

Geht per Mail an: [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

27.6.2017

**Vernehmlassung: Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin,  
sehr geehrte Damen und Herren

Die Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obgenannter Vernehmlassung.

**Die BDP spricht sich im Grundsatz für die Beibehaltung, aber gegen eine Verschärfung der Lex Koller aus. Demzufolge lehnen wir die vorgeschlagene Teilrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ab. Das sich aus dem Postulat Hodgers ergebende, punktuelle Liberalisierungsbegehren kann auch mit einer einfachen Verordnungsänderung bewerkstelligt werden.**

**Revisionsbedarf zurzeit nicht gegeben**

Zwar hatte der Bundesrat nach Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller (07.052 respektive 12.3984) angekündigt, „*anstelle der Aufhebung des Gesetzes Anpassungen und eine Modernisierung zu prüfen*“. Zwischenzeitlich hat das Parlament jedoch themabezogene Vorstösse (13.3975, 13.3976) abgelehnt, was im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt wurde. Vor diesem Hintergrund erscheint das Vorgehen fraglich, „mögliche Erweiterungen“ zur Diskussion zu stellen. Schliesslich kommt auch die vom BJ in Auftrag gegebene Regulierungsfolgeabschätzung weitgehend zum Schluss, dass der Status Quo sinnvollerweise beizubehalten sei.

**Angebot und Nachfrage entscheidend**

Auch das Marktumfeld hat sich seit 2015 merklich verändert. Die Abkühlungen insbesondere im Geschäftsliegenschaftsmarkt, aber auch im Wohnungsmietmarkt sprechen gegen die vorgeschlagenen Massnahmen und „Erweiterungen“. Steigende Mieten im Wohnbereich können nicht auf die Lex Koller zurückgeführt werden, sondern hängen in erster Linie von Angebot und Nachfrage ab. Primäre Ursachen für steigende Mieten im Wohnbereich sind – wie auch die Regulierungsfolgenabschätzung Fahrländer zeigt – nicht ausländische Investoren oder eine zu liberale Lex Koller, sondern

- das stetige Bevölkerungswachstum, namentlich durch Zuwanderung; hier hat das Volk durch Annahme der Masseneinwanderungsinitiative ein Korrektiv geschaffen;

- steigende Ansprüche der Nutzer betreffend individuelle Wohnfläche, Qualität und Ausstattung der Wohnungen sowie demographische Entwicklungen, die zu mehr Single- und Alleinerziehenden-Haushalten führen;
- die beschränkte Grösse der Bauzonen (insbesondere der Bauzonen, welche für Wohnen reserviert sind) und - gerade in städtischen Gebieten - die geringe Möglichkeit der Verdichtung.

Wir danken für die Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Martin Landolt  
Parteipräsident BDP Schweiz



Rosmarie Quadranti  
Fraktionspräsidentin BDP Schweiz

Frau Bundesrätin  
Simonetta Sommaruga  
Vorsteherin des EJPD

3003 Bern

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

Raron, 23. Mai 2017

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

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die CSPO 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 des Kantons Wallis 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. Es werden zudem mehr Wohnungen von Ausländern an Schweizer zurückübertragen als umgekehrt. Im Jahr 2014 betrug dieser Rückgang 252 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 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 das ohnehin belastete Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU und für Tourismus fatal wäre. Die Verschärfung der Lex Koller stellt somit für den Tourismus und die Berggebiete ein unnötiges, verfehltes und schädliches Signal dar.

**Aus den dargelegten Gründen lehnt die CSPO die Vernehmlassungsvorlage integral ab.** Wir verzichten auf Grund unserer ablehnenden Haltung darauf, die einzelnen Gesetzesartikel zu kommentieren.

Mit freundlichen Grüssen

Alex Schwestermann  
Parteipräsident CSPO



Per E-Mail: [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

Bern, 27. Juni 2017

**Vernehmlassung: Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

**Allgemeine Bemerkungen**

Die CVP lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Anpassung des BewG klar ab. Die Änderungen sind nach Ansicht der CVP unnötig und rechtfertigen keine Teilrevision der Lex Koller. Sollte die Vorlage ins Parlament kommen, wird die CVP nicht auf die Vorlage eintreten.

Die CVP spricht sich ausserdem entschieden gegen die zwei zur Diskussion gestellten Erweiterungsvorschläge des Bundesrates aus. Mit diesen würden einerseits der Erwerb von Betriebsstättegrundstücken wieder der Bewilligungspflicht unterstellt und andererseits der Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften verboten. Diese Erweiterungsvorschläge schaden der Schweizer Wirtschaft, insbesondere dem Tourismus, aber beispielsweise auch der Bauwirtschaft, führen zu mehr Bürokratie, hätten aber gleichzeitig keine Auswirkungen auf die Immobilien- und Mietpreise. Es ist zudem fragwürdig, dass der Bundesrat drei Jahre nachdem der Ständerat zwei Motionen mit denselben Anliegen klar abgelehnt hatte, diese bereits wieder zur Diskussion stellt.

Die CVP verschliesst sich hingegen dem Anliegen des Postulats 11.3200 Hodgers nicht grundsätzlich, welches Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder den Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglichen will. Wir sind allerdings der Ansicht, dass dies bei Bedarf, wie auch vom Urheber selber angeregt, mittels einer Änderung der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) umgesetzt werden könnte.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister  
Präsident der CVP Schweiz

Sig. Béatrice Wertli  
Generalsekretärin CVP Schweiz

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement  
(EJPD)  
Bundeshaus West  
3003 Bern

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

Bern, 27. Juni 2017  
Lex Koller / MM

**Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland  
(BewG)  
Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Der Bundesrat hat sich das Ziel gesetzt, mit dieser Gesetzesänderung die Missstände auf dem Immobilienmarkt Schweiz zu korrigieren und den administrativen Aufwand für die kantonalen und eidgenössischen Behörden zu reduzieren. Die FDP teilt die im Erläuterungsbericht skizzierte Ausgangslage und Analyse nicht. Einerseits sinken die Mietpreise im Gewerbe- und Wohnbereich aufgrund des stetig wachsenden Angebots und des funktionierenden Immobilienmarktes. Andererseits muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass Schwankungen der Mietpreise im Wohnbereich nicht Folge von ausländischen Investitionen sind, sondern viel eher von diversen anderen Faktoren wie dem stetig wachsenden Flächenbedarf pro Kopf oder der ungenügenden Verdichtung abhängen. Zudem wurde etwa mit der Umsetzung der Zweitwohnungs-Initiative oder der ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes bereits weitreichend in den Immobilienmarkt eingegriffen und Wirkung erzielt. Die Konsequenzen davon haben in erster Linie die vom Tourismus abhängigen Gebiete zu tragen.

**Allgemeine Beurteilung**

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Anpassung der „Lex Koller“ scheinen das Gegenteil des eigentlichen Zieles zu bewirken und tragen aufgrund neuer Bewilligungsvorschriften eher zu einer Zunahme von Bürokratie bei, ohne dabei ersichtlichen Mehrwert zu schaffen. Es entsteht der Eindruck, dass die Vorlage künstlich aufgebläht wurde, um eine Revision zu rechtfertigen. Reine Änderungen der Darstellung oder die Kodifizierung der Praxis rechtfertigen diese Gesetzesanpassungen sicherlich nicht. Die FDP kommt darum zum Schluss, dass diese Vorlage weder notwendig noch zweckmässig ist. In der Summe scheint es sich um eine ideologisch geprägte Vorlage zu handeln, was auch die im Erläuterungsbericht dargelegten Motive unterstreichen. Aus diesen Gründen lehnt die FDP die Gesetzesänderung ab und geht im Folgenden auf die wichtigsten Forderungen ein.

