

EINE VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER NÜTZT NIEMANDEM



Zürich West © iStockphoto, Rafael Wiedenmeier

Obschon das Parlament Vorschläge in Form zweier Nationalrats-Motionen für die Verschärfung der Lex Koller schliesslich durch ein klares Nein des Ständerates im Juni 2014 abgelehnt hatte, drängt nun der Bundesrat darauf, einen Teil dieser Forderungen in einer revidierten Lex Koller umzusetzen. Abgesehen davon, dass dieses Vorgehen politischer Zwängerei gleicht, müsste auch der Nutzen einer solchen Revision ersichtlich sein.

Wie kürzlich der NZZ zu entnehmen war, hat man offenbar im Bundesamt für Justiz alles zusammengeklaut, was eine Revision der Lex Koller aus Sicht des Bundesrates rechtfertigen könnte. Das EJPD kann nun eine Vernehmlassung eröffnen. Im folgenden präsentieren wir Ihnen Argumente gegen die angekündigte Verschärfung der Lex Koller.

Was soll verschärft werden?

1. Seit 1. April 2005 dürfen ausländische Investoren Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften erwerben, auch wenn diese Wohnimmobilien im Portfolio halten. (Der seit jeher bewilligungsfreie Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds soll in der bevorstehenden Vernehmlassung nicht tangiert werden). Die vom Bundesrat geplante Wiederunterstellung des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten (Wohn-)Immobilien-

schaften hingegen trifft Schweizer Interessen mehrfach, würde aber keine – möglicherweise bestehende – Schwierigkeiten im Markt lindern. Mögliche Probleme am Immobilienmarkt haben andere Gründe, nämlich die derzeit historische Tiefzinsperiode, den Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung und die steigenden Ansprüche bezüglich der individuellen Wohnfläche.

Die Allianz Lex Koller betont: Eine allfällige Revision müsste möglichst vielen Betroffenen Nutzen verschaffen. Die Idee, ausländische Investoren von diesem Immobilienmarkt verbannen zu wollen, schadet nur und hilft niemandem.

Vielmehr würde eine solche Revision stark beeinträchtigend wirken:

▪ **Standort Schweiz:** Die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz ist entscheidend für unseren Wohlstand. Ausländischen Investoren den Zugang versperren hiesse, die Wettbewerbsfähigkeit sukzessive und leichtfertig aufs Spiel zu setzen.

▪ **Marktzugang:** Der Zugang ausländischer Investoren zum Schweizer Markt darf nicht willkürlich verschlechtert werden – zumal die Schweiz in anderen Bereichen gerade um dieses Recht auf freien Marktzugang kämpft! Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren

Erstmals wendet sich die Immobilienwirtschaft in einem Newsletter an Sie. Die angekündigte Vernehmlassung zu einer Verschärfung der Lex Koller soll Elemente enthalten, die wirtschaftswie ausländerfeindlich sind. In der anhebenden Diskussion um diese angekündigte Revision möchten wir Sie informieren und Stellung beziehen. In der Debatte müssen erneut Sinn und Zweck der Lex Koller dargelegt und in Erinnerung gerufen werden. Für die volkswirtschaftlich bedeutsame Immobilienbranche – sie erarbeitet fast einen Fünftel unseres Bruttoinlandsprodukts – nötige Rahmenbedingungen stehen in Frage, aber weniger die Entwicklung der Mieten, die nicht via Lex Koller beeinflusst werden könnten.

Nicht sachgerechte Forderungen sind deshalb zurückzuweisen. Das Parlament hat über die Jahre sinnvolle Ausnahmen definiert, und mehrfach wurde gar über die Aufhebung der Lex Koller debattiert. Wenn nun Massnahmen ergriffen werden sollen, eine mögliche Überhitzung des Immobilienmarktes zu dämpfen, dann ist die Lex Koller dafür mit Sicherheit das falsche Gesetz. Sachgerecht wäre, dies via Bundesgesetz über die Raumplanung und im Mietrecht zu tun. Überdies dürfte die bevorstehende Kontrolle der Zuwanderung dämpfend wirken.

