

URL: <http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,839963,00.html>

21. Juni 2012, 08:13 Uhr

Kapitalkontrollen möglich

Internationale Investoren setzen Schweiz unter Druck

Von Sarah Sommer

Ein Häuschen in der Schweiz: Sicherer kann man sein Geld kaum anlegen, glauben viele krisengeplagte Anleger. Doch der Alpenrepublik droht eine gefährliche Immobilienblase. Jetzt erwägt die Schweizer Notenbank sogar Kapitalkontrollen.

Birchwil/Schweiz - Bei Robert Ferrecki steht das Telefon kaum noch still. Der Schweizer Immobilienmakler hat sich auf den Verkauf von Luxusimmobilien an reiche Ausländer spezialisiert. Wohnimmobilien in der Alpenrepublik sind bei ihnen beliebt - nicht zuletzt wegen der Steuervorteile, die in vielen Kantonen locken. Vermögende Europäer und Russen zählen zu Ferreckis Stamm-Klientel. Jetzt heizt die Eurokrise die Nachfrage zusätzlich an. "Seit einigen Monaten bekomme ich nahezu täglich Anrufe vermögender Griechen, die hier ein Haus kaufen wollen", berichtet Ferrecki.

Doch es sind nicht nur Krisenflüchtlinge aus den südeuropäischen Ländern, die ihr Kapital in Schweizer Betongold investieren wollen. "Auch die Zahl der deutschen Interessenten ist in den vergangenen Monaten auffällig angestiegen." Dabei gilt auch der deutsche Immobilienmarkt selbst als sicherer Hafen für Anleger und zieht viel Kapital aus dem Ausland an. Und der starke Franken macht Immobilieninvestments in der Schweiz eigentlich gerade besonders teuer. "Viele wollen sich jetzt wohl vom Euro als Referenzwährung verabschieden", erklärt Ferrecki den Run auf Schweizer Immobilien. "Neben der hohen Lebensqualität und Steuervorteilen suchen vermögende Investoren aus dem europäischen Ausland jetzt vor allem Investitionssicherheit."

Die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz steigen seit Jahren. Das solide Wirtschaftswachstum lässt die Einkommen der Schweizer steigen und lockt einen steten Strom qualifizierter Zuwanderer ins Land, die in der Alpenrepublik arbeiten und wohnen wollen. Während in den meisten Industrieländern die Bevölkerungszahl schrumpft, steigt sie in der Schweiz pro Jahr um rund ein Prozent. Dieses Jahr wird die Alpenrepublik wohl die Acht-Millionen-Grenze bei der Einwohnerzahl knacken.

Neben dem Bevölkerungswachstum beflügeln zudem niedrige Hypothekenzinsen den Wohnungsmarkt: Die Schweizer Nationalbank muss die Leitzinsen niedrig halten, weil sie gegen eine weitere Aufwertung des Franken kämpft. Rund um Zürich, den Genfer See, in Tourismusgebieten wie Graubünden und in Steueroasen wie dem Kanton Zug steigen die Immobilienpreise so rasant, dass viele Beobachter inzwischen schon eine Immobilienblase fürchten.

Der Internationale Währungsfonds (IWF), die Schweizer Nationalbank (SNB) und die Schweizer Großbanken UBS und Credit Suisse warnen vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes. "Eine echte Blase gibt es allerdings nicht", sagt Heinz Daester von der Schweizer Immobilienberatung IAZI. "Denn die spekulative Nachfrage ist relativ gering, trotz der niedrigen Zinsen. Es ist vor allem die reale Nachfrage der einkommensstarken Wohnbevölkerung, die zurzeit die Preise in einigen Regionen so extrem treibt."

Dennoch zieht die Schweizer Regierung alle Register, um den Immobilienboom zu dämpfen. Auf Druck des Bundesrates mussten die Schweizer Banken jüngst versprechen, ab Anfang Juli strengere Kriterien für die Vergabe von Hypothekendarlehen anzuwenden. Und auch für ausländische Investoren wird es immer schwieriger, in Schweizer Wohnimmobilien zu investieren. "Viele Kaufinteressenten verlieren das Interesse schnell, wenn wir ihnen die Auflagen für ausländische Investoren erklären", sagt Immobilienmakler Ferrecki. Denn in der Schweiz gilt die "Lex Koller".

Lex Koller gegen den Ausverkauf

Das Bundesgesetz erschwert Ausländern den Kauf von Wohneigentum, um eine "Überfremdung des einheimischen Bodens" zu verhindern. "Grundsätzlich darf Wohnimmobilien nur kaufen, wer auch seinen Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Schweiz hat", erklärt Ferrecki. "Früher wurde dieses Gesetz in einigen Kantonen eher locker ausgelegt, insbesondere wenn es um den Erwerb von Ferienwohnungen ging, bei denen es kleine Kontingente von Lex-Koller-befreiten Immobilien gibt." Jetzt aber werde die Lex Koller immer strenger angewendet.