**Umsetzung Postulat Hodgers**

Als zentralen Grund für diese Gesetzesänderung dient das im Dezember 2012 vom Nationalrat angenommene Postulat Hodgers ([11.3200](#)) „Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige aussereuropäischer Länder. Aufhebung des Verbots“. Die FDP hat sich in der damaligen Beratung für die Annahme des Postulates ausgesprochen und begrüsst weiterhin dessen Forderungen. Auch Staatsangehörige aussereuropäischer Länder sollen Anteilscheine von Baugenossenschaften erwerben und damit von kostengünstigen Mietwohnungen profitieren können. Die Aufhebung der bestehenden Diskriminierung kann jedoch wie bisher auf dem Verordnungsweg geregelt werden. Die Erfordernis einer Gesetzesrevision

ergibt sich aus dem Postulat nicht, weder materiell noch formell. Die FDP lehnt folglich diese Gesetzesanpassung ab.

### **Betriebsstättegrundstücke und Wohnimmobiliengesellschaften**

Neben den konkreten Gesetzesänderungen hat der Bundesrat auch weitere Regulierungsvorschläge zur Diskussion gestellt, die auf zwei Motionen von NR Jacqueline Badran ([13.3975](#), [13.3976](#)) zurückgehen. Ziel dieser Vorstösse war die Einschränkung des Zugriffs auf den Schweizer Immobilienmarkt durch Personen im Ausland: Einerseits soll ein Verbot für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften eingeführt werden. Andererseits soll die Vermietung und Verpachtung von Betriebsstättegrundstücken erneut der Bewilligungspflicht unterstellt werden. Beide Anliegen wurden jedoch vom Parlament bzw. dem Ständerat im Sommer 2014 deutlich abgelehnt – auch von der FDP. Die nun vom Bundesrat vorgeschlagene erneute Prüfung gilt es darum klar abzulehnen. Erstens ist das Vorgehen des Bundesrates betreffend dieser Regulierungsvorschläge grundsätzlich fragwürdig. Gesetzesanpassungen zur Diskussion zu stellen, die offensichtlich keine Mehrheit im Parlament finden, sind nicht zielführend. Zweitens hat sich seit der parlamentarischen Beratung die Situation auf dem Immobilienmarkt eher entspannt als verschärft. Das bestehende System funktioniert und der Erwerb von Grundstücken ist bereits heute eingeschränkt. Die Lex Koller hat sich als Filter bewährt und es besteht kein Handlungsbedarf.

Die im Erläuterungsbericht zitierte Regulierungsfolgenabschätzung kommt zudem klar zum Schluss, dass die Umsetzung und der Nutzen dieser Anliegen äusserst fragwürdig sind. Weiteren Verschärfungen, die ein Verbot von ausländischen Investitionen für grosse Bauprojekte und Geschäftshäuser anstreben, würden vor allem strukturschwächere Regionen in ihren Bautätigkeiten bedeutend einschränken. Zudem kommt unmissverständlich zum Vorschein, dass es keine empirischen Beweise für den Einfluss von ausländischen Investitionen auf die inländische Nachfrage bzw. Preise gibt.

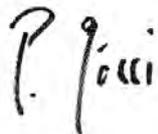
### **Weitere Änderungspunkte**

Der Bundesrat schlägt neben den oben erwähnten Punkten zudem diverse kleinere Gesetzesänderungen vor. Davon lehnt die FDP jegliche Vorschläge ab, die die kantonale Hoheit im Bereich der Raumplanung bzw. der Wohnungspolitik weiter einschränken. Aus diesem Grund will die FDP auch kein gesetzliches Verbot zur Umnutzung von Unternehmensgrundstücken in Wohnraum (nach BewG Art. 4 Abs. 2 Bst. a). Einerseits ist eine solche Gesetzesanpassung überflüssig, da sie schon der heutigen Rechtsprechung entspricht. Andererseits schränkt sie die Gemeinden unnötig bei der Definition ihrer Flächennutzung ein. Auch nicht nachvollziehbar ist, dass Drittstaatenangehörige für den Erwerb von Wohneigentum wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden sollen (nach BewG Art. 8 Abs. 1 Bst. e). Diese Verschärfung der geltenden Praxis ist weder gerechtfertigt noch notwendig; denn aufgrund der Umsetzung der Masseneinwanderungs-Initiative und der bereits beschränkten Zuwanderung aus Drittstaaten ist die Nachfrage von Personen aus Drittstaaten nach Wohneigentum ohnehin schon gering.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse  
FDP.Die Liberalen  
Die Präsidentin

Der Generalsekretär



Petra Gössi  
Nationalrätin

Samuel Lanz



T +41 31 3266604  
F +41 31 3126662  
E [urs.scheuss@gruene.ch](mailto:urs.scheuss@gruene.ch)

Bundesamt für Justiz  
3003 Bern

27. Juni 2017

## **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (im Weiteren „Lex Koller“ oder BewG) haben Sie die Grüne Partei der Schweiz zur Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Vorlage zu äussern.

Die Grünen unterstützen die im Entwurf vorgelegte Erfüllung des Postulats 11.3200 von Antonio Hodgers. Das Postulat verlangt, dass in der Schweiz wohnhaften Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Die Lex Koller beschränkt bekanntlich die Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Liegenschaften durch Ausländerinnen und Ausländer. Als nicht beabsichtigte Nebenwirkung verbietet das Gesetz aber Personen aus aussereuropäischen Ländern auch, Anteilscheine von Genossenschaften zu erwerben. So sind kostengünstige Mietwohnungen von Wohnbaugenossenschaften für diese Menschen unerreichbar.

Die vorgelegte Änderung der Lex Koller korrigiert diesen Mangel unter der Bedingung, dass die Wohnung als sogenannte Hauptwohnung selber dauernd benutzt wird und dass die Anteile wieder zu veräussern sind, wenn die Wohnung nicht mehr benützt wird. Damit wird Missbräuchen vorgebeugt.

Die weiteren Anpassungen schaffen mehr Klarheit und restriktivere Vorschriften für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Dies begrüssen die Grünen ebenfalls mit Nachdruck und befürworten die im Entwurf vorgeschlagenen möglichen Erweiterungen.

Neben diesen Änderungen enthält der Vorentwurf auch Neuregelungen für Behörden und Verfahren. So wird vorgeschlagen, dass die Kantone keine kantonalen beschwerdeberechtigten Behörde mehr einrichten müssen. Die Grünen lehnen diese Änderung ab. Unter anderem hätte sie Folgewirkungen auf die Verfahren und insbesondere die Verfahrensrechte mit sich.

Die detaillierte Bewertung des Vernehmlassungsentwurfs und Änderungsanträge finden Sie auf den folgenden Seiten. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Regula Rytz  
Präsidentin



Urs Scheuss  
stv. Generalsekretär

# **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Vernehmlassung**

Stellungnahme der Grünen Partei der Schweiz

## **Einleitend**

In den letzten zehn Jahren hat sich die Anlagesituation für Kapital grundlegend geändert. Die Grünen teilen hier die Einschätzung des Bundesrates im Erläuterungsbericht zur Vernehmlassungsvorlage. Seit der Finanzkrise 2008 ist das Interesse an Anlagen in Immobilien stark angestiegen, weil Immobilien in der Schweiz international zu den langfristig werthaltigsten Kapitalanlagen gezählt werden. Die stark gewachsene Nachfrage nach Grundstücken bzw. Aktien und Anteilen durch Personen im Ausland kommt zu einer ebenfalls wachsenden Nachfrage inländischer Anlegerinnen und Anleger.

