Mit einer 2013 eingereichten Standesinitiative forderte der Kanton Luzern die **Ausdehnung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel**. Im Dezember 2014 hatten die eidgenössischen Räte eine Revision des Geldwäschereigesetzes verabschiedet, dessen Vorschriften nun sämtliche Transaktionen von über CHF 100'000 in bar sowie alle Finanzintermediäre unterliegen. Da Immobilientransaktionen einerseits meist über einen Finanzintermediär abgewickelt werden und andererseits in aller Regel die Schwelle von CHF 100'000 übersteigen, greift die im Geldwäschereigesetz statuierte Sorgfaltspflicht ohnehin. Mangels Gesetzeslücke gaben die Räte der Standesinitiative im Jahr 2015 keine Folge.³

Wirtschaft

Wirtschaftspolitik

Konjunkturlage- und politik

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.09.2019
GUILLAUME ZUMOFEN

Le **taux d'intérêt de référence** est utilisé **pour la fixation des loyers en Suisse**. Depuis juin 2017, il **est fixé à 1,5%**. Ce taux de référence n'a pas changé en juin 2019. Aucune prétention de baisse ou de hausse des loyers n'est donc envisageable pour les locataires ou propriétaires qui ont fixé leur loyer avec ce taux comme référence.⁴

Strukturpolitik

POSTULAT
DATUM: 04.03.2020
GUILLAUME ZUMOFEN

A travers un **postulat**, Andrea Caroni (plr, AR) a souhaité renforcer la protection des maîtres d'ouvrage. Il a ainsi pointé du doigt l'art. 837 et suivant du Code civil (CC). Ces articles régissent l'hypothèque des artisans et entrepreneurs. Néanmoins, selon le parlementaire appenzellois, ils sont inadaptés car ils engagent la responsabilité du maître d'ouvrage envers des sous-traitants potentiels qu'il n'a pas approuvé. Dès lors, le manque de transparence peut avoir de lourdes conséquences pour le maître d'ouvrage. L'objectif du rapport du Conseil fédéral serait de **maintenir les intérêts des artisans et entrepreneurs, et de renforcer la protection du maître d'ouvrage**. Le Conseil fédéral a proposé d'accepter le postulat. Il a été adopté tacitement par la chambre haute.⁵

Geld, Währung und Kredit

Finanzmarkt

POSTULAT
DATUM: 19.06.2020
GUILLAUME ZUMOFEN

Le parlementaire Hans-Peter Portmann (plr, ZH) a pointé du doigt l'égalité de traitement en terme de prestataire de services financiers suisses à l'étranger et étrangers en Suisse. Il a donc depose un postulat pour que le Conseil fédéral dresse un **rapport sur les règles en vigueur en Suisse pour les prestataires étrangers de services financiers**. L'objectif est notamment de présenter les changements induits par la loi sur les services financiers (LSFin) et la loi sur les etablissements financiers (LEFin), d'examiner les règles imposées à l'étranger aux prestataires de services financiers helvétiques, et d'étudier la possibilité d'imposer une obligation de domicile en Suisse pour les prestataires de services financiers étrangers.

Le Conseil fédéral s'est opposé au postulat. Il a indique que ces différents points avaient déjà ete traites lors des travaux de construction de la nouvelle LSFin. Le postulat a ete classé car le Parlement ne l'a pas examine dans le délai imparti de deux années.

Kapitalmarkt

BERICHT
DATUM: 26.08.1980
REGINA ESCHER

Mitte Juni handelten Bankiervereinigung und Nationalbank einen Kompromiss aus, der auf eine Differenzierung der Zinserhöhung nach materiellen, regionalen und zeitlichen Kriterien hinauslief. Die Bankiervereinigung empfahl ihren Mitgliedsinstituten, die Sparzinsen nicht vor dem 1. Dezember 1980 und die Sätze für Althypotheken nicht vor dem 1. März 1981 anzuheben. Die Zinsen für neue Hypotheken und für Hypotheken aufgewerblichen und industriellen Objekten durften wie vorgesehen auf den 1. Oktober 1980 angepasst werden. Die Nationalbank hat also erreicht, dass die von der Hypothekarzinssteigerung ausgehende Teuerung nur schubweise in den Index eingeht. Dies wurde von einigen Kommentatoren als «Indexkosmetik» bezeichnet, da sich die Mietpreiserhöhungen schon während des Jahres 1981 auswirken werden, viele Lohnerwerbende jedoch den Teuerungsausgleich erst am Jahresende erhalten.⁶

BERICHT
DATUM: 28.08.1980
REGINA ESCHER

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) wies in einem Communiqué auf die lohnmassigen Konsequenzen einer Hypothekarzinserhohung hin. Er betonte, die Kapitalmarktverhältnisse des folgenden Frühjahrs seien nicht voraussehbar. Der SGB verlangte deshalb von der Nationalbank, sie solle auf die Banken einwirken, damit diese im März die Zinserhöhung nicht ungeachtet der Marktsituation durchzwingen.⁷

BERICHT
DATUM: 11.12.1981
HANS HIRTER

Der bereits im Vorjahr konstatierte **Abfluss von Sparheftgeldern in ertragsreichere Anlageformen** hielt auch im Berichtsjahr an, so dass sich der Bestand an Spareinlagen um 5.7 Prozent zurückbildete. Die Banken reagierten auf dieses im Vergleich zu früheren Zeiten flexiblere Verhalten der Sparer mit einer Erhöhung der Sparheft- und Kassenobligationszinsen von 3 Prozent, resp. 4.75 Prozent auf 3.5 Prozent, resp. 6.5 Prozent. Die Nationalbank verzichtete dabei auf ihr Recht, verbindliche Höchstsätze für Kassenobligationen festzulegen. Dank der Zinsanpassung bei den Kassenscheinen gelang es den Banken, den Mittelabfluss bei den Sparheften zu kompensieren. Durch die Verschiebung zu höher verzinslichen Anlagen wurde aber die Finanzierung der gegenüber dem Vorjahr um weitere 10 Prozent angestiegenen Hypothekardarlehen zu den bisherigen Konditionen erschwert. Die gemessen an den übrigen Aktivzinsatzen billigen Hypothekarzinsen wurden im Jahresmittel von 4.73 Prozent auf 6.45 Prozent (neue 1: Hypotheken) angehoben; 1. Althypotheken erhöheten sich von 4.49 auf 5.56 Prozent. Da beim bestehenden ausgetrockneten Wohnungsmarkt Kostensteigerungen in der Regel ohne Abstriche auf die Mieter überwält werden, stiess die Zinsanpassungspolitik der Banken auf heftige Kritik der politischen Linken und der Gewerkschaften. Nationalbank und Bundesrat liessen hingegen die noch ein Jahr zuvor gemachten Einwände fallen und betonten, dass zum Zweck der dauerhaften Inflationsbekämpfung einige kurzfristige zinskostenbedingte Preissteigerungen, die von der Politik des knappen Geldes verursacht waren, in Kauf genommen werden müssten. Zudem sei die Verteuerung der Neuhypotheken auch zur Bremsung der Hochkonjunktur im Baugewerbe nicht unerwünscht. Wegen der spürbaren Auswirkungen der Hypothekarzinsätze auf die gesamte Wirtschaft kam es zu diversen Vorschlägen für die Neugestaltung dieser Kreditsparte. Am meisten genannt wurden dabei die Amortisationspflicht zur Reduktion der in der Schweiz relativ hohen

Hypothekarverschuldung und die Einführung von Festzinsen. Ausbaufähig dürfte im weitem das Instrument des Pfandbriefes sein, mit welchem die Banken zu günstigen Bedingungen Kapital zur Hypothekengewährung aufnehmen können. Einen ersten Schritt in diese Richtung hat der Bundesrat mit dem Entwurf zu einer Revision des Pfandbriefgesetzes bereits unternommen. Er postuliert darin die Abschaffung der auf dem Kapitalmarkt nicht mehr üblichen und unattraktiven Minimallaufzeit von 15 Jahren. Der Ständerat stimmte dieser Gesetzesänderung, welche eine Reduktion der Pfandbriefrendite zur Folge haben sollte, oppositionslos zu. Andere Vorschläge, wie etwa die von den Banken ins Gespräch gebrachte Bindung der Hypothekarzinsätze an die Kapitalmarktsätze oder die von der SP und den Gewerkschaften geforderte Beschränkung des freien Kapitalverkehrs zur Stabilisierung der im Inland geltenden Zinssätze dürften hingegen wenig Verwirklichungschancen haben.⁸

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 23.12.1983
REGINA ESCHER

Der für das Vorjahr festgestellte Abbau der Zinssätze auf dem **Geld- und Kapitalmarkt** hielt zunächst an. Vom Februar an machte er dann aber einer Hausse Platz, die ihrerseits im Verlaufe des zweiten Semesters wiederum von einem leichten Abwärtstrend abgelöst wurde. Ende Dezember lagen die Sätze mehrheitlich – mit Ausnahme insbesondere der offiziellen Diskont- und Lombardsätze sowie der wenig flexiblen Spar- und Hypothekarzinsätze – über ihrem entsprechenden Vorjahresstand. Im Jahresmittel hingegen blieben sie unter dem Niveau von 1982. Wegen des markanten Rückgangs der Inflation war die reale Verzinsung 1983 aber doch höher.

Am Eurofrankenmarkt, der die Situation am schweizerischen Geldmarkt am besten widerspiegelt, fiel der Zinssatz für Dreimonatsfranken Anfang Januar auf 2.5 Prozent, stieg bis Mitte Juni auf über 5 Prozent und schwankte im letzten Quartal um 4 Prozent. Nicht ganz dem Markttrend folgend senkte die Nationalbank im März den Diskont- und den Lombardsatz um je ein halbes Prozent auf 4 beziehungsweise auf 5.5 Prozent.

