

Mediendokumentation

«Überparteiliches Komitee ProLexKoller»

Kontakt:

www.prolexkoller.ch

Jacqueline Badran, jacqueline.badran@zeix.com, 044 247 78 78

Wer sind wir?

- Initiantin und Präsidentin: Jacqueline Badran

SP Gemeinderätin Stadt Zürich, Unternehmerin,
Biologin und Ökonomin/ Staatswissenschaftlerin HSG

- Vizepräsidium:

Roland Wirth

SP Gemeinderat Winterthur, Dozent und Mittelschullehrer,
Dr. oec. HSG

Christian Ulrich

SP Winterthur, Unternehmer,
lic. oec HSG

Mitglieder

- Politikerinnen und Politiker aus
 - SP, Grüne, AL, Junge Grüne
 - aus verschiedenen Kantonen
 - aus verschiedenen Ebenen: Gemeinden, Kanton, NR

http://www.prolexkoller.ch/kom_mitglieder.php

ohne direkte Werbung

Warum gibt es uns?

Einsatz für den Erhalt der Lex Koller - jenseits
isolationistischer und fremdenfeindlicher Argumentation
- aus Sorge um die volkswirtschaftlichen und
gesellschaftspolitischen negativen Folgen einer
Abschaffung der Lex Koller

Zielsetzung

- Den Erhalt der «Lex Koller» als wichtigen Baustein um zu verhindern, dass Immobilien als bloße Kapitalanlage zum Spielball der Spekulation werden.
- Rückgängigmachung der Auflockerungen der «Lex Koller» im Bereich der Gewerbeimmobilien.
- Lenkung der Diskussion auf die relevanten Problemfelder
- Diskussion über und Suche von Rahmenbedingungen, welche auch inländischen Akteuren, das Halten von Immobilien zur bloßen Kapitalanlage und die Immobilienspekulation erschwert
- Breite Diskussion über eine zukunftsfähige Boden- und Immobilienpolitik, welche Mietpreis dämpfend wirkt und den Zugang zum selbstbewohntem Wohneigentum, sowie den Zugang zum selbstgenutztem Gewerbeeigentum erhält und ermöglicht.um

Wichtige Grundlagen und Entwicklungen

- Bodenökonomik ist von speziellen Gesetzmässigkeiten geprägt:
 - Markt eines knappen Gutes
 - Markt mit Konsumzwang
- Wohnkosten sind grösster Kostenfaktor in einem Haushaltsbudget
- Rasante Entwicklungen der letzten Jahre
 - Aufstieg der indirekten Immobilienanlage
 - Immobilien-Gesellschaften in der Schweiz
 - Immobilien als reines Anlageinstrument bringen enorme Finanzmittel in diesen Sektor
 - REITs im Ausland
- Grosse Anzahl verschiedenster Akteure

Umbau der Immobilienmärkte zu Anlageuniversum: CH

Ausgewählte Ereignisse im Schweizer Immobilienmarkt (1995 – 2005)

- 1997/98 Aus Industrieunternehmen werden Immobiliengesellschaften (Maag)
- 1998 Transfer von Swisscom-Immobilien auf Aktiengesellschaften
- 1998 Erste Securitisation von Hypotheken (Tell Mortgage Trust No.1)
- 1999 Erster steuerbefreiter Immobilienfond für PKs (CS 1a Immo PK)
- 3-4/2000 Drei Börsengänge (Allreal, PSP und SPS)
- 5/2004 Fusion von PSP und REG (Asset-Volumen: CHF 3.9 Mrd.)
- 2/ 2005 Erster internationaler Immobilien Fond (CS REF International)
- 4/2005 Lockerung der Lex Koller (Erwerb von börsenkotierten Anteilen an einer Immobiliengesellschaft durch Personen im Ausland ist nicht mehr bewilligungspflichtig)

