

Anhang / Annexe / Allegato

Zusammenstellung der Vernehmlassungsergebnisse Classement des réponses à la procédure de consultation Riassunto dei risultati della procedura di consultazione

1 Zustimmung zum Vorentwurf Approbation de l'avant-projet Approvazione dell'avamprogetto

11 Zustimmung zum Vorentwurf und zu den vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht Approbation de l'avant-projet et des mesures d'accompagnement proposées en droit de l'aménagement du territoire Approvazione dell'avamprogetto e delle misure accompagnatorie proposte nel diritto sulla pianificazione del territorio

Kantone / Cantons / Cantoni

AG Im Kanton Aargau gab es im Zusammenhang mit der Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nie grössere Probleme. Bis zur Abschaffung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten und Betriebsstättegrundstücken im Jahr 1997 konnten die ausländischen Betriebsübernahmen praktisch ausnahmslos ohne grössere Anstände abgewickelt werden. Zudem bestand bei uns im Gegensatz zu den typischen Tourisuskantonen Graubünden, Wallis, Waadt und Tessin seit jeher nur eine bescheidene Nachfrage von Ausländerinnen und Ausländern nach Zweit- oder Ferienwohnungen.

Bei dieser Ausgangslage, insbesondere hinsichtlich Zweit- und Ferienwohnungen, ist nicht damit zu rechnen, dass ein Wegfall der Lex Koller unerwünschte negative Auswirkungen auf den Liegenschaftsmarkt im Kanton Aargau haben wird.

Die Aufhebung der Lex Koller ist zu begrüessen. Die Schweiz befindet sich in einem globalen Standortwettbewerb um Direktinvestitionen. Durch eine Aufhebung der Lex Koller erhält die Schweizer Wirtschaft zusätzliche Impulse. Zu erwartende ausländische Investitionen im Bereich Wohnungsbau generieren zusätzliches Steuersubstrat und schaffen neue Arbeitsplätze in der Baubranche. Die Gefahr eines ausufernden Zweit- oder Ferienwohnungsbaus beurteilen wir für den Kanton Aargau als gering.

Bei aktuellen Ansiedlungsprojekten besteht bisweilen eine Verunsicherung bei den ausländischen Investoren in Bezug auf den Erwerb von Immobilien, und zwar sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnobjekten. Viele investitionsbereite Personen aus dem Ausland begnügen sich letztlich mit einer Miete der Objekte, weil sie die rechtlichen Möglichkeiten des Immobilienerwerbs zu wenig kennen oder nicht ausreichend abklären lassen. Dadurch entgehen der Schweiz und dem Aargau grössere Investitionssummen. Bei einem Wegfall der Lex Koller

werden sowohl ausländische Privatpersonen als auch ausländische Unternehmen von unnötigen Bewilligungs- und Abklärungsverfahren befreit.

Durch den Wegfall des Gesetzes ergeben sich Vereinfachungen bei der Prüfung von Grundbuchanmeldungen, was sich letztlich auch positiv auf die Verfahrensdauer bei Grundbucheintragungen auswirkt. Für die erstinstanzlichen Vollzugsbehörden des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) erscheint allerdings generell die Tatsache problematisch, dass nach einer beschlossenen Abschaffung des Gesetzes die effektive Aufhebung erst Jahre später erfolgt. Der Druck auf die Vollzugsbehörden, bereits vorher Aufweichungen des Gesetzes zuzulassen, dürfte bei dieser Konstellation spürbar werden.

Da der Zweitwohnungsanteil seit 1980 vor allem in den Tourismuskantonen stark gestiegen und dieser Anstieg aus verschiedenen Gründen problematisch ist, erscheint es richtig, dass flankierende Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus ergriffen werden. Allerdings hätten wir uns eine umfassendere Diskussion aller möglichen Massnahmen gewünscht. So wäre beispielsweise denkbar gewesen, anstelle der Lenkung des Zweitwohnungsbaus über die Richtplanung eine Steuerung über fiskalische Massnahmen oder über eine Kontingentierung vorzusehen. Zudem vermissen wir in Bezug auf die vorgeschlagene Lösung und die in Betracht fallenden Alternativen eine detaillierte Abwägung der einzelnen Vor- und Nachteile. ...

Zusammenfassend halten wir fest:

Die Aufhebung der Lex Koller mit gleichzeitigem Erlass von flankierenden Massnahmen wird begrüsst. Bedeutsame negative Auswirkungen auf den Liegenschaftsmarkt im Kanton Aargau werden bei einer Abschaffung der Lex Koller nicht befürchtet.

Die Aufhebung dürfte zu einer Vereinfachung der Grundbucheintragungsverfahren führen und dadurch die Zeitdauer für Grundbucheintragungen leicht verkürzen. Vermehrte Investitionen von Personen im Ausland dürften zu einer erwünschten weiteren Belebung der Schweizer Wirtschaft beitragen.

- AI Mit der Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex-Koller) wird der Zweitwohnungsbau für Ausländer liberalisiert. Dies bringt Vor- und Nachteile mit sich. Die Vorteile liegen bei einer gesteigerten Bautätigkeit und im Generieren von zusätzlichen Logiernächten, welche mit volkswirtschaftlichem Einkommen verbunden ist. Die Nachteile liegen in der Konkurrenz zur Hotellerie (eine Logiernacht in einer Zweitwohnung löst einen kleineren Pro-Kopf-Umsatz aus als eine Logiernacht in einem Hotelbetrieb), in einer nicht optimalen Auslastung der Infrastruktur, welche zur Erhöhung der Steuerbelastung führen kann, in der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes und in der Erhöhung der Immobilien- und somit der Mietpreise.

Um die negativen Auswirkungen möglichst einzudämmen und dem Föderalismus Rechnung zu tragen, sollen allenfalls notwendige flankierende Massnahmen über die kantonale Richtplanung verbindlich festgelegt werden. Die gesetzliche Grundlage hierzu wird mit einem neuen Art. 8 Abs. 2 im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) geschaffen. ...

Die Standeskommission erachtet den Vorschlag des Eidg. Justiz- und Polizeidepartements sowie des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation als zielführend. Die damit verbundenen Aufgaben können im Rahmen der ordentlichen Richtplamtätigkeiten und ohne wesentliche Mehrkosten erledigt werden.

Antrag: Der Ergänzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung mit einem Art. 8 Abs. 2 im Sinne einer flankierenden Massnahme zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sei zuzustimmen.

BE Der Kanton Bern begrüsst im Grundsatz sowohl die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als auch die Änderung des Raumplanungsgesetzes. Daneben äussert sich der Regierungsrat wie folgt:

Die Lex Koller bezweckt den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland zu beschränken, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Dieses Ziel setzt das Gesetz mit einem Bewilligungs- und Kontingentierungssystem um: Personen im Ausland bedürfen für den Grundstückerwerb in der Schweiz einer Bewilligung, die nur erteilt wird, wenn der betreffende Kanton sein jährliches Kontingent noch nicht ausgeschöpft hat.

Für den Kanton Bern hat die nun vorgeschlagene Aufhebung der Lex Koller nur geringe Auswirkungen, da der Kanton Bern das ihm zur Verfügung stehenden jährliche Kontingent ohnehin seit 1985 nur ein einziges Mal ausgeschöpft hat. Diese geringe Nachfrage hat verschiedene Gründe: Zum einen konzentriert sich das Interesse am Grundstückerwerb durch Personen im Ausland auf einige wenige bekannte Tourismusorte. Bereits in den Nachbarorten und erst recht in den übrigen Kantonsteilen ist die Nachfrage deutlich kleiner. Zum andern bietet die bernische Bau- und Planungsgesetzgebung schon heute griffige Instrumente zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus (vgl. dazu hinten). Die von der starken Nachfrage betroffenen Gemeinden haben diese planerischen Massnahmen wirksam eingesetzt.

Trotz der geringen Auswirkungen, welche die Aufhebung der Lex Koller auf den Kanton Bern hat, ist nicht zu verkennen, dass diese den Ferienwohnungsbau in Tourismusgebieten weiter fördert, was nur bedingt wünschenswert ist. Wie der Bericht darlegt, stehen die geringe Nutzungsintensität von Ferienwohnungen, die nicht regelmässig vermietet werden, sowie der hohe Infrastrukturaufwand, der auf die Belegung während kurzen Spitzenzeiten ausgerichtet werden muss, im Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot einer haushälterischen Bodennutzung. Der Regierungsrat ist daher damit einverstanden, dass zusammen mit der Aufhebung der Lex Koller flankierende raumplanerische Massnahmen eingeführt werden, mit denen der Zweitwohnungsbau unabhängig von der Nationalität der Eigentümerinnen und Eigentümer der Zweitwohnungen sinnvoll gesteuert werden soll.

BL Wir danken Ihnen für die Einladung zur Stellungnahme und teilen in erwähnter Angelegenheit mit, dass wir die vorgeschlagene Aufhebung der Lex Koller unterstützen. Dieses Gesetz hat nach den Gesetzesänderungen von 1997, 2002 und 2004 nur noch einen sehr eingeschränkten Anwendungsbereich. Bereits heute können ausländische Staatsangehörige insbesondere Betriebsgrundstücke und selbst genutzte Hauptwohnungen ohne Bewilligung erwerben,

so dass bloss noch der Erwerb von Ferienwohnungen und von nicht selbst genutztem Grundeigentum der Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller untersteht.

Die im erläuternden Bericht dargelegten Gründe für die vorgeschlagene Aufhebung der Lex Koller sind nachvollziehbar und einleuchtend. Wir stimmen der Erkenntnis zu, dass das Gesetz heute nicht mehr notwendig ist. Soweit noch eine Gefahr der Überfremdung von einheimischem Boden besteht, kann ihr wo nötig mit geeigneten raumplanerischen Massnahmen begegnet werden. Wir teilen daher die Auffassung, dass der schon stark eingeeengte Anwendungsbereich der Lex Koller nicht noch weiter zu einzuschränken ist, sondern dass konsequenterweise das Gesetz als Ganzes aufzuheben ist. Daraus sollte ein willkommener positiver Effekt auf unsere Volkswirtschaft resultieren. Durch die zu erwartenden ausländischen Direktinvestitionen in den Wohnungsbau dürfte sich das heute vielerorts knappe Mietwohnungsangebot erweitern, wodurch Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden können.

Als flankierende Massnahme zur Aufhebung der Lex Koller wird eine Ergänzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vorgeschlagen. Diese besagt, dass in den kantonalen Richtplänen neu die Gebiete zu bezeichnen sind, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erstwohnungen und Zweitwohnungen sicher zu stellen. Für uns als Grenzkanton sind insbesondere Zweitwohnungen von Grenzgängern relevant. Wie sich die Aufhebung der Lex Koller in unserem Kanton auswirken wird, ist im heutigen Zeitpunkt ungewiss und bleibt abzuwarten.

BS Was die vorgesehene Aufhebung des Gesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland betrifft, so ist festzustellen, dass die Lex Koller für den Kanton Basel-Stadt im Gegensatz zu anderen Kantonen, vor allem jenen mit Ferienwohnungspotentialen und -kontingenten, nie eine sehr weitreichende Bedeutung erlangt hat.

Insbesondere nach der Revision der Lex Koller von 1997 - und durch die seither in Kraft getretenen weiteren Lockerungen der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften - wurde diese Bedeutung noch geringer. In unserem Kanton zeigte sich zwar eine Zunahme von Beratungen bei unsicheren Rechtslagen, letztlich aber doch auch eine Abnahme der Zahl von Bewilligungsgesuchen.

Der Kanton Basel-Stadt wird zwar auch von Ausländerinnen und Ausländern zunehmend als attraktiver Standort für Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft wahrgenommen. In der Regel wird den entsprechenden Tätigkeiten aber in Form von Kurzaufenthalten nachgegangen und nicht in Form von eigentlichen und wiederkehrenden Ferien im eigenen Ferienhaus in Basel-Stadt. Da der Kanton Basel-Stadt somit kein typischer Ferienkanton ist und im übrigen auch nie ein Kontingent an Ferienwohnungen beansprucht hat, stellt die vorgesehene Aufhebung der Lex Koller für den Kanton Basel-Stadt in dieser Hinsicht kein Problem dar.

Der Kanton Basel-Stadt befindet sich infolge seiner Grenzlage in der Nordwestecke der Schweiz seit jeher in engem Kontakt mit der deutschen und französischen Nachbarschaft. Im Zuge der Annäherung an Europa ist gerade unter dieser Prämisse zu begrüssen, dass bei einer Aufhebung der Gesetzgebung über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland die Möglichkeit für

Investorinnen und Investoren geschaffen wird, insbesondere auch an der Erstellung von Wohnbauten zu partizipieren, mit der Option, diese im Eigentum behalten zu können. Wir gehen dabei mit der im Bericht (1.5.2.) vertretenen Auffassung einig, dass ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen könnten, dies gerade auch in unserem Kanton.

Sollte sich jedoch im Verlauf der Entwicklung – entgegen den Einschätzungen im Bericht - eine Überhitzung des Preisniveaus für Bauland respektive Wohnliegenschaften abzeichnen, wären zu einem möglichst frühen Zeitpunkt geeignete Gegenmassnahmen ins Auge zu fassen. Wir regen daher eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung ab jenem Zeitpunkt an, in dem sich eine Aufhebung der Lex Koller konkret abzeichnet.

Wir teilen die Auffassung, dass die Aufhebung der Lex Koller gesamtschweizerisch, insbesondere in touristischen Regionen, die schon heute einen hohen Anteil an Ferienwohnungen aufweisen, flankierende Massnahmen nötig werden lassen. Wir erachten die vorgesehene Änderung des Raumplanungsgesetzes mit der Steuerung über den kantonalen Richtplan, auf den der Bund über die Genehmigung Einfluss nehmen kann, als zielführend.

GE Cette législation restreint depuis plus de 40 ans l'acquisition d'immeubles par des étrangers. Connues successivement sous le nom de Lex von Moos, Furgler, Friedrich et Koller, ces restrictions ont eu pour objectif de "prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse".

L'abrogation de la LFAIE nous paraît être justifiée dans la mesure où, révisée à plusieurs reprises, elle a vu progressivement son champ d'application se réduire. Le noyau dur qui subsiste de cette législation concerne les logements et les immeubles d'habitation.

En outre, elle mettra un terme à la discrimination aujourd'hui dépassée surtout pour un canton comme Genève, entre personnes domiciliées à l'étranger et celles résidant en Suisse. Elle simplifiera également les transactions immobilières et supprimera le travail parfois important effectué pour la LFAIE par les administrations cantonales, voire communales, en libérant du personnel de cette tâche et en permettant ainsi d'enregistrer des économies.

Enfin, l'abrogation de la Lex Koller devrait avoir un effet positif sur le marché du logement en général, en ouvrant la porte aux investissements étrangers dans la construction. L'accroissement de l'offre de logements et d'appartements à louer et à vendre qui en résulterait contribuerait ainsi à la lutte contre la pénurie de logements qui sévit particulièrement à Genève.

S'agissant de la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, proposée à titre de mesures d'accompagnement, le canton de Genève n'y est pas opposé dans son principe, une telle mesure pouvant effectivement constituer une base légale nécessaire pour lutter contre la prolifération de résidences secondaires. ...

L'abrogation doit cependant être liée à des mesures d'accompagnement, en tout cas en ce qui concerne l'achat d'immeubles par des Etats étrangers ou par des organisations et autres organismes internationaux.

Il est ici pris note de la procédure de consultation actuellement en cours et portant sur le projet de loi fédérale sur les privilèges, les immunités et les facilités,

ainsi que sur les aides financières accordées par la Suisse en tant qu'Etat hôte (loi sur l'Etat hôte LEH).

Il y a lieu ici de saluer d'ores et déjà la proposition du département fédéral des affaires étrangères de conserver, pour des raisons politiques, un certain contrôle des achats immobiliers effectués par des Etats étrangers et des organisations internationales, dans l'hypothèse d'une libéralisation totale du marché immobilier, dans un secteur où le canton de Genève est particulièrement concerné.

GL Der Aufhebung des Bundesgesetzes sowie der Änderung des Raumplanungsgesetzes stimmen wir zu.

Es dürfte kaum zu einer stärkeren Nachfrage nach Immobilien nach der Aufhebung kommen. Einerseits werden die in der Lex Koller definierten Kontingente schon heute nicht voll ausgenutzt, andererseits werden Kantone und Gemeinden der Top-Tourismusdestinationen auf der Basis des Raumplanungsgesetzes entsprechende Regelungen treffen, welche die Angebotsausweitung einschränken werden. Zudem ist die Nachfrage nach Immobilien auch stark von der wirtschaftlichen Entwicklung sowie von den Hypothekarzinsen abhängig.

JU De manière générale, nous devons constater que les effets de l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger portent essentiellement sur l'acquisition de logements ou de terrains à bâtir à titre de placement de capitaux d'une part et sur l'acquisition de logements de vacances ou de résidences secondaires d'autre part.

Première conséquence essentielle résultant de l'abrogation de la Lex Koller, les personnes actuellement considérées comme personnes à l'étranger pourraient donc à l'avenir, à l'instar de ce qui est le cas depuis la révision de 1997 pour les immeubles servant d'établissements stables, à nouveau acquérir librement des logements et des terrains à bâtir à titre de purs placements de capitaux.

Considérant à cet égard qu'il n'y a pas véritablement à craindre de conséquences négatives particulières pour notre Canton résultant de cette libéralisation dans ce secteur du marché immobilier, cet aspect de l'abrogation ne suscite pas d'objections de la part du Gouvernement.

Seconde conséquence essentielle résultant de l'abrogation de la Lex Koller, l'acquisition de logements de vacances et de résidences secondaires par des personnes à l'étranger ne serait plus soumise à l'avenir à une quelconque restriction découlant directement du statut de personne à l'étranger.

Le Canton du Jura n'étant en fait que très marginalement touché par la problématique de l'acquisition de logements de vacances ou de résidences secondaires par des personnes à l'étranger et disposant déjà dans sa législation des outils permettant aux communes de désigner au besoin des zones dans lesquelles un taux maximal de logements secondaires est prescrit (art. 49, al. 3, de la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire; RSJU 701.1), le Gouvernement n'a pas non plus d'objections fondamentales à opposer à cet aspect de l'abrogation.

Cela étant, le Gouvernement estime néanmoins que l'abrogation de la Lex Koller n'est, sur ce point, acceptable qu'à la condition d'être effectivement accompagnée, comme cela est proposé, de mesures de remplacement efficaces.

Quant à la mesure de remplacement proprement dite contenue dans l'avant-projet, soit l'adjonction d'un second alinéa à l'article 8 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, elle paraît adaptée et opportune, de sorte qu'elle recueille l'aval du Gouvernement.

LU Im Auftrag des Regierungsrates teilen wir Ihnen mit, dass wir die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie die vorgeschlagene Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) grundsätzlich begrüßen. Es ist sachgerecht, von der Sonderbehandlung der Ausländerinnen und Ausländer abzukommen und dem Problem des Zweitwohnungsbaus sowohl für Schweizerinnen und Schweizer wie auch für Ausländerinnen und Ausländer mit raumplanerischen Massnahmen zu begegnen. Nach den wiederholten Lockerungen des BewG ist das aufwändige System der Vollzugskontrolle durch beschwerdeberechtigte Behörden im Kanton und beim Bund nicht mehr zeitgemäss und nicht mehr notwendig. Ausserdem ist die Gefahr der Zersiedelung der Landschaft nicht von der Nationalität der Zweitwohnungsbesitzenden abhängig. Mit einer griffigen Regelung im Raumplanungsgesetz kann das Problem des Zweitwohnungsbaus wirksamer angegangen werden.

Wir teilen die Auffassung der Expertenkommission, dass die Aufhebung des BewG von flankierenden Massnahmen begleitet werden muss. Die im Bericht vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen sind dabei ein Schritt in die richtige Richtung. ...

Wichtig ist schliesslich, dass das BewG erst aufgehoben wird, wenn die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen umgesetzt worden sind. Es stellt sich diesbezüglich die Frage, ob die Frist von drei Jahren für die notwendigen Anpassungen der Richtpläne und die Ergreifung geeigneter Massnahmen durch die Gemeinden ausreichend ist.

NE Nous sommes en principe favorable (mais non sans quelques réserves) à l'abrogation de la Lex Koller, au vu des motifs invoqués qui nous paraissent justifiés. Le risque d'une emprise étrangère excessive sur le sol n'est sans aucun doute plus d'actualité. Au surplus, l'abrogation de la loi est en adéquation avec les accords bilatéraux.

Nous profitons cependant de l'occasion qui nous est donnée de nous exprimer, afin d'aborder quelques aspects qui n'ont guère été évoqués dans le rapport mis en consultation.

En premier lieu, nous constatons qu'un large accent est mis sur les conséquences de l'abrogation de la LFAIE en matière d'aménagement du territoire.

Il est vrai que le nombre de résidences secondaires est déjà très élevé dans les régions touristiques et qu'il apparaît dès lors judicieux, avec l'abrogation de la LFAIE, de réviser la LAT, afin de préserver ces régions, leurs sites et leurs paysages. Il nous paraît cependant important de relever que, bien que les cantons et les communes devront prendre des dispositions, via leurs plans directeurs. Il n'en reste pas moins que la demande va augmenter et que des étrangers, souvent fortunés, vont être en mesure d'acquérir les terrains à disposition plus facilement que les Suisses. Une surenchère inévitable se produira et les quelques parcelles encore non bâties pourront atteindre des prix souvent prohibitifs pour les habitants des régions concernées.

Nous y voyons également, comme autre conséquence, une concurrence à l'hôtellerie. Un étranger sera peut-être davantage tenté d'acheter en lieu et place de séjours dans des hôtels.

Un argument est souvent avancé, à savoir que l'abrogation de la LFAIE dynamisera le secteur de la construction. Nous ne le nions évidemment pas, mais il faut sans doute nuancer: la période de construction d'une résidence secondaire ou d'un lotissement est relativement courte (au maximum deux ans). Les constructions resteront ensuite érigées pendant des dizaines d'années, tout en restant parfois vides une bonne partie de l'année. L'apport à l'économie locale sera intéressant pendant une courte durée, mais pas forcément très conséquent sur le long terme. Bien entendu et comme dans le cadre des logements de vacances, une libéralisation devrait donner une impulsion dans le secteur de la construction, mais comme dit ci-dessus, elle n'a qu'un caractère de courte durée.

Nous avons enfin une dernière remarque (ou préoccupation) à formuler qui a trait à la surface de réserve pour établissement stable (activité économique). Selon l'ordonnance en vigueur, une autorisation est nécessaire en cas d'acquisition d'une surface de réserve de plus d'un tiers de la surface déjà construite ou devant l'être à court terme. Cette restriction tombera évidemment avec l'abrogation de la loi. Ainsi, un acquéreur étranger ayant de gros moyens pourra librement acquérir des très grandes surfaces en zone constructible, sans nécessairement les affecter à une activité industrielle. Des acquisitions à titre purement spéculatif pourront ainsi avoir lieu sans aucun moyen de contrôle de la part d'une autorité. Dans de telles situations, l'économie locale ne serait pas gagnante, bien au contraire, dès lors que d'autres entreprises chercheraient à s'implanter et ne trouveraient plus de terrains à disposition.

Ces quelques observations ont avant tout pour objectif, non pas de nous opposer à l'abrogation de la LFAIE, mais plutôt de démontrer que cette loi joue un rôle non négligeable dans divers domaines touchant à l'économie immobilière, au secteur locatif, à la promotion économique et à l'aménagement du territoire.

Sa suppression pourrait avoir les conséquences décrites ci-dessus qui devraient, à notre sens, également être prises en compte par le législateur. ...

Si nous pouvons comprendre que les principaux cantons touristiques sont tenus de prendre des mesures pour anticiper ce problème, nous nous demandons si pour ceux qui font l'objet d'une sollicitation faible, voire insignifiante en ce domaine, une solution différente ne devrait pas être envisagée.

- OW Der Kanton Obwalden gehört zu den Kantonen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil. Insbesondere die Gemeinde Engelberg liegt deutlich über dem vorgeschlagenen unteren Schwellenwert von 30 Prozent. Der Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland war bisher jedoch weder für Engelberg noch für eine andere Gemeinde problematisch. Der Regierungsrat stimmt deshalb der Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) zu, wobei die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen, welche über das Raumplanungsgesetz erfolgen sollen, mit der Aufhebung der Lex Koller zwingend verbunden werden müssen.
- SO Der Regierungsrat unterstützt vorbehaltlos die Aufhebung des BewG und die im Raumplanungsrecht vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen.

Das BewG beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Eine derartige Bestimmung halten wir im Zeitalter der Globalisierung, der Öffnung der Märkte usw. weder für notwendig noch für zeitgemäss. Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens ist zudem heute – wenn überhaupt – punktuell nur in den klassischen Tourismusregionen gegeben. Der Kanton Solothurn gehört nicht dazu und hat in seinem Einführungsgesetz zum BewG keinen Bewilligungsgrund für den Erwerb einer Ferienwohnung oder Wohneinheit in einem Aparthotel geschaffen.

Unser Kanton hat im kantonalen Vergleich, in absoluten Zahlen gesehen, einen der tiefsten Anteile an Zweitwohnungen. Bei den Zweitwohnungen in städtischen Gebieten gehört die prozentuale Zunahme zwischen den Jahren 1980 und 2000 allerdings zu den höchsten in der Schweiz. Die Problematik des Zweitwohnungsbaus ist damit heute nicht mehr ausschliesslich auf den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer beschränkt. Wir begrüssen deshalb, dass die Regelung der Zweitwohnungsfrage über das Raumplanungsrecht erfolgt. Die vorgeschlagene Lösung beurteilen wir als zweckmässig. Sie fügt sich in die bestehenden und bewährten raumplanerischen Instrumente ein und ist somit aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen.

Die Aufhebung des BewG unterstützt die Wachstumsstrategien unseres Kantons. Wir erwarten dadurch für die Bereiche Wohnen, qualifizierte Arbeitsplätze, Investitionen in die Wirtschaft und Infrastruktur und ganz allgemein für eine nachhaltige demografische Entwicklung unseres Kantons wertvolle Impulse. Dabei können nicht nur das Baugewerbe, sondern auch die Wirtschaft allgemein und das Gemeinwesen über Steuern und eine dichtere Nutzung von Infrastrukturen und Dienstleistungen profitieren.

☞ Falls sich eine eher unwahrscheinliche Überhitzung auf dem kantonalen Grundstücksmarkt abzeichnen sollte, kann mit raumplanerischen Begleitmassnahmen Gegensteuer gegeben werden. Insbesondere ist aber zu prüfen, ob in Ergänzung zu den raumplanerischen Massnahmen weitergehende Massnahmen, wie beispielsweise höhere Erschliessungsbeiträge an Infrastrukturanlagen, Zweitwohnungssteuer etc. Sinn machen.

- TI Successivamente all'esito negativo conosciuto in votazione popolare il 25 giugno 1995 da una proposta di parziale abrogazione, a varie riprese sono state introdotte puntuali modifiche volte ad allentare gradualmente le limitazioni della LAFE, ritenuta troppo rigida. In particolare è stato dapprima soppresso nel 1997 l'assoggettamento per acquisti a scopo aziendale o a destinazione locativa di insediamenti permanenti a carattere commerciale, rispettivamente di abitazione primaria. In seguito all'entrata in vigore dei trattati bilaterali con la CE, si è poi dovuto garantire a far capo dal 2002 parità di trattamento ai cittadini di stati membri della CE nonché dell'ALS ~~dell'ALS~~ domiciliati in Svizzera, e permettere a frontalieri di tali comunità l'acquisto di un'abitazione secondaria nella regione del loro luogo di lavoro. Nel medesimo anno un'ulteriore modifica ha sottratto dal computo sul contingente attribuito ai cantoni per le abitazioni di vacanza le alienazioni intervenute tra stranieri, nonché introdotto alcuni ulteriori allentamenti; infine nel 2004 si è poi escluso dai rigori della legge l'acquisto di quote di società operanti nel settore degli immobili abitativi quotate in borsa.

