

Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Zürich, 28. Februar 2005 /Bu

**Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)
Änderung des Raumplanungsgesetzes (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland)**

Vernehmlassungsantwort von *bauenschweiz*

Sehr geehrter Herr Direktor
Sehr geehrte Damen und Herren

Vorab bedauern wir, dass wir als Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 70 Mitgliedorganisationen und einer Gliederung in die Stammgruppen Planung, Bauhauptgewerbe, Ausbau und Gebäudehülle sowie Produktion und Handel nicht als Vernehmlassungsadressat angeschrieben worden sind. Trotzdem nehmen wir aber zu den einleitend erwähnten Vorlagen gerne Stellung.

Grundsätzliche Haltung

bauenschweiz unterstützt die Aufhebung der Lex Koller, lehnt aber die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen ab.

Aufhebung der Lex Koller wird begrüsst

Die Aufhebung der Lex Koller wird von uns unterstützt. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Eine gesamtschweizerische Überfremdung des einheimischen Bodens lässt sich nicht ausmachen. Von einer starken ausländischen Nachfrage nach Ferienwohnungen sind allenfalls einzelne Regionen in den Tourismuskantonen betroffen.

- Der Zweit- bzw. Ferienwohnungsbau sollte nicht mehr mit spezifischen Massnahmen gegenüber Ausländerinnen und Ausländern kontrolliert werden. Solche Massnahmen widersprechen einer modernen Konzeption des Verhältnisses zwischen den Staaten und schaden dem Image der Schweiz.
- Eine Belebung des Immobilienmarktes ist aus volkswirtschaftlichen Gründen in Zeiten, in denen das Wachstum in der Schweiz noch nicht nachhaltig ist, mehr denn je erwünscht. Von einer Liberalisierung können nicht nur die Tourismusregionen Nutzen ziehen, sondern sie vermag auch der Bauwirtschaft und dem nachgelagerten Gewerbe abseits der grossen Agglomerationen dringend benötigte Impulse zu geben.
- Mit der Aufhebung des komplizierten Gesetzeswerkes können auch die damit verbundenen administrativen Belastungen für Betroffene und Verwaltung beseitigt werden.

Flankierende Massnahmen des Raumplanungsrechts werden abgelehnt

Wir teilen zwar die Ansicht, dass allfälligen unerwünschten räumlichen Auswirkungen als Folge der Aufhebung der Lex Koller mit den raumplanerischen Instrumentarien begegnet werden kann und wo nötig soll. Allerdings gehen die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen zu weit oder an der Sache vorbei.

Bereits heute können auf lokaler und regionaler Ebene Beschränkungen des Zweitwohnungsbaus vorgesehen werden. Einer neuen umfassenden bundesrechtlichen Lösung bedarf es nicht. Die betroffenen Gemeinden oder Regionen sollen in dieser Angelegenheit selber bestimmen können und tun es auch, wie zahlreiche Beispiele zeigen. So verfügen bereits heute die Tourismusregionen Tessin, Wallis, Graubünden und Berner Oberland über Regelungen des Zweitwohnungsbaus. Es kann den Regionen / Kantonen überlassen bleiben, solche Regelungen je nach angestrebter Entwicklung weiterzuführen.

Auch gesetzessystematisch ist der neu vorgeschlagene Art. 8 Abs. 2 RPG verfehlt, indem eine sehr spezifische Frage in dem als Rahmengesetz konzipierten RPG gelöst werden soll. Für den kantonalen Richtplan mindestens so wichtig sind die Themen Verkehr, Versorgung, Landschaft usw. Die vorgeschlagene neue Bundesvorschrift ist auch in ordnungspolitischer Sicht höchst fragwürdig. Grundsätzlich ist in Art. 6 bis 8 RPG bereits dargelegt, was die Kantone in ihren Richtplänen zu regeln haben. Es darf den Kantonen bei der Ausarbeitung der Richtpläne aus fachlicher Sicht durchaus Handlungsfreiheit zugestanden werden, womit das Instrument des kantonalen Richtplans auch flexibel bleibt.

Entgegen der landläufigen Auffassung bringt nicht nur die Hotellerie Wertschöpfung in die Tourismusregionen, sondern ebenso sehr die Zweitwohnungen, z. B. für die Bahnen, für Restaurants, für Dienstleister, die lokalen Geschäfte sowie das Baugewerbe, und bei letzteren nicht nur während der Bauphase, sondern auch danach. In zahlreichen Regionen ist der Tourismus mit seinen nachgelagerten Bereichen der eigentliche Motor der regionalen Wirtschaft; dazu gehört auch der Zweitwohnungsbau mit den soeben beschriebenen volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Ein fehlen-

des Angebot an Zweitwohnungen führt dazu, dass die betreffende Gästeschaft in andere Regionen abwandert, wo ihre Nachfrage befriedigt werden kann.

Was die ins Feld geführten steigenden Immobilien- und Mietpreise anbelangt, ist diesem Argument entgegenzuhalten, dass gerade eine Verknappung des Angebots als Folge der vorgeschlagenen Massnahmen eine preistreibende Wirkung haben kann. Dazu kommt, dass die zu erwartenden ausländischen Investitionen beispielsweise ausserhalb der Fremdenverkehrsorte das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen erhöhen. Dies kann sich durchaus dämpfend auf die Preise auswirken. Das Problem der „kalten Betten“ lässt sich nicht über die vorgeschlagenen Massnahmen lösen, wie die heutige Situation unter dem Regime der Lex Koller eindrücklich zeigt.

Nicht verständlich ist zudem, weshalb neben den Ferienwohnungen neu auch Zweitwohnungen in städtischen Regionen erfasst werden sollen, zumal solche zur Vermeidung eines übermässigen Pendlerverkehrs durchaus erwünscht sein können.

Verfehlt ist schliesslich die Übergangsbestimmung, wonach überhaupt keine Zweitwohnungen bewilligt werden können, solange die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehren nicht getroffen haben, zumal sich das Richtplanverfahren durch die neuen Genehmigungsvoraussetzungen massiv verlängern dürfte. Die verheerenden volkswirtschaftlichen Konsequenzen solchen Planens sind unabsehbar.

Aus diesen Gründen lehnt *bauenschweiz* diesen zweiten Teil der Vorlage schlechthin ab und beantragt dessen ersatzlose Streichung, da sie die angestrebte Liberalisierung in höchstem Masse wieder in Frage stellt oder gar ins Gegenteil verkehrt.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit, die Sie unseren Ausführungen entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüssen
bauenschweiz

NR Robert Keller Charles Buser
Präsident Geschäftsführer

dreifach und elektronisch