Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 81 (2006)

Heft: 10

Artikel: Notwendiges Instrument

Autor: Badran, Jacqueline

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107515

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Abschaffung der Lex Koller würde der Immobilienspekulation Tür und Tor öffnen

Notwendiges Instrument

Mietwohnungen sind für Anleger attraktiv. Noch bleiben die internationalen Investmentgesellschaften, die in Deutschland Hunderttausende von Wohnungen aufkaufen, hierzulande jedoch draussen. Dies würde sich beim Fall der Lex Koller schlagartig ändern – mit gravierenden Folgen für Mieter und Volkswirtschaft.

Von Jacqueline Badran* ■ Nach dem Börsencrash 2001 hat sich die Finanzwelt wieder auf den guten alten Wert des Grund und Bodens besonnen. Seither haben riesige Kapitalumschichtungen stattgefunden: Die Immobilie als Geldanlage hat massiv an Bedeutung gewonnen. Dies gilt insbesondere für indirekte Anlagen wie börsenkotierte Immobilienfonds und -gesellschaften. Bei den amerikanischen REITs (Real Estate Investment Trusts) betrug die Börsenkapitalisierung 1994 noch 40 Milliarden Franken. Heute hat sie die Summe von 350 Milliarden Franken überschritten. Als jüngster Markt haben sich im Laufe der letzten Jahre auch die europäischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einer Marktkapitalisierung von etwa 125 Milliarden Franken etabliert (Stand Mitte 2004). In

Mietwohnungen sind bei Investoren im Trend. Davon zeugt die rege Bautätigkeit im Grossraum Zürich (im Bild Neubauprojekt im Entwicklungsgebiet Bülach Süd).

Deutschland, wo der Zugang zum Markt nicht beschränkt ist, haben in den letzten Jahren britische und amerikanische Immobilienfonds riesige Wohnungsbestände aufgekauft (vgl. Beitrag auf Seite 38).

Die neuen Börsenstars. Das Rezept der Immobiliengesellschaften ist denkbar einfach: Mit bis zu 90 Prozent Fremdkapital, das sie billig beschaffen können, tätigen sie die Käufe. Die Zinsen refinanzieren sie durch die Mieteinnahmen. Den Gewinn erzielen sie durch Verkäufe der einzelnen Wohnungen mit Aufschlägen bis zu 50 Prozent. Dementsprechende Traumrenditen wurden in den vergangenen Jahren erzielt: 2003 und 2004 waren bis zu 45 Prozent Eigenkapitalrendite möglich. Diese Werte sind zwar etwas abgeflacht, die neuen Börsenstars sind die Immobilienaktien trotzdem. Seit Jahresbeginn entwickelte sich der alle deutschen Immobilienaktien umfassende DIMAX mit einem Plus von 23 Prozent doppelt so gut wie der Leitindex. Experten sind sich einig: Eine Kursblase wie beim neuen Markt ist nicht zu befürchten, da Einnahmen aus Immobilieninvestments gewöhnlich durch langfristige Mietverträge gesichert sind.

In der Schweiz sieht die Lage nicht viel anders aus: Ein Verschieben von direkten zu indirekten Anlageformen findet statt, Immobilien wandeln sich von der Wertanlage zur Ertragsanlage. Die Player werden immer grösser und mächtiger, die Kapitalakkumulation wächst explosionsartig. In den 90er-Jahren wurden aus Industrieunternehmen Immobiliengesellschaften (Maag, Feldschlösschen usw.), Grosskonzerne transferierten ihre Immobilien in Aktiengesellschaften, und eine Professionalisierung des Immobilienmanagements setzte ein (Swisscom, SBB usw.). Weitere Stationen der rasanten Entwicklung: 1999 erster steuerbefreiter Immobilienfonds; 2000 drei Börsengänge von Immobilienunternehmen (Allreal, PSP, SPS), danach Konzentration auch bei Immobiliengesellschaften (Fusionen, Aufkäufe); 2005 Lockerung Lex Koller (Erwerb von börsenkotierten Anteilen an einer Immobiliengesellschaft durch Personen im Ausland ohne Bewilligungspflicht). Seit Ende 2001 hat sich die Marktkapitalisierung von Schweizer Immobiliengesellschaften von rund 3 Milliarden auf 6 Milliarden Franken verdoppelt. Zwischen 1995 und 2005 sind die Fondsvermögen von 8 Milliarden auf 14 Milliarden Franken geklettert. Dieses Kapital muss in reale Objekte angelegt werden, die erwartete Rendite liegt bei mindestens 6 bis 8 Prozent.