Con il documento in esame viene ora proposta l'abrogazione tout court della Lex Koller, a condizione che i cantoni si dotino di strumenti pianificatori efficaci,

atti ad impedire il proliferare delle abitazioni secondarie entro un termine triennale dalla modifica della LPT. In tal modo si intende garantire un coordinamento temporale ottimale tra l'attuazione delle misure pianificatorie ritenute necessarie e la decadenza della Lex Koller.

Il tema è da tempo oggetto di dibattito a livello cantonale. Il campo di applicazione della normativa appare oggi limitato al settore delle abitazioni secondarie nonché agli investimenti esteri in immobili destinati a scopo locativo. L'auspicata liberalizzazione a nostro avviso dovrebbe infondere ulteriori impulsi all'economia, attraendo nuovi investimenti nel settore edile, contribuendo a mantenere posti di lavoro e ampliando l'offerta di abitazioni in locazione ora **attualmente** insufficienti in alcune località. Si prospetta così da un lato una buona opportunità di promuovere l'occupazione, dall'altro si saluta con favore la caduta di un vincolo ritenuto ormai anacronistico, improntato ad un retaggio di taglio protezionistico oramai superato ed in contrasto con l'orientamento legislativo oggigiorno in auge, di guisa che il progetto appare lo sbocco naturale di un'evoluzione in atto. In tal senso si sono espressi anche i rappresentanti degli ambienti economici attivi nel settore immobiliare e delle categorie dei proprietari fondiari interpellati. Questa proposta a nostro giudizio non dovrebbe comportare particolari inconvenienti, sulla base delle esperienze acquisite in seguito alle aperture operate nel corso del 1997 come visto sopra (acquisti di immobili destinati a stabilimenti di impresa permanenti ad uso proprio o quale investimento). Il livello dei prezzi attualmente praticati sul mercato immobiliare è da ritenersi relativamente elevato, dopo le flessioni conosciute alla fine degli anni ottanta, e quindi non favorevole a fenomeni speculativi o di accaparramento alla proprietà nel nostro paese da parte di acquirenti esteri. E' vero che non si può escludere a priori un'ulteriore spinta all'aumento dei prezzi a motivo dell'entrata sul mercato di attori esterni, che dovrebbe tuttavia essere controbilanciata da un'ulteriore offerta di immobili locativi sul mercato dell'alloggio, con conseguenze positive anche per gli inquilini.

Considerato che il commento alla proposta di modifica all'esame si incentra esclusivamente sui possibili rischi che un'apertura incondizionata potrebbe comportare sul fenomeno delle case secondarie, può rivelarsi a questo punto opportuno predisporre in una prima fase un allentamento nei confronti degli investimenti di operatori esteri, ritenuto che la successiva abrogazione totale della Lex Koller permanga condizionata all'introduzione di adeguate misure pianificatorie. Tale indirizzo appare maggiormente consona a nostro avviso alle reali esigenze, non intravedendo seri ostacoli ad operare un'apertura a tappe, come sinora avvenuto.

Da ultimo non possiamo sottacere le numerose difficoltà che a tutt'oggi si riscontrano dal profilo pratico nell'applicazione della LAFE; in effetti parecchie definizioni contenute nella medesima danno adito a discussioni e difficoltà di interpretazione, oppure presentano seri problemi di accertamento con conseguente rischio di dar luogo a disparità di trattamento, oltre che a provocare contestazioni giudiziarie. Ci riferiamo a titolo esemplificativo:

- alla nozione di utilizzazione del fondo come stabilimento di impresa commerciale (art. 2 cpv. 2 lett. a) LAFE);
- alla definizione dei requisiti di abitazione principale e del domicilio legale effettivo di una persona fisica (art. 2 cpv. 2 lett. b) LAFE);

- al concetto di posizione preponderante di una persona all'estero in una persona giuridica (art. 6 LAFE);
- al calcolo non sempre agevole della superficie abitabile netta nelle abitazioni secondarie e della superficie totale del fondo, con eventuale possibilità di deroga (art. 10 cpv. 2 e 3 OAFE). ...

In conclusione esprimiamo la nostra adesione di fondo alla volontà di abrogare la Lex Koller, auspicando tuttavia una maggiore duttilità per quanto attiene le prospettate misure accompagnatorie. In ogni caso occorre poi che queste ultime non vengano a protrarre in modo eccessivo i tempi di attesa o ad impedire un'apertura parziale anticipata in misura ragionevole per quanto esula dal discorso delle case secondarie.

TG Die vorgeschlagene Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wird von uns ausdrücklich befürwortet. Wir können Ihre Einschätzung teilen, wonach bei einer Aufhebung des BewG die Gefahr einer Überfremdung einheimischen Bodens nicht wirklich besteht. Ebenso erachten wir flankierende Massnahmen durch eine Neuregelung des Zweitwohnungsbaus grundsätzlich als zweckmässig und sinnvoll.

Der Aufwand für den Vollzug des BewG hat seit der am 1. Oktober 1997 in Kraft getretenen Hauptrevision vor allem für die Grundbuchämter aufgrund der diesen auferlegten erweiterten Prüfungspflichten im Zusammenhang mit der Abklärung der Bewilligungspflicht bei Erwerben von Betriebsstätten und Hauptwohnungen durch Personen im Ausland massiv zugenommen. Auch unser Departement für Inneres und Volkswirtschaft als Bewilligungsbehörde im Sinne des BewG verspürte seither eine Zunahme der Geschäftslast. Die in den letzten Jahren vorgenommenen Lockerungen der Einschränkungen des Grundstückerwerbs in der Schweiz durch Personen im Ausland sowie die bilateralen Abkommen mit der EU über die Einführung des freien Personenverkehrs führten zu Rechtsunsicherheiten, was zur Folge hatte, dass die Bewilligungsbehörde vermehrt Anfragen von Grundbuchämtern, Treuhändern, Rechtsanwälten und an einem Grundstückerwerb interessierten Personen im Ausland zu beantworten hatte. Eine Aufhebung des BewG würde die mit dieser Materie betrauten kantonalen Stellen somit spürbar entlasten, was wir sehr begrüßen würden. Zudem ist unserer Ansicht nach ein Gesetz mit dem Ziel der Verhinderung der Überfremdung einheimischen Bodens in der heutigen Zeit nicht mehr notwendig.

UR Die Gefahr einer Überfremdung des einheimischen Bodens, zu deren Bekämpfung die Lex Koller geschaffen worden ist, ist heute höchstens punktuell. Eine starke ausländische Nachfrage besteht lediglich noch nach Ferienwohnungen, und davon sind auch nur einige wenige Fremdenverkehrsorte betroffen. Der Anwendungsbereich des Gesetzes ist im Laufe der Zeit stark eingeschränkt worden. Es erfasst heute grundsätzlich nur noch den Erwerb von Ferienwohnungen und nicht selbst genutztem Wohneigentum. Betrieblich genutzte Grundstücke können Personen im Ausland schon seit einiger Zeit bewilligungsfrei erwerben, auch wenn sie selber kein Gewerbe darauf betreiben.

Im Fall, da die Lex Koller aufgehoben wird, können Personen im Ausland im Rahmen der Rechtsordnung Liegenschaften in der Schweiz uneingeschränkt auch als blosse Kapitalanlage erwerben. Die Aufhebung kann deshalb aus gesamtschweizerischer Sicht wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen,

was gerade in der heutigen Zeit der Wirtschaftsschwäche erwünscht ist. Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau können Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und das an vielen Orten knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern. Wir teilen die Auffassung des Bundesrates, dass die Lex Koller heute nicht mehr notwendig ist. Wir begrüssen deshalb grundsätzlich die vorgeschlagene Aufhebung der Lex Koller. ...

Wir teilen deshalb die Auffassung des Bundesrates, dass die Aufhebung der Lex Koller von flankierenden raumplanerischen Massnahmen begleitet werden soll. ...

Es ist wichtig, dass die vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen von den Kantonen und Gemeinden umgesetzt werden, bevor die Lex Koller aufgehoben wird. Wir erachten allerdings die vorgeschlagene dreijährige Übergangsfrist als zu lange. Wir beantragen, diese auf zwei Jahre zu verkürzen.

VD Le Conseil d'Etat est favorable à l'abrogation de la Lex Koller de plus en plus difficile à justifier au regard du souci d'ouverture manifesté régulièrement par les autorités fédérales. Cette abrogation donnera des impulsions importantes à l'économie en encourageant les investissements étrangers en Suisse, en particulier sur le marché du logement.

Avec le Conseil fédéral, le Conseil d'Etat considère que des mesures d'accompagnement sont nécessaires. Il est également judicieux de traiter la problématique des résidences secondaires dans le cadre du plan directeur cantonal et non dans la législation fédérale.

ZH Wir stimmen dem Vorhaben grundsätzlich zu, wobei wir folgenden Vorbehalt anbringen möchten:

Wir teilen Ihre Auffassung, wonach das BewG fragwürdige Entwicklungen insbesondere im Ferienwohnungsbau zwar nur teilweise verhindern kann, seine ersatzlose Aufhebung indes den Problemdruck verschärfen würde. Der geplante neue zweite Absatz von Art. 8 RPG sowie die Übergangsbestimmungen sind vermutlich geeignet, um unerwünschte Erscheinungen zu bekämpfen.

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

EVP Grundsätzlich können wir der Aufhebung der Lex Koller zustimmen. Es ist in der Tat heute nicht mehr ein Ausländerproblem, das zu bewältigen ist, sondern es müssen griffige Massnahmen gefunden werden, dass der weitere Zuwachs von Zweitwohnungen und übrigen Bauten nicht ungeordnet geschieht. Viele Touristenorte haben heute das Problem, eine unverhältnismässig grosse Infrastruktur bereitstellen zu müssen, die aber nur während wenigen Tagen im Jahr tatsächlich erforderlich ist. Gleichzeitig ist die Übernutzung von Erholungs- und Naturräumen erheblich. Wir stimmen Ihrer Analyse betreffend bestehender und zu erwartender Tendenzen und Schwierigkeiten zu.

Die Lex Koller kann also nur aufgehoben werden, wenn vorgängig oder gleichzeitig flankierende Massnahmen erfolgen. Daher hat die vorgesehene Änderung des Raumplanungsgesetzes und seine Umsetzung erste Priorität. Erst in einem zweiten Schritt darf die Lockerung zum Erwerb von Grundstücken erfolgen.

LEGA Abbiamo ricevuto con piacere la vostra proposta di abrogazione della “Lex Koller”. Il nostro movimento ha sempre sostenuto l’inutilità di tale normativa, in quanto andava a scapito degli investimenti immobiliari, ma non solo, stranieri in Svizzera.

Si ritiene che l’autonomia comunale in materia edilizia, le norme di Piano Regolatore e le norme pianificatorie cantonali siano un naturale quanto impegnativo freno ad eventuali abusivismi e speculazioni. In questo senso si ritiene la proposta avanzata opportuna.

Gesamtschweizerische Dachverbände / Associations faitières qui oeuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali

Gemeindeverband Der Verband unterstützt die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) vollumfänglich. Zwar besteht die Problematik des Zweitwohnungsbaus nach wie vor. Zudem sind neben den touristischen Regionen zunehmend auch die Metropolitanräume damit konfrontiert. Diese Thematik lässt sich aber heute nicht lösen, indem man das Segment des Grundstückkaufs durch Ausländerinnen und Ausländer beschränkt. Wohl mag diese Käuferschaft graduell zum Anstieg der Problematik beigetragen haben. Die unerwünschte Zersiedlung und ihre Folgen für die Gemeinden und Städte entstehen durch den Zweitwohnungsbau unabhängig von der Nationalität der Käuferschaft und müssen daher mit effektiveren und effizienteren Massnahmen gelöst werden. Die Aufhebung der Lex Koller ist aus heutiger Sicht folgerichtig. ...

Der Schweizerische Gemeindeverband stimmt den Änderungen des Raumplanungsgesetzes – flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland – vorbehaltlos zu.

kv Der Erwerb von Grundstücken bildet Bestandteil des freien Kapitalverkehrs. Die Lex Koller (und die vorangegangenen Ordnungen wie Lex von Moos, Lex Friedrich etc.) zielten im Kern darauf ab, eine ungehemmte, durch ausländische Nachfrage zusätzlich angeheizte Zersiedelung des Lebensraumes in der Schweiz bzw. vor allem in bestimmten (Tourismus-) Regionen zu verhindern. Dafür sind primär raumplanerische Instrumente erforderlich und nicht Kapitalverkehrsrestriktionen. Spätestens seit der engen Einbindung der Schweiz in den EU-Wirtschaftsraum (EU-25) ist die bisherige Regelung obsolet geworden. Eine problemgerechtere Neuregelung ist unumgänglich.

In diesem Sinne unterstützen wir das vom EJPD und vom UVEK vorgelegte „Doppelpaket“. Die vorgeschlagenen ergänzenden Massnahmen im Raumplanungsgesetz sind sinnvoll, sie dürfen aber nicht abgeschwächt werden. ...

Ob die den Kantonen eingeräumte Frist von 3 Jahren realistisch ist, vermögen wir nicht zu beurteilen. Wichtig erscheint uns aber, die Lex Koller erst auf den Ablauf dieser Frist aufzuheben.

SAB Die SAB unterstützt die Aufhebung der Lex Koller vorbehaltlos. Die Problematik des Zweitwohnungsbaus kann heute nicht mehr nur auf das Segment des Grundstückserwerbs durch Ausländer beschränkt werden. Auch der Grundstückserwerb durch Schweizer kann zu einer unerwünschten Zersiedelung führen. Die betroffenen Kantone und Gemeinden müssen deshalb raumplanerische Mass-

nahmen zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus ergreifen. Mit dem in der Revision des Raumplanungsgesetzes vorgeschlagenen Vorgehen kann sicher gestellt werden, dass die Kantone und Gemeinden je nach den spezifischen regionalen Gegebenheiten die entsprechenden Massnahmen ergreifen. Die SAB wäre mit einer neuen gesamtschweizerischen Lösung (z.B: gesamtschweizerisches Kontingent) nicht einverstanden. Die SAB unterstützt auch die vorgeschlagene Änderung des Raumplanungsgesetzes.

SwissBanking Les banques approuvent l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Les banques approuvent la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et comprennent le besoin de confier aux cantons le soin de poser les cautions utiles et nécessaires pour un développement équilibré du territoire.

Abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller):

Cette abrogation, appelée de nos vœux depuis longtemps, est soutenue par l'ensemble des banques. Il faut bien admettre que le champ d'application de la Lex Koller s'est fortement rapetissé au fil du temps. De plus, à part le Valais, tous les cantons n'épuisent plus leurs contingents pour les ventes de résidences secondaires à des étrangers.

Nous sommes cependant surpris que la Suisse ne dispose pas de données sur la part des résidences secondaires en propriété étrangère (page 3 du rapport sur les mesures d'accompagnement) de sorte qu'il est difficile d'apprécier dans quelle mesure il n'existe pas ou plus de véritable risque d'emprise étrangère sur le sol suisse.

Nous restons de l'avis que la suppression de la Lex Koller aurait été un apport intéressant il y a 2 à 3 ans déjà pour favoriser la solution des problèmes du secteur de la construction et de l'immobilier. En effet, des investissements étrangers directs dans la construction de logements auraient pu alors déjà donner des impulsions à l'économie suisse de la construction ce qui aurait été particulièrement souhaitable.

Tout en soutenant l'abrogation de la Lex Koller, notre Association admet également qu'il y a lieu de prendre des mesures de substitution au niveau de l'aménagement du territoire. Les prochains allègements prévus dans le droit foncier rural, en particulier l'ouverture du marché à de nouvelles utilisations de biens-fonds agricoles impliquent aussi l'acceptation et la mise en œuvre très rapide des deux projets en consultation.

Notre Association soutient donc aussi la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger).

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

SNV La FSN est favorable à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

D'une part, l'abolition de la loi facilitera grandement les transactions, non seulement lorsqu'une personne physique domiciliée à l'étranger au sens de la loi est impliquée, mais aussi toutes les fois où l'acquéreur est une personne morale.

Pour le notaire qui instrumente l'acte de vente, il est en effet parfois très difficile de vérifier qu'il n'y a pas, sous l'une ou l'autre forme, une participation étrangère prépondérante au sens de la LFAIE.

D'autre part, la limitation de l'accès à la propriété foncière semble avoir de moins en moins d'actualité, étant donné que la Suisse a quelque peu perdu de son attractivité. Le fait que les contingents fixés par la Confédération n'aient pas été épuisés ces dernières années en est la preuve.

Enfin, il est regrettable que la loi actuelle n'érige pas d'exception pour les investissements destinés à la construction de logements, ce qui n'améliore en tous cas pas la situation là où il y a pénurie.

A une époque où les transactions transnationales sont de plus en plus fréquentes, il est aussi toujours plus difficile de justifier le traitement discriminatoire des étrangers.

Ce qui vient d'être dit vaut d'autant plus que les raisons que l'on peut invoquer pour une limitation de l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sont, comme l'expose très bien le rapport explicatif, de nature à appeler des solutions légales différentes qui, du moins en partie, toucheront de la même manière Suisses et étrangers. Il s'agit en fait principalement de mesures de droit économique et fiscal ainsi que d'aménagement du territoire. Ces règles sont uniquement nécessaires pour quelques lieux en Suisse, lieux touristiques pour la plupart. Il n'y a donc pas de nécessité de maintenir une loi qui règle de manière uniforme un problème qui n'existe que dans certaines régions bien délimitées.

Cependant, il semblerait important de prévoir, dans ces régions à vocation touristique, des mesures qui garantissent qu'il y ait une certaine proportion entre les logements destinés à la population résidente et les résidences secondaires. Ceci est l'objet de l'art. 8 al. 2 LAT (nouveau) qui paraît contenir une règle suffisamment flexible pour tenir compte de toutes les spécificités régionales. Elle garantira également, ce qui paraît important, que les prix des logements destinés à la population locale restent abordables.

La FSN estime donc que l'abrogation de la LFAIE ainsi que la modification de l'art. 8 al. 2 LAT correspondent bien à une nécessité du moment.

STV Die Lex Koller beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Durch dieses Gesetz konnte bisher die Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Personen ausländischer Nationalität und mit ausländischem Wohnsitz beschränkt werden. Keinen Einfluss hatte dieser Erlass auf die einheimische bzw. inländische Zweitwohnungsnachfrage.

Der Zweitwohnungsbau weist für eine touristische Destination kurzfristig Vorteile auf, längerfristig können sich gewichtige Nachteile ergeben (infrastrukturelle Belastung der Gemeinde zu Spitzenzeiten, Eingriff in die Natur, Zersiedelung mit Sicherheits- und Verkehrsproblemen, Beeinträchtigung der Attraktivität einer Destination). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Hotelbetten für die direkte touristische Wertschöpfung und Beschäftigung wichtiger sind als Ferienwohnungsbetten. Die indirekte Wertschöpfung kann jedoch auch bei einem grossen Ferienwohnungsanteil überdurchschnittlich sein. Im Weiteren muss festgestellt werden, dass eine ersatzlose Abschaffung der Lex Koller die Nachfrage nach

Zweitwohnungen steigern und sich auf die Grundstückspreise vor Ort zu Ungunsten der einheimischen Bevölkerung auswirken dürfte.

Ebenfalls zu erwähnen ist die Bedeutung von Zweitwohnungen im Lebenszyklus der Schweizerinnen und Schweizer (Wohnsitznahme am Zweitwohnungssitz nach Beendigung des aktiven Erwerbslebens). Zweitwohnungsbesitzer sind zudem treue Gäste, bezahlen Steuern und Abgaben und tragen mit Investitionen dazu bei, dass der Wert der Gebäude und das Ortsbild erhalten bleiben.

Auch ohne Aufhebung der Lex Koller haben gewisse Destinationen ein Problem mit den kalten Betten in Ferienwohnungen, da die Besitzer oft nicht auf eine Vermietung angewiesen und auch nicht bereit sind, ihre Ferienwohnung Dritten zu überlassen. Aus touristischer Sicht sollte deshalb nicht der Bau von neuen Ferienwohnungen, sondern müssten die Verfügbarkeit und die Qualität der bestehenden Ferienwohnungen gefördert werden. Nur mit bewohnten, qualitativ hoch stehenden Ferienwohnungen bzw. mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Hotelbetten und Ferienwohnungen kann ein Tourismusort die Wohn- und Lebensqualität für Gäste und Einheimische bewahren.

Der Schweizer Tourismus-Verband setzt sich für eine Aufhebung der Lex Koller ein, sofern gleichzeitig und stufengerecht flankierende Massnahmen getroffen werden. Eine Aufhebung der Lex Koller ohne flexible Steuerungsmassnahmen, die die Verantwortlichen in den Kantonen und Gemeinden weiterhin darin unterstützen, ihre Probleme zu analysieren und darauf zu reagieren, würde sich auf den Gesamttourismus negativ auswirken. Gerade auf lokaler Ebene stehen nicht nur raumplanerische Massnahmen im Vordergrund. Auch andere Massnahmen sollten von den zuständigen Behörden geprüft werden können (z.B. höhere Einkaufsgebühren in die Infrastruktur, Vermietungspflicht, Time Sharing).

Die Aufhebung der Lex Koller bedeutet einen Imagegewinn für die Schweiz, die sich einmal mehr als weltoffenes Ferien-, Reise- und Kongressland präsentieren kann. Die Wirtschaft und das Steueraufkommen in den Tourismusregionen werden grundsätzlich positiv beeinflusst. Bei den kaufwilligen Ausländerinnen und Ausländern handelt es sich um attraktive Gäste. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Zweitwohnungsbesitz mit der Lex Koller nur für Ausländerinnen und Ausländer beschränkt wird, nicht aber für Schweizerinnen und Schweizer bzw. für EU-Bürgerinnen und EU-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz.

Trotz dieser grundsätzlich positiven Haltung gegenüber der Aufhebung der Lex Koller sehen wir auch die Notwendigkeit von stufengerechten flankierenden Massnahmen. ...

Wir stimmen der Aufhebung zu, beantragen Ihnen aber, das Gesetz zusammen mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes in Kraft zu setzen, damit der Wiederverkauf von Ferienwohnungen sofort möglich wird.

Wir stimmen den flankierenden Massnahmen grundsätzlich zu, sofern diese eine flexible Lösung der jeweils regional und lokal unterschiedlichen Probleme unterstützen und ohne zusätzliche Bürokratie auf Bundesebene umgesetzt werden können. ...

Fazit: Der Schweizer Tourismus-Verband stimmt den beiden Vorlagen grundsätzlich zu. Er bringt folgende Vorbehalte an: Keine verzögerte Aufhebung der Lex Koller; ...

SVIT Die verschiedenen Liberalisierungsschritte des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland seit den Sechzigerjahren haben die Schweizer Immobilienwirtschaft immer wieder vor neue professionelle Herausforderungen gestellt. Insbesondere die am 1. Oktober 1997 in Kraft getretene Liberalisierung, welche den Erwerb von Betriebsstättengrundstücken durch Personen im Ausland ohne Bewilligung ermöglichte, hat dazu geführt, dass in der Schweiz Immobilientransaktionen in einem bisher noch unbekanntem Transaktionsvolumen abgewickelt werden konnten. Diese Entwicklung hat unsere Branche weiter professionalisiert und internationalisiert, ohne dass es dabei zu einer Überhitzung der Marktverhältnisse gekommen wäre.

Die am 1. Juni 2002 in Kraft getretenen Lockerungen der Lex Koller aufgrund des EFTA-Übereinkommens von 2001 haben insbesondere bewirkt, dass wohlhabende EU-Bürger vermehrt ihren Wohnsitz in die Schweiz verlegt haben, um für ihren persönlichen Gebrauch Wohneigentum zu erwerben. Nach unseren Feststellungen handelt es sich bei diesen Objekten meistens um Gebäulichkeiten, die nicht von Schweizern nachgefragt worden wären.

Der letzte Liberalisierungsschritt, der am 1. April 2005 in Kraft getreten ist, hat zu einer Gleichbehandlung der am SWX kotierten Immobilienaktien geführt (d.h. eine Gleichstellung der Aktien von Betriebsstätten, Grundstücken sowie von Wohnliegenschaften) und hat ohne unerwünschte Nebenwirkungen zur gewünschten Internationalisierung geführt.

Zusammenfassend geht der SVIT Schweiz davon aus, dass sämtliche Liberalisierungsschritte eine kontinuierliche Anpassung der vom Markt geforderten Rahmenbedingungen waren. Diese Entwicklung hat zu sich zunehmend internationalisierenden Immobilienmärkten geführt. Durch alle diese Liberalisierungsschritte haben wir nach unserem Dafürhalten erreicht, dass sich der Immobilienmarkt in der Schweiz nachhaltig professionalisiert und zunehmend spezialisieren konnte. Nach unseren Analysen konnte nicht festgestellt werden, dass die einzelnen Liberalisierungsschritte zu einer Überhitzung der Immobilienpreise in der Schweiz geführt haben. Im Gegenteil gehen wir davon aus, dass die Anlageklasse Immobilien sich nach wie vor sehr nachhaltig entwickelt.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Liberalisierungsschritten der Lex Koller befürworten wir deren Abschaffung im heutigen Zeitpunkt.

Der SVIT Schweiz ist ... überzeugt, dass dadurch die Bau- und Immobilienwirtschaft weitere positive und nachhaltige Impulse erhalten wird. ...

Änderung des Raumplanungsgesetzes: Der SVIT Schweiz kann sich mit der vorgeschlagenen Lösung des Bundesgesetzgebers einverstanden erklären, der es den Kantonen und Gemeinden ermöglichen wird, regional geprägte Lösungen zu erarbeiten.

SVW Das Revisionsvorhaben tangiert nicht ein Kernthema unseres Verbandes. Als grösste Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz mit insgesamt über 130'000 Wohnungen sind wir aber daran interessiert, dass mit dem Boden und mit dem Bauland haushälterisch umgegangen wird und dass Bauland und Boden nicht der Spekulation anheim fallen, sich verteuern und der Wohnungsbau – insbesondere jener für Menschen mit bescheidenen Einkommen – nicht unnötig verteuert wird.

Eine Aufhebung der Lex Koller wird ein Signal ans Ausland sein, welches die Nachfrage nach Zweitwohnungen zweifellos beleben wird, auch wenn zur Zeit die Kontingente der Kantone für Wohnungen für Ausländer nicht voll ausgeschöpft werden.

Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass ein gewisser Druck auf den Boden, die Bodenpreise und auch auf die Landschaft entsteht. Diesem soll gemäss Vernehmlassungsvorlage durch raumplanerische Mittel begegnet werden.

Unser Verband hätte es ganz klar vorgezogen, zuerst die schon seit einiger Zeit anstehende Totalrevision des Raumplanungsrechts abzuwarten und im Rahmen der Totalrevision die nötigen flankierenden Massnahmen zu einer allfälligen Aufhebung der Lex Koller bereit zu stellen.

Falls der Bundesrat trotzdem der Meinung ist, dass die Lex Koller vorzeitig aufgehoben werden sollte, obwohl sie eigentlich keine Probleme verursacht, wie die Nichtausschöpfung der Kontingente durch die Kantone zeigt, so ist absolut unabdingbar, dass der Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Aufhebungsentscheidens so lange hinausgeschoben wird, bis die Kantone und die Gemeinden wirksame raumplanerische Instrumente rechtskräftig bereit gestellt haben.

VLP Bereits in den 90er Jahren als die Aufhebung der Lex Koller zur Diskussion stand, hat sich die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN für einen solchen Schritt ausgesprochen, gleichzeitig aber betont, dass eine Aufhebung nicht ohne raumplanerische Ersatzmassnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus erfolgen darf. Diese Sichtweise vertritt der Verband noch heute. Das in gewissen Tourismusgemeinden bestehende und sich in den letzten Jahren verstärkte Ungleichgewicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen bekräftigt den Verband in dieser Haltung. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüssen, dass der Bundesrat im Zusammenhang mit der Aufhebung der Lex Koller flankierende Massnahmen im Bereich der Raumplanung vorschlägt. ...