Umbau der Immobilienmärkte zu Anlageuniversum

- Wiederentdeckung der Immobilie seit Börsencrash 2001
- REITs (Real Estate Investment Trusts; steuerbefreit, hohe Ausschüttungsquote):
 - 1994 Kapitalisierung 40 Milliarden
 - 2006 Kapitalisierung 608 Milliarden
- Schweiz
 - Immobilienfonds 1995: 8 Milliarden – 2006: 24 Milliarden
 - Seit rund sieben Jahren bestehenden Immobilien-Aktiengesellschaften:
2001: 3 Milliarden – 2007: rund 9 Milliarden).
- Europa
 - Etablierung Börsenkotierte Immobiliengesellschaften 2004: 125 Milliarden

Bedeutung Mieten in CH

- Anstieg Mieten zwischen 1992 und 2004 um 85%
- Im gleichen Zeitraum Anstieg Teuerung um 46%
- Bruttomietbelastung
 - anstieg auf rund 20% eines Haushaltseinkommens
 - 1990 noch bei rund 14%
 - CH ist Europameister, Deutschland folgt auf Platz 2 mit 10% Belastung
- Mieten = grösste Kostenfaktor in einem Haushaltseinkommen
- Bei Haushalten mit geringen Einkommen erreicht die Bruttomietbelastung 35%-45% -> Armutsrisiko Nummer 1
- Rund 30% der Haushalte müssen eine mindestens 25% Einkommensbelastung hinnehmen
- Mietpreisindex 2000: 99 -> 2007: 112

Massive Kritik an der Botschaft aus dem „Departement Blocher“

Genereller Katalog

- Einseitige Fixierung allein auf die Tourismusgebiete und den Zweitwohnungsbau
- Einseitige Fixierung auf vermögende Privatpersonen als Akteure im Immobilienmarkt
- Nichtbeachtung der Wirkung auf die Immobilienpreise in Ballungszentren und die Mietpreise in einem Land von Mietern
- Nichtbeachtung der Wirkung auf den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in den Städten und Agglomerationen
- Keine Erwähnung und keine Analyse der Wirkung auf das Steuersubstrat, sowie die steuerlichen Veränderungen für Eigentümer
- Völlige Ausklammerung der Wirkungen auf die Geldwäschereitätigkeit
- Fehleinschätzung der erwarteten volkswirtschaftlichen Impulse durch die Aufhebung
- Keine Einschätzung der Wirkung auf inländische Immobilien-Gesellschaften, Pensionskassen und Wohnbaugenossenschaften
- Keine Einschätzung der volkswirtschaftlichen Umverteilungseffekte und Verschiebungen der Machtverhältnisse
- Fehleinschätzung der Raumplanung als flankierendes Instrument in Ballungszentren
- Fehleinschätzung des Begriffs der «Ausländerfeindlichkeit» im Zusammenhang mit der Lex Koller

Wirkung auf die Mieten in Ballungszentren

Botschaft des Bundesrates (S. 5761):

„Das Potenzial für Mietzinserhöhungen ist jedoch beschränkt. Bei starker Erhöhung kämen für die Mietenden schnell alternative Wohnangebote ins Spiel“

Facts & Figures:

- Sehr tiefe Leerwohnungs-Bestände in Ballungszentren (z.B. Zürich, Genf 0.13; Lausanne 0.24)¹
- Keine perfekten Märkte; Wohnungsmarkt = Anbietermarkt
- Mietzinse entwickeln sich empirisch gesehen parallel zu den Eigentumspreisen (=> [Grafik](#)).
- Erfahrungen im Gewerbe-Bereich zeigen aggressives Verhalten ausländischer Investoren ²

Stellungnahme Komitee:

