

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: FLIMS, ROLI KÄSBOHRER

# 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 selbstgenutzten 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 Betriebstättegrundstücken 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 Wohnimmobiliengesellschaften) 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 substantiellen 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. Voraussehbar 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

befinden 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

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](http://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



**VERKAUF  
BERATUNG  
VERMIETUNG**

**PORTFOLIO-MANAGEMENT**

**IMMOBILIEN-  
DIENSTLEISTUNGEN  
BEWIRTSCHAFTUNG  
EXPERTISEN · ANALYSEN**



[www.privera.ch](http://www.privera.ch)

**PRIVERA**   
IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN



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

orientierte Investoren. Wir gehen davon aus, dass das künftige verstärkte Auftreten wersteigerungsorientierter Investoren nicht ein ausländisches Phänomen ist und dass die Aufhebung der Lex Koller die Veränderungsprozesse des Anlegerverhaltens nicht eigentlich ausmacht sondern allenfalls beschleunigt.

*Würden beim Erwerb von Mietshäusern durch ausländische Investoren die Mieten steigen?*

Die Entwicklung der Mietpreise hängt nicht von den Transaktionspreisen beziehungsweise Marktwerten der Renditeliegenschaften ab. Ausnahme bilden hier Wohnbaugenossenschaften und andere Eigentümer, die nach der Kostenmiete vermieten. Die Marktmieten könnten dann steigen, wenn aufgrund einer massiv grösseren Zusatznachfrage nach Zweitwohnungen Nachfrager auf die Mietwohnungsmärkte verdrängt werden. Dies ist nicht sehr wahrscheinlich.

*Das Bundesamt für Justiz glaubt, dass die Lex Koller heute nicht mehr notwendig sei. Teilen Sie diese Meinung?*

Die Probleme der «Zersiedelung», der «kalten Betten» und der «explodierenden Preise» an den attraktiven Lagen des Genfer- und Zürichsees sind nicht eigentliche Lex-Koller-Themen, sondern werden in einem grossen Masse durch die inländische Nachfrage der Nutzer der Liegenschaften sowie die raumplanerische Angebotsbegrenzung verursacht. Gerade auch in den Ferienwohnungsgebieten ist die Lex Koller zudem weitgehend wirkungslos. Insofern ist die Aufhebung der Lex Koller aus unserer Sicht proaktiv anzustreben.

*Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens besteht – ausser in wenigen Gemeinden – nicht mehr, so das Bundesamt für Justiz weiter. Ist dem so aus Ihrer Sicht?*

Das Gesetz – beziehungsweise dessen Vorläufer – wurde zu Beginn der 1960er Jahre (Lex von Moos) aufgrund von grossen Landkäufen – insbesondere auch von Landwirtschaftsland sowie Lagen an Seen – durch ausländische Investoren geschaffen. Diese Käufe wiesen ein offensichtlich stark spekulatives Element auf. Damals bestand zudem das Bretton-Woods-System der fixen

Wechselkurse und der Schweizerfranken unterlag einem grossen Aufwertungsdruck. Mit dem Zusammenbruch des Systems im Jahr 1973 und dem Übergang zu flexiblen Wechselkursen erfolgte dann die erwartete massive Aufwertung des Schweizerfrankens; sozusagen ein «Heimspiel» für ausländische Investoren in der Schweiz. Ob die Bodenspekulation selbst aufgegangen ist, ist nicht überliefert.

*Was bedeutet das konkret?*

Bezüglich dieser beiden Punkte sind die Rahmenbedingungen heute komplett anders: Langfristige grosse Niveaueffekte des Schweizerfrankens sind nicht vorhersehbar und mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen kann Nicht-Bauland auch nicht mehr ohne weiteres erworben werden. Zudem ist es aufgrund der heute grossen Verfügbarkeit von Information für alle nicht mehr wahrscheinlich, dass Grundeigentümer ihr Land weit unter dem Preis verkaufen. Der Begriff «Überfremdung» ist aus ökonomischer Sicht wenig fassbar. Wir gehen aber davon aus, dass sowohl in einigen touristischen Regionen als auch im Genferseebecken und in den Zürcher Seegemeinden eine spürbare zusätzliche Nachfrage nach Zweitwohnungen bestehen dürfte..