Unumgänglich für die VLP-ASPAN ist, dass auf die Gemeinden mit einem übermässigen Anteil an Zweitwohnungen Druck zur Ergreifung von Lenkungsmassnahmen ausgeübt wird. Eine Abschaffung der Lex Koller ohne flankierende raumplanerische Massnahmen kommt für die VLP-ASPAN daher nicht in Frage und hätte wohl auch in einer allfälligen Volksabstimmung keine grossen Chancen, gutgeheissen zu werden. Welche Steuerungsmassnahmen getroffen werden und ob allenfalls eine Kombination von Massnahmen sinnvoll ist (z.B. Verbindung von Kontingentierung mit Erstwohnanteilplan), ist vor Ort, in Kenntnis der genauen Umstände zu entscheiden. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Lösung erscheint uns als angemessener, die verfassungsrechtliche Kompetenzordnung respektierender Weg zur Regelung des Zweitwohnungsproblems. Bezüglich der Regelung über die kantonale Richtplanung sind allerdings noch gewisse Fragen zu klären (siehe unten Ziffer 2.1).

Prognosen darüber, wie sich die Nachfrage nach Zweitwohnungen bei einer Aufhebung der Lex Koller entwickeln wird, sind schwierig. Aus dem Umstand, dass die heutigen im Rahmen der Lex Koller zur Verfügung stehenden Kontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels in mehreren Kantonen nicht ausgeschöpft werden, könnte man schliessen, dass mit keiner nennenswerten zusätzlichen Nachfrage zu rechnen ist. Der Nachfragedruck nach Zweitwohnungen ist regional sehr unterschiedlich und namentlich in den Kantonen Tessin, Wallis und Waadt hoch. Die Nachfrage-

situation kann sich zudem rasch ändern. Die Öffnung der Märkte in Asien und Osteuropa, die gestiegene Mobilität und das Interesse an Ferienwohnungen als Kapitalanlage sprechen, vorab in den Prestigedestinationen, für eine Zunahme der Nachfrage aus dem Ausland.

VSK Wir haben uns in unserem Verband mit den Vorschlägen auseinandergesetzt und diesbezüglich Hinweise über unsere Vertreter bei der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) eingebracht. Wir schliessen uns der Stellungnahme des SBVg, die Ihnen separat zugehen wird, an und bitten Sie, die darin aufgeführten Überlegungen bei der weiteren Behandlung der Vorlage zu berücksichtigen.

Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti

Lausanne La Municipalité de Lausanne a pris connaissance du projet du Conseil fédéral d'abroger la LFAIE et de réviser la LAT.

Considérant:

- que l'abrogation de la Lex Koller aura des effets positifs sur l'économie en général et la construction de logements en particulier;
- que les conséquences négatives de cette abrogation au niveau du nombre de résidences secondaires seront maîtrisées par une modification de la LATC;

La Municipalité de Lausanne soutient sans réserve le projet précité.

Stolba Ich melde mich in Ihrer Vernehmlassung zur Aufhebung der "lex Koller" un- eingeladen als Privatmann, der als nun schon älterer Rechtsanwalt noch die Anwendung der "Lex von Moos" und der nachfolgenden Gesetzeserlasse gekannt und auch mit den Verhältnissen vor Einführung der Beschränkungen für den Grundstückserwerb durch Ausländer vertraut war. So sehr die Liberalisierung zu begrüßen ist, so kann ich mich des Eindrucks nicht erwehren, dass die Auswirkungen nicht genügend bedacht wurden. Mehr als die Kontingentierung und andere Bedingungen hatte und hat im Immobilienmarkt die Gesetzesvorschrift einschränkend gewirkt, dass Ausländer Grundeigentum in der Schweiz im wesentlichen nur auf den eigenen Namen, d.h. als natürliche Personen erwerben können und dass auch schweizerisch beherrschte Gesellschaften zur Offenlegung ihrer Eigentums- und Finanzierungsverhältnisse gezwungen werden. Ausländer konnten und können bis heute nur sehr bedingt ihre in der Schweiz verwalteten und im Heimatstaat kaum deklarierten Vermögenswerte für den Erwerb von hiesigem Grundeigentum verwenden; auch für Schweizer war bei der Investition in Grundeigentum immer der steuerliche Aspekt zu beachten, konnten doch im wesentlichen nur steuerlich deklarierte Werte in diesem Sektor angelegt werden. Zweifelsohne ist es zutreffend, wenn Ihr Bundesamt schreibt, dass die Aufhebung dieser Beschränkungen wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen wird, will sagen dass nun anonym gehaltene Vermögenswerte, die von der Anlage in schweizerisches Grundeigentum bisher weitgehend ausgeschlossen waren, nun in diesen Sektor fließen können und für ein zusätzliches Kapitalangebot sorgen werden.

Es liegt auf der Hand, dass Ausländer (aber auch Schweizer mit vergleichbaren Bedürfnissen) schweizerisches Grundeigentum in der Regel über ausländische Sitzgesellschaften erwerben und halten werden, wie dies auch vor der Einfüh-

rung der "lex von Moos" häufig der Fall war. Diese Verschiebung zur Anonymisierung des Grundbesitzes hat auf verschiedensten Gebieten tiefgreifende Auswirkungen, die hier nicht alle aufgezählt werden können. Am unmittelbarsten wird sich im Immobilienmarkt die Rückkehr der süd- und osteuropäischen Kundschaft bemerkbar machen, so namentlich im Engadin, Tessin und Unterwallis, die wegen des Zwanges des Erwerbs auf den persönlichen Namen bisher nur beschränkt als Käufer auftreten konnte. Um Auswüchsen rechtzeitig Grenzen zu setzen, bedürfte es nun aber zusätzlicher "flankierender Massnahmen" im steuerlichen Bereich und im Bereich der "compliance", die hier kurz angesprochen werden sollen.

Die Überführung schweizerischen Grundeigentums auf ausländische Sitzgesellschaften wird zur Folge haben, dass das Steuersubstrat vor allem in Fremdenverkehrskantonen in erheblichem Umfange wegbrechen wird. Bei den direkten Steuern wird die Anwendung des (Höchst-)Tarifes für natürliche Personen entfallen, ebenso die bloss prozentuale, oft pauschalierte Anrechnung der Hypothekarlasten. Erbschafts- und Schenkungssteuern am Orte des Grundeigentums werden entfallen. Desgleichen sind Einbrüche bei den Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern bei späteren Handwechseln zu erwarten, wird das hiesige Grundeigentum doch in der Regel in ausländischen Anwaltskanzleien durch Übertragung der Anteilsrechte an der ausländischen Sitzgesellschaft veräussert werden; die hiesigen Grundbuchämter und Notariate bleiben aussen vor, das auf den Inlandmarkt ausgerichtete Erhebungsverfahren wird praktisch ausgehebelt. Es erstaunt, dass die Eidgenössische Steuerverwaltung über das Gesetzesvorhaben im Mitberichtsverfahren offenbar nicht begrüsst wurde; sie hätte zumindest auf ausländische Abwehrdispositive zurückgreifen können, wie sie etwa Frankreich (übrigens auch zu Lasten schweizerischer Sitzgesellschaften) aufgebaut hat. Ähnliche Massnahmen bestehen aber in zahlreichen europäischen Staaten, um die fiskalische Transparenz des Grundeigentums bzw. die Feststellung der "beneficial ownership" sicherzustellen und dieselbe steuerlich zu erfassen.

Eine erstaunliche Lücke zeigt sich auch im Bereiche der Geldwäschereiabwehr. Alle Kapitalanlagen bei schweizerischen Banken und anderen Finanzintermediären unterliegen einem eng geknüpften Überwachungsdispositiv, der Pflicht zur "due diligence" bei der Identifikation der "beneficial ownership" und der Abklärung der Herkunft der Gelder. Dabei ist zu beachten, dass die Konten und Portefeuilles ausländischer Kundschaft überwiegend über ausländische Sitzgesellschaften gehalten werden, nicht zuletzt als Auswirkung der EU-Zinsbesteuerung. Bei der Kapitalanlage in schweizerisches Grundeigentum würde ein vergleichbares Abwehrdispositiv weitgehend fehlen, abgesehen von den Abklärungspflichten des instrumentierenden Notars anlässlich der ersten Übertragung auf eine ausländische Erwerbengesellschaft. Die folgenden Handänderungen und Finanzierungen wickeln sich völlig ausserhalb der schweizerischen Geldwäschereiabwehr ab, eine kontinuierliche Überwachung fehlt überhaupt. Offenbar wurde die Kontrollstelle im verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren nicht begrüsst. Es ist schwer einsichtig, wieso die Kapitalanlage in Wertschriften von der Geldwäschereiabwehr vollumfänglich erfasst wird, die Kapitalanlage in Grundeigentum hingegen in wesentlichen Teilen nicht. Als "flankierende Massnahme" könnte in Erwägung gezogen werden, eine Überwachungspflicht den Grundbuchämtern aufzugeben, indem sie wie die Finanzintermediäre die Erhebung, Registrierung und Nachführung der "beneficial ownership" sicherzustellen

hätten; sie sind aber für solche Aufgaben weder organisatorisch noch personell eingerichtet. Die Frage müsste spätestens anlässlich der anstehenden Revision des Geldwäschereigesetzes angegangen werden.

Mit diesen Bemerkungen soll die Freigabe des Grunderwerbes und die gesetzgeberische Öffnung zugunsten des anonymisierten Grundbesitzes nicht in Frage gestellt werden. Immerhin bedarf es zusätzlicher Überlegungen über die Folgen, die in den Erläuterungen zur Vorlage nicht im entferntesten angesprochen werden.

12 Zustimmung zum Vorentwurf, Ablehnung von flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht
Approbation de l'avant-projet, rejet de mesures d'accompagnement en droit de l'aménagement du territoire
Approvazione di principio dell'avamprogetto, rigetto delle misure accompagnatorie nel diritto sulla pianificazione del territorio

Kantone / Cantons / Cantoni

AR Der Ursprung der Lex Koller geht auf einen ursprünglich auf fünf Jahre befristeten Bundesbeschluss vom 23. März 1961 (die sogenannte Lex von Moos) zurück. In den letzten Jahren und Jahrzehnten ist die Lex Koller - teils zumindest parallel zu den Bestrebungen zur Integration in Europa im allgemeinen sowie zum Einbezug der Schweiz in die EU im speziellen - verschiedentlich gelockert worden. Ursprünglich bewilligungspflichtige Tatbestände - z. B. Erwerb von Betriebsstätten und/oder Hauptwohnungen - sind etappenweise aus der Bewilligungspflicht entlassen worden. Zentral sind heute noch die Ferienwohnungen, die aber keinen eidgenössischen, sondern bloss einen kantonalen Bewilligungsgrund darstellen, so dass jeder Kanton selber entscheiden kann, ob er den Verkauf von Ferienwohnungen an Personen im Ausland bewilligen will oder nicht.

Der Umfang der Bewilligungen ist gesamtschweizerisch und kantonal kontingentiert, wobei der überwiegende Teil der Bewilligungen auf ein paar wenige traditionelle Tourismuskantone entfällt (Graubünden, Wallis, Tessin, Bern und Waadt). Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verfügt neuerdings über ein Jahreskontingent von 20 Einheiten.

In den Vernehmlassungsunterlagen wird zu Recht festgestellt, dass in gewissen Regionen (z. B. Engadin) bzw. Gemeinden (z. B. Zermatt) der Anteil der Ferienwohnungen am Total der überhaupt verfügbaren Wohnungen ein echtes Problem darstellt, nicht aber jene Ferienwohnungen, welche sich im Eigentum von Personen im Ausland befinden. Das hier angetönte Problem kann aber nicht über die Lex Koller gelöst und auch nicht den Ausländerinnen und Ausländern, welche eine Ferienwohnung in der Schweiz haben, angelastet werden. Deshalb gibt es kaum noch sachliche und stichhaltige Gründe, ein doch recht kompliziertes Bewilligungsverfahren für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland aufrechtzuerhalten. Auch wird damit ein aussenpolitisches Zeichen gesetzt, dass sich die Schweiz hier zusätzlich öffnet. Der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden stimmt deshalb der gänzlichen Aufhebung der Lex Koller zu.

Trotz der Zustimmung zur gänzlichen Aufhebung der Lex Koller bleibt das Stichwort „Ausverkauf der Heimat“ innenpolitisch ein brisantes Thema. Dieser Umstand hat wahrscheinlich auch die Bundesbehörden dazu veranlasst, flan-

kierende Massnahmen im Bereich des Raumplanungsrechts zu prüfen, die sich dann allerdings nicht mehr auf Ferienwohnungen von Ausländern/innen beziehen, sondern auf Ferienwohnungen generell.

Der Regierungsrat vertritt daher die Auffassung, dass die Regelung des Zweitwohnungsbaus allein den Kantonen zu übertragen ist und keiner flankierender Bundesmassnahmen bedarf. Der Zweitwohnungsbau ist nicht in allen Kantonen bzw. Regionen regelungsbedürftig. Solange im Einzelnen keine Notwendigkeit besteht, erübrigt sich auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Die Kantone sind durchaus selber in der Lage, dies zu beurteilen und den Zweitwohnungsbau über entsprechende Zonenvorschriften zu steuern. Sie können damit auch den regionalen Gegebenheiten besser Rechnung tragen.

FR Nous sommes favorables à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Cet acte entrave en effet le développement économique, tout en instaurant une discrimination critiquable à l'encontre de certaines catégories d'étrangers, ce qui porte atteinte à l'image de notre pays; il induit par ailleurs un travail administratif et des coûts non négligeables.

Il nous paraît ainsi que l'abrogation de la LFAIE est bienvenue. En revanche, nous regrettons que le Conseil fédéral ne souhaite supprimer cet acte qu'environ trois ans après l'adoption par les Chambres fédérales de mesures d'accompagnement consistant en une révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Il nous semble d'emblée paradoxal de vouloir continuer à appliquer des normes jugées - avec raison - iniques tout en affirmant par ailleurs que "la place économique suisse possède un intérêt vital à ce qu'elle gagne en attractivité pour les entreprises agissant au plan international" (cf. rapport explicatif, p.13). On devrait donc déjà se demander a priori si les mesures d'accompagnement prévues ne sont pas plus préjudiciables sur les plans économique et institutionnel que la LFAIE dans sa teneur actuelle.

Mais il y a plus. Un examen plus détaillé des mesures d'accompagnement projetées, en liaison avec les circonstances prévalant actuellement dans notre canton, nous conduit en effet à former opposition à la révision de la LAT.

GR Wir begrüßen die Aufhebung des BewG (Lex Koller). Die Beschränkung des Grundstückserwerbs durch ausländische Personen in der Schweiz ist aus heutiger Sicht nicht mehr sachgerecht. Das BewG war seinerzeit „überfremdungspolitisch“ motiviert und passt nicht mehr in die heutige politische Landschaft. Nachdem die politische Öffnung der Schweiz gegenüber Europa und auch die internationalen wirtschaftlichen Verbindungen durch wiederholte Abstimmungen demokratisch legitimiert sind, macht es keinen Sinn, den Grundstückserwerb an das Kriterium "Nationalität" zu knüpfen. Dies umso weniger, als sich die Wertvorstellungen gegenüber den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts in der Schweiz geändert haben und Kontakte mit dem Ausland sowie Interaktionen mit Personen ausländischer Nationalität längst Teil unserer Gesellschaft und unseres Alltags sind.

Die ersatzlose Aufhebung der Lex Koller führt nicht nur zur Freigabe des Erwerbs von Zweitwohnungen, sondern generell zur völligen Öffnung des Immobilienmarktes in der Schweiz für ausländische Investoren inklusive juristische Personen wie Versicherungen und Banken. Wenn man die Attraktivität des Immobilienmarktes Schweiz betrachtet, könnte diese Öffnung für ausländi-

sche Investoren zu einem gewaltigen Druck auf den gesamten einheimischen Immobilienmarkt an zentralen Lagen im Mittelland führen, da nicht mehr nur Betriebsstätten durch ausländische Investoren erworben werden könnten, sondern jegliche Immobilien. Durch den Wegfall der Lex Koller würde es allgemein möglich, ohne jede Beschränkung anonyme Gelder in schweizerische Grundstücke zu investieren, Boden zum Zwecke der Überbauung zu erwerben, selber zu überbauen und zu verkaufen oder den erworbenen Boden zu horten und auf eine Wertvermehrung zu spekulieren. Dies kann zu Konkurrenz- und Konfliktsituationen mit einheimischen Unternehmungen führen. Im Rahmen einer Aufhebung der Lex Koller ist deshalb nicht nur dem Bereich „Zweitwohnungen und Raumplanung“ Beachtung zu schenken. ...

Anträge:

- a) Die vorgesehene Aufhebung des BewG (Lex Koller) soll weiterverfolgt werden.
- b) Auf die vorgeschlagene Änderungen des RPG soll demgegenüber verzichtet werden. Stattdessen sollen zusammen mit den Kantonen anwendungsorientierte raumplanerische Grundlagen sowie Arbeitshilfen erarbeitet werden, die je nach regionaler oder kommunaler Situation optimale Lösungen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Zweitwohnungsbaus gewährleisten.

NW Wir stimmen der Aufhebung der Lex Koller zu. Die Wirkungen der Lex Koller und damit die Auswirkungen einer Aufhebung werden aber teilweise anders eingeschätzt als im Bericht zur Vernehmlassung dargestellt. Das Bewilligungssystem und die Kontingentierung bei den Ferienwohnungen haben kaum eine lenkende Wirkung auf den Zweitwohnungsbau. Das gesamtschweizerische Kontingent wurde nie voll ausgeschöpft. Lediglich die grossen Gebirgs- und Tourismuskantone beanspruchten die 1996 geschaffene Pool-Lösung. Gleichzeitig kann aus den Erfahrungen im Kanton Nidwalden festgestellt werden, dass gerade in den eigentlichen Tourismusgemeinden mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen der grösste Teil der erteilten Bewilligungen Handänderungen an bestehenden Ferienwohnungen ausmachen. Demgegenüber betreffen bewilligte Ferienwohnungen in anderen Gemeinden mehrheitlich Neubauten, die innerhalb der ordentlichen Bauzonen erstellt werden. Die Aufhebung der Lex Koller wird bezüglich der Ferienwohnungen in den Tourismusorten kaum Auswirkungen haben, jedoch dürfte die Nachfrage in Städten und attraktiven Wohngemeinden steigen.

Die Auswirkungen auf den Bereich von nicht selbst genutztem Wohneigentum dürfen nicht unterschätzt werden. Die konstanten Anfragen von Personen im Ausland für Investitionen in diesem Bereich dokumentieren eine nicht unbeachtliche Nachfrage. Obwohl die Rendite von Mietwohnungen vergleichsweise gering ist gegenüber potentiellen Renditemöglichkeiten im Aktienmarkt, ist diese sichere und werterhaltende Geldanlage weiterhin attraktiv.

Eine Aufhebung der Lex Koller ist aber auch aus folgenden Gründen zu begrüssen. Die in den letzten Jahren bereits vorgenommenen Lockerungen haben grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt gehabt. Sie führten jedoch dazu, dass der Kerngehalt des Gesetzes, nämlich das Verbot der passiven Kapitalanlage in den Wohnungsbau, nur noch unvollständig gewährleistet ist und sich unverständliche Ergebnisse im Einzelfall ergeben können. Dadurch stellt sich auch die Frage, ob die Rechtsgleichheit

noch gewährleistet ist. So ist die Kapitalanlage über in der Schweiz börsenkotierte Gesellschaften möglich. Auch können Personen im Ausland über grosse gemischte Immobiliengesellschaften (Betriebsstättegrundstücke und Wohnimmobilien) beträchtliche Anteile an Wohnungsbauten besitzen, dagegen ist der Erwerb einer einzelnen nicht selbst genutzten Wohnung durch eine Person im Ausland untersagt. Die zu Recht erfolgte Lockerung gegenüber den EU- und EFTA-Bürgerinnen und -Bürgern führt dazu, dass der Wohnimmobilienbesitz von Personen im Ausland längerfristig nicht mehr kontrolliert und erfasst werden kann. Im Weiteren ist zu beachten, dass bei der Feststellung der Nichtbewilligungspflicht teilweise ein beachtlicher Aufwand entsteht, um bei schweizerischen Immobiliengesellschaften die Eigentums- und Finanzierungsverhältnisse abzuklären.

Die Änderung des Raumplanungsgesetzes betreffend die flankierenden Massnahmen wird abgelehnt.

- SH Seit In-Kraft-Treten der Bilateralen Verträge können EU/EFTA-Angehörige mit Wohnsitz in der Schweiz bei uns unbeschränkt Grundeigentum und Personen, die nicht zu diesem Kreis gehören, Wohneigentum für den Eigenbedarf bewilligungsfrei erwerben; sofern sie ihren Wohnsitz nach dem Eigentumserwerb wieder ins Ausland verlegen, müssen sie ihr Grundeigentum in der Schweiz nicht veräussern. Unter dem Begriff "Betriebsstätte" können ausserdem problemlos ausländische Kapitalanlagen getätigt werden. Die meisten der in unserem Kanton in diesem Zusammenhang ausgestellten Verfügungen kommen denn auch zum Schluss, dass der betreffende Erwerb nicht bewilligungspflichtig ist. Unter diesen Umständen können wir einer Aufhebung des eingangs erwähnten Erlasses ohne Weiteres zustimmen. ...

Das geltende Raumplanungsgesetz stellt genügend Instrumente zur Verfügung, um die Bauzonengrösse zu beschränken. Aus diesem Grunde sollte der haushalterische Umgang mit der Ressource "Boden" nicht durch die Einführung des Begriffes "Ferien- bzw. Zweitwohnung" sichergestellt werden, sondern durch eine gezielte und konsequente Umsetzung der vorstehend genannten Instrumente. Wir halten deshalb eine Änderung des Raumplanungsgesetzes in diesem Zusammenhang grundsätzlich für überflüssig.

- SG Einleitend halten wir fest, dass wir die geplante Aufhebung des BewG befürworten, dass wir aber eine Änderung des RPG als so genannte "flankierende Massnahme" ablehnen. Die Thematik Zweitwohnungsbau sollte vielmehr im Rahmen der geplanten Totalrevision des RPG angegangen und dort umfassend geprüft werden.

Gerade im Kanton St.Gallen, der über ein Jahreskontingent von 45 Einheiten für Ferienwohnungen verfügt, hat sich gezeigt, dass das ihm zustehende Kontingent bisher nie ausgeschöpft worden ist. In den letzten Jahren wurden lediglich zwischen 0 (im Jahr 2000) und 19 (im Jahr 2003) Gesuche je Jahr bewilligt. Von einer Überfremdungsgefahr kann somit keine Rede sein. Anzeichen dafür, dass sich die Situation in absehbarer Zeit ändern könnte, gibt es nicht. Eine vollständige Aufhebung des BewG ist daher aus unserer Sicht gerechtfertigt. Die Beibehaltung des BewG würde wegen der bürokratischen Hemmnisse die Weiterentwicklung der Regionen behindern.

Aber auch gesamtschweizerisch hat sich gezeigt, dass nicht mehr von einer eigentlichen Überfremdungsgefahr des Grundeigentums gesprochen werden

kann. Wie im Kanton St.Gallen wurden auch in den meisten andern Kantonen die Kontingente nur teilweise ausgeschöpft. Einzig im Kanton Wallis (gemäss Bericht mit Vorentwurf betreffend Aufhebung des BewG vom Oktober 2005, S. 12; im folgenden Bericht mit Vorentwurf) bzw. höchstens in den Kantonen Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis (gemäss Erläuterndem Bericht zur Änderung des Raumplanungsgesetzes vom Oktober 2005, S. 3; im folgenden Erläuternder Bericht) sind die Kontingente in den letzten Jahren voll beansprucht worden. Da seit dem Jahr 1996 jedoch die Möglichkeit besteht, nicht beanspruchte Kontingente in einen Pool zu geben und anderen Kantonen zur Verfügung zu stellen, relativiert sich die Frage zusätzlich, ob in einem oder maximal vier Kantonen die Kontingente tatsächlich zu 100 Prozent ausgeschöpft worden sind. Die Pool-Lösung ermöglichte nämlich einzelnen Kantonen, – auf Gesuch hin – ihre Kontingente um bis zu 50 Prozent aufzustocken. Über Aufstockungen im höchstens zulässigen Mass ist jedoch nichts bekannt.

Als sachlich nicht gerechtfertigt erachten wir dagegen die Verknüpfung der Aufhebung des BewG mit der Änderung des RPG, weshalb diese abgelehnt wird.

- SZ Wir begrüßen die vorgeschlagene Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983. Nachdem der Anwendungsbereich des Gesetzes in den vergangenen Jahren bereits stark eingeschränkt wurde, erfasst es heute grundsätzlich nur noch den Erwerb von Ferienwohnungen sowie von nicht selbst genutztem Wohneigentum (Mietwohnungen). Wie im Bericht zum Vorentwurf zutreffend festgestellt wird, können die mit dem BewG verfolgten Ziele namentlich mit dem Instrumentarium des Wirtschafts- und Steuerrechtes sachadäquater erreicht werden.

Tatsächlich hat der Zweitwohnungsbau in gewissen Tourismusgebieten ein problematisches Ausmass erreicht. So gibt es auch im Kanton Schwyz Gemeinden (Oberiberg, Morschach, Innerthal), die einen Zweitwohnungsanteil von über 50 % aufweisen. Grundsätzlich ist die Thematik für den Kanton Schwyz mit einem durchschnittlichen Anteil an Zweitwohnungen von 10 % aber nicht von grosser Relevanz.

Wie im Bericht betreffend Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland erwähnt, führt im Falle eines Handlungsbedarfes jedoch nur die Kombination von Massnahmen zu einer sinnvollen Lösung des Problems.

Die Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 mit dem Umweg über den Richtplan ist jedoch nicht das richtige Mittel. ...

Zusammenfassend stimmen wir der Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu und beantragen, auf die Änderung des Raumplanungsgesetzes aus den oben genannten Gründen zu verzichten.

- VS Le Conseil d'Etat est favorable à l'abrogation de la Lex Koller pour les motifs suivants:

L'objectif de la Lex Koller, tel que défini à son alinéa premier, est de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. Cependant, la finalité visée par la loi s'est modifiée au fil du temps. Aujourd'hui, la problématique se situe en effet au

niveau de la maîtrise du développement touristique et, par conséquent, ne correspond plus au but originel de la loi.

Comme le mentionne le rapport accompagnant l'avant-projet, la LFAIE a été progressivement vidée de sa substance pour une multitude de secteurs économiques. Le seul qui est encore concerné par son application est le tourisme. Il n'est pas acceptable qu'une branche aussi importante de notre économie soit ainsi pénalisée. A l'heure où la nouvelle politique régionale prône une orientation sur le développement économique et la création de valeur ajoutée dans les régions périphériques, le maintien d'une telle entrave va à l'encontre du bon sens et pénalise injustement les cantons de montagne.

De plus, les complications qui sont liées à l'application de cette loi augmentent considérablement les coûts et les facteurs de risques et d'insécurité. Nous relevons également son aspect discriminatoire.

Son abrogation permettrait une évolution du marché du tourisme en Valais, au vu notamment des avantages économiques qui découleraient des placements immobiliers et des investissements par des mains étrangères. Elle assurerait en outre un « panachage » touristique qui est nécessaire à notre canton, tout comme elle éviterait la discrimination du domaine de la para-hôtellerie. Il s'avère de plus qu'une forte proportion des logements qui sont en possession de mains étrangères sont des logements de qualité et mis plus facilement sur le marché de la location touristique.

De nombreux projets immobiliers pour des lits marchands par des groupes étrangers ont ainsi été rendu impossibles et le développement souhaité au niveau touristique n'a par conséquent pas pu se réaliser.

Nous nous prononçons donc en faveur du projet abrogeant la Lex Koller mais nous vous invitons à renoncer aux mesures d'aménagement du territoire connexes.

