

Boden- und Immobilienpolitik (1),
Mai 2006

Die «Lex Koller» darf nicht fallen

Die Lex Koller als antispekulatives Instrument

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 Unternehmung in der Schweiz haben.

Der Zweckartikel des Gesetzes ist höchst unglücklich gewählt: Art. 1. BewG: «Dieses Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern». Es geht nämlich schlicht nicht um Überfremdung – liess sich aber damals sehr gut als solches verkaufen. Die Lex Koller schränkt ökonomisch gesehen 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 war damit das einzige wirksame antispekulative Instrument das wir in der Schweiz hatten, denn eine Einschränkung der Nachfrage bei einigermaßen konstantem Angebot hat preissenkende Wirkung.

Ungebremster Marktzugang

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



*Von Jacqueline Badran
Biologin, Staatswissenschaftlerin HSG
Unternehmerin und Gemeinderätin der
Stadt Zürich*

werden, selbst wenn die jeweiligen Käufer selber gar kein Gewerbe darauf betreiben; ab dem 1. April 2005 können Personen im Ausland Anteile an börsenkotierten Schweizer Wohnimmobilien-Gesellschaften erwerben. 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 Nachfragesteigerungen und Kapitalzuwanderung und damit Preissteigerungen.

Zwar wird argumentiert, es sei ein alter Zopf, 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.

Volkswirtschaftliche Ankurbelung?

Das ist gelinde gesagt Unsinn. Die Baubranche boomt geradezu, das Bauhauptgewerbe ist total 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 (Pensionskassen, Fonds, Genossenschaften etc.) und bei tieferen Preisen würden viele grosse und kleine Genossenschaften und Privatpersonen selber bauen.

Raumplanung als Ersatz?

Natürlich kann der Zweitwohnungsbau in besonders exponierten Tourismusgebieten wie Zermatt oder das Oberengadin durch raumplanerische Massnahmen kontrolliert werden; darum geht es aber bei der Lex Koller nur am Rande. Sämtliche Immobilien-Analysten (oder Immobilien-Portfolilio-Manager oder Real Estate Corporate Finance Manager oder wie die neu aus dem Boden gestampften Berufe alle heissen) sind sich einig: Ausländer ohne Wohnsitz (resp. Lebensmittelpunkt in der Schweiz) fragen immer mehr auch in den grossen Städten Zweitwohnungen an guten Lagen nach. Hier, wie auch generell zur Nachfragedämmung, versagt aber die Raumplanung als Instrument. Im Gegenteil – schränkt doch die Raumplanung in der Regel das Angebot ein. Folge davon ist, dass die Preise steigen und dass deshalb die lokale Wohnbevölkerung noch weniger bezahlbaren Wohnraum finden; die Gemeinde Chandolin im Wallis beispielsweise baut nun selber Wohnungen für Einheimische.

Immobilien-Anlageuniversum wie noch nie

Seit dem Börsencrash 2001 ist vieles anders geworden; insbesondere besann sich die Finanzwelt wieder auf den guten alten traditionellen Wert des Grund und Bodens. Seither haben riesige Kapitalumschichtungen stattgefunden: Die Immobilie als Geldanlage hat gegenüber beispielsweise Aktien und Obligationen an Bedeutung massiv gewonnen. Insbesondere haben die indirekten Anlagen wie börsenkotierte Immobilienfonds und -gesellschaften zugenommen. Zwar gibt es weltweit solche Gesellschaften schon seit über 30 Jahren, jedoch mit einer unbedeutenden Börsenkaptalisierung. Bei den amerikanischen so

genannten REIT (Real Estate Investment Trust) betrug die Börsenkaptalisierung 1994 noch CHF 40 Milliarden. Heute hat der Markt die Grenze von CHF 350 Milliarden überschritten. Als jüngster Markt haben sich im Laufe der letzten paar Jahre auch die europäischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einer Marktkaptalisierung von etwa CHF 125 Milliarden etabliert (Stand Mitte 2004). In Deutschland, wo der Zugang zum Markt nicht beschränkt ist, haben in den letzten Jahren britische und amerikanische Immobilienfonds riesige Immobilienbestände aufgekauft. So hat letztes Jahr eine amerikanische Beteiligungsgesellschaft satte 3,5 Milliarden Euro für 82'000 Immobilien der Versicherungsanstalt für Angestellte aufgekauft. Auch viele Grosskonzerne geben ihre einst aus sozialem Denken heraus gebauten Werkswohnungen unter dem Druck des Kapitalmarktes auf (Wohnungen zu halten gehört gemäss Analysten nicht zu den Aufgaben einer Unternehmung). Man rechnet damit, dass über 1 Million Wohnungen in den nächsten Jahren so die Hand ändern. Das Rezept der Immobiliengesellschaften ist dabei denkbar einfach: Mit bis zu 90% Fremdkapital, das sie billig beschaffen können, werden die Käufe getätigt. Die Zinsen werden durch die Mieteinnahmen refinanziert. Den Gewinn erzielt man durch Verkäufe der einzelnen Wohnungen mit Aufschlägen bis zu 50%. Dementsprechende **Traumrenditen** wurden in den vergangenen Jahren erzielt: 2003 und 2004 wurden bis zu 45% Eigenkapitalrendite erzielt. Im Jahr 2005 haben sich diese Werte etwas abgeflacht. Die neuen Börsenstars sind die Immobilienaktien trotzdem. Seit Jahresbeginn entwickelte sich der alle deutschen Immobilienaktien umfassende DIMAX mit 23% doppelt so gut wie der Leitindex. Experten sind sich einig: Eine Kursblase wie beim neuen Markt ist nicht zu befürchten, da Einnahmen aus Immobilieninvestments für gewöhnlich-

durch langfristige Mietverträge gesichert sind.

