

Eidgenössisches Polizei- und Justizdepartement (EJPD)
Bundesamt für Justiz (BJ)
Bundeshaus West
3003 Bern

Per Mail zugestellt an: egba@bj.admin.ch

Basel, 14. Juli 2026
RKU / 058 330 62 26

Vernehmlassung über die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller): Stellungnahme SBVg

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 15. April 2026 eröffnete Vernehmlassung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements (EJPD) über die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Wir bedanken uns für die Möglichkeit, unsere Position und Überlegungen zu diesem für die Finanzbranche sehr wichtigem Thema darlegen zu können. Wir beschränken uns dabei auf übergeordnete Aspekte. Für weitere Hintergründe – insbesondere zur Betroffenheit von Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften – verweisen wir auf die Stellungnahme der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Vorbemerkung

Das Ziel der vorgeschlagenen Revision der Lex Koller, eine Entlastung bei Wohnimmobilienpreisen und Wohnungsmieten zu erreichen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die in die Vernehmlassung gegebenen Massnahmen sind jedoch – wie auch die Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) selbst festhält – nicht geeignet, dieses Ziel zu erreichen.

Dies liegt insbesondere daran, dass die vorgeschlagenen Eingriffe auf unzutreffenden Kausalitäten zwischen Entwicklermarkt, Nutzermarkt und Vermögensmarkt beruhen. Während Angebotsmieten primär durch das Zusammenspiel von Angebot (Entwicklermarkt) und Nachfrage (Nutzermarkt) bestimmt werden, entstehen die Preise für Wohnrenditeliegenschaften am Vermögensmarkt, der massgeblich durch die Zinssituation bzw. die relative Attraktivität gegenüber anderen Anlageklassen geprägt ist. Tiefere Preise für Renditeliegenschaften führen deshalb nicht automatisch zu günstigeren Mieten oder zu einer Ausweitung der Bautätigkeit.

Wie die RFA zutreffend ausführt, sind die steigenden Wohnkosten vielmehr auf verschiedene strukturelle Faktoren zurückzuführen. Dazu zählen insbesondere die Zunahme von Einpersonenhaushalten, das

Bevölkerungswachstum, begrenzte Bauzonen, eine unzureichende Verdichtung sowie langwierige und mit Risiken behaftete Bewilligungsverfahren. Eine nachhaltige Entlastung bei Wohneigentumspreisen und Mieten erfordert daher in erster Linie Massnahmen, die eine rasche Ausweitung des Angebots ermöglichen und den Entwicklermarkt gezielt stärken.

Vor diesem Hintergrund haben Bundesrat und Parlament in jüngerer Vergangenheit wiederholt eine Verschärfung der Lex Koller als nicht zielführend abgelehnt. Umso mehr erstaunt es, dass der Bundesrat seine noch in seiner Stellungnahme vom 27. November 2024 zur Motion «Verschärfung der Lex Koller» (24.3961) geäusserte Haltung ohne überzeugende Begründung geändert hat und bereits verworfene Massnahmen erneut zur Diskussion stellt. Gerade angesichts geopolitischer Unsicherheiten ist die Schweiz darauf angewiesen, ihre Standortattraktivität und verlässliche Rahmenbedingungen zu sichern.

Der Wohlstand der Schweiz als offene und stark vernetzte Volkswirtschaft beruht massgeblich auf Rechtssicherheit und freiem Kapitalverkehr. Dieser umfasst insbesondere auch Investitionen in Schweizer Unternehmen und Immobilien. Gleichzeitig investieren Schweizer Akteure in erheblichem Umfang im Ausland und haben daher ein vitales Interesse daran, dass ihre Investitionsmöglichkeiten nicht im Sinne der Reziprozität eingeschränkt werden. Eingriffe in die Wirtschafts- und Vertragsfreiheit sind vor diesem Hintergrund zu vermeiden.

Geschäftsimmobilien (Art. 2 Abs. 2 Bst. a VEBewG)

Die Vernehmlassungsvorlage möchte ausländische Investitionen in Geschäftsimmobilien faktisch verbieten. Auch wenn ausländische Investoren schweizweit derzeit in diesem Segment keine dominante Rolle spielen, birgt ein solches Verbot erhebliche Risiken: Es könnte künftig zu einem spürbaren Mangel an Kapital kommen. Zudem würde ein Ausschluss ausländischen Kapitals – insbesondere abseits der Toplagen – die Marktliquidität verringern, die Risikoprämien erhöhen und damit kompensierenden oder gar zusätzlichen Druck auf die Preise kommerzieller Liegenschaften ausüben. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die Gebäudequalität in diesem Segment mittel- bis langfristig abnimmt, was die Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark Schweiz bis 2050 erschweren würde.

