

*Liebe Kolleginnen und Kollegen  
Sehr geehrte Damen und Herren*

In der Sommersession werden sich die Räte mit Fragen zu den Themen Transparenz im Immobilienmarkt, Miet-Renditen und ökologische Massnahmen befassen. Die Motionen sind nicht zielführend: Die Motion 23.4238 zielt darauf ab, das Obligationenrecht zu ändern, um den Verkaufspreis von Immobilien verpflichtend im Geoinformationssystem (GIS) zu erfassen. Eine solche Verletzung der finanziellen Privatsphäre ist entschieden abzulehnen. Sie verstösst gegen die föderale Ordnung und wäre in der wirtschaftlichen Realität auch kaum umsetzbar (Definition des «Kaufpreises» bei Tausch, Schenkung, Erbteilung, Firmenübernahme o. ä.).

Des Weiteren wird die Frage nach der Überprüfung von Miet-Renditen durch den Preisüberwacher diskutiert. Auch dies eine überflüssige Forderung – da das bestehende Preisüberwachungsgesetz (PüG) bereits das Recht zur Bekämpfung von Missbräuchen bietet und spezifische Ausweitungen auf den Bereich Mieten unnötig sind.

Im aktuellen Sessionsbrief finden Sie die Positionen des Verbandes Immobilien Schweiz (VIS) zu diesen und weiteren Geschäften, die für die Immobilienwirtschaft relevant sind.



Beat Walti  
Präsident VIS  
Nationalrat

Ich freue mich zudem, Sie zu unserem kommenden **Sessionsanlass «Bezahlbare Mieten: Wohnungssuchende unterstützen – oder Wohnraum subventionieren?»** vom 13. Juni 2024 einzuladen. Gerne begrüssen wir Sie ab 12.30 Uhr im Restaurant zum Äusseren Stand, Saal «Empire» in Bern.

Dr. Samuel Rutz und Dr. Marco Salvi stellen Ihnen ihre Studie zum Thema «Subjektförderung» vor, welche sie im Auftrag des VIS erstellt haben. An- und Abmeldungen nehmen wir gerne über diesen QR-Code entgegen.

Danke für Ihr Interesse  
und Ihr Engagement.



## GIS nicht zur Schaffung von Preistransparenz verwenden

*23.4238 Mo. Flach Transparenz im Immobilienmarkt schaffen – NR, 13. Juni*

Die Motion möchte das Obligationenrecht dahingehend anpassen, das inskünftig bei einem Verkauf einer Immobilie der Preis im Geoinformationssystem GIS erfasst werden muss. Die Motion fordert Transparenz ein, um die zugänglichen Informationen im Immobilienmarkt zu verbessern und um «Spekulationen oder gar illegalen Geschäften» Einhalt zu gebieten.

Der VIS lehnt solche Einträge im GIS ab. Dieses Katastersystem, welches Informationen über Grundstücke liefert – es bestehen nationale wie kantonale GIS – kann nicht un-

ter Missachtung der finanziellen Privatsphäre via Obligationenrecht mit einer solchen Verpflichtung umfunktioniert werden – zumal sie auch kaum praktikabel wäre (der «Verkaufspreis» ist nicht immer eindeutig oder aussagekräftig, z. B. bei Handänderungen im Rahmen von Tauschgeschäften, Güter- und Erbteilung, Schenkungen oder Firmenübertragungen). Zudem liefert seit 2020 der Schweizerische Immobilienpreisindex (IMPI) umfassende Daten und entsprechende Preistransparenz für den Immobilienmarkt.

**Der VIS empfiehlt Ihnen, die Motion abzulehnen.**

## Investitions- und Wirtschaftstätigkeit nicht mit unrealistischen Auflagen verunmöglichen

*24.021 «Für eine verantwortungsvolle Wirtschaft innerhalb der planetaren Grenzen» (Umweltverantwortungsinitiative) – NR, 3. Juni*

Der VIS empfiehlt Ihnen, die Umweltverantwortungsinitiative zur Ablehnung. Es wäre auch nicht sachdienlich, einen direkten oder indirekten Gegenvorschlag zu gestalten. Wie bereits der Bundesrat im Mai 2023 festgehalten hatte: Eine Umsetzung dieser Initiative hätte gravierende Eingriffe in die Freiheit von uns allen zu Folge, verknüpft mit sehr hohen Kosten, die sowohl Bürgerinnen und Bürger, aber gera-

de auch die Wirtschaft zu tragen hätten. Die Initiative will die wirtschaftliche Tätigkeit direkt einschränken und stark drosseln – und innert 10 Jahren unrealistische Ziele erreichen. Alle Lebens- und Produktionsbereiche wie Landwirtschaft, Nahrungsmittelindustrie, Energieversorgung und damit im Besonderen auch der Immobilienbereich wären betroffen: Wenn in der Schweiz mit Blick auf Wohnungs-

knappheit in den Zentren mehr Wohnraum für alle Bedürftigen geschaffen werden soll, müssen Investitions- und Bautätigkeiten nicht nur möglich, sondern verstärkt werden können. Bemühungen, die bereits bestehenden verfassungsrechtlichen Bestimmungen für eine nachhaltige Entwicklung zu erfüllen, sind weiterzuverfolgen. Dies liegt im Interesse aller. Unrealistische und nicht erfüllbare Ziele und