Totalumbau des Marktes

In der Schweiz sieht die Lage nicht viel anders aus – langsam aber stetig werden die Immobilienmärkte zu seelenlosen Kapitalmärkten umgebaut und 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 etc.); Grosskonzerne transferieren ihre Immobilien in Aktiengesellschaften und eine Professionalisierung des Immobilienmanagements fängt an (Swisscom, SBB etc.); 1998 erste Verbriefung (Securitisierung) von Hypotheken, das heisst indirekte Anlageformen werden zum Trend; 1999 erster steuerbefreiter Immobilienfonds; 2000 drei Börsengänge (Allreal, PSP, SPS) – danach Konzentration auch bei Immobiliengesellschaften (Fusionen, Aufkäufe); 2005 erster internationaler Immobilien Fond; 2005 Lockerung Lex Koller (Erwerb von börsenkotierten Anteilen an einer Immobiliengesellschaft durch Personen im Ausland ohne Bewilligungspflicht). Seit Ende 2001 hat sich die Marktkapitalisierung Schweizer Immobiliengesellschaften von rund 3 Milliarden Fr. auf 6 Milliarden Fr. verdoppelt. Zwischen 1995 und 2005 sind die Fondvermögen von 8 Milliarden Fr. auf 14 Milliarden geklettert. Dieses Kapital muss in reale Objekte angelegt werden und erwartet die entsprechende Rendite von mindestens 6-8%.

Massive Nachfragesteigerung als Folge

Nochmals: Der Zweitwohnungsbau in Tourismusgebieten ist ein Nebenkriegsschauplatz. Der Fall der Lex Koller – also der Zugang von ausländischen Anlegern zum nicht selbst genutzten Wohnungsmarkt - würde jedoch eine massive *zusätz-*

liche Nachfragesteigerung auslösen welches das Angebotswachstum trotz reger Bautätigkeit bei weitem übersteigt.

Bereits die oben beschriebene Zunahme der anzulegenden Kapitalien bedeutet einen stetig zunehmenden Nachfragedruck. Zudem wird vor allem wegen der beruflichen Mobilität die inländische Nachfrage nach Zweitwohnungen in den Ballungsgebieten ohnehin steigen, sowie durch die zunehmende Scheidungsrate und die zunehmende Lebensform der "Singles" die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren stark zunehmen. Das heisst bereits die inländische Nachfrage steigt erheblich.

Preis/Mietanstieg als Konsequenz

Man braucht keine gelernte Ökonomin zu sein, um zu begreifen was das für Konsequenzen auf die Boden- und Immobilienpreise und natürlich auch der Mieten haben wird, wenn zur inländischen Nachfrage noch ausländische Immobiliengesellschaften dazu kommen: sie werden noch mehr steigen. Aus ökonomischer, gesellschaftspolitischer und lebenspraktischer Perspektive steigen bereits jetzt die Miet- und Immobilienpreise auf ein unerträgliches Mass.

Dies obwohl historisch tiefe Zinsen vorherrschen und so viele Wohnungen wie schon lange nicht mehr auf den Markt kommen. So sind die Mieten zwischen 1982 und 2004 um insgesamt 85% gestiegen, wobei im gleichen Zeitraum der Landesindex der Konsumentenpreise in derselben Periode nur um 46% gestiegen ist. Die Bruttomietbelastung ist auf gut 20% eines Haushaltseinkommens gestiegen, während sie 1990 noch bei rund 14% lag. Die Mieten sind mit Abstand der grösste Kostenfaktor in einem Haushalt. Bei Haushalten mit geringen Einkommen erreicht die Bruttomietbelastung 35% -45% und ist somit das Armutsrisiko Nummer eins; rund 30% der Haushalte müssen eine mindestens 25%ige Einkommensbelastung hinnehmen. Mit rund 20% Belastung steht

die Schweiz an der europäischen Spitzenposition. Auf Platz zwei liegt Deutschland mit einem Anteil von gut 10%, was gerade die Hälfte der Belastung in der Schweiz ausmacht.

Ebenso sieht es bei den Immobilienpreisen aus: So ist der Immobilienpreisindex seit 1999 für Altbaumietwohnungen von 285.3 auf 357.0 im 1. Quartal 2006 geklettert, derjenige für Neubauwohnungen von 316.6 auf 479.6! Das ist masslos!

Negative Wachstumsimpulse

Der Bundesrat erwartet positive Wachstumsimpulse durch den Fall der Lex Koller – das Gegenteil wird der Fall sein. Die Schweiz zeigt eine besondere Wachstumsschwäche nur auf dem Binnenmarkt. Verwunderlich sind die Analysen zu diesem Phänomen, die alles mögliche Auflisten nur nicht das Relevante: Die über die Teuerung steigenden Mietpreise fressen jegliche Reallohnsteigerungen mehr als weg. Wie soll da mehr konsumiert werden?

Gut ein Drittel der zunehmenden Ungleichheit in der Schweiz ist auf die gestiegenen Mieten zurückzuführen, wie eine Studie des Seco (Staatssekretariat für Wirtschaft) aus dem Jahr 2002 ausweist. **Damit sind die Mieten zum grössten Umverteilungsfaktor von unten nach oben geworden.**

Zunehmend weniger Möglichkeiten zur Entfaltung

Die lebenspraktischen und gesellschaftspolitischen Konsequenzen aus dieser Entwicklung widersprechen dem Wunsch nach eigenen Entfaltungsmöglichkeiten. Zunehmend ist der Mittelstand vom Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum an gewünschten Lagen ausgeschlossen und wird an die Peripherie gedrängt. Ob Miete oder Eigentum, diese Entwicklung zementiert zunehmend den Zwang zu zwei vollen Einkommen um eine Familien durchzubringen.

