Verband der Immobilien-Investoren
Association des Investisseurs Immobiliers

Postfach ▪ CH-3001 Bern
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vii-aii.ch ▪ www.vii-aii.ch

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen

Der Bundesrat hat im April 2015 die Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller angekündigt - und am 10. März 2017 mit grosser Verzögerung eröffnet. Im vorgelegten Entwurf werden zum Teil massive Verschärfungen der Lex Koller vorgeschlagen. Die vor zwei Jahren als Kernelemente präsentierten und jetzt nur «zur Diskussion» gestellten Anträge lehnen wir dezidiert ab.

Solche Verschärfungen würden nicht nur den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land schädigen. Sie hätten direkt auch negative Folgen für die gesamte Volkswirtschaft, namentlich für Schweizer Anleger, Versicherungen und Pensionskassen – und für uns alle, deren Versicherte. Die vorgeschlagenen Verschärfungen hatte das Parlament übrigens erst im Juni 2014 klar abgelehnt.

In unserer Vernehmlassungsantwort legen wir seitens VII Fakten und Argumente dar. Lesen Sie mehr dazu im vorliegenden Sessionsbrief.

Die Vorschläge des Bundesrates werden nach Abschluss der noch bis zum 30. Juni 2017 dauernden Vernehmlassung auch Thema unseres nächsten Sessionsanlasses sein. Bitte reservieren Sie sich bereits jetzt das Datum im Herbst: Dienstag, 26. September 2017, mittags.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Ihr Daniel Fässler
Präsident VII
Nationalrat AI

Unwürdiger «Trick des Bundesrates»

Vernehmlassungseröffnung zur Lex Koller

Der Bundesrat hat am 10. März die lange angekündigte Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller eröffnet. Die präsentierte Vorlage bedient sich dabei eines unwürdigen Tricks: Das vorgeschobene Postulat 11.3200 Hodgers, welches den Bundesrat laut dessen Angaben überhaupt zur Revisionsvorlage veranlasst hat, kann ohne Revision des Gesetzes umgesetzt werden.

Eine einfache Verordnungsänderung (wie von Alt Nationalrat Hodgers verlangt) würde genügen; eine Gesetzesrevision ist nicht nötig. Wir sind deshalb erstaunt, dass der Entwurf die Erfüllung des Postulat Hodgers zu einem Hauptzweck erhebt – hatte doch der Bundesrat in einer Medienmitteilung vom 1. April 2015 Kernelemente einer Teilrevision angekündigt, welche er heute nur noch «zur Diskussion» stellt.

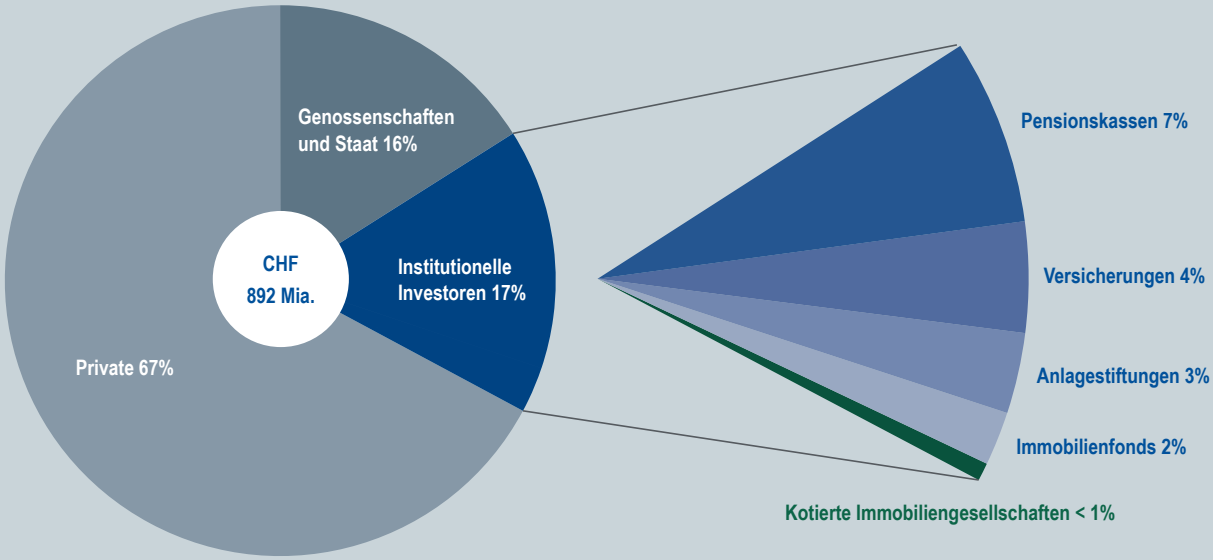
Diese in Form von «Optionen» vorgeschlagenen Verschärfungen lehnen wir ab:

1. Der Ständerat hat zwei Motionen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt vor weniger als drei Jahren deutlich abgelehnt. Eine Neuauflage derselben Vorschläge innert so kurzer Frist ist nicht angezeigt; materiell besteht kein Anlass dafür.

