

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Auch diese Frühjahrsession ist geprägt von Covid-19. Die Pandemie, die vor gut einem Jahr ihren Anfang nahm, dauert an, die zweite Welle verlangt uns allen vieles ab. Geschäfte wurden auf Anordnung des Bundesrates erneut geschlossen, gesellschaftliche Aktivitäten sind weitgehend nicht mehr möglich. Wir müssen uns für eine unbestimmte Zeit mit vielen Einschränkungen abfinden.

Das Parlament hat im Dezember das Covid-19-Geschäftsmietegesetz abgelehnt und gleichzeitig die Härtefallhilfen aufgestockt. In Notlage geratene Unternehmen und Einzelpersonen können nun auch für Fixkosten wie beispielsweise die Miete Härtefallbeiträge beantragen. **Der VIS betont weiterhin:** Damit Mieter und Vermieter gute und faire Lösungen finden, ist es zentral, dass sie Gespräche führen und individuelle Lösungen suchen.

Unerwartet beschäftigt uns auch wieder die «Lex Koller»: Die Rechtskommission des Nationalrats (RK-N) hat in ihrer Sitzung vom 15. Januar 2021 eine parlamentarische Initiative verabschiedet, die den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland temporär ausdehnen will. Gemäss dem Willen der RK-N sollten während der Dauer der Pandemie, d. h. solange die besondere oder ausserordentliche Lage gilt sowie für weitere zwei Jahre, keine Geschäftsliegenschaften an ausländische Privatpersonen oder Unternehmen veräussert werden dürfen. Diese Pa. Iv. würde all jenen Unternehmen schwer schaden, die sie zu schützen vorgibt. Wie die Rechtskommission des Ständerates (RK-S) lehnen wir die Pa. Iv. ab. Lesen Sie im vorliegenden Sessionsbrief unsere Argumente.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Ihr Daniel Fässler
 Präsident VIS
 Ständerat

«Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller vorübergehend auf Betriebsstätte-Grundstücke ausdehnen»

Parlamentarische Initiative 21.400

Die Lex Koller kennt verschiedene Tatbestände, bei denen der Erwerb eines Grundstückes durch Personen im Ausland keiner Bewilligung bedarf. Eine in der Praxis wichtige Ausnahme von der Bewilligungspflicht betrifft den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG). Mit dieser 1997 eingefügten Ausnahme hat der Gesetzgeber aus volkswirtschaftlichen Überlegungen das Ziel verfolgt, Investitions- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, etwa für Forschungs- und Fabrikationsbetriebe, Bürogebäude, Einkaufszentren oder für Hotels und Restaurants. Diese Regelung hat in den letzten gut 20 Jahren zu keinen Problemen geführt, sondern sich im Gegenteil sehr bewährt. Nicht zuletzt strukturschwächere Regionen haben regelmässig von ausländischen Investitionen in Unternehmen profitiert.

Die mit der Pa. Iv. 21.400 verlangte Verschärfung der Lex Koller würde während mehreren Jahren den

direkten Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken durch Personen im Ausland verunmöglichen. Überall dort, wo Betriebsstätte-Grundstücke mehr als einen Drittel der Aktiven einer Unternehmung ausmachen, würde der Kauf von entsprechenden Anteilen verunmöglicht. Betroffen wären somit nicht einfach ausländische Investoren, sondern vorab schweizerische und internationale Unternehmen, die bereits in der Schweiz tätig und auf weitere Investitionen angewiesen sind. Die Folgen wären einschneidend:

- Viele in der Schweiz tätige (schweizerische und ausländische) Unternehmen sind auf **Mittel von ausländischen Investoren angewiesen.** Würden ausländische Investoren vom Markt ausgeschlossen, würde sich der Kreis der potenziellen Investoren verkleinern, was für Betriebsstätte-Grundstücke tendenziell tiefere Preise zur Folge hätte. Damit würde einem in Notlage gera-

tenen Unternehmen, welches eine Immobilie oder ein Grundstück verkaufen möchte, nicht geholfen, sondern zusätzlich geschadet.

■ Unternehmen würden in ihrem allfälligen Bedarf behindert, auch von ausländischen Investitionen Gebrauch zu machen. **Der Zugang zu zusätzlicher Liquidität würde damit unnötig erschwert.** Ausländische Investoren stellen eine wichtige und sinnvolle Ergänzung dar – gerade dort, wo Schweizer Anleger heute zurückhaltend sind.

■ Internationale Unternehmen in der Schweiz könnten keine neuen Liegenschaften mehr erwerben und würden so ihren Standort kaum weiterentwickeln können. Viele solche Unternehmen, die sowohl für die Schweiz als auch für regionale Volkswirtschaften bedeutsam sind, investieren laufend in spezifische Produktionsanlagen, was ohne den Besitz von Liegenschaften oft nicht sinnvoll oder gar unmöglich wäre. **Solche Hindernisse wirken sich mittel- bis langfristig auch auf die Standortwahl aus,** zum Nachteil der Schweizer Volkswirtschaft.

Der VIS betont: Es ist widersprüchlich, notleidenden Unternehmen mit Kredithilfen, à fonds perdu-Beiträgen und Ausfall-Zahlungen bis hin zu Härtefall-Entscheidungen Finanzhilfe zu leisten – ihnen aber genau dort, wo sie selbst noch Handlungsspielraum hätten, das Wasser respektive das Geld abzugraben. Wir fordern die Räte daher auf, die parlamentarische Initiative abzulehnen.

Revision Mietzinsregeln

Motion 20.3922

Vor dem Hintergrund verschiedener parlamentarischer Initiativen hat die Rechtskommission des Ständerates RK-S Anfang August 2020 eine Motion verabschiedet, die eine ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen anstrebt (20.3922). Sie fordert insbesondere Vereinfachungen und ausgewogene Modalitäten für die Festlegung und die Überprüfung von Mietzinsen. Der Ständerat hat die Motion im Dezember angenommen und zur Beratung an den Nationalrat überwiesen.

Der VIS betont: Eine für alle Mietparteien ausgewogene Revision der Mietzinsregeln wäre wünschenswert. Ob dies gelingt, ist zwar fraglich, soll aber versucht werden. Dafür müssen zwingend alle Akteure der Immobilienpolitik einbezogen werden. Nur so kann die nötige Akzeptanz geschaffen werden. Eine einseitige Revision ist weder zielführend noch wäre sie mehrheitsfähig.



Vorschau wichtige Geschäfte Frühjahrsession 2021

- 15.455 Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden
NR, 19. März
VIS: Annahme