ZG Wir begrüßen die Aufhebung des BewG (Lex Koller). Die Beschränkung des Grundstückserwerbs durch so genannte Personen im Ausland in der Schweiz ist aus heutiger Sicht nicht mehr sachgerecht. Nachdem die politische Öffnung der Schweiz gegenüber Europa und auch die internationalen wirtschaftlichen Verbindungen durch wiederholte Abstimmungen demokratisch legitimiert sind, macht es keinen Sinn, den Grundstückserwerb an das Kriterium "Nationalität" zu knüpfen. Dies umso weniger, als sich die Wertvorstellungen gegenüber den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts in der Schweiz geändert haben und "Ausländerinnen/Ausländer" längst Teil unserer Gesellschaft und unseres Alltags sind. Das Bewilligungsgesetz führt in der heutigen Form äusserst selten dazu, dass ein Gesuch um Eintragung einer Handänderung im Grundbuch abgelehnt werden muss. Die Anwendung des Gesetzes verzögert aber den grundbuchlichen Vollzug, weil die Urkundsperson, das Grundbuchamt oder vor allem die Bewilligungsbehörde (im Kanton Zug die Volkswirtschaftsdirektion) angehalten ist abzuklären, ob eine Bewilligung erforderlich ist und ob diese allenfalls erteilt werden kann. In Einzelfällen, namentlich bei der Prüfung der Beherrschungsverhältnisse juristischer Personen, sind Nachforschungen zu betreiben, die in keinem Verhältnis zur Zahl der abgelehnten Gesuche stehen.

Die vorgeschlagene Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) lehnen wir hingegen ab.

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

CVP Die CVP Schweiz begrüsst die Aufhebung des Lex Koller. Aufgrund der Entwicklung des Zweitwohnungsbaus in den letzten Jahren und vor allem aufgrund der vertieften Beziehungen zwischen der Schweiz zur Europäischen Union lässt sich eine Einschränkung des Zweitwohnungskaufs durch Personen im Ausland nicht mehr rechtfertigen.

Die CVP Schweiz lehnt die vorgeschlagene Teilrevision des eidg. Raumplanungsgesetzes ab. Sie ist zwar überzeugt, dass flankierende raumplanerische Massnahmen zur Abfederung der Auswirkungen einer Aufhebung der Lex Koller notwendig sind. Sie ist aber überzeugt, dass die Kantone selbst in der Lage sind, die erforderlichen Massnahmen anzuordnen und umzusetzen.

FDP Conformément à ses prises de position antérieures, le PRD soutient l'abrogation de la Lex Koller. Il rejette toutefois les mesures d'accompagnement proposées. La législation actuelle permet en effet de régler en grande partie les problèmes liés à la construction de résidences secondaires. De nombreuses régions touristiques ont montré l'exemple en limitant la construction de ce type de logements dans les cadres législatif et réglementaire actuels.

Le groupe radical-libéral a déjà déposé en 2002 une motion visant à abroger la Lex Koller. Le PRD maintient son soutien à la suppression de cette réglementation. D'une part, la crainte d'un bradage du territoire national nous ne nous paraît plus justifiée. D'autre part, des mesures spécifiques touchant les étrangers non résidents en matière de résidences secondaires et d'appartements de vacances nuisent à l'image de la Suisse. De plus, les marchés de l'immobilier et de la construction bénéficieront d'un coup de pouce bienvenu. Les régions touristiques seront plus particulièrement bénéficiaires. La suppression d'un arsenal législatif complexe permettra d'éliminer des tâches administratives liées à son application et qui incombent aux administrations et aux intéressés.

Le PRD est par conséquent favorable à cette libéralisation qui permet d'éliminer un obstacle administratif défavorable à la compétitivité de la place économique suisse. A ces arguments s'ajoute le fait que le champ d'application de la loi s'est considérablement réduit au fil des réformes successives. Dans le cadre de l'extension de l'accord bilatéral sur la libre circulation des personnes aux nouveaux Etats membres de l'Union européenne, la loi devra à nouveau être adaptée. Cela contribuera à en restreindre encore plus le champ d'application. Le PRD rappelle que les éventuels effets pervers liés à cette libéralisation pourront être réglés par l'intermédiaire de la réglementation sur l'aménagement du territoire. Il ne conteste pas la nécessité d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol. L'entrée en vigueur de l'abrogation doit par conséquent avoir lieu le plus rapidement possible. Il est exclu qu'elle soit liée à l'approbation de mesures d'accompagnement. ...

Il n'est pas acceptable que l'abrogation de la Lex Koller soit conditionnée à l'acceptation des mesures dites « d'accompagnement ». L'objectif de cette consultation n'est pas d'élargir les compétences de la Confédération en matière de gestion du nombre de résidences secondaires.

LPS Le Parti libéral suisse (PLS) approuve l'abrogation de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger et regrette que le Conseil

fédéral ait attendu jusqu'à aujourd'hui pour décider de la rayer de l'ordre législatif suisse.

Devant la situation que connaît actuellement le marché de l'immobilier et le secteur de la construction, il est plus que souhaitable que ce texte – frein aux investissements étrangers en Suisse sur le marché du logement en particulier – soit abrogé. La Suisse ne peut à la fois plaider pour davantage d'ouverture et maintenir une législation qui va dans un sens contraire. Notre pays doit mettre tout en œuvre pour stimuler sa croissance économique. De plus, rien ne justifie des mesures spécifiques s'appliquant exclusivement à l'égard des étrangers non résidents. Le danger d'un bradage du territoire national d'ailleurs – argument avancé pour introduire puis maintenir la LFAIE - n'est de loin plus d'actualité –. Il est intéressant de relever à ce propos, comme le fait le Conseil fédéral dans son rapport, que seul le canton du Valais a jusqu'à présent toujours épuisé son contingent d'appartements de vacances et d'apparthotels ! Il souligne aussi à juste titre que les « phénomènes négatifs qui accompagnent la construction incontrôlée de logements de vacances (et qui ont notamment pour conséquence une faible intensité d'utilisation de nombre d'entre eux) se produisent indépendamment de la question de savoir si les logements de vacances se trouvent en mains suisses ou étrangères ».

Nous ne comprenons pas toutefois les motifs qui conduisent le Conseil fédéral à envisager l'entrée en vigueur de l'abrogation de la Lex Koller qu'environ trois ans après l'entrée en vigueur du droit de l'aménagement du territoire révisé. Si, comme il le souligne, « la place économique suisse possède un intérêt vital à ce qu'elle gagne en attractivité pour les entreprises agissant au plan international », ce délai ne peut se justifier.

De même, s'agissant du projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, le PLS s'interroge sur la pertinence de ces mesures d'accompagnement. Loin de critiquer le souci du Conseil fédéral d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol, nous rappelons que l'aménagement du territoire, art. 75 de la Constitution fédérale, « incombe aux cantons », et nous demandons si la loi sur l'aménagement du territoire sous sa forme actuelle n'offre pas déjà toutes les garanties pour que les cantons aménagent leur territoire de manière responsable.

SVP Die SVP befürwortet die Abschaffung der Lex Koller. Hingegen lehnt sie eine Änderung des Raumplanungsgesetzes ab.

Die SVP teilt die Ansicht, wonach die Einschränkung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht mehr notwendig ist und befürwortet deshalb die Abschaffung des BewG. Mit Ausnahme der Tourismuskantone Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis besteht die Gefahr einer Überfremdung einheimischen Bodens nicht. Diese Erkenntnis hat denn auch dazu geführt, dass die Lex Koller bereits im Rahmen vergangener Revisionen stark eingeschränkt worden ist. Die Aufhebung des Gesetzes kann in gewissen Regionen zu positiven wirtschaftlichen Impulsen führen.

Sollte sich nach Aufhebung der Lex Koller punktuell eine massive Steigerung des Zweitwohnungsbaus ergeben, so ist diese durch bodenrechtliche, raumplanerische, natur- und landschaftsschützerische Instrumente zu beheben. Solche Instrumente sind auf kantonaler- und kommunaler Ebene bereits vorhanden bzw. auf dieser Stufe zu erlassen. Eine Regelung durch den eidgenössischen

Gesetzgeber ist deshalb bereits aus diesem Grunde nicht erforderlich. Die Kantone sind durchaus selber imstande, ihre Verantwortung im raumplanerischen, touristischen und wirtschaftspolitischen Bereich wahrzunehmen.

Nach Art. 75 Abs. 1 BV legt der Bund lediglich die „Grundsätze der Raumplanung“ fest. Die Detailraumplanung, namentlich die Ausgestaltung der Nutzungs- und Zonenpläne, obliegt den Kantonen bzw. den Gemeinden. Mit dem vorgeschlagenen Art. 8 Abs. 2 RPG würde eine Kompetenzverschiebung zugunsten des Bundes erfolgen, was nicht angehen kann. Aus diesen Gründen lehnt die SVP die vorgeschlagene Änderung des RPG entschieden ab.

Gesamtschweizerische Dachverbände / Associations faitières qui oeuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali

economiesuisse Möglichst rasche Aufhebung der Lex Koller. Die Wirtschaft unterstützt die Aufhebung der Lex Koller. Die Beseitigung dieser Massnahme drängt sich aussen- und wirtschaftspolitisch auf. Von der Aufhebung der Beschränkungen für den Kauf von Wohneigentum durch Personen im Ausland sind Impulse für die Tourismusregionen zu erwarten. So kann sich die Schweiz als weltoffenes Land präsentieren. Da ausländische Zweitwohnungseigentümer eine engere Verbundenheit mit der Schweiz haben, treten diese Personen auch als nützliche Werbebotschafter für unser Land auf. Die Wirkung der Aufhebung der Lex Koller ist aber nicht auf die Tourismusregionen beschränkt, da Immobilienanlagen in der Schweiz für Ausländer generell eine interessante Anlagemöglichkeit sein können. Somit ist schweizweit mit positiven Impulsen für die Bauwirtschaft zu rechnen.

Die Wirtschaft lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen im Bereich der Zweitwohnungen ... integral ab. ...

Begrüssst wird deshalb die raschmögliche Aufhebung der Lex Koller, während die Verschärfung des Raumplanungsrechts abgelehnt wird.

SGV Die Aufhebung der Lex Koller ist dringend geboten. 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. Andererseits hat die Lex Koller zusehends ihre Rechtfertigung verloren. Die Befürchtung eines „Ausverkaufs der Heimat“ hat sich als unbegründet erwiesen, abgesehen davon, dass durch verschiedene etappenweise Lockerungen der Anwendungsbereich der Lex Koller mittlerweile ohnehin stark eingeschränkt worden ist. Von einer starken ausländischen Nachfrage nach Ferienwohnungen sind allenfalls einzelne Regionen in den Tourismuskantonen betroffen. Soweit es sich als notwendig erweisen sollte, den Zweit- und Ferienwohnungsbau in bestimmten Gebieten einzuschränken, stehen die auf kommunaler bzw. kantonaler Ebene bereits vorhandenen Instrumentarien der Raumplanung zur Verfügung oder können geschaffen werden. Diese können diskriminierungsfrei angewendet werden: Der Zweit- bzw. Ferienwohnungsbau sollte nicht mehr mit spezifischen Massnahmen gegenüber Ausländerinnen und Ausländern kontrolliert werden. Solche Massnahmen widersprechen einer modernen Konzep-

tion des Verhältnisses zwischen den Staaten und schaden dem Image der Schweiz. Das Gesetz verursacht schliesslich unnötige administrative Umtriebe.

Flankierende Massnahmen des Raumplanungsrechts auf Bundesebene sind gesetzessystematisch verfehlt und auch unnötig. ...

Zusammenfassung: Der Schweizerische Gewerbeverband spricht sich für eine Aufhebung der Lex Koller aus, die so schnell wie möglich erfolgen soll. Die vorgeschlagene Änderung des Raumplanungsgesetzes lehnen wir aus den dargelegten Gründen kategorisch ab.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

ANS ANS teilt die Meinung in den Vernehmlassungsunterlagen, dass eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken im Ausland in der heutigen Zeit nicht mehr notwendig ist. Es besteht keine generelle Gefahr einer Überfremdung einheimischen Bodens. Einzig in den Topstationen von Tourismusgebieten ist dieser Aspekt aktuell.

Obwohl sich die gesamtschweizerischen Kontingente von 2000 Einheiten für Ferienwohnungen und Wohneinheiten sukzessive auf 1400 Einheiten reduzierten, wurden diese nie voll ausgeschöpft. Rund $\frac{3}{4}$ des gesamtschweizerischen Kontingents beanspruchen die vier grossen Fremdenverkehrskantone Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis.

Auch wenn das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland heute noch besteht, darf nicht vergessen werden, dass sein Anwendungsbereich durch verschiedene Revisionen bereits stark eingeschränkt wurde.

Die Schweiz hat keine Rohstoffe. Um wirtschaftlich bestehen zu können, muss die Schweiz auch für internationale Unternehmen attraktiv sein. Eine Sonderbehandlung von Ausländern im Bereich des Grundstückerwerbs verhält sich schlecht mit diesem Postulat. Die Aufhebung ist ein weiterer Beitrag zur wünschenswerten Liberalisierung der schweizerischen Wirtschaftsordnung.

Falls sich Probleme wegen überhand nehmendem Ferienwohnungsbau einstellen sollten, stehen dem Gesetzgeber bodenrechtliche, raumplanerische, natur- und landschaftsschützerische Instrumente zur Verfügung. Diese eignen sich besser, als ein auf Überfremdungsabwehr ausgerichtetes Bundesgesetz.

Aus all diesen Gründen unterstützt ANS die Aufhebung der Lex Koller.

Nach Ansicht von ANS ist die Aufhebung der Lex Koller sowohl notwendig als auch dringlich.

Grundsätzlich sieht ANS die Aufhebung der Lex Koller positiv, da diese eine vermehrte Bautätigkeit auslöst. Durch die Aufhebung der Lex Koller werden ausländische Investitionen in die schweizerische Wirtschaft möglich.

Allerdings ist nicht zu verkennen, dass bei Anlageobjekten wie z.B. Mehrfamilienhäusern aufgrund vermehrter Nachfrage die Preise ansteigen könnten. Wegen neu auf den Markt tretenden ausländischen Kapitalgebern, könnte das selbe auch mit Bauland erfolgen.

Doch sollte eine Vergrösserung des Angebots an Miet- und Eigentumswohnungen, dem Gesetz von Angebot und Nachfrage folgend, mittelfristig auch preis-senkend wirken.

Abschliessend äussert sich ANS zu der geplanten Aufhebung der Lex Koller wie folgt:

Die Aufhebung der Lex Koller wird unterstützt. ...

Abschliessend äussert sich ANS zu den vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen für die Aufhebung der Lex Koller wie folgt:

Flankierende Massnahmen sollen die Aufhebung der Lex Koller begleiten.

Zuständig für den Erlass flankierender Massnahmen sind einzig die Kantone und die betroffenen Gemeinden, ohne bundesrechtliche Obergericht.

Der vorgeschlagene Art. 8 Abs. 2 RPG wird abgelehnt, da dem Bund keine neuen Kompetenzen zugewiesen werden sollen.

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

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.

CP La LFAIE porte préjudice à notre économie dans la mesure où elle freine les investissements étrangers en Suisse. En cette période marquée par une pénurie sur le marché du logement dans plusieurs régions de notre pays, elle décourage en outre inutilement la construction d'immeubles d'habitation. Enfin, elle induit un travail administratif et des coûts non négligeables. L'abrogation de la LFAIE se justifie donc.

En revanche, nous regrettons que le Conseil fédéral ne souhaite supprimer l'application de cette législation qu'environ trois ans après l'adoption par les Chambres fédérales des mesures d'accompagnement. N'est-il pas paradoxal de vouloir continuer à appliquer une législation jugée inique pendant trois ans tout en affirmant que « la place économique suisse possède un intérêt vital à ce qu'elle gagne en attractivité pour le entreprises agissant au plan international » ? ...

L'abrogation de la LFAIE est bienvenue. En revanche, les mesures d'accompagnement envisagées sont non seulement inutiles au vu de la teneur actuelle de la LAT, mais présentent en outre de sérieux inconvénients. Nous plaidons

donc pour l'abrogation de la LFAIE sans que des mesures d'accompagnement soient prises.

CVCI En guise de préambule, nous tenons à préciser que la CVCI préconise, depuis de nombreuses années, l'abrogation pure et simple de la LFAIE. Cette législation constitue en effet un obstacle au développement économique de notre pays.

Sur un plan plus politique, il faut malheureusement relever que la crainte du bétonnage de notre sol a toujours constitué un thème populaire, voire populiste, dans notre pays. Après l'échec de la votation du 25 juin 1995, les assouplissements de la législation en vigueur n'ont donc pu être que progressifs au cours des années, notamment la libéralisation de 1997 de l'acquisition d'immeubles pour exercer une activité économique ou au titre de résidence principale, ainsi qu'en 2002 la non imputation au contingent cantonal annuel des reventes de logements de vacances et en 2004 l'acquisition de parts de sociétés immobilières par des personnes à l'étranger.

Aujourd'hui, le champ d'application de la loi ne couvre plus guère que l'acquisition de logements de vacances et d'habitations qui ne sont pas destinées à un usage personnel. Le cercle des personnes qui restent soumises à autorisation s'est également fortement restreint depuis que les ressortissants des états membres de l'UE ou de l'AELE domiciliés en Suisse peuvent acquérir librement tout genre d'immeuble.

Depuis le rapport de la commission d'experts de 1995, on sait qu'il n'existe pas de véritable risque d'emprise étrangère sur le sol suisse. Il est dès lors temps d'abroger cette législation désuète qui n'a d'ailleurs plus guère d'impact et constitue un frein inutile à l'activité économique. A l'exception du Valais, tous les autres cantons n'épuisent pas leur contingent.

En conclusion, la CVCI est favorable à l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, Lex Koller). Même si l'impact économique de cette abrogation est difficile à estimer, il est évident qu'il sera positif en évitant de freiner certains investissements étrangers, particulièrement souhaitables en cette période de stagnation économique, et en supprimant un travail administratif inutile.

En ce qui concerne les mesures d'accompagnement en matière d'aménagement du territoire, la CVCI avoue ne pas comprendre l'argumentation du Conseil fédéral. Si l'abrogation de la Lex Koller est bonne pour la croissance économique, pourquoi faut-il remplacer cette libéralisation par l'introduction de contraintes nouvelles dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ? ...

La CVCI est dès lors opposée au projet de modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) faisant l'objet de la présente consultation. ...

Concernant l'entrée en vigueur de l'abrogation de la Lex Koller et afin de permettre aux cantons d'édicter ces dispositions pouvant limiter localement l'implantation de résidences secondaires, la CVCI propose une entrée en vigueur deux ans après son adoption par les Chambres fédérales.

DWGR Die Aufhebung der Lex Koller wird unterstützt. Wie bereits in der Stellungnahme des Bündner Gewerbeverbandes sowie von Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden vom 8. Oktober 2004 dargelegt, war das

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland seinerzeit überfremdungspolitisch motiviert und nicht raumplanungsrechtlich. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass das „Zweitwohnungsproblem“, welches entgegen dem nun erweckten Eindruck indessen nur in einigen wenigen Regionen existiert und nicht generell, nicht auf den Verkauf von Zweitwohnungen an Ausländer, sondern auf die massive Nachfrage nach Zweitwohnungen generell zurückzuführen ist. Es ist daher richtig, das „Zweitwohnungsproblem“ nicht überfremdungspolitisch angehen zu wollen, sondern raumplanerisch. Innerhalb des für Zweitwohnungen frei gegebenen Anteils an Wohnungen kann es dann aber keine Rolle spielen, ob diese durch Ausländer oder Schweizer erworben werden, zumal der Markt dann innerhalb dieser beiden „Käufergruppen“ regulierende Wirkung haben dürfte. Zudem können von der Aufhebung der Lex Koller positive volkswirtschaftliche Auswirkungen auf die schweizerische Bau- und Immobilienbranche sowie auf die schweizerische Aussenpolitik erwartet werden. Die positiven Auswirkungen der Aufhebung der Lex Koller überwiegen daher, weshalb dieser Vorschlag vorbehaltlos unterstützt wird. ...

Von der vorgesehenen Änderung des Raumplanungsgesetzes und der damit bezweckten Regulierung des Zweitwohnungsbaus ist abzusehen.

FER Depuis son entrée en vigueur, la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) a fait l'objet de bon nombre de révisions partielles tendant à des assouplissements progressifs justifiés et nécessaires, mais néanmoins toujours trop timides.

Il a été démontré que les craintes qui avaient conduit à l'élaboration de la Lex von Moos, puis Celio, Furgler, Friedrich et enfin Koller n'étaient plus d'actualité, dans la mesure où il n'y a pas eu bradage du sol suisse et que toutes les études réalisées ont prouvé que ce danger était écarté.

Fort de ce constat, notre Fédération plaide depuis plusieurs années en faveur d'une législation en la matière moins contraignante, sollicitant ainsi des assouplissements plus importants que ceux proposés jusqu'à présent. Enfin, l'entrée en vigueur des accords bilatéraux a encore amplifié le fait que des allègements conséquents s'avèrent indispensables et que cette loi empêche notre pays d'adopter une politique plus compatible avec son désir de rapprochement avec l'Union européenne.

La LFAIE a donc vu son champ d'application se restreindre progressivement depuis quelques années. Bien que la loi ne déploie aujourd'hui que des effets en cas d'acquisition d'immeubles de rendement et de logements de vacances, elle continue néanmoins à porter préjudice à notre économie.

En effet, les restrictions qu'elle contient encore freinent les investissements étrangers en Suisse et constituent toujours dans certains domaines l'une des causes des difficultés que connaissent les secteurs de l'immobilier et de la construction.

Notre Fédération abonde dans le sens du rapport explicatif selon lequel « la place économique suisse possède un intérêt vital à ce qu'elle gagne en attractivité pour les entreprises agissant au plan international. L'abrogation de la loi peut fournir une nouvelle contribution à l'ordre économique suisse, ce qui permet à la Suisse de se positionner comme site économique dynamique, ouvert et plein d'avenir » (rapport, p. 13).

Une prévention de l'emprise étrangère n'est pas compatible avec la politique d'intégration européenne qui prévaut aujourd'hui. La Lex Koller crée assurément des obstacles à l'ouverture prônée par la Suisse, obstacles que les milieux de l'économie tendent à éradiquer en plébiscitant depuis un certain temps déjà l'abrogation de la loi incriminée.

D'autres avantages doivent être mis en avant, comme par exemple la baisse des charges administratives pour les autorités cantonales dans la mesure où l'abolition de la LFAIE doit permettre aux étrangers d'acquérir à l'avenir des logements en propriété en Suisse sans procédure d'autorisation complexe.

La suppression de la Lex Koller est donc nécessaire. Elle générera des impulsions économiques, surtout dans la période de stagnation économique dans laquelle se trouve depuis trop longtemps la Suisse.

L'abrogation de la loi interviendra également en faveur de la croissance des régions périphériques et de montagne qui en profiteront donc particulièrement puisque la Lex Koller empêche de vendre des résidences secondaires à des étrangers. Elle profitera ainsi non seulement au tourisme et à la branche du bâtiment, mise à mal ces dernières années, mais également à l'économie de toutes les régions concernées.

Par conséquent, notre Fédération se rallie aux arguments évoqués dans le rapport explicatif et salue le projet d'abrogation de la Lex Koller, auquel elle souscrit pleinement.

En revanche, la FER ne voit pas l'intérêt d'une abrogation de la loi 3 ans seulement après l'adoption par les Chambres fédérales des mesures d'accompagnement. Si l'on souhaite que la place économique suisse gagne en attractivité pour les entreprises qui agissent au plan international, comme le préconise le rapport concernant l'abrogation de la LFAIE, la suppression de la loi devrait intervenir sans tarder. ...

Au vu de ce qui précède, notre Fédération ne peut souscrire au projet dans son ensemble. Elle salue l'abrogation de la Lex Koller, mais ne peut adhérer à la révision de la LAT. Dans cette mesure, elle estime que seule l'abrogation de la LFAIE doit être adoptée.

FRI La FRI est favorable à l'abrogation de la Lex Koller. Celle-ci constitue une entrave pour le développement de notre économie et pour l'accession à la propriété des étrangers. De plus, elle s'articule autour d'un critère, la qualité d'étranger, alors qu'elle vise, aujourd'hui, des buts qui relèvent plutôt de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement.

La FRI se rallie largement aux arguments évoqués dans le message gouvernemental relatif aux avantages qui résulteraient de l'abrogation de ladite loi fédérale.

L'abrogation de la Lex Koller devrait également avoir un effet positif sur le marché du logement en général, permettant aux investisseurs étrangers d'acquérir des biens immobiliers et de construire des logements locatifs. La partie substantielle de la Suisse romande connaît aujourd'hui un marché du logement particulièrement tendu; toute mesure visant à alléger le carcan législatif régissant ce secteur économique est la bienvenue, même si cet assouplissement ne touche pas les principales contraintes à l'origine de la pénurie actuelle de logements.

Par ailleurs, l'abrogation de la Lex Koller devrait supprimer un travail effectué par les administrations cantonales et communales et permettre, à celles-ci et à celles-là, d'enregistrer ainsi une économie dans leurs comptes. ...

Dès lors, nous sommes opposés au projet de modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire faisant l'objet de la présente consultation. ...

Afin de permettre aux cantons qui le souhaitent d'élaborer des dispositions limitant localement la proportion de résidences secondaires, nous suggérons que le Conseil fédéral prévoie une entrée en vigueur de l'abrogation de la Lex Koller quelque deux ans après son adoption par les Chambres fédérales. Ce délai pourrait laisser aux autorités cantonales la faculté de prendre les dispositions nécessaires lorsqu'elles le souhaitent, tout en évitant un éventuel vide juridique.

FSU Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, "Lex Koller") hat zum Zweck, die Überfremdung des Bodens zu verhindern. Wir teilen die Meinung, dass diese Zielsetzung heute nicht mehr die gleiche Bedeutung wie zum Zeitpunkt des Erlasses hat. Vor diesem Hintergrund stellt die Aufhebung des BewG eine mögliche Lösung dar.

Einer der im erläuternden Bericht genannten Beweggründe zur Aufhebung der "Lex Koller" ist es, einen Anreiz zur Belebung der Bautätigkeit und somit der Wirtschaft zu leisten. Diese Zielsetzung erscheint uns aus raumplanerischer Sicht als problematisch. Sie darf jedenfalls nicht dazu führen, dass der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung unterhöhlt wird.

Der FSU kann der Aufhebung der heutigen Lex Koller zustimmen. Das Problem der Überfremdung ist aus raumplanerischer Sicht von zweitrangiger Bedeutung. Wichtiger erscheint die Frage, wie der Boden genutzt wird und ob zum Beispiel wohnliche Siedlungen und die erforderlichen Erholungsräume geschaffen oder erhalten sowie für den Tourismus intakte Landschaften bewahrt werden können, was wenig mit dem Wohnsitz des Eigentümers oder der Eigentümerin zu tun hat.

Die Aufhebung des BewG, wonach der Erwerb von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland kontingentiert ist, wird voraussichtlich eine gewisse verstärkte Nachfrage nach Zweitwohnungen nach sich ziehen. Deshalb erscheint es sinnvoll, andere Steuerungsmöglichkeiten zu prüfen. Aus nachfolgend genannten Gründen ist u.E. aber auf die geplante Revision des RPG zu verzichten.

Die vorgeschlagene Ergänzung des RPG erscheint dem FSU nicht als adäquate Massnahme zur Regelung des Zweitwohnungsanteils. Er lehnt die Gesetzesrevision ab und empfiehlt, allfällige raumplanerische Vorgaben mittels Empfehlungen und Richtlinien zu machen.

GastroSuisse Die Gefahr der Überfremdung des heimischen Bodens besteht heute nach übereinstimmender Meinung nur noch punktuell. Durch die etappenweise Lockerung der Lex Koller ist deren Anwendungsbereich mittlerweile stark eingeschränkt worden, vor allem seit die Angehörigen der EG- und EFTA-Staaten mit Inkrafttreten der FZA im 1999 von der Bewilligungspflicht befreit wurden. Bewilligungspflichtig sind heute nur noch der Erwerb von Wohnimmobilien bzw. die Beteiligung an Wohnimmobiliengesellschaften (Hauptwohnungen ausgenommen) und von Ferienwohnungen (Bewilligung im Rahmen der kantonalen Kontingente). Untersagt ist grundsätzlich nur noch der Erwerb von nicht selbst

genutztem Wohneigentum (Mietwohnungen) und der Erwerb von Ferienwohnungen ausserhalb der vom Kanton bestimmten Fremdenverkehrsorte, und dies nur für Bürger "anderer" Länder.

