année politique suisse

DOKUMENTATION · ANALYSE · DIFFUSION

Sélection d'article sur la politique suisse

Dossier **Dossier: Lex Koller**

Imprimer

Éditeur

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Contributions de

Ackermann, Marco
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Freymond, Nicolas
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Kipfer, Viktoria
Zumofen, Guillaume

Citations préféré

Ackermann, Marco; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Kipfer, Viktoria; Zumofen, Guillaume 2024. ***Sélection d'article sur la politique suisse: Dossier: Lex Koller, 1999 - 2024***. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 12.10.2024.

Sommaire

Änderung der Lex Koller betr. Wiederverkauf von Immobilien zwischen Personen im Ausland (98.444) 1
Änderung der Lex Koller betr. Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften (03.039) 1
Diskussion um Aufhebung der Lex Koller (BRG 07.052) 2
Kein ausserordentliches Kontingent für den Grundstücksverkauf an Personen im Ausland (Mo. 09.3305) 4
Flankierende Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbestands bei Aufhebung der Lex Koller (07.062) 5
Postulat verlangt Prüfung auf Änderung der Lex Koller zugunsten aussereuropäischer Staatsangehöriger (11.3200) 6
Kommissionsmotion bewirkt Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller (12.3984) 6
Keine Verschärfung der Lex Koller: Motionen von Nationalrätin Badran scheitern (13.3975/6) 7
Projekt zur Revision der Lex Koller scheitert 8
Verkaufseinschränkung von Energieinfrastrukturanlagen an ausländische Investoren (Pa.Iv. 16.498) 9
Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen (Mo. 18.4314) 12
Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller vorübergehend auf Betriebsstätten-Grundstücke ausdehnen (Pa.Iv 21.400) 13
Mangelhafte Umsetzung der Lex Koller im Kanton Bern 14
Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Mo. 21.3598) 14
Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen (Mo. 22.4413) 16
Befreiung von der Lex Koller im Bürgenstock Resort 17

Abréviations

EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
EU	Europäische Union
BJ	Bundesamt für Justiz
KEG	Kernenergiegesetz
BGer	Bundesgericht
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
StromVG	Stromversorgungsgesetz
WRG	Bundesgesetz über die Nutzbarmachung der Wasserkräfte
VSE	Verband schweizerischer Elektrizitätswerke
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
BewG/LFAIE	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
RLG	Rohrleitungsgesetz
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BewV	Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

AELE	Association européenne de libre-échange
CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
UE	Union européenne
OFJ	Office fédéral de la justice
LENu	Loi sur l'énergie nucléaire
TF	Tribunal fédéral
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LApEl	Loi sur l'approvisionnnement en électricité
LFH	Loi fédérale sur l'utilisation des forces hydrauliques
UCS	Union des centrales suisses d'électricité
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
BewG/LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
LITC	Loi sur les installations de transport par conduites
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
OAIE	Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Änderung der Lex Koller betr. Wiederverkauf von Immobilien zwischen Personen im Ausland (98.444)

Droit foncier

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 04.10.1999
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat beschloss auf Antrag seiner Rechtskommission, einer parlamentarischen Initiative Epiney (cvp, VS) Folge zu leisten, welche die **Erleichterung des Wiederverkaufs von Immobilien zwischen Ausländern** fordert. Nach der geltenden Regelung müssen Ausländer, die ihre Immobilie veräussern wollen, bisweilen über ein Jahr zuwarten, bis der nachfolgende Besitzer die Bewilligung zum Kauf des Objektes von der kantonalen Behörde erhalten hat. Die Kontingente werden durch die Wiederverkäufe zwischen Ausländern zudem stark belastet. Im Kanton Wallis warteten 1998 beispielsweise über 200 Dossiers auf eine Bewilligung, wovon nur rund die Hälfte den Neukauf einer Immobilie betrafen. Nationalrat Pelli (fdp, TI) wies mit einer Interpellation darauf hin, dass Schweizer Immobilienkäufer im benachbarten Ausland wegen Gegenmassnahmen zur Lex Friedrich auf Benachteiligungen stossen. Der Bundesrat versicherte hingegen in seiner Antwort, dass in Deutschland, Frankreich und Österreich keinerlei Diskriminierungen für Schweizer bestünden, allein in Italien seien Immobilienkäufe durch Schweizer Bürger an gewisse Auflagen gebunden. [1]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 29.11.2001
MAGDALENA BERNATH

Der Nationalrat stimmte auf Antrag seiner Rechtskommission einer **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen mit Wohnsitz im Ausland** mit 126:1 Stimmen zu. Die auf eine Initiative Epiney (cvp, VS) zurückgehende Änderung sieht vor, dass Handänderungen unter Ausländerinnen und Ausländern und Verkäufe von Miteigentum bei Ferienwohnungen künftig nicht mehr zu den Kontingenten zählen. Bundesrätin Metzler bestätigt, dass sich die Lockerungen kaum auswirkten, da mit Ausnahme des Wallis kein Kanton seine Kontingente ausgeschöpft habe. Die Stellungnahme des Bundesrates fällt positiv aus. [2]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 22.03.2002
MAGDALENA BERNATH

In der Frühjahressession billigte das Parlament einstimmig eine **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**. Die auf eine 1999 gutgeheissene parlamentarische Initiative Epiney (cvp, VS) zurückgehende Änderung sieht Erleichterungen beim Weiterverkauf von Ferienwohnungen unter Ausländerinnen und Ausländern vor. [3]

Änderung der Lex Koller betr. Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften (03.039)

Droit foncier

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 01.06.2002
MAGDALENA BERNATH

Im Sommer gab das EJPD eine Revision der Lex Koller in die Vernehmlassung, wonach künftig der **Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften** grundsätzlich gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanteilsfonds. Ausserdem schlug der Bundesrat vor, in der Ausführungsverordnung die Beschränkung der Nettowohnfläche für Zweit- und Ferienwohnungen von 100 auf 200 m2 zu erhöhen. Schliesslich sollen die Kantone neu für die Bezeichnung der Fremdenverkehrsorte zuständig sein, in denen Ausländer Immobilien erwerben können. [4]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 28.05.2003
MAGDALENA BERNATH

Der Bundesrat verabschiedete die Botschaft zu einer Änderung des **Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)**. Der Gesetzesentwurf, welcher der Vernehmlassungsvorlage entspricht, sieht vor, den Erwerb von börsenkotierten Anteilen an Immobiliengesellschaften grundsätzlich gleich zu behandeln wie den Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Der Bundesrat erklärte sich zudem bereit, eine weitergehende Motion der FDP-Fraktion entgegenzunehmen, welche die vollständige Aufhebung der Lex Koller verlangt. Es drohe keine Überfremdung des einheimischen Bodens, und die Aufhebung des Gesetzes könne dem Wohnimmobilienmarkt wichtige volkswirtschaftliche Impulse

geben. Allerdings wolle der Bundesrat die raumplanerischen und wirtschaftlichen Folgen der Gesetzesaufhebung und allfällige Ersatzmassnahmen im Raumplanungsrecht prüfen. [5]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 08.10.2004
MAGDALENA BERNATH

Das Parlament verabschiedete eine Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Ausgangspunkt der Revision bildete ein im Nationalrat angenommenes Postulat Theiler (fdp, LU), wonach der **Erwerb von Aktien an Immobiliengesellschaften** gleich behandelt werden soll wie der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds. Nachdem sich Bundesrat Blocher im Ständerat für die Vorlage ausgesprochen hatte, weil sich die Aufhebung des Gesetzes, welche die FDP mit einer Motion verlangt, verzögern könne, zog der Freisinnige Hans Hess (OW) seinen Nichteintretensantrag zurück. Der Rat hiess den Entwurf mit einer kleinen technischen Korrektur gut. Im Nationalrat hatte ein Nichteintretensantrag von Bernhard Hess (sd, BE) keine Chancen; der Rat schloss sich den Beschlüssen des Ständerates an. Das Gesetz passierte die Schlussabstimmung mit 42:0 (Ständerat) resp. 131:5 Stimmen bei 46 Enthaltungen von Seiten der Grünen und der Mehrheit der SP, die raumplanerische Bedenken geäussert hatten (Nationalrat). In der Wintersession schrieb die grosse Kammer den Vorstoss der FDP, welche die Aufhebung der Lex Koller verlangt hatte (02.3677), ab. [6]

Diskussion um Aufhebung der Lex Koller (BRG 07.052)

Droit foncier

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 03.11.2005
MAGDALENA BERNATH

Im November gab der Bundesrat die **Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** (Lex Koller) in die Vernehmlassung. Künftig sollen Personen ohne schweizerischen Wohnsitz Grundstücke in der Schweiz ohne ein kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können; auch soll der Verkauf nicht mehr kontingentiert sein. Um negative Auswirkungen im Ferienwohnungsbau namentlich in Tourismusgebieten zu vermeiden, sieht der Bundesrat flankierende raumplanerische Massnahmen vor. [7]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 28.01.2006
MAGDALENA BERNATH

Die Absicht des Bundesrates, das Bundesgesetz **über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) aufzuheben**, stiess in der Vernehmlassung grossmehrheitlich auf Zustimmung. Anlass zu Kritik gaben jedoch die flankierenden raumplanerischen Massnahmen. Die Bürgerlichen lehnten sie mit dem Hinweis auf die Kompetenzen der Kantone in der Raumplanung ab, während die Grünen, die SP sowie Natur- und Umweltschutzverbände sie als ungenügend beurteilten. Der Zweitwohnungsanteil sei bereits heute zu hoch, und die vom Bundesrat vorgeschlagene Delegation der Verantwortung an die Kantone via Richtplanung lasse diesen zu viel Spielraum. Der Boom von Zweitwohnungen lasse sich nur mit einer Kontingentierung in den Griff bekommen. Die meisten Kantone zeigten sich mit der Aufhebung der Lex Koller einverstanden, doch ging manchen die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ebenfalls zu weit. Sie schränke die kantonale und kommunale Autonomie zu stark ein. Die Tourismuskantone Wallis und Graubünden lehnten die Änderung des Raumplanungsgesetzes strikt ab; sie sind dabei, eine neue Tourismussteuer auszuarbeiten, die auch Zweitwohnungsbesitzer zur Kasse bittet. [8]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 04.07.2007
NICOLAS FREYMOND

