

*Liebe Kolleginnen und Kollegen  
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Für uns alle geht ein intensives Jahr zu Ende. Auch immobilienpolitisch hat es uns vor grosse Herausforderungen gestellt. Ich danke Ihnen für Ihr Engagement zugunsten einer Immobilienpolitik, die Rahmenbedingungen gewährleistet, welche Investitionen und damit den Erhalt und den Ausbau eines modernen Gebäudeparks ermöglichen.

Es freut mich, Ihnen in vorliegendem Sessionsbrief die aktuellen relevanten Themen der Immobilienpolitik und dazu die Position des Verbandes Immobilien Schweiz VIS vorzustellen.

Die Motion 21.3598 (WAK-N) fordert eine Revision der Lex Koller. Sie wurde in der Herbstsession im Nationalrat angenommen. Der Wohlstand der Schweiz basiert auch auf ausländischem Kapital, welches in Schweizer Unternehmen und Immobilien angelegt ist. Es ist daher aus volkswirtschaftlicher Sicht wichtig, dass ausländische Unternehmen in der Schweiz investieren können. Der VIS setzt sich deshalb in einer breiten Allianz der grossen Wirtschafts- und Immobilienverbände weiterhin gegen eine Verschärfung der Lex Koller ein.

In der Wintersession 2021 werden Geschäfte behandelt, welche sich mit dem Zielkonflikt befassen, der sich aus dem Schutzziel des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) und dem Verdichtungsziel des Raumplanungsgesetzes (RPG) ergeben. Der VIS ist der Meinung, dass «Verdichtung» kein leeres Wort bleiben darf. Nur so gelingt es, die fortschreitende Zersiedelung wirklich einzudämmen.

Lesen Sie zu diesen Themen und weiteren wichtigen immobilienpolitischen Dossiers in vorliegendem Sessionsbrief.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.  
 Ihnen und Ihren Familien beste Wünsche für Weihnachten und zur Jahreswende!

Daniel Fässler  
 Präsident VIS  
 Ständerat

## Verdichtung ermöglichen – Widersprüche und Zielkonflikte aufgrund des ISOS ausschliessen

*Pa. Iv. 17.525 und Pa. Iv. 17.526*

Das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) verpflichtet den Bund, ein Inventar der schützenswerten Ortsbilder zu führen. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ist als nationales Fachinventar schweizweit das einzige nach einheitlichen Kriterien erstellte Instrument zur qualitativen Beurteilung von Ortsbildern. Es bildet daher eine wesentliche Grundlage für eine qualitative Siedlungsentwicklung.

Doch das Inventar wuchs in den letzten Jahren stetig. Es führte zu Herausforderungen – für Politikerinnen und Politiker, die Stadtplanung, aber auch für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Dabei stehen zwei Ziele miteinander im Konflikt. Einerseits das im Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 6 NHG) festgeschriebene Ziel, die historisch schützenswerten Ortsbilder zu bewahren, und andererseits der im Raumplanungsgesetz (Art. 1 RPG) festgeschriebene Grundsatz, wonach kompakte Siedlun-

gen zu schaffen sind. Der Erhalt von Landwirtschaftsland und damit verbunden die Verdichtung städtischer Gebiete erfordern mitunter Ausnahmen vom ISOS-Ziel.

Die beiden parlamentarischen Initiativen sehen deshalb eine Ergänzung von Artikel 6 NHG (Pa. Iv. 17.525), respektive von Art. 6 RPG (Pa. Iv. 17.526) vor. Eine Abweichung von den bestehenden Richtlinien soll insbesondere dann möglich sein, wenn die Verdichtung der Siedlungsfläche nach innen gefördert wird. Der Nationalrat behandelt die beiden parlamentarischen Initiativen in der Wintersession.

**Der VIS begrüsst** die Bestrebungen zur Förderung der Verdichtung in Siedlungsräumen und damit den weitgehenden Erhalt von Landwirtschaftsflächen. Aus diesem Grund unterstützt der VIS die beiden parlamentarischen Initiativen.

