

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Bodenrecht
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Studien / Statistiken
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Da Pozzo, François
Gerber, Marlène
Moser, Christian
Müller, Eva
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Da Pozzo, François; Gerber, Marlène; Moser, Christian; Müller, Eva; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Bodenrecht, Studien / Statistiken, 1980 – 2016*. 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
Raumplanung	1
Bodenrecht	1

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
EU	Europäische Union
NA	Nationale Aktion

ARE	Office fédéral du développement territorial
UE	Union européenne
AN	Action nationale

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 03.05.1988
CHRISTIAN MOSER

Eine Studie im Rahmen des vom Bundesamt für Raumplanung entwickelten Programms «Raumbeobachtung Schweiz» untersuchte systematisch die Landschaftsveränderungen zwischen 1973 und 1982 und kam zum Schluss, dass diese wegen ihres schleichenden Charakters vielfach gar nicht wahrgenommen würden. Die Bilanz sei jedoch für die naturnahen Landschaften überall negativ; auffallend sei insbesondere der Rückgang der landschaftlichen Vielfalt im Mittelland. In den Agglomerationsräumen, im Mittelland und im Berggebiet wurden im untersuchten Zeitraum zum Beispiel 1'355 Hektaren überbaut, 732 Hektaren Obstbaumflächen gerodet, 80 km. Bäche eingedolt, 557 km. überörtliche und 2524 km. örtliche Erschliessungsstrassen sowie 496 Brücken gebaut und 2879 neue Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebietes bewilligt. Die Resultate der Studie unterstützen den Einbezug ökologischer Zielsetzungen in die Leitsätze für eine künftige Raumordnungspolitik.¹

Bodenrecht

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 21.10.1980
FRANÇOIS DA POZZO

Dans le domaine du droit foncier, le problème de la vente de terrain aux personnes domiciliées à l'étranger domina une fois de plus la scène politique. Il se trouva au carrefour des tensions entre les réalités politiques et économiques. A la volonté de restreindre l'octroi d'autorisations permettant la **vente de terrain à des étrangers** – motivation étayée par un grand nombre d'interventions parlementaires, une initiative pendante de l'AN et un sondage représentatif – s'opposa un nouveau nombre record d'achats immobiliers autorisés, réalisés par des personnes domiciliées à l'étranger. Bien que l'ordonnance dépendant de l'arrêté fédéral y relatif (Lex Furgler) ait été durcie en été 1979, le nombre de 5906 autorisations accordées surpassa cette année-là d'un tiers le total de l'année précédente. Plus de 80 pourcent de ces autorisations furent délivrées aux cantons touristiques du Valais (38%), des Grisons (25%), de Vaud (10%) et du Tessin (9%).²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 24.12.1985
WERNER SEITZ

Die Zahl der kantonalen Bewilligungen für den **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** ging wie schon in den beiden Jahren zuvor nochmals zurück (1984: 2480; 1985: 2316). Erstmals in der siebenzigjährigen Geschichte des ZGB wurde von den in ihm enthaltenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht, eine rechtswidrige Gesellschaft aufzulösen. Auf Anregung des Bundesgerichts hatte das Kantonsgericht von Obwalden 1984 festgestellt, dass zwei Firmen eines deutschen Geschäftsmannes einzig zum Zweck der Umgehung der Lex Furgler gegründet worden waren, und darauf hin die **Auflösung der beiden Firmen verordnet**; der Kanton Obwalden wurde ermächtigt, den Erlös einzukassieren. 1985 wurde dieser Entscheid vom Obwaldner Obergericht bestätigt.³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 24.11.1988
CHRISTIAN MOSER

Gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bestimmt der Bundesrat alle zwei Jahre die **Bewilligungskontingente der einzelnen Kantone**, wobei er verpflichtet ist, unter Berücksichtigung staatspolitischer und wirtschaftlicher Interessen die gesamtschweizerische Höchstzahl schrittweise zu reduzieren. Gegenüber dem Vorjahr war die Zahl der Bewilligungen (1353) um 14 Prozent und der effektiv vollzogenen Handänderungen um 19 Prozent zurückgegangen, was in erster Linie auf eine reduzierte Nachfrage nach Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels zurückzuführen war. Angesichts der bei weitem nicht ausgeschöpften Kontingente beschloss die Landesregierung nach einem kurzen Vernehmlassungsverfahren, welches die Zustimmung von 25 Kantonen ergab, für die Zweijahresperiode 1989/90 die zulässige Höchstzahl um 200 auf 1600 Einheiten pro Jahr zu senken. Auf eine weitergehende Reduktion wurde vorderhand verzichtet, weil einzelne Kantone mit ihrer Anschlussgesetzgebung noch in der Einführungsphase stecken und sich deshalb ein gewisser Nachholbedarf bemerkbar machen könnte. Im weitem wurde in Berücksichtigung eines entsprechenden Bundesgerichtsentscheides mit der revidierten Verordnung die Bestimmung aufgehoben, die den ausländischen