Nach Aufhebung der Lex Koller können alle Personen im Ausland Grundstücke uneingeschränkt auch als blosser Kapitalanlage erwerben. Ausländische Direktinvestitionen in den Wohnungsbau können Arbeitsplätze schaffen und das an vielen Orten knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern, was grundsätzlich zu begrüssen ist.

Zudem können nach Aufhebung der Lex Koller alle ausländischen natürlichen und juristischen Personen Ferienwohnungen in der ganzen Schweiz erwerben, auch in bisher gesperrten Tourismusorten und Städten. Der Bestand an Zweitwohnungen von Aus- und Inländern ist jedoch heute bereits sehr hoch und hat in gewissen Gebieten ein Ausmass erreicht, das Bedenken erweckt. Die hohen Zweitwohnungsbestände gefährden die Qualität der Landschaft, welche das Kapital des Schweizer Tourismus darstellt. Die Ortsbilder und Siedlungsqualität werden durch viele, oft leer stehende Wohnungen beeinträchtigt, was sich mittelfristig negativ auf die Attraktivität der Tourismusregionen und auf die Konkurrenzfähigkeit des Schweizer Tourismus im internationalen Wettbewerb auswirken könnte.

Eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen führt zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen, was es für die Einheimischen erschwert, attraktiven und erschwinglichen Wohnraum vor Ort zu finden. Die Einheimischen werden von den meist sehr zahlungskräftigen in- und ausländischen Zweitwohnungsnachfragern vom Wohnungsmarkt verdrängt. Zudem müssen die Gemeinden die Infrastruktur auf die theoretische Maximalbelegung ausrichten, welche nur während einer kurzen Zeit des Jahres erreicht wird. Das führt zu überhöhten Infrastrukturkosten für die Gemeinden und damit zu einer Benachteiligung der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft durch eine erhöhte Steuerbelastung. Auf der anderen Seite bringen hohe Zweitwohnungsbestände den Kantonen und Gemeinden zusätzliche Steuereinnahmen (höhere Eigenmietwerte, Handänderungssteuer, etc.).

Trotz gewisser Bedenken stimmt GastroSuisse der Aufhebung der Lex Koller zu. Gleichzeitig sollen jedoch auf kantonaler und kommunaler Ebene flankierende Massnahmen eingeführt oder ausgebaut werden, um die Problematik der meist leer stehenden Zweitwohnungen anzugehen. Wenig sinnvoll scheint hingegen, die bereits heute in ihrer Wirksamkeit stark eingeschränkte Lex Koller erst 3 Jahre nach Anpassung der kantonalen Richtpläne aufzuheben. ...

Die geplante, äusserst einschneidende und undifferenzierte Änderung im RPG, welche die Aufhebung der Lex Koller 3 Jahre blockiert, erachten wir als unnötig, weshalb GastroSuisse diese ablehnt. Die jetzigen Bestimmungen im RPG räumen den Kantonen bereits genügend Spielraum ein, um die Zweitwohnungsproblematik gezielt zu regeln.

HEV Der Hauseigentümerverband begrüsst die vorgesehene Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Wir haben in der Vergangenheit die bisherigen Lockerungen stets gutgeheissen und betont, dass wir auch eine umfassende Revision begrüssen würden, wozu wir auch die gänzliche Aufhebung zählen. Es ist denn unseres Erachtens auch nicht mehr zeitgemäss, aus raumplanerischen Gründen bei der Bewilligungser-

teilung allein auf die ausländische Herkunft beim Eigentumserwerb abzustützen. Wie auch Ihren Vernehmlassungsunterlagen zu entnehmen ist, spielt der Bestand ausländischen Grundeigentums in der Schweiz eine eher untergeordnete Rolle, denn gerade in Tourismusregionen gehört ein beachtlicher Anteil der Zweitwohnungen Inländern. Im weiteren kann mit der Aufhebung der Lex Koller in gewissen Gebieten mit positiven wirtschaftlichen Impulsen gerechnet werden. ...

Wie eben erläutert und anhand der herausgegriffenen Beispielen verdeutlicht, sind wir der Ansicht, dass es seitens des Bundes im Bereich der Zweitwohnungen keiner Eingriffe und Vorschriften bedarf. Der HEV Schweiz ist deshalb gegen die vorgeschlagenen Änderungen im Raumplanungsgesetz und plädiert dafür, auf Bundesebene auf die sogenannt flankierenden Massnahmen nach Abschaffung der Lex Koller zu verzichten.

hotelleriesuisse Die Lex Koller beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Dieses Gesetz ist demnach primär überfremdungspolitisch motiviert und nicht raumplanerisch. Der Anwendungsbereich des Gesetzes ist im Verlaufe der Zeit stark eingeschränkt worden.

Mit dem Inkrafttreten des Personenfreizügigkeitsabkommen sind unter anderem die Angehörigen der EG und EFTA-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz von der Bewilligungspflicht befreit worden. Die Gefahr der Überfremdung des einheimischen Bodens besteht gemäss Aussagen des Bundesamtes für Justiz - mit Ausnahme weniger Gemeinden - nicht mehr.

hotelleriesuisse befürwortet eine Aufhebung der Lex Koller. Von der Aufhebung der Beschränkung für den Kauf von Wohneigentum durch Personen im Ausland sind insbesondere Impulse für die Tourismusregionen zu erwarten. Zudem kann sich die Schweiz auch als weltoffenes Tourismusland präsentieren. Bei den kaufwilligen Ausländern handelt es sich oft um finanziell attraktive Gäste, die auch als Werbebotschafter für das Tourismusland Schweiz auftreten.

Die Wirkung der Aufhebung der Lex Koller ist jedoch nicht nur auf die Tourismusregionen beschränkt. Nach der Aufhebung der Lex Koller können Personen im Ausland nämlich ohne das komplizierte Bewilligungsverfahren auch Bauland und Wohnliegenschaften als blosse Kapitalanlage erwerben. Ausländische Investitionen in den Wohnungsbau dürften wichtige volkswirtschaftliche Impulse auslösen. Diese Investitionen könnten Arbeitsplätze schaffen oder erhalten und das vielerorts knappe Angebot an Mietwohnungen vergrössern. ...

Von der vorgesehenen Änderung des Raumplanungsgesetzes und der damit bezweckten Regulierung des Zweitwohnungsbaus ist abzusehen.

SIA Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) stellt sich positiv zur Aufhebung der Lex Koller, was jedoch nicht dazu führen darf, dass der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung unterhöhlt wird. Die als flankierende Massnahme vorgeschlagene Änderung des Raumplanungsgesetzes erachtet der SIA nicht als adäquate Massnahme zur Regelung des Zweitwohnungsanteils. Der SIA lehnt die Revision des Raumplanungsgesetzes ab und empfiehlt stattdessen, raumplanerische Vorgaben mittels Empfehlungen und Richtlinien zu machen.

USPI La LFAIE porte préjudice à notre économie dans la mesure où elle freine les investissements étrangers en Suisse. En cette période marquée par une pénurie sur le marché du logement dans plusieurs régions de notre pays, elle décourage en outre inutilement la construction d'immeubles d'habitation. Enfin, elle induit un travail administratif et des coûts non négligeables. L'abrogation de la LFAIE se justifie donc.

En revanche, nous regrettons que le Conseil fédéral ne souhaite supprimer l'application de cette législation qu'environ trois ans après l'adoption par les Chambres fédérales des mesures d'accompagnement. N'est-il pas paradoxal de vouloir continuer à appliquer une législation jugée inique pendant trois ans tout en affirmant que « la place économique suisse possède un intérêt vital à ce qu'elle gagne en attractivité pour les entreprises agissant au plan international » ? ...

L'abrogation de la LFAIE est bienvenue. En revanche, les mesures d'accompagnement envisagées sont non seulement inutiles au vu de la teneur actuelle de la LAT, mais présentent en outre de sérieux inconvénients. Nous plaidons donc pour l'abrogation de la LFAIE sans que des mesures d'accompagnement soient prises.

VIV Der VIV teilt die Meinung, dass eine Bewilligung für den Erwerb von Grundstücken im Ausland in der heutigen Zeit nicht mehr notwendig ist. Es besteht keine generelle Gefahr einer Überfremdung einheimischen Bodens. Einzig in den Topstationen von Tourismusgebieten ist dieser Aspekt aktuell.

Obwohl sich die gesamtschweizerischen Kontingente von 2000 Einheiten für Ferienwohnungen und Wohneinheiten sukzessive auf 1400 Einheiten reduzierten, wurden diese nie voll ausgeschöpft. Rund $\frac{3}{4}$ des gesamtschweizerischen Kontingents beanspruchen die vier grossen Fremdenverkehrskantone Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis.

Selbst wenn das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland heute noch besteht, darf nicht vergessen werden, dass sein Anwendungsbereich durch verschiedene Revisionen bereits stark eingeschränkt wurde.

Die Schweiz hat keine Rohstoffe. Um wirtschaftlich bestehen zu können, muss sie auch für internationale Unternehmen attraktiv sein. Eine Sonderbehandlung von Ausländern im Bereich des Grundstückerwerbs verhält sich schlecht mit diesem Postulat. Die Aufhebung ist ein weiterer Beitrag zur wünschenswerten Liberalisierung der schweizerischen Wirtschaftsordnung.

Falls sich Probleme wegen überhand nehmendem Ferienwohnungsbau einstellen sollten, stehen dem Gesetzgeber bodenrechtliche, raumplanerische, natur- und landschaftsschützerische Instrumente zur Verfügung. Diese eignen sich besser, als ein auf Überfremdungsabwehr ausgerichtetes Bundesgesetz.

Aus all diesen Gründen unterstützt der VIV die Aufhebung der Lex Koller.

Nach Ansicht des VIV ist die Aufhebung der Lex Koller notwendig, doch besteht hierfür kein zeitlicher Druck.

Grundsätzlich sieht der VIV die Aufhebung der Lex Koller positiv, da diese eine vermehrte Bautätigkeit auslöst. Durch die Aufhebung der Lex Koller werden ausländische Investitionen in die schweizerische Wirtschaft möglich.

Allerdings ist nicht zu verkennen, dass bei Anlageobjekten wie z.B. Mehrfamilienhäusern aufgrund vermehrter Nachfrage die Preise ansteigen könnten. Wegen neu auf den Markt tretenden ausländischen Kapitalgebern, könnte das selbe auch mit Bauland erfolgen.

Doch sollte eine Vergrösserung des Angebots an Miet- und Eigentumswohnungen, dem Gesetz von Angebot und Nachfrage folgend, mittelfristig auch preis-senkend wirken.

Trotz zusätzlicher Konkurrenz für die institutionellen Investoren infolge von ausländischen Direktinvestitionen in den Wohnungsbau begrüsst der VIV die Aufhebung der Lex Koller. Dem VIV geht es auch darum, seinen Überzeugungen folgend, freie Marktverhältnisse zu schaffen und den Markt für Wohnungen international kompetitiv zu machen. Wettbewerb belebt das Geschäft.

Wie oben aufgezeigt, könnte durch ausländische Direktinvestitionen die Konkurrenz ansteigen, was zu Preistreiberei führen dürfte. Verschärft wird dies noch durch eine beabsichtigte Einschränkung der Anlagerichtlinien für Immobilien.

Das Bundesamt für Privatversicherungen (BPV) ist nämlich zurzeit daran, die Anlagerichtlinien für Immobilien und Hypotheken zu überarbeiten. Geplant ist dabei eine Einschränkung der anrechenbaren Nutzungsarten von Objekten für Lebensversicherungsgesellschaften, die dem Sicherungsfonds zugewiesen werden können. So sollen künftig nahezu ausschliesslich Objekte mit Wohn- und/oder Geschäftsnutzung anrechenbar sein.

Solche Vorgaben haben selbstverständlich Ausfluss auf die gewählte Immobilieninvestitionsstrategie der Versicherungswirtschaft.

Bei einer Aufhebung der Lex Koller, gepaart mit einer erhöhten inländischen Nachfrage, besteht somit die Gefahr eines überproportionalen negativen Preisanstiegs für solche Anlageobjekte.

Das BPV wäre gut beraten, diesem Umstand Rechnung zu tragen, und die Anrechenbarkeit noch einmal zu überdenken.

Abschliessend äussert sich der VIV zu der geplanten Aufhebung der Lex Koller wie folgt: Die Aufhebung der Lex Koller wird unterstützt. ...

Abschliessend äussert sich der VIV zu den vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen für die Aufhebung der Lex Koller wie folgt:

Flankierende Massnahmen sollen die Aufhebung der Lex Koller begleiten. Zuständig für den Erlass flankierender Massnahmen sind einzig die Kantone und die betroffenen Gemeinden, ohne bundesrechtliche Oberaufsicht. Der vorgeschlagene Art. 8 Abs. 2 RPG wird abgelehnt, da dem Bund keine neuen Kompetenzen zugewiesen werden sollen.

Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti

Davos Gegen eine Aufhebung der Lex Koller sprechen - soweit Zweitwohnungen betroffen sind, die von Ausländern erworben werden – wenige Argumente. Die mit Zweitwohnungen verbundenen Problemstellungen (geringe zeitliche Belegung, Auswirkungen auf Infrastrukturen, Preisdruck für Einheimische etc.) sind nämlich im Grundsatz unabhängig davon, ob ein Schweizer oder ein Münchner eine Zweitwohnung in einem Ferienort erwirbt. In diesem Sinne hat die Lex Koller nur einen Teilaspekt der Zweitwohnungsproblematik erfasst. Der Erwerb

von Zweitwohnungen durch Schweizer - welche die grosse Mehrheit der Zweitwohnungen erworben haben - war durch die Lex Koller und deren Vorgänger ja nie beschränkt gewesen. Zweitwohnungen, die von Eigentümern genützt werden, welche ihren Hauptwohnsitz näher am Ferienort haben, dürften vermutlich stärker genutzt werden.

Der Wegfall der Lex Koller könnte aber grössere negative Auswirkungen haben, weil damit die letzte Beschränkung auf Bundesebene gegen den unbeschränkten Erwerb von Zweitwohnungen fallen würde. Die damit auch marktpsychologisch erfolgende, völlige Freigabe könnte weitergehende Auswirkungen haben als heute erwartet wird.

Obwohl der Kleine Landrat der Aufhebung der Lex Koller in diesem Sinne Verständnis entgegenbringen kann, steht er einzelnen Aspekten, die damit verbunden sind, eher kritisch gegenüber. ...

Die ersatzlose Aufhebung der Lex Koller führt nicht nur zur Freigabe des Erwerbs von Zweitwohnungen, sondern auch zur völligen Freigabe des Immobilienmarktes in der Schweiz für ausländische Investoren inkl. jur. Personen, wie Versicherungen und Banken. Wenn man die Attraktivität des CH-Immobilienmarktes betrachtet, könnte diese Öffnung für ausländische Investoren zu einem gewaltigen Druck auf den gesamten einheimischen Immobilienmarkt führen, da nicht mehr nur Betriebsstätten durch ausländische Investoren erworben werden könnten, sondern jegliche Immobilien. Wenn man die Marktmacht ausländischer Investoren betrachtet (Allianzversicherung, Deutsche Bank, Axa-Konzern etc.) könnte dies zu einem grossen Verdrängungseffekt einheimischer Firmen und damit Arbeitgeber führen.

Für einen Bergort wie Davos könnte auch dies mit weiteren negativen Folgen verbunden sein. Die örtlichen Bergbahnunternehmen verfügen in der Regel über grosse Landreserven (für Parkplätze oder als Banksicherheiten). Würde ein solches Unternehmen von einem ausländischen Konzern gekauft, könnte dieser nach Aufhebung der Lex Koller die Landreserven vom Betrieb abtrennen und Wohnungsbau betreiben. Damit würde der Zweitwohnungsdruck massiv erhöht. Diese Befürchtung kann vom Kleinen Landrat nicht von der Hand gewiesen werden. Dieser Aspekt ist im ganzen Revisionspaket weder erwähnt noch berücksichtigt.

Der Kleine Landrat wehrt sich gegen den neuen Art. 8 Abs. 2 gemäss Entwurf zum RPG. Diese rigorose Bestimmung wird ... abgelehnt.

- 13 Zustimmung zum Vorentwurf, Antrag auf strengere als vorgeschlagene flankierende Massnahmen im Raumplanungsrecht**
Approbation de l'avant-projet, demande de mesures d'accompagnement en droit de l'aménagement du territoire plus strictes que celles proposées
Approvazione dell'avamprogetto, domanda di misure accompagnatorie più ristrettive di quelle proposte nel diritto sulla pianificazione del territorio

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

SP Le parti socialiste suisse accepte l'abrogation de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

En effet, cette législation n'est plus compatible avec le principe d'interdiction de la discrimination entre citoyens suisses et citoyens européens, et ce suite à la conclusion et à la ratification des récents Accord bilatéraux entre ces deux entités.

Du point de vue du parti socialiste suisse, la problématique posée par l'accroissement des résidences secondaires en certaines régions de notre petit pays est depuis longtemps préoccupante sur le plan de la préservation du paysage et de l'utilisation rationnelle du sol. Depuis 1970, le nombre de résidence secondaire s'est multiplié par un facteur trois. Une réponse conforme au principe constitutionnel d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol doit être trouvée. Or, comme relevé dans le rapport, le fait que les logements de vacances se trouvent en mains suisses ou étrangères n'y change rien. C'est pourquoi des mesures relevant du droit de l'aménagement du territoire sont davantage appropriées pour résoudre ce problème qu'un traitement différencié des personnes à l'étranger. En résumé, l'abrogation de la Lex Koller doit être conditionnée, comme le projet le propose, à la mise en œuvre d'une révision de la LAT. ...

Ces mesures nous paraissent toutefois trop modestes pour permettre de freiner le boom actuel de construction de résidences secondaires qui prévaut déjà dans certaines zones de notre territoire.

Gesamtschweizerische Dachverbände / Associations faïtières qui oeuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali

SGB Wir sind einverstanden damit, das „Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)“ aufzuheben. Angesichts der bilateralen Verträge mit der EU und dem Gebot der Nichtdiskriminierung bzw. Gleichbehandlung aller Wirtschaftssubjekte und Personen macht die Lex Koller heute schon im Ansatz keinen Sinn mehr. Sie und die Vorgängergesetze hatten immer eine Art Notrechtcharakter, auf konjunktur-, boden-, ausländer- oder währungspolitischen Hintergrund. Schon früher wäre der raumplanerische Lösungsansatz gegen die Zweitwohnungsproblematik, besonders in den Tourismusgebieten, konsequent gewesen. Eine entsprechend griffige, nicht allein gegen Ausländer gerichtete Gesetzgebung wäre wohl schon immer effizienter gewesen. Deshalb ist es richtig, dass die Aufhebung der Lex Koller nun mit verbindlichen raumplanerischen Normen flankiert wird. Ohne entsprechende Massnahmen dürfte die Vorlage, wie bereits die 1995 abgelehnte Revision, an der Urne einen schweren Stand haben.

Fazit: Ja zur Aufhebung der Lex Koller, aber nur mit griffigen flankierenden Massnahmen. ...

Fazit: Wir begrüßen die flankierenden Massnahmen, erwarten aber, dass sie griffiger formuliert werden, um die Ferienhaus-Zersiedelung in den Tourismusgebieten zu stoppen.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

CEAT L'abrogation de la LFAIE nous semble souhaitable pour plusieurs raisons:

- Le contrôle des constructions doit être réglé par le biais de la législation en matière de protection du paysage et de celle sur l'aménagement du territoire. La situation actuelle n'est pas satisfaisante dans la mesure où la LFAIE ne

résout pas du tout le problème des résidences secondaires et n'est en outre pas le lieu pour le faire.

- Egalité de traitement / fin de la discrimination entre Suisses et étrangers (voir aussi le chapitre "interrogations").
- Meilleure compatibilité avec la politique européenne.

Mais il est clair que l'abrogation aura des conséquences négatives, en particulier:

- Multiplication excessive des constructions, en particulier dans certaines régions à vocation fortement touristique. Certaines communes (Crans-Montana, Saas-Fee, Zermatt) l'ont déjà compris et ont interdit la construction de résidences secondaires en prévision de l'abrogation de la LFAIE. Mais nous craignons que toutes les stations n'aient pas la même vision d'un développement qui leur soit favorable sur le long terme.
- Accentuation des problèmes liés à l'urbanisation et à l'environnement (atteinte aux sites et aux paysages, etc.)
- Risque de ségrégation spatiale entre les riches propriétaires - Suisses ou étrangers – qui possèdent des résidences bien situées où ils séjournent rarement et les indigènes qui sont obligés de se rabattre sur des terrains moins coûteux et moins bien placés, voire de changer de commune. Ce problème concerne aussi bien les régions (voire les lieux) touristiques que les villes.
- Lourdes charges pour les communes (en matière d'infrastructures).
- Pression accrue sur le marché immobilier.

Ces effets pervers peuvent être évités (ou, du moins, atténués) si des mesures d'accompagnement adéquates sont prises. ...

Conclusion: La LFAIE n'est certes pas l'endroit adéquat pour régler la question des résidences secondaires mais, actuellement, elle a pour avantage de servir de frein (de facto) au développement de résidences secondaires. La C.E.A.T. ne peut soutenir son abrogation que pour autant que soient prévues des mesures d'accompagnement adaptées et plus efficaces que celles qui sont envisagées actuellement.

Rheinaubund Die Globalisierung und der europäische Integrations-Prozess (Personenfreizügigkeit) sind nicht aufzuhalten. Damit steigt der Druck auf unsere Landschaft, der schon Schweizerseits enorm ist, und eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus ist unseres Erachtens eine absolute Notwendigkeit, um die krebstartige Ausbreitung von Wohnflächen besser zu kontrollieren. Der Rheinaubund geht deshalb davon aus, dass die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus für Ausländer durch neue, nicht diskriminierende, Rechtsmittel erreicht werden muss.

Um den Zweitwohnungsbau mittels Bundesrecht in geordnete Bahnen leiten zu können, kommt unseres Erachtens nur das Raumplanungsgesetz (RPG) in Frage, dies obwohl sich der Rheinaubund der gegenwärtigen Schwächen dieses Instrumentes (durch frühere Abstimmungen noch verstärkt) und seiner Anwendung durch die Kantonsregierungen bzw. den Gesamtbundesrat mehr als bewusst ist (siehe Galmiz).

Die ordnende Wirkung der Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus durch die „Lex Koller“ ist unbestritten. Für den Rheinaubund kommt deshalb nur eine Lösung in Frage, die mindestens die gleiche Wirkung entfaltet. Die vorgelegten Änderungsvorschläge des RPG erfüllen diese Anforderung unseres Erachtens nicht. ...

SMV/D Der SMV/D ist grundsätzlich damit einverstanden, die ausländerdiskriminierende Lex Koller aufzuheben. Sie macht angesichts der bilateralen Verträge mit der EU und dem Gebot der Gleichbehandlung aller Wirtschaftssubjekte und Personen keinen Sinn mehr. Die Lex Koller sowie die vorgängigen Gesetze hatten jeweils eine Art Notcharakter, unter anderem auf dem Hintergrund, dass kein „Ausverkauf der Heimat“ stattfindet. Bei der Bewertung der volkswirtschaftlichen Nachteile des Zweitwohnungsbaus spielt jedoch nicht die Nationalität des Inhabers eine Rolle, sondern die Zahl der Zweitwohnungen an sich. Bereits früher wären deshalb gegen den völlig überbordenden Zweitwohnungsbau in den Tourismusgebieten raumplanerische Massnahmen angezeigt gewesen.

Der Bau von Zweitwohnungen erfuhr in den letzten 30 Jahren einen enormen Boom: Der Bestand nahm zwischen 1970 und 2000 von 130'000 auf 419'000 Einheiten zu. 12% des gesamten Wohnungsbestandes im Jahr 2000 waren Zweitwohnungen. Vom Zuwachs wurden ab 1985 nur noch etwa ein Zehntel von Ausländern erworben. Gut 58% aller Zweitwohnungen stehen heute in den fünf Ferienkantonen Graubünden, Wallis, Tessin, Bern und Waadt. Sie dienen in erster Linie als Kapitalanlagen, die in der kalten Jahreszeit geheizt werden und durchschnittlich mehr als 300 Tage im Jahr leer stehen.

Diese Entwicklung ist aus raumplanerischer Sicht unhaltbar und widerspricht dem Verfassungsauftrag, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Das Parkieren von Kapital im Sinne von schlecht genutzten sowie Landschaft und Energie verbrauchenden Zweitwohnungen hat sich als touristischer Bumerang entpuppt. Der Zweitwohnungsbau ist in hohem Masse spekulativ. Die Bodenpreise explodieren und die einheimische Bevölkerung findet kaum mehr erschwingliche Wohnungen. Der Druck des lukrativen Zweitwohnungsbaus ist im Mietwohnungsbereich stark spürbar, indem die angeheizten Mietpreise für die Einheimischen kaum noch bezahlt werden können. Die Folge ist vielfach, dass weit ab vom Arbeitsplatz nach einer Wohnung gesucht oder der Arbeitsplatz gewechselt werden muss. Zudem leidet die Hotellerie: Gleich reihenweise wurden Hotels zur lukrativen Eigentumswohnungen umgebaut, das Landschaftsbild wurde belastet und die Wertschöpfung sinkt.

Zweitwohnungen sind entgegen der landläufigen Meinung nicht nur in touristischen Gemeinden ein Thema. 238'000 Wohnungen - oder über die Hälfte des gesamten Bestands - stehen in den Zentren und umliegenden Agglomerationsgemeinden. Sie dienen als „pied-aterres“ in der Stadt, vorwiegend am Arbeits- oder Ausbildungsort. In den fünf Grosstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne werden zusammen über 45'000 Wohneinheiten nur vorübergehend genutzt, dies entspricht 5% des Wohnungsbestands der Grosstädte.

Der SMV/D ist der Ansicht, dass eine Lösung für die negativen Folgen des wie noch nie boomenden Zweitwohnungsbaus im Rahmen einer künftigen Aufhebung der Lex Koller an die Hand genommen werden muss. Die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen im Raumplanungsgesetz reichen jedoch nicht für eine Begrenzung. ...

Mit einer einfachen Ermächtigungsnorm zur Ergreifung von lenkenden Massnahmen durch die Kantone kann das Problem nicht gelöst werden. Dem SMV/D genügen die vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen nicht, um die Lex Koller ersatzlos streichen zu können. ...

Der SMV/D ist grundsätzlich damit einverstanden, aus dem Gebot der Gleichbehandlung sowie aufgrund der bilateralen Verträge die in den letzten Jahren mehrfach gelockerte Lex Koller aufzuheben.

Der SMV/D hält es für zwingend notwendig, die negativen Folgen des wie nie zuvor boomenden Zweitwohnungsbaus einzudämmen. Die in der Vernehmlassung vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen genügen jedoch nicht, um die Lex Koller ersatzlos zu streichen.

14 Zustimmung zum Vorentwurf, keine eindeutigen Äusserungen zu den vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht
Approbation de l'avant-projet, pas de prises de position claires sur les mesures d'accompagnement en droit de l'aménagement du territoire
Approvazione dell'avamprogetto, nessuna chiare prese di posizione sulle misure accompagnatorie proposte nel diritto sulla pianificazione del territorio

Gesamtschweizerische Dachverbände / Associations faitières qui oeuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali

SSV Wir haben die Vorlage sowohl einer ausgewählten Anzahl von Städten des ganzen Landes wie auch verschiedenen direkt betroffenen Tourismusstädten und -gemeinden zur Stellungnahme unterbreitet. Während die meisten Städte und Gemeinden, die heute auch vermehrt vom Bau und der Nutzung von Zweitwohnungen betroffen sind, sowohl die Aufhebung der Lex Koller wie auch die Änderungen des Raumplanungsgesetzes, das heisst die flankierenden Massnahmen, befürworten, äussern die direkt betroffenen alpinen Tourismusstädte und -gemeinden vor allem Bedenken gegenüber der vorgeschlagenen Änderung des Raumplanungsgesetzes. Nachfolgend finden Sie die wesentlichen Einwände dieser Direktbetroffenen.

