

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Hypothekarmarkt, Immobilienmarkt</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Motion</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

Dürrenmatt, Nico  
Flückiger, Bernadette  
Gerber, Marlène  
Hirter, Hans  
Schmid, Catalina  
Strohmann, Dirk  
Zumofen, Guillaume

## Bevorzugte Zitierweise

Dürrenmatt, Nico; Flückiger, Bernadette; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Schmid, Catalina; Strohmann, Dirk; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, Immobilienmarkt, Motion, 1990 – 2021*. 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
Geld, Währung und Kredit	1
Banken	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	2
Verkehr und Kommunikation	2
Eisenbahn	2
Raumplanung und Wohnungswesen	3
Mietwesen	3
Bodenrecht	4

## Abkürzungsverzeichnis

<b>EFD</b>	Eidgenössisches Finanzdepartement
<b>UVEK</b>	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
<b>FK-NR</b>	Finanzkommission des Nationalrats
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>KVF-SR</b>	Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Ständerates
<b>FK-SR</b>	Finanzkommission des Ständerates
<b>SBB</b>	Schweizerische Bundesbahnen

---

<b>DFF</b>	Département fédéral des finances
<b>DETEC</b>	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
<b>CdF-CN</b>	Commission des finances du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CTT-CE</b>	Commission des transports et des télécommunications du Conseil des Etats
<b>CdF-CE</b>	Commission des finances du Conseil des Etats
<b>CFF</b>	Chemins de fer fédéraux suisses

# Allgemeine Chronik

## Wirtschaft

### Geld, Währung und Kredit

#### Banken

**MOTION**  
DATUM: 17.12.2015  
NICO DÜRRENMATT

Der Postfinance, eine Tochtergesellschaft der Schweizerischen Post, sollte es gemäss einer Motion von Ständerat Zanetti (sp, SO) erlaubt werden, Kredite und Hypotheken zu vergeben – so wie anderen Bankinstituten. Zur Begründung seines Vorstosses nahm der Motionär Bezug auf einen Bericht des Bundesrates von 2009, in dem die Absicht geäussert worden war, sowohl Vorteile, von der die Post profitierte, als auch Nachteile zu Lasten der Schweizerischen Post zu beseitigen und so "gleich lange Spiesse zu schaffen". Zanetti war der Ansicht, dass das **Verbot der Kredit- und Hypothekenvergabe gegen die Postfinance** diesem Grundsatz widerspreche, indem es dem Unternehmen zahlreiche Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen Bankinstituten auferlege. So sei die Postfinance aufgrund des Verbots, Kredite zu vergeben, vermehrt gezwungen, Geld bei der Nationalbank zu hinterlegen, was im gegenwärtigen Negativzinsumfeld mit hohen Kosten verbunden sei. Zudem werde das Unternehmen dazu gedrängt, mehr ausländische Anlagen zu tätigen, was zum einen das Risiko erhöhe und zum anderen aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nicht sinnvoll sei. Insgesamt erhoffte sich der Motionär durch Umsetzung seines Vorstosses einen stärkeren Wettbewerb, geringere volkswirtschaftliche Risiken und einen erhöhten Kundennutzen.

Der Bundesrat allerdings erachtete das Risiko ausländischer Anlagen als geringer als eine allfällige Vergabe von Krediten und Hypotheken durch die Postfinance in der Schweiz. Zudem war er der Ansicht, dass der Markt für Kredite und Hypotheken in der Schweiz ausreichend ist. Aus diesen Gründen beantragte die Landesregierung die Ablehnung der Motion.

Der Urheber des Vorstosses konnte sich für die Botschaft des Bundesrates nicht erwärmen. Er bemängelte, der Bundesrat habe es versäumt, auf die von ihm aufgeworfenen Fragen der Systemrelevanz der Postfinance und des Negativzinsumfeldes, unter dem das Unternehmen überproportional zu leiden habe, in ausreichendem Masse einzugehen. Deshalb beantragte er der kleinen Kammer mittels Ordnungsantrag, seine Motion zur Vorprüfung der entsprechenden Kommission zurückzuweisen und so eine Debatte zu den angesprochenen Punkten zu ermöglichen. Diesem Begehren stimmte der Ständerat zu.<sup>1</sup>

