

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	20.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Immobilienmarkt, Makroprudenzielle Regulierung
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Ackermann, Nadja
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Bühlmann, Marc
Dürrenmatt, Nico
Flückiger, Bernadette
Frick, Karin
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Kipfer, Viktoria
Rinderknecht, Matthias
Schmid, Catalina
Zumofen, Guillaume

Bevorzugte Zitierweise

Ackermann, Nadja; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Dürrenmatt, Nico; Flückiger, Bernadette; Frick, Karin; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Kipfer, Viktoria; Rinderknecht, Matthias; Schmid, Catalina; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Immobilienmarkt, Makroprudenzielle Regulierung, 1990 - 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 20.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Rechtsordnung	1
Privatrecht	1
Kriminalität	1
Institutionen und Volksrechte	1
Regierungspolitik	1
Wirtschaft	2
Wirtschaftspolitik	2
Konjunkturlage- und politik	2
Geld, Währung und Kredit	2
Finanzmarkt	3
Geldpolitik	4
Makroprudenzielle Regulierung	4
Nationalbank	10
Banken	12
Infrastruktur und Lebensraum	12
Verkehr und Kommunikation	12
Eisenbahn	12
Raumplanung und Wohnungswesen	13
Bodenrecht	14
Wohnungsbau und -eigentum	17
<hr/>	
Parteien, Verbände und Interessengruppen	20
Parteien	20
Grosse Parteien	20

Abkürzungsverzeichnis

EFD	Eidgenössisches Finanzdepartement
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
FK-NR	Finanzkommission des Nationalrats
UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
SPK-NR	Staatspolitische Kommission des Nationalrats
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
SNB	Schweizerische Nationalbank
POG	Postorganisationsgesetz
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
FK-SR	Finanzkommission des Ständerates
BIP	Bruttoinlandsprodukt
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
GwG	Geldwäschereigesetz
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
RPG	Raumplanungsgesetz
OR	Obligationenrecht
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs
FIDLEG	Finanzdienstleistungsgesetz
FINIG	Finanzinstitutsgesetz
MoMo	Monetäre Modernisierung
RPG 2	Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe
SARON	Swiss Average Rate Overnight
GAFI (FATF)	Groupe d'action financière (Financial Action Task Force)
TBTF	Too big to fail
BankG	Bankengesetz
L-QIF	Limited Qualified Investor Fund
StWE	Stockwerkeigentum

DFF	Département fédéral des finances
AVS	Assurance-vieillesse et survivants
CdF-CN	Commission des finances du Conseil national
CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CIP-CN	Commission des institutions politiques du Conseil national
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
BNS	Banque nationale suisse
LOP	Loi sur l'organisation de la Poste
FINMA	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
CdF-CE	Commission des finances du Conseil des Etats
PIB	Produit intérieur brut
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
LBA	Loi sur le blanchiment d'argent
CP	Code pénal suisse
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
CO	Code des obligations

LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite
LSFin	loi sur les services financiers
LEFin	Loi fédérale sur les établissements financiers
MoMo	Modernisation Monétaire
LAT 2	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire
SARON	Swiss Average Rate Overnight
GAFI	Groupe d'action financière
TBTF	Too big to fail
LB	Loi sur les banques
L-QIF	Limited Qualified Investor Fund
PPE	Propriété par étage

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Rechtsordnung

Privatrecht

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 11.12.2009
HANS HIRTER

Nach dem Ständerat hiess auch der Nationalrat der Teilrevision der Bestimmungen im Zivilgesetzbuch über den **Register-Schuldbrief** gut. Dieser kann in Zukunft auch in papierloser Form ausgefertigt werden. Im Rahmen dieser Revision verabschiedete das Parlament auch weitere vom Bundesrat beantragte Modernisierungen des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts.¹

Kriminalität

POSTULAT
DATUM: 18.03.2011
NADJA ACKERMANN

Durch das von Nationalrätin Wyss (gp, SO) eingereichte Postulat wird der Bundesrat aufgefordert, die **Unterstellung des Immobiliensektors unter das Geldwäschereigesetz** (GwG) erneut zu prüfen. Dies war in einem Vorentwurf eines Bundesgesetzes über die Umsetzung der revidierten Empfehlung der internationalen Expertengruppe zur Bekämpfung der Geldwäscherei, Financial Action Task Force (FATF/GAFI), im Jahr 2005 bereits beantragt worden. Aufgrund der ablehnenden Haltung in der Vernehmlassung verzichtete der Bundesrat damals aber darauf und begnügte sich damit, dass durch die Bestimmung des Strafgesetzbuches zur Bekämpfung der Geldwäscherei (Art. 305bis StGB) nicht nur Finanzintermediäre erfasst sind. Der Nationalrat überwies das Postulat in der Frühjahrsession 2011.²

STANDESINITIATIVE
DATUM: 19.06.2015
KARIN FRICK

Mit einer 2013 eingereichten Standesinitiative forderte der Kanton Luzern die **Ausdehnung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel**. Im Dezember 2014 hatten die eidgenössischen Räte eine Revision des Geldwäschereigesetzes verabschiedet, dessen Vorschriften nun sämtliche Transaktionen von über CHF 100'000 in bar sowie alle Finanzintermediäre unterliegen. Da Immobilientransaktionen einerseits meist über einen Finanzintermediär abgewickelt werden und andererseits in aller Regel die Schwelle von CHF 100'000 übersteigen, greift die im Geldwäschereigesetz statuierte Sorgfaltspflicht ohnehin. Mangels Gesetzeslücke gaben die Räte der Standesinitiative im Jahr 2015 keine Folge.³

Institutionen und Volksrechte

Regierungspolitik

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 16.06.2016
MARC BÜHLMANN

Äusserst knapp, mit 92 zu 90 Stimmen bei zwei Enthaltungen, lehnte der Nationalrat eine parlamentarische Initiative Bulliard-Marbach (cvp, FR) ab, welche **Selbstregulierung als Prüfkriterium** in Botschaften und Erlassentwürfen gefordert hätte. Die Initiatorin wollte, dass der Bundesrat in zukünftigen Botschaften zu Vorlagen, welche die Wirtschaftsfreiheit einschränken, zwingend darlegen müssen, ob der Zweck des Erlasses nicht auch mittels Selbstregulierung durch die jeweils betroffene Branche erreicht werden könnte. Eigenverantwortung sei zunehmender Regulierung vorzuziehen. Die SPK-NR hatte die Initiative zur Ablehnung empfohlen, weil sie davon ausgeht, dass die Frage nach der Notwendigkeit für neue Bestimmungen sowieso jeweils im Zentrum stehe. Der Bundesrat begründe im allgemeinen Teil der Botschaft jeweils, weshalb er überzeugt sei, dass es eine spezifische Bestimmung brauche. Die Forderung der parlamentarischen Initiative sei deshalb unnötig. Die Kommissionsminderheit – bestehend aus neun Vertreterinnen und Vertretern der SVP und der CVP-Fraktion, die sich einer Mehrheit von 14 Stimmen gegenüber sahen – argumentierte hingegen, dass eine solche Regelung Regierung und Verwaltung schon in einem frühen Stadium dazu zwänge, sich Überlegungen hinsichtlich einer möglichen Selbstregulierung zu machen. Der Minderheitensprecher Andreas Glarner (svp, AG) warnte vor einem zunehmend rasanten Ausbau von staatlichen Regulierungen: Dieses Bürokratiewachstum könne mit dem Vorstoss effizient gebremst werden. Weil zwei Mitglieder der CVP/EVP-Fraktion und ein Mitglied der SVP-Fraktion aber gegen den Antrag stimmten und sich zwei CVP-Mitglieder enthielten, reichte die Unterstützung von SVP (66 Stimmen) und CVP (24 Stimmen) knapp nicht, um dem Antrag Folge zu

geben.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 17.06.2016
MARC BÜHLMANN

Mit der Schaffung einer parlamentarischen Delegation wollte Leo Müller (cvp, LU) der aus seiner Sicht zunehmenden Regulierung Herr werden. Ein Dorn im Auge sind dem CVP-Politiker die Verordnungen und Weisungen, die aufgrund von Gesetzen erlassen werden und den Spielraum unnötig einengen. Das Ziel von **Regulierungsbremse und Bürokratieabbau** könnte erreicht werden, wenn das analog zur Finanzdelegation zu schaffende neue Gremium Beschwerden entgegennehmen und nachprüfen könnte, ob die Verordnungen der ursprünglichen Idee des Gesetzgebers widersprechen, oder ob „überdimensionierte Administrativlasten“ geschaffen worden seien. Das ständige Monitoring könne zu einer Verbesserung oder gar zu einer Beseitigung unnützer Gesetze führen – so die Idee der parlamentarischen Initiative.

