

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>19.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Immobilienmarkt, Referenzzinssatz</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Ackermann, Nadja  
Beer, Urs  
Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Flückiger, Bernadette  
Frick, Karin  
Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Hirter, Hans  
Müller, Eva  
Rinderknecht, Matthias  
Strohmann, Dirk  
Zumofen, Guillaume

## Bevorzugte Zitierweise

Ackermann, Nadja; Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Flückiger, Bernadette; Frick, Karin; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Müller, Eva; Rinderknecht, Matthias; Strohmann, Dirk; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Immobilienmarkt, Referenzzinssatz, 1991 – 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 19.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Grundlagen der Staatsordnung</b>	1
Rechtsordnung	1
Privatrecht	1
Kriminalität	1
<b>Wirtschaft</b>	1
Wirtschaftspolitik	1
Konjunkturlage- und politik	3
Geld, Währung und Kredit	3
Finanzmarkt	6
Geldpolitik	6
Makroprudenzielle Regulierung	7
Nationalbank	7
Banken	8
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	8
Verkehr und Kommunikation	8
Eisenbahn	8
Raumplanung und Wohnungswesen	9
Mietwesen	10
Bodenrecht	13
Wohnungsbau und -eigentum	16
<hr/>	
<b>Parteien, Verbände und Interessengruppen</b>	19
Parteien	19
Grosse Parteien	19

# Abkürzungsverzeichnis

<b>AHV</b>	Alters- und Hinterlassenenversicherung
<b>BöB</b>	Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen
<b>FK-NR</b>	Finanzkommission des Nationalrats
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>BFS</b>	Bundesamt für Statistik
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>SNB</b>	Schweizerische Nationalbank
<b>POG</b>	Postorganisationsgesetz
<b>FINMA</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
<b>FK-SR</b>	Finanzkommission des Ständerates
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>AIA</b>	Automatischer Informationsaustausch
<b>KMU</b>	Kleine und mittlere Unternehmen
<b>VAG</b>	Versicherungsaufsichtsgesetz
<b>SBB</b>	Schweizerische Bundesbahnen
<b>GwG</b>	Geldwäschereigesetz
<b>StGB</b>	Schweizerisches Strafgesetzbuch
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>SchKG</b>	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs
<b>KG</b>	Kartellgesetz
<b>FIDLEG</b>	Finanzdienstleistungsgesetz
<b>FINIG</b>	Finanzinstitutsgesetz
<b>RPG 2</b>	Revision Raumplanungsgesetz – 2. Etappe
<b>FCA</b>	Financial Conduct Authority
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>NWG</b>	National Working Group on CHF Reference Interest Rates
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight
<b>WEKO</b>	Wettbewerbskommission
<b>Fed</b>	Federal Reserve
<b>EZB</b>	Europäische Zentralbank
<b>GAFI (FATF)</b>	Groupe d'action financière (Financial Action Task Force)
<b>FinfraG</b>	Finanzmarktinfrastrukturgesetz
<b>AG</b>	Aktiengesellschaft
<b>BankG</b>	Bankengesetz
<b>L-QIF</b>	Limited Qualified Investor Fund
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

---

<b>AVS</b>	Assurance-vieillesse et survivants
<b>LMP</b>	Loi fédérale sur les marchés publics
<b>CdF-CN</b>	Commission des finances du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>OFS</b>	Office fédéral de la statistique
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>BNS</b>	Banque nationale suisse
<b>LOP</b>	Loi sur l'organisation de la Poste
<b>FINMA</b>	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
<b>CdF-CE</b>	Commission des finances du Conseil des Etats
<b>UE</b>	Union européenne
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>EAR</b>	Echange automatique de renseignements

<b>PME</b>	petites et moyennes entreprises
<b>LSA</b>	Loi sur la surveillance des assurances
<b>CFF</b>	Chemins de fer fédéraux suisses
<b>LBA</b>	Loi sur le blanchiment d'argent
<b>CP</b>	Code pénal suisse
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>LAT</b>	Loi sur l'aménagement du territoire
<b>CO</b>	Code des obligations
<b>LP</b>	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
<b>LCart</b>	Loi sur les cartels
<b>LSFin</b>	loi sur les services financiers
<b>LEFin</b>	Loi fédérale sur les établissements financiers
<b>LAT 2</b>	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire
<b>FCA</b>	Financial Conduct Authority
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>NWG</b>	National Working Group on CHF Reference Interest Rates
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight
<b>COMCO</b>	Commission de la concurrence
<b>Fed</b>	Federal Reserve
<b>BCE</b>	Banque centrale européenne
<b>GAFI</b>	Groupe d'action financière
<b>LIMF</b>	Loi sur l'infrastructure des marchés financiers
<b>SA</b>	Société anonyme
<b>LB</b>	Loi sur les banques
<b>L-QIF</b>	Limited Qualified Investor Fund
<b>PPE</b>	Propriété par étage

# 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.<sup>1</sup>

#### 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.<sup>2</sup>

**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.<sup>3</sup>

## Wirtschaft

### Wirtschaftspolitik

#### Wirtschaftspolitik

**BERICHT**  
DATUM: 31.12.2019  
GUILLAUME ZUMOFEN

#### Rétrospective annuelle 2019: Politique économique

En 2019, la politique économique helvétique a été influencée par la conjoncture mondiale morose. Si la balance commerciale de 2018 affichait un bilan fortement excédentaire, que le PIB 2018 croissait de 2,8 pour cent, ou encore que le tourisme connaissait une croissance positive de 3,8 pour cent en 2018, le spectre de la récession a terni les perspectives économiques en 2019. Des replis successifs du PIB et un indice manufacturier à la baisse ont poussé de nombreux acteurs économiques à faire du pied à la BNS pour une politique monétaire renforcée. La guerre commerciale sino-américaine et le Brexit ont logiquement pesé sur ces sombres perspectives économiques. C'est dans ce contexte que le message sur la **promotion économique 2020-2023** a été débattu. Les chambres ont revu à la hausse l'enveloppe initialement prévue de 373,1 à 389,8 millions de francs. Cette enveloppe est principalement destinée aux PME, au tourisme et aux exportations.

Toujours en rapport avec les tendances mondiales, trois aspects ont particulièrement résonné sous la coupole fédérale: les **PME et start-ups**, la durabilité et l'égalité, et le franc fort. Premièrement, un fonds d'innovation pour les start-ups et PME a été lancé afin de garder, en Suisse, le savoir-faire et les emplois issus de l'innovation. En parallèle, plusieurs objets ont attaqué le fardeau administratif et la réglementation qui

pèse sur les entreprises helvétiques. L'objectif de ces objets est de garantir la compétitivité et le dynamisme de la place économique suisse. Le Parlement, ainsi que le Conseil fédéral, ont reconnu l'importance des PME dans le tissu économique helvétique et la nécessité d'alléger leur charge administrative. La majorité des objets sur le sujet ont été adoptés.

Deuxièmement, l'initiative populaire «**Entreprises responsables – pour protéger l'être humain et l'environnement**» a engendré des débats fleuves dans les chambres fédérales. Le Conseil fédéral proposait le rejet de l'initiative populaire et du contre-projet indirect, issu de la modernisation du droit de la société anonyme (SA), estimant que l'un et l'autre étaient trop excessifs et mettaient en danger la prospérité helvétique. Alors que le Conseil national a maintenu sa proposition de contre-projet indirect, le Conseil des Etats a adopté une motion d'ordre renvoyant l'objet en commission pour une nouvelle analyse. Ce renvoi intervient après une ultime intervention du Conseil fédéral qui proposait la mise en consultation d'un projet de loi sur les rapports de durabilité en cas de refus de l'initiative et du contre-projet indirect. D'aucuns ont accusé la droite libérale de repousser le débat à l'aube des élections d'octobre 2019. En outre, la modernisation du droit de la société anonyme a partiellement concrétisé les revendications de la grève féministe et des femmes du 14 juin. En effet, les chambres ont adopté des **quotas de femmes** dans les directions et les conseils d'administrations. Les entreprises concernées ont cinq années pour atteindre ces quotas, qui ne s'accompagnent néanmoins d'aucune sanction.

Troisièmement, le franc fort a continué de secouer l'économie. Une initiative populaire «**Stop à l'îlot de cherté – pour des prix équitables**» a été déposée. Si le Conseil fédéral rejoint les préoccupations des initiants, il a soumis un contre-projet indirect, estimant que les mesures préconisées rataient leur cible. Dans le même temps, plusieurs objets ayant pour objectif de tacler l'îlot de cherté helvétique ont été débattus au Parlement. Bien que l'objectif fut similaire, ces objets ont pris des chemins variés comme la simplification des procédures de contrôle liées au principe du Cassis-de-Dijon, la modification de la loi sur les cartels (LCart), la baisse ou la suppression de la franchise-valeur dans le tourisme d'achat, ou encore la modernisation des contrôles de douane. Au final, les chambres et le Conseil fédéral se sont appuyés sur l'initiative populaire, pas encore débattue en chambre, pour rejeter ces objets.

