

Frau Bundesrätin  
Simonetta Sommaruga  
Vorsteherin EJPD

3003 Bern

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

Zürich, 18. Mai 2017 / SB

## **Stellungnahme Vernehmlassung Änderung Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Sehr geehrter Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben am 10. März 2017 die Vernehmlassung in eingangs erwähnter Angelegenheit eröffnet. Als Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft erlauben wir uns in der Folge Stellung zu beziehen.

**bauenschweiz** lehnt die Revisionsvorlage ab. Sie ist weder nötig noch zweckmässig. Sie erhöht den bürokratischen Aufwand und schadet letztendlich dem Wirtschaftsstandort Schweiz, nicht zuletzt der Bauwirtschaft namentlich in den Berg- und Randregionen.

### **Grundsätzliches**

Die Vorlage enthält einen ganzen Strauss von Revisionsvorschlägen zur heutigen Lex Koller. Die Änderungen reichen von der Ermöglichung des Zugangs zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aus aussereuropäischen Ländern über Verschärfungen des Erwerbs von Hauptwohnungen für Nicht-EU- und -EFTA-Bürger bis Umnutzungsbeschränkungen von Betriebsgrundstücken und Einschränkungen für ausländische Investoren. Diverse weitere Bestimmungen zielen auf eine angebliche Klärung der Rechtslage oder bessere Durchsetzung der Gesetzgebung.

bauenschweiz ist der dezidierten Ansicht, dass es gegenwärtig keine Anpassung der Lex Koller braucht. Diese Gesetzgebung hat insbesondere auch nach Annahme und Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Noch vor einigen Jahren beabsichtigte der Bundesrat eine Abschaffung dieser Gesetzesvorlage, nun werden Anpassungen und Verschärfungen vorgelegt, die wir als weder zeitgemäss noch nötig erachten.

### **Im Einzelnen**

#### **Postulat Hodgers (11.3200)**

Die Erfüllung des Postulats Hodgers wird als Hauptgrund für diese Revisionsvorlage ins Feld geführt. Die Vernehmlassung an diesem, mit Blick auf den übrigen Inhalt der Lex Koller, nebensächlichen Aspekt aufzuhängen, erstaunt etwas. Ursprünglich bestand die Absicht, ganz andere Kernelemente in die Vernehmlassung zu schicken, nämlich diejenigen, die heute nur noch zur Diskussion gestellt werden. Das Postulat Hodgers rechtfertigt aus Sicht von bauen-

schweiz eine Vernehmlassung denn auch keineswegs. Dieses könnte bei Bedarf auch ohne Gesetzesrevision umgesetzt werden.

### **Erwerb von Hauptwohnungen durch Nicht-EU- und EFTA-Staatsangehörige**

Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht beim Erwerb von Hauptwohnungen durch Bürger von Drittstaaten, lehnt bauenschweiz ab. Ebenso die daran geknüpfte Pflicht die Wohnung innert zwei Jahren nach Wohnsitzaufgabe zu veräussern. Diese Verschärfung geht zu weit. Sie würde den Verwaltungsaufwand enorm und unnötigerweise erhöhen. Erhebliche Kontroll- und Vollzugsprobleme wären die Folge ohne markante Wirkung. Denn der Zuzug aus Drittstaaten ist ohnehin beschränkt und reduziert sich durch die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative weiter. Die Nachfrage nach Wohneigentum genau aus diesen Bevölkerungskreisen ist entsprechend klein.

### **Betriebsstätten: Verbot der Umnutzung und Obergrenze von Wohnanteilen**

Die innerhalb dieser Gesetzgebung beabsichtigte Verankerung des Umnutzungsverbots von Betriebsstättegrundstücken in Wohnraum macht wenig Sinn. Wie der erläuternde Bericht richtigerweise festhält, ist eine solche Umnutzung bereits heute unzulässig, weshalb sich eine explizite Bestimmung hierzu erübrigt. Es ist den kommunalen Bauvorschriften unter Berücksichtigung der raumplanerischen Vorgaben zu überlassen, wo welche Nutzung zum Zuge kommt. Dass den Baubewilligungsbehörden hier sodann Kontrollfunktionen hinsichtlich der Lex Koller übertragen werden sollten, würde am Ziel vorbeischiessen. Dies würde die ohnehin lange dauernden Bewilligungsverfahren weiter verkomplizieren und dem viel geäusserten Ruf nach effizienteren Baubewilligungsverfahren diametral entgegenstehen.

Ebenso abzulehnen ist die vorgeschlagene Einführung einer Obergrenze für Wohnanteile auf Betriebsstättegrundstücken. Wie dem Vernehmlassungsbericht zu entnehmen ist, hat nach heutiger Praxis der betrieblich genutzte Teil zu überwiegen. Diesen Anteil nun auf einen Drittel senken zu wollen, ist nicht angezeigt. Eine solche Anpassung macht auch deshalb keinen Sinn, weil derartige Umnutzungen selten der Fall sind und eine Senkung der Obergrenze ohne massgebenden Einfluss auf den Immobilienmarkt bleiben würde.