Weder die SPK-NR noch der Rat selber wollten dieser Idee allerdings zum Durchbruch verhelfen. Statt eines Abbaus von Bürokratie würde die Schaffung einer neuen Delegation im Gegenteil noch mehr administrativen Aufwand bescheren – so das Hauptargument der Kommission, die den Vorstoss mit 19 zu 4 Stimmen zur Ablehnung empfahl. Die grosse Kammer kam dieser Empfehlung diskussionslos mit 158 zu 28 Stimmen bei 6 Enthaltungen nach.⁵

Wirtschaft

Wirtschaftspolitik

Konjunkturlage- und politik

Le **taux d'intérêt de référence** est utilisé **pour la fixation des loyers en Suisse**. Depuis juin 2017, il **est fixé à 1,5%**. Ce taux de référence n'a pas changé en juin 2019. Aucune prétention de baisse ou de hausse des loyers n'est donc envisageable pour les locataires ou propriétaires qui ont fixé leur loyer avec ce taux comme référence.⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 02.09.2019
GUILLAUME ZUMOFEN

Geld, Währung und Kredit

Geld, Währung und Kredit

Rétrospective annuelle 2021 : Crédit et monnaie

En 2021, le Conseil fédéral, autant que les parlementaires, se sont évertués à renforcer l'**attractivité de la place financière** helvétique. Afin de toucher la cible, le Conseil fédéral a tiré plusieurs flèches. D'abord, le gouvernement a soumis une **réforme de l'impôt anticipé**. Cette réforme supprime l'impôt anticipé de 35 pour cent sur le revenu des intérêts. L'objectif est de dynamiser l'émission d'obligations en Suisse. Ensuite, la réforme de l'impôt anticipé répond à la volonté, émise en 2009 par le PLR, de supprimer les droits de timbre sur l'émission sur le capital-propre. L'acceptation de la réforme de l'impôt anticipé a donc enterré le projet de loi fédérale sur les droits de timbre. Finalement, la création, par l'intermédiaire de la nouvelle loi sur les placements collectifs, d'un nouveau type de fonds «Limited Qualified Investor Funds» (L-QIF), doit booster également l'attractivité de la place financière helvétique.

En revanche, ni la majorité des parlementaires, ni le Conseil fédéral, n'ont rajouté la **finance durable**, comme corde à l'arc de l'attractivité de la place financière helvétique en 2021. Alors que de nombreux objets ont été déposés pour examiner une modulation du droit de timbre basée sur des critères de compatibilité climatique, pour établir les opportunités et modalités pour le renforcement de l'information sur la durabilité des investissements financiers, pour envisager une taxe incitative sur les transactions financières nuisibles au climat, ou encore pour interdire la distribution de dividendes ou le rachat d'actions pour les entreprises dont les investissements ne sont pas compatibles avec les objectifs climatiques – ils ont tous été soit rejetés, soit retirés. D'ailleurs, la politique monétaire de la BNS, en terme de durabilité, a été fortement critiquée dans la presse. A l'opposé, une motion pour expliciter le devoir fiduciaire relatif à la prise en compte des risques climatiques et la décision de la FINMA d'obliger la publication des rapports sur les risques que les changements climatiques font peser sur l'activité de l'entreprise ont permis de faire quelques pas timides en direction de la finance durable.

BERICHT

DATUM: 31.12.2021
GUILLAUME ZUMOFEN

Le secteur bancaire a également été au centre de l'attention. D'un côté, la **privatisation de PostFinance**, avec la refonte de la loi sur l'organisation de La Poste (LOP) a fait couler beaucoup d'encre. Cette modification devrait permettre à PostFinance d'accorder des hypothèques et crédits. Le Parlement est à l'aube d'un intense débat. D'un autre côté, la révision partielle de la **loi sur les banques (LB)** est passée comme une lettre à la poste au Parlement.

Comme traditionnellement depuis quelques années, le **bénéfice de la BNS**, de CHF 21 milliards en 2020, a attisé les convoitises. Des voix ont résonné, sous la Coupole fédérale, pour renforcer la générosité de la BNS, face à la crise économique et financière du Covid-19. Ces voix se sont notamment appuyées sur le bénéfice généré par la BNS grâce au levier des intérêts négatifs. Cette année, ces voix ont connu un écho certain. Une nouvelle clé de répartition pour les cantons et la Confédération a été validée, et la volonté d'utiliser le bénéfice de la BNS pour renflouer l'AVS a été considérée. Par contre, la proposition du canton du Jura d'utiliser ce bénéfice pour dynamiser la stratégie énergétique 2050 a été balayée.

Sans faire trembler les murs du Parlement, la thématique d'une **assurance suisse contre les tremblements de terre** s'est à nouveau imposée sur l'agenda parlementaire. La proposition, de la Commission de l'environnement, de l'aménagement, du territoire et de l'énergie du Conseil des États (CEATE-CE) d'instaurer une assurance avec un système d'engagements conditionnels a fissuré les certitudes parlementaires. En effet, alors qu'une motion et une initiative cantonale, pour la création d'une assurance tremblement de terre obligatoire, ont été rejetées par le Parlement, la proposition de la CEATE-CE a séduit les parlementaires.

Pour finir, dans les détails, le Parlement a adopté la loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Il s'agit d'une version édulcorée car les avocats, notaires et fiduciaires ne seront pas assujettis à la LBA. Pour sa part, la BNS a mis en exergue l'explosion des risques de capacité financière sur les marchés hypothécaires et immobiliers.

Dans la presse helvétique, la politique monétaire, les banques, la bourse et les assurances privées n'ont représenté, en moyenne, qu'environ 6 pour cent des articles de presse liés à la politique helvétique. Aucune évolution notable, en comparaison avec les années précédentes, n'est à signaler (cf. figure 1 sur l'évolution des médias 2021 en annexe).⁷

Finanzmarkt

POSTULAT
DATUM: 19.06.2020
GUILLAUME ZUMOFEN

Le parlementaire Hans-Peter Portmann (plr, ZH) a pointé du doigt l'égalité de traitement en terme de prestataire de services financiers suisses à l'étranger et étrangers en Suisse. Il a donc déposé un postulat pour que le Conseil fédéral dresse un **rapport sur les règles en vigueur en Suisse pour les prestataires étrangers de services financiers**. L'objectif est notamment de présenter les changements induits par la loi sur les services financiers (LSFin) et la loi sur les établissements financiers (LEFin), d'examiner les règles imposées à l'étranger aux prestataires de services financiers helvétiques, et d'étudier la possibilité d'imposer une obligation de domicile en Suisse pour les prestataires de services financiers étrangers.

Le Conseil fédéral s'est opposé au postulat. Il a indiqué que ces différents points avaient déjà été traités lors des travaux de construction de la nouvelle LSFin. Le postulat a été classé car le Parlement ne l'a pas examiné dans le délai imparti de deux années.

MOTION
DATUM: 02.05.2023
CATALINA SCHMID

In der Frühjahrssession 2023 lehnte der Nationalrat mit 124 zu 68 Stimmen eine Motion Molina (sp, ZH) für ein **Verbot von Barkäufen bei Immobilien** ab. Mit der bestehenden Gesetzgebung, welche im SchKG für öffentliche Versteigerungen Barzahlungen bis zu einem Betrag von CHF 100'000 erlaube und dabei keine Sorgfaltspflichten vorsehe, sei es in der Schweiz relativ einfach, beim Kauf von Immobilien den «Ursprung des Geldes zu verschleiern», erklärte Molina. Die Intransparenz des schweizerischen Immobilienmarktes sei nicht zuletzt im Rahmen der Umsetzung der Sanktionen gegen Russland verstärkt thematisiert worden. Im Sinne der Sicherheit der Schweiz und zum Schutz der Opfer von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung forderte der Motionär die grosse Kammer auf, einem Verbot der Barzahlungen bei Immobilienkäufen zuzustimmen. Finanzministerin Karin Keller-Sutter erklärte, dass sie sich der Risiken

der Geldwäscherei im Immobilienmarkt bewusst sei. Nicht zuletzt seien aus diesem Grund die Handelsregisterführenden auf diese Problematik sensibilisiert worden, zudem empfehle der entsprechende Branchenverband seinen Mitgliedern eine Obergrenze für Barmitteltransaktionen von CHF 15'000. Das EFD arbeite zudem gegenwärtig an einer Gesetzesvorlage für eine erhöhte Transparenz und für die erleichterte Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten von juristischen Personen. Im Rahmen dieser Arbeiten würden verschiedene Anpassungen im Geldwäscherei-Abwehrdispositiv geprüft, so etwa die Einführung von Sorgfaltspflichten für Personen in Rechtsberufen oder eine Senkung der Schwelle, bei der Barzahlungen Sorgfaltspflichten auslösen. Der Bundesrat hatte die Motion deshalb zur Ablehnung empfohlen.⁸

