Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Wohnpolitische Volksinitiativen auf Bundesebene in der Schweiz im 20. und 21. Jahrhundert: eine wirtschaftspolitische komparative Analyse

Verfasserin: Lips Kim Rose

Eingereicht bei: Dr. Dr. Urs Hausmann

Abgabedatum: 8. September 2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis V

Abbildungsverzeichnis VII

Tabellenverzeichnis VIII

Executive Summary IX

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 2

1.3 Hypothesen und methodisches Vorgehen 2

1.4 Abgrenzung 5

2. Theoretische Grundlagen 6

2.1 Staats- und verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen der Schweiz 6

2.1.1 Schweizerischer Föderalismus 6

2.1.2 Rechtsstellung des Bundes 7

2.1.3 Bundesverfassung 7

2.1.4 Kompetenzen Bund, Kantone und Gemeinden 7

2.2 Volksinitiativen auf Bundesebene 8

2.2.1 Rechtliche Voraussetzungen 8

2.2.2 Verfahren zur Einreichung von Volksinitiativen 9

2.2.3 Direkter und indirekter Gegenvorschlag 9

2.3 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren 9

2.3.1 Entwicklung Schweizer Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit 10

2.3.2 Stadt- und Landflucht der Schweiz 11

2.3.3 Demografische Entwicklung der Schweiz 12

2.3.4 Inflation und Teuerung der Schweiz 16

2.4 Das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton 17

3. Längsschnittanalyse 19

3.1 Analyse der einzelnen Volksinitiativen (A1-A12) 19

3.1.1 1953: «Schutz der Mieter und Konsumenten» [A1] 20
3.1.2 1962: «Bodenspekulation» [A2] 23
3.1.3 1967: «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes» [A3] .. 26
3.1.4 1970: «Förderung des Wohnungsbaus» [A4] 29
3.1.5 1972: «Für einen wirksamen Mieterschutz» [A5] 33
3.1.6 1978: «Gegen den Ausverkauf der Heimat» [A6] 36
3.1.7 1980: «Für Mieterschutz» [A7] 40
3.1.8 1981: «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» [A8] 43
3.1.9 1992: «Wohneigentum für alle» [A9] 46
3.1.10 1996: «Ja zu fairen Mieten» [A10] 50
3.1.11 2006: «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» [A11] 54
3.1.12 2015: «Mehr bezahlbare Wohnungen» [A12] 58
3.2 Einordnung 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton 61
4. Querschnittsanalyse 65
4.1.1 Abstimmungsergebnisse: Annahme als Ausnahme 66
4.1.2 Akteurskonstellationen und Initiativkomitees 67
4.1.3 Kostenmiete und Mieterschutz: Ein wiederkehrendes Muster 68
4.1.4 Vorkaufsrecht als bodenpolitisches Steuerungsinstrument 70
4.1.5 Zwischenfazit Querschnittsanalyse 72
5. Überprüfung der aufgestellten Hypothesen 73
5.1 Hypothese 1 73
5.2 Hypothese 2 74
5.3 Hypothese 3 76
5.4 Hypothese 4 77
6. Schlussbetrachtung 78
6.1 Fazit 78
6.2 Diskussion 81
6.3 Ausblick 82

Literaturverzeichnis 84

Rechtsquellen / Rechtsmaterialien..... 97

Anhang 105

Abkürzungsverzeichnis

AB	Amtliches Bulletin
Abb.	Abbildung
aBV	alt Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
AG	Aktiengesellschaft
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
ANAG	Bundesgesetz über Aufenthalt und Niederlassung der Ausländer
Art.	Artikel
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts
BBl	Bundesblatt
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BFS	Bundesamt für Statistik
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BGMM	Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BIP	Bruttoinlandprodukt
BK	Schweizerische Bundeskanzlei
BMM	Befristeter Missbrauchsbeschluss
BPR	Bundesgesetz über die politischen Rechte
Bst.	Buchstabe
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversorgung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizerfranken
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
DBG	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer
et al.	und andere
ETH	Eidgenössisch Technische Hochschule
EU	Europäische Union
EVP	Evangelische Volkspartei der Schweiz
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
FZA	Freizügigkeitsabkommen
GVG	Bundesgesetz über den Geschäftsverkehr der Bundesversammlung
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik

HLS	Historisches Lexikon der Schweiz
IV	Invalidenversicherung
KI	Künstliche Intelligenz
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MV	Mieterverband
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OR	Obligationenrecht
PdA	Partei der Arbeit
Pkt.	Punkt
RPG	Raumplanungsgesetz
S.	Seite
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
SNB	Schweizerische Nationalbank
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SRF	Schweizer Radio und Fernsehen
SVP	Schweizerische Volkspartei
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
WFG	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Zivilgesetzbuch

Gender Disclaimer

Zur besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Arbeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Alle Personenbezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen und beziehen sich gleichermassen auf alle Geschlechter.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz nach Staatsangehörigkeit, 1900-2024. 10
Abbildung 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Städten der Schweiz, 1920-2022 12
Abbildung 3: Entwicklung der Wachstumsrate der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz, 1900-2023 13
Abbildung 4: Veränderung der Alterspyramide der Schweiz 1900, 1950 und 2024 13
Abbildung 5: Entwicklung der Fertilitätsrate (durchschnittliche Kinderzahl pro Frau) in der Schweiz, 1900-2023 14
Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl Privathaushalte Total und nach Haushaltsgrössen, 1920-2050 15
Abbildung 7: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsfläche (in m²) in der Schweiz, vor 1919-2023 16
Abbildung 8: Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK), 1914-2024 17
Abbildung 9: Das 4-Quadranten-Modell 18
Abbildung 10: Zeitverlauf Volksinitiative A1 20
Abbildung 11: Zeitverlauf Volksinitiative A2 23
Abbildung 12: Zeitverlauf Volksinitiative A3 26
Abbildung 13: Zeitverlauf Volksinitiative A4 29
Abbildung 14: Zeitverlauf Volksinitiative A5 33
Abbildung 15: Zeitverlauf Volksinitiative A6 36
Abbildung 16: Zeitverlauf Volksinitiative A7 40
Abbildung 17: Zeitverlauf Volksinitiative A8 43
Abbildung 18: Zeitverlauf Volksinitiative A9 46
Abbildung 19: Zeitverlauf Volksinitiative A10 50
Abbildung 20: Zeitverlauf Volksinitiative A11 54
Abbildung 21: Zeitverlauf Volksinitiative A12 58
Abbildung 22: Einordnung der Volksinitiativen im 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton 62
Abbildung 23: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Städten der Schweiz, 1920-2022 75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Änderungen der rechtlichen Voraussetzungen für Volksinitiativen im Verlauf des 20. und 21. Jahrhunderts. 9
Tabelle 2: Übersicht analysierter Volksinitiativen auf Bundesebene..... 20
Tabelle 3: Übersicht Lancierungsjahre Volksinitiativen A1-A12..... 73

Executive Summary

Die Wohnungsknappheit stellt in der Schweiz seit Jahren eine zentrale gesellschafts- und wirtschaftspolitische Herausforderung dar. Angesichts steigender Mieten, tiefer Leerwohnungsziffern, steigender Baukosten und begrenzter Flächen gewinnt die Forderung nach verstärkten staatlichen Eingriffen an Bedeutung. Die vorliegende Arbeit untersucht zwölf wohnpolitische Volksinitiativen, die im 20. und 21. Jahrhundert auf Bundesebene eingereicht wurden und vergleicht deren historische Entwicklung mit den aktuellen wohnpolitischen Debatten.

Die Analyse zeigt eine klare historische Kontinuität: Über Jahrzehnte hinweg wiederholen sich die gleichen Themen: Mieterschutz durch Kostenmieten und verstärkten Kündigungsschutz, Eingriffe in den Bodenmarkt wie Vorkaufsrechte oder Beschränkungen beim Erwerb von Grundeigentum sowie die Förderung von Wohneigentum und gemeinnützigem bzw. preisgünstigem Wohnungsbau. Diese Schwerpunkte blieben konstant; neue Themen fanden kaum Eingang in die politische Agenda. Auch aktuelle Diskussionen auf Bundes- und Kantonsebene greifen weitgehend dieselben Inhalte auf. Mit Ausnahme der Zweitwohnungsinitiative von 2012 scheiterten sämtliche Vorlagen an der Urne, was mit den regionalen Disparitäten und der Struktur des Stimmvolks erklärbar ist. Die Untersuchung macht deutlich, dass wohnpolitische Volksinitiativen in erster Linie Symptome adressierten, ohne die strukturellen Ursachen steigender Wohnkosten zu beheben. Insbesondere die Ursache steigender Bodenpreise blieb weitgehend unbeachtet. Zudem zeigt sich, dass die Rahmenbedingungen ihres Entstehens eng mit der gesamtwirtschaftlichen Lage verbunden sind: Volksinitiativen traten regelmässig in Phasen erhöhter Inflation und starker Zuwanderung auf, während die Urbanisierung und das demografische Wachstum als Verstärker wirkten, jedoch kein eigenständiger Auslöser darstellten. Darüber hinaus verdeutlicht die Analyse, dass die Vielzahl privater und institutioneller Investoren den Umfang der Bautätigkeit massgeblich bestimmt; werden Renditeerwartungen eingeschränkt, sinkt die Neubautätigkeit, was die Knappheit zusätzlich verschärft.

Abschliessend zeigt die Analyse: Wohnpolitische Volksinitiativen machen seit Jahrzehnten dieselben Konfliktlinien sichtbar – zwischen Mietenden und Eigentümerschaft, zwischen Markt- und Regulierungslogik. Doch sie lösen die strukturellen Treiber der Wohnungsnot, insbesondere die Bodenpreise, nicht. Die Wohnungspolitik ist stark von politischer Polarisierung und wachstumsfeindlichen Positionen geprägt, die den Ausbau des Wohnungsangebots behindern. Entlastung gelingt nur durch integrative Ansätze, die Bodenpolitik, Raumplanung und Investitionsanreize verbinden.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz stellt ein komplexes und zunehmend relevantes Problem dar, das durch verschiedene sozioökonomische und strukturelle Faktoren verstärkt wird. Das anhaltende Bevölkerungswachstum und die fortschreitende Urbanisierung, verbunden mit inflationsbedingt steigenden Bau- und Lebenshaltungskosten, machen Boden zu einem immer knapperen Gut, was sich direkt in höheren Mietzinsen und Verkaufspreisen niederschlägt. Diese Entwicklungen haben das Thema in den vergangenen Jahren sowohl in der politischen Debatte als auch in der medialen Berichterstattung stark in den Vordergrund gerückt.

Jüngste politische Massnahmen unterstreichen die Brisanz: Die Annahme des Wohnraumförderungsgesetzes im Kanton Basel-Stadt hat eine neue Dynamik entfaltet. Sie verdeutlicht, dass die Bevölkerung den Handlungsbedarf und die Dringlichkeit im Bereich der Wohnraumversorgung klar anerkennt und bereit ist, entsprechende gesetzliche Massnahmen zu unterstützen. In Zürich, der bevölkerungsreichsten Region des Landes, wurden jüngst mehrere Volksinitiativen auf kantonaler und städtischer Ebene eingereicht (vgl. Anhang 1), während auf Bundesebene Wirtschaftsminister Guy Parmelin einen Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit vorgelegt hat. Im Juni 2025 begann zudem die Unterschriftensammlung für die jüngste wohnpolitische Volksinitiative auf Bundesebene «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)» (Bundeskanzlei BK, 2025s). Das gleichzeitige Auftreten solcher Massnahmen auf verschiedenen staatlichen Ebenen verdeutlicht, dass die Wohnungsknappheit ein soziales, wirtschaftliches und politisches Schlüsselproblem darstellt.

Ein zentraler Indikator für die angespannte Lage sind die aktuell ausserordentlich tiefen Leerwohnungsziffern[1]. 2024 betrug diese in Zürich 0,58%, in Bern 0,76%, in Basel 0,84%, in Lausanne 0,67% und in Genf 0,58% (Bundesamt für Statistik BFS, 2024f). Landesweit lag der Wert bei 1,08% (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_d). Gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner liegt die optimale Leerwohnungsziffer in der Schweiz bei rund 1,27%. Dieser Wert signalisiert ein Gleichgewicht

[1] Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der zum Stichtag 1. Juni leerstehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand, wie er im Vorjahr in der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) erfasst wurde (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_d). Berücksichtigt werden damit nur Wohnungen, die in der Statistik erfasst sind; die sogenannte «dunkle Leerwohnungsziffer» bleibt unberücksichtigt.

zwischen Angebot und Nachfrage, bei dem die Marktliquidität gesichert ist und die Wohnungspreise stabil bleiben (Weinert & Dubois, 2023). Die aktuellen Werte verdeutlichen die strukturelle Wohnungsknappheit und sind ein Erklärungsansatz dafür, weshalb das Thema gegenwärtig hohe politische Priorität hat und der Ruf nach mehr Staat immer lauter wird.

1.2 Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit verfolgt das Ziel, die wohnpolitischen Volksinitiativen auf Bundesebene in der Schweiz im 20. und 21. Jahrhundert systematisch zu untersuchen. Im Zentrum steht die Frage, ob aktuelle Debatten ein neuartiges Phänomen darstellen oder ob vergleichbare Fragestellungen bereits in früheren Volksinitiativen aufgegriffen wurden. Damit soll geprüft werden, inwiefern politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen die Lancierung solcher Volksinitiativen beeinflusst haben. Besonderes Augenmerk liegt auf strukturellen Faktoren wie Bevölkerungswachstum, Zuwanderung, Teuerung, Urbanisierung und demografischen Veränderungen. Es wird untersucht, ob diese Entwicklungen zentrale Voraussetzungen für die Entstehung wohnpolitischer Volksinitiativen darstellen oder ob entsprechende Vorstösse auch unabhängig davon initiiert wurden. Darüber hinaus wird analysiert, ob sich thematisch wiederkehrende Schwerpunkte erkennen lassen, die über verschiedene Zeitperioden hinweg eine Konstanz aufweisen und damit auf langfristige Problemlagen im Bereich der Wohnraumversorgung verweisen. Ziel ist es somit, sowohl strukturelle Zusammenhänge als auch thematische Muster zu identifizieren, die das Zusammenspiel von Wohnungsmarkt, Politik und Gesellschaft prägen. Auf dieser Grundlage soll ein Beitrag zum Verständnis der Dynamik wohnpolitischer Auseinandersetzungen in der Schweiz geleistet werden, der zugleich Rückschlüsse auf aktuelle und zukünftige Entwicklungen ermöglicht.

1.3 Hypothesen und methodisches Vorgehen

Die Analyse der wohnpolitischen Volksinitiativen auf Bundesebene erfolgt anhand folgender Hypothesen, die aus der historischen und aktuellen Entwicklung des Schweizer Wohnungsmarktes abgeleitet wurden:

- ***Hypothese 1:*** *Hohe Zuwanderungsraten in der Schweiz gehen systematisch mit der Lancierung wohnpolitischer Volksinitiativen auf Bundesebene einher.*
- **Hypothese 2:** *Die Landflucht und die damit verbundene Urbanisierung in der Schweiz verschärfen die Wohnungsnot und fördern die Initiierung wohnpolitischer Volksinitiativen.*

- ***Hypothese 3:*** *Das demografische Wachstum der Schweiz verändert die Wohnformen, steigert die Wohnungsnachfrage und beeinflusst die wohnpolitische Agenda nachhaltig.*
- **Hypothese 4:** *Phasen hoher Inflation und Teuerung in der Schweiz führen zu einer verstärkten Einreichung wohnpolitischer Volksinitiativen.*

Zur Überprüfung der Hypothesen wird eine umfassende Desk-Research-Methodik angewandt. Da die relevanten Informationen in öffentlich zugänglichen Quellen vorliegen, ist keine eigene Datenerhebung erforderlich. Die Analyse stützt sich auf öffentlich zugängliche Daten, insbesondere auf amtliche Statistiken, Publikationen des Bundesamts für Wohnungswesen, Parlaments- und Abstimmungsunterlagen sowie Volksinitiativetexte mitsamt politischen (z.B. Bundesblatt) und medialen (z.B. Zeitungsartikel) Begleitdokumenten. Sie berücksichtigt einen langen Untersuchungszeitraum von 1900 bis in die Gegenwart. Die Datenverfügbarkeit früherer Jahrzehnte zeigt nicht gleichermassen detaillierte und umfassende Informationen wie jüngere Jahrzehnte, daher werden die teilweise nur punktuellen und fragmentarische Daten entsprechend in der Analyse reflektiert und bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt. Die Untersuchung kombiniert zwei methodische Ansätze: eine Längsschnittanalyse, die die einzelnen Volksinitiativen als Fallstudien aufbereitet, sowie eine Querschnittsanalyse, welche Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Muster zwischen den Volksinitiativen herausarbeitet.

Längsschnittanalyse (deskriptive Analyse; von 1900 bis in die Gegenwart)

Die wohnpolitischen Volksinitiativen werden einzeln als Fallstudien aufbereitet. Berücksichtigt werden ausschliesslich jene Volksinitiativen, die tatsächlich zur Abstimmung gelangten und deren Schwerpunkt auf wohnpolitischen Fragestellungen lag. Die Grundgesamtheit umfasst zwölf wohnpolitische Volksinitiativen auf Bundesebene zwischen 1900 und 2024 (vgl. Kapitel 1.4). Jede Volksinitiative wird als eigenständige Analyseeinheit betrachtet. Die Untersuchung folgt einem einheitlichen Analyseraster, das eine systematische Vergleichbarkeit sicherstellt. Der erste Teil der Analyse ist faktenorientiert und rekonstruiert den Zeitverlauf der jeweiligen Volksinitiativen. Erfasst werden Sammelbeginn, Einreichungsdatum und Abstimmungsdatum, die in einem Zeitstrahl dargestellt werden. Anschliessend werden Initianten, Inhalt und Zielsetzung der Volksinitiativen beschrieben sowie die Empfehlung des Bundesrates und die Positionen der Befürworter- und Gegnerlager aufgearbeitet. Dieser Teil schliesst mit dem Abstimmungsergebnis und bildet die deskriptive Grundlage der Untersuchung. Darauf aufbauend liegt der Schwerpunkt der einzelnen Fallstudien auf der politisch-ökonomischen Kontextualisierung und

Einordnung. Dabei werden die politischen und volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Schweiz zum Zeitpunkt der Lancierung dargestellt und die von der Volksinitiative adressierten Problemstellungen aufgezeigt. Die Analyse orientiert sich am jeweiligen damaligen Wissensstand und an den zeitgenössischen Annahmen der beteiligten Akteure, ohne die Argumente retrospektiv zu bewerten. Auf diese Weise wird eine analytische Einordnung und Vergleichbarkeit ermöglicht. Um die ökonomischen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt einzuordnen, wird schliesslich das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton beigezogen. Jede Volksinitiative wird in jenem Quadranten verortet, in dem sie ihre primäre Wirkung entfaltet hätte; Rückkopplungen in die übrigen Teilmärkte werden nicht systematisch nachgezeichnet, indirekte Effekte nur punktuell erläutert. Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand Rechnung, dass jede Volksinitiative zwar auf ein spezifisches Ziel abzielt, ihre ökonomischen und volkswirtschaftlichen Folgen jedoch oftmals weit über die ursprüngliche Zielsetzung hinausreichen. Das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton bietet damit eine strukturierte Grundlage, um sowohl direkte als auch indirekte Auswirkungen systematisch zu analysieren und vergleichbar darzustellen. Das Modell dient dabei als analytischer Rahmen ohne Anspruch auf eine vollständige Darstellung aller Wirkungskaskaden.

Querschnittsanalyse (komparative Analyse; inhaltlicher Vergleich)

Ergänzend zur Längsschnittanalyse wird eine Querschnittsanalyse durchgeführt, die einen vergleichenden Überblick über alle untersuchten Volksinitiativen ermöglicht. Dabei werden nicht nur Gemeinsamkeiten und Unterschiede systematisch herausgearbeitet, sondern auch thematische Schwerpunkte, Akteurskonstellationen und Argumentationsmuster identifiziert, die für die Analyse von besonderer Relevanz sind. Die Querschnittsanalyse konzentriert sich damit nicht ausschliesslich auf Themenfelder, die in zahlreichen Volksinitiativen wiederholt auftreten, sondern berücksichtigt ebenso Aspekte, die zwar weniger häufig vorkommen, aufgrund ihres inhaltlichen Gehalts oder ihrer politischen Bedeutung jedoch als besonders spannend und aufschlussreich einzustufen sind.

Die Verbindung von Längs- und Querschnittsanalyse ermöglicht ein vertieftes Verständnis des Zusammenspiels von Wohnungsmarkt, Politik und Gesellschaft. Während die Längsschnittanalyse die Besonderheiten und die historische Einbettung einzelner Volksinitiativen sichtbar macht, erlaubt die Querschnittsanalyse die Herausarbeitung übergreifender Muster und thematischer Schwerpunkte. Auf diese Weise werden sowohl die

Spezifika einzelner Volksinitiativen als auch die längerfristigen Entwicklungen im wohnpolitischen Diskurs erfasst und vergleichbar gemacht.

Erläuterung ausgewählte Methodik

Von einer Anwendung datenbasierter Analysemethoden – etwa Regressions- oder Cluster-Analysen – wird aufgrund der zu gering verfügbaren Datenmenge, um robuste statistische Ergebnisse zu erzielen, bewusst abgesehen. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Forschungsthema hat gezeigt, dass eine fallstudienbasierte Vorgehensweise (Längsschnittanalyse) in Kombination mit einer Querschnittsanalyse den adäquatesten Ansatz darstellt. Auch konventionelle Methoden der empirischen Sozialforschung wie Interviews könnten grundsätzlich eine sinnvolle Ergänzung bieten, ihre Einbeziehung hätte jedoch den methodischen Rahmen der Arbeit überschritten. Deshalb wurde bewusst auf eine neutrale, auf Sekundärquellen basierende Analyse gesetzt, um die Objektivität der Untersuchung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund bietet die gewählte Methodik den angemessensten Zugang, um die Forschungsfrage fundiert zu beantworten.

1.4 Abgrenzung

Die vorliegende Arbeit konzentriert sich ausschliesslich auf wohnpolitische Volksinitiativen auf Bundesebene im 20. und 21. Jahrhundert. Volksinitiativen auf kantonaler oder städtischer Ebene werden ausgeschlossen. Einbezogen werden nur jene Volksinitiativen, die explizit wohnpolitische Themen im Fokus haben. Im Zeitraum von 1900 bis heute konnten insgesamt 26 wohnpolitische Volksinitiativen identifiziert werden (vgl. Anhang 3). Davon werden zwölf Volksinitiativen vertieft analysiert (vgl. Anhang 3; bezeichnet als A1-A12). Die übrigen vierzehn Volksinitiativen (vgl. Anhang 3; bezeichnet als B1-B14) werden nicht untersucht, da sie entweder im Sammelstadium scheiterten (B5, B6, B7), zurückgezogen wurden (B1, B3, B11, B13), für ungültig erklärt wurden (B4), andere thematische Schwerpunkte verfolgten (B2, B8, B9, B10, B12) oder sich noch im Sammelstadium befinden (B14). Die fünf Volksinitiativen mit abweichenden thematischen Schwerpunkten (B2, B8, B9, B10, B12) werden nicht berücksichtigt, da sie keine kollektiven wohnpolitischen Steuerungsmechanismen zum Ziel hatten. Stattdessen fokussierten sie auf landwirtschaftlichen Boden (B2), individuelle Sparförderung für selbstgenutztes Wohneigentum (B8 und B9), auf die steuerpolitische Entlastung bestimmter Bevölkerungsgruppen (B10) oder auf raumplanerisch-ökologische Anliegen (B12). Die getroffene Auswahl gewährleistet, dass sämtliche wesentlichen wohnpolitischen Aspekte im Zeitverlauf berücksichtigt werden. Zudem werden Aspekte der analysierten Volksinitiativen, die nicht unmittelbar den wohnpolitischen Fokus dieser Arbeit widerspiegeln

(z.B. Geschäftsmieten), vernachlässigt. Die Analyse der Volksinitiativen erfolgt jeweils bezogen auf den Zeitpunkt ihrer Lancierung, um die Hypothesenüberprüfung im Kontext der damaligen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen vorzunehmen. Sofern zu einer Volksinitiative ein direkter oder indirekter Gegenvorschlag vorlag, wird dieser im Rahmen der Darstellung erwähnt. Eine detaillierte Analyse erfolgt jedoch nicht, da der Schwerpunkt der Arbeit auf den Inhalten, Kontexten und Auswirkungen der jeweiligen Volksinitiativen liegt. Zudem lagen nicht zu allen Volksinitiativen Gegenvorschläge vor und die bestehenden unterscheiden sich stark in ihrer Ausgestaltung, was eine konsistente Vergleichbarkeit erschwert. Eine vertiefte Untersuchung könnte daher im Rahmen einer separaten Arbeit erfolgen. Ebenso wird auf eine ausführliche Erläuterung der politischen Lager (z.B. Links/Rechts) verzichtet, da ein grundlegendes Verständnis der politischen Verhältnisse vorausgesetzt wird.

2. Theoretische Grundlagen

Um den Kontext der vorliegenden Arbeit einordnen zu können, werden in diesem Kapitel zunächst die staats- und verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Schweiz dargestellt. Darauf folgt eine Erläuterung der rechtlichen Grundlagen und des Verfahrens von Volksinitiativen auf Bundesebene. Ergänzend werden die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren aufgezeigt, welche deren Entstehung und Entwicklung prägen. Zudem wird der Mechanismus des 4-Quadranten-Modells nach DiPasquale und Wheaton erläutert, das als theoretisches Fundament für die Analyse der ökonomischen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen dient. Auf diese Weise schafft das Kapitel die notwendige Grundlage, um die anschliessende Untersuchung der wohnpolitischen Volksinitiativen inhaltlich und methodisch einzuordnen.

2.1 Staats- und verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen der Schweiz

Dieses Unterkapitel erläutert die grundlegenden staats- und verfassungsrechtlichen Strukturen der Schweiz, welche den institutionellen Rahmen des politischen Systems bilden. Da Volksinitiativen stets auf Verfassungsänderungen abzielen, sind diese Grundlagen für das Verständnis ihrer Bedeutung und Wirkung zentral.

2.1.1 Schweizerischer Föderalismus

Die Schweiz ist seit 1848 ein föderalistischer Bundesstaat mit drei Ebenen – Bund, 26 Kantone und rund 2'100 Gemeinden – sowie einer klaren Gewaltenteilung in Exekutive, Legislative und Judikative (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2024a). Das System der direkten Demokratie gewährt der Bevölkerung weitreichende Mitbestimmungsrechte

und stützt die staatliche Macht auf den Willen des Volkes (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2024a).

2.1.2 Rechtsstellung des Bundes

Gemäss Häfelin et al. (2024): «[…] kann der Staat umschrieben werden als der mit höchster Herrschaftsgewalt ausgestattete Verband eines Volkes auf einem bestimmten Gebiet» (2024, S. 337). Der Staatsbegriff umfasst drei zentrale Elemente: Staatsvolk, Staatsgebiet und Staatsgewalt. Der Bund erfüllt alle diese Kriterien, da er über ein eigenes Staatsvolk, ein klar umrissenes Staatsgebiet (Gesamtheit aller Kantonsgebiete) und die höchste Herrschaftsgewalt verfügt. Diese Merkmale bilden die Grundlage staatlichen Handelns, wie es in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, SR 101 verankert ist (Häfelin et al., 2024, S. 337–339). Art. 1 BV hält fest, dass das Schweizervolk und die Kantone gemeinsam die Schweizerische Eidgenossenschaft bilden.

2.1.3 Bundesverfassung

Die BV enthält die grundlegenden Normen des Bundesstaatsrechts. Die erste BV vom 12. September 1848 (aBV), trat 1848 mit der Gründung des Bundesstaates in Kraft (*BBl 1849 I 3*), eine Totalrevision folgte 1874 (aBV) (*BBl 1874 I 699*). Bis zur Totalrevision 1999 wurde die BV rund 140-mal geändert, darunter 1891 mit der Einführung der Volksinitiative auf Verfassungsstufe (Häfelin et al., 2024, S. 4, 13, 14). Die Art. 192-195 BV regeln das Verfahren zur Revision (Total- und Teilrevision) der BV. Eine Totalrevision kann sowohl vom Volk (mittels Volksinitiativen) als auch von einem der beiden Räte (National- und Ständerat) vorgeschlagen werden. Eine Teilrevision hingegen kann durch eine Volksinitiative eingeleitet oder von der Bundesversammlung beschlossen werden. Sowohl Total- als auch Teilrevisionen treten nur in Kraft, wenn sie in einer Volksabstimmung von Volk und Ständen angenommen werden (vgl. Art. 192–195 BV).

2.1.4 Kompetenzen Bund, Kantone und Gemeinden

Die BV regelt in zentralen Artikeln die Kompetenzverteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden (vgl. Art. 3, 39, 42 und 43 BV). Der Bund ist nur für diejenigen Bereiche zuständig, die ihm ausdrücklich übertragen werden; alle übrigen Aufgaben liegen in der originären Zuständigkeit der Kantone. Weitere relevante Bestimmungen zur Aufgabenverteilung finden sich in den Art. 43a, 44, 45, 46, 47 und 49 BV. Die Gemeinden verfügen über eine verfassungsrechtlich anerkannte Autonomie, deren konkrete Ausgestaltung durch kantonales Recht bestimmt wird (vgl. Art. 50 BV).

2.2 Volksinitiativen auf Bundesebene

Da sich die vorliegende Arbeit ausschliesslich mit Volksinitiativen auf Bundesebene befasst, wird im folgenden Abschnitt auf dieses zentrale Element der direkten Demokratie eingegangen. Volksinitiativen auf Bundesebene beziehen sich ausschliesslich auf Verfassungsänderungen.

2.2.1 Rechtliche Voraussetzungen

Mit der Teilrevision der aBV im Jahr 1891 wurde die Volksinitiative auf Verfassungsstufe eingeführt (vgl. Kapitel 2.1.3). Damals galten folgende rechtliche Voraussetzungen:

- Einreichung von 50’000 gültige Unterschriften (*BBl 1891 IV 1 S. 9*)
- Keine zeitliche Beschränkung für die Unterschriftensammlung sowie Stimmberechtigung ausschliesslich für Männer ab 20 Jahren (*BBl 1849 I 3 S. 20*)
- Wahrung der Einheit der Materie (*BBl 1891 IV 1 S. 9)*[2]
- Einreichung in Form einer Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs (*BBl 1891 IV 1 S. 9*)
- Beschlussfassung des Bundesrats innert eines Jahres über seine Zustimmung oder Ablehnung *(BBl 1892 I 648 S. 650*)
- Abstimmung nur über Volksinitiative oder direkter Gegenvorschlag (doppeltes Ja war nicht erlaubt) sowie das Erfordernis von Volks- und Ständemehr[3] zur Annahme (*BBl 1891 IV 1 S. 10)*

Die nachfolgende Tabelle fasst die wichtigsten Änderungen der rechtlichen Voraussetzungen für Volksinitiativen im Verlauf des 20. und 21. Jahrhunderts zusammen. Bis zu den jeweiligen Reformen gelten die zuvor dargestellten Grundlagen.

Jahr	**Änderung**	**AS-Nummer**
1962	Der Bundesrat muss innert drei Jahren (zuvor ein Jahr) darüber Beschluss fassen, ob er der Volksinitiative zustimmt oder diese ablehnt.	AS **1962** 773
1971	Einführung Frauenstimm- und Wahlrecht.	AS **1971** 325
1977	Erhöhung der Unterschriftenzahl für Verfassungsinitiativen von 50‘000 auf 100‘000.	AS **1977** 2230
1976	Der Bundesrat muss innert vier Jahren (zuvor drei Jahre) darüber Beschluss fassen, ob er der Volksinitiative zustimmt oder diese ablehnt.	AS **1978** 688
1976	Sammelfrist wurde auf 18 Monate beschränkt (vorher unbefristet).	AS **1978** 688

[2] «Wenn auf dem Wege der Volksanregung mehrere verschiedene Materien zur Revision oder zur Aufnahme in die Bundesverfassung vorgeschlagen werden, so hat jede derselben den Gegenstand eines Besonderen Initiativbegehrens zu bilden» (*BBl **1891** IV 3 S. 9*).

[3] Mehrheit der Kantone, wobei die Kantone Obwalden, Nidwalden, Basel- Stadt, Basel-Landschaft, Appenzell Ausserhoden und Appenzell Innerrhoden je eine halbe Standesstimme haben (vgl. Art. 142 BV).

1979	Durch die Gründung des Kantons Jura im Jahr 1979 erhöhte sich die Zahl der Standesstimmen von zuvor 19 6/2 auf neu 20 6/2 (Bundesamt für Justiz BJ, 2024).	-
1986	Einführung des Dreifachschemas (mit «doppeltem Ja» und Stichfrage) – bei Abstimmung über Volksinitiative und direkten Gegenvorschlag.	AS **1987** 1125
1991	Herabsetzung Stimm- und Wahlrechtsalter von 20 auf 18 Jahre.	AS **1991** 1122
2002	Bundesrat muss innert 2,5 Jahre Beschluss fassen, ob er der Volksinitiative zustimmt oder nicht (vorher vier Jahre).	AS **2003** 3543

Tabelle 1: Änderungen der rechtlichen Voraussetzungen für Volksinitiativen im Verlauf des 20. und 21. Jahrhunderts.

2.2.2 Verfahren zur Einreichung von Volksinitiativen

Art. 136 bis 142 BV regeln die Mitwirkung von Volk und Ständen an der Gesetzgebung. In Art. 136 Abs. 2 BV wird das politische Recht der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger festgehalten, Volksinitiativen zu lancieren. Die Art. 138 und 139 BV enthalten die konkreten Bestimmungen zu den Voraussetzungen, dem Verfahren sowie den rechtlichen Wirkungen der Volksinitiative. Der detaillierte Ablauf sowie die Voraussetzungen für die Lancierung sind den Anhang 2 zu entnehmen.

2.2.3 Direkter und indirekter Gegenvorschlag

Kommt eine Volksinitiative zustande, wird darüber abgestimmt, es sei denn, das Initiativkomitee zieht diese zurück. Bundesrat und Parlament können zudem einen direkten oder indirekten Gegenvorschlag unterbreiten (Schweizerische Eidgenossenschaft, ohne Datum):

Direkter Gegenvorschlag: Das Parlament kann als Alternative einen eigenen Verfassungsartikel vorlegen. Bleibt die Volksinitiative bestehen, kommen beide Vorlagen zur Abstimmung; bei doppelter Annahme entscheidet eine Stichfrage. (Schweizerische Eidgenossenschaft, ohne Datum).

Indirekter Gegenvorschlag: Statt einer Verfassungsänderung kann das Parlament ein Gesetz oder eine Gesetzesänderung vorschlagen. Diese tritt nur in Kraft, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt wird und kein Referendum dagegen erfolgreich ist (Schweizerische Eidgenossenschaft, ohne Datum).

2.3 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren

Dieses Unterkapitel beschreibt gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die potenziell einen Einfluss auf die Entstehung wohnpolitischer Volksinitiativen haben können. Dazu zählen unter anderem Bevölkerungswachstum, Urbanisierung,

Teuerung und demografische Veränderungen, die im öffentlichen Diskurs regelmässig mit der Wohnraumproblematik in Verbindung gebracht werden. Inwiefern diese Faktoren tatsächlich zur Lancierung wohnpolitischer Volksinitiativen beigetragen haben, wird im Rahmen der Hypothesenüberprüfung (vgl. Kapitel 5) untersucht.

2.3.1 Entwicklung Schweizer Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeit

Die ständige Wohnbevölkerung umfasst sowohl Schweizer Staatsangehörige mit Hauptwohnsitz in der Schweiz als auch ausländische Staatsangehörige mit gültiger Aufenthaltsbewilligung oder einem ununterbrochenen Aufenthalt von mindestens zwölf Monaten (Bundesamt für Statistik BFS, 2024b). Abbildung 1 veranschaulicht die Entwicklung der ständigen schweizerischen Wohnbevölkerung im Zeitraum von 1900 bis 2024 sowie den Anteil (in %) der ausländischen Staatsangehörigen.

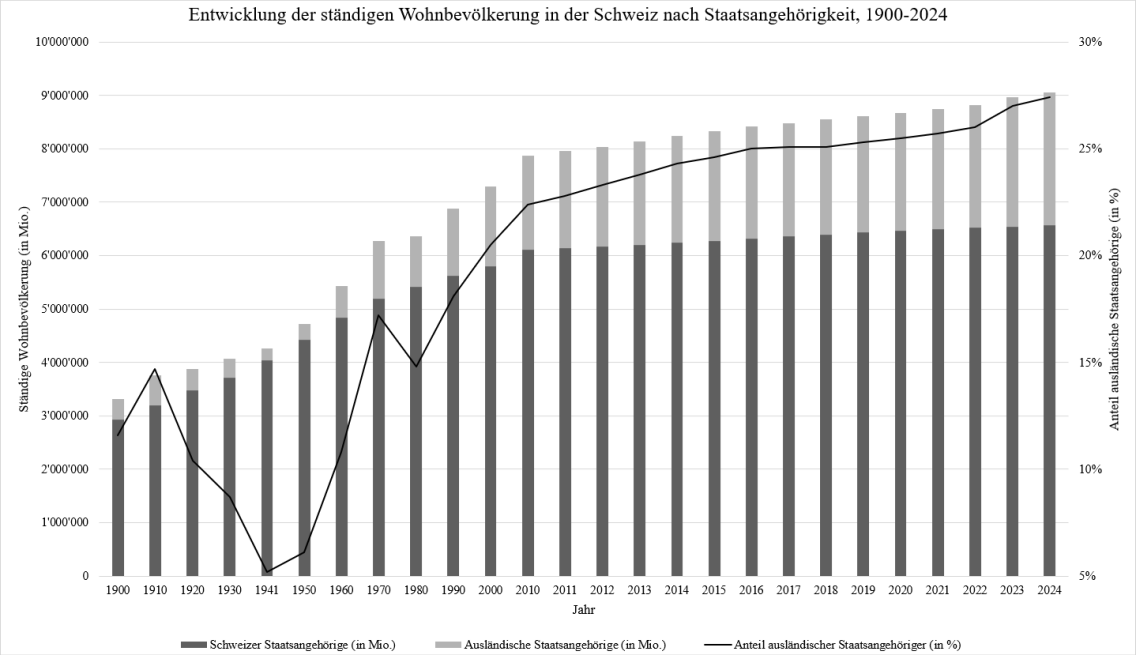


Abbildung 1: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz nach Staatsangehörigkeit[4], 1900-2024 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (2024e), (2024h) und (2024b)).

Im Jahr 1900 lebten rund 3,3 Mio. Personen in der Schweiz, davon 11,6% ausländische Staatsangehörige. Bis 2024 wuchs die Bevölkerung auf etwa 9,05 Mio., wobei der Anteil der ausländischen Staatsangehörigen 27,4% betrug. Dieser Anstieg ist auf den wirtschaftlichen Aufschwung, den steigenden Arbeitskräftebedarf und die Gastarbeiterpolitik zurückzuführen. Seit den 2000er-Jahren wirkte zudem das 2002 in Kraft getretene

[4] Bis 2010: Eidgenössische Volkszählung; ab 2010: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Bundesamt für Statistik (BFS). Ab 2010 gilt eine neue Definition der ständigen Wohnbevölkerung, die zusätzlich Personen im Asylprozess mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten umfasst.

Freizügigkeitsabkommen (FZA) mit der Europäischen Union (EU) als bedeutender Treiber dieser Entwicklung (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2011), was entgegen den ursprünglichen Annahmen zu einer deutlich stärkeren Zuwanderung führte. Infolgedessen stieg der Ausländeranteil von 20,5% im Jahr 2000 auf 27,4% im Jahr 2024. Die Daten verdeutlichen, dass das jüngste demografische Wachstum nahezu ausschliesslich migrationsbedingt ist, während die einheimische Bevölkerung in absoluten Zahlen lediglich leicht zunahm. Betrachtet man den Mittelwert über den gesamten Beobachtungszeitraum von 1900 bis 2024, ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Anteils ausländischer Staatsangehöriger von rund 0,13%. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Volkszählungen bis 2010 nur im Zehnjahresrhythmus durchgeführt wurden und daher ein geglätteter Mittelwert auf Basis dieser Zeitintervalle angenommen werden muss.

2.3.2 Stadt- und Landflucht der Schweiz

Im 19. und 20. Jahrhundert prägten Landflucht und Urbanisierung die Stadt-Land-Beziehungen in der Schweiz nachhaltig. Bickel (1973) betont, dass neben unterschiedlich starker Zuwanderung aus dem Ausland vor allem Binnenwanderungen – charakterisiert durch «Landflucht» und «Zug in die Stadt» – die regionale Bevölkerungsentwicklung bestimmten (S. 25). Heute leben rund 85% der Bevölkerung in städtischen Gebieten (einschliesslich Agglomerationen), gegenüber etwa einem Drittel im Jahr 1930 (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2024b).

Die Stadtentwicklung war dabei von einem ständigen Wechselspiel zwischen Zu- und Abwanderung geprägt. Der Rückgang der Heimarbeit, zunehmende Zuwanderung und die boomende Wirtschaft führten zunächst zu einer stärkeren Konzentration in Klein- und Mittelstädten. Neue Industriezweige wie Chemie, Maschinenbau und Finanzdienstleistungen liessen die Grosszentren wachsen, begünstigt durch eine verbesserte Verkehrsanbindung. Ab den 1950er-Jahren (Gisler-Jauch, 2015) förderten Automobilisierung und Infrastrukturausbau die Ausdehnung der Städte zu Agglomerationen. Gleichzeitig setzte eine Suburbanisierung ein, getrieben vom Wunsch nach mehr Wohnraum und höherer Lebensqualität, was Pendelverkehr und die Trennung von Wohnen und Arbeiten verstärkte. Seit den 2000er-Jahren ist eine Reurbanisierung erkennbar, gestützt durch Quartiersaufwertungen und internationale Zuwanderung. Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Schweizer Städten – Basel, Bern, Genf, Lausanne, Winterthur und Zürich – im Zeitraum von 1920 bis 2022.

