

# Riskantes politisches Kalkül

**Regulierung** – Mit der geplanten Revision der Lex Koller setzt der Bundesrat international Vertrauen in die Schweiz aufs Spiel. Die Kosten einer Verschärfung wären hoch, der Nutzen gleich null. Das Problem fehlenden Wohnraums in den Städten bliebe unverändert.

Von Luciano Gabriel, Bild: PD

Steigende Komfortansprüche, wachsender Flächenbedarf pro Kopf und ein starkes Bevölkerungswachstum verknappen seit Jahren den Wohnraum, vorwiegend in urbanen Regionen. Wohnen in der Stadt wird immer beliebter. Die Mieten in den attraktivsten Stadtgebieten haben sich stetig verteuert. Wer in der Stadt nach einer Wohnung sucht, kann mit dieser Situation nicht zufrieden sein. Und «kaufen statt mieten» ist an diesen Standorten für die meisten Leute nicht erschwinglich. Zahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern ist in den Städten rar.

## Preistreiber im Immobilienmarkt

Auch die Preise für den Kauf von Immobilien steigen seit Jahren. Dafür gibt es zwei Hauptgründe: erstens den Anlagendruck von Schweizer institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen und zweitens die tiefen Zinssätze. Vermögende private Investo-

ren setzen zudem vermehrt auf Immobilien, da Aktien im derzeitigen Wirtschaftsumfeld als zu risikoreich und Anleihen als ertragsschwach gelten.

Wer kauft derzeit Immobilien? Es sind langfristig orientierte Schweizer Anleger, die mit wenig Fremdmitteln arbeiten. Es gibt keine Preisblase aufgrund von kurzfristigen, fremdmittelfinanzierten Spekulationsgeschäften.

Als weitere Preistreiber sind raumplanerische Vorschriften, Quartier- und Zonenpläne, Baugesetze, Nutzungsziffern, denkmalpflegerische Auflagen sowie die langwierigen Baubewilligungsverfahren zu nennen, die oft von zeitaufwendigen Einsprachen und Rekursen in die Länge gezogen werden.

## Der Ausländer als Sündenbock

Diese Ursachen der Dynamik bei den Miet- und Liegenschaftspreisen sind zwar allgemein bekannt, werden aber aus politischen Motiven gern ausgeblen-

det. Statt die gegenwärtige Entwicklung nüchtern zu analysieren, werden Ängste geschürt und sogar der Ausländer als Sündenbock für eine vermeintliche Fehlentwicklung benannt.

Dass Ausländer mit zur Mietpreissteigerung beitragen, stimmt zwar – aber in anderem Sinn: Ausländer, die in die Schweiz einwandern, beanspruchen in der Tat Wohn- und Arbeitsflächen, die sonst für Schweizer zur Verfügung stehen würden. Der Zusammenhang zur Einwanderungspolitik ist offensichtlich, bleibt jedoch meist unausgesprochen.

## Nationalrätin Jacqueline Badran auf Mission

Nicht der Ausländer als Nutzer, sondern als Investor sei das Problem: Nationalrätin Jacqueline Badran hatte im Herbst 2013 zwei parlamentarische Motionen eingereicht. Wer keinen Schweizer Pass besitzt, soll keine Betriebsstättegrundstücke als blosse Kapitalanlage – also

ANZEIGE

## Refresher – Tagesseminar Immobilienbewertung

- DCF und seine Kennzahlen – Scheingenaugigkeit und Zahlensalat?
- Altlasten – Einfluss auf die Grundstückbewertung

### Referenten

Pascal Brühlhart  
Brühlhart & Partners SA  
Dr. Stefan Fahrländer  
Fahrländer Partner AG  
Fabio Guerra  
Wüest & Partner AG

Matteo Molteni  
PricewaterhouseCoopers AG  
Prof. Dr. Isabelle Romy  
RA lic. iur. Sanna Maas  
RA lic. iur. Benjamin Dürig  
RA dipl. Steuerexperte Samuel Ramp  
Froriep

**Dienstag**  
**17. November 2015**

9.15 bis 16.30 Uhr  
Pädagogische Hochschule Zürich  
Lagerstrasse 2  
8090 Zürich

### Informationen/Anmeldung

T: 044 322 10 10  
www.sirea.ch

**SIREA** 

Das Ausbildungsinstitut des Schweizer  
Immobilienchätzer-Verbandes und Kooperationspartner  
der Fachhochschulen in Immobilienbewertung.



