

Per Mail: aemterkonsultationen@bfs.admin.ch

Eidgenössisches Departement des Inneren
Herrn Bundesrat Alain Berset
Vorsteher EDI
Inselgasse 1
3003 Bern

Zürich, 15. August 2016

**Totalrevision der Verordnung über das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR; SR 431.841)
– Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf die Totalrevision der Verordnung über das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister und danken Ihnen für die Einladung, als Wirtschaftsverband des von der Verordnung besonders betroffenen Sektors zur Vorlage Stellung nehmen zu können. Wir erlauben uns, auf folgende Punkte einzugehen:

1. Erfahrung mit der Verordnung auf Praxisebene
2. Bemerkungen zur Totalrevision
3. Gesamtbeurteilung

1. Erfahrung mit der Verordnung auf Praxisebene

Die Umsetzung des VGWR in die Praxis hatte nach der Inkraftsetzung zur Folge, dass sämtliche Liegenschaften durch die Mitgliedunternehmen des SVIT manuell erfasst und kontrolliert werden mussten. Ebenfalls mussten Software-Systeme angepasst werden. Diese Massnahmen waren für den Immobiliensektor mit erheblichem Aufwand verbunden. Die Erfahrung im Betrieb zeigt weiter, dass bei Mandatsübernahmen in der Immobilienbewirtschaftung die Vollständigkeit geprüft und Daten nacherfasst werden müssen. Eine nicht repräsentative Umfrage bei Mitgliedern zeigt, dass nicht alle Liegenschaften korrekt erfasst sind und Lücken bestehen. Im Fall von Lücken müssen die EGID- und/oder die EWID-Nummern mittels eines Mieterspiegels bei der zuständigen Behörde abgefragt und manuell eingepflegt werden.

Die Rückmeldungen aus den Unternehmen lassen überdies die Vermutung zu, dass Unsicherheit darüber besteht, ob seit der Erfassung Erneuerungen und Umbauten an den Liegenschaften vollständig erfasst wurden.

Was die Drittmeldepflicht betrifft, so planen die grösseren Unternehmen mit ihrem Software-Provider Schnittstellen einzuführen, damit die Meldungen vereinfacht werden können. Auch dies ist mit Kosten verbunden.

Hinsichtlich des Nutzens des GWR fällt das Urteil der Praxis ernüchternd aus. Die Daten sind auf der heutigen Grundlage entweder nicht öffentlich zugänglich oder für die Immobilienwirtschaft von untergeordneter Bedeutung. Unter dem Strich wird die VGWR und die Drittmeldepflicht von unseren Mitgliedern als eine weitere bürokratische Belastung im Arbeitsalltag ohne Nutzen wahrgenommen. Dies hat insbesondere mit der Zugänglichkeit zu aggregierten Daten, teilweise aber auch mit dem mangelnden Detaillierungsgrad der Daten zu tun. Im Sinne des Bürokratieabbaus ist die Totalrevision abzulehnen.

2. Bemerkungen zur Totalrevision

(Bemerkungen zur Totalrevision nach Artikeln)

