



18.4314

Motion Mazzone Lisa.
Genossenschaftswohnungen
für aussereuropäische Staatsangehörige
zugänglich machen

Motion Mazzone Lisa.
Rendre accessibles les logements
de coopératives d'habitation
aux résidents extra-européens

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 30.10.20
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 16.06.21

Antrag der Mehrheit
Ablehnung der Motion

Antrag der Minderheit
(Mazzone, Jositsch, Levrat, Sommaruga Carlo, Zopfi)
Annahme der Motion

Proposition de la majorité
Rejeter la motion

Proposition de la minorité
(Mazzone, Jositsch, Levrat, Sommaruga Carlo, Zopfi)
Adopter la motion

Präsident (Kuprecht Alex, Präsident): Es liegt ein schriftlicher Bericht der Kommission vor. Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion.

Rieder Beat (M-E, VS), für die Kommission: Ihre Kommission hat die von Herrn Nationalrat Töngi übernommene Motion Mazzone am 19. Mai 2021 vorberaten und empfiehlt Ihnen mit 6 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Motion abzulehnen.

Der Motionär möchte, dass das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, das Bewilligungsgesetz, so geändert wird, dass in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben können, sofern dies eine Voraussetzung für die Miete der Wohnung ist.

Kurz zum Umfang dessen, was damit erfasst werden könnte: Wie ich dem letzten Bericht der Wohnbaugenossenschaften Schweiz entnehme, sind etwa 154 000 Wohnungen mit einem ungefähren Wert von 366 Millionen Franken im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften. Offensichtlich besteht das betreffende Problem für Studenten und andere Wohnungssuchende vor allem in den städtischen Zentren, wo Wohnbaugenossenschaften diese Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages vorsehen.

Im Nationalrat wurde die Motion am 30. Oktober 2020 angenommen. Diese Motion ist im Zusammenhang mit der Bestrebung des Bundesrates zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu sehen. Diese Revision des Bundesgesetzes war vom Bundesrat angestossen, aber in der Vernehmlassung grossmehrheitlich abgelehnt worden. Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmer war damals der Meinung, dass die gegenwärtige Gesetzeslage nicht geändert werden sollte. Der durch die von Herrn Nationalrat Töngi übernommene Motion betroffene Punkt der Revision ist zwar in der Vernehmlassung





von der Mehrheit der Kantone, der politischen Parteien und der Organisationen befürwortet worden. Man verlangte jedoch eine Umsetzung auf dem Verordnungsweg, was leider nicht möglich ist. Ihre Kommission ist der Meinung, dass es ein gefährliches Präjudiz wäre, ein einziges der vielfältigen Interessen an

AB 2021 S 695 / BO 2021 E 695

der Abänderung der Lex Friedrich, heute Bewilligungsgesetz, herauszubrechen und in einem einzigen Punkt die Möglichkeiten zum erleichterten Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu öffnen. Dies könnte einerseits Begehrlichkeiten wecken, und andererseits ist nicht ausgeschlossen, dass über diese Bewilligungsmöglichkeit missbräuchliche Modelle entwickelt werden könnten.

Die Kommission beantragt Ihnen daher, diese Partikularinteressen nicht in Betracht zu ziehen und die Motion abzulehnen.

Eine Minderheit sieht aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse keinen Grund mehr, diesen einzelnen Punkt nicht zu revidieren. Ich gehe davon aus, dass die ursprüngliche Motionärin, Frau Kollegin Mazzone, die Minderheit vertreten wird.

Mazzone Lisa (G, GE): Il y a un problème, et il existe une solution très simple. La bonne nouvelle est que les cantons soutiennent cette solution. Le problème est que les ressortissants extraeuropéens au bénéfice d'un permis B qui sont domiciliés en Suisse ne sont pas considérés dans l'ordonnance de mise en oeuvre de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, donc la lex Koller, comme des résidents; près de 300 000 personnes en Suisse sont concernées. En revanche, les ressortissants européens au bénéfice d'un permis B y ont eux accès. Il y a donc une claire discrimination, une différence de traitement injustifiée. La conséquence est que les logements en coopérative, 5 pour cent du parc locatif en Suisse, ne sont pas accessibles aux personnes extraeuropéennes au bénéfice d'un permis B alors, qu'ils le sont pour les personnes européennes au bénéfice d'un permis B.