*Und in Sachen Renditeliegenschaften?*

In diesem Bereich dürfte sich die zusätzliche Nachfrage – zumindest in den ersten Jahren – ebenfalls auf die Genferseeregion und die Region Zürich konzentrieren. Aufgrund der geringen Marktliquidität im Bereich der Renditeliegenschaften sowie der grossen inländischen Nachfrage ist es allerdings nicht wahrscheinlich, dass ausländische Investoren überhaupt einen namhaften Anteil des Schweizer Immobileinbestandes erwerben können.

*Welche Haltung vertreten Sie persönlich?*

Aus unserer Sicht sollte die Lex Koller aufgehoben werden, wobei allerdings der Wahl des Zeitpunkts der Aufhebung Beachtung geschenkt werden muss. Die wichtigen Probleme der Zersiedelung, der Knappheit an stark nachgefragten Standorten, die Ferienwohnungsproblematik sowie die Abwehr destabilisierender kurzfristig orientierter Investoren hängen wenig mit der Lex Koller zusammen und müssen gelöst werden. Auf emotionaler Ebene besteht bei uns eine gewisse Angst vor der schieren Grösse der potenziellen ausländischen Nachfrage.

*Wann wird Ihr Schlussbericht veröffentlicht?*

Ein Entwurf wurde dem Auftraggeber übergeben; über eine mögliche Publikation wird später entschieden. ■

## «Ein Ausverkauf der Heimat»

Interviews: Philipp Dreyer

*Herr Bucher, welche Auswirkungen hätte die Abschaffung von Lex Koller auf das Immobiliengeschäft in Davos?*

Richard Bucher: Zurzeit dürfen in Davos bei Neubauten 40 Prozent der Wohnungen an Ausländer verkauft werden. In den letzten Jahren wurde dieses Ausländerkontingent nicht mehr ausgenützt. Von zehn Wohnungen wurden zwei bis drei Wohnungen an Ausländer verkauft, vier hätten verkauft werden können. Zurzeit ist im Bereich von Zweitwohnungen zurzeit kein nachweislicher (Mehr-) Bedarf für Interessenten aus dem Ausland da. Zurzeit dürfen keine Einfamilienhäuser von Ausländern gekauft werden. Da könnte es einen Nachholbedarf geben, wobei es praktisch nicht möglich ist Neubaeinfamilienhäuser in Davos zu bauen, da das nötige Bauland fehlt. Bei einer Aufhebung von Lex Koller würden die Preise aber nicht steigen.

*Wie sähe eine Aufhebung von Lex Koller für Davos respektive für andere Tourismusorte aus?*

Für Davos hätte es praktisch keine Auswir-

kungen. Anders würde es wohl in St. Moritz mit ihrer italienischen Kundschaft und zum Beispiel in Zermatt aussehen. In diesen Gemeinden wurde jedoch bereits mit der Zweitwohnungs-Kontingentierung ein allgemeiner «Stopp» respektive eine Reduzierung der Bautätigkeit beschlossen.

*Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens besteht ausser in wenigen Gemeinden nicht mehr, ist das Bundesamt für Justiz überzeugt. Ist dem so aus Ihrer Sicht?*

Genau so ist es, jedenfalls in Davos. Zudem müssen Ausländer, die ihre Wohnung später verkaufen möchten, diese an einen Schweizer weiterverkaufen. So kommt das ausländische Eigentum mit den Jahren wieder zurück in Schweizer Hände. Vorbehalten ist, dass das Gesetz diesbezüglich nicht abgeändert wird.

*Was spricht für die Aufhebung und was für die Beibehaltung der Lex Koller?*

Die Globalisierung der Welt, die Öffnung zu Europa. Die Gäste in Davos sind international, wir freuen uns auf die Gäste aus aller Welt. Dagegen spricht natürlich ein Ausverkauf der Heimat. Auf Gemeinde- oder



Richard Bucher ist im Verwaltungsrat und Vizepräsident von Davos Tourismus.

Kantonebene müssen und können entsprechende «Sperrern» eingebaut werden.

*Welche Haltung vertritt Davos Tourismus?*

Da über dieses Thema im Verwaltungsrat nur diskutiert, jedoch noch keine Sprachregelung getroffen wurde, können wir dazu keine Stellungnahme abgeben.

ANZEIGE

### Schweizer Immobilien Gespräche

ww&p

Walder Wyss & Partner  
Rechtsanwälte

Tagung vom **5. März 2008** im Zunfthaus zur Waag in Zürich.