Une troisième initiative populaire a bousculé la politique économique helvétique. Cette initiative, dite «initiative correctrice», veut interdire les **exportations de matériel de guerre** vers les pays en guerre civile ou qui ne respectent pas les droits de l'homme. Elle découle d'une motion PBD qui visait l'élargissement de la base démocratique des exportations d'armes.

Toujours avec un regard vers l'extérieur, les investissements directs étrangers sur le sol helvétique ont également été au cœur des débats. La publication de deux rapports et une motion ont questionné le risque des investissements directs étrangers pour la sécurité nationale. Alors que la motion a été adoptée, la frange libérale du Parlement s'est dressée contre toutes mesures protectionnistes.

En parallèle, le curseur des débats a aussi ciblé le marché intérieur suisse. La **révision de la loi sur les marchés publics** (LMP), l'adoption de l'accord sur les marchés publics de l'OMC et plusieurs objets sur les marchés fermés de la Confédération ont participé directement ou indirectement au débat sur les marchés publics. Les risques de concurrence déloyale provoqués par les entreprises publiques a été au cœur des discussions et, lors de la révision de la LMP, une conférence de conciliation a été nécessaire pour trouver un accord.

D'autres thématiques ont également été débattues en 2019. D'abord, la Suisse a conclu un accord de libre-échange avec les pays du Mercosur. L'agriculture helvétique et le camp rose-vert – qui a pointé du doigt un manque de respect de l'environnement et des droits de l'homme dans ces pays – ont fortement critiqué cet accord. Puis, le statut de trust a été introduit dans l'ordre juridique helvétique. Une motion qui force les plateformes commerciales à avoir un domicile de notification en Suisse a également été adoptée. Cette mesure a pour objectif de renforcer l'application du droit suisse en ligne. Ensuite, la lutte contre les faillites abusives a été enclenchée. Une modification de la loi sur les poursuites et la faillite (LP) était à l'agenda. Finalement, la COMCO a été fortement mise à contribution avec une amende pour accords de soumission illicites pour le cartel de la construction routière dans le canton des Grisons, un accord à l'amiable pour des accords verticaux illicites pour Stöckli Swiss Sport SA et une analyse de l'éventuel rachat d'UPC par Sunrise.<sup>4</sup>

## Konjunkturlage- und politik

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.<sup>5</sup>

## Geld, Währung und Kredit

### Geld, Währung und Kredit

Le parlementaire Alex Farinelli (plr, TI) estime que l'écart entre le taux d'intérêt moratoire, fixé à 5 pour cent par le code des obligations (CO), et le taux d'intérêt du marché très bas depuis plusieurs années est disproportionné. Il préconise donc de **fixer le taux d'intérêt moratoire chaque année**.

Le Conseil fédéral s'est opposé à la motion. Il a indiqué que la consultation de l'avant-projet de la motion 08.3169 avait permis de déterminer qu'un intérêt moratoire variable n'était pas adapté en Suisse. Il recommande donc de maintenir un taux fixe, garant de la tradition juridique helvétique.

La **motion** a été **rejetée** tacitement par le **Conseil national**.<sup>6</sup>

## Rétrospective annuelle 2021 : Crédit et monnaie

En 2021, le Conseil fédéral, autant que les parlementaires, se sont évertués à renforcer l'**attractivité de la place financière** helvétique. Afin de toucher la cible, le Conseil fédéral a tiré plusieurs flèches. D'abord, le gouvernement a soumis une **réforme de l'impôt anticipé**. Cette réforme supprime l'impôt anticipé de 35 pour cent sur le revenu des intérêts. L'objectif est de dynamiser l'émission d'obligations en Suisse. Ensuite, la réforme de l'impôt anticipé répond à la volonté, émise en 2009 par le PLR, de supprimer les droits de timbre sur l'émission sur le capital-propre. L'acceptation de la réforme de l'impôt anticipé a donc enterré le projet de loi fédérale sur les droits de timbre. Finalement, la création, par l'intermédiaire de la nouvelle loi sur les placements collectifs, d'un nouveau type de fonds «Limited Qualified Investor Funds» (L-QIF), doit booster également l'attractivité de la place financière helvétique.

En revanche, ni la majorité des parlementaires, ni le Conseil fédéral, n'ont rajouté la **finance durable**, comme corde à l'arc de l'attractivité de la place financière helvétique en 2021. Alors que de nombreux objets ont été déposés pour examiner une modulation du droit de timbre basée sur des critères de compatibilité climatique, pour établir les opportunités et modalités pour le renforcement de l'information sur la durabilité des investissements financiers, pour envisager une taxe incitative sur les transactions financières nuisibles au climat, ou encore pour interdire la distribution de dividendes ou le rachat d'actions pour les entreprises dont les investissements ne sont pas compatibles avec les objectifs climatiques – ils ont tous été soit rejetés, soit retirés. D'ailleurs, la politique monétaire de la BNS, en terme de durabilité, a été fortement critiquée dans la presse. A l'opposé, une motion pour expliciter le devoir fiduciaire relatif à la prise en compte des risques climatiques et la décision de la FINMA d'obliger la publication des rapports sur les risques que les changements climatiques font peser sur l'activité de l'entreprise ont permis de faire quelques pas timides en direction de la finance durable.

Le secteur bancaire a également été au centre de l'attention. D'un côté, la **privatisation de PostFinance**, avec la refonte de la loi sur l'organisation de La Poste (LOP) a fait couler beaucoup d'encre. Cette modification devrait permettre à PostFinance d'accorder des hypothèques et crédits. Le Parlement est à l'aube d'un intense débat. D'un autre côté, la révision partielle de la **loi sur les banques** (LB) est passée comme une lettre à la poste au Parlement.

Comme traditionnellement depuis quelques années, le **bénéfice de la BNS**, de CHF 21 milliards en 2020, a attisé les convoitises. Des voix ont résonné, sous la Coupole fédérale, pour renforcer la générosité de la BNS, face à la crise économique et financière du Covid-19. Ces voix se sont notamment appuyées sur le bénéfice généré par la BNS grâce au levier des intérêts négatifs. Cette année, ces voix ont connu un écho certain. Une nouvelle clé de répartition pour les cantons et la Confédération a été validée, et la volonté d'utiliser le bénéfice de la BNS pour renflouer l'AVS a été

considérée. Par contre, la proposition du canton du Jura d'utiliser ce bénéfice pour dynamiser la stratégie énergétique 2050 a été balayée.

Sans faire trembler les murs du Parlement, la thématique d'une **assurance suisse contre les tremblements de terre** s'est à nouveau imposée sur l'agenda parlementaire. La proposition, de la Commission de l'environnement, de l'aménagement, du territoire et de l'énergie du Conseil des États (CEATE-CE) d'instaurer une assurance avec un système d'engagements conditionnels a fissuré les certitudes parlementaires. En effet, alors qu'une motion et une initiative cantonale, pour la création d'une assurance tremblement de terre obligatoire, ont été rejetées par le Parlement, la proposition de la CEATE-CE a séduit les parlementaires.

Pour finir, dans les détails, le Parlement a adopté la loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Il s'agit d'une version édulcorée car les avocats, notaires et fiduciaires ne seront pas assujettis à la LBA. Pour sa part, la BNS a mis en exergue l'explosion des risques de capacité financière sur les marchés hypothécaires et immobiliers.

Dans la presse helvétique, la politique monétaire, les banques, la bourse et les assurances privées n'ont représenté, en moyenne, qu'environ 6 pour cent des articles de presse liés à la politique helvétique. Aucune évolution notoire, en comparaison avec les années précédentes, n'est à signaler (cf. figure 1 sur l'évolution des médias 2021 en annexe).<sup>7</sup>

BERICHT  
DATUM: 31.12.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

## Rétrospective annuelle 2022 : Crédit et monnaie

Alors que, depuis plusieurs années, le Conseil fédéral et le Parlement continuaient d'alimenter la locomotive financière helvétique, l'année 2022 a été marquée par les nombreux freins tirés, soit par la population, soit par la majorité du Parlement, soit par le Conseil fédéral. En d'autres termes, malgré de nombreux projets de réforme, l'année 2022 a été marquée par une perte de vitesse des réformes liées à la place financière et aux banques helvétiques.

