

# Immobilien

## Die Suche nach dem ökonomischen Nutzen von Gesetzesänderungen

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



Bildet sich eine Preisblase? Was passiert, wenn die Zinsen kurzfristig und substanziell steigen? Lässt sich die eingeschlagene Entwicklung korrigieren? Diese Fragen prägen die gegenwärtige Diskussion um den Schweizer Immobilienmarkt. Durch die Aktualität der Themen scheinen langfristige, fundamentale Herausforderungen in Vergessenheit zu geraten. Um dem entgegenzuwirken, soll sich der Fokus nachfolgend auf ein nicht minder relevantes Thema richten.

Internationale Immobilieninvestoren gaben sich an der im Frühling 2011 durchgeführten Immobilienkonferenz von IPD (Investment Property Databank) ein Stelldichein. Vor dem Publikum – das sich primär aus Fondsmanagern zusammensetzte – sprach unter anderem Dr. Philippa Malmgren zum Einfluss der Politik, Gesetze und Regulierungen auf die Immobilienwelt. Ein durchgehend anregendes Referat, das meine grauen Zellen zu mobilisieren vermochte. Ihre Kernthese war, dass es sich für einen Immobilieninvestor lohnt, ja sogar notwendig ist, die politischen Diskussionen und Entscheidungen aufmerksam zu verfolgen. Auf den ersten Blick scheint das eine banale Feststellung zu sein. Bei näherer Betrachtung wird aber deutlich, dass mehr dahinter steckt.

Investitionen in Immobilien sind auf Dauer angelegt. Deshalb basieren die Investitionsentscheide auf langfristigen

Einschätzungen. Ändern sich die Rahmenbedingungen, muss die Situation neu beurteilt werden. Sowohl Gesetzesänderungen als auch deren vorgängige politische Diskussion erzeugen neue Chancen und Gefahren für bestehende Immobilien und Entwicklungsprojekte. Glücklicherweise wirft die Politik ihre Schatten lange voraus, so dass Zeit besteht, um entsprechende Massnahmen zu prüfen oder gar zu ergreifen. Dies ist insbesondere in der Schweiz möglich, wo die politischen Mühlen besonders langsam mahlen. Sind die Gesetze aber erst einmal erlassen und in der Gesetzgebung verankert, wirken sie für viele Jahrzehnte als verbindliche Rahmenbedingungen. Die Diskussion um die vollständige Abschaffung der Lex Koller, die Debatte um die Ausrichtung der Eigenmietwertbesteuerung oder die laufende Teilrevision des Raumplanungsgesetzes sind einige prominente Beispiele für politische Entscheidungen mit wegweisendem Charakter für den Immobilienmarkt. Die Kunst besteht für den Marktakteur darin, deren Essenz und strategischen Implikationen bestmöglich zu antizipieren. Dass diese Forderung in der Praxis nicht einfach umzusetzen ist, zeigen die Bilateralen Verträge mit der Europäischen Union und die darin postulierte Personenfreizügigkeit. Wer hätte vor 10 Jahren mit der gegenwärtig erlebten Zuwanderungswelle und den Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in der Schweiz ernsthaft gerechnet?

Wie kann man aus den relativ seltenen tektonischen Verschiebungen als Immobilieninvestor ökonomisches Kapital schlagen? Wer über Antizipationsfähigkeiten verfügt, hat gute Chancen, gegenüber den anderen Marktteilnehmern einen entscheidenden Schritt voraus zu sein. Statt sich mit dem Lesen des Kaffeesatzes bezüglich der näheren Marktentwicklung aufzuhalten, sollte der eigene Radar besser auf Impulse vom politischen Parkett ausgerichtet sein. So schliesst sich der Kreis. Steuert die Schweiz auf eine Immobilienkrise zu? Es kann sein oder auch nicht.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts spielt die Musik bei den regulierenden Instanzen. Jüngstes Beispiel dazu ist eine vom Finanzdepartement einberufene Expertengruppe, die sich Gedanken zu einer besseren risikoorientierten Regulierung des Schweizer Immobilien- und Hypothekarmarkts machen soll. «Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.»

*hausmann@wuestundpartner.com*  
*www.wuestundpartner.com*