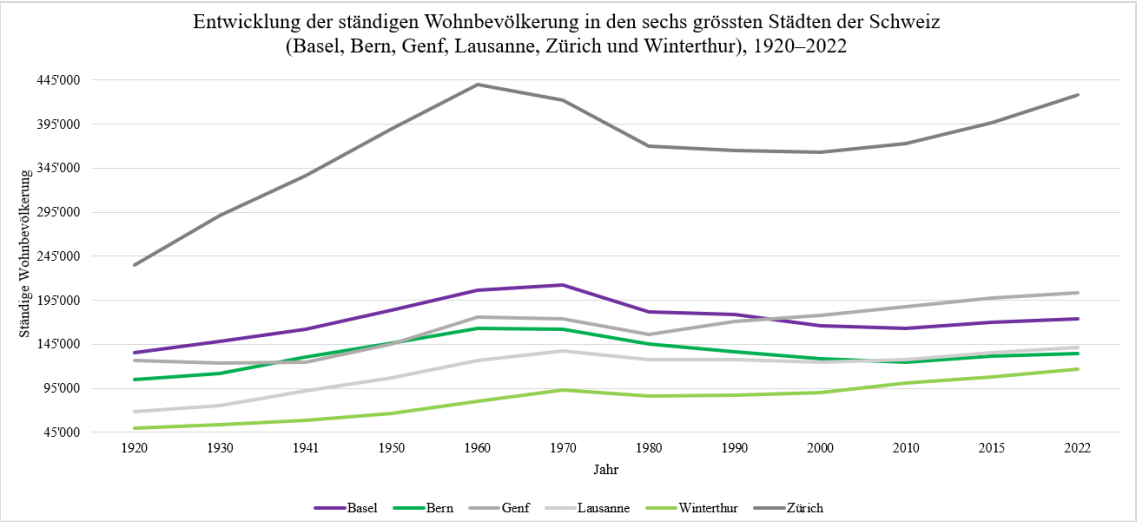


Abbildung 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Städten der Schweiz, 1920-2022 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (2024c)).

Die Daten verdeutlichen den beschriebenen Verlauf: Die grossen Städte wuchsen zwischen 1920 und 1970 stark und erreichten um 1960 vielerorts einen Höhepunkt. In den 1970er- und 1980er-Jahren folgten Rückgang oder Stagnation, insbesondere in den Städten Zürich und Basel. Seit 2010 verzeichnen fast alle Städte wieder ein Bevölkerungswachstum, getrieben durch internationale Migration, Quartiersaufwertungen und die Rückkehr urbaner Wohn- und Lebensformen. Diese wellenförmigen Entwicklungen unterstreichen die Dynamik der Stadt-Land-Wanderungen und erklären die zunehmende Wohnraumproblematik, die sich besonders in den urbanen Zentren wie Zürich zuspitzt.

2.3.3 Demografische Entwicklung der Schweiz

Die demografische Entwicklung ist zentral, um gesellschaftliche, wirtschaftliche und insbesondere wohnpolitische Herausforderungen zu verstehen.

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz wuchs von rund 3,3 Mio. im Jahr 1900 auf erstmals über 9 Mio. im Jahr 2024, was einer Zunahme um das 2,7-Fache entspricht. Im Mittel lag die jährliche Wachstumsrate im betrachteten Zeitraum bei 0,81%, wobei deutliche Ausschläge erkennbar sind. So verzeichnete die Schweiz 1918 aufgrund des Ersten Weltkriegs und der Spanischen Grippe eine negative Wachstumsrate. Den höchsten Anstieg erreichte die Wachstumsrate zwischen 1961 und 1962 mit 2,77% beziehungsweise 2,37%, was auf die boomende Wirtschaft und den hohen Arbeitskräftebedarf zurückzuführen war, der eine starke Zuwanderung von Gastarbeitern – insbesondere aus Italien – auslöste. In den Jahren 1974 bis 1977 kam es hingegen infolge der Rezession zu negativen

Wachstumsraten (Bundesamt für Statistik BFS, 2024d). Abbildung 3 verdeutlicht diese langfristige Entwicklung der Wachstumsrate im Vergleich zum historischen Mittelwert.

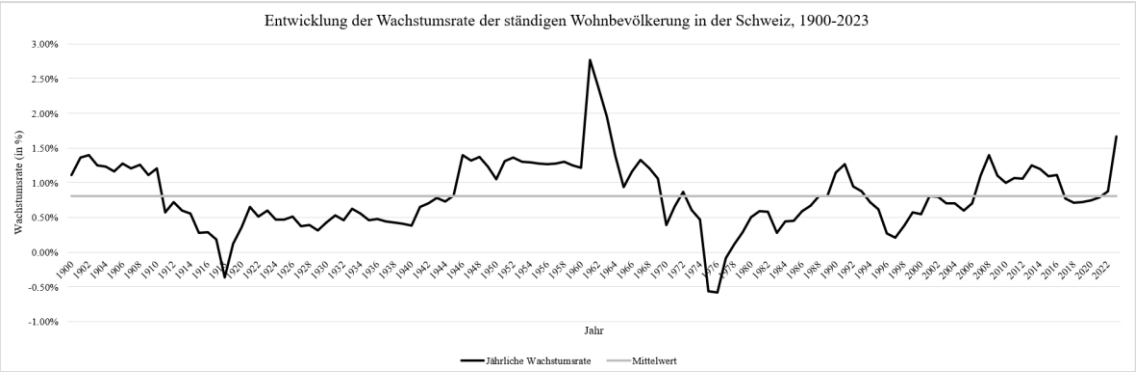


Abbildung 3: Entwicklung der Wachstumsrate der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz, 1900-2023 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (2024d)).

Altersstruktur und Geburtenrate

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum stellen die fortschreitende Alterung und der Rückgang der Fertilitätsrate[5] zentrale demografische Herausforderungen dar.

Die Entwicklung der Alterspyramide seit Beginn des 20. Jahrhunderts verdeutlicht den tiefgreifenden demografischen Wandel in der Schweiz. Im Jahr 1900 entsprach die Bevölkerungsstruktur noch der klassischen Pyramidenform. Bis 1950 hatte sie sich zu einer glockenförmigen Struktur entwickelt. Heute weist sie breite obere Alterssegmente auf und ähnelt damit einer Tannenform – ein Hinweis auf den steigenden Anteil älterer Menschen (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_a). Besonders das Altern der «Babyboom-Generation» (1943-1966) prägt die künftige Bevölkerungsentwicklung. Der Altersquotient – das Verhältnis der über 64-Jährigen zu den 20- bis 64-Jährigen – stieg von 24,8 im Jahr 1999 auf 32,3 im Jahr 2024 (Bundesamt für Statistik BFS, 2024g). Die Schweizer Bevölkerung altert somit kontinuierlich, wie die auch nachfolgende Abbildung illustriert.

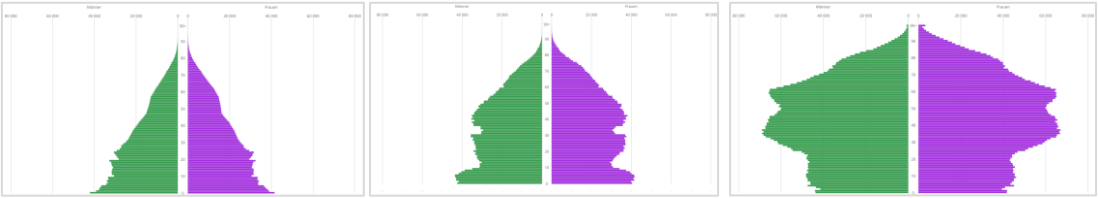


Abbildung 4: Veränderung der Alterspyramide der Schweiz 1900, 1950 und 2024 (Bundesamt für Statistik BFS, 2025a).

[5] Durchschnittliche Anzahl Kinder, die eine Frau in ihrem gebärfähigen Alter (15 - 49 Jahre) gebärt.

Ein umfassendes Verständnis der demografischen Entwicklung in der Schweiz erfordert neben der Analyse von Altersstruktur und Lebenserwartung auch die Betrachtung der Fertilitätsrate. Abbildung 5 zeigt ihre Entwicklung im Zeitraum von 1900 bis 2023.

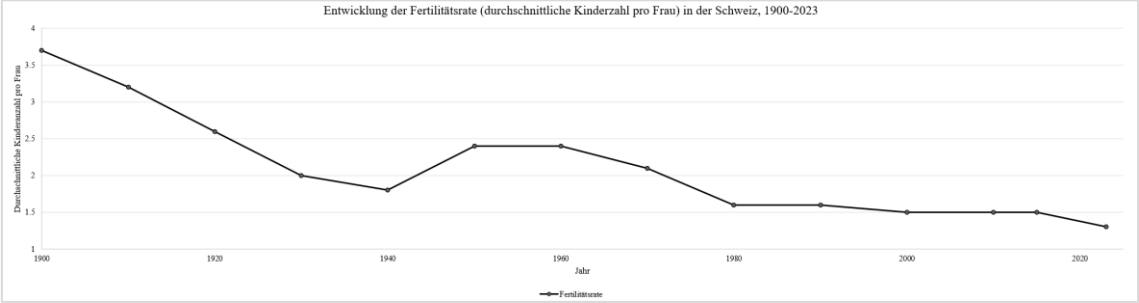


Abbildung 5: Entwicklung der Fertilitätsrate (durchschnittliche Kinderzahl pro Frau) in der Schweiz, 1900-2023 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (ohne Datum_c)).

Der erste signifikante Anstieg der Geburtenrate nach dem Rückgang ab 1900 – der erste Babyboom – setzte 1943 ein, als die Fertilitätsrate auf 2,40 stieg. Zwischen 1943 und 1950 schwankte sie zwischen 2,40 und 2,62. Nach einem kurzzeitigen Rückgang in den 1950er-Jahren erreichte sie 1964 mit 2,68 ihren Höchstwert – rund doppelt so hoch wie heute. Besonders geburtenstark waren die Kriegs- und Nachkriegs-Babyboomer (1943-1950) sowie die Wohlstands-Babyboomer (1957-1966) (Höpflinger & Van Wezemael, 2014, S. 35–36). Seit Mitte der 1960er-Jahre ist die Fertilitätsrate in der Schweiz rückläufig. Ab 1976 pendelte sie sich bei etwa 1,5 Kindern pro Frau ein – deutlich unter dem für die Bestandserhaltung der Bevölkerung[6] erforderlichen Wert (Höpflinger & Van Wezemael, 2014, S. 31). In den letzten Jahren ist erneut ein Rückgang zu beobachten: 2023 wurde mit 1,33 Kindern pro Frau ein neuer Tiefstwert erreicht.

Die demografische Entwicklung in der Schweiz wird vor allem von zwei Prozessen geprägt: Erstens steigt der Anteil älterer Menschen kontinuierlich infolge der seit Jahrzehnten niedrigen Geburtenrate. Zweitens erhöht die wachsende Lebenserwartung – bedingt durch medizinische Fortschritte, gesundheitsbewusstere Lebensweisen und besseres Wissen über Risikofaktoren – den Alterungsdruck zusätzlich.

[6] «Man spricht von Ersatz der Elterngeneration, wenn die Anzahl der Mädchen in der Generation der Kinder gleich gross ist wie die Anzahl der Frauen in der Generation der Eltern. Angesichts des aktuellen Geschlechterverhältnisses bei der Geburt und der geringen Kindersterblichkeit wird der Ersatz der Elterngeneration in den Industrieländern garantiert, wenn jede Frau durchschnittlich 2,1 Kinder zur Welt bringt» (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_c).

Eigentums- und Mieterstruktur, Wohnformen, Haushaltsgrössen und durchschnittliche Wohnungsfläche

Die Eigentums- und Mietstruktur ist für diese Arbeit zentral, da sie die Betroffenheit breiter Bevölkerungsgruppen, die politischen Konfliktlinien und die Wirkungskanäle wohnpolitischer Massnahmen bestimmt. Die Wohneigentumsquote – der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung oder ihr Haus selbst besitzen und auch bewohnen – lag 2023 bei rund 36% und ist seit 1970 nur um etwa 7% gestiegen (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_e); entsprechend wohnen rund zwei Drittel der Haushalte zur Miete. Diese Ausgangslage eines «Mieterlands» prägt die politischen Präferenzen und die Resonanz auf wohnpolitische Volksinitiativen.

Die seit Jahrzehnten niedrige Fertilitätsrate, das gleichzeitige Bevölkerungswachstum und der steigende Wohlstand haben die Wohnformen und Haushaltsstrukturen in der Schweiz stark verändert. Dies verdeutlicht die nachfolgende Abbildung, welche die Entwicklung der Anzahl Privathaushalte sowie deren durchschnittliche Haushaltsgrösse im Zeitverlauf darstellt.

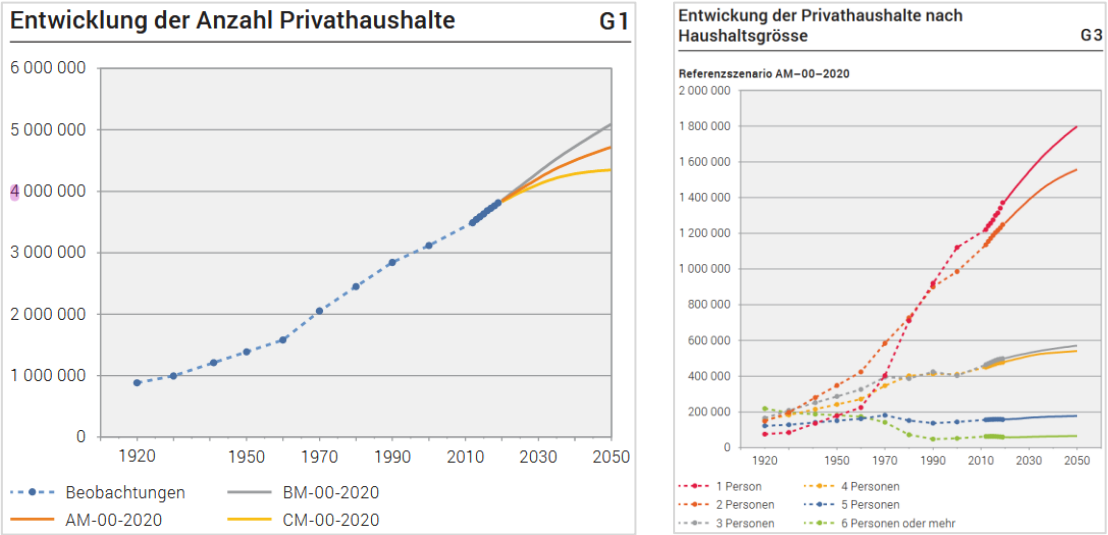


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl Privathaushalte Total und nach Haushaltsgrössen, 1920-2050 (Bundesamt für Statistik BFS, 2021)).

Zwischen 1920 und 2019 vervierfachte sich die Zahl der Haushalte in der Schweiz auf rund 2,1 Mio., während sich die Bevölkerung nur etwas mehr als verdoppelte. Einpersonenhaushalte waren vor 100 Jahren selten, ihr Anteil stieg ab den 1930er-Jahren stetig und seit den 1990er-Jahren stellen sie die häufigste Wohnform dar. Dies markiert einen grundlegenden Wandel – weg von kinderreichen Grossfamilien hin zu kleineren Haushalten, insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalten. Seit 2005 ist zudem ein leichter Anstieg von Drei- und Vierpersonenhaushalten erkennbar, ein Grund dafür ist der

Zusammenhang mit dem FZA von 2002 und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum (Bundesamt für Statistik BFS, 2021, S. 1). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse sank von rund 4,3 Personen im Jahr 1920 (Bundesamt für Statistik BFS, 2021, S. 1) auf 2,2 Personen im Jahr 2023 (Bundesamt für Statistik BFS, 2024a).

Neben den Wohnformen und Haushaltsgrössen veränderte sich im betrachteten Zeitraum auch die durchschnittliche Wohnungsfläche. In Phasen hoher Zuwanderung und starker Nachfrage führte die Knappheit an verfügbarem Boden dazu, dass auf gleicher Fläche vermehrt kleinere Wohnungen erstellt wurden. In Zeiten geringerer Wachstumsdynamik und damit schwächerer Nachfrage entstanden dagegen tendenziell grössere Einheiten. Der Mittelwert lag im betrachteten Zeitraum bei rund 99 m² (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_e), wobei die Grössen wie erwähnt stark schwankten, wie Abbildung 7 verdeutlicht.

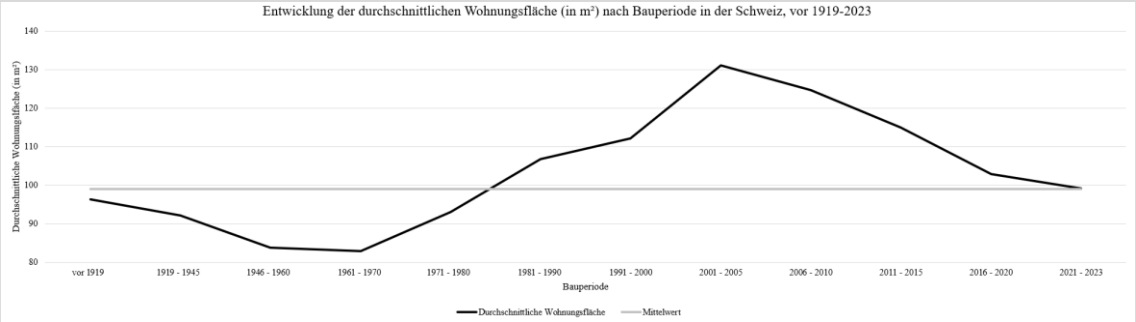


Abbildung 7: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsfläche (in m²) in der Schweiz, vor 1919-2023 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (ohne Datum_e)).

2.3.4 Inflation und Teuerung der Schweiz

Zur Messung der Teuerung wird der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) verwendet. Der LIK misst die Preisentwicklung der in der Schweiz konsumierten Güter und Dienstleistungen und wird seit dem Jahr 1914 erhoben. Er dient als zentraler Indikator zur Erfassung der Teuerung und zeigt, wie sich die Preise im Vergleich zu einem Referenzzeitpunkt verändern (Bundesamt für Statistik BFS, 2025b). Steigende Werte deuten auf Inflation, sinkende oder stagnierende Werte auf Preisstabilität oder Deflation hin. Die Analyse des LIK über den Zeitraum von 1914-2024 erlaubt Rückschlüsse auf die Kaufkraftentwicklung und zeigt Phasen mit potenziellem Handlungsbedarf in der Geld- und Wirtschaftspolitik. In der volkswirtschaftlichen Forschung wird der LIK als einer der wichtigsten Wirtschaftsindikatoren genutzt, um wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu bewerten und historische Entwicklungen zu vergleichen. Die nachfolgende Abbildung

zeigt die jährliche prozentuale Veränderung des LIK gegenüber dem Vorjahr im Zeitraum von 1914 bis 2024 sowie den entsprechenden Mittelwert.

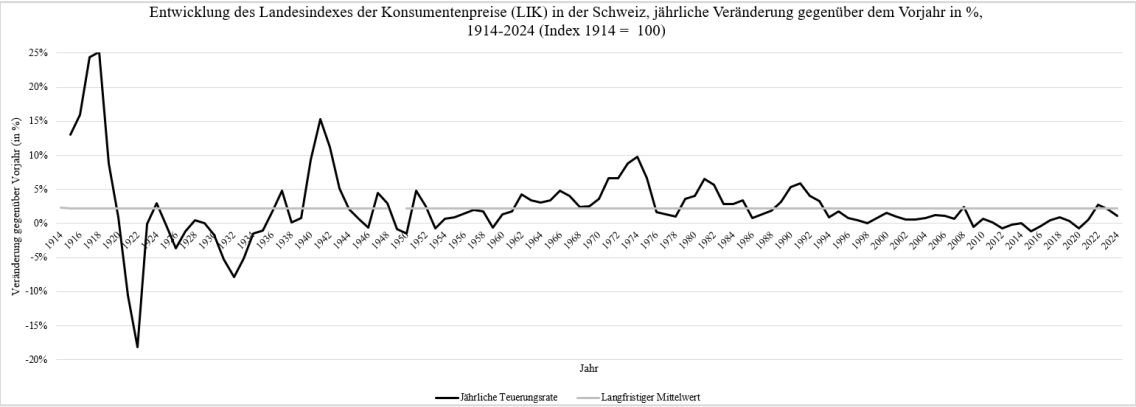


Abbildung 8: Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK), 1914-2024 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (2025b)).

Die markanten Ausschläge des LIK lassen sich auf bedeutende wirtschaftliche und gesellschaftliche Umbrüche zurückführen. So war die starke Inflation von 1918 eine Folge des Ersten Weltkriegs und von Versorgungsengpässen, während 1922 und 1932 mit massiver Deflation die Nachkriegsrezession bzw. die Weltwirtschaftskrise widerspiegeln. 1941 stiegen die Preise erneut kriegsbedingt stark an. Ein weiterer Ausreisser war die Rezession von 1974, die einen massiven Preisschub auslöste. Anfang der 1990er-Jahre führte die Immobilienkrise in Kombination mit einer restriktiven Geldpolitik zu erhöhten Inflationsraten. Im gesamten Beobachtungszeitraum beträgt die durchschnittliche jährliche Veränderung des LIK 2,3%, was auf eine langfristig anhaltende, wenn auch stark schwankende Inflationsdynamik hinweist.

2.4 Das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton

Da wohnpolitische Volksinitiativen nicht nur politische, sondern auch ökonomische und volkswirtschaftliche Wirkungen entfalten, wird als theoretische Grundlage das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton (1992) verwendet. Es ermöglicht eine systematische Analyse der Wechselwirkungen auf dem Immobilienmarkt und bildet damit die Basis für die spätere Einordnung der untersuchten Volksinitiativen. Jede Volksinitiative wird jenem Quadranten zugeordnet, in dem ihre primäre Wirkung zu erwarten ist.

Das Modell ist ein etabliertes Instrument der Immobilienökonomie, das die Interaktion von vier Teilmärkten sowie deren Verknüpfung mit der Gesamtwirtschaft veranschaulicht: den Nutzer- bzw. Flächenmarkt, den Kapital- bzw. Vermögensmarkt, den Entwickler- bzw. Baumarkt sowie die Bestandsänderung bzw. Gebäudepark. Ziel ist die

Bestimmung des langfristigen Gleichgewichts zwischen Miet- und Preisniveau sowie zwischen Neubautätigkeit und Flächenbestand. Durch die systematische Verknüpfung dieser vier Teilmärkte lassen sich Wechselwirkungen und Anpassungsprozesse im Immobilienmarkt konsistent abbilden und analysieren (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 80). Von einem Gleichgewicht im Immobilienmarkt spricht man, wenn Mietniveau, Transaktionspreise, Neubautätigkeit und Wohnungsbestand konstant sind. Es beruht auf dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage im Nutzermarkt: Die Miete fungiert als Anpassungsvariable und verändert sich, bis die nachgefragte Mietfläche der angebotenen entspricht (Wüest Partner, 2024, S. 15). Nachfolgende Abbildung illustriert das Gleichgewicht des Immobilienmarktes gemäss dem 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton.

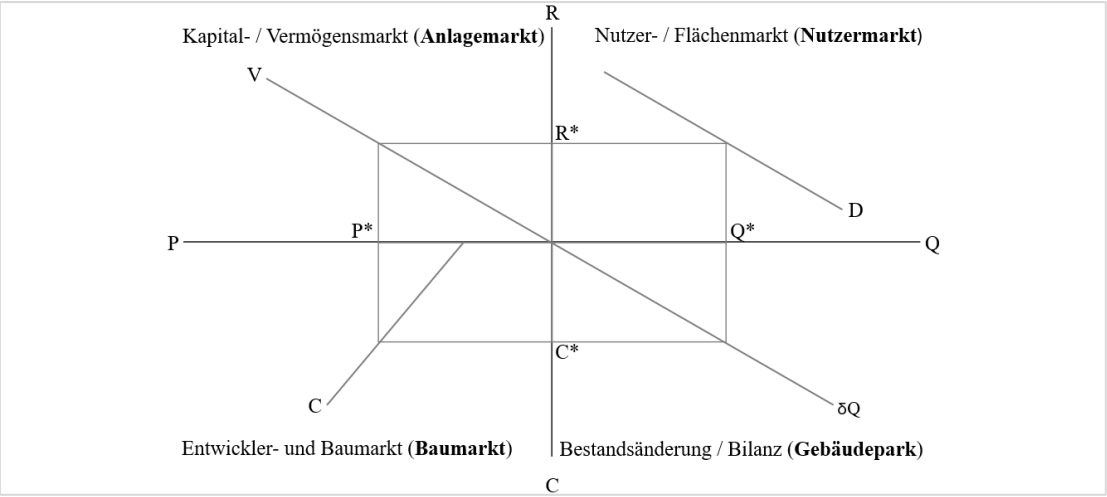


Abbildung 9: Das 4-Quadranten-Modell (in Anlehnung an Fahrländer und Kloess (2024, S. 84)).

Im Nutzer- bzw. Flächenmarkt wird die Gleichgewichtsbruttomiete R* durch das Zusammenspiel von Angebot Q und Nachfrage D bestimmt. Die X-Achse zeigt den Flächenbestand in Quadratmetern, die Y-Achse die Bruttomiete in Geldeinheiten. Beeinflusst wird dieser Markt vor allem durch Einkommen, Zu- und Abwanderung sowie Konsumentenpräferenzen (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 82).

Im Kapital- bzw. Vermögensmarkt wird der Bruttomietertrag R mit dem Kapitalisierungssatz (exogene Variable «i») der Investoren verknüpft. Daraus ergibt sich der Marktwert P, der sich aus der Division des Bruttomietertrags R durch den Kapitalisierungssatz i ableiten lässt. Steigende Renditeanforderungen führen entsprechend zu sinkenden Immobilienpreisen. Zentrale Einflussfaktoren sind insbesondere die Renditeerwartungen, das Zinsniveau sowie die Preiserwartungen von Investoren. Aus dem

Gleichgewichtsertrag R* und der Bewertungsgeraden V lässt sich der Gleichgewichtspreis P* (Marktwert) ableiten (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 84).

Im Entwickler- bzw. Baumarkt wird der Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen und Neubautätigkeit dargestellt. Mit steigenden Marktwerten steigen die Bauanreize, während die nach unten geneigte Kurve C die zunehmenden Grenzkosten des Bauens widerspiegelt. Da stets Planungskosten anfallen, schneidet die Kurve den Nullpunkt nicht (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 85).

Zuletzt wird im Quadranten Bestandsänderung bzw. die Bilanz des Flächenbestands dargestellt. Neubauten aus dem Entwickler- bzw. Baumarkt erhöhen das Angebot, während gleichzeitig durch Abschreibungen oder Rückbau (δ) Flächen entzogen werden. Langfristig ist daher eine bestimmte Neubautätigkeit notwendig, um den Bestand konstant zu halten (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 88).

3. Längsschnittanalyse

Im folgenden Kapitel werden die wohnpolitischen Volksinitiativen zunächst in einer Längsschnittanalyse untersucht und anschliessend im 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton verortet. Darauf aufbauend erfolgt im anschliessenden Kapitel die Querschnittsanalyse.

3.1 Analyse der einzelnen Volksinitiativen (A1-A12)

Es werden zwölf wohnpolitischen Volksinitiativen (A1-A12) als Fallstudien vertieft analysiert (vgl. Kapitel 1.4). Grundlage bildet das in Kapitel 1.3 dargestellte methodische Vorgehen anhand eines einheitlichen Analyserasters. Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick der berücksichtigten Volksinitiativen. Eine vollständige Übersicht sämtlicher wohnpolitischer Volksinitiativen – sowohl der analysierten (A1-A12) als auch der nicht berücksichtigten (B1-B14) – ist im Anhang 3 enthalten; die vollständigen Wortlaute der analysierten Volksinitiativen sind in den Anhängen 6.1-6.12 enthalten. Zu erwähnen ist, dass die Volksinitiative «Für Mieterschutz» trotz ihres Rückzugs in die Analyse aufgenommen wurde – aufgrund ihrer inhaltlichen Relevanz und zur Gewährleistung eines vollständigen Überblicks über sämtliche Mieterschutzinitiativen.

Nr.	Lanc-ierung	Volksinitiative	Eingereicht von	Abstimmung
A1	1953	«Schutz der Mieter und Konsumenten (Weiterführung der Preiskontrolle)»	Schweizerischer Gewerkschaftsbund	Abgelehnt
A2	1962	«Bodenspekulation»	Sozialdemokratische Partei und Schweizerischer Gewerkschaftsbund	Abgelehnt
A3	1967	«Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes»	Aktionskomitee für das Recht auf Wohnung in Lausanne	Abgelehnt
A4	1970	«Förderung des Wohnungsbaus»	Denner AG	Abgelehnt
A5	1972	«Für einen wirksamen Mieterschutz»	Schweizerisches Aktionsko-mitee für einen wirksamen Mieterschutz	Abgelehnt
A6	1978	«Gegen den Ausverkauf der Heimat»	Nationale Aktion	Abgelehnt
A7	1980	«Für Mieterschutz»	Schweizerische Mietervereinigung	*Zurück-gezogen*
A8	1981	«Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»	Initiativkomitee: Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation	Abgelehnt
A9	1992	«Wohneigentum für alle»	Schweizer HEV	Abgelehnt
A10	1996	«Ja zu fairen Mieten»	Schweizerischer Mieterin-nen- und Mieterverband	Abgelehnt
A11	2006	«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»	Helvetia Nostra	**Angenommen**
A12	2015	«Mehr bezahlbare Wohnungen»	Komitee «Wohn-Initiative»	Abgelehnt

Tabelle 2: Übersicht analysierter Volksinitiativen auf Bundesebene (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025r)).

3.1.1 1953: «Schutz der Mieter und Konsumenten» [A1]

Zeitverlauf

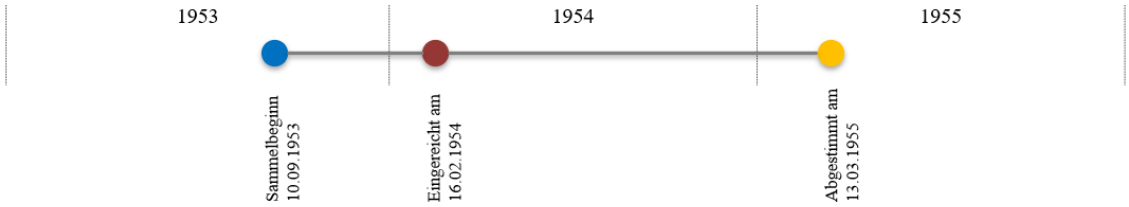


Abbildung 10: Zeitverlauf Volksinitiative A1 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025a)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB) lanciert und mobilisierte mit 202‘549 gültigen Unterschriften eine breite gesellschaftliche Unterstützung (*BBl 1954 I 477 S. 477 und 481*). Etwa 40% der Unterschriften stammten aus den Kantonen Zürich und Bern (*BBl 1954 I 477 S. 481)*, was auf eine starke urbane Verankerung hinweist.

Ziel der Volksinitiative war es, die Kaufkraft der Bevölkerung zu sichern und übermässiger Teuerung entgegenzuwirken, die 1952 gegenüber dem Vorjahr bei 2,5% lag.

Ausgangspunkt war die im Rahmen des kriegsbedingten Notrechts eingeführte Preis- und Mietzinskontrollgesetzgebung, die mehrfach verlängert, jedoch nur befristet verankert war (*BBl 1952 III 812 S. 815*). Die Volksinitiative verlangte nicht nur die Weiterführung, sondern auch eine substanzielle Ausweitung der staatlichen Eingriffsmöglichkeiten zur Regulierung von Preisen, Margen, Mieten und Pachten. Der Volksinitiativtext sah unter anderem die Einführung von Höchstpreisen bei Marktstörungen, eine genehmigungspflichtige Mietzinserhöhung, die Einführung der Kostenmiete sowie eine Einschränkung des Kündigungsrechts vor. Die Massnahmen sollten befristet bis 1960 gelten (vgl. Anhang 6.1) (*BBl 1954 II 169 S. 169-170*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und schlug einen direkten Gegenvorschlag vor. Er kritisierte den fehlenden Fokus der Regulierungen sowie die damit verbundenen Kontrollpflichten, die eine effiziente Verwaltung erschwerten. Als besonders problematisch sah er die vorgesehene Preisobergrenze, auch ohne marktrelevante Störungen, sowie die mangelnde Verfassungskonformität einzelner Bestimmungen. Die Einführung der Kostenmiete hätte laut Bundesrat bestehende Unterschiede bei den Mietkosten zwischen älteren und neueren Wohnliegenschaften eher verfestigt als beseitigt. Zudem räumte die Volksinitiative dem Bundesrat umfassende Vollmachten ohne parlamentarische Kontrolle ein. Der direkte Gegenvorschlag setzte stattdessen auf eine pragmatische Verlängerung der Verfassungsgrundlage bis 1960, um die Marktregulierung schrittweise abzubauen (*BBl 1954 II 169 S. 191 und 194*).

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von linken Organisationen getragen, darunter der SGB, der Mieterverband (MV) sowie die Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP). Die Befürworter argumentierten mit Kaufkraftverlust, wachsender Teuerung und dem sozialpolitischen Schutz breiter Bevölkerungsschichten (Berner Tagwacht, 1955a, S. 1). Ihr Slogan «Stopp der Teuerung» (Berner Tagwacht, 1955b, S. 1) unterstrich die Dringlichkeit. Gewerkschaftsnahe Medien betonten zudem: «Jede Preissteigerung sei faktisch ein Lohnabbau» (Die Tat, 1955, S. 8). Bürgerliche Parteien, der Hauseigentümerverband (HEV), der Gewerbeverband und wirtschaftsnahe Kreise lehnten die Volksinitiative entschieden ab und unterstützten den direkten Gegenvorschlag. Kritisiert wurde insbesondere, dass die vorgeschlagenen Massnahmen ungeeignet seien, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Der Bund, 1955, S. 3). Auch der von den Initianten verwendete Slogan wurde als irreführend bezeichnet und schlug stattdessen vor, diesen in «Stopp der

Irrführung» umzubenennen (Berner Tagwacht, 1955b, S. 1). Damit verband sich der Vorwurf die Volksinitiative verspreche Wirkungen, die sie ökonomisch nicht einlösen könne.

Abstimmung

Die Volksinitiative erreichte auf Volksebene eine knappe Mehrheit, scheiterte jedoch am Ständemehr. Auch der parallel zur Abstimmung vorgelegte direkte Gegenvorschlag fand keine Zustimmung (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde in einer Phase wirtschaftlicher Expansion lanciert. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte in der Schweiz eine rasche Erholung ein, die ab den 1950er-Jahren in ein nachhaltiges Wachstum überging (Kleinewefers et al., 1993, S. 29). Der Arbeitskräftemangel wurde durch eine institutionell verankerte Migrationspolitik kompensiert: Die Teilrevision des Bundesgesetz über Aufenthalt und Niederlassung der Ausländer (ANAG) im Jahr 1948 (Holenstein et al., 2020, S. 312) sowie ein bilaterales Abkommen mit Italien (Wanner, 2001, S. 13) ermöglichten eine gezielte Rekrutierung ausländischer Arbeitskräfte. Parallel dazu wurde mit der Einführung der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) ein zentraler Pfeiler des sozialstaatlichen Gefüges geschaffen (Kleinewefers et al., 1993, S. 39). Die Motorisierung der Bevölkerung, begünstigt durch die zunehmende Verbreitung des Automobils ab den 1950er-Jahren und den Ausbau der Strasseninfrastruktur, führte zu einer erhöhten Mobilität und veränderte die Siedlungsstruktur nachhaltig (Gisler-Jauch, 2015). Im Immobiliensektor manifestierte sich der Aufschwung in einer stark steigenden Bautätigkeit – zwischen 1951 und 1955 wurden jährlich über 15’000 neue Wohnungen in grösseren Gemeinden[7] erstellt (Thalmann et al., 2015). Dennoch blieb das Angebot hinter der durch Zuwanderung getriebenen Nachfrage zurück (Kleps, 1969, S. 28), was zu einem verfestigten Nachfrageüberhang und einer strukturellen Schieflage am Wohnungsmarkt führte. Vor diesem Hintergrund entstand ein Zielkonflikt: Wirtschafts- und Sozialpolitik stimulierten die Nachfrage, während das Angebot durch planerische und regulatorische Hürden träge blieb. Diese Dysbalance bildete den Nährboden für wohnpolitische Interventionen.

Die politische Forderung zur Fortführung von Preiskontrollen wurzelte in den kriegsbedingten Regulierungen der 1930er- und 1940er Jahre. Bereits 1936 hatte der Bundesrat im Rahmen des Notrechts in das Mietpreisgefüge eingegriffen (Kleps, 1969, S. 24). Seither bestand faktisch kein freier Wohnungsmarkt mehr (Kleps, 1969, S. 118). Diese

[7] Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

Eingriffe blieben bis in die Nachkriegszeit bestehen und wurden durch Verfassungszusätze bis Ende 1956 verlängert und zielten auf die Teuerung ab. Ziel war die schrittweise Angleichung der Mietzinsdifferenzen zwischen Alt- und Neubauten. Da dieses Ziel bis 1956 kaum erreichbar schien, sah der vom Bundesrat befürwortete direkte Gegenvorschlag zur Volksinitiative eine weitere Verlängerung der Preiskontrollen bis 1960 vor – als Übergang zu einer marktwirtschaftlichen Normalisierung (*BBl 1954 II 169 S. 183-184*). Die Volksinitiative hingegen forderte einen entgegengesetzten Kurs: Sie verlangte eine verbindliche Preisüberwachung durch den Bund, eine Rückkehr zur Kostenmiete sowie eine faktische Mietzinsobergrenze – jedoch ohne klare Ausführungsbestimmungen. Die geplante Bindung der zulässigen Mietzinse an das Baujahr der Liegenschaften hätte bestehende strukturelle Unterschiede im Mietniveau eher konserviert als ausgeglichen. Für Gebäude vor 1940 sollte der Vorkriegswert, für jüngere Bauten die Erstellungskosten als Referenz dienen. Die geplante Lockerung der Regulierung bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnraum erschien widersprüchlich, da die vorgeschlagenen Massnahmen selbst einem solchen Zustand entgegenwirken könnten. Aus ökonomischer Sicht erschien es fraglich, ob die vorgesehenen Eingriffe tatsächlich geeignet gewesen wären, das Angebot an erschwinglichem Wohnraum nachhaltig zu erweitern (*BBl 1954 II 169 S. 169-194*)[8].

3.1.2 1962: «Bodenspekulation» [A2]

Zeitverlauf

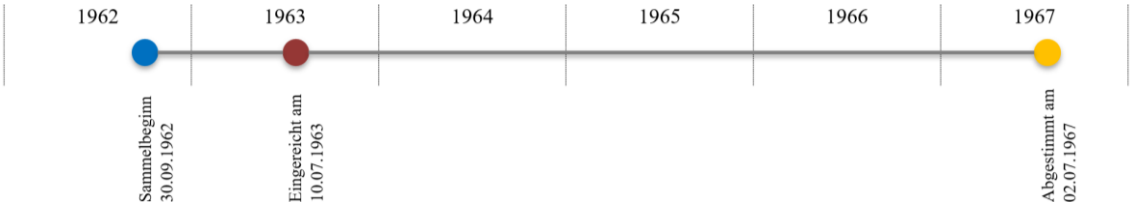


Abbildung 11: Zeitverlauf Volksinitiative A2 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025b)).[9]

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde von der SP sowie dem SGB lanciert und mit 131‘152 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1966 I 878 S. 878*). Ein erheblicher Anteil (rund 45%) stammte aus den urban geprägten Kantonen Zürich und Bern (*BBl 1963 II 269 S. 271*) – ein Hinweis auf die dort besonders ausgeprägte Wohnraumproblematik.

[8] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1954, BBl **1954** II 169.
[9] Die Frist, wonach innert drei Jahren nach Einreichung eines Begehrens darüber Beschluss zu fassen ist, wurde um ein Jahr verlängert (*BBl **1966** I 878 S. 878*).

Ziel der Volksinitiative war es, durch Eingriffsrechte wie Vorkaufsrecht und Enteignung eine staatliche Kontrolle über den Grundstücksmarkt zu ermöglichen um Spekulation sowie steigenden Grundstückspreisen entgegenzuwirken, Wohnungsnot zu verhindern und gemeinwohlorientierte Raumplanung sicherzustellen (*BBl 1966 I 878 S. 878*). Die Volksinitiative verstand sich als Antwort auf steigende Bodenpreise und ein zentrales Anliegen war somit die strukturelle Entlastung des Wohnungsmarktes (vgl. Anhang 6.2).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag, da kein unmittelbarer gesetzgeberischer Handlungsdruck bestand. Er bemängelte fehlende juristische Präzision, unsystematische Struktur und unklare Ausgestaltung der vorgeschlagenen Instrumente. Der Volksinitiativetext eröffnete breite Interpretationsspielräume und drohte rechtliche Unsicherheit zu schaffen. Zentrale Anliegen seien zudem bereits durch bestehende Rechtsnormen und Gesetzgebungen abgedeckt. Ein vorschneller Gegenvorschlag hätte das Risiko einer doppelten Ablehnung erhöht und die Weiterentwicklung der Bodenpolitik erschwert. Stattdessen kündigte der Bundesrat einen eigenständigen, fundierten Verfassungsentwurf an (*BBl 1966 I 878 S. 887-907*). Damit erkannte er zwar Handlungsbedarf, hielt die Volksinitiative jedoch für ungeeignet.

