

## Immobilienmärkte

# Die Schweiz ohne die Lex Koller – für Investoren attraktiver?

Klaus W. Bender

**Der Schweizer Immobilienmarkt ist für internationale Investoren nur schwer zugänglich. Doch dies könnte sich ändern, wenn die Barrieren in den Bundesgesetzen 2009 wegfallen. Dass der Markteintritt dennoch kompliziert bleiben dürfte, begründet der Autor mit den unterschiedlichen Bauvorschriften der 26 Kantone. Darüber hinaus gebe es so gut wie keine Transaktionsdaten, die eine Objektbewertung nach internationalen Standards erlauben. Folglich, so betont der Fondsinitiator, würden Ausländer auch weiterhin auf heimische „Bergführer“, zu denen er auch sein Haus zählt, angewiesen bleiben. (Red.)**

Ausländische Immobilieninvestoren haben es in der Schweiz nicht leicht. Das liegt nicht nur daran, dass der Markt klein und eine Menge Geld im Land ist. Viele Geschäfte wickeln die Schweizer unter sich und zum Teil auch ohne Makler ab. Auch aus diesem Grund ist die Datenlage im Vergleich zu anderen europäischen Standorten verhältnismäßig dünn. Abschreckend wirkt auf viele Investoren zudem, dass die Schweiz aus 26 Kantonen besteht, die sich hinsichtlich ihrer jeweiligen rechtlichen und steuerlichen Situation stark voneinander unterscheiden. Anders als in Deutschland die Bundesländer stehen die einzelnen Kantone in steuerlichem Wettbewerb zueinander.

### Einige Hürden fallen – aber nur auf Bundesebene

Vor allem aber war der Erwerb von Grundstücken und Immobilienanlagen in der Schweiz durch ausländische Personen jahrzehntelang stark beschränkt. Jetzt aber ist die Abschaffung der so genannten „Lex Koller“ geplant, der letzte aus einer Reihe von Bundesbeschlüssen beziehungsweise Bundesgesetzen, die solche Investitionen seit den sechziger Jahren mal mehr und mal weniger restriktiv geregelt haben. Damit werden Ausländer künftig nicht nur betrieblich genutzte Grundstücke, sondern auch Bauland und Wohnimmobilien als reine Kapitalanlage erwerben können.

Es ist daher durchaus damit zu rechnen, dass Investitionen von ausländischen Investoren in den Schweizer Markt zunehmen werden. Bereits im vergangenen Jahr gingen einige großvolumige Single-Asset-Deals im Büro- und Einzelhandels-

bereich über die Bühne. Insgesamt lag der Anteil ausländischer Investitionen am Schweizer Geschäftsflächenmarkt im Jahr 2005 nach Angaben des Schweizer Beratungsunternehmens Wüest & Partner zwischen zehn und 15 Prozent. Bei den ausländischen Investoren handelt es sich vielfach um Unternehmen, die die Schweiz als Diversifikationsland entdeckt haben.

Ein plötzlicher Schweiz-Boom bei ausländischen Investoren ist aber auch nach der Aufhebung der Lex Koller unwahrscheinlich – zum einen stellt der komplexe Markt mit seinen kantonalen Unterschieden im Rechts- und Steuersystem weiterhin eine hohe Markteintrittsbarriere für ausländische Investoren dar, die keine Erfahrungen mit Beteiligungen in diesem Land haben. Zum anderen wird die Aufhebung der Lex Koller wohl nicht vor 2009 stattfinden.

Auf diese Weise sollen die einzelnen Kantone die Möglichkeit haben, raumplanerische Regelungen zu treffen. Da der Bestand an Zweitwohnungen – vor allem Ferienwohnungen – insbesondere in gewissen Tourismusgebieten der Schweiz bereits heute sehr hoch ist, ist die Schweizer Regierung bestrebt, eine ungelenkte weitere Zunahme von Zweitwohnungen zu verhindern, egal ob diese durch In- oder Ausländer verursacht wird. Die Umsetzung durch die Kantone dürfte zusätzlich maximal weitere vier Jahre betragen.

