

# Sélection d'article sur la politique suisse

Requête	<b>19.04.2024</b>
Thème	<b>Aménagement du territoire et logement</b>
Mot-clés	<b>Sans restriction</b>
Acteurs	<b>Mazzone, Lisa (gp/verts, GE) SR/CE</b>
Type de processus	<b>Sans restriction</b>
Date	<b>01.01.1965 - 01.01.2024</b>

# Imprimer

## Éditeur

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

## Contributions de

Heer, Elia  
Kipfer, Viktoria

## Citations préféré

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Aménagement du territoire et logement, 2021 - 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), téléchargé le 19.04.2024.

# Sommaire

<b>Chronique générale</b>	1
<b>Infrastructure et environnement</b>	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	1
Aménagement du territoire	2
Droit foncier	5
Construction de logements et propriété	5

## Abréviations

<b>EFTA</b>	Europäische Freihandelsassoziation
<b>UREK-NR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>EpG</b>	Epidemiengesetz
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>RPG 2</b>	Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe

---

<b>AELE</b>	Association européenne de libre-échange
<b>CEATE-CN</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>UE</b>	Union européenne
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>LEp</b>	loi sur les épidémies
<b>LAT</b>	Loi sur l'aménagement du territoire
<b>CO</b>	Code des obligations
<b>LAT 2</b>	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire

# Chronique générale

## Infrastructure et environnement

### Aménagement du territoire et logement

#### Logement et loyer

INITIATIVE D'UN CANTON  
DATE: 16.03.2022  
ELIA HEER

Im Mai 2021 hatte der Kanton Genf eine Standesinitiative eingereicht, mit der er die Bundesversammlung ersuchte, **Mieterinnen und Mietern, die wegen behördlich angeordneten Massnahmen gegen die Covid-19-Pandemie** mit der Bezahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Rückstand geraten, weiterhin eine **Frist von mindestens 90 Tagen** für die Begleichung von Zahlungsrückständen zu gewähren. Damit sollten Massnahmen, welche der Bundesrat im März 2020 mittels Verordnung getroffen hatte, per Gesetz verlängert werden. Der Genfer Grosse Rat begründete sein Anliegen unter anderem mit der im Kanton vorherrschenden Wohnungsnot.

Die vorprüfende RK-SR beantragte ihrem Rat mit 7 zu 4 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben. Die Kommission hielt in ihren Erwägungen fest, dass das Parlament – namentlich der Ständerat – bereits im Mai 2020 eine Verlängerung der Verordnung abgelehnt hatte. Ausserdem sei es wenig sinnvoll, dass das Parlament, mit seinen langen Verfahren, Arbeiten zur «Lösung dieses konjunkturellen Problems» aufnehme. Nicht zuletzt kritisierte die Kommission die Begründung der Initiative, denn die RK erachte die Genfer Wohnungskrise als ein «strukturelles Problem des Kantons Genf, das nicht auf Bundesebene gelöst werden sollte».

Kommissionssprecher Daniel Fässler (mitte, AI) führte die Argumente der Kommission in der Frühjahressession 2022 im Ständerat aus. Er vermochte damit auch eine Mehrheit der kleinen Kammer zu überzeugen, die die Standesinitiative mit 26 zu 12 Stimmen ablehnte. Die Genfer Standesvertreterin Lisa Mazzone (gp, GE), welche in der kurzen Debatte die Kommissionsminderheit vertrat, plädierte vergeblich dafür, die Initiative anzunehmen, das Anliegen im Rahmen einer zukünftigen Revision des EpG einzubringen und damit eine allfällige nächste Pandemie besser vorzubereiten.<sup>1</sup>