Der nutzbare Boden in der Schweiz ist allerdings sehr beschränkt. Der steigenden Immobiliennachfrage kann daher nicht unbeschränkt mit einer Ausdehnung des Immobilienangebots begegnet werden. Dieser Umstand wirkt sich auf die Immobilienpreise und auf die Höhe der Mietzinsen aus. Steigende Preise für das Wohnen drängen viele Menschen dazu, auf der Suche nach zahlbarem Wohnraum in kostengünstigere, dafür aber periphere Lagen auszuweichen. Dies fördert die unerwünschte weitere Zersiedlung des Landes sowie die Zunahme des Verkehrs.

Aus diesen genannten Gründen sehen die Grünen die Notwendigkeit der Lex Koller weiterhin als gegeben. Diese wirkt vorderhand und angesichts der geänderten Verhältnisse im Kapital-Anlagebereich als nötige Ergänzung zu den raumplanerischen Regelungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Zu einzelnen Punkten der Vorlage äussern sich die Grünen wie folgt.

## **Artikel 2 Absatz 2 BewG**

Die Grünen unterstützen die vom Bundesrat vorgeschlagene mögliche Erweiterung der Revision und beantragen damit, den gesamten zweiten Absatz von Artikel 2 BewG zu streichen. Dies ist auch im Sinn der vom Nationalrat unterstützten Motion 13.3975 „Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller“. Die seit 1997 geltende Ausnahme des Geltungsbereichs der Lex Koller für Betriebsstättegrundstücke ermöglicht eine Umgehung des Gesetzes, da Gewerbeimmobilien nicht immer ausschliesslich Gewerbebezwecken dienen. Oft werden Immobilien gemischt für Wohn- und Gewerbebezwecke genutzt. Durch die von vielen Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen festgelegten Wohnanteilvorschriften können Personen im Ausland auch in untergeordnetem Umfang Wohnungen miterwerben. Werden diese Wohnanteile erhöht, wird der Sinn und Zweck der Lex Koller bezüglich Wohnimmobilien ausgehöhlt. Dies trifft vor allem auch bei Umzonungen von Industrie- in Wohnzonen zu. Die geltende Regelung hat ausserdem zur Folge, dass Gewinne mitunter steuerfrei in Ausland abfliessen, was ebenfalls im direkten Widerspruch zur Lex Koller steht.

## **Artikel 4 BewG**

Die Grünen unterstützen auch beim Artikel 4 die vorgeschlagene Erweiterungsmöglichkeit der Revision. Der Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland soll nicht privilegiert werden. Dieses Anliegen vertritt auch die Motion 13.3976 „Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller“. Die heute geltende Regelung widerspricht den Absichten

der Lex Koller, nämlich dass die Bodenrente (Gewinne aufgrund von Boden- und Immobilienbesitz) grundsätzlich im Inland bleibt und möglichst reinvestiert wird, aber sicher nicht abfließt. Die Lex Koller bindet überdies zu Recht den Erwerb von Wohnimmobilien an den Steuersitz in der Schweiz, da der Wert von Immobilien auch von den steuerfinanzierten Infrastrukturleistungen der öffentlichen Hand abhängt.

#### **Artikel 7 lit. b BewG**

Die Grünen beantragen, die vorgeschlagene Bestimmung zu konkretisieren. Es muss definiert werden, was unter „gehört“ zu verstehen ist und wie der Nachweis erbracht werden soll, dass den Verwandten der veräussernden Person keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört. Ist nicht klar, was unter „gehört“ zu verstehen ist, ist auch nicht klar, ob damit nur das Eigentum gemeint ist oder auch von eigentumsähnlichen Stellungen wie zum Beispiel Nutzniessung oder Wohnrecht die Rede ist. Für den Nachweis, dass den erwerbenden verwandten Personen keine weitere Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört kann ausserdem nur das Grundbuch verlässlich Auskunft geben. Somit müsste eine Bestätigung sämtlicher Grundbuchämter der Schweiz vorliegen.

#### **Artikel 8 Absatz 1bis und 1ter**

Die Grünen unterstützen die im Entwurf vorgelegte Erfüllung des Postulats 11.3200. Das Postulat verlangt, dass in der Schweiz wohnhaften Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder der Zugang zu Genossenschaftswohnungen ermöglicht wird. Die Lex Koller beschränkt bekanntlich die Erwerbsmöglichkeiten von Schweizer Liegenschaften durch Ausländerinnen und Ausländer. Als nicht beabsichtigte Nebenwirkung verbietet das Gesetz aber Personen aus aussereuropäischen Ländern auch, Anteilscheine von Genossenschaften zu erwerben. So sind kostengünstige Mietwohnungen von Wohnbaugenossenschaften für diese Menschen unerreichbar.

Die vorgelegte Änderung der Lex Koller korrigiert diesen Mangel unter der Bedingung, dass die Wohnung als sogenannte Hauptwohnung selber dauernd benutzt wird und dass die Anteile wieder zu veräussern sind, wenn die Wohnung nicht mehr benützt wird. Damit wird Missbräuchen vorgebeugt.

#### **Artikel 14**

Im Rahmen der Revision des BewG soll der Artikel 14 so ergänzt werden, dass die Bewilligungsbehörde die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz über die Überprüfung sowie die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen informiert. Zudem ist gesetzlich festzuhalten, dass auch bei Verfügungen, in welchen die Nichtbewilligungspflicht festgestellt wird, die Bedingungen und Auflagen im Grundbuch anzumerken sind.

Bewilligungsbehörden knüpfen ihre Verfügungen an Bedingungen und Auflagen. Weder die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde noch das Bundesamt für Justiz werden jedoch von der Bewilligungsbehörde über die Überprüfung der Erfüllung der Auflagen und Bedingungen informiert. Ein Beschwerderecht wird allerdings obsolet, wenn die beschwerderechtigten Behörden keine Kenntnis über die Umsetzung des Entscheids bzw. die Erfüllung der verfügten Auflagen und Bedingungen haben. Die Grünen fordern daher eine gesetzliche Regelung, wie die beschwerdeberechtigten Behörden über die Einhaltung der von der Bewilligungsbehörde verfügten Auflagen und Bedingungen informiert werden. Denkbar ist, dass die Bewilligungsbehörde die beschwerdeberechtigten Behörden von sich aus informiert oder dass die beschwerdeberechtigten Behörden ein Informationsrecht erhalten.

Im geltenden BewG ist in Artikel 14 Absatz 3 ausserdem festgehalten, dass Auflagen im Grundbuch anzumerken sind. In der Praxis werden Verfügungen betreffend die Feststellung der Nichtbewilligungspflicht regelmässig mit Auflagen und Bedingungen verfügt, ohne diese jedoch im Grundbuch anzumerken. Die Grünen fordern, dass Feststellungsverfügungen betreffend

Nichtbewilligungspflicht gar nicht mehr unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden dürfen, sondern nur noch wenn die Voraussetzungen im Verfügungszeitpunkt tatsächlich erfüllt sind.

#### **Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG**

Die Grünen lehnen die Änderung ab, wonach die Kantone künftig frei entscheiden können, ob sie eine beschwerdeberechtigte Behörde bezeichnen wollen, die auch den Widerruf der Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann. Die Grünen fordern stattdessen, dass die geltende Bestimmung beibehalten und dahingehend ergänzt werden, dass der beschwerdeberechtigten Behörde ein Antragsrecht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands gemäss Artikel 27 des Vernehmlassungsentwurfs zukommt.

