

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Immobilienmarkt, Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV)
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2023

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Gerber, Marlène
Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Gerber, Marlène; Heer, Elia 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Immobilienmarkt, Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), 1999 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Bodenrecht	2
Wohnungsbau und -eigentum	5

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
SNB	Schweizerische Nationalbank
BIP	Bruttoinlandsprodukt
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
RPG	Raumplanungsgesetz
RPG 2	Revision Raumplanungsgesetz – 2. Etappe

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
BNS	Banque nationale suisse
PIB	Produit intérieur brut
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LAT 2	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2022: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2022
ELIA HEER

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

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

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

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

Weniger umstritten war 2022 die **Raumplanung**, wo es dem Ständerat unter der Leitung seiner UREK nach längerer Zeit wohl gelang, eine mehrheitsfähige Vorlage für die **zweite Etappe der RPG-Revision** zu zimmern. An diesem Revisionsvorhaben hatten die Räte seit 2015 erfolglos gearbeitet. Herzstück der neuen Vorlage ist ein Stabilisierungsziel der Gebäudezahl ausserhalb der Bauzone, das mit verpflichtenden kantonalen

Richtplänen, Abbruchprämien für Bauten ausserhalb der Bauzone und Sanktionen für Kantone, die das Stabilisierungsziel nicht einhalten, erreicht werden soll. Ausserdem soll den Kantonen zusätzlicher Spielraum eingeräumt werden, damit diese in der Raumplanung ihren kantonalen oder regionalen Eigenheiten besser Rechnung tragen können. Dieser RPG2-Entwurf wurde in der kleinen Kammer einstimmig angenommen. Der Ständerat hatte den Entwurf als indirekten Gegenentwurf zur Landschaftsinitiative ausgestaltet, die er deutlich zur Ablehnung empfahl.

Neben der RPG-Revision beschäftigte sich das Parlament mit weiteren Vorstössen betreffend **Bauten ausserhalb von Bauzonen**. Beide Räte überwiesen eine Motion, die eine Verjährung illegaler Bauten ausserhalb der Bauzonen nach 30 Jahren fordert. Eine Motion, mit welcher die Schaffung dezentraler kantonaler Behörden zur Bearbeitung von Anträgen für Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen hätte erlaubt werden sollen, wurde jedoch vom Ständerat abgelehnt. Schliesslich war das Bauen ausserhalb der Bauzone verglichen mit den anderen Themen im Bereich Raumplanung auch am meisten in den nationalen Zeitungen präsent.¹

Bodenrecht

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 04.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat beschloss auf Antrag seiner Rechtskommission, einer parlamentarischen Initiative Epiney (cvp, VS) Folge zu leisten, welche die **Erleichterung des Wiederverkaufs von Immobilien zwischen Ausländern** fordert. Nach der geltenden Regelung müssen Ausländer, die ihre Immobilie veräussern wollen, bisweilen über ein Jahr zuwarten, bis der nachfolgende Besitzer die Bewilligung zum Kauf des Objektes von der kantonalen Behörde erhalten hat. Die Kontingente werden durch die Wiederverkäufe zwischen Ausländern zudem stark belastet. Im Kanton Wallis warteten 1998 beispielsweise über 200 Dossiers auf eine Bewilligung, wovon nur rund die Hälfte den Neukauf einer Immobilie betrafen. Nationalrat Pelli (fdp, TI) wies mit einer Interpellation darauf hin, dass Schweizer Immobilienkäufer im benachbarten Ausland wegen Gegenmassnahmen zur Lex Friedrich auf Benachteiligungen stossen. Der Bundesrat versicherte hingegen in seiner Antwort, dass in Deutschland, Frankreich und Österreich keinerlei Diskriminierungen für Schweizer bestünden, allein in Italien seien Immobilienkäufe durch Schweizer Bürger an gewisse Auflagen gebunden.²

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 06.03.2001
MAGDALENA BERNATH