Geldpolitik

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 16.10.1990
HANS HIRTER

In Abweichung von dieser generellen Haltung beantragte der Bundesrat allerdings im September **direkte Eingriffe in den Kapitalmarkt**. Angesichts der steigenden Hypothekarzinsen und den im Mietrecht vorgesehenen Überwälzungsmechanismen auf die Mieten sah er sich zum Einschreiten veranlasst. Er schlug dem Parlament vor, mit einem dringlichen Bundesbeschluss die Hypothekarzinsen für die Dauer von drei Jahren einer konjunkturpolitischen Überwachung zu unterstellen. Damit reagierte er auch auf politische Vorstösse, welche eine Kontrolle resp. ein Moratorium für Mietzinsen, aber auch eine Abkehr vom Prinzip der Kostenmiete und dem dazu gehörenden Überwälzungsmechanismus verlangt hatten. Die Nationalbank hatte sich mit Bestimmtheit gegen diese Massnahme ausgesprochen, da sie davon eine Erschwerung ihrer Geldpolitik und kontraproduktive Wirkungen für die allgemeine Teuerungsbekämpfung befürchtete. Der Bundesrat bekundete zwar Verständnis für die ordnungspolitischen Bedenken der Nationalbank, kritisierte ihre Haltung in dieser Frage aber als zu dogmatisch. Im Nationalrat wurde eine konjunkturpolitisch abgestützte Interventionspolitik nur von der SP und den Grünen unterstützt. Durchsetzen konnte sich gegen den Widerstand der Mehrheiten der Fraktionen der FDP, der SVP und der Liberalen schliesslich die von der CVP gewünschte **Kompromisslösung einer wettbewerbspolitischen Hypothekarzinsüberwachung**. Gegen diesen Vorschlag hatte auch die Nationalbank nichts einzuwenden. Da der Preisüberwacher vor seinen Entscheiden die Nationalbank konsultieren muss, ist auch Gewähr geboten, dass diese in ihrer Autonomie nicht allzusehr eingeschränkt wird: Der Ständerat schloss sich, ebenfalls noch in der Herbstsession, diesen Beschlüssen an.⁹

Makroprudenzielle Regulierung

MOTION
DATUM: 24.09.2015
NICO DÜRRENMATT

In der Herbstsession war die „Too big to fail“-Problematik auch Verhandlungsgegenstand im Nationalrat. Drei bereits im Jahr 2013 eingereichte Motionen nahmen sich des Themas an. Die SVP-Fraktion forderte in ihrem Begehren die **Schaffung eines Trennbankensystems**, also die Abtrennung und separate Weiterführung des Eigenhandels von den übrigen Geschäften der Bank, und die Erhöhung der Leverage Ratio, der nicht risikogewichteten Eigenkapitalquote, auf 6%. Auch die SP brachte mit zwei Motionen diese Anliegen in den parlamentarischen Prozess ein.

Der Bundesrat hatte sich gegenüber dem Vorstoss der SVP in seiner Stellungnahme ablehnend gezeigt und ihn dem Parlament zur Ablehnung empfohlen. Er hatte dabei auf die 2011 ergriffenen Massnahmen verwiesen, die den Banken verschärfte Anforderungen im Bereich Eigenmittel und Organisationsstruktur auferlegt hatten. Im Zuge dieser Debatte sei auch über die Einführung eines Trennbankensystems diskutiert, ein solches aufgrund mangelnder Zielführung jedoch nicht umgesetzt worden. Zudem hatte die Regierung dafür plädiert, den im Frühling 2015 erscheinenden Evaluationsbericht zur „Too big to fail“-Vorlage abzuwarten und auf ein "vorschnelles" Vorgehen zu verzichten. Die SVP-Fraktion und ihr Sprecher Aeschi (ZG) beharrten in der Ratsdebatte auf ihrer Forderung nach einem Trennbankensystem und einer Leverage Ratio von 6%. Strengere Vorgaben in diesem Bereich erhöhten die Sicherheit des Bankensystems und damit der gesamten Volkswirtschaft. Eine Leverage Ratio von 10% hingegen, wie von der SP gefordert, verursachte gemäss der Volkspartei den Banken unverhältnismässig hohe Kosten und sei deshalb zu streng.

Gegen den Willen von Bundesrat und den Mitteparteien wurde der Vorstoss mit 94 zu 64 Stimmen angenommen. Damit konnte sich eine unheilige Allianz aus SVP und SP im Nationalrat durchsetzen.¹⁰

MOTION
DATUM: 24.09.2015
NICO DÜRRENMATT

In der Herbstsession war die „Too big to fail“-Problematik auch Verhandlungsgegenstand im Nationalrat. Drei bereits im Jahr 2013 eingereichte Motionen nahmen sich des Themas an. Ins gleiche Horn wie eine von der SVP-Fraktion eingereichte Motion stiess auch die SP mit ihren zwei Motionen, die zum einen ebenfalls ein **Trennbankensystem** und zum anderen eine Erhöhung der Leverage Ratio auf 10% (Mo. 13.3744) verlangten. Der Bundesrat hatte sich gegenüber diesen Vorstössen in seiner Stellungnahme ablehnend gezeigt und sie dem Parlament zur Ablehnung empfohlen. Er hatte dabei auf die 2011 ergriffenen Massnahmen verwiesen, die den Banken verschärfte Anforderungen im Bereich Eigenmittel und Organisationsstruktur auferlegt hatten. Im Zuge dieser Debatte sei auch über die Einführung eines Trennbankensystems diskutiert, aufgrund mangelnder Zielführung jedoch nicht umgesetzt worden. Zudem hatte die Regierung dafür plädiert, den im Frühling 2015 erscheinenden Evaluationsbericht zur „Too big to fail“-Vorlage abzuwarten und auf ein vorschnelles Vorgehen zu verzichten.

Die Sozialdemokraten erachteten zwar eine ungewichtete Kapitalquote von 10% der Aktiven weiterhin als langfristig erstrebenswert, insbesondere mit Blick auf den unterdessen erschienenen Evaluationsbericht, der die bisher getroffenen Massnahmen als nicht ausreichend taxierte. „Weil ich keine negativen Signale durch einen negativen Entscheid von heute haben will“ (Leutenegger Oberholzer, (BL)) zog die Sprecherin der SP-Fraktion die Motion, mit welcher sie eine solche Leverage Ratio gefordert hatte, aus taktischen Gründen zurück. Somit kam nur noch das ein Trennbankensystem fordernde Geschäft zur Abstimmung. Eine unheilige Allianz, bestehend aus dem linksgrünen Lager und der SVP, verhalf diesem Geschäft gegen den Willen der Mitte und des Bundesrats mit 93 zu 65 Stimmen zum Durchbruch.¹¹

BERICHT
DATUM: 21.10.2015
NICO DÜRRENMATT

Im Februar 2015 legte der Bundesrat seinen **„Too-big-to-fail“-Bericht** vor. Zum einen kam er damit einer aus Artikel 52 des Bankengesetzes erwachsenden Verpflichtung nach, wonach die 2011 beschlossenen Massnahmen im Zusammenhang mit der „Too-big-to-fail“-Problematik bis spätestens im März 2015 auszuwerten und im internationalen Kontext zu vergleichen waren. Zum anderen griff der vorgelegte Bericht die Anliegen zweier hängiger Postulate (Postulat WAK-SR, Postulat SP-Fraktion) auf.

Laut dem Bericht hat der Vergleich der eidgenössischen Regelungen mit den Vorgaben anderer Staaten ergeben, dass die Schweiz stark auf prudenzielle Instrumente und dabei insbesondere auf eine hohe risikogewichtete Eigenkapitalquote setze. Wie andere Länder ergreife auch die Schweiz zudem Massnahmen, um Banken durch eine verbesserte Organisationsstruktur krisenresistenter zu machen. Während andere Staaten detaillierte Vorgaben machten und, beispielsweise besonders risikoreiche Aktivitäten verbieten, überlasse die Schweiz das Treffen von konkreten Massnahmen den einzelnen Banken und gebe lediglich die Rahmenbedingungen vor. Der Bericht wies zudem darauf hin, dass das „Too-big-to-fail“-Problem in der Schweiz ein besonders Triftiges sei, da der Bankensektor im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt eine besonders gewichtige Rolle spiele. Grundsätzlich wurde dem schweizerischen Vorgehen jedoch ein gutes Zeugnis ausgestellt, eine Neuausrichtung der Regulierungsbemühungen ist laut den Autoren nicht notwendig. In diesem Zusammenhang wurde auch von der Bildung sogenannter Trennbankensysteme, wie sie in im Postulat der SP-Fraktion angeregt worden waren, abgeraten. Zum einen verzichteten auch die anderen Länder auf das Errichten konsequenter Trennbankensysteme; zum anderen sei die dafür notwendige Unterscheidung von risikoarmen und -reichen Geschäftsbereichen nicht einfach.

Der Bericht enthielt auch eine Einschätzung darüber, wie weit die getroffenen Massnahmen bereits umgesetzt wurden. Die Situation betreffend Eigenmittel der Banken sei bis anhin zufriedenstellend. Sowohl risikogewichtete als auch nicht gewichtete Quoten lagen zum Zeitpunkt über den Mindestanforderungen. Damit sollte es den Finanzinstituten gelingen, die bis 2019 vollständig erhöhten Eigenkapitalvorschriften zu erfüllen. Hinsichtlich organisatorischer Massnahmen, die auf verbesserte Liquidierbarkeit und Sanierung der Banken in einem Krisenfall abzielten, bestand hingegen noch Handlungsbedarf. Laut dem Bericht wäre die Möglichkeit einer geordneten Abwicklung einer Bank im Krisenfall noch nicht gegeben. Des Weiteren kamen die Verfasser des Berichts zum Schluss, dass auch die vollständige Umsetzung aller bis anhin verabschiedeten Massnahmen nicht ausreichte, um das „Too-big-to-fail“-Problem in der Schweiz zu beheben. Um dies zu ändern, gab die Expertengruppe zur Weiterentwicklung der Finanzmarktstrategie in ihrem Schlussbericht diverse Empfehlungen ab: Im Bereich der Eigenmittel galt es laut diesem Bericht erstens, die Risikoberechnungsmethoden, die die Banken für die Festlegung ihrer risikogewichteten Eigenkapitalquote verwenden, zu überprüfen und allenfalls Anpassungen vorzunehmen. Zweitens seien die quantitativen

Eigenkapitalanforderungen dergestalt anzupassen, dass die Schweiz in dieser Beziehung international eine führende Rolle übernehmen könne. Drittens rieten die Experten, die Bedingungen an das Eigenkapital bezüglich seiner Qualität zu verschärfen, damit die schweizerischen Vorgaben direkt mit den international geltenden Basel-III-Standards vergleichbar würden. Hinsichtlich organisatorischer Massnahmen wurde die Empfehlung ausgesprochen, einen fixen Zeitpunkt festzulegen, bis wann systemrelevante Banken einen Notfallplan umsetzen müssen. Zudem wurde auf die Wichtigkeit von Rechtssicherheit und -durchsetzungsfähigkeit im Falle einer Krise hingewiesen. Der Bericht spricht sich sodann auch für die bereits beschlossene regelmässige Überprüfung der Wirksamkeit der getroffenen „Too-big-to-fail“-Instrumente aus.

