

# Ende der «Lex Koller» in Sicht



**Von Nationalrat Hans Kaufmann**  
Wirtschaftsberater, Wettswil

Der Schweizer Immobilienmarkt erlebte in den 90er Jahren eine Zäsur mit Preiseinbrüchen von fast 40% für Mietwohnungen. Selbst Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verloren damals über 20% an Wert, Büro- und Gewerbeliegenschaften rund 30%. Die Deckung von Bankkrediten schmolz dahin, und die Banken mussten rund 40 Mrd. Franken Verluste auf inländischen Immobilienkrediten einstecken. Die Folge davon war eine vorsichtiger Kreditvergabe der Banken. Gleichzeitig setzte ab 1992 bis 1995 eine massive Aufwertung des Frankens um nominell 25% ein, und die Globalisierung führte zu Arbeitsplatzverlagerungen ins Ausland. Diese Kumulation negativer Trends führte zu einer fast 10jährigen Wirtschaftsflaute in der Schweiz.

Zum Rückschlag hatte die restriktive Geldpolitik der Nationalbank massgeblich beigetragen. Sie trieb die Zinssätze für Neuhypothesen im Herbst 1992 bis auf 7,9% hoch, und selbst die Althypothesen erreichten mit einer Verzinsung von knapp 7% einen historischen Höchststand. Anfang 2000 setzte der Schweizer Immobilienmarkt zu einer Erholung an. Trotz eines Preisanstiegs für Neubauwohnungen

um mehr als 35% seit dem Krisentief liegen die meisten Immobilienwerte heute aber immer noch deutlich unter den Höchstständen der Boomjahre im Anschluss an den Börsen-Crash vom 19. Oktober 1987. Damals flüchteten viele Banken und Anleger aus dem Aktien- in den Immobilienmarkt. Wen wundert es, dass von den heute ausstehenden fast 550 Mrd. Franken Hypothekendarlehen der Banken rund 55% erst nach dem Börsen-Crash von 1987 ausgegeben wurden? Allein in den fünf Jahren nach dem Crash nahm die Hypothekarverschuldung um 50% zu, obwohl der Wohnungsbestand seit Jahren nur um rund 1% pro Jahr wächst. Inklusive weiterer 70 Mrd. Franken Hypothekendarlehen der Versicherungen, der Pensionskassen und der öffentlichen Hand stellt sich die hypothekarische Verschuldung der Schweiz heute auf 620 Mrd. Franken, woraus sich pro Kopf der Bevölkerung ein Betrag von über 84'000 Franken errechnet. Darin sind zwar auch Hypothekarkredite an Unternehmen enthalten, aber dennoch ist die hypothekarische Verschuldung im internationalen Vergleich rekordhoch, macht sie doch rund 144% des Bruttoinlandprodukts 2003 aus. In den USA betrug die private Pro-Kopf-Verschuldung Ende 2003 hingegen nur 39'000 Franken, wovon drei Viertel auf Hypotheken entfielen. Diese Verschuldung entspricht 80% des US-BIP 2003.

Um den Immobilienmarkt vor dem drohenden Einbruch zu retten, wurde bereits 1992 von verschiedenster Seite die Aufhebung der Lex Koller (vormals Lex Friedrich) gefordert, die den Immobilienerwerb durch Ausländer einschränkt. Eine Gesetzesrevision, die erhebliche Lockerungen gebracht hätte, wurde jedoch im Juni 1995 in einer Referendumsabstimmung mit 53,6% knapp abgelehnt. Seither konnten schrittweise einige Erleichterungen in Kraft gesetzt werden, und derzeit werden im Parlament weitere Lockerungen diskutiert. Bei dieser Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Aus-

land (BewG) geht es um ein Postulat, gemäss dem der Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagensfonds. Im Zug dieser Revision sollen weitere sechs Änderungen vorgenommen werden, angefangen bei der Abschaffung der Pflicht von ausländischen Erben, Grundstücke innert zweier Jahre veräussern zu müssen, bis zur Neuregelung der Kantonskompetenz für Ferienwohnungen in Fremdenverkehrsarten.

Wirtschaftlich bedeutungsvoller ist die Ende 2002 eingereichte Motion, die eine vollständige Aufhebung der Lex Koller fordert. Der Bundesrat ist bereit, diese Motion entgegenzunehmen, während die Exponenten der Mieterverbände im Nationalrat Opposition ankündigten. Die im Juni 2003 vorgesehene Diskussion wurde jedoch verschoben, weshalb ihre Überweisung immer noch hängig ist. Ferner will der Justizminister abklären, ob flankierende raumplanerische oder steuerrechtliche Massnahmen nötig sind. Sollte zudem erneut das Referendum ergriffen werden, dürfte die vollständige Liberalisierung des Immobilienerwerbs durch Personen im Ausland kaum vor 2006 erfolgen. ■

**Eine im Jahr 2002 eingereichte Motion fordert die Aufhebung der Lex Koller. Der Bundesrat ist bereit, die Motion entgegenzunehmen, während Mieterverbände Opposition ankündigten. Sollte das Referendum ergriffen werden, dürfte die vollständige Liberalisierung des Immobilienerwerbs durch Personen im Ausland kaum vor 2006 erfolgen.**