Das geltende System hat sich bewährt und es ist nicht ersichtlich, weshalb es geändert werden soll. Die beschwerdeberechtigte Behörde wird nur tätig, wenn es sich als notwendig erweist. In diesen Fällen ist der mit der Beschwerdeerhebung verbundene Aufwand gerechtfertigt. Weiter würde es sich als Rückschritt erweisen, wenn ein in der Schweiz vereinheitlichtes Verfahren aufgegeben wird und es damit zu unterschiedlichen Verfahrensabläufen und Anwendungspraxen in den Kantonen kommt.

Gemäss Artikel 27 des Vernehmlassungsentwurfs obliegt die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes der Bewilligungsbehörde. Weiter unten in der Stellungnahme werden die Grünen dazu fordern, dass der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde ein Antragsrecht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zugesprochen wird. Der Artikel 15 Absatz 1 lit. b muss entsprechen ergänzt werden.

#### **Artikel 17 Absatz 2**

#### **Artikel 20 Absatz 2 lit. b**

#### **Artikel 22 Absatz 2**

Von diesen Änderungen ist abzusehen und die geltenden Bestimmungen im BewG sind beizubehalten (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).

#### **Artikel 24 Absatz 2**

Die Grünen fordern, die Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass die Anzeigepflicht wie bisher auch gegenüber der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde gilt (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).

#### **Artikel 25**

Diese Bestimmung soll dahingehend ergänzt werden, dass das Bundesamt für Justiz bei der Bewilligungsbehörde die Prüfung des Widerrufs der Bewilligung und der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann. Sowohl nach geltendem BewG als auch gemäss Vernehmlassungsentwurf entscheidet die Bewilligungsbehörde über den Widerruf eine Bewilligung. Gemäss geltendem BewG kann die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde den Widerruf beantragen. In der Vorlage für die Vernehmlassung ist die kantonale beschwerdeberechtigte Behörde allerdings nur noch fakultativ vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass in den Kantonen ohne beschwerdeberechtigte Behörde künftig keine andere Behörde den Widerruf von Bewilligungen beantragen kann.

Von zentraler Bedeutung ist auch, dass ebenfalls das Bundesamt für Justiz den Widerruf einer Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht beantragen kann. Diese Möglichkeiten sollen dem Bundesamt für Justiz aber auch dann zustehen, wenn entgegen dem Vernehmlassungsentwurf die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde weiterhin vorgeschrieben bleibt und nicht mehr nur fakultativ ist.

## **Artikel 27**

Die Vernehmlassungsvorlage sieht vor, dass künftig die Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes verfügen soll und nicht mehr die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde – oder, wenn diese nicht handelt, das Bundesamt für Justiz – die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes klageweise herbeiführen können soll. Diese Änderung ist positiv. Es ist allerdings sinnvoll, dass der beschwerdeberechtigten Behörde und dem Bundesamt für Justiz die Möglichkeit eingeräumt wird, bei der Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zu beantragen. Die Grünen fordern deshalb diese Bestimmung so zu ergänzen, dass die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz bei der Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes beantragen können.



Grünliberale Partei Schweiz  
Laupenstrasse 2, 3008 Bern

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement  
Bundesamt für Justiz  
3003 Bern

Per E-Mail an: [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

28. Juni 2017

Ihr Kontakt: Ahmet Kut, Geschäftsführer der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: [schweiz@grunliberale.ch](mailto:schweiz@grunliberale.ch)

## **Stellungnahme der Grünliberalen zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Vorlage und den Erläuternden Bericht zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, im Folgenden „Lex Koller“) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Die Grünliberalen lehnen die vorgeschlagene Änderung aus verschiedenen Gründen ab:

- Der Gesetzesvollzug funktioniert insgesamt zufriedenstellend. Es sind keine grundlegenden Vollzugsprobleme bekannt. Die verschiedenen Gesetzesanpassungen, die lediglich die geltende Praxis festhalten (z.B. die ausdrückliche Erwähnung von Vermächtnisnehmern im Gesetz), rechtfertigen für sich allein kein Gesetzgebungsprojekt.
- Das Gleiche gilt auch für die Massnahmen zur Vereinfachung des Verfahrens. Zwar leuchtet es im Sinne der Verfahrensbeschleunigung und -ökonomie beispielsweise ein, dass es pro Kanton nur eine Rechtsmittelinstanz geben soll. Es gibt aber keinen Grund, das im Bundesrecht zwingend vorzuschreiben. Vielmehr sollte es den acht Kantonen, die das in ihrem Recht derzeit noch nicht vorsehen, weiterhin frei stehen, eine einzige Rechtsmittelinstanz einzusetzen.
- Abgelehnt wird weiter, dass der Erwerb von Hauptwohnungen durch Nicht-EU-EFTA-Staatsangehörige wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden soll. Es geht dabei um Wohnungen und Einfamilienhäuser, die ausschliesslich zur Eigennutzung erworben werden, und nicht um Renditeliegenschaften. Der Erläuternde Bericht liefert für diese Verschärfung keinerlei Begründung. Es ist daher unklar, was mit dieser Verschärfung bezweckt werden soll.

Begrüsst wird hingegen, Staatsangehörigen aussereuropäischer Länder den Zugang zu Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen, wie es im Postulat Hodgers (11.3200) angeregt wird. Dafür genügt aber eine Änderung der betreffenden Verordnung (Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland). Der Bundesrat wird eingeladen, diese Anpassung umgehend vorzunehmen.

Als mögliche Weiterung der Vorlage wird vom Bundesrat eine Revision betreffend Betriebsstättegrundstücke sowie Wohnimmobiliengesellschaften zur Diskussion gestellt. Dabei geht es um Verschärfungen bzw. Verbote, wie sie in den vom Ständerat abgelehnten Motionen 13.3975 und 13.976 von Frau Nationalrätin Jacqueline Badran gefordert wurden. Die Grünliberalen lehnen diese Verschärfungen ab. Sie sind unnötig und tragen nichts zur Lösung des Problems hoher Mietpreise bei.

Grundsätzlich möchten die Grünliberalen in Erinnerung rufen, dass der Boden ein knappes Gut ist. Die Bedeutung des Bodens für die Menschen, die darauf leben, und die Volkswirtschaft kann kaum überschätzt werden. Die Regelung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden ist daher für jeden Staat von zentraler Bedeutung, besonders für die Schweiz, deren knapper Siedlungsraum dazu führt, dass die Landschaft von Zersiedlung bedroht wird. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt die Bedeutung der Bodenordnung zusätzlich, da der verfügbare Boden pro Kopf kleiner wird. Aus diesen grundsätzlichen Überlegungen ist es problematisch, wenn das Grundeigentum eine zeitlich unbeschränkte Monopolisierung der Bodennutzung ermöglicht, was durch eine Konzentration des Grundeigentums in den Händen weniger Personen noch akzentuiert wird. Eine qualitativ hochstehenden Siedlungsdichte mit attraktiven und auch für untere und mittlere Einkommensschichten bezahlbaren Wohnungsmieten bedingt einen funktionierenden Markt und Anreize, die bestehenden Flächen auch zu nutzen, Flächen und Gebäude zu transformieren und der Baulandhortung entgegen zu wirken. Die in ihrer Grundhaltung ausländerfeindliche Lex Koller kann daher aus Sicht der Grünliberalen nicht das Ende aller Überlegungen sein, sondern höchstens als Übergangslösung bis zu einer besseren, diskriminierungsfreien Regelung dienen, die der Bedeutung des Bodens für die Gesellschaft gerecht wird.

