

Sollte die Lex Koller auch nach 2011 beibehalten werden, würde sich eine weitere Revision aufdrängen. Diese würde es Ausländern ermöglichen, in bestimmte Gruppen von Wohnimmobilien zu investieren.



BILD: FUMS, ROLIKASBOHRER

Ein zweischneidiges Schwert

Lex Koller – Nicht nur ausländische Immobilieninvestoren interessieren sich für die «Lex Koller» beziehungsweise die vom Bundesrat Mitte 2007 beschlossene Abschaffung dieses Gesetzes. Seit der Bekanntgabe formiert sich Widerstand. Eine Volksabstimmung ist nicht mehr ausgeschlossen.

Von Andreas F. Vögeli*

Die stets fortschreitende Liberalisierung und Öffnung der Schweiz hat den ursprünglichen Zweck der Immobilienerwerbsbeschränkungen für Ausländer schon lange überholt. Ein Blick zurück: 1961 wurde der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer eingeschränkt. Der Bundesrat wollte in den Nachkriegsjahren verhindern, dass ausländische Unternehmen Bauland kaufen, sich niederlassen und damit die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Schweiz schwächen. Zur Abwehr der Überfremdung und aus Sorge, dass der Erwerb von Grundstücken für Schweizer unerschwinglich werden könnte, wurden vorerst befristete Bundesbeschlüsse erlassen. Letztere wurden mehrmals verlängert und 1983 durch das Parlament in ein unbefristetes Bundesgesetz (BewG) überführt. Seit dem Inkrafttreten am 1. Januar 1985 wurde dieses mehrmals revidiert und in weiten Teilen gelockert. Die wichtigste Revision fand im Jahre 1997 unter der Federführung von Bundesrat Arnold Koller (daher der Name «Lex Koller») statt, in der es Ausländern ermöglicht wurde, die ausschliesslich für wirtschaftliche Zwecke genutzten Immobilien (sogenannte Betriebsstättegrundstücke) bewilligungsfrei zu erwerben.

Keine Einschränkung

Die Lex Koller beschränkt sich heute prinzipiell nur noch auf den Erwerb von Wohnimmobilien durch Ausländer, welche über keine Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung verfügen und ihren Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Ausländer, welche eine EU- oder EFTA Staatsangehörigkeit besitzen, haben in der Schweiz grundsätzlich das Recht auf eine Aufenthaltsbewilligung und werden, sobald sie

den Wohnsitz in der Schweiz haben, den Schweizern gleichgestellt. Ausländer, welche über eine andere Staatsangehörigkeit verfügen, wird der Erwerb einer selbst genutzten Hauptwohnung am Wohnsitz in der Schweiz bewilligt. Bestehende und jährlich neue Kontingente in den Kantonen mit Tourismusorten ermöglichen es ferner, dass auch Ausländer ohne Wohnsitz in der Schweiz Ferienwohnungen erwerben können. Alle Industrie- und Gewerbeimmobilien können von Ausländern ohne Einschränkungen erworben werden, unabhängig davon, ob diese Immobilien zur Eigennut-

zung dienen oder an Dritte vermietet sind und daher reine Kapitalanlagen darstellen. Ferner können Ausländer bewilligungsfrei Aktien von börsenkotierten Immobiliengesellschaften oder Anteile an regelmässig gehandelten Immobilienanlagefonds erwerben, auch wenn diese teilweise in Wohnimmobilien investiert sind oder mit solchen handeln.

Hingegen ist es Ausländern gemäss den restriktiven Bestimmungen der Lex Koller nicht möglich, eine einzige Aktie an einer nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaft zu erwerben, wenn diese in ihrem Portfolio auch nur eine Wohnim- ➤➤

ZUNAHME DES ANGEBOTS

Für die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hätte die Abschaffung der Lex Koller folgende Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft:

- Höhere Liquidität des Immobilienmarktes
- Verstärkte Integration in die internationalen Märkte
- Höhere Professionalität
- Tendenziell tiefere Renditen
- Tendenziell höhere Bautätigkeit

