

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 97 (2022)

Heft: 1: Finanzierung/Management

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Neuregelungen: Datenschutz, Beurkundungspflicht, Ausscheidung neuer Bauzonen

Fürs nächste und übernächste Jahr sind einige gesetzliche Neuregelungen vorgesehen, die auch Auswirkungen auf Wohnbaugenossenschaften haben werden. Die wichtigsten Änderungen im Überblick.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Kontakt:
thomas.elmiger@
wbg-schweiz.ch

Datenschutz: Pflicht zur Erstellung eines Bearbeitungsverzeichnisses?

Zur Erinnerung: Das Inkrafttreten des neuen Datenschutzgesetzes¹ (nDSG) steht bevor, wobei dies nicht vor Anfang 2023 der Fall sein dürfte. Das neue DSG enthält auch für Wohnbaugenossenschaften einige Pflichten, wobei eine besondere Informationspflicht (Art. 14 nDSG) vorgesehen ist. Die Informationspflicht kann mit einer Datenschutzerklärung erfüllt werden. Diese kann zum Beispiel in das Anmeldeformular für Mietinteressenten und -interessentinnen sowie in den Mietvertrag integriert werden oder online auf der Website der Genossenschaft publiziert werden. Vorlagen für die Datenschutzerklärung und für die allgemeine Informationspflicht können beim Rechtsdienst bezogen werden.

Das neue Recht sieht zudem die Pflicht zur Führung eines Verzeichnisses der Bearbeitungstätigkeiten vor, wobei der Inhalt sich aus Art. 12 nDSG ergibt. Gemäss Art. 26 des Entwurfs der Datenschutzverordnung² sind Unternehmen und andere privatrechtliche Organisationen, die am Anfang eines Jahres weniger als 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen, sowie natürliche Personen von der Pflicht befreit, ein Verzeichnis der Bearbeitungstätigkeiten zu führen, es sei denn, eine der folgenden Voraussetzungen ist erfüllt:

- Es werden umfangreich besonders schützenswerte Personendaten bearbeitet.

- Es wird ein Profiling mit hohem Risiko durchgeführt.

Als besonders schützenswerte Personendaten gelten gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. c des Datenschutzgesetzes Daten über:

- die religiösen, weltanschaulichen, politischen oder gewerkschaftlichen Ansichten oder Tätigkeiten,
- die Gesundheit, die Intimsphäre oder die Rassenzugehörigkeit,
- Massnahmen der sozialen Hilfe,
- administrative oder strafrechtliche Verfolgungen und Sanktionen.

Diese Daten werden von Wohnbaugenossenschaften normalerweise nicht erhoben oder bearbeitet, weswegen die Erstellung eines Bearbeitungsverzeichnisses im Sinne von Art. 12 nDSG bei Wohnbaugenossenschaften im Normalfall nicht erforderlich ist.

Künftige Beurkundungspflicht von Generalversammlungsbeschlüssen

Das Aktienrecht ist in Revision. Voraussichtlich tritt das neue Recht 2023 in Kraft. Vorgesehen ist unter anderem, dass künftig Genossenschaften Statutenänderungen öffentlich beurkunden lassen müssen. Damit muss bei einer Statutenänderung ein Notar an der GV anwesend sein.

Ursprünglich war für Genossenschaften, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung gegründet worden sind, eine Art zweijährige «Karenzfrist» vorgesehen. Demnach hätten sie ihre Statuten während zweier Jahre ab Inkrafttreten des neuen Rechts, also voraussichtlich bis 2025, weiterhin mit einfacher Schriftlichkeit ändern können.³ Bei der Beratung der Aktienrechtsrevision in den Räten wurde der entsprechende Art. 7 der Übergangsbestimmungen nun aber gestrichen.⁴ Dies hat zur Folge, dass bereits ab 2023 ein Notar an der GV anwesend

sein muss – vorausgesetzt, die Gesetzesänderung tritt tatsächlich wie aktuell zu erwarten auf nächstes Jahr in Kraft.

Ausscheidung neuer Bauzonen

Nach Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes und der darin vorgesehenen Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen hatten einige Kantone nicht rechtzeitig eine Mehrwertabgabe für die Einzonung von Bauland eingeführt oder die bundesrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt.⁵

Der am 1. Mai 2019 in Kraft getretene Anhang zur Raumplanungsverordnung⁶, der in den Kantonen Genf, Luzern, Schwyz, Zürich und Zug die Ausscheidung neuer Bauzonen für unzulässig erklärt hatte, wurde bereits mehrfach angepasst. Nach den entsprechenden Änderungen der RPV unterlag am Schluss nur noch der Kanton Zürich wegen fehlender bundesrechtskonformer Regelung zum Ausgleich von Planungsvorteilen dem Einzonungsmoratorium gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG und Art. 52a Abs. 5 RPV. Nach Inkrafttreten des zürcherischen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG)⁷ am 1. Januar 2021 wurde der vorgenannte Anhang erneut bereinigt. Damit ist auch im Kanton Zürich das Ausscheidungsverbot neuer Bauzonen aufgehoben. ■