Konzise Wirtschaft-Politik bitte

Im Wirtschaftskonzept der SPS wird das vergangene Jahrzehnt als Jahrzehnt der Umverteilung analysiert. Gemeint sind Umverteilungen von den mittleren zu den hohen Einkommen – was auch zutrifft. Der Umverteilung zwischen dem Einkommen auf Arbeit und dem Einkommen auf Kapital wird dabei zu wenig Beachtung geschenkt. Die SP beklagt zu Recht die Hochpreisinsel Schweiz und wir konzentrieren uns dabei auf die Medikamentenpreise und Krankenkassenprämien. Dabei schlagen die Mieten mit Abstand am meisten zu Buche. Die Gewerkschaften und die SP kämpfen vehement für Realloohnerhöhungen und Mindestlöhne; dies nützt wenig wenn diese kostenseitig durch die Mietzinsen aufgeessen werden.

Alles spricht dafür, dass wir uns vordringlich mit den Mieten und Immobilienpreisen beschäftigen und dafür sorgen, dass der Anteil am Haushaltseinkommen wieder deutlich sinkt. Schliesslich ist es die Kernaufgabe der Sozialdemokratie dafür zu sorgen, dass die Einkommen zwischen Arbeit und Kapital nicht aus den Fugen geraten und eine zumindest einigermaßen gerechte Vergütung der beiden Produktionsfaktoren erfolgt.

Ein Baustein dieser Politik ist zu verhindern, dass die Lex Koller fällt und dass die Aufweichungen der letzten Jahre wieder rückgängig gemacht werden. Eine nachfrageseitige Einschränkung (bei sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Angebotsausweitung) ist ein nötiges Instrument um die Preise einigermaßen zu dämpfen.

Ich zumindest bin in die SP eingetreten aus der Überzeugung, dass man mit ehrlicher Arbeit Geld verdienen soll und nicht mit «Haben».

Boden- und Immobilienpolitik (2),
Juni 2006

Boden- und Immobilienpolitik als Verhinderung der Umverteilung von unten nach oben

Folgeartikel zum Artikel „die Lex Koller darf nicht fallen“ –

Aufgrund reger Rückmeldungen, der Brisanz und Aktualität des Themas – die SPS müsste das Referendum gegen den Fall der Lex Koller ergreifen – wird noch etwas vertiefter auf das Thema der Boden- und Immobilienpolitik eingegangen.

Umverteilungsmechanik

Herr K war Hauswart – 37 Jahre lang im gleichen Gebäude am Helvetiaplatz in Zürich. Unten Büros, früher eine Grossbank, oben Wohnungen. Er wohnte 43 Jahre lang dort in der Hauswartwohnung. Auch nach seiner Pensionierung kümmerte sich Herr K liebevoll um „sein“ zuhause...bis die Mieterhöhung kam im Jahr 2003 – eine Verdoppelung. Die kleine 4- Zimmer Wohnung, die er mit seiner Frau bewohnte, kostete neu 2'400.- Fr. anstatt 1'200.- Fr. Vor Miet-Schlichtungsstelle blitzte er ab: Ortsüblichkeit eben. Herr K wohnt jetzt in Dübendorf, wo er früher nie gewesen war. In der Wohnung am Helvetiaplatz wohnt nun ein doppelverdienendes Paar – die Wohnung wurde unterdessen gestrichen – nichts renoviert.

Im gleichen Gebäude hat es Büros. In einem davon war meine Firma eingemietet. Dort kostete der Quadratmeter 220.- Fr. pro Jahr - recht günstig für die Lage. Sie wurden zu klein für die wachsende Firma. Die Nachmieter zahlen 285.- Fr. pro m2 also 30% mehr. Die Büros wurden gestrichen – nichts ausgebaut.



*Von Jacqueline Badran –
Biologin, Staatswissenschaftlerin HSG,
Unternehmerin und Gemeinderätin der-
Stadt Zürich*

Das Haus gehört einem Immobilien-Fond einer Grossbank. Wer Geld vor 5 Jahren in diesen Fonds gesteckt hat, hat heute über 40% mehr Vermögen – einfach so.

Dies ist genau das was Ökonomen «Umverteilung» nennen: es wird mehr Ertrag generiert, ohne dass dazwischen eine wirtschaftliche Wertschöpfung stattgefunden hat (also ohne dass ein Bruttoinlandprodukt wirksamer Mehrwert generiert wurde). Dieser Mechanismus spielt sich in tausendfacher Ausführung tagtäglich im Immobilienmarkt ab: Das ist klassische Umverteilung von unten nach oben – aus dem einen Sack mehr hinaus und in den anderen Sack mehr hinein.

Volkswirtschaftliche Katastrophe

Im letzten Artikel habe ich ausführlich berichtet und mit Zahlen hinterlegt, wie sich der Boden- und Immobilienmarkt in den letzten 5 Jahren qualitativ und quantitativ dramatisch verändert hat. Stichworte hierzu sind die Wiederentdeckung der Immobilie als Anlage nach dem Börsencrash, der Aufstieg indirekter Immobilienanlagen und die damit einhergehende Kapitalakkumulation, der Wandel der Immobilie von der Wertanlage zur Ertragsanlage, Globali-

sierung, Konzentration, Professionalisierung. Ich habe aufgezeigt wie durch den massiv gestiegenen Kapitalzufluss in den Immobiliensektor der Druck auf die Preise und damit auf die Mieten zunimmt. Es wurde gezeigt, dass die Mieten zum Armutsrisiko Nummer eins geworden ist, der grössten (natürlich auch weil mehr Raum pro Person konsumiert wird) und einen immer grösseren Anteil des Haushaltseinkommens ausmacht bei dem wir europaweit an einsamer Spitze stehen, sowie gesellschaftspolitisch unerwünschte Zustände zementiert werden. Weiter wurde gezeigt, dass wegen der ohnehin steigenden inländischen Nachfrage, eine zusätzliche ausländische Nachfrage preistreibende Wirkung hat, die sich unsere Volkswirtschaft nicht leisten kann. Als Konsequenz davon dürfe unser einziger Schutz, der nachfrageseitig Preis dämpfend wirkt, die Lex Koller, nicht fallen und die SP müsse gemeinsam mit den Grünen das Referendum dazu ergreifen.