### Der Autor

**Klaus W. Bender** ist Geschäftsführer der ACRON (Schweiz) AG, Zürich.

Interesse seitens der ausländischen Investoren für den Schweizer Markt ist generell vorhanden, nicht zuletzt aufgrund der attraktiven wirtschaftlichen Rahmendaten. In der Schweiz wird pro Kopf das fünfthöchste Bruttoinlandsprodukt weltweit erwirtschaftet. Die Arbeitslosenquote liegt um die vier Prozent, ein aus Schweizer Sicht recht hoher, aus europäischer Sicht jedoch hervorragender Wert – die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Europa beträgt mehr als acht Prozent. Das Wirtschaftswachstum bleibt mit den vom Staatssekretariat für Wirtschaft veranschlagten 1,5 Prozent für 2006 moderat.

Die im Land herrschende Rechtssicherheit bietet Investoren eine langfristige stabile Entscheidungsgrundlage. Auch der garantierte Schutz des freien Wettbewerbs macht das Land attraktiv. Im vom Cato Institut ermittelten Index „Economic Freedom of the World“ erreichte die Schweiz im Jahr 2005 wie bereits im Vorjahr Platz 3 unter 127 Ländern.

Jedoch floriert die Schweiz nicht nur als Wirtschaftsstandort, sondern bietet auch höchste Lebensqualität – ein wichtiger Aspekt für Investoren auf dem Wohnimmobilienmarkt. Laut der „Quality of Life Survey“ der Mercer Human Resource Consulting LLC bieten Zürich und Genf wie bereits im Vorjahr die höchste Lebensqualität von insgesamt 215 untersuchten Städten. Untersucht wurden 39 Kriterien, darunter politische, wirtschaftliche und ökologische Faktoren sowie Sicherheit und Gesundheitswesen, Bildung und öffentlicher Dienst.

### Büroimmobilien – Stabile Renditen trotz steigenden Leerstands

Die Bürorenditen haben sich über Jahre hinweg größtenteils stabil entwickelt. Derzeit liegen die Anfangsrenditen nach Angaben von Colliers International für Top-Büroimmobilien (A-Klasse) bei 4,9 Prozent netto, für Standardimmobilien (B-Klasse) bei 5,5 Prozent netto und für Basis-Immobilien (C-Klasse) bei 6,5 Prozent netto. Mit den vor allem im Bereich der gefragten Top-Immobilien niedrigen Renditen geben sich Investoren aufgrund der verhältnismäßig sicheren Einnahmen und des niedrigen Schweizer Zinsniveaus zufrieden. Da die Zinsen in absehbarer Zeit voraussichtlich nur moderat ansteigen, bleiben die Netto-Renditen konstant. Die Leerstandsdaten sind in der Schweiz mittlerweile unter anderem

durch Zusammenlegungen von Firmen merklich gestiegen. Mit durchschnittlich um die zehn Prozent haben sie sich dem europäischen Durchschnitt angeglichen. Mit dieser Leerstandsquote muss auch weiter gerechnet werden, denn erst ein deutliches Wirtschaftswachstum würde zu einem Wachstum der Beschäftigung und damit zu einer deutlich positiven Absorption im Büromarkt führen.

### Zürich und Genf sind wichtigste Büromärkte

Basel verzeichnet einen besonders hohen Anteil an Eigennutzern und ist als Investitionsmarkt daher klein. Der mit Abstand größte Markt für Büroimmobilien findet sich im Wirtschaftsraum Zürich und in Genf. Die Mieten liegen derzeit laut Colliers International für A-Klasse-Immobilien in Zürich bei 250 bis 480 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr, in Genf zwischen 400 und 540 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr sowie in Basel bei 190 bis 280 Schweizer Franken pro Quadratmeter und Jahr – abhängig vom Ausbaustandard. Zudem können die Mietpreise in jeweiligen Spitzenlagen auch noch höher sein.

● Die Marktsituation hat eine beschleunigte Professionalisierung bewirkt. Zumindest in den Regionen, in denen wie in Zürich das Angebot die Nachfrage deutlich übersteigt, werden Komplett-dienstleistungen üblich: So organisieren Anbieter dort beispielsweise Hilfe beim Umzug oder beim Ausbau. Zürich ist der wichtigste Standort für Großunternehmen in der Schweiz. Viele Finanzinstitute und spezialisierte Unternehmensdienstleister oder Versicherungsgesellschaften haben sich hier niedergelassen, darunter eine große Anzahl bekannter nationaler und internationaler Firmen wie die Nikon AG, die Philips AG, die BMW Schweiz AG oder die Credit Swiss Group. Im Großraum Zürich gibt es die meisten Arbeitsplätze innerhalb der Schweiz: Etwa jeder sechste arbeitet hier.

