

Stellungnahme von Dr. Luciano Gabriel, CEO, zu den Motionen Badran (gestützt auf die CEO-Rede anlässlich der GV 2014 vom 3. April 2014)

In unserem Geschäft machen wir uns oft Sorgen um „Kleinigkeiten“, wie z.B. den marginalen Leerstand hier, die Renovation dort oder kleinste Zinsbewegungen. Und wir sind – damit meine ich nicht nur uns, PSP Swiss Property, sondern die ganze Branche - manchmal zu wenig aufmerksam, wenn es um politische Entwicklungen geht. Sie haben sicher gehört, dass Nationalrätin Badran letzten September zwei Motionen eingereicht hat, die gewisse Lockerungen bei der Lex Koller rückgängig machen sollen. De facto gehen diese Motionen jedoch sogar noch weiter, als „nur“ den Zustand von vor 1997 wieder herzustellen. Damals wurde der Kauf von Geschäftsliegenschaften durch Ausländer zugelassen.

Wir wussten zwar frühzeitig von den Motionen; wir fanden sie aber so abwegig, dass wir sie gar nicht ernst nahmen. Leider wurden die Vorschläge dann aber vom Nationalrat kurz vor Weihnachten durchgewinkt und vom Bundesrat zur Annahme empfohlen. Nächstens werden die Motionen vom Ständerat behandelt, wahrscheinlich in der Sommersession. In der Zwischenzeit haben wir reagiert. Zusammen mit anderen kotierten Immobilienfirmen und Banken als Vertreter der Immobilienfonds haben wir eine Allianz gebildet, um erklären zu können, was diese Motionen effektiv für Auswirkungen hätten. Falls so ein Gesetz - welches einem Verbot für ausländische Investoren gleich käme, direkt oder indirekt über Fonds oder Gesellschaften in Immobilien jeglicher Art zu investieren – umgesetzt würde, wäre mit dramatischen Konsequenzen zu rechnen, für alle Immobilienfonds und alle kotierten Immobiliengesellschaften.

Wenn man die Begründung von Frau Badran wörtlich nimmt, dürften keine Ausländer mehr am Ertrag von Schweizer Liegenschaften partizipieren. Es geht also nicht „nur“ um die Einflussnahme über ein Stimmrecht: Ausländer würden gänzlich vom Schweizer Geschäftsflächenmarkt ausgeschlossen. Die Forderungen von Frau Badran wären nicht erfüllt, wenn man Ausländern durch Nicht-Eintragung einfach kein Stimmrecht geben würde – was schon schlimm genug wäre. Frau Badran will bedeutend weiter gehen, indem sie Ausländer auch von Anlagefonds ausschliessen würde. Wenn ihre Vorschläge durchkämen, wäre ein normaler Handel mit den Titeln von Immobiliengesellschaften und -fonds nicht mehr möglich. Die Börse kann nicht bei jeder der täglich Tausenden von Transaktionen entscheiden, ob der jeweilige Käufer berechtigt ist, den Titel zu erwerben. Man kann sich kaum vorstellen, wer eine solche Funktion übernehmen würde. Der Handel wäre praktisch nicht mehr möglich. Dies wäre ein gewaltiger Nachteil für alle Investoren, für Sie hier im Saal, aber auch für alle anderen privaten und institutionellen Schweizer Anleger. Denken wir beispielsweise nur an die Pensionskassen.

So hat der Pensionskassenverband denn auch klar Stellung bezogen und den Mitgliedern des Ständerats unmissverständlich mitgeteilt, dass die Motionen Badran auch sie, die Pensionskassen, vor grosse Probleme stellen würden. Frau Badran behauptet zwar, dass unsere Pensionskassen wegen der Ausländer weniger Anlagemöglichkeiten hätten. Die Pensionskassen selber sehen dies aber ganz anders. Die Pensionskassen sind übrigens froh, dass sie die Möglichkeit indirekter, liquider Anlagemöglichkeiten haben. Dasselbe gilt für die Versicherungen.

Doch die von Frau Nationalrätin Badran vorgeschlagenen restriktiven Massnahmen wären nicht nur für die Akteure auf dem Immobilienmarkt schlecht, sondern für die gesamte Volkswirtschaft und den Ruf der Schweizer Börse und des Schweizer Finanzplatzes. Wir

gehen immer noch davon aus, dass die Motionen letztlich abgelehnt werden. Wir müssen aber am Ball bleiben und mit Argumenten erklären, dass der Ausschluss von Ausländern vom Schweizer Immobilienmarkt nur gravierende Nachteile zur Folge hätte und nicht die von Frau Badran erhofften tieferen Wohnungsmieten bringen würde. Schliesslich hat die Mietpreisentwicklung im Wohnbereich nichts mit ausländischem Kapital zu tun. Sie beruht vielmehr auf der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum auf Grund von Wohlstandsbedingten, erhöhten Flächen- und Komfortbedürfnissen sowie dem Bevölkerungswachstum.

Ich finde, es ist wichtig, dass man dieses Problem auch mal kurz hier an der Generalversammlung anspricht. Nicht zuletzt, weil man im Tagesgeschäft oft die echten, grossen Risiken verdrängt. Und diese Risiken sind manchmal politischer und nicht so sehr konjunktureller Natur. Die Wirtschaft geht mal hoch, mal runter, aber politische Veränderungen können nachhaltige negative Folgen zeitigen. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.