

*Liebe Kolleginnen und Kollegen  
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Fragen rund um die Wohnungsknappheit in einigen Regionen haben die politischen Diskussionen im Jahr 2024 geprägt. Tiefe Leerwohnungsquoten widerspiegeln die steigende Wohnungsnachfrage. Das müsste konsequenterweise zu mehr Wohnungsbau führen. Dies ist allerdings (noch) nicht zu beobachten: Bevölkerungswachstum und Wohnungsbau sind nicht im Gleichschritt; Baugesuche haben in den letzten Jahren sogar spürbar abgenommen. Die Bevölkerung wächst weiter, sei dies aus demografischen Gründen – wir werden erfreulicherweise immer älter – oder wegen andauernder Migration. Dabei wiegt schwer, mit welchen Hindernissen die Immobilienbranche und damit auch die Immobilieninvestoren zu kämpfen haben, wollten sie den dringend benötigten Zuwachs an Wohnraum realisieren: rigide Bau- und Zonenordnungen, komplexe Verfahren und Bewilligungsanforderungen und enorm lange Fristen bei Baugesuchen sind nur ein paar Faktoren unter vielen, welche Investitionen in den Mietwohnungsbau zunehmend unattraktiv machen und teilweise gänzlich verhindern. Zudem wird die in Städten und Agglomerationen notwendige Verdichtung oftmals durch gesetzliche Rahmenbedingungen verhindert. Nur wenn gesetzliche Vorgaben und Auflagen angepasst und Prozesse im Umgang mit Baugesuchen effizienter werden, dürften Wohnbauprojekte auch tatsächlich wieder vorankommen und attraktiv werden.



Beat Walti  
 Präsident VIS  
 Nationalrat

Voraussetzung dafür ist auch, dass angemessene Renditen realisierbar sind.

Auch im kommenden Jahr wird sich der Verband Immobilien Schweiz (VIS) hierfür einsetzen. Wohnungen sollen dort gebaut werden können, wo sie nachgefragt werden – nur ein massiver Zubau von Wohnraum kann die Mietpreise nachhaltig dämpfen. Deshalb gilt: Bestehende Hürden müssen beseitigt werden, damit Sanierungsvorhaben und Neubauten nicht verhindert, sondern gefördert werden.

Im aktuellen Sessionsbrief lesen Sie die Positionen des VIS zu Geschäften, die für die Immobilienwirtschaft relevant sind.

Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.

## Systemwechsel Eigenmietwert und neue Objektsteuer

*17.400 Pa. Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – SR, 12. Dezember / evtl. NR, 16. Dezember*

*22.454 Pa. Iv. WAK-N. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften – SR, 12. Dezember / evtl. NR, 16. Dezember*

Seit Jahren wälzt das Parlament die Frage eines Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung. Es soll nun eine Einigung gefunden und die Vorlage unter Dach und Fach gebracht werden. Das ist jetzt möglich: In der Herbstsession hat sich der Nationalrat erneut für die vollständige Abschaffung – das heisst auch bei Zweitwohnungen – des Eigenmietwertes ausgesprochen, während der Ständerat dagegenhielt. Allerdings hat der Nationalrat eine Brücke im Sinne eines Kompromisses gebaut: Gleichzeitig zur Abschaffung des Eigenmietwertes hat er auch die Parlamentarische Initiative 22.454 der nationalrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) angenommen. Diese sieht Kompensationsmöglichkeiten durch eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften für

Tourismus- und Bergkantone vor, welche aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwertes bei Zweitwohnungen mit Einnahmeverlusten rechnen müssen.

Erfreulicherweise beantragt nun die WAK-S ihrem Rat, dem vollständigen Systemwechsel zuzustimmen – unter der Bedingung, dass die neue Bestimmung dann in Kraft treten kann, wenn gleichzeitig die Grundlagen für die Objektsteuer auf Zweitliegenschaften (Pa. Iv. 22.454) geschaffen wird.

Der VIS hat sich seit jeher für diese Lösung ausgesprochen und begrüsst daher diese neusten Entwicklungen. Er empfiehlt Ihnen, gemäss WAK-S, beiden Vorlagen zuzustimmen.