Preissenkende Lex Koller. Wie das Beispiel Deutschland zeigt, sind Mietwohnungen für ausländische Immobiliengesellschaften eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Das gilt auch für die Schweiz mit ihrem hohen Wohnstandard und vergleichsweise hohen Einkommen. Noch ist der Tätigkeit internationaler «Big Player» jedoch ein Riegel vorgeschoben: Die Lex Koller schränkt den Erwerb von Grundstücken durch juristische und natürliche Personen im Ausland ein (BewG). Das Gesetz macht Käufe durch ausländische Personen von einer kantonalen Bewilligungspflicht abhängig und regelt zudem zahlreiche (vernünftige) Ausnahmen. Nicht vom Erwerb ausgeschlossen sind ausländische Personen, die ihren Lebensmittelpunkt oder ihre Unternehmung in der Schweiz haben. Der Zweckartikel des Gesetzes ist allerdings höchst unglücklich gewählt: «Dieses Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.» Das Gesetz liess sich damit gut verkaufen, doch in Wirklichkeit ging es gar nicht um Überfremdung. Die Lex Koller schränkt vielmehr die Nachfrage nach Boden und Immobilien wirksam ein, indem sie potenzielle Käufer ausschliesst, die nicht in der Schweiz wohnen und geschäften, also nur aus blosser Kapitalanlage Immobilien erwerben wollen.

Es ist damit das einzige wirksame antispekulative Instrument, das wir in der Schweiz noch haben, denn eine Einschränkung der Nachfrage bei einigermassen konstantem Angebot hat preissenkende Wirkung. Ebendieses möchte der Bundesrat nun gänzlich abschaffen: Die Lex Koller sei nicht mehr notwendig, die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens treffe höchstens noch in einigen Fremdenverkehrsorten zu, argumentiert er. Bereits wurden Anpassungen an der Lex Koller durchgebracht: Grundstücke, die betrieblich genutzt werden, können seit einiger Zeit von Personen mit Wohnsitz im Ausland bewilligungsfrei erworben werden, selbst wenn die Käufer selber gar kein Gewerbe darauf betreiben. Seit April 2005 können Personen im Ausland Anteile an börsenkotierten Schweizer Wohnimmobilien-Gesellschaften erwerben.

Ungebremster Marktzugang? Damit ist auch schon gezeigt, worum es bei der Totalabschaffung eigentlich geht – nämlich um den unbeschränkten Zugang zu den Immobilienmärkten in der Schweiz, also um die Möglichkeit massiver Nachfragesteigerung und Kapitalzuwanderung. Zwar wird argumentiert, der Zweitwohnungsbau in den Tourismusgebieten könne auch mit flankierenden raumplanerischen Massnahmen in den Griff bekommen werden, und zudem würde die Aufhebung zu wesentlichen volkswirtschaftlichen Impulsen in der Bauwirtschaft führen. Das ist gelinde gesagt Unsinn. Die Baubranche boomt geradezu, das Bauhauptgewerbe ist ausgelastet, und fast in der ganzen Schweiz sind die Baugesuche in den letzten Jahren auf Rekordwerte geklettert – und dies alles trotz Lex Koller. Es hat genügend akkumuliertes Kapital in der Schweiz, und bei tieferen Preisen würden sowohl Privatpersonen als auch Genossenschaften noch mehr bauen.

Natürlich kann der Zweitwohnungsbau in besonders exponierten Tourismusgebieten wie Zermatt oder dem Oberengadin durch raumplanerische Massnahmen kontrolliert werden. Aber darum geht es bei der Lex Koller nur am Rande. Immobilienanalysten sind sich einig, dass Ausländer ohne Wohnsitz (bzw. Lebensmittelpunkt) in der Schweiz immer mehr auch in den grossen Städten Zweitwohnungen an guten Lagen nachfragen. Wegen der beruflichen Mobilität und der steigenden Zahl von Single-Haushalten wird auch die inländische Nachfrage zunehmen. Hier versagt aber die Raumplanung als Instrument. Sie bewirkt gar das Gegenteil, schränkt sie doch in der Regel das Angebot ein. Folge davon ist, dass die lokale Wohnbevölkerung noch weniger bezahlbaren Wohnraum findet. In Tourismusgebieten bauen manche Gemeinden deshalb mittlerweile selber Wohnungen für Einheimische.

Massive Nachfragesteigerung. Nochmals: Der Zweitwohnungsbau in Tourismusgebieten ist ein Nebenkriegsschauplatz. Der Fall der Lex Koller würde jedoch eine massive zusätzliche Nachfrage auslösen, die das Angebot ▶