Die heute bestehenden Ausnahmen haben die Lex Koller modernisiert und den Bedürfnissen von Schweizer wie ausländischen Anlegern sowie den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst. Die Schweizer Volkswirtschaft profitiert davon nachhaltig. Und auch die Mieterinnen und Mieter profitieren davon, wenn zusätzliches Kapital investiert werden kann.

Das Rad der Zeit um rund 20 Jahre zurückzudrehen, schadet nicht nur dem Ruf der Schweiz als rechtssicherem und wettbewerbsfähigem Land. Es würde unserer Volkswirtschaft schaden – namentlich den zahlreichen Schweizer Investoren, unseren Versicherungen sowie den Pensionskassen und damit uns allen als Versicherten. Wir dürfen nicht zulassen, dass die Schweiz eine Revision der Lex Koller an die Hand nimmt, die fremdenfeindlich ist und den gemeinsamen Interessen aller im Land zuwiderläuft. Die «Allianz Lex Koller bleibt modern» setzt sich für eine zeitgemässe und für die Schweiz vorteilhafte Gesetzgebung ein – wider jegliche Abschottung und Verunsicherung im In- wie im Ausland.

Wir danken Ihnen für Ihr Engagement.



Prof. Dr.
Peter Forstmoser,
Co-Präsident
«Allianz Lex Koller
bleibt modern»

«ZEICHEN EINER RÜCKSTÄNDIGEN, ISOLATIONISTISCHEN HALTUNG»



**Luciano Gabriel, CEO
PSP Swiss Property und
Chairman des Executive
Board der European
Public Real Estate**

Association (EPRA) erläutert, was die Revision bewirken würde und weshalb gute Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft der Volkswirtschaft und uns allen nützen.

Herr Gabriel, welchen Einfluss haben die Zuwanderung und der starke Franken auf die Immobilienpreise und die Mieten?

Die Zuwanderung führt zu einem zusätzlichen Bedarf nach Wohnraum und drückt die Mieten und Preise der Wohnimmobilien nach oben. Dieser Zusammenhang ist unmittelbar. Der starke Franken dürfte sich hingegen über eine Abschwächung der Gesamtwirtschaft dämpfend auf die Mieten auswirken.

Sie sind Chairman der European Public Real Estate Association EPRA. Wie beurteilen Ihre Kollegen bei der EPRA die Schweizer Pläne für mögliche Verschärfungen der Lex Koller?

EPRA vertritt europäische börsennotierte Immobiliengesellschaften mit einem gesamten Immobilienbestand von mehr als € 350 Milliarden. Nicht zuletzt dank der Anstrengungen von EPRA zur Verbesserung der Vergleichbarkeit und Transparenz innerhalb des Sektors, geniessen europäische kotierte Immobiliengesellschaften einen hohen Stellenwert und einen erleichterten Zugang zu institutionellen Investoren. Die Schweizer Immobiliengesellschaften, welche die EPRA-Richtlinien anwenden, werden entsprechend international anerkannt.

Nun, nach der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative würde ein Ausschluss ausländischer Investoren von börsennotierten Immobiliengesellschaften im Rahmen einer Verschärfung der Lex Koller als Zeichen einer rückständigen, isolationistischen Schweiz aufgefasst. Investitionen in Schweizer Firmen würde man als viel riskanter empfinden und Unternehmer würden ein grosses Fragezeichen in Bezug auf die Zuverlässigkeit und Berechenbarkeit unseres politischen Systems setzen. Es würde die Schweizer Wirtschaft insgesamt erheblich schwächen.

Welche Kräfte drücken in der Schweiz die Wohnungsmieten in die Höhe?

Die Erhöhung der Wohnungsmieten hängt primär mit den Ansprüchen der Leute zusammen: Flächenausdehnung pro Kopf und erhöhte Qualitätsansprüche. Die sind enorm gestiegen: Beanspruchte eine Person im Jahr 1980 durchschnittlich 34 m², sind es heute 50m². Die bereits erwähnte Bevölkerungs-

Schweiz würde rasch unter einer Diskriminierung von Anlegern aus dem Ausland leiden, denn die Abschottungs-Massnahmen stellen einen Bruch mit internationalen Gepflogenheiten dar.

