

**Zeitschrift:** ASMZ : Sicherheit Schweiz : Allgemeine schweizerische  
Militärzeitschrift

**Herausgeber:** Schweizerische Offiziersgesellschaft

**Band:** 182 (2016)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** Konversion von Armee-Immobilien : vom Bunker zum Zollfreilager

**Autor:** Keupp, Marcus Matthias

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-587022>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Konversion von Armee-Immobilien: Vom Bunker zum Zollfreilager

**Zollfreilager sind auf schweizerischem Staatsgebiet befindliche Warenlager, in denen unverzollte und unversteuerte Waren zeitlich unbeschränkt aufbewahrt werden können. Diese Lager liegen unter amtlichen Zollverschluss, das bedeutet sie werden vom Zoll zugelassen und überwacht.**

Marcus Matthias Keupp

Solche Waren befinden sich abgabenrechtlich nicht im schweizerischen Zollgebiet, sodass solange keine Zölle, Steuern und sonstige Abgaben anfallen, bis die Waren definitiv importiert werden. Beim Reexport in ein ausländisches Zollfreilager fallen ebenfalls keine Abgaben an, weder in der Schweiz noch im Exportland. Diese Organisationsform eignet sich somit hervorragend für höchstwertige oder stark abgabenbelastete Güter, die für eine bestimmte Zeit in der Schweiz sicher gelagert werden sollen, ohne dass sie dafür notwendigerweise ins schweizerische Zollgebiet importiert werden müssen. Vor allem im internationalen Kunsthandel ist dieses Instrument unabdingbar geworden, da sich ein Zollfreilager ideal als *showroom* nutzen lässt, um Kunstgegenstände internationalen Interessenten zu präsentieren, ohne die hohen Transaktionskosten einer im Zollgebiet befindlichen Galerie oder eines Ladengeschäfts in Spitzenlage sowie die anfallenden Importabgaben bezahlen zu müssen. Zwar können die Waren das Territorium des Zollfreilagers nicht verlassen, aber oftmals ist dies gar nicht erwünscht. Im Gegenteil reisen die wertvollen Waren entweder zwischen den Zollfreilagern abgabenfrei um die Welt, oder sie bleiben physisch auf lange Zeit in einem bestimmten Zollfreilager, während lediglich das Eigentum per Urkundengeschäft übertragen wird.

## Genf und Singapur als global führende Standorte für Zollfreilager

Der Neuen Zürcher Zeitung vom 31. Januar 2014 lassen sich einige Statistiken zu diesem Geschäftsmodell entnehmen: So sind die Städte Genf (*Ports Francs et Entrepôts de Genève*) und Singapur (*The Singa-*

*pore Freeport*) die global führenden Standorte für Zollfreilager, wobei Luxembour und Peking seit 2015 verstärkt in dieses Geschäftsmodell investieren – nicht verwunderlich angesichts geschätzter Wachstumsraten von 10% pro Jahr. Gleichzeitig prognostiziert man, dass das verfü-

bare Vermögen der *high net worth individuals* – das heisst von Personen mit einem Nettovermögen von mindestens 1 Mio. US\$ – weiter wachsen und unter anderem in Sachgüter wie Wein, Kunst,

Stollen Festung Reuenthal. Bild: Wikipedia



Antiquitäten, Schmuck, Edelsteine und Uhren investiert werden wird, insbesondere bei hohen Inflations- und niedrigen Renditeerwartungen. In Zukunft werden sowohl der Flächenbedarf für Zollfreilager als auch das Bedürfnis nach physischem Schutz für die in ihnen eingelagerten Wertgegenstände deutlich zunehmen.

### Geeignete Standorte für Zollfreilager gesucht

Nicht jedes Gelände eignet sich jedoch als Standort für ein Zollfreilager: Je hochwertiger die Waren, desto mehr rücken physische und politische Schutzaspekte in den Vordergrund. Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Genf von drei Seiten von dem sich im wirtschaftlichen Niedergang befindlichen französischen Staat umschlossen ist und ihre Geschichte fünfzehn Jahre unfreiwilliger napoleonischer Annexion dokumentiert, könnten sensitive Investoren die langfristige Standortsicherheit bezweifeln. Nicht zuletzt im Erbschaftssteuerstreit und im Streit um die Unternehmensbesteuerung im schweizerischen Teil des Euroairport Basel-Mulhouse hat Frankreich massiven politischen Druck auf die Schweiz ausgeübt und u.a. mit der temporären Blockade des regionalen Grenzverkehrs gedroht. Ähnlich liegt der Fall bei Singapur, dessen exponierte Lage zur See an einem der Engpässe der globalen Handelsschifffahrt – man bedenke die Eroberung und Annexion Singapurs durch japanische Kräfte im Zweiten Weltkrieg – sowie die dauerhafte Abhängigkeit von Trinkwasserimporten aus Malaysia langfristige strategische Verwundbarkeiten darstellen. Zudem stellt das tropische Klima hohe Anforderungen an die Verlässlichkeit einer technisch zu erzeugenden Reduktion von Feuchtigkeit und Temperatur – gerade für die langfristige Lagerung von Kunstwerken oder Spitzenweinen stellt dies jedoch einen Risikofaktor dar.