Premièrement, la population helvétique a refusé la suppression du droit de timbre et la réforme de l'impôt anticipé. Lors de deux **votations populaires**, les Suisses et Suissesses ont sanctionné les vellétés de la droite et du gouvernement de supprimer progressivement la totalité des droits de timbre. Le PLR avait clamé, en 2009 déjà, son ambition d'abolir l'ensemble des trois droits de timbre afin de renforcer l'attractivité économique de la Suisse. Le 13 février 2022, 62.7 pour cent des citoyens et citoyennes helvétiques ont refusé une suppression du droit de timbre d'émission sur le capital propre. Le PS, les Verts et les syndicats ont saisi le référendum pour soumettre cette réforme du droit de timbre à la population, et mené la bataille avec une campagne qui interrogeait les votant.e.s sur «A qui profite la suppression du droit de timbre d'émission sur le capital propre?». Dans les urnes, les citoyens et citoyennes helvétiques ont, toutes régions confondues, rejeté la réforme à plus de 60 pour cent. Puis, le 25 septembre 2022, 52.01 pour cent des citoyens et citoyennes helvétiques ont rejeté la modification de la loi fédérale sur l'impôt anticipé. Cette **réforme de l'impôt anticipé**, prévoyait notamment la suppression du droit de timbre de négociation sur les obligations et exonérait les placements suisses de l'impôt anticipé. Lors de cette campagne, une impression de déjà-vu a dominé les débats. L'analyse APS des journaux indique que ces deux votations ont dynamisé les thématiques liées au marché financier et aux banques. En comparaison, en 2022, ces deux thématiques ont capturé plus de 5 pour cent des articles sur la politique, alors qu'ils ne représentent, de 2016 à 2021, qu'environ 3 pour cent. Il est notamment possible de noter un pic en janvier-février 2022. Lors de la campagne sur la votation du 13 février, la presse helvétique a consacré 7 pour cent de ses articles sur la politique à ces thématiques. A l'inverse, la campagne de votation du 25 septembre n'a pas généré un autant grand trafic. «Seulement» 4.6 pour cent de ces articles sur la politique ont traité de la thématique des marchés financiers et des banques. Ce relativement faible pourcentage, en comparaison avec la campagne du 13 février, s'explique par la prépondérance des campagnes sur la réforme de l'AVS21 et sur l'initiative populaire sur l'élevage intensif qui ont phagocyté la campagne. Au final, ces deux rejets successifs de la population ponctuent un feuillet de plus de dix années sur la suppression des droits de timbre.

Deuxièmement, la majorité du Parlement, et le Conseil fédéral, ont successivement balayé toutes les vellétés d'ajouter des wagons au train de la **finance durable** helvétique. Tout d'abord, le Parlement a rejeté plusieurs objets qui visaient une plus

grande transparence sur l'impact des portefeuilles des investisseurs institutionnels sur le changement climatique, une politique financière compatible avec les impératifs environnementaux de la gouvernance, une veille micro- et macroprudentielle des risques financiers liés au changement climatique et la création d'un comité d'éthique pour évaluer les décisions d'investissements de la Banque nationale suisse (BNS). Pour sa part, comme en 2021, le Conseil fédéral a confirmé qu'il préconisait l'autorégulation de la finance helvétique avec un rôle uniquement subsidiaire pour l'État et non régulateur. Finalement, afin de maintenir le wagon de la finance durable sur les rails de la politique helvétique, un groupe de cinq parlementaires d'horizons politiques différents (Verts, Vert'libéraux, PS, Centre et PLR) ont déposé cinq motions identiques pour dynamiser les investissements écologiques grâce à une banque publique helvétique. Si le Conseil fédéral a déjà affirmé son scepticisme, le dossier sera traité dans les chambres en 2023.

Troisièmement, le Parlement a rejeté la privatisation de PostFinance. Alors que le Conseil fédéral a soumis un prototype de révision partielle de la Loi sur l'organisation de la Poste (LOP), avec comme objectifs de lever d'abord l'interdiction à PostFinance d'octroyer des crédits et des hypothèques, puis de **privatiser PostFinance**, l'ensemble du Parlement a préféré un retour au Conseil fédéral, plutôt qu'une réforme expérimentale. Autant au Conseil des États, qu'au Conseil national, tous les partis politiques ont fustigé cette révision de la LOP.

Quatrièmement, le bénéfice de la BNS a déraillé et a forcé les politiciens et politiciennes à ralentir leur appétit financier. La perte estimée d'environ CHF 150 milliards pour la **BNS**, pour l'année 2022, est due essentiellement aux positions en monnaies étrangères déficitaires, avec la guerre en Ukraine en toile de fond. Cette perte, inédite depuis 2008, a refroidi les politicien.ne.s suisses. De ce fait, le Conseil national a notamment rejeté une initiative parlementaire pour affecter les bénéfices de la BNS à la mise en œuvre de la politique énergétique 2050 et une motion pour clarifier la fonction de la réserve pour distributions futures dans le bilan de la BNS. En parallèle, cette perte a provoqué des maux d'estomac aux argentiers cantonaux qui avaient pris l'habitude de bénéficier de cette manne financière supplémentaire.

Cinquièmement, l'économie et la presse helvétique ont salué la fin des **taux négatifs**. La conjoncture économique mondiale, la hausse des prix des biens et services, avec notamment les prix de l'énergie, et les conséquences économiques de la crise du Covid-19, ont forcé la BNS à rehausser son taux directeur, d'abord de 0.50 points en avril 2022, puis de 0.75 points en septembre 2022, et à nouveau de 0.5 points en décembre 2022 mettant un terme à la situation inédite des taux négatifs. Le taux directeur de la BNS fini donc l'année 2022 à 1 pour cent. Cette hausse était pressentie dès le début de l'année. D'un côté, cela a confirmé qu'en 2022 l'**inflation** semble avoir détrôné le franc fort sur la liste des préoccupations de la BNS. Après avoir percuté la parité au printemps 2022, le franc a continué son appréciation face à l'euro. Il flirtait avec les 95 centimes à la fin de l'été 2022. D'un autre côté, la hausse du taux directeur de la BNS a mis sous pression le marché hypothécaire helvétique. Les taux hypothécaires n'ont cessé de croître et l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) s'est inquiétée d'une surchauffe du marché immobilier. A partir de là, la BNS a forcé la main du Conseil fédéral pour réactiver le volant anticyclique sectoriel de fonds propres qui avait été désactivé en mars 2020, face à la crise du Covid-19.

Sixièmement, la **transparence financière** a été au cœur des débats en 2022. Pour commencer, les révélations sur les clients Crédit Suisse et les «Suisse Secrets» ont posé la question de la liberté de la presse concernant la place financière. Puis, la guerre d'agression de la Russie en Ukraine a mis le secteur bancaire helvétique sous les feux des projecteurs. Si le Conseil fédéral a d'abord été critiqué pour son attentisme, il a fini par s'aligner sur les sanctions occidentales. Ensuite, Pierin Vincenz, ex-dirigeant de la banque Raiffeisen Suisse, a été condamné pour gestion déloyale, abus de confiance et faux dans les titres. Est-ce que cette sanction marque un tournant dans les relations de la finance avec la justice? Finalement, plusieurs objets liés à la transparence ont également été débattus au Parlement. La Berne fédérale a ainsi accepté des postulats sur le traçage des transactions financières en crypto-monnaies, sur la responsabilisation des cadres supérieurs des établissements financiers helvétiques et sur le renforcement des efforts de transparences des flux financiers. En outre, le Conseil national a validé l'extension de l'échange automatique de renseignements relatif aux comptes financiers (EAR) avec douze États supplémentaires.

Pour finir, la révision partielle de la loi sur la surveillance des assurances (LSA) est arrivée à destination. Elle a été adoptée par les deux chambres. Pour sa part, le Conseil fédéral a mis sur les rails la modification de la loi sur les infrastructures des marchés financiers (LIMF). L'objectif est l'équivalence boursière, à moyen terme, avec l'Union européenne (UE).<sup>8</sup>

## 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 déposé 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 établissements 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 indiqué que ces différents points avaient déjà été traités lors des travaux de construction de la nouvelle LSFin. Le postulat a été classé car le Parlement ne l'a pas examiné dans le délai imparti de deux années.