Le Conseil fédéral a adopté les messages concernant **l'abrogation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller)** et la modification de la LAT instituant des mesures d'accompagnement. L'abrogation est justifiée par la réduction considérable du champ d'application de la Lex Koller au fil du temps, ainsi que par le constat que les problèmes liés aux logements de vacances relèvent de l'aménagement du territoire et sont sans rapport avec la nationalité de leurs propriétaires. La nouvelle législation permettra aux personnes à l'étranger d'acquérir des immeubles de manière illimitée. Le Conseil fédéral estime que ces investissements donneront des impulsions à l'économie nationale et permettront de maintenir, voire de créer, des places de travail et d'accroître l'offre en appartements à louer. Les mesures d'accompagnement visent à réguler la construction de résidences secondaires afin

d'éviter une concentration excessive, nuisible à l'attractivité du paysage des régions de montagne. En vertu du principe de subsidiarité, la Confédération se limite toutefois à l'édiction de prescriptions cadres, laissant aux cantons le soin de prendre des mesures particulières à travers leur plan directeur cantonal. La coordination régionale et supracantonale des mesures de régulation est censée permettre d'éviter les inconvénients des situations de concurrence et la délocalisation des problèmes d'un canton à l'autre, voire d'une région à l'autre. L'abrogation de la Lex Koller ne surviendra que trois ans après l'entrée en vigueur des mesures d'accompagnement pour laisser le temps aux cantons, régions et communes de se concerter et d'élaborer les stratégies et mesures appropriées. La lutte contre les « lits froids » dans les régions touristiques (logements de vacances et résidences secondaires vacants la plupart de l'année) constitue l'un des principaux problèmes que les cantons auront à résoudre au moyen de telles mesures particulières. [9]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 11.03.2008
HANS HIRTER

Der Nationalrat befasste sich als erster mit dem Vorschlag des Bundesrats, die **Beschränkung des Grundstückerwerbs durch nicht in der Schweiz wohnende Personen** (Lex Koller) **aufzuheben** und im Gegenzug flankierende Massnahmen dazu zu erlassen. Grundsätzlich hatte die vorberatende Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) nichts gegen die Aufhebung der Lex Koller einzuwenden. Auf diese könne verzichtet werden, da das ursprüngliche Gesetz mit vier Teilrevisionen schon stark durchlöchert worden sei. Heute ist lediglich noch der Erwerb von Ferienwohnungen und von nicht selbst genutztem Wohneigentum durch Personen mit Wohnsitz im Ausland bewilligungspflichtig. Dabei werden mit Ausnahme des Kantons Wallis die zur Verfügung stehenden Kontingente in der Regel nicht ausgeschöpft. Eintreten auf das Geschäft war deshalb nicht umstritten. Die Mehrheit der UREK beantragte aber die Rückweisung an den Bundesrat mit der Auflage, die Begleitmassnahmen viel strenger und verpflichtender auszugestalten. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass der Schweizer Boden nicht uneingeschränkt zu einem Spekulationsobjekt ausländischer Immobiliengesellschaften wird. Daneben sollen auch Vorkehrungen getroffen werden zur Einschränkung des Baus von Ferienwohnungen in Tourismusorten, die nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden (so genannte kalte Betten). Schliesslich soll sich der Bundesrat überlegen, ob für den bewilligungsfreien Grundstückerwerb nicht eine Mindestwohnsitzdauer in der Schweiz verlangt werden soll (dies käme sogar einer Verschärfung der bisherigen Regelung gleich).

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 12.03.2008
HANS HIRTER

Im **Nationalrat** sprachen sich die SP, die GP und die SVP für die Rückweisung aus. Dabei deckten sich ihre Motive nicht ganz. Für die SP galt es primär, den Marktzutritt für international tätige, im Ausland ansässige Immobilienhändler zu verhindern, da sie davon eine Steigerung der Preise für Liegenschaften und vor allem der Mietzinse befürchtet. Die SVP und die GP stellten in ihrer Argumentation das Problem der schlecht genutzten Zweitwohnungen in den Tourismusregionen in den Vordergrund. Bei der Aufhebung der Lex Koller hatten die FDP und die CVP, welche gegen eine Rückweisung waren, gegen diese Allianz keine Chance. Der Nationalrat wies die Vorlage mit 115 zu 67 Stimmen an den Bundesrat zurück. Bei den flankierenden Massnahmen im Raumplanungsgesetz sprach sich hingegen eine knappe Mehrheit von 93 zu 92 gegen die Rückweisung aus. Ausschlaggebend war die SVP, bei der sich nur eine Minderheit an den entsprechenden Fraktionsbeschluss hielt. Damit gingen die vom Bundesrat vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen an die Kommission zur Detailberatung zurück. [10]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 11.06.2008
HANS HIRTER

Im **Ständerat**, wo die CVP und die FDP über eine klare Mehrheit verfügen, war das weitere Vorgehen sehr umstritten. Das von der Kommissionsmehrheit beantragte Eintreten und Verzicht auf die Rückweisung hätte eine Verzögerung zur Folge gehabt, da damit das Geschäft wieder an den Nationalrat zurück gegangen wäre. Um dies zu vermeiden schloss sich die kleine Kammer mit Stichentscheid des Präsidenten dem Rückweisungsbeschluss des Nationalrats an. Eine vom Bund in Auftrag gegebene Studie kam ferner zum Schluss, dass die Aufhebung der Lex Koller den Immobilienmarkt kaum beeinflussen würde. [11]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 13.11.2013
MARLÈNE GERBER

Bereits im November präsentierte der Bundesrat in Erfüllung einer Motion der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Verkehr und Raumplanung seine Zusatzbotschaft zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), worin er dem Parlament beantragte, **auf eine Aufhebung der Lex Koller zu verzichten**. Das BewG sei momentan das einzige Instrument, das die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zu senken vermöge. Die aktuelle Lage soll jedoch beobachtet und allfällige weitere notwendige Massnahmen sollen geprüft werden. [12]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 26.11.2014
MARLÈNE GERBER

Wie durch eine Motion der UREK-NR beauftragt, beschlossen die Kammern 2014 auf Anraten ihrer fast einstimmigen Kommissionen die **Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller**. Damit stützten sie die Beweggründe des Bundesrates, wonach das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) als zur Zeit einziges nachfragedämmendes Instrument auf dem Immobilienmarkt gelte und somit nicht abgeschafft werden sollte. In den Kommissionen wurden ferner Befürchtungen geäussert, dass eine Aufhebung des BewG den Druck auf den Schweizer Immobilienmarkt noch verstärken könnte. [13]

Kein ausserordentliches Kontingent für den Grundstücksverkauf an Personen im Ausland (Mo. 09.3305)

Droit foncier

MOTION
DATE: 15.09.2009
MARLÈNE GERBER

Eine Motion Chevrier (cvp, VS) verlangte zur Bekämpfung der Wirtschaftskrise die Einführung von Massnahmen zur unmittelbaren Förderung privater Investitionen in Güter und Dienstleistungen. Als eine solche Massnahme schlug der Initiant unter anderem die Festlegung eines **ausserordentlichen Kontingents für den Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland** vor. Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Motion, da er sich grundsätzlich nicht zur dringlichen Umsetzung von strukturellen Reformen verpflichten lassen wollte, zumal der Erfolg solcher Massnahmen nicht erwiesen sei. Bezüglich des Grundstückerwerbs von Personen im Ausland wies er darauf hin, dass die Lex Koller aufgrund der erfolgten Rückweisung nicht fristgerecht auf ein allfälliges drittes Konjunkturpaket angepasst werden könnte. Im Rahmen der ausserordentlichen Session zu Konjunktur und Arbeitslosigkeit nahm der Nationalrat die Motion jedoch mit 130 zu 26 Stimmen an. [14]

MOTION
DATE: 17.06.2010
MARLÈNE GERBER

Die im Vorjahr vom Nationalrat angenommene Motion Chevrier (cvp, VS), welche zur Ankurbelung der Wirtschaft statt Massnahmen im öffentlichen Sektor verstärkt Massnahmen zur Förderung von privaten Investitionen ergreifen will und dazu unter anderem die **Festlegung eines ausserordentlichen Kontingents für den Grundstücksverkauf an Personen im Ausland** vorsieht, wurde vom Ständerat abgelehnt und somit abgeschrieben. Der Ständerat stützte sich bei seinem Entscheid auf den Antrag seiner Kommission, welche darlegte, dass ein drittes Konjunkturpaket mittlerweile bereits verabschiedet ist und weitere Massnahmen aufgrund der sich stabilisierenden Wirtschaftslage im Moment nicht dringlich seien. [15]

Flankierende Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbestands bei Aufhebung der Lex Koller (07.062)

Droit foncier

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 10.12.2009
MARLÈNE GERBER

Nachdem das Gesetz über die Beschränkung des Grundstückserwerbs durch Personen im Ausland (BewG) im Vorjahr an den Bundesrat zurückgewiesen worden war, diskutierte der Nationalrat im Dezember ausschliesslich über die **flankierenden Massnahmen** zur generellen Lenkung des Zweitwohnungsbestandes. Mittels einer Änderung im Raumplanungsgesetz sollte die bei Aufhebung der Lex Koller erwartete Zunahme der Bautätigkeit eingeschränkt werden. Der Bundesrat plante, dem Parlament erst nach der Verabschiedung der flankierenden Massnahmen eine überarbeitete Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller zu unterbreiten. Trotz dem Scheitern der ursprünglich geplanten Totalrevision des Raumplanungsgesetzes in der Vernehmlassung vom Frühjahr wurde dieses Geschäft auf Wunsch des Ständerates bereits wieder aufgenommen. Ziel war, der Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen" einen indirekten Gegenvorschlag entgegen zu stellen. [16]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 11.12.2009
MARLÈNE GERBER

Unverändert gut hiess der Nationalrat den vom Bundesrat geäusserten Vorschlag, dass **Kantone Gebiete festzulegen haben, wo besondere Massnahmen ergriffen werden müssen**, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sichergestellt werden kann. Minderheitsvorschläge von der SP und den Grünen, welche die Festlegung von Kontingenten für Zweitwohnungen verlangten oder diese zumindest explizit erwähnen wollten, unterlagen deutlich. Die Vorlage zu den flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller enthält keine quantitativen oder qualitativen Vorgaben, wie betroffene Gebiete und geeignete Massnahmen zu bestimmen sind. Dies war bereits im Vorjahr von der UREK-NR bemängelt worden, jedoch konnte keine Einigung erzielt werden, wie der Vorschlag konkretisiert werden könnte. Kurzfristig eingebracht und von einer Mehrheit der Kommission unterstützt wurde ein Antrag zur Lockerung der Bestimmungen für Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen. Obwohl dieses Anliegen die Zweitwohnungsproblematik nicht betraf, fand es mit 117 zu 67 Stimmen auf bürgerlicher Seite eine deutliche Mehrheit im Nationalrat. [17]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 17.12.2010
MARLÈNE GERBER