Ständerat Dettling (fdp, SZ) fragte den Bundesrat in einer Interpellation, ob die **Publikationspflicht im Immobiliarsachenrecht**, das seit sieben Jahren in Kraft sei, zu mehr Transparenz im Immobilienmarkt geführt habe und ob der Aufwand dafür nicht zu hoch sei. Bundesrätin Metzler hielt fest, dass der Bund den Kantonen die Art der Publikation nicht vorschreibe. Sie könnten auch andere Mittel als das Amtsblatt wählen, beispielsweise das Internet. Der Ersatz der geltenden Vorschrift bilde kein Tabu für den Bundesrat. Falls sich bei der für die nächste Legislatur geplanten Revision des Immobiliarsachenrechtes ein politischer Konsens für eine weitgehende Öffnung des Grundbuches ergäbe, könne in der Folge auf die Veröffentlichung des Grundeigentümererwerbs in der heutigen Form verzichtet werden. Daraufhin reichte Dettling eine parlamentarische Initiative ein, die statt einer generellen Publikationspflicht der wesentlichen Daten des Grundstückserwerbs ein Einsichtsrecht ins Grundbuch verlangt.³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.06.2002
MAGDALENA BERNATH

Im Sommer gab das EJPD eine Revision der Lex Koller in die Vernehmlassung, wonach künftig der **Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften** grundsätzlich gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanteilsfonds. Ausserdem schlug der Bundesrat vor, in der Ausführungsverordnung die Beschränkung der Nettowohnfläche für Zweit- und Ferienwohnungen von 100 auf 200 m² zu erhöhen. Schliesslich sollen die Kantone neu für die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte zuständig sein, in denen Ausländer Immobilien erwerben können.⁴

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.05.2003
MAGDALENA BERNATH

Der Bundesrat verabschiedete die Botschaft zu einer Änderung des **Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**. Der Gesetzesentwurf, welcher der Vernehmlassungsvorlage entspricht, sieht vor, den Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Immobiliengesellschaften grundsätzlich gleich zu behandeln wie den Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Der Bundesrat erklärte sich zudem bereit, eine weitergehende Motion der FDP-Fraktion entgegenzunehmen, welche die vollständige Aufhebung der Lex Koller verlangt. Es drohe keine Überfremdung des einheimischen Bodens, und die Aufhebung des Gesetzes könne dem Wohnimmobilienmarkt wichtige volkswirtschaftliche Impulse geben. Allerdings wolle der Bundesrat die raumplanerischen und wirtschaftlichen Folgen der Gesetzesaufhebung und allfällige Ersatzmassnahmen im Raumplanungsrecht prüfen.⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 08.10.2004
MAGDALENA BERNATH

Das Parlament verabschiedete eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Ausgangspunkt der Revision bildete ein im Nationalrat angenommenes Postulat Theiler (fdp, LU), wonach der **Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften** gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Nachdem sich Bundesrat Blocher im Ständerat für die Vorlage ausgesprochen hatte, weil sich die Aufhebung des Gesetzes, welche die FDP mit einer Motion verlangt, verzögern könne, zog der Freisinnige Hans Hess (OW) seinen Nichteintretensantrag zurück. Der Rat hiess den Entwurf mit einer kleinen technischen Korrektur gut. Im Nationalrat hatte ein Nichteintretensantrag von Bernhard Hess (sd, BE) keine Chancen; der Rat schloss sich den Beschlüssen des Ständerates an. Das Gesetz passierte die Schlussabstimmung mit 42:0 (Ständerat) resp. 131:5 Stimmen bei 46 Enthaltungen von Seiten der Grünen und der Mehrheit der SP, die raumplanerische Bedenken geäussert hatten (Nationalrat). In der Wintersession schrieb die grosse Kammer den Vorstoss der FDP, welche die Aufhebung der Lex Koller verlangt hatte (02.3677), ab.⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 22.02.2013
MARLÈNE GERBER