Im Oktober 2015 gab der Bundesrat bekannt, wie er die „Too-big-to-fail“-Regeln ausgestalten wolle. Dabei wurde ersichtlich, dass er die von der Expertengruppe zur Weiterentwicklung der Finanzmarktstrategie ausgesprochenen Empfehlungen grösstenteils berücksichtigte. Das Kernelement der ab 2019 geltenden Vorgaben stellten dabei die neuen Eigenmittelanforderungen dar: Alle systemrelevanten Bankinstitute werden dazu verpflichtet, 4,5% der ungewichteten Aktiven (Leverage Ratio) und 12,9% der gewichteten Aktiven als Eigenmittel zu halten. Für die Grossbanken UBS und CS gelten aufgrund der progressiven Bemessungsgrundlage mit 5% für die Leverage Ratio und 14,3% für die gewichteten Aktiven höhere Zielwerte. Diese Eigenmittel dürfen zu höchstens 1,5% im Falle der Leverage Ratio und zu maximal 3,29% bezüglich gewichteter Aktiven in Form von wandelbaren Anleihen (Fremdkapital, das mit Eintreten eines vertraglich festgehaltenen Ereignisses in Eigenkapital umgewandelt wird), vorliegen. Der Rest muss aus hartem Eigenkapital, zusammengesetzt aus einbezahltem Gesellschaftskapital und zurückbehaltenen Gewinnen, bestehen. Bei diesen Anforderungen handelt es sich um sogenannte „going-concern“-Anforderungen, die dazu dienen sollen, dass eine Bank über genügend Kapital verfügt, um ihre Geschäfte auch in Krisenzeiten weiterführen zu können. Als Ergänzung dazu legte der Bundesrat „Gone-concern“-Vorgaben fest. Deren Ziel ist es, Banken dazu zu verpflichten, ausreichend Kapital zu halten, um eine allfällige Sanierung und Abwicklung eines Teils des Geschäfts ohne Staatshilfe finanzieren zu können. Auch diese Anforderungen legte der Bundesrat auf einer Höhe von 5% für die risikoungewichteten Aktiven und auf 14,3% für gewichtete Aktiven an. Dieses Kapital soll in Form von „Bail-in“-Instrumenten (Anleihen, die auf Anordnung der Finanzmarktaufsicht in Eigenkapital umgewandelt werden), aufgenommen werden. Zudem seien erleichterte „Gone-concern“-Anforderungen möglich, sofern eine Bank zeigen könne, dass sie über eine global vereinfachte Abwicklungsfähigkeit verfüge. „Gone-concern“-Anforderungen sollen ausschliesslich für international tätige systemrelevante Banken gelten; die Notwendigkeit von „Gone-concern“-Anforderungen für national tätige systemrelevante Geldhäuser will der Bundesrat bis spätestens im Februar 2017 prüfen. Zudem legte der Bundesrat, wie vom Expertengremium gefordert, einen Zeitpunkt für das Bereithalten der Notfallpläne fest: Diese müssen bis 2019 umgesetzt sein.¹²

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 15.02.2016
NICO DÜRRENMATT

Die Bankenbranche zeigte sich in einer Stellungnahme Mitte Februar 2016 mit den Plänen des Bundesrates zur **Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen** nicht zufrieden. Als stossend und korrekturbedürftig wurde erstens die definierte Mindestschwelle von 3,75% Wandlungskapital für den Krisenfall (gone-concern) kritisiert; zweitens wurde die Regel der sogenannten doppelten Progression, wonach die Eigenkapitalanforderungen ab einer Bilanzsumme von CHF 1'050 Mrd. überproportional stark ansteigen, als Wachstumsverbot ausgelegt und entsprechend bekämpft; drittens forderten die Grossbanken CS und UBS, dass ihre Schweizer Gesellschaften die Eigenkapitalanforderungen auf Basis der Bilanzsumme der Schweizer Gesellschaften und nicht anhand der Basis der Gesamtbank berechnen können. Dass diese auf den ersten Blick nicht bedeutenden Details für die Banken sehr wohl von Wichtigkeit sind, belegen folgende Zahlen: Je nach Ausgestaltung der oben genannten Punkte variieren die Eigenkapitalanforderungen für die Grossbanken UBS und CS um rund CHF 5 Mrd. Bei veranschlagten Kosten für Eigenkapital von 10% resultieren somit, je nachdem, in welche Richtung sich die Vorgaben bewegen, zusätzliche Aufwände von jährlich bis zu CHF 500 Mio.¹³

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 11.05.2016
NICO DÜRRENMATT

Mitte Mai 2016 verabschiedete der Bundesrat die im November des Vorjahres auf Basis eines Expertenberichts beschlossenen **Änderungen der "too-big-to-fail"-Bestimmungen** und setzte sie auf Anfang Juli 2016 in Kraft. Die Landesregierung verblieb dabei im Wesentlichen bei den bereits im November 2015 präsentierten Neuerungen. Sie kam in ihrer finalen Verordnung den betroffenen Banken nur insofern entgegen, als dass sie darin auf die sogenannte "doppelte Progression", gemäss welcher ab einer Bilanzsumme von 1'050 Mrd. CHF die zusätzlich zu haltenden Eigenkapitalsätze jeweils doppelt so stark angestiegen wären als unter dieser Limite, verzichtete und stattdessen die "einfache Progression" (konstante Zunahme des zusätzlich zu haltenden Eigenkapitals mit wachsender Bilanzsumme) in die Verordnung aufnahm. Weiter soll es den betroffenen Banken erlaubt sein, Wandlungsanleihen auch unter ausländischem Recht aufzunehmen, sofern die Umwandlung dieser Anleihen in Eigenkapital im Krisenfall trotzdem gewährleistet ist. Keinen Eingang in die Verordnung fand hingegen die Forderung der Banken, die Eigenkapitalanforderungen auf Basis der Grösse des Inlandgeschäfts anstatt anhand der Grösse der Gesamtbank zu definieren.

Mit der vorgenommenen Verordnungsänderung erfüllte der Bundesrat gleichzeitig die Motion 12.3656, die gefordert hatte, die Eigenkapitalanforderungen an systemrelevante und nicht-systemrelevante Banken so auszugestalten, dass daraus keine Wettbewerbsverzerrungen erwachsen.¹⁴

MOTION
DATUM: 13.06.2016
NICO DÜRRENMATT

Im Ständerat erfolgte die Beratung einer Motion der SVP-Fraktion, die die **Schaffung eines Trennbankensystems** forderte, zeitgleich mit einem Vorstoss der sozialdemokratischen Fraktion, der das gleiche Anliegen zum Inhalt hatte. Wie Ständerat Schmid (fdp, GR), Sprecher der zuständigen WAK-SR, zu Beginn der Debatte erläuterte, erachtete die Kommission den eingeschlagenen Weg der Bekämpfung des "too-big-to-fail"-Problems, der auf höhere Eigenkapitalquoten, strengere Liquiditätsvorschriften und auf durch die Banken zu erstellende Notfallpläne setzte, jedoch auf harte organisatorische Massnahmen wie beispielsweise ein Verbot gewisser Geschäftsfelder verzichtete, als richtig. Die Schaffung eines Trennbankensystems würde dieser Vorgehensweise jedoch zuwiderlaufen, weshalb die Kommission den Vorstoss zur Ablehnung empfahl. Betreffend der Forderung nach einer Leverage Ratio von 6% rief der Kommissionssprecher in Erinnerung, dass diese im Rahmen der neuen "too-big-to-fail"-Gesetzgebung bereits weitgehend umgesetzt sei. Sogar Ständerat Levrat (sp, FR), von dessen Fraktion eine der zur Debatte stehenden Motionen eingereicht worden war, gestand ein, dass die Forderung nach einem Trennbankensystem nicht mehr zeitgemäss war und keinen Beitrag zur Lösung des "too-big-to-fail"-Problems leisten konnte. Einzig Ständerat Minder (parteilos, SH) versuchte, seine Kollegen von der Notwendigkeit der vorliegenden Motionen zu überzeugen, indem er diverse Skandale und Verfehlungen aufzählte, in die sich UBS und CS in den letzten Jahren verstrickt hatten und die gemäss Minder aufzeigten, dass diese Grossbanken zu gross seien, "um seriös überwacht und kontrolliert zu sein". Die kleine Kammer liess sich von dieser Argumentation jedoch nicht überzeugen, folgte dem Bundesrat und seiner vorberatenden Kommission und sprach sich mit 28 zu 6 Stimmen bei 7 Enthaltungen dafür aus, die beiden Motionen abzulehnen.¹⁵

