

Liebe Kolleginnen und Kollegen  
 Sehr geehrte Damen und Herren

Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch – und mit ihm die Anforderungen an verlässliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen. In der laufenden Session stehen mehrere Geschäfte im Fokus, die für den Immobilienstandort Schweiz und die Realisierung von Bau- und Entwicklungsprojekten von zentraler Bedeutung sind.

Im Zentrum stehen dabei Fragen der Planungssicherheit und der Verfahrenseffizienz: Einerseits gilt es, mit klaren und praktikablen Lösungen den verantwortungsvollen Umgang mit PFAS-belasteten Standorten zu regeln, um Investitionsblockaden zu lösen. Andererseits braucht es gezielte Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit, etwa durch eine weniger restriktive Anwendung der Bau- und Zonenordnungen. Ebenso entscheidend sind effizientere Bewilligungsverfahren – insbesondere durch eine Präzisierung der Einspracheberechtigung in Bau- und Raumplanungsverfahren sowie durch die Möglichkeit, missbräuchliche Einsprachen zu sanktionieren.

Der vorliegende Sessionsbrief ordnet die wichtigsten Geschäfte aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihr Engagement zugunsten zukunftsfähiger Rahmenbedingungen im Wohnungswesen. Nur so kann dringend benötigter und bezahlbarer Wohnraum zeitnah geschaffen werden.

**Beat Walti**, Präsident VIS, Nationalrat

## Abgeltungen für PFAS-Sanierungen rückwirkend zulassen

*25.440 Pa. Iv. UREK-N – SR, 3. Juni*

Die parlamentarische Initiative sieht vor, die Übergangsbestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) mit einem neuen Artikel 65b zu ergänzen. Künftig sollen Gesuche um Abgeltungen für Standorte, die durch PFAS-haltige Löschschäume belastet wurden, auch rückwirkend möglich sein; sie sind bis spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten beim Bundesamt für Umwelt (BAFU) einzureichen.

Die Bau- und Immobilienbranche befasst sich seit Längerem mit dem verantwortungsvollen Umgang mit PFAS als Bodenaltlast: Bei Bauvorhaben ist nach wie vor unge-

klärt, wie damit insbesondere hinsichtlich Gesetzgebung und kantonalem Vollzug umzugehen ist. Fehlende Messwerte und verzögerte Messungen führen zu grosser – auch wirtschaftlicher – Unsicherheit bei Investoren und gefährden die Realisierung von Projekten, besonders bei grossen Entwicklungsprojekten wie der Umnutzung ehemaliger Industrieareale. Dies verzögert oder verhindert die nötige Entlastung im angespannten Wohnungsmarkt.

**Der VIS empfiehlt, dem Nationalrat und der UREK-S zu folgen und die parlamentarische Initiative gemäss Entwurf anzunehmen.**

## Gezielte und griffige Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit

*26.3359 Mo. Müller Damian – SR, 3. Juni*

Die Motion verlangt eine gesetzliche Grundlage im Raumplanungsgesetz (RPG), damit Kantone zusammen mit Städten und Gemeinden in Fällen akuter Wohnungsknappheit rasch und gezielt Neueinzonungen vornehmen können. Grundlage dafür sollen klare Indikatoren wie die Leerwohnungsziffer sein. Zudem soll für die neu einzuzonenden Flächen ein Anteil von bis zu 30 % preisgünstiger Wohneinheiten festgelegt werden können.

Die Wohnungsnachfrage steigt kontinuierlich, während die Wohnungsproduktion nicht im gleichen Mass Schritt hält. Im Gegenteil: Die Zahl der Baugesuche ist in den letzten Jahren rückläufig. Diese Entwicklung verschärft die Wohnraumknappheit insbesondere in den städtischen Zentren deutlich.