### Public Private Partnership (PPP) im Immobilienbereich - wo liegen die Potenziale?

Spurensuche in der Schweiz und im Ausland. Wo machen PPPs Sinn? Sind PPPs in der Schweiz überhaupt machbar? Wo können Private die öffentliche Hand entlasten? Wie gross ist das Sparpotenzial? Experten diskutieren und zeigen gangbare Wege auf.

#### Bisher sind folgende Referenten registriert:

Arthur R. Wettstein, CEO Steiner-Gruppe  
Dr. Thomas Müller-Tschumi, Rechtsanwalt, Walder Wyss & Partner  
Marc Gutzwiller, Managing Director CB Richard Ellis  
Werner Doetsch, Westdeutsche Immobilienbank AG, Mainz  
Dr. Philipp Stoffel, Helbling Beratung und Bauplanung AG

Der Anlass beginnt um 15.00 Uhr.

Melden Sie sich gleich an unter: [www.immorunde.ch](http://www.immorunde.ch)

## «Ein Schritt Richtung Globalisierung»



Marco Uehlinger ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK.

*Herr Uehlinger, welche Auswirkungen hätte die Abschaffung von Lex Koller auf die Immobilienwirtschaft?*

Marco Uehlinger: Sie würde neue Impulse

auslösen. Man kann davon ausgehen, dass zusätzliche Investitionen in den Wohnungsmarkt fliessen würden, was einen positiven Einfluss auf die Bautätigkeit hätte. Das Angebot an Wohnungen würde sich vergrössern. Die Renditen von Wohnliegenschaften kämen wegen steigender Nachfrage weiter unter Druck. Für die Schweizer Immobiliengesellschaften würde es einfacher.

*Wie ist das zu verstehen?*

Beim Kauf einer Wohnliegenschaft müsste der Nachweis der Besitzverhältnisse nicht mehr erbracht werden. Bei grösseren und kotierten Gesellschaften ist dies bereits heute schwierig, denn die Transparenz, von wem die Aktien gehalten werden, ist oft nicht vorhanden. Für Immobiliengesellschaften würden sich neue Möglichkeiten in der Beschaffung von Kapital erschliessen.

*Würden Liegenschaften unbezahlbar?*

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind auf einem realistischen Niveau. Im Gegensatz zu anderen Ländern erzielten Immobilien in der Schweiz innerhalb der letzten zehn Jahre nur ein geringes reales Wachstum. Bei einer Aufhebung der Lex Koller dürften die Preise für Wohnliegenschaften tendenziell steigen, da zusätzliche Investitionen aus dem Ausland in den Wohnungsmarkt fliessen. Die Befürchtungen, dass Liegenschaften unbezahlbar würden, sind nicht nachzuvollziehen. Der Markt für Gewerbeliegenschaften ist für Ausländer liberalisiert. Das hat zu keinen nennenswerten Preisänderungen geführt.

*Und im Bereich der Zweitwohnungen?*

Da ist die Erwartung unterschiedlich. In Regionen, in denen die Ausländerkontingente über längere Zeit ausgeschöpft wurden, dürften Preiserhöhungen eintreten. In Regionen mit einer massvollen >>>



That's  
the way  
I like IT.

CAMPOS® - FM  
über das Internet für  
ein paar Rappen/m²



Politik werden kaum nennenswerte Änderungen erscheinen.

*Wie sähe eine Aufhebung von Lex Koller für ausländische Investoren aus?*

Für Ausländer würde es freie Marktwirtschaft bedeuten. Ein klarer Schritt Richtung Globalisierung. Investitionen in Erst- und Zweitwohnungen wie auch der Kauf von Renditewohnliegenschaften wären ohne Bewilligung in der Schweiz möglich.

*Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens besteht, ausser in wenigen Gemeinden, nicht mehr, so das Bundesamt für Justiz. Ist dem so aus Ihrer Sicht?*

Die Bedenken bestehen dort, wo der Zweitwohnungsbau unkontrolliert betrieben wird. Beispiele gibt es im Tessin. Ansonsten ist nicht davon auszugehen, dass eine Überfremdung entsteht. Durch Investitionen in den Mietwohnungsbau entsteht Wohnraum für alle, und den Kauf eines Eigenheims setzt meist ein Arbeitsplatz voraus. Es gibt aus meiner Sicht wenige Gründe, Angst vor einer Überfremdung zu haben.