MOTION
DATUM: 13.06.2016
NICO DÜRRENMATT

Im Ständerat erfolgte die Beratung einer Motion der SP-Fraktion, die die **Schaffung eines Trennbankensystems** forderte, zeitgleich mit einem Vorstoss der SVP-Fraktion, der das gleiche Anliegen zum Inhalt hatte. Wie Ständerat Schmid (fdp, GR), Sprecher der zuständigen WAK-SR, zu Beginn der Debatte erläuterte, erachtete die Kommission den eingeschlagenen Weg zur Bekämpfung des „too-big-to-fail“-Problems, der auf höhere Eigenkapitalquoten, strengere Liquiditätsvorschriften und auf durch die Banken zu erstellende Notfallpläne setzte, jedoch auf harte organisatorische Massnahmen wie beispielsweise ein Verbot gewisser Geschäftsfelder verzichtete, als richtig. Die Schaffung eines Trennbankensystems würde dieser Vorgehensweise jedoch zuwiderlaufen, weshalb die Kommission den Vorstoss zur Ablehnung empfahl. Betreffend der Forderung nach einer Leverage Ratio von 6% rief der Kommissionssprecher in Erinnerung, dass diese im Rahmen der neuen „too-big-to-fail“-Gesetzgebung bereits weitgehend umgesetzt sei. Sogar Ständerat Levrat (sp, FR), von dessen eigener Fraktion eine der zur Debatte stehenden Motionen eingereicht worden war, gestand ein, dass die Forderung nach einem Trennbankensystem nicht mehr zeitgemäss sei und keinen Beitrag zur Lösung des „too-big-to-fail“-Problems leisten könne. Einzig Ständerat Minder (parteilos, SH) versuchte, seine Kollegen von der Notwendigkeit der vorliegenden Motionen zu überzeugen, indem er diverse Skandale und Verfehlungen aufzählte, in die sich UBS und CS in den letzten Jahren verstrickt

hatten, und die gemäss Minder aufzeigten, dass diese Grossbanken zu gross seien, „um seriös überwacht und kontrolliert zu sein“. Die kleine Kammer liess sich von dieser Argumentation jedoch nicht überzeugen, folgte dem Bundesrat und ihrer vorberatenden Kommission und sprach sich mit 28 zu 6 Stimmen bei 7 Enthaltungen dafür aus, die beiden Motionen abzulehnen.¹⁶

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 22.06.2018
GUILLAUME ZUMOFEN

Depuis la crise financière de 2008, et malgré certaines régulations, la hausse du volume des crédits hypothécaires et des prix de l'immobilier est inexorable. Face au risque d'une bulle immobilière, la Banque nationale suisse (BNS) envisage une **réglementation plus stricte des prêts hypothécaires résidentiels**.¹⁷

MOTION
DATUM: 13.03.2019
GUILLAUME ZUMOFEN

La révision du calcul de participation pour les établissements financiers d'importance systémique (18.020) avait pour objectif de rétablir une incohérence liée à la nouvelle législation «too-big-too-fail». Or, la modification fiscale introduite ne s'applique qu'aux banques d'importance systémique. La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-CN) a déposé une motion pour élargir le **calcul de la réduction pour participation** à toute les branches. Une minorité de la CER-CN s'est opposée à la motion.

En chambre, l'objet a été adopté par 101 voix contre 75 et 8 abstentions. L'UDC, le PLR et le PBD ont fait bloc pour faire adopter la motion. Les abstentionnistes proviennent des rangs PDC.¹⁸

PARLEMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2019
GUILLAUME ZUMOFEN

Benoît Genecand (plr, GE) pointe du doigt l'assurance étatique implicite offerte aux établissements bancaires « too-big-too-fail » qui n'aurait pas lieu d'être dans une économie de marché. Il estime, que pour réduire cette défaillance due à la taille de certaines banques relatives à notre produit intérieur brut (PIB), il est important d'imposer législativement ces **banques d'importance systémique à détenir un minimum de 10 pour cent de fonds propres**. Une telle mesure réduirait le risque de faillite.

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-CN) propose à sa chambre de refuser l'initiative parlementaire par 17 voix contre 5 et 1 abstention. La CER-CN précise que de nombreuses mesures législatives ont été déjà prises, et qu'il est préférable d'observer leur mise en application plutôt que d'apporter de nouvelles modifications. Une minorité s'est montrée favorable à l'initiative.

Au Conseil national, l'initiative a été rejetée par 126 voix contre 53 et 2 abstentions. Paradoxalement, cette initiative d'un parlementaire PLR n'a été suivie que par le camp rose-vert, et uniquement 2 voix PLR.¹⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.03.2021
GUILLAUME ZUMOFEN

Le Conseil fédéral a soumis au Parlement une **prolongation de l'exonération des instruments «too-big-too-fail» (TBTF) de l'impôt anticipé** jusqu'en 2026. L'exonération a pour objectif de renforcer la stabilité financière. Les instruments TBTF s'inscrivent dans les exigences prudentielles imposées aux institutions financières systémiques.

Le **Conseil national** a validé la prolongation de cinq années par 146 voix et 40 abstentions. Il s'est donc aligné sur la recommandation de sa Commission de l'économie et des redevances (CER-CN) qui favorisait une adoption par 22 voix et 3 abstentions. Seul.e.s les parlementaires socialistes ont décidé de s'abstenir. Ils/Elles préconisaient une réforme globale de l'impôt anticipé plutôt qu'une prolongation de l'exonération.²⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.06.2021
GUILLAUME ZUMOFEN

Le **Conseil des Etats a validé**, à l'unanimité, la **prolongation de l'exonération de l'impôt anticipé pour les instruments «too-big-too-fail»**. Les sénateurs et sénatrices suivent ainsi l'avis du Conseil national et la recommandation de leur Commission de l'économie et des redevances (CER-CE). D'après la CER-CE, cette prolongation est indispensable dans l'attente d'une révision de la loi sur l'impôt anticipé (21.024). La prolongation permet de garantir la stabilité financière et de s'aligner sur les exigences prudentielles en matière de fonds propres.²¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 26.01.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

L'anticipation des investisseurs sur l'inflation, les problèmes d'approvisionnement depuis la crise du Covid-19 et la hausse du prix de l'énergie, notamment induite par la guerre en Ukraine, ont entraîné des mouvements sur le marché international des capitaux. Ces mouvements ont forcé **le marché immobilier à revoir à la hausse les taux hypothécaires**. Ainsi, les taux hypothécaires à 5 et 10 ans ont quitté le plancher. Par exemple, les taux fixes à 5 ans se négociaient en moyenne vers 1,34% en avril 2022, alors qu'ils se négociaient en moyenne à 1,01% en avril 2021. Cette tendance à la hausse a attisé les craintes des propriétaires et enflammé les débats sur le marché immobilier helvétique. Dans cette optique, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a partagé ses craintes d'une surchauffe du marché immobilier. Elle s'est opposée à un relâchement en matière d'octroi de crédits hypothécaires afin d'éviter la création d'une bulle immobilière en Suisse. D'après la Finma, de nombreux facteurs suggèrent une «surévaluation des biens immobiliers». En parallèle, la Banque nationale suisse (BNS) a demandé au Conseil fédéral de réactiver le volant anticyclique sectoriel de fonds propres et de le porter à 2.5%. Ce volant anticyclique avait été désactivé en mars 2020 afin d'offrir aux banques plus de latitude dans l'octroi de crédits pour répondre à la crise économique et financière du Covid-19. Le Conseil fédéral a accepté de **réactiver le volant anticyclique** car les incertitudes liées à la crise du Covid-19 ont majoritairement disparu. Cette décision doit donc permettre de ralentir la surchauffe du marché de l'immobilier.²²

MOTION

DATUM: 03.03.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

La majorité de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-CE) s'est alignée sur la recommandation du Conseil fédéral, et le vote du Conseil national en faveur de la motion. Par 8 voix contre 4 et 1 abstention, la CER-CE estime que la motion permet d'éviter une distorsion du marché car seules les institutions financières d'importances systémiques bénéficient actuellement de la réduction de participation. De plus, elle considère que l'objectif de réduction pour participation est d'actualité en raison de la volonté d'imposition minimale voulue par l'OCDE. A l'opposé, une minorité menée par le camp rose-vert, a indiqué que les objectifs de la motion étaient remplis par la réforme de l'impôt anticipé (21.024). A la chambre des cantons, la **motion sur le calcul de la réduction pour participation** a été **adoptée** par 22 voix contre 18 et 2 abstentions.²³

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 22.06.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

