

**Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)**  
**Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)**  
**Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)**  
**Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)**

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/382 10 10 / Fax 031/382 10 16  
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Bern, 23. Mai 2017  
TE / H12

Frau Bundesrätin  
Simonetta Sommaruga  
Vorsteherin des EJPD

3003 Bern

[egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

## **Stellungnahme der SAB Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung über randvermerktetes Geschäft. Die SAB vertritt die Interessen der Berggebiete in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

Wir gliedern unsere Stellungnahme in drei Teile. Zuerst nehmen wir eine allgemeine Würdigung der Vorlage vor, anschliessend beurteilen wir die einzelnen Anpassungsvorschläge im Detail und ziehen im dritten Teil ein Fazit.

### **A. Allgemeine Würdigung der Vorlage**

Die SAB lehnt die vorliegende Anpassung der Lex Koller ab. Die Anpassung ist unnötig, führt zu einem enormen bürokratischen Aufwand, schadet den für die Berggebiete wichtigen Branchen wie dem Tourismus und der Bauwirtschaft und verschärft damit die ohnehin schwierige Situation der Berggebiete weiter.

### **Eine Verschärfung der Lex Koller ist unnötig und nicht zeitgemäss**

Die Lex Koller hat in den letzten Jahren in den Berggebieten einen grossen Bedeutungsverlust erfahren. Die Kontingente werden nicht einmal mehr zur Hälfte ausgeschöpft. So wurden im Jahr 2015 nur noch 701 Bewilligungen erteilt bei einem gesamtschweizerischen Kontingent von 1'500. Es werden zudem mehr Wohnungen von Ausländern an Schweizer zurückübertragen als umgekehrt. Im Jahr 2015 betrug dieser Rückgang 462 Wohnungen. Ein Hauptgrund für diese Entwicklung war die Zweitwohnungsinitiative, durch die der Bau von Zweitwohnungen massiv eingeschränkt wird. Eine Verschärfung der Lex Koller ist somit nicht zeitgemäss. Im Weiteren sind die Berggebiete und hier insbesondere der Tourismus auf ausländische Kapitalgeber angewiesen. So stellt bspw. die Ausnahmeregelung betreffend betrieblich genutzten Grundstücke ein wichtiges Standbein für die Tourismusregionen dar. Damit werden dringend nötige Investitionen in touristische Infrastrukturen durch ausländische Investoren ermöglicht. Diese gehören im Moment zu den wenigen, die bereit sind, das Investitionsrisiko von Hotels auf sich zu nehmen. Eine Verschärfung verhindert diese Investitionen, was sich für die betroffenen Gemeinden negativ auswirkt.

### **Kein Handlungsbedarf auf dem Markt für gewerbliche Immobilien**

Der Immobilienmarkt für gewerbliche Immobilien ist im Moment eher von einem Überangebot geprägt. Dieser Trend wird sich in Zukunft auf Grund der fortschreitenden Digitalisierung der Gesellschaft und Arbeitswelt weiter fortsetzen. Die klassischen Büroarbeitsplätze werden in den nächsten Jahren immer mehr verschwinden. Dort, wo die Gemeinden den Immobilienmarkt regeln müssen, verfügen sie über entsprechende Instrumente aus der Raumplanung. Sie benötigen dazu keine zentralistischen Vorgaben über eine Lex Koller, die ohnehin nur den Anteil durch Personen im Ausland regelt.