Man mache dazu folgendes **Gedankenexperiment**: Man stelle sich vor, dass die oben beschriebene Umverteilungsmechanismen (Mieterhöhung bei Mieterwechsel, Mieterhöhung bei Eigentümerwechsel etc.) führen dazu, dass jedem Haushalt monatlich die Miete um 100.- Fr. erhöht wird (1'200.- Fr. pro Jahr). In der Schweiz hat es rund 3,2 Millionen Haushalte. Davon werden rund 35% von den Eigentümern selbst bewohnt. Somit mieten 2,08 Millionen Haushalte. Dies würde bedeuten, dass jährlich rund 2,5 Milliarden Franken umverteilt werden und somit den Haushalten nicht mehr zur Verfügung stehen. (Zum Vergleich: die AHV zahlt jährlich rund 30 Milliarden aus, die IV rund 10 Milliarden). Das gleiche Gedankenspiel kann fortgesetzt werden wenn die Mieten aufgrund von tatsächlichen Preissteigerungen der Immobilien durch Handänderung wegen erhöhter Nachfrage angepasst werden. Damit bedient man lediglich den Gewinn

des Immobilienhandels. Das genau dies stattfindet in Ländern wo globale Immobiliengesellschaften agieren können (wie Deutschland, wo hunderttausende von Wohnungen gekauft und mit bis zu 50% Aufschlägen wieder verkauft wurden) wurde im letzten Artikel aufgezeigt. (Die Dramatik der Wirkung von Hypothekarzins-Erhöhungen generell und auf einem gestiegenen Immobilienpreinsniveau speziell sei hier übrigens aus Platzgründen ausgeklammert)

Das dies volkswirtschaftlich eine Katastrophe ist, ist wohl jedem und jeder klar, wird doch dem Binnenmarkt Kaufkraft entzogen ohne dass dem eine wirtschaftliche Wertschöpfung entgegenstehe. Es reicht schon, dass die Mietpreise seit 20 Jahren weit über die Teuerung ansteigen, um das Binnenmarktwachstum empfindlich zu schwächen. Und übrigens: Ungerecht ist dies allemal.

Boden- und Immobilien als ökonomische Einzigartigkeit

Bei diesem Thema muss man ein bisschen grundsätzlich werden. Boden ist nämlich das speziellste Gut im Reich der ökonomischen Güter. 1. Ist es ein so genannt *essenzielles Gut*, das heisst man muss es konsumieren, nur schon durch die eigene Existenz, genau wie Wasser und Luft. Man kann sich schliesslich nicht auf den Mars schiessen lassen. 2. Anders jedoch als Wasser und Luft ist Boden nicht unlimitiert vorhanden (sauberes Wasser und Luft lassen sich theoretisch in beliebiger Menge herstellen) – es ist ein Gut mit einem natürlich limitierten Angebot. Wir verbauen in der Schweiz seit Jahrzehnten pro Sekunde (!) einen Quadratmeter Kulturland; irgendwann einmal ist fertig. Wir können da und dort noch etwas verdichten und den beschränkten Boden besser nutzen, aber dann ist Schluss. Wegen dieser Eigenart kennt die Volkswirtschaftslehre das Fach «Bodenökonomik», das sich mit diesen

speziellen Mechanismen von zunehmender Nachfrage bei limitiertem Angebot beschäftigt (wie es beispielsweise für gewisse Rohstoffe wie Öl auch gilt). Dies bedeutet, dass auf eine steigende Nachfrage grundsätzlich nicht mit einer angebotsseitigen Steigerung reagiert werden kann, wie dies der übliche ökonomische Mechanismus ist. Weil es aber auch ein essenzielles Gut ist, das (für Wohnen, Arbeiten und Essen) «zwangskonsumiert» werden muss, nimmt es ebenfalls eine sehr spezielle Stellung ein: Man kann nicht ausweichen, das heisst nicht einfach die Nachfrage auf Null senken, wie wenn einem Turnschuhe zu teuer sind oder eine Ferienreise. Insbesondere ist der Bodenbesitz deshalb ein Machtfaktor. Dramatisch zeigte sich dies in vergangenen Zeiten, als Kriege um Boden geführt wurden und in heutigen Zeiten wo Grossgrundbesitz wie beispielsweise in Südamerika ein zentrales Problem für Millionen von Menschen ist. Unvergleichlich weniger dramatisch aber exemplarisch zeigt es sich an der Zürcher Langstrasse, wo die Stadt, um politisch erwünschte Entwicklungen steuern zu können, Immobilien aufkaufen muss. Dass Boden ein Machtfaktor par excellence ist, wussten bereits unsere Vorfahren: Mit der Gründung von in der Schweiz in ländlichen Gebieten noch heute weit verbreiteten Korporationen, Bürgergemeinden etc. gehörte das Land allen Bürgern. Die Nutzungsrechte wurden mehr oder weniger demokratisch verteilt. Die Bodenrente (der Gewinn, der Boden abwirft) wurde somit sozialisiert. Aus dieser Logik heraus waren nach dem Fall des eisernen Vorhangs viele namhafte neoliberale Ökonomen für schockartige Privatisierungen des Staatseigentums, mit Ausnahme des Bodens. Dies sollte in langjährigen Nutzungs- und Pachtverträgen sowie im Baurecht abgegeben werden. Dies um zu verhindern, dass die Bodenrente von privaten abgeschöpft wird und sicherzustellen, dass Zugang und Nutzung demokratisch kontrolliert werden.

