



Seilbahnen Schweiz
Remontées Mécaniques Suisses
Funivie Svizzere

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

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

Bern, 19. Juni 2017
Tel. +41 31 359 23 27, maurice.rapin@seilbahnen.org

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) – Stellungnahme Seilbahnen Schweiz

Sehr geehrte Damen und Herren

Seilbahnen Schweiz (SBS) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller).

SBS vertritt die Interessen der Seilbahnen und Skigebiete in der Schweiz. Die rund 360 Mitgliedereinheiten nehmen im lokalen, regionalen und überregionalen Tourismus eine zentrale Rolle ein und fungieren als Rückgrat in Tourismusdestinationen.

a) Grundsätzliches zur Vorlage

SBS lehnt die Anpassung des Gesetzes ab. Aus Sicht SBS ist kein zwingender Grund zu erkennen, weshalb eine Revision des Gesetzes angestossen wurde. Eine Anpassung ist aus Sicht SBS unnötig, verursacht einen hohen bürokratischen Aufwand durch Überregulierung und schadet dem Tourismus, welcher bereits heute vor grossen Herausforderungen steht.

Die Seilbahnen und der Tourismus im Allgemeinen sind standortgebunden und in der Regel auf Investitionen in Infrastruktur angewiesen. Um konkurrenzfähig zu bleiben müssen Hotels, Gastgewerbe, Bergbahnen und weitere Dienstleister laufend investieren. Eine Verschärfung der Lex Koller ist hinsichtlich des Investitionsbedarfs weder zeitgemäss noch nachvollziehbar, da gerade ausländische Investoren eine elementare Ergänzung zum inländischen Kapital darstellen. Wenn man bedenkt, dass die Kontingente für Wohnraum für Ausländer nicht mal zur Hälfte ausgeschöpft werden kann es nicht im Interesse der Schweiz liegen, ausländischen Investoren die Hände zu binden.

Weiter ist SBS der Meinung, dass der Immobilienmarkt nicht über die Nationalität von Kapitalgeber sondern über die bestehenden Instrumente der Raumplanung erfolgen soll.



Und schliesslich kann SBS die Revision nicht gutheissen, da die Verschärfung der Lex Koller auf eine schleichende Verschiebung der Kompetenzen von den Kantonen/Gemeinden hin zum Bund hin wirkt. Der Regelung des Immobilienmarkts muss Sache der Kantone/Gemeinde und deren Raumplanungsinstrumenten bleiben.

b) Beurteilung von einzelnen Änderungen der Vorlage

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 setzt nicht nur eine neue, nicht notwendige Hürde für potenzielle Investoren, sie verursacht auch einen erheblichen administrativen Aufwand da regelmässig geprüft werden muss, ob Wohnraum im Besitz von weggezogenen nicht EU/EFTA Bürger tatsächlich auch verkauft wurde.

SBS lehnt die vorgeschlagene Änderung ab.

Verbot der Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnungen und Einführung einer Obergrenze für Wohnanteile für ausländische Personen auf Betriebsstätten

Mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ist die Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnungen bereits heute untersagt. Zudem regeln die Baureglemente der Gemeinden, wo Betriebsstätten zulässig sind und wo nicht.

Eine zusätzliche Regelung in der Lex Koller wäre redundant. Ferner würde mit der Schaffung einer Bundesvorschrift die föderalistische Kompetenzordnung missachtet.

SBS lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

Zusätzliche Einschränkungen für Trusts

Nationale Tourismusprojekte – also Leuchttürme mit hoher internationaler Ausstrahlung – können häufig nur dank ausländischen Investoren und deren Kapital realisiert werden. Das sind Projekte wie Andermatt-Sedrun, Samnaun oder das Bürgenstock-Ressort am Vierwaldstättersee um nur einige zu nennen. Trusts können bei solchen Projekten eine Rolle spielen, unterscheiden sich aber nicht grundsätzliche von anderen ausländischen Investoren (oder Investor-Formen).

Es gibt deshalb keinen Grund, die Lex Koller auf Trusts auszuweiten und so den Zugang zu ausländischem Kapital zusätzlich zu erschweren. Vielmehr sollte sich gefragt werden, welche Hürden für ausländische Investoren ab- statt aufgebaut werden können.

SBS lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

Beherrschende Stellung

Beim Kauf von Wohnungen soll die vorgeschlagene Ergänzung verhindern, dass nicht nur die Zusammensetzung des Verwaltungsrates sondern neu auch der Geschäftsleitung eines Unternehmens durch Personen im Ausland „beherrscht“ wird. Dieser Artikel sowie die vorgeschlagene Ergänzung entsprechen nicht dem heutiger Praxis wie Investitionsentscheide von grösserem Ausmass getroffen werden und sind realitätsfremd. Einzig würde diese Ergänzung zu erheblich mehr administrativem Auswand führen. Ferner lässt die Anpassung die Frage offen, ob Schweizer Unternehmen mit einer Geschäftsleitung von mehrheitlich ausländischen Personen ebenfalls bewilligungspflichtig würden.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für Verwandte und Vermächtnisnehmer

Bei beiden Artikeln handelt es sich um sinnvolle Anpassungen. Hingegen haben diese nur eine untergeordnete Bedeutung oder entsprechen bereits angewandter Praxis. Sie rechtfertigen jedoch keine Gesetzesrevision.

Fakultative kantonale beschwerdeberechtigte Behörde und kantonale Beschwerdeinstanz
Die vorgeschlagenen Änderungen führen zu einer Kompetenzverschiebung von den Kantonen/Gemeinen hin zum Bund und gleichen einem Eingriff in die kantonale Hoheit.
Aus diesem Grund lehnt SBS die vorgeschlagenen Änderungen ab.

Erweiterungsoptionen: Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften und Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken

Mit der „Erweiterungsoption“ soll der Erwerb von gewerblichen Immobilien durch Personen im Ausland wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Dies würde insbesondere den alpinen Tourismus treffen. Viele Bergbahnen, Kongresszentren, Hotels, Museen etc. 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 im Tourismus auf sich zu nehmen. Eine Verschärfung würde diese Investitionen verhindern und würde sich negativ auf die betroffenen Gemeinden auswirken.
SBS lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

c) Fazit

Zusammenfassend möchte SBS auf folgende Punkte hinweisen:

- Das Kontingent für Wohnraum für Ausländer wird heute nicht mal zur Hälfte ausgeschöpft. Eine Verschärfung der Lex Koller ist deshalb nicht nötig.
- Seit der Zweitwohnungsinitiative hat sich die Situation für das Berggebiet und des alpinen Tourismus deutlich verschärft. Zusätzliche Hürden wie die Verschärfung der Lex Koller sind grundsätzlich abzulehnen.
- Der Immobilienmarkt soll über raumplanerische Instrumente geregelt werden und nicht über die Nationalität von potenziellen Investoren.
- Die vorgeschlagenen Anpassungen führen zu einer unerwünschten Kompetenzverschiebung weg von den Kantonen/Gemeinden hin zum Bund. Erheblichen und unnötigen administrativen Aufwand sind die Folgen daraus.
- Der alpine Tourismus ist dringend auf Investoren angewiesen. Materiell wirken sich die Anpassungen in der Lex Koller äusserst negativ auf mögliche ausländische Investoren aus und muss vermieden werden.

SBS lehnt folglich die gesamte Vorlage ab.

Wir danken Ihnen zum Voraus für die Berücksichtigung Stellungnahme. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Ueli Stüchelberger
Direktor



Fritz Jost
Vizedirektor