### **Kein parlamentarischer Auftrag – Im Gegenteil: Parlament hat bereits nein gesagt zu Motion Badran**

Der Bundesrat zieht als Begründung für die Revision der Lex Koller das Postulat Hodgers herbei. Dieses bezieht sich aber nur auf einen sehr kleinen Teil der Revisionsvorlage, der zudem aus unserer Sicht materiell keinen Sinn macht. Die vom Bundesrat als sogenannte „Erweiterungsoption“ zur Diskussion gestellte Verschärfung der Lex Koller beruht auf zwei Motionen von Nationalrätin Jacqueline Badran. Diese Motionen wurden im Ständerat abgelehnt. Das Parlament hat somit bereits Nein gesagt zu einer Verschärfung. Es ist deshalb für die SAB unverständlich, weshalb der Bundesrat entgegen dieser klaren Willensäusserung des Parlamentes eine Verschärfung überhaupt zur Diskussion stellt. Insgesamt fehlt somit der gesamten Vorlage ein klarer parlamentarischer Auftrag.

### **Fragwürdiges Vorgehen mit der Erweiterungsoption**

Mit der „Erweiterungsoption“ soll der Erwerb von gewerblichen Immobilien durch Personen im Ausland wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Dies würde insbesondere den alpinen Tourismus betreffen. Viele Bergbahnen, Kongresszentren, Hotels, Museen usw. können leider heute ohne ausländische Kapitalgeber nicht finanziert werden. Immerhin hat der Bundesrat in seiner Vernehmlassungsvorlage diese Problematik erkannt und sieht auch Ausnahmetatbestände vor. Doch derartige Ausnahmeregelungen bringen wiederum einen erheblichen bürokratischen Aufwand mit sich, da immer geprüft werden muss, ob das jeweilige Projekt von „erheblicher

Bedeutung“ für die Standortgemeinde ist. Der administrative Aufwand nimmt damit für die Gesuchsteller und die Behörden massiv zu.

### **Bürokratisches Monster mit neuen Tatbeständen und Ausnahmeregelungen sowie neue Lasten für die Kantone mit zusätzlichem Personalaufwand**

Der Bundesrat begründet die Revision der Lex Koller u.a. mit einer „Verringerung des administrativen Aufwands der kantonalen Behörden und der Bundesbehörden“. In Tat und Wahrheit wird die Vorlage aber genau das Gegenteil bewirken. In der Vergangenheit wurden bewusst etliche Bewilligungstatbestände abgeschafft, um den Vollzug der Lex Koller zu vereinfachen und die Wirtschaft anzukurbeln. Mit der Vorlage sollen diese Tatbestände nun wieder eingeführt werden. Zudem werden verschiedene Ausnahmen von den Tatbeständen geschaffen. Mit anderen Worten, der rechtliche Dschungel wird noch dicker und undurchdringlicher. Dies spiegelt sich übrigens auch in der kaum verständlichen Wortwahl („Juristendeutsch“) der Vorlage sowie des Erläuterungsberichtes wieder. Gänzlich paradox wird die Vorlage aber dann, wenn im Erläuterungsbericht festgehalten wird, dass jeder Kanton eine halbe bis eine ganze neue Stelle schaffen muss, um die Vorlage umsetzen zu können. Die Vorlage führt also nicht zu einem Bürokratieabbau sondern im Gegenteil zu noch mehr Bürokratie.

### **Schleichende Kompetenzverschiebung von den Gemeinden und Kantonen zum Bund**

Neben zusätzlichem bürokratischem Aufwand bringt die vorgeschlagene Verschärfung der Lex Koller auch eine weitere, schleichende Kompetenzverschiebung von den Gemeinden und Kantonen zum Bund hin. Dies äussert sich beispielsweise darin, dass die Beschwerdeinstanzen beim Bund zusammengefasst werden sollten und für etliche Bereiche weitere Bundesvorgaben erlassen werden sollen. Die Lex Koller soll gemäss den Vorstellungen des Bundesrates den Immobilienmarkt regulieren. Der Immobilienmarkt muss jedoch durch Mittel der Raumplanung geregelt werden. Dazu sind in erster Linie die Gemeinden und Kantone zuständig. Eine Kompetenzverschiebung wird von der SAB abgelehnt.