Ehegatten einer Person mit schweizerischem Bürgerrecht von der Bewilligungspflicht ausgenommen hatte; desgleichen soll auf den ursprünglich vorgesehenen Ausbau der Statistik verzichtet werden.⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

Der noch vor einigen Jahren unter dem Schlagwort Ausverkauf der Heimat heftig diskutierte Grundstückverkauf an Ausländer stellt heute politisch kein Problem mehr dar. Aus statistischen Gründen liegen im Berichtsjahr jeweils erst die Zahlen des Vorjahrs über die kantonalen Bewilligungen vor. Diese haben sich 1988 **auf einem tiefen Niveau stabilisiert** und gegenüber 1987 nur um 14 Einheiten auf 1367 Bewilligungen zugenommen. Damit wurde das vom Bundesrat freigegebene Kontingent von 1800 Einheiten wiederum nicht ausgeschöpft. Die Zahl der tatsächlichen Handänderungen liegt noch um einiges darunter; sie hat um 50 auf 871 Verkäufe zugenommen. Während sich die Nachfrage nach Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels weiterhin leicht zurückgebildet hat, nahm diejenige für Hauptwohnungen und Betriebsstätten leicht zu. 67 Prozent der erteilten Bewilligungen beanspruchten die vier Fremdenverkehrskantone Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis. Einen bisher wenig beachteten Aspekt stellen die Rückkäufe dar. Deren Zahl ist seit einigen Jahren im Steigen begriffen und 1987 hat eine eigentliche Trendumkehr stattgefunden, indem nunmehr die Zahl der Rückkäufe durch Schweizer grösser ist als diejenige der Verkäufe an Ausländer.⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1990
DIRK STROHMANN

Die Zahl der **Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** ging 1989 auf 1334 zurück; das sind 33 weniger als im Jahr zuvor. Auch die bewilligte Gesamtfläche nahm ab: mit 169 Hektaren war sie um 26 Hektaren kleiner als 1988. Den grössten Anteil der Bewilligungen nahmen wiederum Ferienwohnungen und Wohnungen in Aparthotels ein (672 gegenüber 752). Regional zeigt sich weiterhin eine deutliche **Konzentration auf die vier grossen Fremdenverkehrskantone**. Die in der Waadt (267), dem Tessin (250), dem Wallis (213) und Graubünden (118) genehmigten Gesuche machen rund zwei Drittel aller Bewilligungen aus. Auf diese Kantone entfällt denn auch die Hauptzahl der 1989 tatsächlich durchgeführten Handänderungen (950 gegenüber 871 im Vorjahr).⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die Zahl der bewilligten **Immobilienverkäufe an im Ausland lebende Personen** stieg 1993 an. Gegenüber 1992 nahmen die kantonalen Bewilligungen mit 2'040 um 11 Prozent zu, wobei das Wallis an erster, das Tessin an zweiter Stelle lag. Die bewilligte Fläche lag mit 215 ha (1992: 221) etwas tiefer, die Preissumme jedoch höher. Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer war tiefer als im Vorjahr: 1993 wurden 1'137 (1992: 1189) Handänderungen ins Grundbuch eingetragen, wobei der weitaus grösste Teil der Erwerber aus dem EU-Raum stammt.⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 28.10.1995
EVA MÜLLER

Die Zahl der bewilligten **Immobilienverkäufe an im Ausland lebende Personen** nahm 1994 gegenüber dem Vorjahr **ab**. Die Kantone haben Personen im Ausland 1'836 (1993: 2'040) Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken erteilt. Das sind 204 oder 10% weniger als im Vorjahr. Dabei ging es um 204 Hektaren (215 ha) im Wert von CHF 2 Mrd. Die meisten Bewilligungen entfielen auf das Tessin (305), gefolgt vom Kanton Waadt (302) und dem Wallis (278). Abnahmen waren bei den Betriebsstätten und Ferienwohnungen zu verzeichnen, eine Zunahme gab es bei den Hauptwohnungen.⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.01.1996
EVA MÜLLER