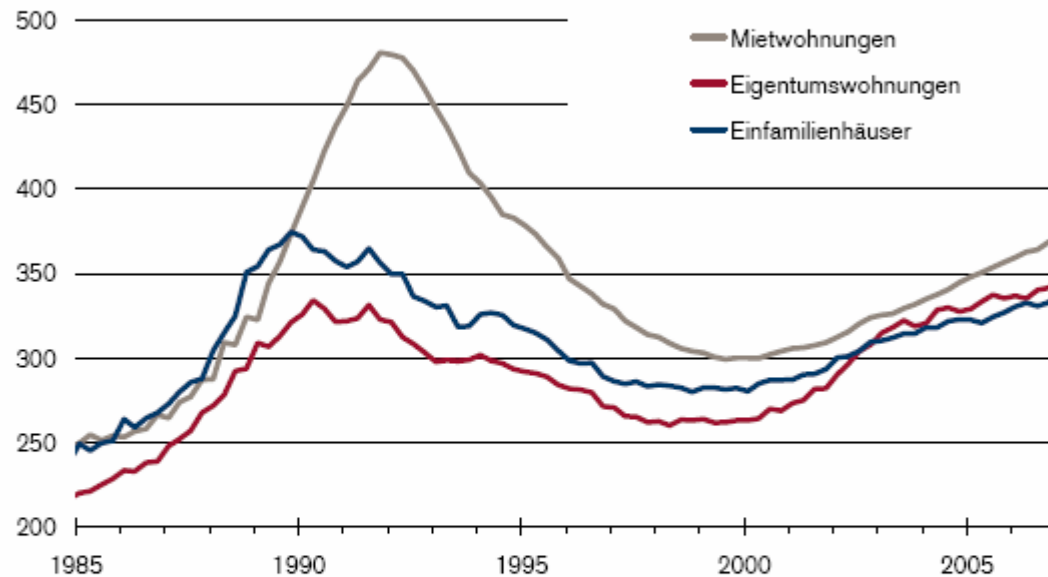
- Welches sind die spezifischen Auswirkungen auf die Mietsituation in Ballungszentren bei einem Fall der Lex Koller?
- Abklären der Anreize auf verschiedene Akteure wie Pensionskassen
- Abklären der volkswirtschaftlichen Auswirkungen (verfügbares Einkommen, sekundäre Effekte wie Segregation, Pendlerzeiten) der obigen Situation

¹ Quelle: Statistik der Schweizer Städte, S. 72

² Quelle: NZZ vom 2.2.07, Andrea Martel und dort zitierte Quellen; Colliers AG, Büromarktbericht 2006

Angebotspreisentwicklung Wohnen

Quartalswerte



Achtung: Entwicklung
eventueller Effekt
Angebotserhöhung und
Renditedruck nicht klar

Quelle: Wüest & Partner

- Dargestellt ist der Index der Angebotspreise (Index 1970 = 100) von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.
- Wir erwarten eine Verflachung des Preiswachstums bei Wohneigentum.
- Preise für Einfamilienhäuser dürften im Schweizer Mittel um rund 1% wachsen, die Preise bei Stockwerkeigentum dürften stagnieren.
- Die Bestandesmieten dürften mittelfristig aufgrund steigender Zinsen um rund 2.5% ansteigen. Im Neubau ist mit Mietpreissteigerungen von 1% zu rechnen.

Wirkung auf die Immobilienpreise und Eigentümer

Botschaft des Bundesrates (S. 5761):

„An zentralen Standorten dürfte sich aber die Konkurrenz um den Erwerb attraktiver Liegenschaften verschärfen, ...“

Keine Erwähnung

Facts & Figures:

- An sehr attraktiven Lagen herrscht bereits ein äusserst grosser Preisdruck nach oben (z.B. Goldküste, Stadt Zürich, Genf)
- Durch weitere Nachfrage-Stimulation vergrössert sich dieser Druck
- Aus Substitutions-Gründen wirkt dieser Druck je länger je mehr auch an weniger attraktiven Lagen
- Steigende Immobilienpreise gelten als sichere Folge
- Eigenmietwerte steigen

Stellungnahme Komitee:

- Abklären der Auswirkungen der beschriebenen Effekte notwendig, da sie direkt auf das verfügbare Einkommen der lokal ansässigen (potentiellen) Wohneigentums-Käufer wirken.
- Auswirkungen auf die Verschuldungsquote
- Quantifizierung steuerliche Mehrbelastung der Eigentümer in Szenarien

Wirkung auf das Steuersubstrat

Botschaft des Bundesrates (S. 5755):

„Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau könnten aus gesamtschweizerischer Sicht wichtige volks- wirtschaftliche Impulse auslösen, indem sie insbesondere Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und zusätzliches Steuersubstrat generieren.“

Facts & Figures:

- Das heutige Gesetz koppelt den nicht-bewilligungspflichtigen Erwerb an den Steuersitz. Wegfall zu Gunsten des 2. und 3. Wohnsitzes führt zu Wegfall von Steuersubstrat
- Steigende Immobilienpreise führen zu höheren Eigenmietwerten.

