

Medienmitteilung der «Allianz Lex Koller bleibt modern»: Nein zur Revision der Lex Koller

Bern / Zürich, 28. Juni 2017

Revision «Lex Koller»: Umsetzungsvorschläge mit unkontrollierbaren Kostenfolgen

Zu der am 30. Juni endenden Vernehmlassung zu einer Revision der Lex Koller, haben die Allianz Lex Koller und ihre Mitglieder klar Stellung bezogen: In detaillierten Antworten begründen sie ihre Ablehnung zur Verschärfung des geltenden Gesetzes. Auch die Frage, wie teuer und aufwändig eine Umsetzung würde, spielt eine zentrale Rolle – für die Branche wie für die Kantone und die Gemeinden. Die Regulierungsfolgenabschätzung geht von «sehr grossen» Kosten aus.

Die vom Bundesamt für Justiz (BJ) extern (Fahrländer und Partner AG) eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung belegt, dass die Kosten der Regulierung mit der Digitalisierung und Globalisierung des Aktienhandels sowohl für den Regulator wie auch für die Immobiliengesellschaften sehr hoch ausfallen dürften. Angesichts dieser Kosten, der Fraglichkeit der Durchsetzbarkeit sowie des höchstens geringen Nutzens könne es für die Schweiz aus ökonomischer Sicht vorteilhafter sein, die bisherigen Regelungen zu belassen. Die Allianz Lex Koller lehnt die Vernehmlassungsvorlage auch aus diesen Gründen klar ab.

Bewährtes System aufs Spiel setzen

Die mit den Verschärfungen stattfindende teilweise Kapitalverkehrskontrolle würde bewirken, dass ausländische direkte und - via börsenkotierte Immobiliengesellschaften - indirekte Investitionen in Schweizer Renditeimmobilien, auf einige Ausnahmen in touristischen Gebieten beschränkt werden. Die Studie zeigt zudem, dass mit der Regelung des maximalen Wohnanteils grundsätzliche raumplanerische Fragen aufgeworfen werden.

Solche Einschränkungen führten weder zu einer Entspannung noch zu einer Verschärfung der Lage auf den Mietermärkten. Bei Schweizer Investoren mit grossem Anlagedruck gäbe es bei einem allfälligen Verkauf der Aktien durch die Personen im Ausland nur eine «kurzfristige Entlastung». Und nicht zuletzt käme es zu einer Nationalisierung der direkten Immobilienrenditen, möglicherweise mit gleichzeitigem Druck auf andere Schweizer Kapitalanlagen - «also letztlich zu einer reinen Umschichtung ohne positiven Effekt für die inländischen Investoren». **Prof. Dr. Peter Forstmoser**, Präsident der Allianz Lex Koller, stellt daher fest: «Die heute geltende Lex Koller wurde den Bedürfnissen von Schweizer wie ausländischen

Anlegern und den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst - sie ist gut für die Schweizer Volkswirtschaft und für Mieterinnen und Mieter, die ein grösseres Wohnungsangebot nutzen können.»

Revision als Zwängerei: Reformanliegen erst kürzlich vom Parlament abgelehnt

In der Vernehmlassung stellt der Bundesrat zwei – erst kürzlich umgesetzte – Änderungen zur Diskussion: Seit 1997 können ausländische Investoren betrieblich genutzte Immobilien in der Schweiz kaufen. Ferner dürfen ausländische Investoren seit dem 1. April 2005 Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften erwerben, auch wenn diese Wohnimmobilien im Portfolio halten. Damit wurde der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften dem Erwerb von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds gleichgestellt.

Diese Modernisierungen wieder rückgängig zu machen wäre ausländerdiskriminierend und nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen. Zudem wäre es eine Zwängerei, da das Parlament eine entsprechende Verschärfung der Lex Koller in Form zweier Nationalrats-Motionen erst im Juni 2014 klar abgelehnt hatte.

Fakten und Argumente:

www.modernelexkoller.ch

Kontakt:

info@modernelexkoller.ch

Prof. Dr. Peter Forstmoser, Präsident Allianz

Tel. +41 58 800 80 00