

Swiss Retail Federation | Bahnhofplatz 1 | CH-3011 Bern

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD  
3003 Bern  
egba@bj.admin.ch

Bern, 20. Juni 2017

**Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Revision der Lex Koller («Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland»)**

Sehr geehrter Frau Bundesrätin Sommaruga  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Retail Federation ist der Verband der mittelständischen Detailhandelsunternehmen (stationär und online) in der Schweiz.

Unter unseren Mitgliedern sind Warenhäuser, Fachmärkte und Fachgeschäfte, Verbraucher- und Abholmärkte, selbstständige Detaillisten, Food-Fachhändler und Kioske. Sie bieten insgesamt rund 40'000 Arbeitsplätze an und weisen einen jährlichen Umsatz von 12 Mia. Franken auf. Die Organisation wurde Ende der 30er-Jahre als Verband der schweizerischen Waren- und Kaufhäuser gegründet.

Unsere Mitglieder wären von einer Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG mit der dazugehörigen Verordnung oder Lex Koller) betroffen, weshalb wir als Verband gerne zur Vorlage Stellung nehmen.

Swiss Retail lehnt die Revision der Lex Koller, insbesondere die zur Diskussion gestellten Erweiterungen ab. Die vorgeschlagene Revision ist unnötig und kontraproduktiv: Sie bedeutet administrative Mehraufwände für die betroffenen Unternehmen, verringert die Standortattraktivität und erschwert dem Detailhandel und somit wichtigen Arbeitgebern in der Schweiz Standorte zu erwerben, zu betreiben und auszulasten. Damit gefährdet sie Arbeitsplätze und verringert die Wertschöpfung in der Schweiz. Des Weiteren führt die Verschärfung der Lex Koller zu einer starken Wettbewerbsverzerrung, da Innenstadtlagen bzw. Grundstücke, welche eine Mischnutzung bedingen oder Grundstücke, welche 30% Reservefläche überschreiten, für ausländische Retailer praktisch nicht mehr käuflich wären.

**Die Swiss Retail Federation lehnt die Revision der Lex Koller – inklusive der zur Diskussion gestellten Erweiterungen - vollumfänglich ab. Es besteht kein Grund für die vorgeschlagene Revision. Diese ist unnötig, nicht zielführend und volkswirtschaftlich schädlich. Sie würde administrative Mehraufwände bei vielen Detailhandelsunternehmen in der Schweiz und anderen Unternehmen und Behörden auslösen, die Standortattraktivität der Schweiz senken und letztlich auch Freihandelsabkommen gefährden, während sie auf die Preise und Mieten auf dem Immobilienmarkt keinen Einfluss hätte.**

## **1. Unnötige Revision**

Die Revision wird in erster Linie mit der Erfüllung des Postulats 11.3200 Hodgers begründet, welches den Zugang zu Genossenschaftswohnungen für Staatsangehörige von aussereuropäischen Ländern mittels Erwerb von Anteilsscheinen fordert. Für die Erfüllung dieses Postulats ist keine Gesetzesrevision nötig. Die Anpassung resp. der Zweck, des Postulats könnte ohne Problem auf Verordnungsstufe (Art. 8 BewV) einfach umgesetzt werden. Die weiteren Vorschläge in dieser Revision bringen massgebliche, unnötige Erschwerungen und werden deshalb von Swiss Retail abgelehnt.

## **2. Besondere Betroffenheit des Detailhandels über Erweiterungen**

Der Detailhandel ist insbesondere von den angestrebten und zur Diskussion gestellten Erweiterungen betroffen:

### **2.1 Einschränkung betreffend Betriebsstättengrundstücke:**

Selbstgenutzte Betriebsstättengrundstücke können weiterhin erworben werden. Falls ein ausländisches Unternehmen ein Grundstück umnutzt oder nach weniger als 10 Jahren vermieten will, muss das Grundstück innert 2 Jahren verkauft werden. Grundstücke dürfen nicht mehr als Kapitalanlage genutzt werden.

Fakt ist jedoch, dass in der Praxis ein in der Schweiz expandierendes und Arbeitsplätze schaffendes Unternehmen selten ein Grundstück findet, welches von der Grösse und von den Nutzungsmöglichkeiten her perfekt zum eigenen Geschäftsbetrieb passt. Somit gibt es häufig Konstellationen, die dazu führen, dass eine Reservefläche von mehr als 30% resultiert. Nach der angedachten Erweiterung würde das künftig bedeuten, dass diese Fläche innerhalb von 2 Jahre veräussert werden müsste. Es wäre also nicht mehr zulässig, die Reservefläche gewerblich zu nutzen (z.B. Vermietung oder Verpachtung an einen weiteren Retailer). Wir lehnen eine solche Regelung, die an den Realitäten vorbei geht, deshalb vollumfänglich ab.

