

Als «Modernisierung» verpackte Rückschritte

Von Peter Forstmoser

Seit seiner Inkraftsetzung im Jahre 1985 ist das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ein Seismograf politischer Strömungen: 2007 schlug der Bundesrat dem Parlament noch vor, die Lex Koller aufzuheben. Nun hat der Wind gedreht. Einem Antrag von Raumplanungskommission und Bundesrat folgend, hat das Parlament 2013 entschieden, auf den Plan, die Lex Koller aufzuheben, sei zu verzichten. Vielmehr soll das Gesetz verschärft werden: In zwei Motionen fordert die Zürcher Nationalrätin Jacqueline Badran, der Erwerb gewerblicher Immobilien – allfällige Ausnahme: Hotelliegenschaften – und der Kauf von Aktien oder Fondsanteilen für Ausländer sollten wieder bewilligungspflichtig werden. Ende 2013 hat der Nationalrat die Motionen auf Antrag des Bundesrates ohne Debatte und Begründung zustimmend an den Ständerat weitergeleitet. Regierung und Nationalrat dürften gehofft haben, mit diesem Zeichen die Masseneinwanderungsinitiative bekämpfen zu können. Vergeblich.

Nun liegt der Ball beim Ständerat, und erneut ist man verblüfft über die politische Reaktion auf den Zeitgeist: Das Justizdepartement hat bereits für Mai 2014 die öffentliche Vernehmlassung zur sogenannten «Modernisierung» der Lex Koller angekündigt, obwohl die kleine Kammer das Geschäft noch gar nicht behandelt hat. Hoffen wir, dass sich die Ständeräte der Konsequenzen solcher als «Modernisierung» verpackter Rückschritte bewusst werden. Die beiden Motionen geben vor, mit den neuen Verboten dem Erwerb von einheimischem Boden durch Ausländer Einhalt zu gebieten. Das stimmt insofern nicht, als der Markt für Wohnimmobilien bereits heute durch die Lex Koller wirksam eingeschränkt ist. Und wenn Ausländer Aktien kotierter Immobiliengesellschaften erwerben oder sich in Immobilienfonds engagieren, dann handeln sie als Investoren, die an das Potenzial der Schweiz und ihre Zukunft glauben, nicht als Immobilienkäufer. Denn weder die Aktien von Immobiliengesellschaften noch die Anteile von Immobilienfonds räumen ein Anrecht auf Grund und Boden ein. Wohl aber verschaffen sie die Möglichkeit, an Wertsteigerungen teilzuhaben – gegen entsprechenden Kapitaleinsatz notabene und ohne irgendwelche Privilegien. Dass sie für ihr Kapital einen Return erwarten – wie die Inländer auch –, wird man ihnen nicht veragen.

Der Befürchtung, es könnten Ausländer klammheimlich ihre Hand auf Schweizer Immobilien legen, indem sie die Mehrheit von Aktien oder Fondsanteilen von Immobiliengesellschaften oder -fonds erwerben, begegnet das geltende Recht wirksam. Eine beherrschende Stellung in solchen Gesellschaften oder Fonds ist dem Erwerb von Grundstücken gleichgestellt. Abwegig ist zudem die Behauptung, solche Investitionen könnten steuerfrei getätigt werden: Die Immobiliengüter – der Bodenwert und sein Ertrag – werden in der Schweiz besteuert.

Das süffig inszenierte Zerrbild, ausländische

Investoren könnten rudelweise über die Schweiz herfallen, hier die Gewinne absaugen und realen Schweizer Käufern und Mietern das Leben schwermachen, ist daher so populistisch wie falsch. Sicher ist dagegen, dass eine Diskriminierung ausländischer Investoren im Ausland (zu Recht) als ausländerfeindliche Abschottung verstanden würde. Das würde nicht nur dem Schweizer Kapital- und Börsenplatz schaden, sondern auch dem ohnehin schon angekratzten Image einer weltoffenen Schweiz. Bemerkenswert ist, dass bisher die Frage der Reziprozität nicht gestellt wurde: Die Schweiz erwägt, die Investoren in Inländer und Ausländer einzuteilen und die Ausländer zu diskriminieren. Gleichzeitig legen Schweizer Versicherer und Vorsorgeeinrichtungen seit je einen Teil ihres Anlagevermögens in Immobilien im Ausland an, um so das Anlagerisiko sinnvoll zu verteilen. Schweizer Anleger erachten es als selbstverständlich, im Ausland investieren zu können. Ist es da nicht fair – und selbstverständlich –, Gegenrecht zu halten?

Ausserdem: Wenn künftig international tätige Unternehmen mit Sitz in der Schweiz gezwungen werden, ihren Hauptsitz nur noch als Mieter, nicht aber als Eigentümer zu nutzen: Liegt es da nicht nahe, dass sie sich nach Standorten umsehen, wo sie willkommen sind? Erwähnenswert ist auch, dass für den Erwerb von Hotelliegenschaften Ausnahmen angeregt werden. Wo sich Schweizer mangels Risikobereitschaft und wegen zu tiefer erwarteter Rendite zurückhalten, sollen es die Ausländer richten. Solche Rosinenpickerei wird man im Ausland nicht goutieren.

Irritierend ist schliesslich der Versuch, selbstverursachte Probleme mit Massnahmen gegen Ausländer zu lösen, obschon nicht sie schuld sind an knapper und teurer werdendem Wohnraum. Im Gegenteil: Ausländische Investoren können mit helfen, solche Probleme zu lösen. Zu Recht schreibt der Bundesrat in seiner Botschaft von 2007, ausländische Investitionen in den Wohnungsbau könnten «das an verschiedenen Orten knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern». Das leuchtet ein, und auch im Markt für Wohnimmobilien führt ein grösseres Angebot zu tieferen Preisen. Richtig sagte Justizministerin Simonetta Sommaruga Ende 2012 im Nationalrat: «Die Lex Koller ist kein Allerweltsinstrument, das alle Probleme löst.» Ergänzen möchte man: Die Lex Koller darf nicht opportunistisch für kurzfristige politische Ziele missbraucht werden.

Wer genug bezahlbaren Wohnraum schaffen will, muss dafür sorgen, dass schneller, günstiger und konzentrierter gebaut werden kann. Es braucht gute Bauordnungen, effiziente Bewilligungsprozesse und schlanke Vorschriften, die das Bauen nicht unnötig verteuern. Und dies auch in Zürich – möchte man mit Blick auf die von hier stammenden «Modernisierungsideen» betonen.

Peter Forstmoser ist Rechtsanwalt und em. Professor der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich. Er ist Mitglied des Verwaltungsrats der PSP Swiss Property AG sowie Stiftungsratsmitglied der Schweizer Anlagengestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (AFIAA).