

*Liebe Kolleginnen und Kollegen  
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Der Wohnungsmarkt funktioniert dann, wenn Bevölkerungswachstum und Wohnungsbau in etwa dieselbe Dynamik aufweisen. Derzeit ist dies nicht mehr der Fall: Die Leerstandsquoten sind – wenn auch mit regionalen Unterschieden – bereits tief und es werden deutlich zu wenig Wohnungen neu erstellt, was unter anderem am Rückgang an Baugesuchen zu erkennen ist.

Die Immobilienbranche und damit auch die Immobilieninvestoren sind bereit: Sie können die nötige Wohnungsproduktion vorantreiben. Allerdings sehen sie sich vermehrt mit vielerlei Hindernissen konfrontiert: Nebst hohen Baulandpreisen, rigiden Bau- und Zonenordnungen sind es insbesondere auch die überlangen Fristen bei Baugesuchen und Rechtsmittelverfahren und mitunter ineffiziente, komplexe und schlecht koordinierte Verwaltungsabläufe und langwierige Bewilligungsverfahren.



Beat Walti  
 Präsident VIS  
 Nationalrat

All dies verteuert Investitionen in den Mietwohnungsbau und macht sie zunehmend unattraktiv.

Im aktuellen Sessionsbrief lesen Sie mehr zu dieser Thematik als auch zu weiteren Geschäften, die für die Immobilienwirtschaft relevant sind.

Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement.

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

*24.4000 Po. Vara – SR, 3. März*

Oftmals bewohnen Einzelpersonen – aus unterschiedlichsten Gründen – grössere Wohnungen. Sie bleiben dann gleichzeitig oftmals in für ihre Bedürfnisse zu grossen Wohnungen – unter anderem deshalb, da für kleinere Wohnungen die gleichen und höhere Mietzinse gefordert werden. Das zeigt vor allem: Wohnraum in der Schweiz wird aktuell nicht optimal genutzt.

Die Problematik ist bekannt. Auch der VIS setzt sich vertieft mit dieser Thematik auseinander und hat unter anderem auch eine Studie zu Subjektförderung lanciert. Die Ergebnisse der Studie zeigen: Gezielte Subjekthilfe (in Form von individuellen Mietzuschüssen) kann unter anderem Wohnungssuchenden dabei helfen, eine den

Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Auch macht die Studie klar: Die heute vielerorts betriebene Objekthilfe (d. h. generelle Subventionierung von Wohnungen) entzieht dem offenen Markt den dringend benötigten Wohnraum. Grossflächig subventionierter Wohnraum mittels Objekthilfe verstärkt in Kombination mit der Preiskontrolle bei Bestandsmieten den «Lock-In-Effekt»: Trotz sich verändernden Bedürfnissen bestehen für Haushalte in alten Mietverhältnissen kaum Anreize, ihre vergleichsweise günstigen Wohnungen zu verlassen.

Das Postulat greift wichtige Punkte auf und verlangt vom Bundesrat, Massnahmen vorzulegen, mit welchen die optimale Nutzung von Wohnraum gefördert werden kann.

## «In zwei Jahren von der Baueingabe bis zum Spatenstich. Beschleunigung der Bauverfahren in Abstimmung mit dem Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit»

*24.4411 Po. Wicki – SR, 11. März*

Die Wohnungsnachfrage nimmt beständig zu, was konsequenterweise zu einer erhöhten Wohnungsproduktion führen sollte. Allerdings tragen lange und mühselige Bearbeitungsfristen von Baugesuchen ihren Teil dazu bei,

weshalb die Wohnbauproduktion eher gesunken ist. In den letzten 15 Jahren hat sich die Verfahrensdauer bis zur Baubewilligung mehr als verdoppelt – dies stellt für den Wohnungsbau ein enormes Hindernis dar, da dies die wirt-

schaftlichen Risiken stark erhöht. Werden Baugesuche und Rechtsmittelverfahren deutlich beschleunigt, dürften Wohnbauprojekte entsprechend wieder attraktiver und mehr Investitionen in Wohnbauprojekte erwartet werden.

Richtigerweise fordert das Postulat vom Bundesrat einen Bericht, welcher einerseits die hauptsächlichen Ursachen für diese zunehmende Dauer von Bauverfahren identifiziert, andererseits soll der Bundesrat gleichzeitig auch Massnahmen vorschlagen, um diese Prozesse markant zu verkürzen.

## Investitionsprüfgesetz

23.086 BRG – SR, 17. März

Der Gesetzesentwurf sieht vor, Übernahmen von inländischen Unternehmen durch ausländische Investoren einer Genehmigungspflicht zu unterstellen. Das Ziel: Übernahmen zu verhindern, welche die öffentliche Ordnung oder Sicherheit der Schweiz gefährden. Der Schutz dieser Güter ist wichtig – und bereits heute durch entsprechende gesetzliche Grundlagen und Schutzmechanismen gewährleistet. Wie auch der Bundesrat beurteilt der VIS das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Vorlage als ungünstig.

Durch die neuen Bestimmungen – und den vom Nationalrat stark ausgedehnten Anwendungsbereich – würde unnötigerweise erheblicher administrativer Aufwand geschaffen und Investitionen in der Schweiz (auch durch Schweizer Unternehmen) würden unattraktiv. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hat dies ebenfalls erkannt: Entgegen dem Beschluss des Nationalrates empfiehlt sie Nichteintreten auf die Vorlage.

### Vorschau wichtige Geschäfte Frühjahrsession 2025

#### STÄNDERAT

- 24.4000 Po. Vara. Für das Wohl aller müssen wir unseren Wohnraum besser nutzen  
SR, 3. März
- 24.4411 Po. Wicki. In zwei Jahren von der Baueingabe bis zum Spatenstich. Beschleunigung der Bauverfahren in Abstimmung mit dem Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit  
SR, 11. März
- 24.4337 Mo. Sommaruga Carlo. Verantwortungsvolle Liegenschaftsverwaltung. Vorabprüfung bei Massenkündigungen von Mietverträgen zur Vermeidung spekulativer Renovationsprojekte  
SR, 17. März
- 23.086 BRG. Investitionsprüfgesetz  
SR, 17. März

#### NATIONALRAT

- 23.051 BRG. Energiegesetz. Änderung (Beschleunigungserlass)  
NR, 4. März
- 23.085 BRG. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Änderung (Besitzschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken)  
NR, 10. März
- 25.3005 Po. RK-N. Verbesserung der Versicherungsdeckung bei Baumängeln  
NR, 17. März
- 16.451 Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters  
NR, 21. März
- 17.493 Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen  
NR, 21. März