

Liebe Kolleginnen und Kollegen Sehr geehrte Damen und Herren

Das Parlament hat es letzten Dezember klar abgelehnt, sich mit dem Geschäftsmietegesetz in Mietverhältnisse einzumischen – die Frage, wie Vermieter und Mieter mit der Situation von pandemiebedingt geschlossenen Betrieben umgehen, ist aber in vielen Fällen noch aktuell. Der Verband Immobilien Schweiz betont seit den staatlichen Schliessungen im März 2020: Die effizienteste und nachhaltigste Lösung sind partnerschaftliche Vereinbarungen zwischen den Mietparteien.

Der VIS verfolgt auch die wiederkehrenden Diskussionen rund um die Lex Koller mit Interesse und bezieht dazu Position. So betont der VIS mit Blick auf die bei der UREK-N pendente Pa. Iv. 16.498 zur Unterstellung strategischer Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller: Mögliche betroffene Infrastrukturen befinden sich bereits in staatlicher Hand. Von weitergehenden Eingriffen ist abzusehen, in der Schweiz gibt es dafür keinen Bedarf.

Auch weitere immobilienrelevante Themen werden aktuell intensiv diskutiert. So kommt die zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) in eine nächste Phase. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen soll besser auf regionale Besonderheiten Rücksicht genommen werden können. Gleichzeitig soll die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gestärkt werden – angesichts traditionell unterschiedlicher Siedlungsstrukturen zwei herausfordernde Ziele.

Ferner wird aktuell die Frage diskutiert, ob die Mietzinsregeln oder das Mietrecht als Ganzes einer Totalrevision bedürfen. Der VIS sieht keine Notwendigkeit für eine umfassende Revision, beteiligt sich aber an den Gesprächen mit den verschiedenen Stakeholdern.

Lesen Sie zu diesen Themen in vorliegendem Sessionsbrief.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Daniel Fässler
Präsident VIS
Ständerat

Pa. Iv. 16.498 Lex Koller

Update

Die 2016 lancierte Pa. Iv. 16.498 fordert die Unterstellung strategischer Infrastrukturen der Energiewirtschaft (wie zum Beispiel Wasserkraftwerke, Stromnetze und Gasnetze) unter das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), die Lex Koller.

Ausländischen Investoren soll es verunmöglicht werden, strategische Infrastrukturen, die für das reibungslose Funktionieren der Schweiz wesentlich sind, frei zu erwerben oder in diese zu investieren. Damit soll auch verhindert werden, dass inländische Investoren das Nachsehen hätten.

Nachdem die Behandlung im Parlament mehrmals vertagt worden ist, hat die zuständige Kommission (UREK-N) nun die Beratungen in der zweiten Phase aufgenommen. Zur Vorlage werden wir uns äussern, sobald die Kommission die Vernehmlassung dazu eröffnet.

Der VIS betont schon jetzt:

Wir lehnen es ab, diese Fragen in der Lex Koller zu klären. Die Lex Koller ist der falsche Ort, denn dieses Gesetz befasst sich mit Grundstücken. Fragen zur Eignerschaft von national bedeutsamen Infrastrukturen sind strategisch übergeordnet zu klären. Dabei gilt es zu prüfen, inwieweit effektiv Handlungsbedarf besteht.

Raumplanung

2. Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (18.077)

Die vom Bundesrat vorgelegte Botschaft zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) verfolgt das Ziel, den raumplanerischen Besonderheiten der verschiedenen Regionen mehr Beachtung zu schenken und zu diesem Zweck den Kantonen – in einem vom Bund vorgegebenen Rahmen – mehr Spielraum zu gewähren. Auf diese Vorlage des Bundesrates ist der Nationalrat aus verschiedenen, sich zum Teil widersprechenden Gründen nicht eingetreten.

Die Ausgangslage ist nun noch anspruchsvoller geworden. Denn die im Herbst 2020 eingereichte «Landschaftsinitiative» will die Zahl der Gebäude ausserhalb der Bauzone sowie die dabei überbaute Fläche einfrieren. Die UREK-S hat vor diesem Hintergrund Ende April

2021 ein Stabilisierungsziel für die Gebiete ausserhalb der Bauzone definiert. Dies soll mittels einer Anreizstrategie gefördert werden. Die von der UREK-S erarbeitete Vorlage stellt einen Gegenvorschlag zur «Landschaftsinitiative» dar. Gleichzeitig soll aber ein Grundanliegen der bundesrätlichen Vorlage aufgenommen und den Kantonen mehr Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden. Problemen bei der Raumnutzung soll mit regionenspezifischen Lösungen begegnet werden können.

Der VIS betont:

- Verdichtetes Bauen in den Zentren wirkt der Zersiedelung entgegen und soll konsequenter gefördert werden.
- Kantonale Besonderheiten bei der Raumplanung sollen berücksichtigt werden.

Mietrecht

Sowohl im Bundesamt für Wohnungswesen als auch im Parlament wird derzeit die Frage diskutiert, ob eine Revision des Mietrechtes notwendig ist. Während der Ständerat in der Wintersession 2020 eine Motion der ständerätlichen Rechtskommission zu den Mietzinsregeln (20.3922) angenommen hatte, hat die RK-N Ende März entschieden, dass eine Revision des Mietrechtes im Bereich der Mietzinsregeln momentan nicht angezeigt ist. Sie empfiehlt ihrem Rat mit 13 zu 12 Stimmen, diese Motion abzulehnen.

Parallel zur Beratung der Motion 20.3922 organisiert das Bundesamt für Wohnungswesen BWO einen Runden Tisch zum Mietrecht, zu dem die wichtigen Immobilienstakeholder der Schweiz eingeladen sind. Nach Umfragen unter den Verbänden und Interviews mit Experten wird Ende Juni der Runde Tisch unter der Leitung von Bundespräsident Guy Parmelin stattfinden. Nach Auffassung des VIS ist eine umfassende Mietrechtsrevision nicht nötig, über Anpassungen von einigen Gesetzesbestimmungen kann aber diskutiert werden.

Sommersession 2021 im Parlament

Vorschau wichtige Geschäfte Sommersession 2021

NATIONALRAT

■ **20.3922 Mo. (RK-S).** Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen.
NR, 1. Juni

■ **21.3023 Mo. (FK-S).** Kein Stopp der Immobilienprojekte der SBB, damit dem Bund und der Wirtschaft keine zukunftsweisenden und rentablen Projekte entgehen.
NR, 3. Juni