«Investoren suchen Verlässlichkeit und Rechtssicherheit. Wer als Investor nicht mehr sicher sein kann, ob morgen noch gilt, was heute selbstverständlich ist, schaut sich nach Alternativen um.»

Dr. Luciano Gabriel, PSP Swiss Property

zum Vermieten oder Verpachten – mehr erwerben dürfen. Zudem sollten Ausländer auch vom Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und -gesellschaften ausgeschlossen werden. Dabei ging Frau Badran von der Behauptung aus, dass der Schweizer Immobilienmarkt für Ausländer so einmalig und attraktiv sei, dass ausländische Investoren Schweizer Anleger verdrängen und so die Preise und Mieten in die Höhe drücken würden. Dass die von ihr unterstellte Verhaltensweise – wenn überhaupt – entgegengesetzte Wirkungen auf Immobilienpreise und Mieten haben würde, wird ausser Acht gelassen.

Frau Badrans Kampf gründet in ihrer Forderung, der Mehrwert («Bodenrente») dürfe nicht ins Ausland abfliessen und so der Schweizer Volkswirtschaft entzogen werden. Dies, obschon Erlös aus Grund und Boden ganz unabhängig vom Pass des Eigentümers wandert: Ein Schweizer kann dieses Geld im Ausland investieren, dort in die Ferien fahren und

sich dort mit Gütern ausstatten. So gesehen sind Frau Badrans Forderungen ausländerfeindlich.

Die zwei Motionen von Frau Badran wurden in Juni 2014 vom Ständerat mit 26 zu 15 bzw. 26 zu 16 klar abgelehnt.

### Lex Sommaruga in der Pipeline

Trotz dieses Verdikts des Parlaments will nun Bundesrätin Simonetta Sommaruga eine Verschärfung der Lex Koller erreichen (vgl. NZZ vom 8. Juni 2015): Einerseits sollen Missbrauchsfälle der jetzigen Lex Koller unterbunden werden. Hier besteht kein gesetzgeberischer Bedarf: Die Umsetzung eines Gesetzes wird nicht besser, indem man es verschärft. Missbräuche können schon heute geahndet werden, sogar strafrechtlich.

Andererseits will Bundesrätig Sommaruga den Erwerb von Gewerbeimmobilien durch Ausländer – sowohl direkt als auch indirekt über börsennotierte

Immobilien-gesellschaften – bewilligungspflichtig machen und Bewilligungen sehr streng handhaben. De facto entspricht dies einem Verbot.

Das ist als politische Zwängerei zu lesen, zumal das Parlament erst letztes Jahr klar gegen solche Verschärfungen entschieden hat.

### Maximierung der politischen Erfolgchancen

Bereits in den parlamentarischen Diskussionen zu den Motionen von Frau Badran wurde von den Gegnern der Verschärfung richtigerweise hervorgehoben, dass Ausländer eine marginale Rolle als Investoren im Schweizer Immobilienmarkt spielen. An guten Standorten treten Ausländer nur in wenigen Ausnahmefällen als erfolgreiche Käufer auf, da sie – entgegen der Behauptung von Frau Badran – nicht gewillt sind, die Preise der Schweizer Interessenten zu überbieten.