Was tun?

Vor diesem Hintergrund kommt der Boden und Immobilienpolitik eine zentrale Bedeutung zu. Was ist zu tun? Um die volkswirtschaftlich und gesellschaftspolitisch so bedeutenden Preise zu kontrollieren, den Zugang des Mittelstandes zu selbstbewohntem Eigentum zu erleichtern und die Mieten in einem volkswirtschaftlich und gesellschaftspolitisch erträglichen Rahmen zu halten, braucht es verschiedene Massnahmen nebst einem griffigen Mietrecht:

- Nachfrageseitige Massnahmen: Nachfrage nach Immobilien beschränken, insbesondere dort wo Immobilien nur der Kapitalanlage dienen und nicht dem selbstbewohnten Eigentum. Beibehaltung der Lex Koller als Antispekulationsinstrument und rückgängig machen der Lockerung.
- Verbot von börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Fonds (politisch nicht machbar)
- Angebotsseitige Massnahmen: Kauf von Boden und Einzonungen von gemeindeeigenem Boden durch Gemeinden und Abgabe nur im Baurecht an gemeinnützige Bauträger oder an Personen für selbstgenutztes Wohneigentum und Gewerbe.
- Raumplanerische Massnahmen (Kontingentierung) zur Verhinderung des Zweitwohnungsbaus; (schwierig umzusetzen, nur für Tourismusgebiete nicht aber für Ballungszentren und Agglomerationen geeignet wo der Nachfrage- druck am stärksten ist; preissteigernde Wirkung, lokale Wohnbevölkerung hat es noch schwieriger)

Die Argumente der Befürworter eines Falls der Lex Koller sind schwach

Es wird mehr gebaut wenn auch ausländisches Kapital von Immobiliengesellschaften in die Schweiz fliesst? Die erhöhte Nachfrage nach Immobilien hebt sich durch das erhöhte Angebot wieder auf?

Unsinn: Gebaut wird in Abhängigkeit von den Zinsen, von der potentiellen Rendite und damit den Boden- und Baupreisen sowie den Einkommensverhältnissen (wie viel Miete kann man heuschen) und von der Verfügbarkeit. Nicht abhängig ist es vom zur Verfügung stehenden Kapital, denn akkumulierte Überschusskaufkraft, die angelegt werden muss hat es in Hülle und Fülle: Bei den Pensionskassen, bei inländischen Immobiliengesellschaften, bei Genossenschaften, Kommunen und bei (ganz wichtig!) bei Privaten. (zur Zeit liefert die Bautätigkeit Rekordwerte, trotz Lex Koller) Und wie gesagt, die angebotsseitige Ausweitung des Immobilienbestandes ist naturgemäss limitiert.

Die Schweiz wird nach dem Fall der Lex Koller nicht überrollt - kein Heuschrecken-Effekt?

Nachdem viele Länder in Europa durch die massiv gesteigerten Kapitalanlagen in Immobiliensektor starken Preissteigerungen ausgesetzt waren (z.B. England, Holland) wird von den Immobiliengesellschaften analysiert, dass Deutschland, Österreich und die Schweiz die Länder seien mit dem grössten Preissteigerungspotential. Gerade die Schweiz wird wegen des hohen Wohlstandsniveaus, des relativ laschen Mietrechts, der rechtlichen und ökonomischen Stabilität, sowie hervorragenden Standortqualitäten als besonders attraktiv angesehen. Ebenso gilt dies für Privatpersonen im Zweitwohnungsbereich, wovon längst nicht nur die Tourismusegebiete lange Wartelisten von Kaufwilligen aufweisen, sondern besonders auch die attraktiven Lagen in und um Genf und Zürich. Es ist also mit einer starken Nachfragesteigerung

an interessanten Lagen zu rechnen. Die Folge: Preissteigerungen, Verdrängung an schlechtere Lagen, Zwang mehr Einkommen pro Haushalt zu generieren, geringerer Flächenkonsum etc.

Der Markt regelt das schon?

Leider nein. Im Immobiliensektor spielt der Markt nur sehr beschränkt und sicher nicht in einem Land mit sehr knappem Angebot wie die Schweiz. Wie gesagt: Boden muss zwangskonsumiert werden und kann nicht durch irgendetwas anders substituiert werden, das Angebot kann nur sehr beschränkt ausgeweitet werden. Bei einem Leerwohnungsbestand von unter einem Prozent von Markt zu sprechen ist ohnehin nicht zulässig. Der Büromarkt in Zürich zeigt eindrücklich, dass der Markt kaum spielt; auch bei einem grossen Angebotsüberhang bei Büroflächen rutschen die Preise kaum.

Die Schweiz profitiert von den Milliardenkapitalien, die im Finanzsektor in die Schweiz fliessen?

Dieses Argument (auch aus der SPS) ist besonders zynisch, ist es doch pure neoliberale Utilitarismus Rhetorik: Wenn es dem Kapital und den Reichen gut geht, geht es allen gut. Kein Kommentar. Sachlich falsch ist es zudem – denn es ist wie gezeigt ein fundamentaler Unterschied, ob das Kapital in Immobilien oder in Aktien, Obligationen etc. fliesst.

