

**VII**

Der Verband der Immobilien-Investoren (VII) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Liegenschaften.

tischen Massnahmen sei immer, dass die Verbraucher am Ende höhere Preise zahlen müssen, sagt Marc Seiler. «Einen Einfluss auf das Preisniveau von Wohneigentum dürfte ein noch höherer Grenzzaun nicht haben.» Um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, solle die Politik besser darauf achten, dass schneller, preiswerter und mit höherer Verdichtung gebaut werden könne: «Vereinheitlichung von Bauordnungen, Verschlinkung von Vorschriften und Bewilligungsprozessen, Beschleunigung der Einsprachen-Bearbeitung wirken besser als der Ausschluss von ausländischem Kapital.» ▲

sehr wichtiges Standbein für die Tourismusregionen darstelle – denn damit würden dringend nötige Investitionen in touristische Infrastrukturen durch ausländische Investoren ermöglicht. Diese gehörten im Moment zu den wenigen, die bereit seien, das Investitionsrisiko von Hotels auf sich zu nehmen. «Eine Verschärfung verhindert diese Investitionen, was sich für die betroffenen Gemeinden negativ auswirkt», warnt die SAB. «Die Verschärfung der Lex Koller stellt für den Tourismus und die Berggebiete ein unnötiges, verfehltes und schädliches Signal dar.» (bw)

**MARKTMEINUNG**

# Ein Berufsleben mit der Lex ...

**Philippe Mueller****Kuoni Mueller & Partner**

Als knapp 20-jähriger, junger Mann verkaufte ich Ferienwohnungen in den bekannten Schweizer Feriendestinationen an Schweizer und an viele Ausländer. Hauptsächlich deutsche Staatsbürger, die damals dafür sogar noch Subventionen bekamen. Die 1961 eingeführte Lex von Moos wollte diesen Heimat-Ausverkauf stoppen, und dies zu Recht. Bis heute zeugen über viele Monate geschlossene Fensterläden von mehrheitlich ausländischem Eigentum. Die Zeiten haben sich geändert, die Einsicht, was die heutige Lex Koller und deren geplante Verschärfung eigentlich soll, leider nicht. Dass eine Berggemeinde darüber besorgt ist, dass Wohnungen nur zwei Wochen im Jahr bewohnt sind, ist nachvollziehbar. Ob ich aber meinen Wohnungs- oder Büromietzins an eine schweizerische Aktiengesellschaft bezahle, an welcher auch Ausländer Aktien besitzen, kümmert mich doch überhaupt nicht. Die Annahme, dass ausländisches Geld die Mietzinse in die Höhe treibe, ist leider in der Politik weit verbreitet, aber deshalb nicht auch richtig. In der Schweiz resp. auf dem schweizerischen Immobilien- und Baumarkt ist so viel Geld vorhanden, dass man auf ausländische Investitionen gar nicht angewiesen ist. Die weit überwiegende Mehrheit von allen Immobilien-Investitionen in der Schweiz werden mit Schweizer Geld geleistet. Somit ist also – falls Mietzinse irgendwo zu hoch sind (trifft übrigens ausschliesslich bei Wohnungen zu) – Schweizer Geld daran schuld. Die nun aufgelegte neue Lex Koller löst das Problem der zu

wenigen günstigen Wohnungen überhaupt nicht. Wo liegen denn die tatsächlichen Probleme des schweizerischen Immobilienmarktes?

Tatsächlich gibt es vier Probleme:

1. Zu wenig günstiger Wohnraum für Studenten und tiefe Lohnklassen
2. Tourismusregionen
3. Zu wenig Verdichtung, stark eingeschränkte Umnutzungen und zu hoher Verbrauch von Grünfläche
4. Zu viel Regulierung für Firmen, die Arbeitsplätze schaffen

Zur Lösung all dieser dringenden vier Probleme leistet die neue Lex keinen Beitrag. Wieso schafft man nicht steuerliche Anreize für Investoren, die günstigen Wohnraum schaffen wollen? Und kümmert es einen Familienvater mit niedrigem Einkommen oder einen Studenten, ob dieses Geld aus London oder Hongkong kommt?

Firmen wollen die Liegenschaften, in welchen sie arbeiten, nicht mehr besitzen. Sie müssen ihr Eigenkapital in ihre Dienstleistungen oder Produktionen stecken. Da macht es doch viel mehr Sinn, dass das zurzeit massiv vorhandene Kapital in Firmenliegenschaften fliesst. Was nützt uns eine gebaute Fabrik, die nur mit Schweizer Geld gebaut wurde? Wir leben in einer Zeit, wo wir froh sein können, dass überhaupt noch Fabriken und andere Betriebstätten gebaut werden.

Die neue Lex Koller löst kein einziges der bestehenden Probleme auf dem schweizerischen Immobilienmarkt. Das Beste wäre, sie nach unglaublichen 56 Jahren ganz abzuschaffen (Ausnahme Tourismus, wo es eine Regelung braucht) und neue innovative Lösungen zu finden, um das Wohnen auch für weniger Bemittelte wieder erschwinglicher zu machen. Das kleinste Übel wäre, nichts zu ändern und die bestehende Lex Koller zu belassen, wie sie ist. Die Verschärfung, wie sie jetzt angedacht ist, wird sich als Bumerang erweisen, vor allem auch für diejenigen, die sie jetzt so emotional fordern. ▲