**MOTION**  
DATUM: 19.09.2016  
CATALINA SCHMID

Im September 2016 zog SP-Ständerat Roberto Zanetti (sp, SO) seine Motion für die **Aufhebung des Verbots der Kredit- und Hypothekenvergabe gegen die Postfinance** zurück. Die KVF-SR hatte zuvor deren Ablehnung beantragt. Sie war der Ansicht, dass keine Kreditklemme bestehe und die geforderte Änderung eine faktische Staatsgarantie für die Postfinance darstelle, was für den Bund und die Steuerzahlenden ein unnötiges Risiko schaffe.<sup>2</sup>

**MOTION**  
DATUM: 19.06.2020  
GUILLAUME ZUMOFEN

Afin d'éviter une distorsion de la concurrence induite par une garantie implicite de l'Etat, le groupe Vert'libéral a depose une motion qui vise la **privatisation de Postfinance**. Selon le parti, une privatisation permettrait, d'un côté, de rétablir une concurrence libre et efficace, et d'un autre côté, d'autoriser Postfinance à accorder des crédits et des hypothèques.

Le Conseil fédéral a precise qu'un débat de fond serait mene avec le DETEC, le DFF et la Poste pour dessiner le futur de la Poste – et de Postfinance particulièrement. Il a par conséquent recommande de rejeter la motion tant que ce débat ne serait pas mene. L'objet a été **classe** car il n'a pas été analyse dans le délai imparte.

**MOTION**  
DATUM: 17.06.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

Martin Bäumle (pvl, ZH) charge le Conseil fédéral d'**entamer les procédures de privatisation de PostFinance**. Cette privatisation permettrait, selon le député, de supprimer les distorsions de la concurrence sur le marché bancaire et dans les entreprises publiques, et de permettre à PostFinance d'octroyer des crédits et des hypothèques. Des solutions pour le mandat de service universel de PostFinance, notamment pour les prestations de versements, paiements et virements, devront être trouvées le cas échéant.

Le Conseil fédéral a proposé d'accepter la motion.

En chambre, la **motion** a été **rejetée in extremis** par 96 voix contre 91. La gauche (37 voix PS; 30 voix Verts) a reçu le soutien de 24 voix du Groupe du Centre et de 5 voix dissidentes de l'UDC. Au final, les voix dissidentes de l'UDC ont fait pencher la balance vers le rejet de la motion.<sup>3</sup>

## Infrastruktur und Lebensraum

### Verkehr und Kommunikation

#### Eisenbahn

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 Frühjahrsession 2021 meldeten sich mehrere gegenüber der Motion positiv eingestellte Parlamentarierinnen und Parlamentarier zu Wort. So argumentierte beispielsweise Olivier Français (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.<sup>4</sup>

**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.<sup>5</sup>

## Raumplanung und Wohnungswesen

### Mietwesen

**MOTION**  
DATUM: 13.12.1990  
DIRK STROHMANN

Im Dezember legte die Kommission dann die parallel zu ihrer Initiative ausgearbeiteten Vorschläge, welche vor der Verabschiedung des dringlichen Bundesbeschlusses nicht mehr hatten bereinigt werden können, in Form einer Motion vor. Darin wird der Bundesrat aufgefordert, dem Parlament eine Vorlage hinsichtlich der Finanzierung von Hypotheken zu unterbreiten. In sie sollten insbesondere Vorschläge für eine Sicherung der Refinanzierung von Hypotheken, für Sparanreize, vor allem durch eine steuerliche Privilegierung der Spargeldzinsen, für flexiblere Anlagevorschriften der zweiten Säule, besonders die Anlagemöglichkeiten der Pensionskassen betreffend, sowie für die Amortisationspflicht der Hypothekarschulden Eingang finden. Den deutlichen Willen des Rates, in dieser Frage zwingende Schritte zu unternehmen, bekam auch Bundesrat Delamuraz zu spüren, welcher die Motion lieber als Empfehlungen in Postulatsform entgegengenommen hätte. Einstimmig fegte der Rat bei der Abstimmung seinen Wunsch hinweg.<sup>6</sup>