Auf dem Kapitalmarkt erhöhte sich die durchschnittliche Rendite von Bundesanleihen im Laufe des Jahres von 4.23 Prozent auf 4.53 Prozent. Abgesehen von einer kurzen Periode im Sommer lag sie stets über den Geldmarktsätzen. Erneut nicht im gleichen Rhythmus wie die übrigen Zinssätze bewegten sich die Spar- und Hypothekarzinsen. Nach einer Reduktion um ein halbes Prozent im Frühjahr blieben sie bis zum Jahresende unverändert. Im Dezember betrug der Satz für 1. Hypotheken bei den Kantonalbanken in der Regel 5.5 Prozent, während Spareinlagen mit 3.5 Prozent verzinst wurden. Nach wie vor stellten die Hypothekarzinsen, welche insbesondere für die Gestaltung der Wohnungsmieten von erheblicher Bedeutung sind, ein Politikum dar. Mit der Begründung, die Gewinne der Banken aus dem Hypothekargeschäft seien zu hoch, forderte der Schweizerische Mieterverband eine weitergehende Herabsetzung des Hypothekarsatzes, und zwar ohne gleichzeitige Anpassung der Sparzinsen. Bankenvertreter hingegen bezeichneten die Gewinnmarge als normal; unter Hinweis auf den allgemeinen Zinstrend wurde eine über die Reduktion vom Frühjahr hinausgehende Hypothekarzinsenkung abgelehnt. Sozialdemokratische Exponenten betonten in diesem Zusammenhang den Einfluss der von den Vereinigten Staaten betriebenen Hochzinspolitik auf den schweizerischen Kapitalmarkt; die attraktiven amerikanischen Anlagemöglichkeiten führten zu einem Abfluss von Geldern aus unserem Land und damit zu einem überhöhten schweizerischen Zinsniveau, was Mieter und Eigenheimbesitzer Hunderte von Millionen Franken kostete. In der sozialdemokratischen Presse wurde angeregt, der Austrocknung des hiesigen Kapitalmarktes mittels Beschränkungen des Kapitalexports zu begegnen.⁹

BERICHT
DATUM: 31.12.1986
HANS HIRTER

Auf dem Geld- und Kapitalmarkt setzte sich über das ganze Jahr gesehen der **leichte Zinsabbau** fort. Einzig im Mai und Juni ergab sich namentlich auf dem Geldmarkt eine momentane Anspannung als Folge von erhöhter Geldnachfrage der Banken zu Monatsende. Die Nationalbank reagierte auf diese Liquiditätsengpässe mit einer etwas flexibleren Geldmengenpolitik. Der Satz für Dreimonatsgelder auf dem Eurofrankenmarkt bewegte sich im Monatsmittel von Januar bis April zwischen 3.9 Prozent und 4.1 Prozent, stieg dann auf 5.0 Prozent im Juni und reduzierte sich bis Dezember wieder auf 4.2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt lag er mit 4.2 Prozent um 0.7 Prozent tiefer als im Vorjahr. Diskont- und Lombardsatz blieben auf den im März 1983 festgelegten Werten von 4.0 Prozent resp. 5.5 Prozent. Die Zinsen auf dem Kapitalmarkt entwickelten sich im grossen und ganzen ähnlich wie diejenigen auf dem Geldmarkt. Die durchschnittliche Rendite für Anleihen der Eidgenossenschaft verringerte sich im Monatsmittel von 4.4 Prozent auf 4.1 Prozent. Auch die Zinssätze für Kassenobligationen

wurden leicht zurückgenommen, während diejenigen für Sparhefte und Neuhypotheken 1986 noch weitgehend stabil blieben. Allerdings kündigten die in diesen Bereichen marktführenden Banken Hypothekar- und auch Sparheftzinssenkungen um je 0.25 Prozent für 1987 an. Diesen Verlautbarungen waren Zinssenkungsentscheide einzelner kleiner Institute vorangegangen, und auch die Vereinigung privater Lebensversicherungen hatte ihren Mitgliedern eine Reduktion um 0.25 Prozent auf den 1. August 1986 empfohlen.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1990
HANS HIRTER

Die **Zinsen** auf dem Kapitalmarkt **stiegen ebenfalls weiter an**. Die Rendite eidgenössischer Obligationen verbesserte sich von 5.75 Prozent zu Jahresbeginn auf 6.7 Prozent im April. Nach einer Reduktion auf 6.0 Prozent stieg sie im August mit dem Ausbruch der Golfkrise abrupt an und pendelte sich gegen Jahresende auf 6.6 Prozent ein. Auch die Zinsvergütungen auf Sparheften wurden laufend nach oben angepasst: von knapp 4 Prozent im Januar auf knapp 4.8 Prozent im Dezember. Die Hypothekarzinsen stiegen ebenfalls weiter an. Die Monatsdurchschnitte der Sätze für Althypotheken erhöhten sich von 5.92 Prozent im Januar auf 6.48 Prozent im Dezember, diejenige für Neuhypotheken von 6.65 Prozent auf 7.97 Prozent.¹¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1991
HANS HIRTER

Die **Zinsen auf dem Kapitalmarkt** bildeten sich in den ersten fünf Monaten zurück und stiegen dann wieder fast auf den Ausgangswert an. Die Rendite eidgenössischer Obligationen sank von 6.9 Prozent anfangs Januar bis 6.3 Prozent Ende Mai, stieg dann bis Ende November wieder auf 6.8 Prozent und betrug zu Jahresende 6.7 Prozent. Die Sparheftzinsen zogen zwar zu Jahresbeginn noch leicht an, blieben dann aber bis Jahresende konstant auf durchschnittlich knapp 5.1 Prozent. Bei den Hypotheken verlief die Entwicklung insgesamt ähnlich: die Althypotheken erhöhten sich bis zum Sommer im Mittel um 0.25 Prozentpunkte auf 6.9 Prozent und blieben bis Jahresende auf diesem Stand; der durchschnittliche Satz für Neuhypotheken reduzierte sich im Jahresverlauf von 8.0 Prozent auf 7.8 Prozent.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1992
HANS HIRTER

Die schweizerischen **Kapitalmarktsätze** blieben im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Ähnlich wie die Geldmarktzinsen setzten sie in der ersten Jahreshälfte ihre Aufwärtsbewegung fort, und sanken zuerst langsam, dann schneller auf einen Wert ab, der zu Jahresende rund 1 Prozent unter dem Vorjahresstand lag. Die Rendite eidgenössischer Obligationen stieg zuerst auf den seit 1975 nicht mehr erreichten Höchststand von 7.0 Prozent (Mai) und ermässigte sich dann wieder auf 5.5 Prozent im Dezember. Von dieser Entspannung auf dem Kapitalmarkt wurden die Hypothekarzinsen noch wenig erfasst; aber auch die Vergütungen für Sparhefte blieben während des ganzen Jahres praktisch konstant.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1993
HANS HIRTER

Die **Zinssätze auf dem Kapitalmarkt** bildeten sich ebenfalls weiter zurück. Die Durchschnittsrendite eidgenössischer Obligationen fiel von 5.5 Prozent auf 4 Prozent zu Jahresende. Relativ stark war die Zinssenkung auch bei den sozialpolitisch wichtigen Hypothekarsätzen; diese sanken im Jahresverlauf für Neuanlagen um zwei, für Althypotheken um einen Prozentpunkt.¹⁴

ANDERES
DATUM: 01.07.2012
FABIO CANETG

Im Zusammenhang mit der aufkommenden Sorge um die Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt erlangte der Hypothekarmarkt erhöhte Aufmerksamkeit. Er war unter anderem Gegenstand einer vom Bundesrat per 1.7.12 in Kraft gesetzten Änderung der Eigenmittelverordnung (ERV), die die **Aktivierung eines antizyklischen Kapitalpuffers** von maximal 2,5% der risikogewichteten Bankaktiva ermöglichte. Mit diesem sollte bei Bedarf die Widerstandsfähigkeit der sich stärker exponierenden Banken gestärkt und/oder deren Kreditwachstum gebremst werden. Die Behörden erhofften sich dadurch eine Abschwächung der von einigen Experten als gefährlich eingestuftes Dynamik auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die Bestimmung sah vor, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB), nach Absprache mit der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma), dem Bundesrat den Antrag auf Aktivierung des antizyklischen Puffers stellen konnte. Die SNB, die sich schon länger für ein Instrument zur makroprudenziellen Regulierung der Finanzbranche starkgemacht hatte, begrüßte die Verabschiedung der Verordnung ausdrücklich. Bis zum Jahresende beantragte sie die Aktivierung des Kapitalpuffers jedoch nicht. In einem zweiten Teil der Verordnung

wurde eine Verschärfung der Eigenmittelregeln für die Belehnung von Wohnliegenschaften beschlossen. Sie wurde via behördliche Genehmigung der von den Banken getroffenen Selbstregulierung implementiert und führte dazu, dass Risikohypotheken mit mehr Eigenkapital unterlegt werden mussten. Als Risikohypothek galt ein Darlehen an Personen, die weniger als 10% des Belehnungswerts als „hartes Eigenkapital“, also ohne Pensionskassenvorbezüge, aufbringen konnten oder die Hypothekarschuld nicht innert 20 Jahren auf maximal zwei Drittel des Belehnungswerts reduzieren wollten.¹⁵

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 23.01.2013
FABIO CANETG

Nachdem der Bundesrat 2012 einer Änderung der Eigenmittelverordnung (ERV) zugestimmt hatte, wurden die darin vorgesehenen Massnahmen im Berichtsjahr erstmals aktiviert. Im Februar 2013 beantragte die Nationalbank, nach Anhörung der Finma, dem Bundesrat die **Aktivierung eines antizyklischen Eigenkapitalpuffers** in Höhe von 1%. Damit sollten die Banken ab 30. September zum Halten eines zusätzlichen Kapitalpuffers von 1% ihrer direkt oder indirekt grundpfandgesicherten risikogewichteten Positionen (mit Wohnliegenschaften im Inland als Grundpfand) verpflichtet werden. Die SNB verwies darauf, dass sie aufgrund der Kursuntergrenze gegenüber dem Euro nur beschränkte Möglichkeiten hätte, den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Zinserhöhungen entgegenzutreten. Durch den Kapitalpuffer erhoffte sich die SNB zum einen eine Abschwächung des Wachstums auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt (durch die relative Verteuerung von Hypotheken gegenüber anderen Kreditformen) als auch eine Stärkung der Widerstandskraft der Finanzinstitute. Der Bundesrat zeigte sich von dieser Argumentation überzeugt, nahm den Antrag an und passte die ERV entsprechend an. Erst im Dezember 2013 verschärfte die SNB ihre Rhetorik bezüglich der Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt wieder leicht. Während sie im Sommer und Herbst die Gefahr für den weiteren Aufbau von Ungleichgewichten auf dem Immobilienmarkt ohne verstärkendes Adjektiv beschrieb, sprach sie nach der winterlichen geldpolitischen Lagebeurteilung von einer „erheblichen“ Gefahr.¹⁶

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 22.01.2014
FABIO CANETG

Am 22.1.14 entschied der Bundesrat auf Antrag der Schweizerischen Nationalbank (SNB), den **antizyklischen Kapitalpuffer (AZP)** von 1% auf 2% zu erhöhen. Die SNB erhoffte sich dadurch eine Abschwächung der Dynamik auf dem inländischen Hypothekenmarkt. Obwohl das Wachstum der Hypothekarkredite 2013 tiefer ausgefallen sei als in den Vorjahren, habe das Risiko einer Korrektur weiter zugenommen, begründete die Nationalbank ihren Antrag. Die Erhöhung des Kapitalpuffers werde dazu beitragen, die Dynamik auf dem Hypothekenmarkt abzuschwächen und die Widerstandskraft der Banken zu stärken, so die Währungshüter weiter. Die Schweizerische Bankiervereinigung zeigte sich enttäuscht über die Erhöhung des AZP. Die SNB hätte einer in Erarbeitung stehenden Selbstregulierung (siehe unten) vorgegriffen, monierte der Branchenverband. Die Banken wurden mit der neuen Regelung dazu angehalten, ab dem 30.6.14 zusätzliches Kapital in Höhe von 2% ihrer direkt oder indirekt grundpfandgesicherten risikogewichteten Positionen (mit Wohnliegenschaften im Inland als Pfand) zu halten. Gegen Jahresende beurteilte die SNB die Ungleichgewichte im Immobilien- und Hypothekarmarkt als nach wie vor hoch.¹⁷

