

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Wohnungsmarkt</b>
Akteure	<b>Sommaruga, Carlo (sp/ps, GE) SR/CE</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2024</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

Heer, Elia

## Bevorzugte Zitierweise

Heer, Elia 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnungsmarkt, 2022 - 2023*. 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>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	1

## Abkürzungsverzeichnis

<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>BJ</b>	Bundesamt für Justiz
<b>BGer</b>	Bundesgericht
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>BewG</b>	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
<b>BewV</b>	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

---

<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>OFJ</b>	Office fédéral de la justice
<b>TF</b>	Tribunal fédéral
<b>LAT</b>	Loi sur l'aménagement du territoire
<b>LFAIE</b>	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
<b>OAIE</b>	Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Wohnungsbau und -eigentum

MOTION  
DATUM: 15.03.2022  
ELIA HEER

Die RK-SR beriet an ihrer Sitzung Mitte Februar 2022 die Motion ihrer Schwesterkommission, welche die «**Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) dem Parlament unterbreiten**» wollte. Die Mitglieder der Kommission beschliessen mit 9 zu 3 Stimmen, dem Ständerat die Ablehnung der Vorlage zu empfehlen. Im Kommissionsbericht begründete die RK-SR ihren Entscheid insbesondere mit den ablehnenden Rückmeldungen während der 2017 durchgeführten Vernehmlassung. Gemäss der Kommission habe sich die Ausgangslage inzwischen nicht wesentlich verändert, auch nicht im Zuge der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie. Im Gegenteil, die Pandemie habe einmal mehr gezeigt, dass die Berggebiete – insbesondere die touristisch orientierten Gebiete – auf ausländische Investitionen angewiesen seien. Nicht zuletzt störte sich die Kommission auch daran, dass die Motion bezüglich der revisionsbedürftigen Punkte der Lex Koller zu vage formuliert sei und dadurch nicht klar sei, was genau ihr Anliegen ist. Die links-grüne Minderheit der Kommission beantragte derweil die Annahme der Motion, da einige Punkte der Revision in der Vernehmlassung durchaus auf Zustimmung gestossen seien und deshalb im Rat diskutiert werden sollten.

In der Frühlingssession 2022 beschäftigte sich der Ständerat mit der Motion. Kommissionssprecher Daniel Fässler (mitte, AI) unterstrich dabei, dass die RK-SR keinen Handlungsbedarf bei der Lex Koller sehe. Dank dieser besitze die Schweiz bereits heute ein funktionierendes, restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument, das weder geschwächt noch verschärft werden sollte. Weiterhin sei nicht klar, welche Änderungen denn mit einer Neubelebung der Vorlage vorgenommen werden sollten. Eine Lockerung beim Erwerb von Anteilsscheinen von Wohnbaugenossenschaften sei bereits 2021 im Ständerat verworfen worden. Die 1997 beschlossene Abschaffung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten habe sich ebenso bewährt wie der Entscheid, 2005 den Erwerb von Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften 2005 von der Lex Koller auszunehmen. Änderungen an diesen Entscheiden hätten schwerwiegende Folgen, zudem gebe es weiterhin keine Unterstützung für solche Verschärfungen, wie beispielsweise eine kürzlich veröffentlichte und klar ablehnende Stellungnahme der Konferenz der kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren gezeigt habe. Lisa Mazzone (gp, GE) und Carlo Sommaruga (sp, GE) sprachen sich hingegen für eine Annahme der Motion aus. Sie argumentierten, dass eine Diskussion über die Lex Koller nötig sei. Verschärfungen in diesem Bereich, durch die Limitierung des Einflusses von ausländischem Kapital, könnten etwa den starken Anstieg der Häuserpreise bremsen. Ausserdem hob Mazzone hervor, dass ein erneutes Revisionsvorhaben der Lex Koller eine Möglichkeit wäre, doch noch aussereuropäischen Staatsangehörigen den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften zu ermöglichen. Die aktuelle Regelung verunmögliche diesen Personen den Zugang zu billigem Wohnraum, was nicht im Sinne der Lex Koller sei. Nachdem sich auch Beat Rieder (mitte, VS) sowie Bundesrätin Karin Keller-Sutter ablehnend zur Motion geäussert hatten, schritten die Ständerätinnen und Ständeräte zur Abstimmung. In dieser sprachen sie sich mit 26 zu 11 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) deutlich gegen die Motion aus. Anders als noch im Nationalrat stimmten die Mitglieder der SVP-Fraktion in der kleinen Kammer für eine Ablehnung der Motion.<sup>1</sup>

POSTULAT  
DATUM: 06.03.2023  
ELIA HEER

Ständerat Damian Müller (fdp, LU) ersuchte den Bundesrat mittels eines Postulats, die **drohende «Wohnungsnot» zu untersuchen**. Müller sorgte sich insbesondere um die tiefe Leerwohnungsquote. Die Quote sei zum Zeitpunkt des Einreichens seines Postulats Ende November 2022 mit 1.31 Prozent so tief gewesen wie seit 20 Jahren nicht mehr. Der Bundesrat solle untersuchen, welche Gründe zu dieser tiefen Quote geführt hätten und mit welchen Massnahmen die Situation entschärft werden könne. Als mögliche Ursachen, die die Regierung evaluieren solle, nannte der Postulant die 2014 erfolgte Einführung des revidierten RPG, die Dauer von Baubewilligungsverfahren, die geltenden Bestimmungen im Kontext der Ausnützungsziffer, die Verhinderung von Wohnbauprojekten aufgrund von Einsprachen sowie das natürliche

Bevölkerungswachstum und die Migration. Der Bundesrat beantragte die Annahme des Postulats.