INITIATIVE D'UN CANTON  
DATE: 31.05.2023  
ELIA HEER

Der Ständerat prüfte in der Sommersession 2023 eine **Standesinitiative des Kantons Genf** vor. In dieser hatte der Kanton gefordert, dass **Mietverträge von über 65-Jährigen nicht mehr gekündigt werden dürfen** sofern die Gründe für die Kündigung rein wirtschaftlicher Natur sind. Der Initiator im Grossen Rat des Kantons Genf, Ronald Zacharias (mcg, GE) hatte seinen Vorstoss damit begründet, dass Immobilienverwaltungen in der Stadt Genf systematisch Mieterinnen und Mietern kündigten, um ihre Immobilie für mehr Geld an andere Personen zu vermieten. Ältere Menschen sollten vor diesen Kündigungen geschützt werden. In der Debatte vertrat Philippe Bauer (fdp, NE) die Mehrheit der RK-SR, welche ihrem Rat empfahl, der Initiative keine Folge zu geben. Bauer begründete die ablehnende Haltung der Kommission damit, dass das Problem – und damit das Anliegen der Standesinitiative – hauptsächlich den Genfer Wohnungsmarkt betreffe. Die vorgeschlagene Lösung sei deshalb nicht für die gesamte Schweiz geeignet. Ausserdem würde ein Ausbau des Mietschutzes für über 65-Jährige zu einer «schwer zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung führen». Die beiden Genfer Standesstimmen in der kleinen Kammer, Lisa Mazzone (gp, GE) und Carlo Sommaruga (sp, GE), weibelten vergeblich für die Initiative, welche vom Ständerat schlussendlich mit 29 zu 9 Stimmen abgelehnt wurde.<sup>2</sup>

INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
DATE: 29.09.2023  
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beugte sich die **kleine Kammer** über einen von der RK-NR ausgearbeiteten Entwurf zur **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf**. Wie auch im Nationalrat war **Eintreten** auf die Vorlage umstritten. Eine Minderheit Mazzone (gp, GE) beantragte Nichteintreten, da der vorliegende Entwurf die Mietsicherheit der Mieterinnen und Mieter stark einschränken würde. Bereits im geltenden Recht ende die Mehrheit der Schlichtungsverfahren in einer Einigung und einvernehmliche Lösungen könnten bereits jetzt zur Genüge gefunden werden, betonte die Genfer Ständerätin. Weiter sei unklar, was genau als «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» gelte – wie bereits einige Kantone und die Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter und bemängelt hätten –, was zu Rechtsunsicherheit führe. Kommissionssprecher Bauer (fdp, NE) hob die Wichtigkeit einer Regeländerung hervor, so dass die Vermietenden zukünftig nicht drei bis vier Jahre warten müssten, bis sie ihr Objekt nutzen können. Daniel Fässler (mitte, AI)

ergänzte, dass eine Mietverhältniskündigung durch Eigenbedarf heutzutage nur schwer durchzusetzen sei und auch die Auslegung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs sehr willkürlich ausfallen könne, meist zum Nachteil der Eigentümerin oder des Eigentümers. Zudem bliebe den Mieterinnen und Mietern durch die Erstreckung des Mietverhältnisses, welches durch den Entwurf nicht angetastet werde, weiterhin ein mächtiges Instrument, um gegen missbräuchliche Kündigungen anzukämpfen. Der Ständerat entschied in der Folge, auf die Vorlage einzutreten, und nahm den Entwurf in der Gesamtabstimmung ohne Änderungen mit 29 zu 11 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) an.

Ende der Herbstsession 2023 hiess der Nationalrat die entsprechende Änderung des OR in den Schlussabstimmungen mit 123 zu 72 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu, der Ständerat mit 33 zu 11 Stimmen. Erfolglos hatten sich die geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen sowie drei Mitglieder der GLP-Fraktion gegen die Vorlage ausgesprochen.<sup>3</sup>

