

# Vom Zeitgeist beflügelte Lex Koller

## Schutz von Immobilieneigentum: nötiger denn je

Von Jacqueline Badran

Seit dem Platzen der Internetblase im Jahr 2000 hat die Immobilie als reine Anlageklasse ein gigantisches Revival erlebt. Billionen wurden in diesen Markt verschoben. Die Russen zum Beispiel haben halb London aufgekauft mit dramatischen Folgen für die Preise, die Chinesen hatten Australien und jetzt Berlin im Visier. Dabei gilt der währungsichere und einkommensstarke Schweizer Markt als besonders attraktiv für das renditesuchende globale Anlagekapital, er war allerdings durch die Lex Koller geschützt. Seit der Finanzmarktkrise von 2008 hat sich dieser Trend mit der Flucht aus dem Euro nochmals verstärkt. Entsprechend wurde in der Schweiz an neuen Anlagegefässen gewerkelt. 2000 ging in der Schweiz die erste Immobilienfirma an die Börse. Auf Bestellung der Immobilienbranche privilegierte das Parlament im Jahr 2005 börsennotierte Immobiliengesellschaften im Rahmen der Lex Koller. Die sogenannte «Lex Theiler» war geboren – benannt nach dem damaligen Nationalrat und Verwaltungsrat der Mobimo und heutigen Ständerat Georges Theiler.

Wer die Logik des globalisierten Finanzkapitals über unseren Immobilienmarkt stülpt, riskiert Schaden.

Nach Inkrafttreten ging die Mobimo AG folgerichtig an die Börse. Man schuf eine Schleuse in unsere Wohnimmobilien für das globale Finanzkapital, das seine Portfolios sowohl in Immobilien als auch in Schweizerfranken diversifizieren muss. Wie schon 1997, als man die Gewerbeimmobilien aus dem Schutzbereich herauslöste, weichte man die Lex Koller erneut auf. Die Marktkapitalisierung dieser Vehikel explodierte in der Folge. Allein in den letzten fünf Jahren verzweieinhalbfachte sich diese. Auch die Kapitalisierung der Immobilienfonds stieg markant an. So sind Milliarden von zusätzlichem Kapital, wie beispielsweise von Blackrock, dem norwegischen Staatsfonds, dem katarischen Ölfonds und superreichen Privatpersonen in die Schweiz gelangt.

Dieses zusätzliche Kapital ist ohne geringsten Zweifel verdrängend und nicht ergänzend, wie die Immobilienlobby dreist behauptet. Nicht zu wenig Kapital, sondern zu viel buhlt um den knappen Boden und Immobilien. Wir haben Anlagenotstand. Unsere Pensionskassen wissen schon gar nicht mehr wohin mit dem Geld. Je mehr Kapital sich um die gleichen Immobilien balgt, desto teurer werden sie.

Wer die Logik des globalisierten Finanzkapitals über unseren Immobilienmarkt stülpt, riskiert schwerwiegenden Schaden: zusätzlichen Druck auf die ohnehin schon schwindelerregend hohen Immobilienpreise, unerwünschten Druck auf den Schweizerfranken und die direkten Renditen der Pensionskassen und der privaten Immobilieneigentümer, mehr Risiko. Wer das will, handelt unverantwortlich gegenüber unserer Volkswirtschaft. Ändert sich ein Parameter (z. B. die Zinsen), zieht das

globale Finanzkapital ins nächste Land; unsere Immobilien, unsere Pensionskassen und wir aber bleiben und können dann den Scherbenhaufen aufwischen. Mobiles Kapital passt nun einmal nicht zu immobilien Gütern. Wie folgenswer dies werden kann, hat uns die Finanzkrise gezeigt, die ihren Ursprung im US-Immobilienmarkt hatte, oder die dramatische Immobilienkrise in Spanien und Irland.

Warum Mieter, Wohneigentümer und KMU zudem die Renditen von britischen Hedge-Funds oder US-Banken finanzieren müssen, bleibt auch ein gut bewahrtes Geheimnis. Zumal Land und Liegenschaften zur Klasse der essenziellen Güter gehören – wie Wasser und Luft. Man muss sie zwangskonsumieren, denn man kann nicht nicht wohnen. Zudem ist Boden nicht vermehrbar, was zu hohen leistungsfreien Gewinnen wie Planungsgewinnen führt. Wertsteigerungen hängen massgeblich von steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen wie Strassen, öV, Schulhäusern usw. ab, weshalb eine Koppelung des Immobilieneigentums an den Steuersitz (mit allen Steuerarten) durch die Lex Koller systemisch richtig ist.

Hier geht es nicht um ein bisschen mehr oder weniger Regulierung oder mehr oder weniger Abschottung, hier geht es um den Schutz unseres mit Abstand grössten Multibillionen-Teilmarkts, es geht um die Wohnkosten, den grössten Posten im Haushaltsbudget. Mieten und Raumkosten werden zunehmend auch eine gewinnschmälernde Belastung für die KMU. Dem Gewerbe- und dem Hauseigentümerversand sollten schon lange die Alarmglocken läuten.

