

Branchenorganisation

Bergbahnen Graubünden
Postfach 17
CH-7083 Lantsch/Lenz

Tel. +41 (0)81 936 61 81
Fax +41 (0)81 936 61 82
info@bergbahnen-graubuenden.ch
www.bbgr.ch

Per E-Mail:

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
egba@bj.admin.ch
Bundeshaus West
CH-3003 Bern

Lantsch/Lenz, 10. Juni 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die Publikation der laufenden Vernehmlassungen auf der Website des Bundes erlaubt sich Bergbahnen Graubünden (BBGR) zur Vorlage „Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)“ Stellung zu nehmen. BBGR vertritt die Interessen der 50 Bündner Bergbahnunternehmen, von welchen auch mehrere Unternehmen in der Beherbergung tätig sind (Hotellerie, Vermietung von Ferienwohnungen, Betrieb von Resorts etc.).

a) Grundsätzliches zur Vorlage

BBGR lehnt die Anpassung der „Lex Koller“ ab. Wir erkennen keinen Grund, weshalb die vorliegende Gesetzesrevision initiiert wurde. Unseres Erachtens ist eine Anpassung nicht notwendig, von zusätzlichem bürokratischem Aufwand begleitet und zudem noch schädlich für die schweizerische Tourismuswirtschaft, die bereits vor enormen Herausforderungen steht (Frankenstärke → sinkende Margen).

Die Tourismuswirtschaft ist standortgebunden. Sie kann deshalb nur bedingt auf widrige Rahmenbedingungen reagieren und ihre Produktion ins Ausland verlagern. Um wettbewerbsfähig zu bleiben müssen Hotels, Gastgewerbe, Bergbahnen und weitere touristische Dienstleister laufend in die Erneuerung ihrer Produkte investieren. Eine Verschärfung der Lex Koller ist hinsichtlich des bestehenden Investitionsbedarfs nicht nachvollziehbar, da gerade ausländische Investoren herzlich willkommen wären. Bedenkt man, dass die Kontingente für Wohnraum für Ausländer nicht mal zur Hälfte ausgeschöpft sind, kann es nicht im Interesse der Schweiz liegen, ausländischen Investoren ein Engagement in der Schweiz zu erschweren.

Zudem vertritt BBGR die Meinung, dass der Immobilienmarkt nicht über die Nationalität von Kapitalgeber sondern über die bestehenden Instrumente der Raumplanung gesteuert werden soll, sofern überhaupt Handlungsbedarf für eine Steuerung besteht.

Und letztlich kann BBGR die Revision nicht gutheissen, da die Verschärfung der Lex Koller eine schleichende Verschiebung der Kompetenzen von den Kantonen/Gemeinden hin zum Bund ist. Der Steuerung des Immobilienmarkts muss in der Zuständigkeit der Kantone/Gemeinden und derer Raumplanungsinstrumente sein. Mit einer Zentralisierung auf Bundesebene würden zum wiederholten Male die Berggebiete benachteiligt, da die Bedürfnisse und Herausforderungen des Mittellandes über den gleichen Leist geschlagen werden, wie diejenigen der Berggebiete. Und erfahrungsgemäss würde das Berggebiet den Kürzeren ziehen.

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 das Wohneigentum von weggezogenen nicht EU/EFTA Bürgern tatsächlich veräussert wurde.

BBGR 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 untersagt. Zudem regeln die Baugesetze 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.

BBGR lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

Zusätzliche Einschränkungen für Trusts

Nationale Tourismusprojekte – also Leuchttürme mit hoher internationaler Ausstrahlung – können häufig nur mit Hilfe von ausländischen Investoren und deren Kapital realisiert werden. Dies sind Projekte wie die Skigebietsverbindung Andermatt-Sedrun, das Skigebiet Silvretta Arena Ischgl-Samnaun oder das Bürgenstock-

Ressort am Vierwaldstättersee, um nur einige zu nennen. Trusts können bei solchen Projekten eine Rolle spielen, unterscheiden sich aber nicht grundsätzlich von anderen ausländischen Investoren (oder Investor-Formen).