### Aménagement du territoire

Der **Ständerat** befasste sich in der Sommersession 2022 mit der **Landschaftsinitiative**. Die Debatte führte der Rat dabei gleichzeitig mit derjenigen über die zweite Etappe der Teilrevision des RPG. Dies, weil die ständerätliche UREK die Revisionsvorlage so ausgearbeitet hatte, dass sie auch als indirekter Gegenvorschlag für die Landschaftsinitiative fungieren soll. Im Ständerat waren dieser Ansatz und die Kernelemente der Vorlage unumstritten. Das Hauptanliegen der Initiative nahm die UREK-SR auf, indem sie ein Stabilisierungsziel für die Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen in die Vorlage schrieb und drei Instrumente definierte, mit denen dieses Ziel umgesetzt werden soll. Erstens müssten die Kantone in ihren Richtplänen festlegen, wie sie das Stabilisierungsziel erreichen wollen. Zweitens soll eine Abbruchprämie eingeführt werden, die finanzielle Anreize für das Beseitigen von Gebäuden ausserhalb der Bauzone schaffen soll. Drittens würden Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne innerhalb von fünf Jahren anzupassen. Machen sie dies nicht oder nur ungenügend, dürften neue Gebäude ausserhalb der Bauzone nur noch gebaut werden, wenn sie direkt kompensiert werden. Bundesrätin Simonetta Sommaruga lobte die Arbeit der Kommission und attestierte der Vorlage einen «klaren Mehrwert gegenüber der Landschaftsinitiative». Denn obwohl der Bundesrat die Ziele der Initiative grundsätzlich unterstütze, habe diese Mängel. Einerseits sei sie sehr vage hinsichtlich der Umsetzung der Ziele, definiere aber andererseits teilweise sehr detaillierte Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, wodurch zumindest fragwürdig sei, ob regionale Besonderheiten noch genügend berücksichtigt werden könnten. Eine Annahme der Initiative würde beim Bauen ausserhalb der Bauzone während einer längeren Übergangszeit zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen, so die Bundesrätin weiter. Deshalb sei das Projekt des indirekten Gegenvorschlags der Initiative vorzuziehen. Auch bei einer Mehrheit der Ständerätinnen und Ständeräte kam die Initiative nicht gut an. Daniel Fässler (mitte, AI) beispielsweise bezeichnete sie als einen «Frontalangriff auf ländlich geprägte Regionen der Schweiz», welcher «dezidiert abzulehnen» sei. Doch auch solche Initiativen hätten vor dem Volk eine Chance –, er erinnerte dabei an die Annahme der Zweitwohnungsinitiative – weshalb er bereit sei, das Anliegen des Initiativkomitees in den Gegenvorschlag aufzunehmen. Auch die Ratsmitglieder von links-grünen Parteien befürworteten den indirekten Gegenvorschlag, der in der Gesamtabstimmung mit 42 zu 0 Stimmen angenommen wurde. Einige von ihnen, darunter Lisa Mazzone (gp, GE), plädierten jedoch dafür, die Initiative trotzdem zur Annahme zu empfehlen. Die RPG-Revision habe noch einen langen Weg vor sich und es sei nicht klar, ob schlussendlich wirklich ein valabler Gegenvorschlag resultiere, so Mazzone. Falls am Schluss aber ein guter Kompromiss beim Gegenvorschlag erreicht werde, der die Zersiedelung ausserhalb der Bauzonen stoppen könne, werde sie ihre Unterstützung für die Initiative zurückziehen. Nur fünf weitere Ratsmitglieder folgten Mazzone und so empfahl der Ständerat die Initiative mit 28 zu 6 Stimmen, bei 5 Enthaltungen, zur Ablehnung.

Das Initiativkomitee zeigte sich in seiner Stellungnahme nicht überrascht ob der Ablehnung in der kleinen Kammer, auch wenn diese bedauerlich sei. Man sei enttäuscht von den Ausnahmen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, welche der Ständerat in den Gegenvorschlag aufgenommen habe. Insbesondere störe man sich daran, dass mit der Version des Ständerats die Umnutzung von nicht mehr gebrauchten landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken «praktisch unbegrenzt erlaubt» sei. Man hoffe nun, dass einige der Entscheide des Ständerats im Nationalrat noch

korrigiert würden. Nur in diesem Fall komme ein Rückzug der Initiative in Frage.<sup>4</sup>

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL  
DATE: 16.06.2022  
ELIA HEER

