

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Immobilienmarkt, Bodenrecht</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Gesellschaftliche Debatte</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Hirter, Hans  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Strohmann, Dirk  
Zumofen, Guillaume

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Strohmann, Dirk; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Immobilienmarkt, Bodenrecht, Gesellschaftliche Debatte, 1987 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Wirtschaft</b>	1
Wirtschaftspolitik	1
Konjunkturlage- und politik	1
Geld, Währung und Kredit	1
Makroprudenzielle Regulierung	1
Nationalbank	1
Banken	2
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	2
Raumplanung und Wohnungswesen	2
Raumplanung	2
Bodenrecht	2
Wohnungsbau und -eigentum	4

## Abkürzungsverzeichnis

<b>SNB</b>	Schweizerische Nationalbank
<b>FINMA</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
<b>EWR</b>	Europäischer Wirtschaftsraum
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

---

<b>BNS</b>	Banque nationale suisse
<b>FINMA</b>	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
<b>EEE</b>	l'Espace économique européen
<b>PPE</b>	Propriété par étage

# Allgemeine Chronik

## Wirtschaft

### Wirtschaftspolitik

#### Konjunkturlage- und politik

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 02.09.2019  
GUILLAUME ZUMOFEN

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.<sup>1</sup>

### Geld, Währung und Kredit

#### Makroprudenzielle Regulierung

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.<sup>2</sup>

#### Nationalbank

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.<sup>3</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 31.12.1991  
HANS HIRTER

## Banken

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%.<sup>4</sup>

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Raumplanung

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 19.06.1989  
CHRISTIAN MOSER

**Als Nachfolgeverein der «Stadt-Land-Initiative» erfolgte in Bern die Gründung einer «Interessengemeinschaft Boden», welche sich für grundlegende Reformen des Bodenrechts in der Schweiz einsetzen will.** Zu ihren Zielsetzungen zählt die Verhinderung der Konzentration des privaten Grundeigentums, die Förderung des Nutzungseigentums, die demokratische Kontrolle bei der Raumplanung, die Schaffung von Transparenz auf dem Bodenmarkt sowie die Verankerung einer Rechtspersönlichkeit des Bodens und der Natur in der Verfassung, damit diese als kulturelles Erbe, Lebensraum und Existenzgrundlage einen umfassenden Schutz erhalten.<sup>5</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 27.02.1991  
DIRK STROHMANN

Schliesslich trat auch der Schweizerische Handels- und Industrieverein (**Vorort**) mit Vorschlägen hinsichtlich der Bodenpolitik auf. Sein **«Liberales Bodenkonzep**t» sieht eine Lösung der angespannten Lage auf dem Bodenmarkt in der weitgehenden Aufhebung staatlicher Einschränkungen und einer Stärkung der Marktkräfte. Daher wird in dem Papier neben den dringlichen bodenpolitischen Massnahmen des Bundes vor allem auch die Beschränkung des Zugangs zu landwirtschaftlichem Boden auf Selbstbewirtschafter, wie sie vom Parlament im Berichtsjahr beschlossen worden ist, heftig kritisiert.<sup>6</sup>

#### Bodenrecht

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 31.12.1987  
LUZIUS MEYER

**Die Zahl der Verkäufe von Grundstücken an Personen im Ausland blieb 1986 gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich.** Bei einem Kontingent von 1800 Bewilligungen wurden deren 1568 erteilt. Die erneute gesetzlich vorgeschriebene Reduktion der Kontingente durch den Bundesrat dürfte demnach für die Jahre 1988/89 kein Problem darstellen, zumal etliche Gemeinden ihre Kontingente bereits freiwillig drastisch eingeschränkt haben.<sup>7</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 28.07.1990  
DIRK STROHMANN

Die vom Bundesrat aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für die Jahre 1989/90 bestimmte Höchstzahl des gesamtschweizerischen **Bewilligungskontingents für Ferienwohnungen und Aparthotels** von 1600 Einheiten wurde somit **zu weniger als der Hälfte ausgeschöpft**. Diese Tatsache sowie der im genannten Gesetz festgeschriebene Auftrag der schrittweisen Herabsetzung der Maximalkontingente haben den Bundesrat bewogen, die Höchstgrenze für die Jahre 1991/92 auf 1420 Einheiten zu senken, wobei der Verteilschlüssel unter den Kantonen grundsätzlich beibehalten bleibt. Dem entsprechenden Entwurf des EJPD ist in der Vernehmlassung keinerlei Widerstand erwachsen.<sup>8</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 22.11.1991  
DIRK STROHMANN

**Die Zahl der kantonalen Bewilligungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erreichte 1991 einen neuen Tiefstand.** Insgesamt wurden 1139 Handänderungen bewilligt (–295). 146 Hektaren Schweizer Bodens gingen 1991 in ausländische Hände über – 23 weniger als im Vorjahr –, die Preissumme sank um 129 Mio auf 1470 Mio Fr. Mit 274 bewilligten Gesuchen stieg einzig die Zahl der Genehmigungen für Betriebsstätten für Handel, Fabrikation und Dienstleistungen gegenüber dem Vorjahr an. Sie liegt nun genau gleich hoch wie diejenige für Hauptwohnungen, während die Bewilligungen für Ferienwohnungen und Wohnungen in Aparthotels mit 564 Einheiten (672 im Vorjahr) noch knapp die Hälfte ausmachen.