Die Grünliberalen fordern den Bundesrat auf, Massnahmen im Raumplanungsrecht zu entwickeln, die mittelfristig die Aufhebung der Lex Koller erlauben würden. Als mögliches Instrument kommt beispielweise die Schaffung von Zonen in Frage, die ein besonders verdichtetes Bauen ermöglichen. Dabei ist mit richtig gesetzten Anreizen eine angemessene Durchmischung der Bevölkerung anzustreben und sicherzustellen, dass der neu geschaffene Wohnraum auch für den Mittelstand bezahlbar ist. Auch könnten im Rahmen der Quartierplanung unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet und unter Einbezug der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft geprüft werden – Stichwort Testplanung –, um die besten Lösungen zu ermitteln.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen und Vorschläge.

Bei Fragen dazu stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrat Beat Flach, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Martin Bäumle  
Parteipräsident



Ahmet Kut  
Geschäftsführer der Bundeshausfraktion

Junge Grüne Schweiz  
Waisenhausplatz 21  
3011 Bern

Bundesamt für Justiz  
3003 Bern  
egba@bj.admin.ch

Bern, 30.6.2017

**Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller).**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne äussern sich die Jungen Grünen zur genannten Vernehmlassung und senden Ihnen unsere Empfehlungen zu.

Die Jungen Grünen begrüssen die Modernisierung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) und im Besonderen die Umsetzung des Postulats 11.3200. Es ist wichtig, dass wir uns dafür einsetzen, dass alle Personen ohne Bewilligungspflicht Anteile an Wohnbaugenossenschaften erlangen können, sofern dies für die Miete einer solchen Wohnung notwendig ist.

Ausserdem brauchen wir in der aktuellen Wohnungssituation in der Schweiz eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der Europäischen Union, oder der Europäischen Freihandelsassoziation angehören. Diese Bewilligungspflicht für die letztgenannte Personengruppe ist essentiell für die Schweizer Wohnpolitik, da immer mehr Bauten von ausländischen InvestorInnen für die globale Elite gebaut werden.

Vor allem in Schweizer Städten mangelt es an Wohnungen, die sich einkommensschwächere Personen leisten können. In diesem Zusammenhang ist es nicht vertretbar, dass immer mehr Luxusprojekte für ausländische Personen gebaut werden können. Bei der Bodenpolitik in der Schweiz geht es vor allem um Verteilungspolitik.

In diesem Zusammenhang weisen die Jungen Grünen auf ihre Zersiedelungsinitiative hin, welche sich unter anderem für Innere Verdichtung starkmacht. Wir müssen verantwortungsvoller mit unserem Boden umgehen, und ihn nicht nur an ausländische InvestorInnen und Bauriesen verkaufen. Wir sehen deshalb die Notwendigkeit der Lex Koller weiterhin als gegeben. Sie wirkt als nötige Ergänzung zu den raumplanerischen Regelungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Wir danken Ihnen für die Aufmerksamkeit und bitten Sie, die Anmerkungen und Empfehlungen der Jungen Grünen bei der Überarbeitung der Revision zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Luzian Franzini  
Co-Präsident



Raphael Schär  
Kampagne - Zersiedelungsinitiative

Zu den einzelnen Punkten äussern sich die Jungen Grünen wie folgt:

Artikel 2 Absatz 2 BewG	Die Streichung unterstützen wir
Artikel 4 BewG	Die vorgeschlagene Erweiterungsmöglichkeit unterstützen wir
Art. 6a	<p>Von der vorgeschlagenen Erweiterung unterstützen wir nur Absatz 3, damit die Liegenschaft möglichst schnell wieder bestimmungsgemäss genutzt werden kann und unnötige Neubauten verhindert werden können.</p> <p>Die weiteren Vorschläge sind aus unserer Sicht unnötige Ausnahmen, welche nur neue Bewilligungstatbestände schafft und so den Druck erhöht, neue Bauten gerade auch ausserhalb der Bauzonen zu bewilligen. Dies widerspricht dem Grundsatz mit der Ressource Boden schonend umzugehen.</p>
Artikel 7 lit. b BewG	Die Jungen Grünen beantragen, die vorgeschlagene Bestimmung zu konkretisieren. Es muss definiert werden, was unter „gehört“ zu verstehen ist und wie der Nachweis erbracht werden soll, dass den Verwandten der veräussernden Person keine Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört. Ist nicht klar, was unter „gehört“ zu verstehen, ist auch nicht klar, ob damit nur das Eigentum gemeint ist oder auch von eigentumsähnlichen Stellungen wie zum Beispiel Nutzniessung oder Wohnrecht die Rede ist. Für den Nachweis, dass den erwerbenden verwandten Personen keine weitere Zweit- oder Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Apparthotel in der Schweiz gehört kann ausserdem nur das Grundbuch verlässlich Auskunft geben. Somit müsste eine Bestätigung sämtlicher Grundbuchämter der Schweiz vorliegen.
Artikel 8 Absatz 1bis und 1ter	Die Jungen Grünen unterstützen die im Entwurf vorgelegte Erfüllung des Postulats 11.3200.
Art 9 Abs 1 Bst d	Diese Ergänzung lehnen wir ab. Insbesondere die «erhebliche Bedeutung» erlaubt zu viel Spielraum. So werden weitere Ausnahmeregelungen kreierte, welche das Bauen ausserhalb der Bauzonen begünstigt.
Artikel 14	<p>Im Rahmen der Revision des BewG soll der Artikel 14 so ergänzt werden, dass die Bewilligungsbehörde die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz über die Überprüfung sowie die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen informiert. Zudem ist gesetzlich festzuhalten, dass auch bei Verfügungen, in welchen die Nichtbewilligungspflicht festgestellt wird, die Bedingungen und Auflagen im Grundbuch anzumerken sind.</p> <p>Wir fordern, dass Feststellungsverfügungen betreffend Nichtbewilligungspflicht gar nicht mehr unter Bedingungen und Auflagen erteilt</p>

	werden dürfen, sondern nur noch wenn die Voraussetzungen im Verfügungszeitpunkt tatsächlich erfüllt sind.
Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG	Die Jungen Grünen lehnen die Änderung ab, wonach die Kantone künftig frei entscheiden können, ob sie eine beschwerdeberechtigte Behörde bezeichnen wollen, die auch den Widerruf der Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann. Wir fordern stattdessen, dass die geltende Bestimmung beibehalten und dahingehend ergänzt werden, dass der beschwerdeberechtigten Behörde ein Antragsrecht zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands gemäss Artikel 27 des Vernehmlassungsentwurfs zukommt.
Artikel 17 Absatz 2 Artikel 20 Absatz 2 lit. B Artikel 22 Absatz 2	Von diesen Änderungen ist abzusehen und die geltenden Bestimmungen im BewG sind beizubehalten (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).
Artikel 24 Absatz 2	Wir fordern, die Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass die Anzeigepflicht wie bisher auch gegenüber der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde gilt (ergibt sich aus dem Antrag zu Artikel 15 Absatz 1 lit. b BewG).
Artikel 25	<p>Diese Bestimmung soll dahingehend ergänzt werden, dass das Bundesamt für Justiz bei der Bewilligungsbehörde die Prüfung des Widerrufs der Bewilligung und der nachträglichen Feststellung der Bewilligungspflicht verlangen kann.</p> <p>Von zentraler Bedeutung ist auch, dass ebenfalls das Bundesamt für Justiz den Widerruf einer Bewilligung und die nachträgliche Feststellung der Bewilligungspflicht beantragen kann.</p>
Artikel 27	Wir fordern eine Ergänzung der Bestimmung, so dass die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde und das Bundesamt für Justiz bei einer Bewilligungsbehörde die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands beantragen können.



Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Zürich, 30. Juni 2017

## **Vernehmlassungsantwort zur «Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland»**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kanton Zürich ist besonders stark betroffen von Umgehungen der «LexKoller» einerseits und von der Expansion der börsenkotierten Immobiliengesellschaften andererseits, die besonders aggressiv vorangetrieben wird und damit Pensionskassen und Wohngenossenschaften verdrängen. Deshalb begrüsst die SP des Kantons Zürich die Stossrichtung der Revision und folgt der Stellungnahme der SP Schweiz. Mängel im Vollzug sollen beseitigt werden. Insbesondere begrüsst wird die Wiederunterstellung von Betriebsgrundstücken, sowie das Verbot der indirekten Immobilienanlagen in börsenkotierten Immobiliengesellschaften.

Grundsätzlich heisst die SP Kanton Zürich alle vorgeschlagenen Änderungen gut.

### **Vorbehalte und Anträge:**

Vorbehalte bestehen einzig im Bereich der Aufhebung kantonaler beschwerdeberechtigter Behörden. (Art. 15. Abs. 1 lit. b VE BewG in Verbindung mit den Artikeln 17.Abs.2 VE BewG, Art. 20 Abs. 2 lit. b VE BewG, Art. 22. Abs. 2 VE BewG, Art. 24 Abs. 2 VE BewG) Die Bestimmungen sind sogar dahingehen zu ergänzen, dass die Anzeigepflicht auch gegenüber der beschwerdeberechtigten kantonalen Behörde gilt.

Der möglichen Erweiterung im Art. 9 für ausländische Kapitalanlagen in touristisch genutzten Grundstücken stehen wir kritisch gegenüber. In der Tourismusbranche beobachten wir einen Umbruch in dem Sinne, dass klassische Hotels und insbesondere die Personalunterkünfte grosser Hotels nicht mehr gefragt sind und in extensiv oder sehr flexibel bewirtschafteten Wohnraum für mobile internationale Arbeitnehmer umgewandelt werden. Das Gleiche gilt für Personalunterkünfte im Gesundheitsbereich. Solches Grundeigentum soll bezüglich des Verbots der Veräusserung an ausländische oder ausländisch beherrschte Personen generell als Wohnraum und nicht als Betriebsstätte behandelt werden.

Sodann ist Art. 27 VE BewG zu ergänzen, damit sowohl das Bundesamt für Justiz als auch die beschwerdeberechtigte kantonale Behörde die Beseitigung eines rechtswidrigen Zustandes beantragen können.

Die Möglichkeit, mittels Grundbucheinträgen flexibel auf besondere, hinsichtlich der Ziele des Gesetzes unproblematische Umstände (zum Beispiel betriebsnotwendige Wohnungen ausserhalb der Betriebsstätten-Parzelle oder die schriftlich auf kurze Zeit nach der Eigentumsübertragung zugesicherte Arbeits- und Aufenthaltsbewilligung eines ausländischen Arbeitnehmers) einzugehen, sollte gestärkt werden. Art. 14 BewG sollte deshalb dahingehend ergänzt werden, dass sämtliche Bedingungen und Anmerkungen im Grundbuch anzumerken sind, auch bei Verfügungen, bei denen die Nichtbewilligungspflicht festgestellt wird.

Im Kanton Zürich werden bei privatem Grunderwerb vermehrt Finanzierungen festgestellt, deren Eigenkapital aus privaten Darlehen zugunsten der erwerbenden Partei, welche sich in die Rechtsform einer GmbH oder AG gekleidet hat, bestehen. Häufig werden solche Darlehen von weiteren Kapitalgesellschaften gewährt, so dass die ursprüngliche Herkunft der Mittel unklar ist. Diesen neuen Sachverhalten sollte in der Revision Rechnung getragen werden. Ebenso wird festgestellt, dass sich Finanzierungs-Konstrukte kurze Zeit nach der Feststellung der Nicht-Bewilligungspflicht ändern, indem etwa die Darlehen inländischer Darlehensgeber durch ausländisches Kapital abgelöst werden. Zu prüfen wäre deshalb eine Eintragungspflicht der Finanzierung im Grundbuch.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und hoffen, dass unsere Überlegungen bei der weiteren Arbeit an dieser Vorlage berücksichtigt werden.

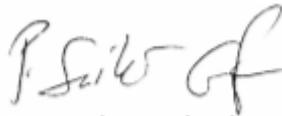
Für Rückfragen oder Konsultationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen,

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DES KANTONS ZÜRICH



Andreas Daurù  
Co-Parteipräsident



Priska Seiler Graf  
Co-Parteipräsidentin



Andrea Sprecher  
Generalsekretärin



**Bundesamt für Justiz**

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

## **Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG - lex Koller)**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

### **1 Grundsätzliche Bemerkungen**

Grundsätzlich heisst die SP alle vorgeschlagenen Änderungen gut.

Vorbehalte bestehen einzig im Bereich der Aufhebung kantonaler beschwerdeberechtigter Behörden. Zudem muss gewissen neueren Sachverhalten (wie beispielsweise dem gehäuft vorkommenden darlehnsfinanzierten Erwerb von Immobilien) vermehrt Rechnung getragen werden. Die SP Schweiz verweist dabei auf die Stellungnahme und Anträge der SP des Kantons Zürich.

Vermehrt Rechnung getragen werden muss auch dem Aspekt der Geldwäscherei. Das BewG schränkt den Kauf von Grundstücken durch Ausländer ein, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Die Verhinderung von Geldwäscherei zählt damit nicht zum ursprünglichen Zweck des Gesetzes. Wie die nachstehenden Ausführungen zeigen, bei denen sich die SP Schweiz an der Vernehmlassungsantwort von Transparency International Schweiz orientiert, bildet der Grundstückerwerb durch Ausländer – und dabei insbesondere der Einsatz von Gesellschaftskonstrukten – das Hauptrisiko für Geldwäscherei. Das BewG ist deshalb der richtige Erlass, um die Gesetzgebungslücke zu schliessen.

Die SP Schweiz begrüsst deshalb sowohl unter volkswirtschaftlichen Aspekten wie auch zwecks Bekämpfung der Geldwäscherei die Aufhebung der in den letzten zwei Jahrzehnten vorgenommenen Aufweichungen des BewG - insbesondere die Wiederunterstellung von Betriebsstätten unter die Bewilligungspflicht sowie das Verbot der indirekten Immobilienanlage in börsenkotierte Immobiliengesellschaften.