Ausländer müssen sich meist mit sogenannten B-Lagen begnügen – oder aber sie investieren genau dort, wo es Schweizer aus Risikoüberlegungen in der Regel nicht tun, wie zum Beispiel in Andermatt, am Bürgenstock, in eine Mall of Switzerland oder in einen Kurpark Engelberg. Darum – und um die politischen Erfolgchancen zu erhöhen – erwägt Bundesrätin Sommaruga nun die abgeschwächte Version der Badran-Motionen, welche die Kantone ermächtigt, Ausnahmen für Tourismusprojekte wie Hotels, Sportstätten oder Gesundheits- und Einkaufszentren zu bewilligen.

ANZEIGE

# National verankert, weltweit vernetzt.

Savills plc ist ein weltweit tätiges Immobilien-Dienstleistungsunternehmen mit Börsennotierung in London. Dank einem Netzwerk mit über 600 Büros und Partnern profitieren Kunden in der ganzen Welt von einer grossen Bandbreite an Beratungs-, Management- und Transaktionsdienstleistungen. Als Schweizer Allianzpartner bietet H&B Real Estate AG seit dem 20.08.2015 eine nationale Verankerung mit internationaler Vernetzung in den Bereichen Verkauf, Vermietung und Bewirtschaftung.



**REAL  
ESTATE  
AG**



## Interessenvertretung

## «Allianz Lex Koller bleibt modern»

Die «Allianz Lex Koller bleibt modern» engagiert sich gegen eine angekündigte Verschärfung der Lex Koller, sie fördert die Gestaltung einer für die Schweiz vorteilhaften Gesetzgebung und setzt sich für gute Rahmenbedingungen ein – wider Abschottung und Verunsicherung. Mitglieder sind Immobilienfirmen, Funds und Branchenverbände; ab September 2015 steht die Allianz auch unterstützenden Mitgliedern aus der Politik und aus dem Parlament offen.

Die Allianz formierte sich im Frühjahr 2014, bevor der Ständerat über zwei Motionen von Nationalrätin Jacqueline Badran zu entscheiden hatte, welche darauf abzielten, die Lex Koller wesentlich zu verschärfen: Badran beantragte, ausländische Investoren dürften künftig keine Aktien von börsenkotierten Schweizer Immobilienfirmen mehr erwerben. Auch solle es ausländischen Investoren nicht mehr erlaubt sein, in Schweizer Immobilienfonds zu investieren. Auch der Erwerb von Gewerbeimmobilien durch ausländische Investoren sei zu verbieten.

Im Juni 2014 lehnte der Ständerat abschliessend – nachdem Bundesrat und Nationalrat sie befürwortet hatten – besagte Motionen «Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller» und «Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller» ab. Dennoch drängt der Bundesrat nun darauf, einen Teil dieser Forderungen in einer revidierten Lex Koller umzusetzen. Er erteilte am 1. April 2015 grünes Licht für eine entsprechende Gesetzesvernehmlassung, welche bis Ende 2015 eröffnet werden soll. Angekündigt ist, analog zu den Forderungen Badrans, die Aufhebung des Rechts für ausländische Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften erwerben zu können. Darüber hinaus schlägt der Bundesrat vor, den Erwerb von Gewerbeimmobilien in der Schweiz durch Personen im Ausland zu verbieten.

Die «Allianz Lex Koller bleibt modern» erläutert: «Wir sind besorgt über die

Bestrebungen, sinnvolle und bewährte Neuerungen in der Lex Koller auszuhebeln und nach einigen Jahren schon wieder rückgängig zu machen.»

Die Allianz wird die Vernehmlassung und die anschliessende parlamentarische Behandlung eng begleiten.