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 23.01.2014
FABIO CANETG

Neben dem Entscheid betreffend Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers (AZP, siehe oben) informierte die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Januar 2014 über laufende Gespräche zwischen EFD, Finma, SNB und der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) betreffend den Entwicklungen am inländischen Hypothekarmarkt. Diese Gespräche betrafen nachfrageseitige **Selbstregulierungsmassnahmen zur Abschwächung der Dynamik am inländischen Hypothekarmarkt**. Im Sommer 2014 konnten die Diskussionen zu einem Abschluss gebracht werden. Die Verhandlungen zur Selbstregulierung der Bankbranche verliefen offensichtlich unter starkem Druck seitens der Behörden. So liess die SBVg im April 2014 beispielsweise verlauten, die Gespräche abgebrochen zu haben, weil die Finma „inakzeptable“ Forderungen gestellt hätte. Das Finanzdepartement (EFD) seinerseits drohte mit gesetzgeberischen Massnahmen, die der Bundesrat via Verordnung auch gegen den Willen der Branche durchsetzen könne. Mit der im Sommer erreichten Vereinbarung verpflichteten sich die Banken nach 2012 erneut zu einer verschärften Selbstregulierung im Hypothekar-Neugeschäft. Erstens sollte eine Hypothek neuerdings innerhalb von 15 (statt 20) Jahren linear auf 2/3 des Belehnungswerts reduziert werden. Zuvor war eine nicht-lineare Amortisation, also eine Rückzahlung in nicht gleich grossen

Tranchen, ebenfalls möglich gewesen. Zweitens versicherten die Banken, Immobilien neu konsequent nach dem Niederstwertprinzip zu bewerten. Damit wurde sichergestellt, dass für die Bewertung einer Liegenschaft nur der niedrigere Wert von Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist. Drittens wurde vorgesehen, künftig Zweiteinkommen bei der Berechnung der Tragbarkeit nur zu berücksichtigen, wenn eine Solidarhaftung mit dem Schuldner bestand. Der Bundesrat entschied an seiner Sitzung vom 2.7.14, „bis auf Weiteres“ von der Einführung zusätzlicher Massnahmen abzusehen. Er erachtete die Selbstregulierung des Branchenverbands als geeignet, die Risiken auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt zu reduzieren, hielt sich jedoch offen, bei sich verschärfenden Ungleichgewichten über weitere Massnahmen zu befinden.¹⁸

Geldpolitik

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 16.10.1990
HANS HIRTER

In Abweichung von dieser generellen Haltung beantragte der Bundesrat allerdings im September **direkte Eingriffe in den Kapitalmarkt**. Angesichts der steigenden Hypothekarzinsen und den im Mietrecht vorgesehenen Überwälzungsmechanismen auf die Mieten sah er sich zum Einschreiten veranlasst. Er schlug dem Parlament vor, mit einem dringlichen Bundesbeschluss die Hypothekarzinsen für die Dauer von drei Jahren einer konjunkturpolitischen Überwachung zu unterstellen. Damit reagierte er auch auf politische Vorstösse, welche eine Kontrolle resp. ein Moratorium für Mietzinsen, aber auch eine Abkehr vom Prinzip der Kostenmiete und dem dazu gehörenden Überwälzungsmechanismus verlangt hatten. Die Nationalbank hatte sich mit Bestimmtheit gegen diese Massnahme ausgesprochen, da sie davon eine Erschwerung ihrer Geldpolitik und kontraproduktive Wirkungen für die allgemeine Teuerungsbekämpfung befürchtete. Der Bundesrat bekundete zwar Verständnis für die ordnungspolitischen Bedenken der Nationalbank, kritisierte ihre Haltung in dieser Frage aber als zu dogmatisch. Im Nationalrat wurde eine konjunkturpolitisch abgestützte Interventionspolitik nur von der SP und den Grünen unterstützt. Durchsetzen konnte sich gegen den Widerstand der Mehrheiten der Fraktionen der FDP, der SVP und der Liberalen schliesslich die von der CVP gewünschte **Kompromisslösung einer wettbewerbspolitischen Hypothekarzinsüberwachung**. Gegen diesen Vorschlag hatte auch die Nationalbank nichts einzuwenden. Da der Preisüberwacher vor seinen Entscheiden die Nationalbank konsultieren muss, ist auch Gewähr geboten, dass diese in ihrer Autonomie nicht allzusehr eingeschränkt wird: Der Ständerat schloss sich, ebenfalls noch in der Herbstsession, diesen Beschlüssen an.¹⁹

Makroprudenzielle Regulierung

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 22.06.2018
GUILLAUME ZUMOFEN

Depuis la crise financière de 2008, et malgré certaines régulations, la hausse du volume des crédits hypothécaires et des prix de l'immobilier est inexorable. Face au risque d'une bulle immobilière, la Banque nationale suisse (BNS) envisage une **réglementation plus stricte des prêts hypothécaires résidentiels**.²⁰

Banken

BERICHT
DATUM: 31.12.1982
HANS HIRTER

Bei den Banken führte die Wirtschaftsrezession zu einem verringerten Bilanzenwachstum (7.2% anstelle von 9.3% 1981). Insbesondere bei der Gewährung von Darlehen an ausländische Schuldner zeigten sich die Banken wesentlich zurückhaltender. Aber auch die einheimischen Kunden beanspruchten – mit Ausnahme der um 9.2 Prozent gestiegenen Hypothekardarlehen – weniger Kredite als im Vorjahr. Bei den Passiven wirkte sich die Normalisierung der Zinsrelationen aus. Die in den vorangegangenen Jahren konstatierte Verlagerung von den Sicht- und Spareinlagen zu den Terminkonten konnte gebremst werden. Dank der Erhöhung der Sparheftzinsen expandierte diese Sparte relativ stark. ;Die damit eingetretene Verbesserung der Struktur der Kundengelder zeitigte günstige Kornsequenzen für die Ertragslage der Banken. Der internationale Zinsabbau führte hingegen zu einer Abnahme des Volumens der Treuhandanlagen um 6.4 Prozent.²¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.03.1990
HANS HIRTER

Die Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums wirkte sich auf die Bilanzen der Banken aus. Nach mehreren Jahren mit Gewinnsteigerungen **reduzierten sich 1990 die ausgewiesenen Reingewinne** der drei grössten Banken um Werte zwischen 9 Prozent und 31 Prozent. Verantwortlich dafür war vor allem die Flaute im Wertpapierhandel. Die Bilanzsumme der 68 von der Nationalbank in der Statistik berücksichtigten Banken erhöhte sich gleich wie im Vorjahr um 7 Prozent. Dabei fiel das Wachstum der Kredite mit 9 Prozent (Dezember 1990) deutlich schwächer aus, als im gleichen Monat des Vorjahres (16%). Der Bestand an Hypotheken, welche volumenmässig die grösste Kreditposition bilden, nahm trotz des Hypothekenzinsanstiegs nochmals um 8 Prozent zu. Da der Zufluss an Publikumsgeldern wie bereits im Vorjahr hinter der Nachfrage nach Krediten zurückblieb, mussten die Banken ihre Finanzanlagen weiter abbauen. Das Total der Publikumsfelder nahm um 6 Prozent zu, wobei sich die Umschichtung von den Sichteinlagen auf die besser verzinsten Termingelder fortsetzte. Im Ausserbilanzgeschäft blieb das Volumen der Treuhandgelder praktisch stabil (-1 %).²²

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1991
HANS HIRTER

Der **Konzentrationsprozess im Bankensektor** intensivierte sich 1991. Da die für das Bestehen im verschärften Wettbewerb mitentscheidende moderne Infrastruktur eine gewisse Mindestgrösse verlangt, waren vom Strukturwandel vor allem die kleineren Banken betroffen. Wegen ihrer geringeren Diversifikationsmöglichkeiten bereiteten auch die markanten Einbussen im Immobiliensektor den **Regionalbanken grössere Schwierigkeiten** als den Grossbanken. Die Zahl der dem Bankengesetz unterstellten Institute ging nach Angaben der Nationalbank innerhalb eines Jahres von 625 auf 592 zurück, diejenige der Regionalbanken reduzierte sich nach Angaben der Bankenkommission von Anfang 1990 bis Ende 1991 um rund 10%.²³

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.01.2008
HANS HIRTER

Von der Krise auf dem amerikanischen Hypothekenmarkt und den daraus entstandenen Erschütterungen der Finanzmärkte waren alle international tätigen Schweizer Banken, **insbesondere aber die Grossbank UBS massiv betroffen**. Der Verlust im Geschäftsjahr 2007 hatte 4,4 Mia Fr. betragen und stieg im ersten Quartal 2008 auf 11,5 Mia Fr. Bei ihren Wertpapierbeständen, namentlich bei Titeln aus dem US-Hypothekengeschäft, musste die UBS bis Januar 2008 rund 21 Mia Fr. und nach dem ersten Quartal nochmals 19 Mia Fr. abschreiben. Die andere Grossbank, die CS, hatte 2007 mit einem Konzerngewinn von 8,5 Mia Fr. abgeschlossen, musste dann aber 2008 auch erhebliche Wertberichtigungen vornehmen.²⁴

MOTION
DATUM: 17.12.2015
NICO DÜRRENMATT

Der Postfinance, eine Tochtergesellschaft der Schweizerischen Post, sollte es gemäss einer Motion von Ständerat Zanetti (sp, SO) erlaubt werden, Kredite und Hypotheken zu vergeben - so wie anderen Bankinstituten. Zur Begründung seines Vorstosses nahm der Motionär Bezug auf einen Bericht des Bundesrates von 2009, in dem die Absicht geäussert worden war, sowohl Vorteile, von der die Post profitierte, als auch Nachteile zu Lasten der Schweizerischen Post zu beseitigen und so "gleich lange Spiesse zu schaffen". Zanetti war der Ansicht, dass das **Verbot der Kredit- und Hypothekenvergabe gegen die Postfinance** diesem Grundsatz widerspreche, indem es dem Unternehmen zahlreiche Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen Bankinstituten auferlege. So sei die Postfinance aufgrund des Verbots, Kredite zu vergeben, vermehrt gezwungen, Geld bei der Nationalbank zu hinterlegen, was im gegenwärtigen Negativzinsumfeld mit hohen Kosten verbunden sei. Zudem werde das Unternehmen dazu gedrängt, mehr ausländische Anlagen zu tätigen, was zum einen das Risiko erhöhe und zum anderen aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nicht sinnvoll sei. Insgesamt erhoffte sich der Motionär durch Umsetzung seines Vorstosses einen stärkeren Wettbewerb, geringere volkswirtschaftliche Risiken und einen erhöhten Kundennutzen.

Der Bundesrat allerdings erachtete das Risiko ausländischer Anlagen als geringer als eine allfällige Vergabe von Krediten und Hypotheken durch die Postfinance in der Schweiz. Zudem war er der Ansicht, dass der Markt für Kredite und Hypotheken in der Schweiz ausreichend ist. Aus diesen Gründen beantragte die Landesregierung die Ablehnung der Motion.