Étant donné l'inflation et le relèvement de 0.50 points du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS), les **taux hypothécaires n'ont cessé de croître** depuis le début de l'année 2022. Ils ont ainsi atteint des niveaux inédits depuis 2011. En chiffre, les taux hypothécaires à 5 ans tournaient autour de 2.6 pour cent, et les taux hypothécaires à 10 ans se rapprochaient de la barre des 3 pour cent à la fin juin 2022. Cette tendance à la hausse pourrait encore se renforcer si la BNS décide, en septembre, de maintenir son nouveau cap de hausse des taux d'intérêts et d'abandonner donc les taux négatifs. Dans ce cas, une hausse du taux hypothécaire SARON ne pourrait être évitée d'après les experts.²⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 31.08.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-CN) a donné suite, par 15 voix contre 10, à l'initiative parlementaire de la députée écologiste Delphine Klopfenstein Broggin (verts, GE). La CEATE-CN estime judicieux d'effectuer **une veille** micro- et macroprudentielle **des risques financiers liés au changement climatique**. La CEATE-CN a non seulement entendu l'argument de la députée genevoise, qui affirme que les investissements dans les énergies fossiles de la place financière helvétique émettent vingt fois plus de CO2 que les ménages et les entreprises suisses, mais a estimé également qu'une transparence accrue et qu'une orientation durable de la finance seraient favorables à la place financière helvétique. Dans les détails, l'initiative parlementaire recommande à la FINMA d'établir une veille périodique des risques financiers microprudentiels, et à la Banque nationale suisse (BNS) d'effectuer une veille similaire mais au niveau macroprudentiel. Ces rapports et recommandations périodiques de la FINMA et de la BNS devraient être publiés en libre accès. Si la **CEATE-CN a donné suite** à l'initiative parlementaire, elle a précisé, dans son communiqué de presse, que cet aval avait pour objectif d'ouvrir le débat afin de réfléchir à la mise en application concrète des objectifs de l'initiative parlementaire dans le cadre de la loi sur le CO2.²⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 24.10.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des États (**CEATE-CE**) a pris le contre-pied de son homologue de la chambre du peuple. Par 9 voix contre 4, elle préconise un **rejet de l'initiative parlementaire** de la députée Delphine Klopfenstein Brogгинi (verts, GE). D'après la commission, les modalités d'évaluation des risques financiers résultant du changement climatique devraient être réglées dans la révision de la loi sur le CO2. ²⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 09.10.2023
CATALINA SCHMID

Nachdem die UREK-NR der parlamentarischen Initiative Klopfenstein Brogгинi (gp, GE) **für einen nachhaltigen und transparenten Finanzplatz** in der Differenzbereinigung keine Folge mehr gegeben hatte, zog die Initiantin ihren Vorstoss im Oktober 2023 schliesslich zurück. ²⁷

Nationalbank

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 28.09.2017
GUILLAUME ZUMOFEN

Le Conseil des Etats s'est penché sur l'**Initiative Monnaie pleine**. Il a rejeté tacitement cette initiative populaire. De plus, il a refusé par 29 voix contre 11 de proposer un contre-projet indirect. Les initiants considèrent qu'il est important de réviser le système d'émission de monnaie. Selon eux, la possibilité offerte aux banques d'émettre des prêts entraîne une formation de dette superflue qui augmente les risques de bulle financière. Par conséquent, ils souhaitent remettre la totalité de la compétence d'émission monétaire à la BNS. D'un côté, Anita Fetz (sp/ps, BS) a parlé des risques de déconnexion entre le système financier et l'économie réelle pour soutenir les arguments de l'initiative. D'un autre côté, du point de vue de nombreux parlementaires, cette initiative se nourrit des craintes d'une nouvelle crise financière. Des sénateurs du PLR, du PDC et de l'UDC ont mis en avant les efforts déjà consentis, notamment dans le cadre de la législation "too big too fail", au niveau de la régulation macroprudentielle des banques. De plus, le Conseil fédéral, par l'intermédiaire de Ueli Maurer a montré l'absence de bases scientifiques solides pour soutenir l'orientation voulue par l'initiative. La décision du Conseil des Etats s'aligne sur la proposition de rejet, par 11 voix contre 0 et 2 abstentions, de sa Commission de l'économie et des redevances (CER-CE). ²⁸

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 15.12.2017
GUILLAUME ZUMOFEN

Le Conseil national rejette l'initiative populaire "Pour une monnaie à l'abri des crises: émission monétaire uniquement par la Banque nationale!", dite **initiative "Monnaie pleine"**, par 169 voix contre 9 et 12 abstentions. Il suit ainsi le Conseil des Etats qui a rejeté l'initiative à l'unanimité, et sa Commission de l'économie et des redevances (CER-CN) qui recommandait le rejet de l'initiative par 23 voix contre 1 et 1 abstention. A la tribune, des opposants de tous les partis se sont succédés pour fustiger cette initiative. Si les initiants souhaitaient s'attaquer aux dérives de la finance et au risque de déconnexion avec l'économie réelle, les opposants ont pointé du doigt les potentiels risques de l'initiative: baisse des investissements et de la consommation, réduction de la marge de manoeuvre de la BNS au niveau de sa politique monétaire, risque pour la stabilité des prix, atteinte à l'indépendance de la BNS ou encore fortes fluctuations des taux d'intérêts et taux de change. Ces arguments ont convaincu une très large majorité du plénum. Les députés ne sont donc pas prêts à envisager une alternative à la création de monnaie alors que le système fonctionne, surtout si cette alternative apparaît comme hasardeuse selon eux. En outre, un contre-projet direct, lancé par le Parti socialiste, qui souhaitait une modification des ratios de fonds propres pour les banques, a été rejeté par 133 voix contre 57. ²⁹

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 10.06.2018
GUILLAUME ZUMOFEN

Étant donné que plus de 100'000 signatures avaient été collectées en 2015, le peuple a été convoqué aux urnes le 10 juin 2018 pour voter sur l'initiative populaire «Pour une monnaie à l'abri des crises: émission monétaire uniquement par la Banque nationale!».

Cette initiative, dite initiative «Monnaie pleine», a été largement rejetée par 75.7% de non. Aucun canton n'a adopté l'initiative populaire. Les plus forts rejets se retrouvent en Suisse centrale avec les cantons de Schwyz, Obwald et Nidwald. Le canton de Genève est celui qui a connu le plus faible rejet avec 60% de non. La participation a atteint 33.8%.

Comme auprès des parlementaires qui avaient rejeté en bloc l'initiative, les initiants ont eu de la peine à imposer leurs idées auprès des citoyens. Les opposants qui ont parlé d'une expérience «hasardeuse», d'une transformation de la Suisse en laboratoire,

d'une volonté de jouer aux «apprentis sorciers» et, d'une menace pour la stabilité et la productivité économique, ont fini par largement convaincre la population helvétique. En outre, la complexité technique qui entourait cette initiative a probablement été un frein majeur à son acceptation. En effet, les initiants ont peiné à vulgariser cette initiative populaire sur la création de monnaie.

En ce qui concerne la campagne, elle fut de moyenne intensité. Mais surtout, plus de 90% des affiches défendaient le «non» à l'initiative. Ce chiffre s'explique par l'absence de soutien de la part d'au moins un des partis politiques parlementaires.

Au final, la haute complexité de l'initiative a empêché un vrai débat démocratique et a probablement condamné l'objet à l'échec. De plus, sans le soutien d'un parti politique parlementaire, il fut difficile pour les initiants d'imposer leurs opinions dans la presse et dans les esprits. Néanmoins, ils se sont montrés satisfaits d'avoir «révélé» aux Helvètes que les banques commerciales émettaient de l'argent, et donc, d'avoir fait émerger les risques pour l'économie réelle. Les Suisses ont fait confiance à un système bancaire dont ils sont, très souvent, fiers.

Votation 10 juin 2018 – Initiative « Monnaie pleine »

Participation : 33.8 %

-Dui : 24.3 %

-Non : 75.7 %

Prise de position des partis :

-Dui : -

-Non : PS, PDC, PVL, PLR, PBD, UDC, PartiPirate, PEV

- Libre : Verts ³⁰

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 10.07.2018
GUILLAUME ZUMOFEN

L'initiative populaire «Monnaie pleine», déposée par l'association «Modernisation Monétaire» (MoMo), a été rejetée par 76.7 pour cent des votantes et votants helvétiques, ainsi que par tous les cantons. Cette initiative, enclenchée par la crise financière de 2008, souhaitait remettre l'exclusivité de l'émission monétaire à la Banque nationale suisse (BNS). Le Conseil fédéral et le Parlement préconisaient le rejet de l'initiative. De plus, seuls la Jeunesse socialise suisse (en faveur) et les Verts (liberté de vote) n'avaient pas recommandé le rejet de l'initiative.

Selon l'**analyse VOTO**, deux éléments ont principalement condamné l'initiative populaire: l'incompréhension d'une large frange de la population du contenu de l'objet et l'incertitude liée au caractère expérimental de la mise en application.

Premièrement, opposantes et opposants, et partisanes et partisans, ont largement basé leur vote sur des recommandations privées ou institutionnelles. Le niveau de confiance envers les banques privées, la BNS et le Conseil fédéral a donc joué un rôle prépondérant. Par exemple, les partisanes et partisans de l'initiative populaire ont plongé dans l'urne un vote de méfiance face au système bancaire, fruit de la crise financière de 2008. A l'opposé, plus de 80% des votantes et votants qui éprouvent une grande confiance envers le Conseil fédéral ont voté contre l'initiative populaire. Finalement, une part inhabituellement élevée des votantes et votants (environ 15%) s'est basée sur des recommandations privées. Le rôle prépondérant de la confiance confirme l'hypothèse que de nombreux citoyennes et citoyens n'ont pas compris pleinement les tenants et aboutissants de l'initiative «Monnaie pleine».