Die Mitglieder des VIS sind bestrebt, im Markt für die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse Wohnraum bereitzustellen und dabei jenes Angebot in allen Preiskategorien zu schaffen, welches der tatsächlichen Nachfrage entspricht. Gegenüber absoluten Quoten für «preisgünstige Wohnungen» ist der VIS hingegen zurückhaltend, weil hohe «Streuverluste» bei dieser Lenkungsmassnahme kaum zu vermeiden sind. In der Praxis wird der Wohnungsbau häufig durch restriktive Bau- und Zonenordnungen, langwierige Verfahren sowie (zu) weitreichende Schutz- und Einsprachemöglichkeiten gebremst oder verhindert. Genau hier sollte der Hebel zunächst angesetzt werden.

**Der VIS empfiehlt deshalb, die Motion der zuständigen Kommission zur Vorberatung zuzuweisen.**

## Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren / Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren

25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger / 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger – NR, 18. Juni

Zu viele Bauprojekte scheitern heute an langwierigen und aufwändigen Verfahren, die für die Bauträger ein erhebliches wirtschaftliches Risiko darstellen. Bis eine Baubewilligung erteilt wird, vergehen Jahre. Gleichzeitig blockieren – ebenfalls langwierige – Einsprachen Sanierungen oder Erneuerungen ganzer Quartiere.

Die Motion 25.3972 fordert vom Bundesrat richtigerweise eine Präzisierung der Einsprachemöglichkeiten bei Bau- und Raumplanungsverfahren. Ziel ist es, sicherzustellen, dass nur jene Personen zur Einsprache berechtigt sind, die von einem Projekt tatsächlich direkt und besonders

betroffen sind – und somit ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können.

Die Motion 25.3973 verlangt gesetzliche Grundlagen, damit missbräuchliche Einsprachen sanktioniert werden können. Ziel ist unter anderem, zu verhindern, dass Einsprachen zur Durchsetzung unzulässiger privater Vorteile missbraucht werden.

**Der VIS empfiehlt, dem Ständerat und der UREK-N zu folgen und die Motionen anzunehmen.**

### Vorschau wichtige Geschäfte Sommersession 2026

#### STÄNDERAT

- 25.077 BRG. Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030–2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus  
SR, 2. Juni  
**Empfehlung: Annahme gemäss Mehrheit**
- 25.087 BRG. Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2027–2033. Verpflichtungskredit  
SR, 2. Juni  
**Empfehlung: Annahme gemäss Mehrheit**
- 25.440 Pa. Iv. UREK-N. Abgeltungen für PFAS-Sanierungen rückwirkend zulassen  
SR, 3. Juni  
**Empfehlung: Annahme gemäss Entwurf**
- 26.3359 Mo. Müller Damian. Gezielte und griffige Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit  
SR, 3. Juni  
**Empfehlung: Zuweisung an die zuständige Kommission zur Vorberatung**

#### NATIONALRAT

- 24.4234 Mo. Mahaim. Verzicht auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bei Wohnungsnot  
NR, 1. / 10. / 17. Juni  
**Empfehlung: Ablehnung**

- 24.4371 Mo. Dandrès. Renovierungen sollen nicht als Vorwand für missbräuchliche Mieten dienen können  
NR, 1. / 10. / 17. Juni  
**Empfehlung: Ablehnung**
- 24.4636 Mo. Walti Beat. Günstiger Wohnraum. Wirksamkeit von Objekthilfe durch den Fonds de Roulement mit klaren Kriterien und wirksamen Kontrollen verbessern  
NR, 1. / 10. / 17. Juni  
**Empfehlung: Annahme**
- 24.4651 Mo. von Falkenstein. Wohnraumbereitstellung für sozial schwache Mieterinnen und Mieter. Mittel aus dem Fonds de Roulement fliessen nur, wenn auch gezielte Subjekthilfe ausgerichtet wird  
NR, 1. / 10. / 17. Juni  
**Empfehlung: Annahme**
- 25.3285 Po. Töngi. Auseinanderklaffende Wohnkosten. Massnahmenkatalog  
NR, 1. / 10. / 17. Juni  
**Empfehlung: Ablehnung**
- 25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger. Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren  
NR, 18. Juni  
**Empfehlung: Annahme**
- 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger. Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren  
NR, 18. Juni  
**Empfehlung: Annahme**