Die regionale Verteilung der Grundstücksverkäufe änderte sich wenig. Auf die vier grossen Fremdenverkehrskantone Tessin (242), Wallis (181), Waadt (172) und Graubünden (93) entfallen noch immer gut 60% aller gutgeheissenen Gesuche. Im Wallis wurden zudem mit der Abstimmung vom 28. April die gesetzlichen Grundlagen für einen Verkauf von Grundstücken an Ausländer wiederhergestellt.

Die Zahl der Bewilligungen blieb somit auch 1991 unter der vom Bundesrat aufgrund der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland («Lex Friedrich») im letzten Jahr herabgesetzten Höchstgrenze. Diese Tatsache scheint den Befürchtungen im Zusammenhang mit der nach einem Abschluss des EWR-Vertrages erforderlichen Abschaffung des Gesetzes unrecht zu geben, umso mehr, als im EWR-Vertrag eine bei gravierenden Schwierigkeiten in Kraft tretende Schutzklausel eingebaut ist.<sup>9</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 09.04.2008  
HANS HIRTER

Vor dem ungebremsen Bau von Zweitwohnungen in den Berggebieten warnten auch Vertreter der **Tourismusbranche**. Die intakte und möglichst wenig überbaute Natur sei ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität einer Ferienregion. Der Direktor des Interessenverbandes Schweiz Tourismus, Jürg Schmid, forderte die Kantone deshalb zum Handeln auf, da die Gemeinden nicht in der Lage seien, das Problem selbst zu lösen.<sup>10</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 04.06.2013  
MARLÈNE GERBER

Mit Stefan Engler (cvp, GR), Martin Schmid (fdp, GR) und Heinz Brand (svp, GR) präsentierten drei Bündner Parlamentarier in Zusammenarbeit mit einem Rechtsanwalt kurz nach dem Bundesgerichtsentscheid zur Bewilligung von Zweitwohnungen an einer Medienkonferenz einen **in Eigenregie erarbeiteten Gesetzesentwurf** zur Umsetzung der Initiative von Franz Weber. Der Entwurf, der für Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% verschiedene Ausnahmen vom Verbot definiert, sollte einen Alternativvorschlag zu der sich in Ausarbeitung befindenden und kurz darauf in die Vernehmlassung geschickte Gesetzesvorlage bieten. Man nehme den Volksentscheid zur Kenntnis und wolle mit dem eigenen Vorschlag lediglich einen konstruktiven Beitrag zur raschen Umsetzung des Volksbegehrens leisten, damit die bestehende Rechtsunsicherheit baldmöglichst beseitigt werden könne, liess das Trio verlauten. Mit dem Ende Juni veröffentlichten Gesetzesentwurf der Regierung zeigten sich die Bündner National- und Ständeräte im Grunde zufrieden, brachten aber dennoch eine Vielzahl an Änderungsvorschlägen ein. Unter anderem soll der Gesetzesvollzug, insbesondere die Festlegung des Zweitwohnungsanteils einer Gemeinde, nach Meinung der Parlamentarier grundsätzlich den Kantonen und nicht dem Bund überlassen werden. Weiter soll laut den Bündnern ein Nutzungswandel von vor dem Abstimmungstermin bestehenden und als Erstwohnungen klassierten Wohnbauten in Zweitwohnungen nach wie vor möglich bleiben. Ein Vorschlag, der laut Vera Weber, der Tochter des Initianten und Kampagnenleiterin der Fondation Weber, viel Raum für Spekulationen lassen würde.<sup>11</sup>

## Wohnungsbau und -eigentum

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.<sup>12</sup>

---

1) Communiqué de presse CF du 02.09.2019

2) 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

3) LT, NZZ, 1.9.21; NZZ, 2.9., 16.9.21; AZ, LT, NZZ, 24.9.21; Blick, 1.10.21

4) 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

5) BZ, 19.6.89.

6) Presse vom 27.2.91;

7) Die Volkswirtschaft, 60/1987, S. 634 ff.

8) (1991) Die Volkswirtschaft 64 Nr. 3, S. 44 ff.; NZZ, 28.7.90.

9) NZZ, 22.11.91; Presse vom 29.4.91; BÜZ, 11.5.91; JdG, 28.6. und 6.11.91; Suisse, 24.11.91.

10) Bund, 9.4.08.

11) SGT, 4.6.13; Presse vom 5.6.13; AZ, 28.6.13; SoS, 26.9.13

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