Fremdenfeindlichkeit und Diskriminierung von Ausländern?

Ausländische Personen, die Ihren Wohnsitz in der Schweiz haben, können ohne weiteres hier Wohneigentum erwerben. Fremdenfeindlich ist dies definitiv nicht und vereinbar mit der Personenfreizügigkeit. Die Lex Koller ist jedoch «feindlich» gegenüber ausländischen natürlichen und juristischen Personen, die Immobilien erwerben wollen nur zu Anlagezwecken ohne es selber nutzen zu wollen oder hier zu

wohnen. Ausländische börsennotierte Immobiliengesellschaften, REITs oder Fonds vom Erwerb auszuschliessen ist EU- und WTO-rechtlich zulässig. Was oder wen genau will die SPS schützen? Wenn es darum geht, ausländische Immobilienspekulanten zu diskriminieren dann tue ich das sogar mit ausgesprochener Freude und Überzeugung das Richtige zu tun.

Die volkswirtschaftlichen Produktionsfaktoren sind Arbeit, Kapital und Boden (später: Natur).

Es ist Wesen, Zweck und Daseinsberechtigung der Sozialdemokratie sich für den «Produktionsfaktor» Arbeit einzusetzen. Dies tun wir indem wir für Mindestlöhne, faire Arbeitsbedingungen, Sozialtransfers und Mitsprache in Betrieben kämpfen. Wir tun dies aber auch indem wir versuchen die Kosten, die auf den Haushalten Lasten zu reduzieren, z.B. indem wir für die Verbilligung der Krankenkassenprämien, die Zulassung von Parallelimporten, reduzierte Mehrwertsteuersätze auf Grundgütern usw. kämpfen. Der grösste Kostenfaktor sind die Kosten fürs Wohnen. Diese entscheiden auch über unsere essentielle Lebensgestaltung und -entfaltung, nämlich wie und wo wir wohnen und wieviel wir dafür arbeiten müssen.

Packen wir das Thema an – thank you and good morning SPS.

Wer sich für eine digitale Version dieses Artikel interessiert, kann diesen bei der Autorin bestellen:

**jacqueline.badran@zeix.com
oder 044 247 78 78**

Ersterscheinung in gekürzter Version im «PS» – weitere Erscheinung in der «WoZ» und im «Wohnen» - das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Boden- und Immobilienpolitik (3),
Juli 2007

Die «Lex Koller»: Alter Zopf oder aktueller denn je?

Folgeartikel zum Artikel «die Lex Koller darf nicht fallen» – und «Boden- und Immobilienpolitik als Verhinderung der Umverteilung von unten nach oben»

Die «Lex Koller» ist nötiger denn je: Nicht zum Schutz der Tourismusgebiete darf die «Lex Koller» nicht fallen, sondern zum Schutz der Mieten und Kaufpreise in den Städten und Agglomerationen. Nun ist parteiübergreifender Widerstand gegen die Abschaffung der «Lex Koller» ein Muss für alle Parteien, Gewerkschaften, Mieterverband, Hauseigentümergeverband, Baugenossenschaften, Pensionskassen sowie Gewerbeverbände und Landschaftsschutz.

Ich male nicht gerne Teufel an Wände. Die mediengerechte Dramatisierung in der Politik ist mir zuwider. Und eine Optimistin bin ich auch - sonst könnte ich keine Politik machen.

Im Fall der «Lex Koller» jedoch ist absolute Dringlichkeit angesagt, da die Probleme in breiten Kreisen grundlegend verkannt werden. Sowohl die Linke, als auch Gewerkschaften, Gewerbeverbände, Mieter- und Hauseigentümerorganisationen stellten sich damals positiv zur geplanten Abschaffung der «Lex Koller», obwohl es für alle zweifelsfrei massive negative volks- sowie gesellschaftspolitische Folgen haben wird, die keinesfalls zu unterschätzen sind.



*Von Jacqueline Badran –
Biologin, Staatswissenschaftlerin HSG,
Unternehmerin und Gemeinderätin der-
Stadt Zürich*

Analyse falsch und fahrlässig

Von den Befürwortern und der Bundesverwaltung wird argumentiert, es sei ein alter Zopf, 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. Die «Lex Koller» würde ausländische Personen und (Firmen-) Gesellschaften einseitig diskriminieren und sei deshalb EU-inkompatibel und ausländerfeindlich. Diese Analyse und die geforderten flankierenden Massnahmen sind geradezu fahrlässig falsch und völlig unverständlich.

Aktueller denn je

Zu dieser Falschanalyse gibt es folgende wichtige Richtigstellungen:

1. Die «Lex Koller» und das darin enthaltene «Verbot der blossen Kapitalanlage in Grundstücke» ist aktueller denn je und kein alter Zopf. Der fundamentale Umbau der globalisierten Immobilienmärkte in den letzten wenigen Jahren zu einem Anlageuniversum zu blossen

(indirekten) Kapitalanlagen wie noch nie, hinterlässt seine deutlichen Spuren und treibt Preise und Mieten (regional unterschiedlich) in die Höhe. Global gesehen trifft dies besonders für attraktive Städte zu. (Für eine detaillierte Analyse und Beschreibung der Immobilienmärkte und deren Auswirkungen siehe Artikel vom Mai 2006).