Bei einer Abschaffung der Lex Koller würden die Liegenschaften aus ihrer Sicht nicht unbezahlbar. «Die Preise hängen vom Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ab. Zwar würde die Nachfrage möglicherweise leicht zunehmen, aber wohl auch das Angebot», meint die ZKB auf Anfrage. «Die Zentrale Frage heisst: Wie elastisch ist das Angebot, wie flexibel würde die Bautätigkeit reagieren?» Die ZKB ist überzeugt, dass bei einer Aufhebung der Lex Koller die Mieten der von Ausländern erworbenen Liegenschaften nicht steigen würden. «Diese werden auf dem Mietmarkt bestimmt.» Die Aufhebung der Lex Koller würde hingegen die Anlagemöglichkeit für Ausländer liberalisieren. Infolge höherer Bautätigkeiten würden die Mieten tendenziell eher sinken. Auf die Frage, wie eine Aufhebung der Lex Koller für ausländische Investoren aussähe, antwortet ein Sprecher der ZKB: «Zu politischen Themen nehmen wir keine Stellung.» (phd)

moblie hält. Die Praxis zeigt, dass einzelne kantonale Bewilligungsbehörden den Erwerb von Aktien an gemischten Immobiliengesellschaften (Immobilien-Gesellschaften bestehend aus Betriebstättergrundstücken und Wohnimmobilien) durch Ausländer teilweise zulassen, wenn der Anteil der Wohnimmobilien im Vergleich zum gesamten Wert der Immobiliengesellschaft sehr klein ist. Eine gefestigte Lehrmeinung oder eine Rechtsprechung zu dieser Praxis besteht aber nicht.

Beweggründe für die Aufhebung

Wie dargelegt, unterliegen heute nur noch der Erwerb von nicht selbst genutzten Wohnimmobilien (beziehungsweise die Beteiligung an nicht kotierten Wohnimmobilien-Gesellschaften) und der Erwerb von Ferienwohnungen ausserhalb der Tourismusorte durch Ausländer einer Bewilligungspflicht. Den ursprünglichen Zweck, die Abwehr der Überfremdung kann die bereits stark ausgehöhlt Lex Koller kaum

mehr erfüllen. Eine sinnvolle Raumplanung unter Berücksichtigung eines angemessenen Natur- und Landschaftsschutzes ist daher gefragt.

In Bezug auf Ferienwohnungen betrifft diese aber in erster Linie die Schweizer selbst und nicht die Ausländer (über 80 Prozent der Ferienwohnungen gehören Schweizern). Der Bundesrat geht davon aus, dass mit der Abschaffung der Lex Koller Impulse für das schweizerische Bau-, Immobilien- und Baunebengewerbe gesetzt werden. Der nationale Wirtschaftsstandort werde insgesamt profitieren, wenn ausländische Investoren auch in Wohnimmobilien in der Schweiz investieren können und sich nicht auf die EU und EFTA beschränken müssen, welche keine vergleichbaren Beschränkungen kennen.

Chancen und Risiken der Aufhebung

Es ist durchaus möglich, dass die Aufhebung der Lex Koller volkswirtschaftliche Impulse auslösen wird. Das grosse Inter-

esse ausländischer Investoren, in Wohnimmobilien zu investieren, ist ungebrochen. Die Auswirkungen der US-Subprimekrise werden sich freilich in der Finanzierungsstruktur der Ausländer zeigen, was aber nicht negativ zu sein braucht. Die Leerstandsquote bei Wohnimmobilien in der Schweiz ist im internationalen Vergleich sehr tief. Die Mietnachfrage hingegen sehr hoch. Eine zusätzliche Nachfrage auf dem Anlegermarkt, vor allem durch ausländische Investoren, welche das immer noch tiefe Zinsniveau und auch die wirtschaftliche und politische Stabilität der Schweiz schätzen, wird über eine Intensivierung der Bautätigkeit zu einer Zunahme an Bestand von Wohnimmobilien führen, womit auch die Wohnungsmieten sinken werden. Wie nachhaltig dieser Effekt ist, kann hingegen nicht abgeschätzt werden. Eine Absorbierung durch den Markt der Eigennutzer wird bei den typischen Anlageobjekten kaum stattfinden. Hingegen besteht die Gefahr, dass die Renditen auf den Anlageobjekten insgesamt sinken. Aufgrund der aggressiveren Finanzierungsstruktur (höherer Fremdkapitalanteil) ausländischer Inves-

toren sind diese gegenüber den Schweizer Investoren gegebenenfalls im Vorteil.