▪ **Rechtssicherheit:** «Rechtssicherheit» ist ein wichtiges Standortkriterium für die Schweiz. Regelungen für Ausländer zu schaffen, die beliebig wieder aufgehoben werden, verstärkt im Ausland lediglich den Eindruck, dass die Rechtssicherheit in der Schweiz kontinuierlich sinkt.

▪ **Pensionskassen und Versicherungen:** Schweizer Pensionskassen sind grosse Anteilseigner kotierter Immobiliengesellschaften. Sie müssten eine Verschlechterung der Liquidität und Bewertungsrückgänge auf den bestehenden Titeln hinnehmen. Der Pensionskassenverband ASIP betonte bereits 2014: «Wir erkennen kein Konkurrenzproblem zwischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften und direkt investierenden Pensionskassen».

▪ **Versicherte und Schweizer Investoren:** Leidtragende einer solchen Verschärfung wären vor allem Schweizer Versicherungen und Pensionskassen und damit ebenso Schweizer Anleger selbst, weil sie durch Pensionskassen auch indirekt in Immobilien-gesellschaften investiert sind.

▪ **Mietzins:** Missbräuchliche Mieten sind im Mietrecht verboten und können angefochten

werden. Die Lex Koller zu verschärfen hilft hier nicht.

▪ **Mietmarkt:** Zusätzliche Investoren bedeuten potenziell ein besseres Angebot auf dem Mietmarkt. Damit wirkt sich die geltende Regelung in der Lex Koller eher dämpfend aus auf die Mietpreise – aber keinesfalls preistreibend.

▪ **Umsetzung:** Die Umsetzung/Kontrolle eines solchen Beteiligungsverbots wäre für Behörden wie involvierte Firmen ausserordentlich aufwändig und penibel. Nicht zuletzt käme durch ein Beteiligungsverbot wertvolles Kapital für Neubauten und Sanierungen abhanden.

▪ **Überhitzung Immobilienmarkt:** Wenn Massnahmen ergriffen werden sollen, eine mögliche Überhitzung zu dämpfen, dann ist die Lex Koller das falsche Gesetz. Sachgerecht wäre, dies via Bundesgesetz über die Raumplanung und im Mietrecht zu tun.

Schliesslich: Die grösste Käuferschaft von Wohnungen und betrieblichen Liegenschaften sind Schweizer. Die allenfalls von der bevorstehenden Revision erfassten Ausländer bilden eine – willkommene – Ergänzung unter den Käufern.

2. Bereits seit 1997 können Personen im Ausland **Gewerbeimmobilien** in der Schweiz erwerben (als Ausnahme von der Lex Koller). Ziel dieser moderaten Öffnung des Marktes



Lucern © iStockphoto.com/sumnergraphische



©canstockphoto

war es, ausländischen, privaten Investoren über den Erwerb entsprechender Liegenschaften die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Der Bundesrat schlägt nun vor, dies zu verbieten. Die Allianz Lex Koller lehnt dies klar ab: Die Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller ist weder sachlich noch politisch zu rechtfertigen.

▪ **Tourismus profitiert:** Richtigerweise verzichtet die geltende Regelung in der Lex Koller auf eine Vorschrift, welche den Erwerber von Gewerbeliegenschaften dazu verpflichtet, diese selbst betreiben zu müssen. Das ermöglicht Käufern, diese Betriebsstätten zu vermieten oder zu verpachten. Schweizer Agglomerationen wie Tourismusregionen ziehen direkten Nutzen daraus: Dank ausländischen Beteiligungen an der Finanzierung von grösseren Büro- wie Geschäftsimmobilien wird deren Realisierung wie deren Betrieb oft erst möglich. Etliche Schweizer Hotels oder Ferienanlagen (Beispiele auf dem Bürgenstock, in Andermatt, in Engelberg) würden ohne die geltende Regelung nicht existieren. Die Bestimmungen sichern Arbeitsplätze. Im Gewerbeflächenmarkt mit grundsätzlich beschränkter Nachfrage aus dem Inland würde die Revision genau jene wichtige Käuferschaft ausschliessen, die derzeit zahlreiche Projekte und die Aufrechterhaltung vieler Betriebe sichert.

