



IAZI
CIFI

Polit-Monitor Bundespolitik

Quartal 2 / 2026

21. März 2026 – 19. Juni 2026

Inhalt

- 3 Management Summary
- 4 Neue und kürzlich behandelte Vorstösse
- 7 Bauen
- 12 Energie
- 14 Mieten / Wohnen
- 24 Raumplanung
- 26 Steuern, Finanzen und Regulierungen
- 28 Weitere Themen
- 31 Kontakt

Management Summary

Im zweiten Quartal 2026 prägte der Abstimmungskampf und die folgende Ablehnung der Volksinitiative «**Keine 10-Millionen-Schweiz**» den politischen Diskurs. Immobilienpolitisch standen unter anderem der Ausschluss ausländischer Immobilieninvestitionen via Lex Koller auf der Agenda sowie Vorstösse zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und neue Mieterschutzforderungen.

Die geplante **Verschärfung der Lex Koller** fungiert als vermeintliche Begleitmassnahme des Bundesrates zur Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz». Vorgesehen ist unter anderem, den Erwerb von Geschäftsimmobilien (z.B. Büroliegenschaften) durch Personen im Ausland zwecks Vermietung zu verbieten sowie den Erwerb börsenkotierter Anteile an Wohnimmobilienengesellschaften und Immobilienfonds durch Personen im Ausland deutlich einzuschränken. Wie diese Massnahmen den Wohnungsbau beschleunigen und damit für eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt sorgen könnten, legt der Bundesrat nicht dar. Die Vernehmlassung läuft bis zum 15. Juli 2026. Des Weiteren hat der Bundesrat den Ergebnisbericht der Vernehmlassung zur Revision des Stockwerkeigentumsrechts veröffentlicht. Die Vorlage präzisiert unter anderem die ausschliesslichen Nutzungsrechte, die Begründung von Stockwerkeigentum vor Bau eines Gebäudes sowie die Ausübung von Mängelrechten bei gemeinschaftlichen Teilen.

Im Bereich **Bauen** hat der Bundesrat angekündigt, Massnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ergreifen zu wollen. Geprüft werden unter anderem Einschränkungen der Beschwerdemöglichkeiten gegen Bauprojekte sowie eine stärkere Gewichtung des Wohnungsbaus und der Innenentwicklung bei der Interessenabwägung bei Planungs- und Bewilligungsprozessen, beispielsweise gegenüber dem Ortsbild- und Heimatschutz. Das UVEK wird bis Ende 2026 eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten. Zudem hat das Parlament das Doppelpaket der Mitte gegen missbräuchliche Baueinsprachen angenommen. Dieses will in einem ersten Schritt den Begriff des «schutzwürdigen Interesses» klarer definieren und damit präzisieren, wer zu einer Einsprache berechtigt ist. Diese Definition soll im Raumplanungsgesetz verankert werden. In einem zweiten Schritt sollen Einsprachen, die nach der einheitlicheren Definition als «missbräuchlich» gelten, sanktioniert werden, etwa in Form von Kostenübernahme oder Schadenersatzleistungen.

Beim Thema **Mieten und Wohnen** wurde der Zahlungsrahmen für die Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus um CHF 150 Millionen vom Parlament angenommen. Der Fonds wird damit ab 2030 über die folgenden fünf Jahre hinweg auf rund CHF 900 Millionen erhöht. Gleichzeitig bleibt der politische Druck für zusätzliche Mieterschutzregeln hoch: Es wurden zwei neue Vorstösse zur Stärkung der Mieterrechte bei Renovierungsarbeiten und zum Schutz von Mietern mit befristeten Mietverträgen eingereicht. Im Gegenzug wurde eine Motion der GLP abgelehnt, die eine gesetzlich einheitliche Berechnung der zulässigen Mietzinse und der maximal zulässigen Nettorendite forderte.

Im Bereich **Energie** hat der Bundesrat die Änderung des Energiegesetzes zur verpflichtenden Bereitstellung einer Grundinstallation für das Laden elektrischer Fahrzeuge in die Vernehmlassung geschickt. Mieter sowie Stockwerkeigentümer mit Parkplatz sollen künftig den Einbau einer entsprechenden Grundinstallation verlangen können. Bei Mietverhältnissen sollen die Kosten grundsätzlich auf die Mieter überwältzt werden können.

Betreffend **Raumplanung** wurde eine neue Motion der GLP für attraktivere Wohnquartiere eingereicht. Die Motion fordert vereinfachte Verfahren zur Entwicklung von Wohnquartieren unter bestimmten städtebaulichen und ökologischen Kriterien sowie Anforderungen zur Sicherung der Wohnqualität.

Neue und kürzlich behandelte Vorstösse

Bauen

Status	Stossrichtung	Titel
Neu	 Eigentümerorientiert	Rechtssichere Pilotprojekte für einfaches Bauen (Gebäudetyp E) (26.4043)
Neu	 Risikobehaftet	Änderung des Energiegesetzes: Pflicht zur Erstellung einer Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge (2026/43)
Neu	 Eigentümerorientiert	Nationale Offensive für attraktive Wohnquartiere (26.3798)
Neu	 Eigentümerorientiert	Massnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
Neu	 Eigentümerorientiert	Baueinsprachen: Schutzwürdige Interessen klar definieren (25.3972)
Neu	 Eigentümerorientiert	Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren (25.3973)
Neu	 Eigentümerorientiert	Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (VISOS) und der Raumplanungsverordnung

Neue und kürzlich behandelte Vorstösse

Mieten und Wohnen

Status	Stossrichtung	Titel
Neu	 Risikobehaftet	Gegen missbräuchliche Verwendung von befristeten Mietverträgen (26.3636)
Neu	 Risikobehaftet	Stärkung der Mieterrechte im Falle von Renovierungsarbeiten (26.3536)
Neu	 Risikobehaftet	Dem Missbrauch durch Airbnb und ähnliche Plattformen Einhalt gebieten (26.3133)
Update	 Neutral	Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030-2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (25.077)
Update	 Risikobehaftet	Endlich klare, einheitliche und faire Renditeberechnungen im Mietwohnungsmarkt (24.4167)
Update	 Risikobehaftet	Bundesamt für Wohnungswesen neu zuteilen – Aktionsplan für bezahlbare Mieten neu aufgleisen (24.3402)
Update	 Risikobehaftet	Überhöhte Mieten verhindern, Berücksichtigung der Eigenkapitalrendite begrenzen (26.3153)
Update	 Risikobehaftet	Gesetzliche Informationspflicht bei Sanierungskündigungen im Mietrecht (26.3390)
Update	 Risikobehaftet	Zahlbaren Wohnraum schaffen - Chronische Krise überwinden (26.3425)
Update	 Risikobehaftet	Leerkündigungen aufgrund von Bauarbeiten: Beratung und Umsiedlung der Mieter (26.3300)

Neue und kürzlich behandelte Vorstösse

Raumplanung

Status	Stossrichtung	Titel
 Update	 Neutral	Gezielte und griffige Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit (26.3359)
 Update	 Risikobehaftet	Preisgünstigen Wohnraum in der Richtplanung verankern (26.3235)