Pour rappel, qu'est-ce qu'une coopérative? Les coopératives poursuivent un but non lucratif, elles proposent des logements plutôt bon marché, parce que ce sont des logements non spéculatifs, qu'il n'y a pas un intérêt foncier de spéculation immobilière. Pour y loger, on est obligé d'acquérir une part sociale, de faire partie de la coopérative par le biais d'une part sociale. Le système de gestion des coopératives est fondé sur la démocratie, à savoir "un membre, une voix", quel que soit le montant de la part sociale et la force de la part sociale, ce qui réduit au strict minimum l'emprise ou l'influence que pourraient exercer quelques membres titulaires de permis B extraeuropéens sur les décisions de cette coopérative. Aussi, je ne comprends toujours pas les risques de dérive mentionnés par la majorité. Et cela n'a pas été expliqué non plus en commission, donc j'avoue ne pas saisir. Le problème est que l'on ferme l'accès à des logements bon marché aux résidents extraeuropéens au bénéfice d'un permis B, notamment – mais pas seulement – à des étudiants. Fermer la porte des coopératives à ces étudiants risque de reporter sur l'Etat les coûts de logement, parce qu'ils seront soutenus par des structures étatiques.

Il y a aussi un intérêt à permettre, par égalité de traitement, l'accès aux coopératives aux personnes au bénéfice d'un permis B extraeuropéen. Ce que l'on fait aujourd'hui est une discrimination relative au statut de séjour et à l'origine qui n'est pas justifiée. Je pense qu'il faut aussi se souvenir, comme je l'ai dit, que les résidents européens au bénéfice d'un permis B n'en sont pas exclus.

La lex Koller a pour but, à l'origine, d'éviter l'emprise étrangère sur le sol suisse. Cette proposition ne change absolument rien à cette limitation de l'emprise étrangère. Je l'ai dit, nous sommes dans un système coopératif à but non lucratif, avec un membre une voix, et acquérir des parts sociales d'une coopérative n'est pas à proprement parler, ou à strictement parler, une influence forte en termes de propriété individuelle. Par ailleurs, il faut relever que ces personnes résident en Suisse.

La nécessité d'agir a été reconnue, tant par le Conseil national que par le Conseil fédéral, depuis dix ans. Il y a dix ans que le problème est posé. Un postulat a été accepté au Conseil national en 2011. Puis, la présente motion a été acceptée au Conseil national, par 105 voix contre 73 et 1 abstention, le 30 octobre 2020. Un grand nombre de partis gouvernementaux l'ont acceptée. Le Conseil fédéral, pour mettre en oeuvre le postulat à l'époque, avait soumis – cela a été mentionné par le rapporteur – à consultation un projet de révision de la lex Koller. Il a cependant fait une erreur de taille, et cela paraît assez évident pour qui s'intéresse à la lex Koller, c'est qu'au lieu de mettre en oeuvre cette petite demande et cette petite adaptation, il a proposé une révision globale, avec un durcissement, qui a entraîné une levée de boucliers. Pour mettre en oeuvre ce petit assouplissement, on a donc proposé un durcissement en contrepartie, durcissement qui a suscité une réaction très vive.



La question de l'accès aux personnes extraeuropéennes au bénéfice d'un permis B a en revanche rencontré l'adhésion lors de la consultation. A l'exception de deux cantons, tous les cantons se sont dits favorables. Certains ont relevé qu'ils ne voulaient pas de révision globale mais qu'ils étaient favorables à cette mesure spécifique. Cent organisations et la plupart des partis politiques soutenaient cette proposition.