Unterstützung und Kritik

Getragen wurde die Volksinitiative primär von linken Parteien und Gewerkschaften. Sie sahen im Bodenrecht ein strukturelles Defizit, das weder der demografischen Entwicklung noch den sozialpolitischen Anforderungen genügte, und kritisierten das Fehlen einer übergeordneten Landesplanung. Boden sei ein knappes Gut, dessen Marktmechanismen soziale Ungleichheit verstärken könnten. Ziel war nicht die Verstaatlichung, sondern eine gerechte Verteilung von Zugangsrechten und die Begrenzung der Bodenkonzentration. Bürgerliche Parteien und wirtschaftsnahe Kreise kritisierten dagegen den Eingriff ins Privateigentum, insbesondere durch Vorkaufsrecht und mögliche Enteignungen. Die Vorschläge galten als ökonomisch riskant, juristisch unausgereift und politisch unausgewogen. Befürchtet wurde, dass sie zu Angebotsverknappung, steigenden Bodenpreisen und Investitionsrückgang führen könnten (*AB 1966 NR III, S. 498-546; 1966 NR IV, S. 689; 1966 SR IV, S. 311-323*).

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte klar am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative entstand in einer Phase ausgeprägter Hochkonjunktur. Seit den frühen 1960er-Jahren verzeichnete die Schweiz ein historisch hohes Wirtschaftswachstum (Kleinewefers et al., 1993, S. 31). Die Zahl der Fabrikarbeitskräfte nahm infolge gestiegener Exporte und intensiver Rekrutierung ausländischer Arbeitskräfte markant zu (Bickel, 1973, S. 198). Durch die hohe Nachfrage an ausländischen Arbeitskräfte kumulierte sich 1961/1962 die bis anhin grösste Migrationswelle der Schweiz (Heiniger, 2006), begleitet von gesellschaftlichen Spannungen rund um das Thema «Überfremdungsbewegung» (Skenderovic, 2015). Trotz anhaltend hoher Bautätigkeit (Thalmann et al., 2015)[10] blieb das Wohnungsangebot hinter der demografischen Entwicklung zurück. Mit der Einführung der Invalidenversicherung (IV) 1959 wurde zudem der sozialstaatliche Rahmen weiter ausgebaut (Kleinewefers et al., 1993, S. 38).

Die Volksinitiative entstand vor dem Hintergrund einer massiven Bodenpreisexplosion und wurde als politische Reaktion auf die zunehmende Marktverzerrung lanciert. Die Kombination aus boomender Wirtschaft, demografischem Wachstum und inflationsbedingter Kapitalflucht führte zu einem steigenden Druck auf dem Bodenmarkt. Damit einher ging eine massive Zunahme der Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum. In der Stadt Zürich zeigte sich ein besonders markanter Anstieg der Bodenpreise: Bis 1963 erreichten diese dort rund das Dreizehnfache des Vorkriegsniveaus (*BBl 1966 I 878 S. 885*). Die Initianten sahen darin eine systemische Fehlentwicklung, der mit planungs- und eigentumsrechtlichen Eingriffen entgegengewirkt werden sollte. Zentrales Anliegen der Vorlage war die strukturelle Entlastung des Boden- und Wohnungsmarktes. Ein ungelöstes Kernproblem blieb die fehlende Unterscheidung von Bau- und Nichtbauland. Die Preissteigerungen wurden nach Auffassung der Initianten nicht nur durch reale Knappheiten, sondern auch durch spekulative Nachfrage, renditeorientierte Vorratshaltung und unzureichende Raumplanung angetrieben. Trotz hoher Bautätigkeit blieb das Angebot hinter der demografisch bedingten Nachfrage zurück. Verstärkt wurde die Engpasslage durch die kleinteilige Raumstruktur, unzureichend erschlossenes Bauland und zunehmende Bodenkonzentration bei institutionellen Investoren. Mit der zunehmenden Konzentration von Boden in den Händen institutioneller Akteure ging eine Entkopplung vom individuellen Eigentum einher. Diese Entwicklung trug dazu bei, dass gemeinwohlorientierte Nutzungsformen an Bedeutung verloren. Gleichzeitig beanspruchten Infrastrukturprojekte – etwa im Bereich Verkehr, Bildung oder Industrie – zunehmend Flächen, während der

[10] Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

Ausbau des Nationalstrassennetzes (Sandmeier, 2020) die Flächeninanspruchnahme weiter erhöhte. In der Stadt Zürich wurde in den 1960er-Jahren ein historischer Einwohnerhöchststand erreicht (vgl. Abb. 2). Deshalb war eine zentrale Forderung der Initianten eine Landes-, Regional- und Ortsplanung. Ein entsprechendes Institut wurde bereits 1961 an der ETH gegründet; Institut für Ort- Regional und Landesplanung (ORL). Der Volksinitiativtext versprach auf den ersten Blick klare Eingriffsinstrumente – insbesondere Vorkaufsrecht und Enteignung gegen Entschädigung. Bei genauerer Betrachtung blieben jedoch zentrale Punkte unscharf. Die im Volksinitiativtext gewählte Formulierung «ungerechtfertigte Preissteigerung» blieb inhaltlich offen und liess vielfältige Auslegungen zu. Die fehlende Präzisierung erschwerte eine konkrete gesetzliche Umsetzung und barg rechtliche Unsicherheiten. Auch zur konkreten Ausgestaltung des Vorkaufsrechts fehlten verbindliche Angaben. Unklar blieb, ob dieses limitiert oder unlimitiert, selektiv oder flächendeckend gelten sollte. Solche Fragen waren nicht marginal, sondern zentral für die tatsächliche Wirkung: Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht, bei dem das Gemeinwesen den jeweils höchsten gebotenen Preis übernehmen müsste, hätte die Preisdynamik kaum gebremst. Auch verfassungsrechtlich warf die Volksinitiative Fragen auf: Weder die Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie noch mit der Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) war eindeutig geklärt (*BBl 1966 I 878 S. 878-908*)[11].

3.1.3 1967: «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes» [A3]

Zeitverlauf

Abbildung 12: Zeitverlauf Volksinitiative A3 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025c)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom «Aktionskomitee für das Recht auf Wohnung in Lausanne» mit 83‘526 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1969 II 887 S. 887*). Rund 40% der Unterschriften stammten aus den Kantonen Waadt und Genf, was – nicht zuletzt aufgrund des Ursprungs der Initianten in Lausanne – auf eine ausgeprägte regionale Betroffenheit hinweist (*BBl 1967 II 1154 S. 1157*). Besonders im Kanton Genf stiegen die

[11] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1966, BBl **1966** I 878.

Mieten deutlich stärker als etwa in Zürich, was auf einen besonders angespannten Wohnungsmarkt in der Westschweiz verweist (*BBl 1969 II 887 S. 906*).

Ziel der Volksinitiative war die verfassungsrechtliche Verankerung eines bundesweiten Rechts auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum. Dieser Anspruch richtete sich insbesondere an Familien- und Einpersonenhaushalte mit niedriger Kaufkraft. Zudem sollten bei regionaler Wohnungsnot befristete staatliche Schutzmassnahmen ermöglicht werden, etwa gegen missbräuchliche Kündigungen oder überhöhte Mieten (vgl. Anhang 6.3) (*BBl 1969 II 887 S. 887-888*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag. Er warnte, ein verfassungsmässig garantiertes Wohnrecht erfordere weitreichende staatliche Eingriffe, die mit Föderalismus und Marktwirtschaft kaum vereinbar seien. Statt zentraler Steuerung betonte er die Bedeutung marktwirtschaftlicher Anreize und föderaler Zuständigkeiten. Eingriffe des Staates seien nur bei sozialen Härtefällen gerechtfertigt, wenn trotz eigener Bemühungen kein angemessener Wohnraum gefunden werde. Die geforderten Massnahmen hielt er zudem für ungeeignet, um die Wohnraumversorgung zu verbessern (*BBl 1969 II 887 S. 899).*

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von linken Kräften getragen, die die bestehende Kompetenzordnung im Wohnungswesen als unzureichend kritisierten. Einkommensschwache Haushalte – etwa junge Familien, Alleinerziehende oder ältere Menschen – seien zunehmend vom regulären Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Ziel war kein staatlicher Eingriff ins Eigentum, sondern ein klarer Handlungsauftrag an den Bund. Bürgerliche Parteien und wirtschaftsnahe Kreise lehnten die Volksinitiative ab. Sie warnten vor einem ordnungspolitisch bedenklichen Eingriff in den Wohnungsmarkt und einer Re-Politisierung der Wohnraumvergabe. Befürchtet wurden Investitionszurückhaltung und ein Rückgang der Bautätigkeit. Statt zentralstaatlicher Eingriffe plädierten sie für eine subsidiäre Rolle des Bundes *(AB 1969 NR IV, S. 904-918; 1970 NR I, S. 311; 1970 SR I, S. 115-116; 1970 SR I, S. 139).*

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde in einer Phase wirtschaftlicher Hochkonjunktur lanciert. Bauboom[12], steigende Kaufkraft und tiefe Leerwohnungsziffern prägten die 1960er-Jahre (Thalmann et al., 2015; Kleps, 1969, S. 28). Dennoch entwickelte sich insbesondere in urbanen Räumen ein strukturelles Versorgungsproblem. Zwischen 1945 und 1966 verdoppelte sich die Zahl der industriellen Beschäftigten, was zu einer starken räumlichen Konzentration von Bevölkerung und Arbeitsplätzen führte (Bickel, 1973, S. 198, 201). Neben bekannten Einflussfaktoren wie Zuwanderung, Exportwachstum und Urbanisierung trug auch der Rückgang traditioneller Haushaltsformen (vgl. Abb. 6) zur steigenden Wohnraumnachfrage bei. Diese Entwicklung führte zu einer räumlichen Struktur, die zunehmend als ökonomisch ineffizient und sozial problematisch wahrgenommen wurde. Parallel dazu wuchs die politische Sensibilität für soziale Grundrechte – etwa im Kontext der Frauenstimmrechtsbewegung (Ludi, 2021). Die Volksinitiative liess sich als Ausdruck eines erweiterten sozialstaatlichen Verständnisses interpretieren, das den Zugang zu Wohnraum als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge betrachtet – insbesondere zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, die trotz allgemeinem Wohlstand weitgehend vom regulären Wohnungsmarkt ausgeschlossen blieben.

Wie bereits bei Volksinitiative A2 wurde auch hier das Fehlen einer kohärenten Raumordnungspolitik als strukturelles Defizit sichtbar. Um der Verknappung von Wohnraum in zentralen Lagen zu begegnen, wären neue Siedlungsgebiete mit guter verkehrstechnischer Anbindung erforderlich gewesen. Nach der Ablehnung der Volksinitiative A2 legte der Bund – wie angekündigt – einen eigenen Verfassungsentwurf zur Regelung des Bodenrechts vor (Ergänzung aBV durch Artikel 22ter aBV und 22^{quater} aBV), der von Volk und den Ständen 1969 angenommen wurde (Bundeskanzlei BK, 2025p). Gleichzeitig wurde der grundrechtliche Schutz des Eigentums verfassungsrechtlich verankert (*BBl 1969 II 1102 S. 1102*). Der Artikel 22^{quater} aBV übertrug dem Bund 1969 zwar die Kompetenz zur Formulierung raumplanerischer Leitlinien, die Umsetzung blieb jedoch kantonal (*BBl 1969 II 1102 S. 1103*). Im Bereich des Mietrechts setzte der Bund – trotz der Ablehnung von Volksinitiative A1 und ihres direkten Gegenvorschlags – die Praxis befristeter Verfassungszusätze fort. Die Verfassungsbestimmungen von 1960 (*AS 1960 993*) und insbesondere jene von 1964 (*AS 1964 1425*) ermächtigten den Bund zu temporären Eingriffen, forderten jedoch zugleich eine langfristige Rückkehr zu marktwirtschaftlichen Mechanismen. Die Initianten kritisierten diesen Kurs als unzureichend und forderten eine

[12] Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

umfassendere Lösung. Zwar stiegen die Mieten und der Baukostenindex kontinuierlich an, die durchschnittliche Mietzinsbelastung blieb jedoch relativ stabil – ein Effekt der parallel steigenden Kaufkraft (*BBl 1969 II 887 S. 906-909)*. Die Volksinitiative adressierte reale Probleme: Mietzinsanstiege, Angebotsknappheit und soziale Verdrängung. Dennoch blieb sie konzeptionell vage. Unklar blieb, welche Merkmale eine «den Bedürfnissen entsprechende Wohnung» erfüllen soll, und ob ein einklagbares subjektives Recht oder lediglich ein politischer Auftrag gemeint war. Diese normative Unbestimmtheit erschwerte eine rechtskonforme Umsetzung und liess den Umfang staatlicher Eingriffe offen. Auch wenn die Volksinitiative Schutzmassnahmen als befristet darstellte, wäre in urbanen Zentren mit chronischem Wohnraummangel eine dauerhafte Anwendung wahrscheinlich gewesen – faktisch käme dies einer konstanten Mietpreisregulierung gleich. Eine solche Regulierung hätte potenziell die Investitionsanreize im stark privatwirtschaftlich geprägten Wohnungssektor geschwächt und stünde im Widerspruch zum Ziel eines funktionierenden Wohnungsmarktes. Zudem waren einzelne Anliegen der Volksinitiative – wie der Kündigungsschutz – bereits in laufende Gesetzgebungsprozesse integriert. Die Volksinitiative hätte somit zu normativen Überschneidungen geführt und das Risiko legislativer Redundanz erhöht. Sie berührte zudem grundlegende verfassungs- und wirtschaftspolitische Prinzipien, ohne ein klar konturiertes Instrumentarium vorzulegen. Die geforderte Wohnraumlenkung blieb vage, kollidierte mit dem föderalistischen Zuständigkeitsgefüge und vernachlässigte bestehende Instrumente der Marktförderung und gezielten sozialen Unterstützung (*BBl 1969 II 887 S. 887-913)*[13].

3.1.4 1970: «Förderung des Wohnungsbaus» [A4]

Zeitverlauf

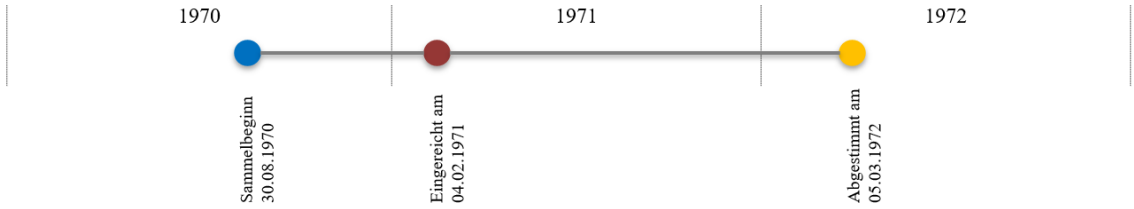


Abbildung 13: Zeitverlauf Volksinitiative A4 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025f)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde von der Firma Denner AG lanciert und mit 59‘003 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1971 I 320 S. 320*). Karl Schweri, Gründer der Firma

[13] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1969, BBl **1969** II 887.

Denner AG und eine legendäre Figur in der Schweizer Wirtschaft, lancierte ab 1968 sechs Volksinitiativen (Baertschi, 2010).

Sie forderte die Schaffung eines nationalen Wohnbaufonds, der die Förderung von bezahlbarem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) für einkommensschwächer Haushalte – insbesondere Familien und Einzelpersonen – sicherstellen sollte. Die Finanzierung des Fonds sollte über zweckgebundene Abgaben auf Unternehmen erfolgen, konkret: auf das Eigenkapital, auf Exporte sowie auf Unternehmen mit überdurchschnittlich hohem Anteil ausländischer Arbeitskräfte. Zudem sollten verfassungsrechtlich Zinssätze für Hypothekardarlehen festgelegt werden. Sowie der Wohnbaufonds auch für die finanzielle Mithilfe zur Erschliessung von Bauland vorgesehen werden sollte (*BBl 1971 I 1657 S. 1712-1714*). Die Volksinitiative folgte damit einem verursacherbezogenen Ansatz und verband sozialpolitische Ziele mit migrationspolitischen Forderungen (vgl. Anhang 6.4).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und befürwortete stattdessen einen direkten Gegenvorschlag. Er kritisierte die starre Verfassungsverankerung, die eine flexible Wohnbauförderung verhindert hätte, sowie die rückwirkend vorgesehene Einführung des Ausführungsgesetzes ab 1973 als verfassungswidrig. Der direkte Gegenvorschlag (vgl. Anhang 6.4) setzte auf einen integrativen Ansatz, der Erschliessungshilfen, Kredite, Siedlungsentwicklung und Baurationalisierung zu einem flexiblen und wirtschaftlich umsetzbaren Instrumentarium verband (*BBl 1971 I 1657 S. 1722-1723*).

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative stützte sich im Wesentlichen auf das eigene Aktionskomitee und blieb politisch weitgehend isoliert. Zwar stellte sich der einflussreiche SP-Nationalrat Helmut Hubacher aus Basel-Stadt entgegen seiner Partei hinter das Anliegen, doch blieb die Resonanz in den etablierten Parteien – abgesehen von vereinzelter Unterstützung durch die Nationale Aktion – marginal (Ehinger, ohne Datum). Die Initianten führten die Wohnungsnot primär auf die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zurück und forderten deren Beteiligung über wirtschaftsbezogene Abgaben nach dem Verursacherprinzip. Dies stiess auf breite Kritik: Sämtliche grossen Parteien lehnten die Vorlage ab und unterstützten den direkten Gegenvorschlag (Ehinger, ohne Datum). Sie organisierten sich im «Schweizerischen Aktionskomitee gegen die Denner-Initiative» (Neue Zürcher Zeitung, 1972b, S. 39). Kritisiert wurde insbesondere die fehlende Umsetzbarkeit der Zielvorgaben sowie der erwartbare administrative Aufwand. Nach Ansicht der Gegnerschaft wären zur Umsetzung der Volksinitiative umfangreiche Sondersteuern erforderlich gewesen

(Neue Zürcher Zeitung, 1972b, S. 39). Problematisch erschien zudem die Belastung exportorientierter Unternehmen sowie der Bauwirtschaft. Die geplanten Export- und Fremdenarbeiterabgaben hätten laut Kritik die Wettbewerbsfähigkeit dieser Sektoren erheblich geschwächt und potenziell gesamtwirtschaftliche Schäden verursacht (Neue Zürcher Zeitung, 1972a, S. 20).

Abstimmung

Die Volksinitiative wurde sowohl vom Volk als auch von den Ständen klar abgelehnt. Der gleichzeitig zur Abstimmung vorgelegte direkte Gegenvorschlag fand hingegen Zustimmung und wurde von Volk und Ständen angenommen (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde in einer Phase wirtschaftlicher Unsicherheit eingereicht. Ab Ende der 1960er-Jahre geriet die bis dahin stabile Wachstumsdynamik ins Stocken; die frühen 1970er-Jahre waren durch steigender Inflation und konjunktureller Volatilität gekennzeichnet (Kleinewefers et al., 1993, S. 40). Diese makroökonomische Entwicklung verstärkte Zweifel an der langfristigen Tragfähigkeit bestehender wohnungs- und sozialpolitischer Strukturen. Parallel dazu stieg der Anteil ausländischer Staatsangehöriger zwischen 1960 und 1970 von 10,8 % auf 17,2 % (Bickel, 1973, S. 29). Die damit einhergehende gesellschaftliche Debatte kumulierte in migrationspolitischen Forderung, etwa in der gleichzeitig zur vorliegenden Volksinitiative eingereichten «Überfremdungs-Initiative» (Bundeskanzlei BK, 2025j). Zudem handelte es sich bei der Abstimmung über die Denner-Initiative um die erste wohnpolitische Vorlage auf Bundesebene, bei der Frauen stimmberechtigt waren – ein demokratietheoretisch bedeutsame Errungenschaft (Bundeskanzlei BK, 2025m).

Auch diese Volksinitiative war vor dem Hintergrund des schrittweisen Rückzugs staatlicher Mietzinsregulierungen zu betrachten. Mit dem Auslaufen der letzten verfassungsrechtlichen Übergangsbestimmungen Ende 1970 (*AS 1969 1297*) wurde die formelle Rückkehr zur freien Wohnraumwirtschaft vollzogen – ohne jedoch die strukturelle Wohnraumknappheit nachhaltig zu lösen. Die gleichzeitig in Kraft getretene Änderung des Obligationenrechts 1970 (*AS 1970 1276*) ermöglichte erstmals zivilrechtliche Erstreckung von Mietverhältnissen, konnte aber keinen kohärenten wohnpolitischen Rahmen setzen. Wie bereits bei Volksinitiative A3 dargelegt, verschärften strukturelle Faktoren wie demografisches Wachstum, Urbanisierung, steigende Baukosten und veränderte Haushaltsformen die Wohnraumsituation und führten zu steigenden Mietzinsen. Frühere Förderinstrumente – etwa gestützt auf Art. 34^{quinquies} aBV (*AS 1948 8*), das soziale

Wohnungsbauprogramm (*AS 1958 419*) oder das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) von 1965 (*AS 1966 433*) dessen Geltungsdauer Ende 1972 auslief – verfehlten ihre Zielvorgaben. Die angestrebte Jahresmarke von 5’000 subventionierten Wohnungen wurde nie erreicht. Ein Indiz dafür, dass zentrale Voraussetzungen fehlten: eine koordinierte Raumordnung, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen sowie eine stringente, sozial ausgewogene Förderpraxis. Zusätzlich traten ökologische Faktoren stärker in den Vordergrund. Raumplanung und Umweltschutz wurden zunehmend als integrale Bestandteile der Wohnungspolitik verstanden – Anforderungen, denen die bestehenden Instrumente kaum gerecht wurden. Die Denner-Initiative reagierte mit der Forderung nach einem Paradigmenwechsel: Ein staatlicher Wohnbaufonds sollte jährlich 30’000 bis 40’000 preisgünstige Wohnungen ermöglichen – ein Vielfaches des bisherigen Förderniveaus. Im Jahr 1970 wurden in der Schweiz rund 80'000 Wohnungen gebaut (Eidgenössisches Statistisches Amt, 1970, S. 170). Die Finanzierung über Abgaben auf Eigenkapital, Exporte und ausländische Arbeitskräfte folgte einem mutmasslichen Verursacherprinzip, das jedoch erhebliche Risiken barg. Kritisch zu beurteilen waren insbesondere die Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen der Exportwirtschaft sowie potenzielle Diskriminierungseffekte gegenüber bestimmten Unternehmensgruppen. Die Wirkung eines Wohnbaufonds hängt zudem stark von der wirtschaftlichen Lage und der Situation auf dem Wohnungsmarkt ab. Steigende Boden- und Baukosten mindern seine Effizienz. Besonders umstritten war die geplante Errichtung eines staatlichen Kreditinstituts mit bankenähnlicher Struktur. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand und die Nähe zur Verstaatlichung des Finanzierungswesens stehen im Widerspruch zu einem marktwirtschaftlich organisierten Wohnungsbau. Problematisch erschien auch die verfassungsrechtliche Fixierung von Zinssätzen – ein Eingriff in ein zentrales geld- und konjunkturpolitisches Steuerungsinstrument, dass sich einer verfassungsrechtlichen Bindung entziehen sollte. Unklar blieb auch, nach welchen Kriterien die Mieten festgelegt werden sollte und ob es sich dabei etwa um eine Kostenmiete handelte. Insgesamt widersprach die Volksinitiative in zentralen Punkten den Grundprinzipien einer sachgerechten, langfristig orientierten Wohnbauförderung (*BBl 1971 I 1657 S. 1657-1734*)[14].

[14] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1971, BBl **1971** I 1657.

3.1.5 1972: «Für einen wirksamen Mieterschutz» [A5]

Zeitverlauf

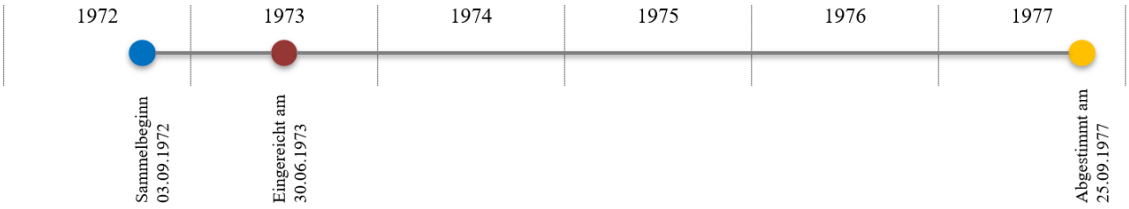


Abbildung 14: Zeitverlauf Volksinitiative A5 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025g)).[15]

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom «Schweizerischen Aktionskomitee für einen wirksamen Mieterschutz» mit 142‘190 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1973 II 17 S. 17*). Rund 40% der Unterschriften stammten aus der Westschweiz (*BBl 1973 II 17 S. 18*), was – wie bereits bei Volksinitiative A3 – auf die besonders angespannte Wohnraumsituation in dieser Region hinweist. Die Westschweiz war zudem schon früher und stärker urbanisiert als die Deutschschweiz – ein Unterschied, der bis heute fortbesteht.

Die Volksinitiative forderte eine umfassende Regulierung des Mietwesens mit dem Ziel, Mieter vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen und ungerechtfertigten Kündigungen zu schützen. Mietzinserhöhungen sollten nur mit Bewilligung möglich sein, wobei wirtschaftliche Rechtfertigungen zwingend sind. Zudem unterlagen auch Neuvermietungen und Neubauten der Bewilligungspflicht. Gerechtfertigte Kündigungen, die Härtefälle darstellten, könnten aufgehoben oder aufgeschoben werden, selbst bei Verkauf oder Umbau. Ungerechtfertigte Kündigungen hingegen würden aufgehoben. Auch Pacht- und Baurechtsverhältnisse sollten einbezogen werden. Die Umsetzung konnte an die Kantone delegiert werden (vgl. Anhang 6.5) (*BBl 1976 II 1345 S. 1345-1346*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und setzte auf den direkten Gegenvorschlag (vgl. Anhang 6.5). Er verwies auf ineffiziente frühere Mietzinskontrollen sowie eine sich abzeichnende Entspannung des Wohnungsmarkts. Eingriffe seien nur in Ausnahmesituationen gerechtfertigt. Zugleich anerkannte er die Bedeutung des Mieterschutzes und schlug eine schweizweit einheitliche, von der Marktlage unabhängige

[15] Der Bundesrat verlängerte die Frist für die Beschlussfassung, da er die wohnpolitische Neukonzeption im Zusammenhang mit Art. 34^{sexies} aBV abwarten wollte. Zudem sollten die Auswirkungen der geltenden Änderung der Missbrauchsverordnung im Mietwesen beobachtet werden. Ein weiterer Grund war die Klärung, ob die bestehenden bundesrechtlichen Kompetenzen bereits ausgeschöpft sind und welche verfassungsrechtlichen Grenzen bei einer Revision des Kündigungsrechts im OR bestehen *(BBl **1976** II 1345 S. 1346-1347)*.

Regelung vor, die im Gegenvorschlag aufgenommen wurde. Weitere Anliegen wie Kündigungs- oder Pächterschutz sollten im Rahmen umfassender Reformen geprüft werden (*BBl 1976 II 1345 S. 1366-1367*).

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von linken Parteien, dem SGB, Mieterschutzorganisationen sowie der Nationalen Aktion unterstützt (Hertig, 2025). Die Befürworter kritisierten ein strukturelles Ungleichgewicht zugunsten der Vermietenden, das durch die anhaltende Angebotsknappheit systematisch zu deren Vorteil genutzt werde. Die Gegnerschaft bestand aus bürgerlichen Parteien, Arbeitgeberverbänden und dem HEV (ausser den Westschweizer Sektionen) (Hertig, 2025). Sie unterstützten geschlossen den direkten Gegenvorschlag. Kritisiert wurden die Rückkehr zur staatlichen Mietpreisregulierung, ein drohender Rückgang der Investitionstätigkeit sowie erhebliche administrative Belastungen. Aus ihrer Sicht verstiesse die Volksinitiative gegen die Grundsätze der Eigentumsgarantie und der marktwirtschaftlichen Preisbildung *(AB 1976 NR IV, S. 1651-1663; 1977 NR I, S. 430; 1977 SR I, S. 111-117; 1977 SR I, S. 155).*

Abstimmung

Die Volksinitiative sowie der gleichzeitig zur Abstimmung vorgelegte direkte Gegenvorschlag wurden sowohl vom Volk als auch vom Ständemehr abgelehnt (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde in einer Phase wirtschaftlicher Instabilität lanciert. Die hohe Inflation, bedingt durch globale Nachfrage und intensive Investitionen, setzte sich in den frühen 1970er-Jahren fort (*BBl 1971 I 1120 S. 1121 und 1124*). Zur Stabilisierung des Baumarktes (*AS 1971 961*) und zur Stärkung der Währung (*AS 1971 1449*) verabschiedete der Bund 1971 zwei dringliche Bundesbeschlüsse (Bundeskanzlei BK, 2025d). Trotz Frankenaufwertung blieb die Bauwirtschaft überhitzt, was auf die unzureichende Wirksamkeit der bestehenden konjunkturpolitischen Steuerungsinstrumente hinweist. Dies zeigte sich auch an der rekordhohen Bautätigkeit der Jahre 1971 bis 1975 mit durchschnittlich rund 27’500 neu erstellten Wohnungen jährlich (Thalmann et al., 2015)[16]. Ziel der Massnahmen war es, regional überlastete Baukapazitäten zu entlasten und eine institutionelle Koordination im Bausektor einzuleiten (*BBl 1971 I 1120 S. 1134-1135)*. Da die gewünschte Wirkung der Gegenmassnahmen ausblieb, verschärfte der Bund 1972 seine Konjunkturpolitik mit vier weiteren dringlichen Bundesbeschlüssen (*AS 1972 2994*,

[16] Gemeinden mit mehr als 10’000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

3049, 3068 und 3059) – ein Bruch mit der seit über zwei Jahrzehnte bestehenden Phase stabilen Wachstums (Bundeskanzlei BK, 2025d).

Die Volksinitiative reihte sich ein in eine wohnpolitische Bewegung, die – im Anschluss an frühere Vorlagen wie A1, A3 und teilweise A4 – eine stärkere Regulierung des Mietmarktes forderte. Sie reagierte auf die Liberalisierung des Wohnungsmarktes nach dem Auslaufen der staatlichen Mietzinsüberwachung im Jahr 1970 (*AS 1969 1297*) sowie auf die – aus Sicht der Initianten – unzureichende Wirkung bestehender Regelungen. Zwar wurde die Volksinitiative A4 abgelehnt, der vom Bundesrat unterbreitete direkte Gegenvorschlag führte jedoch zu einer verfassungsrechtlichen Erweiterung: Artikel 34^{septies} aBV wurde um einen Absatz ergänzt (vgl. Anhang 6.4), der den Bund verpflichtete, Mieterschutzregelungen für Gemeinden mit Wohnungsnot zu erlassen (*AS 1972 1484*). In Umsetzung dieser Vorgabe wurde 1972 der befristete Missbrauchsbeschluss (BMM) verabschiedet. Aus konjunkturpolitischen Gründen wurde dessen Geltungsbereich Ende 1972 (*AS 1972 3059*) bzw. Ende 1975 (*AS 1975 2552*) auf die gesamte Schweiz ausgedehnt. Im Vergleich zu den wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen bei Volksinitiativen A1, A3 und A4 sowie zurzeit seit der Lancierung der vorliegenden Volksinitiative, hatte sich die wohnwirtschaftliche Rahmenlage deutlich verändert. Der Erdölschock 1973 löste eine Rezession aus. Die Zuwanderung ging markant zurück sowie zahlreiche zuvor eingewanderten Personen in ihre Herkunftsländer zurückkehrten (Wanner, 2001, S. 14). In der Folge stiegen die Leerwohnungsziffern (*BBl 1976 II 1345 S. 1356*) während die Bautätigkeit stark zurück ging (Thalmann et al., 2015)[17]. Dies deutet auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes hin – allerdings unter Berücksichtigung teils erheblicher regionaler Disparitäten. Obwohl frühere mietpolitische Kontroll- und Überwachungsmechanismen (vgl. A1, A3 und A4) nicht die angestrebte Wirkung erzielten, verfolgte die Volksinitiative erneut das Ziel, nach einer staatlichen Mietzinskontrolle im Sinne einer konsequenten Kostenmiete – ergänzt durch eine Bewilligungspflicht bei Erstvermietungen und Mietzinserhöhungen. Im Vergleich zum geltenden Recht nach BMM, welcher sich an orts- oder quartiersüblichen Vergleichsmieten orientierte und diese nicht als missbräuchlich gelten, stellte dies eine erhebliche Ausweitung der Regulierung dar. Die Volksinitiative verlangte eine ausschliessliche Orientierung an den tatsächlichen Kosten – unabhängig von Marktentwicklungen – und koppelte jede Mietzinsanpassung an eine staatliche Genehmigung. Damit wäre die Preisbildung weitgehend der öffentlichen Kontrolle unterstellt worden, was einen erheblichen administrativen Aufwand zur

[17] Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

Folge gehabt hätte. Zugleich hätte das Risiko bestanden, Investitionsanreize zu schwächen: Eingeschränkte Renditeerwartungen und erhöhte regulatorische Unsicherheiten hätten private Bauträger vom Neubau abhalten können – mit potenziell negativen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot. Ein zweites zentrales Element war die verfassungsrechtliche Verankerung eines erweiterten Kündigungsschutzes. Während das geltende Recht – namentlich Art. 267a-267f OR – eine Erstreckung von Mietverhältnissen in Härtefällen vorsieht und der BMM Kündigungen im Rahmen laufenden Anfechtungsverfahren einschränkt, ging die Volksinitiative deutlich weiter. Sie fordert eine generelle Untersagung ungerechtfertigter Kündigungen sowie eine Aufschiebung oder Aufhebung bei gerechtfertigten Kündigungen in besonderen Härtefällen. Unklar blieb jedoch, wie zwischen «gerechtfertigt» und «ungerechtfertigt» zu differenzieren sei. Die mangelnde Begriffsbestimmung sowie der einseitige Fokus auf die Mieter liessen den verfassungsrechtlich geforderten Interessenausgleich vermissen – insbesondere im Hinblick auf die Rechtsgleichheit (Art. 4 aBV) (*BBl 1976 II 1345 S. 1345-1371*)[18].

3.1.6 1978: «Gegen den Ausverkauf der Heimat» [A6]

Zeitverlauf

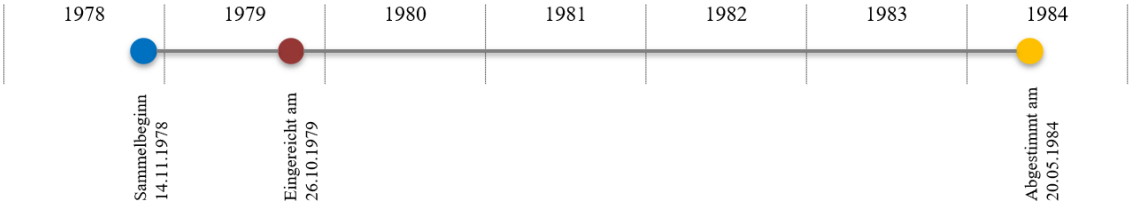


Abbildung 15: Zeitverlauf Volksinitiative A6 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025i)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde von der Nationalen Aktion mit 108‘210 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1981 III 585 S. 595-596*). Die Initianten entstammten einer politisch am rechten Rand positionierten Bewegung, die insbesondere durch ihre migrationskritischen Positionen Bekanntheit erlangte (Weibel, 2017).

Ziel war es, den Erwerb von Grundeigentum durch Personen ohne Niederlassung oder ungenügend Kapitalverankerung in der Schweiz zu untersagen. Ausgenommen blieben Erwerbe, die öffentlichen, gemeinnützigen oder produktiven Zwecken dienten (*BBl 1981 III 585 S. 595*). Insbesondere wäre somit der Erwerb von Zweitwohnungen ausländischen Staatsangehörigen untersagt (vgl. Anhang 6.6).

[18] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1976, BBl **1976** II 1345.

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag. Er begründete dies mit der übermässigen Eingriffstiefe des Erwerbsverbots und Widersprüchen zu geltendem Recht, insbesondere zum OECD-Kodex[19]. Zentrale Anliegen seien zudem durch bestehende Regelungen und den neuen Gesetzesentwurf («Lex Friedrich») abgedeckt, den er als indirekten Gegenvorschlag wertete. Dieser sei ein differenzierteres Instrument zur Begrenzung des ausländischen Grundstückserwerbs, ohne vergleichbare wirtschaftliche oder rechtliche Nebenwirkungen (*BBl 1981 III 585 S. 611)*. Im Falle einer Ablehnung der Volksinitiative sollte der indirekte Gegenvorschlag per 1. Januar 1985 in Kraft treten (Bundeskanzlei BK, 1984, S. 15).

Unterstützung und Kritik

Die Unterstützung der Volksinitiative kam aus zwei ideologisch gegensätzlichen Lagern: links-grüne Kräfte aus raumplanerischen und ökologischen Überlegungen, rechte bis rechtsextreme Gruppen aufgrund ihrer migrationskritischen Ausrichtung (Seitz, 1984). Die Befürworter verwiesen auf den starken Anstieg der Bodenpreise infolge der gestiegenen Nachfrage von Ausländern, der den Erwerb von Wohneigentum für die einheimische Bevölkerung zunehmend erschwere. Zudem wurde auf die Belastung von Landschaft und Ortsbild – insbesondere in touristisch geprägten Regionen – sowie auf inflationäre Effekte durch ausländisches Kapital hingewiesen. Die geltenden Regelungen seien ungenügend, um diesen Entwicklungen wirksam entgegenzutreten. Die Gegnerschaft – insbesondere bürgerlichen Parteien – sprach sich geschlossen gegen die Volksinitiative aus (Seitz, 1984). Kritisiert wurde vor allem die asymmetrische Wirkung: Während der Erwerb von Zweitwohnungen durch ausländische Personen nahezu vollständig untersagt werden sollte, bliebe der Erwerb produktiver Unternehmen unberührt – eine Differenzierung, die aus rechtlicher Sicht problematisch erschien. Zudem relativierte der hohe Anteil inländischer Eigentümer an Zweitwohnungen die behauptete Problemlage. Die Gegner warnten vor wirtschaftlichen Risiken, insbesondere für tourismusabhängige Regionen, und befürworteten stattdessen den Gegenvorschlag (Schweizer Radio und Fernsehen SRF, 1984).

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

[19] In Bezug auf die Liberalisierung des Kapitalverkehrs.

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die bei der Volksinitiative A5 beschriebene wirtschaftliche Instabilität verstärkte sich nach dem Erdölschock von 1973. Die darauffolgende Rezession (1974-1976) markierte das Ende der seit den 1950er-Jahren andauernden Expansionsphase der Schweizer Volkswirtschaft (Kleinewefers et al., 1993, S. 42). Besonders stark betroffen war der Bausektor: Zwischen 1973 und 1977 sank die Wohnbauproduktion um rund 40% (Thalmann et al., 2015)[20]. Eine wirtschaftliche Erholung blieb bis zum Ende der Dekade aus – das reale Bruttosozialprodukt lag 1978 weiterhin im negativen Bereich (Kleinewefers et al., 1993, S. 43), die Arbeitslosigkeit stiegt erstmals seit 1960 (Degen, 2013), und der industrielle Sektor verlor markant an Gewicht (Eisenhut & Sturm, 2024, S. 161). Diese wirtschaftliche Zäsur fiel zusammen mit wachsendem gesellschaftlichem Bedürfnis nach ordnungspolitischer Neuausrichtung. 1976 wurde die Reform der Arbeitslosenversicherung angenommen (*BBl 1976 II 1562*); das Raumplanungsgesetz (RPG) von 1974 wurde hingegen im gleichen Jahr durch das Stimmvolk abgelehnt (*BBl 1976 II 1565 S. 1565*). Zudem trat 1978 das Bundesgesetz über politische Rechte (BPR) (*AS 1978 688*) in Kraft und begründete die Informationspflicht des Bundesrates – die Grundlage für das heutige «Abstimmungsbüchlein».

Die Volksinitiative war vor dem Hintergrund einer seit 1961 zunehmenden Regulierung des Erwerbs von Grundeigentum durch ausländische Staatsangehörige zu verorten. Zuvor war der Erwerb weitgehend frei. Doch die Nachkriegsprosperität, makroökonomische Stabilität und politische Neutralität der Schweiz machten sie zunehmend attraktiv für ausländisches Kapital – insbesondere in den Fremdenverkehrskantonen. Die damit verbundene Nachfrage trieb die Bodenpreise an und löste politische Befürchtungen hinsichtlich Überfremdung und spekulativer Entwicklungen aus – begünstigt durch das demografische Wachstum und die Tatsache, dass die Siedlungsflächen in der Schweiz lediglich rund 8% der gesamten Bodennutzung ausmacht (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_b). Dabei war die gestiegene Bodenknappheit nicht ausschliesslich auf ausländische Nachfrage zurückzuführen (*BBl 1960 II 1261 S. 1263-1267*).