Steuern, Finanzen und Regulierungen

Status	Stossrichtung	Titel
 Neu	 Risikobehaftet	Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (2025/58)

Weitere Themen

Status	Stossrichtung	Titel
 Update	 Risikobehaftet	Änderung des Stockwerkeigentumsrechts (2023/64)



Bauen

IAZI
CIFI

Neu

Rechtssichere Pilotprojekte für einfaches Bauen (Gebäudetyp E) (26.4043)

Beratungsstand
Eingereicht

Urheber
Andrea Gmür-Schönenberger
(Mitte)

Vorstossinstrument
Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Die Motion will die gesetzlichen Voraussetzungen schaffen, damit Pilotprojekte für einfaches, rasches Bauen nach dem Konzept des sogenannten Gebäudetyps E in der Schweiz rechtssicher umgesetzt, begleitet und ausgewertet werden können. Der experimentelle Gebäudetyp E, bei dem von nicht zwingend notwendigen Normen abgewichen werden kann, soll gesetzlich verankert werden.

- Ziel: Einfacher und rascher bauen durch Deregulierung bei Pilotprojekten
- Vorstoss schlägt konkrete Ziele und Rahmenbedingungen zur Umsetzung und Evaluation der Pilotprojekte vor
- Moderate Erfolgchancen: Handlungsbedarf ist erkannt, aber der Vorstoss hat keine Mitunterzeichner

Die Motion wurde neu eingereicht. Als nächstes nimmt der Bundesrat Stellung zu dem Vorstoss.

Neu

Änderung des Energiegesetzes: Pflicht zur Erstellung einer Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge (2026/43)

Beratungsstand
Vernehmlassung eröffnet

Urheber
Bundesrat

Vorstossinstrument
Exekutivvorstoss



Moderate Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Grundeigentümer von Wohnliegenschaften sollen künftig dazu verpflichtet werden können, die Grundinstallation zum Laden elektrischer Fahrzeuge zu erstellen, sofern dies Mietende und Personen mit Stockwerkeigentum verlangen. Damit wird die Motion 23.3936 «Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum» umgesetzt.

- Pflicht zur Installation von Ladestationen für elektrische Fahrzeuge auf Mieterwunsch
- Installationskosten können auf Mieter überwält werden
- Moderate Erfolgchancen: Rückmeldungen während der Vernehmlassung entscheidend für die Umsetzung

Der Bundesrat hat die geplante Gesetzesänderung in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung dauert bis zum 12. Oktober 2026.



Bauen

IAZI
CIFI

Neu

Nationale Offensive für attraktive Wohnquartiere (26.3798)

Beratungsstand
Eingereicht

Urheber
GLP-Fraktion

Vorstossinstrument
Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Die Motion fordert eine nationale Offensive für attraktive Wohnquartiere. Dazu sollen unter bestimmten Kriterien Erleichterungen bei der Planung und Realisierung von Wohnquartieren eingeführt werden. Die Kriterien bestehen unter anderem aus Anforderungen an die Wohnqualität, städtebauliche und architektonische Qualität, Erschliessung der Lage, ausreichenden Grünflächen und Energieeffizienz und Vielfältigkeit der Mieter. Die Erleichterungen bei einem Einhalten der Kriterien sollen aus Einschränkungen der Beschwerdemöglichkeiten, eine prioritäre Behandlung der Wohnbauprojekte in der Interessensabwägung, kürzere Genehmigungs- und Einsprachezeiten und Unterstützung durch Wohnbauförderinstrumente bestehen.

- Ziel: Wohnquartiere sollen unter Einhaltung klar definierter Kriterien vereinfacht gebaut werden können
- Effekt hängt stark von der Umsetzung ab
- Ausgang ungewiss: weitreichende Kriterien könnte bürgerliche Mehrheit abschrecken

Die Motion wurde neu eingereicht. Als nächstes nimmt der Bundesrat Stellung zu dem Vorstoss.

Neu

Massnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus

Beratungsstand
Angekündigt

Urheber
Bundesrat

Vorstossinstrument
Exekutivvorstoss



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat will die Beschwerdemöglichkeit gegen Bauprojekte für Privatpersonen einschränken und die Innenentwicklung als nationales Interesse gesetzlich verankern. Ziel ist es, das Planungs- und Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen. In der Interessenabwägung sollen Bauvorhaben von nationalem Interesse ein höheres Gewicht etwa gegenüber dem Ortsbild- und Denkmalschutz haben. Da Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Kompetenz der Kantone liegen, erwägt der Bundesrat die Kantone in die Pflicht zu nehmen, die Verdichtung der Bauzonen zu fördern und missbräuchliche Einsprachen zu verhindern.

- Gezieltes Massnahmenpaket des Bundesrates zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
- Kantone werden in die Pflicht genommen, was zu kantonaler Varianz in der Umsetzung führen kann
- Wirkung der Massnahmen hängt stark von der Umsetzung durch den Bundesrat und die Kantone ab
- Erhöhte Erfolgsmassnahmen, da der Handlungsbedarf erkannt ist

Der Bundesrat hat die Massnahmen angekündigt. Das UVEK wird bis Ende 2026 eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten.



Bauen

IAZI
CIFI

Neu

Baueinsprachen: Schutzwürdige Interessen klar definieren (25.3972)

Beratungsstand
Angenommen

Urheber
Andrea Gmür-Schönenberger
(Mitte)

Vorstossinstrument
Motion



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Gesetzesvorlage zu unterbreiten, welche die Einsprachemöglichkeiten bei Bau- und Raumplanungsverfahren präzisiert und klarstellt, wer zur Einsprache berechtigt ist. Zur Einsprache berechtigt soll nur noch sein, wer durch ein Vorhaben direkt und besonders betroffen ist («schutzwürdiges Interesse»).

- Parlament hat Handlungsbedarf bei Baubewilligungsgesuchen erkannt
- Baubewilligungsgesuche würden weniger oft durch klar missbräuchliche Einsprachen verzögert

National- und Ständerat nahmen den Vorstoss an. Als nächstes arbeitet der Bundesrat eine Umsetzung aus.

Neu

Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren (25.3973)

Beratungsstand
Angenommen

Urheber
Andrea Gmür-Schönenberger
(Mitte)

Vorstossinstrument
Motion



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird beauftragt, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, um missbräuchliche Einsprachen zu sanktionieren. Einsprecher, die ohne schutzwürdiges Interesse oder in erkennbar rechtsmissbräuchlicher Absicht handeln, sollen künftig zu einer Kostenübernahme und gegebenenfalls zu Schadenersatzleistungen verpflichtet werden können. Der Bundesrat soll darlegen, wie entsprechende Regelungen im Raumplanungsgesetz (RPG) oder in anderen einschlägigen Bundesgesetzen verankert werden können, ohne die legitimen Mitwirkungsrechte der Bevölkerung zu beeinträchtigen.