Unseres Erachtens gibt es keinen Grund, die Lex Koller auf Trusts auszuweiten und so den Zugang zu ausländischem Kapital zu erschweren. Vielmehr sollte sich der Bund fragen, welche Hürden für ausländische Investoren abgebaut statt aufgebaut werden können.

BBGR 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 die der Geschäftsleitung durch Personen im Ausland „beherrscht“ wird. Dieser Artikel sowie die vorgeschlagene Ergänzung entsprechen nicht der Realität wie heute Investitionsentscheide von grösserem Ausmass gefällt werden. Diese Ergänzung würde einzig zu erheblich mehr administrativem Aufwand führen. Ferner lässt die Gesetzesanpassung offen, ob künftig auch Schweizer Unternehmen mit einer Geschäftsleitung von mehrheitlich ausländischen Personen neu bewilligungspflichtig sind.

BBGR lehnt die vorgeschlagene Änderung ab.

Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für Verwandte und Vermächtnisnehmer

Bei beiden Artikeln handelt es sich um sinnvolle Anpassungen.

BBGR befürwortet diese Anpassungen, wobei sie von untergeordneter Bedeutung sind und keine Gesetzesrevision rechtfertigen.

Fakultative kantonale beschwerdeberechtigte Behörde und kantonale Beschwerdeinstanz

Die vorgeschlagenen Änderungen führen zu einer Kompetenzverschiebung von den Kantonen/Gemeinden hin zum Bund und gleichen einem Eingriff in die kantonale Hoheit.

BBGR lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

Erweiterungsoptionen: Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften und Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstätte-grundstücken

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, Gastronomiebetriebe, Museen etc. können leider nicht mehr ohne auslän-

dische Kapitalgeber finanziert werden. Die heute geltende Regelung betreffend betrieblich genutzten Grundstücken stellt ein wichtiges Standbein für die Tourismusregionen dar. Damit werden dringend notwendige (Erneuerungs-)Investitionen in touristische Infrastrukturen durch ausländische Investoren ermöglicht. Diese gehören im Moment zu den Wenigen, die bereit sind, das Investment-Risiko der Schweizer Tourismuswirtschaft zu tragen. Eine Verschärfung würde Investitionen verhindern oder erheblich einschränken und wirtschaftlich negative Folgen für Regionen und Gemeinden haben.

BBGR lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab.

c) Fazit

Zusammenfassend weist BBGR auf folgende Punkte hin:

- Das Kontingent für Wohnraum für Ausländer wird heute knapp zur Hälfte ausgeschöpft. Eine Verschärfung der Lex Koller ist deshalb nicht notwendig.
- Seit Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat sich die Situation für das Berggebiet und den alpinen Tourismus deutlich verschärft. Zusätzliche Hürden wie die Verschärfung der Lex Koller werden abgelehnt.
- Der Immobilienmarkt soll, wenn überhaupt, über raumplanerische Instrumente gesteuert werden und nicht über die Nationalität von potenziellen Investoren.
- Die vorgeschlagenen Anpassungen führen zu einer unerwünschten Kompetenzverschiebung von den Kantonen/Gemeinden hin zum Bund. Erheblicher und unnötiger administrativer Aufwand sowie eine weitere Benachteiligung des Berggebiets und der Schweizer Tourismuswirtschaft wären die Folgen.
- Der alpine Tourismus ist auf Investoren angewiesen! Materiell wirken sich die Anpassungen in der Lex Koller äussert negativ auf mögliche ausländische Investoren aus und müssen vermieden werden.

BBGR lehnt die gesamte Vorlage ab.

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

Freundliche Grüsse

Bergbahnen Graubünden


Martin Hug
Präsident


Marcus Gschwend
Geschäftsführer