### **2.2 Erschwerungen bei Investitionen**

Investitionen würden durch die angedachte Revision weiter verkompliziert. Für ausländische Unternehmen (wie u.a. für einige unserer Mitglieder) würde Expansion in Form von Grundstückskäufen erschwert und unattraktiver. Gerade ausländische Unternehmen im Detailhandel, die in der Schweiz wachsen und Arbeitsplätze schaffen wollen, würden darin behindert. Kurzum: Die Revision würde insbesondere raumplanerisch unerwünschte Effekte nach sich ziehen, da die Flexibilität bei Umnutzungen verloren ginge, z.B. wegen dem expliziten Umnutzungsverbot (Art. 4 Abs. 2 Bst. a VEBewG / Art. 19a VEBewG) und der Obergrenze bezüglich des Wohnanteils von Betriebsstätten (Art. 2 Abs. 3 VEBewG). In städtischen Gebieten wird heutzutage aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht oft eine Umnutzung von Industriearealen angestrebt. Falls eine Liegenschaft durch einen ausländischen Marktteilnehmer erworben würde, würde eine entsprechende Grundstücksentwicklung praktisch verunmöglicht.

## **3. Regulierungsfolgeabschätzung spricht für sich**

Die Regulierungsfolgeabschätzung von Fahländer und Partner hält fest, dass die angestrebte Gesetzesänderung zu Regulierungskosten in unbekannter Höhe führt. Sie kommt auch zum Schluss, dass es auf den Nutzermärkten zu keiner Entspannung kommen wird. Das zeigt, dass die angedachte Revision am ursprünglichen Ziel vorbeiführt. Im Gegenteil: Der Kollateralschaden, den diese Revision generieren würde für ausländische, in der Schweiz expandierende Detailhandelsunternehmen (und andere Unternehmen), die Arbeitsplätze schaffen wollen, wäre immens.

Tiefere Preise resultierten v.a. aus einer Ausdehnung des Angebots. Dies zeigt sich heute bereits bei den Geschäftsliegenschaften (Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen). Dort haben höhere Investitionstätigkeiten in den letzten Jahren zu einem grösseren Angebot geführt, weswegen die Mietpreise gesunken sind. Auf dem Wohnmarkt wären ebenso mehr Investitionen gefragt, damit auf dem

bestehenden Bauland mehr und verdichtet gebaut würde (was gerade durch die Verschärfung der Lex Koller verunmöglicht würde). Deshalb ist es kontraproduktiv, eine Anbietergruppe aus dem Markt ausschliessen zu wollen, wie dies die vorliegende Revision als mögliche Erweiterung vorschlägt (Wiederunterstellung von Betriebsstättegrundstücken, Art. 1 Abs. 2 VEBewG / Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG / Art. 6a VEBewG / Art. 9 Abs. 1 Bst. d VEBewG, wie auch die Verschärfung beim Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds, Art. 4 Abs. 1 Bst. c BewG und der Wiederunterstellung der börsenkotierten Immobilienfonds, Art. 4 Abs. 1 Bst. e BewG). Zugleich zeigen die vorgeschlagenen Ausnahmen bei den Betriebsstättegrundstücken für den Tourismus, dass auch der Bund in gewissen Bereichen die wichtige Rolle ausländischer Investoren und Marktteilnehmer anerkennt. Sie tragen nicht nur im Tourismus dazu bei, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe in der Schweiz zu ermöglichen bzw. zu erhalten. Die in der Revision genannten Ausnahmen sind aber nicht durchdacht und würden zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen. Es stellen sich beispielsweise folgende Fragen: Wieso sollen nur touristische Arbeitsplätze durch diese Ausnahme gefördert werden? Wann ist ein Einkaufszentrum eine touristische Infrastruktur und wann dient es „nur“ der Versorgung der lokalen Bevölkerung? Wie wird die Ungleichbehandlung begründet?

#### **4. Bürokratisierung erhöht**

Die Umsetzung der heutigen Lex Koller stellt die Firmen und die kommunalen und kantonalen Behörden bereits vor komplexe Fragen. Die Komplexität wird durch diese Revision erhöht. Sie würde zu grossem administrativem Mehraufwand für Gesuchsteller und Behörden führen, da mehr Bewilligungen ausgestellt werden müssten (z.B. wegen den folgenden Änderungen: Wiederunterstellung von Betriebsstättegrundstücken (Streichung von Art. 2 Abs. 2 Bst. a; Art. 6a; Art. 9 Abs. 1 Bst. d), Hauptwohnungen (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewG und Art. 8 Abs. 1 Bst. e sowie Abs. 1ter VEBewG), Umnutzungen (Art. 4 Abs. 2 Bst. a VEBewG / Art. 19a VEBewG)). Zusätzlich würden mehr rechtliche Verfahren zur Durchsetzung der Gesetzesbestimmungen bei Wegzögern nötig. Die genannten Schätzungen bezüglich des Mehraufwandes im erläuternden Bericht des Bundes erachten wir als deutlich zu tief.

Aus all den oben erwähnten Gründen lehnen wir die Revision und insbesondere die zur Diskussion gestellten Erweiterungen vollumfänglich ab. Auf die vorgeschlagene Revision sollte verzichtet werden.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse



Dagmar T. Jenni  
Geschäftsführerin