Einwände der alpinen Tourismusstädte und -gemeinden:

Ein Aspekt der Aufhebung der Lex Koller wird in der Vorlage nicht berücksichtigt: Die ersatzlose Aufhebung der Lex Koller führt nicht nur zur Freigabe des Erwerbs von Zweitwohnungen, sondern auch zur völligen Freigabe des Immobilienmarktes in der Schweiz für ausländische Investoren unter Einschluss der juristischen Personen. Da nicht nur Betriebsstätten erworben werden können, sondern jegliche Immobilien, besteht die Gefahr, dass bei der Übernahme örtlicher Bergbahnunternehmen durch ausländische Konzerne die grossen Landreserven dieser Bahnen vom Betrieb abgetrennt und in den Wohnungsbau, insbesondere den Zweitwohnungsbau überführt werden. Damit kann ein zusätzlicher Marktdruck entstehen. Die alpinen Tourismusdestinationen kritisieren insbesondere die geplanten Änderungen des Raumplanungsgesetzes.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

CCI VS Der Zweitwohnungsbau prägte die touristische Entwicklung im Kanton Wallis. Er führte zu starken Wertschöpfungszuflüssen, die sich in Form von

Primäreinkommen, die als Exporterlöse in den Kanton flossen und vor allem in der Baubranche Arbeitsplätze schufen sowie Wirtschaftswachstum generierten. Die Nutzung der Zweitwohnungen bewirkte eine zusätzliche Nachfrage, vor allem dann, wenn eine regelmässige Auslastung registriert werden konnte.

Ausgehend von einer touristischen Gesamtnachfrage im Kanton Wallis von etwa 2,8 Milliarden Franken beläuft sich der Anteil der durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser ausgelösten Nachfrage auf 1,3 Milliarden Franken oder 46 Prozent. Während im Sommer die Hotelgäste den höchsten Anteil an der touristischen Nachfrage generieren, halten sich im Winter die Gäste in vermieteten Ferienwohnungen und Ferienhäusern mit den Hotelgästen in etwa die Waage. Hinzuzählen zu Gunsten der Parahotellerie wären die Übernachtungen in den eigenen Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie die Besuche bei Verwandten und Bekannten (14% Anteil). Der Anteil der Parahotellerie an der gesamtkantonalen Bruttowertschöpfung beträgt rund 11 Prozent.

Die Bettenkapazität in den Walliser Ferienwohnungen und Chalets stieg von 1980 bis ins Jahr 2000 um über ein Drittel auf 272'000 Betten an. Die Zahl der nicht vermieteten Betten in der Parahotellerie nahm zwischen 1984 und 2000 um etwa 85 Prozent oder 70'000 Betten zu. Etwa 48 Prozent des Gesamtbestandes an Ferienwohnungen stehen nicht für eine Vermietung zur Verfügung. Es kann festgestellt werden, dass sich bei einem abnehmenden Vermietungsangebot gleichzeitig die Beherbergungskapazität im Bereich der Ferienwohnungen vergrössert, was nichts anderes heisst, als dass die Leerkapazitäten – kalte Betten - und die Versiegelung des Bodens weiter zunehmen. Es bestätigt sich damit, dass der Walliser Tourismus über immer grössere Überkapazitäten bei rückläufigen Übernachtungszahlen verfügt und der Bautourismus innerhalb der Walliser Volkswirtschaft an Bedeutung gewonnen hat.

Generell lässt sich sagen, dass der Zweitwohnungsbau umso negativere Auswirkungen hat, je weniger die Wohnungen besetzt bzw. vermietet werden. In einzelnen Walliser Gemeinden sehen die Baureglemente deshalb Beschränkungen im Zweitwohnungsbau vor, in dem für Bauprojekte Flächenanteile für Einheimische vorgeschrieben sind oder die jährlich mit Ferienwohnungen zu überbauende Fläche beschränkt wird. Mit Montana-Crans und Zermatt (gesperrt für Ausländerverkauf) haben zwei besonders stark vom Zweitwohnungsbau betroffene Gemeinden kürzlich einen Baustopp verhängt, der ein Zeitfenster öffnen soll für die Erarbeitung von neuen Konzepten in der Bewirtschaftung von Zweitwohnungen.

Der Kanton Wallis braucht heute in seinem eigenen Interesse und mit Rücksicht auf seine beschränkten ökologischen Ressourcen kantonale Leitplanken für eine nachhaltige Bewirtschaftung des bestehenden Ferienwohnungsparks und den Bau neuer Beherbergungskapazitäten. Neben der Definition eines kantonalen Entwicklungspfades für Zweitwohnungen im Rahmen des kantonalen Richtplanes, der in Anlehnung an das österreichische Bundesland Tirol eine maximale Flächennutzung für Zweitwohnungen pro Tourismusstation und regionale Bewirtschaftungskonzepte vorschreibt, müssten unabhängig von Bundesauflagen finanzielle Anreize geschaffen werden, die die Nutzung des vorhandenen Bettenangebots verbessern. Aus umwelt- und wirtschaftspolitischer Sicht müsste deshalb die Einführung einer Zweitwohnungsabgabe abgeklärt werden, die haushalts- und aufkommensneutral ausgelegt werden sollte. Eine Zweitwohnungsabgabe würde über eine Erhöhung der Fixkosten bei den Eigentümern bzw. den Vermietern Anreize schaffen, mehr Betten für eine Vermietung

auszuschreiben, was sich positiv auf die Wertschöpfung in der Parahotellerie auswirken könnte. Schliesslich könnte auch der Bautourismus, der mit zusätzlichen raumplanerischen Massnahmen abgebremst werden müsste, in Schranken gewiesen werden. Bei einem Angebot von rund 270'000 Betten würde eine Abgabe von 200 Franken pro Bett und Jahr zu Einnahmen von 54 Millionen Franken führen. Um eine entsprechende Lenkungswirkung zu erzielen, müsste bei der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe entsprechend dem Auslastungsgrad einer Wohnung ein degressiver Steuertarif zur Anwendung kommen. Als Alternative zur Bettenzahl müsste die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe entsprechend dem Kriterium der Nutzungsfläche pro Ferienwohnung in Betrachtung gezogen werden.

Die bestehende Kontingentierung des Grundstückverkaufs an Personen im Ausland bietet im Kanton Wallis seit Jahren grosse Probleme. Das dem Kanton von Bern zugeteilte Kontingent reicht bei weitem nicht aus, um die bestehende Nachfrage zu befriedigen. So wurde im Jahr 2005 ein Kontingent von 465 Einheiten – 230 für Neuerwerbe und 235 für Wiederverkäufe – verteilt, woraus ein Saldo an hängigen Gesuchen von 305 für Neuerwerbe und 254 für Wiederverkäufe resultierte. Die hohe Zahl von hängigen Gesuchen schafft eine grosse Rechtsunsicherheit und schadet dem Investitionsstandort Schweiz. Ausländische Investoren müssen sich bis zu drei Jahre gedulden, bis ihre notariell beurkundete Akquisition im Grundbuch eingetragen wird und damit der Eigentums-erwerb rechtmässig abgesichert wird.

Es versteht sich von selbst, dass der enorme Timelag zwischen Kauf einer Liegenschaft und Grundbucheintrag sowohl für den Käufer und den Verkäufer als auch den Kreditgeber zu rechtlich unhaltbaren Zuständen führt. In vielen europäischen Ländern genügt die notarielle Beurkundung eines Liegenschafts-erwerbs, was die schweizerische Praxis gegenüber ausländischen Klienten zusätzlich belastet. Angesichts solcher Zustände sehen sich Bankinstitute zusehends genötigt, von einer Finanzierung von Zweitwohnungen abzusehen. Was die geografische Verteilung des Grundstückverkaufs an Personen im Ausland angeht, verteilen sich die Bewilligungen im Kanton Wallis vor allem auf die grossen Tourismusorte im Mittel- und Unterwallis (Montana-Crans, Nendaz und Verbier), wobei auch kleinere Orte immer stärker auf ausländische Kaufinteressen stossen. Es ist ein starker Trend nach grossen und luxuriösen Liegenschaften auszumachen. Ferienchalets mit einem Kaufpreis von über eine Million Franken sind die Regel und Akquisitionen in der Preisklasse zwischen acht und zehn Millionen Franken keine Ausnahme. Eine Art Goldgräberstimmung hat sich in einzelnen Stationen breit gemacht, was sich in einer Verdoppelung der Terrainpreise innerhalb einer Jahresfrist bemerkbar macht. Der Zweitwohnungsboom trägt die Walliser Baukonjunktur, auch wenn einige Promotionen von ausserkantonalen Bauunternehmen realisiert werden. Gerade für das im Wallis stark verankerte Baunebengewerbe erweist sich der Zweitwohnungsmarkt als ergiebiges Tätigkeitsfeld. Interessant ist auch die Tatsache, dass nach den Deutschen und Holländern in den 70er und 80er Jahren heute vor allem Engländer und Russen zu den Käufern von Immobilien im Wallis zählen. Der Finanzplatz London mit seinen Neureichen und bonusverwöhnten Angestellten entpuppt sich als starker Nachfrager. Die Walliser Alpen sind attraktiv für mobiles Kapital, das nicht in erster Linie zweistellige Renditen, sondern Sicherheit und Sonne sucht, wohl verstanden als Ergänzung zu der im Sommer geholten Terrassenbräune an der Côte-d'Azur.

Angesichts der umschriebenen Tatbestände begrüssen wir eine Streichung des bisherigen Regimes des eingeschränkten Erwerbs von Grundeigentum durch Personen im Ausland. Wir stellen fest, dass es nicht gelungen ist, Ordnung in den Zweitwohnungsmarkt zu bringen. Im Gegenteil, die Lex Koller erwies sich als vermeintliches raumplanerisches Instrument, das die Kantone und die Gemeinden aus der Pflicht einer nachhaltigen Bodenbewirtschaftung entliess und Fehlallokationen begünstigte. Die bestehende Rechtsunsicherheit und die Tatsache, dass der bewilligungspflichtige Wiederverkauf von Grundstücken, der ohne Auswirkungen auf die Versiegelung der Landschaft bleibt, bei der bestehenden Kontingentierung eine Verflüssigung des Immobilienmarktes verhindert und damit zu einer Verschärfung der Problematik beiträgt, drängt eine Streichung der Lex Koller gerade zu auf. Schliesslich plädieren wir auch für ausländische Investitionen von professionellen Zweitwohnungsbewirtschaftern. Solche sind heute auf Grund der Lex Koller nicht möglich. Analog zu erfolgreichen Beispielen im grenznahen Ausland kann durch Investitionen in Grossprojekte mit 2000 bis 3000 „warmen“ Betten die touristische Nachfrage gezielt gesteigert werden, wobei sich vor allem für die Bergbahnen und die anderen Zulieferer interessante Entwicklungsperspektiven ergeben können. ...

Zweifelsohne wird die Aufhebung der Lex Koller die ausländische Nachfrage stark ansteigen lassen. Wir gehen davon aus, dass nicht nur renommierte Kur- und Ferienorte, sondern auch unbekannte, idyllische und weniger prächtige Bergdörfer von Kaufwilligen erfasst werden dürften. Es bedarf deshalb eines kantonalen Entwicklungskonzeptes für Zweitwohnungen. Der Verzicht auf kantonale Dispositionen mit dem Hinweis auf das Selbstbestimmungsrecht der Gemeinden wäre unserer Ansicht nach in einem offenen Immobilienmarkt grob fahrlässig. ...

Offensichtlich stösst sich unser Land in der so wichtigen Frage der Raumentwicklung an seinen föderativen Grenzen. So komplexe Themen wie die Agglomerationsbildung, die Verkehrsplanung oder der Zweitwohnungsmarkt lassen im Rahmen einer nationalen Gesamtschau zweckmässiger behandeln. Es gilt mit der zweitbesten Lösung vorlieb zu nehmen und den nachhaltig denkenden Akteuren in den Kantonen zu vertrauen.

2 **Ablehnung des Vorentwurfs** **Rejet de l'avant-projet** **Rifiuto dell'avamprogetto**

21 **Absolute Ablehnung des Vorentwurfs** **Rejet absolu de l'avant-projet** **Rifiuto assoluto dell'avamprogetto**

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

EDU 1. Die heutige Fassung des BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“ berücksichtigt die Bilateralen Abkommen der Schweiz mit der EU: In den Unterlagen zur Vernehmlassung wird ausgeführt, dass u.a. mit den Gesetzesanpassungen von 1999, 2002 und 2004 die notwendigen Korrekturen, sprich Liberalisierungen im Verhältnis zur EU erfolgt sind. Von Seiten der Bilateralen Verträge der Schweiz mit der EU und unseren Verpflichtungen gegenüber den EFTA-Staaten besteht also keine zwingende Notwendigkeit zur

Aufhebung des, verglichen mit seiner ursprünglichen Fassung von 1983 in seinem Wirkungsbereich, sehr stark eingeschränkten Gesetzes. Die EDU SCHWEIZ sieht deshalb keine Notwendigkeit zur Aufhebung des Gesetzes.

2. Aufhebung des Gesetzes zugunsten der Bauwirtschaft: In den Vernehmlassungsunterlagen wird ebenfalls ausgeführt, dass die Aufhebung dieses Gesetzes u.a. im Interesse einer Förderung des Wohnungsbaus und der Beschäftigung in der Baubranche liege. Diese Argumentation kann die EDU Schweiz nicht teilen und zwar aus folgenden Gründen. Erstens wirkt dieses Gesetz primär nur noch für Liegenschaftserwerbe in Tourismusgebieten in bestimmten Tourismus-Zentren. Gerade dort braucht die Baubranche aber keinen Druck aufs Gaspedal. Unsere Beobachtung ist, dass eher das Gegenteil notwendig wäre, weil häufig grosse Bauvolumen gleichzeitig in kurzer Zeit durch ortsfremde Baufirmen und -konsortien aus dem Boden gestampft werden. Das Steuern zahlende Gewerbe der entsprechenden Regionen profitiert nur begrenzt von diesem Bauboom bei Ferien- und Zweitwohnungen. Die EDU Schweiz ist ebenfalls der Ansicht, dass in unserem Land die Baubranche für die landeseigenen Bedürfnisse generell eher überdimensioniert ist. Künstlich eine überdimensionierte Baubranche mit Tourismus-Aufträgen zu erhalten ist, keine langfristig vernünftige Politik und hat zudem durch ruinösen Preiskampf eine vernichtende Wirkung auf die örtlich ansässigen, lokal gewachsenen Baugewerbe, welche in diesen Regionen Arbeitsplätze anbieten und Steuern bezahlen. Diese werden von externen Billigpreis-Konkurrenten, welche nach Fertigstellung der Bauaufträge den Ort ohne Steuern zu bezahlen wieder verlassen, aus dem Markt gedrückt.

3. Die Nachteile darf die einheimische Bevölkerung auslöffeln: Vom Ferien- und Zweitwohnungs-Bauboom in den Tourismusregionen profitieren vorab externe Baufirmen, Liegenschaftsfirmen, Baukreditbanken usw. Die Nachteile solcher Subito-Baubooms in Form von stark steigenden Preisen für Bauparzellen, überhöhten Wohnungsmieten, hohen Infrastrukturkosten zu Lasten der Gemeinden und entsprechende Steuersätze darf die einheimische Bevölkerung in diesen Tourismuszentren auslöffeln. Zweitwohnungsgemeinden zeigen ein Bild des Aussterbens und haben eine untergeordnete Bedeutung für den Tourismus. Dies ist aus der Sicht der EDU Schweiz eindeutig nicht erwünscht.

4. Auswüchse beim Ferienwohnungsbau: Ausgerechnet in den Touristikzentren, wo dieses Gesetz noch eine gewisse Wirkung gegen übermässigen Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften an Ausländer zeigt, soll diese Bremse abgeschafft werden! Wir sind zwar auch der Ansicht, dass hier generell die Optimierung der raumplanerischen Leitplanken notwendig ist, um landesweit im Bereich der Zweitwohnungen Auswüchse zu verhindern. Aber gerade hier scheint uns die Beibehaltung des Gesetzes gerechtfertigt oder noch besser, eine neue Regelung, welche landesweit den Bau- und Verkauf von Zweitwohnungen an In- und Ausländer in akzeptierbare Grössenordnungen verweist, mit spezieller Berücksichtigung von Touristikregionen. Eine sachdienliche Revision des Raumplanungsgesetzes und Anpassungen der Bauvorschriften sind deshalb aus Sicht der EDU Schweiz wünschbar.

5. Ausländische Investitionen in Immobilien: Auch die EDU Schweiz ist interessiert an ausländischen Investitionen in Firmen, Gewerbe, Industrie, Tourismus und Wohnungsbau unseres Landes. Doch lässt das betreffende Gesetz dies ja praktisch landesweit, mit Ausnahme gewisser Tourismusgebiete, zu. Den

Verweis auf GATT-Vorbehalte und Globalisierung ist nach Ansicht der EDU Schweiz kein triftiger Grund zur ersatzlosen Streichung dieses Gesetzes.

6. Zusammenfassung: Die EDU Schweiz lehnt die ersatzlose Streichung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen aus dem Ausland aus folgenden Gründen ab:

1. Das gültige Gesetz mit seiner stark auf bestimmte Tourismusgebiete eingeschränkten Wirkung berücksichtigt die heutigen Verpflichtungen der Schweiz gegenüber EU und EFTA.
2. Eine zusätzliche Anheizung des Ferien- und Zweitwohnungsbaubooms durch externe Baufirmen, welche nach Fertigstellung der Bauten verschwinden ohne Steuern zu bezahlen, ist nicht wünschenswert.
3. Eine zusätzliche Anheizung der Bodenpreise, Wohnungsmieten und Infrastrukturkosten in Tourismusgebieten ist aus Sicht der betroffenen lokalen Bevölkerung nicht wünschbar.
4. Die zusätzliche "Fütterung" einer überdimensionierten Baubranche in der Schweiz ist aus Sicht der EDU Schweiz kontraproduktiv und wirkt ruinös auf das lokale Baugewerbe, welches auf ein gleichmässigeres Wachstum angewiesen ist.
5. Die EDU Schweiz unterstützt eine den Interessen unseres Landes und unserer Bevölkerung dienende Gestaltung und einen effizienten Vollzug der Raumplanungs- und Bauvorschriften ohne administrative Schikanen.
6. Die EDU Schweiz befürwortet ausländische Investitionen in unserem Land in Industrie-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften unter der Voraussetzung, dass sie gesamtwirtschaftlich keine negativen Auswirkungen wie Anheizung der Boden-, Liegenschaften- und Wohnungspreise haben und sich positiv auf die Entwicklung der Arbeitsplätze und Steuererträge auswirken.

Die EDU Schweiz erwartet aufgrund der erwähnten Überlegungen, dass das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen aus dem Ausland in Kraft bleibt und im Bereich Raumplanung sachdienliche Ergänzungen vorgenommen werden, welche das Gesamtinteresse unseres Landes und insbesondere der Bevölkerung in den Tourismusgebieten dienen.

SD Schluss mit dem Etikettenschwindel

Das Gesetzeswerk wurde im Laufe der 60er (Lex von Moos) und der 70er Jahre (Lex Furgler) des letzten Jahrhunderts gegen den Ausverkauf der Heimat geschaffen. Sein Ziel war keineswegs die Verhinderung der Überfremdung des einheimischen Bodens, wie der Bundesrat seiner Botschaft unterstellt.

Die Behauptung, das Gesetz ziele auf die Verhinderung der Überfremdung des Schweizer Bodens ab, war immer eine Augenwischerei und wurde zum Kampf gegen die Initiative der Nationalen Aktion (NA) bei der Schaffung der Lex Friedrich 1983 eingeführt. Es ist darum schlicht falsch, wenn zur Begründung der Abschaffung der Lex Koller vom Bundesrat argumentiert wird:

«Eine Überfremdung des einheimischen Bodens lässt sich gesamtschweizerisch gesehen nicht ausmachen.»

Hingegen ist der Kampf gegen die totale Freigabe des Verkaufs an ausländische Interessenten oder internationale Investoren aktueller denn je. Wir kommen unten auf diese Problematik zurück.

Zweitwohnungsbau steigt

Die einheimische Bevölkerung der Tourismus-Gebiete der Kantone Wallis, Waadt, Tessin und Graubünden weiss, zu welchen neokolonialistischen Zuständen die freie Handelbarkeit des Bodens führt. Jedenfalls muss bei der geplanten Aufhebung der Lex Koller in verschiedenen Regionen mit einer weiteren spürbaren Steigerung des Zweitwohnungsbaus gerechnet werden, und zwar sowohl in Tourismusregionen als auch in städtischen Gebieten. In Tourismusregionen ist eine Konzentration der Nachfrage auf die grösseren und bekannteren Destinationen zu erwarten. Einerseits hängt dies mit der Klimaänderung zusammen, welche zu einer Verlagerung der Nachfrage in höher gelegene, schneesichere Ferienregionen führen wird. Andererseits ist im Tourismus mit einem verschärften internationalen Wettbewerb zu rechnen, in welchem sich mittel- bis langfristig in erster Linie nur die grossen Ferienorte mit gut ausgebauten touristischen Angeboten und entsprechender Infrastruktur werden behaupten können. Bei einer allfälligen Aufhebung der «Lex Koller» wird sich darum als absehbarer Effekt auch die ökonomisch bedingte Abwanderung weiterer grösserer Teile der bisher in den touristisch weniger entwickelten und darum weniger konkurrenzfähigen Regionen ansässigen Bevölkerung bemerkbar machen und sich negativ auf die Erhaltung der Bewirtschaftung dieser Gebiete auswirken.

Zwischen 1980 und 2000 ist auch in städtischen Gebieten die Zahl der Zweitwohnungen markant gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird, denn der wirtschaftliche Strukturwandel wird weiterhin dazu führen, dass Beschäftigte häufiger die Arbeitsstelle wechseln, Wohn- und Arbeitsort immer weiter auseinander liegen sowie in Haushalten beide Partner an verschiedenen Orten berufstätig sind. Dies dürfte in Zukunft zu einer wachsenden Nachfrage nach Zweitwohnungen in Städten führen.

Steigende Immobilien- und Mietpreise

Eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen führt zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen, was es für die Einheimischen erschwert, attraktiven und erschwinglichen Wohnraum vor Ort zu finden. So werden die Einheimischen von den meist sehr zahlungskräftigen Zweitwohnungskäufern vom Wohnungsmarkt verdrängt. Zudem müssen die Gemeinden die Infrastruktur auf die theoretische Maximalbelegung ausrichten, welche, wenn überhaupt, nur während eines Teils des Jahres erreicht wird. Dies kann zu überhöhten Infrastrukturkosten für die Gemeinden und damit zu einer klaren Benachteiligung der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft und einer erhöhten Steuerbelastung führen.

Die zu beobachtende Überhandnahme der Zweitwohnungen führt vor allem in touristischen Regionen zu einer Reihe von unerwünschten Wirkungen. Die Lex Koller hat diese Entwicklungen in der Vergangenheit zwar nicht stoppen können, doch die geplante Aufhebung wird den Problemdruck merklich verschärfen.

Ebenso wird eine allfällige Aufhebung der «Lex Koller» der Liberalisierung des Immobilienmarktes und Lancierung der in diesem Zusammenhang zu erwähnenden derivativen Finanzinstrumenten, in Form von «Immobilienderivaten» durch Banken und Finanzdienstleister, zusätzlich spekulativen Charakter verleihen und den Preisdruck und die Preisniveaus somit unerfreulich erhöhen. Vergleichbare spekulative Effekte in der Immobilienbranche sind in den Vereinigten Staaten von Amerika seit Jahren zu beobachten.

Der Sinn des Gesetzeswerks wurde vom Bundesrat 1960 wie folgt beschrieben:
«In der Schweiz ist der Boden besonders knapp.... Auf diesem von Natur engen und angespannten Bodenmarkt kann schon eine geringe und erst recht eine massive ausländische Nachfrage, oft buchstäblich „um jeden Preis“, den Bodenpreis gefährlich in die Höhe treiben. Der höhere Bodenpreis wirkt sich als Teuerungsfaktor für die ganze Volkswirtschaft aus. Jede Bodenpreissteigerung leistet der Bodenspekulation und diese wiederum einer weiteren Preissteigerung Vorschub»...

und am 13. Dezember 1972 bekräftigte der Bundesrat die Situation vor dem Nationalrat mit folgenden Worten:

«Es ist für einen Kleinstaat einfach nicht möglich, Auffangbecken zu werden für alle.»

Es kann nicht bestritten werden, dass die Situation heute um ein Mehrfaches schlimmer ist als noch 1960. Im Jahre 1960 teilten sich 5,2 Millionen Menschen in die Lebensgrundlage «Boden der Schweiz». Heute sind es 7,5 Millionen, wobei die verfügbare Bodenfläche der Schweiz unterdessen durch die wilde Bauerei wesentlich vermindert wurde. Seit 40 Jahren wird jede Sekunde 1 qm – meist des produktivsten Bodens – mit Beton versiegelt.

Es ist geradezu selbstmörderisch, wenn zusätzlich weiterhin jährlich ein Migrationsüberschuss von rund 50'000 Personen akzeptiert (gewollt) wird, damit die Wohnbautätigkeit rekordverdächtig weitergehen kann. Mit der Aufhebung der Lex Koller würde eine noch vorhandene Bremse der Selbstvernichtung durch Überlastung der natürlichen Lebensgrundlagen gelöst. Dagegen werden sich die Schweizer Demokraten mit aller Kraft wehren!

Lex Koller zeitgemäss oder nicht?

Die Gegner des Investitionsverbotes durch Ausländer in unseren Boden behaupten, dieses sei nicht mehr zeitgemäss. Doch schon heute lässt sich feststellen, dass sich die Flucht in die Sachwerte und ins Edelmetall abzeichnet. Somit ist es höchst zeitgemäss, die Lex Koller weiterzuführen. Nicht nur das, es wäre angezeigt, diese zu verschärfen, und den Immobilienmarkt vor dem zu erwartenden Fluchtkapital aus dem Ausland zu schützen. Zu überlegen wäre auch die Zweitaufgabe der Lex Celio (1972) und ihre Überführung ins ordentliche Recht.

Globalisierungsfalle

Zurzeit wird die Globalisierung mit allen Konsequenzen wie freie Handels- und Investitionsmöglichkeiten auf der ganzen Welt als unabwendbare, schicksalhafte Notwendigkeit dargestellt. Tatsächlich aber ist die Globalisierung ein neokolonialer Raub von Ressourcen der armen Länder. Niemand hat jedoch das Recht, dem andern die zum Leben notwendigen, natürlichen Grundlagen oder Ressourcen wegzukaufen oder gar gewaltsam zu entreissen. Die Schweiz ist im Sinne der natürlichen Lebensgrundlagen ein armes Land. Die geplante Aufhebung der Lex Koller wendet sich gegen die legitimen Interessen der Schweiz als freier und selbstbestimmter Staat. Die Schweizer Demokraten werden deshalb dem Ausverkauf der Heimat nicht tatenlos zusehen und das Referendum gegen die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ergreifen.

Nachfrage wird steigen

Bei der Aufhebung der Lex Koller ist damit zu rechnen, dass der Nachfrage-
druck nach Liegenschaften, Zweitwohnungen und generell nach Grund und
Boden, in den Kantonen und Gemeinden mit bereits heute hoher ausländischer
Nachfrage noch stark zunehmen wird. Darauf deutet die derzeitige hohe
Ausschöpfung der Kontingente in den touristischen Kantonen hin. Gestützt auf
Artikel 13 BewG kennen derzeit zahlreiche Gemeinden weitergehende Ein-
schränkungen des ausländischen Erwerbs. In vielen touristischen Gemeinden
gelten heute, unabhängig von der Kontingentierung auf Bundesebene, Maxi-
malquoten für den Verkauf von Grundstücken und Wohnungen an Personen im
Ausland. Bei der Aufhebung der Lex Koller werden diese Regelungen wegen
Fehlens der Rechtsgrundlage hinfällig, so dass in diesen Gemeinden mit einem
zusätzlichen Nachfragedruck durch Personen im Ausland zu rechnen ist. Zud-
em ist nicht abzuschätzen, wie sich die Nachfrage in Kantonen und Gemeinden
entwickeln wird, in denen der Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im
Ausland heute nicht zugelassen ist, weil sie nicht als Tourismusregionen gelten.