2. Die «Lex Koller» schützt nicht nur Tourismusgebiete vor dem Zweitwohnungsbau, sondern vor allem die Städte und Agglomerationen. Ausländische börsennotierte Immobiliengesellschaften und steuerbefreite REITs (Real Estate Investment Trust, die in der Schweiz nicht zugelassen sind), haben Deutschland, Österreich und die Schweiz als strategische Zielmärkte deklariert, da dort das Verhältnis von Immobilienpreisen zu Einkommen noch relativ tief liegt und deshalb die Strategie "kauf-warten-wiederverkaufen" noch zu lukrativen Umverteilungsgewinnen führt. Diese zusätzliche Nachfrage zur ohnehin schon riesigen inländischen Nachfrage nach Boden und Immobilien an hochattraktiven Lagen (wie Zürich und Genf) würde die Preise noch mehr nach oben treiben. Dabei haben die REITs als steuerbefreite Gesellschaften die wesentlich längeren Spiesse gegenüber anderen Bauwilligen wie Pensionskassen, Baugenossenschaften und Private. Jüngst hat die «Implemia», der grösste Schweizer Baukonzern, erfolgreich ein Abwehrdispositiv gegen die Übernahme durch den ausländischen Grossaktionär «Laxey Partners» errichtet, in dem sie sich auf die Bestimmung in der «Lex Koller» berufen hat, wonach eine Firma, die Immobilien kauft, hält und wiederverkauft,

nicht zu stark durch ausländische Eigentümer bestimmt sein darf. Zudem sucht auch privates (oft steuerhinterzogenes) ausländisches Geld seine Anlage in reale Immobilien. Hierbei sind besonders die Globalisierungsgewinner und neue Schicht von Super-Reichen aus beispielsweise Russland gemeint sowie die neue soziale Schicht der reichen Globetrotter, die sogenannten HNWI (High Networth Individuals), die im Finanzsektor, in Handlegeschäften, in (neuen) Medien oder Show Biz ihr Geld verdienen und es weltweit in Immobilien und Zweitwohnungen in attraktiven (= steuerlich vorteilhaft für Ausländer, zentral mit guter internationaler Verkehrsanbindung, gute Schulen, viel von Ihresgleichen, sicher) Weltstädten anlegen (siehe dazu die katastrophalen Entwicklungen in London, mit jährlichen Immobileinpreis-Steigerungsraten zwischen 30 und 87% je nach Lage, oder die risikoreiche Instabilität in Spanien, wo die grossen Börsengewinnler die Immobiliengesellschaften sind oder die Nachfrageentwicklung in Genf und Zürich von vermögenden Privatpersonen, etc.). Die «Lex Koller» schützt also vor allem die grossen Agglomerationen und die Städte.

3. In den Tourismusgebieten können raumplanerische flankierende Massnahmen greifen, um den Zweitwohnungsbau und somit die Zersiedelung einzudämmen. Sie wirken aber angebotsseitig durch Einschränkungen (Zweitwohnungskontingent, Boden) und führen deshalb auch zu einer Verteuerung. Dies führt zu noch höheren (Miet)Preisen für die lokale Wohnbevölkerung. Zudem ist die Umsetzung schwierig, wie das Beispiel

- Oberengadin zeigt, wo zwar die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in einer Volksabstimmung überdeutlich angenommen wurde, aber die Umsetzung (aus verschiedenen Gründen) nicht praktiziert wird.
4. In Städten und Agglomerationen greifen raumplanerische Massnahmen nicht – wie auch? Hier hilft nur die «Lex Koller», die die Nachfrage eindämmt.
 5. Die Aufhebung der «Lex Koller» führt keinesfalls zu volkswirtschaftlichen Impulsen aus der Bauwirtschaft. Gebaut wurde in den letzten Jahren in der Schweiz wie noch nie, trotz «Lex Koller». Gebaut wird in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit des Bodens resp. der Objekte, der Verfügbarkeit von Hypothekarkrediten, der Zinshöhe, den Ertragsaussichten, sowie des Konjunkturverlaufs. In der Schweiz hat es ohnehin mehr als genügend akkumuliertes Kapital, das in Immobilien angelegt werden will, wie von Pensionskassen, Baugenossenschaften, Immobilienfonds, börsenkotierten inländischen Immobiliengesellschaften etc. Gebaut würde auch nicht häufiger an schlechteren Lagen, wie vereinzelt behauptet wird. Wieso sollten ausländische Immobiliengesellschaften dort bauen, wo inländische es nicht tun? Die Aufhebung der «Lex Koller» würde im Gegenteil zu negativen volkswirtschaftlichen Impulsen führen, da der Immobilienmarkt noch mehr angeheizt würde und somit Kaufpreise und Mieten steigen würden. Dies führt zu Umverteilungen vom Konsum- zum Immobiliensektor, resp. es würde weniger konsumiert (man muss mehr für Miete ausgeben, also konsumiert man weniger) und die Binnenwachstumsschwäche, die die Schweiz im besonderen auszeichnet noch weiter schwächen.
 6. Die «Lex Koller» ist nicht ausländerfeindlich. Ausländer und Ausländerinnen, die hier ihren Erstwohnsitz haben und hier Steuern zahlen können ohne Weiteres Immobilien erwerben. Die «Lex Koller» schützt den Markt vom Immobilienkäufen zu reinen Ertrags-Anlagezwecken immerhin von ausländischen Immobiliengesellschaften und Privatpersonen. Leider schützt sie nicht vor den inländischen Immobilien-Fonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit dem einzigen Zweck der Gewinnmaximierung, was auf Bodenmärkten nichts zu suchen hat. (siehe dazu den Artikel vom Juni 2006)
 7. Viele Verlierer und wenige Gewinner würden aus der Aufhebung von der «Lex Koller» hervorgehen. Die Kosten für Wohnen sind mit Abstand der grösste Posten in einem Haushaltsbudget und würden durch die erhöhte Nachfrage steigen: Verlierer sind allen voran die Mieter, der Mittelstand der zunehmend vom Erwerb von selbstbewohntem Eigentum an guten Lagen ausgeschlossen wird, die soziale Durchmischung in den Städten und Agglomerationen, wo der Mittelstand und Familien wegen dem jetzt schon grossem Mietpreisdruck zunehmend an die Periferie gedrängt werden und laufend mehr Pendlerzeiten in Kauf nehmen müssen sowie dem Druck zum Doppeleinkommen ausgesetzt sind. Verlierer sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die bei der Preisentwicklung nicht mehr Mitbieten könnten. Verliererin ist das Gewerbe, das die Mieten an guten Lagen

