



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Per E-Mail an egba@bj.admin.ch

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Bundeshaus West
3003 Bern

Zürich, 26. Juni 2017

Stellungnahme zur Teilrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 10. März 2017 die Vernehmlassung zu den geplanten Änderungen im *Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)* eröffnet. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Teilrevision des Bundesgesetzes Stellung nehmen zu können.

Die KGAST als Verband der Anlagestiftungen, welche Immobilienanlagen in der Schweiz im Umfang von rund CHF 36 Milliarden halten, lehnt die vorgeschlagenen Änderungen der Lex Koller als Ganzes ab und empfiehlt die Vorlage zu verwerfen.

Die KGAST steht grundsätzlich für freie Marktwirtschaft und freien Markzugang ein, so auch beim Immobilienmarkt in der Schweiz. Übertriebener Marktschutz und / oder Markteintrittsbarrieren führen zu einer Verringerung der Anbieter- und Nachfragervielfalt sowie vermindern die Wettbewerbsintensität und damit auch die Markteffizienz. Eingeschränkte Marktzutritte und geschützte Märkte gehen allgemein immer zulasten der Verbraucher und – bei den geplanten Änderungen der Lex Koller – zulasten unserer Destinatäre.

Der Annahme, regulatorische Eingriffe wie die vorgeschlagenen könnten tiefere Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt erwirken, können wir nicht folgen. Börsenkotierte, schweizerische Immobilienunternehmen halten weniger als 1% des Mietwohnungsmarktes. Zudem haben

Ausländische Investitionen keinen preistreibenden Einfluss auf die Mietmärkte. Im Gegenteil: So hat die erhöhte Investitionstätigkeit in Geschäftsimmobilien der vergangenen Jahre zu einer Erhöhung des Flächenangebots geführt, so dass die Mietpreise für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen nun sinken. Die Ursache für zum Teil steigende Mietpreise im Wohnbereich ist das Bevölkerungswachstum, der steigende Flächenbedarf pro Person, die beschränkte Grösse der Bau- und insbesondere Wohnzonen, die noch ungenügenden Möglichkeiten des verdichteten Bauens und der damit zusammenhängende übertriebene denkmalpflegerische Schutz.

Verbietet man ausländischen Investoren, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben, hätte dies auch andere, unerwünschte Auswirkungen zur Folge: Der Erwerb durch ausländische Investoren ist seit 2005 explizit möglich. Ausländische Investoren vom schweizerischen Immobilienmarkt wieder zu verdrängen und deren Investitionen in Geschäftsliegenschaften wieder der Lex Koller zu unterstellen, würde den Ruf der Schweiz als rechtssicheres und wettbewerbsfähiges Land beschädigen und hätte damit auch negative Folgen für die schweizerische Volkswirtschaft. Die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz hängt stark von der Rechtssicherheit und auch der Kohärenz von Rechtsänderungen ab. Die vorgeschlagenen Änderungen folgen leider nicht dieser Logik der Konstanz.

Betreffend „weitere Änderungen“ und „mögliche Erweiterungen“ der Vorlage verweisen wir zudem auf die Vernehmlassungsantwort des Verbandes der Immobilien-Investoren VII vom 29. März 2017.

Insgesamt ist die Vorlage als ausländerdiskriminierend zu bezeichnen. Sie widerspricht dem für die Schweiz wichtigen Prinzip des freien Marktzugangs. Zudem würde aufgrund der damit verbundenen Rechtsunsicherheit der Ruf der Schweiz leiden. Wir lehnen deshalb die Vorlage ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen

Alexandrine Kiechler
Präsidentin

Roland Kriemler
Geschäftsführer