Besonders stark betroffen von einem solchen Investitionsverbot wären spezialisierte Segmente wie die Hotellerie und Data Center. Im Hotel- und Tourismussektor sind inländische Investoren aufgrund des erhöhten Risikoprofils und branchenspezifischer Anforderungen nur begrenzt aktiv. Eine Einschränkung des Zugangs für ausländisches Kapital würde diesem Teilmarkt erhebliche Liquidität entziehen, Investitionen in bestehende Infrastrukturen sowie in neue Projekte erschweren und die Wettbewerbsfähigkeit des Schweizer Tourismussektors und insbesondere Randregionen in der wirtschaftlichen Entwicklung schwächen.

Noch deutlicher zeigen sich die Risiken im Bereich Data Center. Dieses Segment ist in hohem Masse auf spezialisiertes internationales Know-how, technologische Expertise und grossvolumige Investitionen angewiesen. Ohne ausländisches Kapital und Fachwissen wäre die Weiterentwicklung des Data-Center-Marktes in der Schweiz gefährdet. Dies hätte negative Auswirkungen auf die digitale Infrastruktur und würde die Attraktivität des Standorts Schweiz für Technologieunternehmen und datenintensive Industrien nachhaltig beeinträchtigen.

Immobilienfonds und -SICAVs (Art. 4 Abs. 1 Bst. c und c^{bis}, 19b VE-BewG sowie Art. 67a VE-KAG)

Personen im Ausland sollen börsenkotierte oder ausserbörslich regelmässig gehandelte Anteile bzw. Aktien an Immobilienfonds bzw. Immobilien-SICAVs künftig nur noch erwerben dürfen, sofern ein spezifischer Bewilligungsgrund vorliegt. Da die Bewilligungsgründe stark eingeschränkt wären, käme diese Regelung einem faktischen Erwerbsverbot gleich.

Diese Verschärfung ist nicht nachvollziehbar. Immobilienfonds wurden bisher stets als unproblematisch in Bezug auf die Anliegen der Lex Koller angesehen, da die Immobilien von einer Schweizer Fondsleitung gehalten werden, während die Anlegerinnen und Anleger einzig eine vermögensrechtliche Beteiligung erwerben, jedoch keinen Einfluss auf die Anlageentscheidung oder die Vermietung nehmen können.

Hinzu kommt, dass die vorgesehene Pflicht, Börsenteilnehmende aus dem Ausland ohne Bewilligungsgrund vom Handel auszuschliessen, in der Praxis für Fondsleitungen nicht und für Banken und Wertpapierhändler nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand umsetzbar wäre, da Börsengeschäfte vollautomatisiert und in Sekundenbruchteilen abgewickelt werden. Eine Lex-Koller-Prüfung, die selbst spezialisierte Bewilligungsbehörden über mehrere Monate hinweg beschäftigt, kann nicht in Echtzeit durchgeführt werden. Hinzu kommt, dass die angedrohten Strafen von bis zu CHF 250'000 eine prohibitive Wirkung entfalten.

Aufgrund der daraus resultierenden Rechtsunsicherheit könnten sich kotierte Immobilienfonds gezwungen sehen, sich gänzlich von der Börse zurückzuziehen. Eine solche Dekotierung hätte erhebliche Marktverwerfungen als Konsequenz. Institutionelle Anleger wie Schweizer Pensionskassen und Versicherungen müssten ihre Anteile aus regulatorischen Gründen zurückgeben, da der Anteil illiquider Anlagen in ihren Portfolios begrenzt ist. Dies würde die Fondsleitungen dazu zwingen, Immobilien in grossem Umfang zu veräussern, um Rückgaben zu bedienen. Ein gleichzeitiges, breitflächiges Verkaufsangebot durch die derzeit 49 in der Schweiz kotierten Immobilienfonds hätte erhebliche negative Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt. Entsprechende Abwertungen würden sich unmittelbar in den Portfolios von Pensionskassen, Versicherungen und weiteren Immobilieneigentümern niederschlagen.

Dass die vorgeschlagene Massnahme, wie die RFA ausführt, nicht geeignet ist, eine Entlastung bei Wohnimmobilienpreisen und Wohnungsmieten zu bewirken, ist vor dem Hintergrund dieser Risiken umso bemerkenswerter. Schlimmer noch: Indem sie Fondsleitungen zentrale Finanzierungsmittel für Neubau- und Sanierungsprojekte (Entwicklermarkt) entzieht, hemmt sie das erforderliche Wachstum des Wohnungsangebots und führt langfristig zu einer Erosion der Qualität des Immobilienbestands.

Immobilienengesellschaften (Art. 4 Abs. 1 Bst. e und 19b VE-BewG)

Die vorgeschlagene Wiedereinführung einer Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften ist sachlich nicht gerechtfertigt und käme faktisch einem Investitionsverbot für Personen im Ausland gleich.

Die RFA stellt diesbezüglich fest, dass von ausländischen Investoren keine preistreibende Wirkung ausgeht, da börsenkotierte Immobilienengesellschaften nur einen sehr kleinen Teil des Wohnungsbestands halten, während der Markt überwiegend von inländischen institutionellen Anlegern getragen wird. Trotzdem übernehmen Immobilienengesellschaften volkswirtschaftlich eine wichtige Funktion: Aufgrund ihrer breiten Investorenbasis können sie grosse und risikoreichere Entwicklungsprojekte realisieren, die für andere

Investoren – namentlich aus dem Vorsorgebereich – wegen Grösse, Risikoprofil oder regulatorischer Vorgaben ungeeignet sind.