### **Falsches aussenpolitisches Signal**

Im Weiteren würde die Schweiz mit der Verschärfung der Lex Koller ein falsches Signal ans Ausland senden, was für den Tourismus fatal wäre. Die Verschärfung der Lex Koller stellt somit für den Tourismus und die Berggebiete ein unnötiges, verfehltes und schädliches Signal dar.

## **B. Beurteilung der vorgeschlagenen Änderungen der Lex Koller im Einzelnen**

### **Umsetzung Postulat Hodgers**

Der Bundesrat begründet die vorgeschlagene Änderung der Lex Koller mit dem Postulat Hodgers (11.3200). Dieses Postulat fordert, dass aussereuropäische Staatsangehörige erleichterten Zugang zu Genossenschaftswohnungen erhalten. Nach geltendem Recht dürfen Angehörige von nicht-EU oder EFTA-Staaten keine Anteilsscheine an Genossenschaftswohnungen erwerben.

Aus Sicht der SAB muss diese Bestimmung beibehalten werden. Für die SAB ist nicht nachvollziehbar, wieso beispielsweise arabische Scheichs in den Genuss von kostengünstigen Mietwohnungen (für ihr Personal) kommen sollten. Die Idee der Genossenschaftswohnungen soll vor allem dazu dienen, für die einheimische Bevölkerung die Wohnungsnot zu mildern und kostengünstige Mietwohnungen bereit zu stellen. Auf Grund der bilateralen Verträge sind Personen aus dem EU- und EFTA-Raum den Schweizern gleich gestellt und haben deshalb auch Zugang zu verbilligtem Mietraum. Diese Zugangsmöglichkeit aber noch weiter auszudehnen, würde die einheimische Bevölkerung und hier insbesondere weniger zahlungskräftige Bevölkerungsteile auf dem Wohnungsmarkt weiter benachteiligen. Die Wohnungsnot würde weiter verschärft. Die Änderung auf Grund des Postulats Hodgers, welches vom Bundesrat als Hauptgrund für die Änderung der Lex Koller ins Feld geführt wird (vgl. Kap. 1.3.1 der Vernehmlassungsvorlage), ist somit abzulehnen.

### **Erwerb von Hauptwohnungen durch nicht-EU-EFTA Staatsangehörige**

Der Erwerb von Hauptwohnungen durch nicht-EU-EFTA Staatsangehörige soll wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Bei Wohnsitzaufgabe sollen die Inhaber verpflichtet werden, die Wohnung innert zweier Jahre zu veräussern. Diese Bestimmung schafft neue Bewilligungstatbestände und verursacht einen erheblichen Kontrollaufwand, da die Behörden prüfen müssen, ob die Wohnung wirklich veräussert wurde. Zudem müssen sie allenfalls Sanktionen verhängen. Diese Bestimmung sendet einerseits ein sehr negatives Signal ans Ausland und kreierte andererseits einen zusätzlichen bürokratischen Aufwand der vor allem die Kantone belastet. Die Bestimmung widerspricht damit diametral den Beteuerungen des Bundesrates, mit der Vorlage „den administrativen Aufwand der kantonalen Behörden und der Bundesbehörden bei der Umsetzung der Lex Koller“ zu verringern. Die vorgeschlagene Bestimmung ist deshalb abzulehnen.

### **Verbot der Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnungen**

Der Bundesrat schreibt in der Vernehmlassungsvorlage selber, dass es schon heute untersagt sei, Betriebsstätten zu Wohnungen umzunutzen. Da dies schon heute klar ist, sieht die SAB keinen Grund für eine Gesetzesanpassung. Zudem wirken in diesem Bereich die kommunalen Baureglemente und die Zweitwohnungsgesetzgebung bereits sehr scharf. Die Gemeinden sehen in ihren Baureglementen vor, wo Betriebsstätten zulässig sind, ebenso wie deren Durchmischung mit Wohnraum. In den von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffenen Gemeinden ist eine Umnutzung zu Zweitwohnungen zudem nicht möglich und in jenen Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil nahe 20% haben, nicht erwünscht, da die Gemeinde sonst unter den Geltungsbereich der Zweitwohnungsgesetzgebung fallen würde. Die