In der Sommersession 2022 beugte sich der **Ständerat** über den Entwurf seiner UREK betreffend die **zweite Etappe der Teilrevision des RPG**. Da die Kommission ihren Entwurf als einen **indirekten Gegenentwurf zur Landschaftsinitiative** ausgestaltet hatte, führte der Ständerat die Eintretensdebatte über die beiden Geschäfte zusammen. Kommissionssprecher Jakob Stark (svp, TG) stellte die wichtigsten Elemente der Vorlage vor, welche die UREK nach der Vernehmlassung überarbeitet und im Mai einstimmig (bei einer Enthaltung) zuhanden ihres Rats verabschiedet hatte. Die Kernelemente der Vorlage sind ein Stabilisierungsziel der Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzone sowie der Ansatz, mittels welchem dieses Ziel erreicht werden soll. Dieser Ansatz umfasst zum einen ein Planungsinstrument, das die Kantone verpflichtet, in ihren Richtplänen festzuhalten, wie sie das Stabilisierungsziel erreichen wollen. Das zweite Instrument ist eine neu zu schaffende Abbruchprämie für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets. Das letzte Instrument besteht in einer Sanktion: Für den Fall, dass die Kantone die Ziele nicht erreichen, müssten sie ihre Richtpläne innerhalb von fünf Jahren anpassen, ansonsten wären neue Gebäude ausserhalb der Bauzone nur noch zulässig, wenn sie kompensiert würden. Die Kommission zielte also insgesamt darauf, das erwünschte Stabilisierungsziel mit Anreizen anstatt mit Verboten zu erreichen. Der Entwurf umfasst zudem einen sogenannten «Gebietsansatz», der es Kantonen erlauben soll, ausserhalb der Bauzonen Spezialzonen zu definieren, in denen sie nicht standortgebundene Nutzungen (also Nutzungen, die auch innerhalb der Bauzone denkbar wären) erlauben könnten, sofern sie gleichzeitig Aufwertungs- und Kompensationsmassnahmen treffen, welche die «Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Baukultur, Landschaft, Kulturland und Biodiversität» verbessern. Damit sollen die Kantone mehr Spielraum erhalten, um in der Raumplanung ihren kantonalen oder regionalen Eigenheiten Rechnung zu tragen, während aufgrund der Kompensationsmassnahmen gleichzeitig eine «Aufwertung der räumlichen Gesamtsituation resultiert». Ausserdem soll neu der Grundsatz des Vorrangs der Landwirtschaft in Landwirtschaftszonen gegenüber nicht landwirtschaftlicher Nutzung im Gesetz festgeschrieben werden. Nicht zuletzt soll der Vollzug des Abbruchs illegaler Bauten ausserhalb der Bauzone gestärkt werden, indem die Zuständigkeiten der relevanten kantonalen Behörden ausgebaut werden, womit den Gemeinden in dieser Sache der Rücken gestärkt werden soll.

Das Eintreten auf die Vorlage war unbestritten. Unter anderem war man sich einig, dass der Zersiedlungsdruck auf die Nichtbauzonen gestiegen sei und auch noch weiter steigen werde – etwa durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, die Bevölkerungsentwicklung sowie das gewachsene Bedürfnis in der Bevölkerung nach Freizeitbeschäftigungen auf dem Land. Nachdem in der ersten Teilrevision des RPG die Eindämmung der Zersiedelung innerhalb der Bauzonen angegangen worden war, müsse man nun aufpassen, dass sich die Zersiedelung nicht auf die Nichtbauzonen verlagere, sagte etwa Heidi Z'graggen (mitte, UR). Einer solchen Entwicklung müsse jetzt mit der zweiten Teilrevision vorgebeugt werden. Auch Bundesrätin Simonetta Sommaruga sprach sich für Eintreten aus. Sie lobte die Vorlage und die Arbeit der Kommission. Insgesamt sei die Vorlage ein guter indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative, denn sie trage zu einer Stärkung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet bei. Eintreten wurde schliesslich ohne Gegenantrag beschlossen.

Allerdings kündigten verschiedene Redner und Rednerinnen bereits in der Eintretensdebatte an, dass bei der Detailberatung noch einige wichtige Fragen zu klären seien. So kam es denn auch zu einer langen Detailberatung der Vorlage. Die Ständerätinnen und Ständeräte folgten beispielsweise einem Minderheitsantrag von Martin Schmid (fdp, GR), der eine Ausnahme für touristische Nutzung vom Stabilisierungsziel für die Bodenversiegelung in der ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszone in den Entwurf aufnehmen wollte. Weiter stellten sie sich hinter eine Minderheit Daniel Fässler (mitte, AI) und beschlossen damit, den Gebietsansatz nicht nur auf Bergkantone zu beschränken, sondern allen Kantonen zugänglich zu machen. Eine zweite Minderheit Fässler, die vom Ständerat ebenfalls angenommen wurde, zielte darauf ab, explizit im Gesetz festzuhalten, dass nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten unter den gleichen Bedingungen wie beim Gebietsansatz generell zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Kommissionssprecher Jakob Stark gab zu bedenken, dass solche Umnutzungen bereits im Gebietsansatz möglich seien. Eine explizite Formulierung im Gesetz würde allerdings den Eindruck erwecken, dass die Umnutzungen eine spezielle Bedeutung hätten. Der Artikel sei auch in der Vernehmlassung gewesen und dort hätten die Landwirtschaftsverbände