- Parlament hat Handlungsbedarf bei Baubewilligungsgesuchen erkannt
- Baubewilligungsgesuche würden weniger oft durch klar missbräuchliche Einsprachen verzögert

National- und Ständerat nahmen den Vorstoss an. Als nächstes arbeitet der Bundesrat eine Umsetzung aus.



Neu

Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (VISOS) und der Raumplanungsverordnung (RPV) (2026/4)

Beratungsstand Vernehmlassung abgeschlossen	Urheber Bundesrat	Vorstossinstrument Exekutivvorstoss	◆ Erhöhte Erfolgsaussichten	◆ Eigentümerorientiert
---	-----------------------------	---	-----------------------------	------------------------

Der Bundesrat will die Behandlung von zahlreichen Planungs- und Bauvorhaben vereinfachen und beschleunigen. Er trägt damit dem steigenden Wohnungsbedarf und den Herausforderungen der Energiewende Rechnung. Zu diesem Zweck hat er eine Reihe von Massnahmen angekündigt. Unter anderem soll die Direktanwendung des ISOS auf Bundesaufgaben beschränkt werden, die tatsächlich eine Auswirkung auf das Ortsbild haben und die Bewilligungspflicht für Solaranlagen soll nur noch für Bestandesbauten gelten. Ausserdem sollen die Kantone in angemessenen Fällen von ISOS-Erhaltungszielen abweichen dürfen, wenn andere gewichtige raumplanerische Interessen überwiegen.

- Deutliche Einschränkung des ISOS, vor allem der kontroversen ISOS-Direktanwendung
- Bauvorhaben werden beschleunigt
- Vorgehen erhielt positive Rückmeldungen, Vernehmlassung sollte zustimmend verlaufen

Die Vernehmlassung ist abgeschlossen. Nun wird der Ergebnisbericht abgewartet.

ISOS blockiert die Schweizer Dorf- und Stadtentwicklung, Kompetenz und Entscheidungsfähigkeit muss zu Gemeinden und Kantonen (25.3491)

Beratungsstand Antrag auf Ablehnung	Urheber Walter Gartmann (SVP)	Vorstossinstrument Motion	◇ Geringe Erfolgsaussichten	◆ Eigentümerorientiert
---	---	-------------------------------------	-----------------------------	------------------------

Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Gesetzesvorlage zur Anpassung des Natur- und Heimatschutzgesetzes zu unterbreiten, welche die Bestimmungen über die Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (ISOS) so anpasst, dass die Kompetenz mit Entscheidungsfähigkeit von den zuständigen Gemeinden oder Kantonen wahrgenommen werden kann. Die heutige ISOS-Praxis verhindert landesweit Bauprojekte, wie Renovationen bestehender Liegenschaften und somit eine positive Entwicklung unserer Schweizer Städte und Dörfer.

- Motion geschieht im grösseren Kontext der ISOS-Debatte (Ähnliches Anliegen wie Motion 25.3153)
- Geringe Erfolgchancen, da Motion 25.3153 mit einem ähnlichen Anliegen im Nationalrat abgelehnt wurde

Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates den Vorstoss.



Bauen

IAZI
CIFI

Baugesuche schneller behandeln (23.3718)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Thomas Burgherr (SVP)

Vorstossinstrument

Motion



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird gebeten, zusammen mit den Kantonen Massnahmen zu ergreifen und falls nötig die rechtlichen Grundlagen zu ändern, die zu einer rascheren Bearbeitung von Baugesuchen führen. Auch Beschränkungen oder die Beschleunigung von Einsprachemöglichkeiten sollen einbezogen werden.

- Motion steht im grösseren Kontext der Debatte um die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren
- Baubewilligungsgesuche würden beschleunigt werden
- Erhöhte Erfolgchancen aufgrund bürgerlicher Mehrheitsverhältnisse im Parlament

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion, der Nationalrat stimmt der Motion zu. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Ständerates über den Vorstoss.

Analyse und Bekämpfung von offensichtlich missbräuchlichen Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren (24.4475)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Nina Fehr Düsel (SVP)

Vorstossinstrument

Motion



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird beauftragt, eine Analyse durchzuführen, die sich auf die Verbreitung, die Art und die Auswirkungen von Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren konzentriert.

- Der Vorstoss soll Grundlage für kantonale Anpassungen bieten
- Gesetzliche Hürden für missbräuchliche Einsprachen auf kantonaler Ebene zu erwarten
- Erhöhte Erfolgsaussichten aufgrund geringer direkter Auswirkungen und Mehrheitsverhältnissen

Der Bundesrat beantragt die Annahme der Motion, der Nationalrat stimmt der Motion zu. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Ständerates über den Vorstoss.



Energie

IAZI
CIFI

Volksinitiative „Für eine sichere Versorgung mit erneuerbaren Energien (Solarinitiative)“

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Grüne

Vorstossinstrument

Volksinitiative



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Geeignete Flächen von Bauten und Anlagen sind für die Produktion erneuerbarer Energien zu nutzen. Ausgenommen sind Fälle, in denen die Installation von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien mit überwiegenden Schutzinteressen unvereinbar oder aus anderen Gründen unverhältnismässig ist. Die Solarpflicht bezieht sich sowohl auf Neu- als auch Bestandesbauten.

- Geringe Auswirkungen auf Neubauten, hohe Investitionskosten für Bestandesbauten
- Solarpflicht auch bei geeigneten Fassaden
- Geringe Erfolgsaussichten aufgrund des Ständemehrs

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung ohne Gegenvorschlag. Als nächstes berät das Parlament über die Initiative.

Rechtssicherheit für Photovoltaik in ISOS-Ortsbildern (25.4159)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Andreas Meier (Mitte)

Vorstossinstrument

Motion



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird beauftragt, die rechtlichen Grundlagen so anzupassen, dass das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht länger als generelles Hindernis für die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) wirkt.

- Parlament hat Handlungsbedarf beim ISOS erkannt
- Erleichterte Bedingungen für Installation von PV-Anlagen bei Gebäuden in ISOS-Gebieten
- Erhöhte Erfolgchancen, da ISOS-Praktiken momentan in Kritik sind

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrats über den Vorstoss.



Für bewilligungsfreie Solaranlagen

Beratungsstand

Unterschriftensammlung läuft

Urheber

Verein IG Solaranlagen

Vorstossinstrument

Volksinitiative



Moderate Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Solaranlagen an Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb von geschützten Ortsbildern und Landschaften sollen keine Baubewilligung benötigen sondern lediglich einer Meldepflicht bei der zuständigen Behörde unterstehen.