Bedenkliches Demokratieverständnis

Der Grundstückerwerb durch Personen im Ausland war immer eine politisch
hart umkämpfte Angelegenheit. Wie erwähnt, scheiterte am 20. Mai 1984 die
NA-Initiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» nur ganz knapp in der Volks-
abstimmung, und zwar mit 837'987 Ja-Stimmen (48,9 Prozent) gegen 874'964
Nein. Vor etwas mehr als zehn Jahren wurde dank einem Referendum der
Schweizer Demokraten eine Lockerung der Lex Friedrich mit 53 Prozent ver-
worfen. Es zeugt von einem falschen Demokratieverständnis, etwas mehr als
ein Jahrzehnt später ein Gesetz nun gänzlich aufheben zu wollen, das auch
heute von einer klaren Mehrheit des Stimmvolkes getragen wird.

Schlussfolgerungen

Die Schweizer Demokraten lehnen die Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller in
aller Form ab. Sie verlangen vielmehr die Prüfung der Möglichkeiten der künftigen
Abwehr von spekulativem, anlagesuchendem Kapital in der Schweiz bei
einer allfälligen, aber zu erwartenden, künftigen Konsolidierung der Weltwirt-
schaft. Die vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen gegen die Aus-
uferung des Ferienwohnungsbaus unterstützen sie.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

Helvetia Nostra In der Referendumsabstimmung vom 25. Juni 1995 wurde eine
Lockerung der LEX FRIEDRICH klar mit 53,6 Nein-Stimmen verworfen. Trotz-
dem lockerte das Parlament mit den Gesetzesänderungen von 2002 und 2004
die nun in LEX KOLLER umgetaufte Gesetzgebung über den Erwerb von
Grundstücken durch Personen im Ausland. Darüber hinaus wurden wegen der
Freizügigkeitsabkommen mit der Europäischen Union und der EFTA mit Wir-
kung ab dem 1. Juni 2002 Erleichterungen für den Erwerb von Grundstücken
durch Personen der EU und der EFTA gemacht. Diese schrittweise, entgegen
dem am 25. Juni 1995 ausgedrückten Volkswillen vorgenommenen Ände-
rungen der LEX FRIEDRICH / LEX KOLLER führten heute insbesondere in
bekannten Touristenorten zu einer intensiven Überbauung, zur Spekulation mit
Zweitwohnungen, zum Umbau von Hotels in Wohnblöcke. Durch diese Entwick-
lung wird es für die Einheimischen ein Ding der Unmöglichkeit, Wohnraum in

diesen Gebieten zu erstehen. Gleichzeitig verkommen berühmte und beliebte Ferienorte zu unfreundlichen, intensiv überbauten Orten ohne Seele. Nach Ansicht der HELVETIA NOSTRA darf nun nicht die Lex Koller abgeschafft werden. Die vorgesehenen flankierenden Massnahmen sind nicht geeignet, den zu erwartenden Bauboom für Immobilienspekulationen von Steuerflüchtlingen aus den USA, dem Mittleren und Fernen Osten zu bremsen. Denn gemäss Vorlage soll ja eine Regulierungskompetenz des Bundes an die Kantone und Gemeinden abgegeben werden. Die derzeitige Ineffizienz des Raumplanungsgesetzes ist aber ganz offensichtlich darauf zurückzuführen, dass zuviel Kompetenzen an lokale, oft mit den Immobilienspekulanten verbundene Behörden delegiert wurden.

Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti

Meier Wir senden Ihnen unsere Meinung zur der Vernehmlassung Lex Koller. Und setzen diese unter den Titel „Ausverkauf der Heimat“ und „Der schweizer Boden gehört dem Schweizervolk“.

Man kann nicht einfach ins Feld führen, es sei eine Diskriminierung der Ausländer, wenn wir unsere Schweiz den Schweizern vorbehalten.

Unsere kleine Schweiz, mit einer Grösse von etwa 41'295 km² wird nicht grösser! Der Landverbrauch durch Überbauung aller Art, zerrt gross an unserem landwirtschaftlich genutzten Land. Dieser grosse Landverbrauch durch die Überbauungen stimmt nachdenklich. Und ist auch nicht mit dem Umweltschutz vereinbar. Aber da kann man ja dann wieder der Landwirtschaft vermehrt Auflagen machen!

Und es kann doch nicht sein, dass immer mehr von unserem Schweizerland in ausländische Hände übergeht. Dann hätten wir Anno 1291 ja auch bei den Habsburgern bleiben können.

Wir sehen keine Notwendigkeit für die Aufhebung der Lex Koller. Im Gegenteil, die Lex Koller sollte wieder verschärft werden.

Wenn man diese Vernehmlass-Unterlagen bekommt, staunt man nur noch. Was da alles für Gründe aufgezählt werden, warum man an Ausländer Boden, Grundstücke, Immobilien verkaufen soll.

Das ist ein Ausverkauf der Heimat. Und hat mit einer Ankurbelung der Wirtschaft, Wirtschaftsaufschwung nichts zu tun. In den Unterlagen werden zwar zeitweise Bedenken geäussert. Aber man ist doch für die Aufhebung. Es kann ja nicht sein, dass für kurzfristige finanzielle Gewinne unser Land derart verschachert wird.

Also wenn schon im Bundesbern Bedenken geweckt werden, steht es schon schlimm um die Schweiz!

Beim durchlesen der Unterlagen können ganz normale Schweizer schon stauen ab den Redewendungen!

Seite 2 Übersicht, Abs. 2 wichtige volkswirtschaftliche Impulse. Und Zeit der Wirtschaftschwäche. Dann wird noch gerne mit dem Wort Aufschwung geweielt.

Es sollte uns Menschen langsam klar werden, mit dieser Bauerei kann es doch nicht immer so weitergehen. Wir möchten einmal in Hundert Jahren schauen können, was dann noch alles überbaut wird!

Da steht z.B., auf Seite 3, in 1.1, Abs. 2 der Satz " Zudem konnten in Härtefällen Ausnahmegewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen erteilt werden". Also einen Härtefall beim Erwerb einer Ferienwohnung! So was gibt es einfach nicht.

Ferienwohnungen, auch Zweitwohnungen genannt, sind nur selten bewohnt. Bringen keine nachhaltigen und andauernden Einkünfte für die entsprechenden Talschaften. Sondern nur kurzfristig, beim Bau. Und wenn diese Bauzonen überbaut sind, wird nach mehr Bauzonen gerufen. Und immer so weiter.

In gewissen Gebieten ist das Überbauen von Land schon wegen Lawinen, Überschwemmungen oder weiteren Naturereignissen nicht gegeben. Das wurde ja nach verschiedenen Vorkommnissen nun ja erkannt! ...

Nachhaltige Wachstumspolitik, was für ein Wort! Wie lange will man wachsen? Bis alles und jeder Quadratmeter überbaut und verbetoniert ist? Eine solche Politik ist schon aus Gründen des Umweltschutzes schon nicht statthaft.

Unser Vorschlag ist, eine Verschärfung des Gesetzes, Lex Koller, vorzunehmen. Und den Erwerb von Grundstücken aller Art durch alle Ausländer total zu unterbinden.

Somit erübrigt sich die Änderung des Raumplanungsgesetzes.

Das sind einige Gedanken eines Schweizer Bürgers, der sich um seine kleine Heimat Sorgen macht.

22 Ablehnung des Vorentwurfs wegen ungenügenden vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen im Raumplanungsrecht
Rejet de l'avant-projet en raison de l'insuffisance des mesures d'accompagnement proposées en droit de l'aménagement du territoire
Rifiuto dell'avamprogetto a causa dell'insufficienza delle misure accompagnatorie proposte nel diritto sulla pianificazione del territorio

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

GP Wir danken Ihnen für die Vernehmlassungsunterlagen zur Aufhebung der Lex Koller und zu den dazu vorgesehenen flankierenden Massnahmen. Die Grüne Partei ist daran interessiert, die Siedlungstätigkeit mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes und der Nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen. Wie der Bundesrat in seinem Bericht ausführt, hat der Bau von Zweitwohnungen „in gewissen Gebieten (...) ein Ausmass erreicht, das Bedenken erweckt.“ (Vernehmlassungsunterlage, S. 2). Die Grüne Partei teilt diese Einschätzung.

Dennoch und wie Sie aus unserer beiliegenden Stellungnahme entnehmen können, kommen wir nicht umhin, den Vorschlag des Bundesrates für die Aufhebung der Lex Koller mit flankierenden Massnahmen (Änderung des RPG) vollumfänglich abzulehnen. Wir bitten Sie höflich, im Interesse unserer Landschaften, unserer Ortsbilder und aus volkswirtschaftlichen Überlegungen unsere Anliegen bei der Überarbeitung der Vorlage mit einzubeziehen. ...

Die Grüne Partei begrüsst grundsätzlich eine Neuregelung des Zweitwohnungsbaus, die sich nicht mehr an der Nationalität der Bau- oder Kaufinteressierten, sondern an den Erfordernissen einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung orientiert. In diesem Sinn könnte die Grüne Partei einer Aufhebung der Lex Koller grundsätzlich zustimmen. Sie teilt allerdings die Beurteilung des Bundesrats und des zuständigen Bundesamtes für Raumentwicklung, wonach die Aufhebung der Lex Koller zu einer – in einigen Regionen durchaus markanten – Zunahme der Nachfrage nach Zweitwohnungen führen kann. In manchen Regionen würde eine solche Zunahme die schon heute grossen negativen Auswirkungen eigentlicher „Geistersiedlungen“ dramatisch verstärken (Oberengadin, Mittelwallis, ev. Tessin). Die Entstehung neuer Problemzonen aufgrund besonderer fiskalischer oder raumplanerischer Anreize ist zudem nicht auszuschliessen. Solche Entwicklungen stünden in einem klaren Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 75 BV) – denn welcher Umgang mit dem Boden könnte verschwenderischer sein als die Erstellung von Wohnhäusern, die dann nur wenige Wochen im Jahr bewohnt werden?

Conditio sine qua non einer Aufhebung der Lex Koller ist deshalb für die Grüne Partei eine flankierende Regelung, die quantitativ und räumlich klare Bedingungen und vor allem Grenzen für den Bau weiterer Zweitwohnungen in der Schweiz setzt. Im folgenden wird deshalb zu prüfen sein, ob die vorgeschlagenen Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dieser Anforderung genügen.

Die vorgeschlagene Regelung überbindet die Verantwortung für die Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes vollständig den Kantonen, die mit dem Instrument des kantonalen Richtplanes die Entwicklung zu steuern hätten. Auf quantitative Vorgaben wird vollständig verzichtet, diese fliessen allenfalls später in eine (juristisch unverbindliche) Vollzugshilfe ein. Aus der Sicht von der Grünen Partei ist die vorgeschlagene Neuregelung aus den folgenden Gründen ungeeignet, um die sich abzeichnenden negativen Auswirkungen der Aufhebung der Lex Koller zu verhüten.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

mw Wir setzen uns für den Schutz der Berge und eine nachhaltige Entwicklung der Gebirgsregionen ein, eine Entwicklung also, die Rücksicht nimmt auf Umwelt und Landschaft und die die Lebensgrundlage der Bergbevölkerung sichert. Deshalb sind wir daran interessiert, dass das Problem der Zweitwohnungen und des Wohnungsbaus in den Berggebieten nicht nur aus Sicht der Baubranche (Vernehmlassungsgrundlage, Übersicht, S. 2 und Kap. 1.5.2.) betrachtet wird, sondern dass gleichzeitig auch der Tourismus, die Raumwirksamkeit auf Umwelt und Landschaft sowie soziale kulturelle Überlegungen berücksichtigt werden (Art. 73 BV, Nachhaltigkeit).

Mountain Wilderness ist damit einverstanden, dass der Zweitwohnungsbau nicht über die Frage der Nationalität geregelt werden soll. Die Aufhebung der Lex Koller wird jedoch eine erhöhte Nachfrage nach Zweitwohnungen auslösen (erläuternder Bericht S. 3f). Die Neuregelung muss dem verfassungsrechtlichen Auftrag nach einem haushälterischem Umgang mit dem Boden (Art. 75 BV) gerecht werden. Sie muss deshalb Massnahmen und Instrumente enthalten, mit denen der Bodenverbrauch gesteuert respektive beschränkt werden kann. ...

Die heutige Lex Koller stellt trotz aller Lockerungen, die über die Jahre vorgenommen wurden, eine Garantie gegen eine ausufernde Bautätigkeit im Berggebiet dar. Die flankierenden Massnahmen können diese nach Aufhebung der Lex Koller nicht auffangen. Deshalb beantragt Mountain Wilderness den Entwurf zur Aufhebung der Lex Koller und die flankierenden Massnahmen abzulehnen.

pro natura Als landesweit tätige Organisation des Natur- und Landschaftsschutzes ist Pro Natura daran interessiert, die Siedlungstätigkeit mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes und der Nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen. Wie der Bundesrat in seinem Bericht ausführt, hat der Bau von Zweitwohnungen „in gewissen Gebieten (...) ein Ausmass erreicht, das Bedenken erweckt.“ (Vernehmlassungsunterlage, S. 2). Pro Natura teilt diese Einschätzung.

Pro Natura begrüsst grundsätzlich eine Neuregelung des Zweitwohnungsbaus, die sich nicht mehr an der Nationalität der Bau- oder Kaufinteressierten, sondern an den Erfordernissen einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung orientiert. In diesem Sinn könnte Pro Natura einer Aufhebung der Lex Koller grundsätzlich zustimmen. Pro Natura teilt allerdings die Beurteilung des Bundesrats und des zuständigen Bundesamtes für Raumentwicklung, wonach die Aufhebung der Lex Koller zu einer – in einigen Regionen durchaus markanten – Zunahme der Nachfrage nach Zweitwohnungen führen kann. In manchen Regionen würde eine solche Zunahme die schon heute grossen negativen Auswirkungen eigentlicher „Geistersiedlungen“ dramatisch verstärken (Oberengadin, Mittelwallis, ev. Tessin). Die Entstehung neuer Problemzonen aufgrund besonderer fiskalischer oder raumplanerischer Anreize ist zudem nicht auszuschliessen. Solche Entwicklungen stünden in einem klaren Widerspruch zum verfassungsrechtlichen Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 75 BV) – denn welcher Umgang mit dem Boden könnte verschwenderischer sein als die Erstellung von Wohnhäusern, die dann nur wenige Wochen im Jahr bewohnt werden? *Conditio sine qua non* einer Aufhebung der Lex Koller ist deshalb für Pro Natura eine flankierende Regelung, die quantitativ und räumlich klare Bedingungen und vor allem Grenzen für den Bau weiterer Zweitwohnungen in der Schweiz setzt. Im folgenden wird deshalb zu prüfen sein, ob die vorgeschlagenen Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dieser Anforderung genügen. ...

Aus den oben genannten Überlegungen können wir ... nicht umhin, den Vorschlag des Bundesrates für die Aufhebung der Lex Koller mit flankierenden Massnahmen (Änderung des RPG) vollumfänglich abzulehnen. Wir bitten Sie höflich, im Interesse unserer Landschaften, unserer Ortsbilder und aus volkswirtschaftlichen Überlegungen Ihre Vorlage im oben genannten Sinn zu überarbeiten.

pusch Die Stiftung Praktischer Umweltschutz Schweiz Pusch ist mit der Feststellung einverstanden, dass die Einschränkungen zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nicht mehr zeitgemäss sind. Die Probleme des ausufernden Ferien- bzw. Zweitwohnungsbaus, wie sie sich in einigen Regionen der Schweiz stellen, lassen sich durch raumplanerische Massnahmen besser lösen als durch eine Sonderbehandlung von Personen im Ausland.

Die Probleme im Zweitwohnungsbau sind in verschiedenen Gemeinden so drängend geworden, dass sich verschiedene Gemeinden zum Handeln gezwungen sehen. Neben verschiedenen volkswirtschaftlichen Belastungen

sind aus Umweltsicht insbesondere die Zersiedelung der Landschaft, die Zerstörung von Lebensräumen durch den grossen Bodenverbrauch oder die Verkehrsüberlastung durch das rasche Siedlungswachstum problematisch. Anstelle die Gemeinden und Kantone mit diesen Problemen alleine zu lassen, will der Bund im RPG verbindliche Regelungen zur Zweitwohnungsfrage einführen. Pusch begrüsst dieses Vorhaben, beurteilt die vorgeschlagenen Änderungen aber als zu wenig wirkungsvoll. Unserer Ansicht nach sollen die Gemeinden in ihren Bestrebungen durch die übergeordnete Gesetzgebung stärker gestützt werden.

SHS Der Schweizer Heimatschutz setzt sich seit mehr als hundert Jahren für den Schutz der wertvollen Landschaften, Ortsbilder und Baudenkmäler der Schweiz ein. Vor diesem Hintergrund haben wir uns in den vergangenen Jahrzehnten konsequent für eine griffige Raumplanungsgesetzgebung stark gemacht, welche eine geordnete und angemessene Besiedlung unseres Landes zum Ziel hat.

Der Alpenraum ist in den vergangenen 40 Jahren in einem gewaltigen Ausmass mit Zweitwohnungen überbaut worden. Wir teilen die Einschätzung des Bundesrates uneingeschränkt, dass der Bau von Zweitwohnungen gebietsweise bedenkliche Ausmasse erreicht hat (Vernehmlassungsbericht S. 2). Weder die Lex Koller noch die Einführung des RPG vor mehr als 25 Jahren konnten die Bautätigkeit in diesem Segment massgeblich beeinflussen. War vor zwanzig Jahren die Angst vor einem Ausverkauf der Heimat wohl der wichtigste Grund für die Limitierung des Zweitwohnungsbaues, so ist heute die ungebremsste Zersiedelung des Alpenraumes und der damit einhergehende Qualitätsverlust bei Landschaften und Ortsbildern zu nennen.

Die Beschränkung der Erwerbsmöglichkeit von Zweitwohnungen für Personen im Ausland ist auch aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäss. Es ist jedoch offensichtlich, dass die Aufhebung der Lex Koller einen sprunghaften Anstieg der Nachfrage und damit des Zweitwohnungsbaues auslöst. Flankierende Massnahmen in der Raumplanung sind deshalb absolut vordringlich, zumal dieses Segment von Wohnungen aufgrund der geringen durchschnittlichen Belegung nur eine sehr geringe Wertschöpfung nach sich zieht und deshalb auch wirtschaftlichen Überlegungen kaum förderungswürdig ist. Die bereits heute schon sehr starke Nachfrage für Zweitwohnungen führt dazu, dass sogar rentable Hotelbetriebe geschlossen und die Liegenschaften in Zweitwohnungen umgebaut werden!

Die vollständige Übertragung der Verantwortung für die Regelung und Entwicklung des Zweitwohnungsbaues an die Kantone mit dem Instrument des Richtplanung ist unseres Erachtens nicht geeignet, um einer gebietsweise problematischen Entwicklung tatsächlich entgegen zu halten. ...

Die Aufhebung der Lex Koller in Verbindung mit den vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen lehnen wir entschieden ab. Eine – an sich richtige – Aufhebung der Lex Koller können wir nur begrüssen, wenn die Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaues wesentlich griffiger ausfallen, im Interesse unserer Landschaften und Ortsbilder, welche das wichtigste Kapital des Tourismus bilden.

SL Die SL hält fest, dass die ausländerdiskriminierende Regelung der Lex Koller in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz grundsätzlich nicht

mehr länger aufrecht erhalten werden kann. Dies betrifft auch den in der Schweiz wohl europaweit beispiellos (Ausnahme sind wohl nur noch die europ. Zwergstaaten) entwickelten und hoch spekulativen Zweitwohnungssektor. Es ist selbstredend, dass nicht die Nationalität des Wohnungsinhabers in der Bewertung der volkswirtschaftlichen Nachteile des Zweitwohnungsbaues eine Rolle spielt, sondern die Zahl der Zweitwohnungen an sich. Auf diese Tatsache wies die SL bereits in den öffentlichen Diskussionen anfangs der 70er Jahre hin („Wohl ist vom Landschaftsschutz aus ein Haus am unrichtigen Ort und in unrichtiger Ausführung gleich störend, ob es im Eigentum eines Ausländers oder eines Schweizers sei. Es handelt sich aber um die Quantität.“; 1972, Rudolf Schatz, Nationalrat und erster Präsident der SL).

Auf der anderen Seite rechnen Experten mit einer für gewisse Regionen doch erheblichen Zunahme der Zweitwohnungen nach Aufhebung der Lex Koller, zumal die vier grössten Tourismuskantone VS, GR, TI und VD ihre Kontingente seit 1991 voll ausgeschöpft und seit 1996 (mit Ausnahme von GR) gar erweitert haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Kapitalanlage in Zweitwohnungen seit den 90er Jahren stark zugelegt hat, möglicherweise als Folge der stark schwankenden Aktienbörsen. In den wachstumsschwachen Jahren 2001-2003 erfolgte beispielsweise gerade im Oberengadin ein praktisch ungebrochenes Wachstum der Zweitwohnungen und ein Anstieg der Bodenpreise.

Als weiteres Phänomen ist die starke Zunahme von Zweitwohnungen in städtischen Kantonen zu erwähnen (ZG, AG, ZH, SO, BL). Die entsprechenden Gründe sind noch nicht gänzlich geklärt und könnten mit demografischen, verkehrstechnischen und arbeitsplatzbedingten Veränderungen zusammenhängen.

Schliesslich sind in den letzten 10 Jahren der massive Rückgang der Hotellerie und die zumeist damit verbundene lukrative Umnutzung zu Zweitwohnungen zu erwähnen. Arosa verlor beispielsweise in dieser Periode 16 Hotels und Pensionen mit insgesamt 750 Hotelbetten. Auch in Locarno findet derzeit ein eigentlicher Umbau der Hotellerie in Zweitwohnungsburgen statt.

In diesem Umfeld und in Kenntnis der überwiegenden volkswirtschaftlichen Nachteile eines bis heute von den Kantons- und Bundesbehörden unkontrollierten Zweitwohnungsbau ist es unverständlich, dass der Bundesrat dennoch von einem erwünschten wirtschaftlichen Impuls (Presstext zur Vernehmlassung), der aus der Aufhebung der Lex Koller und der erwarteten Zunahme von Zweitwohnungen resultieren würde, spricht.

Die Vorlage der Aufhebung der Lex Koller sieht flankierende raumplanerischen Massnahmen vor, die allerdings ausschliesslich in der Aufforderung der Kantone bestehen, „Voraussetzungen zu schaffen, damit Kantone und Gemeinden den Zweitwohnungsbau in geordnete Bahnen lenken können“ (S. 5 des erläuternden Berichtes des ARE). Dabei erhalten sie – unter Verweis auf die Kompetenzverteilung der Raumplanung – einen „grossen Handlungsspielraum“. Die Rolle des Bundes beschränkt sich nach der Philosophie der Vorlage auf die Delegation der Behandlung der Problematik Zweitwohnungen an die Kantone, die hierfür innert dreier Jahre ihre Richtplanung anpassen sollen.

Die SL betont hiermit die klare Notwendigkeit, das aus dem Ruder gelaufene Zweitwohnungsproblem im Rahmen einer künftigen Aufhebung der Lex Koller an die Hand zu nehmen. Eine einfache Ermächtigungsnorm zur Ergreifung von lenkenden Massnahmen an die Kantone lehnt sie ebenso klar ab. Der SL genü-

gen daher die vorgeschlagenen flankierenden raumplanerischen Massnahmen in keiner Weise. Einer Aufhebung der Lex Koller kann aus diesen Umständen nicht zugestimmt werden.

SVS Eines der Ziele der Lex Koller ist es, einen überbordenden Zweitwohnungsbau zu verhindern, der Nachteile sowohl für die Wirtschaft und Infrastruktur der betroffenen Regionen, als auch für Landschaft und Biodiversität mit sich bringt.

Die Probleme für Natur und Landschaft sind heute nicht kleiner als beim Inkrafttreten der Lex Koller. Hingegen ist es richtig, dass die Nationalität des Inhabers einer Zweitwohnung keine Rolle spielt, sondern die Zahl der Zweitwohnungen an sich.

Eine Aufhebung der Lex Koller ist deshalb nur dann akzeptabel, wenn zugleich griffige Massnahmen zum Schutz der Landschaft und Biodiversität ergriffen werden. Dies auch aus wirtschaftlichen Gründen, denn die Landschaft ist das wichtigste Kapital unseres Tourismus. Einmal zerstört, lässt es sich nicht einfach wieder herstellen. Bei einer Aufhebung der Lex Koller ohne griffige Massnahmen rechnen Experten in gewissen Regionen mit einer erheblichen Zunahme der Zweitwohnungen, zumal die vier grössten Tourismuskantone VS, GR, TI und VD ihre Kontingente seit 1991 voll ausgeschöpft und seit 1996 (mit Ausnahme von GR) gar erweitert haben. Als weiteres Phänomen ist die starke Zunahme von Zweitwohnungen in städtischen Kantonen zu erwähnen (ZG, AG, ZH, SO und BL). Schliesslich ist in den letzten 10 Jahren die Hotellerie zurückgegangen und sind damit verbundene Umnutzung in Zweitwohnungen vorgenommen worden.

Vor dem Hintergrund dieser Tatsachen und unter Berücksichtigung der überwiegenden volkswirtschaftlichen Nachteile eines bis heute von den Kantons- und Bundesbehörden unkontrollierten Zweitwohnungsbau ist es unverständlich, dass der Bundesrat dennoch von einem erwünschten wirtschaftlichen Impuls (Presetext zur Vernehmlassung) spricht, der aus der Aufhebung der Lex Koller und der erwarteten Zunahme von Zweitwohnungen resultieren würde.

Die Vorlage der Aufhebung der Lex Koller sieht flankierende raumplanerische Massnahmen vor, die allerdings ausschliesslich in einer Aufforderung der Kantone bestehen, „Voraussetzungen zu schaffen, damit Kantone und Gemeinden den Zweitwohnungsbau in geordnete Bahnen lenken können“ (S. 5 des erläuternden Berichtes des ARE). Dabei erhalten sie – unter Verweis auf die Kompetenzverteilung der Raumplanung – einen „grossen Handlungsspielraum“. Die Rolle des Bundes beschränkt sich nach dieser Philosophie auf die Delegation der Behandlung der Problematik Zweitwohnungen an die Kantone, die hierfür innert dreier Jahre ihre Richtplanung anpassen sollen.

Der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz lehnt auf Grund dieser Überlegungen eine einfache Ermächtigungsnorm zur Ergreifung von lenkenden Massnahmen an die Kanton ab und stellt fest, dass die vorgeschlagenen flankierenden raumplanerischen Massnahmen in keiner Weise genügen. Einer Aufhebung der Lex Koller kann unter diesen Umständen nicht zugestimmt werden.

WWF Il est bien évident qu'une législation telle que la Lex Koller, basée sur la discrimination des étrangers, n'a plus sa raison d'être. En ce sens, sa suppression ne peut qu'être saluée.

Ce que nous contestons par contre est le fait qu'un système de contingentement soit supprimé sans l'instauration d'autres instruments visant à limiter la construction de résidences secondaires.

La pression croissante de l'urbanisation sur le territoire suisse est devenue un sérieux sujet de préoccupation. L'Office Fédéral du développement territorial (ODT) démontre dans son Rapport sur le développement territorial 2005 que la gestion du territoire suisse ne répond pas aux principes du développement durable (art. 73 de la Constitution) et de l'utilisation judicieuse du sol (art. 75 Cst).

