

Liebe Kolleginnen und Kollegen
 Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beraten in dieser Session verschiedene Geschäfte, welche für Immobilien Investitionen in der Schweiz relevant sind. Immobilien- und gesellschaftspolitisch ist zudem zentral: Die Schweiz benötigt mehr Wohnraum und der spürbare Druck auf die Politik, hier die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen, wächst weiter. Es braucht sehr praktische Massnahmen: Wir müssen Hürden abbauen und Verfahren beschleunigen. Zu viele Bauprojekte scheitern heute an komplexen Anforderungen, langwierigen Verwaltungsabläufen und den damit verbundenen grossen Risiken. Oftmals vergehen Jahren, bis Baubewilligungen gesprochen werden, insbesondere durch Einsprachen werden Bauprojekte blockiert. Die beiden Motionen von Ständerätin Gmür-Schönenberger (25.3972 und 25.3973) wollen ebendiese Problematik angehen: Einerseits sollen missbräuchliche Einsprachen sanktioniert werden können, andererseits muss gesetzlich eindeutig geregelt werden, wer zur Einsprache berechtigt ist. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) unterstützt diese Motionen.

Zu den notwendigen Rahmenbedingungen gehört auch ein durchsetzungsfähiges Kartellgesetz: Pauschale Verdächtigungen sind nicht zielführend – als VIS unterstützen wir deshalb eine Gesamtbeurteilung von qualitativen und quantitativen Elementen von Vereinbarungen im konkreten Einzelfall, um die Erheblichkeit einer allfälligen Wettbewerbsbeeinträchtigung festzustellen.

Im aktuellen Sessionsbrief lesen Sie mehr zu diesen Themen wie auch zu weiteren Geschäften, welche für die Immobilienwirtschaft relevant sind. Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement

Beat Walti, Präsident VIS, Nationalrat

Investitionsprüfgesetz

23.086 BRG – NR, 2. Dezember

Wie auch der Bundesrat ist der VIS seit Beginn der Diskussionen über Massnahmen zur Kontrolle von Investitionsvorhaben der Ansicht, dass die Schweiz keine Investitionsprüfung braucht. Nicht nur ist der Schutz der öffentlichen Ordnung und die Sicherheit der Schweiz bereits durch gesetzliche Grundlagen und Schutzmechanismen gewährleistet: Gerade in einer Zeit, da Schweizer Unternehmen massive Investitionszusagen in den USA machen, sollte die Schweiz ihrerseits gegenüber ausländischen Investitionen offen sein – im Interesse von Arbeitsplätzen und Wohlstand.

Angesichts der globalen Bedrohung des freien Handels sind neue Investitionskontrollen höchst problematisch:

Sie schaffen Rechtsunsicherheit – für inländische ebenso wie für ausländische Investoren. Nebst hohen Bürokratiekosten, welche durch staatliche Investitionsprüfungen entstehen, widersprechen sie auch den Interessen einer offenen und vernetzten Schweiz – und schaden damit dem Wohlstand.

Der VIS begrüsst den Entscheid der nationalrätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N), zumindest wieder auf das schlankere Modell der Investitionsprüfung des Bundesrats einzuschwenken und die viel zu weit gefassten Vorschläge des Nationalrates abzulehnen.

Der VIS empfiehlt, jedenfalls sämtliche Minderheitsanträge abzulehnen.

Kartellgesetz (KG). Änderung

23.047 BRG – SR, 4. Dezember / evtl. NR, 10. Dezember

Es ist unbestritten: Schädliche Wettbewerbsbeschränkungen müssen verhindert werden. Allerdings müssen behördliche Eingriffe mit Sanktionsdrohungen auf Fälle beschränkt werden, in denen tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Wettbewerbs droht – auch indem den Gegebenheiten eines konkreten Falles Rechnung getragen wird.

Der VIS unterstützt den Entscheid des Nationalrates betreffend Art. 5 des Kartellgesetzes, wonach künftig wieder eine Prüfung des Sachverhaltes im Einzelfall stattfinden soll, und zwar durch eine Gesamtbeurteilung qualitativer und quantitativer Elemente. Die WAK-S hat sich ebenfalls dafür ausgesprochen, sich bei den verbleibenden Differenzen dem Nationalrat anzuschliessen.