**MOTION**  
DATUM: 13.03.1991  
DIRK STROHMANN

Zu diesem Themenkreis waren auch im Ständerat drei Motionen eingereicht worden. Die Vorstösse Onkens (sp, TG) (Mo 90.832) und Webers (Idu, ZH) (Mo 90.881) wurden problemlos als Postulate überwiesen, derjenige Zimmerlis (svp, BE) (Mo 90.678), der aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung auf Opposition stiess, benötigte dazu die Gunst des Präsidenten, welcher ihn bei einem Patt von 8 zu 8 Stimmen mit Stichentscheid überwies.<sup>7</sup>

**MOTION**  
DATUM: 21.03.1991  
DIRK STROHMANN

Mehrere Vorstösse befassten sich mit längerfristigen Massnahmen im Hypothekarbereich. Als Postulate wurden auf Antrag des Bundesrates überwiesen: die Motion Reimann (sp, BE) (Mo 90.778) für eine langfristige und damit stabilere Finanzierung von Hypotheken (z.B. über Obligationen), die thematisch ähnlich gerichteten Vorstösse Jaegers (Idu, SG) (Po 90.789) hinsichtlich der Wohnbaufinanzierung über handelbare, grundpfandrechtlich gesicherte Wertpapiere mit festem Zinssatz sowie Schüles (fdp, SH) (Mo 90.864) zur Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Errichtung eines Marktes für Hypothekaranlagen, die Motion Meizoz (sp, VD) (Mo 90.762) für eine Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen sowie ein Postulat Salvioni (fdp, TI) (Po 90.761).<sup>8</sup>

**MOTION**  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Gleiches geschah mit einer Motion, mit welcher die LdU/EVP-Fraktion im wesentlichen die Einführung einer Amortisationspflicht für Hypotheken verlangt hatte. In seiner Antwort hatte sich der Bundesrat bereits im Februar dazu bereit erklärt, diese Frage durch eine von ihm eingesetzte Arbeitsgruppe prüfen zu lassen, weshalb der Vorstoss nicht in der zwingenden Form der Motion entgegenzunehmen sei. Ein ähnliches Postulat (Po 90.718) Eisenring (cvp, ZH) hinsichtlich der Zwangsamortisation von Hypotheken wurde vom Nationalrat ebenfalls überwiesen.<sup>9</sup>

**MOTION**  
DATUM: 11.03.1992  
DIRK STROHMANN

Im Oktober 1990 hatte Thür (gp, AG) eine Motion für eine Verstetigung der Hypothekarzinsen eingereicht. Der Bundesrat, welcher die Umwandlung der Motion in ein Postulat durchsetzte, konnte dem Motionär immerhin mitteilen, dass ein zu der betreffenden Problematik durchgeführtes Vernehmlassungsverfahren im Moment ausgewertet werde.<sup>10</sup>

**MOTION**  
DATUM: 08.12.2008  
HANS HIRTER

Die SP wollte die internationale Finanzkrise nutzen, um den staatlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt auszubauen. Mit einer Motion verlangte sie, mittels Vorschriften über Refinanzierungsmargen der Banken die Entwicklung der Hypothekarzinsen zu beeinflussen. Mit einer zweiten Motion forderte sie die Bereitstellung von Finanzmitteln, um Hauseigentümer und Mieter zu unterstützen, die in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise ihre Hypotheken resp. ihre Mietzinsen nicht mehr bezahlen können. Auf Empfehlung des Bundesrates lehnte der Nationalrat beide Motionen diskussionslos ab.<sup>11</sup>