In der Sommersession trat der Ständerat auf die RPG-Revision zu den flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller ein. Diese soll als **indirekter Gegenvorschlag der Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen"** gegenübergestellt werden. Die Kantone sollten verpflichtet werden, in ihren Richtplänen Gebiete festzulegen, wo besondere Massnahmen zur Erreichung eines ausgewogenen Verhältnisses von Erst- und Zweitwohnungen getroffen werden müssen. Im Gegensatz zum Nationalrat, welcher dem Entwurf im Vorjahr zugestimmt hatte, beschloss der Ständerat diverse Konkretisierungen: Zum einen präzisierte er, ab wann das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr als ausgewogen bezeichnet werden kann und zum anderen definierte er konkrete Massnahmen für Verbesserungen. So führte er zum Beispiel in den Übergangsbestimmungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbestandes Instrumente der Kontingentierung, Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben namentlich auf. Weiter strich der Ständerat den im Vorjahr vom Nationalrat eingeführten Zusatz zur Lockerung der Bestimmungen für Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen mit der Begründung, dass diese Regelung nichts mit der Zweitwohnungsproblematik zu tun habe. Der abgeänderte Entwurf wurde im Ständerat ohne Gegenstimme angenommen. In der Herbstsession ging das Geschäft daraufhin in die Differenzbereinigung. Der Nationalrat hielt an all seinen Beschlüssen fest. Diverse Minderheitsanträge, welche dem Ständerat folgen wollten, unterlagen ausnahmslos. Unterstützung erhielten die Anträge jeweils von den geschlossenen Fraktionen der Grünen und der SP und aus Teilen der CVP. Der Ständerat hielt seinerseits an seinen Beschlüssen fest und so verlief die restliche Differenzbereinigung ohne gegenseitige Zugeständnisse, worauf der Entwurf in der Wintersession in die Einigungskonferenz ging. Dieses Gremium beantragte, en gros dem Ständerat zu folgen. In einem Punkt folgte die Konferenz jedoch der Grossen Kammer: Sie beschloss, auf eine genaue Definition eines unausgewogenen Erst- und Zweitwohnungsverhältnisses zu verzichten. Der Antrag Brunner (svp, SG), der aufgrund der Streichung des Zusatzes zur Lockerung der Bauten

ausserhalb der Bauzonen den Antrag der Einigungskonferenz ablehnen wollte, blieb chancenlos. In der nationalrätlichen Schlussabstimmung wurde das Bundesgesetz mit 136 zu 59 Stimmen und im Ständerat einstimmig mit 42 Stimmen angenommen. Aufgrund der aus den Differenzen resultierenden Verzögerungen wurde die Behandlungsfrist der Volksinitiative um ein Jahr bis Juni 2011 verlängert. [18]

Postulat verlangt Prüfung auf Änderung der Lex Koller zugunsten aussereuropäischer Staatsangehöriger (11.3200)

Droit foncier

POSTULAT
DATE: 03.12.2012
MARLÈNE GERBER

Eine Lockerung der Lex Koller verlangte ein Postulat Hodgers (gps, GE), welches vom Nationalrat in der Dezembersession überwiesen wurde. Dieses veranlasst den Bundesrat zu prüfen, ob mit einer entsprechenden Änderung der Lex Koller aussereuropäische Staatsangehörige mit einer Aufenthaltsbewilligung B zukünftig **zum Erwerb von Anteilsscheinen an Baugenossenschaften** berechtigt werden können. Da der Zugang zu Genossenschaftswohnungen nur über den Erwerb dieser Anteilsscheine möglich ist, seien mit bestehender Regelung insbesondere Studierende aus Drittstaaten bei der Suche nach erschwinglichem Wohnraum benachteiligt. In seiner Antwort zum Postulat verwies der Bundesrat auf den in der Kommissionsmotion enthaltenen Abschreibungsantrag der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller. Bei Verzicht auf Aufhebung der Lex Koller sei zu prüfen, wie bestehende Regelungen sinnvoll angepasst werden können. [19]

Kommissionsmotion bewirkt Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller (12.3984)

Droit foncier

MOTION
DATE: 03.12.2012
MARLÈNE GERBER

In einer Motion beantragt die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) des Ständerates die **Abschreibung** der im Jahre 2008 an den Bundesrat zurückgewiesenen **Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller** (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland). Bei Aufhebung der Beschränkungen zum Grundstückerwerb durch ausländische Personen befürchtete die Kommission steigenden Druck auf die ohnehin schon hohen Miet- und Immobilienpreise. In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen, namentlich der anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland sowie der aktuell günstigen Investitionslage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, sei die Lex Koller ein wichtiges Instrument zur Lenkung der Nachfrage. Eine Abschaffung der Beschränkungen sei somit nicht erwünscht, so die Ausführungen des Bundesrates. Nachdem sie sich in ihrer Botschaft im 2007 noch für die Aufhebung der Lex Koller ausgesprochen hatte, zeigte sich die Regierung nun willens, anstelle der Aufhebung nötige Anpassungen der Lex Koller zu prüfen. Drahtzieherin in der Kommission und im Gespräch mit diversen Regierungsmitgliedern war Jacqueline Badran (sp, ZH). Ihrer Meinung nach bedarf es sogar einer Verschärfung der Lex Koller, um die starke Immobiliennachfrage erfolgreich zu dämpfen. Nachdem alle grossen Parteien bekannt gegeben hatten, dass sie sich zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls gegen eine Abschaffung der Lex Koller aussprechen würden, nahm der Nationalrat die Motion in der Dezembersession stillschweigend an. Die Behandlung der Motion im Ständerat stand zu Ende des Berichtsjahres noch aus. [20]

MOTION
DATE: 14.03.2013
MARLÈNE GERBER

Während das Anliegen im Vorjahr bereits im Nationalrat auf Zustimmung gestossen war, sprach sich im Berichtsjahr auch der Ständerat für **Abschreibung der Vorlage zur Aufhebung der Lex Koller** (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) aus, wie dies eine Motion der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) forderte. Im Namen einer einstimmigen UREK-SR verwies Pascale Bruderer (sp, AG) in Übereinstimmung mit der im Nationalrat präsentierten Argumentation auf den unter Druck stehenden Schweizer

Immobilienmarkt, dessen Nachfrage es durch Instrumente wie der Lex Koller zu regulieren bedürfe. Kritisch äusserte sich René Imoberdorf (csp, VS), jedoch unter Verzicht eines Minderheitsantrags: Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative sei der Zweitwohnungsproblematik, die den ursprünglichen Beweggrund zur Schaffung der Lex Koller dargestellt hatte, faktisch Einhalt geboten. Ob das Bundesgesetz darüber hinaus ein wirksames Instrument gegen die Erhöhung von Immobilienpreisen darstelle, sei umstritten. Weiter würden immer mehr Schweizer Anleger als Geldanlage in urbane Immobilien investieren, wodurch eine neue und selbst verursachte Form der Zweitwohnungsproblematik entstünde, der mit dem BewG kein Einhalt geboten werden könne. Sowohl die Kommissionssprecherin wie auch Bundesrätin Sommaruga (sp) bekräftigten die Notwendigkeit einer Modernisierung der bestehenden rechtlichen Lage, um den aktuellen Gegebenheiten angemessen Rechnung zu tragen. Gleichwohl vertraten sie die Ansicht, das BewG könne dazu beitragen, die Immobiliennachfrage zu senken. Mit seiner stillschweigenden Annahme des Anliegens überwies der Ständerat die Motion an den Bundesrat. [21]

Keine Verschärfung der Lex Koller: Motionen von Nationalrätin Badran scheitern (13.3975/6)

Droit foncier

MOTION
DATE: 13.12.2013
MARLÈNE GERBER

Eine Anpassung, resp. die Rücknahme einer vorgängig eingeführten Lockerung der Lex Koller, beantragte im September die Motion Badran (sp, ZH). 75 Mitunterzeichnende zählte das Anliegen, darunter die beinahe geschlossenen Fraktionen der Grünen, SP und BDP und einige Parteivertreter der CVP und SVP. Laut geltendem Recht dürfen ausländische Investoren seit April 2005 Anteile an Immobilienfonds erwerben, sofern die Anteilscheine regelmässig gehandelt werden. Weiter ist es Personen im Ausland bewilligungsfrei erlaubt, Anteile einer juristischen Person, deren Zweck der Erwerb von oder der Handel mit bewilligungspflichtigen Grundstücken ist, zu erlangen, sofern die Anteile an einer Schweizer Börse zugelassen sind. Diese **Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften** erachtete die Motionärin als unzulässig. Dies widerspreche der dem Bundesgesetz zugrunde liegenden Bestrebung, Grundstückgewinne im Inland zu behalten. Das Anliegen stiess beim Bundesrat auf Anklang und fand daraufhin in der grossen Kammer stillschweigende Zustimmung. Die Behandlung des Geschäfts im Zweitrat stand im Berichtsjahr noch aus. [22]

MOTION
DATE: 02.06.2014
MARLÈNE GERBER

Ganz im Gegensatz zum Nationalrat, der 2013 zwei Motionen von Jacqueline Badran (sp, ZH) zur **Verschärfung der Lex Koller** diskussionslos angenommen hatte, sorgten die kontroversen Beratungen der RK-SR sowie die ständerätliche Debatte für eine Kehrtwende. Konkret wollte Nationalrätin Badran (sp, ZH) mit ihren Anliegen zwei vorgängig eingeführte Lockerungen der Lex Koller rückgängig machen: 1997 hatte das Parlament eine entsprechende Gesetzesänderung angenommen, die einen uneingeschränkten Verkauf von Gewerbeliegenschaften an Personen im Ausland ermöglichte. Ferner dürfen solche Personen in der Schweiz seit 2005 Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben. Im Vorfeld der parlamentarischen Beratung im Ständerat richtete sich eine Allianz bestehend aus Immobiliengesellschaften, Gewerbe- und Hauseigentümerverband sowie den Immobilienfonds von UBS und CS in einem Schreiben an die zuständige Kommission, in dem sie vor Annahme der Motionen warnte. Gemäss Luciano Gabriel, CEO der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property, würden solche Regelungen den Wirtschaftsstandort Schweiz gefährden. Ferner wäre die Vorschrift zur Überprüfung der Herkunft eines Käufers bei entsprechenden Börsentransaktionen eine kostspielige Angelegenheit. Mit knappen Mehrheiten empfahl die ständerätliche Rechtskommission ihrem Rat schliesslich die Ablehnung der Anliegen. Gemäss Kommissionsmehrheit seien die Immobilienpreise primär von inländischen Faktoren und der Nachfrage beeinflusst - eine Ansicht, die auch von der Allianz geteilt wurde. Nach umkämpfter Diskussion, in der die Befürworter die Anliegen als geeignet erachteten, um den Druck auf den Immobilienmarkt zu reduzieren, und sich die Gegner gegen eine Abschottung von ausländischen Investoren wehrten und deren negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt dementierten, folgte der Ständerat mit Zweidrittelmehrheit dem