So erlauben die Schweizer Kantone etwa ab nächstem Jahr nur noch höchstens ein Fünftel Zweitwohnungen pro Gemeinde und schieben so dem überbordenden Bau von Chalets und Ferienwohnungen in den Bergen einen Riegel vor. Auch bauen viele Kantone Steuervorteile ab, berichtet Ferrecki. Zudem seien die Schweizer Banken längst nicht mehr so diskret wie früher, wenn es um die Herkunft des in die Schweiz transferierten Kapitals gehe.

Für EU-Bürger sei es zwar grundsätzlich ohne Weiteres möglich, sich in der Schweiz niederzulassen und so auch Zugang zum Immobilienmarkt zu bekommen, sagt der Makler. "Wer in der Schweiz einen Wohnsitz anmelden will, muss aber bis zu einem gewissen Grad seine Vermögensverhältnisse offenlegen. Das schreckt zum Beispiel Interessenten aus [Griechenland](#) ab, die es in der Heimat mit der Steuererklärung nicht so genau genommen haben." Es werde für Ausländer immer schwieriger, Geld ins Land zu bringen, wenn sie dessen Herkunft nicht einwandfrei belegen könnten.

Vor der Finanzkrise hatten sich viele ausländische Investoren Hoffnungen auf eine Lockerung der Immobiliengesetze gemacht. Sogar eine Abschaffung der Lex Koller war im Gespräch. "Diese Vorschläge sind jetzt bis auf Weiteres vom Tisch", sagt Andreas Ammann, Geschäftsführer des Immobilienberaters Wüest & Partner. "Würde die Lex Koller abgeschafft, würde das den Markt zusätzlich anheizen, es würde noch mehr Geld aus dem Ausland ins Land fließen." Der Bundesrat fürchtet nicht nur eine Blase am Immobilienmarkt, sondern auch eine weitere Aufwertung der Landeswährung.

Die Schweizer Nationalbank denkt mittlerweile sogar schon laut über die Einführung von Kapitalkontrollen nach. Sollte sich die Euro-Krise verschärfen, will sie verhindern, dass noch mehr Fluchtkapital aus den Euro-Ländern ins Land fließt und den Franken weiter verteuert. "Sollten tatsächlich Kapitalkontrollen kommen, würden Immobilieninvestments für Ausländer noch schwieriger. Das hätte eine dämpfende Wirkung auf den Markt", sagt IAZI-Experte Daester. "Allerdings könnte der Immobilienmarkt durchaus einen Dämpfer vertragen. Es ist wichtig, dass die spekulative Nachfrage nicht gestärkt wird."

Selbst Immobilienmakler Ferfecki wünscht sich keine Lockerung der Marktregeln - dafür seien die Zahl der Kaufinteressenten aus dem Ausland und ihre Kapitalkraft einfach zu groß. "Wir müssen unser kleines Land vor dem Ausverkauf schützen. Schon jetzt sind viele Objekte offensichtlich übersteuert, oft wird ein Luxuszuschlag verlangt, der nicht angemessen ist", erklärt Ferfecki. "Würde die Lex Koller abgeschafft, könnte ich zwar innerhalb einer Woche mein gesamtes Portfolio verkaufen und mich irgendwo am Meer zur Ruhe setzen", sagt er. "Aber damit würde innerhalb kürzester Zeit ein gefährlicher Ausverkauf unseres Landes einsetzen. Die Schweiz würde zu einer Art Kolonie Russlands oder Provinz Deutschlands."

Der Immobilienmakler plädiert deshalb sogar für eine weitere Verschärfung der Auflagen. Seinem Geschäft würde es wohl kaum schaden: Je mehr Vorschriften es gebe, desto größer sei der Beratungsbedarf bei den Kunden. "In der Schweiz ist die Nachfrage ohnehin größer als das Angebot." Durch die strengeren Auflagen für ausländische Investoren würde der Markt vielleicht auf ein gesünderes Maß schrumpfen.

Mehr zum Thema:

[Niedrige Anleiherenditen: Versicherer sollen in Sachwerte investieren \(manager magazin online\)](http://www.manager-magazin.de/finanzen/versicherungen/0,2828,838577,00.html)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/versicherungen/0,2828,838577,00.html>

[Rekordpreise: Reiche stecken Milliarden in Luxusimmobilien \(manager magazin online\)](http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,837331,00.html)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,837331,00.html>

[Immobilienkauf: Bauzinsen niedriger als Inflationsrate \(manager magazin online\)](http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,836185,00.html)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,836185,00.html>

[Ferienimmobilien: Deutsche blicken auf spanische Immobilien \(manager magazin online\)](http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,834487,00.html)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,834487,00.html>

[Preisentwicklung: Jeder dritte Deutsche fürchtet Immobilienblase \(manager magazin online\)](http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,835420,00.html)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,835420,00.html>

[Mehr zum Thema Immobilien: Alle Artikel, Fakten und Hintergründe](http://www.manager-magazin.de/thema/immobilien/)
<http://www.manager-magazin.de/thema/immobilien/>