

*Sehr geehrte Damen und Herren  
 Liebe Kolleginnen und Kollegen*

Das Mietrecht soll im Bereich der Mietzinsregelung erneuert werden. Gleich mehrere Vorstösse verlangen eine Überprüfung und Anpassung des aktuellen Rechts. Aus Sicht des Verbandes Immobilien Schweiz (VIS), der institutionelle und auch private Immobilieninvestoren vertritt, ist eine Revision aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen nötig. Es braucht bestmögliche Rahmenbedingungen für Investoren, damit die Investitionen in Immobilien gestärkt werden und somit zum Wohlstand der ganzen Schweiz beitragen.

Das Thema Wohlstand wird auch von der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» aufgegriffen: Diese fordert unter anderem, dass mindestens 10% aller neu gebauten Wohnungen im Eigentum von genossenschaftlichen Wohnbauträgern sind. Der VIS hat die Auswirkungen einer Annahme in Zusammenarbeit mit der Universität St. Gallen und der Meta-Sys AG untersucht. Die Erkenntnisse sind klar: Eine Annahme würde zu weniger Wohnungen auf dem freien Markt und somit zu einer Verteuerung dieser Wohnungen führen. Der Mittelstand würde benachteiligt, die Risiken für Anleger würden erhöht. Es ist wichtig, Personen mit tieferen Einkommen günstige Wohnmöglichkeiten anzubieten. Den mit staatlichen Interventionen vergünstigten Wohnungsbau markant auszuweiten, ohne flankierende Massnahmen wie etwa eine effektive Kontrolle der finanziellen Möglichkeiten der Bewohnenden einzuführen, bevorzugt jedoch Wenige und ist nicht zielführend. Sie finden die Studie auf unserer Webseite [www.vis-ais.ch](http://www.vis-ais.ch).



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Ihr Daniel Fässler  
 Präsident VIS  
 Ständerat AI

## Revision des Mietrechts

**In letzter Zeit sind diverse Vorstösse zum Mietrecht eingereicht worden, mit denen vor allem eine Revision der Mietzinsregeln verlangt wird.**

Klar ist: Das aktuelle Mietrecht ist nicht mehr zeitgemäss und weist erhebliche Mängel auf. So verlangt Nationalrat Olivier Feller (FDP) mit der parlamentarischen Initiative 17.491, dass die Berechnung der zulässigen Rendite der heutigen Zeit angepasst wird. Die zulässige Rendite soll durch den Gesetzgeber und nicht durch das Bundesgericht festgelegt werden. Nationalrat Philippe Nantermod (FDP) fordert angesichts der Negativzinsen und dem Einbruch der allgemeinen Kapitalkosten eine Anpassung der Regeln zum missbräuchlichen Mietertrag. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) beantragt ihrem Rat, diesen Vorstössen Folge zu geben.

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) will die Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen generell überarbeiten. Mit der Motion 18.4101 soll der Bundesrat beauftragt werden, die Mietzinsregeln den heutigen Gegebenheiten anzupassen, um sowohl für Mietende als auch für Vermietende eine Ver-

besserung zu erreichen. Der Ständerat hat die Motion in der vergangenen Session angenommen und der Bundesrat ist bereit, einen entsprechenden Vorschlag auszuarbeiten.

**Der VIS unterstützt** die Bestrebungen zur Revision des Mietrechts und der Mietzinsregeln. Es ist wichtig, Gesetzesgrundlagen aktuell zu halten – auch damit Gerichte auf zeitgemässen rechtlichen Grundlagen entscheiden können.

## Schutz der Schweizer Wirtschaft durch Investitionskontrollen *18.3021 Mo. Rieder*

**Die Motion verlangt, dass der Bundesrat die gesetzlichen Grundlagen für eine Investitionskontrolle ausländischer Direktinvestitionen in Schweizer Unternehmen schafft.**

Für die der Investitionskontrolle unterworfenen Geschäfte wäre eine eigene Genehmigungsbehörde einzusetzen.

**Der VIS lehnt Investitionskontrollen grundsätzlich ab** und beantragt dem Ständerat, die Motion abzulehnen. Das entsprechende Positionspapier des Verbandes zu Investitionskontrollen in der Schweiz finden Sie auf unserer Webseite [www.vis-ais.ch](http://www.vis-ais.ch).

## VIS Studie: «Mehr bezahlbare Wohnungen»

*Ein ökonomischer Fehlschluss*

**Im Auftrag des VIS wurden von der Universität St. Gallen und der Meta-Sys AG erstmals die ökonomischen Folgen einer Annahme der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» untersucht.**

Diese wären für den Mittelstand und für die gesamte Schweizer Bevölkerung frappant. Die geforderte Quote von 10% aller neu erstellten Wohnungen, welche dem Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuführen wären, hätte klar negative ökonomische Folgen.

Die Studie zeigt die kontraproduktive Wirkung der Initiative auf. Weil sie für den Wohnungsmarkt zentrale Kriterien wie die Entwicklung der Marktsituation, das Wirtschaftswachstum oder die Einkommensverteilung ignoriert, käme es in der Stadt und auf dem Land zu unerwünschten Verhältnissen im Mietwohnungsmarkt. Mit der Initiative würden die Mieten auf dem nicht geförderten Markt verteuert. Denn wenn Personen, die sich eine Wohnung auf dem freien Markt leisten könnten, in geförderten Wohnungen leben, wird der Markt verzerrt.

Zudem würden die raumplanerischen Ziele der Schweiz unter Druck geraten: Ein Ausbau der Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus würde zu einem höheren Landverbrauch führen. Dieser Effekt stünde in klarem Gegensatz zum Ziel, der Zersiedelung entgegenzuwirken.

Sie finden die Kurzfassung der Studie auf unserer Webseite [www.vis-ais.ch/positionen/](http://www.vis-ais.ch/positionen/).

### Vorschau wichtiger Geschäfte Sommeression 2019

- **17.019 Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen. Totalrevision.**  
SR, 5. Juni / NR, 12. Juni  
VIS: +
- **18.4101 Mo. Ständerat (RK-SR). Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen**  
NR, 20. Juni  
VIS: +
- **17.491 Pa. Iv. Feller. Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht**  
NR, 20. Juni  
VIS: +
- **17.514 Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden.**  
NR, 20. Juni  
VIS: +
- **17.515 Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden.**  
VIS: +
- **19.3410 Mo. Caroni. 55 Jahre Stockwerkeigentum – Zeit für ein Update.**  
SR, 4. Juni  
VIS: +
- **18.3021 Mo. Rieder. Schutz der Schweizer Wirtschaft durch Investitionskontrollen**  
SR, 17. Juni  
VIS: -