

MEDIENMITTEILUNG

Bern, 28. Juni 2017

Immobilienbranche lehnt Vorlage zur Verschärfung der «Lex Koller» ab

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) begründet das klare Nein zum Entwurf für eine Revision der Lex Koller in einer detaillierten Vernehmlassungsantwort. Der Vorschlag des Bundesrates ist ausländerdiskriminierend und nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen. Er schadet dem Produktions- und Dienstleistungsstandort Schweiz. Der Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land nähme Schaden.

Per 30. Juni läuft die Frist zur Vernehmlassung einer Revision der Lex Koller ab. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) (<http://www.vis-ais.ch/de/positionen/>) und dessen Mitglieder haben dazu klar und detailliert Stellung bezogen. Zahlreiche Antworten aus der Branche zeigen: Der Entwurf mit den vorgeschlagenen und zur Diskussion gestellten Verschärfungen der Lex Koller stösst auf breite Ablehnung. Insbesondere der Vorschlag des Bundesrates, Forderungen aufzunehmen welche das Parlament erst im Jahr 2014 bei der Behandlung entsprechender parlamentarischer Vorstösse klar abgelehnt hatte, stellen eine ungerechtfertigte Zwängerei dar, die politisch keine Mehrheit findet. Insgesamt ist die vom Bundesrat präsentierte Vorlage ausländerdiskriminierend und nicht vereinbar mit bestehenden Freihandelsabkommen. Sie schadet dem Produktions- und Dienstleistungsstandort Schweiz und dem Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land. Sie hätte negative Folgen für die Volkswirtschaft, namentlich für Schweizer Anleger, Versicherungen und Pensionskassen – und für uns alle, deren Versicherte. *Die Lex Koller in der heutigen Ausgestaltung berücksichtigt die Bedürfnisse von schweizerischen und ausländischen Anlegern und ist den Erfordernissen des internationalen Marktes angepasst. Die Schweizer Volkswirtschaft profitiert davon nachhaltig.*

«Erweiterungen» der Vernehmlassung: Keine positive Wirkung, aber viel Schaden

Der Bundesrat stellt mit der Vernehmlassung «mögliche Erweiterungen» zur Diskussion: Das Verbot des Erwerbs von Gewerbeimmobilien in der Schweiz durch Personen im Ausland und das Verbot für ausländische Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben. Investoren und Immobilienwirtschaft lehnen es grundsätzlich ab, dass ausländische Investoren vom schweizerischen Immobilienmarkt verdrängt werden und sie stellen sich klar dagegen, dass deren Investitionen in Geschäftsliegenschaften wieder der Lex Koller unterstellt werden. Denn die Annahme, solche regulatorischen Eingriffe könnten tiefere Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt erwirken, ist falsch: börsenkotierte schweizerische Immobilienunternehmen halten weniger als 1% des Mietwohnungsmarktes. Es sind heute vor allem Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, welche das Geld ihrer Begünstigten und Versicherten investieren müssen. Wegen der historisch tiefen Zinsen finden sie kaum Anlagen mit attraktiver Rendite. Der Anlagenotstand ist also hausgemacht. Ausländische Investoren kommen in diesem Marktumfeld kaum je als Käufer zum Zuge. Soweit es ausländische Investitionen gibt, haben diese keinerlei preistreibenden Einfluss auf die Mietmärkte. Im Geschäftsbereich hat die (hausgemachte) erhöhte Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre zu einer Erhöhung des Flächenangebots geführt, so dass die Mietpreise für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen sogar gefallen sind. Und die Ursache für zum Teil steigende Mietpreise im Wohnbereich ist schliesslich nicht die angeblich zu lasche Lex Koller. Es sind das stetige Bevölkerungswachstum, der steigende Flächenbedarf pro Person, die beschränkte Grösse der Bau- und insb. Wohnzonen sowie die

heute klar ungenügenden Möglichkeiten des verdichteten Bauens. Schweizerische und – soweit überhaupt vorkommend - ausländische Investitionen in Rendite-Immobilien führen zu einer Ausweitung des Angebots und damit zu tieferen Mietpreisen.

Regulierungsfolgen: Viel einschneidender und Kosten «sehr gross»

Die Regulierungsfolgenkosten einer mit den zur Diskussion gestellten Inhalten erweiterten Revision wären substantiell: Wegen der neu erforderlichen Bewilligungen (Betriebsstättegrundstücke, Hauptwohnungen, Umnutzungen) würde eine solche Revision zu grossem administrativen Aufwand für die Gesuchsteller und Behörden sowie zu erheblichen personellen Konsequenzen bei den Kantonen und Gemeinden führen. Dies zeigt die seitens Bundesamt für Justiz für die Vernehmlassung eingeholte, externe Regulierungsfolgenabschätzung: Die Vorschläge des Bundesrates würden namentlich in den Kantonen einen administrativen Ausbau und entsprechenden Personalzuwachs bewirken. Die vom Bundesrat erhoffte Wirkung der Änderungen konnten die Fachleute nicht bestätigen. Die Vorlage werde im Gegenteil «weder zu einer Entspannung noch zu einer Verschärfung der Lage auf den Mietermärkten» führen und höchstens in einem «Einmaleffekt» für «eine kurzfristige Entlastung bei den Schweizer Investoren mit grossem Anlagedruck» führen. Indes werde es «zu einer Nationalisierung der direkten Immobilienrenditen, möglicherweise mit gleichzeitigem Druck auf andere Schweizer Kapitalanlagen» kommen, «also letztlich zu einer reinen Umschichtung ohne positiven Effekt für die inländischen Investoren». Das Fazit der Studie: «Mit der Digitalisierung und Globalisierung des Aktienhandels dürften die Kosten der Regulierung sehr gross sein.» Das werde sich sowohl behördenseitig als auch in der Branche auswirken.

Der VIS schliesst sich der Empfehlung der Experten an: «Angesichts der Kosten der Regulierung, der Fraglichkeit der Durchsetzbarkeit sowie des höchstens geringen Nutzens könnte es für die Schweiz aus ökonomischer Sicht vorteilhafter sein, die bisherigen Regelungen zu belassen.» Die Vorlage ist unnötig, erhöht den bürokratischen Aufwand und schadet dem Wirtschaftsstandort Schweiz. Der VIS lehnt sie daher dezidiert ab.

<p>Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.</p>

Kontakt:

contact@vis-ais.ch