Im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) wurden zwei **Studien zu den Auswirkungen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative** erarbeitet, die das Seco im Februar der Öffentlichkeit präsentierte. Die Studie des Wirtschaftsforschungs- und Beratungsinstituts BAK Basel rechnete in einem mittleren Szenario, das sich auf die in der Übergangsverordnung enthaltenen Bestimmungen stützt, bis Ende 2015 mit der Abnahme von 8600 Arbeitsplätzen im Alpenraum, was einem dortigen Beschäftigungsrückgang der Gesamtwirtschaft von 0,8% entspricht. Dieser Rückgang werde in der Region jedoch nicht voll zum Tragen kommen, da er voraussichtlich durch den Abgang von saisonalen ausländischen Arbeitskräften „exportiert“ und somit abgedeckt werde. Ferner gingen die Autoren davon aus, dass sich der Rückgang in den Folgejahren halbieren werde, da Hotels und Ferienwohnungen verstärkt nachgefragt würden. Dementsprechend ordnete die Studie den Hauptrückgang der Beschäftigung in der Bau- und Immobilienbranche, erachtete die Auswirkungen jedoch auch dort für volkswirtschaftlich verkraftbar. Im Falle einer wortwörtlichen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative müsste hingegen mit enormen Auswirkungen auf die Wertschöpfungs- und Beschäftigungsentwicklung gerechnet werden. Das Beratungsunternehmen Hanser und Partner präsentierten in seiner Studie unter anderem abfedernde Massnahmen, um den Tourismus in Zeiten des Strukturwandels subsidiär zu begleiten.⁷

MOTION
DATUM: 13.12.2013
MARLÈNE GERBER

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

Berichtsjahr noch aus.⁸

MOTION

DATUM: 02.06.2014
MARLÈNE GERBER

Ganz im Gegensatz zum Nationalrat, der 2013 zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp, ZH) zur **Verschärfung der Lex Koller** diskussionslos angenommen hatte, sorgten die kontroversen Beratungen der RK-SR sowie die ständerätliche Debatte für eine Kehrtwende. Konkret wollte Nationalrätin Badran (sp, ZH) mit ihren Anliegen zwei vorgängig eingeführte Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen: 1997 hatte das Parlament eine entsprechende Gesetzesänderung angenommen, die einen uneingeschränkten Verkauf von Gewerbeliegenschaften an Personen im Ausland ermöglichte. Ferner dürfen solche Personen in der Schweiz seit 2005 Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben. Im Vorfeld der parlamentarischen Beratung im Ständerat richtete sich eine Allianz bestehend aus Immobiliengesellschaften, Gewerbe- und Hauseigentümerverband sowie den Immobilienfonds von UBS und CS in einem Schreiben an die zuständige Kommission, in dem sie vor Annahme der Motionen warnte. Gemäss Luciano Gabriel, CEO der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property, würden solche Regelungen den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden. Ferner wäre die Vorschrift zur Überprüfung der Herkunft eines Käufers bei entsprechenden Börsentransaktionen eine kostspielige Angelegenheit. Mit knappen Mehrheiten empfahl die ständerätliche Rechtskommission ihrem Rat schliesslich die Ablehnung der Anliegen. Gemäss Kommissionsmehrheit seien die Immobilienpreise primär von inländischen Faktoren und der Nachfrage beeinflusst – eine Ansicht, die auch von der Allianz geteilt wurde. Nach umkämpfter Diskussion, in der die Befürworter die Anliegen als geeignet erachteten, um den Druck auf den Immobilienmarkt zu reduzieren, und sich die Gegner gegen eine Abschottung von ausländischen Investoren wehrten und deren negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt dementierten, folgte der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und lehnte die beiden Motionen ab. Während der Debatte stellte der freisinnige Fabio Abate (fdp, TI) die Frage, ob es so kurz nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative angebracht sei, auch noch den Spielraum ausländischer Investoren einzuschränken. Dies wurde von einer bürgerlichen Mehrheit verneint: Während sich Vertreter der CVP, FDP, BDP und SVP für die Ablehnung der Motionen stark machten, erhielt die Linke Unterstützung durch Vertreter der GLP und den parteilosen Thomas Minder (parteilos, SH). Die zuständige Bundesrätin Sommaruga, die sich ebenfalls für die Annahme der Motionen einsetzte, kündigte zudem weitere Bestrebungen zur Änderung der Lex Koller an. Sie habe das Bundesamt für Justiz beauftragt, Lücken in der bestehenden Gesetzgebung zu eruieren, wobei Handlungsbedarf festgestellt worden sei.⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 01.04.2015
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Monate nachdem sich das Parlament dazu entschlossen hatte, die Lex Koller nicht aufzuheben, wie dies einem Wunsch des Bundesrates aus dem Jahr 2007 entsprochen hätte, gab der Bundesrat im April 2015 in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Lex Koller revidiert werden** soll. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) weise Lücken auf, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb von Betriebsstättegrundstücken. Konkret plante der Bundesrat, zu prüfen, ob der Erwerb von Gewerbe-Immobilien sowie deren Umnutzung zu Wohnzwecken erneut bewilligungspflichtig werden soll. Die Kapitalisierung von Wohnimmobiliengesellschaften habe in den letzten Jahren stark zugenommen, weswegen eine Neubeurteilung erforderlich sei, so der Bundesrat. Mit der Unterstellung der Betriebsstättegrundstücke unter die Lex Koller würde eine 1997 eingeführte Lockerung des damals aufgrund des zuständigen Bundesrates als Lex Friedrich bezeichneten Gesetzes rückgängig gemacht.¹⁰