- Erleichterte Installation von Solaranlagen bei Neu- und Bestandesbauten
- Anliegen bereits teilweise in ISOS-Massnahmenpaket des Bundesrates eingeflossen und wird auf dem Verordnungsweg für Neubauten in ISOS-Gebieten umgesetzt werden
- Annahme ungewiss, da Klimathemen momentan oft an der Urne scheitern, aber PV-Anliegen mobilisieren könnte

Die Initianten haben mit der Unterschriftensammlung begonnen. Die Sammelfrist läuft bis am 8. Oktober 2026.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Neu

Gegen missbräuchliche Verwendung von befristeten Mietverträgen (26.3636)

Beratungsstand Eingereicht	Urheber Ueli Schmezer (SP)	Vorstossinstrument Motion	 Geringe Erfolgsaussichten	 Risikobehaftet
Die Motion fordert eine Änderung des Mietrechts, um Mieter mit einem befristeten Mietvertrag vor Missbrauch zu schützen. Die Mietpartei bei einem befristeten Vertrag soll nicht davon abgehalten werden, ihre Rechte gegenüber der Vermieterschaft wahrnehmen zu können. Zu diesen Rechten gehören laut dem Motionär insbesondere die Anfechtung des Anfangsmietzinses, das Recht auf Unterhaltsarbeiten, die Untermiete und die Herabsetzung des Mietzinses. Befristete Mietverhältnisse, die auf ein legitimes Interesse der Vermieterschaft zurückzuführen sind, sollen weiterhin möglich sein. • Die Motion will Mieter mit befristeten Mietverträge vor Missbrauch schützen • Die Motion ist sehr offen formuliert: die Auswirkungen hängen stark von der Umsetzung ab • Geringe Erfolgchancen aufgrund der eigentümerorientierten Mehrheit im Parlament Die Motion wurde neu eingereicht. Als nächstes nimmt der Bundesrat Stellung zu dem Vorstoss.				

Neu

Stärkung der Mieterrechte im Falle von Renovierungsarbeiten (26.3536)

Beratungsstand Eingereicht	Urheber Rudi Berli (Grüne)	Vorstossinstrument Motion	 Geringe Erfolgsaussichten	 Risikobehaftet
Die Motion will die Rechte der Mieter im Falle einer Ankündigung von Renovierungsarbeiten im Gebäude stärken. Zu diesem Zweck soll es eine Pflicht für den Vermieter geben, Lösungen für eine alternative Unterbringung zu finden und die zuständige Wohnungsbehörde schriftlich über den Plan zur kollektiven Beendigung des Mietverhältnisses zu informieren. Bei Gebäuden, die hauptsächlich zu Mietzwecken genutzt werden und mehr als drei Wohneinheiten umfassen, soll eine Pflicht für den Vermieter eingeführt werden, mit den Mietern Verhandlungen über einen Sozialplan mit Ergebnisverpflichtung zu führen. Scheitern die Verhandlungen, wird die gemeinsame Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten eingeschaltet und entscheidet nach einem Schlichtungsversuch als Schiedsgericht. • Erhöhter administrativer Aufwand • Schiedsgericht könnte Kündigungen aufheben • Erfolgchancen gering aufgrund der eigentümerorientierten Mehrheit im Parlament Die Motion wurde neu eingereicht. Als nächstes nimmt der Bundesrat Stellung zu dem Vorstoss.				



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Neu

Dem Missbrauch durch Airbnb und ähnliche Plattformen Einhalt gebieten (26.3133)

Beratungsstand Eingereicht	Urheber Benoît Gaillard (SP)	Vorstossinstrument Motion	 Moderate Erfolgsaussichten	 Risikobehaftet
Die Motion will die Vermietung von Mietwohnungen über Plattformen wie Airbnb auf 90 Tage pro Jahr beschränken. Alternativ soll diese Beschränkung nur in Regionen mit Wohnungsknappheit gelten. Ausserdem soll das Recht, eine Mietimmobilie ganz oder teilweise zu vermieten, auf die Person beschränkt werden, die in der betreffenden Wohnung ihren Hauptwohnsitz hat. Zu diesem Zweck soll auch eine Pflicht zur Veröffentlichung von Angeboten auf Plattformen wie Airbnb und ein Register von Vermietern in das Bundesrecht eingeführt werden. • Regulierung schränkt Vertragsfreiheit und Eigentumsrecht ein • Ausgang ungewiss: Das Thema gewinnt zunehmend an Popularität, aber die eigentümerorientierte bürgerliche Mehrheit könnte grundsätzlich dagegen sein • Bundesrat argumentiert, dass kantonale und kommunale Lösungen zielführender wären Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.				

Update

Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030-2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (25.077)

Beratungsstand Angenommen	Urheber Bundesrat	Vorstossinstrument Exekutivvorstoss	 Erhöhte Erfolgsaussichten	 Neutral
Der Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll für die Jahre 2030 bis 2034 um CHF 150 Mio. aufgestockt werden. Diese Aufstockung geschieht als eine von zwei Begleitmassnahmen im Wohnungswesen im Kontext der "Keine 10-Millionen-Schweiz" Initiative, die der Bundesrat ablehnte. Eine weitere Begleitmassnahme ist die geplante Verschärfung der Lex Koller (2025/58). • Gemeinnütziger Wohnungsbau soll weiter gefördert werden • Moderate Effekte auf den Wohnungsmarkt bei einer Annahme National- und Ständerat haben den Vorstoss angenommen. Das Geschäft ist erledigt.				



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Update

Endlich klare, einheitliche und faire Renditeberechnungen im Mietwohnungsmarkt (24.4167)

Beratungsstand
Abgelehnt

Urheber
Beat Flach (GLP)

Vorstossinstrument
Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat soll eine einheitliche Berechnung der zulässigen Nettorendite sowie gesetzliche Konkretisierung der maximalen Nettorendite erarbeiten.

- Umsetzung des Bundesgerichtsurteils vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019)
- Klare Berechnungskriterien der zulässigen Nettorendite
- Geschäft wird vom HEV bekämpft

Der Nationalrat hat den Vorstoss abgelehnt. Das Geschäft ist erledigt.

Update

Bundesamt für Wohnungswesen neu zuteilen – Aktionsplan für bezahlbare Mieten neu aufgleisen (24.3402)

Beratungsstand
Abgelehnt

Urheber
David Roth (SP)

Vorstossinstrument
Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Das Bundesamt für Wohnungswesen soll vom Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung in das Departement für innere Angelegenheiten verschoben werden. Ausserdem ist der Aktionsplan "Wohnungsknappheit" neu aufzusetzen.

- BWO soll dem SP-Departement unterstellt werden
- SP möchte bei Wohnungsangelegenheiten die Bundesratsentscheide massgeblich beeinflussen

Der Nationalrat hat den Vorstoss abgelehnt. Das Geschäft ist erledigt.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Update

Überhöhte Mieten verhindern, Berücksichtigung der Eigenkapitalrendite begrenzen (26.3153)

Beratungsstand
Antrag auf Ablehnung

Urheber
Michael Töngi (Grüne)

Vorstossinstrument
Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Motion verlangt die Berücksichtigung des Eigenkapitals in der mietrechtlichen Nettorenditeberechnung zu begrenzen.

- Anteil des verzinsbaren Eigenkapitals soll reduziert werden
- Potenziell reduzierte Renditemöglichkeiten, abhängig von der Umsetzung
- Geringe Chancen auf Annahme aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit im Parlament

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.