Antrag seiner Kommissionsmehrheit und lehnte die beiden Motionen ab. Während der Debatte stellte der freisinnige Fabio Abate (fdp, TI) die Frage, ob es so kurz nach Annahme der Masseneinwanderungsinitiative angebracht sei, auch noch den Spielraum ausländischer Investoren einzuschränken. Dies wurde von einer bürgerlichen Mehrheit verneint: Während sich Vertreter der CVP, FDP, BDP und SVP für die Ablehnung der Motionen stark machten, erhielt die Linke Unterstützung durch Vertreter der GLP und den parteilosen Thomas Minder (parteilos, SH). Die zuständige Bundesrätin Sommaruga, die sich ebenfalls für die Annahme der Motionen einsetzte, kündigte zudem weitere Bestrebungen zur Änderung der Lex Koller an. Sie habe das Bundesamt für Justiz beauftragt, Lücken in der bestehenden Gesetzgebung zu eruieren, wobei Handlungsbedarf festgestellt worden sei. [23]

Projekt zur Revision der Lex Koller scheitert

Droit foncier

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 01.04.2015
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Monate nachdem sich das Parlament dazu entschlossen hatte, die Lex Koller nicht aufzuheben, wie dies einem Wunsch des Bundesrates aus dem Jahr 2007 entsprochen hätte, gab der Bundesrat im April 2015 in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Lex Koller revidiert werden** soll. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) weise Lücken auf, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb von Betriebsstättegrundstücken. Konkret plante der Bundesrat, zu prüfen, ob der Erwerb von Gewerbe-Immobilien sowie deren Umnutzung zu Wohnzwecken erneut bewilligungspflichtig werden soll. Die Kapitalisierung von Wohnimmobiliengesellschaften habe in den letzten Jahren stark zugenommen, weswegen eine Neubeurteilung erforderlich sei, so der Bundesrat. Mit der Unterstellung der Betriebststättegrundstücke unter die Lex Koller würde eine 1997 eingeführte Lockerung des damals aufgrund des zuständigen Bundesrates als Lex Friedrich bezeichneten Gesetzes rückgängig gemacht. [24]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 10.03.2017
MARLÈNE GERBER

Im März 2017 präsentierte der Bundesrat seinen **Vernehmlassungsentwurf zur Revision der Lex Koller**, der lediglich eine leichte Verschärfung des Gesetzes beinhaltete. In zwei entscheidenden Punkten sah der Bundesrat nämlich von seinen ursprünglichen Plänen ab. So beabsichtigte er mit der Vorlage nicht, Betriebsstättegrundstücke erneut dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu unterstellen – diese waren mit einer 1997 eingeführten Lockerungen vom Gesetz ausgenommen worden. Ferner schlug er auch nicht vor, den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland zu untersagen, womit eine im Jahr 2005 eingeführte Lockerung rückgängig gemacht werden würde. Er stellte diese beiden Punkte in seiner Vernehmlassungsvorlage jedoch als mögliche Erweiterungen der Revision zur Diskussion und griff damit die Anliegen zweier im Jahr 2014 erledigten Motionen von Nationalrätin Badran (sp, ZH) auf. Der Bundesrat sowie der Nationalrat hatten diese Anliegen damals unterstützt; die Motionen waren in der Folge jedoch am Willen des Ständerats gescheitert. Mit der Revision erfüllt werden sollte jedoch ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200), das Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern den Erwerb von Anteilsscheinen an Genossenschaftswohnungen ermöglichen wollte. Die geltende Regelung hätte zur Folge, dass solche Personen keinen Zugang zu diesem Segment an preisgünstigen Wohnungen hätten, so die Ausführungen des Bundesrats. Darüber hinaus enthielt die Vorlage etwa Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnerwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten und beabsichtigte unter anderem, Rechtssicherheit in Bezug auf die Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken zu schaffen, indem sie die vollständige oder teilweise Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnraum explizit untersagen wollte. Ferner zielten die vorgeschlagenen Änderungen auch darauf ab, den Vollzug in den Kantonen zu vereinfachen.
Bereits am Tag nach der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens konnten Interessenvertreter und -vertreterinnen gegenüber den Medien ihre Meinung zum Vorschlag kundtun – und dies zum Teil mit ungewohnten Argumenten. Dass Bürgerinnen und Bürger mit Herkunft ausserhalb der EU- oder EFTA-Staaten zum Erwerb von Hauptwohnsitz eine Bewilligung benötigten, die an die Pflicht geknüpft wäre, das Wohneigentum innert zwei Jahre nach Wegzug wieder zu veräussern, beurteilte Hans Egloff, SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümerverbands (HEV), als «ausländerfeindlich». Darüber hinaus würde sich die Situation auf dem

Mietwohnungsmarkt verschärfen, da solche Personen vom Hauskauf als Alternative absehen würden. Die ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Verschärfungen wurde von der Wirtschaft generell gestützt. Auch die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete stellte sich gegen neuerliche Einschränkungen in Berggebieten; man leide bereits unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative. Economiesuisse kritisierte die Vorlage wenige Monate später ebenfalls aufs Schärfste. Neben inhaltlicher Kritik unterstellte der Dachverband der Wirtschaft dem Bundesrat gar, einen «unwürdigen Trick» anzuwenden. Zur Erfüllung des Postulats hätte eine Verordnungsänderung genügt; der Postulant selber habe diesen Weg in seinem Vorstoss vorgeschlagen. Generell zeigte sich die Schweizer Wirtschaft entrüstet ob der beiden lediglich zur Diskussion gestellten Punkte und auch die Pensionskassen, die gemäss Bundesrat durch entsprechende Einschränkung auf dem Investitionsmarkt vor ausländischer Konkurrenz geschützt werden könnten, vertraten die Ansicht, diese Argumentation entbehre jeglicher Grundlage. Auch die drei grossen bürgerlichen Parteien stellten sich deutlich gegen den Entwurf. Ganz anders war der Tenor von Seiten der links-grünen Parteien und des Mieterverbands. Diese Akteure begrüssten die vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren und inländische Pensionskassen, Baugenossenschaften und Private zu schützen. Die SP ortete ferner im Kauf von Immobilien durch Personen im Ausland eine nicht unerhebliche Gefahr der Geldwäscherei, weswegen sie die Vorlage gerne um Bestimmungen zur Bekämpfung ebendieser ergänzt hätte. [25]

OBJET DU CONSEIL FÉDÉRAL
DATE: 21.06.2018
MARLÈNE GERBER

Im Juni 2018 zog der Bundesrat seine Konsequenz aus der in der Vernehmlassung grossmehrheitlich auf Ablehnung gestossenen Vorlage zur **Revision der Lex Koller** und beschloss, auf eine Revision zu verzichten. Mit dieser hatte der Bundesrat ursprünglich unter anderem geplant, ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200) umzusetzen. Nach Beerdigung der Revision soll nun im Rahmen zweier Postulate (Po. 18.3233; Po. 18.3376) geprüft werden, inwiefern «der Erwerb von Beteiligungen an inländischen Unternehmen durch Personen im Ausland in der Zukunft gewissen Kontrollen zu unterstellen [sei]», so der Bundesrat in seiner Medienmitteilung. [26]

Verkaufseinschränkung von Energieinfrastrukturanlagen an ausländische Investoren (Pa.Iv. 16.498)

Politique énergétique

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 22.01.2018
MARCO ACKERMANN

Diverse Medien berichteten über die parlamentarische Initiative Badran (sp, ZH), die eine Beschränkung der Verkäufe von wichtigen Energieinfrastrukturen der Schweiz an ausländische Investoren forderte. Ausgangspunkt der Idee waren gemäss dem Corriere del Ticino auch Pläne der Alpiq gewesen, grosse Anteile ihrer Wasserkraftwerke an ausländische Investoren zu veräussern.
Im Januar 2018 gab die Energiekommission des Nationalrates (UREK-NR) der parlamentarischen Initiative Folge und begrüsste somit die Forderung, dass der Erwerb von **strategischen Infrastrukturen in der Energiebranche** durch ausländische Investoren eingeschränkt werden soll. So sollen die Bestimmungen über den Erwerb dieser Infrastrukturen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland („Lex Koller") unterstellt werden. Obwohl teilweise noch Zweifel am Instrument „Lex Koller" bestanden, sprach sich die UREK-NR mit 9 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung für die Initiative aus. [27]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 20.03.2018
MARCO ACKERMANN

Einstimmig gab im März 2018 auch die UREK-SR einer parlamentarischen Initiaitive Badran (sp, ZH) zur **Unterstellung der strategisch wichtigen Infrastrukturen des Energiesektors (Wasserkraftwerke, Stromnetze und Gasnetze) unter die Lex Koller** Folge. Damit sollen diese für das einwandfreie Funktionieren der Schweiz notwendigen Schlüsselinfrastrukturen vor einer ausländischen Übernahme geschützt werden. Es gebe selten Geschäfte, in denen sich SVP-Stratege Christoph Blocher und Jaqueline Badran einig seien, die Sorge um den Ausverkauf der inländischen Strom- und Wasserversorgung an ausländische Investoren verbinde aber die beiden Zürcher Politgrössen, postulierte der Tages-Anzeiger kurz vor der Kommissionssitzung. Nicht nur Politikerinnen und Politiker der Polparteien wünschten sich eine

Gesetzesanpassung, wie die einstimmig gesinnte Kommission zu erkennen gab. Eine «grosse Mauer gegen die Chinesen» könne so geschaffen werden, titelte der «Blick», und die wettbewerbsverzerrenden Aufkäufe durch den chinesischen Staatsfonds könnten damit unterbunden werden, erklärte Ruedi Noser (fdp, ZH) in derselben Zeitung. In der Offensive gegen eine etwaige Verkaufsbeschränkung stand gemäss Tages-Anzeiger der VSE, da der Verband befürchtete, mit der Ausweitung der Lex Koller «die bereits angespannte Lage der Elektrizitätswirtschaft zusätzlich [zu] verschärfen». [28]

