

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD,
Bundesamt für Justiz,
Bundesrain 20,
3003 Bern

Ausschliesslich per E-Mail an:
egba@bj.admin.ch

13. Juli 2026

Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im April 2026 haben Sie uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. economiesuisse nimmt gestützt auf den Input der Mitglieder und aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

Zusammenfassung

economiesuisse lehnt den Entwurf entschieden ab. Der vorgeschlagene Entwurf erreicht seine Regulierungsziele in keiner Hinsicht. Unter anderem geht der Bundesrat davon aus, dass die vorgeschlagenen Massnahmen den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. In Realität würden die vorgesehenen Änderungen zu einer Abnahme der Verfügbarkeit von Wohnraum führen. Dies wird von den verfügbaren Expertenberichten, inklusive der durch den Bundesrat in Auftrag gegebenen Regulierungsfolgeabschätzung, konsistent vorhergesagt. Die Massnahmen würden weder die Zuwanderung noch die «Überfremdung» des Bodens massgeblich oder zielgerichtet regulieren. Hingegen würde mit den Massnahmen in der Wirtschaft, und im Wohnungswesen erheblicher Kollateralschaden angerichtet. Der Wirtschaftsstandort Schweiz würde durch die Vorlage geschwächt. Deswegen fordert economiesuisse, dass der Bundesrat auf eine Botschaft an das Parlament verzichtet.

1. Einleitung

Der Bundesrat hat die Verschärfung der Lex Koller im erläuternden Bericht als Begleitmassnahme zur Ablehnung der Initiative «Keine 10-Millionen Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» positioniert. Damit soll laut Abschnitt «1.2 Handlungsbedarf und Ziele» im erläuternden Bericht dazu beigetragen werden, «den Wohnungsmarkt zu entspannen und den Druck auf die Wohnungspreise zu senken», die Zuwanderung in der Schweiz zu steuern und zusätzlich die Motion Schmid 22.4413¹ umzusetzen. Die wichtigsten

¹ Die Motion Schmid 22.4413 «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen» beauftragt den Bundesrat die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit ausländisch beherrschten Hotels der Erwerb und der Bau von Personalwohnungen ermöglicht wird.

Massnahmen der Änderung des BewG werden hinsichtlich der Erfüllung dieser Regulierungsziele eingeordnet.

1.1. Wiederveräusserungspflicht von Hauptwohnungen bei Wegzug

Der Artikel 8 VEBewG legt neu fest, dass nicht-EU- und nicht-EFTA-Staatsangehörige ihre selbst genutzte Hauptwohnung innert zwei Jahren wieder veräussern müssen, falls das Grundstück nicht länger als Hauptwohnung verwendet wird. Damit soll der Wohnungsmarkt entlastet und der Erwerb von Wohnungen durch Drittstaatenangehörige als reine Kapitalanlage verhindert werden.

Die Regulierungsfolgeabschätzung (RFA) durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG ordnet die Wirkung allerdings korrekt ein: Jährlich gäbe es Schätzungen zu folge lediglich etwa 1000 relevante Käufe von Hauptwohnungen, welche überhaupt in Frage kämen, durch diese Regulierung betroffen zu sein. Die Regulierung greift nur, wenn die Person aus einem Drittstaat zum Zeitpunkt der Aufgabe der Hauptwohnung noch keine Niederlassungsbewilligung erhalten hat und die Wohnung effektiv behalten möchte. Der Aufenthaltsstatus ändert sich allerdings häufig im Verlauf der Zeit und unabhängig vom Aufenthaltsstatus ist der finanzielle Anreiz die Immobilie weiterhin zu behalten tief. Die Veräusserungspflicht dürfte deswegen nur bei einer sehr kleinen Anzahl von Fällen greifen und hätte praktisch keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder die «Überfremdung des einheimischen Bodens». Die Drittstaatenangehörigen, welche sich den Erwerb einer Hauptwohnung grundsätzlich leisten können, gehören zudem tendenziell zu den durch die Wirtschaft nachgefragten Arbeitskräften. Diese werden durch die vorgesehene Veräusserungspflicht abgeschreckt, was den Arbeitskräftemangel verschärfen würde. Die Standortattraktivität der Schweiz ist von der Änderung negativ betroffen. Die Wirtschaft lehnt deswegen die Wiederveräusserungspflicht von Hauptwohnungen bei Wegzug von Drittstaatenangehörigen ab.