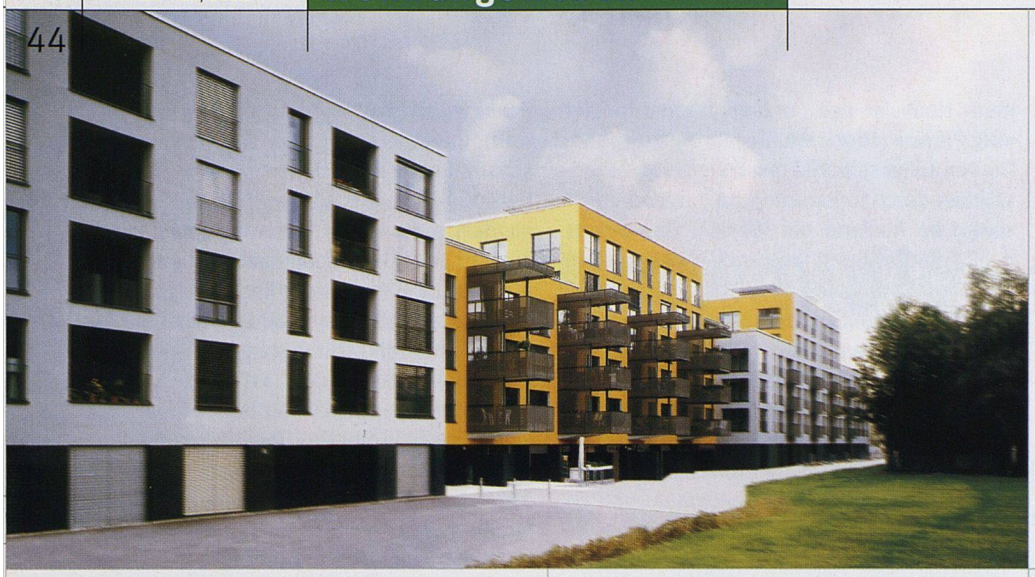
Sichere Genossenschaftswohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaften bieten Schutz vor der Immobilienspekulation (vgl. auch Beitrag auf Seite 22). Wo die Mieter Genossenschaftsmitglieder sind (und dies ist beim Grossteil der Baugenossenschaften der Fall), gewährleistet schon das Mitbestimmungsrecht, dass missbräuchliche Verkäufe ausgeschlossen sind. Daneben sehen auch die Genossenschaftsstatuten in der Regel hohe Hürden für einen Immobilienverkauf vor. So hält Artikel 6 der SVW-Musterstatuten fest:

1) *Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.*
2) *Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelsmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.*

Der SVW empfiehlt seinen Mitgliedern, einen Verkauf nicht gänzlich auszuschliessen. Eine Ausnahme könnten etwa Häuser bilden, die wegen einer neuen Verkehrsführung praktisch nicht mehr vermietet werden können. Die verlangte Zweidrittelsmehrheit und die Mitsprache bei den Modalitäten (wer ist der Erwerber?) dürften Spekulationsgeschäfte auch dann verunmöglichen. Die SVW-Musterstatuten werden bei Statutenrevisionen meist ohne wesentliche Änderungen übernommen. *(Red.)*

Foto: wohnen



Immobilienfonds wie diejenigen der UBS setzen auf städtische Lagen (im Bild die Siedlung Talwiesen in Zürich Binz). Erhielten auch ausländische Investmentgesellschaften den Zugang zu diesem Markt, würden die Mietzinse in den Ballungsgebieten noch mehr steigen.

Foto: zVg.

trotz reger Bautätigkeit bei weitem übersteigen würde. Betroffen wären vor allem die Ballungsgebiete, wo Wohnungen ohnehin knapp sind. Man braucht keine gelernte Ökonomin zu sein, um zu begreifen, was passiert, wenn zur inländischen Nachfrage noch ausländische Immobiliengesellschaften hinzukommen: Die Boden- und Immobilienpreise und damit natürlich auch die Mietzinse werden noch mehr steigen. Die Mieten sind jedoch schon heute mit Abstand der grösste Kostenfaktor. Bei Haushalten mit geringen Einkommen erreicht die Bruttomietbelastung 35 bis 45 Prozent und ist somit das Armutsrisiko Nummer eins. Der Bundesrat erwartet positive Wachstumsimpulse durch den Fall der Lex Koller – das Gegenteil wird eintreten. Denn die über die Teuerung steigenden Mietpreise fressen jegliche Reallohnsteigerungen mehr als weg. Deshalb gilt es zu verhindern, dass die Lex Koller fällt. Eine nachfrageseitige Einschränkung ist ein nötiges Instrument, um die Preise einigermassen zu dämpfen.

**Die Unternehmerin und Ökonomin Jacqueline Badran ist Mitglied des Gemeinderats der Stadt Zürich. Beim hier abgedruckten Text handelt es sich um eine gekürzte Fassung eines Beitrags aus der SP-Zeitung «P.S.».*

Anzeige

Jetzt die Weichen
für die Zukunft stellen

rimo r4

Rimo R4 verwandelt neue Aufgaben in neue Chancen. Ein ERP-System, das mit und an Ihren Aufgaben wächst.

Alles spricht für Rimo R4:

• Effizienzgewinn und Einsparungen
Rimo R4 unterstützt und optimiert als ganzheitliche Lösung alle immobilienwirtschaftlichen Prozesse.

• Optimales Agieren über die Unternehmensgrenzen hinaus
Integrierte Services automatisieren und erleichern die Prozesse mit Ihren Geschäftspartnern.

• ASP-Betrieb
Im ASP-Betrieb lagern Sie die nötigen administrativen Aufgaben einfach aus.

Aareon

Aareon Schweiz AG
Libernstrasse 24
8112 Otelfingen
Tel.: +41 44 864 32 00
www.aareon.ch

Ein Unternehmen der Aareon AG