● In Basel, Dreh- und Angelpunkt insbesondere für internationale Chemie-Konzerne, ist die Nachfrage nach Mietobjekten momentan gering. Hauptgrund für Neuvermietungen sind Reorganisationen, auch Zuzüge aus umliegenden Regionen spielen eine Rolle. Es ist aber auch ein kleiner Anteil von Firmenneugründungen zu verzeichnen. Nachgefragt werden praktisch ausschließlich moderne und flexible Flächen, die Ansprüche der Mieter sind gestiegen. Die Mieter nutzen die Marktsituation dazu, Büros in C-Klasse-

### Historische Entwicklung der Schweizer Gesetze zum Immobilienerwerb

#### *Lex von Moos (1961):*

Die erste Regelung über den Grundstücksverkauf an Ausländer entstand aus der Sorge, dass durch die vermehrte Niederlassung ausländischer Unternehmen in der Schweiz der Erwerb von Boden für Schweizer unerschwinglich werden könnte. Der „Ausverkauf der Heimat“ sollte damit verhindert werden. Deshalb wurde der Grundstückserwerb durch Personen im Ausland einem auf fünf Jahre befristeten Bundesbeschluss der Bewilligungspflicht unterworfen. Demnach war der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu verweigern, wenn sie kein berechtigtes Interesse daran nachweisen konnten. Die Kantone behielten einen relativ großen Entscheidungsspielraum.

#### *Lex Furgler (1974):*

Die Voraussetzungen für den Erwerb von Zweitwohnungen wurden verschärft, die Bundesaufsicht verstärkt und die Umgehungsgeschäfte strenger erfasst.

#### *Lex Friedrich (1985)*

Erste Lockerungen der bisherigen Regeln, nachdem sich herausstellte, dass sich die restriktive Gesetzgebung kontraproduktiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz auswirkte. Sie verhinderte zum Beispiel, dass dringend benötigtes ausländisches Kapital in die Schweiz floss. Gestrichen wurde die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsliegenschaften.

#### *Lex Koller (1997)*

Ausländern ist es erlaubt, Liegenschaften mit untergeordneten Wohnanteilen zu erwerben. Allerdings gibt es unterschiedliche Ausführungsbestimmungen und Bewilligungspraxis je nach Kanton. Zudem wurden weitere Ausnahmen von der Bewilligungspflicht ins Gesetz aufgenommen, zum Beispiel für Erben, Verwandte und Miteigentümer. Der Erwerb ist auch erlaubt, wenn die Investition ausschließlich der Kapitalanlage dient.

Bewilligungspflichtig blieb der Erwerb von Wohnbauten mit Ausnahme des Erwerbs einer Hauptwohnung am Wohnsitz sowie der Erwerb von Grundstücken, die der Erstellung von Wohnbauten dienen. Solche Grundstückserwerbe sind nur in Ausnahmefällen mit spezieller Bewilligung möglich – so etwa für Ferienwohnungen, für Zweitwohnungen oder auch etwa für den sozialen Wohnungsbau. Für reine Kapitalanlagen in schweizerische Wohnliegenschaften besteht hingegen praktisch keine Möglichkeit.

Immobilien zugunsten modernerer Flächen in A- und B-Flächen aufzugeben.

● Ganz anders präsentiert sich die Situation in Genf, wo vor allem im Zentrum eine vom Finanzsektor ausgehende gute Nachfrage bei knappem Angebot zu verzeichnen ist. Allerdings gilt die Nachfrage auch hier modernen, flexiblen Flächen. Der in Zürich und Basel mittlerweile übliche Zusatz-Service zum Beispiel für Umzüge oder Umbauten ist in Genf nicht nötig.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Schweiz ein attraktiver Investitionsstandort ist und bleibt. Die Acron

(Schweiz) AG, Anbieter von geschlossenen Beteiligungen in der Schweiz, hat hier mittlerweile fünf Beteiligungsangebote umgesetzt. Künftig wird der Schweizer Markt vermehrt neue ausländische Investoren anziehen – insbesondere, wenn die geplante Deregulierung tatsächlich einsetzt und Ausländer Grundstücke ohne kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können. Aufgrund hoher Markteintrittsbarrieren wie mangelnder Transparenz und den kantonalen Unterschieden im Rechts- und Steuersystem werden jedoch Schweizer Investoren und ausländische Unternehmen, die schon lange am Markt präsent sind, weiterhin Heimvorteil haben. ■