Als Reaktion trat 1961 die sogenannte «Lex von Moos» in Kraft (*AS 1961 203*), welche eine Bewilligungspflicht für Grundstückskäufe durch Personen im Ausland einführte. Die zunächst befristete Regelung wurde mehrfach verlängert und verschärft, etwa 1973 durch die «Lex Furgler» (Bundeskanzlei BK, 1984, S. 11), heute als «Lex Koller» (*AS 1984 1148*) bekannt. Ziel war es, spekulativen Erwerb einzudämmen und regionalpolitische

[20] Gemeinden mit mehr als 10’000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

Interessen – insbesondere in strukturschwachen Gebieten – zu schützen. Die bis 1982 befristeten Regelungen sollten gemäss Bundesrat in eine unbefristete Gesetzgebung überführt werden (*BBl 1981 III 585 S. 600*). Trotz dieser Massnahmen stiegen die bewilligten Käufe bis 1980 weiter an. Rund 80% der betroffenen Flächen lagen in den Fremdenverkehrskantonen Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis (*BBl 1981 III 585 S. 647)*. Landesweit betraf dies jedoch lediglich rund 1% der Bauzonenfläche – ein Indikator für die regionale Konzentration des Problems (Bundeskanzlei BK, 1984, S. 14). Die Volksinitiative forderte daraufhin ein faktisches Erwerbsverbot von Wohnraum – insbesondere Zweitwohnungen – durch ausländische Staatsangehörige. Damit ging sie deutlich über die geltenden Regelungen hinaus. Ökonomisch erschien dieser Eingriff jedoch kaum zielgerichtet: Erstens lag der Anteil ausländischer Eigentümer an Zweitwohnungen gesamtschweizerisch bei lediglich 20%, was den behaupteten Einfluss auf die Bautätigkeit relativierte. Zweitens bestand bei spezifischen Wohnformen – etwa Aparthotels – oft kein inländisches Erwerbsinteresse, insbesondere in tourismusgeprägten Regionen. Ein generelles Erwerbsverbot hätte deshalb gerade in diesen Regionen negative wirtschaftliche Effekte auslösen können – insbesondere im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Tourismus. Zudem sah die Volksinitiative vor, die Schwelle zur Annahme einer «ausländischen Beherrschung», gegenüber dem geltenden Recht, von 33% auf 25% zu senken. Dies hätten die Handlungsspielräume international tätiger Investoren weiter eingeschränkt – auch im Bereich institutioneller Kapitalanlagen. Die vorgesehenen Ausnahmen für produktive Nutzungen führten zu einer asymmetrischen Wirkung: Während das produktionsintensive Mittelland von ausländischem Kapital profitieren konnte, wären tourismusabhängige Regionen überproportional betroffen – eine Ungleichbehandlung, die im Volksinitiativtext unberücksichtigt blieb. Insgesamt adressierte die Volksinitiative zwar eine reale raumplanerische Problematik, verfehlte jedoch eine differenzierte und wirtschaftlich tragfähige Lösung (*BBl 1981 III 585 S. 585-664*)[21].

[21] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1981, BBl **1981** III 585.

3.1.7 1980: «Für Mieterschutz» [A7]

Zeitverlauf

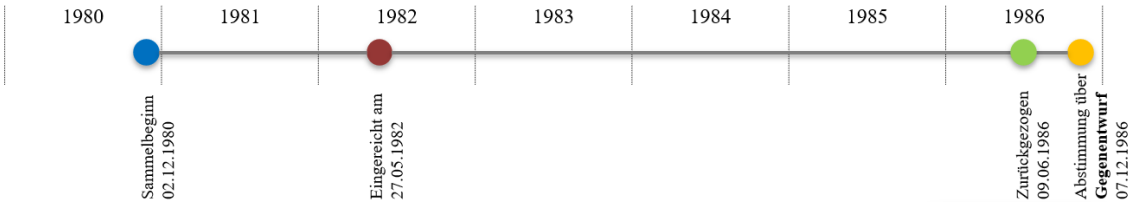


Abbildung 16: Zeitverlauf Volksinitiative A7 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025h)).[22]

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde von der Schweizerischen Mietervereinigung – eine Dachorganisation des Schweizerischen Mieterverbandes (*BBl 1985 I 1389 S. 1391*) mit 117‘919 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1982 II 528 S. 529*).

Die Volksinitiative forderte einen erweiterten gesetzlichen Mieterschutz auf Bundesebene für Wohnungs- und Geschäftsmieter. Ziel war es, Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen sowie ungerechtfertigten Kündigungen zu schützen, wobei Letztere auf Antrag der Mieterschaft aufgehoben werden konnten. Der Schutz soll auch auf Pächter von Grundstücken ausgedehnt werden (*BBl 1985 I 1389 S. 1394*). Somit sollte der als direkte Gegenvorschlag zur Volksinitiative A4 angenommene Artikel 34^{septies} Artikel 2 aBV auf die ganze Schweiz ausgedehnt werden. Durch die explizite Nennung von «Wohnungs- und Geschäftsmietern» sowie «Pächtern» wurden zudem klare Adressaten definiert – dies war bislang nicht der Fall (vgl. Anhang 6.7).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und unterbreitete sowohl einen direkten Gegenvorschlag auf Verfassungsebene (vgl. Anhang 6.7) als auch einen indirekten auf Gesetzesebene. Letzterer beinhaltete die Revision des Obligationenrechts (OR) sowie die Überführung der BMM in dauerhaftes Recht. Zur Begründung verwies der Bundesrat auf unpräzise Begrifflichkeiten im Volksinitiativtext sowie auf den störenden Eingriff in den laufenden Mietrechtsrevisionsprozess. Gleichzeitig anerkannte er den Bedarf an umfassendem Mieterschutz und übernahm die nationale Ausweitung in den direkten Gegenvorschlag (*BBl 1985 I 1389 S. 1391*).

[22] Die gesetzliche Frist zur Unterbreitung einer Botschaft zur Volksinitiative wurde eingehalten (Art. 29 Abs, 1 GVG) (*BBl **1985** I 1389 S. 1394*).

Unterstützung und Kritik

Da die Volksinitiative formell zurückgezogen wurde und die Abstimmung nur über den direkten Gegenvorschlag erfolgte, erübrigt sich hier eine Analyse der politischen Unterstützungslinien.

Abstimmung

Das Initiativkomitee zog die Volksinitiative am 9. Juni 1986 offiziell zurück (*BBl 1986 II 691 S. 691*), woraufhin ausschliesslich über den direkten Gegenvorschlag abgestimmt wurde. Dieser wurde vom Volk und den Ständen deutlich angenommen (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde in einer Phase wirtschaftlicher Erholung nach der zweiten Erdölkrise von 1979 lanciert. Zwar lag das reale BIP 1979 noch unter dem Vorkrisenniveau (Kleinewefers et al., 1993, S. 42), doch setzte ab 1980 ein konjunktureller Aufschwung ein – insbesondere im Bausektor, gestützt durch eine expansive Geldpolitik (Schweizerische Nationalbank SNB, 1980, S. 16). Zeitgleich trat RPG in Kraft (SR 700).

Im wohnpolitischen Kontext reihte sich die Volksinitiative in eine Serie regulatorischer Vorstösse, die auf eine stärkere Regulierung des Mietmarktes abzielten, ein (vgl. A1, A3, A4 und A5). Seit der Aufhebung der allgemeinen Mietzinskontrollen im Jahr 1970 (*AS 1969 1297*) war der Mietmarkt für kurze Zeit liberalisiert. Im Zentrum stand nach wie vor der Schutz der Mieter vor überhöhten Mietzinsen, sonstigen unangemessenen Forderungen sowie der umfassende Kündigungsschutz. Die früheren Volksinitiativen mit teils ähnlichen Zielsetzungen sind in den Analysen A1, A3, A4 und A5 der vorliegenden Arbeit aufgearbeitet. Eine Wiederholung der dort dargestellten rechtlichen Grundlagen und Problemkonstellationen wird hier bewusst vermieden. Der Fokus liegt stattdessen auf den seit der Volksinitiative A5 (Lancierung 1972, Abstimmung 1977) eingeführten Regelungen und veränderten wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Seit der Ablehnung des direkten Gegenvorschlags der Volksinitiative A5 (vgl. Anhang 6.5) blieb der Artikel 34^{septies} Absatz 2 aBV weiterhin auf Gemeinden mit Wohnungsnot beschränkt. Eine nationale Ausweitung unterblieb – ein zentrales Anliegen, das die vorliegende Volksinitiative erneut aufgriff. Der BMM von 1972 wurde mehrfach verlängert und blieb bis Ende 1987 in Kraft. Ungeachtet der bestehenden Regelungen zeigte sich weiterhin eine strukturelle Anpassung auf dem Mietwohnungsmarkt. Zwischen 1978 und 1986 stiegen die Mietpreise gemäss Wüest Partner um nahezu 70% – ein klares Indiz für den anhaltenden Aufwärtsdruck auf das Mietzinsniveau (Wüest Partner, ohne Datum). Parallel dazu sank die Wohnbauproduktion im Vergleich zur Abstimmungsphase von A6 um rund 50%

(Thalmann et al., 2015)[23] während die Belegungsdichte pro Wohnung weiter abnahm (vgl. Kapitel 2.3.3). Zusätzlich ist die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage in diesem Zeitraum zu berücksichtigen. Die Während der Volksinitiative A5 noch erwartete Marktanspannung blieb somit aus und hat sich tendenziell gar verschärft. Vor diesem Hintergrund wurde die Volksinitiative als Reaktion auf – aus Sicht der Initianten – unzureichende gesetzlichen Rahmenbedingungen eingereicht. Anders als die vorangegangene Volksinitiative A5 definierte der neue Volksinitiativtext klar den Geltungsbereich: Er bezog sich auf Wohnungs- und Geschäftsmietverhältnisse sowie Pachtverträge, verzichtete aber auf die damals geforderte Bewilligungspflicht für Mietzinsanpassungen. Im Zentrum stand nicht die Festsetzung von Mietzinsen, sondern der Schutz vor unangemessenen Forderungen sowie der Ausbau des Kündigungsschutzes. Auf eine Ausweitung gerechtfertigter Kündigungen in Härtefällen, wie sie A5 noch vorsah, wurde verzichtet. Auch eine generelle Bewilligungspflicht für Neuvermietungen oder Mietzinserhöhungen war nicht mehr vorgesehen. Nach wie vor bestand kein umfassender Kündigungsschutz, sondern lediglich die Möglichkeit einer richterlichen Erstreckung bei Härtefällen (vgl. Art. 267a-267f OR). Die Volksinitiative forderte einen erweiterten Kündigungsschutz bei «ungerechtfertigten» Kündigungen, liess jedoch offen, wie diese zu definieren seien. Diese Vagheit stand im Spannungsverhältnis zu bestehenden zivilrechtlichen Bestimmungen und warf grundrechtliche Bedenken auf – insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Art.22ter aBV), die Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) und die Handels- und Gewerbefreiheit (Art.31 aBV). Kritisch zu beurteilen war zudem auch die vorgesehene richterliche Aufhebung wirksam ausgesprochener Kündigungen, da dies die Rechtsverbindlichkeit zivilrechtlicher Vereinbarungen infrage stellte. Zudem blieb auch der Begriff der «unangemessenen» Mietzinsen im Volksinitiativtext undefiniert. Im Unterschied zum geltenden Recht – das auf die Missbräuchlichkeit gemäss Art. 34^{septies} Abs. 2 aBV und dem BMM abstellt – blieb der normative Gehalt der Forderung vage und liess vermuten, dass dieser ausgeweitet werden sollte. Kritisiert wurde insbesondere die Orientierung an Vergleichsmieten, die laut Initianten strukturell keine Mietsenkungen erlauben. Die Volksinitiative implizierte damit eine Rückkehr zur Kostenmiete und stellte die marktwirtschaftliche Mietzinsbildung grundsätzlich infrage. (*BBl 1985 I 1389 S. 1389-1533*)[24].

[23] Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).
[24] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1985, BBl **1985** I 1389.

3.1.8 1981: «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» [A8]

Zeitverlauf

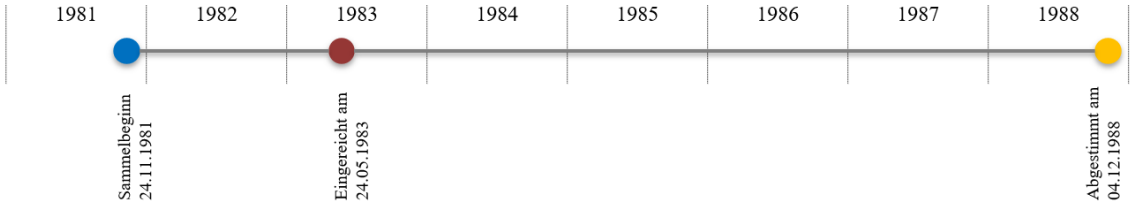


Abbildung 17: Zeitverlauf Volksinitiative A8 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025e)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom «Initiativkomitee: Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation», bestehend aus 76 Urhebern (*BBl 1981 III 712 S. 716-718*) mit 112‘340 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1983 II 1484 S. 1486*). Das Initiativkomitee setzte sich aus einer breiten Bevölkerungsschicht zusammen und vereinte Personen unterschiedlicher Regionen und Berufsgruppen (*BBl 1981 III 712 S. 716-718*).

Die Volksinitiative zielte auf eine umfassende Regulierung des Grundstückserwerbs, um spekulative Bodengeschäfte zu unterbinden und den Eigengebrauch zu priorisieren. Erwerbe wären nur bei nachgewiesenem Bedarf zum Eigengebrauch oder zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen zulässig gewesen; Kapitalanlagezwecke und kurzfristige Weiterveräusserungen wären untersagt worden. Für nicht erschlossene landwirtschaftliche Grundstücke wäre eine Preiskontrolle vorgesehen, der Eigengebrauch ausschliesslich Selbstbewirtschaftern vorbehalten gewesen. Zudem hätten Kantone Bodenwertsteigerungen infolge Planung oder Erschliessung abschöpfen müssen (*BBl 1986 I 153 S. 156*). Eine Forderung die heute im RPG verankert ist (Mehrwertabgabe). Die Zielsetzungen adressierten sowohl wohnpolitische Anliegen von Mietern als auch umwelt- und raumplanerische Interessen (vgl. Anhang 6.8).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag. Er hielt fest, dass die Regulierung des Bodenrechts auf Gesetzes- und Verordnungsebene ausreichend möglich sei. Das vorgeschlagene Eigengebrauchsmodell sei zu starr, absolut und inhaltlich inkonsistent. Zudem verwies er auf bestehende Gesetze und laufende gesetzliche Revisionen, welche die Anliegen der Initianten bereits aufgreifen (Art. 64 aBV, Art. 22^{quater} aBV, Art. 31bis Abs. 3 Bst. b aBV, Art. 34^{sexies} aBV sowie die Revision des Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)) (*BBl 1986 I 153 S. 176-177*).

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von einem breiten linken Bündnis getragen, sowie unter anderem von kantonalen Mieterverbänden, Bauernorganisationen, kirchliche Gruppen und Umweltverbände (von Allmen, 1983). Die Befürworter sahen in der Vorlage ein wirksames Instrument gegen Bodenspekulation, zur Förderung preisgünstigen Wohnraums und zum Schutz landwirtschaftlicher Interessen. Die rechtsbürgerlichen Parteien lehnten die Volksinitiative hingegen geschlossen ab und warfen ihr vor, «unschweizerisch» oder gar «kommunistisch» geprägt zu sein (von Allmen, 1983). Zu den Kritikern zählte auch der HEV (von Allmen, 1983). Zentraler Kritikpunkt war die strikte Vorgabe des Eigengebrauchs, die mit einer Einschränkung privater Investitionen sowie einem erheblichen Verwaltungsaufwand einhergehe. Darüber hinaus wurde die Volksinitiative als Eingriff in das Privateigentum und die bestehenden gesellschaftlichen Strukturen verstanden (Moser, 1988).

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte klar am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde nur ein Jahr nach der Lancierung der Volksinitiative A7 eingereicht, ohne dass sich in dieser kurzen Zeit grundlegende politische Veränderungen ergaben. Der wirtschaftliche Aufschwung hielt bis Mitte 1981 an, bevor eine Abschwächung einsetzte (Schweizerische Nationalbank SNB, 1981, S. 16). Nach der Rezession von 1983, ausgelöst durch die zweite Ölkrise, stabilisierte sich die Wirtschaft; die Inflationsrate sank von 5,6% auf 3%. Ereignisse wie der Börsencrash am «Schwarzen Montag» im Jahr 1987 sowie die Einführung der obligatorischen beruflichen Vorsorge (BVG) im Jahr 1985 steigerten die Attraktivität von Immobilien als Anlageform (Lüscher, 2015).

Die Volksinitiative stand in einer Reihe politischer Vorstösse seit den 1960er-Jahren zur Eindämmung der Bodenspekulation (vgl. A2 und A6). Während frühere Vorlagen scheiterten, fand 1969 die Verankerung des Bodenrechts in der Bundesverfassung (Art. 22^{quater} aBV) Zustimmung (Bundeskanzlei BK, 2025p). Diese Bestimmung soll nun revidiert werden. Frühere Volksinitiativen verfolgten dabei unterschiedliche Schwerpunkte: A2 fokussierte auf Vorkaufsrecht, Enteignung und raumplanerische Förderung und A6 auf Beschränkungen für ausländische Erwerber. Die aktuelle Vorlage rückt den Eigengebrauch in den Vordergrund und ergänzt diesen um den Aspekt der Förderung preisgünstigen Wohnraums. Sie verfolgte damit das Ziel, der fortschreitenden Entpersönlichung des Bodens entgegenzuwirken, landwirtschaftliche Flächen dauerhaft zu sichern und

damit auch dem strukturellen Rückgang bäuerlicher Betriebe vorzubeugen. Der langjährige politische Diskurs verdeutlicht zugleich die anhaltende Relevanz bodenpolitischer Fragen und deren sozialpolitische Implikationen. Die Problematik steigender Bodenpreise besteht fort und wird durch das anhaltende Bevölkerungswachstum (vgl. Abb. 1), steigende Mietzinse (Wüest Partner, ohne Datum), zunehmenden Wohnflächenbedarf und sinkende Haushaltsgrössen (Nagy-Braun et al., 2015) zusätzlich verschärft.

Die von den Initianten geforderte Beschränkung des Grundstückerwerbs auf nachgewiesenen Eigengebrauch oder die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen hätte einen erheblichen Eingriff in die Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) bedeutet. Die abschliessend definierte Erwerbsberechtigung hätte den Erwerb von Bauland faktisch auf Selbstnutzung oder gemeinnützigen Wohnungsbau beschränkt und damit Investitionen in renditeorientierte Mehrfamilienhäuser – insbesondere im mittleren und gehobenen Segment – weitgehend unattraktiv gemacht. Eine rentable Vermietung wäre ausgeschlossen, womit sich der Erwerb faktisch auf echte Mietergenossenschaften beschränkte. Ertragsorientierte Einzelpersonen und Unternehmen sowie Anleger der zweiten Säule, die damals rund 90% der Mietwohnungsinvestoren stellten, wären faktisch vom Markt ausgeschlossen worden, da sich ihre Renditeanforderungen mit rein preisgünstigem Wohnraum kaum vereinbaren liessen (*BBl 1986 I 153 S. 169*). Angesichts der Tatsache, dass ein Grossteil der Schweizer Bevölkerung in Mietwohnungen lebt, hätte ein solcher Ausschluss die Angebotsseite erheblich geschwächt. Die mutmasslichen volkswirtschaftlichen Folgen wären erheblich: ein Rückgang der Bautätigkeit, eine Verschärfung der Wohnungsnot und der Wegfall einer zentralen Anlagemöglichkeit für Pensionskassen und Versicherer. Ob Ausnahmen für diese Gruppen vorgesehen wären, bleibt unklar, ebenso die Frage, wie unter den restriktiven Bedingungen ein ausreichendes Mietwohnungsangebot sichergestellt werden könnte. Damit erscheinen sowohl die wohnpolitische Zielgenauigkeit als auch die gesellschaftliche Tragfähigkeit der Regelung fraglich. Die Auswirkungen der Volksinitiative beschränkten sich jedoch nicht nur auf den Wohnungsmarkt. Auch der Erwerb von Geschäftsliegenschaften zu Renditezwecken wäre ausgeschlossen worden – zulässig wäre nur die Nutzung als eigene Betriebsstätte geblieben. Darüber hinaus wäre die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen faktisch verunmöglicht worden, was insbesondere in strukturschwachen Regionen gravierende Folgen hätte haben können. Da die Volksinitiative nur für zukünftige Käufe gegolten hätte, wären bestehende Eigentumsverhältnisse zunächst unberührt geblieben und erst bei einem Verkauf zur Anwendung gekommen. Im Erbfall – der rechtlich einem Verkauf gleichgestellt wird – wäre die Regelung sofort wirksam geworden. Juristische Personen hingegen hätten die Vorgaben vergleichsweise leicht

umgehen können, indem sie ihre Liegenschaften nicht veräussert hätten. Dadurch wäre eine unausgewogene Marktstruktur entstanden, da private Eigentümer stärker eingeschränkt gewesen wären. Schliesslich hätte auch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) angepasst werden müssen, da zentrale Bestimmungen mit den vorgeschlagenen Verfassungsänderungen unvereinbar geworden wären (*BBl 1986 I 153 S. 153-179*)[25].

3.1.9 1992: «Wohneigentum für alle» [A9]

Zeitverlauf

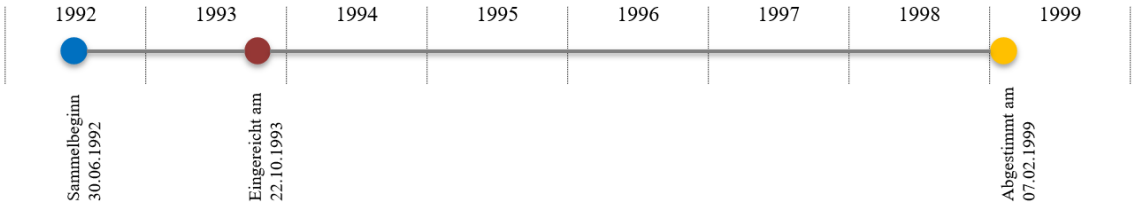


Abbildung 18: Zeitverlauf Volksinitiative A9 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025k)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom HEV mit 154‘850 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1994 III 767 S. 768*).

Die Volksinitiative verfolgte das Ziel, selbstgenutztes Wohneigentum durch gezielte steuerliche Entlastungen zu fördern. Vorgesehen waren unter anderem der steuerliche Abzug von Spargeldern vom Einkommen sowie Steuervergünstigungen bei der Nutzung von Geldern aus der zweiten und dritten Säule, die für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum vorgesehen sind. Zudem sollte der Eigenmietwert massvoll festgelegt werden und in den ersten zehn Jahren nach dem Erwerb reduziert und anschliessend nur bei Handänderungen angepasst werden dürfen. Generell war eine zurückhaltende Festlegung des Eigenmietwerts vorgesehen (vgl. Anhang 6.9) (*BBl 1995 III 803 S. 807*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat sprach sich gegen die Annahme der Volksinitiative aus und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag. Er verwies auf die Verletzung der Rechtsgleichheit zwischen Mietern und Eigentümern (Art. 4 aBV), erhebliche zu erwartende Steuerausfälle sowie bestehende Förderinstrumente. Zudem würde die Vorlage primär einkommensstarke Haushalte begünstigen und das Ziel eines «Wohneigentums für alle» verfehlen (Bundeskanzlei BK, 1999, S. 20–21).

[25] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1986, BBl **1986** I 153.

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde primär vom HEV getragen und von der Schweizerischen Volkspartei (SVP) sowie Teilen der Freisinnig-Demokratischen Partei (FDP) unterstützt. Die Befürworter versprachen sich von der steuerlichen Förderung des Wohneigentums eine Ausweitung der Bauinvestitionen und damit verbunden eine Erhöhung der Eigentumsquote, welche die erwarteten Steuerausfälle kompensieren sollte. Auf der Gegenseite lehnten insbesondere der Mieterverband, der SGB sowie die SP, die Christlichdemokratische Volkspartei (CVP) und Teile der FDP die Volksinitiative ab. Sie kritisierten die Vorlage als sozial unausgewogen, da sie bestehende steuerliche Privilegien für Eigentümer weiter ausbaue. Das überparteiliche Komitee «Nein zur Hauseigentümer-Initiative», dem rund 100 Parlamentsmitglieder angehörten, äusserte zudem Bedenken, dass die Volksinitiative zu höheren Steuern und Kürzungen bei sozialen Leistungen führen könnte (Brändli, 2025).

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Lancierung der Volksinitiative fiel in eine Phase erhöhter wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheit. Seit den frühen 1990er-Jahren prägten struktureller Wandel, Krisen und wachsende Kapitalmobilität die Weltwirtschaft. Wie in Analyse A8 dargestellt, führten verstärkte Kapitalströme in den Schweizer Immobilienmarkt zu erheblichen Preissteigerungen. Begünstigt durch eine expansive Kreditvergabe erreichten die Leerstandsquoten historische Tiefststände, während Bauinvestitionen überproportional am Bruttoinlandprodukt (BIP) partizipierten. Erste Überhitzungstendenzen 1989 beantwortete die Schweizerische Nationalbank (SNB) 1990 mit einer Erhöhung des Diskontsatzes von 3,5% auf 6%, flankiert von bundesrätlichen Massnahmen wie Sperrfristen für Baulandverkäufe und Pfandbelastungsgrenzen. Die Korrektur führte zu einem deutlichen Anstieg der variablen Hypothekarzinsen und einer markanten Konjunkturabschwächung (Lüscher, 2015). Die daraus resultierende Rezession mündete in eine bis 1996 anhaltende Stagnationsphase (Schweizerische Nationalbank SNB, 1998, S. 4); die Arbeitslosenquote stieg zwischen 1990 und 1996 von 0,5% auf 4,7% – den höchsten Stand seit dem Zweiten Weltkrieg (Degen, 2013). Im Jahr der Abstimmung sorgte zudem die Unterzeichnung des FZA mit der EU (*AS 2002 1803*) für zusätzliche Debatten zur künftigen Wohnraumnachfrage.

Im Unterschied zu den zuvor untersuchten Volksinitiativen fokussierte die vorliegende Vorlage erstmals explizit auf die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum. Zwar griff bereits die Volksinitiative A4 («Förderung des Wohnungsbaus») das Thema Wohneigentum auf, jedoch primär im Kontext von Fördermassnahmen für einkommensschwache Haushalte und mittels eines Wohnbaufonds zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Auch die Volksinitiative A8 («Stadt-Land-Initiative») behandelte den Eigengebrauch, jedoch vor allem zur Eindämmung spekulativer Bodenpreissteigerungen. Die hier besprochene Volksinitiative hingegen zielte auf eine direkte Erhöhung der Wohneigentumsquote – durch steuerliche Begünstigungen für Privatpersonen mit Selbstnutzungsabsicht (vgl. Art. 34e aBV). Nach Ansicht der Initianten wird die grundsätzlich hohe Nachfrage durch Eintrittshürden wie hohe Eigenkapitalanforderungen, Tragbarkeit und die Besteuerung des Eigenmietwerts gebremst. Als wesentlicher Schritt zur Förderung von Wohneigentum kann die Einführung des Stockwerkeigentums 1965 (Art. 712a-712t ZGB) – insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter Raumverhältnisse in der Schweiz – gesehen werden. Doch verharrte die Wohneigentumsquote seit den 1970er-Jahren bei rund 30% (*BBl 1995 III 803 S. 816*) – ein im europäischen Vergleich tiefer Wert, der die Argumentation der Initianten zu hohen Markteintrittshürden stützte. Diese Entwicklung war zudem im Kontext der hohen Immobilienpreise zu betrachten. Ein zentraler Beweggrund für die Volksinitiative war die aus Sicht der Initianten seit 20 Jahren unzureichende Wirkung des im Zuge der Volksinitiative A4, als angenommener direkter Gegenvorschlag, eingeführte verfassungsrechtliche Artikel 34^{sexies} aBV zur Wohnräumförderung, der 1974 in Kraft trat (*BBl 1995 III 803 S. 809*). Insbesondere Artikel 1 ist hierbei für die Initianten von Bedeutung: «Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum. Die Bundesgesetzgebung wird bestimmen, an welche Bedingungen die Hilfe des Bundes zu knüpfen ist […]» (*BBl 1971 II 1972 S. 1972*). Als weiteres zentrales Problem galt die bestehende steuerliche Belastung durch den Eigenmietwert.

Nach geltendem Steuerrecht müssen Eigentümer selbstgenutzter Immobilien den Eigenmietwert als Einkommen versteuern, können jedoch damit verbundene Ausgaben – etwa Hypothekarzinse und Unterhaltskosten – vom steuerbaren Einkommen abziehen. Dieses System soll eine steuerliche Gleichbehandlung von Mietenden und Eigentümern gewährleisten, da Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt (*BBl 1995 III 803 S. 810)*. Die steuerliche Belastung von Wohneigentum in der Schweiz liegt im europäischen Mittelfeld und bietet somit keine hinreichende Erklärung für die vergleichsweise tiefe Wohneigentumsquote. Dennoch forderte die Volksinitiative zusätzliche Privilegien – u. a. Abzüge für Spargelder

und steuerliche Begünstigung von Geldern aus der zweiten und dritten Säule, obwohl Letztere bereits privilegiert sind (*AS 1994 2379*). Während «Spargelder» heute nicht explizit abzugsfähig sind, existieren bereits steuerlich geförderte Bausparmodelle. Ein wesentlicher Bestandteil der Volksinitiative waren zudem Änderungen an der Eigenmietwertbesteuerung: Vorgesehen waren eine zehnjährige Ermässigung nach Erwerb, eine «massvolle» Festlegung sowie eine Anpassung ausschliesslich bei Handänderung. Während eine massvolle Festlegung bereits heute zulässig ist (Abweichungen bis zu 30% von den Marktmieten), würde die Bindung an Handänderungen erhebliche steuerliche Ungleichbehandlungen zwischen Mietern und Eigentümern schaffen. Zwar könnten ältere Eigentümer steuerlich entlastet werden – ein Anliegen, das mit dem Unternutzungsabzug (Art. 21 Abs. 2 DBG) bereits berücksichtigt ist –, jedoch blieben Mieter weiterhin den Marktdynamiken unterworfen, während Eigentümer von einer statischen Besteuerung profitierten. Diese Asymmetrie würde das verfassungsrechtlich garantierte Gebot der Rechtsgleichheit (Art. 4 aBV) verletzen und verdeutlicht, dass Eigentümer bereits heute steuerlich privilegiert sind. Zudem wären die fiskalischen Folgen gravierend: Gemäss Schätzungen des Bundes würden die vorgeschlagenen Steuererleichterungen jährliche Einnahmeausfälle von rund 375 und 515 Mio. Franken, bei Kantonen und Gemeinden mit bis zu 1,4 Mrd. Franken – ein Zielkonflikt zu den Haushaltszielen der öffentlichen Hand. Die von den Initianten erhofften positiven Effekte durch Investitionsanreize und Beschäftigungszuwächse bleiben hingegen spekulativ. Insgesamt stützte sich die Volksinitiative fast ausschliesslich auf einkommenssteuerliche Instrumente. Aufgrund der progressiven Ausgestaltung des Steuersystems würden vor allem Haushalte mit hohen Einkommen profitieren, während einkommensschwache Gruppen kaum entlastet würden. Damit drohte eine Bevorzugung jener, die bereits über ausreichende Mittel zum Erwerb von Wohneigentum verfügten. Die Zielsetzung «Wohneigentum für alle» erschien unter diesen Voraussetzungen kaum realisierbar. Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist vielmehr das Resultat struktureller Rahmenbedingungen: Hohe Bodenpreise, eine gut ausgebaute Mietwohnungsversorgung, die späte Einführung des Stockwerkeigentums, steigende Mobilitätsansprüche sowie ein hoher Ausländeranteil (rund 18%) prägen die Nachfrage. Eine nachhaltige Erhöhung des Wohneigentums erfordert daher ein ganzheitliches wohnpolitisches Konzept – steuerliche Privilegien allein dürften kaum ausreichen (*BBl 1995 III 803 S. 803-835*)[26].

[26] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1995, BBl **1995** III 803.

3.1.10 1996: «Ja zu fairen Mieten» [A10]

Zeitverlauf

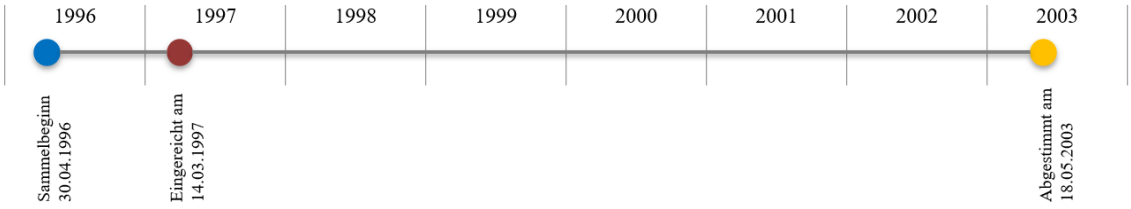


Abbildung 19: Zeitverlauf Volksinitiative A10 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025n)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom Schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverband mit 113‘901 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 1997 IV 448 S. 449*). Ein grosser Teil der Unterschriften stammte, wie schon bei früheren Mieterschutzvorlagen, aus der Westschweiz (*BBl 1997 IV 448 S. 450*).

Ziel der Volksinitiative war es, den verfassungsmässigen Mieterschutz deutlich zu stärken – insbesondere gegen überhöhte Mieten und andere unzulässige Forderungen von Vermieterseite. Sie sah vor, die Anfechtbarkeit von Kündigungen ohne rechtmässigen Grund sicherzustellen und in bestimmten Fällen eine befristete Erstreckung bestehender Mietverhältnisse zu ermöglichen. Mietzinsanpassungen während des Mietverhältnisses sollen nur noch bei nachweisbarer Kostensteigerung, Mehrleistungen oder zur Teuerungsanpassung zulässig sein. Zudem sollte eine automatische Mietzinsanpassung an sinkende Hypothekarzinsen erfolgen – basierend auf einem Fünfjahresdurchschnitt. Anfangsmietzinse die auf überhöhten Kosten basieren oder übermässige Renditen erzielen, gelten als missbräuchlich. Zudem sollte der Kündigungsschutz ausgeweitet werden: Neben missbräuchlichen Kündigungen sollten auch ungerechtfertigte Kündigungen anfechtbar sein, wobei der Vermieter die Beweislast hätte tragen sollen. Als ungerechtfertigt gelten etwa Kündigungen ohne legitimes Interesse oder mit dem Ziel der Mietzinserhöhung (vgl. Anhang 6.10) (*BBl 1999 9823 S. 9856-9857*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und präsentierte einen indirekten Gegenvorschlag auf Gesetzesebene. Die Volksinitiative behebe Mängel im Mietrecht nicht wirksam; die Kopplung des Mietzinses an den durchschnittlichen Hypothekarzinssatz sei ungeeignet, der vorgesehene Kündigungsschutz übertrieben. Der Gegenvorschlag griff zentrale Punkte wie Anfangsmietzins und missbräuchlicher Mietzins differenzierter auf. Insgesamt stufte der Bundesrat die Volksinitiative als kontraproduktiv ein, da sie Investitionen im Wohnungsbau hemme, die Versorgungslage verschärfe und das

Kostenmietprinzip verfestige (Bundeskanzlei BK, 2003, S. 22–23) (*BBl 1999 9823 S. 9825-9826 und 9862-9863).*

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative fand breite Unterstützung bei linken Parteien und Gewerkschaften. Sie sahen darin ein notwendiges Instrument zum Schutz der Mieter gegen überhöhte Renditen, spekulative Mietzinspolitik und aufwertungsbedingte Verdrängung. Insbesondere wurde kritisiert, dass Mietzinse bislang nicht ausreichend an sinkende Hypothekarzinsen angepasst würden. Dies führte laut den Befürwortern zu systematischen Ungleichgewichten zulasten der Mieter. Die Volksinitiative wollte hier für mehr Fairness sorgen. Auch der vorgesehene erweiterte Kündigungsschutz wurde als zentraler Schritt zur Beseitigung struktureller Benachteiligungen im Mietrecht verstanden. Die Gegnerschaft – bestehend aus bürgerlichen Parteien und dem HEV – wandten sich entschieden gegen die Volksinitiative. Sie kritisierten insbesondere die angestrebte Verfestigung der Kostenmiete, da diese aus ihrer Sicht die verbleibenden marktwirtschaftlichen Elemente im Mietrecht weitgehend aushebeln würde. Zudem zweifelten sie daran, dass die geforderte Regulierung eine angemessene Rendite für Vermieter ermöglichen würde. Sie warnten vor negativen Folgewirkungen wie einem Rückgang privater Bauinvestitionen, einer Verknappung des Wohnungsangebots und letztlich weiter steigenden Mietpreisen (Beer et al., 2025).

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Die Volksinitiative wurde 1996 in einer Phase anhaltender wirtschaftlicher Stagnation lanciert, die auch in den folgenden Jahren anhielt. Besonders stark betroffen war der Bausektor. Der Wohnungsbau war auf dem tiefsten Stand seit den 1950 (Thalmann et al., 2015)[27], und die Preise für Renditeliegenschaften sanken deutlich (Lüscher, 2015). Diese Entwicklung spiegelte sich volkswirtschaftlich in einer steigenden Arbeitslosenquote wider, die 1997 mit 5,2 % einen historischen Höchststand erreichte (Degen, 2013). Auch wenn ab 1997 erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung erkennbar waren, setzte sich der Rückgang im Wohnungsbau zunächst fort (*BBl 1999 9823 S. 9865*). Im Jahr 1999 stimmte das Stimmvolk der Totalrevision der BV zu, welche per 1. Januar 2000 in Kraft trat (SR 101). Die Jahre bis zur Abstimmung waren von konjunkturellen Schwankungen

[27] Gemeinden mit mehr als 10’000 Einwohnern (Thalmann et al., 2015).

geprägt; ab 2003 zeichnete sich jedoch ein Aufwärtstrend ab. Zudem trat 2002 das FZA mit der EU in Kraft (*AS 2002 1803*), was die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt weiter beeinflusste. Die Volksinitiative stand in einer Reihe wohnpolitischer Vorstösse (vgl. A1, A3, A4, A5, A7), die eine stärkere Regulierung des Mietmarktes anstrebten. Etwa zehn Jahre nach der Annahme des direkten Gegenvorschlags zur letzten Mieterschutzinitiative (vgl. A7) lag die Mieterquote weiterhin bei rund 70% (*BBl 1999 9823 S. 9827)* – ein Ausdruck der fortbestehenden Relevanz des Themas. Im Zentrum der Vorlage standen erneut der Schutz vor überhöhten Mieten und ein umfassender Kündigungsschutz. Ein zentrales Element war zudem die geplante Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzinssatz, berechnet als Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

In den Jahren vor der Lancierung der Volksinitiative war der Schweizer Mietwohnungsmarkt durch steigende Mietzinse und ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Zwischen 1986 und 1996 stiegen die Mieten um insgesamt 55%, während die Teuerung lediglich um 32% zunahmen – ein klarer Hinweis auf die reale Verteuerung des Wohnens (*BBl 1999 9823 S. 9865)*. Die nominalen Hypothekarzinse unterlagen einer starken Volatilität mit Spitzenwerten Anfang der 1990er-Jahre (7,83%), gingen seit 1992 jedoch deutlich zurück und bewegten sich 1996 (4,97%) auf dem tiefsten Stand seit 1981(*BBl 1999 9823 S. 9865)*. Ein Ausdruck der damaligen Überhitzung des Immobilienmarktes und des anschliessenden Platzens der Immobilienblase. Dennoch wurden die sinkenden Finanzierungskosten nur unzureichend an die Mieter weitergegeben – ein zentraler Kritikpunkt der Initianten. Trotz sinkender Bauvolumen stieg die Leerstandsquote auf 1,61 % an, was auf eine nachlassende Zuwanderung (vgl. Abb. 1) und strukturelle Angebotsungleichgewichte hindeutete. In diesem gesamtwirtschaftlich angespannten Umfeld gewann die Volksinitiative an Bedeutung, da sie sich explizit auf bestehende Verteilungsprobleme im Mietmarkt fokussierte und ein politisches Korrektiv zur asymmetrischen Weitergabe von Marktveränderungen anstrebte. 1990 trat zudem das bis heute gültige Mietrecht in Kraft (*AS 1990 802*). Es wurde als indirekter Gegenvorschlag zur letzten Mieterschutzinitiative (vgl. A7) ausgearbeitet und löste den BMM ab. Die mietrechtlichen Regelungen wurden seither im OR im Achten Titel (Art. 253-274g OR) zentralisiert und vereinheitlicht. Die Unzufriedenheit mit dem geltenden Mietrecht und die als strukturell asymmetrisch empfundene Machtverteilung zugunsten der Vermieterschaft führten zur Lancierung der Volksinitiative. Ziel war es, die Rechte der Mieterschaft zu stärken und ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Miet- und Vermieterseite zu schaffen. Zudem reagiert die Volksinitiative auf ein Bundesgerichtsurteil, das festhielt, dass Vermieter bei fallenden Hypothekarzinsen nicht zu Mietreduktionen verpflichtet

sind (Beer et al., 2025). Kernanliegen der Volksinitiative war die automatische Anpassung der Mietzinse an sinkende Hypothekarzinsen, im Gegensatz zur damals geltenden Berechnung auf Basis eines geglätteten Fünfjahresdurchschnitts. Hintergrund war, dass Zinsreduktionen nicht systematisch an Mieter weitergegeben wurden. Aus ökonomischer Sicht ist die Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinse problematisch. Da Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarktes nicht von der Veränderung des Hypothekarzinses abhängen, führt dies zu einem zweigeteilten Markt: Bestandsmieter profitieren von stabilen Mieten und finanziellen Vorteilen, während Neumieter benachteiligt werden. Die asymmetrischen Anpassungsmechanismen und die damit verbundenen Renditebeschränkungen mindern die Investitionsanreize und verschärfen die Wohnungsnot. Das Modell verdeutlicht, wie Regulierungen mit dem Ziel der Mietstabilität unbeabsichtigte negative Folgen wie Marktverzerrungen und ein unzureichendes Wohnungsangebot nach sich ziehen können. Der indirekte Gegenvorschlag des Bundesrats setzte stattdessen auf eine Teuerungsanpassung mittels LIK. Die Einführung des Referenzzinssatzes im Jahr 2008 (*AS 2008 195*) griff das Grundprinzip der Volksinitiative partiell auf, jedoch in abgeschwächter Form und mit zeitlichem Abstand. Ein weiterer Fokus lag auf der Einschränkung zulässiger Mietzinserhöhungen während der Vertragsdauer – nur noch bei nachgewiesenen Kostensteigerungen oder Mehrleistungen, nicht aber bei ungenügender Rendite oder zur Angleichung an ortsübliche Mieten. Damit zielte die Volksinitiative auf eine konsequente Verankerung des Kostenmietprinzips und blendete marktbasierte Preisbildungsmechanismen bewusst aus. Ergänzend sah die Volksinitiative eine erweiterte Definition missbräuchlicher Anfangsmietzinse vor – deutlich restriktiver als Art. 270 OR, der bereits seit der Mietrechtsrevision 1990 einen entsprechenden Schutz bietet. Diese rigide Auslegung wurde als nicht zweckmässig bewertet, jedoch im indirekten Gegenvorschlag in abgeschwächter Form berücksichtigt, ebenso wie die generelle Anfechtbarkeit von Anfangsmietzinsen. Ein besonders umstrittener Punkt war die Ausweitung des Kündigungsschutzes: Neu sollten neben missbräuchlichen auch ungerechtfertigte Kündigungen anfechtbar sein, wobei die Beweislast dem Vermieter obliegt. Der Volksinitiativtext nennt exemplarisch mehrere Tatbestände, die eine Kündigung unzulässig machen – etwa die Absicht, einen höheren Mietzins durchzusetzen oder die Umwandlung in Stockwerkeigentum. Diese Regelung greift tief in das Eigentumsrecht des Vermieters ein und könnte insbesondere institutionelle Anleger abschrecken – mit potenziell negativen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot. Die Volksinitiative knüpfte somit erneut an das Konzept der Kostenmiete an, berücksichtigte aber kaum die bestehenden Marktverhältnisse und Akteure. Einige Anliegen wurden im indirekten Gegenvorschlag

aufgenommen. Angesichts einer hohen Mietbelastung – bei rund jedem sechsten Haushalt lag sie 1990 bei über 25 % des Einkommens – war der Handlungsbedarf im Mietrecht zwar gegeben (*BBl 1999 9823 S. 9832*), jedoch blieb fraglich, ob die Volksinitiative hierfür das geeignete Instrument darstellte (*BBl 1999 9823 S. 9823-9870*)[28].