zurückgemeldet, dass sie davon einen verstärkten Druck auf die Landwirtschaftszonen erwarteten. Ganze 17 Kantone hätten sich explizit ablehnend geäussert und nur der Kanton Wallis habe den Artikel positiv bewertet. Roberto Zanetti (sp, SO) bezeichnete den Antrag gar als «Sargnagel» für die Vorlage als indirekten Gegenentwurf zur Landschaftsinitiative. Eine Mehrheit der kleinen Kammer folgte jedoch Daniel Fässler und Beat Rieder (mitte, VS), welche in dieser Sache Klarheit schaffen wollten – vor allem, um zu verhindern, dass möglicherweise durch «bundesgerichtliche Rechtsprechung der Parlamentswille nicht vollzogen wird». Schliesslich folgte die kleine Kammer auch einem Minderheitsantrag von Lisa Mazzone (gp, GE), mit dem explizit im Entwurf festgehalten wurde, dass die Revision einen indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative darstellt. Die Mehrheit der Kommission hatte den inoffiziellen Status als indirekter Gegenentwurf bevorzugt, weil die Vorlage nur in gewissen Teilen ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative sei, in anderen Teilen aber nicht, weshalb die Revision unabhängig von der Initiative weiterberaten und entschieden werden solle. Eine Mehrheit der kleinen Kammer empfand den offiziellen Status der Vorlage als indirekten Gegenentwurf hingegen als logisch und angezeigt. In der Gesamtabstimmung nahm der Ständerat den Entwurf einstimmig und ohne Enthaltungen an.

Das Initiativkomitee der Landschaftsinitiative zeigte sich ob der Entscheide des Ständerates nur teilweise zufrieden. Zwar habe der Ständerat das Stabilisierungsziel mit einer griffigen Umsetzung beschlossen und damit das zentrale Anliegen der Initiative aufgenommen. Gleichzeitig habe der Rat aber auch zusätzliche Ausnahmen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen beschlossen, womit die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet wieder in Frage gestellt werde. Das Komitee störte sich insbesondere daran, dass die Vorlage in der Version des Ständerates die Umnutzung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken «praktisch unbegrenzt [erlaube]». Die Initiantinnen und Initianten zögen weiterhin einen Rückzug der Initiative in Betracht, falls der Gegenvorschlag den Anliegen der Initiative gerecht werde. «Davon sind wir allerdings noch ein gutes Stück entfernt», sagte Elena Strozzi, die Geschäftsleiterin der Landschaftsinitiative.<sup>5</sup>