### Bunker – geeigneter Standort für Zollfreilager?

Im Dispositionsbestand der schweizerischen Armee-Immobilien finden sich Objekte, die nicht nur von solchen Standortproblemen wenig bis gar nicht betroffen sind, sondern auch ohne grossen In-

vestitionsaufwand als Zollfreilager umgenutzt werden könnten. Sie bilden einen schwer replizierbaren, durch die Topografie des Geländes verbürgten Standortvorteil, der physischen Schutz in geradezu idealer Weise bieten kann. Sowohl vertikale als auch horizontale verbunkerte Strukturen in den Bergen bieten nahezu vollständige Abschirmung gegen Alpha-, Beta-, Gamma-, Röntgen- und Neutronenstrahlung. Viele dieser Objekte sind ABC-geschützt, massiv gebaut, getarnt, für Fahrzeuge zugänglich, mit leicht zu kontrollierenden Zufahrtswegen versehen und selbst durch längeres konventionelles Bombardement kaum physisch zu zerstören. Zudem herrscht in diesen Struk-

## «In Zukunft wird sowohl der Flächenbedarf für Zollfreilager als auch das Bedürfnis nach deren Schutz zunehmen.»

turen ein ausserordentlich stabiles Mikroklima mit einer konstanten, jahreszeitenunabhängigen Temperatur und Luftfeuchtigkeit sowie fast vollständiger Keim- und Staubfreiheit. Würde man die Eigenschaften dieser Objekte, die ohnehin zur Veräusserung bzw. Schliessung vorgesehen sind, mit dem Geschäftsmodell Zollfreilager in Verbindung bringen, liesse sich die Disposition nicht nur gewinnbringend durchführen, sondern es könnten auch die einzigartigen Standortvorteile, die solche Infrastrukturen in den Bergen bieten, international vermarktet werden. Dies gilt umso mehr, als solche Strukturen heute aufgrund umweltschutz- und raumplanungsrechtlicher Vorgaben gar nicht mehr gebaut werden dürften, die Opportunitätskosten eines Neubaus also prohibitiv hoch wären.

### Neue Wege sind gesucht

Leider beschränkt sich die derzeitige Strategie der armasuisse Immobilien auf den Hinweis, dass Spezialbauten wie z. B. Bunker oft nicht den heutigen zivilen Anforderungen entsprechen und mehrheitlich ausserhalb der Bauzone lägen, somit praktisch auch keiner zivilen Nutzung zugeführt oder verkauft werden könnten. Dieses Argument mag zwar zutreffen, sofern eine Konversion zu Wohnimmobilien angestrebt wird, es greift jedoch zu kurz, da die zitierten Nachteile als entscheidende physische Schutzaspekte eines

Zollfreilagers vermarktet werden könnten. Natürlich ist bei der Ausschreibung die Kooperation der Gemeinde hinsichtlich Zonenkonformität, Wegerecht und öffentlichem Vorkaufsrecht erforderlich, aber die Gemeinden sollten angesichts der zu erwartenden Investitionen und der Schaffung von Arbeitsplätzen durch den Betreiber eines Zollfreilagers sehr an Kooperation interessiert sein. Auch public-private-Partnerships in der Form, dass die Gemeinde das physische Eigentum erwirbt, den Betrieb aber an einen Investor verpachtet, sind vorstellbar.

Jedenfalls sollte man sich bei der Ausschreibung bewusst sein, dass die hier zitierten physischen Standortvorteile nur an sehr wenigen Orten der Welt ausserhalb der Schweiz vorhanden sind, von Handels- und Verkehrsinfrastruktur und politischer Stabilität ganz zu schweigen. Bei der Ausschreibung sollte also darauf geachtet werden,

nicht von möglichen Investoren mit dem Argument, die Strukturen seien wertlos und kaum anderweitig zu vermarkten, über den Tisch gezogen zu werden.

Das Potenzial ist fraglos vorhanden – die Frage ist vielmehr, ob international ein Bewusstsein für dieses Potenzial besteht. Die armasuisse Immobilien ist zwar breit und tief in den Regionen der Schweiz verankert, international jedoch wenig bekannt und mit gerade zwei Verbindungsbüros in Washington D.C. und Brüssel personell und materiell kaum wahrnehmbar. Andererseits sind den wenigsten *high net worth individuals* die hier beschriebenen physischen Standortvorteile der verbunkerten Strukturen in den Schweizer Bergen bewusst. Die internationale Visibilität sollte daher deutlich gesteigert werden. Idealerweise könnte in Zusammenarbeit mit dem schweizerischen Zollfreilager-Verband ein attraktives Standortmarketing aufgebaut werden. Da die Strategie der armasuisse Immobilien «langfristiges ökonomisches Denken» als Kernelement definiert, würde ein solches Vorgehen direkt zur Stärkung dieses Elements beitragen. ■



Marcus M. Keupp  
PD Dr. oec. HSG  
Dozent Militärökonomie  
MILAK  
8903 Birmensdorf