3.1.11 2006: «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» [A11]

Zeitverlauf

Abbildung 20: Zeitverlauf Volksinitiative A11 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025o)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde von Stiftung Helvetia Nostra mit 108‘497 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 2008 1113 S. 1113*). Helvetia Nostra ist eine unabhängige, dem Natur- und Landschaftsschutz verpflichtete Organisation (Helvetia Nostra | Fondation Franz Weber, 2023).

Ziel der Volksinitiative war die Begrenzung des Zweitwohnungsanteils auf maximal zwanzig Prozent pro Gemeinde, um eine ausgewogene Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die Gemeinden werden verpflichtet, jährlich einen Erstwohnungsplan zu veröffentlichen. Durch die Eindämmung spekulativer Bautätigkeit sollte der Markt für Erstwohnungen gestärkt und negativen Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung und Umwelt entgegengewirkt werden (vgl. Anhang 6.11) (*BBl 2008 8757 S. 8759*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat empfahl die Ablehnung der Volksinitiative und verzichtete auf einen direkten Gegenvorschlag. Die pauschale Ausgestaltung biete keinen praktikablen Lösungsansatz, berücksichtige regionale Unterschiede unzureichend und sei schwer mit föderalen Kompetenzen vereinbar. Zudem drohten negative wirtschaftliche Effekte wie geringere Bauinvestitionen und eine Schwächung strukturschwacher Regionen. Die mit der Volksinitiative angesprochenen Herausforderungen seien zudem bereits im Rahmen der laufenden Revision des Raumplanungsgesetzes aufgegriffen worden (*BBl 2008 8757 S. 8766-8767 und 8769*).

[28] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 1999, BBl **1999** 9823.

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von einer politisch links-grünen Minderheit sowie im Wesentlichen von den Initianten getragen (Gerber, 2012). Diese kritisierte die fortschreitende Zersiedelung in den Bergregionen, durch welche wertvolle Landschaften und naturnahe Räume zunehmend verloren gingen. Insbesondere die Praxis von Ausnahmebewilligungen, Ein- und Umzonungen wurde als problematisch erachtet und sollte gestoppt werden. Besonders betroffen seien ökologisch sensible und landschaftlich herausragende Gebiete. Zudem führe der Ausbau von Zweitwohnungen zur Verdrängung einheimischer Haushalte und verschärfe die lokale Wohnraumknappheit. Die Initianten betonten, dass es dabei nicht nur um den Schutz der Landschaft, sondern um die Zukunft des Landes insgesamt gehe (Bundeskanzlei BK, 1999, S. 11). Die Gegnerschaft setzte sich aus einem breiten bürgerlich-wirtschaftsnahen Bündnis zusammen. Die Gegenkampagne wurde mit geringem Mitteleinsatz und wenig Engagement geführt, da die Gegner von einem klaren Abstimmungserfolg ausgingen (Gerber, 2012). Unterstützung erhielt das Nein-Lager von Tourismusorganisationen und Verbänden aus Bergregionen. Der Schwellenwert von 20% wurde als willkürlich und unverhältnismässig kritisiert. Statt einer Kontingentierung forderten die Gegner eine bessere Auslastung bestehender Zweitwohnungen und verwiesen auf die wirtschaftliche Bedeutung des Sektors für touristische Regionen. Als Alternative befürworteten sie eine Revision der Raumplanung zur gezielten Steuerung der Entwicklung (Das Schweizer Parlament, 2012, S. 1–4).

Abstimmung

Die Volksinitiative wurde vom Volk wie auch von den Ständen angenommen (vgl. Anhang 4). Sie ist die erste im Rahmen dieser Analyse untersuchte Volksinitiative, die angenommen wurde.

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Wie bereits in der Analyse der Volksinitiative A10 dargestellt, führte das 2002 in Kraft getretene FZA zu einer anhaltend starken Zuwanderung in die Schweiz, deren Ausmass die ursprünglichen Erwartungen deutlich überstieg. Seit Beginn des 21. Jahrhunderts lässt sich zudem ein klarer Trend zur Hochqualifizierung beobachten – bedingt durch die starke internationale Wettbewerbsposition der Schweiz sowie migrationspolitisch gezielte Steuerungsmechanismen (Papadopoulos et al., 2022, S. 68). Die frühen 2000er-Jahre waren zunächst von wirtschaftlicher Stabilität und solidem Wachstum geprägt, ehe das Platzen der Dotcom-Blase 2002/2003 und insbesondere die globale Finanzkrise 2008/2009 diese Entwicklung unterbrachen (Papadopoulos et al., 2022, S. 62–63).

Aufgrund des bedeutenden Finanzsektors und der hohen Exportorientierung war die Schweiz von der Rezession besonders stark betroffen. In der Folge reagierte die Schweizerische Nationalbank mit geldpolitischen Massnahmen, während der Bund schrittweise konjunkturstützende Programme einleitete. Bereits ab 2010 setzte eine wirtschaftliche Erholung ein (Bananomi Feuz, 2012).

Im Unterschied zur in Analyse A6 («Gegen den Ausverkauf der Heimat») behandelten Volksinitiative, die vorrangig auf eine Einschränkung des Landerwerbs durch ausländische Staatsangehörige abzielte jedoch das Thema Zweitwohnungen auch berührte, fokussierte die vorliegende Volksinitiative ausschliesslich auf die Problematik des Zweitwohnungsbaus. Aus Sicht der Initianten führte die stetig zunehmende bauliche Verschandelung alpiner Regionen zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese Entwicklung wurde als Indiz für eine unzureichende Raumplanung interpretiert. Das Hauptanliegen der Volksinitiative bestand im Schutz der Landschaft sowie dem Erhalt ihrer ästhetischen und ökologischen Qualität. In touristisch geprägten Gebieten wurde insbesondere kritisiert, dass die Zunahme an Zweitwohnungen zu steigenden Immobilienpreisen, einer verstärkten Zersiedelung sowie zur Verdrängung der einheimischen Bevölkerung führte. Um diesen Tendenzen entgegenzuwirken, forderte die Volksinitiative eine gesetzlich verankerte Obergrenze von 20% an Zweitwohnungen pro Gemeinde, gemessen an der Bruttogeschossfläche des gesamten Wohnraumbestands (Bundeskanzlei BK, 2012, S. 11) (*BBl 2008 8757 S. 8763-8764*).

Zum Zeitpunkt der Einreichung der Volksinitiative bestanden weder in der Bundesverfassung noch im Raumplanungsgesetz spezifische Normen zur Regulierung von Zweitwohnungen. Zwar enthält Artikel 75 BV allgemeine Grundsätze zur Raumplanung, überträgt deren Umsetzung jedoch weitgehend den Kantonen. Die operative Steuerung lag dementsprechend bei den Gemeinden, wobei Bund und Kantone lediglich über Richtpläne beschränkten Einfluss ausübten. Einzelne Gemeinden hatten bereits eigene Regulierungen erlassen. Die Thematik der Zweitwohnungen war bereits vor Einreichung der Volksinitiative auf Bundesebene bekannt und Gegenstand mehrerer parlamentarischer Vorstösse – insbesondere im Kontext der Diskussion um die Aufhebung der sogenannten «Lex Koller»[29]. Als Reaktion auf die bestehende Problematik verabschiedeten Bundesrat und Parlament eine RPG-Revision, die am 1. Juli 2011 in Kraft trat. Ursprünglich als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative konzipiert, verpflichtet sie Kantone und Gemeinden zu konkreten Massnahmen gegen unkontrollierten Zweitwohnungsbau.

[29] Regelt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; SR **211 412 41**.

(Bundeskanzlei BK, 2012, S. 5). Ob die Volksinitiative auch bei einem früheren Inkrafttreten dieser Revision eingereicht worden wäre, lässt sich rückblickend nicht eindeutig beantworten. Ein Rückzug der Volksinitiative erfolgte jedenfalls nicht. Die im Volksinitiativtext vorgesehene Begrenzung des Zweitwohnungsanteils auf 20% sollte durch Erst- und Zweitwohnungspläne umgesetzt werden, deren Einhaltung vom Bund zu kontrollieren wäre. Die Umsetzung weist jedoch erhebliche Unklarheiten auf. So blieb die Definition des «Gesamtbestands an Wohneinheiten» ebenso offen wie die Modalitäten zur Veröffentlichung und Kontrolle der Pläne. Besonders kritisch war die fehlende eindeutige Abgrenzung des Begriffs «Zweitwohnung», etwa bei Hotelanlagen mit integrierten Wohneinheiten. Insgesamt bestehen terminologische Unschärfen bei zentralen Begriffen, die eine einheitliche Vollzugspraxis erschweren könnten. Gemäss Volkszählung im Jahr 2000 machten Zweitwohnungen rund 12% des schweizweiten Wohnungsbestands aus. In etwa einem Viertel aller Gemeinden – insbesondere in Tourismusregionen wie Graubünden, Wallis, Tessin, Bern und Waadt – lag der Anteil bereits über dem vorgeschlagenen Schwellenwert, teils über 50%. In diesen Gemeinden hätte die Umsetzung faktisch einem Neubauverbot für Zweitwohnungen entsprochen. Erwartbare Folgen wären eine stark eingeschränkte Bautätigkeit, ein stagnierendes Angebot, steigende Preise bestehender Objekte sowie potenziell sinkende Baulandpreise. Letzteres könnte den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für Einheimische erleichtern, gleichzeitig aber eine Verlagerung der Nachfrage in Gemeinden mit geringeren Zweitwohnungsanteilen und dortige Preisanstiege auslösen. Besonders kritisch wäre die Lage in strukturschwachen Regionen mit negativer demografischer Entwicklung und hoher Abhängigkeit von Einnahmen aus dem Zweitwohnungsbau. Dort wären deutliche Wertschöpfungsverluste zu erwarten. Zudem blieb die Vereinbarkeit mit der verfassungsrechtlich garantierten Niederlassungsfreiheit umstritten. Vor dem Hintergrund erheblicher regionaler Unterschiede wurde die Einführung einer national einheitlichen Regelung zur Begrenzung des Zweitwohnungsbaus von Kritik begleitet. Die vorgeschlagenen Massnahmen kollidierten teils mit regionalpolitischen sowie wirtschaftlichen Interessen und warfen grundlegende Fragen in Bezug auf ihre Umsetzbarkeit und Wirksamkeit auf (*BBl 2008 8757 S. 8757-8770*)[30].

[30] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 2008, BBl **2008** 8757.

3.1.12 2015: «Mehr bezahlbare Wohnungen» [A12]

Zeitverlauf

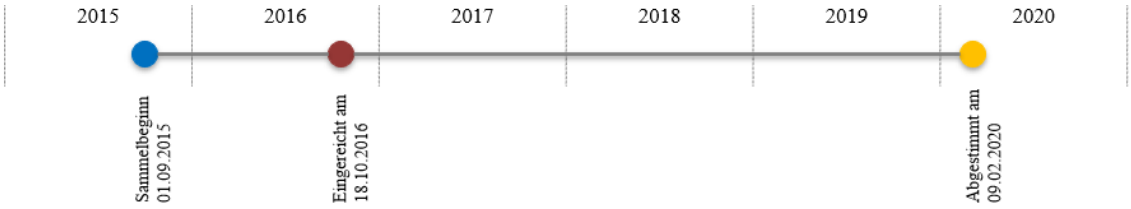


Abbildung 21: Zeitverlauf Volksinitiative A12 (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025q)).

Initianten und Zielsetzung

Die Volksinitiative wurde vom «Komitee Wohn-Initiative» mit 104‘800 gültigen Unterschriften eingereicht (*BBl 2016 8357 S. 8357*). Hinter dem Komitee standen verschiedene Organisationen, darunter der Mieterinnen- und Mieterverband, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die SP, die Jungsozialist*innen Schweiz, der SGB sowie weitere Organisationen (Mieterinnen- und Mieterverband, 2020). Rund ein Viertel der Unterschriften stammte aus dem Kanton Zürich, was auf eine stark regionale Problematik hinwies (*BBl 2016 8357 S. 8358*).

Die Volksinitiative verfolgte das Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu sichern. Der Bund sollte gemeinsam mit den Kantonen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Träger sind. Zudem sollte der Verlust preisgünstiger Mietwohnungen infolge von Sanierungen verhindert und Kantonen sowie Gemeinden ein Vorkaufsrecht zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingeräumt werden. Ergänzend sollte auch der Erwerb von selbstgenutztem Wohnungs- und Hauseigentum durch Privatpersonen gezielt gefördert werden (vgl. Anhang 6.12) (*BBl 2018 2213 S. 2218*).

Empfehlung Bundesrat

Der Bundesrat sprach sich gegen die Annahme der Volksinitiative aus und schlug im Ablehnungsfall als indirekten Gegenvorschlag einen Rahmenkredit von 250 Mio. Franken zur Aufstockung des «Fonds de Roulement» vor, um den gemeinnützigen Wohnungsbau über zehn Jahre lang gezielt zu fördern (*BBl 2018 2213 S. 2234*). Er verwies auf ein bereits ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum sowie auf unverhältnismässigen Aufwand und hohe Mehrkosten der Umsetzung. Besonders kritisch sah er die 10-Prozent-Quote und das Vorkaufsrecht, die als Eingriffe in die Marktwirtschaft verstanden wurden (Bundeskanzlei BK, 2020, S. 14–15) (*BBl 2018 2213 S. 2225-2227*).

Unterstützung und Kritik

Die Volksinitiative wurde von der SP, den Grünen, der Partei der Arbeit (PdA) sowie zahlreichen Organisationen wie dem Mieterverband und dem SGB unterstützt. Sie betonten Wohnen als Grundbedürfnis, das angesichts steigender Mieten in urbanen Räumen gefährdet sei. Eine stärkere staatliche Förderung sollte insbesondere Haushalte mit tiefem Einkommen entlasten, soziale Durchmischung fördern und eine effizientere Bodennutzung ermöglichen. Die Gegnerschaft, bestehend aus bürgerlichen Parteien wie SVP, FDP und CVP sowie wirtschaftsnahen Verbänden wie dem HEV oder dem Baumeisterverband (SBV), lehnte die Vorlage als tiefen Eingriff in die marktwirtschaftliche Ordnung ab. Befürchtet wurden Mehrkosten, erhöhter Verwaltungsaufwand, eine Verstaatlichungstendenz sowie ein Rückgang der Bautätigkeit aufgrund der Regulierungen (Stalder, 2020). Die Debatte verdeutlichte den Zielkonflikt zwischen sozialer Sicherung und marktwirtschaftlicher Effizienz: Befürworter forderten staatliche Steuerung, Gegner verwiesen auf bestehende kantonale und kommunale Kompetenzen.

Abstimmung

Die Volksinitiative scheiterte am Volks- und auch am Ständemehr (vgl. Anhang 4).

Politisch-ökonomischer Kontext und Einordnung

Wie bereits in den vorgängigen Analysen thematisiert, war zwischen 2011 und 2015 die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz von einer Mischung aus Erholungstendenzen und hoher Volatilität (Teuerung, Geldpolitik, Arbeitslosenquote, etc.) geprägt. Die globale Wirtschaft erholte sich zwar langsam von der Finanzkrise, eine breit abgestützte Wachstumsdynamik blieb jedoch aus. Die Aufhebung des Mindestkurses von 1,20 Franken pro Euro im Jahr 2015 führte zu einer markanten Frankenaufwertung und zu einer deflationären Entwicklung mit einer Teuerungsrate von -1,1% (Schweizerische Nationalbank SNB, 2016, S. 5, 27, 36). Bereits Ende 2014 führte die SNB Negativzinsen ein (Schweizerische Nationalbank SNB, 2014). Parallel sank der Referenzzinssatz für Mietwohnungen von 3,00% (2010) auf 1,50% (2015), was grundsätzlich preisdämpfend auf das Mietniveau wirken sollte (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2025). Auch die Hypothekarzinsen gingen deutlich zurück und steigerten die Attraktivität von Wohneigentum (Schweizerische Nationalbank SNB, ohne Datum). Gleichzeitig nahm die Bevölkerung stark zu. Die 2007 eingeführte vollständige Personenfreizügigkeit (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2011) wirkte dabei als zentraler Treiber: Ab diesem Zeitpunkt wanderten jährlich über 100’000 Personen in die Schweiz ein (*BBl 2018 2213 S. 2220*), was insbesondere in städtischen Zentren die Wohnraumnachfrage erhöhte.

Die Volksinitiative war neben der Volksinitiative A4 die zweite, welche explizit die Förderung preisgünstigen Wohnraums anstrebte. Während frühere Vorlagen Mietsenkungen eher über Instrumente wie Kostenmieten verfolgten, fokussierte diese auf die Stärkung gemeinnütziger Wohnbauträger. In den Jahren vor der Lancierung verschärfte sich die Wohnraumsituation in urbanen Zentren und Agglomerationen deutlich. Haupttreiber war die anhaltend hohe Zuwanderung, die einen erheblichen Nachfrageüberhang verursachte. Um den jährlichen Zuzug von rund 100’000 Personen zu decken, wären jährlich etwa 50’000 neue Wohnungen nötig gewesen; tatsächlich entstanden zwischen 2007 und 2012 nur rund 43’000. Die Folge waren sinkende Leerstandsquoten und steigende Preise. Erst ab 2013 setzte eine leichte Erholung mit steigender Leerstandsquote ein (*BBl 2018 2213 S. 2219-2220*). Sinkende Hypothekarzinsen steigerten die Attraktivität von Wohneigentum und führten zwischen 2005 und 2016 zu einem Anstieg der Kaufpreise um rund 50% (Wüest Partner, 2016, S. 31). Die Angebotspreise für Mietwohnungen stiegen im selben Zeitraum um etwa 30% (Wüest Partner, 2016, S. 29). Paradoxerweise sank zugleich der Referenzzinssatz (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2025) – eine zentrale Grundlage für Mietzinsanpassungen – deutlich. Dies hing vor allem mit Bestandsmieten zusammen, bei denen mögliche Mietzinsreduktionen weder automatisch weitergegeben noch häufig eingefordert wurden, was den von Volksinitiative A10 kritisierten Mechanismus bestätigt. Diese Faktoren trugen massgebend zur Lancierung der Volksinitiative bei. Die Initianten sehen die freie Marktwirtschaft als nicht ausreichend in der Lage, genügend tragfähigen Wohnraum bereitzustellen. Familien und der Mittelstand hätten zunehmend Probleme, angemessenen Wohnraum zu finden. Der gemeinnützige Wohnungsbau, der auf effektiven Kosten basiert, schliesse überhöhte Mieten und Spekulation weitgehend aus (Bundeskanzlei BK, 2020, S. 12).

Die Volksinitiative knüpfte an Artikel 108 BV an, der aus dem indirekten Gegenvorschlag zur Abstimmung «Förderung des Wohnungsbaus» (vgl. A4) von 1972 (*AS 1972 1481*) hervorgegangen ist, der damals als Artikel 34^{sexies} aBV eingeführt und 1999 in Artikel 108 BV (SR 101) überführt wurde. Auf dieser Grundlage trat 1975 das WEG in Kraft, gleichzeitig wurde auch der «Fonds de Roulement» eingeführt. 2003 ersetzte das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) das WEG und schränkte den Förderbereich ein. Der Bund förderte bereits Wohneigentum steuerlich (vgl. A9) und unterstützte den gemeinnützigen Wohnungsbau vorwiegend indirekt über Bürgschaften, Rückbürgschaften und zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Den Initianten reichen die bestehenden Massnahmen nicht aus. Sie wollen Artikel 108 BV so ergänzen, dass preisgünstiger Wohnraum systematisch gesichert und

ausgebaut würde. Bund, Kantone und Gemeinden sollen verpflichtet werden, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen – derzeit rund 4% des Gesamtbestands – auf 10% aller Neubauten zu erhöhen. Dies würde einen erheblichen Ausbau erfordern. Die Umsetzbarkeit war fraglich, da der Wohnungsbau überwiegend renditeorientiert von privaten Akteuren getragen wurde und kostendeckender Wohnraum für diese wenig attraktiv war. Zudem erschwerten raumplanerische Faktoren wie lange Planungs- und Bewilligungsverfahren sowie begrenzte Möglichkeiten zur Innenverdichtung die Zielerreichung. Ferner würde die Umsetzung der postulierten Ziele erhebliche finanzielle Mehrbelastungen für Bund und Kantone verursachen; selbst bei Finanzierung über den Fonds de Roulement wären rund CHF 120 Mio. an zusätzlichen Darlehensmitteln pro Jahr erforderlich. Ein weiteres Ziel bestand in der Sicherung des Bestands preisgünstigen Wohnraums. Förderungen für energetische Sanierungen sollen nur bei tatsächlich notwendigen Massnahmen gewährt werden und nicht an Projekte mit Leerkündigungen oder Luxusausbauten fliessen. Dies schien dahingehend widersprüchlich, da diese aus Nachhaltigkeitssicht notwendig war und es umsetzungstechnisch schwierig erschien, so Kündigungen zu verhindern. Zusätzlich sollten Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf geeignete Grundstücke zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erhalten, auch beim Verkauf bundeseigener oder bundesnaher Liegenschaften. Allerdings waren nicht alle Grundstücke für den Bau preisgünstigen Wohnraums geeignet, und der Bund konsultierte Kantone und Gemeinden bereits vor dem Verkauf entsprechender Flächen. Diese Faktoren warfen grundlegende Fragen zur Umsetzbarkeit und Effizienz staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt auf. Zudem stand die Volksinitiative im Widerspruch zum marktwirtschaftlichen Wettbewerbsprinzip des Bundes. Der Bundesrat verwies zudem darauf, dass sich der Wohnungsmarkt zyklisch entwickle und Engpässe – wenn auch verzögert – durch Angebotsausweitungen ausgleiche. Er bekannte sich jedoch zur gezielten, subsidiären Unterstützung von Haushalten mit besonderen Bedürfnissen, insbesondere durch Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zusammenarbeit mit Kantonen und Gemeinden *(BBl 2018 2213 S. 2213-2248*)[31].

3.2 Einordnung 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton

Aufbauend auf der Analyse der einzelnen Volksinitiativen wird zur Einbettung in den ökonomischen und volkswirtschaftlichen Kontext des Immobilienmarktes das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton herangezogen. Es ermöglicht, die Wirkungsmechanismen wohnpolitischer Volksinitiativen systematisch darzustellen und ihre

[31] Dieser Abschnitt stützt sich auf die Botschaft des Bundesrates von 2018, BBl **2018** 2213.

Effekte auf die zentralen Teilmärkte – Kapital-, Nutzer-, Bau- und Bestandsmarkt – zu analysieren. Die analysierten Volksinitiativen werden jeweils dort verortet, wo ihre primären Wirkungen liegen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sie neben ihren Hauptzielen – etwa der Kostenmiete – auch Folgewirkungen in anderen Teilmärkten entfalten können. Dies zeigt sich exemplarisch am Beispiel des angenommenen Wohnraumfördergesetzes in Basel-Stadt: Zwar konnten die primär avisierten Leerkündigungen verhindert und die Kostenmiete eingeführt werden, gleichzeitig sanken jedoch die Investitionsanreize, was zu einer reduzierten Bautätigkeit führte und damit auch in weiteren Teilmärkten Wirkungen entfaltete (Schläpfer & Truffer, 2025).

Die nachfolgende Abbildung verortet die einzelnen Volksinitiativen grafisch in den jeweiligen Teilmärkten; im Anschluss erfolgt eine detaillierte Erläuterung.

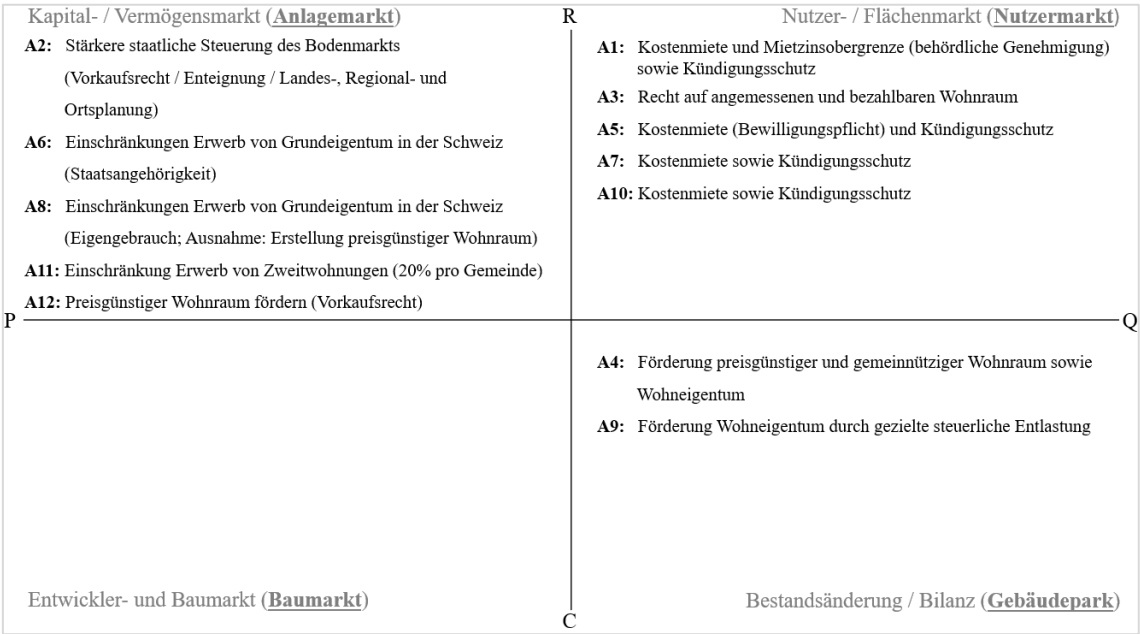


Abbildung 22: Einordnung der Volksinitiativen im 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton.

Anlagemarkt: Fünf Volksinitiativen zielten primär auf den Anlagemarkt und damit auf die Regulierung des Boden- und Grundstücksverkehrs, um Bodenspekulation und steigende Preise einzudämmen. Betroffen wären insbesondere Grundstückseigentümer sowie potenzielle Käufer gewesen. Die vorgesehenen Massnahmen im Einzelnen:

- A2 (1962): Flächendeckendes Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand sowie Möglichkeit der Enteignung gegen Entschädigung.
- A6 (1978): Weitreichender Ansatz, jedoch nur selektiv wirksam. Betroffen gewesen wären insbesondere Zweitwohnungen (ca. 20% in ausländischem Eigentum),

während Produktionsnutzungen im Mittelland ausgenommen geblieben wären. Die Massnahme hätte somit primär Tourismusgebiete erfasst.

- A8 (1981): Grundsätzlich flächendeckende Wirkung, mit Ausnahmen für preisgünstigen Wohnraum. Dadurch wäre die Wirkung in diesem Bereich selektiv geblieben.
- A11 (2006): Beschränkung ausschliesslich auf Zweitwohnungen (ca. 20%), primär in Tourismusgebieten, somit ebenfalls selektiv.
- A12 (2015): Flächendeckende Fokussierung auf preisgünstigen Wohnraum.

Die Massnahmen im Anlagemarkt hätten stets Eingriffe in Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) bedeutet, ihre ökonomischen Folgen wären jedoch sehr unterschiedlich ausgefallen. Eine Bauzonenausweitung (vgl. A2) hätte tendenziell preisdämpfend gewirkt, während die Effekte eines Vorkaufsrechts mangels genauer Ausgestaltung unbestimmt bleiben. Besonders stark wären regionale Unterschiede (selektive Wirkung) bei Volksinitiativen in Tourismusgebieten (vgl. A6 und A11) zu erwarten gewesen: Der Wegfall ausländischer Nachfrage oder Beschränkungen bei Zweitwohnungen hätten dort die Preise sinken lassen, während in anderen Regionen auch gegenteilige Entwicklungen plausibel erscheinen. Selektive Eingriffe im preisgünstigen Segment (vgl. A8) hätten Investitionsanreize geschwächt, die Preise gesenkt und durch die Einschränkung des Eigengebrauchs zudem fraglich erscheinen lassen, ob genügend Wohnungen gebaut worden wären. A12 wiederum hätte einkommensschwachen Haushalten durch zusätzlichen Wohnraum genutzt, zugleich aber die Transaktionsmöglichkeiten von Eigentümern eingeschränkt.

Insgesamt zeigt sich, dass Eingriffe im Anlagemarkt sowohl preissteigernd als auch preisdämpfend wirken können – und keineswegs automatisch zu günstigeren Mieten führen. Neubauten sind in der Regel teurer als bestehende Wohnungen. Entscheidend bleibt das Zusammenspiel mit Nutzer- und Baumarkt, da Veränderungen im Anlagemarkt über Investitionsanreize, Bautätigkeit und Mietniveau stets auch in andere Segmente ausstrahlen.

Nutzermarkt: Fünf Volksinitiativen setzten primär am Nutzermarkt an und zielten darauf ab, Mietzinsregulierungen zu verschärfen und den Kündigungsschutz auszubauen. Im Zentrum standen dabei Mieterhaushalte, die unmittelbar von den Massnahmen profitiert hätten, sowie Vermieter, deren Handlungsspielräume eingeschränkt worden wären. Die vorgesehenen Eingriffe im Einzelnen:

- A1 (1953), A5 (1972), A7 (1980) und A10 (1996): Flächendeckende Wirkung durch eine Kombination aus Kostenmiete, Mietzinsobergrenzen und verstärktem Kündigungsschutz.
- A3 (1967): Selektive Wirkung durch eine Segmentierung, da die Massnahmen vorrangig einkommensschwache Haushalte adressiert und nicht den gesamten Markt erfasst hätten.

Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive wären tiefere Mieten und sinkende Renditen zu erwarten gewesen, verbunden mit einem Rückgang der Bautätigkeit und entsprechenden Auswirkungen auf den Baumarkt. Bestehende Mieter hätten kurzfristig von Entlastungen profitiert, doch die Investitionsanreize für Eigentümer und Investoren wären geschwächt worden – mit negativen Effekten auf das Wohnungsangebot in längerer Frist. Auch der Ertragswert von Liegenschaften wäre gesunken. Zwar liessen sich durch solche Massnahmen kurzfristige Mietpreisdämpfungen erzielen, gleichzeitig hätten sie Investitionen in Neubauten und Sanierungen gebremst, insbesondere bei Qualitätsverbesserungen und ökologischer Nachhaltigkeit. Damit wäre langfristig eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten gewesen, während sich die Unterschiede zwischen Bestands- und Neumietern weiter vergrössert hätten. Die Wirksamkeit staatlich verordneter Mietpreisbegrenzungen hängt zudem stark von deren konkreter Ausgestaltung ab. Solche Eingriffe können zwar unmittelbare Effekte auf einzelne Mietverhältnisse entfalten, ihre Auswirkungen auf den Gesamtmarkt fallen jedoch sehr unterschiedlich aus – sie können sich direkt, indirekt oder sogar gegensätzlich bemerkbar machen. Hinzu kommt, dass die lokale Angebots- und Nachfragesituation den finanziellen Effekt entscheidend mitbestimmt. In der Praxis führt eine Kostenmiete häufig zu einer asymmetrischen Preisbildung, bei der sich die Vorteile nicht gleichmässig über alle Marktteilnehmer verteilen. Je nach konkreter Ausführung hätten die vorgesehenen Regulierungen somit nicht nur das Investitionsverhalten, sondern auch die Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) eingeschränkt. Die Einführung einer Kostenmiete würde nicht zwingend zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen, sondern könnte vielmehr gegenteilige Effekte auslösen – etwa durch sinkende Investitionsanreize und eine Angebotsverknappung, mit entsprechenden Folgewirkungen in den übrigen Teilmärkten.

Gebäudepark: Zwei Volksinitiativen zielten auf eine Ausweitung des Wohnungsangebots und damit auf den Gebäudepark. Diese verfolgten eine Förderung des Wohnungsbaus, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. Betroffen gewesen wären insbesondere Bauträger, Wohneigentümer sowie potenzielle Erwerber. Konkret:

- A4 (1970): Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum sowie Förderung von Wohneigentum für Haushalte mit tieferem Einkommen; insgesamt selektiv wirksam.
- A9 (1992): Förderung des Wohneigentums durch steuerliche Entlastungen; formal zwar gesamtmarktbezogen, faktisch jedoch vor allem zugunsten von Haushalten mit mittleren und höheren Einkommen wirksam.

Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive hätten die vorgeschlagenen Massnahmen vor allem nachfrageseitige Wirkungen entfaltet. Während A4 durch die Förderung gemeinnützigen Wohnraums und von Wohneigentum für einkommensschwächere Haushalte selektiv auf eine Angebotsausweitung gezielt hätte, wären die steuerpolitischen Anreize von A9 in erster Linie einkommensstärkeren Haushalten zugutegekommen. Eine breitenwirksame Verbesserung des Wohnungsangebots wäre damit nur begrenzt erreicht worden. Kurzfristig hätte die steuerliche Entlastung zu einer Ausweitung der Nachfrage nach Wohneigentum und zu einer Verlagerung vom Miet- in den Eigentumsmarkt geführt. Längerfristig hätten sich jedoch Risiken ergeben: So wäre die Bautätigkeit kaum substanziell ausgeweitet worden, während bestehende Verteilungsungleichgewichte im Zugang zu Wohneigentum eher verstärkt worden wären. Insgesamt zeigt sich, dass Massnahmen im Gebäudeparkmarkt zwar Impulse für einzelne Segmente hätten setzen können, ihre gesamtwirtschaftliche Steuerungswirkung jedoch begrenzt geblieben wäre.

Auffällig ist, dass keine der untersuchten Volksinitiativen ihre unmittelbare Hauptwirkung im Baumarkt entfaltete. Gleichwohl stellt dieser Quadrant einen zentralen Bereich dar, in dem die angestrebten Ziele indirekt erhebliche Auswirkungen haben können. Damit wird deutlich, dass die Wirkungen einzelner Massnahmen nicht isoliert betrachtet werden können, sondern stets im Zusammenspiel der Teilmärkte zu analysieren sind, da sie den Immobilienmarkt in seiner Gesamtheit beeinflussen. Ebenso gilt im Umkehrschluss, dass Eingriffe in den Transaktionsmarkt auch Rückwirkungen auf den Nutzermarkt entfalten.

4. Querschnittsanalyse

Nach der detaillierten Analyse der einzelnen Volksinitiativen und ihrer Einordnung in das 4-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton folgt im nachfolgenden Kapitel eine vergleichende Querschnittsanalyse. Ziel ist es, zentrale Muster und wiederkehrende Strukturen zu identifizieren, die erst in der Gesamtschau sichtbar werden. Im Vordergrund steht nicht die Wiederholung einzelner Befunde, sondern die systematische

Herausarbeitung langfristiger Muster, thematischer Schwerpunkte und analytischer Zusammenhänge. Die Verfasserin der Arbeit konzentriert sich dabei auf vier thematische Schwerpunkte, die entweder wiederkehrend, bei allen Volksinitiativen von Bedeutung waren oder zwar seltener auftraten, deren Relevanz für die Entwicklung der wohnpolitischen Debatten jedoch unbestritten ist: Abstimmungsergebnisse, Akteurskonstellationen und Initiativkomitees, die Kostenmiete sowie das Vorkaufsrecht. Diese thematischen Schwerpunkte werden in den nachfolgenden Unterkapiteln aufgearbeitet.

4.1.1 Abstimmungsergebnisse: Annahme als Ausnahme

Abgesehen von der Volksinitiative A11 scheiterten sämtliche analysierten Volksinitiativen an der Urne. Ein zentrales Erklärungsmuster liegt in der föderalen Struktur der Schweiz: Bundesinitiativen zielen stets auf eine Verfassungsänderung und hätten daher landesweit gegolten – unabhängig davon, ob eine Problemlage tatsächlich überall in dieser Schärfe bestand. Während Ballungsräume wie Zürich, Genf, Lausanne oder Basel deutlich unter Mietdruck oder steigenden Bodenpreisen litten, war die Lage in ländlichen Regionen weit weniger angespannt. Für viele Stimmbürger ausserhalb der Städte fehlte damit der unmittelbare Handlungsbedarf, sodass die Bereitschaft gering blieb, weitreichende Eingriffe in Eigentumsrechte oder Mietverhältnisse zu akzeptieren. Bundesweite Volksinitiativen stossen im Wohnungswesen somit auf eine strukturelle Hürde: Sie können urbane Probleme sichtbar machen, scheitern aber regelmässig am fehlenden Rückhalt in den weniger betroffenen Regionen. Dies erklärt auch, weshalb kantonale oder kommunale Massnahmen oft erfolgreicher waren, während bundesweite Vorlagen an der heterogenen Ausgangslage zerbrachen. Hinzu kommt, dass zwischen der Lancierung und der eigentlichen Abstimmung oftmals mehrere Jahre lagen (bis zu sieben Jahren). In dieser Zeit veränderte sich nicht selten die politische und wirtschaftliche Ausgangslage, sodass ein Anliegen, das bei der Lancierung als dringlich erschien, zum Zeitpunkt der Abstimmung an Brisanz verloren haben konnte. Ein weiteres Muster betrifft die Selektivität vieler Volksinitiativen. Statt eine gesamtgesellschaftliche Wirkung anzustreben, adressierten sie zumeist spezifische Gruppen: Mieterschutzinitiativen (vgl. A1, A3, A5, A7, A10) fokussierten auf Mieter, die Volksinitiative «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes» (vgl. A3) zudem gezielt auf einkommensschwache Haushalte, «Wohneigentum für alle» (vgl. A9) auf mittlere bis höhere Einkommenssegmente. Andere Vorlagen schlossen bestimmte Kategorien aus, etwa ausländische Grundstückskäufer bei der Volksinitiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» (vgl. A6) oder Zweitwohnungsbesitzer bei «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen» (vgl. A11). Zwar erleichterte diese Fokussierung die Mobilisierung einzelner Interessengruppen, doch blieb

damit eine breite Legitimation aus. Gerade bei eidgenössischen Abstimmungen, die alle Stimmbürger einbeziehen, erwies sich die gruppenspezifische Ausrichtung als strategische Schwäche. Rückblickend wird deutlich, dass die fehlende Breitenwirkung und der begrenzte gesamtgesellschaftliche Anspruch die Erfolgschancen vieler wohnpolitischer Volksinitiativen entscheidend geschmälert haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei eidgenössischen Volksabstimmungen ausschliesslich Schweizer Staatsangehörige ab dem 18. Lebensjahr stimmberechtigt sind. Angesichts des hohen Anteils ausländischer Wohnbevölkerung – 2024 lag dieser bei rund 27,4% (vgl. Abb. 1) – wird damit eine Gruppe, die auf dem Wohnungsmarkt besonders stark betroffen ist, faktisch von der politischen Mitsprache ausgeschlossen. Dieses strukturelle Demokratiedefizit verstärkt die bereits bestehende Selektivität vieler Volksinitiativen zusätzlich: Während die Interessen von Mietern oder Eigentümern mit Schweizer Pass unmittelbar in den politischen Prozess einfliessen können, bleiben die Anliegen ausländischer Haushalte weitgehend unberücksichtigt. Paradox erscheint dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Schweiz ein klassisches Mieterland ist – über 60% der Bevölkerung lebt in Mietwohnungen –, Mietvorlagen an der Urne haben aber dennoch regelmässig einen schweren Stand. Dieses Spannungsfeld zwischen hoher Betroffenheit und begrenzter politischer Repräsentation gehört zu den zentralen Widersprüchen der schweizerischen Wohnungspolitik.