Der VIS empfiehlt, der WAK-S zu folgen.

Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren / Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren

25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger / 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger – SR, 9. Dez.

Zu viele Bauprojekte scheitern heute an langwierigen und aufwändigen Verfahren. Bis eine Baubewilligung gespro-

chen wird, vergehen Jahre und Einsprachen blockieren die Sanierung oder Erneuerung ganzer Quartiere. Die Motion

25.3972 fordert vom Bundesrat richtigerweise eine Präzisierung der Einsprachemöglichkeiten bei Bau- und Raumplanungsverfahren. Damit soll sichergestellt werden, dass lediglich jene Personen zur Einsprache berechtigt sein sollen, welche durch ein Projekt tatsächlich direkt und besonders betroffen sind – und damit ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können.

Die Motion 25.3973 fordert gesetzliche Grundlagen, damit missbräuchliche Einsprachen sanktioniert werden können. Damit soll unter anderem erreicht werden, dass Einsprachen nicht für die Durchsetzung ungebührlicher privater Vorteile genutzt werden.

Der VIS empfiehlt, die Motionen anzunehmen.

Einführung einer Kompetenz des Bundes im Bereich der Finanzierung der Behebung von Gebäudeschäden bei Erdbeben. Bundesbeschluss

24.095 BRG – SR, 16. Dezember

In seiner Botschaft spricht sich der Bundesrat dafür aus, dass sich Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer bei einem Erdbeben an den Kosten der Behebung von Gebäudeschäden beteiligen sollen. Der VIS spricht sich gegen eine solche Eventualverpflichtung aus – unter anderem deshalb, weil es sich um ein privatwirtschaftlich vollständig versicherbares Risiko handelt, welches durch darauf spezialisierte Versicherungen mit internationaler Rückversicherung besser abgedeckt werden kann. Durch den

Umstand, dass die Verantwortung der Hauseigentümer auf die Allgemeinheit übertragen wird, werden Fehlanreize gesetzt und die Eigenverantwortung reduziert. Institutionelle Immobilieninvestoren müssen unter Umständen erhebliche Rückstellungen für eine solche Eventualverpflichtung bilden, welche die Kostenrechnung unnötig belasten.

Der VIS empfiehlt, der UREK-S zu folgen und nicht auf die Vorlage einzutreten.

Vorschau wichtige Geschäfte Wintersession 2025

STÄNDERAT

- 23.086 BRG. Investitionsprüfgesetz
SR, evtl. 4. & 11. Dezember
Empfehlung: Ablehnung
- 23.047 BRG. Kartellgesetz (KG). Änderung
SR, 4. Dezember
Empfehlung: Annahme gemäss WAK-S
- 25.4382 Po. Sommaruga Carlo. Massnahmen für sozial benachteiligte Mieterinnen und Mieter, die in den Ruhestand gehen oder bei Abriss- oder Renovierungsarbeiten ausziehen müssen.
SR, 4. Dezember
Empfehlung: Ablehnung
- 25.3965 Ip. Müller Damian. Wohnungsknappheit. Wann setzt der Bundesrat seinen Aktionsplan endlich konsequent um?
SR, 4. Dezember
Empfehlung: Annahme
- 25.3972 Mo. Gmür-Schönenberger. Baueinsprachen: Schutzwürdige Interessen klar definieren
SR, 9. Dezember
Empfehlung: Annahme

- 25.3973 Mo. Gmür-Schönenberger. Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren
SR, 9. Dezember
Empfehlung: Annahme
- 24.095 BRG. Einführung einer Kompetenz des Bundes im Bereich der Finanzierung der Behebung von Gebäudeschäden bei Erdbeben. Bundesbeschluss
SR, 16. Dezember
Empfehlung: Ablehnung

NATIONALRAT

- 23.086 BRG. Investitionsprüfgesetz
NR, 2. Dezember
Empfehlung: Ablehnung
- 23.047 BRG. Kartellgesetz (KG). Änderung
NR, evtl. 10. Dezember
Empfehlung: Annahme gemäss WAK-S | gegebenenfalls Festhalten NR