Der Urheber des Vorstosses konnte sich für die Botschaft des Bundesrates nicht erwärmen. Er bemängelte, der Bundesrat habe es versäumt, auf die von ihm aufgeworfenen Fragen der Systemrelevanz der Postfinance und des Negativzinsumfeldes, unter dem das Unternehmen überproportional zu leiden habe, in ausreichendem Masse einzugehen. Deshalb beantragte er der kleinen Kammer mittels Ordnungsantrag, seine Motion zur Vorprüfung der entsprechenden Kommission

zurückzuweisen und so eine Debatte zu den angesprochenen Punkten zu ermöglichen. Diesem Begehren stimmte der Ständerat zu.²⁵

MOTION
DATUM: 19.09.2016
CATALINA SCHMID

Im September 2016 zog SP-Ständerat Roberto Zanetti (sp, SO) seine Motion für die **Aufhebung des Verbots der Kredit- und Hypothekenvergabe gegen die Postfinance** zurück. Die KVF-SR hatte zuvor deren Ablehnung beantragt. Sie war der Ansicht, dass keine Kreditklemme bestehe und die geforderte Änderung eine faktische Staatsgarantie für die Postfinance darstelle, was für den Bund und die Steuerzahlenden ein unnötiges Risiko schaffe.²⁶

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 27.11.2019
GUILLAUME ZUMOFEN

Après consultation, le **Conseil fédéral a modifié l'ordonnance sur les fonds propres (OFR)**. Cette ordonnance avait été introduite pour consolider la résistance des banques lors des crises financières. Tout d'abord, le Conseil fédéral a simplifié les procédures pour les petites banques. Cette mesure devrait réduire la charge administrative de ces établissements. Ensuite, le rehaussement des fonds propres pour les banques d'importance systémique a été confirmé. Il était entrée en vigueur en janvier 2019. Cette mesure s'applique également aux établissements qui focalisent leur activité sur le marché intérieur. Finalement, le Conseil fédéral a refusé d'intervenir au niveau des crédits hypothécaires pour les objets résidentiels de rendement. Il préfère ainsi l'autorégulation du marché plutôt qu'une intervention étatique.²⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 05.06.2020
GUILLAUME ZUMOFEN

Etant donné les faibles taux d'intérêts, le rendement de PostFinance – filiale de La Poste détenue à 100% par la Confédération – diminue depuis 2008. Afin de contrer la baisse de valeur de l'entreprise, le Conseil fédéral a mis en consultation un **projet de révision de la loi sur l'organisation de la Poste (LOP)**. Ce projet prévoit notamment un accès au marché des hypothèques et des crédits, ainsi qu'une privatisation partielle et progressive de **PostFinance**. Selon le Conseil fédéral, **l'accès au marché des crédits et des hypothèques** devraient renforcer la concurrence et être bénéfique aux clients. De plus, il précise qu'un tel accès est cohérent car PostFinance possède de nombreuses PME comme clients, et que 16'400 demandes de crédits-relais lui ont été adressées durant la crise du Covid-19. A l'opposé, les banques cantonales, la Raiffeisen ou encore l'Union Suisse des Arts et Métiers (USAM) s'interrogent sur cette proposition qui vient bousculer un marché qui fonctionne. Au final, il est certain qu'un tel accès risque d'aviver de nombreuses tensions sur le marché des crédits et des hypothèques. Ce sujet a déjà été abordé à plusieurs reprises au Parlement notamment à travers les motions 18.3161 et 15.3892.²⁸

MOTION
DATUM: 19.06.2020
GUILLAUME ZUMOFEN

Afin d'éviter une distorsion de la concurrence induite par une garantie implicite de l'Etat, le groupe Vert'libéral a déposé une motion qui vise la **privatisation de Postfinance**. Selon le parti, une privatisation permettrait, d'un côté, de rétablir une concurrence libre et efficace, et d'un autre côté, d'autoriser Postfinance à accorder des crédits et des hypothèques.

Le Conseil fédéral a précisé qu'un débat de fond serait mené avec le DETEC, le DFF et la Poste pour dessiner le futur de la Poste – et de Postfinance particulièrement. Il a par conséquent recommandé de rejeter la motion tant que ce débat ne serait pas mené. L'objet a été **classé** car il n'a pas été analysé dans le délai imparti.

Landwirtschaft

Agrarpolitik

ANDERES
DATUM: 30.12.1990
SERGE TERRIBILINI

L'année 1990 a été marquée par un **recul du revenu paysan** qui a régressé d'environ 10 pourcents par rapport à 1989. Cela signifie que le revenu du travail journalier d'une exploitation familiale a diminué d'environ 30 CHF par jour, ce qui correspond donc à 1000 CHF par mois. Cela provient, d'une part, d'une diminution du rendement brut d'environ 200 millions de CHF et d'une augmentation des charges réelles de près de 290 millions, due notamment à la hausse des taux hypothécaires.²⁹

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

BERICHT
DATUM: 04.02.1982
JEAN-FRÉDÉRIC GERBER

La situation toujours précaire du marché immobilier, les hausses réitérées des taux hypothécaires, en 1981 et mars 1982, plaident en faveur d'un renforcement de la **protection des locataires**. Le dépôt d'une nouvelle initiative et le contreprojet gouvernemental qui se dessine devraient contribuer à améliorer leur sort.

En novembre 1982, l'indice global des loyers a augmenté de 2.9 pour cent par rapport au mois de mai de la même année (1981: 4.6%), tandis qu'entre novembre 1981 et mai 1982, il avait progressé de 5.8 pour cent. En l'espace d'une année, le niveau des loyers s'est élevé de quelque 8.9 pour cent (1981: 7.6 %). Ce renchérissement est imputable en partie à la majoration des taux hypothécaires enregistrée au cours du premier semestre – les taux des anciennes hypothèques ont en effet passé en moyenne de 5.56 à 6 pour cent – ainsi qu'à la mise sur le marché d'appartements neufs en fin d'année. Bien que les fluctuations du taux d'intérêt hypothécaire relèvent traditionnellement du marché monétaire, elle donnent prise de nos jours à une confrontation politique particulièrement acerbé. Il est vrai que, dans la situation actuelle du marché, une hausse de ces taux se traduit inexorablement par une augmentation des loyers. C'est pourquoi le Conseil fédéral a lancé un pressant appel aux institutions bancaires, afin qu'elles profitent du fléchissement probable des taux d'intérêts en Suisse pour diminuer ou du moins différer le relèvement des hypothèques prévu au printemps 1982.³⁰

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.³¹

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 (sogenannter Mikrozensus), dass diese 1986 im Durchschnitt für die Miete (inklusive Nebenkosten) einen Viertel des Lohns aufwenden mussten. Zunehmend verteuert 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.³²

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 Hypothekarzins 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.³³

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 19.04.1989
CHRISTIAN MOSER

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzins, bei deren Sinken die Mieter jeweils nur zu einem kleineren Teil profitieren. Er richtete deshalb Vorschläge an verschiedene Stellen für eine Entschärfung der Situation: Der Bundesrat wurde zu einer **Änderung der Verordnung zum Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen** eingeladen, derzufolge die mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen begründeten Mietzinserhebungen als missbräuchlich gelten sollen, wenn frühere Hypozinssenkungen nicht an die Mieter weitergegeben worden waren. Die Hauseigentümerverbände wurden zu gemeinsamen Verhandlungen für paritätische Abkommen auf nationaler und regionaler Ebene aufgefordert, welche keine Mietzinsänderungen zulassen, wenn sich der Hypozinssatz zwischen 4 und 6 Prozent bewegt. Die Banken sollen die Refinanzierungsbasis für das Hypothekergeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinses erlaubt, und die Pensionskassen sollten mindestens 30% ihrer Anlagen in Hypotheken für den preisgünstigen Wohnungsbau tätigen. An die Adresse der Kartellkommission schliesslich war der Vorschlag gerichtet, die Auswirkungen der Wettbewerbsbeschränkungen der Banken bei der Festsetzung der Hypothekarzins abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.³⁴

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.³⁵

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.

.³⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 10.09.1990

DIRK STROHMANN

Im Herbst nahm der Bundesrat die Anliegen der obenstehenden Vorstösse selber auf, indem er sich entschloss, **Massnahmen zur Teuerungsbekämpfung im Bereich der Hypothekarzinsen** zu ergreifen. Vorausgegangen war diesem Entschluss eine erneute Anhebung der Zinssätze für Althypotheken – die vierte seit 1989 –, welche in weiten Kreisen, bis hinein in bürgerliche Parteien, sehr negative Meinungsäusserungen hervorgerufen und die der Bundesrat explizit zum Anlass seiner Massnahmen genommen hatte. Damit war der Hypothekarzinsatz innerhalb zweier Jahre um 40 Prozent gestiegen. Sorgen bereitete dem Bundesrat allerdings vor allem die Kurzfristigkeit der Ereignisse, welche die Anpassungsfähigkeit des Systems teilweise überfordere und unerwünschte Inflationsschübe verursache. In seiner Botschaft vom 10. September schlug er daher vor, durch einen dringlichen Bundesbeschluss für drei Jahre die Preisüberwachung für Hypothekarzinsen einzuführen.

Die vorgeschlagene Massnahme stützt sich auf Artikel 31 quinquies Absätze 1 und 2 BV. Danach kann der Bund im Geld- und Kreditwesen die Handels- und Gewerbebefreiheit beschränkende Massnahmen treffen, welche insbesondere der Teuerungsbekämpfung zu dienen haben. Da die Landesregierung einen solchen Eingriff jedoch als erheblich betrachtete, befristete sie die Massnahmen auf höchstens drei Jahre. Kurzfristiges, rasches Handeln war andererseits auch aufgrund der sich verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt angezeigt, weshalb die vorgesehenen Massnahmen als dringlich veranschlagt wurden. Ihre Ausführung ist dem Preisüberwacher übertragen. Dabei sollen sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des Preisüberwachungsgesetzes gelten. Anders als bei diesem sollte der Missbrauch jedoch nicht nach wettbewerbs-, sondern nach konjunkturpolitischen Gesichtspunkten erfasst werden.

Kurz vor Erlass der Botschaft hatte der Bundesrat alle interessierten Seiten zu einer konferenziellen Anhörung zusammengerufen. Diese ergab bei den Banken, der Bauwirtschaft und den Immobilienkreisen eine negative Resonanz, während die Hauseigentümer der Hypothekarzinsüberwachung mit Vorbehalten, die Mieterverbände dagegen grundsätzlich zustimmten. Von den vertretenen Parteien äusserten sich die SVP, die LP und die AP negativ, während die FDP starke Bedenken zeigte; einzig die SP befürwortete die Vorlage generell.³⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 04.10.1990

DIRK STROHMANN

Die tags darauf angesetzte **Beratung des Ständerats erbrachte** etwa die gleichen parteipolitischen Fronten wie im Nationalrat. Auch hier wandten sich fast ausschliesslich freisinnige und liberale Parlamentarier gegen ein Eintreten, wobei neben der mangelnden Marktverträglichkeit der Vorlage auch das von Konjunkturforschern, dem Baugewerbe und den Banken unterstützte Argument vorgebracht wurde, dass der Gesetzesbeschluss in der vorliegenden Form so gut wie nichts zur Förderung des Wohnungsbaues bewirke. Entgegen dem von Raymond (Ip, VD) vorgetragenen Minderheitsantrag beschloss der Rat **jedoch mit 24 gegen 14 Stimmen, die Vorlage zu behandeln**. Genau wie in der grossen Kammer vermochte sich dann freilich auch im Ständerat die konjunkturpolitische Preisüberwachung nicht durchzusetzen. Mit deutlicher Mehrheit – 25 gegen 6 – wurde ein entsprechender Antrag der Sozialdemokraten verworfen.