2. Die zur Diskussion gestellten Erweiterungen sind gemäss einer vom Bundesamt für Justiz eingeholten Regulierungsfolgenabschätzung sowohl wirkungslos als auch schädlich (Gutachten Fahrländer Partner AG vom 28. August 2015). Dieses Gutachten zeigt auf, dass die Massnahmen zu hohen Regulierungskosten und anderen Nachteilen führen und Erklärungsbedarf gegenüber dem Ausland auslöst.

Die zur Diskussion gestellten möglichen Erweiterungen schliesslich sind nicht sachgerecht und beruhen auf falschen Annahmen und Interpretationen. Ausländische Investoren spielen heute auf dem schweizerischen Immobilienmarkt kaum eine Rolle. Der Schweizer Markt wird im Gegenteil durch einheimische Investoren dominiert. Es sind insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, welche das Geld ihrer Begünstigten und Versicherten investieren müssen. Wegen der historisch tiefen Zinsen finden sie kaum Anlagen mit attraktiver Rendite. Der bestehende Anlagenotstand ist

Mietwohnungsmarkt Schweiz



Quelle: Wüest Partner AG (2015)

also hausgemacht. Ausländische Investoren kommen in diesem Marktumfeld kaum je als Käufer zum Zuge. Die vorgeschlagenen weiteren Änderungen sind allesamt nicht zwingend, weitgehend unnötig und in manchen Fällen gar schädlich.

Investoren und Immobilienwirtschaft lehnen es grundsätzlich ab, dass ausländische Investoren vom schweizerischen Immobilienmarkt verdrängt werden oder dass deren Investitionen in Geschäftsliegenschaften wieder der Lex Koller unterstellt werden. Die Annahme, solche regulatorischen Eingriffe könnten tiefere Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt erwirken, ist falsch. Denn börsenkotierte schweizerische Immobilienunternehmen halten weniger als 1% des Mietwohnungsmarktes. Auf der anderen Seite sind Immobilien-Investoren nötig, um das Angebot an Gewerbeimmobilien breit zu halten.

Soweit es ausländische Investitionen gibt, haben diese keinerlei preistreibenden Einfluss auf die Mietmärkte. Im Geschäftsbereich hat die (hausgemachte) erhöhte Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre zu einer Erhöhung des Flächenangebots geführt, so dass die Mietpreise für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen nun sinken. Und die Ursache für zum Teil steigende Mietpreise im Wohnbereich ist nicht die angeblich zu lasche Lex Koller, sondern das stetige Bevölkerungswachstum, der steigende Flächenbedarf pro Person, die beschränkte Grösse der Bau- und insbesonder Wohnzonen sowie die noch ungenügenden Möglichkeiten des verdichteten Bauens.

Schweizerische und – soweit überhaupt vorkommend - ausländische Investitionen in Rendite-Immobilien führen zu einer Ausweitung des Angebots und damit zu tieferen Mietpreisen.

Die Regulierungsfolgekosten einer mit den zur Diskussion gestellten Inhalten erweiterten Revision wären substanziell: Wegen der neu erforderlichen Bewilligungen (Betriebsstättegrundstücke, Hauptwohnungen, Umnutzungen) würde eine solche Revision zu erheblichem administrativen Aufwand für die Gesuchsteller und Behörden sowie zu erheblichen personellen Konsequenzen bei den Kantonen und Gemeinden führen.

In seiner Vernehmlassungsantwort **www.vii-aii.ch/de/positionen/** bezieht der VII detailliert Stellung. Die Lex Koller in der heutigen Ausgestaltung berücksichtigt die Bedürfnisse von schweizerischen und ausländischen Anlegern und ist den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst. Die Schweizer Volkswirtschaft profitiert davon nachhaltig.

Insgesamt ist die vom Bundesrat präsentierte Vorlage ausländerdiskriminierend und nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen. Sie widerspricht dem für die Schweiz wichtigen Prinzip des freien Marktzugangs und schadet damit dem Produktions- und Dienstleistungsstandort Schweiz.