Update

Gesetzliche Informationspflicht bei Sanierungskündigungen im Mietrecht (26.3390)

Beratungsstand
Antrag auf Ablehnung

Urheber
Linda De Ventura (SP)

Vorstossinstrument
Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Motion will das Obligationenrecht anpassen, um Vermieter zu verpflichten, ihre Mieterschaft vor einer voraussichtlichen Kündigung wegen umfassender Sanierungs- oder Umbauarbeiten rechtzeitig über die geplanten Arbeiten zu informieren. Die Motion fordert eine Pflicht zur vorgängigen schriftlichen Information über die wesentlichen Grundzüge der geplanten Sanierungs- oder Umbauarbeiten sowie eine angemessene Mindestfrist zwischen Information und möglicher Kündigung. Ausserdem soll eine Frist eingeführt werden, innert der die Mieterschaft eine verbindliche Auszugsgarantie für die Dauer der Sanierung sowie Mindestanforderungen an Inhalt und Form der Information und an die Auszugsgarantie abgeben kann.

- Potenziell administrativer Mehraufwand
- Mindestfrist könnte je nach Ausgestaltung Sanierungsvorhaben verzögern
- Moderate Chancen auf Annahme: mildes, breit gestütztes Anliegen aber Reformversuche im Mietrecht derzeit schwierig

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.



Mieten / Wohnen

**IAZI
CIFI**

Update

Zahlbaren Wohnraum schaffen - Chronische Krise überwinden (26.3425)

Beratungsstand
Antrag auf Ablehnung

Urheber
Manuela Weichelt (Grüne)

Vorstossinstrument
Motion

 Geringe Erfolgsaussichten

 Risikobehaftet

Die Motion will den Kantonen und den Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken einräumen.

- Versuch, das Vorkaufsrecht der Gemeinden schweizweit einzuführen
- Geringe Chancen auf Annahme: eigentümerorientierte Mehrheit im Parlament und die Einführung eines Vorkaufsrechts ist in Kompetenz der Kantone

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes nimmt die zuständige Kommission Stellung zu dem Vorstoss.

Update

Leerkündigungen aufgrund von Bauarbeiten: Beratung und Umsiedlung der Mieter (26.3300)

Beratungsstand
Antrag auf Ablehnung

Urheber
Jessica Jaccoud (SP)

Vorstossinstrument
Motion

 Geringe Erfolgsaussichten

 Risikobehaftet

Die Motion will Vermieter verpflichten, von einer Leerkündigung betroffene Mieter vor Einreichung des Bauantrags zu konsultieren. In dieser Konsultation sollen Vermieter und Mieter sich über folgende Punkte absprechen: Ob die Arbeiten im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, welche Vorkehrungen für eine vorübergehende oder dauerhafte Unterbringung unter ähnlichen Bedingungen getroffen werden können sowie welche Massnahmen zur Milderung der sozialen Folgen der Kündigung denkbar sind, wenn ein Verbleib in den Räumlichkeiten nicht möglich ist. Mieter sollen ausserdem die Möglichkeit haben, die wichtigsten Unterlagen in der vom Vermieter zur Unterstützung des Bauantrags erstellten Akte einzusehen. Wenn es sich um eine grössere Anzahl von Wohnungen handelt, muss auch die Gemeinde in diesen Konsultationsprozess einbezogen werden.

- Potenziell grosser administrativer Mehraufwand je nach Projektgrösse
- Geringe Chancen auf Annahme aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit im Parlament

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes nimmt die zuständige Kommission Stellung zu dem Vorstoss.



Mieten / Wohnen

**IAZI
CIFI**

Der Spekulation mit Mietliegenschaften einen Riegel vorschieben (26.413)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Christian Dandrès (SP)

Vorstossinstrument

Parlamentarische Initiative



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Vorstoss will gegen Spekulationen durch Leerkündigungen vorgehen. Die Motion argumentiert, dass Eigentümer Gebäude zu einem überhöhten Preis erwerben, dann die Mietverträge der bestehenden Mieter kündigen und nach Durchführung von Sanierungsarbeiten neue Mietverträge zu wesentlich höheren Mieten abzuschliessen. Die Motion will daher die mietrechtlichen Bestimmungen im Obligationenrecht anpassen, sodass investiertes Eigenkapital nicht auf den Mietzins überwältzt werden darf, Sanierungsarbeiten nicht mehr als Kündigungsgrund genannt werden können und eine Einschränkung von befristeten Mietverträgen nach Sanierungsarbeiten.

- Starke Verschärfungen des Mietrechts gefordert
- Verschärfungen schränken Renditemöglichkeiten ein und erschweren Sanierungsarbeiten
- Geringe Chancen auf Annahme aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit

Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.

Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) (2026/3)

Beratungsstand

Vernehmlassung abgeschlossen

Urheber

Bundesrat

Vorstossinstrument

Exekutivvorstoss



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Im Rahmen der Umsetzung der Motion Engler (22.4448) soll die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) an die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Nettorendite angepasst werden. Ziel der Teilrevision ist es, klar zu definieren, welche Rendite bei welchem Referenzzinssatz als zulässig gilt. Die geplanten Änderungen glätten den zulässigen Zuschlag bei einem Referenzzinssatz von über 2 Prozent, um eine scharfe Reduktion von +2 Prozentpunkte auf +0,5 Prozentpunkte zu verhindern. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit im Hinblick auf den in Art. 269 OR genannten Begriff des «übersetzten Ertrags» werden neben der Nettorendite auch die Bruttorendite sowie wertvermehrende Investitionen berücksichtigt.

- Änderung passt Gesetzeslage an Rechtsprechung an und schafft Rechtssicherheit
- Geplante Glättung des Zuschlags verhindert starke Senkung der Rendite bei Erhöhung des Referenzzinssatzes
- Erhöhte Annahmewahrscheinlichkeit: Bundesrat kann Verordnungsänderung eigenmächtig beschliessen

Die Vernehmlassung ist abgeschlossen. Nun wird der Ergebnisbericht abgewartet.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Begleitmassnahme zum Schutz von Mieterinnen und Mietern (25.495)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Christian Dandrès (SP)

Vorstossinstrument

Parlamentarische Initiative



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Motion verlangt, dass in den Kantonen tripartite Kommissionen eingesetzt werden. Diese sollen Obergrenzen für Mietzinserhöhungen und Angebotsmieten festlegen, damit bei den am meisten nachgefragten Wohnungstypen eine theoretisch maximale Wohnkostenbelastung nicht überschritten werden kann. Bis zu diesen Obergrenzen können die üblichen Regeln zur Berechnung der Mieten weiterhin angewendet werden.

- Obergrenze für Mietzinserhöhungen und Angebotsmieten reduziert Renditemöglichkeiten
- Vorstoss nimmt Bezug auf hängige nationale Volksinitiative zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)
- Geringe Chancen aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit im Parlament

Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.

Abschaffung der Pflicht, auf dem amtlichen Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses den hypothekarischen Referenzzinssatz und den Landesindex für Konsumentenpreise anzugeben, die für den bisherigen Mietzins massgebend waren (25.4376)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Vincent Maitre (Mitte)

Vorstossinstrument

Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Der Bundesrat wird beauftragt, die Verordnung über Miet- und Pachtverträge für Wohn- und Geschäftsräume (VMWG) anzupassen. In amtlichen Formularen zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll die Pflicht gestrichen werden, den Referenzzinssatz für Hypotheken und den Landesindex der Konsumentenpreise, der den vorherigen Mietzins bestimmt, angeben zu müssen.