## Geldpolitik

### BERICHT

DATUM: 21.12.2016  
GUILLAUME ZUMOFEN

La suppression du taux plancher a créé énormément de remous au sein de l'Assemblée fédérale. Plusieurs postulats, notamment sur les taux négatifs, la gouvernance de la BNS, le rôle du franc suisse ou encore le tourisme d'achat ont été déposés. Le Conseil fédéral a adopté un **rapport sur la politique monétaire** qui traite ces différentes questions. La conclusion est simple: la politique monétaire de la BNS est efficace. En effet, la BNS possède les instruments nécessaires pour garantir la stabilité des prix et les bases légales qui régissent sa gouvernance sont adéquates.<sup>9</sup>

### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 27.10.2018  
GUILLAUME ZUMOFEN

Alors que la Financial Conduct Authority (FCA) britannique a annoncé la fin du taux LIBOR d'ici à fin 2021, un **groupe de travail national sur les taux d'intérêt de référence** (NWG) recommande aux banques et aux assurances d'utiliser désormais le taux de référence **SARON (Swiss Average Rate Overnight)**. Ce taux, lancé en 2009, est basé sur des opérations garanties et des transactions réelles via la plateforme de négoce SIX.<sup>10</sup>

### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 10.01.2019  
GUILLAUME ZUMOFEN

Face à une croissance mondiale ralentie et des prévisions conjoncturelles pessimistes, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de **maintenir le cap de sa politique monétaire expansionniste**. Une revalorisation des taux d'intérêt n'est donc pas à l'ordre du jour. Cette politique monétaire s'aligne également sur les décisions récentes de la Réserve fédérale américaine FED et de de la Banque centrale européenne (BCE) qui ont décidé de ne pas rehausser leur taux d'intérêt.<sup>11</sup>

### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 10.02.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

D'après de nombreux économistes, la situation conjoncturelle de la Suisse n'impose plus des taux directeurs négatifs. Par conséquent, la Banque nationale suisse (BNS) devrait annoncer un **rehaussement des taux directeurs d'ici mars 2023** au plus tard. Cette évolution est notamment le fruit d'une hausse des taux de la Réserve fédérale aux Etats-Unis (Fed) et de la Banque centrale européenne (BCE). Néanmoins, d'autres observateurs prédisent que la BNS va essayer de repousser cette échéance afin d'éviter de mettre une pression supplémentaire à la hausse sur le franc. En effet, une hausse des taux directeurs renforcerait l'attractivité du franc suisse qui navigue déjà proche de la parité avec l'euro.<sup>12</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 16.06.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Face à une inflation galopante, et donc à la hausse des prix de biens et services qui ne sont pas directement impactés par la guerre en Ukraine ou les conséquences économiques de la crise du Covid-19, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de **rehausser son taux directeur** de 0.50 points. Après sept années de stabilité, le taux directeur est passé de -0.75 à **-0.25**. Ce premier pas en direction de la fin des taux négatifs a surpris la sphère financière et économique helvétique. Même si certains observateurs se hasardaient à prédire une hausse prochaine du taux directeur, les plus perspicaces annonçaient une hausse pour septembre 2022, et d'uniquement 0.25 points. Au final, cette décision de politique monétaire a été non seulement accueillie chaleureusement par l'économie suisse, mais a également permis de renforcer la crédibilité et l'indépendance de la BNS. De son côté, le président de la direction générale, Thomas Jordan, a confirmé que ce relèvement du taux avait pour objectif de lutter contre l'inflation, et qu'il était possible que «d'autres relèvements de taux soient nécessaires à moyen terme pour lutter contre l'inflation».<sup>13</sup>

### 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**.<sup>14</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 26.01.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

L'anticipation des investisseurs sur l'inflation, les problèmes d'approvisionnement depuis la crise du Covid-19 et la hausse du prix de l'énergie, notamment induite par la guerre en Ukraine, ont entraîné des mouvements sur le marché international des capitaux. Ces mouvements ont forcé **le marché immobilier à revoir à la hausse les taux hypothécaires**. Ainsi, les taux hypothécaires à 5 et 10 ans ont quitté le plancher. Par exemple, les taux fixes à 5 ans se négociaient en moyenne vers 1,34% en avril 2022, alors qu'ils se négociaient en moyenne à 1,01% en avril 2021. Cette tendance à la hausse a attisé les craintes des propriétaires et enflammé les débats sur le marché immobilier helvétique. Dans cette optique, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a partagé ses craintes d'une surchauffe du marché immobilier. Elle s'est opposée à un relâchement en matière d'octroi de crédits hypothécaires afin d'éviter la création d'une bulle immobilière en Suisse. D'après la Finma, de nombreux facteurs suggèrent une «surévaluation des biens immobiliers». En parallèle, la Banque nationale suisse (BNS) a demandé au Conseil fédéral de réactiver le volant anticyclique sectoriel de fonds propres et de le porter à 2.5%. Ce volant anticyclique avait été désactivé en mars 2020 afin d'offrir aux banques plus de latitude dans l'octroi de crédits pour répondre à la crise économique et financière du Covid-19. Le Conseil fédéral a accepté de **réactiver le volant anticyclique** car les incertitudes liées à la crise du Covid-19 ont majoritairement disparu. Cette décision doit donc permettre de ralentir la surchauffe du marché de l'immobilier.<sup>15</sup>

### Nationalbank

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 01.09.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

Début septembre 2021, la Banque nationale suisse (BNS) a mis sous les projecteurs **l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier**. En effet, au bénéfice d'une chute du taux d'intérêt, le prix des maisons et des appartements en PPE ont explosé ces dernières années. Plus précisément, **le risque de capacité financière a augmenté**. Alors que les coûts assumés par l'emprunteur ne doivent, théoriquement, pas dépasser un tiers de son revenu. Une hausse du taux d'intérêt à hauteur de 4 à 5 pour cent mettraient potentiellement en difficulté la moitié des emprunteurs. Face à ce risque croissant, la possibilité de réactivation du volant anticyclique, qui force les banques à augmenter leurs fonds propres, a été mis sur la table. Lors d'une conférence de presse, la BNS a mis un terme aux spéculations à la fin du mois. Le volant anticyclique n'a pas été réactivé. Par contre, la BNS a indiqué suivre attentivement l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier.<sup>16</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 22.09.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Afin de contrer la pression inflationniste, la Banque nationale suisse (**BNS**) a rehaussé son taux directeur de 75 points de base. Le taux directeur, à partir du 23 septembre 2022, est donc de 0.5 pour cent. Cette décision **met un terme à la situation inédite**, depuis 2015, **des taux négatifs**. En plus d'un frein à l'inflation, cette décision devrait avoir deux conséquences majeures: les banques commerciales ne devront plus payer des taux négatifs lorsqu'elles déposent des liquidités à la BNS et les taux hypothécaires devraient prendre l'ascenseur.<sup>17</sup>

## Banken

**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%.<sup>18</sup>

## Infrastruktur und Lebensraum

### Verkehr und Kommunikation

#### Eisenbahn

**MOTION**  
DATUM: 16.03.2021  
BERNADETTE FLÜCKIGER

Eine im Februar 2021 eingereichte Motion der FK-SR verlangte, dass der Bundesrat die Verschuldungsobergrenze der SBB vorübergehend anhebt, damit es bei den bereits fortgeschrittenen **Immobilienprojekten der SBB** zu keinem Marschhalt komme. Die Kommission befürchtete, dass dem Bund bei einem Stopp wichtige Ertragseinbussen drohen würden und auch die Sanierung der SBB-Pensionskasse negativ tangiert würde. Dieser Motion vorausgegangen war ein Entscheid der SBB, circa 40 ihrer Immobilienprojekte aufgrund der angespannten finanziellen Situation vorübergehend zu stoppen.

Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Motion. Er erläuterte, dass die strategischen Ziele für die SBB dem Parlament respektive der zuständigen Kommission jeweils vorgelegt würden. Mit der Konsultation über die strategischen Ziele 2019-2022 sei das Parlament folglich über die aktuell geltende Begrenzung der verzinslichen Nettoverschuldung informiert worden. Die Sistierung der Investitionen in einige Immobilienprojekte seien Teil von Sparmassnahmen gewesen, welche die SBB als Reaktion auf die Verschlechterung ihrer finanziellen Lage aufgrund der Covid-19-Krise vorgenommen habe. Ende Februar 2021 habe die SBB jedoch bereits kommuniziert, dass diese sistierten Projekte dank einer Änderung der Finanzierungsmodalitäten bei Beschaffungen nun doch teilweise realisiert werden könnten. Die temporäre Anhebung ihrer Verschuldungsobergrenze sei somit nicht nötig, meinte der Bundesrat, da vorübergehende Überschreitungen bereits möglich seien. Eine dauerhafte Anpassung der Verschuldungsobergrenze werde er überdies in den nächsten Jahren prüfen.