nicht mehr zahlen können. Verlierer ist der Hauseigentümergebiet, da grosse Gesellschaften dort nicht Mitglied sind. Verlierer sind die Gewerkschaften, die zusehen müssen, wie die erkämpften Lohnsteigerungen in den urbanen Gebieten gleich durch die Mieten weggefressen werden. Verlierer ist die Landschaft, da das Baugewerbe in den Tourismusgebieten sich standhaft gegen raumplanerische Massnahmen zu wehren weiss. Gewinner können private Bodeneigentümer und Hauseigentümer sein. Die grossen Gewinnerinnen sind die börsenkotierten oder nichtbörsenkotierten Immobiliengesellschaften und -fonds deren Bestand sich aufwertet und deren Aktien sich aufwerten. Die Karl Steiner AG, die den Börsengang plant, wird der Fall der «Lex Koller» freuen.

Auf zwei Seiten habe ich leider nicht Platz weitere volkswirtschaftliche Risikoszenarien durch die Veränderungen auf den Immobilienmärkten aufzuzeigen. Nur soviel: Ein Blick auf die europäischen Immobilienmärkte zeigt auf wie es sich entwickeln könnte. Und jede und jeder, egal welcher Parteifarbe, mit einem bisschen Sachverstand wird sagen: Bitte verschont uns vor den globalisierten Immobilienkonzernen und vor noch mehr Anlagegeld.

Parteiübergreifender Widerstand wird kommen

Viele SP-Leute haben im Nachgang zu den kantonalen Wähleranteilsverlusten zu Recht gefordert die SP müsse Themen setzen und kämpferischer auftreten. Voila, hier ist eins – und zwar ein Thema, dass ureigenst ein sozialdemokratisches ist: Der Kampf zwischen Einkommen auf Kapital und dem Einkommen auf Arbeit. In einem Land von Mietern, das mit einem durch-

schnittlichen Anteil von 20% des Haushaltseinkommens für Mieten einsam den europäischen Rekord hält, brennt das Thema Mieten unter den Nägeln aus volks- sowie aus gesellschaftspolitischen Perspektiven.

Bisher haben nur die Schweizer Demokraten mit dem Referendum gedroht. Landschaftsschutz und die Grünen verlangen lediglich verschärfte flankierende Massnahmen (was genau das sein soll weiss niemand). Das Thema darf keinesfalls den «Blut und Boden Brüdern» überlassen werden. Mit linkem und breit parteiübergreifendem Widerstand auch aus SP, genossenschaftlichen und gewerkschaftlichen Kreisen wird zu rechnen sein, denn weite Kreise schauen besorgt den neuesten Entwicklungen auf den aus- und inländischen Immobilienmärkten zu. Mit meinem Widerstand aus tiefster Überzeugung ganz bestimmt.

Ich prophezeihe – und darauf darf man mich jederzeit behaften – dass wir es bitter bereuen werden, sollten wir es nicht schaffen, den Fall der «Lex Koller» zu verhindern.

Die Lex Koller als Instrument Bodenpreise und Mieten zu dämpfen

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 Unternehmung in der Schweiz haben.

Die Lex Koller schränkt ökonomisch gesehen 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 haben, denn eine Einschränkung der Nachfrage bei nur wenig steigerbarem Angebot hat preissenkende Wirkung.

Ungebremster Marktzugang

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 jeweiligen Käufer selber gar kein Gewerbe darauf betreiben; ab dem 1. April 2005 können Personen im Ausland Anteile an börsenkotierten Schweizer Wohnimmobilien-Gesellschaften erwerben. 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 Nachfragesteigerungen und Kapitalzuwanderung und damit Preissteigerungen.

Der Bundesrat hat am 4. Juli 2007 zwei Botschaften mit dem Ziel der Abschaffung

der «Lex Koller» verabschiedet (www.admin.ejpd.ch):

- Botschaft zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
- Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland)

Sämtliche Parteien ausser der SD haben sich in der Vernehmlassung einigermassen positiv zur Abschaffung der «Lex Koller» geäussert.

Dossier Boden- und Immobilienpolitik: Jacqueline Badran veröffentlicht in losen Abständen Artikel zur Boden und Immobilienpolitik. Im PS erschienen sind bereits:

- Die «Lex Koller» darf nicht fallen, Mai 2006
(eine ökonomische Analyse über die folgenreichen und fundamentalen Veränderungen auf den Immobilienmärkten und die Auswirkungen auf die Mieten und Gesellschaft, mit vielen Zahlen und Fakten)
- «Lex Koller»: Boden- und Immobilienpolitik als Verhinderung der Umverteilung von unten nach oben, Juni 2006
(Grundsätzliches zur Bodenökonomik und Umverteilungsmechanik, sowie Gegenargumentation zur Abschaffung der «Lex Koller»)

Wer sich für eine digitale Version dieser Artikel interessiert, kann diesen bei der Autorin bestellen:

**jacqueline.badran@zeix.com
oder 044 247 78 78**

Ersterscheinung in gekürzter Version im «PS» –