## «Raumplanerische Massnahmen müssen greifen»

*Frau Eppler, welche Auswirkungen hätte die Abschaffung von Lex Koller auf die Immobilienwirtschaft?*

Birgit Eppler: Alle Objekte, abgesehen von Mehrfamilienhäusern und Zweitwohnungen sind bereits heute durch Ausländer frei erwerbbar. Die Lex Koller wird von ihren Befürwortern immer wieder an der Zweitwohnungs-Thematik aufgehängt – man muss sich jedoch hierzu bewusst sein, dass 83 Prozent der Zweitwohnsitze in touristischen Gebieten von Schweizern gehalten werden – von der viel beschworenen Überfremdung keine Spur. Die Thematik der «kalten Betten» ist für viele Ferienorte tatsächlich sehr relevant. Diese kann jedoch nicht über die Lex Koller gelöst, sondern muss über raumplanerische Gesetze gelöst werden.

*Würden Liegenschaften unbezahlbar in der Schweiz?*

Nein, nicht mehr als heute. Die Preise sind auch mit der Lex Koller beispielsweise an der Goldküste oder in St. Moritz in die Höhe geschneit.

*Was spricht für die Aufhebung der Lex Koller?*

Einmal, scheint mir, ausländischen Investoren dieselben Möglichkeiten zu bieten, wie wir Schweizer sie beanspruchen. Finanzströme machen an den Landesgrenzen nicht halt. Zusätzliche Investitionen und ein Schritt in Richtung Deregulierung aktivieren den Wettbewerb. Die Schweiz gehörte und gehört immer zu den Gewinnern, wenn es um Konkurrenz geht. Wir sollten uns auch dieser Herausforderung stellen.

*Und was für die Beibehaltung?*

Es dürften eher emotionale Gründe sein. Der Mensch hat sicher das Bedürfnis, das, was er Heimat nennt, auch zu besitzen und nicht in fremde Hände zu geben. Ich selbst denke auch so. Aber ich meine auch, wir sollten unsere Hausaufgaben machen.

*Welche Haltung vertritt die SMK?*

Wir vertreten eine offene Meinung und stehen für eine Marktöffnung. Die SMK sieht die Abschaffung der Lex Koller als Chance, neue Wege zu beschreiten.



Birgit Eppler ist Verkaufsberaterin bei Engel & Völkers in St. Moritz

*Wie sähe eine Aufhebung von Lex Koller für ausländische Investoren aus?*

Wir stellen aufgrund der möglichen Aufhebung der Lex Koller keinen Nachfrageboom von Ausländern nach Wohneigentum fest und erwarten auch keinen: Wer heute schon kaufen will, kauft auch heute schon und wartet nicht auf die politischen Veränderungen in der Schweiz. Selbstbewohntes

Wohneigentum kann ja bereits heute frei erworben werden. Und zu Anlagezwecke sind Stockwerkeigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nicht sonderlich attraktiv, da die Renditen bei einer Fremdvermietung tief sind. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist mit zusätzlicher Nachfrage zu rechnen, so dass die Renditen eventuell leicht sinken könnten.

*Was spricht für die Aufhebung und was für die Beibehaltung der Lex Koller?*

## «Immobilienmärkte werden effizienter»

*Herr Hausmann, welche Auswirkungen hätte die Abschaffung von Lex Koller auf die Immobilienwirtschaft?*

Urs Hausmann: Grundsätzlich gilt es hier, zwischen den Nutzungen zu differenzieren und zwischen kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen zu unterscheiden. Gleichzeitig scheint die plausibelste Hypothese zu sein, dass, gesamthaft betrachtet, einige Jahre nach der allfälligen Einführung keine Auswirkungen festzustellen sein werden.

*Würden Liegenschaften unbezahlbar in der Schweiz?*

Nein. Im Bereich vom Wohneigentum spielen die bilateralen Verträge mit der EU eine viel wichtigere Rolle als die mögliche Aufhebung der Lex Koller. Auch in touristischen Gebieten ist nicht mit einer allgemeinen Preissteigerung zu rechnen. Für die Ausländer würden die Preise in der Tendenz gar sinken und für die Schweizer eher steigen. Der Nettoeffekt ist schwierig vorherzusagen. Bei den Mehrfamilienhäusern würde ich auch nicht mit einer merklichen Preiserhöhung rechnen.