Gemeinden sind somit durchaus selber in der Lage, die mit diesem Abschnitt angesprochene Thematik selber zu regeln. Eine explizite Bundesvorschrift ist nicht nötig und widerspricht sogar der Kompetenzordnung in der Raumplanung, welche in erster Linie in der Kompetenz der Kantone und Gemeinden liegt. Zudem will der Bundesrat dieses Verbot zusätzlich durch die kantonalen Baubewilligungsbehörden kontrollieren lassen, was ebenfalls zu einem höheren administrativen Aufwand bei den Kantonen führt.

### **Einführung einer Obergrenze für Wohnanteile von Personen im Ausland auf Betriebsstättengrundstücken**

Für diese vorgeschlagene Obergrenze gelten aus unserer Sicht die selben Überlegungen wie beim obigen Punkt zur Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnungen. Es handelt sich hierbei um eine Angelegenheit von in erster Linie kommunaler Kompetenz. Diese Bestimmung ist deshalb abzulehnen.

### **Zusätzliche Einschränkungen für Trusts**

Ausländische Kapitalgeber können gerade für touristische Projekte wie Hotelbauten, Bergbahnen, Kongresszenter usw. interessante Investoren sein. Das Resort in Andermatt wäre ohne ausländisches Kapital nie entstanden. Der Hotelneubau auf dem Bürgenstock war nur möglich dank ausländischem Kapital. Das gleiche gilt für die Erweiterung der Bergbahnen Andermatt – Sedrun. Auch die Bergbahnen von Saas Fee sind beispielsweise auf ausländisches Kapital angewiesen. Es handelt sich hierbei wohlbermerkt um Tourismusprojekte von nationaler Bedeutung und internationaler Ausstrahlung. Diese Projekte sind wichtig, um den darhenden alpinen Tourismus in Schwung zu bringen. Auch Trusts können dabei eine Rolle spielen. Die SAB sieht deshalb keinerlei Grund, die Regeln der Lex Koller auch auf Trusts zu erweitern. Anstatt den Zugang zu ausländischem Kapital zu unterbinden, müsste sich der Bundesrat vielmehr fragen, wieso insbesondere der einheimische Tourismus in derart hohem Ausmass auf ausländische Kapitalgeber angewiesen ist. Die Schweiz verfügt über extrem hohe Kapitalbestände. Die Kapitalbestände sind derart hoch, dass die Banken Negativzinsen zahlen müssen und die Pensionskassen kaum noch eine Rendite erzielen. Doch gerade den Pensionskassen wird untersagt, in Tourismusprojekte zu intensivieren. Die Schweizer Finanzwirtschaft wird in eine völlig falsche Richtung reguliert. Anstatt also den Zugang zu ausländischem Kapital einzuschränken sollte viel mehr das bereits in der Schweiz vorhandene Kapital auch so eingesetzt werden können, dass es im Inland für Schweizer Projekte eingesetzt werden kann! Artikel 79 der Verordnung über die Beaufsichtigung von privaten Versicherungsunternehmen (Aufsichtsverordnung) schränkt die Investitionsmöglichkeiten für Versicherungsunternehmen erheblich ein. Faktisch wird es den Versicherungsunternehmen untersagt, beispielsweise in Anlagen zur Energieproduktion oder in touristische Infrastrukturen zu investieren. Auch andere wichtige Infrastrukturbereiche wie Verkehr und Telekommunikation sind vom Verwendungszweck ausgeschlossen. Mit der Motion 13.4313 wollte deshalb Nationalrätin Viola Amherd den Bundesrat beauftragen, Artikel 79 der Aufsichtsverordnung derart anzupassen, dass auch Investitionen in Infrastrukturen möglich sind. Die Motion musste leider abgeschrieben werden, da sie vom Parlament nicht innert zweier Jahre beraten wurde.