Forderungen sollen aber nicht in die Verfassung geschrieben werden. Das Parlament soll keine Verfassungsbestimmungen unterstützen, die mehr Lasten als Nutzen für die Gesellschaft zeitigen würden.

**Der VIS empfiehlt Ihnen**, die Initiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

## Gesetzliche Grundlagen zur Überprüfung der Mietrenditen auf die Gesetzmässigkeit durch den Preisüberwacher

23.4242 Mo. Badran Jacqueline – NR, 13. Juni

Die Motion möchte dem Preisüberwacher die Kompetenz geben, Miet-Renditen auf ihre Gesetzmässigkeit zu überprüfen.

Der VIS betont: Das Preisüberwachungsgesetz (PüG) und die Einrichtung des Preisüberwachers wurden geschaffen, um namentlich Preismissbräuche im Rahmen von Wettbewerbsabreden zu bekämpfen und somit Preise zu überwachen, die nicht das Ergebnis wirksamen Wettbewerbs wären. Diese vorhandene Kompetenz muss nicht präzisiert werden. Wo sachdienlich, können der Preisüberwacher und

selbst die Wettbewerbskommission (basierend auf dem Kartellgesetz) bereits heute einschreiten. Eine spezifische Ausweitung des PüG auf den Bereich Mieten ist überflüssig und würde falsche Signale aussenden – weil auch andere Bereiche, auf die das PüG anwendbar ist, im Gesetz nicht speziell erwähnt werden. Vor allem aber gilt: Missbräuchliche Mieten können basierend auf Artikel 269 OR in einem besonderen und raschen Verfahren bereits heute bekämpft werden.

**Der VIS empfiehlt Ihnen**, die Motion abzulehnen.

## Wirkung von Dachbegrünungen zunächst prüfen

23.3162 Mo. Steuererleichterungen für Dachbegrünungen – SR, 6. Juni

Die Vorteile von Dach- und Fassadenbegrünung sind gerade im urbanen Umfeld anerkannt. Dies heisst jedoch nicht, dass Steuerabzüge für Dach- und Fassadenbegrünungen ohne vertiefte Prüfung auf Bundesebene gutgeheissen werden sollen. Der Forderung der Motion, wonach der Bund den Kantonen ermöglichen soll, entsprechende Steuerabzüge vorzusehen, soll noch näher geprüft werden. Zweckmässigerweise schlägt die WAK-S vor, die Motion abzuändern:

Demnach soll der Bundesrat die Energiespar- und Umweltschutzeffekte der Begrünung von Dächern und Fassaden zunächst prüfen. Wenn die Bilanz positiv ausfällt, kann er den Kantonen die steuerliche Abzugsfähigkeit solcher Begrünungen ermöglichen.

**Der VIS empfiehlt Ihnen**, die Motion gemäss WAK-S in abgeänderter Form anzunehmen.

### Vorschau wichtige Geschäfte Sommersession 2024

#### STÄNDERAT

■ 22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung  
SR, 28. Mai, evtl. 5. Juni

**VIS: Lüftungsfensterpraxis gemäss Ständerat 12/23**

■ 22.066 BRG. Obligationenrecht (Baumängel). Änderung  
SR, 12. Juni

**VIS: Annahme**

#### NATIONALRAT

■ 22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung  
NR, evtl. 3. Juni, 11. Juni

**VIS: Lüftungsfensterpraxis gemäss Ständerat 12/23**

■ 22.061 BRG CO<sub>2</sub>-Gesetz für die Zeit nach 2024. Revision  
NR, 11. Juni

**VIS: Annahme gemäss UREK-S**

■ 23.4238 Mo. Flach Transparenz im Immobilienmarkt schaffen  
NR, 13. Juni

**VIS: Ablehnung**

■ 23.4242 Mo. Badran Jacqueline. Gesetzliche Grundlagen zur Überprüfung der Mietrenditen auf die Gesetzmässigkeit durch den Preisüberwacher  
NR, 13. Juni

**VIS: Ablehnung**