- Protestmotion als Reaktion auf Verordnungsänderung der VMWG
- Moderate Erfolgchancen, da die Änderungen gerade erst in Kraft traten und das Ausmass der Änderungen relativ gering ist, aber die Motion viele Mitunterzeichner hat

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrats über den Vorstoss.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Sicherung der Geschäftsübergabe (Übertragung des Mietvertrags) (25.4282)

Beratungsstand
Antrag auf Ablehnung

Urheber
Christian Dandrès (SP)

Vorstossinstrument
Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat wird beauftragt, bei Mietvertragsübergängen von Geschäftsübergaben Massnahmen zu ergreifen, um den Geschäftsinhabern die Kontinuität des Geschäftsbetriebs oder zumindest die Erhaltung des Substanzwerts zu gewährleisten, gegebenenfalls durch Anpassung von Artikel 263 OR (Übertragung der Miete auf einen Dritten) oder einer anderen gesetzlichen Bestimmung.

- Motion will KMUs vor missbräuchlichen Mietvertragskündigungen schützen
- Potenziell mehr Regulierungen für Mietvertragskündigungen
- Ausgang ungewiss, da bürgerliche Mehrheit im Parlament in der Frage gespalten sein könnte

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrats über den Vorstoss.

Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)

Beratungsstand
Unterschriftensammlung läuft

Urheber
Mieterverband (MV)

Vorstossinstrument
Volksinitiative



Moderate Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Initiative will das Prinzip der Kostenmiete in der Verfassung verankern und Marktelemente aus dem Mietrecht verbannen. Zudem sieht sie eine automatische Mietzinskontrolle vor.

- Starke Einschränkung der Renditemöglichkeiten
- Ausgang ungewiss: Mieterfreundliche Stimmung, jedoch erhebliche Hürde durch das Ständemehr

Der Initiativtext wurde publiziert und die Unterschriftensammlung läuft seit dem 3. Juni 2025. Die Sammelfrist läuft bis zum 3. Dezember 2026.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Renovierungen sollen nicht als Vorwand für missbräuchliche Mieten dienen können (24.4371)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Christian Dandrès (SP)

Vorstossinstrument

Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat wird beauftragt, Massnahmen zur Vermeidung von Missbräuchen bei der Kündigung von Mietverträgen, die für Renovationen angegeben werden, vorzuschlagen. Der Vertrag soll aufrechterhalten werden, wenn die Arbeiten mit dem bestehenden Mieter durchgeführt werden können oder wenn sich der Mieter verpflichtet, die Wohnung zu räumen, damit die Arbeiten durchgeführt werden können.

- Reaktion auf Kündigungen in den "Sugus"-Häusern in Zürich
- Hohe bürokratische Aufwände bei Renovationen mit Leerkündigungen zu erwarten
- Starke Beschneidung des Mietrechts
- Ablehnung im Erstrat äusserst wahrscheinlich

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.

Für Treu und Glauben in den Mietverhältnissen (Kartellierung von Leistungen im Rahmen der Nebenkosten) (24.4226)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Christian Dandrès (SP)

Vorstossinstrument

Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat wird beauftragt, Massnahmen vorzuschlagen oder zu ergreifen, um bei den Leistungen, die den Mietern zusätzlich zum Mietzins verrechnet werden, wie die Mietzinsgarantie, Heizung und Warmwasser oder die Hauswartung, ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis zu gewährleisten. Mit diesen Massnahmen soll verhindert werden, dass die Vermieterin oder der Vermieter einen ungerechtfertigten direkten oder indirekten Vorteil aus dem Mietverhältnis erzielt, indem aufgrund einer wirtschaftlichen Verbindung oder einer Gewinnbeteiligung eine Firma mit teureren oder qualitativ schlechteren Leistungen beauftragt wird.

- Erhöhter bürokratischer Aufwand für Eigentümer
- Ablehnung im Erstrat äusserst wahrscheinlich

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes befasst sich die zuständige Kommission des Nationalrates mit dem Vorstoss.



Mieten / Wohnen

IAZI
CIFI

Verzicht auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mieten bei Wohnungsknappheit (24.4234)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Raphaël Mahaim (Grüne)

Vorstossinstrument

Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat soll der Bundesversammlung die Rechtsgrundlagen unterbreiten, die notwendig sind, um das Kriterium der Übereinstimmung mit den orts- oder quartierüblichen Mieten für die Berechnung des Mietzinses im Falle von Wohnungsknappheit zu streichen oder zumindest den Kantonen zu erlauben, auf die Anwendung eines solchen Kriteriums im Falle von Wohnungsknappheit zu verzichten.

- Ziel: Teilabschaffung der Marktelemente im Mietrecht
- In grossen Teilen des Wohnungsmarktes wäre die neue Regelung anwendbar
- Ablehnung im Erstrat äusserst wahrscheinlich

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.



Raumplanung

IAZI
CIFI

Update

Gezielte und griffige Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit (26.3359)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Damian Müller (FDP)

Vorstossinstrument

Motion



Moderate Erfolgsaussichten



Neutral

Die Motion will im Raumplanungsgesetz (RPG) eine gesetzliche Grundlage schaffen, um den Kantonen in Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden einfache, rasche, lokal klar eingegrenzte und bedarfsorientierte Neueinzonungen gemäss RPG zu ermöglichen – im Sinne eines Ausnahmetatbestands im Falle akuter Wohnungsknappheit in den davon nachgewiesenermassen am meisten betroffenen Städten und Gemeinden. Dabei ist auf eindeutige Parameter für Wohnungsknappheit abzustellen, etwa auf die Leerwohnungsziffer. In dichten Städten und Gemeinden soll es möglich sein, für entsprechend einzuzonende Flächen einen Anteil an preisgünstigen Wohneinheiten von bis zu 30% festzulegen.

- Neueinzonungen könnten potenziell Bauprojekte beschleunigen
- Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum schränken Renditemöglichkeiten ein
- Annahme ungewiss: viele Mitunterzeichner aber Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum könnte eigentümerorientierte Mehrheit abschrecken

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes nimmt die zuständige Kommission Stellung zu dem Vorstoss.

Update

Preisgünstigen Wohnraum in der Richtplanung verankern (26.3235)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Michael Töngi (Grüne)

Vorstossinstrument

Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Motion will das Raumplanungsgesetz anpassen, damit die Richtpläne im Bereich Siedlungen in Kantonen mit einem ausgewiesenen Handlungsbedarf Massnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnraumangebots für Haushalte mit geringem Einkommen enthalten.

- Potenziell mehr Auflagen für Anteile an preisgünstigem Wohnraum
- Preisgünstiger Wohnraum reduziert Renditemöglichkeiten
- Geringe Chancen auf Annahme aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit im Parlament

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes nimmt die zuständige Kommission Stellung zu dem Vorstoss.