### **Beherrschende Stellung**

Die Bestimmung soll gemäss Vorschlag des Bundesrates so ausgedehnt werden, dass nicht nur die Zusammensetzung des Verwaltungsrates sondern auch der

Geschäftsleitung eines Unternehmens nicht durch Personen im Ausland beherrscht werden darf. Diese Ausdehnung ist völlig realitätsfremd. Investitionsentscheide in grösserem Ausmass werden nie alleine durch die operative Ebene getätigt. Zudem gibt es auch in vielen Schweizer Unternehmen zahlreiche Topkader, die aus dem Ausland stammen. Wäre das dann auch nicht mehr zulässig?

### **Ausnahmen von der Bewilligungspflicht bezüglich Verwandten**

Mit dieser neuen Bewilligungspflicht sollen Umgehungsgeschäfte unter Verwandten verhindert werden. Aus Sicht der SAB handelt es sich hierbei um einen Tatbestand, der wohl nur sehr selten zur Anwendung kommt und eine Gesetzesrevision deshalb nicht rechtfertigt. Zudem wird damit ein neuer Bewilligungstatbestand geschaffen und somit der Vollzugs- und Kontrollaufwand weiter erhöht.

### **Vermächtnisnehmer**

Mit der Anpassung sollen auch Erben ein Grundstück erwerben dürfen. Dies entspricht der geltenden Praxis. Die SAB ist mit dem Grundsatz einverstanden, da er aber in der Praxis bereits etabliert ist, braucht es dazu gar keine explizite rechtliche Grundlage.

### **Übergang der Bedingungen und Auflagen an Vermächtnisnehmer**

Bereits heute gilt die Praxis, dass Bedingungen und Auflagen in Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland auch auf die Vermächtnisnehmer übergehen. Mit der Revision will der Bundesrat diese geltende Praxis ins Gesetz festschreiben. Da dies bereits geltende Praxis ist, besteht kein Grund, dies zusätzlich noch im Gesetz festzuschreiben.

### **Grundstückserwerb durch ausländische Fonds**

Der Bundesrat will den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verhindern, die diese Grundstücke dann in einen Fonds einbringen, welcher der Personalvorsorge des ausländischen Unternehmens dient. Aus Sicht der SAB gelten hierzu die gleichen Überlegungen wie bei den Trusts. Insbesondere die Berggebiete sind froh, wenn ausländische Kapitalgeber auf dem Immobilienmarkt auftreten. Bei Personalvorsorgeeinrichtungen besteht zudem noch eine höhere Sicherheit als bei Trusts oder anderen Finanzierungsgesellschaften. Zudem ist schwer verständlich, warum mit dieser Änderung die Personalvorsorgeeinrichtungen schlechter gestellt werden, während andere ausländische Kapitaleber weiterhin Grundstücke erwerben könnten. Offensichtlich sieht das auch das Bundesgericht so und hat deshalb entschieden, dass diese Vorsorgeeinrichtungen Grundstücke erwerben dürfen. Die SAB ist mit dieser geltenden Rechtsprechung einverstanden.

### **Fakultative kantonale beschwerdeberechtigte Behörde**

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Abschaffung der beschwerdeberechtigten Behörde und deren Ersatz durch eine fakultative Norm führt in der Konsequenz zu einer Zentralisierung der Entscheidkompetenzen beim Bundesamt für Justiz. Die SAB lehnt diese Zentralisierung aus grundsätzlichen Überlegungen ab. Bereits in der Raumplanung und im Umweltrecht ist eine ständige, schleichende Zentralisierung beim Bund erkenntlich. Die SAB wehrt sich auch in diesen Bereichen gegen die Zentralisierung. Die Lex Koller gehört in den gleichen Themenbereich. Auch hier muss eine weitergehende Zentralisierung abgelehnt werden.