Verband der Immobilien-Investoren
Association des Investisseurs Immobiliers

Postfach ▪ CH-3001 Bern
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vii-aii.ch ▪ **www.vii-aii.ch**

Volksinitiative für «mehr bezahlbare Wohnungen»

Auch der indirekte Gegenvorschlag geht in die falsche Richtung

Bereits Anfang dieses Jahres lehnte der Bundesrat die Volksinitiative des Mieterverbandes für «mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Er gab aber gleichzeitig bekannt, die Gelder zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus weiter aufzustocken. Anfang April hat der Bundesrat nun die vom Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF erarbeitete Vorlage in die Vernehmlassung geschickt. Sie sieht einen Rahmenkredit für die Darlehensgewährung im Umfang von höchstens 250 Millionen Franken vor. Zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger soll damit der bestehende «Fonds de Roulement» über eine Zeitdauer von 10 Jahren weiter geäufnet werden.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde die staatliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus stetig ausgeweitet. Zudem werden immer mehr Wohnungen direkt mit Steuergeldern subventioniert. Die Initiative will den Staat auf allen Ebenen verpflichten, dafür zu sorgen, dass mindestens 10 Prozent aller neuen Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen. Der Vorschlag des Mieterverbandes, aber auch der seitens Bundesrat vorgeschlagene Rahmenkredit, sind Schritte in die falsche Richtung: Die künstliche Verbilligung der Mieten führt dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. Ohne griffige Belegungsvorschriften wird weiter eine Unterbelegung gefördert und damit eine Fehlallokation von Wohnraum. Preise sind ein wichtiger Anreiz zum haushälterischen Umgang mit Ressourcen und zu einem solchen ist die Schweiz – etwa gemäss Raumplanungsgesetz, aber auch wegen der Siedlungsentwicklung – angehalten.

Der VII betont: Es besteht in der Schweiz keinerlei Notwendigkeit für einen weiteren Ausbau der staatlichen Förderung von Genossenschaften und Privaten. Wir lehnen die Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels des vorgeschlagenen Rahmenkredits ab. Immobilien-Investoren und Bauherren schaffen heute Wohnraum zu fairen Mietpreisen und sie sorgen dafür, dass es marktgerechte Angebote gibt, die in allen Mietpreisklassen ein gutes Angebot sichern.



Verband der Immobilien-Investoren
Association des Investisseurs Immobiliers

Postfach ▪ CH-3001 Bern
T 031 312 28 45 ▪ 031 312 28 49
contact@vii-aii.ch ▪ **www.vii-aii.ch**

Ausgewählte Vorstösse Sommersession

▪ Ip. 17.3102 – Lex Koller. System noch gerechtfertigt?, SR 08.06.17

Die Interpellation sieht Handlungsbedarf bei der Umsetzung der Zeitwohnungsinitiative: Insbesondere in touristischen Bergregionen wurde der Bau von Zweitwohnungen in den vergangenen zwei Jahren beinahe verunmöglicht. Die Nachfrage nach Kontingenten sei geringer und die Ausschöpfung der bestehenden Kontingenten schwach. Nicht ausgeschöpfte Kontingente sollen daher uneingeschränkt auf das kommende Jahr übertragen werden können. Der VII begrüsst die Forderung nach einer Neubeurteilung der Zweckmässigkeit der Lex Koller in diesem Zusammenhang.

Position VII: JA zur Ip. 17.3102

▪ Pa.Iv. 15.455 – Missbräuchliche Untermiete vermeiden, SR 12.06.17

Die Initiative möchte Missbräuche bei der Untervermietung künftig besser verhindern. Das Mietrecht soll dazu die Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete klar festlegen und dem Vermieter bei Gesetzesverstössen des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht einräumen. Der Nationalrat hat dieser Initiative mit 109 zu 77 Stimmen Folge gegeben. Der VII unterstützt die Forderung des Initianten.

Position VII: JA zur Pa.Iv. 15.455



VII AGENDA

Bitte reservieren Sie sich folgende Termine:

Sessionsanlass Herbst

Dienstag, 26. September 2017, ab 12.30 Uhr
Hotel Schweizerhof, Bern

Im kommenden September lädt der VII zu einer Nachbetrachtung des Lex Koller-Vernehmlassungsprozesses sowie zu einer Diskussion zu den möglichen weiteren Entwicklungen.

Bitte reservieren Sie sich das Datum des 26. September.

Die Veranstaltung im Hotel Schweizerhof beginnt mit einem warmen Lunch, den wir Ihnen ab 12.30 Uhr servieren und endet um spätestens 14.45 Uhr.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.