

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Die Agenda der bevorstehenden Herbstsession ist gut mit immobilienpolitisch relevanten Themen gefüllt: Wir werden erneut über eine Anpassung der Baubewilligungsvorschriften in besonders lärmbelasteten Gebieten befinden. Eine Lockerung der geltenden lärmrechtlichen Bestimmungen ist zentral für die beschleunigte Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Weiter stehen zwei Vorlagen zur Debatte, die einen besonderen Fokus auf ausländische Investitionen legen. Weder der Erlass eines Investitionsprüfgesetzes, noch die parlamentarische Initiative zur Unterstellung der kritischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller sind notwendig. Bei beiden besteht kein Handlungsbedarf, beide generieren aber erhebliche Bürokratie und verschlechtern die Rahmenbedingungen für Investitionen in der Schweiz.

Begrüssenswert ist dagegen die konstruktive parlamentarische Initiative der WAK-N, die mit der Einführung einer Objekt-



Beat Walti
 Präsident VIS
 Nationalrat

steuer auf Zweitliegenschaften hängige Anliegen beider Räte im Zusammenhang mit der endlich angezeigten Abschaffung des Eigenmietwerts aufnimmt.

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

Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.

Regelungen zu Bauvorhaben an Standorten mit erhöhter Lärmemission

22.085 BRG. Umweltschutzgesetz Änderung – NR, 10. September

Erneut wird im Nationalrat über die Bedingungen debattiert, die der Wohnungsbau in Gebieten mit übermässigem Lärm erfüllen muss, um dem Lärmschutz genügend Rechnung zu tragen. Angesichts der sich verschärfenden Wohnungsknappheit begrüsst der VIS die moderate Anpassung der lärmrechtlichen Kriterien zugunsten der Planung von zusätzlichem Wohnraum in bereits überbauten Gebieten. Um eine gute Balance zwischen Verdichtung und Lärmschutz zu erlangen, ist das Konzept des Ständerates besser geeignet. Dieses sieht vor, dass bei Wohneinheiten

mindestens die Hälfte der Räume über ein Fenster verfügt, an welchem die Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden. Reduziert wird das auf einen Raum, wenn ein privat nutzbarer Aussenbereich gegeben ist, der ebenfalls die Immissionsgrenzwerte einhält. Bei der Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung fallen diese Vorgaben weg.

Der VIS empfiehlt Ihnen, dem Ständerat zu folgen.

Einführung einer Investitionsprüfung

23.086 BRG. Investitionsprüfgesetz – NR, 17. September

Der Gesetzesentwurf sieht vor, Übernahmen von inländischen Unternehmen durch ausländische Investoren einer Genehmigungspflicht zu unterstellen. Damit sollen Übernahmen verhindert werden, welche die öffentliche Ordnung oder Sicherheit der Schweiz gefährden. Der VIS anerkennt, dass es die öffentliche Ordnung und Sicherheit zu schützen gilt. Dieser Schutz ist aber

durch bereits bestehende gesetzliche Grundlagen und Schutzmechanismen bereits heute wirksam gewährleistet. Der Gesetzesentwurf schafft erheblichen und unnötigen administrativen Aufwand und schadet dem Wohlstand in der Schweiz.

Der VIS empfiehlt Ihnen, die Vorlage abzulehnen.

Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller

16.498 pa. Iv. Badran – NR, 18. September

Die parlamentarische Initiative möchte künftig strategische Infrastrukturen (namentlich die Wasserkraftwerke, die Stromnetze sowie Gasnetze) der Lex Koller und damit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) unterstellen. Dadurch sollen ausländische Investitionen in kritische Energieinfrastrukturen eingeschränkt werden. Der VIS betont seit Beginn der Debatte, dass die Initiative dieses Ziel klar verfehlt und unnötig ist. Die genannten

Infrastrukturen befinden sich bereits mehrheitlich in öffentlicher Hand. Ein Handlungsbedarf ist hier nicht gegeben, weswegen die Initiative einen unnötigen Eingriff in die Kompetenzen von Kantonen und Gemeinden und in die Wirtschaftsfreiheit darstellt.