In der Frühjahressession 2023 nahm sich der Ständerat das Postulat vor, zusammen mit einem weiteren Postulat Müller betreffend die Preisentwicklung der Wohnungsmieten. Dabei kritisierte Müllers Ratskollege Carlo Sommaruga (sp, GE), dass die Gründe und die Massnahmen gegen die Wohnungsnot bereits bekannt seien und das Postulat nur dazu diene, dringend nötige Massnahmen aufzuschieben. Statt eines weiteren Berichts solle der Bundesrat besser jetzt schon Massnahmen ergreifen; beispielsweise die Vereinfachung von Wohnungsaustausch, die Einschränkung von Angeboten wie Airbnb oder die Errichtung von modularen Notunterkünften. Er wolle das Postulat nicht bekämpfen, sondern lediglich darauf hinweisen, dass es nötig sei, bereits vor der Veröffentlichung des geforderten Berichts Massnahmen zu ergreifen, so Sommaruga. Bundesrat Guy Parmelin versicherte dem Genfer SP-Nationalrat, dass der Bundesrat bereits an Lösungen arbeite. Ausserdem kündigte er einen runden Tisch zum Thema an und appellierte an alle Interessenvertreterinnen und -vertreter, an diesem teilzunehmen und sich in diesem Rahmen aktiv für mehrheitsfähige Lösungen einzusetzen. Der Ständerat nahm das Postulat schliesslich stillschweigend an.<sup>2</sup>

**MOTION**  
DATUM: 13.03.2023  
ELIA HEER

Ständerat Martin Schmid (fdp, GR) reichte Ende 2022 eine **Motion** ein, mit der er eine Änderung der BewV erwirken wollte. Konkret forderte der Motionär, dass **Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkannt** werden sollen. Dies hätte Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; auch bekannt als **Lex Koller**). Gemäss der Lex Koller bedarf nämlich der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland keiner Bewilligung, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Gewerbes – unter anderem von Hotels – dient. Wie Schmid ausführte, sei ein Hotelbetrieb sehr personalintensiv und gerade in Feriendestinationen sei es sehr schwierig und teuer für Angestellte, ausserhalb von Personalunterkünften eine Wohnung zu finden. Eine Personalunterkunft müsse deshalb funktional einem Hotelbetrieb zugeordnet werden. Gegen eine entsprechende Verfügung des Kantons Graubünden von 2018 legte das BJ Beschwerde ein, welche schlussendlich 2021 vom Bundesgericht (BGer) gutgeheissen wurde. Das BGer begründete seinen Entscheid damit, dass eine Personalunterkunft nicht direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines entsprechenden Unternehmens diene. Schmid war der Ansicht, dass diese Auslegung zu eng sei und sie den Wohnungsmangel und die schwierige Wohnungssituation von Personal in Tourismusgebieten verschärfe.

Der **Bundesrat** nahm im Februar 2023 zur Motion Stellung. Er beantragte dem Parlament, die Motion abzulehnen. In seiner Begründung führte der Bundesrat aus, dass für die von Schmid geforderte Änderung eine Anpassung des BewG erforderlich sei, nicht nur eine Änderung der BewV. Dies sei aber nicht notwendig, denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts könne ein Miterwerb von Wohnungen unter dem Titel der Betriebsstätte bei Betriebsnotwendigkeit bereits heute zugelassen werden, so der Bundesrat. Eine wie von Schmid geforderte Änderung würde es hingegen Dritten ermöglichen, Personalwohnungen zu erwerben und als Wohnungen zur Unterbringung von Personal zu vermieten. Damit würde «eine neue reine Kapitalanlagemöglichkeit von Personen im Ausland in Wohnraum geschaffen, was dem Grundgedanken des BewG zuwiderläuft», schloss der Bundesrat seine Ausführungen.

Als sich in der Frühjahressession 2023 der **Ständerat** mit der Motion befasste, stiess der Vorstoss jedoch trotz des ablehnenden Antrags des Bundesrates auf viel Zuspruch. Mit dem Walliser Standesvertreter Beat Rieder (mitte, VS) sowie mit dem Berner Ständerat Hans Stöckli (sp, BE) äusserten sich zwei Ratsvertreter positiv zu Schmid's Anliegen und zeigten sich zuversichtlich, dass es in der Umsetzung der Motion möglich sein werde, Umgehungsstatbestände zu verhindern. Carlo Sommaruga (sp, GE) und Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider hingegen warnten vergeblich davor, dass eine diesbezügliche Gesetzesänderung nicht nötig sei, aber dafür die Lex Koller aufweichen würde. Die kleine Kammer stimmte schliesslich mit 27 zu 9 Stimmen (bei 5 Enthaltungen) für die Motion.<sup>3</sup>

1) AB SR, 2022, S. 183 ff.; Bericht der RK-SR vom 17.02.22; NZZ, 16.3.22

2) AB SR, 2023, S. 107 f.

3) AB SR, 2023, S. 175 ff.