[www.modernelexkoller.ch](http://www.modernelexkoller.ch)

#### Die Allianz wird im Co-Präsidium geführt von:

- **Dr. jur. Daniel Fässler**, Nationalrat, Landammann, Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements AI
- **Dr. Peter Forstmoser**, em. Prof. für Privat-, Handels- und Kapitalmarktrecht an der Universität Zürich, Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG

#### Die Mitglieder der «Allianz Lex Koller bleibt modern»

- Abels Avocats
- Allreal Holding AG
- Coptis (Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung)
- Credit Suisse Funds AG
- Fédération Romande Immobilière
- Intershop Management AG
- Meili Unternehmungen AG
- Mobimo Management AG
- MV Invest AG
- PSP Swiss Property AG
- Schroder Investment Management (Switzerland) AG
- Schweizerischer Gewerbeverband (SGV)
- Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)
- Swiss Prime Site AG
- UBS Fund Management AG
- Verband der Immobilien-Investoren (VII)

Im Einklang mit dem deklarierten Ziel von Frau Badran, das Abwandern von Gewinnen aus Grundbesitz ins Ausland zu verhindern, müsste Frau Sommaruga auch Immobilienfonds, wie in den ursprünglichen Motionen geplant, wieder der Bewilligung unterstellen. Ihr politisches Gespür muss sie jedoch veranlasst haben, Fonds von der Lex Koller doch besser befreit zu lassen. Das ist fraglos richtig kalkuliert: Allein der Widerstand der Banken würde die politische Unterstützung für eine solche Verschärfung der Lex Koller gefährden.

#### Konsequenzen für den Gewerbeimmobilienmarkt

Die «abgespeckte» Version der Verschärfung der Lex Koller wäre somit «nur noch» gegen direkte Investitionen in Gewerbeimmobilien und indirekte Anlagen über börsenkotierte Immobiliengesellschaften gerichtet.

Wichtig zu wissen ist nun: Für den eigentlichen Gewerbeimmobilienmarkt hätte dieses Verbot einen kaum spürbaren Effekt. Die für unser Land wichtigen Projekte in wirtschaftlich schwierigen Tourismus-Standorten wären ja ausgenommen. In den übrigen Marktsegmenten sind Ausländer ohnehin nur am Rande aktiv.

Ferner haben börsenkotierte Gesellschaften – trotz Präsenz von ausländischen Investoren – den preistreibenden Wettlauf bei Immobilieninvestitionen meist den hiesigen Pensionskassen und Versicherungen überlassen. Die PSP Swiss Property (mit einem Anteil von rund 45 Prozent ausländischen Aktionären) hat beispielsweise in den letzten acht Jahren aus Preisüberlegungen praktisch keine Liegenschaften gekauft.

#### Konsequenzen für börsenkotierte Immobiliengesellschaften

Für börsenkotierte Immobiliengesellschaften wiederum hätten die Verschärfungen gravierende Konsequenzen. Zur Erinnerung: Seit 1997 dürfen Ausländer in Schweizer Geschäftsliegenschaften investieren und seit dem 1. April 2005 dürfen ausländische Investoren

### \*Dr. Luciano Gabriel

ist Delegierter des Verwaltungsrats und CEO der PSP Swiss Property und Präsident der EPRA European Public Real Estate Association

Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften erwerben, auch wenn diese Wohnimmobilien im Portfolio haben. Börsenkotierte Immobiliengesellschaften sind – mit wenigen Ausnahmen – erst nach 1997 entstanden. Beide Lockerungen sollen nun rückgängig gemacht werden.

Dürften Ausländer keine Immobilienaktien mehr erwerben, würde die Handelbarkeit und Liquidität der Aktien massiv eingeschränkt. Denn bei jeder einzelnen Transaktion müsste kontrolliert werden, ob der Kauf bzw. Verkauf «rechters» ist, das heisst, dass keine ausländische Privatperson oder Firma involviert ist. Auch hängt die Handelbarkeit von den unterschiedlichen Erwartungen und Markteinschätzungen der in- und ausländischen Investorengruppen ab. Dies bedeutet nicht zuletzt bessere Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Schweizer Investoren.

Eine so eingeschränkte Handelbarkeit würde die börsenkotierten Gesellschaften letztendlich dazu veranlassen, sich vom regulären Börsenhandel zurückzuziehen – notabene ein Rückzug ohne erkennbaren Nutzen für jemanden.