.³⁸

ANDERES

DATUM: 05.10.1990

DIRK STROHMANN

Sowohl die Anfügung der Dringlichkeitsklausel, wie auch die Schlussabstimmung, war in beiden Räten nurmehr Formsache. Die zum Beschluss der Dringlichkeit notwendige qualifizierte Mehrheit wurde im Nationalrat mit 117 gegen 14, im Ständerat mit 29 Stimmen durch Einstimmigkeit erreicht. In den **Schlussabstimmungen passierte der Bundesbeschluss im Nationalrat mit 104 gegen 36 Stimmen und im Ständerat mit einer Mehrheit von 26 zu 13**.

.³⁹

MOTION
DATUM: 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.⁴⁰

POSTULAT
DATUM: 14.12.1990
DIRK STROHMANN

Gutgeheissen wurde ebenfalls ein **Postulat** des Christlichdemokraten Widrig (SG), welches nicht nur in seiner eigenen, sondern in allen bürgerlichen Parteien breite Unterstützung gefunden hatte. Widrig schlug darin dem Bundesrat vor, die **Verbriefung von Hypothekaranlagen** zu prüfen und durch die Beseitigung steuerlicher Hemmnisse, wie die Abschaffung der Stempelsteuer oder eine Reduktion der Verrechnungssteuer, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.⁴¹

MOTION
DATUM: 13.03.1991
DIRK STROHMANN

Zu diesem Themenkreis waren auch im Ständerat drei Motionen eingereicht worden. Die Vorstösse Onkens (sp, TG) (Mo 90.832) und Webers (Idu, ZH) (Mo 90.881) wurden problemlos als Postulate überwiesen, derjenige Zimmerlis (svp, BE) (Mo 90.678), der aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung auf Opposition stiess, benötigte dazu die Gunst des Präsidenten, welcher ihn bei einem Patt von 8 zu 8 Stimmen mit Stichentscheid überwies.⁴²

MOTION
DATUM: 21.03.1991
DIRK STROHMANN

Mehrere Vorstösse befassten sich mit längerfristigen Massnahmen im Hypothekarbereich. Als Postulate wurden auf Antrag des Bundesrates überwiesen: die Motion Reimann (sp, BE) (Mo 90.778) für eine langfristige und damit stabilere Finanzierung von Hypotheken (z.B. über Obligationen), die thematisch ähnlich gerichteten Vorstösse Jaegers (Idu, SG) (Po 90.789) hinsichtlich der Wohnbaufinanzierung über handelbare, grundpfandrechtlich gesicherte Wertpapiere mit festem Zinssatz sowie Schüles (fdp, SH) (Mo 90.864) zur Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Errichtung eines Marktes für Hypothekaranlagen, die Motion Meizoz (sp, VD) (Mo 90.762) für eine Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen sowie ein Postulat Salvioni (fdp, TI) (Po 90.761).⁴³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 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.⁴⁴

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 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.⁴⁵

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.⁴⁶

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.⁴⁷

MOTION

DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Gleiches geschah mit einer **Motion**, mit welcher die LdU/EVP-Fraktion im wesentlichen die Einführung einer **Amortisationspflicht für Hypotheken** verlangt hatte. In seiner Antwort hatte sich der Bundesrat bereits im Februar dazu bereit erklärt, diese Frage durch eine von ihm eingesetzte Arbeitsgruppe prüfen zu lassen, weshalb der Vorstoss nicht in der zwingenden Form der Motion entgegenzunehmen sei. Ein ähnliches Postulat (Po 90.718) Eisenring (cvp, ZH) hinsichtlich der Zwangsamortisation von Hypotheken wurde vom Nationalrat ebenfalls überwiesen.⁴⁸

MOTION

DATUM: 11.03.1992
DIRK STROHMANN

Im Oktober 1990 hatte Thür (gp, AG) eine Motion für eine **Verstetigung der Hypothekarzinsen** eingereicht. Der Bundesrat, welcher die Umwandlung der Motion in ein Postulat durchsetzte, konnte dem Motionär immerhin mitteilen, dass ein zu der betreffenden Problematik durchgeführtes Vernehmlassungsverfahren im Moment ausgewertet werde.⁴⁹

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 19.12.1992
DIRK STROHMANN

Nachdem im Sommer schon von einer weiteren Erhöhung der **Hypothekarzinsen** gemunkelt worden war, **gerieten die Zinssätze im Spätherbst ins Rutschen**. Als erstes führendes Institut senkte der Schweizerische Bankverein anfangs Oktober die Zinsen für Neuhypotheken um ein Viertel Prozent auf 7.75 Prozent. Der Zinssatz für Althypotheken blieb vorläufig unverändert bei 7 Prozent. Gut eine Woche später doppelte die Bankgesellschaft, und in ihrer Folge die Zürcherische als erste grosse Kantonalkbank, mit einer Reduktion der Zinsen für Neuhypotheken auf 7.5 Prozent nach. Ende Jahr überraschte die Berner Kantonalkbank, indem sie einen einheitlichen Hypothekarzinsatz von Alt- und Neuhypotheken von 6.75 Prozent festlegte. Den gleichen Einheitssatz hatte zuvor bereits die Migros-Bank eingeführt. (Siehe auch hier.)⁵⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 18.12.1993
DIRK STROHMANN

Der **Hypothekarzinsatz** geriet während des ganzen Jahres ins Rutschen. Nachdem zu Beginn des Jahres die Schweizerische Bankgesellschaft – grösste Schweizer Bank und Leaderin im Hypothekargeschäft – sowie einige Kantonalbanken den Zins für Neuhypotheken im Wohnungsbau um ein halbes auf 7% gesenkt hatten, lag er Ende des Jahres generell bei 5,5%.⁵¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheken reduzierten sich von 5,9% auf ebenfalls 5,5%. Auch die **Mieten** blieben 1994 im Schweizerischen Landesdurchschnitt auf stabilem Niveau. Ein Vergleich des Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1993 und Dezember 1994 ergibt eine leichte Erhöhung der Wohnmieten von 0,1%. Damit wirkte sich das wachsende Angebot auf dem Wohnungsmarkt, von einigen Teilmärkten und Wohnungssegmenten abgesehen, noch nicht auf die Entwicklung der Wohnkosten aus.⁵²

GERICHTSVERFAHREN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Im Herbst kamen die **Hypothekarzinsen** auf breiter Front ins Rutschen. Die Ersthypotheken fielen bis Ende Jahr in zwei Schritten von 5,5% auf 5,1%, während die Althypotheken von 5,5% auf 5,4% sanken. Das Bundesgericht entschied aber bereits vorher in einem Grundsatzurteil, dass eine **Miete trotz Senkung des Hypothekarzinsatzes nicht herabgesetzt werden muss**, solange der Vermieter keinen missbräuchlichen Ertrag erzielt.⁵³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümerverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.⁵⁴

ANDERES
DATUM: 01.04.1998
URS BEER

Nachdem die **Hypothekarzinsätze** im Frühling auf breiter Front von 4,25 auf 4% zurückgenommen worden waren, und die Migros Bank ihren Satz auf **3,75%** gesenkt hatte, folgten die Glarner und die Berner Kantonalbanken als erste Staatsinstitute und reduzierten ihren Richtsatz für erste Hypotheken auf den 1. Februar bzw. 1. April um einen weiteren Viertel Prozentpunkt. Letztmals lag der Hypothekarzinsatz im Jahre 1958 bei 3,75%; noch tiefer, nämlich bei 3,5%, lag er Ende der vierziger und Anfang der fünfziger Jahre. Ihren letzten Höchststand erreichten die Hypothekarzinsätze im August 1992, als sie doppelt so hoch waren.⁵⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinssenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den Mietern voll überwältigt, während die Hypothekarzinsenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.⁵⁶

MOTION

DATUM: 08.12.2008
HANS HIRTER

Die SP wollte die **internationale Finanzkrise** nutzen, um den staatlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt auszubauen. Mit einer Motion verlangte sie, mittels Vorschriften über Refinanzierungsmargen der Banken die Entwicklung der Hypothekarzinsen zu beeinflussen. Mit einer zweiten Motion forderte sie die Bereitstellung von Finanzmitteln, um Hauseigentümer und Mieter zu unterstützen, die in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise ihre Hypotheken resp. ihre Mietzinsen nicht mehr bezahlen können. Auf Empfehlung des Bundesrates lehnte der Nationalrat beide Motionen diskussionslos ab.⁵⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 02.06.2015
MARLENE GERBER

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümergebiet (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhaltet die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.⁵⁸

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 01.06.2017
MARLENE GERBER

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

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

Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.⁵⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

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

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initianten und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.⁶⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493).⁶¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Auf Anraten einer knappen Kommissionsmehrheit (12 zu 11 Stimmen) beschloss der Nationalrat in der Sommersession 2019, einer Initiative Feller (fdp, VD) mit der **Forderung nach Einschränkung der Möglichkeiten zur Mietzinsanfechtung Folge zu geben**. Er fällte diesen Entscheid – ebenso wie seinen Beschluss über zwei verwandte parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) – mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen nach einer intensiven Debatte. Im gleichen Zug versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR, die eine umfassendere und ausgewogene Revision verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Ball geht nun zurück zur Urheberin der Motion, die im Vorjahr einen anderslautenden Beschluss zu den drei Initiativen gefasst hatte.⁶²

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.03.2020
MARLÈNE GERBER

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekensätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern.⁶³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich der Nationalrat in der Sommersession 2019 auf Anraten seiner Kommission positiv zu drei parlamentarischen Initiativen betreffend Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen geäußert hatte – darunter zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) sowie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) – bekräftigte die RK-SR im August 2020 in allen drei Fällen ihre ablehnende Haltung vom November 2018. So lehnte sie es mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab, die Berechnung der **zulässigen Rendite im Mietrecht zugunsten der Vermietenden anzupassen**, wie es das Anliegen Feller verlangen würde. Zeitgleich verabschiedete sie eine neue Kommissionsmotion (Mo. 20.3922), die den Bundesrat bei Annahme auffordern würde, die Sozialpartner im Wohnungswesen anzuhören und danach eine ausgewogene Vorlage zur Überarbeitung der Mietzinsgestaltung zu präsentieren.⁶⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

Da der Ständerat in der Wintersession 2020 eine umfassende und ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner bevorzugte und aus diesem Grund eine entsprechende Motion der RK-SR befürwortete, lehnte er eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD), die eine **zeitgemässe Definition des übersetzten Ertrags aus der Mietsache** verlangt hätte, sowie zwei weitere parlamentarische Initiativen zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse ab, womit er die Anliegen beerdigte. Der freisinnige Nationalrat verwies zur Begründung seines Vorstosses auf die aktuelle Rechtsprechung, die auf einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 1986 beruht – zu dieser Zeit lagen die massgeblichen Hypothekenzinssätze bei 5.5. Prozent – und gemäss welchem der zulässige Ertrag maximal 0.5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz zu liegen kommen darf. Obwohl die parlamentarische Initiative im Parlament vorerst bachab geschickt wurde, fand sie ihre Erfüllung in einem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts: Gemäss eines kurz vor der parlamentarischen Beratung gefällten Bundesgerichtsurteils darf der Ertrag den Referenzzinssatz – sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt – neu um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigen.⁶⁵