Wohnungsbau und -eigentum

Die **Covid-19-Pandemie** hatte im Jahr 2020 auch **Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**. Zu Beginn der Krise war noch erwartet worden, dass die durch die Coronavirus-Schutzmassnahmen hervorgerufene Rezession insbesondere im Luxussegment einen Rückgang der Immobilienpreise auslösen würde. Tatsächlich deutete zuerst einiges daraufhin. Die Zinsen für zehnjährige Hypotheken stiegen Ende März kurzfristig von 1.10 auf 1.31 Prozent – nicht zuletzt auch weil Pensionskassen und Versicherungen Mühe hatten, auf Homeoffice umzustellen und darum mit der Vergabe von neuen Hypotheken in Verzug kamen, woraufhin Banken ihre Marge auf neue Hypotheken dank des geringeren Konkurrenzdruckes erhöhen konnten. Neben teureren Hypotheken bewirkte auch die mit der Krise verbundene Unsicherheit während der ersten Welle im März bis im Mai 2020 tendenziell einen Nachfragerückgang. Während im Dezember 2019 in einer Umfrage von Moneypark noch zwei Drittel der Mietenden angaben, Wohneigentum kaufen zu wollen, waren es im April 2020 nur noch gut die Hälfte.

Doch der Nachfrageeinbruch war nur von kurzer Dauer. Ab dem Sommer stieg die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich an. Der Lockdown während der ersten Welle bewirkte laut der Credit Suisse Immobilienstudie, dass den Menschen die Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Qualitäten stärker bewusst wurden. Nachfrageindizes mit Auswertungen der Suchabos nach Wohneigentum, wie etwa von Realmatch360, stiegen nach dem ersten Lockdown denn auch sprunghaft an. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage war die Geldpolitik, welche – nicht zuletzt auch wegen der Pandemie – weiterhin sehr locker blieb. Ein Anstieg der Zinsen schien zu keiner Zeit realistisch. Die Hypothekarzinsen pendelten sich ab Mai bei etwa 1.16 Prozent ein. Die tatsächlichen Hypothekarzinskosten für bestehende Wohneigentümer erreichten Ende 2020 mit CHF 4'684 ein neues Rekordtief. Die Pandemie veränderte auch die Nachfragestruktur: Die Zeit im Homeoffice bewirkte bei vielen, dass sie sich eine grössere Wohnung mit Balkon oder Garten wünschten. Dafür waren mehr Menschen bereit, ihren Suchradius zu erweitern, in der Erwartung, dass sie auch nach der Pandemie zumindest noch einige Tage pro Woche im Homeoffice werden verbringen können. Daraus resultierte ein Anstieg der Nachfrage nach Eigentum in der Peripherie sowie nach Ferienwohnungen.

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

Insgesamt stiegen im Coronajahr 2020 laut Credit Suisse die Preise von Eigentumswohnungen um 5.1 und bei Einfamilienhäuser um 5.5 Prozent an. Überraschenderweise war dieser Anstieg trotz der Krise im Luxussegment am stärksten. Dank der tiefen Zinsen bleibe der Kauf von Wohneigentum grundsätzlich verhältnismässig günstig, doch wegen der strikten regulatorischen Finanzierungsanforderungen – beträchtliche Eigenmittel, hohes Einkommen – würden trotzdem viele, vor allem junge Arbeitnehmer «faktisch vom Immobilienmarkt ausgesperrt», wie die NZZ schrieb.¹¹

