



22.4413

Motion Schmid Martin.
Wohnungsknappheit
in Tourismusgemeinden.
Ergänzung von Artikel 3 BewV,
Personalwohnungen von Hotels als
Teil einer Betriebsstätte anerkennen

Motion Schmid Martin.
Pénurie de logements
dans les communes touristiques.
Compléter l'article 3 OAIE
afin que les logements
pour le personnel des hôtels
soient considérés comme faisant partie
d'un établissement stable

CHRONOLOGIE

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 13.03.23
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 25.09.23

Antrag der Mehrheit
Annahme der Motion

Antrag der Minderheit
(Funiciello, Arslan, Bellaiche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Hurni, Marti Min Li, Walder)
Ablehnung der Motion

Proposition de la majorité
Adopter la motion

Proposition de la minorité
(Funiciello, Arslan, Bellaiche, Brenzikofer, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Hurni, Marti Min Li, Walder)
Rejeter la motion

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: Que demande la motion Schmid Martin? Rien de plus que de permettre aux hôtels de disposer de locaux pour loger leur personnel.

Pour rappel, jusqu'à récemment, la pratique, dans de nombreux cantons, notamment dans le canton des Grisons, consistait à permettre l'acquisition de logements supplémentaires pour loger le personnel si l'hôtel était détenu par des personnes étrangères.

Le Tribunal fédéral a récemment décidé, de manière très restrictive, sur recours de l'Office fédéral de la justice, de mettre fin à cette pratique.

Le Conseil des Etats, par une décision claire du 13 mars 2023, prise par 27 voix contre 9, a accepté la motion. La Commission des affaires juridiques du Conseil national a également décidé, lors de sa séance du 31 août 2023, par 10 voix contre 9 et aucune abstention, de proposer l'acceptation de la motion.



Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates beschloss an ihrer Sitzung vom 31. August 2023 mit 10 zu 9 Stimmen bei 0 Enthaltungen, die Annahme der Motion zu beantragen. Dies tun wir aus folgenden Gründen: Der Betrieb eines Hotels erfordert viel Personal, das vor Ort untergebracht werden muss. Insbesondere in Bergregionen ist die Möglichkeit, vor Ort wohnen zu können, für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von entscheidender Bedeutung. Sie ist vor allem von Bedeutung, um gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen zu können. Um einen Mitarbeiter

AB 2023 N 1925 / BO 2023 N 1925

einstellen zu können, geht es also um Nähe. Die Möglichkeit, in der Nähe des Arbeitsplatzes zu wohnen, ist ein unbestreitbarer Vorteil, insbesondere in der Hotellerie. Die Hotellerie erfordert es, dass man im Prinzip viermal pro Tag pendelt und nicht nur zweimal. Das gilt insbesondere für das Küchenpersonal. Die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Unterkunft ist in diesem Fall ein wesentlicher Parameter. Es gibt auch den Parameter der Höhe der Miete. Einem Mitarbeiter eine attraktive Miete anbieten zu können, ist ebenfalls ein Kriterium bei der Einstellung von qualifiziertem Personal.

La Commission des affaires juridiques vous propose d'accepter la motion.

La gestion d'un hôtel requiert beaucoup de personnel qu'il faut héberger sur place. Dans les régions de montagne en particulier, la possibilité de se loger sur place est essentielle pour les collaboratrices et les collaborateurs, en particulier pour s'adjoindre des collaborateurs de qualité. Il y a donc un enjeu de proximité pour pouvoir engager un collaborateur. La possibilité de se loger à côté du lieu de travail est un atout indéniable, en particulier dans l'hôtellerie. Les heures de chambre nécessitent de faire en principe des trajets quatre fois par jour et non deux fois. C'est notamment le cas du personnel de cuisine. La distance entre le lieu de travail et le logement est un paramètre essentiel dans ce cas. Un argument a trait au montant du loyer: pouvoir offrir au personnel un loyer attrayant est également un critère pour engager du personnel de qualité. Pour que nos exploitations hôtelières soient concurrentielles par rapport à celles des pays voisins, il faut offrir au personnel les possibilités de se loger à proximité du lieu de travail, à des coûts abordables et de manière adéquate.

Enfin, il a été question en commission du contrôle du lien entre l'hébergement et l'exploitation hôtelière. Comme une mention au registre foncier permet de lier l'exploitation hôtelière au logement, la question peut être facilement résolue.

La commission vous propose dès lors d'accepter la motion.