Bodenrecht

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 04.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat beschloss auf Antrag seiner Rechtskommission, einer parlamentarischen Initiative Epiney (cvp, VS) Folge zu leisten, welche die **Erleichterung des Wiederverkaufs von Immobilien zwischen Ausländern** fordert. Nach der geltenden Regelung müssen Ausländer, die ihre Immobilie veräussern wollen, bisweilen über ein Jahr zuwarten, bis der nachfolgende Besitzer die Bewilligung zum Kauf des Objektes von der kantonalen Behörde erhalten hat. Die Kontingente werden durch die Wiederverkäufe zwischen Ausländern zudem stark belastet. Im Kanton Wallis warteten 1998 beispielsweise über 200 Dossiers auf eine Bewilligung, wovon nur rund die Hälfte den Neukauf einer Immobilie betrafen. Nationalrat Pelli (fdp, TI) wies mit einer Interpellation darauf hin, dass Schweizer Immobilienkäufer im benachbarten Ausland wegen Gegenmassnahmen zur Lex Friedrich auf Benachteiligungen stossen. Der Bundesrat versicherte hingegen in seiner Antwort, dass in Deutschland, Frankreich und Österreich keinerlei Diskriminierungen für Schweizer bestünden, allein in Italien seien Immobilienkäufe durch Schweizer Bürger an gewisse Auflagen gebunden.⁶⁶

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 06.03.2001
MAGDALENA BERNATH

Ständerat Dettling (fdp, SZ) fragte den Bundesrat in einer Interpellation, ob die **Publikationspflicht im Immobiliarsachenrecht**, das seit sieben Jahren in Kraft sei, zu mehr Transparenz im Immobilienmarkt geführt habe und ob der Aufwand dafür nicht zu hoch sei. Bundesrätin Metzler hielt fest, dass der Bund den Kantonen die Art der Publikation nicht vorschreibe. Sie könnten auch andere Mittel als das Amtsblatt wählen, beispielsweise das Internet. Der Ersatz der geltenden Vorschrift bilde kein Tabu für den Bundesrat. Falls sich bei der für die nächste Legislatur geplanten Revision des Immobiliarsachenrechtes ein politischer Konsens für eine weitgehende Öffnung des Grundbuches ergäbe, könne in der Folge auf die Veröffentlichung des Grundeigentümererwerbs in der heutigen Form verzichtet werden. Daraufhin reichte Dettling eine parlamentarische Initiative ein, die statt einer generellen Publikationspflicht der wesentlichen Daten des Grundstückserwerbs ein Einsichtsrecht ins Grundbuch verlangt.⁶⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.06.2002
MAGDALENA BERNATH

Im Sommer gab das EJPD eine Revision der Lex Koller in die Vernehmlassung, wonach künftig der **Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften** grundsätzlich gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanteilsfonds. Ausserdem schlug der Bundesrat vor, in der Ausführungsverordnung die Beschränkung der Nettowohnfläche für Zweit- und Ferienwohnungen von 100 auf 200 m² zu erhöhen. Schliesslich sollen die Kantone neu für die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte zuständig sein, in denen Ausländer Immobilien erwerben können.⁶⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.05.2003
MAGDALENA BERNATH

Der Bundesrat verabschiedete die Botschaft zu einer Änderung des **Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**. Der Gesetzesentwurf, welcher der Vernehmlassungsvorlage entspricht, sieht vor, den Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Immobiliengesellschaften grundsätzlich gleich zu behandeln wie den Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Der Bundesrat erklärte sich zudem bereit, eine weitergehende Motion der FDP-Fraktion entgegenzunehmen, welche die vollständige Aufhebung der Lex Koller verlangt. Es drohe keine Überfremdung des einheimischen Bodens, und die Aufhebung des Gesetzes könne dem Wohnimmobilienmarkt wichtige volkswirtschaftliche Impulse geben. Allerdings wolle der Bundesrat die raumplanerischen und wirtschaftlichen Folgen der Gesetzesaufhebung und allfällige Ersatzmassnahmen im Raumplanungsrecht prüfen.⁶⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 08.10.2004
MAGDALENA BERNATH

Das Parlament verabschiedete eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Ausgangspunkt der Revision bildete ein im Nationalrat angenommenes Postulat Theiler (fdp, LU), wonach der **Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften** gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Nachdem sich Bundesrat Blocher im Ständerat für die Vorlage ausgesprochen hatte, weil sich die Aufhebung des Gesetzes, welche die FDP mit einer Motion verlangt, verzögern könne, zog der Freisinnige Hans Hess (OW) seinen Nichteintretensantrag zurück. Der Rat hiess den Entwurf mit einer kleinen technischen Korrektur gut. Im Nationalrat hatte ein Nichteintretensantrag von Bernhard Hess (sd, BE) keine Chancen; der Rat schloss sich den Beschlüssen des Ständerates an. Das Gesetz passierte die Schlussabstimmung mit 42:0 (Ständerat) resp. 131:5 Stimmen bei 46 Enthaltungen von Seiten der Grünen und der Mehrheit der SP, die raumplanerische Bedenken geäussert hatten (Nationalrat). In der Wintersession schrieb die grosse Kammer den Vorstoss der FDP, welche die Aufhebung der Lex Koller verlangt hatte (02.3677), ab.⁷⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 22.02.2013
MARLENE GERBER

Im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) wurden zwei **Studien zu den Auswirkungen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative** erarbeitet, die das Seco im Februar der Öffentlichkeit präsentierte. Die Studie des Wirtschaftsforschungs- und Beratungsinstituts BAK Basel rechnete in einem mittleren Szenario, das sich auf die in der Übergangsverordnung enthaltenen Bestimmungen stützt, bis Ende 2015 mit der Abnahme von 8600 Arbeitsplätzen im Alpenraum, was einem dortigen Beschäftigungsrückgang der Gesamtwirtschaft von 0,8% entspricht. Dieser Rückgang werde in der Region jedoch nicht voll zum Tragen kommen, da er voraussichtlich durch den Abgang von saisonalen ausländischen Arbeitskräften „exportiert“ und somit abgedeckt werde. Ferner gingen die Autoren davon aus, dass sich der Rückgang in den

Folgejahren halbieren werde, da Hotels und Ferienwohnungen verstärkt nachgefragt würden. Dementsprechend ortete die Studie den Hauptrückgang der Beschäftigung in der Bau- und Immobilienbranche, erachtete die Auswirkungen jedoch auch dort für volkswirtschaftlich verkraftbar. Im Falle einer wortwörtlichen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative müsste hingegen mit enormen Auswirkungen auf die Wertschöpfungs- und Beschäftigungsentwicklung gerechnet werden. Das Beratungsunternehmen Hanser und Partner präsentierten in seiner Studie unter anderem abfedernde Massnahmen, um den Tourismus in Zeiten des Strukturwandels subsidiär zu begleiten.⁷¹

MOTION

DATUM: 13.12.2013
MARLÈNE GERBER

Eine Anpassung, resp. die Rücknahme einer vorgängig eingeführten Lockerung der Lex Koller, beantragte im September die Motion Badran (sp, ZH). 75 Mitunterzeichnende zählte das Anliegen, darunter die beinahe geschlossenen Fraktionen der Grünen, SP und BDP und einige Parteivertreter der CVP und SVP. Laut geltendem Recht dürfen ausländische Investoren seit April 2005 Anteile an Immobilienfonds erwerben, sofern die Anteilscheine regelmässig gehandelt werden. Weiter ist es Personen im Ausland bewilligungsfrei erlaubt, Anteile einer juristischen Person, deren Zweck der Erwerb von oder der Handel mit bewilligungspflichtigen Grundstücken ist, zu erlangen, sofern die Anteile an einer Schweizer Börse zugelassen sind. Diese **Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften** erachtete die Motionärin als unzulässig. Dies widerspreche der dem Bundesgesetz zugrunde liegenden Bestrebung, Grundstückgewinne im Inland zu behalten. Das Anliegen stiess beim Bundesrat auf Anklang und fand daraufhin in der grossen Kammer stillschweigende Zustimmung. Die Behandlung des Geschäfts im Zweitrat stand im Berichtsjahr noch aus.⁷²

MOTION

DATUM: 02.06.2014
MARLÈNE GERBER

Ganz im Gegensatz zum Nationalrat, der 2013 zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp, ZH) zur **Verschärfung der Lex Koller** diskussionslos angenommen hatte, sorgten die kontroversen Beratungen der RK-SR sowie die ständerätliche Debatte für eine Kehrtwende. Konkret wollte Nationalrätin Badran (sp, ZH) mit ihren Anliegen zwei vorgängig eingeführte Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen: 1997 hatte das Parlament eine entsprechende Gesetzesänderung angenommen, die einen uneingeschränkten Verkauf von Gewerbeliegenschaften an Personen im Ausland ermöglichte. Ferner dürfen solche Personen in der Schweiz seit 2005 Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben. Im Vorfeld der parlamentarischen Beratung im Ständerat richtete sich eine Allianz bestehend aus Immobiliengesellschaften, Gewerbe- und Hauseigentümerverband sowie den Immobilienfonds von UBS und CS in einem Schreiben an die zuständige Kommission, in dem sie vor Annahme der Motionen warnte. Gemäss Luciano Gabriel, CEO der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property, würden solche Regelungen den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden. Ferner wäre die Vorschrift zur Überprüfung der Herkunft eines Käufers bei entsprechenden Börsentransaktionen eine kostspielige Angelegenheit. Mit knappen Mehrheiten empfahl die ständerätliche Rechtskommission ihrem Rat schliesslich die Ablehnung der Anliegen. Gemäss Kommissionsmehrheit seien die Immobilienpreise primär von inländischen Faktoren und der Nachfrage beeinflusst – eine Ansicht, die auch von der Allianz geteilt wurde. Nach umkämpfter Diskussion, in der die Befürworter die Anliegen als geeignet erachteten, um den Druck auf den Immobilienmarkt zu reduzieren, und sich die Gegner gegen eine Abschottung von ausländischen Investoren wehrten und deren negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt dementierten, folgte der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und lehnte die beiden Motionen ab. Während der Debatte stellte der freisinnige Fabio Abate (fdp, TI) die Frage, ob es so kurz nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative angebracht sei, auch noch den Spielraum ausländischer Investoren einzuschränken. Dies wurde von einer bürgerlichen Mehrheit verneint: Während sich Vertreter der CVP, FDP, BDP und SVP für die Ablehnung der Motionen stark machten, erhielt die Linke Unterstützung durch Vertreter der GLP und den parteilosen Thomas Minder (parteilos, SH). Die zuständige Bundesrätin Sommaruga, die sich ebenfalls für die Annahme der Motionen einsetzte, kündigte zudem weitere Bestrebungen zur Änderung der Lex Koller an. Sie habe das Bundesamt für Justiz beauftragt, Lücken in der bestehenden Gesetzgebung zu eruieren, wobei Handlungsbedarf festgestellt worden sei.⁷³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.04.2015
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Monate nachdem sich das Parlament dazu entschlossen hatte, die Lex Koller nicht aufzuheben, wie dies einem Wunsch des Bundesrates aus dem Jahr 2007 entsprochen hätte, gab der Bundesrat im April 2015 in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Lex Koller revidiert werden** soll. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) weise Lücken auf, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb von Betriebsstättegrundstücken. Konkret plante der Bundesrat, zu prüfen, ob der Erwerb von Gewerbe-Immobilien sowie deren Umnutzung zu Wohnzwecken erneut bewilligungspflichtig werden soll. Die Kapitalisierung von Wohnimmobilien Gesellschaften habe in den letzten Jahren stark zugenommen, weswegen eine Neubeurteilung erforderlich sei, so der Bundesrat. Mit der Unterstellung der Betriebsstättegrundstücke unter die Lex Koller würde eine 1997 eingeführte Lockerung des damals aufgrund des zuständigen Bundesrates als Lex Friedrich bezeichneten Gesetzes rückgängig gemacht.⁷⁴