In der ständerätlichen Debatte in der Frühjahrssession 2021 meldeten sich mehrere gegenüber der Motion positiv eingestellte Parlamentarierinnen und Parlamentarier zu Wort. So argumentierte beispielsweise Olivier Français (fdp, VD), dass das Problem der Verschuldung bei der SBB und weiteren Eisenbahnunternehmen akut sei und dass der Bundesrat mit der Annahme der Motion gezwungen würde, dem Parlament Vorschläge zu unterbreiten, wie mit diesem Problem umgegangen werden solle. Eva Herzog (sp, BS) fügte an, dass es wichtig sei, in der coronabedingten Krise antizyklisch zu handeln. Stefan Engler und Andrea Gmür-Schönenberger wiesen überdies darauf hin, wie wichtig diese SBB-Immobilienprojekte auch für verschiedene Gemeinden und Städte seien, zum Beispiel durch die Schaffung von Arbeitsplätzen oder durch Steuereinnahmen. Verkehrsministerin Sommaruga ihrerseits bat um Ablehnung der Motion und warnte davor, diese Obergrenze zukünftig zu weit zu erhöhen. Man könne nämlich nicht davon ausgehen, dass es in der Immobilienwirtschaft immer nur gute Phasen geben werde. Die Worte von Sommaruga vermochten den Ständerat aber nicht zu überzeugen. Er stimmte der Motion mit 30 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen deutlich zu.<sup>19</sup>

Im Gegensatz zum Ständerat lehnte der Nationalrat die Motion «**Kein Stopp der Immobilienprojekte der SBB, damit dem Bund und der Wirtschaft keine zukunftsweisenden und rentablen Projekte entgehen**» der FK-SR in der Sommersession 2021 stillschweigend ab. Zuvor hatte die vorberatende FK-NR im Mai 2021 mitgeteilt, dass sie das Anliegen der Motion als bereits erfüllt ansehe.<sup>20</sup>

## Raumplanung und Wohnungswesen

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Jahresrückblick 2022: Raumplanung und Wohnungswesen

Die Entwicklungen im Themenbereich **Wohnungswesen** waren 2022 stark geprägt von der steigenden Inflation und vom russischen Angriffskrieg in der Ukraine. So kam es nach Jahren eines Booms an den Immobilienmärkten aufgrund des Anstiegs der Leit- und Hypothekarzinsen zu einer **Trendwende am Immobilienmarkt**. Aufgrund der gestiegenen Hypothekarzinsen war es nach langer Zeit an den meisten Orten in der Schweiz wieder attraktiver, ein Wohnobjekt zu mieten, als ein gleichwertiges Objekt zu kaufen. Obwohl die Preise für Wohneigentum vorerst weiter stiegen, gab es erste Anzeichen dafür, dass die Nachfrage nach Wohneigentum abnehmen und der Wohneigentumsmarkt sich nach langer Boom-Zeit etwas abkühlen könnte. Die Bewegungen am Wohneigentumsmarkt waren auch medial sehr präsent, wie die APS-Zeitungsanalyse zeigt: Insbesondere über den Sommer, als die Hypothekarzinsen zum ersten Mal stark anstiegen, wurde in den nationalen Zeitungen oft über dieses Thema berichtet.

Der Krieg führte derweil auch zu **höheren Energiepreisen**, weshalb Verbände einen Nebenkostenschok beim nächsten Abrechnungstermin befürchteten und Mieterinnen und Mietern rieten, ihre Akontozahlungen freiwillig zu erhöhen oder Geld auf die Seite zu legen. Dabei kam es auch vereinzelt zu Zwist zwischen Mietenden und Vermieterschaft, etwa bei Diskussionen um die Verwaltungspauschale auf Nebenkostenabrechnungen. Bis zum Jahresende wurden im Parlament einige Vorstösse eingereicht, mit denen die Auswirkungen der steigenden Energiepreise für Mieterinnen und Mieter abgefedert werden sollten. Zudem erarbeitete der Bundesrat Verordnungen mit Massnahmen, die er im Falle von schweren Gas- oder Strommangellagen beschliessen könnte. Darunter befindet sich auch eine Temperaturobergrenze für Innenräume, was Fragen zu möglichen Klagen von Mietenden aufwarf.

Beim **Mietrecht** blieben die Fronten auch im Jahr 2022 verhärtet: Linke Anliegen blieben im Parlament allesamt chancenlos (Po. 21.3759; St.Iv 21.316; Pa.Iv. 20.449; Mo. 20.4031; Pa.Iv. 21.476). Auch für die bürgerliche Parlamentsmehrheit waren allerdings höchstens kleine Änderungen umsetzbar. Die von der RK-NR aufgrund von parlamentarischen Initiativen vorgelegten Vorlagen zur Stärkung der Kompetenzen der Vermieterschaft bei Untermietverhältnissen, zur Senkung der Hürden für Kündigungen von Mietverhältnissen wegen Eigenbedarf) oder zur Lockerung von Formvorschriften bei gewissen Mietvertragsänderungen stiessen allerdings mit Ausnahme des Entwurfs zu den Formvorschriften sowohl in der Vernehmlassung als auch in der Kommission selber auf einigen Widerstand. Der Bundesrat empfahl sie zur Ablehnung. Überdies scheiterte ein Versuch des Bundesrates, die verhärteten Fronten rund um das Mietrecht mit einem runden Tisch und allen relevanten Verbänden zu lösen.

Auch in anderen Politikbereichen im Wohnungswesen gab es kaum Einigkeit. Eine zuerst vom Nationalrat angenommene Motion der RK-NR über eine Wiederaufnahme der parlamentarischen Revisionsarbeiten am Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) scheiterte im Ständerat. Virulent wurde zudem die **Abschaffung des Eigenmietwerts** diskutiert: Der Nationalrat kam nach langer Debatte zum Schluss, dass die aktuelle Vorlage nur schwer finanzierbar und kaum mehrheitsfähig sei, und schickte sie zurück an seine WAK. Die Räte lehnten zudem zwei gleichlautende Motionen (Mo. 22.3817; Mo. 22.3862) der SVP zur Abschaffung des Eigenmietwerts für Rentnerinnen und Rentner ab. Das Bundesgericht wiederum hiess eine Beschwerde gegen eine Eigenmietwert-Härtefallregelung im Tessiner Steuergesetz gut, was auch Auswirkungen auf andere Kantone mit ähnlichen Regelungen haben dürfte.

Weniger umstritten war 2022 die **Raumplanung**, wo es dem Ständerat unter der Leitung seiner UREK nach längerer Zeit wohl gelang, eine mehrheitsfähige Vorlage für die **zweite**

**Etappe der RPG-Revision** zu zimmern. An diesem Revisionsvorhaben hatten die Räte seit 2015 erfolglos gearbeitet. Herzstück der neuen Vorlage ist ein Stabilisierungsziel der Gebäudezahl ausserhalb der Bauzone, das mit verpflichtenden kantonalen Richtplänen, Abbruchprämien für Bauten ausserhalb der Bauzone und Sanktionen für Kantone, die das Stabilisierungsziel nicht einhalten, erreicht werden soll. Ausserdem soll den Kantonen zusätzlicher Spielraum eingeräumt werden, damit diese in der Raumplanung ihren kantonalen oder regionalen Eigenheiten besser Rechnung tragen können. Dieser RPG2-Entwurf wurde in der kleinen Kammer einstimmig angenommen. Der Ständerat hatte den Entwurf als indirekten Gegenentwurf zur Landschaftsinitiative ausgestaltet, die er deutlich zur Ablehnung empfahl.

Neben der RPG-Revision beschäftigte sich das Parlament mit weiteren Vorstössen betreffend **Bauten ausserhalb von Bauzonen**. Beide Räte überwiesen eine Motion, die eine Verjährung illegaler Bauten ausserhalb der Bauzonen nach 30 Jahren fordert. Eine Motion, mit welcher die Schaffung dezentraler kantonalen Behörden zur Bearbeitung von Anträgen für Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen hätte erlaubt werden sollen, wurde jedoch vom Ständerat abgelehnt. Schliesslich war das Bauen ausserhalb der Bauzone verglichen mit den anderen Themen im Bereich Raumplanung auch am meisten in den nationalen Zeitungen präsent.<sup>21</sup>

### Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.11.1992  
DIRK STROHMANN

Gemäss dem Bundesamt für Statistik **erhöhten sich die Mietpreise** in dem Zeitraum von November 1991 bis November 1992 um durchschnittlich 5.8 Prozent, wobei sich das Wachstum in der zweiten Halbjahresperiode gegenüber der ersten verlangsamte und sowohl bei alten und neuen (vor oder nach 1947 erstellten) Wohnungen in beiden Halbjahresperioden jeweils 2.6 Prozent betrug. Von den im November 1992 erfassten über 110'000 Mietpreisen blieben gut zwei Drittel stabil, ein Drittel stieg an und 1 Prozent ging zurück.<sup>22</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.05.1993  
DIRK STROHMANN