All diese Gründe machen den Schutz von Immobilieneigentum nicht nur richtig, sondern nötiger denn je. Die Lex Koller spannt einen Vorbehalt über unseren Immobilienmarkt: Land und Liegenschaften sind jenen natürlichen und juristischen Personen vorbehalten, die in der Schweiz

Land und Liegenschaften sind jenen vorbehalten, die hier ihren Lebensmittelpunkt und ihren Steuersitz haben.

wohnen, arbeiten, geschäften sowie ihren Lebensmittelpunkt und Steuersitz hier haben. Es gibt keinen einzigen Grund, die Aufweichungen der Vergangenheit nicht rückgängig zu machen und damit die Schleusen zu schliessen. Das sehen der Bundesrat und der Nationalrat auch so.

Bleibt zu hoffen, dass der Ständerat, trotz massiven Lobby-Avancen in der letzten Woche, standhaft bleibt. Wir sind doch in Bern nicht bei den Pfadfindern, wo man sich mittels Telefonalarms das «richtige» Abstimmungsverhalten bestellt. Und wir legiferieren besser auch nicht für das Portemonnaie von einzelnen wenigen Akteuren, sondern im Interesse der Volkswirtschaft.

.....  
Jacqueline Badran ist Unternehmerin und Zürcher SP-Nationalrätin. Sie ist Urheberin von zwei Motionen betreffend die hier diskutierten Änderungen der Lex Koller.

se. · Als der Grundstückserwerb durch Ausländer in der Nachkriegszeit stark zunahm, hat man ihn 1961 durch einen befristeten Bundesbeschluss (Lex von Moos) bewilligungspflichtig gemacht. Als dann die Zahl der Bewilligungen Anfang der 1970er Jahre markant zunahm, ging man strenger gegen Umgehungsgeschäfte vor (Lex Furgler). Aus dem wiederholt verlängerten Bundesbeschluss wurde Mitte der 1980er Jahre ein Bundesgesetz (Lex Friedrich), das rasch wieder unter Beschuss kam. Trotz gewissen Lockerungen (Lex Koller) blieben Bemühungen für eine Abschaffung des Gesetzes bis in die allerjüngste Vergangenheit virulent. Vielleicht war das der Grund, warum es der Immobilien-Lobby schlicht entgangen ist, dass der politische Wind abrupt gedreht hat: Der markant auf die Behauptung von Schweizer Identität gerichtete Zeitgeist scheint auch der Lex Koller zu einem eigentlichen Revival zu verhelfen. Jedenfalls wurde unlängst nicht nur eine bereits ausformulierte Abschaffungs-Vorlage beerdigt, der Nationalrat hat gleich auch zwei Vorstösse gutgeheissen, wonach früher beschlossene Lockerungen bei Gewerbeliegenschaften sowie eine Ausnahmeregelung für börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaften wieder rückgängig gemacht werden sollen. Dies stösst nun in der Immobilienbranche auf späten, dafür umso heftigeren Widerstand.

## Als «Modernisierung» verpackte Rückschritte

Von Peter Forstmoser

Seit seiner Inkraftsetzung im Jahre 1985 ist das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ein Seismograf politischer Strömungen: 2007 schlug der Bundesrat dem Parlament noch vor, die Lex Koller aufzuheben. Nun hat der Wind gedreht. Einem Antrag von Raumplanungskommission und Bundesrat folgend, hat das Parlament 2013 entschieden, auf den Plan, die Lex Koller aufzuheben, sei zu verzichten. Vielmehr soll das Gesetz verschärft werden: In zwei Motionen fordert die Zürcher Nationalrätin Jacqueline Badran, der Erwerb gewerblicher Immobilien – allfällige Ausnahme: Hotelliegenschaften – und der Kauf von Aktien oder Fondsanteilen für Ausländer sollten wieder bewilligungspflichtig werden. Ende 2013 hat der Nationalrat die Motionen auf Antrag des Bundesrates ohne Debatte und Begründung zustimmend an den Ständerat weitergeleitet. Regierung und Nationalrat dürften gehofft haben, mit diesem Zeichen die Masseneinwanderungsinitiative bekämpfen zu können. Vergeblich.