1.2. Vermietungsverbot bei Betriebsstätte-Grundstücken

Artikel 6a VEBewG in der vorgeschlagenen Änderung der Lex Koller sieht vor, dass Ausländer künftig Betriebsstätten ausschliesslich zur Selbstnutzung erwerben dürfen. Erwerb zum Zweck der Kapitalanlage wäre untersagt. Auch bei den bewilligten Betriebsstätten müssten die Grundstücke innert zwei Jahre veräussert werden, wenn die Selbstnutzung nicht mehr gegeben ist. Absatz 2 erlaubt es den Besitzern zudem, auf dem Grundstück der Betriebsstätte Wohnungen (bis max. einem Drittel der Bruttogeschossfläche) mitzuerwerben, falls dies durch Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben ist.

Einleitend muss angemerkt werden, dass Betriebsstätten keinen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt haben und diese Verschärfung gar nicht erst in der Lage ist das Regulierungsziel zu erreichen. Abgesehen davon schätzt ein [Insight-Papier des Immobilienberatungsunternehmens JLL](#), dass lediglich 5 Prozent der abgeschlossenen Geschäfte in diesem Markt durch ausländische Investoren getätigt werden. Diese würden hauptsächlich auf Spezialimmobilien fokussieren, in welche Schweizer Anleger oft nicht investieren möchten oder dürfen. Dabei handelt es sich oft um grosse Projekte mit Klumpenrisiken wie Hotels, Einkaufszentren, Rechenzentren oder grosse Unternehmensbauten. Durch die ausländischen Investoren verbessert sich die Marktsituation für diese Projekte. Ein kleinerer Anlegerkreis und erschwerte Verkaufsbedingungen hätten Wertberichtigungen zur Folge. Tiefere Bewertungen würden über die Pensionskassenportfolios schlussendlich die Vorsorgevermögen der Bevölkerung vermindern. Die vorgesehene Änderung wäre zudem auch deswegen schädlich, weil sie die Marktrealität verkennt. Bei vielen Betriebsformen ist Eigentum für die Betreiber der Betriebsstätte keine Option. Dies wird auch in der RFA so festgehalten. Die vorgeschlagene Änderung hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Standortattraktivität der Schweiz.

Beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken in der Schweiz durch Ausländer handelt es sich um eine Nischentransaktion. Ausländische Investoren sind weit davon entfernt diesen Markt zu dominieren. Gleichzeitig wären einige Wirtschaftsbranchen und Regionen übermässig von der vorgesehenen Regulierung betroffen. So sind etwa die Hotellerie und Bergregionen übermässig von der vorgesehenen Massnahme betroffen. Beherbergungsbetriebe sind auf Ergänzungsnutzungen und Mischkonzepte angewiesen. Das Geschäftsmodell einer Hotellerieunternehmung beispielsweise, muss in seiner Gesamtstruktur und nicht nur der Beherbergung verstanden werden. Diese Betriebe müssen in der Lage sein, flexibel

auf strukturelle und saisonale Veränderungen der Nachfrage zu reagieren und ihr Angebot anzupassen. Diese Flexibilität würde durch die vorgeschlagene Änderung markant eingeschränkt.

Schlussendlich sei in diesem Kontext noch die Möglichkeit von Retorsionsmassnahmen durch das Ausland erwähnt. Die Lex Koller in der Gesamtheit sowie die vorgesehenen Verschärfungen können vom Ausland als Diskriminierung ihrer Staatsbürger wahrgenommen werden. Italien kennt dahingehend bereits Gegenseitigkeitsvorbehalte, wobei in gewissen Rechtsbelangen, wie beispielsweise dem Grundstückserwerb, für Ausländer in Italien dieselben Regeln gelten, wie für Italiener im bereits regulierten Land. Entsprechend wäre der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken mit der Umsetzung der vorliegenden Verschärfung für Schweizer auch in Italien untersagt. Dass sich andere Staaten mit weiteren Retorsionsmassnahmen anschliessen, ist nicht auszuschliessen. Eine solche Verschliessung des Standorts Schweiz und der dadurch verursachte administrative Kontrollaufwand lehnt die Wirtschaft entschieden ab.