Im Mai 2021 veröffentlichte die Blick-Zeitung Recherchen, gemäss denen die **Lex Koller im Kanton Bern in mehreren Fällen nur mangelhaft umgesetzt worden sei**. Ausländerinnen und Ausländer dürfen im Kanton Bern wegen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) nur unter strengen Auflagen Grundstücke erwerben. Konkret dürfen ausländische Personen nur ein Grundstück erwerben, das maximal 1000 Quadratmeter gross ist und nicht mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche aufweist. Der Blick zeigte nun aber Beispiele, in denen reiche Russen, Omani oder Neuseeländer in Ferienorten wie Grindelwald, Gstaad oder Brienz entweder zu grosse oder zu viele Grundstücke erworben hatten. Die lokalen Behörden würden derweil «bei Bewilligungen beide Augen zudrücken, Ausnahmen zur Regel werden lassen und Auflagen nicht kontrollieren», so der Blick. SP-Nationalrätin

Jacqueline Badran (sp, ZH) reagierte in dem Zeitungsartikel empört über die Entdeckungen und zeigte sich überzeugt, dass diese nur die Spitze des Eisbergs seien. Sie forderte eine Verbesserung der Umsetzung der Lex Koller und drohte ansonsten mit einer Volksinitiative. Auch die Nationalräte Martin Candinas (mitte, GR) und Erich von Siebenthal (svp, BE) kamen im Zeitungsartikel zu Wort und forderten, dass die bestehenden Gesetze besser eingehalten werden.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.12.2021
ELIA HEER

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

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

Das **Angebot** an Wohneigentum vermochte derweil auch 2021 nicht mit der Nachfrage mitzuhalten. Aufgrund der Schweizer Raumplanung blieb Bauland rares Gut. In den letzten zwei Jahren wurden deutlich weniger Baubewilligungen ausgestellt als noch in den zwei Jahren zuvor. So stiegen die Preise für Bauland alleine von Mitte 2020 bis Mitte 2021 im Mittel um 6 Prozent. Mitunter der grösste Faktor für das knappe Angebot von Wohneigentum waren jedoch institutionelle Anleger wie Pensionskassen. Sie verspürten im Tiefzinsumfeld einen hohen Anlagedruck und waren deshalb bereit, hohe Preise für Bauland zu zahlen, um an die stabilen Renditen im Immobilienbereich zu gelangen. Pensionskassen müssen ihr Geld jedoch langfristig anlegen und investierten deshalb nur in den Bau von Mietwohnungen. Bauherren von Eigentumswohnungen sind zudem im Nachteil, da ihnen die Banken bei derart hohen Baulandpreisen seltener Baukredite vergeben, weil ihnen das Risiko zu gross ist, dass keine Abnehmerinnen oder Abnehmer gefunden werden können. Auch das sogenannte «Buy-to-let» – also das Aufkaufen von Wohneigentum durch private, wohlhabende Käuferinnen und Käufer, die ihr Geld in Immobilien anlegen ohne die Absicht, selbst darin zu wohnen –, trug zu einer Verknappung des Angebots bei. «Buy-to-let»-Praktiken waren bis 2019 stark angestiegen, wurden durch die Pandemie aber wieder etwas gebremst. Doch auch die Covid-19-Pandemie trug zur Verknappung des Angebots bei. Erstens löste die Pandemie Störungen in den Lieferketten und vermehrte Einsparungen gegen Bauvorhaben wegen der Lärmbelastung aus. Beides hatte eine zusätzliche Verringerung der Bautätigkeit zur Folge. Und zweitens verkauften weniger ältere Leute ihre Häuser, da sie den Umzug in ein Altersheim scheuten. Insgesamt sank die durch das BFS erhobene Leerwohnungsziffer 2021 zum ersten Mal seit elf Jahren wieder – von 1.72 auf 1.54 Prozent.