## Vorkaufsrecht für Gemeinden

*23.465 Pa. Iv. Suter. Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Vorkaufsrecht für Gemeinden einführen – NR, ab dem 2. Dezember*

*22.4301 Mo. (Imboden) Weichelt. Vorkaufsrecht bei Grundstücken und Immobilien bei Gemeinden für Aufgaben im öffentlichen Interesse ermöglichen – NR, 10. Dezember*

Sowohl die parlamentarische Initiative als auch die Motion verlangen, es seien die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um den Gemeinden ein Vorkaufsrecht zu ermöglichen – insbesondere mit der Absicht, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Ein staatliches Vorkaufsrecht stellt nicht nur einen massiven Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit dar, sondern – wie dies beispielsweise in Genf zu beobachten ist – es lähmt auch den Wohnungsmarkt. Ausserdem: Mit dem Einräumen eines Vorkaufsrechts werden noch keine Woh-

nungen gebaut. Hierfür braucht es Investoren, welche mit ihren Projekten das benötigte Mengenwachstum an Wohnungen sicherstellen können. Mit dem Vorkaufsrecht hingegen werden Projekte unsicherer, die Planungs- und Bauprozesse werden unnötigerweise verzögert oder gar verunmöglicht. Das führt schliesslich zu einer Schwächung des Marktes. Daher spricht sich der VIS klar gegen ein Vorkaufsrecht und damit auch gegen die beiden Vorstösse aus. Dies, zumal es den Gemeinden bereits heute möglich ist, in entsprechenden Verkaufsprozessen jeweils mitzubieten.

## «Für das Wohl aller müssen wir unseren Wohnraum besser nutzen!»

*24.4000 Po. Vara – SR, 19. Dezember*

Das Postulat beauftragt den Bundesrat, in einem Bericht Massnahmen vorzulegen, um die optimale Nutzung von Wohnraum zu fördern. Nicht selten werden grössere Wohnungen von Einzelpersonen bewohnt – dies aus unterschiedlichsten Gründen. Unter anderem bleiben Menschen in für ihre Bedürfnisse zu grossen Wohnungen, da sie für kleinere Wohnungen gleiche oder höhere Mietzinse bezahlen müssten. Das Postulat stellt relevante Fragen.

Der VIS hat sich ebenfalls schon mit dieser Thematik befasst und eine Studie zur Subjektförderung lanciert: Würde Subjekthilfe gezielt und nach den richtigen Kriterien ausgebaut, dann würde dies auch helfen, dass Wohnungssuchende auf dem Wohnungsmarkt eher eine

Wohnung finden, welche ihren Bedürfnissen entspricht. Es ist nicht zielführend, Wohnraum in grossem Stil mittels Objekthilfe zu subventionieren. Solche Wohnraumförderung entzieht benötigten Wohnraum dem Markt. Denn genau damit wird die Problematik verstärkt, dass Mietende in zu grossen Wohnungen bleiben. Es scheint deshalb gemäss Studie viel erfolgsversprechender, Wohnungssuchende direkt mittels Subjekthilfe (Mietzuschüsse) zu unterstützen. Zumindest wäre sicherzustellen, dass dort, wo umfassend Objekthilfe betrieben wird, im gleichen Masse auch Subjekthilfe zum Einsatz kommt. Mit dieser Art von Subvention würde erreicht, dass das Geld am richtigen Ort ankommt: Nämlich bei Menschen, die es tatsächlich benötigen.

### Vorschau wichtige Geschäfte Wintersession 2024

#### STÄNDERAT

- 22.066 BRG. Obligationenrecht (Baumängel). Änderung SR, 10. Dezember
- 17.400 Pa. Iv. WAK-S. Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung SR, 12. Dezember
- 22.454 Pa. Iv. WAK-N. Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften SR, 12. Dezember
- 24.3828 Mo. Broulis. Für einen Eigenmietwert, in dem Umweltinvestitionen berücksichtigt werden SR, 18. Dezember

#### NATIONALRAT

- 23.465 Pa. Iv. Suter. Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Vorkaufsrecht für Gemeinden einführen NR, ab 2. Dezember
- 22.4301 Mo. (Imboden) Weichelt. Vorkaufsrecht bei Grundstücken und Immobilien bei Gemeinden für Aufgaben im öffentlichen Interesse ermöglichen NR, 10. Dezember
- 23.3162 Mo. Gysin Greta. Steuererleichterungen für Dachbegrünungen NR, 18. Dezember