### **Eine einzige kantonale Beschwerdeinstanz**

Wie sich die Kantone intern organisieren, liegt einzig in der Kompetenz der Kantone. Der Bund soll hierzu keine Vorschriften machen. Die SAB lehnt deshalb diese Vorgabe als Eingriff in die kantonale Hoheit ab.

### **Nachträgliche Feststellung der Beschwerdepflicht**

Das Gesetz sieht bereits heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann, wenn der Erwerber unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat. Nicht richtig ist hingegen die Behauptung im erläuternden Bericht, dass die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht gemäss dem Bundesgericht nur dann möglich sei, wenn der Erwerber täuschende oder falsche Aussagen macht, nicht aber, wenn er wichtige Tatsachen verschwiege, weil er nicht danach gefragt wurde. Das Bundesgericht hat vielmehr in seinem Urteil vom 20. März 2012 lediglich verlangt, dass bei Entscheid über die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht auch abgeklärt wird, welche Angaben der Erwerber überhaupt gemacht hat, und ob diese unrichtig oder unvollständig waren. Das ist auch richtig so. Wir halten es für nicht zielführend und rechtsstaatlich bedenklich, auf jeden Entscheid des Bundesgerichtes mit einer Gesetzesrevision zu reagieren und lehnen deshalb die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung ab.

### **Verfügung statt Klage zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands**

Nach geltendem Recht müssen die Behörden die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem Weg der Zivilklage durchsetzen. Neu soll die Behörde die Wiederherstellung verfügen können. Der Rechtsschutz der Betroffenen ist gewährleistet durch die Anfechtbarkeit vor dem Verwaltungsgericht resp. letztlich dem Bundesgericht. Die vorgeschlagenen Änderungen könnten somit zu einer (geringfügigen) administrativen Entlastung der Behörden beitragen. Dieser Punkt rechtfertigt für sich genommen aber keine Revision der Lex Koller. Klagen auf Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes sind zudem selten und haben in der Vergangenheit nicht zu nennenswerten Problemen geführt. Die Änderung ist deshalb unnötig.

### **Erweiterungsoption: Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften und Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstättengrundstücken**

Zu dieser Erweiterungsoption gestatten wir uns zuerst eine formelle Überlegung. Die Erweiterungsoption basiert auf zwei Motionen von Nationalrätin Jacqueline Badran. Diese Motionen wurden vom Ständerat abgelehnt. Das Parlament hat dazu also bereits aus guten Gründen Nein gesagt. Im Bundesrat waren die Vorschläge offensichtlich auch chancenlos, sonst würden sie nicht in dieser Form der Erweiterungsoptionen zur Diskussion gestellt. Es ist für uns deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb der Bundesrat die Diskussion über diese Punkte überhaupt eröffnet.

Auch aus materiellen Überlegungen heraus muss die Erweiterungsoption klar abgelehnt werden. Mit der „Erweiterungsoption“ soll der Erwerb von gewerblichen Immobilien durch Personen im Ausland wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Dies würde insbesondere den alpinen Tourismus betreffen. Viele Bergbahnen, Kongresszentren, Hotels, Museen usw. können leider heute ohne ausländische Kapitalgeber nicht finanziert werden. Die heute geltende Regelung betreffend betrieblich genutzten Grundstücke stellt ein wichtiges Standbein für die

