

Immobilien

Lex Koller: Keine virtuellen Mauern

Von Dr. Luciano Gabriel, Präsident des Verwaltungsrats PSP Swiss Property



Seit 1997 dürfen ausländische Investoren in Schweizer Geschäftsliegenschaften investieren; seit 2005 auch in Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften, selbst wenn diese Wohnimmobilien im Portfolio halten. Geregelt wird dies in der Lex Koller. Ende 2014 hat das Eidgenössische Parlament eine Verschärfung der Lex Koller, die den Erwerb durch Ausländer wieder verbieten wollte, abgelehnt. Am 10. März 2017 hat der Bundesrat nun abermals einen Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung geschickt, in dem wiederum eine Verschärfung angestrebt wird. Der Bundesrat schreibt, dass er die Lex Koller «an die heutigen Gegebenheiten anpassen» und «Lücken schliessen» wolle, was letztlich den Mietern zugutekommen soll. Leider wäre das Gegenteil der Fall. Die als Modernisierung angekündigte Revision wäre in Wirklichkeit ein Rückschritt in vergangene Zeiten.

Die Befürworter einer Verschärfung der Lex Koller sind der Meinung, dass ausländische Investoren für die hohen Mieten in der Schweiz mitverantwortlich seien. Sie glauben, dass die Mieten sinken würden, wenn man ihnen den Kauf von Immobilienaktien verbietet. Ausländische Investoren sind aber nicht schuld am hohen Mietpreisniveau. Wie sollten sie auch – börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaften halten nur etwa 0,7% des Mietwohnungsmarktes. «Schuld» ist vielmehr der Erfolg unserer Volkswirtschaft mit steigendem Wohlstand und anhaltender Zuwanderung. Wir leben in immer kleineren Haushalten, dafür aber in umso grösseren Wohnungen. Es sind diese Faktoren, die für hohe Mieten

sorgen. Mit einer Verschärfung der Lex Koller lässt sich daran nichts ändern. Zusätzliches Kapital ausländischer Investoren hat im Grunde genommen sogar genau die gewünschte Wirkung: Mehr Investitionen aus dem Ausland bedeuten ein grösseres Angebot und tendenziell niedrigere Mieten.

Wenn man sich die Eigentümerstruktur von Immobiliengesellschaften anschaut, sieht man, dass sich unter den Aktionären auch viele Schweizer Pensionskassen und Versicherungen befinden. Für diese institutionellen Investoren ist der Kauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften eine gute und flexible Lösung, um einen Teil ihrer Asset Allocation in den Schweizer Immobilienmarkt zu investieren.

Wenn es ausländischen Investoren verboten würde, Aktien von Immobiliengesellschaften zu erwerben und sie gezwungen wären, ihre bestehenden Aktien auf den Markt zu werfen, hätte dies gravierende Folgen für unsere Pensionskassen und Versicherungen. Falls der Erwerb von kommerziellen Immobilien, sowohl direkt als auch indirekt über Immobilienaktien, der Lex Koller unterstellt würde, wäre ein normaler Börsenhandel unmöglich. Alle kotierten Immobiliengesellschaften müssten die offizielle Börse verlassen. Ein Handel wäre nur noch über speziell ermächtigte Institute möglich, die bei jeder Transaktion die Berechtigung des Käufers prüfen müssten. Der Abschluss jeder Transaktion könnte Tage dauern. Von einem transparenten Markt könnte keine Rede mehr sein. Pensionskassen, Versicherungen und Kleinaktionäre investieren aber nicht zuletzt in Immobilienaktien, weil die Liquidität an der Börse eine rasche Ausstiegsmöglichkeit ohne Wertverlust ermöglicht. Ohne regelmässigen, liquiden Handel könnten sie nicht mehr davon ausgehen, einen angemessenen Marktpreis zu erzielen und müssten v.a. bei grösseren Verkäufen mit erheblichen Verlusten rechnen.

Die Diskriminierung von Ausländern auf dem Schweizer Immobilienmarkt hätte aber nicht nur wirtschaftliche Auswirkungen; sie würde auch unsere Reputation als weltoffenes, wirtschaftsfreundliches Land im Herzen Europas lädieren. Investoren suchen Verlässlichkeit und Rechtssicherheit. Wenn man sich aber heute nicht mehr sicher sein kann, dass morgen auch noch gilt, was gestern selbstverständlich war, schaut man sich nach Alternativen um. Wir dürfen unsere Wettbewerbsfähigkeit nicht leichtsinnig und ohne Zwang aufs Spiel setzen. Wenn wir virtuelle Mauern rund um unser Land hochziehen, dienen wir niemandem. Und zuallerletzt uns selbst.

luciano.gabriel@psp.info / www.psp.info