Stellungnahme Komitee:

- Welche positiven und negativen Auswirkungen hat eine Abschaffung der Lex Koller auf das Steuersubstrat des Bundes, der Kantone und der Gemeinden?
- Welche steuerlichen Auswirkungen entstehen für die Wohneigentümer?

Wirkung auf die Volkswirtschaft

Botschaft des Bundesrates (S. 5755):

„Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau könnten aus gesamtschweizerischer Sicht wichtige volks- wirtschaftliche Impulse auslösen, indem sie insbesondere Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und zusätzliches Steuersubstrat generieren.“

Facts & Figures:

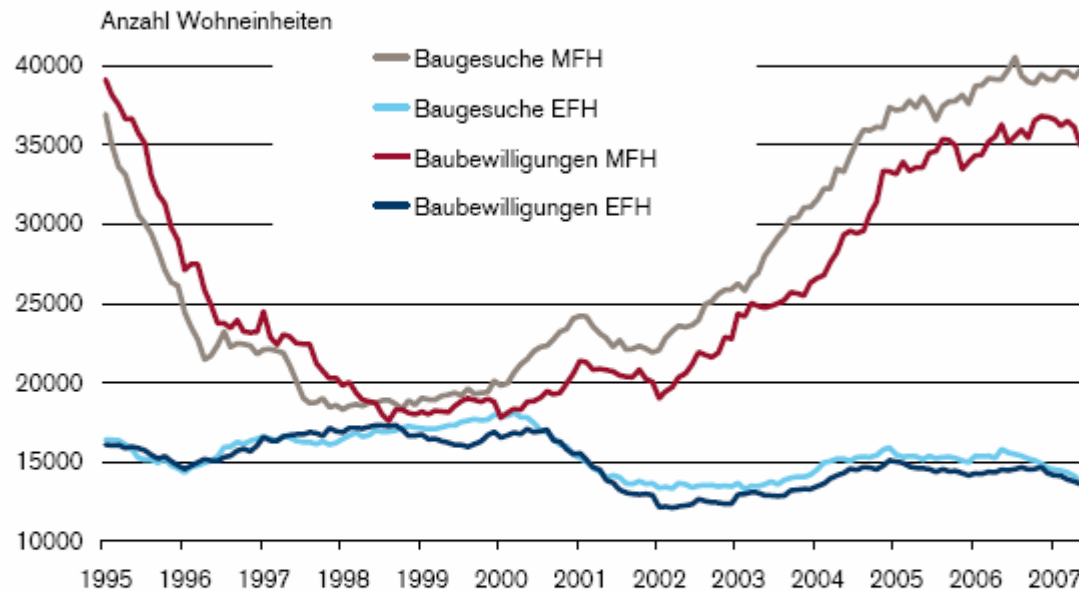
- Es ist möglich, dass mehr gebaut wird, da Akteure auf den Markt kommen, die mit tieferen Renditen zufrieden sind und ungleiche „Spiesse“ haben
- Kurz, mittel und langfristige Effekte unklar.
- Rekordauslastung des Baugewerbes und der Baubewilligungen seit Jahren
- Steigende Immobilienpreise (für Wohneigentum) bedeutet Unsichtung vom Konsumsektor in den Immobiliensektor
- Falls steigende Mieten dito

Stellungnahme Komitee:

- Welche positiven und negativen Auswirkungen hat eine Abschaffung der Lex Koller auf den Binnenkonsum?
- Weitet sich das Angebot an Mietwohnungen tatsächlich aus?
- Einfluss auf die Volatilität der Märkte?
- Einfluss auf die Verschuldungsquote der Haushalte. Wirkung bei einem Zinsanstieg?