Das Sinken des Hypothekarzinses schlug sich bis Mitte des Jahres noch nicht auf die **Mietpreise** nieder. Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik (BfS) stiegen die Mieten von November 1992 bis Mai 1993 gesamthaft um 2,6%. In der vorangegangenen Halbjahresperiode hatte der Anstieg 2,8% betragen. Auf das Jahr gesehen, d.h. von Mai 1992 bis Mai 1993 erhöhten sich die Mietpreise generell um 5,4%. Die Teuerungsraten lagen bei alten und neuen, d.h. vor bzw. nach 1947 erstellten Wohnungen, annähernd gleich hoch. Im genannten Zeitraum schlugen die Mietkosten bei 35% der erfassten 110'000 Mietpreise auf, bei 64% blieben sie stabil und bei 1% sanken sie. Die bislang vom BfS halbjährlich erhobene Mietpreisstatistik wird ab August 1993 im Rahmen des revidierten Konsumentenpreisindex nach einer neuen Methode berechnet und nicht mehr separat publiziert.<sup>23</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1994  
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheiken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheiken 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.<sup>24</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1995  
EVA MÜLLER

Die **Mieten** stiegen 1995 im schweizerischen Landesdurchschnitt gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1994 und Dezember 1995 um 2%.<sup>25</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1996  
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete stiegen die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt auch 1996 noch an. Zwischen Dezember 1995 und Dezember 1996 betrug der Anstieg 0,9%.<sup>26</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1997  
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete blieben die **Mieten** im Vergleich Dezember 1996 und Dezember 1997 genau **gleich hoch**.<sup>27</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1998  
URS BEER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete **blieben** die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt zwischen Dezember 1997 und Dezember 1998 mit einem Anstieg von weniger als 0,1% **stabil**.<sup>28</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 28.11.2007  
MARLÈNE GERBER

Ende September 2006 beschloss der Bundesrat, die geplante **Mietrechtsrevision** aufgrund der äusserst kontroversen Vernehmlassungsantworten vorläufig **nicht weiter zu verfolgen**. Anstelle einer Revision setzte er Ende November 2007 eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft, welche unter anderem vorsah, die Mietzinse an den durchschnittlichen Zinssatz für die inländischen Hypothekarforderungen zu koppeln. Damit wurde die Abkehr von der Abstützung der Mietzinse auf die Hypothekarzinsätze der jeweiligen Kantonalbanken und die Einführung eines allgemein gültigen Referenzzinssatzes beschlossen.<sup>29</sup>

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

Ende Oktober beschloss der Bundesrat eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht. Neu soll der **Referenzzinssatz** durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert des Durchschnittzinssatzes für inländische Hypothekarforderungen angepasst werden. Damit löst die neue Regelung die seit 2008 geltende, und von der breiten Öffentlichkeit als kompliziert und bürokratisch wahrgenommene Methode ab, die erst eine Mietzinsanpassung vorsah, wenn sich der Durchschnittzinssatz um mindestens 0,25 Prozentpunkte (oder ein Mehrfaches davon) vom erstmalig gemessenen Wert im Jahr 2008 von 3,43 Prozent wegbewegte. Diese Regelung war ursprünglich als Zwischenlösung bis zur Verabschiedung der Mietrechtsrevision gedacht gewesen. Angesichts des Scheiterns der Revision im Jahr 2010 forderte der Schweizerische Mieterverband im Berichtsjahr eine Anpassung, da sich die geltende Rundungsregel aufgrund des seit der Einführung im 2008 stark gesunkenen Zinsniveaus für die Mieter nachteilig auswirke. Die Neuregelung trat per 1.12.11 in Kraft und führte sogleich zu einer ersten Zinssenkung im 2011 von 2,75 auf 2,5 Prozent.<sup>30</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 18.08.2014  
MARLÈNE GERBER

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionsmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.<sup>31</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**DATUM: 02.06.2015  
MARLÈNE 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.<sup>32</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**DATUM: 21.09.2015  
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegt das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.<sup>33</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.06.2017  
MARLÈNE 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.<sup>34</sup>

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.<sup>35</sup>

## 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.<sup>36</sup>

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.<sup>37</sup>

**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 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Schliesslich sollen die Kantone neu für die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte zuständig sein, in denen Ausländer Immobilien erwerben können.<sup>38</sup>

**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.<sup>39</sup>

**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.<sup>40</sup>

**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.<sup>41</sup>

**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.<sup>42</sup>

**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.<sup>43</sup>

**BUNDESRAATSGESCHÄFT**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 Wohnimmobiliengesellschaften 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.<sup>44</sup>

## Wohnungsbau und -eigentum

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 Realmatch360, 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.<sup>45</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 14.05.2021  
ELIA HEER

Im Mai 2021 veröffentlichte die Blick-Zeitung Recherchen, gemäss denen die **Lex Koller im Kanton Bern in mehreren Fällen nur mangelhaft umgesetzt worden sei**. Ausländerinnen und Ausländer dürfen im Kanton Bern wegen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) nur unter strengen Auflagen Grundstücke erwerben. Konkret dürfen ausländische Personen nur ein Grundstück erwerben, das maximal 1000 Quadratmeter gross ist und nicht mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche aufweist. Der Blick zeigte nun aber Beispiele, in denen

reiche Russen, Omani oder Neuseeländer in Ferienorten wie Grindelwald, Gstaad oder Brienz entweder zu grosse oder zu viele Grundstücke erworben hatten. Die lokalen Behörden würden derweil «bei Bewilligungen beide Augen zudrücken, Ausnahmen zur Regel werden lassen und Auflagen nicht kontrollieren», so der Blick. SP-Nationalrätin Jacqueline Badran (sp, ZH) reagierte in dem Zeitungsartikel empört über die Entdeckungen und zeigte sich überzeugt, dass diese nur die Spitze des Eisbergs seien. Sie forderte eine Verbesserung der Umsetzung der Lex Koller und drohte ansonsten mit einer Volksinitiative. Auch die Nationalräte Martin Candinas (mitte, GR) und Erich von Siebenthal (svp, BE) kamen im Zeitungsartikel zu Wort und forderten, dass die bestehenden Gesetze besser eingehalten werden.<sup>46</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.12.2021  
ELIA HEER

Die **Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt** waren **2021** vor allem durch den weiterhin starken **Anstieg der Preise für Wohneigentum** geprägt. Gemäss dem neuen Immobilienindex des BFS, dem sogenannten Wohnimmobilienpreisindex (IMPI), stiegen die Immobilienpreise in drei der vier Quartale zwischen Q4 2020 und Q3 2021 um über 2 Prozent. Einzig im Q1 2021 resultierte ein kleiner Rückgang von 0.1 Prozent. Laut den Berechnungen von Wüest Partner stiegen die Preise insgesamt sogar um über 7 Prozent. Der Preisanstieg war nicht in allen Segmenten gleich ausgeprägt. Während die Preise für Wohneigentum anstiegen, gerieten diejenigen für Geschäftsimmobilien eher unter Druck – nicht zuletzt wegen der Covid-19-Pandemie, welche den Trend hin zu Online-Shopping noch verstärkte. Doch auch innerhalb der Kategorie der Wohnimmobilien gab es markante Unterschiede im Preisanstieg. Beispielsweise konnten grosse regionale Unterschiede beobachtet werden. So stiegen die Preise in den grossen Städten deutlich stärker als auf dem Land. Im Vergleich der Liegenschaftstypen fiel der Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern gegenüber dem Preisanstieg von Eigentumswohnungen stärker aus.

Tatsächlich wurde der Höhenflug der Preise sowohl von Angebots- als auch von Nachfrageseite befeuert. Die **Nachfrage** nach Wohneigentum blieb 2021 trotz der steigenden Preise ungemindert hoch. Der Hauptgrund dafür waren die weiterhin extrem tiefen Zinsen. Zwar erreichten die Hypothekarzinsen im April aufgrund aufflackernder Inflationsängste kurzfristig einen Zwei-Jahres-Höchststand. Doch der hypothekarische Referenzzinssatz verblieb dennoch das ganze Jahr 2021 bei 1.25%. Dank den tiefen Hypothekarzinsen wirkten die immer höheren Preise von Wohnimmobilien verhältnismässig wenig abschreckend. Auch die Covid-19-Pandemie hatte laut Expertinnen und Experten einen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Da deutlich mehr Menschen im Homeoffice arbeiteten, änderten sich für viele die Wohnbedürfnisse. Für viele Menschen hatte das Wohnumfeld nach Monaten im Lockdown oder im Homeoffice einen höheren Stellenwert bekommen. Ausserdem waren viele trotz den grossen pandemiebedingten Einschnitten nicht finanziell schlechter gestellt. Im Gegenteil, da es weniger Möglichkeiten gab, Geld auszugeben, hatten viele sogar mehr Ersparnisse, welches sie bereit waren, für einen Wohneigentumskauf einzusetzen.