2021 wurden aufgrund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auch einige

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

Die Schweizer Zeitungen berichteten häufig über die Preisanstiege auf dem Immobilienmarkt und monierten dabei insbesondere, dass dadurch Wohneigentum für einen grossen Teil der Bevölkerung unerschwinglich geworden sei. Dies habe jedoch nicht nur mit den Preisen zu tun sondern insbesondere auch mit den in der Schweiz sehr strikten regulatorischen Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden, so die NZZ. Kein anderes Land in Europa sei so restriktiv in der Vergabe von Hypotheken wie die Schweiz und insbesondere junge Leute hätten Mühe, sich ein Haus zu kaufen.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 21.06.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 wurde die **Wohnraumstudie 2022** von MoneyPark, alaCasa und Helvetia veröffentlicht. Für die Studie waren 1'001 Personen zu ihren Wohnräumen befragt worden. Eine Hälfte der befragten Personen lebte dabei in Mietverhältnissen, die andere in einem Eigenheim. Die Studie bestätigte Trends aus früheren Jahren. So blieb beispielsweise der ländliche Raum der beliebteste Wohnraum. 48 Prozent gaben an, am liebsten auf dem Land wohnen zu wollen, 31 Prozent sprachen sich bei dieser Frage für die Agglomeration und 21 Prozent für die Stadt aus. Die beliebteste Wohnform unter den Befragten war das freistehende Einfamilienhaus. Ganze 51 Prozent gaben an, am liebsten in einem solchen Haus wohnen zu wollen, während nur 25 Prozent eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus präferierten. Rund 46 Prozent der Studienteilnehmer und -teilnehmerinnen möchten sich gerne eine (weitere) Wohnimmobilie kaufen. Dies scheiterte bisher meistens daran, dass noch kein geeignetes Objekt auf dem Markt gefunden wurde (58%). 49 Prozent gaben derweil die zu hohen Kaufpreise als Grund an.¹⁴

1) APS-Zeitungsanalyse 2022 – Raumplanung und Wohnungswesen

2) AB NR, 1999, S. 1970 ff. und 2221 f.

3) AB SR, 2001, S. 25 f.

4) BBI, 2002, S. 4640; BÜZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.

5) BBI, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.

6) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBI, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.

7) Presse vom 22.2.13; Lit. BAK; Lit. BHP.

8) Mo. 13.3976; AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.

9) AB SR, 2014, S. 392 ff.; NZZ, 22.3., 29.3., 7.4.14; SGR, 22.4.14; TA, 23.4., 30.5.14; BZ, LZ, NZZ, SGT, TA, 3.6.14; NZZ, 4.6.14

10) Medienmitteilung BR, EJPD und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15

11) CS Immobilienstudie 2021; Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; AZ, 18.1.20; AZ, LT, 5.3.20; TA, 10.3.20; SoZ, 15.3.20; AZ, 1.4.20; Blick, 7.4.20; TA, 8.4.20; SoZ, 12.4.20; Blick, 15.4.20; LT, 20.4.20; Blick, 4.5.20; AZ, 20.5.20; AZ, 30.5.20; NZZ, 10.6., 3.7., 9.7.20; CdT, 7.8.20; Blick, 10.8.20; NZZ, 19.8.20; CdT, 2.9.20; NZZ, 1.10.20; CdT, 9.10.20; Blick, NZZ, TA, 23.10.20; TA, 5.11.20; NZZ, 7.11.20; TA, 13.11., 16.11.20; SGT, 20.11.20; So-Bli, 22.11.20; NZZ, 25.11.20; TA, 4.12.20; LT, TA, 15.12.20; Blick,

16.12.20; NZZ, 17.12.20; TA, 31.12.20

12) Blick, 10.5., 11.5., 14.5., 15.5., 10.6.21

13) LT, 14.1.21; NZZ, 15.1.21; Blick, 22.1.21; AZ, 30.1.21; So-Bli, 14.2.21; TA, 17.2.21; NZZ, 18.2.21; TA, 2.3.21; Lib, NZZ, TG, 3.3.21; TA, 20.3.21; Blick, 22.3.21; NZZ, TA, 25.3.21; NZZ, 7.4., 19.4., 21.4.21; Blick, 24.4.21; LT, 28.4.21; NZZ, TA, 7.5.21; NZZ, 21.5., 18.6.21; SoZ, 20.6., 4.7.21; TA, 10.7.21; NZZ, 15.7., 16.7.21; AZ, 19.7.21; NZZ, 11.8.21; TA, 1.9.21; AZ, 2.9.21; SoZ, 12.9.21; NZZ, 14.9.21; AZ, 29.9.21; NZZ, 1.10.21; AZ, TA, 29.10.21; NZZ, 4.11.21; NZZ, 12.11.21; TA, 15.11.21

14) Wohnraumstudie 2022