

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

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

Bern, 27. Juni 2017  
Lex Koller / MM

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

Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

### Allgemeine Beurteilung

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

### Umsetzung Postulat Hodgers

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

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

### **Betriebsstättegrundstücke und Wohnimmobilien-gesellschaften**

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

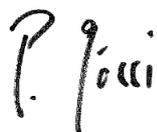
Die im Erläuterungsbericht zitierte Regulierungsfolgenabschätzung kommt zudem klar zum Schluss, dass die Umsetzung und der Nutzen dieser Anliegen äusserst fragwürdig sind. Weiteren Verschärfungen, die ein Verbot von ausländischen Investitionen für grosse Bauprojekte und Geschäftshäuser anstreben, wür-den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

### **Weitere Änderungspunkte**

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

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überle-gungen.

Freundliche Grüsse  
FDP.Die Liberalen  
Die Präsidentin



Petra Gössi  
Nationalrätin

Der Generalsekretär



Samuel Lanz