DÉBAT PUBLIC
DATE: 21.01.2019
MARCO ACKERMANN

Während die UREK-NR mit der Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfs zwecks **Unterstellung der strategisch wichtigen Infrastrukturen des Energiesektors unter die Lex Koller** beschäftigt war, kursierten in den Medien Teile eines vertraulichen Berichts des Bundesamtes für Justiz (BJ) vom 6. Dezember 2018 zu ebendieser parlamentarischen Initiative Badran (sp, ZH). In dem Bericht sei vorgeschlagen worden, die Lex Koller bei strategischen Infrastrukturen nach dem Prinzip «ja, ausser» anzuwenden, sodass Verkäufe ins Ausland grundsätzlich erlaubt wären und der Bund einen Verkauf nur verhindern könnte, sofern er eine Versorgungssicherheitsgefährdung nachweisen könnte. Dies würde einer Umkehr der Beweislast gleichkommen, da beim Verkauf von Boden an Personen im Ausland – wo bereits heute die Lex Koller gelte – nach dem Prinzip «nein, ausser» gehandelt werde und die Käufer den Nachweis erbringen müssten. Als problematisch stufte der Bericht gemäss Tages-Anzeiger die konkrete Umsetzung dieses Gefährdungsnachweises ein, da einerseits eine solche Einschätzung «mit viel Ermessen» verbunden wäre und andererseits mit zunehmenden Verkäufen die Versorgungssicherheit sinke und so womöglich nicht alle Käuferinnen und Käufer gleich behandelt würden. Des Weiteren klassifizierte das geheime Dokument eine Lex Koller im Stromsektor als nicht kompatibel mit dem angestrebten Stromabkommen mit der EU. Ein Infrastruktur-Verkaufsverbot an EU-Investoren müsste demnach wohl ausgenommen werden, da sonst «eine unzulässige Diskriminierung stattfände», so der Bericht. Bevor es jedoch zu einem Stromabkommen mit der EU kommen könne, müsse zuerst die Frage nach dem Rahmenabkommen geklärt werden, erläuterte das BJ weiter. [29]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 10.02.2020
MARCO ACKERMANN

Mit 24 Stimmen bei einer Enthaltung beantragte die UREK-NR im Februar 2020 einstimmig, die **Behandlungsfrist** für die parlamentarische Initiative Badran (sp, ZH) zur Unterstellung der **strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller um zwei Jahre zu verlängern**. Die Kommission habe sich bereits an mehreren Sitzungen (20. August 2018, 21. Januar 2019 und 26. August 2019) mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfes beschäftigt und die Verwaltung mit diversen Abklärungen – insbesondere zum Geltungsbereich und zur Vereinbarkeit der Forderung mit internationalen Verpflichtungen – beauftragt, so die Kommission in ihrem Bericht. Aufgrund der Komplexität und der zeitaufwändigen Abklärungen sei eine Fristverlängerung bis zur Frühjahrssession 2022 nötig. [30]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 20.05.2020
MARCO ACKERMANN

Im Mai 2020 beschloss die UREK-NR mit 17 zu 6 Stimmen bei 2 Enthaltungen, die Arbeiten zur parlamentarischen Initiative Badran (sp, ZH) für die **Unterstellung der strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller zu sistieren** und stattdessen eine umfassendere, eigene Motion (20.3461) einzureichen. Die Kommission unterstrich damit erneut den Bedarf, kritische Infrastrukturen vor ausländischen Übernahmen zu schützen. Im Unterschied zur parlamentarischen Initiative, die auf Infrastrukturen der Energiebranche beschränkt war, forderte die Motion eine allgemeine gesetzliche Grundlage für Kontrollen bei ausländischen Investitionen in hiesige kritische Infrastrukturen, sofern die Investition zu einer faktischen ausländischen Kontrolle der jeweiligen Unternehmung führt. [31]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 19.06.2020
MARCO ACKERMANN

Auf Antrag seiner UREK-NR verlängerte der Nationalrat in der Sommersession 2020 stillschweigend die **Behandlungsfrist der parlamentarischen Initiative Badran** (sp, ZH) um zwei Jahre bis zur Frühjahrssession 2022. Die Kommission und die Verwaltung erhalten damit mehr Zeit, um sich vertieft mit den komplexen Fragestellungen in Zusammenhang mit dem Geschäft auseinandersetzen zu können. [32]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 26.01.2021
MARCO ACKERMANN

Im Januar 2021 gab die UREK-NR bekannt, ihre eigene Kommissionsmotion zum Schutz kritischer Infrastrukturen (Mo. 20.3461) zurückzuziehen, nachdem informelle Gespräche und die Rückweisung der Motion durch den Nationalrat aufgezeigt hatten, dass die weiter vorangeschrittene parlamentarische Initiative Badran (sp, ZH) doch der bessere Weg sei, um **wichtige Schweizer Infrastrukturen vor ausländischer Kontrolle zu schützen**. Im Januar 2021 nahm sie deshalb die Beratungen zur zuvor sistierten Initiative Badran wieder auf, wie sie in ihrer Medienmitteilung verlauten liess. [33]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 03.11.2021
MARCO ACKERMANN

Mit 15 zu 9 Stimmen verabschiedete die UREK-NR im Oktober 2021 einen Vorentwurf zur Änderung der Lex Koller, wie sie eine von beiden Kommissionen gutgeheissene parlamentarische Initiative Badran (sp, ZH) forderte. Damit soll das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland dahingehend angepasst werden, dass **wichtige energiewirtschaftliche Infrastrukturen vor ausländischer Kontrolle geschützt werden** und nur noch unter eng gefassten Bedingungen veräussert werden dürfen. Unter «strategische Infrastrukturen der Energiewirtschaft» summierte die Kommission Wasserkraftwerke, gewisse Rohrleitungen, das Stromnetz sowie die Kernkraftwerke. Nach Meinung der Kommissionsmehrheit bestehe ein fundamentales öffentliches Interesse, dass solche Anlagen, die für das Funktionieren des Landes essenziell sind und oft durch Staatsmittel finanziell gestützt werden, nicht in ausländische Hände geraten. Eine Minderheit Jauslin (fdp, AG) erkannte in der Massnahme hingegen einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und warnte vor Umgehungsmöglichkeiten. Die Vernehmlassung zum Vorentwurf läuft bis Mitte Februar 2022. [34]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 18.03.2022
GUILLAUME ZUMOFEN

Etant donné les pérégrinations de l'initiative parlementaire, la fin de la consultation de l'avant-projet a été fixée au 17 février 2022. Par conséquent, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-CN) a demandé le **prolongement du délai de deux années pour traiter** l'initiative. Une telle prolongation permettrait à la CEATE-CN de prendre en compte les réponses à la consultation afin de proposer un projet au Parlement qui réponde à la volonté de **l'initiative parlementaire** de soumettre à la Lex Koller les infrastructures stratégiques du secteur énergétique. La chambre basse a validé tacitement la prorogation du délai. [35]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 29.03.2023
GUILLAUME ZUMOFEN

Après avoir prolongé, en 2022, le délai de traitement de l'initiative parlementaire, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-CN) s'est emparée du projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). L'objectif de ce projet est d'intégrer les infrastructures stratégiques du secteur énergétique dans la LFAIE (dite **Lex Koller**). Selon la CEATE-CN, les risques qui pèsent sur la sécurité d'approvisionnement énergétique de la Suisse confirment l'**intérêt fondamental des infrastructures énergétiques** et justifient la modification de la Lex Koller. Cette modification concernerait les centrales hydroélectriques, les infrastructures permettant le transport de combustible ou de carburant, les centrales nucléaires et le réseau électrique.
Dans son projet, la commission ne souhaite pas interdire les investissements étrangers, mais définir des conditions strictes. Concrètement, des investisseurs étrangers ne pourraient pas obtenir une position dominante dans l'entreprise. Deux minorités se sont opposées au projet. La première propose d'interdire complètement les investissements étrangers. La seconde met en avant la liberté économique et rejette l'ensemble du projet. [36]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 07.06.2023
GUILLAUME ZUMOFEN

La Commission de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de l'énergie du Conseil national (CEATE-CN) a soumis au Conseil fédéral son projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ou Lex Koller). Ce projet de loi découle d'une initiative parlementaire de la députée Jacqueline Badran (ps, ZH). L'objectif est de **soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la Lex Koller** afin de garantir la sécurité d'approvisionnement énergétique de la Suisse.
Le projet de la CEATE-CN prévoit une obligation d'autorisation pour l'acquisition d'infrastructures stratégiques du secteur énergétique, mais aussi une autorisation pour

toute prise de contrôle qui pourrait, par analogie, permettre à son acquéreur d'agir comme un propriétaire. Afin de soumettre les infrastructures énergétiques à la Lex Koller, la CEATE-CN a introduit des règles spécifiques, et encore non-existantes, dans la loi fédérale afin de traiter autant des immeubles, objectif initial de la Lex Koller, que des infrastructures énergétiques. Pour être précis, le projet de loi fédérale assujettit au régime d'autorisation les centrales hydrauliques, selon la loi sur les forces hydrauliques (LFH), les installations de transports par conduites de combustibles ou carburant gazeux, selon la loi sur les installations de transports par conduites (LITC), les réseaux de transport et de distribution d'électricité, selon la loi sur l'approvisionnement en électricité (LApEl), et les centrales nucléaires, selon la loi sur l'énergie nucléaire (LENu).
Lors de la procédure de consultation, les partis et organisations invitées se sont, dans la majorité des cas, opposées au projet de loi fédérale. Néanmoins, la CEATE-CE a fait fi des résultats de la procédure de consultation et soumis, tel quel, son projet au gouvernement et à l'Assemblée fédérale. Dans son avis, le Conseil fédéral s'est également opposé au projet. De son point de vue, il n'est pas cohérent de régir deux procédures d'autorisation distinctes – infrastructures énergétiques et immeubles – dans la même loi. L'intégration des infrastructures énergétiques dans la Lex Koller mettrait en difficulté la garantie de propriété et la liberté économique. En outre, le Conseil fédéral considère que la législation en vigueur ainsi que les travaux relatifs à la motion 18.3021 offrent une protection adaptée.
Au **Conseil national**, les députés et députées ont **validé** par 120 voix contre 72 et 1 abstention le **projet de loi fédérale** de la CEATE-CN. Au final, seul l'argument de la liberté économique semble avoir fait mouche. En effet, les voix opposées au projet provenaient du PLR (29 voix), des Vert'libéraux (15 voix) et du groupe du Centre (27 voix). Néanmoins, cela n'a pas suffi. Le projet passe la première rampe du Conseil national. [37]