En commission, deux arguments ont été avancés. Le premier, c'est que cela concernerait très peu de gens. Cela a été relevé par le rapporteur de la commission: 5 pour cent du parc locatif, soit 146 000 logements, sont exclus pour les près de 300 000 résidents extraeuropéens détenteurs d'un permis B. L'adverbe "peu" est donc à relativiser. Il est avéré, dans des cantons qui ont un certain nombre de logements coopératifs, qu'il s'agit notamment de logements qui sont privilégiés par les étudiants dans le cadre de leur cursus.

Le second argument qui a avant tout été relevé en commission, c'est qu'on ne veut plus toucher à la lex Koller, considérant qu'il s'agit d'une boîte de Pandore. Je comprends cette position, je l'accepte tout à fait, mais l'argument n'est dans ce cas pas recevable pour répondre à cette demande spécifique. Hier, je vous rappelle qu'on a créé, suite à une demande de M. Ettlin qui faisait suite à la sollicitation d'un de ses amis, une licence nationale pour les pilotes, qui concernait visiblement cet ami ainsi qu'un ami de M. Dittli.

Il me semble que nous sommes aussi en capacité, lorsque des problématiques concernent près de 300 000 personnes en Suisse, de trouver des solutions ponctuelles, et c'est à nous législatrices et législateurs de décider si nous voulons faire une modification toute petite ou si nous voulons faire une modification plus grande d'une loi. Personne ne se fera imposer une modification globale de la lex Koller. En revanche, c'est dans notre intérêt, dans ce cas, de faire une adaptation mineure qui répond à un besoin d'agir reconnu à la fois par le Parlement et par les cantons dans le cadre de la consultation.

Je vous remercie de suivre le Conseil national et d'adopter cette motion.

Keller-Sutter Karin, Bundesrätin: Die Motion beauftragt den Bundesrat, Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder, also von Staaten ausserhalb der EU oder der EFTA, die in der Schweiz wohnen, den Zugang zu Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen. Ihnen soll der Erwerb von Anteilen an Wohnbaugenossenschaften bewilligt werden, wenn diese Beteiligung eine Voraussetzung für die Miete einer solchen Wohnung ist.

Damit greift die Motion das Anliegen des Postulates Hodgers 11.3200 wieder auf. Dessen Umsetzung bildete 2017 Gegenstand des Vorentwurfes des Bundesrates zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Der Bedarf nach einer Revision der Lex Koller wurde in der Vernehmlassung 2017 grossmehrheitlich verneint. Der Bundesrat beschloss daher am 20. Juni 2018, auf eine Revision zu verzichten. Eine Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden sprach sich zwar für das Anliegen des Postulates Hodgers aus, forderte aber eine Umsetzung auf Verordnungsstufe. Dies ist rechtlich nicht möglich: Es bedarf zwingend einer Anpassung auf Gesetzesstufe.

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung der Motion. Die Gründe dafür sind die folgenden: Bei der Übertragung von Genossenschaftsanteilen handelt es sich um Transaktionen zwischen Privaten. Eine Kontrolle dieser Transaktionen durch Behörden ist dabei nicht vorgesehen. Eine Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der Lex Koller könnte daher nicht kontrolliert werden. Allfälligen missbräuchlichen Erwerben würde damit Tür und Tor geöffnet. Und eine Revision der Lex Koller, ich habe es bereits erwähnt, wurde im Jahr 2017 grossmehrheitlich abgelehnt. Der Bundesrat erachtet es nicht

AB 2021 S 696 / BO 2021 E 696

als angezeigt, im jetzigen Zeitpunkt erneut eine Gesetzesänderung anzustossen.
Ich bitte Sie deshalb, die Motion abzulehnen.

Abstimmung – Vote

Für Annahme der Motion ... 13 Stimmen

Dagegen ... 24 Stimmen

(1 Enthaltung)