Wohnungsbau und -eigentum

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 27.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

Laut einer Studie soll sich in Zukunft die Nachfrage nach Eigenheimen und Grosswohnungen stark erhöhen. Diese Prognose wird mit demographischen und gesellschaftlichen Trends begründet. Das Wohnen werde ausserdem wieder teurer. Die Talfahrt der Immobilienpreise habe ihren Tiefpunkt erreicht und die Hypothekenzinsen würden bald eine Trendwende erleben. Im Berichtsjahr sanken die **Hypothekenzinsen** allerdings noch einmal. Im April kündigte sich eine neue Senkungsrunde an. Zahlreiche Kantonbanken gaben nach der Diskontsatzsenkung der Nationalbank bekannt, den Zinssatz für variable Hypotheken per 1. August von 4% auf 3,75% zu senken, ein **Tiefstand**, der zuletzt 1958 erreicht worden war. Sie folgten damit dem Beispiel der Migrosbank, die bereits Ende 1998 den Zinssatz auf ein historisches Tief von 3,625% gesenkt hatte.⁷⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2019
SEAN MÜLLER

Die ausserparlamentarische, sprich **gesellschaftliche Debatte im Sektor Wohnwesen** des Jahres 2019 drehte sich in den Printmedien vor allem um den immer schwerer zu verwirklichenden **Traum vom Eigenheim**. Den Anfang machte im Januar der Blick mit einer vierteiligen Serie zum «Traum vom Eigenheim». Im März folgten Berichte über zu hohe Mieten bzw. den Umstand, dass zwei Drittel aller Mieterinnen und Mieter trotz tiefem Referenzzinssatz keine Mietzinsreduktion forderten, obwohl sie dazu eigentlich berechtigt wären. Eine im März publizierte Studie des Immobiliendienstleisters IAZI bezifferte den so entstandenen «Verlust» auf rund CHF 800 Mio. Gleichzeitig wurde im September bekannt, dass seit 20 Jahren nicht mehr so viele Wohnungen leer standen, nämlich schweizweit mehr als 75'000. Obwohl dadurch die Mieten grundsätzlich sinken würden, sei die Verteilung sehr ungleich über das Schweizer Territorium verteilt, berichtete die Presse. Gemäss einer anderen Studie von IAZI betrug die durchschnittlichen Mietausgaben in 28 von 159 untersuchten Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als ein Drittel des Einkommens. Dies vor allem in den Städten Zürich, Genf, Lausanne und Winterthur. Umso schwerer wiege deshalb die Tatsache, dass sich immer weniger Menschen den Kauf eines Eigenheims leisten könnten. Zwar befanden sich im Jahr 2019 die Zinsen auf einem historischen Tiefstand, was Hypotheken besonders erschwinglich machte. Allerdings sei der Häusermarkt wegen der tiefen Zinsen als Anlageobjekt besonders beliebt – unter anderem bei Pensionskassen, die ihre Gelder anlegen wollten und auch müssten, um der zukünftigen Generation ihre Rente zu garantieren –, was die Preise in die Höhe treibe. Dazu kämen spezifische Vorgaben zur langfristigen Tragbarkeit einer Hypothek (wozu Banken einen Referenzpreis von 4–5 Prozent verwendeten) und den aufzuwendenden Eigenmitteln (20 Prozent des Kaufpreises). Gemäss Studie der Zürcher Kantonbank vom November erfülle nur gerade jeder zehnte Mietshaushalt diese beiden Bedingungen, die auf das Einkommen bzw. das Vermögen abstützen, und könne den Traum vom Eigenheim zumindest weiterträumen.⁷⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2020
ELIA HEER

Die **Covid-19-Pandemie** hatte im Jahr 2020 auch **Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**. Zu Beginn der Krise war noch erwartet worden, dass die durch die Coronavirus-Schutzmassnahmen hervorgerufene Rezession insbesondere im Luxussegment einen Rückgang der Immobilienpreise auslösen würde. Tatsächlich deutete zuerst einiges daraufhin. Die Zinsen für zehnjährige Hypotheken stiegen Ende März kurzfristig von 1.10 auf 1.31 Prozent – nicht zuletzt auch weil Pensionskassen und Versicherungen Mühe hatten, auf Homeoffice umzustellen und darum mit der Vergabe

von neuen Hypotheken in Verzug kamen, woraufhin Banken ihre Marge auf neue Hypotheken dank des geringeren Konkurrenzdruckes erhöhen konnten. Neben teureren Hypotheken bewirkte auch die mit der Krise verbundene Unsicherheit während der ersten Welle im März bis im Mai 2020 tendenziell einen Nachfragerückgang. Während im Dezember 2019 in einer Umfrage von MoneyPark noch zwei Drittel der Mietenden angaben, Wohneigentum kaufen zu wollen, waren es im April 2020 nur noch gut die Hälfte.

Doch der Nachfrageeinbruch war nur von kurzer Dauer. Ab dem Sommer stieg die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich an. Der Lockdown während der ersten Welle bewirkte laut der Credit Suisse Immobilienstudie, dass den Menschen die Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Qualitäten stärker bewusst wurden. Nachfrageindizes mit Auswertungen der Suchabos nach Wohneigentum, wie etwa von Reamatch360, stiegen nach dem ersten Lockdown denn auch sprunghaft an. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage war die Geldpolitik, welche – nicht zuletzt auch wegen der Pandemie – weiterhin sehr locker blieb. Ein Anstieg der Zinsen schien zu keiner Zeit realistisch. Die Hypothekarzinsen pendelten sich ab Mai bei etwa 1.16 Prozent ein. Die tatsächlichen Hypothekarzinskosten für bestehende Wohneigentümer erreichten Ende 2020 mit CHF 4'684 ein neues Rekordtief. Die Pandemie veränderte auch die Nachfragestruktur: Die Zeit im Homeoffice bewirkte bei vielen, dass sie sich eine grössere Wohnung mit Balkon oder Garten wünschten. Dafür waren mehr Menschen bereit, ihren Suchradius zu erweitern, in der Erwartung, dass sie auch nach der Pandemie zumindest noch einige Tage pro Woche im Homeoffice werden verbringen können. Daraus resultierte ein Anstieg der Nachfrage nach Eigentum in der Peripherie sowie nach Ferienwohnungen.

Das Angebot an Wohneigentum konnte auch 2020 nicht mit dem Anstieg der Nachfrage mithalten. Der seit 2013 anhaltende Trend von sinkender Neubautätigkeit im Wohneigentumssegment setzte sich auch im Coronajahr fort. 2020 kam über 10 Prozent weniger Wohneigentum auf den Markt als noch im Vorjahr. Besonders gross ist das Problem bei den Einfamilienhäusern, wo die Ausweitung, gemessen am Bestand, nur gerade 0.6 Prozent betrug. Ein Hauptgrund für das geringe Bauvolumen von Wohneigentum ist das tiefe Zinsniveau, welches insbesondere bei Pensionskassen und Versicherungen einen hohen Anlagedruck auslöst. Da diese institutionellen Investoren langfristig anlegen müssen, fokussieren sie ihre Investitionen auf den Bau von Mietwohnungen.

Insgesamt stiegen im Coronajahr 2020 laut Credit Suisse die Preise von Eigentumswohnungen um 5.1 und bei Einfamilienhäuser um 5.5 Prozent an. Überraschenderweise war dieser Anstieg trotz der Krise im Luxussegment an stärksten. Dank der tiefen Zinsen bleibe der Kauf von Wohneigentum grundsätzlich verhältnismässig günstig, doch wegen der strikten regulatorischen Finanzierungsanforderungen – beträchtliche Eigenmittel, hohes Einkommen – würden trotzdem viele, vor allem junge Arbeitnehmer «faktisch vom Immobilienmarkt ausgesperrt», wie die NZZ schrieb.⁷⁷

Sozialpolitik

Sozialversicherungen

Berufliche Vorsorge

Die rot-grüne Minderheit im Nationalrat möchte die **Pensionskassengelder ebenfalls zur Förderung des Wohnungsbaus** heranziehen, allerdings nur in beschränktem Mass und primär **zur Gewährung von günstigen Hypothekendarlehen** sowohl für selbstbewohntes Eigentum als auch für den allgemeinen Wohnungsbau. In diese Richtung zielten drei eingereichte Vorstösse (Mo. 90.479, Po. 90.790), von denen ein **Postulat** Longet (sp, GE) im Berichtsjahr überwiesen wurde. Eine von Ständerat Zimmerli (svp, BE) eingereichte **Motion** (Mo. 90.678) möchte ebenfalls einen Teil des Vorsorgekapitals zumindest vorübergehend zur Entlastung des überhitzten Hypothekarmarktes einsetzen.⁷⁸

POSTULAT
DATUM: 22.06.1990
MARIANNE BENTELI

Parteien, Verbände und Interessengruppen

Parteien

Grosse Parteien

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 31.05.1991
MATTHIAS RINDERKNECHT

In einem **Thesepapier** zur Wohnpolitik forderte die CVP einerseits **marktwirtschaftlich wirksame Mechanismen** in der Preisgestaltung des Immobilienmarktes, andererseits aber auch verschiedenste Instrumente staatlicher Intervention zugunsten eines **sozialen Ausgleichs**; im übrigen schlug sie die Gründung einer **eigenössischen Hypothekbank** vor.⁷⁹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 12.02.2014
MARC BÜHLMANN

Als **Reaktion auf das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative** forderte Parteipräsident Christian Levrat in einem ganzseitigen offenen Brief im "Blick" eine Umsetzung des Begehrens, die möglichst nahe am Volkswillen sei. Die Initiative sei auf dem Land angenommen, in der Stadt aber verworfen worden. Deshalb seien die Massnahmen für die Umsetzung vor allem auf die ländlichen Regionen zu konzentrieren. Levrat forderte neben einer Verschärfung des Raumplanungsgesetzes und der wortgetreuen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative auch eine Beschränkung der Zahl ausländischer Arbeitskräfte für die Landwirtschaft, mehr Kontrollen gegen Schwarzarbeit in ländlichen Gebieten oder die Erhöhung von Hypozinsen in peripheren Regionen. Wenn Kontingentsysteme eingeführt würden, so müssten diese nach Branchen und Kantonen festgelegt werden, wobei die Städte die grössten Kontingente an ausländischen Facharbeitern erhalten müssten. Mit diesen Forderungen wollte Levrat provozieren und die SVP-Versprechungen "entlarven". Er weckte dabei zahlreiche empörte Gegenreaktionen der Initianten. Ende Juni veröffentlichten die Sozialdemokraten dann ihre **ernster gemeinten Vorschläge** für eine Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative. Sie wandten sich gegen die Idee von Kontingenten und wollten der Abhängigkeit von ausländischen Fachkräften durch innenpolitische Reformen Herr werden. Frauen und ältere Arbeitnehmende müssten im Markt behalten werden. Zudem soll ein von Arbeitgebern gespeister Fonds geschaffen werden, mit dem die Kosten für die Integration gedeckt werden sollen. Firmen, die ausländische Fachkräfte engagieren, müssten in diesen Fonds einzahlen. Zudem sollen Steuerprivilegien für Ausländer – etwa die Pauschalbesteuerung – abgeschafft werden. Parteiintern stiessen die Forderungen allerdings auch auf Skepsis. Es sei nicht an der SP, für eine fremdenfeindliche SVP-Initiative völkerrechtlich verträgliche Umsetzungskonzepte zu finden – gab etwa Cedric Wermuth (sp, AG) zu Protokoll. Das Papier wurde an der Delegiertenversammlung Ende Oktober in Liestal ausführlich und emotional diskutiert. Letztlich wurde es gutgeheissen, aber auf Antrag der St. Galler und der Waadtländer Kantonalsektion wurde die Idee des Integrationsfonds gestrichen.⁸⁰

1) BBl, 2007, S. 5283 ff.; AB SR, 2008, S. 405 ff.; AB SR, 2009, S. 932 ff., 1184 ff., 1310 f., 1184 ff. und 1310; AB NR, 2009, S. 609 ff., 1949 ff., 2352 f., 1949 ff. und 2352 f.; BBl, 2009, S. 8779 ff.;

2) AB NR, 2011, S. 532

3) AB NR, 2015, S. 1268; AB SR, 2015, S. 153 f.