4.1.2 Akteurskonstellationen und Initiativkomitees

Aus der Gesamtschau aller Volksinitiativen lässt sich ein wiederkehrendes Muster hinsichtlich der beteiligten Akteure erkennen: Auffällig ist die dauerhafte Polarisierung zwischen Mieter- und Eigentümerinteressen. Über Jahrzehnte hinweg lancierten Gewerkschaften, Mieterverbände und linke Parteien immer wieder wohnpolitische Volksinitiativen, während Hauseigentümerverbände, wirtschaftsnahe Akteure und bürgerliche Parteien konsequent dagegen mobilisierten. Diese Konfrontationslinie blieb über den gesamten Untersuchungszeitraum stabil, veränderte sich jedoch in der Form der Trägerschaft: Während in der Nachkriegszeit vor allem Parteien und Gewerkschaften die Initiativkomitees dominierten, traten später zunehmend Initiativkomitees in den Vordergrund. Einzelinitiativen von Unternehmen – wie die Denner-Initiative (vgl. A4) – sind als Sonderfälle zu werten und zeigen, dass wohnpolitische Themen auch strategisch zur Profilierung genutzt werden konnten. Besonders auffällig ist, dass Volksinitiativen mit direktem Bezug zur Mietpreisgestaltung ausschliesslich von der Mieterseite lanciert wurden. Vermieterseitige Akteure griffen zwar vereinzelt andere Themen auf – etwa die Förderung von Wohneigentum sowie steuerpolitische Fragen (vgl. A9) –, forderten aber nie eine stärkere Regulierung im Mietbereich. Im Gegenteil: Sie traten in allen Phasen primär als

opponierende Kraft auf, die vermeintlich mieterfreundliche Vorstösse bekämpfte. Darin zeigt sich eine grundlegende Asymmetrie: Während die Mieterseite die direkte Demokratie offensiv nutzte, um Forderungen nach Schutz und Regulierung einzubringen (z.B. Mietzinsobergrenze, Kündigungsschutz, Kostenmiete), beschränkte sich die Eigentümerseite weitgehend auf eine defensive Verteidigung des Status quo. Analytisch lässt sich daraus schliessen, dass Mietpreisfragen in der Schweiz klassisch entlang der Konfliktlinie «unten gegen oben» verhandelt wurden. Die Mieterorganisationen versuchten, über Volksinitiativen einen Ausgleich zugunsten benachteiligter Haushalte zu erzwingen, während die Eigentümerseite auf der Wahrung bestehender Rechte sowie dem Marktmechanismus beharrte. Damit fungierten wohnpolitische Volksinitiativen auf Bundesebene weniger als neutraler Aushandlungsraum, sondern als Instrument der Interessenvertretung einseitig benachteiligter Gruppen. Der Volksentscheid war folglich nicht nur ein Mittel der Gesetzgebung, sondern auch eine politische Bühne zur Sichtbarmachung sozialer Ungleichgewichte – trotz der geringen Erfolgschancen an der Urne.

4.1.3 Kostenmiete und Mieterschutz: Ein wiederkehrendes Muster

Besonders markant im Querschnittsvergleich sind die wiederholt lancierten Mieterschutzinitiativen, die fast ausnahmslos das Modell der Kostenmiete oder verwandte Mechanismen ins Zentrum stellten (vgl. A1, A3, A5, A7, A10). Zwar unterschieden sich diese Vorlagen in der konkreten Ausgestaltung – teils war eine behördliche Genehmigungspflicht für Mietzinserhöhungen vorgesehen, teils die Bindung an bestimmte Stichtage oder Referenzwerte –, inhaltlich zielten sie jedoch auf dasselbe Grundanliegen: eine Begrenzung der Mieten jenseits des freien Marktmechanismus und damit eine Stärkung der Mieterposition gegenüber den Eigentümern. Die Kostenmiete beruht darauf, dass nur die effektiven Kosten – Bau, Finanzierung, Unterhalt, Verwaltung – an die Mieter weitergegeben werden dürfen. Damit sollte verhindert werden, dass Bodenknappheit oder überhöhte Renditen unmittelbar zu höheren Mieten führen. Das Instrument stellt einen systemischen Eingriff dar: Während im marktwirtschaftlichen Status quo Angebot und Nachfrage den Mietpreis bestimmen, hätte die Kostenmiete eine normative Obergrenze eingezogen. Allerdings zeigt sich darin auch eine zentrale Schwäche: Da die Kostenmiete den Bodenwert weiterhin berücksichtigt, kann sie die strukturellen Ursachen steigender Mieten nicht beseitigen. Zudem legitimiert sie höhere Preise bei Neubauten, weil diese naturgemäss teurer sind. Statt sinkender Mieten hätte die Kostenmiete die Differenz zwischen Alt- und Neubauten sogar verschärfen können. Die Orientierung an reinen Kosten führt daher nicht zwingend zu mehr bezahlbarem Wohnraum, sondern kann im Gegenteil ein hohes Mietzinsniveau im Neubaubereich legitimieren. Hinzu kommt ein weiterer

struktureller Aspekt: Der Grossteil der Bautätigkeit in der Schweiz wird von privaten Investoren getragen. Diese sind auf Rendite angewiesen – ohne Aussicht auf eine angemessene Verzinsung wird in der Regel nicht gebaut. Strikte Mietzinsregulierungen wie die Kostenmiete mindern die Rentabilität von Neubauten und bergen die Gefahr, dass Investitionen zurückgehen und das Wohnungsangebot stagniert. Damit entsteht ein Paradox: Politische Massnahmen, die kurzfristig Entlastung für Mieter versprechen, können mittelfristig das Angebot verknappen und den Druck auf die Wohnungsmärkte sogar verstärken. Gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften bilden zwar eine Ausnahme, da sie nicht primär renditeorientiert arbeiten, ihre Kapazitäten sind jedoch begrenzt und reichen nicht aus, um das System grundlegend zu stabilisieren. Die wiederholte Forderung nach einer Kostenmiete ist dennoch erklärbar: Sie spiegelt die dauerhafte Machtasymmetrie zwischen Mietern und Eigentümern. Gerade in städtischen Ballungsräumen, wo Wohnraum besonders knapp ist, erschien sie aus Sicht der Mieterseite als der konsequenteste Hebel, um Verteilungsgerechtigkeit herzustellen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Haltung des Bundesrates. Einerseits empfahl er konsequent die Ablehnung sämtlicher mieterorientierter Volksinitiativen, andererseits verfolgte er selbst über Jahrzehnte eine situative Politik im Mietwesen. So hielt der Bund mehr als drei Jahrzehnte an Mietzinskontrollen und behördlichen Überwachungsmechanismen fest, um akute Wohnungsnot einzudämmen. Mit deren Auslaufen 1970 sprach er sich jedoch regelmässig gegen neue Eingriffe aus. Seine Argumentation blieb konstant. Stattdessen empfahl der Bundesrat mildere Alternativen wie die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder Subventionen, die zwar soziale Entlastung brachten, den Marktmechanismus aber unangetastet liessen. Analytisch zeigt sich darin ein doppeltes Muster: In Krisenzeiten griff der Bund selbst zu strikten Massnahmen, während er in stabileren Phasen marktwirtschaftliche Prinzipien entschlossen verteidigte. Diese Konstellation erklärt mit, weshalb die Mieterinitiativen regelmässig scheiterten. Sie zielten auf eine strukturelle Transformation des Systems hin zu einer stärker gemeinwohlorientierten Regulierung, während Bundesrat und Gegnerschaft konsequent die Marktlogik verteidigten. Die wiederholte Lancierung ähnlicher Vorlagen zeigt zugleich, dass die zugrunde liegenden Probleme – steigende Mieten, soziale Spannungen, Verdrängungseffekte – über lange Zeit fortbestanden und durch punktuelle Massnahmen nicht gelöst wurden. Besonders paradox erscheint im historischen Vergleich die Diskrepanz zwischen der hohen Zahl an Mieterhaushalten und dem wiederholten Scheitern sämtlicher Mieterschutzinitiativen. Dieses Spannungsverhältnis verdeutlicht, dass die formale Mehrheit von Mieterhaushalten nicht automatisch in politische Durchsetzungsfähigkeit übersetzt werden konnte. Die direkte

Demokratie erwies sich in der Wohnungsfrage damit als ambivalentes Instrument: Sie bot der Mieterseite zwar eine Bühne, um Anliegen sichtbar zu machen, setzte aber zugleich klare strukturelle Grenzen für deren Umsetzung.

4.1.4 Vorkaufsrecht als bodenpolitisches Steuerungsinstrument

Das Vorkaufsrecht wurde in zwei Volksinitiativen als zentrales Instrument vorgeschlagen: in der Volksinitiative «Bodenspekulation» (vgl. A2), die auf die Eindämmung spekulativer Nachfrage und steigender Grundstückspreise abzielte, sowie in «Mehr bezahlbare Wohnungen» (vgl. A12), die primär der Sicherung und dem Ausbau preisgünstigen Wohnraums diente. Damit stand das Instrument in zwei völlig unterschiedlichen Kontexten: einmal als wirtschaftspolitische Reaktion auf spekulative Marktmechanismen, einmal als sozialpolitisches Mittel zur Bestandssicherung und zum Ausbau preisgünstigen Wohnraums. Die wirtschaftlichen Ausgangslagen verdeutlichen diese Differenz: A2 wurde in einer Phase von Wachstum, Inflation und Bodenpreisexplosion lanciert, in der die Sorge vor Marktverzerrungen dominierte. A12 hingegen entstand in einem Umfeld ökonomischer Unsicherheit, geprägt von Deflation, Negativzinsen und einem migrationsbedingten Nachfrageanstieg, in dem die Sicherung bezahlbaren Wohnraums in den Städten im Vordergrund stand. Damit zeigt sich, dass das Vorkaufsrecht zwar als gleiches Instrument vorgeschlagen wurde, seine Begründung und intendierte Wirkung jedoch je nach makroökonomischem Umfeld grundverschieden waren.

Das Vorkaufsrecht sollte Bund, Kantonen oder Gemeinden die Möglichkeit geben, bei einem Grundstücksverkauf an die Stelle des privaten Käufers zu treten. Ziel war es, Grundstücke dem spekulativen Markt zu entziehen und sie gemeinwohlorientierten Zwecken – insbesondere der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum – zuzuführen. Grundsätzlich wird zwischen einem allgemeinen und einem spezifischen Vorkaufsrecht unterschieden. Während ein allgemeines Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke angewandt werden könnte, würde ein spezifisches nur für bestimmte, nach klaren Kriterien definierte Parzellen gelten. Ebenso differenziert man zwischen einem unlimitierten und einem limitierten Vorkaufsrecht. Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht verpflichtet die öffentliche Hand, den vollen Kaufpreis zu übernehmen, der ursprünglich vom Käufer geboten wurde. In diesem Modell ist der Verkäufer also einzig in der Wahl des Vertragspartners beschränkt, erhält aber den vollen Marktwert seines Grundstücks. Demgegenüber sieht ein limitiertes Vorkaufsrecht vor, dass der Kaufpreis durch eine unabhängige Schätzung festgelegt wird, die regelmässig unter dem Verkehrswert liegen kann. Hier müsste der Verkäufer gegebenenfalls einen Abschlag gegenüber dem ursprünglich am Markt erzielbaren Preis

hinnehmen. Damit greift das Vorkaufsrecht in jedem Fall in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und die Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) ein – im unlimitierten Modell nur durch die Einschränkung der Käuferwahl, im limitierten Modell zusätzlich durch eine potenzielle Reduktion des Verkaufspreises (*BBl 1966 I 878 S. 889*). Analytisch unterscheidet sich das Vorkaufsrecht deutlich von den zuvor diskutierten Kostenmiete-Modellen. Während jene bei der Mietpreisbildung ansetzen, greift das Vorkaufsrecht direkt im Bodenmarkt ein. Es adressiert somit die zentrale Ursache steigender Mieten – die kontinuierlich wachsenden Bodenpreise. Im Unterschied zu symptomorientierten Instrumenten wie Mietzinskontrollen oder Subventionen handelt es sich beim Vorkaufsrecht um eine ursachenorientierte Intervention, die an der Ressource Boden selbst ansetzt. Die Wirksamkeit dieses Instruments ist jedoch begrenzt und erscheint insgesamt fraglich. Ein unlimitiertes Vorkaufsrecht führt nicht automatisch zu tieferen Grundstückspreisen, da die öffentliche Hand denselben – oft sehr hohen – Kaufpreis zahlen muss wie ein privater Käufer. Ein limitiertes Vorkaufsrecht könnte zwar eine preisregulierende Wirkung entfalten, stösst jedoch auf erheblichen politischen Widerstand, da es Eigentumsrechte deutlich tangiert. Hinzu kommt die finanzielle Dimension: Damit ein Vorkaufsrecht wirksam umgesetzt werden kann, müssten Bund, Kantone und Gemeinden über erhebliche Mittel verfügen, um Grundstücke rasch und zu marktgerechten Konditionen erwerben zu können. Gerade bei unlimitierten Vorkaufsrechten übersteigen die Kaufpreise jedoch häufig die Möglichkeiten der öffentlichen Hand auf kommunaler Ebene. Ohne ausreichende Ressourcen bliebe das Vorkaufsrecht letztlich eine theoretische Massnahme, die in der Praxis nur sehr selektiv eingesetzt werden könnte. Etwas anders stellt sich die Situation in grossen Städten dar, die über beträchtliche finanzielle Mittel verfügen. Dort kann ein Vorkaufsrecht tatsächlich angewandt werden, erzielt jedoch oftmals gegenteilige Wirkungen: Statt die Preise zu dämpfen, können umfangreiche Ankäufe durch die öffentliche Hand den Preisdruck sogar zusätzlich verstärken. Wie problematisch staatliche Eingriffe in den Grundstücksmarkt wirken können, zeigt das Beispiel der Stadt Zürich. Auch ohne ein formelles Vorkaufsrecht tritt die Stadt Zürich regelmässig als Käuferin von Liegenschaften auf. Dabei ist sie oftmals bereit, deutlich höhere Preise als private Interessenten zu bezahlen. Dies trägt paradoxerweise zu einer weiteren Verteuerung des Marktes bei. Besonders deutlich wird dieser Effekt, wenn die öffentliche Hand nicht nur einzelne Liegenschaften, sondern in grösserem Umfang Grundstücke oder ganze Wohnsiedlungen erwirbt. Je stärker die Stadt als Nachfragerin auftritt, desto knapper wird das Angebot auf dem freien Markt – mit der Folge, dass Miet- und Kaufpreise insgesamt zusätzlich unter Druck geraten. Dieses Beispiel macht deutlich, dass ein Vorkaufsrecht keine Garantie für

tiefere Preise bietet, sondern im Gegenteil das Risiko bergen kann, die Preisentwicklung weiter anzuheizen – selbst in einer Stadt wie Zürich, die formal über kein Vorkaufsrecht verfügt (HEV Kanton Zürich, 2025). Hinzu kommt, dass die Ausgestaltung und vor allem die tatsächliche Anwendung von Vorkaufsrechten stark von der politischen Prägung der jeweiligen Kantone und Gemeinden abhängt. Während links-grün dominierte Exekutiven häufiger davon Gebrauch machen, verhalten sich bürgerlich geprägte Orte deutlich zurückhaltender. Die daraus resultierenden regionalen Unterschiede sind somit weniger eine Frage der rechtlichen Grundlage, sondern vor allem Ausdruck politischer Ausrichtung und verfügbarer Ressourcen. Das Vorkaufsrecht verdeutlicht den Versuch, von der Symptombekämpfung im Mietmarkt hin zu einer ursachenorientierten Intervention im Bodenmarkt überzugehen. Es signalisiert zwar einen Lernprozess in der wohnpolitischen Debatte, offenbart jedoch zugleich deutliche Grenzen: Solange die öffentliche Hand finanziell nicht in der Lage ist, Grundstücke in grossem Umfang zu erwerben – und dies zu Preisen, die nicht marktsteigernd wirken –, bleibt das Vorkaufsrecht in erster Linie ein politisches Konzept und Ausdruck eines bestimmten Problembewusstseins, nicht aber ein wirksames Regulierungsinstrument. Letztlich zeigt sich, dass die Höhe der Mieten in erster Linie durch den Bodenpreis bestimmt wird; solange dieser nicht reguliert oder effektiv beeinflusst werden kann, bleiben auch die Möglichkeiten eines Vorkaufsrechts begrenzt. Ein Blick nach Genf unterstreicht diese Schlussfolgerung: Die Stadt hat das Vorkaufsrecht seit Jahren eingeführt und setzt es regelmässig ein. Dennoch ist kein dämpfender Effekt auf die Mietpreise erkennbar – diese steigen dort ähnlich stark wie in anderen urbanen Zentren ohne Vorkaufsrecht. Im kantonalen Vergleich rangieren die Mieten in Genf mittlerweile an vierter Stelle (Bundesamt für Statistik BFS, ohne Datum_f). Damit wird deutlich, dass ein Vorkaufsrecht allein nicht ausreicht, um die Dynamik des Wohnungsmarktes nachhaltig zu beeinflussen.

4.1.5 Zwischenfazit Querschnittsanalyse

Viele wohnpolitische Volksinitiativen können letztlich als Stellvertreterkonflikte verstanden werden. Sichtbar wurden die Probleme vor allem in steigenden Mieten, Verdrängungseffekten und Spekulation, während die zugrunde liegende Hauptursache – die Bodenpreise und deren fehlende Regulierung – weitgehend unangetastet blieb. Zwar spielten bereits früh auch Fragen der Raumplanung eine Rolle, doch fehlte lange ein systematisches Verständnis dafür, dass die Wohnungsfrage untrennbar mit der Bodenpolitik verbunden ist. Statt die Ursachen anzugehen, dominierten symptomorientierte Eingriffe. Die Volksinitiativen machten zwar zahlreiche Problemlagen sichtbar, vermochten diese aber selten in einen übergeordneten strukturellen Zusammenhang einzuordnen. Der

Querschnittsvergleich verdeutlicht damit nicht nur die politischen Fronten und die eingesetzten Instrumente, sondern auch die Grenzen des damaligen Problembewusstseins. Auffällig ist zudem, dass die Vorlagen primär die Interessen einzelner Akteursgruppen – Mieter, Eigentümer oder Investoren – aufgriffen, während übergeordnete Fragen wie die langfristige Angebotssteuerung, die Wechselwirkungen zwischen den Teilmärkten oder die nachhaltige Entwicklung des Gebäudeparks deutlich weniger Beachtung fanden. Insgesamt erscheinen die meisten Volksinitiativen daher als reaktive Antworten auf akute Verteilungs- und Nutzungskonflikte. Strategische, integrative Ansätze zur nachhaltigen Steuerung des Wohnungsmarktes blieben dagegen weitgehend im Hintergrund. Das eigentliche Kernproblem liegt in der unzureichenden Regulierung der Bodenpreise – und nachhaltige Lösungen können letztlich nur dort ansetzen.

5. Überprüfung der aufgestellten Hypothesen

Im Anschluss an die Querschnittsanalyse der Volksinitiativen folgt die Hypothesenprüfung. Während die Querschnittsanalyse induktiv Muster und thematische Gemeinsamkeiten zwischen den Vorlagen herausarbeitete, basiert die Hypothesenprüfung auf einem deduktiven Vorgehen. Dabei werden die in den theoretischen Grundlagen entwickelten Annahmen (vgl. Kapitel 2) mit den Ergebnissen der Einzelfallanalysen (vgl. Kapitel 3.1.1-3.1.12) verknüpft und hinsichtlich ihrer Gültigkeit überprüft. Zur besseren Orientierung zeigt Tabelle 3 die Jahre der Lancierung der untersuchten Volksinitiativen im Überblick.

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
1953	1962	1967	1970	1972	1978	1980	1981	1992	1996	2006	2015

Tabelle 3: Übersicht Lancierungsjahre Volksinitiativen A1-A12.

5.1 Hypothese 1

Hohe Zuwanderungsraten in der Schweiz gehen systematisch mit der Lancierung wohnpolitischer Volksinitiativen auf Bundesebene einher.

Zur Überprüfung der ersten Hypothese wurde die Entwicklung des Anteils ausländischer Staatsangehöriger in der Schweiz zwischen 1900 und 2024 analysiert (vgl. Abb. 1). Der langfristige Mittelwert liegt bei rund +0,13% pro Jahr. Für die Jahre 1900 bis 2010 standen aufgrund der damaligen Erhebungsmethodik nur Dekadenzahlen (Volkszählungen im Zehnjahresrhythmus) zur Verfügung; in diesen Fällen wurde die Veränderung jeweils als durchschnittliche Jahresrate innerhalb des Jahrzehnts berechnet. Die Veränderungsraten zum Zeitpunkt der Volksinitiativlancierungen ergeben ein heterogenes Bild:

- *Negative Werte (dreimal):*
  A4, A5 und A6 (- 0.24%)
- *Überdurchschnittlich (neunmal):*
  A1 (+ 0,47%), A2 und A3 (+ 0,64%), A7 und A8 (+ 0.33%),
  A9 und A10 (+ 0,24%), A11(+ 0,19%), A12 (+ 0,30%)

Damit zeigt sich eine klare Tendenz: Die Mehrzahl der wohnpolitischen Volksinitiativen wurde in Phasen überdurchschnittlicher Zuwanderung lanciert. Gleichzeitig erfolgten jedoch auch drei Lancierungen – A4, A5 und A6 – in Perioden rückläufiger Zuwanderung. Diese negativen Raten sind vor allem durch die Rezession in den 1970er-Jahren geprägt. Dennoch könnte die Einreichung dieser Volksinitiativen mit den zuvor sehr hohen Zuwanderungsraten der 1960er-Jahre in Verbindung stehen. Die Volksinitiative «Förderung des Wohnungsbaus» (A4) sowie «Für einen wirksamen Mieterschutz» (A5) lassen sich nicht nur thematisch auf die erhöhte Wohnungsnachfrage zurückführen, sondern könnten auch Ausdruck der in dieser Zeit stark steigenden Mieten gewesen sein – ein Effekt, der wiederum eng mit der Zuwanderung und dem dadurch verstärkten Druck auf den Wohnungsmarkt verknüpft war. Die Volksinitiative A6 «Ausverkauf der Heimat» zielte hingegen weniger auf die Wohnungsfrage im engeren Sinne, sondern vielmehr auf die Begrenzung des Erwerbs von Grundeigentum durch ausländische Käufer. Damit adressierte sie primär ausländische Investoren und Zweitwohnungsbesitzer, weniger jedoch die ausländische Wohnbevölkerung, die als Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt wirkte.

Damit lässt sich Hypothese 1 weitgehend belegen: Hohe Zuwanderung wirkte in mehreren Phasen erkennbar auf die Lancierung wohnpolitischer Volksinitiativen, war jedoch nicht in allen Fällen ausschlaggebend. Die vorliegenden Erkenntnisse deuten darauf hin, dass in Zeiten stark erhöhter Zuwanderung mit hoher Wahrscheinlichkeit neue wohnpolitische Volksinitiativen lanciert werden.

5.2 Hypothese 2

Die Landflucht und die damit verbundene Urbanisierung in der Schweiz verschärfen die Wohnungsnot und fördern die Initiierung wohnpolitischer Volksinitiativen.

Zur Überprüfung dieser Hypothese wurde die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Städten der Schweiz – Basel, Bern, Genf, Lausanne, Winterthur und Zürich – herangezogen (vgl. nachfolgende Abbildung 23).

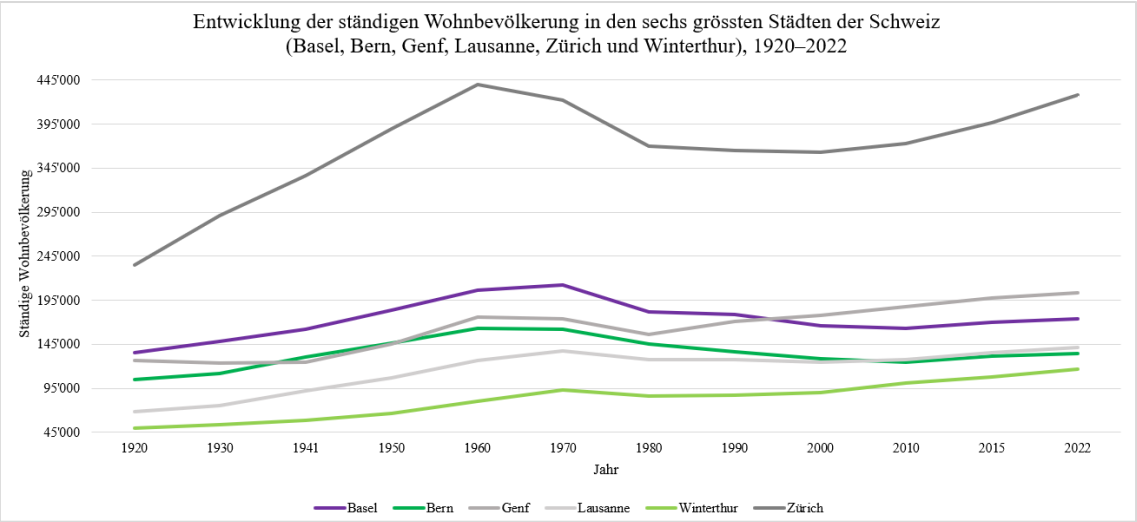


Abbildung 23: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in den sechs grössten Städten der Schweiz, 1920-2022 (Daten: Bundesamt für Statistik BFS, (2024c)).

Die Daten erlauben es, die Urbanisierungsdynamik im 20. und 21. Jahrhundert nachzuzeichnen und Phasen verstärkter Zuwanderung in die Städte («Landflucht») ebenso wie Phasen der Abwanderung («Stadtflucht») zu identifizieren. Die Auswertung zeigt, dass die städtische Bevölkerung bis in die 1960er-/70er-Jahre deutlich zunahm, was auf eine ausgeprägte Landflucht hinweist. Danach kam es in mehreren Städten zu längeren Stagnations- oder Rückgangsphasen: so etwa in Bern (1970-2010), Basel und Lausanne (1980-2010) sowie Zürich (1970-2000). Diese Entwicklung markierte eine Phase ausgeprägter Stadtflucht, in der sich zahlreiche Haushalte ins Umland orientierten. Ausschlaggebend waren dabei nicht allein steigende Wohnungspreise in den Städten, sondern ebenso der Wunsch nach mehr Wohnraum und höherer Lebensqualität, was zugleich verstärkten Pendelverkehr und eine zunehmende räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten zur Folge hatte. Im Abgleich mit den Volksinitiativen zeigt sich, dass die «Landflucht» der 1960er-Jahre mit drei Lancierungen (A2-A4) einherging, während in der Phase der «Stadtflucht» der 1980er-Jahre zwei Volksinitiativen folgten (A7-A8). Der Unterschied fällt quantitativ gering aus, was darauf hinweist, dass die Initiativtätigkeit nicht primär von der Urbanisierungsdynamik bestimmt war, sondern stärker von Faktoren wie Mietpreissteigerungen oder konjunkturellen Entwicklungen beeinflusst wurde. Zu beachten ist jedoch, dass Urbanisierung kein eindimensionaler Prozess ist, sondern durch verschiedene Faktoren geprägt wird – demografische Entwicklungen, Einkommens- und Preisniveaus sowie individuelle Lebensentwürfe. Urbanisierungsprozesse verlaufen zudem nicht linear, sondern sind von wiederkehrenden Trendbewegungen gekennzeichnet: Zeiten, in denen das Wohnen in der Stadt attraktiver erscheint, wechseln sich mit Phasen ab, in denen Abwanderungstendenzen ins Umland dominieren – häufig beeinflusst durch

Miet- und Bodenpreise, aber auch durch veränderte Lebensstile. Die klassische Landflucht hat heute allerdings stark an Bedeutung verloren, da Verkehr, Infrastruktur und Versorgungsangebote in ländlichen Regionen deutlich ausgebaut sind und ein Leben ausserhalb der Städte erleichtern.

Insgesamt lässt sich Hypothese 2 nicht eindeutig belegen oder widerlegen: Urbanisierung könnte in einzelnen Phasen als Verstärker wohnpolitischer Konflikte gewirkt und zur Lancierung von Volksinitiativen beigetragen haben, stellte jedoch keinen eigenständigen Auslöser dar. Vielmehr dürfte sie ihre Wirkung im Zusammenspiel mit weiteren gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen entfaltet haben. Da Urbanisierung ein langfristiger Strukturprozess ist, lassen sich daraus nur eingeschränkt Rückschlüsse auf künftige Volksinitiativen ziehen. Zwar wird die fortschreitende Verdichtung urbaner Räume die wohnpolitische Agenda auch künftig prägen, doch bleibt offen, ob sich diese Entwicklungen unmittelbar in Form von Volksinitiativen auf Bundesebene artikulieren werden.

5.3 Hypothese 3

Das demografische Wachstum der Schweiz verändert die Wohnformen, steigert die Wohnungsnachfrage und beeinflusst die wohnpolitische Agenda nachhaltig.

Wie in Kapitel 2.3.3 gezeigt, veränderten sich Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Haushaltsformen seit 1900 tiefgreifend. Für die Hypothesenprüfung zentral ist jedoch nicht die detaillierte Beschreibung dieser Trends, sondern deren Wirkung auf die Wohnungsnachfrage und damit auf die politische Agenda. Auffällig ist, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur durch das Bevölkerungswachstum selbst erhöhte, sondern vor allem durch kleinere Haushaltsgrössen, die Zunahme von Einpersonenhaushalten sowie die Alterung der Gesellschaft, die Wohnraum länger bindet und zusätzliche Anforderungen – etwa an altersgerechte Wohnungen – erzeugt.

Empirisch zeigt sich, dass die Bevölkerung von 3,3 Mio. (1900) auf über 9 Mio. (2024) anwuchs, was einer Zunahme um das 2,7-Fache entspricht. Die jährliche Wachstumsrate lag zwischen 1900-2023 im Mittel bei 0,81%, erreichte in den 1960er-Jahren Spitzenwerte von bis zu 2,77 % und fiel in den 1970er-Jahren vorübergehend ins Negative (vgl. Abb. 3). Zum Zeitpunkt der Initiativlancierungen lagen die Wachstumsraten in sechs Fällen über dem historischen Durchschnitt und in sechs Fällen darunter. Parallel dazu vervierfachte sich die Zahl der Privathaushalte (1920: ca. 1 Mio.; 2020: knapp 4 Mio.), während die durchschnittliche Haushaltsgrösse von 4,3 (1920) auf 2,2 Personen (2023) sank.

Einpersonenhaushalte entwickelten sich seit den 1990er-Jahren zur dominanten Wohnform. Hinzu kam ein deutlicher Anstieg der Wohnflächen: Das langjährige Mittel der durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 99m² wurde ab 1981 dauerhaft überschritten (vgl. Abb. 7), womit alle späteren Volksinitiativen (A8-A12) in einer Phase erhöhter Wohnflächen pro Kopf lanciert wurden.

Der Abgleich mit den Initiativdaten zeigt, dass demografische Veränderungen zwar nicht in Form einzelner Ausschläge unmittelbar zur Lancierung führten, wohl aber als dauerhafter Hintergrundfaktor wirkten. Besonders die 1960er-/70er-Jahre mit starkem Bevölkerungswachstum und tiefgreifenden Strukturverschiebungen verdeutlichen diesen Zusammenhang. Auch in jüngeren Jahrzehnten blieb die demografische Dynamik hoch, ohne jedoch in gleichem Masse neue Volksinitiativen hervorzurufen. Dies unterstreicht, dass demografische Prozesse weniger unmittelbare Auslöser, sondern vielmehr langfristige Triebkräfte der Wohnungsfrage darstellen – ein Befund, der auch für die heutige und künftige Entwicklung relevant bleibt.

Insgesamt lässt sich die Hypothese 3 weitgehend belegen: Demografische Prozesse veränderten die Wohnformen, steigerten die Nachfrage nachhaltig und beeinflussten damit die wohnpolitische Agenda wiederholt. Zugleich zeigt sich, dass diese Effekte stets im Zusammenspiel mit weiteren Faktoren – insbesondere wirtschaftlichen und migrationsbedingten – wirksam wurden. Für die Zukunft ist daher davon auszugehen, dass demografische Entwicklungen die Wohnungsfrage weiterhin prägen werden, auch wenn sie allein nicht die Initiierung neuer Volksinitiativen erklären können.

5.4 Hypothese 4

Phasen hoher Inflation und Teuerung in der Schweiz führen zu einer verstärkten Einreichung wohnpolitischer Volksinitiativen.

Zur Überprüfung der Hypothese 4 wurde die Entwicklung des LIK in der Schweiz zwischen 1914 und 2024 analysiert (vgl. Abb. 8). Der langfristige Mittelwert der jährlichen Teuerung liegt im Beobachtungszeitraum bei rund +2,3% pro Jahr. Die Veränderungsraten zum Zeitpunkt der Initiativlancierungen ergeben folgendes Muster:

- *Unterdurchschnittliche Werte (dreimal):*
  A6 (+ 1,0%), A10 (+ 0,8%), A11 (+ 1,1%).
- *Überdurchschnittliche Werte (siebenmal):*
  A2 (+4,3%), A3 (+4,0%), A4 (+3,6%), A5 (+6,7%),
  A7 (+4,0%), A8 (+6,5%), A9 (+4,0%).

- *Negative Werte (zweimal):*
  A1 (-0,7%), A12 (-1,1%).

Dieses Muster verdeutlicht, dass die Mehrheit der Volksinitiativen tatsächlich in Zeiten überdurchschnittlicher Inflation lanciert wurde. Die Ergebnisse stützen die Hypothese 4 somit insgesamt, auch wenn einzelne Gegenbeispiele zeigen, dass Inflation nicht als alleinige Ursache, sondern vielmehr als verstärkender Kontextfaktor im Zusammenspiel mit weiteren sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu verstehen ist. Da sich dieser Zusammenhang in mehreren historischen Episoden beobachten lässt, erlaubt er auch Rückschlüsse auf die Zukunft: Sollte die Schweiz erneut Phasen erhöhter Teuerung durchlaufen, ist mit einer gesteigerten Wahrscheinlichkeit wohnpolitischer Vorstösse zu rechnen.

6. Schlussbetrachtung

In diesem abschliessenden Kapitel werden die zentralen Erkenntnisse der Arbeit zusammenfassend dargestellt und in einen übergeordneten Zusammenhang eingeordnet. Ziel ist es, die aus der Analyse gewonnenen Einsichten in ihrer Gesamtheit zu reflektieren und ihre Bedeutung für das Zusammenspiel von Wohnungsmarkt, Politik und Gesellschaft aufzuzeigen. Darüber hinaus sollen Ansatzpunkte für weiterführende Untersuchungen skizziert werden, die an die Ergebnisse dieser Arbeit anknüpfen können.

6.1 Fazit

Die vergleichende Untersuchung der zwölf wohnpolitischen Volksinitiativen auf Bundesebene hat gezeigt, dass deren thematische Ausrichtung nicht neuartig war, sondern im historischen wie im aktuellen Kontext immer wiederkehrt. Anliegen wie die Eindämmung der Bodenspekulation, die Einführung von Vorkaufsrechten oder die Stärkung des Mieterschutzes durch Kostenmiete oder erweiterten Kündigungsschutz wurden über Jahrzehnte hinweg erneut aufgegriffen. Dies verweist auf ein dauerhaftes Strukturproblem des schweizerischen Wohnungswesens. Auffällig ist, dass – mit Ausnahme der Zweitwohnungsinitiative (vgl. A11) – sämtliche analysierten Volksinitiativen an der Urne scheiterten. Bemerkenswert daran ist, dass A11 einen vergleichsweise kleinen Kreis adressierte. Sie fokussierte primär auf tourismusgeprägte Kantone, wo das Problem jedoch als gravierend anerkannt wurde und zu einer intensiven Mobilisierung führte – insbesondere in den Bergregionen, in denen im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen auch die Thematik der «kalten Betten» aufgegriffen wurde. Gleichzeitig unterschätzten die Gegner den Vorstoss und verzichteten auf breite Kampagnen. Die Volksinitiative

verdeutlicht somit, dass auch eine gezielt adressierte Problemstellung, die nicht die gesamte Bevölkerung betrifft, politisch erfolgreich sein kann. Da alle anderen elf Volksinitiativen abgelehnt wurden, konnte rückblickend nicht überprüft werden, welche Auswirkungen die geforderten Massnahmen tatsächlich entfaltet hätten. Ein zentrales Hindernis für ihre Annahme lag darin, dass es sich stets um Vorlagen auf Bundesebene handelte, die eine Verfassungsänderung mit landesweiter Geltung vorsahen. Angesichts der stark divergierenden kantonalen Wohnungsmärkte erklärt dies zumindest teilweise die hohe Ablehnungsquote – auch wenn Ausnahmen, wie die Zweitwohnungsinitiative zeigen, dass Erfolg dennoch möglich ist. Hinzu kommt, dass die teilweise lange Zeitspanne zwischen Lancierung und Abstimmung – mitunter bis zu sieben Jahre – die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen erheblich verändern konnte, was die Erfolgschancen zusätzlich minderte.

Die Querschnittsanalyse verdeutlicht zudem, dass die Volksinitiativen überwiegend Symptome des Wohnungsproblems adressierten, während die strukturellen Ursachen – insbesondere die Bodenpreise und deren fehlende Regulierung – kaum angetastet wurden. Ein systematisches Verständnis der engen Verknüpfung zwischen Wohnungsfrage und Bodenpolitik fehlte lange Zeit – oder gar immer noch. Stattdessen dominierten kurzfristige Massnahmen wie Kostenmieten, Einschränkungen beim Erwerb von Grundeigentum oder die Forderung nach Vorkaufsrechten. Übergeordnete Themen wie die langfristige Angebotssteuerung, die Wechselwirkungen zwischen den Teilmärkten oder die nachhaltige Entwicklung des Gebäudeparks blieben im Hintergrund. Besonders deutlich wird diese Problematik bei den Mieterschutzinitiativen, die ausnahmslos von der Mieterseite lanciert wurden. Der Wohnungsbau in der Schweiz wird jedoch in hohem Masse von privaten und institutionellen Bauträgern getragen, die auf Renditen angewiesen sind. Regulierungsansätze zugunsten der Mieterschaft – etwa Kostenmieten oder die Förderung preisgünstigen Wohnraums – geraten unter den aktuellen Bedingungen daher regelmässig in Konflikt mit den Investitionsinteressen dieser Akteure. Eine deutliche Einschränkung der Gewinnperspektiven birgt das Risiko sinkender Neubautätigkeit und damit einer Gefährdung der Wohnraumversorgung. Das eigentliche Kernproblem liegt jedoch in den Bodenpreisen: Solange diese unreguliert bleiben, verstärken sie die Renditeorientierung zusätzlich. Wäre beispielsweise in der Bau- und Zonenordnung verbindlich verankert, dass ein bestimmter Anteil preisgünstiger Wohnraum zu erstellen ist, könnten Investoren diese Vorgaben von Beginn an in ihre Kalkulation einpreisen und entsprechend umsetzen. Auf diese Weise liesse sich der Zielkonflikt zwischen Renditeinteressen und sozialer Wohnraumversorgung zumindest teilweise entschärfen. Damit zeigt sich: Die Frage nach

bezahlbarem Wohnraum kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss stets auch das Angebot und die Investitionsanreize berücksichtigen. Angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums gewinnt dieser Zielkonflikt zusätzlich an Gewicht.

Auch aktuelle Entwicklungen verdeutlichen die Kontinuität der historischen Argumentationslinien. Die derzeit auf Bundesebene lancierte Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)», die sich aktuell im Sammelstadium befindet (vgl. Anhang 3), knüpft erneut an frühere Ansätze an. Sie nimmt mit Art. 109 Abs. 1bis BV Elemente von Art. 269 OR in die BV auf und sieht mit Art. 109 Abs. 1ter BV eine echte Neuerung im Privatrecht vor. Ein zentrales Anliegen bleibt auch hier die Einführung der Kostenmiete. Parallel dazu wird das Thema Vorkaufsrecht erneut diskutiert – etwa im Kanton Zürich mit der Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» (vgl. Anhang 1), die zur Abstimmung bereitsteht. Darüber hinaus wird im September 2025 auf Bundesebene die Abschaffung des Eigenmietwertes zur Abstimmung gelangen («Bundesbeschluss über die kantonale Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften»). Dies verdeutlicht, dass wohnpolitische Forderungen bis heute auf denselben Instrumenten beruhen wie frühere Volksinitiativen. Allerdings führen diese nicht automatisch zu tieferen Mieten, insbesondere im Neubau. Vielmehr verstärken sie oft die Differenz zwischen Alt- und Neubauten und bleiben damit vor allem symptombezogen. Die Hypothesenprüfung hat zudem gezeigt, dass die Lancierung wohnpolitischer Volksinitiativen eng mit gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen verbunden ist. Zahlreiche Vorstösse entstanden in Phasen überdurchschnittlicher Inflation und Zuwanderung, was den verstärkenden Einfluss wirtschaftlicher Spannungen verdeutlicht. Auch demografische Faktoren wie starkes Bevölkerungswachstum oder die Zunahme kleiner Haushalte lassen sich mit der Entstehung von Volksinitiativen verknüpfen. Dennoch zeigen Gegenbeispiele, dass kein einzelner Faktor die Erklärungskraft allein trägt. Vielmehr ergibt sich das Zustandekommen von Volksinitiativen aus einem komplexen Zusammenspiel politischer, wirtschaftlicher und sozialer Einflüsse. Insgesamt bleibt das Thema Wohnen eine dauerhafte Herausforderung, die auch künftig die politische Agenda prägen wird – insbesondere angesichts historisch tiefer Leerstandsquoten. Das anhaltende Bevölkerungswachstum verstärkt den Druck ebenso wie mögliche Phasen wirtschaftlicher Instabilität. Historische Erfahrungen legen nahe, dass in solchen Situationen erneut vermehrt wohnpolitische Vorstösse zu erwarten sind. Die jüngst lancierten Vorstösse in Stadt und Kanton Zürich (vgl. Anhang 1) deuten zudem auf eine hohe politische Dynamik auf regionaler Ebene hin, wo gezieltere und schnellere Umsetzungen möglich erscheinen als auf Bundesebene. Zugleich zeigt die Analyse, dass wiederkehrende Debatten ohne strukturelle

Reformen kaum an Wirkungskraft verlieren. Nachhaltige Lösungsansätze dürften daher vor allem an den Wurzeln ansetzen: an einer verbesserten Raumplanung, Anpassung der Baugesetze und an der Einbindung aller relevanten Akteure. Denn günstige Mieten ohne ausreichende Bautätigkeit bringen keinen nachhaltigen Effekt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob Boden in der Schweiz aufgrund seiner Funktion als sicherer Hafen für Kapital nicht in erster Linie renditeorientiert genutzt wird, anstatt vorrangig dem effektiven Wohnraumbedarf zu entsprechen. Unstrittig ist, dass Handlungsbedarf besteht. Eine wirksame Lösung bestünde darin, die Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum oder spezifischer Nutzungen verbindlich in der Bau- und Zonenordnung auf kantonaler bzw. Gemeindeebene zu verankern. Könnten Investoren diese Auflagen von Beginn an in ihre Kalkulation einpreisen, würden sich die Bodenpreise automatisch anpassen und der Anteil an preisgünstigem Wohnraum tatsächlich realisieren lassen. Erfolgt die Verpflichtung hingegen nur in Ausnahmefällen – etwa bei zusätzlicher Ausnützung, die sich wirtschaftlich oft nicht lohnt –, bleibt der Effekt aus und die Preise steigen weiter.