Zweischneidiges Schwert

Natürlich gibt es auch Gründe, den bisherigen Heimatschutz und damit das rechtliche Monopol der direkten Anlage in Wohnimmobilien durch Schweizer Anleger aufrecht zu erhalten. Für die meisten Schweizer, welche Mieter und Arbeitnehmer sind, ist die Abschaffung der Lex Koller ein zweischneidiges Schwert. Als Mieter oder potenzielle Erwerber von Eigenheimen wäre eine Ausdehnung des Bestandesmarktes an Wohnimmobilien sicher von Vorteil, da die Mieten respektive die Preise voraussichtlich sinken würden. Aufgrund niedrigerer Kapitalerträge der Vorsorgeeinrichtungen, welche einen substanziellen Teil des Vermögens in Wohnimmobilien halten, könnte es aber zu einer niedrigeren Verzinsung des Vorsorgekapitals führen, das heisst, was kurzfristig an einem Ort gespart werden kann, könnte langfristig an anderer Stelle zu Ausfällen führen. Vorausschaubar ist fer-

ner, dass es in einigen Ferienorten zu einer erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnungen kommt. Diese soll aber durch die parallel zur Abschaffung der Lex Koller vorgesehenen flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht aufgefangen werden. Dem Parlament wurde mit der Botschaft zur Abschaffung der Lex Koller auch eine Botschaft zur Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) unterbreitet. Die Kantone sollen verpflichtet werden, mittels Richtplanung die Regionen und Gemeinden zu bezeichnen, wo besondere Massnahmen notwendig sind, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sichergestellt wird. Die Kantone haben drei Jahre Zeit für die Umsetzung. Die Lex Koller soll erst nach Ablauf dieser Frist aufgehoben werden.

Markt der Eigennutzer regulieren

Die vom Bundesrat vorgesehene Abschaffung ist sinnvoll und sachgerecht, da der ursprüngliche Gesetzeszweck von der Zeit

überholt wurde und die Lex Koller einem marktwirtschaftlichen Ansatz entgegensteht. Durch die Abschaffung der Lex Koller würde ein wichtiger Teil des Investorenmarkts, die Wohnimmobilien, liberalisiert. Die Lex Koller ist vor allem darauf ausgerichtet, den Markt der Eigennutzer zu regulieren. Aufgrund fehlender Differenzierung wird der Erwerb eines Einfamilienhauses, welches ein Ausländer selber nutzen könnte, dem Erwerb eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser, die einem ausländischen Investor zur ausschliesslichen Kapitalgenerierung mittels Fremdnutzer dient, gleichgesetzt. Ausserdem ist für ausländische Investoren schwer verständlich, worin der Unterschied zwischen einer Betriebsstätte, welche bewilligungsfrei erworben werden kann, und einer solchen Wohnimmobilie besteht. Aus reiner Kapitalmarktsicht ist keiner erkennbar.

Die Lex Koller ist ferner keine Garantie für die Eindämmung von Preistreibern. Solange die Verkäufer nach einer Preismaximierung streben, werden Immobilien ungeachtet der Nationalität des Käufers (niemand ist gezwungen an einen Ausländer >>>

ANZEIGE

ANZEIGE



IMEX

IMMOBILIEN-EXPO ZÜRICH

SA 5. UND SO 6. APRIL 2008 IM PULS 5

Einladung zum 10. Geburtstag

Viele haben sich bereits angemeldet.
Sie fehlen auf der Gästeliste noch!
Um Antwort wird höflich gebeten.

Messeorganisation IMEX
Zenit Management AG · Spitalstrasse 190 · 8623 Wetzikon
Telefon +41 44 930 32 22 · Telefax +41 44 930 18 32
www.imex-zuerich.ch · zenit@zenit.ch

Jedem sein Heim.

homegate.ch: Finden Sie Ihre Immobilie unter 47'000 Angeboten. Oder erreichen Sie mit Ihrem Inserat 2,3 Millionen Besucher.

X homegate.ch
Das Immobilienportal



zu verkaufen) an den Meistbietenden verkauft. Die Bereitschaft, für eine Immobilie einen hohen Kaufpreis zu bezahlen, hängt bei allen Käufern von den Vorteilen ab, welche sie sich durch den Immobilienerwerb erhoffen. Dabei gilt für Ausländer insofern eine Besonderheit, als die Vorteile der Schweiz oft durch die Nachteile im Ausland bestimmt werden.

Unsicherer Ausgang

Ob die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen wird und die Lex Koller bald zur Geschichte gehört, ist alles andere als sicher. Zunächst muss das Parlament über die beiden Gesetzesvorlagen beraten. Das Lager der Gegner hat sich in letzter Zeit vergrößert. Die Motive sind vielseitig. Neben den eingangs erwähnten politischen Gruppierungen befürchten einige Umweltverbände, dass die flankierenden raumplanerischen Massnahmen zu wenig griffig sind, um die Zunahme der sogenannten kalten Betten einzudämmen. Die Mieterverbände prognostizieren einen Anstieg der Mieten.