## **2 Kommentar zu den wichtigsten Themenfeldern**

### **2.1 Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland**

Erst 2005 wurde die indirekte Anlage durch Personen im Ausland in börsenkotierte Wohnimmobilien-gesellschaften erlaubt. Als Begründung wurde die «Belebung des Kapitalmarktes» genannt, obwohl schon damals in der Schweiz Anlagenotstand herrschte, namentlich bei den Pensionskassen. In der Folge hat sich die Kapitalisierung der börsenkotierten Immobilienfirmen um 377% auf 20 Milliarden CHF erhöht. Der Transaktionsmarkt – also der Markt auf dem unbebaute Grundstücke oder grössere Immobilienbestände gehandelt werden – zeichnet sich in der Schweiz durch ein kleines Angebot auf der einen Seite und eine überaus grosse Nachfrage auf der anderen Seite aus. Bei einer Wertsteigerung der Grundstücke an guten Lagen um 4-6 % pro Jahr haben Eigentümer kaum Interesse zu verkaufen. Auf der anderen Seite wachsen die Pensionskassengelder jährlich. Seit der Aufweichung drängt mehr Geld in den Transaktionsmarkt, vor allem von Personen im Ausland, was durch die Eigentumsverhältnisse bei den börsenkotierten Immobilienunternehmen dokumentiert ist. Für ausländisches (institutionelles) Kapital ist der Schweizer Immobilienmarkt äusserst attraktiv, da nicht nur die Diversifikation in Anlageklassen ermöglicht wird, sondern auch noch in Währungen. Der Schweizer Immobilienmarkt ist wenig volatil, ertragsstark, inflations- und währungssicher. Die massive Übernachfrage auf dem Transaktionsmarkt hat selbstredend eine preistreibende Wirkung auf die Immobilien- und Grundstückspreise. Da Immobilienpreise und Mieten korreliert sind, steigt der Druck auf die Mieten. Als Folge dieser Übernachfrage werden inländische Pensionskassen, Wohn-genossenschaften oder Baufirmen buchstäblich aus dem Immobilienmarkt verdrängt. Ausländisches Immobilienkapital nimmt nämlich wegen des Risikoausgleichs in Anlageklasse und Währung einen Renditeabschlag in Kauf, den sich Pensionskassen nicht leisten können, weil sie ihre verwalteten Pensionskassenvermögen real verzinsen müssen. Zudem übt zusätzliches ausländisches Kapital einen unerwünschten Druck auf den Schweizer Franken aus.

Es ist darauf hinzuweisen, dass ausländisch beherrschte Unternehmen mit Sitz in der Schweiz (wie zum Beispiel die Axa Winterthur) jegliche Immobilien bewilligungsfrei erwerben können. In verschiedenen Verbänden wird jedoch bedauerlicherweise das Gegenteil verbreitet.

Die SP unterstützt jede Massnahme, die die Renditen unserer Pensionskassen schützt, die tendenziell eine preisdämpfende Wirkung auf Immobilienpreise und Mieten hat sowie den Aufwertungsdruck auf den Schweizerfranken vermindert. Aus all diesen Gründen ist ein erneutes Verbot der indirekten Anlage von Personen im Ausland zwingend nötig. Nachteile, die bei der Wiedereinführung diese Regelung zu erwarten wären, sind keine ersichtlich.

### **2.2 Wiederunterstellung von Betriebsstätten unter die Bewilligungs-pflicht**

Auch diese Änderung unterstützt die SP Schweiz. Bis 1997 war der Erwerb von Betriebsstätten (Geschäftsimmobilien) ebenso wie der von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland bewilligungspflichtig. Ohne Not wurde dies geändert und somit ein Bruch mit dem Sinn und Zweck des «Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» in Kauf genommen. Das Gesetz bindet den Erwerb an den Steuersitz und den Lebensmittelpunkt von Immobilieneigentümern. Die Wiederunterstellung von Gewerbeimmobilien unter die Bewilligungs-pflicht vereinfacht vieles. Heutige Probleme bei Umnutzungen oder Umzonungen werden hinfällig. Zudem fliessen Infrastrukturgewinne durch Investitionen der öffentlichen Hand nicht ins Ausland.

Ausnahmen im Bereich touristischer Infrastruktur werden ausdrücklich begrüsst. Es sei hier darauf hingewiesen, dass für Ferienwohnungen schon immer Ausnahmekontingente bestanden, die der Bundesrat jährlich auf Antrag der Tourismuskantone festlegt. Die Kontingente wurden in der Vergangenheit fast nie ausgeschöpft.

Zudem soll darauf hingewiesen werden, dass die Bauwirtschaft unter diesen Massnahmen nicht leidet, wie vielfach kolportiert wird. Gebaut wird in Abhängigkeit von der Nachfrage nach Wohnungen, Bürogebäuden etc. und nicht in Abhängigkeit vom Kapital. Die Formel «je mehr Kapital, desto mehr wird gebaut» ist falsch. In der Schweiz herrscht Anlagenotstand (vor allem bei Pensionskassen). Der limitierende Faktor beim Bau ist erstens das verfügbare Land und zweitens die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Im Gegenteil – je mehr Kapital um den knappen Boden konkurriert, desto teurer wird er. Das schmälert die Renditen für das einheimische Kapital und macht das Bauen unattraktiver. Je teurer das Land, desto höher der Druck auf die Baukosten. Das ist mit ein Grund, weshalb die Bauwirtschaft seit über 10 Jahren kaum mehr Marge hat. Es ist gerade die Bauwirtschaft selbst, die vom lukrativen Entwicklungsmarkt (Boden kaufen, Projekt entwickeln, Projekt bauen, wiederverkaufen) verdrängt wird und unter dem Renditedruck leidet.

### **2.3 Bessere Prävention von Geldwäscherei**

Der Vorlage fehlt ein wichtiger Gesichtspunkt: Sie berücksichtigt nicht, dass beim Kauf von Schweizer Immobilien durch Ausländer eine nicht unerhebliche Geldwäschereigefahr besteht. Die SP Schweiz bemängelt deshalb, dass die Vorlage keine Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei beim Immobilienerwerb enthält.

Die mit dem Vollzug des BewG betrauten Behörden sollten nicht nur abklären, ob Ausländer bzw. ausländische Vermögenswerte in einen Immobilienkauf involviert sind, sondern darüber hinaus auch gesetzlich verpflichtet werden, die saubere Herkunft dieser ausländischen Vermögenswerte abzuklären. Dafür sollten sie gesetzlich verpflichtet werden, die wirtschaftlich berechnete Person an den Vermögenswerten mit der nach den Umständen gebotenen Sorgfalt festzustellen. Der dafür geltende Sorgfaltsmassstab sollte mindestens demjenigen von Art. 4 des Geldwäschereigesetzes entsprechen mit dem Zusatz, dass eine Selbstdeklaration gemäss Art. 4 Abs. 2 Geldwäschereigesetz von den Behörden verifiziert werden sollte.

Die Anfälligkeit des Immobiliensektors für die Investition von illegal erworbenen Geldern wurde auf internationaler Ebene bereits verschiedentlich thematisiert. Insbesondere während der letzten rund fünf Jahre sind entsprechende Publikationen erschienen, darunter mehrere von Transparency International, welche den Immobiliensektor als Hochrisikobereich für Geldwäscherei identifizieren. Auch die Financial Action Task Force (FATF) beschäftigt sich bereits seit mehreren Jahren mit der Problemstellung. Gemäss ihren Untersuchungen machten Immobilien weltweit zwischen 2011 und 2013 rund 30 Prozent der konfiszierten kriminellen Vermögenswerte aus, was die Anfälligkeit des Sektors deutlich aufzeigt. Ihre Empfehlungen zur Verhinderung von Geldwäscherei enthalten denn auch griffige Massnahmen zur Eindämmung dieser Risiken.

Auch der Schweizer Immobiliensektor ist attraktiv für Geldwäscherei, wie eine nationale Analyse der Geldwäscherei- und Terrorismusfinanzierungsrisiken aufzeigt. Besonders attraktiv ist der Schweizer Immobiliensektor für die Investition von Vermögenswerten aus im Ausland erfolgten Korruptionshandlungen und aus dem organisierten Verbrechen. So weisen die den Strafverfolgungsbehörden bekannten Geldwäschereiverdachtsfälle mit Bezug zum Immobiliensektor sehr häufig einen internationalen Bezug auf. Und für die Verschleierung der illegalen Herkunft der investierten Vermögenswerte werden oftmals Gesellschaftskonstrukte, wie insbesondere Sitzgesellschaften, zwischengeschaltet.