1.3. Strengere Regeln für den Erwerb von Anteilen von börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften, regelmässig gehandelten Anteilsscheinen von Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV

In Kombination mit Artikel 4 VEBewG schreibt Art. 19b VEBewG vor, dass Erwerbe von Anteilen der obengenannten Anlagevehikel durch Ausländer faktisch untersagt sind. Der Artikel schreibt vor, dass entsprechende Transaktionen auf die Staatsangehörigkeit der erwerbenden Person geprüft werden müssen. Damit soll verhindert werden, dass ausländische Investoren ausschliesslich zu Anlagezwecken in den Schweizer Wohnungspark investieren und dass ein zu grosser Teil des Wohnungsparks durch Ausländer kontrolliert wird. Schlussendlich wird mit dieser Massnahme laut dem erläuternden Bericht auf eine Verbesserung der angespannten Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt abgezielt.

Erstens ist die Bedeutung der oben genannten Anlagevehikel für den schweizerischen Wohnungsmarkt gering. Der JLL-Bericht beschreibt beispielsweise, dass die börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften nur 30'000 Wohnungen oder 1.25 Prozent des Schweizer Wohnungsparks besitzen. Damit ist ein grosser Einfluss auf den Wohnungsmarkt bereits a priori ausgeschlossen. Zweitens zeigt derselbe Bericht auf, dass die Schweizer börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften weit davon entfernt sind, durch ausländische Anleger kontrolliert zu sein. Bei allen aufgeführten Wohnimmobiliengesellschaften liegt der Anteil ausländisch gehaltener Aktien unter 20 Prozent. In den meisten Fällen liegt er sogar unter 11 Prozent. Zudem sind die Gesellschaften mit den höchsten Anteilen nicht auf Wohn- sondern auf Geschäftsimmobiliien spezialisiert. Das Risiko, dass ein grosser Anteil der Schweizer Wohnungen ausländisch kontrolliert wird, ist entsprechend sehr gering. Dazu kommt, dass die vorgeschlagene Massnahme auf einem fehlgeleiteten Zusammenhang aufbaut: Die durch die oben genannten Vehikel gehaltenen Grundstücke unterstehen nämlich nicht der Kontrolle der Anleger, sondern der Fondsleitung. Entsprechend hat der Besitzerwechsel der Wertschriften auch keinen Einfluss auf die Mietpreise, da diese Transaktionen an den Immobilien nichts ändern. Eine «Überfremdung des einheimischen Bodens» aufgrund von ausländischen Beteiligungen an diesen Gesellschaften ist auszuschliessen.

Im Gegenteil entstehen durch die vorgeschlagene Regulierung Kollateralschäden. Wenn die Aktie an der Börse gehandelt wird, ist es praktisch unmöglich, dass Transaktionsparteien auf ihre Staatsbürgerschaft überprüft werden. Der Handel an der Börse erfolgt unmittelbar und anonym, was eine Prüfung verunmöglicht. Deswegen würde die vorgeschlagene Regulierung mit hoher Wahrscheinlichkeit die Dekotierung der börsengehandelten Gesellschaften bedeuten. Aber auch ohne Börsenhandel wären die Gesellschaften verpflichtet zu prüfen, ob es sich um eine Lex Koller Transaktion handelt und ob der Käufer aus dem Ausland stammt. Dadurch würde diesen Gesellschaften ein unverhältnismässig hoher administrativer Aufwand aufgebürdet. In allen Fällen würden sich die Transaktionskosten, auch für Schweizer Anleger, erhöhen. Es käme zu Wertkorrekturen und das verfügbare Kapital auf dem Schweizer Immobilienmarkt würde sich reduzieren. Wertkorrekturen würden die Solvenz von Pensionskassen und Anlagestiftungen verschlechtern. Pensionskassen halten einen hohen Anteil des Vermögens in Immobilienanlagen und weil ein breiter Teil der Bevölkerung über die Pensionskassen versichert ist, käme es zu einer Reduktion der privaten Sparvermögen. Des Weiteren würde die vorgesehene Änderung auch den

Wohnungsbau über die tiefere Kapitalverfügbarkeit einschränken. Aus diesen Gründen lehnt economie-suisse die vorgeschlagenen Massnahmen ab.

1.4. Strengere Regeln für den Erwerb von Anteilen an Lex Koller Betriebsgesellschaften oder Lex Koller Immobiliengesellschaften

Das veränderte BewG sieht vor zwischen Lex Koller Betriebs- und Lex Koller Immobiliengesellschaften zu unterscheiden (Art. 4 Abs. 1 Bst. d und e VEBewG). Bei Lex Koller Betriebsgesellschaften handelt es sich um juristische Personen, deren Aktiven nach Verkehrswert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen. Lex Koller Immobiliengesellschaften sind hingegen juristische Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist.

