

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
Sehr geehrte Damen und Herren*

Die Forderung, die Schweiz solle eine staatliche Investitionskontrolle für ausländische Direktinvestitionen einführen, beschäftigt die Schweizer Wirtschaft. Auch der VIS hat im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Umsetzung der Motion 18.3021 Stellung genommen. Lesen Sie im aktuellen Sessionsbrief, weshalb wir als Verband der Immobilieninvestoren staatliche Investitionskontrollen ablehnen. Unsere Vernehmlassungsantwort finden Sie unter www.vis-ais.ch.

Ein Mietrecht, das die Interessen der Mietparteien ausgewogen berücksichtigt, ist für den Schweizer Wohnungsmarkt zentral. Der VIS befasst sich daher seit längerer Zeit mit möglichen Anpassungen des Mietrechtes. Er widmet sich dabei auch der Frage, welche volkswirtschaftlichen Auswirkungen allfällige Änderungen von Gesetz und Verordnung hätten. Lesen Sie nachfolgend, wie sich der VIS in den komplexen Fragen zu Rendite sowie Quartier- oder Ortsüblichkeit positioniert. Wir freuen uns sehr, Sie in diesem Kontext zum exklusiven Referat von Dr. Urs Hausmann einladen zu dürfen. Der Ökonom beurteilt das geltende Mietrecht kritisch und wird die Folgen einer allfälligen Revision aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Perspektive aufzeigen. Wir freuen uns, wenn Sie sich für den Abend des 26. September anmelden.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.

Daniel Fässler
Präsident VIS
Ständerat

Renditen auf Mieteinnahmen

Orts- oder Quartierüblichkeit

Die im Mietrecht in den Artikeln 269, 269a und 270a des Obligationenrechts zu findenden Begriffe der «missbräuchlichen Mietzinse» und des «übersetzten Ertrages» sind gesetzlich nicht definiert. In diesem Bereich beruhen daher zentrale Elemente des Mietrechtes auf der höchstgerichtlichen Rechtsprechung. In den Diskussionen zu «übersetzten Mieterträgen» geht oft die gesetzliche Regel vergessen, dass ein Mietzins nicht missbräuchlich ist, wenn er im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegt, durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet ist oder bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegt. Die Forderung, eine periodische «Revisionspflicht» einzuführen, um damit übersetzte Erträge zu verhindern, ist daher nicht zielführend.

Die Umsetzung der mit den beiden Parlamentarischen Initiativen 21.469 und 21.476 geforderten periodischen Revisionspflicht wäre mit kaum zu bewältigendem administrativem Aufwand und mit nicht abschätzbaren Kosten verbunden. Denn es müsste für jedes Mietverhältnis je eine separate Renditenberechnung durchgeführt werden.

Der VIS bittet Sie:

- Der RK-N zu folgen und die Pa. Iv. 21.469 (Badran) abzulehnen
- Der RK-S zu folgen und die Pa. Iv. 21.476 (Sommaruga) abzulehnen

Vorschau wichtige Geschäfte Herbstsession 2022

STÄNDERAT

- 21.476 Pa. Iv. Sommaruga. Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands
SR, 28. September
VIS: Ablehnung

NATIONALRAT

- 21.469 Pa. Iv. Badran. Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands
NR, 13. September
VIS: Ablehnung
- 17.400 Pa. Iv. WAK-SR. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
NR, 29. September
VIS: Eintreten, gemäss Ständerat

Investitionskontrollen

Vernehmlassungsantwort VIS

Der Bundesrat hat am 18. Mai das Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung der vom Parlament angenommenen Motion 18.3021 «Schutz der Schweizer Wirtschaft durch Investitionskontrollen» eröffnet. Der Vorentwurf zum Bundesgesetz über die Prüfung ausländischer Investitionen sieht die Einführung einer Kontrollinstanz für ausländische Direktinvestitionen vor. Der Bundesrat spricht sich weiterhin gegen die Einführung von Investitionskontrollen aus.

Der VIS betont in seiner Stellungnahme die durch die Vorlage entstehende Rechtsunsicherheit und deren Auswirkungen. Die Vorlage würde sich nicht nur auf das Investitionsvolumen der Schweiz negativ auswirken, sondern

mittelfristig auch den Wohlstand und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit schmälern. Dabei gilt es zu beachten, dass kritische Infrastrukturen – beispielsweise Wasserkraftwerke und andere Strominfrastrukturen – bereits heute vor ausländischen Übernahmen geschützt sind. Durch zusätzliche Investitionsprüfungen würden aber zusätzliche administrative Hürden aufgebaut, mit entsprechenden Kostenfolgen. Dies ist weder zielführend noch sinnvoll. Den Vorentwurf lehnen wir auch aus grundsätzlichen Überlegungen ab: Die Einführung einer Kontrolle für ausländische Direktinvestitionen würden den für die Schweiz zentralen internationalen Öffnungsgrad beeinträchtigen. Damit würde die Attraktivität des Wirtschafts- und Investitionsstandorts Schweiz zusätzlich geschmälert.

Einladung Sessionsanlass VIS

Montag, 26. September 2022, ab 19.30 Uhr, Restaurant zum Äusseren Stand, Saal Empire

Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht

mit Urs Hausmann, dr. urs hausmann strategieberatung

- 19.30 Uhr **Apéro und Stehdinner**
 - 20.15 Uhr **Begrüssung** Daniel Fässler, Präsident VIS, Ständerat AI
 - 20.20 Uhr **Mietrecht von Wohn- und Geschäftsräumen aus volkswirtschaftlicher und wirtschaftspolitischer Sicht**
Urs Hausmann, Dr. oec. HSG und Dr. iur. HSG
- Fragen und Diskussion**

Der Referent, Dr. Urs Hausmann, beleuchtet aktuelle mietrechtliche Diskussionen und Vorstösse aus volkswirtschaftlicher und damit auch aus wirtschaftspolitischer Sicht. Er wird dabei vor allem die Frage beantworten, wie sich allfällige Mietrechtsrevisionen auswirken würden – auf Investoren, Vermieterinnen und Vermieter sowie auf Mieterinnen und Mieter.

Wir freuen uns auf eine intensive Diskussion mit Ihnen.

Anmeldungen nehmen wir gerne per Mail an contact@vis-ais.ch entgegen.