Tourismusregionen dar. Damit werden dringend nötige Investitionen in touristische Infrastrukturen durch ausländische Investoren ermöglicht. Diese gehören im Moment zu den wenigen, die bereit sind, das Investitionsrisiko von Hotels auf sich zu nehmen. Eine Verschärfung verhindert diese Investitionen, was sich für die betroffenen Gemeinden negativ auswirkt. Der Bundesrat hat diese Problematik des Tourismus in den Berggebieten offensichtlich erkannt und will deshalb neue Ausnahmetatbestände schaffen. Diese Absicht ist lobenswert. Doch anstatt neue Bewilligungsvorschriften und Ausnahmen von diesen Bewilligungsvorschriften zu schaffen, wäre es wesentlich einfacher, diese Bewilligungsvorschriften gar nicht erst einzuführen, da sonst nur ein erheblicher administrativer Aufwand entsteht. So müsste z.B. jedes Mal geprüft werden, ob das jeweilige Projekt von „erheblicher Bedeutung“ für die Standortgemeinde ist. Der administrative Aufwand nimmt damit für die Gesuchsteller und die Behörden massiv zu.

Auch in urbanen Gebieten hat sich die Lage auf dem Markt für gewerbliche Immobilien in den letzten Jahren grundsätzlich verändert. Es ist eher ein Überangebot an gewerblichen Immobilien festzustellen. Dieses Überangebot wird sich in Zukunft noch verstärken. Mit der Digitalisierung werden immer weniger Büroräumlichkeiten benötigt. Die Arbeit im Dienstleistungsbereich wird immer mehr standortunabhängig erfolgen mit neuen Arbeitsformen wie Co-working-spaces, Desk-Sharing, Telearbeit usw. Der Bedarf an Büroräumlichkeiten wird auch schon auf Grund dieses Megatrends in Zukunft eher sinken. Wo in urbanen Räumen trotzdem noch Handlungsbedarf besteht, so kann dieser über raumplanerische Mittel schon heute in der Kompetenz von Kantonen und Gemeinden geregelt werden. Dazu braucht es keine Regulierung über die Lex Koller, die ohnehin nur auf das Segment der Personen im Ausland wirkt (in Analogie zum Thema Zweitwohnungen, wo die Personen im Ausland nur einen sehr kleinen Anteil ausmachen).

## **C Fazit**

Aus Sicht der SAB ist die Lex Koller nicht mehr zeitgemäss und sollte eigentlich abgeschafft werden. Insbesondere seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat sich die Situation in den Berggebieten massiv verändert. Die Lex Koller wirkt nur auf ein sehr kleines Segment der Nachfrage im Zweitwohnungsmarkt: die Ausländer, die nur rund 8% der Zweitwohnungsbesitzer ausmachen. Der Immobilienmarkt muss nicht über die Frage der Nationalität sondern mit raumplanerischen Mitteln geregelt werden. Die Kompetenz für die Raumplanung liegt bei den Kantonen und Gemeinden. Die vorgeschlagene Verschärfung der Lex Koller wirkt in eine völlig andere Richtung. Sie führt zu noch stärkerer Zentralisierung der Kompetenzen beim Bund und muss nur schon aus dieser Optik abgelehnt werden. Zudem führt die Verschärfung zu unzähligen neuen Tatbeständen und Ausnahmen von diesen Tatbeständen und schafft damit noch mehr administrative Lasten. Ferner sind insbesondere die Berggebiete auf ausländische Kapitalgeber angewiesen, hier allen voran der Tourismus. Die Verschärfung der Lex Koller wirkt in die falsche Richtung und verschärft die ohnehin sehr angespannte Lage des alpinen Tourismus noch weiter. Für eine Verschärfung der Lex Koller gibt es letztlich keinen stichhaltigen Grund. Zwar gibt es innerhalb der Vorlage einzelne kleinere Punkte, die durchaus Sinn machen würden. Dabei handelt es sich aber entweder um Punkte von untergeordneter Bedeutung oder diese Punkte entsprechen bereits geltender Praxis.



Diese Punkte rechtfertigen für sich genommen eine Revision der Lex Koller nicht. Die gesamte Vorlage wird deshalb von der SAB abgelehnt.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Die Präsidentin:

Der Direktor:

Nationalrätin

Christine Bulliard-Marbach

Thomas Egger