1995 wurden für den **Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** 1'801 Bewilligungen erteilt, 2% weniger als im Vorjahr. Die bewilligte Preissumme nahm mit CHF 2'419 Mio. jedoch um rund CHF 400 Mio. zu. Die meisten Bewilligungen erhielt der Kanton Wallis (408), gefolgt vom Tessin (274) und der Waadt (228). Die Zahl der tatsächlich erfolgten Erwerbe durch Ausländer war etwas höher als 1994, es wurden 1'273 (1994: 1'216) Handänderungen ins Grundbuch eingetragen. 298 Objekte (1994: 343) wurden von Schweizern zurückgekauft. Insgesamt kam es zu einem Nettozuwachs an ausländischem Grundeigentum von 95 Hektaren (1994: 63 ha). Weiterhin stammten die meisten Erwerber aus dem EU-Raum.⁹

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 ortete die Studie den Hauptrückgang der Beschäftigung in der Bau- und Immobilienbranche, erachtete die Auswirkungen jedoch auch dort für volkswirtschaftlich verkraftbar. Im Falle einer wortwörtlichen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative müsste hingegen mit enormen Auswirkungen auf die Wertschöpfungs- und Beschäftigungsentwicklung gerechnet werden. Das Beratungsunternehmen Hanser und Partner präsentierten in seiner Studie unter anderem abfedernde Massnahmen, um den Tourismus in Zeiten des Strukturwandels subsidiär zu begleiten.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 30.04.2013
MARLÈNE GERBER

In einer von der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) in Auftrag gegebenen Studie, evaluierte das Beratungs- und Forschungsunternehmen Ecoplan **29 Massnahmen zur Förderung warmer Betten in Zweitwohnungen**. Dabei baute das Unternehmen auf den vom ARE im Jahr 2011 in der Planungshilfe für die kantonale Richtplanung vorgeschlagenen Vorkehrungen zur besseren Auslastung von bestehenden Zweitwohnungen auf. Ecoplan kam in seiner Studie zum Schluss, dass viele der möglichen Handlungsweisen nur geringe Auswirkungen haben würden und nur in Kombination Früchte tragen könnten. Aus diesem Grund schlug Ecoplan eine Bündelung von Instrumenten sowohl auf der Angebots- wie auch auf der Nachfrageseite vor. Mit einem ersten Massnahmenpaket soll unter den Wohnungsbesitzern der Anreiz erhöht werden, die eigene Wohnung zu vermieten. Zweitens soll mit einem Massnahmenpaket zur Ankurbelung der Nachfrage eine bessere Auslastung bestehender Ferienwohnungen erzielt werden und drittens sollen neue Beherbergungsformen wie dezentrale Hotels oder Time-Sharing Resorts geschaffen werden.¹¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.10.2014
MARLÈNE GERBER

Die kontrovers diskutierte Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative nahm das ARE als Anlass für einen thematischen Schwerpunkt in seiner Zeitschrift "Forum Raumentwicklung". "**Zweitwohnungen - wie weiter?**" lautet der Titel des Hefts, worin das zuständige Bundesamt verschiedenste Stimmen zu Wort kommen liess. Unter anderem wird aus der Lektüre ersichtlich, dass die eidgenössischen Bestimmungen durch den Verfassungsartikel zur Zweitwohnungsinitiative zwar vergleichsweise strikt ausfallen, die Schweiz mit der Reglementierung des Zweitwohnungsbaus im internationalen Vergleich aber nicht alleine da steht.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 13.03.2015
MARLÈNE GERBER

Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die **Preise von Zweitwohnungen in Tourismusorten** wiesen Fahrländer und Partner im März 2015 mit ihren Auswertungen nach: In stark touristisch geprägten Gemeinden (z.B. Verbier, St. Moritz, Zermatt), welche ausnahmslos bereits einen Zweitwohnungsanteil von deutlich über 20% aufweisen, betrug der Preisaufschlag für Zweitwohnungen im Vergleich zu Erstwohnungen zwischen 9-12%. In "mittelständischen" Tourismusgebieten mit einem hohen Zweitwohnungsanteil (>20%) wie Grindelwald, Leukerbad oder Vals betrug der Preisunterschied zwischen diesen beiden Kategorien von Wohnungen nur 3-5%. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil unter 20% manifestierte sich kein Preisaufschlag.¹³