- Art. 1 Keine Bemerkungen
- Art. 2 lit. b ist zu weit gefasst und zu vage umschrieben. Nebengebäude und Kleinbauten müssen ausgeklammert werden.
- Art. 3 – 6 Keine Bemerkungen
- Art. 7 Der SVIT steht einer Ausweitung auf sämtliche gebauten Objekte aus einer Aufwand-Nutzen-Perspektive kritisch bis ablehnend gegenüber. Ein ausreichender Nutzen – auch für raumplanerische, statische und gesetzgeberische Zwecke – erschliesst sich aus dem Bericht nicht.
- Art. 8 Damit die Daten für die Praxis einen Nutzen entfalten, ist die Liste der Objektinformationen und der dazugehörige Merkmalskatalog von grösster Bedeutung. Hierbei muss verstärkt auf die Bedürfnisse der Praxis eingegangen werden. Da der Katalog der Merkmale für die Vernehmlassung nicht veröffentlicht wurde, muss ein abschliessendes Urteil darüber ausbleiben. Wir fordern seitens des Verbandes, dass der Katalog in Absprache mit der Praxis erstellt wird und die Bedürfnisse der Praxis aufnimmt.
Eine Verwendung der Detailmerkmale von Wohnungen zu Statistik- und Analyse Zwecken – und deren öffentliche Zugänglichkeit – muss in der Verordnung explizit erwähnt werden.
- Art. 9 Der Aufwand für die Datenerhebung gem. Abs. 2 lit. g wurde bereits erwähnt. Diesem Aufwand muss ein Nutzen durch die Zugänglichkeit zu den Daten gegenüberstehen.
- Art. 10 Der Umsetzung und Kontrolle dieser Bestimmung muss grösste Beachtung geschenkt werden, da die Erfahrung zeigt, dass in der Wirtschaft Unsicherheit darüber herrscht, ob die Daten tatsächlich aktuell und nachgeführt sind.
- Art. 11 - 14 Keine Bemerkungen
- Art. 15 Die Zugänglichkeit der Daten ist – unter Vorbehalt von Anhang 1 – auch einem weiteren Bezugskreis zu öffnen. So sollte es grundsätzlich auch der Wirtschaft (Verbänden, Forschungsinstitutionen) möglich sein, diese Daten zu beziehen. Der SVIT fordert, dass Abs. 1 um lit. c ergänzt wird: Verbände, Forschungsinstitutionen, Anbieter von Daten zur Immobilienwirtschaft (siehe dazu auch Anmerkung zu Art. 17)
- Art. 16 Keine Bemerkungen
- Art. 17 Diese Bestimmung ist aus der Sicht des SVIT zu eng. Es muss Anbietern von Daten zur Immobilienwirtschaft (Wüest & Partner, IAZI usw.) möglich sein, Daten aus dem GWR zu analysieren, aggregieren, mit eigenen Daten abzugleichen und die daraus durch eigene Leistung gewonnen Erkenntnisse zu kommerzialisieren.
- Art. 18 Keine Bemerkungen
- Art. 19 – 23 Keine Bemerkungen
- Anhang 1 Gebäudetechnische Installationen, Zugehörigkeit zu statistischen Zonen usw. und Nutzungsart der Wohnung sollen der Stufe A zugeordnet werden.
Sämtliche Detailmerkmale sollen unter Beachtung des DSGVO für einen erweiterten Nutzerkreis zugänglich gemacht werden (siehe Bemerkungen zu Art. 15).


3. Gesamtbeurteilung

Insgesamt hat der SVIT gewichtige Vorbehalte gegenüber der Ausgestaltung der Totalrevision, namentlich hinsichtlich des Aufwandes des GWR für die Wirtschaft zur Erfassung der Daten und zum Nutzen des Registers. Die Daten müssen für einen weiteren Interessentenkreis nutzbar gemacht werden. Einer Ausweitung des Registers auf sämtliche Gebäude lehnt der Verband ab und fordert eine Eingrenzung.

Wir danken Ihnen für die Erwägung unserer Vernehmlassung. Der SVIT stellt sich für eine vertiefte Diskussion namentlich zu Art. 8 gerne zur Verfügung.

Hochachtungsvoll,

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz



Andreas Dürr
Mitglied der Geschäftsleitung



Ivo Cathomen
Mitglied der Geschäftsleitung

Zum SVIT Schweiz

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft – SVIT Schweiz – ist die Berufs- und Standesorganisation der Anbieter von Immobiliendienstleistungen, namentlich in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Bewertung, Entwicklung, Facility Management und Verwaltung von Stockwerkeigentum. Als Dachverband vertritt er die Interessen der Immobilienwirtschaft und von über 25'000 Immobilienfachleuten. Der SVIT Schweiz verfügt über Mitgliederorganisationen in der deutschen, der italienischen und in der französischen Schweiz sowie über verschiedene Fachkammern und die verbandseigene Schule SVIT Swiss Real Estate School.