Raumplanung

IAZI
CIFI

Umsetzung der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes [RPG 2] (2024/54)

Beratungsstand

Vernehmlassung abgeschlossen

Urheber

Bundesrat

Vorstossinstrument

Exekutivvorstoss



Erhöhte Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Im Vernehmlassungsentwurf schlägt der Bundesrat vor, dass die Zahl der Gebäude und die Gesamtheit der versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzonen nur noch auf 102% gegenüber dem Stand am 29. September 2023 wachsen dürfen.

- Stärkere Verdichtung gegen innen
- Auszonungen in manchen Gemeinden notwendig

Die Vernehmlassung ist abgeschlossen und der Ergebnisbericht wurde veröffentlicht. Die Anpassungen in der Raumplanungsverordnung werden in zwei Etappen am 1. Januar und 1. Juli 2026 erfolgen.



Steuern, Finanzen und Regulierungen

IAZI
CIFI

Neu

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (2025/58)

Beratungsstand

Vernehmlassung eröffnet

Urheber

Bundesrat

Vorstossinstrument

Exekutivvorstoss



Moderate Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Bundesrat will das Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ("Lex Koller") verschärfen. Die Verschärfungen betreffen unter anderem den Erwerb von Betriebsstätten durch Drittstaatsangehörige, von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften, die an einer Schweizer Börse kotiert sind, von regelmässig auf dem Markt gehandelten Anteilsscheinen von Immobilienfonds oder Aktien von Immobilien-SICAV sowie von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Apparthotels. Diese Verschärfungen geschehen als eine von zwei Begleitmassnahmen im Wohnungswesen im Kontext der Initiative "Keine 10-Millionen-Schweiz", die der Bundesrat ablehnte. Eine weitere Begleitmassnahme ist die bereits angenommene Aufstockung des "Fonds de Roulement" (25.077).

- Grosse Einschränkungen für börsenkotierte institutionelle Investoren
- Potenzielle Mehrheit von SVP, SP und Grünen im Nationalrat möglich
- Allianz aus FDP und Mitte im Ständerat gegen eine Verschärfung
- Kritik in der Vernehmlassung zeichnet sich ab: Geplante Änderungen könnten nach Vernehmlassung abgeschwächt werden

Der Bundesrat hat die geplanten Verschärfungen in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassung dauert bis zum 15. Juli 2026.

Nationale Grundstückgewinnsteuer (26.419)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Ursula Zybach (SP)

Vorstossinstrument

Parlamentarische Initiative



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Der Vorstoss will die Grundlagen im Gesetz oder in der Verfassung so anpassen, dass Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken auch national besteuert werden können.

- Gewinnsteuer auf kantonaler Ebene schon lange Praxis, der Vorstoss will auch auf Bundesebene besteuern
- Annahme würde zu erhöhter Steuerlast führen
- Geringe Chance auf Annahme aufgrund eigentümerorientierter Mehrheit im Parlament

Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrates über den Vorstoss.



Steuern, Finanzen und Regulierungen

IAZI
CIFI

Verschärfung der «Lex Koller» (24.3961)

Beratungsstand

Antrag auf Ablehnung

Urheber

Thomas Aeschi (SVP)

Vorstossinstrument

Motion



Geringe Erfolgsaussichten



Risikobehaftet

Die Motion fordert die in den letzten Jahrzehnten beschlossenen Lockerungen der Lex Koller rückgängig zu machen. Konkret soll die Lex Koller für alle Immobilien auf Personen aus nicht EU/EFTA-Staaten mit Schweizer Niederlassungsbewilligung ausgeweitet werden. Zusätzlich soll der Bundesrat ebenfalls einen Entwurf vorlegen, der Personen mit EU/EFTA-Staatsbürgerschaft und Schweizer Niederlassungsbewilligung miteinschliesst.

- Grosse Einschränkungen für institutionelle Investoren
- Potenzieller Schulterschluss von SVP, SP und Grünen
- Ablehnung durch Ständerat wahrscheinlich

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrats über den Vorstoss.



Weitere Themen

IAZI
CIFI

Update

Änderung des Stockwerkeigentumsrechts (2023/64)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Bundesrat

Vorstossinstrument

Exekutivvorstoss



Erhöhte Erfolgsaussichten



Eigentümerorientiert

Neu sollen die Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft explizit geregelt werden. Ein neues Klagerecht soll den Stockwerkeigentümern die Möglichkeit geben, gerichtlich die Schaffung eines Erneuerungsfonds für die Finanzierung notwendiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten einzuklagen. Künftig soll ausserdem ein Mehrheitsbeschluss genügen, damit das Baurecht verlängert werden kann. Diejenigen Parteien, die gegen eine Verlängerung gestimmt haben, müssen ausbezahlt werden. Zu diesem Zweck plant der Bundesrat eine Änderung im Zivilgesetzbuch (ZGB).

- Vereinfachung der Entscheidungsfindung im Stockwerkeigentum
- Stärkung der Rechte von Eigentümern
- Gute Erfolgsaussichten bei aktuellen Mehrheitsverhältnissen

Die Vernehmlassung ist abgeschlossen und der Ergebnisbericht veröffentlicht. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Parlaments über die Gesetzesänderung.

Finanzierung von Gebäudeschäden bei Erdbeben (24.095)