4) Communiqué de presse CF du 02.09.2019

5) BO CE, 2020, pp.51

6) Presse vom 26.8.80.

7) SGB, 28.8.80.

8) AB NR, 1981, S. 1751 f.; AB SR, 1981, S. 443; BBl, 1981, III, S. 197 ff.; Monatsbericht der Schweizerischen Nationalbank, Nr. 2, Februar 1982, S. 40; Monatsbericht der Schweizerischen Nationalbank, Nr. 2, Februar 1982, S. 54 ff.; SNB, Geschäftsbericht, 1981, S. 32 ff.; TA, 9.9.81, 20.11.81, 11.12.81; Ww, 11.3.81, 5.8.81; BaZ, 27.5.81, 9.12.81; Vat., 17.3.81; NZZ, 22.7.81.

9) AB, NR, 1983, S. 986 ff.; Bund, 23.12.83; TW, 9.8.83, 17.9.83, 27.9.83; Ww, 10.8.83; Vat., 10.10.83; Vr, 10.11.83; TA, 11.11.83; CdT, 16.2.83; NZZ, 22.11.83.; Das Geldmarktgeschäft der Schweizer Banken, Zürich 1983.; SNB, Geschäftsbericht, 1983, S. 28 ff.; SNB, Monatsbericht, Nr. 1, Januar 1984, S. 38 ff.; Schweiz. Bankiervereinigung, Jahresbericht, 1982/83.

10) NZZ, 10.1.86; 29.5.86; TW, 15.1.86; 24 Heures, 23.1.86; TA, 29.4.86, 3.11.86, 17.12.86; BaZ, 3.12.86.; SNB, Geschäftsbericht, 1986, S. 26 f.; SNB, Geschäftsbericht, 1986, S. 29; SNB, Monatsbericht, 1987, Nr. 1, S. 38 f.; SNB, Monatsbericht, 1987, Nr. 1, S. 40

11) SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 40 ff.; SNB, Monatsbericht, 1991, Nr. 1, S. 56 ff.

12) Der Monat, 1992, Nr. 5, S. 59; SNB, Jahresbericht, 84-1991, S. 41 f.

13) SNB, Jahresbericht, 85-1992, S. 41 ff.

14) SNB, 1993

15) EFD Medienmitteilung vom 1.6.12; SNB, Bericht zur Finanzstabilität 2012, S. 8; FAZ, 17.11.11; NZZ, 11.4., 15.6. 1.9. und 29.12.12.

16) SNB Medienmitteilungen vom 13.2., 14.3., 20.6., 19.9. und 12.12.13; NZZ, 14.2.13.

17) Medienmitteilung EFD vom 2.7.14; Medienmitteilung SBVg vom 24.6.14; Medienmitteilung SNB vom 11.12.14;

Medienmitteilung SNB vom 23.1.14; NZZ, 24.1.14; NZZ, 5.6.14; NZZ, 25.6.14

18) Medienmitteilung EFD vom 2.7.14; Medienmitteilung SBVg vom 24.6.14; Medienmitteilung SNB vom 11.12.14;

Medienmitteilung SNB vom 23.1.14; NZZ, 24.1.14; NZZ, 5.6.14; NZZ, 25.6.14

19) AB NR, 1990, S. 1693 f.; AB NR, 1990, S. 1728 ff.; AB NR, 1990, S. 1776 ff.; AB NR, 1990, S. 1842 f.; AB NR, 1990, S. 1859 f.; AB

NR, 1990, S. 1967 f.; AB SR, 1990, S. 815 ff.; AS, 1990, S. 1598 f.; BBl, 1990, III, S. 405 ff.

20) AZ, BaZ, LT, NZZ, SGT, 22.6.18

- 21) SBG, Schweizerisches Wirtschaftsjahr 1982; SNB, Geschäftsbericht, 1982, S. 34 ff.
- 22) NZZ, 2.3., 9.3. und 14.3.91; SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 43 ff.
- 23) JdG, 4.3.92; NZZ, 20.6.92; Bilanz, 1991, Nr. 12, S. 16 ff.; Politik und Wirtschaft, 1991, Nr. 11, S. 52 ff.; SNB, Jahresbericht, 84-1991, S. 46 ff.; Spremann (1991): Ein dritter Weg für die Regionalbanken
- 24) Bund, 31.1.08; Presse vom 13.2., 15.2., 2.4., 25.4. und 7.5.08.
- 25) AB SR, 2015, S. 1342
- 26) Medienmitteilung KVF-SR vom 6.9.26; Mo. 15.3892
- 27) Communiqué de presse du Conseil fédéral du 27.11.2019
- 28) Communiqué de presse Conseil fédéral 05.06.2020; AZ, CdT, LT, NZZ, TA, 6.6.20
- 29) Revenu paysan en 1990; Bund, 9.10.90; Vat., 18.12.90; JdG et Express, 20.12.90; NZZ, 10.10., 24.12.90 et 8.1.91 ainsi que LID-Dokumentationsdienst, 309, 19.12.90.; Sur le problème des prix agricoles et du salaire paritaire: SHZ, 4.1.90.
- 30) La Vie économique, 1982; Presse du 4.2.82.
- 31) (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
- 32) 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.
- 33) NZZ, 29.3.89.
- 34) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89. NZZ, 6.3.89
- 35) AB NR, 1989, S. 1884ff.; NZZ, 30.11.89; JdG, 30.11.89. TA, 16.12.89;
- 36) AB SR, 1990, S. 1070 ; AB SR, 1990, S. 816 ff.; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
- 37) BBI, 1990, S. 405ff.; Presse vom 24.8.90;
- 38) AB SR, 1991, S. 815 ff.; TA, 11.12.90.
- 39) AB NR, 1991, S. 1859; AB NR, 1991, S. 1967; AB SR, 1991, S. 956 ff.
- 40) AB NR, 1990, S. 1847f.; AB SR, 1990, S. 1069
- 41) AB NR, 1990, S. 2446
- 42) AB SR, 1991, S. 190
- 43) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699; AB NR, 1991, S. 700
- 44) Presse vom 25.10.91.
- 45) AB NR, 1991, S. 688 f.; AB NR, 1991, S. 690 f.; Presse vom 24.12.91.; Vgl. auch SPJ 1990, S.177f.
- 46) 1992 (Die Volkswirtschaft)
- 47) 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;
- 48) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699
- 49) AB NR, 1992, S. 434 f.
- 50) Presse vom 7.10, 16.10 und 19.12.92. ZKB: NZZ, 23.10.92.
- 51) Presse vom 9.1. und 18.12.93.
- 52) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
- 53) Hypothekarzinsen: SNB, Geschäftsbericht 1995, 88/1995, 43 f.; Presse vom 26.9.-30.9. und 29.11.95. Urteil des Bundesgerichts: Presse vom 18.7.95.
- 54) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“
- 55) Presse vom 10.1. und 17.1.98, TA, 13.10.98.
- 56) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
- 57) AB NR, 2008, S. 1754.
- 58) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15
- 59) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 60) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 61) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 62) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 63) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20
- 64) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 65) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 66) AB NR, 1999, S. 1970 ff. und 2221 f.
- 67) AB SR, 2001, S. 25 f.
- 68) BBI, 2002, S. 4640; BÜZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.
- 69) BBI, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.
- 70) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBI, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.
- 71) Presse vom 22.2.13; Lit. BAK; Lit. BHP.
- 72) Mo. 13.3976; AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.
- 73) AB SR, 2014, S. 392 ff.; NZZ, 22.3., 29.3., 7.4.14; SGR, 22.4.14; TA, 23.4., 30.5.14; BZ, LZ, NZZ, SGT, TA, 3.6.14; NZZ, 4.6.14
- 74) Medienmitteilung BR, EJPD und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15
- 75) Presse vom 13.4. und 27.10.99; BaZ, 12.5.99; Lit. Wüst & Partner.
- 76) ZKB-Studie vom November 2019; Blick, 4.1., 5.1., 7.1., 8.1.19; BaZ, TA, 21.3.19; TA, 23.3.19; BaZ, NZZ, TA, 10.4.19; AZ, SGT, 1.6.19; NZZ, 11.7.19; Blick, 13.7.19; AZ, Blick, NZZ, TA, 10.9.19; AZ, 27.9.19; Blick, 13.11.19; Blick, TA, 30.11.19
- 77) CS Immobilienstudie 2021; Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; AZ, 18.1.20; AZ, LT, 5.3.20; TA, 10.3.20; SoZ, 15.3.20; AZ, 1.4.20; Blick, 7.4.20; TA, 8.4.20; SoZ, 12.4.20; Blick, 15.4.20; LT, 20.4.20; Blick, 4.5.20; AZ, 20.5.20; AZ, 30.5.20; NZZ, 10.6., 3.7., 9.7.20; CdT, 7.8.20; Blick, 10.8.20; NZZ, 19.8.20; CdT, 2.9.20; NZZ, 1.10.20; CdT, 9.10.20; Blick, NZZ, TA, 23.10.20; TA, 5.11.20; NZZ, 7.11.20; TA, 13.11., 16.11.20; SGT, 20.11.20; So-Bli, 22.11.20; NZZ, 25.11.20; TA, 4.12.20; LT, TA, 15.12.20; Blick, 16.12.20; NZZ, 17.12.20; TA, 31.12.20
- 78) Verhandl. B.vers., 1990, V. S. 104 (Motion Leuenberger, sp. ZH), 133 (Postulat Weder, Idu, BS) und 150 (Motion Zimmerli); Amtl. Bull. NR, 1990, S. 1262 (Postulat Longet); Verhandl. B.vers., 1990, V. S. 132 (Motion Vollmer)
- 79) NZZ vom 31.5.91
- 80) Blick, 12.2.14; SoZ, 16.2.14; TA, 1.7.14; SO, 6.7., 5.10., 19.10.14; CdT, 21.10.14; BaZ, 27.10.14