Der Schweizer Gesetzgeber begegnet diesen Risiken aber ungenügend. Das Geldwäschereigesetz fokussiert auf die Finanzintermediäre, denen es Sorgfalts- und Meldepflichten für die Verhinderung von Geldwäscherei auferlegt. Weitere in einen Immobilienkauf involvierte Akteure, wie insbesondere die Notare und die Immobilienmakler, fallen in aller Regel nicht in den Geltungsbereich des Gesetzes. Wenn der ausländische Käufer einer Schweizer Liegenschaft den Kaufpreis über einen ausländischen Finanzintermediär übermitteln lässt, was in der Praxis sehr oft, wenn nicht gar regelmässig der Fall sein dürfte, zielen die Bestimmungen des Geldwäschereigesetzes deshalb in die Leere. Dies hat zur Folge, dass ein Ausländer leicht unbemerkt Vermögenswerte illegaler Herkunft in eine Schweizer Immobilie investieren kann; kein Schweizer Akteur muss den Geldwäschereifall erkennen können.

Die mit dem Vollzug des Gesetzes betrauten kantonalen Bewilligungsbehörden sind geeignet, die wirtschaftlich berechnete Person an den involvierten Vermögenswerten festzustellen, um zu verhindern, dass über den Erwerb einer Schweizer Immobilie durch einen Ausländer Vermögenswerte illegaler Herkunft gewaschen werden. Über eine Ausdehnung der Sorgfaltspflichten der Schweizer Finanzintermediäre könnte die bestehende Gesetzgebungslücke nicht effektiv geschlossen werden; wie dargelegt wurde, sind sie nämlich oftmals gar nicht im erforderlichen Ausmass in den Immobilienkauf involviert.

Die oben dargelegten Geldwäschereirisiken bestehen ohne Abstriche auch beim Erwerb von Betriebsstättegrundstücken. Der Erwerb dieser Grundstücke durch Ausländer sollte deshalb auch unter Geldwäschereigesichtspunkten wieder der Bewilligungspflicht unterstellt werden.

Wir bitten Sie, unsere Anliegen bei der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Christian Levrat  
Präsident



Carsten Schmidt  
Politischer Fachsekretär

egba@bj.admin.ch  
EJPD  
3003 Bern

Bern, 30. Juni 2017

**Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch  
Personen im Ausland;  
Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens**

**Vernehmlassungsantwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung, im Rahmen des obgenannten Vernehmlassungsverfahrens Stellung nehmen zu können. Gerne äussern wir uns dazu wie folgt:

**Aus Sicht der SVP ist der Vorentwurf in jeder Hinsicht abzulehnen. Zu einer spürbaren Verschärfung der «Lex Koller» würden die vorgeschlagenen Änderungen nicht führen.**

**Sinn und Zweck des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist, den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu beschränken, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Dieser «Ausverkauf der Heimat» kann nicht unterbunden werden, indem – wie der Vorentwurf vorschlägt – verschiedene kosmetische Verschärfungen und bürokratische Hürden eingebaut werden, sondern durch Lösung der Hauptproblematik. Das Abkommen über die Personenfreizügigkeit (FZA) zwischen der Schweiz und den Staaten der Europäischen Union (EU) sieht in Art. 25 ausdrücklich vor, dass diese Personengruppe bei Hauptwohnsitz in der Schweiz – hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien – die gleichen Rechte wie Schweizer haben und beim Verlassen des Aufnahmestaates nicht verpflichtet sind, die erworbene Immobilie zu veräussern. Diese Problematik ist aus Sicht der SVP als erstes anzugehen.**

**Obwohl die Hypothekarzinsen sich auf einem historischen Tief befinden, ist die einheimische Bevölkerung immer weniger in der Lage, Grundei-**

**gentum zu erwerben. Gerade in Ballungszentren nehmen die Immobilienpreise astronomische Werte an. Hier sind Massnahmen gefragt, welche der hiesigen Bevölkerung unmittelbar einen spürbaren Mehrwert bringen und bezahlbaren Wohnraum schaffen, namentlich die Anpassung bzw. Kündigung des FZA.**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

## **SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI**

Der Parteipräsident



Albert Rösti  
Nationalrat

Der Generalsekretär



Gabriel Lüchinger

up!schweiz  
Zugerstrasse 76b  
CH-6340 Baar  
info@up-schweiz.ch



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

BAAR, 18.06.2017

## VERNEHMLASSUNGSVORLAGE ZUR ÄNDERUNG DES BUNDEGESETZES ÜBER DEN ERWERB VON GRUNDSTÜCKEN DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die rubrizierte Vernehmlassungsvorlage und lassen Ihnen anbei die Stellungnahme der Unabhängigkeitspartei up! zukommen.

up! steht sieht in der geplanten Gesetzesänderung Vor- und Nachteile:

- up! begrüsst den Vorschlag, dass Personen mit Wohnsitz im Ausland neu Anteile an Wohnbaugenossenschaften erwerben können. In diesem Zusammenhang möchten wir festhalten, dass wir jede Form von staatlich subventionierten Wohnungsbau ablehnen.
- Die Erweiterung der Lex Koller auf kotierte Immobiliengesellschaften und Betriebsstätten ausländischer Unternehmen lehnen wir ab.

### **Problematik der Lex Koller**

Der Zweck des "Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG oder besser bekannt als "Lex Koller") ist es, die "Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern" (Art. 1 BewG). Dieser Zweck, der allgemein eine unangenehm völkisch anmutende Note hat, ist wohl auch das Einzige, was das Gesetz potenziell leisten kann.

Dass ein derart motivierter Eingriff in die Wirtschaft aus Sicht einer liberalen Partei unerwünscht ist, liegt wohl auf der Hand. Die Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit hat jedoch auch negative Auswirkungen auf die Schweizer Wohnbevölkerung.

### **Postkonto:**

Kontonummer: 60-181123-3, Lautend auf: up!schweiz, 6340 Baar, IBAN: CH70 0900 0000 6018 1123 3, SWIFT/BIC: POFICHBEXXX, Bank: PostFinance AG, Mingerstrasse 20, 3030 Bern

Eines der Hauptprobleme scheint uns, dass die Abschottung des Schweizer Immobilienmarktes die Mietzinsen in die Höhe treibt. Mietzinsen werden (wie fast alle Preise) durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den letzten Jahrzehnten aufgrund von Bevölkerungswachstum, Wirtschaftswachstum und Migration stark angestiegen. Das Angebot hingegen wurde durch einschneidende Bauvorschriften, striktere Raumplanung sowie die hier behandelte Lex Koller künstlich knapp gehalten.

Der Zufluss von zusätzlichem Kapital aus dem Ausland erhöht zwar unter Umständen die Kaufpreise von Immobilien, reduziert aber aufgrund von sinkenden Renditen und steigender Bautätigkeit im Gegenzug die Mietzinsen.

Insgesamt sind wir der Meinung, dass die Lex Koller eine Mischung aus Nationalismus und ökonomischer Inkompetenz ist, der viel administrativen Aufwand erzeugt, aber keine positive Wirkung erzielt und ersatzlos abgeschafft werden sollte.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Simon Scherrer  
Präsident up!schweiz

Silvan Amberg  
Vorstand up!schweiz

**Postkonto:**

Kontonummer: 60-181123-3, Lautend auf: up!schweiz, 6340 Baar, IBAN: CH70 0900 0000 6018 1123 3,  
SWIFT/BIC: POFICHBEXXX, Bank: PostFinance AG, Mingerstrasse 20, 3030 Bern