Baugesuche/ -bewilligungen Wohnen

Gleitende Summe über 12 Monate



Quelle: Schweizer Baublatt; Credit Suisse Economic Research

- Dargestellt ist die Anzahl Wohnungen und Häuser, für die in den jeweils vergangenen 12 Monaten ein Baugesuch gestellt oder eine Baubewilligung erteilt wurde.
- Wir erwarten eine Stabilisierung der Bautätigkeit auf konstant hohem Niveau bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen und Stockwerkeigentum) und weiterhin wenig Dynamik bei Einfamilienhäusern.
- Nachdem sich die Baugesuche seit anfangs 2006 auf hohem Niveau eingependelt haben, trat die Trendwende zu einer geringeren Gesuchstätigkeit letzten Herbst ein.

Wirkung auf die Geldwäscherei

Botschaft des Bundesrates:
Keine Erwähnung

Facts & Figures:

- Das heutige Geldwäscherei-Gesetz umfasst den Immobiliensektor nicht.
- Botschaft zur Umsetzung der revidierten GAFI-Empfehlungen (Groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux) verabschiedet am 15.6.2007 (EFD, Merz)
- Der Entwurf dehnt den Geltungsbereich des Bundesgesetzes zur Bekämpfung der Geldwäscherei im Finanzsektor (GwG) nicht – wie empfohlen - auf den Immobilienhandel aus.

Medienkonferenz vom 24.8.2007

Stellungnahme Komitee:

- Ist das geltende Geldwäscherei-Gesetz auch für einen Immobilienmarkt ohne Lex Koller ausreichend?
- Welche Auswirkungen auf die Geldwäschereitätigkeit hätte die Abschaffung?
- Wie wirkt sich dies auf das Verhältnis mit der EU aus?
- Welche Wirkung hätte die Geldwäschereitätigkeit auf die Immobilienpreise

Seite 17

Wirkung auf die Pensionskassen und auf den gemeinnützigen Wohnungsbau

Botschaft des Bundesrates:

„32% der Mietwohnungen gehören weder Privaten noch Wohnbaugenossenschaften oder der öffentlichen Hand“

Keine Erwähnung

Facts & Figures:

- 1/3 der Mietwohnungen gehören Pensionskassen und Immobiliengesellschaften, die direkt oder indirekt an den Kapitalmärkten hängen
- Seit 1.1.2005 Anlagevorschriften für PK-Immobilien nach Marktwert
- Durch steigende Nachfrage, steigen die Immobilienpreise. Die Anlagewerte steigen und die Renditen sinken.
- Durch steigende Nachfrage steigende Bodenpreise
- Wegfall des Abwehrdispositivs gegen „unfreundliche Übernahmen“

Medienkonferenz vom 24.8.2007

Stellungnahme Komitee:

- Welche Anreize hätte eine Immobilienpreissteigerung auf das Verhalten der Pensionskassen und schweizer Immobiliengesellschaften?
- Werden gemeinnützige Wohnbauträger aus dem Markt verdrängt?
- Ist es gewollt, dass das Abwehrdispositiv von börsenkotierten Gesellschaften wegfällt?

Seite 18

Erste Forderungen

- Rückweisung der Botschaft an das Departement Blocher zur Aufhebung der Lex Koller
- Nachholen der fundierten volkswirtschaftlichen Analyse
- Unterstellung des Immobilienhandels unter das Geldwäschereigesetz (Departement Merz)
- Hauseigentümergeverband muss Position dringend überdenken: Zugang zum selbstbewohnten Eigentum für den Mittelstand auch an attraktiven Lagen muss erhalten bleiben

Dialog über die beschriebenen, wesentlichen volkswirtschaftlichen Auswirkungen muss unbedingt geführt werden

In eigener Sache

- Badran ist seit Ende 2005 (Veröffentlichungen Vernehmlassungen) an diesem Thema
- Veröffentlichung diverser Artikel 2006 – 2007 in dieser Sache im PS, WoZ, „Wohnen“
- Lobbyarbeit bei Mieterverband, Hauseigentümergeverband, Gewerkschaften, Parteien
- Frühling 2006: Erfolgloser Antrag zum Erhalt Lex Koller im Rahmen SP-Parteitag zum Wirtschaftskonzept
- Botschaft zur Aufhebung der Lex Koller erschienen am 4. Juli
- Behandlung in Kommissionen in Herbstsession
- Erfordert Diskussion jetzt!

----- Identisches Vorgehen auch ohne Wahlkampf!