Addor Jean-Luc (V, VS): Monsieur Kamerzin, après tout ce que nos hôteliers – et nous avec d'ailleurs – ont subi durant la crise du COVID-19, ce qui est proposé n'est-il pas, sinon la moindre des choses, du moins un petit geste pour leur permettre de travailler à peu près normalement?

Kamerzin Sidney (M-E, VS), pour la commission: Je vous remercie pour cette question, cher collègue. Effectivement, après la crise du COVID-19 et les difficultés liées à ce contexte, cette décision du Tribunal fédéral a été un peu la goutte d'eau qui a fait déborder le vase. Aujourd'hui, cette motion est une réponse aux exploitants hôteliers, qui pourraient ainsi permettre à leur personnel de se loger à des conditions acceptables.

Funciello Tamara (S, BE): Ich bitte Sie im Namen der Minderheit, dem Bundesrat zu folgen und diese Motion abzulehnen.

Das Ziel der Lex Koller ist, dass Wohnungsgrundstücke in der Schweiz im Besitz der inländischen Bevölkerung bleiben. Mit der vorliegenden Motion geht es um eine weitere Aufweichung ebendieser Gesetzesgrundlage. Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen Personen im Ausland grundsätzlich um eine Bewilligung ersuchen, bevor sie ein Grundstück in der Schweiz erwerben dürfen. Je nach Art der Nutzung des Grundstücks entfällt diese Bewilligungspflicht jedoch. Nun will der Motionär dieses Gesetz aufweichen, indem die Bewilligungspflicht für den Erwerb und Bau von Personalwohnungen für Hotels entfällt; dies, obwohl es heute bereits möglich ist, solche zu erwerben. Es ist wichtig, festzuhalten, dass man das heute auch schon tun kann, wenn eine Bewilligung vorliegt.

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann ein Miterwerb von Wohnungen unter dem Titel der Betriebsstätte zudem bei Betriebsnotwendigkeit zugelassen werden. Das berühmteste Beispiel ist das von Samih Sawiris, der in Andermatt innerhalb von drei Tagen eine Bewilligung erhalten hat.

Anders als vom Motionär behauptet, wäre eine Änderung des Gesetzes nötig und nicht nur eine Änderung der Verordnung. Eine Änderung des Gesetzes ermöglicht es aber auch, Wohneigentum für Personen im Ausland als Kapitalanlage zu öffnen. Wieso? Im Zuge dieser Motion wird nicht nur Besitzerinnen und Besitzern von Hotels die Möglichkeit gegeben, ohne Bewilligung Wohnungen zu erwerben und zu bauen, sondern auch Dritten, die keinen Bezug zum infrage kommenden Hotel haben – genau das, was die Lex Koller zu verhindern



versucht.

Eine solche Änderung würde zudem die sowieso schon prekäre Wohnsituation für die inländische Bevölkerung in Tourismusregionen noch verschärfen. Denn kaufkräftige Investoren hätten schlicht die Nase vorn beim Erwerb von Grundstücken und Wohnungen und würden so den Wettbewerb weiter anheizen, die Preise in die Höhe treiben und einheimisches Kapital verdrängen. Diese Szenarien sind nicht von der Hand zu weisen, denn die Lex Koller greift eben nur im Zeitpunkt des Kaufes. Niemand kann garantieren, dass Personen im Ausland, auch wenn sie behaupten, sie würden Personalwohnungen kaufen oder bauen, nicht doch Luxuswohnungen bauen oder kaufen.

Erlauben Sie mir noch einen Kommentar an die Ratsrechte: Sie können nicht einerseits gegen die 10-Millionen-Schweiz wettern und dann andererseits hier zustimmen. Das geht schlicht nicht auf. Entweder Sie schützen die Menschen in diesem Land, oder Sie lassen es sein.

Ich bitte Sie daher, die Motion abzulehnen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Hochgeschätzte Kollegin Funiciello, können Sie bestätigen, dass dieses Element der Personalwohnungen eigentlich nur vorgeschoben ist? Für den Bau von Personalwohnungen bekommt man heutzutage innerhalb eines Tages eine Ausnahmegewilligung. Man will hier doch einfach Eigentumswohnungen mit ausländischem Kapital bauen.

Funiciello Tamara (S, BE): Das ist anzunehmen, Frau Kollegin.

Baume-Schneider Elisabeth, conseillère fédérale: L'objectif de la lex Koller est, comme cela a été dit, que les logements puissent rester dans les mains de la population locale.

C'est pour cette raison qu'à l'heure actuelle les entreprises étrangères, telles que les cliniques ou encore les hôtels, ont uniquement le droit d'acheter ou de construire des logements pour leur personnel en Suisse, et ce, si ce personnel doit être régulièrement ou toujours présent sur place, ou doit être en mesure d'arriver rapidement sur son lieu de travail. On peut penser au cas d'un médecin qui doit intervenir dans une clinique, ou encore au cas du personnel hôtelier ou de différents autres professionnels.

Dès lors, le seul fait que des logements soient d'une utilité pratique pour l'exploitation ne suffit pas pour mettre en oeuvre cette motion. Cette règle est valable depuis plusieurs dizaines d'années pour toutes les entreprises étrangères.

Die Motion will nun einzig für Hotels eine Ausnahme von der Lex Koller schaffen. Hotels in ausländischem Eigentum könnten so für alle Angestellten Wohnungen bauen oder kaufen, das auch dann, wenn diese nicht rasch vor Ort verfügbar sein müssen oder problemlos eine eigene Wohnung finden könnten. Zudem könnten Hotels Personalwohnungen ohne Einschränkungen oder ausserhalb des Betriebsstandortes bauen oder kaufen.

Die vom Motionär geforderte Anpassung von Artikel 3 der Verordnung zur Lex Koller würde es sogar ermöglichen, dass ausländische Investoren selbst dann, wenn sie selber kein Hotel betreiben, generell Wohnraum zur Unterbringung von Personal erwerben können. Es würde genügen, dass die Liegenschaft anschliessend einem Hotel oder einem Aparthotel zur Unterbringung von betriebsnotwendigem Personal dient.

L'auteur de la motion évoque également la pénurie de logements comme argument. Il s'agit effectivement d'un problème grave, mais, vous en conviendrez, qui ne concerne pas uniquement les régions touristiques ni exclusivement les hôtels. Certes, cette motion permettrait de soulager les employés

AB 2023 N 1926 / BO 2023 N 1926

des hôtels, mais elle renforcerait également les difficultés de la population locale. Il ne faut pas s'attendre à ce que cette motion encourage une augmentation des constructions; au contraire, c'est la demande relative aux logements existants qui pourrait encore augmenter. Si les hôteliers étrangers avaient le droit d'acheter des logements existants, cela aggraverait la pénurie de logements au détriment de la population locale. C'est précisément dans les régions touristiques auxquelles l'auteur de la motion fait référence que la population locale souffrirait le plus de l'augmentation de la demande.

Sans oublier que si une dérogation était prévue pour les hôteliers étrangers, les acteurs des autres branches souhaiteraient également bénéficier d'une exception à la lex Koller. De grandes entreprises pourraient ainsi occuper des quartiers entiers pour loger leur personnel. Cela se ferait au détriment de la population locale, pourrait déséquilibrer le marché du logement et, ainsi, vider la lex Koller de sa substance.

Pour ces motifs, le Conseil fédéral vous propose de rejeter la motion.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzte Frau Bundesrätin Baume-Schneider, können Sie bestätigen, dass die



Lex Koller nur im Zeitpunkt des Kaufes greift und dass letztlich weder der Bund noch der Kanton die Möglichkeit haben, zu verhindern, dass beispielsweise Eigentumswohnungen unter dem Vorwand der Querfinanzierung von Personalwohnungen gebaut werden?

Baume-Schneider Elisabeth, conseillère fédérale: Merci beaucoup, Madame la conseillère nationale Badran. En fait, il y a deux exceptions qui seraient possibles. Premièrement, c'est que ce que demande l'auteur de la motion ne serait valable que pour les hôtels. Il y aurait donc une iniquité par rapport à d'autres domaines économiques. Deuxièmement, on quitterait l'obligation d'être en lien direct avec l'exploitation. Je pourrais donc construire des appartements ou un immeuble, et, ensuite, je ne serais plus du tout concernée par la lex Koller. Cela constitue donc une double infidélité par rapport à ce que le législateur a souhaité en 2014.

Präsident (Candinas Martin, Präsident): Die Mehrheit der Kommission beantragt die Annahme der Motion. Eine Minderheit Funiciello und der Bundesrat beantragen die Ablehnung der Motion.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 22.4413/27543)

Für Annahme der Motion ... 103 Stimmen

Dagegen ... 78 Stimmen

(7 Enthaltungen)