### **Trusts und Fragen der beherrschenden Stellung**

Diese Bestimmungen zielen darauf ab, den Erwerb von Grundstücken für ausländische Anlagegefässe oder juristische Personen weiter einzuschränken, indem auch Bestimmungen über Beherrschung solcher Gefässe oder Organisationen verschärft werden. Die heutige Gesetzgebung stellt aber bereits hinlänglich sicher, dass Personen im Ausland über juristische Personen keine bewilligungspflichtigen Grundstücke erwerben können. Im Weiteren sind ausländische Kapitalgeber namentlich für touristische Projekte geradezu erwünscht. Man denke an die Hotelbauten wie diejenigen auf dem Bürgenstock oder das Bergbahnprojekt Andermatt-Sedrun. Aus diesen Gründen lehnt bauenschweiz auch diese Bestimmungen ab.

### **Klärung der Rechtslage**

An mehreren Stellen soll die Rechtslage explizit geklärt werden, so mit Bestimmungen zu Verwandten, Vermächtnisnehmern, hinsichtlich Auflagen oder bezüglich Tauschs. All diese Bestimmungen sind aus Sicht von bauenschweiz weder nötig noch zweckmässig. Sie rechtfertigen eine Gesetzesrevision keineswegs, zumal sie über weite Strecken der geltenden Praxis entsprechen.

### **Anpassung der Verfahren / Nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht**

Mehrere Anpassungsvorschläge werden im Bereiche der Verfahren gemacht. So soll eine einzige kantonale Rechtsmittelinstanz eingeführt werden und die Kantone sollen auf eine kantonale Beschwerdeinstanz verzichten können. Ebenso soll die Bewilligungsbehörde per Verfügung die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen können und diesen nicht auf zivilrechtlichem Weg einklagen müssen. Es liegt in erster Linie an den Kantonen zu beurteilen, ob sie diese Durchsetzbarkeit selber sicherstellen können und die bisherigen

Bestimmungen genügen. Letztlich soll auf die Bewilligungspflicht von Amtes wegen zurückgekommen werden, wenn sich herausstellt, dass die Voraussetzungen für einen bewilligungsfreien Erwerb nicht gegeben waren. Es liegt auf der Hand, dass die Durchsetzung des Gesetzes gegeben sein muss. Das BewG sieht aber schon heute vor, dass die Bewilligungspflicht nachträglich festgestellt werden kann. Insofern rechtfertigen unseres Erachtens auch diese Bestimmungen die vorliegende Revision der Lex Koller nicht.

**Erweiterungsoptionen: Verbot der Vermietung/Verpachtung von Betriebsstättegrundstücke und Verbot des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften durch Personen im Ausland**

Diese Bestimmungen entstammen den im Jahr 2013 von Nationalrätin Jacqueline Badran eingereichten Motionen. Der Ständerat hat diese Vorstösse abgelehnt und zwar aus guten Gründen. Die Betriebsstättegrundstücke wurden 1997 von der Bewilligungspflicht befreit, um ausländische Investitionen in Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Diese leichte Öffnung des Immobilienmarktes für Personen im Ausland war für die hiesige Volkswirtschaft durchaus vorteilhaft. Namentlich in den Tourismusgebieten wurden und werden dringend nötige Investitionen in Infrastrukturen durch ausländische Investoren dadurch gerade erst möglich. Dass diese Investitionsmöglichkeit nun eingeschränkt und damit eine Schwächung der Standortattraktivität der Schweiz in Kauf genommen werden soll, ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

Die Entwicklung der Immobilienpreise und Mietpreise lässt sich denn auch nicht auf die ausländischen Investoren zurückführen. Die Höchstpreise bei den Renditeobjekten werden in aller Regel von den hiesigen Pensionskassen bezahlt. Gründe für steigendes Mietzinsniveau sind das Bevölkerungswachstum und die Zunahme beim Wohnflächenbedarf, nicht jedoch eine zu lasche Lex Koller. Wie die Regulierungsfolgenabschätzung von Stefan Fahrländer zeigt, würden hier aus ökonomischer Sicht die Nach- gegenüber den Vorteilen überwiegen. bauenschweiz lehnt deshalb die in die Diskussion gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten ab.

**Fazit**

Aus Sicht von bauenschweiz ist die Vorlage weder nötig noch zweckmässig. Viele der in die Vernehmlassung geschickten Bestimmungen entsprechen bereits geltender Praxis. Eine Gesetzesrevision braucht es hierzu nicht. Andere Aspekte, wie die Unterstellung des Grundstückserwerbs durch Staatsbürger aus Drittstaaten gekoppelt mit der Verkaufspflicht stellen eine markante Verschärfung dar, die unseres Erachtens nicht angezeigt ist. Entgegen den geäußerten Absichten würde der administrative Aufwand der Lex Koller mit dieser Vorlage nicht verringert sondern weiter erhöht. Abgelehnt werden auch die in die Diskussion gegebenen Erweiterungsoptionen. Die Regulierungsfolgenabschätzung von Fahrländer und Partner bringt es auf den Punkt: Angesichts der zu erwartenden hohen Regulierungskosten sowie der weitgehenden Wirkungslosigkeit auf den Immobilienmarkt ist auf die Vorlage zu verzichten. bauenschweiz spricht sich deshalb gegen die gesamte Revisionsvorlage aus.

Für eine Berücksichtigung unserer Überlegungen danken wir im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

**bauenschweiz**

SR Hans Wicki  
Präsident

Sandra Burlet  
stv. Direktorin