*Wie sähe eine Aufhebung von Lex Koller für ausländische Investoren aus?*

Investitionen sind immer mit Risiken verbunden – auch in der Schweiz. Bevor ausländische Investoren sich nennenswert im Schweizer Markt finanziell engagieren würden, würden sie sich mit der Gepflogenheit, den Märkten vor Ort und den rechtlichen Rahmenbedingungen vertraut machen. Zur Erinnerung: Die Lex Koller wurde im Herbst 1997 für Geschäftsliegenschaften liberalisiert. Würde die Schweiz anschliessend von ausländischen Investoren in diesem Segment überrannt? Nein.

*Würden Liegenschaften in der Schweiz mas-*

Die Lex Koller konnte weder die Preisentwicklung der Liegenschaften steuern noch das Problem der vielen «kalten Betten» in St. Moritz lösen. In diesem Zusammenhang müssen raumplanerische Massnahmen greifen. Zu denen haben sich alle Gemeinden des Oberengadins bereits bekannt und sich diesbezüglich zusammengefunden. Der Nutzen der Lex Koller ist gleich null.

*Welche Haltung vertritt Engel & Völkers?*

Die Lex Koller ist aus unserer Sicht heute

nicht mehr notwendig und ist ein bürokratisches Relikt längst vergangener Zeiten. Wir befürworten offene, freie Märkte. Besonders stark zu gewichten bei einer Aufhebung ist das positive Signal, das die Schweiz in einer immer globaler werdenden Welt als liberaler Wirtschaftsstandort aussendet. Im Zeitalter der Öffnung der Märkte halten wir eine Benachteiligung von Personen im Ausland auch im Bereich des Immobilienverkehrs für nicht mehr zeitgemäss.

*Sie diese Meinung?*

Ja, zu hundert Prozent. Lesen Sie die Gründe für deren ursprüngliche Einführung in den Sechziger- und Anfangs der Siebzigerjahre. Die Welt ist heute eine andere.

*Was spricht für die Aufhebung und was für die Beibehaltung der Lex Koller?*

Die Immobilienmärkte werden effizienter, was letztlich wird mehr Wohlstand geschaffen. Kommt hinzu, dass weder die ökologischen Ziele – sprich weniger Landverbrauch in touristischen Regionen – noch die sozialpolitischen Ziele – sprich bezahlbare Immobilienpreise für Einheimische in touristischen Destinationen – erreicht wurden. Das Gesetz lenkt von den wesentlichen Problemen ab und gaukelt etwas vor, was es gar nicht erreichen kann. Aus einer volkswirtschaftlichen Sicht gibt es keine Gründe, dieses Gesetz in der heutigen Form fortzuführen.

*Welche Haltung vertritt Wüest & Partner?*

Wüest & Partner als juristische Person vertritt eine neutrale Position zu diesem Themenkreis. Persönlich bin ich für eine ersatzlose Abschaffung des Gesetzes. ▀



Urs Hausmann ist Präsident des VR der Wüest & Partner AG, Zürich

*siv teurer und beim Erwerb von Mietshäusern durch ausländische Investoren die Mieten auch?*

Wenn die Preise von Mehrfamilienhäusern steigen, würde dies über eine sinkende Cashflowrendite erfolgen. Bezüglich der Mieten darf man davon ausgehen, dass diese eher sinken oder konstant bleiben. Steigende Mieten aufgrund der Aufhebung der Lex Koller gehört ins Kapitel «Dichtung und Schwarzmalerei».

*Die Lex Koller ist heute nicht mehr notwendig, meint das Bundesamt für Justiz. Teilen*

ANZEIGE

**Selt 19 Jahren  
die Insider Adresse**

**Wir stellen und koordinieren Immobilien in den Bereichen Finance, Immobilien und Handel. Unsere Stärke liegt in der Kompetenz und persönlichen Beratung.**

**Wir sind aktiv in Personalien**     **Markus Schmid Personalberatung AG**  
 Hiltbergweg 32 (Zürcherhof), 8001 Zürich     Tel. 044/211 00 00, Fax 044/211 00 00  
 www.personalien.ch     info@personalien.ch