Vom Immobilienberatungsbüro Wüest & Partner vorgenommene **Auswertungen der Baubewilligungen zwischen 2011 und 2015** boten verschiedene Rückschlüsse auf die bisherigen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative. Während die Zahl der eingereichten Baugesuche kurz nach der Volksabstimmung im März 2012 markant in die Höhe geschneit war und das Baugewerbe in den folgenden Jahren beschäftigte, lassen sich in jüngster Zeit vermehrt negative Auswirkungen beobachten. Gemäss Silvan Müggler, dem Leiter der Wirtschaftspolitik des Schweizerischen Baumeisterverbands, sei die Wohnbautätigkeit seit 2015 an vielen Orten "praktisch zum Erliegen gekommen". Überproportional betroffen seien die Bündner. Diese Interpretation stützen auch die Daten von Wüest & Partner, welche im Vergleich von 2015 und 2011 im Wallis nur für das Goms einen ähnlich substantiellen Rückgang der Bautätigkeit (-75%) wie für verschiedene Regionen des Kantons Graubünden ausmachen konnten. Weniger dramatisch als erwartet sei der Rückgang der Walliser Bautätigkeit bisher ausgefallen, hiess es von Seiten des Walliser Baumeisterverbandes. Nichtsdestotrotz führte der durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative bedingte Bauboom zu einem Überangebot an Objekten auf dem Wohnmarkt; ein Umstand, der gemäss einer publizierten Studie von Wüest & Partner für die aktuell rückläufigen Immobilienpreise im Wallis mitverantwortlich ist. Mittel- bis langfristig dürfte die durch das Volksanliegen eingeführte Beschränkung des Zweitwohnungsbaus die Immobilienpreise hingegen eher stabilisieren. Einbrüche bis zu 50% der bisherigen Bautätigkeit hatte auch das Berner Oberland-Ost und das Saanenland zu vermeiden, was gemäss dem Berner Baumeisterverband dazu geführt hatte, dass diverse Baufirmen ihr Tätigkeitsgebiet mittlerweile bis ins Mittelland und nach Bern ausgeweitet hätten, was den Wettbewerb unter den Baufirmen erhöhe. In einigen Gebieten, namentlich im Unterwallis, Uri, Locarno und im Bündnerischen Viamala, ist das Bauvolumen hingegen auch gewachsen. Im Unterwallis sei diese Entwicklung auf die gestiegene Nachfrage nach Erstwohnungen im Haupttal zurückzuführen, so Wüest & Partner.¹⁴

1) Bund, 3.5.88;

2) Kallenberger (1979) Bodenreform-Konzeptionen ; La Vie économique, 53/1980 p. 491 ss.; NZZ, 5.8., 20.11. et 21.10.80

3) (1985) Die Volkswirtschaft ; AB NR, 1985, S. 1774; Wir Brückenbauer, 27.3.85; Ww, 26, 27.6.85; NZZ, 31.7.85; 27.9.85; Vat., 3.4.85; 16.4.85; 7.5.85; TA, 16.4.85 BaZ, 7.5.85; NZZ, 7.5.85; 24.12.85;

4) JdG, 29.6.88; 3.8.88; 24.11.88; NZZ 29.6.88; 3.8.88; 24.11.88; 15.3.88 Vat 29.6.88; 3.8.88; 24.11.88; BaZ 27.2.88; JdG 27.2.88;; AS, 1988, S. 1998 f.

5) Presse vom 5.8.89; vgl. SPJ 1988, S. 164.

6) NZZ, 29.7.90

7) Die Volkswirtschaft, 68/1995, Nr. 1, S. 60 ff.

8) NZZ, 28.10.95; Die Volkswirtschaft, 68/1995, Nr. 12, S. 49 ff.

9) Lit. „Frei (1997). 'Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 1995' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 1, S. 50 ff."

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

11) NZZ, 30.4.13; Lit. Ecoplan.

12) Lit. ARE; Medienmitteilung ARE vom 7.11.14

13) NZZ, 13.3.15

14) TA, 11.4.16; NZZ, 15.6.16