Deuxièmement, l'argument qui a fait pencher la balance est celui du caractère expérimental de l'initiative. Trois quarts des votantes et votants ont craint l'incertitude liée à la mise en application d'un système inédit. Plus de la moitié des partisanes et partisans craignaient également l'incertitude et le caractère expérimental de l'initiative, même s'ils ont voté en faveur de l'initiative.

Finalement, aucun critère sociodémographique n'a influencé les décisions de vote. Par contre, l'échiquier politique gauche-droite s'est dessiné. A l'extrémité gauche de l'échiquier, la moitié des votantes et votants ont accepté l'initiative. A l'opposé, plus de 8 votantes et votants sur 10 du centre et de la droite modérée ont refusé l'objet. En analysant les affiliations partisans, plus de la moitié des Verts et un tiers des partisanes et partisans socialistes ont voté en faveur de l'initiative. Les citoyennes et citoyens qui s'apparentent au PLR (90%), PDC (87%), UDC (80%) et PVL (67%) ont largement voté contre l'initiative.

En résumé, le rejet de l'initiative populaire n'a pas été dicté par des critères spécifiques au contenu de l'objet mais, d'un côté par l'incompréhension et la complexité de l'initiative, et d'un autre côté par les craintes face à la perspective de la mise en application qui aurait relevé, selon la majorité des votantes et votants, de l'expérimentation. ³¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 01.09.2021
GUILLAUME ZUMOFEN

Début septembre 2021, la Banque nationale suisse (BNS) a mis sous les projecteurs **l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier**. En effet, au bénéfice d'une chute du taux d'intérêt, le prix des maisons et des appartements en PPE ont explosé ces dernières années. Plus précisément, **le risque de capacité financière a augmenté**. Alors que les coûts assumés par l'emprunteur ne doivent, théoriquement, pas dépasser un tiers de son revenu. Une hausse du taux d'intérêt à hauteur de 4 à 5 pour cent mettraient potentiellement en difficulté la moitié des emprunteurs. Face à ce risque croissant, la possibilité de réactivation du volant anticyclique, qui force les banques à augmenter leurs fonds propres, a été mis sur la table. Lors d'une conférence de presse, la BNS a mis un terme aux spéculations à la fin du mois. Le volant anticyclique n'a pas été réactivé. Par contre, la BNS a indiqué suivre attentivement l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier.³²

Banken

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1991
HANS HIRTER

Der **Konzentrationsprozess im Bankensektor** intensivierte sich 1991. Da die für das Bestehen im verschärften Wettbewerb mitentscheidende moderne Infrastruktur eine gewisse Mindestgrösse verlangt, waren vom Strukturwandel vor allem die kleineren Banken betroffen. Wegen ihrer geringeren Diversifikationsmöglichkeiten bereiteten auch die markanten Einbussen im Immobiliensektor den **Regionalbanken grössere Schwierigkeiten** als den Grossbanken. Die Zahl der dem Bankengesetz unterstellten Institute ging nach Angaben der Nationalbank innerhalb eines Jahres von 625 auf 592 zurück, diejenige der Regionalbanken reduzierte sich nach Angaben der Bankenkommission von Anfang 1990 bis Ende 1991 um rund 10%.³³

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 10.01.2017
GUILLAUME ZUMOFEN

Le Comité de Bâle édicte des normes internationales dans le domaine du contrôle bancaire et notamment au niveau des liquidités. L'**ordonnance sur les liquidités** (OLiQ) transpose dans la législation helvétique les recommandations du comité. Si les normes relatives à la gestion des liquidités à court-terme ont déjà été adaptées, il n'en est pas de même pour les mesures à long-terme. Le ratio de financement (net stable funding ratio (NSFR)) permet une stabilité financière sur le long-terme. Le Département fédéral des finances (DFF) a lancé une consultation sur la modification de l'OLiQ qui doit donc permettre de mettre à jour les normes helvétiques dans le cadre de Bâle III.³⁴

Infrastruktur und Lebensraum

Verkehr und Kommunikation

Eisenbahn

MOTION
DATUM: 16.03.2021
BERNADETTE FLÜCKIGER

Eine im Februar 2021 eingereichte Motion der FK-SR verlangte, dass der Bundesrat die Verschuldungsobergrenze der SBB vorübergehend anhebt, damit es bei den bereits fortgeschrittenen **Immobilienprojekten der SBB** zu keinem Marschhalt komme. Die Kommission befürchtete, dass dem Bund bei einem Stopp wichtige Ertragseinbussen drohen würden und auch die Sanierung der SBB-Pensionskasse negativ tangiert würde. Dieser Motion vorausgegangen war ein Entscheid der SBB, circa 40 ihrer Immobilienprojekte aufgrund der angespannten finanziellen Situation vorübergehend zu stoppen.

Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Motion. Er erläuterte, dass die strategischen Ziele für die SBB dem Parlament respektive der zuständigen Kommission jeweils vorgelegt würden. Mit der Konsultation über die strategischen Ziele 2019-2022 sei das Parlament folglich über die aktuell geltende Begrenzung der verzinslichen Nettoverschuldung informiert worden. Die Sistierung der Investitionen in einige Immobilienprojekte seien Teil von Sparmassnahmen gewesen, welche die SBB als Reaktion auf die Verschlechterung ihrer finanziellen Lage aufgrund der Covid-19-Krise vorgenommen habe. Ende Februar 2021 habe die SBB jedoch bereits kommuniziert, dass diese sistierten Projekte dank einer Änderung der Finanzierungsmodalitäten bei Beschaffungen nun doch teilweise realisiert werden könnten. Die temporäre Anhebung ihrer Verschuldungsobergrenze sei somit nicht nötig, meinte der Bundesrat, da vorübergehende Überschreitungen bereits möglich seien. Eine dauerhafte Anpassung der Verschuldungsobergrenze werde er überdies in den nächsten Jahren prüfen. In der ständerätlichen Debatte in der Frühjahrssession 2021 meldeten sich mehrere gegenüber der Motion positiv eingestellte Parlamentarierinnen und Parlamentarier zu

Wort. So argumentierte beispielsweise Olivier François (fdp, VD), dass das Problem der Verschuldung bei der SBB und weiteren Eisenbahnunternehmen akut sei und dass der Bundesrat mit der Annahme der Motion gezwungen würde, dem Parlament Vorschläge zu unterbreiten, wie mit diesem Problem umgegangen werden solle. Eva Herzog (sp, BS) fügte an, dass es wichtig sei, in der coronabedingten Krise antizyklisch zu handeln. Stefan Engler und Andrea Gmür-Schönenberger wiesen überdies darauf hin, wie wichtig diese SBB-Immobilienprojekte auch für verschiedene Gemeinden und Städte seien, zum Beispiel durch die Schaffung von Arbeitsplätzen oder durch Steuereinnahmen. Verkehrsministerin Sommaruga ihrerseits bat um Ablehnung der Motion und warnte davor, diese Obergrenze zukünftig zu weit zu erhöhen. Man könne nämlich nicht davon ausgehen, dass es in der Immobilienwirtschaft immer nur gute Phasen geben werde. Die Worte von Sommaruga vermochten den Ständerat aber nicht zu überzeugen. Er stimmte der Motion mit 30 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen deutlich zu.³⁵

MOTION

DATUM: 03.06.2021
BERNADETTE FLÜCKIGER

Im Gegensatz zum Ständerat lehnte der Nationalrat die Motion «**Kein Stopp der Immobilienprojekte der SBB, damit dem Bund und der Wirtschaft keine zukunftsweisenden und rentablen Projekte entgehen**» der FK-SR in der Sommersession 2021 stillschweigend ab. Zuvor hatte die vorberatende FK-NR im Mai 2021 mitgeteilt, dass sie das Anliegen der Motion als bereits erfüllt ansehe.³⁶

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2022: Raumplanung und Wohnungswesen

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 Nebenkostenschok 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 kantonalen 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.³⁷

Bodenrecht

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.³⁸

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

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 04.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

INTERPELLATION / ANFRAGE
DATUM: 06.03.2001
MAGDALENA BERNATH

ins Grundbuch verlangt.³⁹

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.⁴⁰

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.⁴¹

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.⁴²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 22.02.2013
MARLENE 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.⁴³

MOTIONDATUM: 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 Zweitrat stand im Berichtsjahr noch aus.⁴⁴

MOTIONDATUM: 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.⁴⁵

BUNDESRATSGESCHÄFTDATUM: 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.⁴⁶

Wohnungsbau und -eigentum

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2020
ELIA HEER

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 an 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 gesperrt», wie die NZZ schrieb.⁴⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 14.05.2021
ELIA HEER

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.⁴⁸

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 Ersparnisse, welches sie bereit waren, für einen Wohneigentumskauf einzusetzen.

