

*Liebe Kolleginnen und Kollegen
 Sehr geehrte Damen und Herren*

Es freut mich, Ihnen in vorliegendem Sessionsbrief die aktuellen relevanten Themen der Immobilienpolitik und dazu die Position des Verbandes Immobilien Schweiz VIS vorzustellen. Der politische Takt ist hoch, die Covid-19-Pandemie hat den Druck auch auf die Immobilienpolitik verstärkt.

Die WAK-N hat im Frühjahr dieses Jahres eine Motion beschlossen, die den Bundesrat verpflichten soll, eine Botschaft zur Revision der Lex Koller gemäss Vernehmlassungsvorlage von 2017 vorzulegen. Das Ziel ist klar: Nach den gescheiterten Versuchen, die Covid-19-Pandemie für eine temporäre Verschärfung der Lex Koller zu nutzen, soll dies nun über diesen Weg nochmals versucht werden. **Der VIS betont weiterhin:** Mit der Lex Koller verfügt die Schweiz im internationalen Bereich über ein restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument. Die bestehenden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nützen der Schweizer Volkswirtschaft. Der VIS und eine breite Allianz von Branchen- und Wirtschaftsverbänden lehnen eine Verschärfung weiterhin ab.

Für die von Schliessungen bzw. Covid-bedingten Einschränkungen betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mietern konnten über die Monate immer mehr einvernehmliche und partnerschaftliche Lösungen vereinbart werden. Einige Streitfälle werden von Gerichten beurteilt werden müssen. Ein erstes Urteil des Mietgerichts Zürich von anfangs August liegt vor. Dieses kam zum Ergebnis, dass die behördliche Schliessung keinen durch die Vermieterschaft zu vertretenden Mangel darstellt. Dieser Leitscheid kann dazu beitragen, weitere Mietparteien zu Verhandlungslösungen zu motivieren.

Lesen Sie zu diesen Themen und weiteren wichtigen immobilienpolitischen Dossiers in vorliegendem Sessionsbrief.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Daniel Fässler
 Präsident VIS
 Ständerat

Änderung Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland «Lex Koller»

Motion 21.3598

Der Bundesrat hatte 2017 eine Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller durchgeführt. Er wollte Lücken schliessen, den Vollzug verbessern und den administrativen Aufwand der Behörden verringern. Gleichzeitig stellte er eine Verschärfung der Regeln für den Kauf von Gewerbe-Immobilien und eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Wohnimmobiliengesellschaften zur Diskussion. Letztere Ideen waren aber nicht Teil der Vernehmlassungsvorlage.

Die Teilnehmer der Vernehmlassung lehnten eine Revision grossteils und dabei ausserordentlich deutlich ab. Die nur zur Diskussion gestellten Verschärfungen fanden auch seitens der Kantone grossmehrheitlich keine Unterstützung. In der Folge verzichtete der Bundesrat darauf, dem Parlament eine Botschaft vorzulegen.

Die WAK-N hat nun im Frühjahr 2021 eine Motion verabschiedet, die den Bundesrat verpflichten soll, dem Parlament eine Botschaft Vernehmlassung vorzulegen, welche die Vernehmlassungsvorlage aus dem Jahre 2017 wieder aufnimmt. Der Bundesrat lehnt dieses Ansinnen sehr klar ab. Die Ausgangslage habe sich nicht geändert, zudem habe das Parlament erst kürzlich Verschärfungen der Lex Koller im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie abgelehnt.

Der VIS betont:

- Die Schweiz ist auf ausländische Investitionen angewiesen. Unser Wohlstand basiert mitunter auf ausländischem Kapital, welches in Schweizer Unternehmen und Immobilien angelegt ist.

- Ausländische Investorinnen und Investoren sorgen für einen guten Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt. Fallen sie weg bzw. wird der Zugang zu Immobilien für Personen aus dem Ausland weiter verschärft, sinkt die Nachfrage – und entsprechend sinken die Preise. Dies hätte nicht zuletzt negative Auswirkungen auf die Bewertungen kommerzieller Liegenschaften in Anlageprodukten.
- Eine grundsätzliche Offenheit für ausländische Investitionen ist für die Schweiz das beste Mittel, um mögliche Diskriminierungen von Schweizer Direktinvestitionen im Ausland glaubwürdig angehen zu können.
- Gerade in der aktuellen Lage sind insbesondere die Berggebiete mit ihren touristischen Infrastrukturen auf ausländische Kapitalgeber angewiesen.

Für weitere Argumente verweisen wir auf ein Positionspapier, das auf unserer Webseite zu finden ist.



Mietrecht

Das Parlament will keine umfassende Revision des Mietrechts: Der Nationalrat hat in der vergangenen Sommersession eine Motion aus dem Ständerat abgelehnt, welche das Mietzinsrecht einer Revision unterziehen wollte. Der von Bundesrat Guy Parmelin einberufene Runde Tisch zum Revisionsbedarf des Mietrechts hat gezeigt, dass auch eine generelle Revision des gesamten Mietrechts keine breite Unterstützung findet. Der Verband Immobilien Schweiz hat gemeinsam mit weiteren führenden Immobilienverbänden am Runden Tisch teilgenommen und seine Position dargelegt: Eine umfassende Mietrechtsrevision ist nicht nötig, über Anpassungen von einigen Gesetzesbestimmungen kann aber diskutiert werden.

Die hängigen Parlamentarischen Initiativen «15.455 Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «16.458 Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «16.459 Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» sowie «18.475 Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» wurden in der Rechtskommission des Nationalrates abschliessend beraten, der Bericht der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Die Vernehmlassung zur Umsetzung der Vorstösse wird anfangs September eröffnet. Der VIS wird sich an der Vernehmlassung beteiligen.

Herbstsession 2021 im Parlament

Vorschau wichtige Geschäfte Herbstsession 2021

STÄNDERAT

- 21.3953 Mo. Sommaruga Carlo. Mieterschutz bei energetischen Sanierungen von Immobilien in der neuen CO₂-Gesetzgebung
SR, 29. September
VIS: Ablehnung

NATIONALRAT

- 21.3598 Mo. WAK-N. Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
NR, 27. September
VIS: Ablehnung