

Sélection d'article sur la politique suisse

processus

**Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Personalwohnungen von
Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen (Mo. 22.4413)**

Imprimer

Éditeur

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

Contributions de

Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Citations préféré

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2025. *Sélection d'article sur la politique suisse: Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen (Mo. 22.4413), 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 17.06.2025.

Sommaire

Chronique générale	1
Infrastructure et environnement	1
Aménagement du territoire et logement	1
Construction de logements et propriété	1

Abréviations

RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BJ	Bundesamt für Justiz
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BewV	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BGer / TF	Bundesgericht / Tribunal fédéral

CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFJ	Office fédéral de la justice
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
OAIE	Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
BGer / TF	Bundesgericht / Tribunal fédéral

Chronique générale

Infrastructure et environnement

Aménagement du territoire et logement

Construction de logements et propriété

MOTION
DATE: 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 Frühjahrsession 2023 der **Ständerat** mit der Motion befasste, stiess der Vorstoss jedoch trotz des ablehnenden Antrags des Bundesrates auf viel Zuspruch. Mit dem Walliser Ständesvertreter 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, Umgehungstatbestände 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.¹

MOTION
DATE: 25.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beschäftigte sich der Nationalrat mit einer Motion Schmid (fdp, GR), welche forderte, dass **Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkannt** werden sollten und somit das Hotelpersonal einfacher untergebracht werden könnte. Nach der sogenannten Lex Koller bedürfe der Kauf von Grundstücken ohne Status als ständige Betriebsstätte einer Bewilligung für Personen aus dem Ausland. Folglich entstehe ein grosser Wettbewerbsnachteil für ausländische Investorinnen und Investoren, da diese – in Zusammenspiel mit der in Tourismusgebieten herrschenden Wohnungsknappheit – mit höherer Wahrscheinlichkeit ihrem Hotelpersonal keine bezahlbaren Wohnungen vor Ort zur Verfügung stellen könnten. Infolgedessen hätten es Hotels mit ausländischen Inhaberinnen und Inhabern schwieriger, Mitarbeitende für sich zu gewinnen, so Kommissionssprecher Sidney Kamerzin (mitte, VS) im Nationalrat. Eine Kommissionmehrheit der RK-NR empfahl die Motion seinem Rat zur Annahme, während sich eine Minderheit Funciello (sp, BE) gegen den Vorstoss stellte. Bereits heutzutage könnten Sondergenehmigungen zum Wohnungserwerb bei Betriebsnotwendigkeit genutzt werden. Die Berner Nationalrätin Funciello argumentierte weiter, dass eine entsprechende Gesetzesänderung das Tor für

ausländische Investitionen in Schweizer Wohnungsgrundstück öffne, wobei nicht überprüft werden könne, ob es sich bei einem entsprechenden Kauf tatsächlich um Personalwohnungen für eine Betriebsstätte handle. Auch Bundesrätin Baume-Schneider betonte, dass die vom Motionär geforderte Anpassung der Lex Koller eine zu starke Öffnung des Schweizer Wohnungsmarkts für ausländische Investorinnen und Investoren nach sich ziehen könnte. Angesichts der Bevorzugung ausländischer Hoteliers könnten auch Forderungen nach weiteren Ausnahmen für die Personalunterbringung seitens Grossunternehmen anderer Branchen laut werden, was die Lex Koller zunehmend «ihrer Substanz berauben» würde. Dementsprechend empfahl der Bundesrat die Motion seiner grossen Kammer zur Ablehnung. Diesem Antrag kam der Nationalrat jedoch nicht nach und nahm, mit Unterstützung der geschlossen dafür stimmenden Fraktionen der SVP und FDP sowie einer Mehrheit der Mitte-Fraktion, die Motion mit 103 zu 78 Stimmen (bei 7 Enthaltungen) an.²

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

2) AB NR, 2023, S. 1925 ff.