Unter den vorgeschlagenen Änderungen würden künftige Anteilskäufe durch Ausländer bei diesen Gesellschaften als Grundstückserwerb qualifiziert und entsprechend reguliert. Bei Betriebsgesellschaften wären Anteilskäufe betroffen, sofern dadurch eine beherrschende Stellung erreicht oder verstärkt würde (ab einem Drittel der Aktiven nach Verkehrswert). Für Betriebe mit bedeutendem Immobilienvermögen, wie es oft bei Hotel-, Infrastruktur- oder Industriebetrieben der Fall ist, wäre diese Regelung höchstproblematisch (siehe Beispiel Flughafen Zürich). Beispielsweise ist es nicht untypisch, dass die Aktiven von Infrastrukturbetrieben zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen. Gleichzeitig ist auch die Investorenstruktur bei diesen Betrieben oft international verteilt. Entsprechend kann beispielsweise ein Infrastrukturbetrieb unter die neue Lex Koller Regulierung fallen, obschon die betriebenen Grundstücke nicht für Wohn- sondern für Betriebszwecke genutzt werden.

Bei den Immobiliengesellschaften ist in der aktuellen Fassung unklar, ab welcher Schwelle ein Betrieb den Erwerb von Grundstücken in der Tatsache bezweckt. Falls auch bei den Lex-Koller-Immobiliengesellschaften auf den Grundstückanteil in den Aktiven abgestützt würde, müsste die Schwelle deutlich höher liegen als bei den Lex-Koller-Betriebsgesellschaften. Bei den Lex-Koller-Immobiliengesellschaften spielt der Beherrschungsstatus keine Rolle, weswegen Anteilskäufe durch Ausländer grundsätzlich verunmöglicht würden.

Die Auswirkungen dieser Verschärfungen wären weitreichend. Bei den Betriebsimmobilien würde die operative Flexibilität, von unter anderem kritischer Infrastruktur, stark eingeschränkt. Bei beiden Gesellschaftstypen ist eine entlastende Wirkung auf den Wohnungsmarkt klar ausgeschlossen. Bei den Immobiliengesellschaften ist eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu erwarten, da das verfügbare Kapital eingeschränkt wird. Die Wirtschaft lehnt die vorgeschlagenen Änderungen deswegen ab.

Unbeabsichtigte Wirkungen: Das Beispiel der Flughafen Zürich AG

Der Flughafen Zürich ist der Dreh- und Angelpunkt für den Schweizer Luftverkehr. Der Flughafen stellt Infrastruktur dar und bei Infrastrukturbetrieben machen die Grundstücksbewertungen oft einen hohen Anteil der Aktiven aus. Diese Grundstücke dienen dem Zweck des Flughafens: der Personen- und Güterbeförderung. Im Falle des Flughafens Zürichs ist aufgrund von Planungs- und Lärmschutzbestimmungen sogar ausgeschlossen, dass im Perimeter des *Sachplans Infrastruktur Luftfahrt* Wohnimmobilien gebaut werden dürfen.

Basierend auf den verfügbaren Gesetzesgrundlagen müsste die Flughafen Zürich AG davon ausgehen, dass es sich beim Handel mit ihren Anteilen künftig um BewG-Transaktionen handeln würde. Für Art. 4 Abs. 1 Bst. d VEBewG ist im Unterschied zu Buchstabe e irrelevant, ob Wohnimmobilien den Betriebszweck darstellen. Alle Unternehmen, deren Aktiven zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken bestehen, fallen unter den Artikel, falls ausländische Personen durch die Transaktion eine beherrschende Stellung erreichen oder verstärken. Bei Flughafen und weiteren Infrastrukturbetrieben dürfte diese Bedingungen aufgrund der Notwendigkeit von diversen Investorenpools oft erfüllt sein. Dies, obschon es bei vielen Betrieben bereits statutorische Vorkehrungen gegen beherrschende Stellungen einzelner Investoren gibt.

Die zuvor erwähnten Effekte würden sich also auch bei Betrieben manifestieren, deren Zweck **nichts** mit der Bereitstellung von Wohnungen zu tun hat. Börsennotierte Unternehmen müssten voraussichtlich dekotiert werden. Die betroffenen Unternehmen müssten alle Anteilstransaktionen auf die Einhaltung der Lex Koller prüfen, was einen enormen administrativen Aufwand verursachen würde. Dadurch verschlechtert sich die Marktsituation, der Investorenpool schrumpft und die Bewertungen sinken. Die Einschränkung der Geschäftsfähigkeit von kritischen Betrieben kann kaum das Ziel des vorliegenden Entwurfs darstellen.