Hinzu kommt, dass sich kotierte Immobiliengesellschaften aufgrund der drohenden Rechtsunsicherheit (vgl. obige Ausführungen zu Immobilienfonds und -SICAVs) dekotieren lassen müssten, da weder die Gesellschaften selbst noch die Börsen sicherstellen könnten, dass keine Personen aus dem Ausland Anteile erwerben. Dies würde Markttransparenz, Handelbarkeit und Preisbildung beeinträchtigen und in sinkenden Bewertungen münden, was unmittelbar Schweizer Pensionskassen, Versicherungen und auch Privatanleger belasten würde.

Personalwohnungen (Art. 6b VE-BewG)

Neben den vorgenannten Verschärfungen sieht der Vorentwurf die Umsetzung der Motion Schmid Martin (22.4413) vor, welche Personalwohnungen von Hotels als Bestandteil der Betriebsstätte anerkennen möchte. Damit soll ausländisch beherrschten Hotels der Erwerb sowie der Bau von Personalwohnungen ermöglicht werden.

Der Mangel an Wohnungen für Hotelpersonal stellt in Tourismusgebieten ein ernstzunehmendes Problem dar. Hotels sind darauf angewiesen, ihrem Personal preisgünstige Unterkünfte zur Verfügung stellen zu können. Da entsprechende Mietobjekte am Markt kaum verfügbar sind, müssen Hoteleigentümer häufig selbst in Personalwohnungen investieren. Ausländische Hoteleigentümer sind hierbei bislang benachteiligt, da der Erwerb solcher Wohnungen aufgrund verschiedener bundesgerichtlicher und kantonaler Entscheide nur eingeschränkt oder gar nicht zulässig ist. Dies ist umso problematischer, als ausländische Hotelbetreiber für das Schweizer Beherbergungsangebot von erheblicher Bedeutung sind.

Vor diesem Hintergrund unterstützen wir die Motion Schmid Martin (22.4413). Die vorgeschlagene Umsetzung ist jedoch zu restriktiv und schränkt die Wirtschaftsfreiheit der betroffenen Hotelunternehmen unnötig ein. Wir schlagen daher eine Überarbeitung vor, die eine schweizweit einheitliche Anwendung gewährleistet und auf übermässig granulare Vorgaben, wie etwa die vorgesehene maximal zulässige Nettowohnflächen pro Person, verzichtet.

Ferienliegenschaften (Art. 11 Abs. 2 und 2^{bis} VE-BewG)

Die Vernehmlassungsvorlage sieht eine Halbierung der Kontingente für Ferienliegenschaften sowie bewirtschaftete Wohnungen von 1'500 auf 750 Einheiten vor.

Davon betroffen wären gemäss Erläuterungsbericht insbesondere die Kantone Wallis, Graubünden, Tessin, Bern und Waadt. In diesen Kantonen würden die verfügbaren Kontingente den Bedarf nicht decken. Im Kanton Wallis könnte die ausländische Nachfrage dadurch um bis zu 60 Prozent zurückgehen, in Graubünden und im Tessin um bis zu 30 Prozent. Auch in den Kantonen Bern und Waadt wäre mit einer spürbar geringeren Nachfrage zu rechnen. Die geringere Marktliquidität von Ferienliegenschaften dürfte Banken dazu bewegen, die Finanzierungsparameter für entsprechende Objekte restriktiver zu handhaben, und zwar auch für inländische Kundinnen und Kunden.

Aus volkswirtschaftlicher Perspektive ist zu berücksichtigen, dass innovative Modelle wie bewirtschaftete Wohnungen zentral sind, um alpinen Tourismusregionen – aufgrund des Klimawandels – die Transformation hin zu Ganzjahresdestinationen zu ermöglichen. Die Halbierung der Kontingente würde solche Modelle

erschweren und damit Investitionen sowie die Weiterentwicklung der betroffenen Tourismusregionen bremsen.

Fazit

Zusammenfassend erachten wir die vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller als nicht zielführend und volkswirtschaftlich schädlich. Die vorgesehenen Massnahmen sind nicht zielgerichtet, denn sie schaffen weder zusätzlichen Wohnraum noch tragen sie zur Senkung der Wohnkosten bei. Stattdessen gefährden sie die verlässliche Kapitalversorgung des Immobilienmarktes. Wir lehnen daher die Vorlage zur Revision der Lex Koller – mit Ausnahme der Umsetzung der Motion Schmid Martin (22.4413) – dezidiert ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Überlegungen und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Schweizerische Bankiervereinigung

Sig. Dr. Jan Weissbrodt
Leiter Finanzmarkt & Regulierung
Mitglied der Geschäftsleitung

Sig. Remo Kübler
Leiter Kapital- & Kreditmärkte
Mitglied der Direktion