Schweizer Anleger sorgen sich darüber, dass ihr Monopol betreffend Investition in Wohnimmobilien wegfällt. Schweizer Eigennutzer wiederum befürchten, dass auch sie im Erwerb von Ferienwohnungen beschränkt werden, und dass die Baupreise an guten Lagen noch mehr steigen. Aufgrund der verfügbaren, beschränkten Baulandreserven werden die Immobilienpreise (zum Beispiel in den Gemeinden am Zürichsee) aber sowohl mit wie auch ohne Lex Koller steigen. Die Immobilienpreise in den Ferienorten, wo die «Unterländer» Zweitwohnungen erworben haben respektive erwerben, teilen dasselbe Schicksal.

Fakultatives Referendum

Aufgrund der derzeitigen Mobilisierung gegen die Abschaffung der Lex Koller ist nicht auszuschliessen, dass ein fakultatives Referendum zustande kommt und das Schweizer Volk über die Abschaffung oder die Beibehaltung des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

bestimmen wird. Der Ausgang einer Volksabstimmung ist ungewiss. Sollte die Lex Koller auch nach 2011 beibehalten werden, würde sich sachgerecht eine weitere Revision aufdrängen, welche es Ausländern ermöglichen würde – analog zu den Betriebsstätten – mindestens in bestimmte Gruppen von Wohnimmobilien zu investieren.

**Andreas F. Vögeli ist Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, hat einen Master of Science in Real Estate (CUREM) und ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors. Er arbeitet bei Niederer Kraft & Frey, Rechtsanwälte in Zürich.*

«Eine emotionale Angst schwingt mit»

Strukturierungsstudie – Das private Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner – Raumentwicklung hat im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen eine Strukturierungsstudie zur möglichen Aufhebung der Lex Koller erstellt.

Von Philipp Dreyer

Herr Fahrländer, was beinhaltet die Studie?
Stefan Fahrländer: Wir befassen uns in erster Linie mit den Auswirkungen auf die Märkte für Renditewohnliegenschaften sowie mit den Zweitwohnungen in nicht-touristischen Gebieten. In einem ersten Teil werden die Entstehung und die Änderungen des Gesetzes seit den 1960er Jahren dargestellt sowie die politischen Argumente Pro und Kontra Aufhebung der Lex Koller gesichtet. Anhand einer Darstellung der Wirkungsweise der relevanten Teilmärkte werden diejenigen Bereiche identifiziert, die von einer Aufhebung der Lex Koller Veränderungen erfahren könnten. In einem



Stefan Fahrländer

Wie sähe eine Aufhebung von Lex Koller für ausländische Investoren aus?
Folgende drei Immobiliengeschäfte würden für Personen im Ausland möglich: Bewilligungsfreier Erwerb von Ferienwohnungen und Wegfall der Grössenbeschränkung, Erwerb einer Zweitwohnung in einem

dritten Teil wird dieses Verhalten anhand von empirischer Literatur sowie mittels Experteninterviews überprüft und werden Folgerungen abgeleitet.

nicht-touristischen Gebiet sowie die Direktanlage in Wohnliegenschaften mit Vermietungszweck. Dies betrifft auch ausländisch beherrschte Immobilienentwickler.

Welche Auswirkungen hätte die Abschaffung von Lex Koller?

Die zusätzliche Nachfrage kann den Erwerb von Liegenschaften durch ertragsorientierte Investoren in Aufschwungphasen des Marktes vorübergehend schwierig machen. Gleichzeitig dürften sich in solchen Phasen attraktive Möglichkeiten für Verkäufe und Bereinigungen von Immobilienportfolios ergeben. In Hochzinsphasen sowie in Zeiten sinkender Preise ergeben sich dann allerdings eher Vorteile für ertrags- >>>

ANZEIGE



56,3% aller Gebäude in der Schweiz leiden an Verkalkung.

Immobilien-Monitoring von Move bringt es an den Tag. Mit der richtigen Behandlung kehrt die Vitalität erstarrender Gebäude zurück. Die Beratung und Betreuung umfasst Flächen-Measurement, Facility Management, Projektentwicklung und Lebenszyklus-Management. www.movecons.ch

Move Consultants AG

St. Jakobs-Strasse 54, 4002 Basel
Tel. 061 377 95 00, Fax 061 377 92 01

Nordring 4a, 3000 Bern 25
Tel. 031 340 82 30, Fax 031 340 82 31



ANZEIGE



**VERKAUF
BERATUNG
VERMIETUNG**

PORTFOLIO-MANAGEMENT

**IMMOBILIEN-
DIENSTLEISTUNGEN
BEWIRTSCHAFTUNG
EXPERTISEN · ANALYSEN**



www.privera.ch

PRIVERA 
IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN



Aarau, Baden, Basel, Bern, Fribourg, Genève, Lausanne, Lugano, Luzern, Sion, St. Gallen, Zürich-Wallisellen