## Bodenrecht

### MOTION

DATUM: 13.12.2013  
MARLÈNE GERBER

Eine Anpassung, resp. die Rücknahme einer vorgängig eingeführten Lockerung der Lex Koller, beantragte im September die Motion Badran (sp, ZH). 75 Mitunterzeichnende zählte das Anliegen, darunter die beinahe geschlossenen Fraktionen der Grünen, SP und BDP und einige Parteivertreter der CVP und SVP. Laut geltendem Recht dürfen ausländische Investoren seit April 2005 Anteile an Immobilienfonds erwerben, sofern die Anteilscheine regelmässig gehandelt werden. Weiter ist es Personen im Ausland bewilligungsfrei erlaubt, Anteile einer juristischen Person, deren Zweck der Erwerb von oder der Handel mit bewilligungspflichtigen Grundstücken ist, zu erlangen, sofern die Anteile an einer Schweizer Börse zugelassen sind. Diese **Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften** erachtete die Motionärin als unzulässig. Dies widerspreche der dem Bundesgesetz zugrunde liegenden Bestrebung, Grundstückgewinne im Inland zu behalten. Das Anliegen stiess beim Bundesrat auf Anklang und fand daraufhin in der grossen Kammer stillschweigende Zustimmung. Die Behandlung des Geschäfts im Zweitrat stand im Berichtsjahr noch aus.<sup>12</sup>

### MOTION

DATUM: 02.06.2014  
MARLÈNE GERBER

Ganz im Gegensatz zum Nationalrat, der 2013 zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp, ZH) zur **Verschärfung der Lex Koller** diskussionslos angenommen hatte, sorgten die kontroversen Beratungen der RK-SR sowie die ständerätliche Debatte für eine Kehrtwende. Konkret wollte Nationalrätin Badran (sp, ZH) mit ihren Anliegen zwei vorgängig eingeführte Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen: 1997 hatte das Parlament eine entsprechende Gesetzesänderung angenommen, die einen uneingeschränkten Verkauf von Gewerbeliegenschaften an Personen im Ausland ermöglichte. Ferner dürfen solche Personen in der Schweiz seit 2005 Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben. Im Vorfeld der parlamentarischen Beratung im Ständerat richtete sich eine Allianz bestehend aus Immobiliengesellschaften, Gewerbe- und Hauseigentümerverband sowie den Immobilienfonds von UBS und CS in einem Schreiben an die zuständige Kommission, in dem sie vor Annahme der Motionen warnte. Gemäss Luciano Gabriel, CEO der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property, würden solche Regelungen den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden. Ferner wäre die Vorschrift zur Überprüfung der Herkunft eines Käufers bei entsprechenden Börsentransaktionen eine kostspielige Angelegenheit. Mit knappen Mehrheiten empfahl die ständerätliche Rechtskommission ihrem Rat schliesslich die Ablehnung der Anliegen. Gemäss Kommissionsmehrheit seien die Immobilienpreise primär von inländischen Faktoren und der Nachfrage beeinflusst – eine Ansicht, die auch von der Allianz geteilt wurde. Nach umkämpfter Diskussion, in der die Befürworter die Anliegen als geeignet erachteten, um den Druck auf den Immobilienmarkt zu reduzieren, und sich die Gegner gegen eine Abschottung von ausländischen Investoren wehrten und deren negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt dementierten, folgte der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und lehnte die beiden Motionen ab. Während der Debatte stellte der freisinnige Fabio Abate (fdp, TI) die Frage, ob es so kurz nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative angebracht sei, auch noch den Spielraum ausländischer Investoren einzuschränken. Dies wurde von einer bürgerlichen Mehrheit verneint: Während sich Vertreter der CVP, FDP, BDP und SVP für die Ablehnung der Motionen stark machten, erhielt die Linke Unterstützung durch Vertreter der GLP und den parteilosen Thomas Minder (parteilos, SH). Die zuständige Bundesrätin Sommaruga, die sich ebenfalls für die Annahme der Motionen einsetzte, kündigte zudem weitere Bestrebungen zur Änderung der Lex Koller an. Sie habe das Bundesamt für Justiz beauftragt, Lücken in der bestehenden Gesetzgebung zu eruieren, wobei Handlungsbedarf festgestellt worden sei.<sup>13</sup>

1) AB SR, 2015, S. 1342

2) Medienmitteilung KVF-SR vom 6.9.26; Mo. 15.3892

3) BO CN, 2021, pp.1429

4) AB SR, 2021, S. 270 ff.

5) AB NR, 2021, S. 1043; Medienmitteilung FK-NR vom 12.5.21

6) AB NR, 1990, S. 1847f.; AB SR, 1990, S. 1069

7) AB SR, 1991, S. 190

8) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699; AB NR, 1991, S. 700

9) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699

10) AB NR, 1992, S. 434 f.

11) AB NR, 2008, S. 1754.

12) Mo. 15.3976; AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.

13) 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