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 28.02.2024
GUILLAUME ZUMOFEN

À l'inverse de la chambre du peuple, la chambre des cantons a **refusé d'entrer en matière sur le projet de loi pour soumettre les infrastructures énergétiques stratégiques à la** loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (**LFAIE**). Le **Conseil des Etats** s'est rallié à la majorité de sa commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (CEATE-CE) et à l'avis du Conseil fédéral. En effet, la majorité de la CEATE-CE a indiqué que le projet de loi fédérale sur le contrôle des investissements étrangers (23.086), déposé par le Conseil fédéral, permettrait de protéger le secteur énergétique sans élaborer de solution distincte pour le secteur. De plus, à la tribune, Pirmin Bischof (centre, SO) a précisé, pour la commission, que l'intégration des infrastructures énergétiques dans la LFAIE n'était pas adéquate car elle donnait toute la compétence au Conseil fédéral, sans prévoir de recours juridique. À l'opposé, le parti socialiste a plaidé en vain pour une législation plus restrictive que le projet de loi fédérale sur le contrôle des investissements étrangers pour les infrastructures énergétiques. Mais surtout, une motion d'ordre du sénateur Pierre-Yves Maillard (ps, VD) a demandé la suspension du traitement de l'initiative parlementaire jusqu'à la mise en œuvre du message 23.086 relatif à la loi fédérale sur le contrôle des investissements étrangers.
La motion d'ordre a été rejetée par 26 voix contre 17 et 1 abstention. Les voix du PS (7) n'ont été rejointes par des voix de l'UDC (6), des Vert-e-s (2) et du groupe du Centre (2). Puis, cette alliance hétéroclite s'est encore délitée lors du vote sur l'entrée en matière. Le Conseil des Etats a refusé l'entrée en matière par 29 voix contre 12 et 3 abstentions. Le parti socialiste (7) n'a rallié que des voix au sein de l'UDC (3) et des s Vert-e-s (2) avec son plaidoyer. [38]

Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen (Mo. 18.4314)

Droit foncier

MOTION
DATE: 30.10.2020
MARLÈNE GERBER

Lisa Mazzone (gp, GE) widmete sich noch im Nationalrat einer Forderung, die bereits ihr Parteikollege Antonio Hodgers (gp, GE) im Jahr 2011 eingebracht hatte. Der damalige Nationalrat hatte mit einem Postulat gefordert zu überprüfen, ob aussereuropäische Staatsangehörige mit einer Aufenthaltsbewilligung B zukünftig zum Erwerb von Anteilscheinen an Baugenossenschaften berechtigt werden können. Das überwiesene Postulat hätte mit der geplanten Revision der Lex Koller erfüllt werden sollen. Dieses

Revisionsvorhaben war 2018 jedoch nach der Vernehmlassung vom Bundesrat abgebrochen worden. Mazzone wies nun in einer Motion darauf hin, dass der **Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften durch ausländische Staatsangehörige** in der Vernehmlassung auf mehrheitliche Zustimmung gestossen sei, und beantragte deswegen die Umsetzung dieses Begehrens. Der Nationalrat nahm das aufgrund des Ratswechsels der Motionärin von Michael Töngi (gp, LU) übernommene Geschäft in der Sondersession vom Oktober 2020 mit 105 zu 73 Stimmen (bei 1 Enthaltung) an. Gegen die Forderung stellten sich in erster Linie die SVP-Fraktion und eine Grossmehrheit der Mitte-Fraktion. [39]

MOTION
DATE: 16.06.2021
ELIA HEER

In der Sommersession 2021 beschäftigte sich der Ständerat als **Zweitrat** mit einer Motion von Lisa Mazzone (gp, GE) bezüglich des **Erwerbs von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften durch in der Schweiz ansässige aussereuropäische Staatsangehörige**. Nach der Wahl von Mazzone in den Ständerat war die Motion im Nationalrat von ihrem Fraktionskollegen Michael Töngi (gp, LU) übernommen und dort schliesslich angenommen worden. Nun da die Motion im Ständerat behandelt wurde, versuchte Mazzone selbst die Mitglieder der kleinen Kammer von ihrem Vorstoss zu überzeugen. Sie vertrat dabei die Kommissionsminderheit, denn die zuständige RK-SR hatte die Motion mehrheitlich zur Ablehnung empfohlen. Die Mehrheit der Kommission argumentierte, dass das Anliegen zwar in der Vernehmlassung zur Revision der Lex Koller positiv aufgenommen worden sei, eine Mehrheit der Teilnehmenden sich aber für eine Änderung auf Verordnungsstufe ausgesprochen hätten. Eine solche Änderung auf Verordnungsstufe sei aber rechtlich nicht möglich und eine Revision auf Gesetzesstufe aufgrund der ablehnenden Haltung der Vernehmlassungsteilnehmenden diesbezüglich nicht angezeigt. Die Kommission folgte damit der Haltung des Bundesrates. Mazzone hingegen argumentierte, dass es aussereuropäischen Staatsangehörigen ohne Änderung der Bestimmung nicht möglich sei, in Genossenschaftswohnungen zu leben, da dies einen Erwerb von Anteilsscheinen voraussetzt – was insbesondere für ausländische Studierende ein Problem sei. Dies entspreche nicht dem Geist der Lex Koller. Da Personen mit einem B-Ausweis aus dem EU/EFTA-Raum nicht vom Erwerb der Anteilsscheine ausgeschlossen sind, bestehe zudem eine ungerechtfertigte Diskriminierung aufgrund der Herkunft. Nicht zuletzt gelte in Genossenschaften das Prinzip «eine Person, eine Stimme», weshalb der Einfluss von ausländischen Personen auf die Entscheidungen der Genossenschaft minimal wäre.
Die Mehrheit der kleinen Kammer folgte hingegen der Kommissionsmehrheit und lehnte die Motion mit 24 zu 13 Stimmen (bei einer Enthaltung) ab. [40]

Bewilligungspflicht gemäss Lex Koller vorübergehend auf Betriebsstätten-Grundstücke ausdehnen (Pa.Iv 21.400)

Construction de logements et propriété

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 26.03.2021
ELIA HEER

Die RK-NR reichte Anfang Januar 2021 eine parlamentarische Initiative ein, mit der sie eine Änderung der Lex Koller anstrebte. Gemäss dem Wunsch der Kommission soll während und bis zwei Jahre nach einer besonderen oder aussergewöhnlichen Lage gemäss Epidemiengesetz die **Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen auf Betriebsstätten-Grundstücke ausgedehnt werden**. Damit solle verhindert werden, dass Grundstücke von Unternehmen, welche durch eine Krise wie die Covid-19-Pandemie in Not geraten sind, einfach und günstig von kapitalkräftigen ausländischen Unternehmen erworben werden können.
Ende Februar beschäftigte sich die RK-SR mit der Initiative. Sie teilte die dem Anliegen zugrundeliegende Befürchtung ihrer Schwesterkommission nicht. Ausserdem war sie der Ansicht, dass gerade die Berggebiete mit ihren touristischen Infrastrukturen auf ausländische Kapitalgeber angewiesen seien und eine gesetzgeberische Aktivität zur Verschärfung der Lex Koller zu einer grossen Unsicherheit führen könne, zumal die angestrebte Änderung auch rückwirkende Rechtsfolgen hätte. Mit 7 zu 6 Stimmen sprach sie sich deshalb gegen die Initiative aus.
Ende März war somit wieder die RK-NR an der Reihe. Nach der Ablehnung durch ihre Schwesterkommission und nachdem das Anliegen im Rahmen der Diskussionen über eine Änderung des Covid-19-Gesetzes keine Mehrheit gefunden hatte, entschied die Kommission mit 12 zu 10 Stimmen, ihr eigenes Vorhaben nicht weiterzuverfolgen. [41]

Mangelhafte Umsetzung der Lex Koller im Kanton Bern

Construction de logements et propriété

DÉBAT PUBLIC
DATE: 14.05.2021
ELIA HEER

Im Mai 2021 veröffentlichte die Blick-Zeitung Recherchen, gemäss denen die **Lex Koller im Kanton Bern in mehreren Fällen nur mangelhaft umgesetzt worden sei**. Ausländerinnen und Ausländer dürfen im Kanton Bern wegen dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) nur unter strengen Auflagen Grundstücke erwerben. Konkret dürfen ausländische Personen nur ein Grundstück erwerben, das maximal 1000 Quadratmeter gross ist und nicht mehr als 200 Quadratmeter Wohnfläche aufweist. Der Blick zeigte nun aber Beispiele, in denen reiche Russen, Omani oder Neuseeländer in Ferienorten wie Grindelwald, Gstaad oder Brienz entweder zu grosse oder zu viele Grundstücke erworben hatten. Die lokalen Behörden würden derweil «bei Bewilligungen beide Augen zudrücken, Ausnahmen zur Regel werden lassen und Auflagen nicht kontrollieren», so der Blick. SP-Nationalrätin Jacqueline Badran (sp, ZH) reagierte in dem Zeitungsartikel empört über die Entdeckungen und zeigte sich überzeugt, dass diese nur die Spitze des Eisbergs seien. Sie forderte eine Verbesserung der Umsetzung der Lex Koller und drohte ansonsten mit einer Volksinitiative. Auch die Nationalräte Martin Candinas (mitte, GR) und Erich von Siebenthal (svp, BE) kamen im Zeitungsartikel zu Wort und forderten, dass die bestehenden Gesetze besser eingehalten werden. [42]

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Mo. 21.3598)