MOTION  
DATE: 06.12.2022  
ELIA HEER

Als Zweitrat beschäftigte sich in der Wintersession 2022 der **Ständerat** mit einer Motion der UREK-NR, welche forderte, dass bei **illegalen Bauten ausserhalb der Bauzonen die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach dreissig Jahren verjähren** soll. Nachdem der Nationalrat die Motion entgegen der Empfehlung des Bundesrates knapp angenommen hatte, wiederholte sich die Geschichte im Ständerat. Die UREK-SR unterstützte das Anliegen ihrer Schwesterkommission und empfahl die Motion zur Annahme. Kommissionsprescher Pirmin Bischof (mitte, SO) begründete im Rat den Antrag der Kommission: Das 2021 getroffene Bundesgerichtsurteil zu dem Thema habe zu Rechtsunsicherheit geführt, da derzeit verschiedene Kantone noch ganz verschiedene Regelungen zu den Verjährungsfristen bei illegalen Bauten kennen. Es sei deshalb der richtige Zeitpunkt, hier eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen. Das Schweizer Recht habe in verschiedenen Bereichen national einheitlich geregelte Verjährungsfristen und es sei unverständlich, weshalb gerade illegale Bauten ausserhalb der Bauzone nicht verjähren können sollten. Zusätzlich stossend sei, dass das Beseitigungsgebot für unrechtmässig erstellte Bauten innerhalb von Bauzonen nach dreissig Jahren verjähre, wodurch innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschiedliche Regelungen diesbezüglich gälten. In der Folge führten verschiedene Sprechende noch zusätzliche Argumente an. Marco Chiesa (svp, TI) verwies etwa auf die über 2'000 Rusticos, die im Kanton Tessin unter Verdacht stünden, illegal gebaut worden zu sein. An diesen würden aber für viele Familien lebenslange Erinnerungen hängen. Lisa Mazzone (gp, GE) begründete den Minderheitsantrag auf Ablehnung der Motion. Es sprächen formelle und inhaltliche Gründe gegen die Motion. Formell sei es nicht sinnvoll, diese Frage anzugehen, während parallel dazu das grosse Revisionsvorhaben des RPG von den Räten behandelt werde. Inhaltlich gebe es wiederum mehrere Gründe für eine Ablehnung. Erstens sei das Argument der Rechtsgleichheit von Bau- und Nichtbauzonen nicht gerechtfertigt, da ausserhalb der Bauzonen nur Bundesrecht anwendbar sei. Zweitens sei es wichtig, dass illegale Gebäude auch nach mehr als dreissig Jahren abgerissen werden müssten, damit die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet eingehalten werden könne. Drittens werde mit einer Verjährung nach dreissig Jahren der Druck auf die Gemeinden erhöht, langwierige Verfahren rasch durchzuführen. Gerade diesen letzten Punkt unterstrich auch Bundesrätin Simonetta Sommaruga in ihrem Votum. Es sei für die zuständigen Behörden sehr schwierig und undankbar, gegen Bauten ausserhalb der Bauzone vorzugehen. Die Beschuldigten hätten oft sehr viele Möglichkeiten, den Abriss ihrer Baute zu verhindern oder zu verzögern. Ausserdem widersprach die Bundesrätin dem

Argument, dass die Verjährungsfrist Verwaltungsaufwand für die Gemeinden verhindern würde. Im Gegenteil, es sei sehr aufwändig und teilweise unmöglich zu klären, wann genau eine Baute erstellt wurde. Sie sprach sich deshalb klar gegen die Motion aus. Wie schon im Nationalrat stimmte jedoch auch eine Mehrheit des Ständerats für Annahme der Motion, die mit 25 zu 16 Stimmen (bei einer Enthaltung) angenommen wurde. Die Motion kommt nun wieder in die UREK-NR. Dort, so die Überlegung der Mehrheit der UREK-SR, soll entschieden werden, ob die Forderung der Motion in die laufenden Arbeiten zur Revision des Raumplanungsgesetzes aufgenommen wird.<sup>6</sup>

### Droit foncier

MOTION  
DATE: 16.06.2021  
ELIA HEER

In der Sommersession 2021 beschäftigte sich der Ständerat als **Zweitrat** mit einer Motion von Lisa Mazzone (gp, GE) bezüglich des **Erwerbs von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften durch in der Schweiz ansässige aussereuropäische Staatsangehörige**. Nach der Wahl von Mazzone in den Ständerat war die Motion im Nationalrat von ihrem Fraktionskollegen Michael Töngi (gp, LU) übernommen und dort schliesslich angenommen worden. Nun da die Motion im Ständerat behandelt wurde, versuchte Mazzone selbst die Mitglieder der kleinen Kammer von ihrem Vorstoss zu überzeugen. Sie vertrat dabei die Kommissionsminderheit, denn die zuständige RK-SR hatte die Motion mehrheitlich zur Ablehnung empfohlen. Die Mehrheit der Kommission argumentierte, dass das Anliegen zwar in der Vernehmlassung zur Revision der Lex Koller positiv aufgenommen worden sei, eine Mehrheit der Teilnehmenden sich aber für eine Änderung auf Verordnungsstufe ausgesprochen hätten. Eine solche Änderung auf Verordnungsstufe sei aber rechtlich nicht möglich und eine Revision auf Gesetzesstufe aufgrund der ablehnenden Haltung der Vernehmlassungsteilnehmenden diesbezüglich nicht angezeigt. Die Kommission folgte damit der Haltung des Bundesrates. Mazzone hingegen argumentierte, dass es aussereuropäischen Staatsangehörigen ohne Änderung der Bestimmung nicht möglich sei, in Genossenschaftswohnungen zu leben, da dies einen Erwerb von Anteilsscheinen voraussetzt – was insbesondere für ausländische Studierende ein Problem sei. Dies entspreche nicht dem Geist der Lex Koller. Da Personen mit einem B-Ausweis aus dem EU/EFTA-Raum nicht vom Erwerb der Anteilsscheine ausgeschlossen sind, bestehe zudem eine ungerechtfertigte Diskriminierung aufgrund der Herkunft. Nicht zuletzt gelte in Genossenschaften das Prinzip «eine Person, eine Stimme», weshalb der Einfluss von ausländischen Personen auf die Entscheidungen der Genossenschaft minimal wäre. Die Mehrheit der kleinen Kammer folgte hingegen der Kommissionsmehrheit und lehnte die Motion mit 24 zu 13 Stimmen (bei einer Enthaltung) ab.<sup>7</sup>