## Update – Lex Koller

Erst kürzlich hat das Parlament Verschärfungen beim Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie abgelehnt. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) hat in der Folge trotzdem eine Motion (21.3598) verabschiedet, die den Bundesrat auffordert, eine 2017 in Vernehmlassung gegebene Revisionsvorlage als Botschaft dem Parlament zu unterbreiten. Diese Vorlage wurde damals in der Vernehmlassung klar abgelehnt.

Der Nationalrat hat die Motion in der Herbstsession 2021 angenommen. Das Geschäft wird im ersten Quartal 2022 von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK-S) und dann anschliessend vom Ständerat behandelt.

### Der VIS betont weiterhin:

- Es braucht Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt. Fallen ausländische Investoren weg, sinkt die Nachfrage und damit sinken auch die Preise.
- Das beste Argument gegen eine Diskriminierung von Schweizer Investitionen im Ausland ist die Offenheit gegenüber ausländischen Investitionen in der Schweiz.
- Mit der Lex Koller verfügt die Schweiz im internationalen Vergleich bereits über ein restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument. Die bestehenden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nutzen der Schweizer Volkswirtschaft.

## Dekarbonisierung der Wärmeversorgung technologieneutral unterstützen

Auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft nimmt die Immobilienbranche eine zentrale Rolle ein. Für 24 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen der Schweiz ist der Gebäudebereich verantwortlich. Dabei sind die Erwartungen an die Immobilienbranche hoch: Die Energieeffizienz von Gebäuden muss rasch und umfassend verbessert werden. Zwei aktuelle Motionen behandeln unterschiedliche Aspekte der Gebäudesanierung, welche für die Mitglieder des VIS relevant sind.

Der CO<sub>2</sub>-neutrale Rohstoff Holz spielt in der Schweiz auch in der Wärmeversorgung eine zentrale Rolle; doch viele ältere Holzheizungen müssen durch moderne Holz-

### Vorschau wichtige Geschäfte Wintersession 2021

#### STÄNDERAT

- 21.4144 Mo. Stark. Finanzielle Anreize für den Ersatz von alten Holzheizungen durch moderne Holzfeuerungsanlagen.  
SR, 2. Dezember  
**VIS: Annahme**

#### NATIONALRAT

- 17.525 Pa. Iv. Rutz Gregor. Verdichtung ermöglichen. Widersprüche und Zielkonflikte aufgrund des Isos ausschliessen.  
NR, 17. Dezember  
**VIS: Annahme**
- 17.526 Pa. Iv. (Egloff) Walliser. Verdichtung ermöglichen. Beim Isos Schwerpunkte setzen.  
NR, 17. Dezember  
**VIS: Annahme**

Der VIS und eine breite Allianz von Branchen- und Wirtschaftsverbänden lehnen eine Verschärfung weiterhin ab. Weitere Argumente finden Sie in unserem Positionspapier auf unserer Website [www.vis-ais.ch/positionen](http://www.vis-ais.ch/positionen).

feuerungsanlagen ersetzt werden. Die Motion 21.4144 «Finanzielle Anreize für den Ersatz von alten Holzheizungen durch moderne Holzfeuerungsanlagen» beschäftigt sich mit diesem Aspekt der Gebäudesanierung. Die Motion fordert bei der Umsetzung von Artikel 34 des CO<sub>2</sub>-Gesetzes beim Gebäudeprogramm neu auch Globalbeiträge für den Ersatz von alten Holzheizungen durch moderne Holzfeuerungsanlagen. Dabei soll insbesondere ein Anreiz für die Kantone geschaffen werden, moderne Holzfeuerungsanlagen einzusetzen. Diese Massnahme ist richtig und sinnvoll, weil damit ein Rückgang von Heizungen mit dem CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoff Holz vermieden werden kann. **Der VIS unterstützt** dieses Begehren.