1.5. Umsetzung der Motion Schmid 22.4413

Art. 6b VEBewG erlaubt es den Kantonen Ausnahmen zu gewähren, damit ausländische Besitzer und Betreiber von Hotelbetriebsstätten Personalwohnungen bewilligungsfrei erwerben dürfen. Die Personalwohnungen müssen bei einer Umnutzung innerhalb von zwei Jahren veräussert werden. Wird der Hotelbetrieb veräussert, müssen auch die Personalwohnungen mitveräussert werden.

Die Motion ist zu begrüßen. Einerseits sind auch Tourismusgebiete akut von der Wohnungsknappheit betroffen und wenn einige Hotelbetriebe keine Personalwohnungen erstellen dürfen, entsteht zusätzlicher Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt. Ausserdem schreiben einige Gemeinden den Hotelbetriebsstätten sogar vor, dass Wohnungen für das Personal in gewissem Umfang bereitgestellt werden müssen. In der momentanen Rechtsordnung ist der Erwerb von Hotelbetriebsstätten für Ausländer in diesen Gemeinden gar nicht erst möglich. Eine sinngemässe Umsetzung der Motion würde gleich lange Spiesse herstellen. Die Umsetzung der Motion in der Lex Koller ist jedoch abzulehnen. Die Motion gibt keine Legitimation für eine Gesamtrevision der Lex-Koller und sollte letztendlich so umgesetzt werden, dass die Ausnahmen auf bundesrechtlicher Ebene verankert werden. Eine Delegation der Ausnahmegewährung an die Kantone wird abgelehnt. Der Bundesrat sollte prüfen, ob die Absicht der Motion Schmid über den Verordnungsweg umgesetzt werden kann.

Schlussfolgerung

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist ein wichtiges Problem, welches auch im Kontext der Initiative «Keine 10-Millionen Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» besonderes Gewicht erhielt. Entsprechend ist es nachvollziehbar, dass der Bundesrat mit Begleitmassnahmen zur Ablehnung der Initiative auf das Wohnungswesen abzielen möchte. Der vorliegende Vorschlag zur Revision der Lex Koller ist allerdings nicht geeignet für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Die Wohnungsknappheit in der Schweiz ist strukturell bedingt. Das Angebot vermag mit der Nachfrage nicht mithalten. Auf der Angebotsseite liegen die Hauptursachen dafür in der langen Dauer von Bewilligungsverfahren, der [Zunahme missbräuchlicher Einsprachen](#) und der wachsenden Komplexität durch Vorschriften bei Bauvorhaben. Selbst wenn die vorgesehene Verschärfung zu einer Abnahme der Zuwanderung in die Schweiz führen würde, wären diese strukturellen Probleme im Wohnungswesen noch nicht beseitigt.

Abgesehen davon ist der Vernehmlassungsentwurf nicht genügend zielgenau und beeinträchtigt breite Teile der Wirtschaft, den Wohnungsmarkt und Privatvermögen negativ. Die Umsetzung der Vorlage würde erheblichen bürokratischen Kontrollaufwand und somit hohe Regulierungskosten verursachen. Wegen der mangelnden Zielgenauigkeit besteht ein Risiko, dass Partnerstaaten der Schweiz Retorsionsmassnahmen ergreifen. Aus diesen Gründen lehnt *economiesuisse* den gesamten Vernehmlassungsentwurf ab.

economiesuisse stellt folgende Forderungen:

- economiesuisse fordert, dass der Bundesrat auf eine Botschaft an das Parlament verzichtet.
- Die Umsetzung der Motion Schmid durch eine Verordnungsanpassung soll geprüft werden.
- Künftige Vorschläge für eine Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt müssen sich auf die strukturellen Probleme konzentrieren und die Ermöglichung einer Angebotsausweitung beabsichtigen.

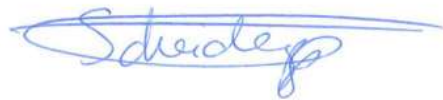
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen für einen weiterführenden Austausch gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

economiesuisse



Prof. Dr. Rudolf Minsch
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /
Chefökonom



Fabian Scheidegger
Projektmitarbeiter allgemeine
Wirtschaftspolitik & Bildung