Beratungsstand

Im parlamentarischen Prozess

Urheber

Bundesrat

Vorstossinstrument

Exekutivvorstoss



Moderate Erfolgsaussichten



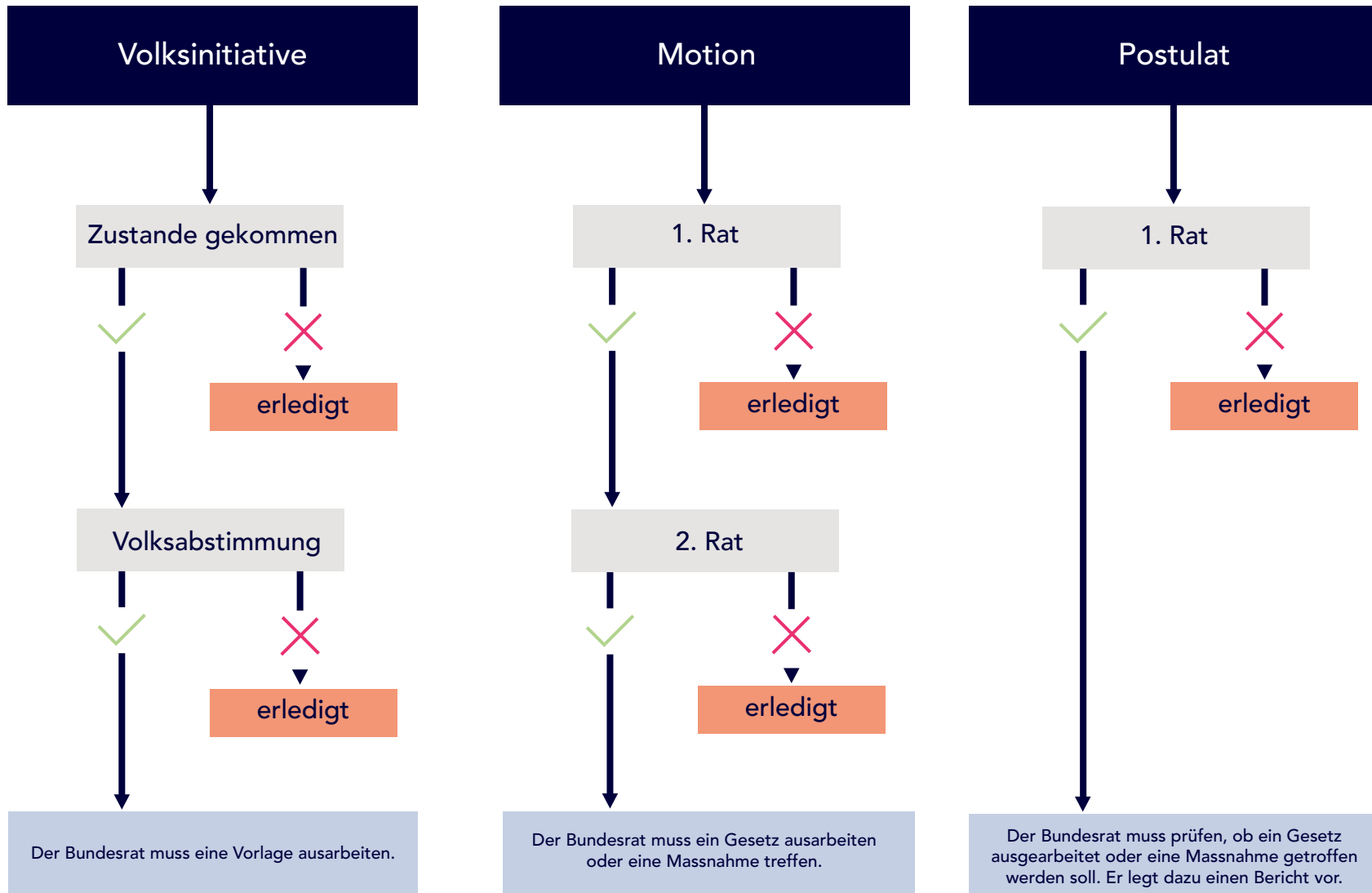
Neutral

Beim Eintreten eines schweren Erdbebens sollen alle Hauseigentümer einen Beitrag von maximal 0.7% der Gebäudeversicherungssumme zur Schadensdeckung leisten. Damit erfüllt der Bundesrat die Motion 20.4329.

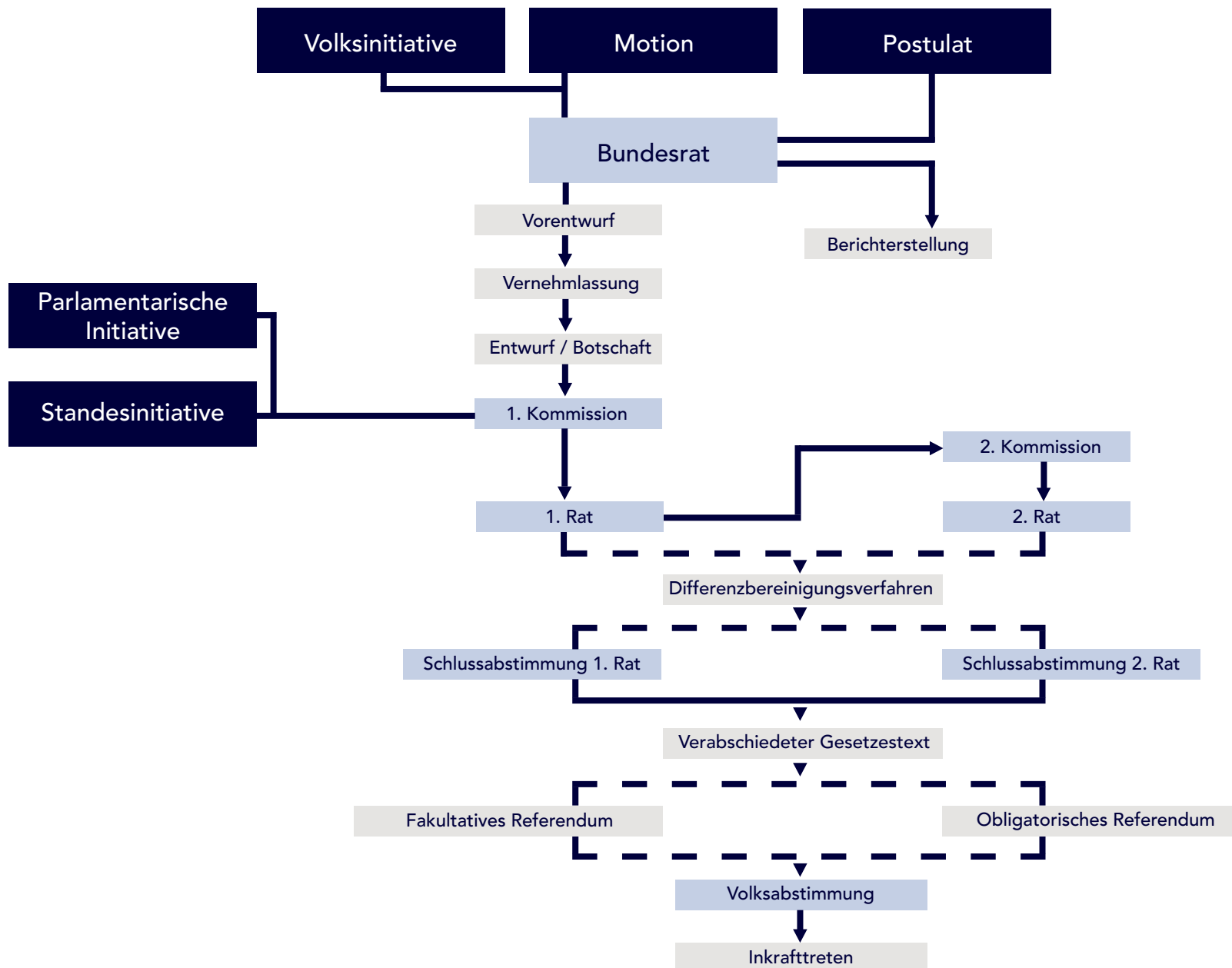
- Gesetzliche Grundlage für verpflichtende Beteiligung der Eigentümer an Behebung der Gebäudeschäden
- Kosten fallen nur im Schadensfall an
- Moderate Erfolgsaussichten trotz positiver Vernehmlassung, da Ständerat die Motion ablehnt

Der Ständerat lehnt das Geschäft knapp ab. Als nächstes berät die zuständige Kommission des Nationalrats über den Vorstoss.

Der Gesetzgebungsprozess



Der Gesetzgebungsprozess



Kontakt

IAZI AG – CIFI SA
Thurgauerstrasse 36
8050 Zürich
T +43 544 73 69
thierry.leu@iazi.ch
www.iazi.ch