▪ **«Missbrauch» von Gewerbeimmobilien?:** Das Mietrecht und das darin verankerte Verbot missbräuchlicher Mietzinse gilt auch für die Gewerbetriebe. Eine Verschärfung der Lex Koller ist der falsche Weg gegen allfälligen Missbrauch.

▪ **Pensionskassen / Versicherungen:** Eine Wiederunterstellung der Ausländer unter die Bewilligungspflicht für den Erwerb von betrieblich genutzten Immobilien würde die Verkaufsmöglichkeiten von Pensionskassen empfindlich schmälern. Das ist weder im Interesse von ausländischen noch von Schweizer Anlegern.

▪ **Internationale Unternehmen:** Sie investieren laufend in spezifische technische Produktionseinrichtungen, was ohne Besitz der Liegenschaften oft nicht sinnvoll oder gar nicht möglich ist. Ein Verbot solcher Käufe könnte sich negativ auf die Standortwahl von Unternehmen auswirken.

▪ **Bestehender Gewerbeimmobilien-Besitz:** Unklar bleibt: Was geschähe mit Gewerbeimmobilien, die Personen im Ausland hier in der Schweiz besitzen? Müssten sie diese verkaufen und, wenn ja, in welcher Frist?



©istockphoto/fotogaby

zunahme auf Grund der Zuwanderung ist auch ein wichtiger Faktor.

Was bewirken ausländische Investoren im Schweizer Büro- und im Schweizer (Miet-) Wohnungsmarkt?

Ausländische Investoren spielen eine marginale Rolle. Falls überhaupt, führen ausländische Investoren zu einer Ausdehnung und damit auch einer Verbesserung des Angebotes, direkt über Neuprojekte oder indirekt über die Auslösung von Anreizen für solche Vorhaben. Jedenfalls hat das zusätzliche Angebot eine positive und dämpfende Wirkung auf die Mieten – aber keinesfalls das Gegenteil.

Wichtig ist auch: Die meisten ausländischen Investoren investieren in Projekte, die von den Schweizern aus Risikoüberlegungen vermieden werden (etwa Andermatt, Bürgenstock, Mall of Switzerland). Die Forderung nach weniger statt nach mehr Regulierung ist also kein Selbstzweck.

Was heisst es für kotierte Schweizer Immobilienfirmen, wenn sie keine Aktien mehr an ausländische Investoren verkaufen dürften?

Es wäre das Ende von börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der heutigen Form. Schweizer Privatanleger und Pensionskassen hätten teilweise keine Möglichkeit mehr, indirekt über Immobiliengesellschaften in den Immobiliensektor zu investieren. Denn: Die Handelbarkeit der Aktien wäre stark reduziert, weil die Abwicklung kompliziert und kostspielig würde. Bei jeder der vielen Hunderten Handänderungen pro Tag müsste überprüft werden, ob der Käufer dazu berechtigt ist. Die Börse könnte diese Funktion nicht übernehmen und sämtliche Geschäfte müssten über eine eigene Institution laufen, die eine Gebühr für diese zeitaufwendige Selektion erheben würde. Der Verkäufer und der Käufer würden tagelang nicht wissen, ob ihre Titel überhaupt und zu welchem Preis gehandelt werden konnten: Der Börsenhandel könnte nicht mehr aufrechterhalten werden.

Was würden die Massnahmen volkswirtschaftlich auslösen?

Der Ruf der Schweiz als offenes Land mit marktwirtschaftlichen Prinzipien und hoher Rechtssicherheit wäre endgültig lädiert. Etliche ausländische und auch Schweizer Unternehmen würden die Schweiz als risikoreicheres Land für ihre Geschäftstätigkeit ansehen. Die gesamte Volkswirtschaft würde darunter leiden. Das Vertrauen der Investoren könnte kaum mehr zurückgewonnen werden.