### Construction de logements et propriété

MOTION  
DATE: 18.08.2021  
ELIA HEER

Mitte Mai 2021 reichte die WAK-NR eine Motion ein, mit welcher sie den Bundesrat auffordern wollte, seinen 2018 verworfenen Vorentwurf einer **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** («Lex Koller») **dem Parlament zu unterbreiten**. Der Bundesrat hatte den Vorentwurf 2017 ausgearbeitet und diesem verschiedene Verschärfungen der in der Lex Koller enthaltenen Massnahmen beigefügt, beispielsweise Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnererwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten oder ein explizites Verbot von vollständigen oder teilweisen Umnutzungen von Betriebsstätten zu Wohnraum. Ausserdem hätte die Vorlage das Anliegen eines Postulates von Antonio Rodgers (gp, GE; Po. 11.3200) umgesetzt, wonach Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern der Erwerb von Anteilsscheinen an Genossenschaftswohnungen erlaubt werden solle, damit diese Zugang zu günstigem genossenschaftlichem Wohnraum haben können. Aufgrund der überwiegend negativen Rückmeldungen in der Vernehmlassung hatte der Bundesrat das Revisionsvorhaben jedoch im Juni 2018 aufgegeben. In der Begründung ihrer Motion schreibt die WAK-NR, dass sie sich zwar bewusst sei, dass der Vorentwurf umstritten war. Die Kommission wolle sich jedoch nicht im Vorhinein der Diskussion verschliessen, sondern diese im Parlament austragen.

Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Kommissionsmotion. In seiner Stellungnahme von Mitte August 2021 begründete er den Antrag mit der seiner Ansicht nach unveränderten Ablehnung des Entwurfs durch einen Grossteil der interessierten Organisationen und der Parteien. Dies hätten beispielsweise die Beratungen zu einer parlamentarischen Initiative der RK-NR (Pa.lv. 21.400), welche die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen auf Betriebsstätten-Grundstücke hätte ausdehnen wollen, gezeigt. Das Anliegen des Postulates Rodgers sei

mittlerweile in einer Motion Mazzone (gp, GE; Mo. 18.4314) aufgenommen und in dieser Form vom Ständerat verworfen worden. Und nicht zuletzt seien extern eingeholte Regulierungsfolgenabschätzungen zum Schluss gekommen, dass es aus ökonomischer Sicht vorteilhafter ist, bei der bisherigen Regelung zu bleiben.<sup>8</sup>

**MOTION**  
DATE: 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 beschloss 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 Anteilscheinen 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>9</sup>

---

1) AB SR, 2022, S. 212 f.; Bericht der RK-SR vom 21.1.22

2) AB SR, 2023, S. 382 f.

3) AB NR, 2023, S. 2152; AB SR, 2023, S. 1021; AB SR, 2023, S. 773 ff.

4) AB SR, 2022, S. 452 ff.; AB SR, 2022, S. 460 ff.; AB SR, 2022, S. 603 ff.; AB SR, 2022, S. 618; Medienmitteilung des Initiativkomitees der Landschaftsinitiative vom 16.6.22; AZ, NZZ, 10.6.22

5) AB SR, 2022, S. 452 ff.; AB SR, 2022, S. 460 ff.; AB SR, 2022, S. 603 ff.; Medienmitteilung des Initiativkomitees der Landschaftsinitiative vom 16.6.22; AZ, NZZ, 10.6.22

6) AB SR, 2022, S. 1182 ff.

7) AB SR, 2021, S. 694 ff.

8) Mo. 21.3598

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