6.2 Diskussion

Die gewählte Fragestellung erwies sich als tragfähig, da sie historische Muster und wiederkehrende Strukturen wohnpolitischer Volksinitiativen sichtbar machte. Gleichwohl sind die aktuellen wohnungspolitischen Debatten trotz aller Kontinuitäten nicht vollständig mit früheren Entwicklungen deckungsgleich. Neue gesellschaftliche und ökonomische Rahmenbedingungen – etwa veränderte Finanzierungsstrukturen oder gestiegene ökologische Anforderungen – eröffnen zusätzliche Dimensionen, die durch den historischen Rückblick nur begrenzt erfasst werden können. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist zudem dadurch eingeschränkt, dass sämtliche untersuchten Volksinitiativen – mit Ausnahme der Zweitwohnungsinitiative – an der Urne scheiterten und ihre tatsächliche Wirkung somit nicht empirisch beobachtet werden konnte. Auch die Beschränkung auf die Bundesebene reduzierte die Generalisierbarkeit der Befunde, da kantonale Besonderheiten unberücksichtigt blieben. Dennoch liefern die identifizierten Muster wertvolle Hinweise auf übergeordnete Zusammenhänge. Hinsichtlich der Methodik bot die historische Kontextanalyse zwar einen vertieften Einblick in zeitgenössische Argumentationen und Problemlagen, verzichtete jedoch bewusst auf eine Ex-post-Bewertung. Dadurch konnten Vergleiche mit heutigem Wissen nicht gezogen werden. Ebenso begrenzte der ausschliesslich qualitative Zugang ohne quantitative Verfahren die Tiefe der Ergebnisse, ermöglichte dafür aber eine klare Fokussierung des Untersuchungsumfangs. Darüber hinaus ist kritisch anzumerken, dass einzelne methodische Ansätze nur in Grundzügen verfolgt werden konnten. So wurde das 4-Quadranten-Modell eingesetzt, um die

Volksinitiativen dort einzuordnen, wo sie primär gewirkt hätten. Eine umfassendere Analyse hätte jedoch auch die indirekten Auswirkungen auf die übrigen Teilmärkte berücksichtigen können – ein Thema, das für sich genommen den Umfang einer eigenständigen Arbeit hätte ausfüllen können. Ähnliches gilt für die Volksinitiativen selbst wie auch für die jeweiligen Gegenvorschläge: Jede dieser Vorlagen hätte für sich genommen eine detaillierte Untersuchung verdient. Auch die Fülle an Informationen erforderte eine starke Verdichtung, sodass nicht alle Facetten im Detail beleuchtet werden konnten. Insgesamt konnte die Arbeit trotz dieser Einschränkungen einen Beitrag zum Verständnis wohnpolitischer Volksinitiativen leisten, zugleich aber auch die Grenzen von Fragestellung, Aussagekraft und Methode transparent machen.

6.3 Ausblick

Auf den gewonnenen Erkenntnissen aufbauend eröffnen sich mehrere weiterführende Fragestellungen für zukünftige Forschungen. Ein erster Ansatzpunkt liegt in der Analyse von Folgegesetzen gescheiterter Volksinitiativen. Nicht selten wurden zwar Volksinitiativen an der Urne abgelehnt, ihre Anliegen fanden jedoch später Eingang in Gesetzesrevisionen oder staatliche Programme. Eine systematische Untersuchung dieser Prozesse könnte aufzeigen, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen die direkte Demokratie indirekt Wirkung entfaltet. Ebenfalls lohnend wäre eine detaillierte Betrachtung des Abstimmungsverhaltens. Die Frage, welche Bevölkerungsgruppen eine Volksinitiative unterstützten oder ablehnten und welche Argumente dabei ausschlaggebend waren, könnte helfen, die sozialen und regionalen Bruchlinien im wohnungspolitischen Diskurs genauer zu verstehen. Auch eine stärkere Berücksichtigung der politischen Akteure erscheint aufschlussreich: Welche Parteien, Verbände oder Interessengruppen trugen die Volksinitiativen, welche Gegnerschaften formierten sich und wie beeinflusste dies den politischen Diskurs? Eine solche Akteursanalyse würde die strategische Dimension der direkten Demokratie stärker in den Blick rücken. Darüber hinaus könnte ein Vergleich mit zeitgleich lancierten städtischen und kantonalen Volksinitiativen neue Erkenntnisse liefern, da diese oftmals näher an konkreten Problemlagen ansetzten und andere Dynamiken aufwiesen als nationale Vorlagen. Ebenso wäre eine systematische Analyse der direkten und indirekten Gegenvorschläge zu den untersuchten Volksinitiativen aufschlussreich: Sie könnten zeigen, welche Anliegen von der Politik aufgenommen und in abgeschwächter Form umgesetzt wurden und wo Bruchlinien zwischen Volksinitiative und institutioneller Politik verliefen. Ein weiterer Zugang bestünde darin, die untersuchten Volksinitiativen retrospektiv aus heutiger Perspektive zu bewerten. Während sich die vorliegende Arbeit bewusst auf zeitgenössische Quellen stützte, könnte eine nachträgliche

Analyse prüfen, inwiefern sich damalige Prognosen bestätigt oder widerlegt haben. Schliesslich könnte ein internationaler Vergleich zusätzliche Erkenntnisse liefern. Wohnungspolitische Herausforderungen sind keineswegs auf die Schweiz beschränkt. Ein Abgleich mit Ländern, die ebenfalls direktdemokratische Instrumente kennen, könnte Gemeinsamkeiten und Besonderheiten der schweizerischen Entwicklung herausarbeiten. Eine solche Erweiterung der Perspektive würde dazu beitragen, die Rolle der direkten Demokratie bei der Bewältigung komplexer gesellschaftlicher Herausforderungen differenzierter zu verstehen.

Literaturverzeichnis

Baertschi, C. (2010, April 27). *Karl Schweri*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/032400/2010-04-27/

Bananomi Feuz, A. (2012, Mai 1). *Die Stabilisierungspolitik des Bundes 2008-2010: Warum die Schweiz die Krise rasch bewältigt hat*. Die Volkswirtschaft: Plattform für Wirtschaftspolitik. Gefunden unter https://dievolkswirtschaft.ch/de/2012/05/feuz/

Beer, U., Bernath, M., Brändli, D., & Müller, E. (2025). *Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» und Teilrevision des Mietrechts (99.076).* Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/prozesse/24091

Bickel, W. (1973). *Die Volkswirtschaft der Schweiz: Entwicklung und Struktur*. Aarau: Sauerländer.

Brändli, D. (2025). *Dossier: Parlamentarische Vorstösse zur Abschaffung des Eigenmietwerts (1992-2024).* Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/dossiers/613-dossier-vorstosse-zur-abschaffung-des-eigenmietwerts-1992-2024

Bundesamt für Justiz BJ. (2024, November 27). *Lösung der Jurafrage*. Gefunden unter https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/juradossier.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2021). *Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen 2020—2050* (Statistik der Schweiz). Schweizerische Eidgenossenschaft. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.16364918.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2024a). *Belegungsdichte*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/belegungsdichte.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2024b). *Stand und Entwicklung: Geschlecht, Alter, Zivilstand, Bevölkerungsentwicklung, räumliche Verteilung*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2024c, April 23). *Wohnbevölkerung seit 1920—1920-2022*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/31626730

Bundesamt für Statistik BFS. (2024d, Juni 5). *Bevölkerungswachstum und -bestand*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung.assetdetail.32229775.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2024e, Juli 12). *Daten der Eidgenössischen Volkszählungen ab 1850 nach Gemeinden (CSV-Datensatz)1850-2020 | Tabelle*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/32067220

Bundesamt für Statistik BFS. (2024f, September 10). *Leer stehende Wohnungen sowie Leerwohnungsziffer in den Agglomerationen der fünf grössten Städte, Entwicklung—2003-2024 | Tabelle*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/32406431

Bundesamt für Statistik BFS. (2024g, September 26). *Alterquotient: Altersmasszahlen der ständigen Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeitskategorie und Geschlecht, 1999-2023*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/32374809

Bundesamt für Statistik BFS. (2024h, September 26). *Bevölkerungsdaten im Zeitvergleich, 1950-2023 | Tabelle*. Gefunden unter

https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.32374798.html

Bundesamt für Statistik BFS. (2025a, April 15). *Alterspyramide der Schweiz, 1860-2055*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/34687301

Bundesamt für Statistik BFS. (2025b, August 4). *Landesindex der Konsumentenpreise 1914-2025*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/schweizerische-preisindizes-1914-2014.assetdetail.36093105.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_a). *Alter*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/alter.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_b). *Bodennutzung, -bedeckung*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/raum-umwelt/bodennutzung-bedeckung.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_c). *Geburtenhäufigkeit*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/geburten-todesfaelle/fruchtbarkeit.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_d). *Leerwohnungen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_e). *Mieter / Eigentümer*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_f). *Mietwohnungen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html

Bundesamt für Statistik BFS. (ohne Datum_g). *Wohnungsgrösse*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2025, Juni 2). *Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz*. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/de/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz

Bundeskanzlei BK. (1984). Eidgenössische Volksabstimmung vom 20. Mai 1984 - Erläuterungen des Bundesrates. *Abstimmungsheft A22986*, S. 1–16. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/abstimmungsbuechlein.html

Bundeskanzlei BK. (1999). Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 - Erläuterung des Bundesrates. *Abstimmungsheft*, S. 1–32. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/abstimmungsbuechlein.html

Bundeskanzlei BK. (2003). Eidgenössische Volksabstimmung vom 18.05.2003 - Erläuterung des Bundesrates. *Abstimmungsheft*, S. 1–56. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/abstimmungsbuechlein.html

Bundeskanzlei BK. (2012). Volksabstimmung vom 11. März 2012 - Erläuterungen des Bundesrates. *Abstimmungsheft*, S. 1–56. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/abstimmungsbuechlein.html

Bundeskanzlei BK. (2020). Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 - Erläuterungen des Bunderates. *Abstimmungsheft*, S. 1–32. Gefunden unter

https://www.bk.admin.ch/bk/de/home/dokumentation/abstimmungsbuechlein.html

Bundeskanzlei BK. (2025a, Juli 4). *Eidgenössische Volksinitiative «Schutz der Mieter und Konsumenten (Weiterführung der Preiskontrolle)»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis66.html

Bundeskanzlei BK. (2025b, Juli 8). *Eidgenössische Volksinitiative «Bodenspekulation»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis87.html

Bundeskanzlei BK. (2025c, Juli 8). *Eidgenössische Volksinitiative «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis91.html

Bundeskanzlei BK. (2025d, Juli 11). *Dringliche Bundesbeschlüsse ohne Verfassungsgrundlage (nach Art. 89bis Abs. 3 aBV)*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vr/vor_2_2_6_5_02.html

Bundeskanzlei BK. (2025e, Juli 11). «*Eidgenössische Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation*». Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis158.html

Bundeskanzlei BK. (2025f, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «Förderung des Wohnungsbaus»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis100.html

Bundeskanzlei BK. (2025g, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis109.html

Bundeskanzlei BK. (2025h, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «für Mieterschutz»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis149.html

Bundeskanzlei BK. (2025i, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «gegen den Ausverkauf der Heimat»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis134.html

Bundeskanzlei BK. (2025j, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «Überfremdung»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis93t.html

Bundeskanzlei BK. (2025k, Juli 11). *Eidgenössische Volksinitiative «Wohneigentum für alle»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis239.html

Bundeskanzlei BK. (2025l, Juli 11). *Volksabstimmung vom 05.03.1972*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/19720305/index.html

Bundeskanzlei BK. (2025m, Juli 11). *Volksabstimmung vom 07.02.1971*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/19710207/index.html

Bundeskanzlei BK. (2025n, Juli 23). *Eidgenössische Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis264.html

Bundeskanzlei BK. (2025o, Juli 24). *Eidgenössische Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis345.html

Bundeskanzlei BK. (2025p, Juli 24). *Vorlage Nr. 218 Übersicht: Volksabstimmung vom 14.09.1969*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/19690914/det218.html

Bundeskanzlei BK. (2025q, Juli 25). *Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis463.html

Bundeskanzlei BK. (2025r, Juli 31). *Chronologie Volksinitiativen*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis_2_2_5_1.html

Bundeskanzlei BK. (2025s, August 13). *Eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)»*. Gefunden unter https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis573.html

Das Schweizer Parlament. (2012). *08.073 Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen. Volksinitiative ARGUMENTARIEN CONTRA*.

Das Schweizer Parlament. (ohne Datum). *Volksinitiativen*. Gefunden unter https://www.parlament.ch/de/%C3%BCber-das-parlament/parlamentsportraet/stellung-der-bundesversammlung/das-volk-und-die-bundesversammlung/volksinitiativen

Degen, B. (2013, Dezember 9). *Arbeitslosigkeit*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/articles/013924/2013-12-09/

Die Abstimmungen vom 5. März. (1972a, Februar 22). *Neue Zürcher Zeitung*, S. 20. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=NZZ19720222-01.2.28.10

Ehinger, P. (ohne Datum). *Année politique Suisse 1972—Infrastruktur und Lebensraum / Boden- und Wirtschaft*. Wohnungsbau und Mietwesen. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/APS/de/APS_1972/APS1972_I_6_c_2_print.html

Eidgenössisches Statistisches Amt. (1970). *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1970 (78. Jahrgang)*. Basel: Birkhäuser. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/asset/de/346209

Eisenhut, P., & Sturm, J.-E. (2024). *Aktuelle Volkswirtschaftslehre 2024/2025* (Ausgabe 2024/2025). Ennenda: Somedia.

Fahrländer, S. S., & Kloess, S. (2024). *Grundlagen der Immobilienökonomie: Bd. Lehrbuch in 2 Bänden 2., erweiterte Auflage* (2., erweiterte Auflage). St. Gallen: Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

Gerber, M. (2012, März 11). *Volksinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» (08.073)*. Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/prozesse/24579

Gisler-Jauch, R. (2015, Januar 21). *Automobil*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/013901/2015-01-21/

Häfelin, U., Haller, W., Keller, H., & Thurnherr, D. (2024). *Schweizerisches Bundesstaatsrecht* (11., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage). Zürich und Genf: Schulthess.

Heiniger, M. (2006, Dezember 7). *Einwanderung*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007991/2006-12-07/

Helvetia Nostra | Fondation Franz Weber. (2023, Juni 21). Gefunden unter https://www.ffw.ch/de/helvetia-nostra/?cn-reloaded=1

Hertig, H.-P. (2025). *Dossier: Mietzinse: Bestimmung der Missbräuchlichkeit und Anfechtung*. Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/dossiers/748-dossier-definition-des-loyers-abusifs

HEV Kanton Zürich. (2025, Mai 19). *HEV Kanton Zürich erfreut über Ablehnung des staatlichen „Vorkaufsrechts light“*. Gefunden unter https://www.hev-zh.ch/news/detail/19052025-hev-kanton-zuerich-erfreut-ueber-ablehnung-des-staatlichen-vorkaufsrechts-light

Holenstein, A., Kury, P., & Schulz, K. (2020). *Schweizer Migrationsgeschichte: Von den Anfängen bis zur Gegenwart* (2. Auflage). Baden: Hier und Jetzt.

Höpflinger, F., & Van Wezemael, J. (2014). *Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends*. Zürich und Genf: Seismo.

Jede Teuerung ist kalter Lohnabbau! (1955, März 9). *Die Tat*, S. 8. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=DTT19550309-01.2.50&e=-------de-20--1--img-txIN--------0-----

Kleinewefers, H., Pfister, R., & Gruber, W. (1993). *Die schweizerische Volkswirtschaft: Eine problemorientierte Einführung in die Volkswirtschaftslehre* (4., vollst. neu bearb. Aufl). Frauenfeld: Huber.

Kleps, K. (1969). *Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz: Grundlagen und Grundzüge einer rationalen wohnungsmarktpolitischen Konzeption* (Bd. 9). Bern und Stuttgart: Paul Haupt.

Ludi, R. (2021, März 1). *Menschenrechte ja, aber...* Blog. Schweizerisches Nationalmuseum. Gefunden unter https://blog.nationalmuseum.ch/2021/03/frauen-und-das-menschenrecht/

Lüscher, M. (2015, November 17). Die Schweizer Immobilienblase der Neunzigerjahre. *Finanz und Wirtschaft online*. Gefunden unter https://www.fuw.ch/article/die-schweizer-immobilienblase-der-neunzigerjahre

Mieterinnen- und Mieterverband. (2020, Februar 9). *Die Städte verlangen mehr bezahlbare Wohnungen*. Gefunden unter https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/2020-news/Die-St%C3%A4dte-verlangen-mehr-bezahlbare-Wohnungen0.html

Moser, C. (1988). *Infrastruktur und Lebensraum: Boden- und Wohnwirtschaft*. Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/APS/de/APS_1988/APS1988_I_6_c.html

Nagy-Braun, G., Kopp, P. F., Zangger, A., & Kurz, D. (2015, Februar 3). *Wohnen*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016229/2015-02-03/

Papadopoulos, Y., Sciarini, P., Vatter, A., Häusermann, S., Emmenegger, P., & Fossati, F. (Hrsg.). (2022). *Handbuch der Schweizer Politik: = Manuel de la politique suisse* (7., komplett überarbeitete und erweiterte Auflage). Basel: NZZ Libro.

Sandmeier, S. (2020, Oktober 6). *Nationalstrassen*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007960/2020-10-06/

Schläpfer, J., & Truffer, M. (2025, Januar 21). Wirkung eines Mietpreisdeckels auf die Neubautätigkeit: Empirische Evidenz aus dem Kanton Basel-Stadt. In *Wüest Partner Blog*. Gefunden unter https://www.wuestpartner.com/ch-de/2025/01/21/wirkung-eines-mietpreisdeckels-auf-die-neubautaetigkeit/

Schützt Eure Familien! (1955a, März 10). *Berner Tagwacht*, S. 1. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=TGW19550310-01.2.5

Schweizer Radio und Fernsehen SRF (Regisseur). (1984, Mai 15). Initiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» [Broadcast]. In *CH-Magazin*. Gefunden unter https://www.srf.ch/play/tv/ch-magazin/video/initiative-gegen-den-ausverkauf-der-heimat?urn=urn:srf:video:3e8e8a44-c339-4d16-af8b-7613bbbc920a

Schweizerische Eidgenossenschaft. (2011, Mai 25). *Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU: Voraussetzungen zur Anwendung der Ventilklausel nicht vorhanden*. News Service Bund: Das Portal der Schweizer Regierung. Gefunden unter https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=39321

Schweizerische Eidgenossenschaft. (2024a, April 24). *Föderalismus*. Gefunden unter https://www.aboutswitzerland.eda.admin.ch/de/foederalismus

Schweizerische Eidgenossenschaft. (2024b, November 6). *Bevölkerung*. Gefunden unter https://www.aboutswitzerland.eda.admin.ch/de/bevoelkerung

Schweizerische Eidgenossenschaft. (ohne Datum). *Die Initiative*. Gefunden unter https://www.ch.ch/de/politisches-system/politische-rechte/initiativen/was-ist-eine-eidgenossische-volksinitiative/#was-ist-eine-eidgenossische-volksinitiative

Schweizerische Nationalbank SNB. (1980). *73. Geschäftsbericht 1980* (Geschäftsbericht No. 73.; S. 1–99). Schweizerische Nationalbank. Gefunden unter https://www.snb.ch/de/news-publications/annual-report/annual-report-1907-1995~page-1=2~

Schweizerische Nationalbank SNB. (1981). *74. Geschäftsbericht 1981* (Geschäftsbericht No. 74.; S. 1–91). Schweizerische Nationalbank. Gefunden unter https://www.snb.ch/de/news-publications/annual-report/annual-report-1907-1995

Schweizerische Nationalbank SNB. (1998). *90. Geschäftsbericht 1997* (Geschäftsbericht No. 90.; S. 1–108). Schweizerische Nationalbank. Gefunden unter https://www.snb.ch/de/publications/communication/annual-report/annrep_1997_komplett

Schweizerische Nationalbank SNB. (2014, Dezember 18). *Nationalbank führt Negativzinsen ein*. Gefunden unter https://www.snb.ch/de/publications/communication/press-releases/2014/pre_20141218

Schweizerische Nationalbank SNB. (2016). *108. Geschäftsbericht 2015* (Geschäftsbericht No. 108.; S. 1–220). Schweizerische Nationalbank. Gefunden unter https://www.snb.ch/de/publications/communication/annual-report/annrep_2015_komplett

Schweizerische Nationalbank SNB. (ohne Datum). *Datenportal der Schweizerischen Nationalbank*. Zinssätze von neuen Kreditabschlüssen – nach Produkten und Laufzeiten. Gefunden unter https://data.snb.ch/de/topics/ziredev/cube/zikredlauf?fromDate=2010-01&toDate=2015-09&dimSel=D1(L1015J)

Schweizerisches Aktionskomitee gegen die Denner-Initiative. (1972b, Februar 18). *Neue Zürcher Zeitung*, S. 39. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=NZZ19720218-01.2.54.1

Seitz, W. (1984). *Infrastruktur und Lebensraum: Boden- und Wohnwirtschaft*. Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/APS/de/APS_1984/APS1984_I_6_c.html

Skenderovic, D. (2015, Mai 5). *Fremdenfeindlichkeit*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016529/2015-05-05/

Stalder, H. (2020, Januar 29). «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Die Initiative auf einen Blick. *Neue Zürcher Zeitung online*. Gefunden unter https://www.nzz.ch/schweiz/mehr-bezahlbare-wohnungen-die-initiative-auf-einen-blick-ld.1524177#subtitle-der-parolenspiegel-second

Thalmann, P., Kurz, D., & Maurer, R. (2015, Januar 11). *Wohnungsbau*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/013916/2015-01-11/

von Allmen, U. (1983). *Infrastruktur und Lebensraum: Boden- und Wohnwirtschaft*. Année Politique Suisse Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. Gefunden unter https://anneepolitique.swiss/APS/de/APS_1983/APS1983_I_6_c.html#fn18

Wanner, P. (2001). *Einwanderung in die Schweiz: Demografische Situation und Auswirkungen*. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.

Weibel, A. (2017, März 20). *Schweizer Demokraten (SD)*. Historisches Lexikon der Schweiz HLS. Gefunden unter https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/017409/2017-03-20/

Weinert, R., & Dubois, C. (2023, August 3). *Wie hoch muss der Leerstand sein, damit Mieten und Preise stabil sind?* In *Wüest Partner Blog*. Gefunden unter https://www.wuestpartner.com/ch-de/2023/08/03/wie-hoch-muss-der-leerstand-sein-damit-mieten-und-preise-stabil-sind-2/

Wüest Partner. (2016). *Immo-Monitoring 2017 I 1 Herbstausgabe* (S. 1–201). Gefunden unter https://www.wuest.io/immo-monitoring/#/articles/317

Wüest Partner. (2024). *Wirkung wohnungspolitischer Massnahmen* (S. 1–89) [Auftragsstudie für die Volkswirtschaftsdirektion und die Baudirektion des Kantons Zürich].

Wüest Partner. (ohne Datum). *Immobilienpreisindizes ab 1970*. Zürich: Autor

Zeitgenössisch Eidgenössisches: Nicht Schwarzpeter sein! (1955b, März 11). *Berner Tagwacht*, S. 1. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=TGW19550311-01.2.2

Zum eidgenössischen Urnengang vom 13. März. (1955, März 7). *Der Bund*, S. 3. Gefunden unter https://www.e-newspaperarchives.ch/?a=d&d=DBB19550307-02.2.30.1

Rechtsquellen / Rechtsmaterialien

Gesetze

aBV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983; SR 211.412.41
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991; SR 211.412.11
BPR	Bundesgesetz über die politischen Rechte vom 17. Dezember 1976; SR 161.1
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999; SR 101
DBG	Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990; SR 642.11
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911; SR 220
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; SR 700
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974; SR 843
WFG	Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003; SR 842
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907; SR 210

Amtliches Bulletin der Bundesversammlung

AB 1966 III NR 498	Vormittagssitzung vom 27. und 28. September 1966. 9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.
AB 1966 III NR 522	Vormittagssitzung vom 28. September 1966. 9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.
AB 1966 IV NR 689	Vormittagssitzung vom 9. Dezember 1966. 9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.

AB 1966 IV SR 311	Vormittagssitzung vom 30. November 1966. 9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.
AB 1966 IV SR 332	Vormittagssitzung vom 9. Dezember 1966. 9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.
AB 1969 IV NR 904	9473. Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Bericht des Bundesrates.
AB 1970 I NR 311	10356. Volksbegehren für das Recht auf Wohnung. Bundesbeschluss.
AB 1970 I SR 115	Nachmittagssitzung vom 18. März 1970. 10356. Volksbegehren für das Recht auf Wohnung. Bericht des Bundesrates.
AB 1970 I SR 139	10356. Volksbegehren für das Recht auf Wohnung. Bericht des Bundesrates.
AB 1976 IV NR 1651	Fünfzehnte Sitzung – Donnerstag, 16. Dezember 1976, Vormittag. 76.063 Mieterschutz. Volksbegehren.
AB 1977 I NR 430	76.063 Mieterschutz. Volksbegehren.
AB 1977 I SR 111	76.063 Mieterschutz. Volksbegehren.
AB 1977 I SR 155	Bundesbeschluss betreffend Verfassungsinitiative. 76.063 Mieterschutz. Volksbegehren.

Amtliche Sammlung des Bundesrechts

AS 1948 8	Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1947 über die Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit.
AS 1958 419	Bundesbeschluss vom 31. Januar 1958 über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues.
AS 1960 993	Bundesbeschluss vom 6. Oktober 1960 über die Erwahrung des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 29. Mai 1960 betreffend den Bundesbeschluss über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen.
AS 1961 203	Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
AS 1962 773	Bundesgesetz vom 23. März 1962 über den Geschäftsverkehr der Bundesversammlung sowie über die Form, die

	Bekanntmachung und das Inkrafttreten ihrer Erlasse (Geschäftsverkehrsgesetz).
AS 1964 1425	Bundesratsbeschluss vom 21. Dezember 1964 über die Erwahrung des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 6. Dezember 1964 betreffend den Bundesbeschluss über die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen.
AS 1966 433	Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues.
AS 1969 1297	Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1969 betreffend die Verlängerung der Bundesbeschlüsse über Mietzinse für Immobilien und über den Aufschub von Umzugsterminen.
AS 1970 1276	Bundesgesetz vom 24. Januar 1970 über die Änderung des Obligationenrechts (Kündigungsbeschränkung im Mietrecht).
AS 1971 1449	Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Währung.
AS 1971 325	Bundesbeschluss vom 16. März 1971 betreffend Erwahrung des Ergebnisses er Volksabstimmung vom 7. Februar 1971 über die Einführung des Frauenstimm- und -wahlrechts in eidgenössischen Angelegenheiten.
AS 1971 961	Bundesbeschluss vom 25. Juni 1971 über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes.
AS 1972 1481	Bundesbeschluss vom 29. Juni 1972 betreffend die Erwahrung des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 5. März 1972 über den Bundesbeschluss betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34^{sexies} über den Wohnungsbau.
AS 1972 1484	Bundesbeschluss vom 29. Juni 1972 über die Erwahrung des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 5. März 1972 zum Bundesbeschluss betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34^{septies} über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und Massnahmen zum Schutze der Mieter.
AS 1972 2994	Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 über die Einschränkung der steuerwirksamen Abschreibungen bei den Einkommenssteuern von Bund, Kantonen und Gemeinden.

AS 1972 3049	Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes.
AS 1972 3059	Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 betreffend Überwachung der Preise, Löhne und Gewinne.
AS 1972 3068	Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1972 über Massnahmen auf dem Gebiete des Kreditwesens.
AS 1975 2552	Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1975 über die Preisüberwachung.
AS 1977 2230	Bundesbeschluss vom 25. März 1977 über die Erhöhung der Unterschriftenzahl für die Verfassungsinitiative (Art. 120 und 121 aBV).
AS 1978 688	Bundesgesetz vom 17. Dezember 1976 über die politischen Rechte (BPR).
AS 1984 1148	Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).
AS 1987 1125	Bundesbeschluss vom 19. Dezember 1986 über das Abstimmungsverfahren bei Volksinitiativen mit Gegenentwurf.
AS 1990 802	Obligationenrecht (Miete und Pacht), Änderung.
AS 1991 1122	Bundesbeschluss vom 5. Oktober 1990 über die Herabsetzung des Stimm- und Wahlrechtsalters auf 18 Jahre.
AS 1994 2379	Verordnung vom 3. Oktober 1994 über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV).
AS 2002 1803	Abkommen zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Gemeinschaft über die gegenseitige Anerkennung von Konformitätsbewertungen (mit Anhängen und Schlussakte).
AS 2003 3543	Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Bundesversammlung (Parlamentsgesetz, ParlG).
AS 2008 195	Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes (Zinssatzverordnung).

Bundesblatt

BBl 1849 I 3	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vom 12. September 1848.
BBl 1874 I 699	Botschaft des Bundesrates an die hohe Bundesversammlung, betreffend die Abstimmung vom 19. April 1874 über die abgeänderte Bundesverfassung. Vom 20. Mai 1874.
BBl 1891 IV 1	Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die eidgenössische Volksabstimmung vom 5. Juli 1891. Vom 21. Juli 1891.
BBl 1892 I 648	Bundesgesetz über das Verfahren bei Volksbegehren und Abstimmungen betreffend Revision der Bundesverfassung. Vom 27. Januar 1892.
BBl 1952 III 812	Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 23. November 1952 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle und die Brotgetreideversorgung des Landes. Vom 10. Dezember 1952.
BBl 1954 I 477	Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über das Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Konsumenten. Vom 12. März 1954.
BBl 1954 II 169	Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über das Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Konsumenten. Vom 20. Juli 1954.
BBl 1960 II 1261	Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Einführung der Genehmigungspflicht für die Übertragung von Boden an Personen im Ausland. Vom 15. November 1960.
BBl 1963 II 269	Bundesratsbeschluss über das Zustandekommen des Volksbegehrens gegen die Bodenspekulation. Vom 1. August 1963.
BBl 1966 I 878	Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über ein Volksbegehren gegen die Bodenspekulation. Vom 31. Mai 1966.
BBl 1967 II 1154	Bundesratsbeschluss über das Zustandekommen des Volksbegehrens für das Recht auf Wohnung und den Ausbau des Familienschutzes. Vom 2l. November 1967.

BBl 1969 II 1102 Bundesbeschluss betreffend Erwahrung des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 14. September 1969 über die Ergänzung der Bundesverfassung durch die Artikel 22ter und 22^{quater} (Verfassungsrechtliche Ordnung des Bodenrechts).

BBl 1969 II 887 Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über das Volksbegehren für das Recht auf Wohnung und den Ausbau des Familienschutzes. Vom 3. September 1969.

BBl 1971 I 1120 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes. Vom 26. Mai 1971.

BBl 1971 I 1657 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34^{sexies} über die Wohnbauförderung und einen Artikel 34^{septies} über die Allgemeinverbindlicherklärung von Verbandsvereinbarungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens sowie Bericht über das eidgenössische Volksbegehren zur Bildung eines Wohnbaufonds zwecks Förderung des Wohnungsbaues, des Wohnungseigentums und für die Sicherstellung angemessener Wohnungsmietzinse. Vom 30. Juni 1971.

BBl 1971 I 320 Bekanntmachungen der Departemente und Abteilungen.

BBl 1971 II 1972 Bundesbeschluss betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34sexies über den Wohnungsbau und betreffend das Volksbegehren zur Bildung eines Wohnbaufonds (Denner-Initiative). Vom 17. Dezember 1971.

BBl 1972 I 1309 Bericht des Bundesrates an die Bundesversammlung über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 5. März 1972 betreffend das Volksbegehren zur Bildung eines Wohnbaufonds und den Bundesbeschluss über den Wohnungsbau sowie den Bundesbeschluss über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und Massnahmen zum Schutze der Mieter. Vom 25. Mai 1972.

BBl 1973 II 17 Bekanntmachungen der Departemente und Abteilungen.

BBl 1976 II 1345 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz und einen Gegenvorschlag. Vom 2l. Juni 1976.

BBl 1976 II 1562	Bericht über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 13. Juni 1976 (Neukonzeption der Arbeitslosenversicherung). Vom 17. August 1976.
BBl 1976 II 1565	Bundesratsbeschluss über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 13. Juni 1976 (Raumplanungsgesetz; IDA-Darlehen). Vom 17. August 1976.
BBl 1981 III 585	Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» vom 16. September 1981.
BBl 1981 III 712	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1982 II 528	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1983 II 1484	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1985 I 1389	Botschaft zur Volksinitiative «für Mieterschutz», zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts) vom 27. März 1985.
BBl 1986 I 153	Botschaft über die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» vom 16. Dezember 1985.
BBl 1986 II 691	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1994 III 767	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1995 III 803	Botschaft über die Volksinitiative «Wohneigentum für alle» vom 24. Mai 1995.
BBl 1997 IV 448	Bekanntmachungen der Departemente und Ämter.
BBl 1999 9823	Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten».
BBl 2008 1113	Eidgenössische Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!». Zustandekommen.
BBl 2008 8757	Botschaft zur eidgenössischen Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!».
BBl 2016 8357	Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Zustandekommen.
BBl 2018 2213	Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur

Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Anhang

Anhang 1 – Übersicht wohnpolitische Volksinitiativen Kanton und Stadt Zürich ab 2023 (Einreichung)

Anhang 1 bietet eine Übersicht aller wohnpolitischen Volksinitiativen des Kantons sowie der Stadt Zürich seit 2023 (Einreichungsdatum massgebend).

Datum Einreichung	**Volksinitiative**	**Eingereicht von**	**Status**	**Weblink**
Kanton Zürich				
02.03.2023	Kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich»	Initiativkomitee «Mehr bezahlbare Wohnungen»	*Abstimmung am 31.11.2025*	Link
28.09.2023	Kantonale Volksinitiative «für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative)»	Initiativkomitee «Wohnungsinitiative»	*beim Kantonsrat hängig*	Link
02.02.2024	Kantonale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen (Wohnschutz-Initiative)»	Initiativkomitee «Wohnschutz-Initiative»	*beim Kantonsrat hängig*	Link
08.03.2024	Kantonale Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen (Wohneigentums-Initiative)»	Initiativkomitee «Wohneigentums-Initiative»	*beim Kantonsrat hängig*	Link
-	Kantonale Volksinitiative «Recht auf Heimat – Wohnige für eusi Lüüt (Heimatinitative)»	Initiativkomitee Heimatinitiative»	*im Sammelstadium*	Link
Stadt Zürich				
06.03.2024	Städtische Volksinitiative «Ja zu 20 Prozent Alterswohnungen in städtischen Liegenschaften»	SVP Stadt Zürich	*beim Stadtrat hängig*	Link
03.07.2024	Städtische Volksinitiative «Mehr Wohnraum durch Aufstockung – quartierverträglich und nachhaltig»	Initiativkomitee «Mehr Wohnraum durch Aufstockung - quartierverträglich und nachhaltig»	*beim Gemeinderat hängig*	Link
23.10.2024	Städtische Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben»	Initiativkomitee «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben»	*beim Stadtrat hängig*	Link

Tabelle: Wohnpolitische Volksinitiativen Kanton und Stadt Zürich ab 2023.

Anhang 2 – Ablauf und Voraussetzungen Lancierung einer Volksinitiative

Anhang 2 gibt einen Überblick über den Ablauf sowie die aktuellen rechtlichen und formalen Voraussetzungen für die Einreichung von Volksinitiativen auf Bundesebene.

1. Lancierung der Volksinitiative: In einem ersten Schritt wird ein Initiativkomitee gegründet. Dieses muss mindestens aus 7 bzw. maximal 27 Personen, die in der Schweiz stimmberechtigt sind, bestehen (auch Auslandschweizerinnen und Auslandschweizer können Mitglied sein).
2. Anmeldung der Volksinitiative: Information Bundeskanzlei über die geplante Volksinitiative.
3. Verfassen des Volksinitiativtextes: Der Initiativtext kann entweder in Form einer allgemeinen Anregung oder als ausgearbeiteter Entwurf eines Verfassungstextes eingereicht werden (eine Mischform ist unzulässig). Die Einreichung erfolgt bei der Bundeskanzlei. Dabei ist zu beachten, dass die Volksinitiative nicht gegen zwingendes Völkerrecht verstossen und nur einen einzigen Sachbereich betreffen darf (Einheit der Materie). Werden diese Anforderungen nicht eingehalten, kann das Parlament die Volksinitiative für ungültig erklären.
4. Unterschriftenbogen: Erstellung des Unterschriftenbogens mit folgenden Angaben
    a. Titel
    b. Volksinitiativtext
    c. Namen und Adressen aller Komiteemitglieder
    d. Datum Beginn Sammelfrist

    Die Gültigkeit des Unterschriftenbogens wird durch die Bundeskanzlei überprüft.
5. Unterschriften sammeln: Nach Publikation der Volksinitiative im Bundesblatt, kann mit der Unterschriftensammlung begonnen werden. Um eine Volksinitiative der Bundeskanzlei einreichen zu können, gelten folgende Voraussetzungen
    a. 18 Monate Zeit
    b. mind. 100'000 Unterschriften (alle Personen die das Schweizer Stimmrecht haben inkl. Auslandschweizerinnen und Auslandschweizer)
6. Überprüfung der Unterschriften: Um die Unterschriften bei der Bundeskanzlei einreichen zu können, müssen sie zunächst von den Gemeinden überprüft werden. Dabei wird kontrolliert, ob die unterzeichnenden Personen im Stimmregister eingetragen sind und ob Mehrfachunterschriften vorliegen.
7. Einreichung der Volksinitiative: Die Volksinitiative muss spätestens 18 Monate nach der Veröffentlichung im Bundesblatt mit den bescheinigten Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht werden. Diese prüft anschliessend die Gültigkeit der Unterschriften. Wurden mindestens 100'000 gültige und bescheinigte Unterschriften fristgerecht eingereicht, gilt die Volksinitiative als zustande gekommen.
8. Volksabstimmung: Bevor eine Volksinitiative zur Abstimmung gelangt, wird sie zunächst vom Bundesrat und vom Parlament eingehend beraten – ein Prozess, der sich häufig über mehrere Jahre erstreckt. Spätestens ein Jahr nach dem einreichen einer zustande gekommenen Volksinitiative unterbreitet der Bundesrat der Bundesversammlung eine Botschaft sowie den Entwurf eines Bundesbeschlusses zur Stellungnahme der Bundesversammlung (Das Schweizer Parlament, ohne Datum). Kommt es zur Abstimmung und wird die Volksinitiative in der Volksabstimmung sowohl von der Mehrheit der Stimmberechtigten als auch von der Mehrheit Stände

(Kantone) angenommen, führt dies zu einer Änderung der Bundesverfassung (Schweizerische Eidgenossenschaft, ohne Datum). a. Ständemehr: Mehrheit der Kantone, wobei die Kantone Obwalden, Nidwalden, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Appenzell Ausserhoden und Appenzell Innerrhoden je eine halbe Standesstimme haben (vgl. Art. 142 BV). Somit ist für eine Verfassungsänderung die Zustimmung von zwölf Kantonen erforderlich (Häfelin et al., 2024, S. 343).

Tabelle: Ablauf und Voraussetzungen Lancierung einer Volksinitiative.

Anhang 3 – Übersicht wohnpolitische Volksinitiativen auf Bundesebene des 20. und 21. Jahrhundert

Anhang 3 bietet eine Übersicht aller wohnpolitischen Volksinitiativen auf Bundesebene der Schweiz des 20. und 21. Jahrhunderts. Mit «A» gekennzeichnete Volksinitiativen wurden analysiert, mit «B» gekennzeichnete nicht (vgl. Kapitel 1.4). Die jeweiligen Links zur Bundeskanzlei (BK) führen zu den offiziellen Informationsseiten der Volksinitiativen.

Nr.	**Datum**[32]	**Volksinitiative**	**Eingereicht von**	**Abstimmung**	**Web-link**
B1	25.11.1945	«Für die Familie» Abstimmung erfolgte nur über direkten Gegenvorschlag.	Katholisch-Konservative Volkspartei	*Zurückgezogen*	Link
B2	01.10.1950	«Schutz des Bodens und der Arbeit durch Verhinderung der Spekulation»	Schweizer Bauernheimat-Bewegung	Abgelehnt	Link
A1	13.03.1955	«Schutz der Mieter und Konsumenten (Weiterführung der Preiskontrolle)»	Schweizerischer Gewerkschaftsbund	Abgelehnt	Link
A2	02.07.1967	«Bodenspekulation»	Sozialdemokratische Partei und Schweizerischer Gewerkschaftsbund	Abgelehnt	Link
A3	27.09.1970	«Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes»	Aktionskomitee für das Recht auf Wohnung in Lausanne	Abgelehnt	Link
A4	05.03.1972	«Förderung des Wohnungsbaus»	Denner AG	Abgelehnt	Link
B3	1976	«Zur Bekämpfung der Teuerung»	Denner AG	*Zurückgezogen*	Link
B4	1977	«Gegen Teuerung und Inflation»	Partei der Arbeit der Schweiz	*ungültig*	Link
A5	25.09.1977	«Für einen wirksamen Mieterschutz»	Schweizerisches Aktionskomitee für einen wirksamen Mieterschutz	Abgelehnt	Link
B5	1984	«Eigentum für alle»	Unbekannt	*Im Sammelstadium gescheitert*	Link
A6	20.05.1984	«Gegen den Ausverkauf der Heimat»	Nationale Aktion	Abgelehnt	Link
A7	07.12.1986	«Für Mieterschutz» Abstimmung erfolgte nur über direkten Gegenvorschlag.	Schweizerische Mietvereinigung	*Zurückgezogen*	Link

[32] Datum der Abstimmung bzw. – bei zurückgezogenen oder im Sammelstadium gescheiterten Volksinitiativen – Jahr des Rückzugs oder des Scheiterns.

