

SESSIONSBRIEF 1/2026

Liebe Kolleginnen und Kollegen
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Wohnungsmarkt steht vielenorts unter Druck. Umso wichtiger ist es, dass politische Entscheide Investitionen vereinfachen, statt sie zu behindern. In der laufenden Session beraten wir mehrere Vorlagen, die zentrale Weichen für den Immobilienstandort Schweiz stellen und die für Immobilien-Investitionen in der Schweiz relevant sind.

Neue Regulierungen und zusätzliche Markteingriffe verknappen das Angebot und verschärfen bestehende Probleme. Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht Rechtssicherheit, Investitionsanreize und pragmatische Lösungen. Nur so kann ausreichend und bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Der vorliegende Sessionsbrief ordnet die wichtigsten Geschäfte aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein und zeigt auf, wo aus unserer Sicht Korrekturen nötig sind. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und für Ihr Engagement für zukunftsfähige Rahmenbedingungen im Wohnungswesen.

Beat Walti, Präsident VIS, Nationalrat

Mo. 25.4721 – SR, 3. März

Wuchermieten stoppen!

Die Motion fordert, das Mietrecht sei so anzupassen, dass die Mietzinse im Sinne einer periodischen Revisionspflicht (wie bei der AHV, Mehrwertsteuer und Gewinnsteuer) automatisch und periodisch überprüft werden.

Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv und vertreiben private Investoren. Auch die obligatorische Mietzins-Revisionspflicht stellt einen weiteren Eingriff und eine weitere Einschränkung im Mietrecht dar, die keine positive Wirkung auf das Wohnungsangebot hat und deren Kosten auf

die Mietenden zurückfallen. Der VIS fordert, das Mietrecht auf eine zukunftstaugliche Basis zu stellen, die faire Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern sicherstellt. Der beste Mieterschutz wird durch ein genügendes Wohnungsangebot erreicht.

Die Schweiz ist ein Land von Mieterinnen und Mietern. Zusätzliche Bürokratie gefährdet das Funktionieren dieses bereits stark regulierten Marktes. Die stete Verschärfung des Mietrechts macht das Erstellen von neuem Wohnraum unattraktiv.

Der VIS fordert: Das Mietrecht verbessern, statt verschärfen. Der VIS empfiehlt, die Motion abzulehnen.

25.077 BRG – NR, 10. März

BRG. Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030–2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeitsinitiative)» hatte der Bundesrat vorgeschlagen, es seien diverse Begleitmassnahmen zu ergreifen – u. a. auch im Wohnungswesen, um der zusätzlichen Verknappung durch Zuwanderung zu begegnen.

Der Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll für die Jahre 2030 bis 2034 um 150 Millionen Franken aufgestockt werden. Damit will der Bundesrat auf die

wachsenden Herausforderungen antworten, die sich aus dem Bevölkerungswachstum und der Zuwanderung für das Wohnungswesen ergeben. Mit einem weiteren Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird die Objektförderung vorangetrieben.

Der VIS unterstützt das etablierte Instrument. Allerdings soll Haushalten mit tiefem Einkommen nicht mittels Objekthilfe geholfen werden. Das staatlich subventionierte Wohnungsange-

bot begünstigt das «Lock-in-Syndrom», wonach vergünstigte Wohnungen dem Markt entzogen werden, weil ein Wohnungswechsel für die Mietenden mit dem Verlust des finanziellen Vorteils verbunden wäre. Durch vermehrte Subjektförderung hingegen, mit welcher die Haushalte staatliche Zuschüsse für die Wohnausgaben erhalten, kann zielgenau jenen geholfen werden, welche bislang auf dem Mietmarkt keine passende

– d. h. ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechende Wohnung – finden konnten. Damit wirkt die Subjektförderung effektiver. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die bestehende Objekthilfe auch über Wohnbaugenossenschaften zielgerichtet gehandhabt wird, indem diese Angebote den sozial Schwachen zugutekommen.

Der VIS empfiehlt, der Vorlage gemäss Mehrheitsantrag zuzustimmen.

25.440 Pa. Iv. – NR, 19. März

Abgeltungen für PFAS-Sanierungen rückwirkend zulassen. UREK-N.

Die parlamentarische Initiative sieht vor, die Übergangsbestimmungen mit einem neuen Artikel 65b USG zu ergänzen. Neu sollen Gesuche um Abgeltungen für Standorte, die durch PFAS-haltige Löschschäume verunreinigt wurden, auch rückwirkend möglich sein. Entsprechende Gesuche können bis spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Artikels 65b USG beim Bundesamt für Umwelt (BAFU) eingereicht werden.

Die Bau- und Immobilienbranche setzt sich seit längerem mit dem verantwortungsvollen Umgang von PFAS als Bodenalast auseinander: Dieser ist heute bei Bauvorhaben nicht geklärt

– insbesondere hinsichtlich Gesetzgebung und Vollzug durch die kantonalen Ämter besteht grosse Unsicherheit.

Vielerorts sind weder Messwerte verfügbar, noch ist zeitnah vorgesehen, solche Messungen tatsächlich vorzunehmen. Dies führt insbesondere bei Investoren zu grosser Unsicherheit bei anstehenden (Gross-)Projekten, was wiederum direkte Auswirkungen auf deren Realisierung hat. PFAS stellen damit v. a. bei grossen Entwicklungsprojekten – beispielsweise bei Umnutzungen von ehemaligen Industriearealen – ein enormes Problem dar. Eine willkommene Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes wird damit unnötig verzögert oder verhindert.

Der VIS empfiehlt, die Parlamentarische Initiative anzunehmen.

Geschäfte Frühjahr 2026 auf einen Blick

STÄNDERAT

- 25.4721 Mo. Sommaruga Carlo. Wuchermieten stoppen!

3. März

Empfehlung: Ablehnung

NATIONALRAT

- 25.077 BRG. Bundesbeschluss über einen Zahlungsrahmen für die Jahre 2030–2034 zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

10. März

Empfehlung: Zustimmung gemäss Mehrheit

- 5.087 BRG. Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2027–2033. Verpflichtungskredit

10. März

Empfehlung: Zustimmung gemäss Mehrheit

- 25.440 Pa. Iv. UREK-N. Abgeltungen für PFAS-Sanierungen rückwirkend zulassen

19. März

Empfehlung: Annahme