Das **Angebot** an Wohneigentum vermochte derweil auch 2021 nicht mit der Nachfrage mithalten. Aufgrund der Schweizer Raumplanung blieb Bauland rares Gut. In den letzten zwei Jahren wurden deutlich weniger Baubewilligungen ausgestellt als noch in den zwei Jahren zuvor. So stiegen die Preise für Bauland alleine von Mitte 2020 bis Mitte 2021 im Mittel um 6 Prozent. Mitunter der grösste Faktor für das knappe Angebot von Wohneigentum waren jedoch institutionelle Anleger wie Pensionskassen. Sie verspürten im Tiefzinsumfeld einen hohen Anlagedruck und waren deshalb bereit, hohe Preise für Bauland zu zahlen, um an die stabilen Renditen im Immobilienbereich zu gelangen. Pensionskassen müssen ihr Geld jedoch langfristig anlegen und investierten deshalb nur in den Bau von Mietwohnungen. Bauherren von Eigentumswohnungen sind zudem im Nachteil, da ihnen die Banken bei derart hohen Baulandpreisen seltener Baukredite vergeben, weil ihnen das Risiko zu gross ist, dass keine Abnehmerinnen oder Abnehmer gefunden werden können. Auch das sogenannte «Buy-to-let» – also das Aufkaufen von Wohneigentum durch private, wohlhabende Käuferinnen und Käufer, die ihr Geld in Immobilien anlegen ohne die Absicht, selbst darin zu wohnen –, trug zu einer Verknappung des Angebots bei. «Buy-to-let»-Praktiken waren bis 2019 stark angestiegen, wurden durch die Pandemie aber wieder etwas gebremst. Doch auch die Covid-19-Pandemie trug zur Verknappung des Angebots bei. Erstens löste die Pandemie Störungen in den Lieferketten und vermehrte Einsparungen gegen Bauvorhaben wegen der Lärmbelastung aus. Beides hatte eine zusätzliche Verringerung der Bautätigkeit zur Folge. Und zweitens verkauften weniger ältere Leute ihre Häuser, da sie den Umzug in ein Altersheim scheuten. Insgesamt sank die durch das BFS erhobene

Leerwohnungsziffer 2021 zum ersten Mal seit elf Jahren wieder – von 1.72 auf 1.54 Prozent.

2021 wurden aufgrund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auch einige **Warnungen vor einer Blasenentwicklung** laut. Der teuerungsbereinigte Preis von Einfamilienhäusern egalisierte im Herbst das Rekord-Level von 1989. Damals war kurz darauf eine grosse Preiskorrektur und eine Immobilienkrise gefolgt. Die Vermögen von Herrn und Frau Schweizer stiegen 2021 im Mittel auf mehr als das Siebenfache der Jahreseinkommen – hauptsächlich wegen der steigenden Immobilienpreise und den in der Pandemie unter Druck geratenen Löhne. Die Hypothekarverschuldung betrug in der Schweiz über 150 Prozent des BIP, was sowohl im internationalen als auch im historischen nationalen Vergleich einen hohen Wert darstellt. Der Vizepräsident der Nationalbank, Fritz Zurbrugg, äusserte gegen Ende des Sommers seine Sorge zur aktuellen Situation und warnte vor einer möglichen Preiskorrektur. Er sehe Anzeichen für eine nicht nachhaltige Kreditvergabe. Tatsächlich zeigte der im September veröffentlichte Finanzstabilitätsbericht der SNB, dass bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen auf 3 Prozent rund ein Fünftel der Personen, welche im letzten Jahr ein Haus gekauft hatten, in Finanzierungsschwierigkeiten geraten könnten, da bei ihnen die Amortisations-, Unterhalts- und Zinskosten einen Drittel des Einkommens übersteigen würden. Der UBS-Bubble Index stieg im Sommer auf 1.90 Punkte und kam damit der Blasenzone ab 2 Punkten gefährlich nahe. Kurz darauf begann er aufgrund der starken Wirtschaftsleistung jedoch wieder zu fallen und betrug im dritten Quartal nur noch 1.34 Punkte. Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark verblieb im gleichen Quartal auf 3.3 Punkten, was einem «mittleren Risiko» entspricht. Dass das Risiko einer Immobilienblase nicht grösser ist, hat laut der Sonntagszeitung mit verschiedenen Faktoren zu tun: erstens hielten Expertinnen und Experten einen starken Zinsanstieg für unwahrscheinlich – und selbst wenn, sollten die meisten Eigenheimbesitzerinnen- und -besitzer aufgrund der strikten Tragbarkeitshürden bei der Hypothekvergabe einen Anstieg verkraften können. Zweitens seien die Konjunkturaussichten positiv. Drittens begannen die meisten Immobilienkrisen damit, dass Banken in Schieflage gerieten, was derzeit in der Schweiz nicht drohe. Schliesslich sei eine starke Preiskorrektur aufgrund des knappen Angebots von Wohneigentum sehr unwahrscheinlich.

Die Schweizer Zeitungen berichteten häufig über die Preisanstiege auf dem Immobilienmarkt und monierten dabei insbesondere, dass dadurch Wohneigentum für einen grossen Teil der Bevölkerung unerschwinglich geworden sei. Dies habe jedoch nicht nur mit den Preisen zu tun sondern insbesondere auch mit den in der Schweiz sehr strikten regulatorischen Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden, so die NZZ. Kein anderes Land in Europa sei so restriktiv in der Vergabe von Hypotheken wie die Schweiz und insbesondere junge Leute hätten Mühe, sich ein Haus zu kaufen.<sup>47</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 21.06.2022  
ELIA HEER

Im Juni 2022 wurde die **Wohntraumstudie 2022** von MoneyPark, alaCasa und Helvetia veröffentlicht. Für die Studie waren 1'001 Personen zu ihren Wohnräumen befragt worden. Eine Hälfte der befragten Personen lebte dabei in Mietverhältnissen, die andere in einem Eigenheim. Die Studie bestätigte Trends aus früheren Jahren. So blieb beispielsweise der ländliche Raum der beliebteste Wohnraum. 48 Prozent gaben an, am liebsten auf dem Land wohnen zu wollen, 31 Prozent sprachen sich bei dieser Frage für die Agglomeration und 21 Prozent für die Stadt aus. Die beliebteste Wohnform unter den Befragten war das freistehende Einfamilienhaus. Ganze 51 Prozent gaben an, am liebsten in einem solchen Haus wohnen zu wollen, während nur 25 Prozent eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus präferierten. Rund 46 Prozent der Studienteilnehmer und -teilnehmerinnen möchten sich gerne eine (weitere) Wohnimmobilie kaufen. Dies scheiterte bisher meistens daran, dass noch kein geeignetes Objekt auf dem Markt gefunden wurde (58%). 49 Prozent gaben derweil die zu hohen Kaufpreise als Grund an.<sup>48</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 10.11.2022  
ELIA HEER

2022 kam viel Bewegung in den Schweizer **Immobilienmarkt**. Die wohl grösste Änderung war der **Zinsanstieg** und dessen Auswirkungen. Aufgrund der steigenden Inflation erhöhte die Nationalbank die Leitzinsen – zuerst von -0.75 Prozent auf -0.25 Prozent im Juni und dann im September auf 0.5 Prozent. Dieser Anstieg führte auch zu einem markanten Anstieg der Hypothekarzinsen. Zehnjährige Festhypotheken wurden zu Beginn des Jahres laut MoneyPark noch mit Zinsen von 1.35 Prozent verkauft. Im Oktober stiegen die Zinsen für die gleiche Festhypothek zwischenzeitlich auf 3.84

Prozent. Aufgrund des Anstiegs der Preise von Festhypotheken stieg die Nachfrage nach variablen Hypotheken – also Hypotheken, die alle drei oder sechs Monate an das geltende Zinsniveau angepasst werden. Solche Hypotheken nutzten seit 1. Januar 2022 den SARON als Referenzsatz. Der SARON löste damit den zuvor benutzten LIBOR als Referenzsatz für Hypotheken mit variablem Zins ab. Die Zürcher Kantonalbank berichtete, dass der Anteil von SARON-Hypotheken bei den neu vergebenen Hypotheken zwischen Januar und April von rund 20 Prozent auf über 50 Prozent angestiegen war. SARON-Hypotheken verblieben bis Mitte September auf unter 1 Prozent, doch mit dem Ende der Negativzinsen der Nationalbank stiegen auch ihre Zinsen an. Ab Mitte Oktober betragen die Zinsen auf SARON-Hypotheken rund 1.4 Prozent.

Die tiefen Zinsen hatten in den letzten Jahren entscheidend zum Boom auf dem Immobilienmarkt beigetragen. Doch aufgrund des Zinsanstiegs war der **Kauf von Immobilien nicht mehr automatisch billiger als deren Miete**. Eine im November veröffentlichte Auswertung der Immobilienberatungsfirma lazi zeigte, dass es seit der Zinswende aufgrund der hohen Hypothekarzinsen in den meisten Gemeinden attraktiver war, ein Objekt zu mieten, als es zu kaufen. Zu den steigenden Zinsen kam hinzu, dass der Stellenwert vom Wohnen nach der Pandemie wieder abgenommen habe, wie eine Umfrage der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner ergab. So nahm Auswertungen zu Suchabos von Wüest und Partner zufolge denn auch die Nachfrage nach Wohneigentum ab. Dennoch stiegen die **Preise für Wohneigentum** insgesamt weiter an, laut lazi im dritten Quartal 2022 um 1.4 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 5.5 Prozent gegenüber dem dritten Quartal von 2021. Doch lazi schätzte die Lage im Oktober so ein, dass der Immobilienboom bald zu Ende kommen werde, auch wenn dies gegenüber dem Zinsanstieg verzögert passiere. Die Zürcher Kantonalbank ging – ebenfalls im Oktober – davon aus, dass die Preise weiterhin steigen werden, jedoch weniger stark als bisher.

Auch der **Mietmarkt** kam 2022 in Bewegung. Zwar blieb der hypothekarische Referenzzinssatz, der als Orientierung für die Berechnung der Mieten dient, trotz der Zinswende unverändert auf 1.25 Prozent und damit auf dem gleichen Stand wie seit März 2020. Der Grund dafür ist, dass der Referenzzinssatz berechnet wird, indem der Durchschnitt aller laufenden Hypothekarkredite ausgerechnet wird. Da in der Schweiz rund 80 Prozent der Hypotheken eine feste Laufzeit von durchschnittlich rund fünf Jahren haben, wird sich der Anstieg der Hypothekarzinsen erst in einigen Jahren vollständig auf den Referenzzinssatz auswirken. Dennoch stiegen die Mietpreise 2022 deutlich an – hauptsächlich wegen des reduzierten Angebots. Gemäss Wüest Partner gingen die Leerstände von Mietobjekten seit 2020 um 22 Prozent zurück. Hauptproblem sei die niedrige Bautätigkeit, welche laut Wüest Partner rund 15 Prozent höher liegen müsste, damit die Nachfrage gedeckt werden könne. Laut der Credit Suisse seien in den vergangenen zwei Jahren rund 4'800 Baubewilligungen weniger ausgestellt worden als im gleichen Zeitraum davor. Auch die starke Netto-Zuwanderung habe einen Anteil daran, dass das Angebot an Mietwohnungen knapper werde. Für Mieterinnen und Mieter drohten neben steigenden Mietzinsen zudem auch noch höhere Nebenkosten – dies wegen dem Anstieg der Energiepreise im Zuge des Ukrainekrieges.<sup>49</sup>

## Parteien, Verbände und Interessengruppen

### Parteien

#### Grosse Parteien

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 Hypothekarkbank** vor.<sup>50</sup>

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN  
DATUM: 31.05.1991  
MATTHIAS RINDERKNECHT

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) Analyse APS des journaux 2019 – Politique économique

5) Communiqué de presse CF du 02.09.2019

- 6) BO CN, 2021, p.658
- 7) Analyse APS des journaux 2021 – Crédit et monnaie
- 8) Analyse APS des journaux 2022 – Crédit et monnaie
- 9) Communiqué de presse
- 10) LZ, 27.10.18; AZ, 22.11.18; AZ, SGT, 1.12.18
- 11) TA, 8.1.19; AZ, NZZ, TA, 10.1.19; AZ, 15.1.19; LT, 13.2.19; SGT, 5.3.19; NZZ, 13.3.19; LT, SGT, 22.3.19
- 12) LT, 10.2.22; NZZ, 19.2.22; AZ, 21.2.22
- 13) Lib, 12.5.22; LT, Lib, 20.5.22; Lib, 24.5.22; CdT, 28.5.22; LT, Lib, 14.6.22; AZ, Blick, LT, 17.6.22; Blick, 18.6.22; SoZ, 19.6.22; 24H, 20.6.22; 24H, CdT, LT, WOZ, 23.6.22; WOZ, 14.7.22
- 14) AZ, BaZ, LT, NZZ, SGT, 22.6.18
- 15) Communiqué de presse BNS du 26.01.2022; LT, 12.1.22; NZZ, 13.1.22; CdT, 27.1.22; 24H, Blick, Lib, 9.2.22; LT, 2.3.22; Blick, 25.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, NZZ, 6.4.22; NZZ, 29.4.22
- 16) LT, NZZ, 1.9.21; NZZ, 2.9., 16.9.21; AZ, LT, NZZ, 24.9.21; Blick, 1.10.21
- 17) Communiqué de presse BNS du 22.09.2022; TG, 19.9.22; 24H, LT, 20.9.22; 24H, 21.9.22; AZ, LT, 22.9.22; AZ, LT, Lib, NZZ, Republik, TA, 23.9.22; SoZ, 25.9.22
- 18) 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
- 19) AB SR, 2021, S. 270 ff.
- 20) AB NR, 2021, S. 1043; Medienmitteilung FK-NR vom 12.5.21
- 21) APS-Zeitungsanalyse 2022 – Raumplanung und Wohnungswesen
- 22) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 2, S. 49 f.; vgl. auch NZZ, 6.2.93.
- 23) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 7, S. 56 f.
- 24) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
- 25) BFS, Landesindex der Wohnmiete, Basis Mai 1993, Bern 1995.
- 26) BFS, Landesindex der Wohnmiete, Bern 1996. Vgl. Lit. „Bundesamt für Statistik (1996). Ergebnisse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung, Mai 1993 – Mai 1996.“
- 27) BFS, Landesindex der Wohnmiete, Bern 1997.
- 28) BFS, Landesindex der Wohnmiete, Bern 1998.
- 29) Medienmitteilung WBF vom 28.11.07
- 30) Medienmitteilung des Bundesrates und des EVD vom 26.10.11; NZZ, 20.8., 27.10. und 2.12.11.
- 31) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.lv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14
- 32) 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
- 33) AB NR, 2015, S. 1710 ff.
- 34) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 35) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20
- 36) AB NR, 1999, S. 1970 ff. und 2221 f.
- 37) AB SR, 2001, S. 25 f.
- 38) BBl, 2002, S. 4640; BÜZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.
- 39) BBl, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.
- 40) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBl, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.
- 41) Presse vom 22.2.13; Lit. BAK; Lit. BHP.
- 42) Mo. 13.3976; AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.
- 43) 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
- 44) Medienmitteilung BR, EJPd und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15
- 45) 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
- 46) Blick, 10.5., 11.5., 14.5., 15.5., 10.6.21
- 47) LT, 14.1.21; NZZ, 15.1.21; Blick, 22.1.21; AZ, 30.1.21; So-Bli, 14.2.21; TA, 17.2.21; NZZ, 18.2.21; TA, 2.3.21; Lib, NZZ, TG, 3.3.21; TA, 20.3.21; Blick, 22.3.21; NZZ, TA, 25.3.21; NZZ, 7.4., 19.4., 21.4.21; Blick, 24.4.21; LT, 28.4.21; NZZ, TA, 7.5.21; NZZ, 21.5., 18.6.21; SoZ, 20.6., 4.7.21; TA, 10.7.21; NZZ, 15.7., 16.7.21; AZ, 19.7.21; NZZ, 11.8.21; TA, 1.9.21; AZ, 2.9.21; SoZ, 12.9.21; NZZ, 14.9.21; AZ, 29.9.21; NZZ, 1.10.21; AZ, TA, 29.10.21; NZZ, 4.11.21; NZZ, 12.11.21; TA, 15.11.21
- 48) Wohnraumstudie 2022
- 49) Blick, 3.1.22; AZ, NZZ, 6.1.22; NZZ, TA, 27.1.22; NZZ, 1.2.22; TA, 8.2., 10.2., 12.2.22; So-Bli, 27.2.22; NZZ, 2.3.22; Blick, NZZ, 24.3.22; AZ, 30.3.22; TA, 31.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, TA, 6.4.22; NZZ, 29.4.22; Blick, 2.5.22; AZ, NZZ, 3.5.22; SoZ, 8.5.22; AZ, 9.5.22; Blick, 13.5.22; NZZ, 28.5.22; Blick, NZZ, 1.6.22; AZ, Blick, NZZ, 3.6.22; So-Bli, 12.6.22; SoZ, 19.6., 10.7.22; TA, 30.7.22; SoZ, 31.7.22; NZZ, 6.8.22; TA, 11.8.22; AZ, 12.8.22; TA, 19.8.22; AZ, 13.9.22; TA, 15.9.22; Blick, LT, NZZ, 30.9.22; So-Bli, 9.10.22; 24H, 11.10.22; NZZ, 12.10., 13.10.22; TA, 24.10., 27.10.22; Blick, LT, TA, 10.11.22
- 50) NZZ vom 31.5.91