Das **Angebot** an Wohneigentum vermochte derweil auch 2021 nicht mit der Nachfrage mithalten. 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 Lärmbelästigung 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 Zurbrugg, 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 Hypothekenvergabe einen Anstieg verkraften können. Zweitens seien die Konjunkturaussichten positiv. Drittens begannen 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.⁴⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 21.06.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 wurde die **Wohntraumstudie 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.⁵⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.03.2023
VIKTORIA KIPFER

Eine parlamentarische Initiative Dandrès (sp, GE) sah eine **Regulierung des Berufs der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers** mithilfe eines bundesweiten Rahmengesetzes vor. Der Initiant begründete sein Anliegen damit, dass Immobilienvermittlerinnen und Immobilienvermittler meist auf Provisionsbasis arbeiten würden und so davon profitierten, wenn Wohnungssuchende Wohnraum zu einem höheren Preis mieten oder kaufen. Es bestünden also Anreize für Maklerinnen und Makler, ihren Eigennutzen zu maximieren, anstatt die Bedürfnisse der Auftraggebenden

bestmöglich und kosteneffizient zu erfüllen. Um dies zu verhindern, solle die entgeltliche Vermittlung von Wohnobjekten künftig bundesweit gesetzlich geregelt werden, wobei die Kantone auch zusätzliche Massnahmen ergreifen könnten. Mit 14 zu 9 Stimmen beantragte die Mehrheit der RK-NR ihrem Rat, der Initiative keine Folge zu geben. Der Beruf der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers werde bereits zur Genüge im OR geregelt. Zusätzlich werde die Gesetzmässigkeit der Maklerinnen- und Maklertätigkeiten bereits durch Notarinnen und Notare überprüft, weshalb laut der Kommissionsmehrheit kein Handlungsbedarf bestehe. Eine Kommissionsminderheit Hurni (sp, NE) argumentierte dagegen, dass dem Beruf der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers ein Interessenskonflikt zugrundeliegende, wobei dieser mithilfe der vorgeschlagenen Mindestvorschriften reduziert werden sollte.

In der Frühjahrssession 2023 beugte sich der Nationalrat über den Vorstoss und entschied mit 121 zu 68 Stimmen, dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit zu folgen und der parlamentarischen Initiative Dandrès keine Folge zu geben. Eine links-grüne Minderheit – bestehend aus den geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen sowie zwei Mitgliedern der Mitte-Fraktion – konnte sich in der grossen Kammer nicht behaupten.⁵¹

Parteien, Verbände und Interessengruppen

Parteien

Grosse Parteien

In einem **Thesepapier** zur Wohnpolitik forderte die CVP einerseits **marktwirtschaftlich wirksame Mechanismen** in der Preisgestaltung des Immobilienmarktes, andererseits aber auch verschiedenste Instrumente staatlicher Intervention zugunsten eines **sozialen Ausgleichs**; im übrigen schlug sie die Gründung einer **eidgenössischen Hypothekarbank** vor.⁵²

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 31.05.1991
MATTHIAS RINDERKNECHT

- 1) BBl, 2007, S. 5283 ff.; AB SR, 2008, S. 405 ff.; AB SR, 2009, S. 932 ff., 1184 ff., 1310 f., 1184 ff. und 1310; AB NR, 2009, S. 609 ff., 1949 ff., 2352 f., 1949 ff. und 2352 f.; BBl, 2009, S. 8779 ff.;
- 2) AB NR, 2011, S. 532
- 3) AB NR, 2015, S. 1268; AB SR, 2015, S. 153 f.
- 4) AB NR, 2016, S. 1149 ff.; Abstimmung 15.450 (NR); Bericht SPK-N vom 5.2.2016
- 5) AB NR, 2016, S. 1182; Bericht SPK vom 5.2.16; NZZ, 5.1.17
- 6) Communiqué de presse CF du 02.09.2019
- 7) Analyse APS des journaux 2021 – Crédit et monnaie
- 8) AB NR, 2023, S. 731 f.
- 9) AB NR, 1990, S. 1693 f.; AB NR, 1990, S. 1728 ff.; AB NR, 1990, S. 1776 ff.; AB NR, 1990, S. 1842 f.; AB NR, 1990, S. 1859 f.; AB NR, 1990, S. 1967 f.; AB SR, 1990, S. 815 ff.; AS, 1990, S. 1598 f.; BBl, 1990, III, S. 405 ff.
- 10) AB NR, 2015, S. 1808 ff.
- 11) AB NR, 2015, S. 1808 ff.
- 12) Bericht des Bundesrates vom 18. Februar 2015; Medienmitteilung des Bundesrats vom 21. Oktober 2015; Bund, 22.10.15
- 13) NZZ, 15.2.16
- 14) TBTF-Bestimmungen; NZZ, 12.5.16
- 15) AB SR 2016, S. 475 ff.
- 16) AB SR 2016, S. 475 ff.
- 17) AZ, BaZ, LT, NZZ, SGT, 22.6.18
- 18) BO CN, 2019, pp.299 s.; Communiqué de presse CER-CN du 05.09.2018
- 19) BO CN, 2019, pp.1865 s.; Rapport CER-CN du 04.07.2019
- 20) BO CN, 2021, pp.5 s.; Communiqué de presse CER-CN du 13.01.2021; FF, 2020, pp.8375 s.; FF, 2020, pp.8391 s.
- 21) BO CE, 2021, p.736; BO CE, 2021, pp.416; BO CN, 2021, p.1522; Communiqué de presse CER-CE 20.04.2021
- 22) Communiqué de presse BNS du 26.01.2022; LT, 12.1.22; NZZ, 13.1.22; CdT, 27.1.22; 24H, Blick, Lib, 9.2.22; LT, 2.3.22; Blick, 25.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, NZZ, 6.4.22; NZZ, 29.4.22
- 23) BO CE, 2022, pp.84; Communiqué de presse CER-CE du 14.01.2022; Rapport CER-CE du 14.01.2022
- 24) Lib, 2.5.22; NZZ, 3.5.22; CdT, 24.5.22; LT, 17.6., 22.6.22
- 25) Communiqué de presse CEATE-CN du 31.08.2022
- 26) Communiqué de presse CEATE-CE du 25.10.2022
- 27) Pa.lv. 21.463
- 28) BO CE, 2017, pp.746 s.; Communiqué de presse, CER-CE; FF; 2016, pp.8225 s.; NZZ, 17.8., 25.8.17; AZ, NZZ, 29.9.17
- 29) BO CE, 2017, p.1019; BO CN, 2017, p. 2224; BO CN, 2017, pp. 2152 s.; Communiqué de presse, CER-CN; NZZ, 15.12.17
- 30) APS-Inserateanalyse 04.06.2018; LZ, SGT, 16.5.18; SGT, WoZ, ZGZ, 17.5.18; BU, NZZ, 18.5.18; AZ, Blick, LT, Lib, NZZ, SN, TA, URZ, 19.5.18; BaZ, LT, TG, 22.5.18; LT, NZZ, ZGZ, 23.5.18; CdT, LMD, 24.5.18; NZZ, SGT, TA, 26.5.18; LT, TA, 28.5.18; BU, BaZ, NZZ, 29.5.18; Blick, LT, TA, 30.5.18; WoZ, 31.5.18; AZ, LT, 1.6.18; TA, TG, 2.6.18; NWZ, 4.6.18; LT, LZ, SGT, TG, 5.6.18; TA, 6.6.18; BaZ, NZZ, TG, 7.6.18; NZZ, 9.6.18; AZ, BaZ, CdT, Exp, LT, LZ, Lib, NWZ, NZZ, SGT, TA, TG, 11.6.18; NZZ, 12.6.18
- 31) Milic et al. (2018). Enquête VOTO relative à la votation populaire fédérale du 10 juin 2018
- 32) LT, NZZ, 1.9.21; NZZ, 2.9., 16.9.21; AZ, LT, NZZ, 24.9.21; Blick, 1.10.21
- 33) JdG, 4.3.92; NZZ, 20.6.92; Bilanz, 1991, Nr. 12, S. 16 ff.; Politik und Wirtschaft, 1991, Nr. 11, S. 52 ff.; SNB, Jahresbericht, 84-1991, S. 46 ff.; Spremann (1991): Ein dritter Weg für die Regionalbanken
- 34) Communiqué de presse EFD/DFP: Ordonnance sur les liquidités des banques (OLiqu); Rapport explicatif – Ordonnance sur les liquidités des banques (OLiqu)
- 35) AB SR, 2021, S. 270 ff.
- 36) AB NR, 2021, S. 1043; Medienmitteilung FK-NR vom 12.5.21
- 37) APS-Zeitungsanalyse 2022 – Raumplanung und Wohnungswesen

- 38) AB NR, 1999, S. 1970 ff. und 2221 f.
- 39) AB SR, 2001, S. 25 f.
- 40) BBl, 2002, S. 4640; BÜZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.
- 41) BBl, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.
- 42) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBl, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.
- 43) Presse vom 22.2.13; Lit. BAK; Lit. BHP.
- 44) Mo. 13.3976; AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.
- 45) 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
- 46) Medienmitteilung BR, EJPD und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15
- 47) 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
- 48) Blick, 10.5., 11.5., 14.5., 15.5., 10.6.21
- 49) 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
- 50) Wohnraumstudie 2022
- 51) AB NR, 2023, S. 537 ff.; Bericht RK-NR vom 10.11.22
- 52) NZZ vom 31.5.91