Construction de logements et propriété

MOTION
DATE: 18.08.2021
ELIA HEER

Mitte Mai 2021 reichte die WAK-NR eine Motion ein, mit welcher sie den Bundesrat auffordern wollte, seinen 2018 verworfenen Vorentwurf einer **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland** («Lex Koller») **dem Parlament zu unterbreiten**. Der Bundesrat hatte den Vorentwurf 2017 ausgearbeitet und diesem verschiedene Verschärfungen der in der Lex Koller enthaltenen Massnahmen beigefügt, beispielsweise Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnerwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten oder ein explizites Verbot von vollständigen oder teilweisen Umnutzungen von Betriebsstätten zu Wohnraum. Ausserdem hätte die Vorlage das Anliegen eines Postulates von Antonio Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200) umgesetzt, wonach Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern der Erwerb von Anteilsscheinen an Genossenschaftswohnungen erlaubt werden solle, damit diese Zugang zu günstigem genossenschaftlichem Wohnraum haben können. Aufgrund der überwiegend negativen Rückmeldungen in der Vernehmlassung hatte der Bundesrat das Revisionsvorhaben jedoch im Juni 2018 aufgegeben. In der Begründung ihrer Motion schreibt die WAK-NR, dass sie sich zwar bewusst sei, dass der Vorentwurf umstritten war. Die Kommission wolle sich jedoch nicht im Vorhinein der Diskussion verschliessen, sondern diese im Parlament austragen.
Der Bundesrat beantragte die Ablehnung der Kommissionsmotion. In seiner Stellungnahme von Mitte August 2021 begründete er den Antrag mit der seiner Ansicht nach unveränderten Ablehnung des Entwurfs durch einen Grossteil der interessierten Organisationen und der Parteien. Dies hätten beispielsweise die Beratungen zu einer parlamentarischen Initiative der RK-NR (Pa.Iv. 21.400), welche die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Personen auf Betriebsstätten-Grundstücke hätte ausdehnen wollen, gezeigt. Das Anliegen des Postulates Hodgers sei mittlerweile in einer Motion Mazzone (gp, GE; Mo. 18.4314) aufgenommen und in dieser Form vom Ständerat verworfen worden. Und nicht zuletzt seien extern eingeholte Regulierungsfolgenabschätzungen zum Schluss gekommen, dass es aus ökonomischer Sicht vorteilhafter ist, bei der bisherigen Regelung zu bleiben. [43]

MOTION
DATE: 27.09.2021
ELIA HEER

In der Herbstsession 2021 beugte sich der **Nationalrat** über die Kommissionsmotion seiner WAK, welche den Bundesrat dazu auffordern sollte, das von ihm 2018 aufgegebene **Revisionsvorhaben der Lex Koller dem Parlament vorzulegen**. Die beiden Kommissionssprecher Thomas Aeschi (svp, ZG) und Samuel Bendahan (sp, VD) betonten in ihren Voten, dass die Motion bezüglich Änderungen der Lex Koller explizit ergebnisoffen sei. Mit ihrer Unterstützung der Motion drückten sie einzig ihre Überzeugung aus, dass eine Reform der Lex Koller ein dringendes und wichtiges Anliegen sei und dass das Parlament diese nun angehen solle. Die Kommissionsminderheit, vertreten durch den Waadtländer Nationalrat Olivier Feller (fdp, VD), lehnte die Motion aus formellen, politischen sowie wirtschaftlichen Gründen ab. Erstens sei die formelle Zulässigkeit der Motion fraglich, denn der Vorstoss verpflichte den Bundesrat, den Vorentwurf Wort für Wort dem Parlament vorzulegen, ohne dass er die Chance hätte, die in der Vernehmlassung beanstandeten Punkte zu verbessern. Zweitens habe der Bundesrat die richtige Entscheidung getroffen, als er das Revisionsunterfangen beerdigt habe, denn eine überwältigende Mehrheit der Vernehmlassungsantworten sei negativ ausgefallen, was zeige, dass die angestrebte Revision nicht mehrheitsfähig sei. Schliesslich sei es auch wirtschaftlich nicht angezeigt, die Lex Koller zu verschärfen, denn gerade für Bergregionen, für die Hotellerie sowie für die Gastronomie hätte ein Wegfallen der ausländischen Investitionen dramatische Folgen.
Die grosse Kammer sprach sich schliesslich mit einer komfortablen Mehrheit von 108 zu 69 Stimmen (bei 5 Enthaltungen) für die Motion aus. Entscheidend waren dabei die Stimmen der SVP-Fraktion, deren Mitglieder fast geschlossen für den Vorstoss stimmten. Das ist insofern bemerkenswert, als die SVP 2017 in ihrer Vernehmlassungsantwort das Projekt als Ganzes noch abgelehnt hatte. Der Umschwung der SVP verhalf der Motion zusammen mit der Zustimmung der Fraktionen der SP und der Grünen zum Erfolg. Die restlichen Fraktionen (FDP, Mitte, GLP) lehnten die Motion grossmehrheitlich ab. [44]

MOTION
DATE: 15.03.2022
ELIA HEER

Die RK-SR beriet an ihrer Sitzung Mitte Februar 2022 die Motion ihrer Schwesterkommission, welche die «**Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) dem Parlament unterbreiten**» wollte. Die Mitglieder der Kommission beschlossen mit 9 zu 3 Stimmen, dem Ständerat die Ablehnung der Vorlage zu empfehlen. Im Kommissionsbericht begründete die RK-SR ihren Entscheid insbesondere mit den ablehnenden Rückmeldungen während der 2017 durchgeführten Vernehmlassung. Gemäss der Kommission habe sich die Ausgangslage inzwischen nicht wesentlich verändert, auch nicht im Zuge der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie. Im Gegenteil, die Pandemie habe einmal mehr gezeigt, dass die Berggebiete – insbesondere die touristisch orientierten Gebiete – auf ausländische Investitionen angewiesen seien. Nicht zuletzt störte sich die Kommission auch daran, dass die Motion bezüglich der revisionsbedürftigen Punkte der Lex Koller zu vage formuliert sei und dadurch nicht klar sei, was genau ihr Anliegen ist. Die links-grüne Minderheit der Kommission beantragte derweil die Annahme der Motion, da einige Punkte der Revision in der Vernehmlassung durchaus auf Zustimmung gestossen seien und deshalb im Rat diskutiert werden sollten.

In der Frühlingssession 2022 beschäftigte sich der Ständerat mit der Motion. Kommissionssprecher Daniel Fässler (mitte, AI) unterstrich dabei, dass die RK-SR keinen Handlungsbedarf bei der Lex Koller sehe. Dank dieser besitze die Schweiz bereits heute ein funktionierendes, restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument, das weder geschwächt noch verschärft werden sollte. Weiterhin sei nicht klar, welche Änderungen denn mit einer Neubelebung der Vorlage vorgenommen werden sollten. Eine Lockerung beim Erwerb von Anteilsscheinen von Wohnbaugenossenschaften sei bereits 2021 im Ständerat verworfen worden. Die 1997 beschlossene Abschaffung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten habe sich ebenso bewährt wie der Entscheid, 2005 den Erwerb von Aktien an börsenkotierten Immobiliengesellschaften 2005 von der Lex Koller auszunehmen. Änderungen an diesen Entscheiden hätten schwerwiegende Folgen, zudem gebe es weiterhin keine Unterstützung für solche Verschärfungen, wie beispielsweise eine kürzlich veröffentlichte und klar ablehnende Stellungnahme der Konferenz der kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren gezeigt habe. Lisa Mazzone (gp, GE) und Carlo Sommaruga (sp, GE) sprachen sich hingegen für eine Annahme der Motion aus. Sie argumentierten, dass eine Diskussion über die Lex Koller nötig sei. Verschärfungen in diesem Bereich, durch die Limitierung des Einflusses von ausländischem Kapitel, könnten etwa den starken Anstieg der Häuserpreise bremsen. Ausserdem hob Mazzone

hervor, dass ein erneutes Revisionsvorhaben der Lex Koller eine Möglichkeit wäre, doch noch aussereuropäischen Staatsangehörigen den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften zu ermöglichen. Die aktuelle Regelung verunmögliche diesen Personen den Zugang zu billigem Wohnraum, was nicht im Sinne der Lex Koller sei. Nachdem sich auch Beat Rieder (mitte, VS) sowie Bundesrätin Karin Keller-Sutter ablehnend zur Motion geäussert hatten, schritten die Ständerätinnen und Ständeräte zur Abstimmung. In dieser sprachen sie sich mit 26 zu 11 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) deutlich gegen die Motion aus. Anders als noch im Nationalrat stimmten die Mitglieder der SVP-Fraktion in der kleinen Kammer für eine Ablehnung der Motion. [45]

Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen (Mo. 22.4413)

Construction de logements et propriété

MOTION
DATE: 13.03.2023
ELIA HEER

Ständerat Martin Schmid (fdp, GR) reichte Ende 2022 eine **Motion** ein, mit der er eine Änderung der BewV erwirken wollte. Konkret forderte der Motionär, dass **Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkannt** werden sollen. Dies hätte Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; auch bekannt als **Lex Koller**). Gemäss der Lex Koller bedarf nämlich der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland keiner Bewilligung, wenn das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Gewerbes – unter anderem von Hotels – dient. Wie Schmid ausführte, sei ein Hotelbetrieb sehr personalintensiv und gerade in Feriendestinationen sei es sehr schwierig und teuer für Angestellte, ausserhalb von Personalunterkünften eine Wohnung zu finden. Eine Personalunterkunft müsse deshalb funktional einem Hotelbetrieb zugeordnet werden. Gegen eine entsprechende Verfügung des Kantons Graubünden von 2018 legte das BJ Beschwerde ein, welche schlussendlich 2021 vom Bundesgericht (BGer) gutgeheissen wurde. Das BGer begründete seinen Entscheid damit, dass eine Personalunterkunft nicht direkt der wirtschaftlichen Tätigkeit eines entsprechenden Unternehmens diene. Schmid war der Ansicht, dass diese Auslegung zu eng sei und sie den Wohnungsmangel und die schwierige Wohnungssituation von Personal in Tourismusgebieten verschärfe.
Der **Bundesrat** nahm im Februar 2023 zur Motion Stellung. Er beantragte dem Parlament, die Motion abzulehnen. In seiner Begründung führte der Bundesrat aus, dass für die von Schmid geforderte Änderung eine Anpassung des BewG erforderlich sei, nicht nur eine Änderung der BewV. Dies sei aber nicht notwendig, denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts könne ein Miterwerb von Wohnungen unter dem Titel der Betriebsstätte bei Betriebsnotwendigkeit bereits heute zugelassen werden, so der Bundesrat. Eine wie von Schmid geforderte Änderung würde es hingegen Dritten ermöglichen, Personalwohnungen zu erwerben und als Wohnungen zur Unterbringung von Personal zu vermieten. Damit würde «eine neue reine Kapitalanlagemöglichkeit von Personen im Ausland in Wohnraum geschaffen, was dem Grundgedanken des BewG zuwiderläuft», schloss der Bundesrat seine Ausführungen.
Als sich in der Frühjahrssession 2023 der **Ständerat** mit der Motion befasste, stiess der Vorstoss jedoch trotz des ablehnenden Antrags des Bundesrates auf viel Zuspruch. Mit dem Walliser Standesvertreter Beat Rieder (mitte, VS) sowie mit dem Berner Ständerat Hans Stöckli (sp, BE) äusserten sich zwei Ratsvertreter positiv zu Schmids Anliegen und zeigten sich zuversichtlich, dass es in der Umsetzung der Motion möglich sein werde, Umgehungstatbestände zu verhindern. Carlo Sommaruga (sp, GE) und Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider hingegen warnten vergeblich davor, dass eine diesbezügliche Gesetzesänderung nicht nötig sei, aber dafür die Lex Koller aufweichen würde. Die kleine Kammer stimmte schliesslich mit 27 zu 9 Stimmen (bei 5 Enthaltungen) für die Motion. [46]

MOTION
DATE: 25.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beschäftigte sich der Nationalrat mit einer Motion Schmid (fdp, GR), welche forderte, dass **Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkannt** werden sollten und somit das Hotelpersonal einfacher untergebracht werden könnte. Nach der sogenannten Lex Koller bedürfe der Kauf von Grundstücken ohne Status als ständige Betriebsstätte einer Bewilligung für Personen aus dem Ausland. Folglich entstehe ein grosser Wettbewerbsnachteil für ausländische

Investorinnen und Investoren, da diese – in Zusammenspiel mit der in Tourismusgebieten herrschenden Wohnungsknappheit – mit höherer Wahrscheinlichkeit ihrem Hotelpersonal keine bezahlbaren Wohnungen vor Ort zur Verfügung stellen könnten. Infolgedessen hätten es Hotels mit ausländischen Inhaberinnen und Inhabern schwieriger, Mitarbeitende für sich zu gewinnen, so Kommissionssprecher Sidney Kamerzin (mitte, VS) im Nationalrat. Eine Kommissionsmehrheit der RK-NR empfahl die Motion seinem Rat zur Annahme, während sich eine Minderheit Funiciello (sp, BE) gegen den Vorstoss stellte. Bereits heutzutage könnten Sondergenehmigungen zum Wohnungserwerb bei Betriebsnotwendigkeit genutzt werden. Die Berner Nationalrätin Funiciello argumentierte weiter, dass eine entsprechende Gesetzesänderung das Tor für ausländische Investitionen in Schweizer Wohnungsgrundstück öffne, wobei nicht überprüft werden könne, ob es sich bei einem entsprechenden Kauf tatsächlich um Personalwohnungen für eine Betriebsstätte handle. Auch Bundesrätin Baume-Schneider betonte, dass die vom Motionär geforderte Anpassung der Lex Koller eine zu starke Öffnung des Schweizer Wohnungsmarkts für ausländische Investorinnen und Investoren nach sich ziehen könnte. Angesichts der Bevorzugung ausländischer Hoteliers könnten auch Forderungen nach weiteren Ausnahmen für die Personalunterbringung seitens Grossunternehmen anderer Branchen laut werden, was die Lex Koller zunehmend «ihrer Substanz berauben» würde. Dementsprechend empfahl der Bundesrat die Motion seiner grossen Kammer zur Ablehnung. Diesem Antrag kam der Nationalrat jedoch nicht nach und nahm, mit Unterstützung der geschlossen dafür stimmenden Fraktionen der SVP und FDP sowie einer Mehrheit der Mitte-Fraktion, die Motion mit 103 zu 78 Stimmen (bei 7 Enthaltungen) an. [47]

Befreiung von der Lex Koller im Bürgenstock Resort

Construction de logements et propriété

AUTRE
DATE: 01.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Im Dezember 2023 teilte der Bundesrat mit, dass der Bürgenstock Hotels AG **keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht der Lex Koller** zuteil werde. Die mehrheitlich ausländisch beherrschte Bürgenstock Hotels AG hatte die Ausnahme zwecks Verkauf von 67 Wohnungen innerhalb des Bürgenstock Resorts beantragt. Ausnahmen der Bewilligungspflicht der Lex Koller werden grundsätzlich nur bei einer ausgewiesenen Stärkung der wirtschaftlichen, politischen, wissenschaftlichen, sozialen oder kulturellen Interessen auf nationaler Ebene gewährt. Der Bundesrat begründete seine Entscheidung damit, dass lediglich ein regionales, aber kein nationales Interesse am Verkauf der Residenzen auf dem Bürgenstock bestehe. So müssen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen auf dem Bürgenstock nun definitiv dem kantonalen Bewilligungsverfahren für den Verkauf der Residenzen stellen; der Entscheid des Bundesrats ist endgültig. [48]

1) AB NR, 1999, S. 1970 ff. und 2221 f.
2) BBl, 2002, S. 1052 ff. und 2670 ff. (BR); AB NR, 2001, S. 1618 f.; Presse vom 17.3.01; CdT, 26.7. und 22.11.01; LT, 19.10.01; NZZ und NF, 30.11.01.; Die Volkswirtschaft, 2001, Nr. 12, S. 36-38.
3) BBl, 2002, S. 1052 ff.; AB SR, 2002, S. 189 ff. und 264; AB NR, 2002, S. 470; BBl, 2002, S. 2748; LT, 19.3.02; NF, 20.3.02; Lit. Zinniker.
4) BBl, 2002, S. 4640; BüZ, 13.9.02; NLZ, 9.10.02.
5) BBl, 2003, S. 4357 ff.; AB NR, 2003, S. 1223 und Beilagen III, S. 217; Presse vom 29.-31.5.03; TG, 14.6.03.
6) AB SR, 2004, S. 33 ff. und 650; AB NR, 2004, S. 1268 ff. und 1761; BBl, 2004, S. 5499 ff.; NZZ, 9.11.04. Siehe auch Lit. Zinniker.
7) BBl, 2005, S. 6639; Presse vom 13.1., 16.8. und 3.11.05; NF, 27.5.05; TA, 13.8. und 20.8.05.
8) BZ, 28.1.06; NF, 16.2.06; BüZ, 17.2. und 2.3.06; SZ, 23.2.06; SGT, 27.2. und 18.3.06; Presse vom 1.3.06; TA, 15.8.06.
9) FF, 2007, p. 5455 ss. et 5477 ss. Presse du 5.7.07.
10) AB NR, 2008, S. 249 ff.; Bund, 13.3.08.
11) AB SR, 2008, S. 421 f. und 507 ff.; NZZ, 12.6.08; TA, 17.4.08.
12) BRG 07.052: BBl, 2013, S. 9069 ff.; Medienmitteilung BR vom 13.11.13.
13) AB NR, 2014, S. 733 ff.; AB SR, 2014, S. 1057 ff.; Medienmitteilung UREK-NR vom 18.2.14; vgl. Mo. 12.3984; NZZ, 8.5.14; SGR, 9.5.14; NZZ, 28.5.14
14) AB NR, 2009, S. 1548.
15) AB SR, 2010, S. 731.
16) AB NR, 2009, S. 2316 ff.
17) AB NR, 2009, S. 2316 ff.; NZZ, 12.12.09. Vgl. Antworten BR zu Int. Abate (fdp, TI) (AB NR, 2009, VI, Beilage, S. 238 ff.) und Mo. Hiltpold (fdp, GE) (Mo. 09.4069).
18) AB SR, 2010, S. 421 ff., 878 ff., 1043 ff., 1318 f. und 1353; AB NR, 2010, S. 902, 1400 ff., 1581 ff., 2039 ff. und 2180.
19) AB NR, 2012, S. 1981 ff.

20) Mo. 12.3984: AB NR, 2012, S. 1981 ff., NZZ, 23.11. und 1.12.12. In ebendieser Nationalratssitzung zieht Viola Amherd (cvp, VS) ein weiteres Anliegen betreffend Aufhebung der Lex Koller zurück (Mo. 11.3373).
21) Mo. 12.3984: AB SR, 2013, S. 196 f.
22) Mo. 13.3976: AB NR, 2013, S. 2205; NZZ, 27.9.13.
23) AB SR, 2014, S. 392 ff.; NZZ, 22.3., 29.3., 7.4.14; SGR, 22.4.14; TA, 23.4., 30.5.14; BZ, LZ, NZZ, SGT, TA, 3.6.14; NZZ, 4.6.14
24) Medienmitteilung BR, EJPD und BJ vom 1.4.15; Lib, 9.4.15; NZZ, 8.6.15
25) Bericht zum Vernehmlassungsentwurf; Lib, NZZ, TA, 11.3.17; NZZ, 30.6.17; TA, 1.7.17
26) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, EJPD, BJ vom 20.6.18; NZZ, 13.6.18; LT, NZZ, 21.6.18
27) Medienmitteilung UREK-NR; APZ, BU, CdT, 24.1.18
28) Medienmitteilung UREK-SR vom 20.3.18; TA, 20.3.18; Blick, 21.3.18
29) BaZ, TA, 21.1.19
30) Kommissionsbericht UREK-NR vom 10.02.20
31) Medienmitteilung UREK-NR vom 20.05.20
32) AB NR, 2020, S. 1132
33) Medienmitteilung UREK-NR vom 26.1.21
34) Medienmitteilung UREK-NR vom 13.10.21; Medienmitteilung UREK-NR vom 3.11.21
35) BO CN, 2022, p.581; Rapport CEATE-CE 14.02.2022; CdT, 18.2.22
36) Communiqué de presse CEATE-CN du 29.3.23; FF, 2023 1095
37) BO CN, 2023, p.1152 ss.; Communiqué de presse CEATE-CN du 29.3.23; Communiqué de presse CF du 2.6.23; FF, 2023 1095; FF, 2023 1096; LT, NZZ, 3.6.23; AZ, 7.6.23; 24H, AZ, NZZ, TA, 8.6.23; NZZ, 9.6.23
38) BO CE, 2024, p.33 s.; Communiqué de presse CEATE-CE du 2.2.2024
39) AB NR, 2020, S. 2080 f.
40) AB SR, 2021, S. 694 ff.
41) Medienmitteilung RK-NR vom 26.3.21
42) Blick, 10.5., 11.5., 14.5., 15.5., 10.6.21
43) Mo. 21.3598
44) AB NR, 2021, S. 1932 ff.; TA, 28.9.21; So-Bli, 3.10.21
45) AB SR, 2022, S. 183 ff.; Bericht der RK-SR vom 17.02.22; NZZ, 16.3.22
46) AB SR, 2023, S. 175 ff.
47) AB NR, 2023, S. 1925 ff.
48) Medienmitteilung BR vom 1.2.23