L'évolution récente de la demande dans le marché des résidences secondaires notamment dans les cantons alpins corrobore ce constat:

- Les contingents actuels autorisés par la Lex Koller sont rapidement épuisés surtout dans les cantons touristiques (en Valais, le contingent annuel était déjà épuisé au mois de janvier 2006). La demande en résidences secondaires est actuellement en nette hausse.
- Les compagnies immobilières et de loisir d'origines étrangères ont trouvé en Suisse un terrain encore vierge pour leurs investissements (exemple de Bruson). On assiste actuellement à un nouveau boom immobilier dans les Alpes, avec les risques de spéculation foncière qu'il comporte.
- Investir dans l'immobilier est actuellement rentable, ce qui intéresse naturellement un nombre croissant de particuliers suisses ou étrangers, qui cherchent à placer leur argent dans des projets de résidences secondaires dans les régions touristiques (exemples de Vichères, des Diablerets, etc).
- Au-delà d'une certaine proportion, le nombre de résidences secondaires à faible taux d'occupation (les lits froids) bouleverse les économies régionales et communales: la hausse des prix du terrain et des logements chasse la population résidente vers des lieux plus abordables. Ces lits froids occupent du terrain à bâtir sans retombées économiques à long terme pour la commune qui les héberge, vu que leurs propriétaires ne séjournent que très peu de temps. La retombée économique de la construction de tels logements n'est que temporaire.

La situation est critique dans les régions alpines, dont la qualité paysagère et les richesses naturelles sont sérieusement menacées par l'urbanisation, le trafic et les infrastructures touristiques.

- Le WWF Suisse est d'avis que la Lex Koller ne peut être supprimée sans l'introduction d'une nouvelle législation sur les résidences secondaires. Le département compétent ne serait plus le Département Fédéral de Justice et Police, mais le Département Fédéral de l'Environnement, des Transports, de l'Energie et de La Communication, par le biais de ODT.
- Nous estimons que les mesures d'accompagnement proposées par l'ODT (obligation d'introduire des zones de résidence secondaires dans les plans directeurs cantonaux) sont insuffisante, dans la mesure où les plans directeurs présentent de grandes différences de qualité, que les objectifs varient d'un canton à l'autre. Sans directives claires de la Confédération, le problème des résidences secondaires ne peut simplement être résolu par le nouvel alinéa 2 de l'article 8 LAT.
- Dans ce sens, nous ne pouvons approuver le projet tel qu'il est présenté lors de la consultation actuelle.

3 **Schluss- und Übergangsbestimmungen**
Dispositions finales et transitoires
Disposizioni finali e transitorie

31 **Absatz 1 (Übergangsbestimmung)**
Alinéa 1 (Disposition transitoire)
Capoverso 1 (Disposizione transitoria)

Kantone / Cantons / Cantoni

TI Auspichiamo infine che nelle disposizioni finali transitorie, nonché nei relativi commenti venga dedicato maggior spazio per regolare le procedure di revoca ed i procedimenti volti a prevenire le violazioni di inadempienza agli oneri, come pure nei riguardi di quelle convenzioni transattive per la rimozione dello stato illecito ancora in corso e non ultimate dopo l'entrata in vigore delle norme abrogative, onde evidenziare l'applicazione analogica delle disposizioni finali transitorie del progetto.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

SNV Enfin, en ce qui concerne les dispositions transitoires et finales de la loi fédérale sur l'abrogation de la LFAIE, il est patent que seule la solution proposée évite à tous les acteurs impliqués de faire du travail inutile. Même le fait que l'un ou l'autre acquéreur peu sérieux puisse en définitive profiter de cette disposition ne justifie pas le choix d'une autre solution.

SVIT Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten Formulierung einverstanden und begrüsst die Einfachheit und praxisorientierte Umsetzung von neuem Recht.

32 **Absatz 2 (Auflagen)**
Alinéa 2 (Charges)
Capoverso 2 (Oneri)

Kantone / Cantons / Cantoni

TG Mit Bezug auf Absatz 2 der Schluss- und Übergangsbestimmungen unter Ziffer II des Entwurfes legen wir Wert auf die Feststellung, dass die erwähnten, von Amtes wegen vorzunehmenden Löschungen der im Grundbuch angemerkten Auflagen nur punktuell erfolgen können. Wir gehen folglich davon aus, dass entsprechende Löschungen nur im Zusammenhang mit anderen Rechtsgeschäften vorzunehmen sind. Eine umfassende Löschung der Anmerkungen bei allen betroffenen Grundstücken auf einen bestimmten Zeitpunkt hin würde von uns abgelehnt. Eine solche Lösungsaktion erscheint uns auch nicht als erforderlich.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

SVIT Der SVIT Schweiz ist mit der gewählten Formulierung einverstanden und begrüsst die Einfachheit und praxisorientierte Umsetzung von neuem Recht.

**33 Absatz 3 (Auflagen bezüglich Aparthotels)
Alinéa 3 (Charges liées aux appartôtels)
Capoverso 3 (Oneri legati agli apparthotels)**

Kantone / Cantons / Cantoni

BE Bezüglich der Aparthotels sieht der Entwurf zur Aufhebung der Lex Koller vor, dass die bisherigen Auflagen bezüglich ihrer Bewirtschaftung nach fünf Jahren ersatzlos aufgehoben werden. Gemäss den Erläuterungen (S. 16) „soll dem Hotelbetreiber genügend Zeit eingeräumt werden, um nötigenfalls mit den Eigentümern der Wohneinheiten auf privatrechtlicher Basis neue Benutzungsverträge abzuschliessen oder eine anderweitige Lösung zu finden, damit ihm auch längerfristig genügend Zimmer für den Hotelbetrieb zu Verfügung stehen werden.“ Dieses Ziel wird mit der vorgeschlagenen Regelung nicht erreicht: Die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben ein grosses Interesse an einem unbelasteten Eigentum. Sie werden deshalb auf Verhandlungen nicht eingehen und nach fünf Jahren ihre Wohnungen der Hotelbetreiberin oder dem Hotelbetreiber nicht mehr zur Verfügung stellen müssen. Damit wird den bisherigen Aparthotels die Existenzgrundlage entzogen und die Umwandlung der Anlage in normale Zweitwohnungen gefördert. Wir erachten dies nicht nur raumplanerisch, sondern auch volkswirtschaftlich als unerwünscht. Der Regierungsrat beantragt, Absatz 3 der Übergangsbestimmung der Aufhebung der Lex Koller neu zu fassen, so dass die bisherigen Aparthotels weiter bestehen können.

Gesamtschweizerische Dachverbände / Associations faitières qui oeuvrent au niveau national / Associazioni mantello nazionali

economiesuisse Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Aparthotel geknüpft worden sind, sollen nicht nur noch während 5 Jahren in Kraft bleiben, sondern während 15 Jahren. Zwar gibt es Beispiele gescheiterter Aparthotels, doch kann das Konzept durchaus auch Erfolge aufweisen. Für diverse Betriebe ist das Aparthotelsystem unabdingbar für die Weiterführung des Hotels. Auch haben Wohnungseigentümer im Vertrauen auf die Bewirtschaftung ihrer Wohnungen investiert, was aus raumplanerischer Sicht zur Verminderung ‚kalter Betten‘ ja willkommen ist. Es ist ein Begehren mehrerer Organisationen aus Tourismusregionen die vom Bund vorgeschlagene Regelung flexibler zu gestalten. Einerseits sollen Auflagen auf eine Übergangsfrist von 15 Jahren verlängert werden. Während dieser Frist sollen andererseits Auflagen aufgehoben werden können, wenn der Hotelbetreiber und die Mehrheit der Wohnungseigentümer und Vermieter damit einverstanden sind.

Weitere Organisationen / Autres organisations / Altre organizzazioni

DWGR Die Übergangsbestimmungen sehen in Absatz 3 vor, dass Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Aparthotel geknüpft worden sind, noch fünf Jahre in Kraft bleiben sollen. Es ist bekannt, dass viele Aparthotel-Objekte nie richtig funktioniert haben. Dies ist auch der Grund, weshalb bereits heute diverse vormalige Aparthotelbetriebe aufgelöst resp. zahlreiche Wohnungen aus der Vermietungspflicht entlassen wurden. Es gibt aber auch diverse Aparthotels, welche sehr gut funktionieren, ja sogar solche, welche zusätzliche Wohnungen als die früher dem Vermietungszwang unterlie-

genden Wohnungen hinzumieten, um die für die Führung eines Hotelbetriebes erforderliche Grösse zu erreichen und das Aparthotel wirtschaftlich betreiben zu können. Für diverse Betriebe ist das Aparthotelsystem unabdingbar für die Weiterführung des Hotels, weil dieses oftmals nur aus den eigentlichen allgemeinen und Bewirtschaftungsräumen besteht (wie Réception, Restaurant, Wellnessangebot etc.) sowie evtl. einige wenige Zimmer, während die Bereitstellung der Gästebetten über die der Vermietungspflicht unterliegenden Wohneinheiten erfolgte. Diverse Wohnungseigentümer haben aber auch investiert im Vertrauen darauf, dass ihre Wohnungen bewirtschaftet würden und nicht einfach brach liegen sollen. Sowohl diese Wohnungseigentümer wie auch die Eigentümer der eigentlichen Bewirtschaftungsräume müssen in ihrem Vertrauen geschützt werden. Es ist nicht angängig, Betrieben, welche klar auf dem Aparthotelkonzept basierten, innert kurzer Zeit die Existenzgrundlage zu entziehen, indem die Vermietungspflicht generell aufgehoben wird. Aus den geschilderten Überlegungen beantragen wir, dass der Vermietungszwang in jenen Aparthotels, in welchen der Hotelbetreiber und die Mehrheit der Wohnungseigentümer und Vermieter damit einverstanden sind, kurzfristig soll aufgehoben werden können. Für all jene Betriebe, in welchen der Eigentümer der Bewirtschaftungsräume resp. des Hotelbetriebes oder mindestens die Hälfte der Wohnungseigentümer dies wünschen, soll die Vermietungspflicht indessen eine angemessenen lange Frist weiter bestehen. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen erachten wir eine Frist von 15 Jahren angemessen, um die Investitionen und Anlagen weiterhin angemessen abschreiben zu können. Eine Übergangsfrist von bloss 5 Jahren ist aus der Sicht der Hotelbetreiber viel zu kurz bemessen. Zudem kann gerade aus der Sicht der emporstilisierten „Zweitwohnungsproblematik“ eigentlich gar kein Interesse an der Aufhebung der Vermietungspflicht bestehen, zumal dadurch nur weitere „kalte Betten“ entstehen.

GastroSuisse ... halten wir nochmals fest, dass GastroSuisse für die sofortige Aufhebung der Lex Koller, verbunden mit einer fünfjährigen Übergangsfrist für die Aparthotels, eintritt.

hotelleriesuisse Mit der Aufhebung der Lex Koller fallen grundsätzlich alle Auflagen, die an eine Bewilligung oder Verfügung geknüpft waren, von Gesetzes wegen dahin. Die Übergangsbestimmungen sehen in Absatz 3 vor, dass Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Aparthotel geknüpft worden sind, noch fünf Jahre in Kraft bleiben sollen. Anschliessend sollen sie von Amtes wegen im Grundbuch ersatzlos gelöscht werden.

Für diverse Betriebe ist das Aparthotelsystem unabdingbar für die Weiterführung des Hotels, weil dieses oftmals nur aus den eigentlichen allgemeinen Bewirtschaftungsräumen (wie Réception, Restaurant, Wellnessangebot etc.) sowie einer geringen Anzahl von Zimmern besteht, während das zusätzliche Zimmerangebot über die der Vermietungspflicht unterliegenden Wohneinheiten sichergestellt wird. Mit der Aufhebung der Vermietungspflicht wird diesen Betrieben die Existenzgrundlage entzogen. Aber auch diverse Wohnungseigentümer haben investiert im Vertrauen darauf, dass ihre Wohnungen bewirtschaftet würden und nicht einfach brach liegen sollen. Deshalb erscheint uns die Übergangsfrist von 5 Jahren als zu kurz angesetzt. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht erachten wir eine Frist von 15 Jahren als angemessen, um einerseits die getätigten Investitionen in einem vernünftigen Zeitraum abschreiben zu können, oder andererseits neue Betriebsmodelle und Vertragsbestimmungen anzustre-

ben. Sofern jedoch der Hotelbetreiber und eine Mehrheit der Wohnungseigentümer einverstanden sind, soll diese Auflage bereits während der Übergangsfrist jederzeit aufgehoben werden können.

SGH In Abs. 3 der Schluss- und Übergangsbestimmungen des Bundesgesetzes über die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird festgelegt, was mit den nach altem Recht bestehenden Apparthotels zu geschehen habe, bei denen heute im Grundbuch angemerkte Nutzungsaufgaben bestehen. Apparthotels beruhen auf dem Modell, dass ein Hotelbetrieb mit den dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen auf Wohneinheiten im Dritteigentum zurückgreifen kann, die dauernd durch das Hotel bewirtschaftet werden. Die Dritteigentümer haben einen sogenannten Vermietungszwang, der entsprechend im Grundbuch angemerkt ist. Apparthotels konnten nur unter der Voraussetzung der mutmasslichen Wirtschaftlichkeit bewilligt werden, die gem. BewG durch die SGH in einem Gutachten zu attestieren ist. Der Anspruch nach Wirtschaftlichkeit im Hotelbetrieb limitiert aber oft die Renditemöglichkeiten auf Seiten der Wohnungseigentümer, was in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen zwischen Hotel- und Wohnungseigentümern geführt hat. Wenn nun bei bestehenden Apparthotels der Vermietungszwang entfällt, ist in vielen Fällen mit wirtschaftlichen Problemen des Hotelbetreibers zu rechnen, weil dieser entweder nicht mehr über die notwendigen Zimmerkapazitäten verfügt oder Preise an die Eigentümer bezahlen muss, die er letztlich nicht tragen kann.

Sind Gegenmassnahmen zur Korrektur der negativen Effekte notwendig? Eine wichtige Massnahme zugunsten der Hotelbetreiber ist bereits im Entwurf zum BG über die Aufhebung des BewG selber vorgesehen, indem die Auflagen (Vermietungspflicht) nach Inkrafttreten des Gesetzes noch 5 Jahre in Kraft bleiben sollen. Es soll mit andern Worten zum Schutze der Hotelbetreiber eine fünfjährige Übergangsfrist vorgesehen werden, welche es ihnen erlaubt, ihre Investitionen weiter abzuschreiben. Eine Aufhebung des Gesetzes soll ferner frühestens 3 Jahre nach Inkrafttreten der als flankierende Massnahmen geplanten Anpassungen im Raumplanungsgesetz erfolgen können. Unter Berücksichtigung der für die politische Willensbildung und Beschlussfassung notwendigen Zeit verbleibt den Hotelbetreibern insgesamt eine Zeitspanne von mindestens 10 Jahren, für den Fall, dass das BewG überhaupt aufgehoben wird. Es ist darüber hinaus zu bemerken, dass die meisten Apparthotels vor 20 und mehr Jahren gebaut worden sind und somit - von zwischenzeitlich getätigten oder noch zu tätigen Ersatzinvestitionen abgesehen - weitgehend abgeschrieben sein sollten. So gesehen wird ein Apparthotelbetreiber dereinst kaum geltend machen können, er sei von der Gesetzesänderung überrascht worden. Schliesslich ist der Hinweis nicht ganz unerheblich, dass die Bewilligungen von mehr als der Hälfte aller im Kanton Graubünden bewilligten über 60 Apparthotels im Verlaufe der letzten Jahre widerrufen worden sind. Ein solcher Widerruf hat jeweils eine praktisch 100%-ige Übereinstimmung aller Beteiligten vorausgesetzt, was zeigt, dass ein Konsens in Stockwerkeigentumsgesellschaften von Apparthotels möglich ist und ein Widerruf durchaus im Interesse aller Beteiligten liegen kann.

Wirtschaftlich betrachtet darf man davon ausgehen, dass Investitionen in Hotelanlagen eine mittlere Lebensdauer von 20-30 Jahren aufweisen und innerhalb dieser Zeit abgeschrieben werden sollten. Dies ist für Anlagen und Einrichtungen von Apparthotels nicht anders. Infolge Reinvestition der Gewinne aus dem

Wohnungsverkauf sind sie in der Regel stark eigenfinanziert. Da die Betreiber gegenüber den Wohnungseigentümern wirtschaftlich privilegiert waren, sind Apparthotelbilanzen tendenziell nicht überschuldet. Aus allen diesen Überlegungen sind weitergehende Massnahmen zugunsten der Betreiber kaum notwendig oder höchstens für Härtefälle vorzusehen. Solche Härtefälle können darauf zurückzuführen sein, dass Apparthotelbetriebe später gekauft und im Hinblick auf eine unbeschränkte Nutzungsdauer überzahlt worden sind.

Im Falle der Aufhebung des BewG entsteht tendenziell eine Benachteiligung des Betreibers, dessen Anlagen einen Wertverlust erfahren, gegenüber einem Mehrwert für die Wohnungseigentümer infolge Wegfalles des Vermietungszwanges. Mit diesem gegensätzlichen Interessenverhältnis kann die Notwendigkeit eines finanziellen Ausgleiches für Härtefälle durchaus begründet werden. Diese Möglichkeit müsste aber in den Übergangsbestimmungen vorgesehen werden, weil nach Aufhebung die gesetzliche Grundlage dafür entfallen würde.

Empfehlungen: Aus dem Gesagten lässt sich ableiten, dass sich im Normalfall - nach Ablauf der Übergangsfrist - keine besonderen Massnahmen aufdrängen. Für Härtefälle, die als solche explizit zu definieren sind, wäre eine Ausgleichszahlung der Wohnungseigentümer zugunsten des Betreibers zu prüfen.

SVIT Die unter Absatz 3 vorgesehene differenzierte Behandlung für Apparthotels kann aufgrund unserer Einschätzung nicht nachvollzogen werden. Die privatrechtliche Neugestaltung erachten wir nicht als problematisch bzw. nicht als so anspruchsvoll, dass eine spezifische Übergangsregelung von 5 Jahren festgelegt werden müsste. Sollte diese Übergangsbestimmung eine Schutzbestimmung für Hotelbetreiber darstellen, so gehen wir davon aus, dass über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (z.B. Zuordnung zu einer Hotelzone) dieser Berufszweig über genügend Schutzvorschriften verfügen sollte. ...

Der SVIT Schweiz ist der Meinung, dass Absatz 3 der Schluss- und Übergangsbestimmungen der Lex Koller analog zu Absatz 1 und Absatz 2 angepasst werden könnte.

Übrige Teilnehmer / Autres Participants / Altri Partecipanti

Meyer Ein Apparthotel ist ein Hotel, das in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist. Die Hotelzimmer sind Stockwerkeinheiten. Eine weitere Stockwerkeinheit bildet meist die Hotelinfrastruktur (Eingang, Rezeption, Aufenthaltsbereich für Hotelgäste, Hotelbar, Frühstücksraum/Restaurant, Küche, Wäscherei, Vorratskeller etc.). Die Wohneinheiten durften in Abweichung vom damaligen Verbot an Ausländer verkauft werden; die Käufer hatten aber die Auflage die Hotelbewirtschaftung zu dulden. Die Stockwerkeinheit mit der Infrastruktur (Betriebseinheit) übernahm ein Hotelier. Sie ist in der Grösse auf die Anzahl Zimmer des Hauses ausgerichtet; der Betreiber investierte im Hinblick auf sein Recht und seine Pflicht, die Zimmer zu bewirtschaften. Das Gebäude ist ein Hotel und entsprechend konzipiert.

Mit der Aufhebung der Lex Koller entfällt für die Eigentümer der Hotelzimmer die Bewirtschaftungsaufgabe. Sie sind nun frei in der Nutzung. Für den Hotelier aber fehlen damit die Zimmer; seine Infrastruktur ist nun zu gross und sein Umsatz schrumpft. Der Vorentwurf vom Oktober 2005 sieht in den Schluss- und Übergangsbestimmungen Abs. 3 eine fünfjährige Übergangsfrist vor. Laut den

Erläuterungen geht der Entwurf davon aus, dass damit dem Hotelbetreiber genügend Zeit eingeräumt ist, „um nötigenfalls mit den Eigentümern der Wohneinheiten auf privatrechtlicher Basis neue Benützungsverträge abzuschliessen oder eine anderweitige Lösung zu finden, damit ihm auch längerfristig genügend Zimmer für den Hotelbetrieb zur Verfügung stehen werden“. Da es sich bei der Bewirtschaftungsaufgabe um eine Last handelt, werden die Eigentümer von Wohneinheiten aber kaum freiwillig die Last beibehalten. Sie werden dem Betreiber mittels Entzug der Wohnungen oder durch übersetzte Forderungen das wirtschaftliche Überleben schwer machen oder ganz einfach die Übergangsfrist aussitzen und dann die Last abschütteln. Ihre Stockwerkeinheit nimmt nämlich ohne die Last an Wert zu (für hotelbewirtschaftete Einheiten besteht zur Zeit kein Markt, wohl aber für gewöhnliche Ferienwohnungen). Die Betriebseinheit dagegen ist bei Aufhebung der Lex Koller ihrer Hotelzimmer und damit ihres Umsatzes beraubt. Sie hat keinen Wert mehr. Eine Umnutzung aber ist aufwändig; sie bedingt die Veränderung der Struktur des Baus und ist in der Regel mit grösseren Investitionen verbunden.

Der Ausgleich der Interessen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Betreiber erfolgte bisher, indem die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) die Bedingungen für die Bewirtschaftung festlegte. Schon bisher war auch Praxis, dass bei Zustimmung aller Wertquoten die Bewirtschaftungsaufgabe gelöscht werden durfte. Das schützte den Hotelbetreiber, der nur zustimmte, wenn er schadlos gehalten wurde.

Der Vorschlag einer Übergangsfrist ist für den Hotelbetreiber ungerecht. Seine Investition verliert an Wert; er wird gewissermassen enteignet, ob die Hotelbewirtschaftungsaufgabe sofort oder erst in 5 Jahren entfällt. Sie widerspricht zudem der Bundesgerichtspraxis, wonach die Abänderung oder Aufhebung einer Verfügung, die ein Recht einräumt, von dem Gebrauch gemacht wurde, nur gegen Entschädigung erfolgen darf (BGE 88 I 224, 100 Ib 299); die Übergangsbestimmung in einem Bundesgesetz sollte dieser höchstrichterlichen Praxis entsprechen. Gerech ist, wenn die Auflage für den Bestand der Baute weiter gilt. Denn beide Parteien – Wohnungseigentümer und Betreiber – haben in dieselbe Baute als Hotel investiert. Nur wenn eine starke Mehrheit (Vorschlag: drei Viertel) zustimmt – darunter der Betreiber – darf die Auflage entfallen und das Haus in ein Appartementhaus mit Ferienwohnungen umgenutzt werden. Damit immerhin niemand querulatorisch blockieren kann, ist vorzusehen, dass auch der Richter auf Gesuch mindestens eines Stockwerkeigentümers die Auflage aufheben darf, wenn er gleichzeitig nach objektiven Gesichtspunkten die Entschädigung bestimmt, welche die gesuchstellenden Eigentümer dem Hotelbetreiber zu entrichten haben.

In den Schluss- und Übergangsbestimmungen des Bundesgesetzes über die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist der Abs. 3, der im Entwurf eine fünfjährige Übergangsfrist vorsieht, zu ersetzen durch folgenden Wortlaut:

³Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten im Appartehotel nach Art. 10 BewG und dem früheren Recht geknüpft worden sind, bleiben während dem Bestand des Gebäudes in Kraft. Sie werden gelöscht, wenn $\frac{3}{4}$ der Wertquoten, darunter die Hotelbetriebseinheit, zustimmen. Der Richter kann zudem die Löschung beim Vorliegen überwiegender Interessen verfügen. Er hat, sofern er die Löschung verfügt im selben Urteil, die volle Entschädigung zu bestimmen, welche diejenigen Einheiten, welche die Löschung befürworten,

den nicht zustimmenden Einheiten für den Nachteil der Löschung zu zahlen haben.

Schreiber Mit der Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland entfallen auch die Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Apparthotel nach Artikel 10 und dem früheren Recht geknüpft worden sind.

Die Auflagen, eine Wohneinheit in einem Apparthotel dem Hotelbetreiber zur hotelmässigen Bewirtschaftung zur Verfügung zu stellen, sind objektbezogen. Aus diesem Grunde gelten sie für Personen im Ausland wie auch für Schweizer. Die Aufhebung der Auflagen hat deshalb aus meiner Sicht keinen direkten sachlichen Zusammenhang mit der Aufhebung der Bewilligung für den Kauf von Grundstücken durch Personen im Ausland und auch nicht mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes. Aus diesem Grunde könnten die Auflagen zur hotelmässigen Bewirtschaftung nach BewG Art. 10 und früherem Recht, unabhängig der Aufhebung der Bewilligung für den Kauf von Grundstücken durch Personen im Ausland und unabhängig der Änderung des Raumplanungsgesetzes im Grundbuch von Amtes wegen gelöscht werden.

Die Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Apparthotel geknüpft worden sind, sollen noch fünf Jahre lang über das Inkrafttreten der Gesetzesaufhebung hinaus Geltung haben. Nach Ablauf dieser Übergangsfrist von fünf Jahren hätten die Grundbuchämter die im Grundbuch angezeichneten Auflagen von Amtes wegen zu löschen. Mit der befristeten Weitergeltung dieser Auflagen soll dem Hotelbetreiber genügend Zeit eingeräumt werden, um nötigenfalls mit den Eigentümern der Wohneinheiten auf privatrechtlicher Basis neue Benutzungsverträge abzuschliessen zu können.

In vielen Apparthotels haben die Eigentümer der Wohneinheiten (Stockwerkeigentümergeinschaft) das Recht zur hotelmässigen Bewirtschaftung. Sie selbst sind der Hotelbetreiber. In diesen rechtlichen Konstruktionen ist die Aufhebung der Auflagen nach in Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes ohne jeglichen zeitlichen Verzug möglich. Für den Hotelbetreiber, die Eigentümer der Wohneinheiten, ändert sich nichts!

In anderen Apparthotels hat das Recht zur hotelmässigen Bewirtschaftung der Eigentümer des Restaurants. Er gehört ebenfalls der Stockwerkeigentümergeinschaft an, besitzt jedoch, wie in unserem Fall, keine Wohneinheiten. Das Restaurant hat einen Wertquotenanteil von nur 33 Promille. Dem Eigentümer des Restaurants wurde eine Monopolstellung eingeräumt, die gegenüber den Eigentümern der Wohneinheiten unverhältnismässig ist. Diese Form führte des Öfteren zu Schwierigkeiten zwischen Eigentümern von Wohneinheiten und dem Hotelbetreiber, die letztlich dem Tourismus nicht förderlich waren. Diese Monopolstellung steht auch im Gegensatz zur heutigen Liberalisierung des Marktes.

Der Hotelbetreiber und die Eigentümer der Wohneinheiten arbeiten seit Jahren zusammen. Benutzungsverträge wie zum Beispiel Vermietungs- und Wohnungswartungsverträge bestehen zwischen den beiden Parteien schon heute und der heutige Miet- und Bewirtschaftungsvertrag sieht eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vor. Deshalb ist es ohne weiteres möglich, bis zum Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes zwischen Hotelbetreiber und Eigentümer der Wohneinheiten auf privatrechtlicher Basis neue, überarbeitete Benutzungsverträge abzuschliessen.

In anderen Apparthotels wiederum besitzt der Eigentümer des Restaurants Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten (BewG Art. 10). Diese Besitzverhältnisse gewährleisten, dass dem Hotelbetreiber auch längerfristig genügend Wohneinheiten für den Hotelbetrieb zur Verfügung stehen. Neue, überarbeitete Benutzungsverträge zwischen Hotelbetreiber und den übrigen Eigentümern der Wohneinheiten abzuschliessen ist bis zum Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes ohne jeglichen Zeitdruck möglich.

Den Kantonen und Gemeinden wird zur Anpassung ihrer Richtpläne eine Frist von drei Jahren gesetzt. Rund drei Jahre nach dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes bestimmt der Bundesrat das Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes sollten gleichzeitig auch die im Grundbuch angemerkten Auflagen, die an Bewilligungen für den Erwerb von Wohneinheiten in einem Apparthotel nach Artikel 10 und dem früheren Recht geknüpft worden sind, von Amtes wegen gelöscht werden. Der Zeitrahmen zur Abschliessung der Benutzungsverträge auf privatrechtlicher Basis zwischen Hotelbetreiber und den Eigentümern der Wohneinheiten wäre, bei gleichzeitiger Inkraftsetzung von Absatz 2 und Absatz 3 des neuen Bundesgesetzes, sechs Jahre. Eine Übergangsfrist die vollauf genügt.