### Konsequenzen für ausländische Anleger

Investitionen in Schweizer Immobiliengesellschaften stellen für die wichtigen ausländischen institutionellen Investoren eine mögliche Ergänzung dar. Dies ist, auch im Sinne eines freien Zugangs zu den Märkten, sehr wichtig. Schliesslich investieren viele Schweizer Investoren auch im Ausland.

Allerdings spielen die wenigen börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften im europäischen Kontext eine kleine Rolle: Sie stellen einen Immobilienwert von insgesamt etwa 25 Milliarden Euro in einem europäischen Markt

für börsenkotierte Immobiliengesellschaften von etwa 350 Milliarden Euro dar – die von der EPRA (European Listed Property Sector Association) vertreten werden. Die Kapitalisierung von Immobilienaktien ist zwischen 2009 und 2014 um etwa sieben Milliarden Franken gestiegen. Dies hat vorwiegend mit der zinsbedingten Aufwertung der Immobilien und dem Geschäftserfolg dieser Firmen zu tun. Für die Befürworter der Verschärfung der Lex Koller ist die höhere Kapitalisierung besorgniserregend. Fälschlicherweise interpretieren sie diese als Druck des ausländischen Kapitals, das unbedingt in die Schweiz drängen will. Diese Zahl ist aber nicht mit dem Mittelzufluss von Aktionären und schon gar nicht mit jenem von ausländischen Aktionären zu verwechseln. Börsenwerte verändern sich stetig. Dies hat mit Mittelzu- oder abfluss nichts zu tun.

### Konsequenzen für Schweizer Anleger ...

Auch Schweizer Pensionskassen und Versicherungen wären betroffen. Sie sind wichtige Anteilseigner kotierter Immobiliengesellschaften. Sie müssten – wie alle anderen Investoren – auf Investitionen über liquide Titel von professionell geführten Gesellschaften verzichten. Pensionskassen schätzen die Möglichkeit, neben illiquiden direkten Anlagen in Immobilien auch an frei handelbaren Titeln am Schweizer Immobilienmarkt teilzunehmen. So können sie ihre Immobilienrisiken aktiver bewirt-

schaften und je nach Marktlage (Zinsniveau) rasch reagieren.

Dass wir den Schweizer Markt abschoteln (nachdem wir ihn vor einigen Jahren geöffnet haben), würde im Ausland fraglos Irritation auslösen.

### ... und den Wirtschafts- und Finanzstandort Schweiz

Für die Schweiz würde es Unsicherheit und Rückschritt bedeuten. Investoren suchen Verlässlichkeit und Rechtssicherheit. Wer als Investor nicht mehr sicher sein kann, ob morgen noch gilt, was heute selbstverständlich ist, schaut sich nach Alternativen um. Unser guter Ruf als wirtschaftsfreundlicher Staat wäre nachhaltig gestört. Die Schweiz würde als ein Land wahrgenommen, welches das Rad der Zeit Jahre zurückdreht, Protektionismus und Opportunismus hochhält und die isolationistischen alten Ängste der Überfremdung des einheimischen Bodens pflegt. Das passt schlecht zu den schweizerischen Forderungen nach gleich langen Spiessen und ungehindertem Marktzugang in Europa und anderswo.

### Fazit

Wir dürfen unser internationales Ansehen nicht leichtsinnig aufs Spiel setzen. Die Kosten für unser Land wären hoch, der Nutzen gleich null und das Problem des unbezahlbaren Wohnraums in den Städten für Familien würde bleiben. Eine Verschärfung der Lex Koller ist sachlich nicht zu begründen. ▲

ANZEIGE



Klicken Sie sich ins Flächen-, Portfolio-, Anlagen-, Sicherheits- und Facility Management von CAMPOS:  
<https://www.campos.ch/video/flaechen>

## CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

Weil ein CAFM-Portal einfach mehr Nutzen bringt, als eine übliche CAFM-Lösung!  
Wir zeigen Ihnen gerne den Unterschied:  
[www.campos.ch](http://www.campos.ch)

**CAMPOS**  
MACHT IMMO'S MOBIL. 