1 Vgl. *Wohnen* 7/2021 S. 45

2 Vgl. www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-84103.html

3 Vgl. *Wohnen* 5/2021 S. 45 sowie Art. 7 E Ueb. Best. OR des Entwurfs (vgl. BBI 2017 399 ff.)

4 Vgl. S. 58 des Schlussabstimmungstextes, abrufbar unter www.parlament.ch/centers/eparl/curia/2016/20160077/Schlussabstimmungstext%201%20NS%20D.pdf

5 www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-74639.html

6 RPV; SR 700.1.

7 Vgl. *Wohnen* 3/2020 S. 28 f.

Agenda

Februar

24. **WBG Bern-Solothurn** 19.30–21 Uhr Ostermundigen, WBG Oberfeld www.wbg-beso.ch
Infoabend: Zukünftige Tram-Wendeschlaufe Ostermundigen – genossenschaftlich bebauen?

März

3. **WBG Bern-Solothurn** 18–20 Uhr Bern, Optinger-str. 54 www.wbg-beso.ch
Debatte gemeinschaftliches Wohnen: Übergänge öffentlich/privat
17. **WBG Schweiz** 15.15–17.45 Uhr Olten www.wbg-schweiz.ch
Konferenz der Regionalverbände
24. **Fachtagung nachhaltiges Bauen** 9–17.15 Uhr hybrid Aarau/online www.ftnb.ch
Nachhaltigkeit und Baukultur

April

7. **WBG Bern-Solothurn** 18–20 Uhr Bern, Optinger-str. 54 www.wbg-schweiz.ch
Debatte zukünftige Wohnformen: Möglichkeiten und Grenzen

Mai

- 3–6. **Swissbau 2022** 9–18 Uhr (Do 20 Uhr) Basel, Messe Basel www.swissbau.ch
Leitmesse der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz
5. **WBG Nordwestschweiz** 18.15 Uhr Basel, Börromäum www.wbg-nordwestschweiz.ch
Generalversammlung
10. **WBG Winterthur** 17.30–21 Uhr Winterthur, Casinotheater www.wbg-winterthur.ch
Generalversammlung
12. **Armoup** 9–16.30 Uhr www.armoup.ch
Westschweizer Tag der gemeinnützigen Wohnbauträger
16. **WBG Zürich** Zürich www.wbg-zh.ch
Generalversammlung
23. **WBG Schaffhausen** 18.30 Uhr www.wbg-sh.ch
Generalversammlung

Juni

9. **WBG Bern-Solothurn** 18–20 Uhr Bern, Optinger-str. 54 www.wbg-beso.ch
Debatte Wohnen im Alter: Gebaute Visionen im Realitätstest
17. **Armoup** Lausanne, Olympisches Museum www.armoup.ch
Generalversammlung und Gala-abend zum 100-Jahr-Jubiläum
22. **WBG Schweiz** 14.15 Uhr Bern www.wbg-schweiz.ch
Delegiertenversammlung
30. **WBG Schweiz** 14–17 Uhr Bern www.wbg-schweiz.ch
Baurechtstagung (mit BWO, Städte- und Gemeindeverband)

September

9. **WBG Winterthur** 18 Uhr Winterthur www.wbg-winterthur.ch
«Neu bei der Genossenschaft»
15. **WBG Nordwestschweiz** 18 Uhr www.wbg-nordwestschweiz.ch
Apéro für neue Vorstandsmitglieder der Genossenschaften
16. **WBG Schweiz** 9.30–17 Uhr Winterthur www.wbg-schweiz.ch
www.wbg-winterthur
Regionalforum Winterthur

Oktober

25. **WBG Schweiz** Zürich www.wbg-schweiz.ch
Konferenz der Geschäftsführenden
27. **WBG Nordwestschweiz** 18 Uhr www.wbg-nordwestschweiz.ch
Forum der Vorstände

November

29. **WBG Schweiz** 14.15–17 Uhr Bern, Hotel Bern www.wbg-schweiz.ch
Delegiertenversammlung

Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeit an dieser Ausgabe: Thomas Elmiger,
Eva Herzog, Daniel Krucker, Rebecca Omoregie,
Andreas Wirz

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse / Telefon

Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 522 verkauft Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1010 Wien

Vorschau: Wohnen 2/2022 im März

Die nächste Ausgabe mit dem Schwerpunkt «**Küche**» erscheint am 18. März. Inseratenschluss ist am 18. Februar.



Die Themen:
– Altersgerechte Küchen
– Küchengeräte: Ersatz oder Reparatur?
– Aktuelle Küchentrends