A8	04.12.1988	«Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»	Initiativkomitee: Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation	Abgelehnt	Link
B6	1990	«Hügelstadt Sonnenberg»	Unbekannt	*Im Sammel-stadium gescheitert*	Link
B7	1998	«Grundeigentum geht über in Nutzungs- und Baurecht»	Initiativekomitee «für ein soziales Boden-recht»	*Im Sammel-stadium gescheitert*	Link
A9	07.02.1999	«Wohneigentum für alle»	Schweizer HEV	Abgelehnt	Link
A10	18.05.2003	«Ja zu fairen Mieten»	Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-terverband	Abgelehnt	Link
A11	11.03.2012	«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen»	Helvetia Nostra	**Angenommen**	Link
B8	11.03.2012	«Für ein steuerlich begüns-tigtes Bausparen zum Er-werb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Fi-nanzierung von baulichen Energiespar- und Umwelt-schutzmassnahmen (Bau-spar-Initiative)»	Schweizerische Gesellschaft zur Förderung des Bauspa-rens	Abgelehnt	Link
B9	17.06.2012	«Eigene vier Wände Dank Bausparen»	HEV Schweiz, «Zwillingsinitiative»	Abgelehnt	Link
B10	23.09.2012	«Sicheres Wohnen im Alter»	HEV Schweiz, «Zwillingsinitiative»	Abgelehnt	Link
B11	2013	«Raum für Mensch und Na-tur (Landschaftsinitiative)»	Initiativkomitee Landschaftsinitiative	*Zurück-gezogen*	Link
B12	10.02.2019	«Zersiedlung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Zersiedlungsinitiative)»	Komitee «Zersied-lungsinitiative»	Abgelehnt	Link
B13	16.02.2014	«Gegen die Verbauung unse-rer Landschaft (Landschafts-initiative)»	Komitee «Landschafts-initiative»	*Zurück-gezogen*	Link
A12	09.02.2020	«Mehr bezahlbare Wohnun-gen»	Komitee «Wohn-Initiative»	Abgelehnt	Link
B14	-	«Ja zum Schutz vor miss-bräuchlichen Mieten (Miet-preis-Initiative)»	Initiativkomitee Mietpreis-Initiative	-	Link

Tabelle: Übersicht aller wohnpolitischer Volksinitiativen auf Bundesebene vom 20. und 21. Jahrhundert (Daten: Bundeskanzlei BK (2025r)).

Anhang 4 – Übersicht Abstimmungsergebnisse aller analysierten Volksinitiativen (A1-A12)

Anhang 4 bietet eine Übersicht aller detaillierten Abstimmungsergebnisse der analysierten Volksinitiativen (A1-A12):

Nr.	**Datum**[33]	**Volksinitiative**	**Abstimmung**		**Ergebnis**
			Volk[34]	**Stände**[35]	
A1	13.03.1955	«Schutz der Mieter und Konsumenten (Weiterführung der Preiskontrolle)»	50,2% Ja 48,8% Nein	6 2/2 Ja 13 4/2 Nein	Abgelehnt
		Direkter Gegenentwurf	*40,7% Ja* *57,5% Nein*	*7 3/2 Ja* *12 3/2 Nein*	*Abgelehnt*
A2	02.07.1967	«Bodenspekulation»	32,7% Ja 67,3% Nein	1 Ja 18 6/2 Nein	Abgelehnt
A3	27.09.1970	«Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes»	48,9% Ja 51,1% Nein	7 2/2 Ja 12 4/2 Nein	Abgelehnt
A4	05.03.1972	«Förderung des Wohnungsbaus»	28,9% Ja 67,1% Nein	0 Ja 19 6/2 Nein	Abgelehnt
		Direkter Gegenentwurf	*58,5% Ja* *34,8% Nein*	*18 6/2 Ja* *1 Nein*	*Angenommen*
A5	25.09.1977	«Für einen wirksamen Mieterschutz»	42,2% Ja 55,3% Nein	3 1/2 Ja 16 5/2 Nein	Abgelehnt
		Direkter Gegenentwurf	*41,2% Ja* *50,1% Nein*	*1 2/2 Ja* *18 4/2 Nein*	*Abgelehnt*
A6	20.05.1984	«Gegen den Ausverkauf der Heimat»	48,9% Ja 51,1% Nein	7 3/2 Ja 13 3/2 Nein	Abgelehnt
A7	07.12.1986	«Für Mieterschutz» Abstimmung erfolgte <u>nur</u> über direkten Gegenvorschlag.	-- 64,4% Ja 35,6% Nein	-- 17 3/2 Ja 3 3/2 Nein	*Zurückgezogen* *Angenommen*
A8	04.12.1988	«Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»	30,8% Ja 69,2% Nein	0 Ja 20 6/2 Nein	Abgelehnt
A9	07.02.1999	«Wohneigentum für alle»	41,3% Ja 58,7% Nein	3 Ja 17 6/2 Nein	Abgelehnt
A10	18.05.2003	«Ja zu fairen Mieten»	32,7% Ja 67,3% Nein	1 Ja 19 6/2 Nein	Abgelehnt
A11	11.03.2012	«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen»	50,6% Ja 49,4% Nein	12 3/2 Ja 8 3/2 Nein	**Angenommen**
A12	09.02.2020	«Mehr bezahlbare Wohnungen»	42,9% Ja 57,1% Nein	4 1/2 Ja 16 5/2 Nein	Abgelehnt

Tabelle: Übersicht Abstimmungsergebnisse aller analysierten Volksinitiativen (Daten: Bundeskanzlei BK, (2025r)).

[33] Datum der Abstimmung.

[34] Begründung, warum das Total bei den Volksinitiativen inkl. Gegenvorschlag nicht 100% ergibt: «Es fehlen die Angaben über die gültigen Stimmen ohne Antwort (Stimmen, die einzig den betreffenden Vorschlag [Initiative oder Gegenentwurf] unbeantwortet liessen, nicht aber dessen Alternative. Sie gelten daher nicht als leere Stimmen)» (Bundeskanzlei BK, 2025l).

[35] Ab 1979 waren es insgesamt 20 6/2 Stände im Gegensatz zu vorher 19 6/2 Stände – dies liegt in der Gründung des Kantons Jura im Jahr 1979 begründet (Bundesamt für Justiz BJ, 2024).

Anhang 5 – Zeitstrahl der analysierten Volksinitiativen (A1-A12)

Anhang 5 bietet eine Übersicht aller analysierten Volksinitiativen (A1-A12) im Zeitverlauf. Dargestellt sind jeweils die Jahre vom Sammelbeginn bis zur Abstimmung.

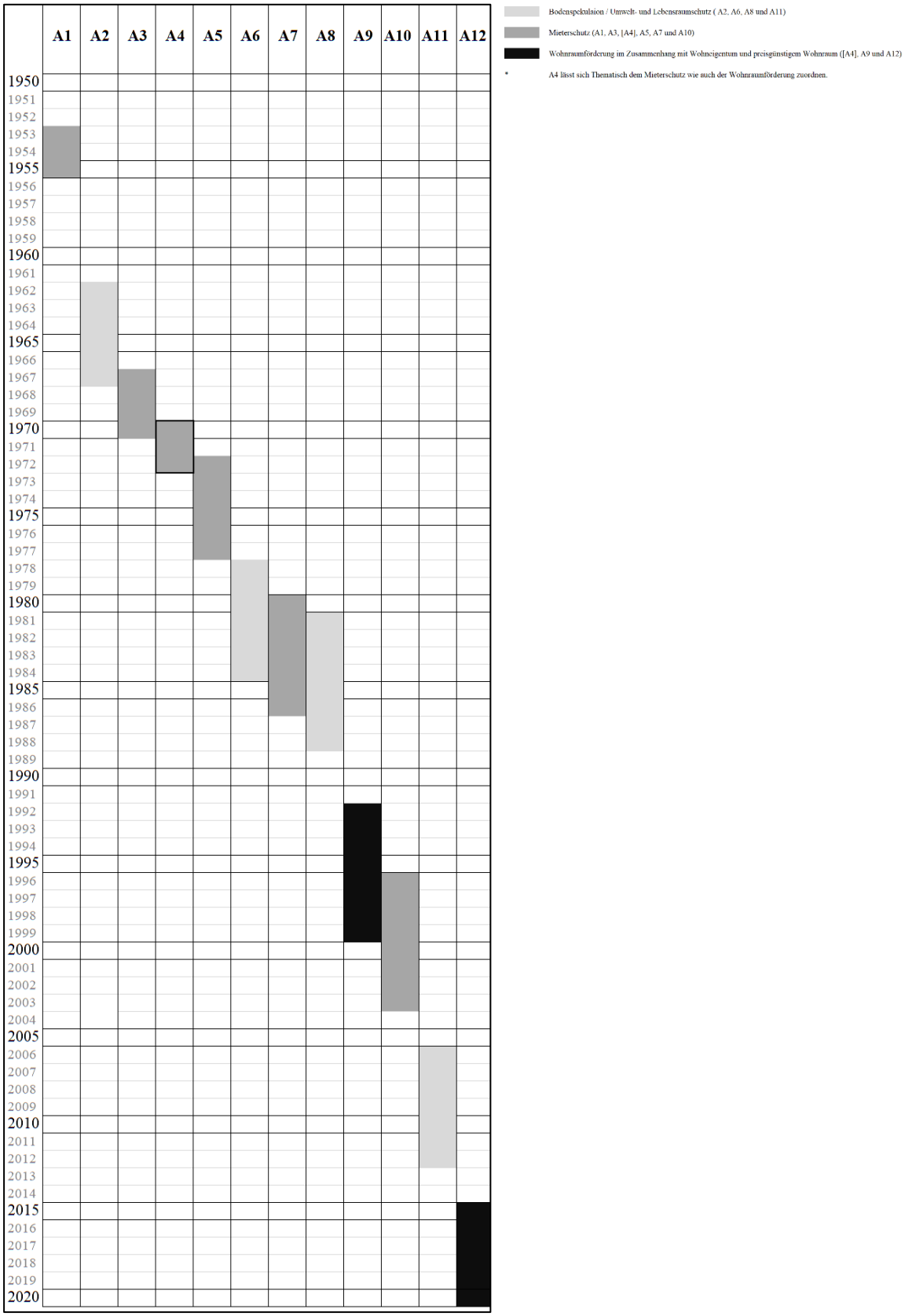


Abbildung: Zeitverlauf analysierter Volksinitiativen (A1-A12).

Anhang 6 – Wortlaute der einzelnen analysierten Volksinitiativen (A1-A12)

Anhang 6 enthält sämtliche Wortlaute der analysierten Volksinitiativen A1-A12 in chronologischer Reihenfolge. Zudem sind die direkten Gegenvorschläge des Bundesrates aufgeführt. Auf die Darstellung der indirekten Gegenvorschläge wird verzichtet.

Anhang 6.1

Volksinitiative «Schutz der Mieter und Konsumenten (Weiterführung der Preiskontrolle)» [A1]
Wortlaut Volksinitiative
«Das Volksbegehren hat folgenden Wortlaut: *Die unterzeichneten stimmberechtigten Schweizerbürger verlangen die Ergänzung der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch folgenden Zusatz:* *Art. 1* *Der Bund trifft im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Massnahmen zur Sicherung der Kaufkraft und zum Schutze gegen die Teuerung.* *Art. 2* *Die Preise und Margen für Waren, industrielle und gewerbliche Leistungen sowie die Miet- und Pachtzinse sind zu überwachen.* *Art. 3* *Treten erhebliche Störungen in den Marktverhältnissen ein oder wird die Preisbildung durch staatliche Schutzmassnahmen beeinflusst, so sind zur Verhinderung unangemessener Preise und Margen von für das Inland bestimmten Waren sowie gewerblichen und industriellen Leistungen Höchstpreisvorschriften zu erlassen und nötigenfalls Preisausgleichsmassnahmen zu treffen.* *Art. 4* *Die Mietzinse der Wohnungen und Geschäftsräume dürfen ohne behördliche Genehmigung nicht über den am 31. Dezember 1953 zulässigen Stand erhöht werden. Von der Mietzinskontrolle ausgenommen sind die nach dem 31. Dezember 1948 bezugsbereit gewordenen Neubauten sowie die möblierten Einzelzimmer und Ferienwohnungen.* *Art. 5* *Die Mietzinse dürfen nicht höher festgesetzt werden, als zur Deckung der normalen Hausbesitzlasten, zu einer angemessenen Verzinsung des in der Liegenschaft investierten Kapitals und der seitherigen wertvermehrenden Verbesserungen erforderlich ist. Dabei sind bei vor dem Jahre 1940 errichteten Bauten der Vorkriegswert, bei später errichteten die brancheüblichen Erstellungskosten einzusetzen.* *Art. 6* *Die Mietzinskontrolle kann schrittweise abgebaut werden, wenn ein nach Wohnungsgrösse und Preislage genügender Leerbestand an Mietobjekten vorhanden ist. Zeitpunkt und Ausmass der Lockerung sind so zu wählen, dass die Lebenshaltungskosten und Einkommensverhältnisse nicht nachteilig beeinflusst werden.* *Art. 7* *Zum Schutze der Mieter ist das Kündigungsrecht einzuschränken.*

Art. 8 *Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bedarf der behördlichen Genehmigung:* *a. wenn der am 31. Dezember 1953 geltende Stand erhöht werden soll;* *b. wenn Grundstücke seit dem 31. Dezember 1953 erstmals verpachtet werden.* *Art. 9* *[1] Der Bundesrat erlässt die erforderlichen Ausführungsvorschriften.* *[2] Die Kantone und Wirtschaftsverbände können zur Mitarbeit herangezogen werden.* *[3] Auf dem Gebiet der Miet- und Pachtzinskontrolle können einzelne Befugnisse an die Kantone übertragen werden.* *Art. 10* *Die vorstehenden Bestimmungen treten am 1. Januar 1955 in Kraft und gelten bis 31. Dezember 1960» (BBl 1954 II 169 S. 169-170).*
Wortlaut direkter Gegenvorschlag Bundesrat
«Der Gegenentwurf der Bundesversammlung, der folgende Fassung hat: *Die Gültigkeitsdauer des Verfassungszusatzes vom 26. September 1952 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle wird bis zum 31. Dezember 1960 verlängert. Der Bundesbeschluss vom 10. Juni 1953 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle bleibt längstens bis zum 31. Dezember 1960 in Kraft. Er kann auf dem Wege der Gesetzgebung abgeändert werden»* (*BBl 1954 II 169 S. 194).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative inkl. direkter Gegenvorschlag A1.

Anhang 6.2

Volksinitiative «Bodenspekulation» [A2]
Wortlaut Volksinitiative
«Der Bundesverfassung wird wie folgt ergänzt: *Art. 31^{sexies}* *1. Der Bund trifft unter Mitwirkung der Kantone Massnahmen zur Verhinderung einer ungerechtfertigten Steigerung der Grundstückpreise, zur Verhütung von Wohnungsnot und zur Förderung einer der Volksgesundheit und der schweizerischen Volkswirtschaft dienenden Landes-, Regional- und Ortsplanung.* *2. Zur Erfüllung dieser Zwecke steht dem Bund und den Kantonen das Recht zu, bei Verkäufen von Grundstücken zwischen Privaten ein Vorkaufsrecht auszuüben, sowie Grundstücke gegen Entschädigung zu enteignen.* *3. Das Nähere bestimmt das Gesetz, das innert drei Jahren nach Annahme dieses Verfassungsartikels zu erlassen ist» (BBl 1966 I 878 S. 878).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A2.

Anhang 6.3

Volksinitiative «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes» [A3]
Wortlaut Volksinitiative
«*I.* Artikel 34^{quinquies}, Absatz 3, der Bundesverfassung wird wie folgt abgeändert: *Die Worte «... und Wohnungs-(wesen)...» werden aufgehoben.* *II.* Die Bundesverfassung wird durch Aufnahme eines neuen Artikels 34^{sexies} ergänzt, mit nachfolgendem Wortlaut: *Der Bund anerkennt das Recht auf Wohnung und trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Familien und Einzelpersonen sich eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung beschaffen können, deren Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigen. Der Vollzug der auf Grund dieses Absatzes ergehenden Gesetze erfolgt unter Mitwirkung der Kantone; private und öffentliche Körperschaften können beigezogen werden.* *Entsteht trotzdem in einem Kanton oder einer Agglomeration ein Mangel an Wohnungen, so trifft der Bund im Einvernehmen mit den betreffenden Kanton die notwendigen, zeitlich begrenzten Massnahmen zum Schutze der Familien und Einzelpersonen vor ungerechtfertigten Mietvertragskündigungen, gegen übersetzte Mietzinsen und gegen alle anderen Missbräuche* *III.* *Die Ausführungsgesetzgebung tritt auf l. Januar 1970 in Kraft» (BBl 1969 II 887 S. 887-888).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A3.

Anhang 6.4

Volksinitiative «Förderung des Wohnungsbaus» [A4]
Wortlaut Volksinitiative
«Die Bundesverfassung wird durch Aufnahme eines neuen Artikel 34^{sexies} ergänzt, mit folgendem Wortlaut: *Artikel 34^{sexies}* *[1] Zum Zwecke der Förderung des Baues und des Eigentums von Wohnungen zu Zinsen, welche der finanziellen Leistungsfähigkeit von Familien und Einzelpersonen angemessen sind, bildet der Bund einen schweizerischen Wohnbaufonds. Der Bundesrat wählt die Mitglieder der Fonds-Verwaltung aus Vertretern der Wirtschaft, der Wohnungseigentümer und der Mieter.* *[2] Dem Wohnbaufonds werden folgende Aufgaben übertragen:* *a. Gewährung von Hypothekardarlehen bis zu 90 Prozent des Verkehrswertes mit Amortisations verpflichtung und zu Zinssätzen je nach Einkommen von 3 Prozent bis höchstens 4 ½ Prozent an natürliche Personen, die eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus für die Führung eines eigenen Haushaltes erwerben. Von der Belehnung ausgeschlossen sind Ferien- und Luxuswohnungen oder -häuser.* *b. Gewährung von Hypothekardarlehen für im Bau befindliche oder projektierte*

Mehrfamilienhäuser bis zu 90 Prozent des Verkehrswertes der Wohnungsanteil mit Amortisationsverpflichtung und zu Zinssätzen, die unter dem marktüblichen Zins liegen, an Grundeigentümer, die sich verpflichten, die Zinsvorteile ihren Mietern zukommen zu lassen.

c. Gewährung von Hypothekardarlehen für Altersheime und -Wohnungen bis zu 90 Prozent des Verkehrswertes mit Amortisationsverpflichtung und zu Zinssätzen von 2 Prozent bis 3 Prozent, soweit solche Überbauungen von Gemeinden oder gemeinnützigen Institutionen erfolgen.

d. Finanzielle Mitwirkung bei Baulanderschliessungen und bei Grossüberbauungen in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsämtern, den kantonalen und kommunalen Behörden.

[3] Der Wohnbaufonds wird geäufnet:

a. durch eine jährliche Abgabe von den eigenen Mitteln einschliesslich Reserven der im Handelsregister eingetragenen natürlichen und juristischen Personen des privaten Rechtes, die ein Handels-, Fabrikations- oder ein anderes nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreiben, soweit das Kapital einschliesslich Reserven den Betrag von Franken 10 Millionen übersteigt, nach einem progressiv wachsenden Tarif von 0,1 Prozent bis l Prozent bis 100 Millionen, von l Prozent bis 1,25 Prozent bis 500 Millionen und von 1,5 Prozent über 500 Millionen Franken;

b. durch eine Exportabgabe bis höchstens 8 Prozent vom Warenwert franko Grenze bei Waren, die aus dem freien inländischen Verkehr ausgeführt werden, und vom Wertzuwachs bei Waren, die im Freipassverkehr im Inland einer Bearbeitung unterzogen worden sind;

c. durch eine jährliche Abgabe für jeden erwerbstätigen Ausländer von höchstens 500 Franken der im Handelsregister eingetragenen natürlichen und juristischen Personen des privaten Rechts, die ein Handels-, Fabrikations- oder anderes nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreiben, soweit sie mehr als 5 Ausländer beschäftigen;

d. durch Beschaffung zusätzlicher Mittel gegen Verpfändung von Schuldbriefen und durch Emission von Wohnbauanleihen bis zur Höhe der eigenen Mittel. Den Wohnbauanleihen ist Priorität vor allen anderen Anleihen einzuräumen.

[4] Der Bund sorgt dafür, dass in erster Linie Haushalte mit kleineren Einkommen in den Genuss der Leistungen des Wohnbaufonds kommen, wobei Familien mit Kindern und Betagte zu bevorzugen sind. Er erlässt Vorschriften, wonach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, auf denen Hypotheken des Wohnbaufonds lasten, nicht anderweitig belastet werden können und der Zwangsverwertung entzogen bleiben. Vorzubehalten sind gesetzliche Bestimmungen über die richterliche Anordnung der Zwangsverwertung in Verbindung mit dem Ausschluss eines Miteigentümers aus der Gemeinschaft beim Stockwerkeigentum sowie die Durchführung der Zwangsverwertung für Forderungen des Wohnbaufonds.

[5] Der Bund kann auf dem Wege der Gesetzgebung Ausnahmen für die teilweise oder gänzliche Befreiung von der Abgabepflicht vorsehen. Im Übrigen ist die Gesetzgebung über die Abgaben so zu gestalten, dass dem Wohnbaufonds ab 1973 jährlich mindestens 1,5 Milliarden Franken zugeführt werden. Vorbehalten bleiben gesetzliche Bestimmungen des Bundes über die vorübergehende Sistierung oder Reduktion der Abgaben für den Fall einer Paritätsänderung des Schweizerfrankens und für Zeiten der Rezession. In diesem Fall sind die fehlenden Beträge aus allgemeinen

Bundesmitteln vorzuschiessen. Sobald die Zuwendungen an den Fonds 15 Milliarden Franken erreicht haben, hört die Abgabepflicht auf. *[6] Der Bund trifft die notwendigen Massnahmen zur Bekämpfung der Spekulation mit den vorn Wohnbaufonds finanzierten Bauten.* *II* *Die Ausführungsgesetzgebung, welche Sache des Bundes ist, soll beförderlich ausgearbeitet werden, so dass sie am l. Januar 1973 in Kraft treten kann»* (*BBl 1971 I 1657 S. 1712-1714*).
Wortlaut direkter Gegenvorschlag Bundesrat betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34sexies über den Wohnungsbau
«Die Bundesverfassung wird wie folgt ergänzt: *Art. 34quinquies Abs. 3* *Aufgehoben* *Art.34sexies* *[1] Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaues sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum. Die Bundesgesetzgebung wird bestimmen, an welche Bedingungen die Hilfe des Bundes zu knüpfen ist.* *[2] Der Bund ist insbesondere befugt:* *a. die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau zu erleichtern;* *b. Bestrebungen auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens zugunsten von Familien, Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten sowie Betagten, Invaliden und Pflegebedürftigen zu unterstützen;* *c. die Wohnungsmarkt- und Bauforschung sowie die Baurationalisierung zu fördern;* *d. die Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau sicherzustellen.* *[3] Der Bund ist befugt, die zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie für die Baurationalisierung nötigen rechtlichen Vorschriften zu erlassen.* *[4] Soweit diese Massnahmen ihrer Natur nach nicht ausschliesslich dem Bund zukommen, sind die Kantone beim Vollzug zur Mitwirkung herbeizuziehen.* *[5] Die Kantone und die interessierten Organisationen sind vor Erlass der Ausführungsgesetze anzuhören»* (*BBl 1972 I 1309 S. 1314-1315*).

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative inkl. direkter Gegenvorschlag A4.

Anhang 6.5

Volksinitiative «Für einen wirksamen Mieterschutz» [A5]
Wortlaut Volksinitiative
«Der zweite Absatz des Artikels 34septies der Bundesverfassung wird ersetzt durch einen neuen Artikel 31sexies; der wie folgt lautet: *[1] Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.* *[2] Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch*

nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn aufgrund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietertrag für eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt. Bei Handänderungen wird der Kaufpreis nur soweit berücksichtigt, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt. *[3] Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten aufgrund der Anlagekosten berechnet. Übersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.* *[4] Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden. Diese Bestimmungen gelten auch bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjekts. Einen besonderen Schutz geniessen die Mieter, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird.* *[5] Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und für Baurechtsverhältnisse.* *[6] Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen» (BBl 1976 II 1345 S. 1345-1346*).
Wortlaut direkter Gegenvorschlag Bundesrat
«Artikel 34^{septies} Absatz 2 der Bundesverfassung soll wie folgt geändert werden: *[2] Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter» (BBl 1976 II 1345 S. 1367)*.

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative inkl. direkter Gegenvorschlag A5.

Anhang 6.6

Volksinitiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» [A6]
Wortlaut Volksinitiative
«Der Bundesverfassung wird wie folgt ergänzt: *Art. 22^{quinquies} (neu)* *[1] Grundeigentum oder andere Rechte, die eine dem Grundeigentümer ähnliche Stellung verschaffen, können grundsätzlich nur erworben werden* *a. von natürlichen Personen, die das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;* *b. von juristischen Personen oder vermögensfähigen Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, sofern ihr Grund- und Fremdkapital zu mindestens 75 Prozent in den Händen von Personen mit Niederlassung und Wohnsitz in der Schweiz liegt.* *[2] a. Ausgenommen von dieser Regelung ist Grundeigentum, das zur Wahrung öffentlicher oder gemeinnütziger Interessen oder als Grundlage für einen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb benötigt wird.* *b. Der Bund kann überdies zur Wahrung der Interessen von gesamtschweizerischer Bedeutung in Einzelfällen Ausnahmebewilligungen erteilen.* *[3] Die Handänderung von Grundeigentum ist zu veröffentlichen, sofern diese unter Beanspruchung der Ausnahmen gemäss Ziffer 2 zustande kommt. Es sind Einsprachemöglichkeiten zu schaffen.* *[4] Der Bund erlässt die Ausführungsgesetzgebung und überwacht den Vollzug.*

Übergangsbestimmung *Die bestehenden Eigentumsverhältnisse werden durch die Neuregelung nicht betroffen»* (*BBl 1981 III 585 S. 595*).

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A6.

Anhang 6.7

Volksinitiative «Für Mieterschutz» [A7] Die Abstimmung erfolgte lediglich über den direkten Gegenvorschlag – die Volksinitiative wurde zurückgezogen.
Wortlaut Volksinitiative
«Der Bundesverfassung wird wie folgt geändert: *Art. 34^{septies} Abs. 2-5* *[2] Der Bund schützt auf dem Wege der Gesetzgebung Wohnungs- und Geschäftsmieter gegen unangemessene Mietzinse und andere unangemessene Forderungen sowie gegen ungerechtfertigte Kündigungen.* *[3] Ungerechtfertigte Kündigungen sind auf Begehren des Mieters aufzuheben.* *[4] Die Kantone bezeichnen die zuständigen Behörden.* *[5] Der Bund schützt entsprechend die Pächter von Immobilien» (BBl 1985 I 1389 S. 1394).*
Wortlaut direkter Gegenvorschlag Bundesrat
«Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert: *Art. 34septies* *[1] Der Bund ist befugt, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen. Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Unwirksamkeit missbräuchlicher Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.* *[2] Der Bund ist befugt, zur Förderung gemeinsamer Regelungen und zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungswesens Vorschriften aufzustellen über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen. Artikel 34ter Absatz 2 der Bundesverfassung ist sinngemäss anwendbar*[36]*«* (*BBl 1985 I 1389 S. 1499-1500*).

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative inkl. direkter Gegenvorschlag A7.

[36] Der Bundesrat ergänzt: «Absatz 2 enthält den unveränderten Text des geltenden Artikels 34^{septies} Absatz l der Bundesverfassung» (*BBl **1985** I 1389 S. 1500*).

Anhang 6.8

Volksinitiative «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» [A8]
Wortlaut Volksinitiative
«Artikel 22ter der Bundesverfassung wird wie folgt geändert: *[1] Eigentum ist gewährleistet.* *[2] Grundstücke dürfen nur zum Eigengebrauch bei nachgewiesenem Bedarf oder zur Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen erworben werden. Der Grundstückerwerb zu Zwecken reiner Kapitalanlage oder zur kurzfristigen Weiterveräusserung ist ausgeschlossen. Handänderungen sind öffentlich bekanntzumachen.* *[3] Nicht als Bauland erschlossene landwirtschaftliche Grundstücke unterliegen einer Preiskontrolle. Der Preis darf den doppelten Ertragswert nicht übersteigen. An diesen Grundstücken kann Eigengebrauch nur geltend machen, wer die landwirtschaftliche Nutzung als Selbstbewirtschafter gewährleistet.* *[4] Bisheriger Absatz 2* *[5] Bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist Entschädigung zu leisten, soweit eine bereits realisierte Nutzung der Sache aufgehoben oder eingeschränkt wird. Bei Enteignung landwirtschaftlicher Grundstücke ist Realersatz zu leisten.* *II* *Artikel 22^{quater} der Bundesverfassung wird durch folgenden Absatz 4 ergänzt:* *[4] Wertsteigerungen von Grundstücken infolge Raumplanungsmassnahmen oder Erschliessungsleistungen des Gemeinwesens werden von den Kantonen abgeschöpft.* *III* *Übergangsbestimmung* *Sofern die Gesetzgebung binnen sechs Jahren seit der Annahme von Artikel 22ter durch Volk und Stände diesen Bestimmungen nicht angepasst ist, werden die ordentlichen Zivilgerichte ermächtigt, diese auf Klage hin unmittelbar anzuwenden. Klageberechtigt werden in diesem Fall auch der Grundbuchverwalter und die Gemeinde am Ort der gelegenen Sache» (BBl 1986 I 153 S. 156).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A8.

Anhang 6.9

Volksinitiative «Wohneigentum für alle» [A9]
Wortlaut Volksinitiative
«Die Bundesverfassung wird wie folgt ergänzt: *Art. 34^{octies} (neu)* *Zwecks vermehrter Förderung und Erhaltung des selbstgenutzten Wohneigentums sind die direkten Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden wie folgt zu gestalten:* *1. Für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum bestimmte Spargelder können vom Einkommen abgezogen werden. Die Gesetzgebung regelt Gestaltung und Bemessung des Abzugs;* *2. Die Verwendung der Mittel der beruflichen Vorsorge einschliesslich der gebundenen Selbstvorsorge für den Erwerb und die Finanzierung von selbstgenutztem Wohn- oder Genossenschaftseigentum ist steuerlich zu begünstigen;*

3. Zur Milderung der Anfangsbelastung sind die Eigenmietwerte während zehn Jahren nach dem Ersterwerb des selbstgenutzten Wohneigentums zu ermässigen; *4. Die Eigenmietwerte sind unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge massvoll festzulegen. Vor allem ist dem besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Charakter der Eigenheimnutzung Rechnung zu tragen;* *5. Einmal festgesetzte Eigenmietwerte können erst nach einer Handänderung angepasst werden. Bei Handänderungen infolge eines Erbfalles wird die Anpassung aufgeschoben, solange der überlebende Ehegatte das Eigenheim weiter bewohnt. Bei erheblichen wertvermehrenden Investitionen können die Eigenmietwerte verhältnismässig erhöht werden. Bei Ersatzbeschaffungen sind die bisherigen Eigenmietweite zu berücksichtigen.* *II* Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt ergänzt: *Übergangsbestimmungen Art. 20 (neu)* *Erhöhungen der Eigenmietwerte, die nach der Annahme von Artikel 34^{octies} durch Volk und Stände in Kraft treten sollen, sind unwirksam, soweit sie in Widerspruch zu Artikel 34^{cties} stehen» (BBl 1995 III 803 S. 807).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A9.

Anhang 6.10

Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» [A10]
Wortlaut Volksinitiative
«Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert: *Art. 34^{septies} Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 1bis (neu)* *^{1} ... Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit ungerechtfertigter Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.* *1bis Die Gesetzgebung richtet sich nach folgenden Grundsätzen:* *a. Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum Hypothekarzinssatz nach Buchstabe b verzinst werden.* *b. Im Laufe des Mietverhältnisses können Mietzinse nur angepasst werden, soweit dies zum Ausgleich der seit Vertragsabschluss nachgewiesenen Kostenentwicklung, zur Abgeltung der Mehrleistungen des Vermieters oder zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals nötig ist. Die Veränderung des Hypothekarzinssatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.* *c. Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie 10 Prozent übersteigen.*

d. Die Kantone können vorsehen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen.

e. Anfangsmietzinse, Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen der Vermieter müssen auf amtlich genehmigtem Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden. Andernfalls gilt als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters; Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen sind nichtig.

f. Die Gesetzgebung kann für Mietzinse gemeinnütziger Wohnträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge nach Absatz 2 Ausnahmen nach Buchstaben a, b und c vorsehen. Diese Ausnahmen müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gewährleisten. Für behördlich kontrollierte Mietzinse können besondere Bestimmungen zur Anwendung kommen.

g. Für die gerechtfertigten Gründe seiner Kündigung ist der Vermieter beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:

- *weil der Mieter in guten Treuen Recht geltend macht oder um ihn davon abzuhalten;*
- *im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben;*
- *um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrags einen höheren Mietzins zu erzielen;*
- *zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform;*
- *um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.*

II

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt ergänzt:

Art. 24 (neu)

[1] Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 34^{septies} Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 1bis in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 34^{septies} Absatz 1bis Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzinssätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinsbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

[2] Der Bund erhebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zweier Jahre nach Annahme von Artikel 34^{septies} Absatz 1bis in der Volksabstimmung die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten» (BBl 1999 9823 S. 9856-9857).

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A10.

Anhang 6.11

Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» [A11]
Wortlaut Volksinitiative
«I Die Bundesverfassung vom 18. April 1999 wird wie folgt geändert: *Art. 75a (neu) Zweitwohnungen* *[1] Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.* *[2] Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.* *II* Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert: *Art. 197 Ziff. 8 (neu)* *8. Übergangsbestimmungen zu Art. 75a (Zweitwohnungen)* *[1] Tritt die entsprechende Gesetzgebung nach Annahme von Artikel 75a nicht innerhalb von zwei Jahren in Kraft, so erlässt der Bundesrat die nötigen Ausführungsbestimmungen über Erstellung, Verkauf und Registrierung im Grundbuch durch Verordnung.* *[2] Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75a folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig» (BBl 2008 8757 S. 8759).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A11.

Anhang 6.12

Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» [A12]
Wortlaut Volksinitiative
«Die Bundesverfassung (SR 101) wird wie folgt geändert: *Art. 108 Abs. 1 und 5–8* *[1] Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.* *[5] Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.* *[6] Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.* *[7] Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.* *[8] Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.*

Art. 197 Ziff. 12 *12. Übergangsbestimmung zu Art. 108 Abs. 1 und 5–8 (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung)* *Ist die Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 108 Absätze 1 und 5–8 zwei Jahre nach dessen Annahme durch Volk und Stände noch nicht in Kraft getreten, so erlässt der Bundesrat auf diesen Zeitpunkt hin die Ausführungsbestimmungen vorübergehend auf dem Verordnungsweg» (BBl 2018 2213 S. 2218).*

Tabelle: Wortlaut Volksinitiative A12.

Anhang 7 – Entwicklungen im Langzeitvergleich

Anhang 7 bietet eine Übersicht relevanter Weblinks zu wirtschaftlichen Entwicklungen sowie zum Schweizer Wohnungsmarkt. Die Sammlung umfasst offizielle Quellen (BFS, BWO, BK, SNB) sowie ergänzende Berichte. Sie dient als Orientierung für den Zugang zu aktuellen Daten, Statistiken und Analysen rund um Konjunktur, Mietpreise und Wohnungsbau. Wo verfügbar, werden lange Zeitreihen berücksichtigt; andernfalls werden die jeweils vorhandenen Zeitreihen aufgeführt.

Thematischer Schwerpunkt	**Beschreibung des Inhalts**	**Weblink**
Gesamtschweizerisch		
Alter	Ständige Wohnbevölkerung nach Alter und Altersquotient, Alterspyramide der Schweiz (1860-2055) und Durchschnitts und Medianalter (1970-2023).	Link
Arealstatistik, Siedlungsflächen pro Einwohner, Kanton/Städte	Siedlungsfläche pro Einwohner 1979-1985, 1992-1997, 2004-2009, 2013-2018 und 2020-2025.	Link
Baupreisindex	Aktuelle Resultate, Durchschnittliche Einheitspreise, Gewichtung der Bauwerksarten seit 2020.	Link
Bodennutzung, -bedeckung	Aktuellster Stand Bodennutzung der Schweiz (Gesamtfläche, Siedlungsflächen, Landwirtschaftsflächen, Bestockte Flächen, Unproduktive Flächen).	Link Link
Bruttoinlandprodukt pro Kopf	Dieses Dataset enthält die jährlichen Zahlen des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Kopf, ihre Veränderung gegenüber dem Vorjahr und die Veränderung des BIP pro Kopf zu Preisen des Vorjahres, seit 1991.	Link
Bruttoinlandprodukt	Veränderung seit 1996.	Link
Bruttoinlandprodukt	Nach Verwendungsart seit 1995.	Link
Bevölkerungswachstum und -bestand	Bevölkerungswachstum und -bestand seit 1900 inkl. Wachstumsrate.	Link
Chronologie Volksinitiativen	Seit 1893.	Link
Daten der Eidgenössischen Volkszählung	Ab 1850 nach Gemeinde.	Link
Entwicklung der Nominallöhne, der Konsumentenpreise und der Reallöhne	Ab 1939 – 2024.	Link

Flächenverbrauch	Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner in den Kantonen (2023), nach Anzahl Zimmer (2023), nach Bauperiode (vor 1919).	Link
Geburtenhäufigkeit	Durchschnittliche Kinderzahl pro Frau nach Staatsangehörigkeit, seit 1876.	Link
Haushalte und Lebensformen	Privathaushalte nach Haushalttyp (2023), Häufigste Haushalttypen (1970-2023), Familienhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren (2023) und interaktive Karte.	Link
Historische Zeitreihen Schweizerische Nationalbank	Zinssätze und Renditen (historische Zeitreihe 4).	Link
Immobilienpreisindizes	SNB, seit 1970.	Link
Leerwohnungsziffer	Schweizweit, ab 1980-2024.	Link
Leerwohnungsziffer	Leerwohnungsziffer der fünf Grössten Städte, seit 2003.	Link
Leerwohnungsziffer	Interaktive Karte der Schweiz mit Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in %, seit 2018.	Link
LIK	Totalindex auf allen Basen seit Einführung 1914.	Link
Mieter / Eigentümer	Bewohnertyp der bewohnten Wohnungen seit 2010, Wohneigentumsquote seit 1970 in den Kantonen.	Link
Mietpreisindex	Mitpreisindex auf allen Indexbasen, seit 1939.	Link
Monitor Wohnungsmarkt	Knappheit, Nachfrage und Angebot (aktuelle Zahlen).	Link
Referenzzinssatz	Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz seit 2008.	Link
Reales BIP pro Kopf	Entwicklung reales BIP pro Kopf seit 1991.	Link
Schweiz-Szenarien	Szenarien zur demografischen Entwicklung 2025-2055.	Link
Veränderung grösste Schweizer Städte	Statistik der Schweizer Städte 2024: Die Bevölkerungsentwicklung im Laufe der Zeit.	Link
Wohneigentumsquote	Interaktive Karte seit 2000.	Link
Wohnungen	Interaktive Karte nach Anzahl Wohnungen, Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Flächenklassen (seit 2000), Wohnungsbestand in den Kantonen (2023), Wohnungen nach Bauperiode und Kanton (vor 1946 – 2023), Wohnungen nach Gebäudekategorie (2023).	Link
Wohnungsgrösse	Anzahl Zimmer (seit 1990), Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Kanton (seit 1990), Wohnungsfläche nach Bauperiode (vor 1919 – 2023), Durchschnittliche Wohnungsfläche sowie durchschnittliche Fläche pro Zimmer in den Kantonen (2023).	Link
Wohnverhältnisse	Bewohnertyp (seit 1980), Wohndichte (seit 1970), Belegungsdichte (seit 1970), Durchschnittliche Wohnfläche pro	Link

	Person nach Gebäudekategorie und Bauperiode (vor 1919-2023).	
Zinssätze	Schweizer Zinssätze: Ein Überblick von 1852 – 2020.	Link
Stadt Zürich		
Wohnungsbestand	Aktueller Wohnungsbestand, aufgeschlüsselt nach Eigentumsart und Zimmeranzahl, sowie Entwicklung seit 2010.	Link
Leerwohnungen	Aktuelle Zahlen zur Leerwohnungsziffer, Entwicklung nach Zimmerzahl und Art, ab 2000.	Link
Wohnen	Überblick Wohnungsbestand und Wohnbautätigkeit über die Zeit, Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnungsbau nach Bauträger, Neubauwohnungen nach Zimmerzahl, Wohnungsleerstand, Mietpreise, Belegung, etc. seit 1893.	Link
Indexreihen Züricher Index der Wohnbaupreise (ZIW)	Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaupreise seit 1939.	Link

Tabelle: Übersicht relevanter Weblinks zu wirtschaftlichen Entwicklungen sowie zum Schweizer Wohnungsmarkt.

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

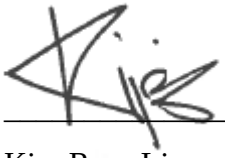
Zürich, den 8. September 2025

Kim Rose Lips

Deklaration KI-Nutzung

Im Rahmen der Erstellung dieser Arbeit wurden KI-gestützte Hilfsmittel ausschliesslich zur Unterstützung bei sprachlicher Überarbeitung, Rechtschreibkontrolle sowie stilistischen und formalen Korrekturen eingesetzt. Inhaltliche Entscheidungen, die Auswahl und Bewertung wissenschaftlicher Literatur sowie die Analyse und Interpretation der Ergebnisse erfolgten eigenständig durch die Verfasserin. Die Verantwortung für wissenschaftliche Qualität, inhaltliche Richtigkeit und Quellenverwendung liegt vollständig bei der Verfasserin.

Zürich, den 8. September 2025



Kim Rose Lips