WERDEN SIE MITGLIED

A ALLIANZ LEX KOLLER BLEIBT MODERN
ALLIANCE LEX KOLLER: POUR UNE LOI MODERNE
ALLEANZA LEX KOLLER: PER UNA LEGGE MODERNA

Als Mitglied der «Allianz Lex Koller bleibt modern» engagieren Sie sich gegen die unnötige Verschärfung der Lex Koller, für eine starke Schweizer Volkswirtschaft, für Rechtssicherheit für in- und ausländische Investoren und für eine offene und wettbewerbsfähige Schweizer Wirtschaft.

Als Mitglied erhalten Sie alle Publikationen und Medienmitteilungen der «Allianz Lex Koller bleibt modern» sowie Einladungen zu unseren Veranstaltungen.

E-Mail an: info@modernelexkoller.ch

DANKE FÜR IHR ENGAGEMENT!

«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 Ass. (SFAMA)
Swiss Prime Site AG
UBS Fund Management AG
Verband der Immobilien-Investoren (VII)

«AUSGESCHLOSSEN BLEIBT DER SPEKULATIVE ERWERB»

Dr. Thomas Wetzel, Rechtsanwalt Wenger-Plattner, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Verwaltungsrat Swiss Prime Site AG:

«Gesetze haben klare Zwecke. Entsprechend formuliert auch die Lex Koller in Artikel 1: «Dieses Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.» Mit anderen Worten ein klassischer Fall einer Ausländergesetzgebung und nichts anderes: Konjunkturpolitische Massnahmen gehören in ein Konjunkturprogramm bzw. in Wirtschaftsförderungsgesetze, raumplanerische Massnahmen wiederum (wie etwa die Verhinderung von Umzonungen bzw. Umnutzung von Gewerbe-zonen in Wohnzonen) in das Bundesgesetz über die Raumplanung. Und ganz klar: Mieterschutz ist Sache des Mietrechtes!»

Bundesrat Arnold Koller, 28. April 1997 im Nationalrat zur Änderung der Lex Friedrich (Öffnung für ausländische Investoren in Immobiliengesellschaften):

«Ausgeschlossen bleiben ... der Erwerb und der Handel mit Wohnbauten. Es geht nach wie vor nicht an, dass ein ausländischer Investor

einfach einen Wohnblock erwirbt. Die Ausnahmen sind im Gesetz erwähnt: Dort, wo es sogenannte Wohnanteilvorschriften gibt und wo es um den Erwerb von preisgünstigen Mietwohnungen geht. Ausgeschlossen – das ist ebenso wichtig und zentral – bleibt auch der spekulative Erwerb von Grundstücken mit dem Zweck, einfach Bauland zu horten. Das fällt eindeutig nicht unter den Begriff des Betriebsstättegrundstücks.»

Hans-Ulrich Bigler, Direktor Schweizerischer Gewerbeverband sgV-usam:

«Es ist unsägliche Zwängerei, diese bewährten und sinnvollen Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen zu wollen. Solche Gesetzesänderungen sind Gift für die Wirtschaft, die verlässliche Rahmenbedingungen braucht. Die mehrfach verworfenen Massnahmen würden inakzeptable Benachteiligungen für Firmen wie Investoren bringen und dabei die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärfen. In der Zwischenzeit hat sich der Immobilienmarkt ohnehin beruhigt. Zudem sind neue unnötige Regulierungen und Einschränkungen, besonders nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses am 15. Januar 2015, kontraproduktiv und daher auf jeden Fall zu verhindern.»



VORANKÜNDIGUNG

Sessionsanlass der «Allianz Lex Koller bleibt modern»
Dienstag, 15. Dezember 2015
ab 12.30 Uhr Stehlunch bis 14.30 Uhr
Hotel Bellevue Palace Bern

Einladung folgt.

Sämtliche News und Informationen unter
www.modernelexkoller.ch