

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

Rückblick auf die 51. Legislatur: Raumplanung und Wohnungswesen

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Rückblick auf die 51. Legislatur: Raumplanung und Wohnungswesen, 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 18.06.2025.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
WBK-SR	Kommission für Wissenschaft, Bildung und Kultur des Ständerats
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CSEC-CE	Commission de la science, de l'éducation et de la culture du Conseil des Etats

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Rückblick auf die 51. Legislatur: Raumplanung und Wohnungswesen

Autorinnen und Autoren: Elia Heer und Marlène Gerber

Stand: 17.08.2023

Bezeichnend für die oft nur langsam fortschreitenden Entwicklungen in der Raumplanung und im Wohnungswesen war, dass die beiden weitaus am intensivsten debattierten Geschäfte in diesem Themenbereich vorangegangenen Legislaturen entsprungen waren – und bislang (Stand August 2023) noch immer nicht zum Abschluss gekommen sind: In der 51. Legislatur unternahm das Parlament jedoch bedeutende Fortschritte bei der Regulierung des **Bauens ausserhalb der Bauzonen**. Mit dem mittlerweile dritten Entwurf zur zweiten Etappe der RPG-Teilrevision scheint eine tragfähige Lösung in Griffweite. Nach der Detailberatung des Nationalrats in der Sommersession 2023 gelangt der Entwurf nun in die Differenzbereinigung. Die Gesetzesanpassung soll auch als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gelten.

Ebenfalls nicht neu sind Diskussionen um die Abschaffung des Eigenmietwerts, aber auch hier passierte in der 51. Legislatur ein Entwurf die Detailberatung in beiden Räten. Nachdem der Nationalrat sich in der Sommersession 2023 unter anderem für eine vollständige **Abschaffung des Eigenmietwerts** ausgesprochen und die WBK-SR ihrem Rat daraufhin empfohlen hatte, an der Ausnahme der Reform für Zweitwohnungen festzuhalten, verspricht der Fortgang der Geschichte jedoch noch einiges an Spannung.

Während der Covid-19-Pandemie stritt sich das Parlament über die im Rahmen der Bekämpfung der Pandemie beschlossenen Massnahmen zur Schliessung der Geschäfte und die dadurch aufkommende Frage, ob die **Geschäftsmieten** während der Phase der Schliessung vollumfänglich geschuldet bleiben. Nachdem National- und Ständerat nach längerem Hin- und Her zwei entsprechenden Motionen zugestimmt hatten, die eine Lösung nach dem Schlüssel 40 Prozent zu Lasten der Mietenden und 60 Prozent zu Lasten der Vermietenden beinhaltete, waren sie in der Folge nicht auf die daraufhin vom Bundesrat ausgearbeitete Gesetzesanpassung eingetreten, womit das Anliegen erledigt war.

Auch die generelle legislative Blockade im Bereich der **Mietzinsgestaltung** hatte in der 51. Legislatur grösstenteils Bestand. So scheiterte auch eine zweite Motion der RK-SR, die eine ausgewogene Revision hatte erarbeiten lassen wollen. Während Anliegen der Mieterinnen und Mieter im Parlament allesamt chancenlos blieben, gelang es wenigen parlamentarische Initiativen von Seiten der Vermietenden, die erste Hürde zu nehmen, wobei die Vorstösse zur Kündigung wegen Eigenbedarfs und zur Untermiete auch innerhalb der Kommissionen umstritten waren. In der Herbstsession 2023 wird sich der Ständerat den Anliegen als Zweitrat annehmen. Nicht still stand hingegen die Rechtsprechung: Während der 51. Legislatur fällte das Bundesgericht verschiedene Urteile, so etwa zur Berechnung der Nettorendite, zur Beweislast bei Mietzinserhöhung und zur Härtefallklausel beim Eigenmietwert. Schlechte Nachrichten stellten für die Mietenden schliesslich die steigenden Mietzinsen dar: Unter anderem aufgrund der Inflation und der steigenden Hypothekarzinsen – Letzteres bekamen auch Immobilienbesitzerinnen und -besitzer deutlich zu spüren – stiegen die Mieten 2022 und 2023 deutlich an, ab Juni 2023 wurde dies durch den erstmaligen Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes noch verstärkt. Für Ende 2023 und 2024 wurden gar noch zusätzliche Erhöhungen des Referenzzinssatzes erwartet.

Erfolglos blieb nicht zuletzt auch die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, die verlangt hatte, dass im gesamtschweizerischen Durchschnitt jede zehnte neu gebaute Wohnung im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein soll. Im Februar 2020 wurde das Volksanliegen an der Urne abgelehnt. Daraufhin trat der indirekte Gegenvorschlag in

Kraft, der eine Aufstockung des Fonds de Roulement zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger für die nächsten zehn Jahre vorsieht.

Zu den Jahresrückblicken:

2020

2021

2022