Der VIS empfiehlt Ihnen, die parlamentarische Initiative abzulehnen.

Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften

22.454 pa. Iv. WAK-N – NR, 25. September 2024

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) möchte mit einer neuen Verfassungsbestimmung ermöglichen, dass Kantone und Gemeinden zukünftig (im Falle der Abschaffung des Eigenmietwertes auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften) eine besondere Liegenschaftsteuer erheben können. Diese dürfte unabhängig vom Kostenlastungsprinzip höher ausfallen als heutige Liegenschaftssteuern. Vorausgesetzt wird lediglich, dass auch bei Zweitliegenschaften kein Eigen-

mietwert mehr besteuert wird. Damit schafft die Kommission einen Kompromiss, der einen vollständigen Systemwechsel beim Eigenmietwert ermöglicht und gleichzeitig die befürchtete Steuer-Einbussen v. a. von Tourismuskantonen kompensiert. Der VIS unterstützt den Vorschlag der WAK-N.

Der VIS empfiehlt Ihnen, die parlamentarisch Initiative anzunehmen.

Vorschau wichtige Geschäfte Herbstsession 2024

STÄNDERAT

- 19.409 pa. Iv. Bregy. Kein «David gegen Goliath» beim Verbandsbeschwerderecht
SR, 9. September
VIS: Annahme
- 24.021 BRG. «Für eine verantwortungsvolle Wirtschaft innerhalb der planetaren Grenzen (Umweltverantwortungsinitiative)». Volksinitiative
SR, 9. September
VIS: Ablehnung
- 24.3637 Po. Caroni. Einsprachen sind wieder auf schutzwürdige Interessen zu beschränken
SR, 17. September
VIS: Annahme
- 23.051 BRG. Energiegesetz. Änderung (Beschleunigungserlass)
SR, 17. September
VIS: Ablehnung
- 22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung
SR, evtl. 17. September
VIS: Annahme gemäss UREK-S
- 24.3566 Mo. Broulis. Für einen moderaten und dauerhaft festgelegten Eigenmietwert
SR, 19. September
VIS: Annahme
- 24.3570 Ip. Michel Matthias. Kürzung der Mittel an die Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus trotz Wohnungsknappheit?
SR, 23. September
VIS: Ablehnung

NATIONALRAT

- 22.3985 Mo. Klopfenstein Broggin. CO₂-Abgabe. Aufteilung der Kosten zwischen Eigentümerschaft und Mieterschaft
NR, evtl. 10. September / evtl. 26. September
VIS: Ablehnung

- 22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung
NR, 10. September / evtl. 23. September
VIS: Annahme gemäss UREK-S
- 22.4348 Mo. Ruch. Änderung der Raumplanung zugunsten von Gebäuden ausserhalb der Bauzone
NR, evtl. 10. September
VIS: Annahme
- 22.4491 Mo. Egger. Verbindlicher Mindestabstand von Windkraftanlagen zu bewohnten Siedlungen
NR, evtl. 10. September
VIS: Ablehnung
- 22.066 BRG. Obligationenrecht (Baumängel). Änderung
NR, 12. September
VIS: gemäss SR
- 23.086 BRG. Investitionsprüfungsgesetz
NR, 17. September
VIS: Ablehnung
- 24.3402 Mo. Fraktions S. Bundesamt für Wohnungswesen neu zuteilen – Aktionsplan für bezahlbare Mieten neu aufgleisen
NR, evtl. 17. September
VIS: Ablehnung
- 16.498 pa. Iv. Badran. Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller
NR, 18. September
VIS: Ablehnung
- 19.409 pa. Iv. Bregy. Kein «David gegen Goliath» beim Verbandsbeschwerderecht
NR, evtl. 23. September
VIS: Annahme
- 17.400 pa. Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung
NR, 25. September
VIS: Annahme gemäss WAK-S
- 22.454 pa. Iv. WAK-N. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften
NR, 25. September
VIS: Annahme