Nun liegt der Ball beim Ständerat, und erneut ist man verblüfft über die politische Reaktion auf den Zeitgeist: Das Justizdepartement hat bereits für Mai 2014 die öffentliche Vernehmlassung zur sogenannten «Modernisierung» der Lex Koller angekündigt, obwohl die kleine Kammer das Geschäft noch gar nicht behandelt hat. Hoffen wir, dass sich die Ständeräte der Konsequenzen solcher als «Modernisierung» verpackter Rückschritte bewusst werden. Die beiden Motionen geben vor, mit den neuen Verboten dem Erwerb von einheimischem Boden durch Ausländer Einhalt zu gebieten. Das stimmt insofern nicht, als der Markt für Wohnimmobilien bereits heute durch die Lex Koller wirksam eingeschränkt ist. Und wenn Ausländer Aktien kotierter Immobiliengesellschaften erwerben oder sich in Immobilienfonds engagieren, dann handeln sie als Investoren, die an das Potenzial der Schweiz und ihre Zukunft glauben, nicht als Immobilienkäufer. Denn weder die Aktien von Immobiliengesellschaften noch die Anteile von Immobilienfonds räumen ein Anrecht auf Grund und Boden ein. Wohl aber verschaffen sie die Möglichkeit, an Wertsteigerungen teilzuhaben – gegen entsprechenden Kapitaleinsatz notabene und ohne irgendwelche Privilegien. Dass sie für ihr Kapital einen Return erwarten – wie die Inländer auch –, wird man ihnen nicht verargen.

Der Befürchtung, es könnten Ausländer klammheimlich ihre Hand auf Schweizer Immobilien legen, indem sie die Mehrheit von Aktien oder Fondsanteilen von Immobiliengesellschaften oder -fonds erwerben, begegnet das geltende Recht wirksam. Eine beherrschende Stellung in solchen Gesellschaften oder Fonds ist dem Erwerb von Grundstücken gleichgestellt. Abwegig ist zudem die Behauptung, solche Investitionen könnten steuerfrei getätigt werden: Die Immobiliengüter – der Bodenwert und sein Ertrag – werden in der Schweiz besteuert.

Das süffig inszenierte Zerrbild, ausländische Investoren könnten rudelweise über die Schweiz herfallen, hier die Gewinne absaugen und redlichen Schweizer Käufern und Mietern das Leben schwermachen, ist daher so populistisch wie falsch. Sicher ist dagegen, dass eine Diskriminierung ausländischer Investoren im Ausland (zu Recht) als ausländerfeindliche Abschottung verstanden würde. Das würde nicht nur dem Schweizer Kapital-

und Börsenplatz schaden, sondern auch dem ohnehin schon angekratzten Image einer weltoffenen Schweiz. Bemerkenswert ist, dass bisher die Frage der Reziprozität nicht gestellt wurde: Die Schweiz erwägt, die Investoren in Inländer und Ausländer einzuteilen und die Ausländer zu diskriminieren. Gleichzeitig legen Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen seit je einen Teil ihres Anlagevermögens in Immobilien im Ausland an, um so das Anlagerisiko sinnvoll zu verteilen. Schweizer Anleger erachten es als selbstverständlich, im Ausland investieren zu können. Ist es da nicht fair – und selbstverständlich –, Gegenrecht zu halten?

Ausserdem: Wenn künftig international tätige Unternehmen mit Sitz in der Schweiz gezwungen

Auch im Markt für Wohnimmobilien führt ein grösseres Angebot zu tieferen Preisen.

werden, ihren Hauptsitz nur noch als Mieter, nicht aber als Eigentümer zu nutzen: Liegt es da nicht nahe, dass sie sich nach Standorten umsehen, wo sie willkommen sind? Erwähnenswert ist auch, dass für den Erwerb von Hotelliegenschaften Ausnahmen angeregt werden. Wo sich Schweizer mangels Risikobereitschaft und wegen zu tiefer erwarteter Rendite zurückhalten, sollen es die Ausländer richten. Solche Rosinenpickerei wird man im Ausland nicht goutieren.

Irritierend ist schliesslich der Versuch, selbstverursachte Probleme mit Massnahmen gegen Ausländer zu lösen, obschon nicht sie schuld sind an knapper und teurer werdendem Wohnraum. Im Gegenteil: Ausländische Investoren können mit-helfen, solche Probleme zu lösen. Zu Recht schreibt der Bundesrat in seiner Botschaft von 2007, ausländische Investitionen in den Wohnungsbau könnten «das an verschiedenen Orten knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern». Das leuchtet ein, und auch im Markt für Wohnimmobilien führt ein grösseres Angebot zu tieferen Preisen. Richtig sagte Justizministerin Simonetta Sommaruga Ende 2012 im Nationalrat: «Die Lex Koller ist kein Allerweltsinstrument, das alle Probleme löst.» Ergänzen möchte man: Die Lex Koller darf nicht opportunistisch für kurzfristige politische Ziele missbraucht werden.

Wer genug bezahlbaren Wohnraum schaffen will, muss dafür sorgen, dass schneller, günstiger und konzentrierter gebaut werden kann. Es braucht gute Bauordnungen, effiziente Bewilligungsprozesse und schlanke Vorschriften, die das Bauen nicht unnötig verteuern. Und dies auch in Zürich – möchte man mit Blick auf die von hier stammenden «Modernisierungsideen» betonen.

.....  
Peter Forstmoser ist Rechtsanwalt und em. Professor der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich. Er ist Mitglied des Verwaltungsrats der PSP Swiss Property AG sowie Stiftungsratsmitglied der Schweizer Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA).