



Verschärfung der Lex Koller: Bergler sind wütend auf den Bundesrat

Benno Tuchschnid und
Quentin Schlapbach

Tourismus Ausländische Investoren sollen in der Schweiz nur noch Grundstücke kaufen können, die sie selbst nutzen. Mitte-Nationalrat Martin Candinas prophezeit fatale Folgen für die Schweizer Berggebiete.

Bundesrat Beat Jans (SP) will es für Ausländer schwieriger machen, Wohneigentum in der Schweiz zu kaufen. Diese Woche stellte er seine Pläne für die Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, besser bekannt als Lex Koller, vor. Jans will das nach Ex-CVP-Bundesrat Arnold Koller benannte Gesetz in drei Punkten anpassen.

— Personen ausserhalb der EU sollen beim Hauskauf neu immer eine Bewilligung einholen müssen, auch wenn es sich um ihren Hauptwohnsitz handelt.

— Geschäftsimmobilien dürfen von ausländischen Personen und Firmen nur noch gekauft werden, wenn sie von ihnen auch genutzt werden.

— Der Kauf von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland soll eingeschränkt werden.

Gute Chancen im Nationalrat durch «unheilige Allianz»

Aus den Reihen der SP erhielt Jans für seine Pläne Applaus. «Es ist längst überfällig, dass die preistreibenden Aufweichungen der Lex Koller der letzten Jahrzehnte rückgängig gemacht werden», sagt SP-Nationalrat Ueli Schmezer. Sein SVP-Kollege Thomas Aeschi begrüsst die Stossrichtung. Allerdings kritisiert er, dass die Vorlage für die rund 450 Millionen Einwohner der EU nicht gelten soll. «Es braucht eine Anpassung der EU-Personenfreizügigkeit, um die Verschärfungen auch auf EU-Bürger auszuweiten», fordert Aeschi.

Durch die «unheilige Allianz» von SP und SVP dürfte die Vorlage zumindest im Nationalrat gute Chancen haben. Anders im Ständerat, wo Mitte und FDP in der Mehrheit sind und die Befindlichkeiten in den Kantonen eine grössere Rolle spielen. Bereits jetzt zeigt sich, dass vor allem aus den Bergkantonen mit Widerstand zu rechnen ist.

Martin Candinas zum Beispiel, Mitte-Nationalrat aus dem Kanton Graubünden, lehnt die Vorlage klar ab. «Eine Verschärfung würde Investitionen in Ferienresorts von Personen aus Drittstaaten verunmöglichen», sagt er. Die Folgen für den Tourismus und die Alpengebiete wären laut Candinas «weitreichend». Eine Investition wie durch den ägyptischen Unternehmer Samih Sawiris in der Region Andermatt und Sedrun wäre nicht mehr möglich. «Wir müssen uns bewusst sein: Viele Resorts und Infrastrukturen in den Alpen hätten wir ohne ausländische Investitionen in dieser Form nicht», sagt Candinas.

Bund gewährte Sawiris Ausnahmen – bis 2040

Sawiris hatte 2005 in Andermatt 1,5 Milliarden Franken in die Entwicklung eines früheren Militärgeländes gesteckt. Der Geschäftsplan, die neu gebauten Ferienwohnungen vor allem an Personen im Ausland zu verkaufen, stand schon damals im Konflikt mit der Lex Koller. Der Kanton Uri hat heute nur ein jährliches Kontingent von 20 Bewilligungen zugute, die er

an ausländische Käufer von Ferienwohnungen vergeben kann.

Der Bundesrat gewährte Sawiris deshalb 2006 eine Ausnahmegewilligung, welche vor fünf Jahren ein weiteres Mal bis 2040 verlängert wurde. Die Ausnahme sieht vor, dass in Andermatt auf dem Gelände des Resorts der Verkauf von Wohnungen an Ausländer von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist.

Nun aber nimmt der Bundesrat explizit ausländische Investoren wie Sawiris ins Visier. «Investitionen in ganze Überbauungen als reine Kapitalanlage» sollen neu grundsätzlich verboten sein – selbst wenn die Wohnungen an inländische Personen vermietet oder verkauft werden. Bereits zuvor hatte der Bundesrat seine Praxis verändert: 2023 lehnte er ein Gesuch des katarischen Staatsfonds ab, der für sein Resort auf dem Bürgenstock ebenfalls eine Ausnahme von der Lex Koller haben wollte.

Candinas kritisiert den Fokus auf Investoren aus dem Ausland: «Bewirtschaftete Wohnungen in Resorts sind die besten für uns. Sie bringen sehr viel Wertschöpfung und haben vielfach eine Auslastung von 80 bis 90 Prozent.»

Das Wallis müsste Verkäufe an Ausländer stark drosseln

Auch beim Erwerb von einzelnen Ferienwohnungen drohen den Berggebieten Einschnitte: Heute dürfen jährlich 1500 Ferienwohnungen an Ausländer verkauft werden. Der Bundesrat schlägt vor, das Kontingent auf 750 Einheiten pro Jahr zu verringern. Auch Verkäufe zwischen



Ausländern sollen neu diesem Kontingent angerechnet werden.

Am extremsten wären die Auswirkungen im Kanton Wallis, wo in den letzten zehn Jahren im Schnitt 334 Wohnungen pro Jahr an Ausländer verkauft wurden – neu bekäme der Kanton pro Jahr noch ein Kontingent von 132 Wohnungen zugeteilt.

Der zuständige Walliser Staatsrat Stéphane Ganzer (FDP) wollte zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellung nehmen, was das für seinen Kanton bedeuten würde.

«Der Widerstand gegen diese Verschärfung wird gerade aus den Berggebieten gross sein», sagt Martin Candinas. «Wir leben vom Tourismus – auch von denen, die Wohnungen kaufen, sie unterhalten und ausbauen. Davon profitiert das ganze lokale Gewerbe, vom Schreiner bis zum Gärtner.» Es dürfe nicht so weit kommen, dass man sich entschuldigen müsse, wenn man in der Schweiz investieren wolle.

Top-Standorte von Gstaad bis Zermatt bleiben gelassen

Das federführende Bundesamt für Justiz kontert Candinas Kritik. Beim Projekt in Andermatt habe der Bundesrat gestützt auf einen Passus in der Lex Koller entschieden, dass der Kauf aufgrund eines «staatspolitischen Interesses der Schweiz» nicht der Bewilligungspflicht unterliege, sagt Sprecherin Liliane Marti. Die vorgeschlagenen Verschärfungen würden diese Ausnahmeregelung nicht berühren. «Der Bundesrat könnte also auch künftig vergleichbare Projekte wie in Andermatt von der Bewilligungspflicht herausnehmen.» Generell sei aber zu sagen, dass die Umstände beim Projekt in Andermatt besonders gewesen seien. «Die Voraussetzungen für eine Ausnahme dürften sicherlich nicht bei jedem grösseren Tourismusprojekt erfüllt sein», so Marti.

Die Verschärfung der Lex Koller bereitet vor allem in den strukturschwachen Bergregionen Sorgen, die mit Abwanderung und fehlenden wirtschaftlichen Perspektiven kämpfen.

Bei den touristischen Hotspots wie St. Moritz, Gstaad, Zermatt oder Verbier läuft das Geschäft so oder so.

Christian Jott Jenny, Gemeindepräsident von St. Moritz, sagt, er sei mit der angekündigten Reform noch zu wenig vertraut. Aber: «Der Immobilienmarkt bei uns boomt. Bei einer Villa am Suvrettahügel ist an sich egal, ob jemand aus Basel, Rom oder Dubai sie kauft. Das Interesse ist überall gross genug.»



Der Bündner Politiker Martin Candinas befürchtet, dass substantielle Investitionen wegfallen. Foto: Christian Merz

Der Bund lehnte ein Gesuch des katarischen Staatsfonds ab, der für sein Resort auf dem Bürgenstock auch eine Ausnahme wollte.