



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

Bern, 14. Juli 2026 sgw-pb/ap

Vernehmlassungsantwort: Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 hat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) die interessierten Kreise eingeladen, sich zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu äussern. Der Schweizerische Gewerbeverband sgw dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der sgw lehnt die vorgeschlagene Revision der Lex Koller ab. Die Vorlage bekämpft nicht die Ursachen der Wohnungsknappheit. Sie beschränkt Investitionen, ohne das Wohnungsangebot zu erhöhen. Dadurch drohen höhere Finanzierungskosten, tiefere Investitionen und langfristig eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots.

Der sgw unterstützt die Umsetzung der Motion Schmid betreffend Personalwohnungen für Hotelbetriebe. Dieses Anliegen ist unabhängig von den übrigen Verschärfungen umzusetzen.

Zusammenfassung der Vorlage

Der Bundesrat will den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland weiter einschränken. Vorgesehen sind insbesondere Einschränkungen beim Erwerb von Betriebsstättengrundstücken zu Anlagezwecken, die Wiederunterstellung von Immobilienfonds, Immobilien-SICAV und börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften unter die Lex Koller, die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Hauptwohnungen von Drittstaatsangehörigen sowie zusätzliche Einschränkungen bei Ferienwohnungen. Gleichzeitig soll die Motion Schmid umgesetzt werden.

Position des sgw

Der sgw anerkennt den Handlungsbedarf auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. Die vorgeschlagene Revision der Lex Koller ist jedoch nicht geeignet, die Ursachen der Wohnungsknappheit wirksam zu adressieren. Sie setzt am falschen Hebel an: Während die eigentlichen Herausforderungen in einem unzureichenden Wohnungsangebot, langwierigen Planungs- und Bewilligungsverfahren sowie weiteren regulatorischen Hürden liegen, greift die Vorlage primär in den Kapitalmarkt ein.

Die Vorlage setzt voraus, dass eine Einschränkung ausländischer Investitionen zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes führt. Dieser Wirkungszusammenhang ist aus Sicht des sgw weder ökonomisch überzeugend noch empirisch belegt. Investitionskapital schafft keinen zusätzlichen Wohnraumbedarf –

Schweizerischer Gewerbeverband

Union suisse des arts et métiers

Unione svizzera delle arti e mestieri

Schwarztorstrasse 26, Postfach, 3001 Bern · Telefon 031 380 14 14 · info@sgv-usam.ch

www.sgv-usam.ch | www.linkedin.com/company/sgv-usam | www.facebook.com/sgvusam

es finanziert den Bau, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnraum. Werden Investitionen erschwert, drohen höhere Finanzierungskosten, tiefere Investitionstätigkeit und langfristig eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots.

Besonders kritisch ist, dass die vom Bund in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung selbst zum Schluss kommt, dass die vorgeschlagenen Massnahmen nicht geeignet sind, die Probleme des Wohnungsmarktes massgeblich zu lindern und diese sogar verschärfen könnten. Vor diesem Hintergrund erscheint die Revision weder zielführend noch verhältnismässig.

Der sgv lehnt die Vorlage grundsätzlich ab und beantragt, auf ihre Weiterverfolgung zu verzichten und dem Parlament keine entsprechende Botschaft zu unterbreiten. Demgegenüber begrüsst der sgv die Umsetzung der Motion Schmid zu den Personalwohnungen im Tourismus. Dieses Anliegen sollte jedoch unabhängig von den übrigen Verschärfungen der Lex Koller umgesetzt werden.

Begründung

Betriebsstättengrundstücke

Der Bundesrat begründet die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht damit, dass die Lockerung von 1997 primär konjunkturpolitisch motiviert gewesen sei und eine Rückkehr zum ursprünglichen Zweck der Lex Koller angezeigt sei. Zudem sei die Schweiz heute weniger auf ausländisches Kapital für Betriebsstättengrundstücke angewiesen.

Der sgv teilt diese Einschätzung nicht. Ein Zusammenhang zwischen der vorgeschlagenen Verschärfung und einer Entlastung des Wohnungsmarktes wird nicht aufgezeigt. Betriebsstättengrundstücke dienen der wirtschaftlichen Tätigkeit von Unternehmen und stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Wohnungsknappheit. Die vorgeschlagene Änderung erschwert Investitionen in Gewerbe- und Betriebsimmobilien, erhöht die Rechtsunsicherheit und kann Unternehmensübernahmen sowie betriebliche Expansionen erschweren. Ein entsprechender Nutzen für den Wohnungsmarkt ist nicht ersichtlich.

Immobilienfonds, Immobilien-SICAV und börsenkotierte Wohnimmobiliengesellschaften

Der Bundesrat begründet die Wiederunterstellung damit, dass Schweizer Boden nicht als Anlage- oder Spekulationsobjekt für Personen im Ausland dienen soll. Zudem sollen ausländische Investoren keinen Einfluss auf Immobiliengesellschaften erhalten.

Der sgv erachtet diese Begründung als nicht überzeugend. Der Erwerb von Aktien oder Fondsanteilen verändert weder das Wohnungsangebot noch die Nachfrage nach Wohnraum. Er beeinflusst ausschliesslich die Finanzierung von Immobilienunternehmen. Immobilienfonds, Immobilien-SICAV und börsenkotierte Immobiliengesellschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung von Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen. Eine Einschränkung des Anlegerkreises reduziert das verfügbare Eigenkapital, erhöht die Finanzierungskosten und kann Investitionen in dringend benötigten Wohnraum erschweren.

Hinzu kommen erhebliche Vollzugsprobleme. Bei börsenkotierten Gesellschaften erscheint eine wirksame Kontrolle der Aktionärsstruktur im laufenden Börsenhandel kaum praktikabel. Gleichzeitig drohen tiefere Unternehmensbewertungen sowie negative Auswirkungen auf Pensionskassen und andere institutionelle Anleger.

Hauptwohnungen

Der Bundesrat begründet die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Hauptwohnungen von Drittstaatsangehörigen sowie die Verkaufspflicht beim Wegzug damit, dass Hauptwohnungen wieder verstärkt der in der Schweiz ansässigen Bevölkerung vorbehalten werden sollen.

Der sgv bezweifelt, dass diese Massnahme einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leistet. Der erläuternde Bericht zeigt weder einen wesentlichen Handlungsbedarf noch eine

messbare Wirkung der vorgeschlagenen Änderung auf. Gleichzeitig entstehen zusätzlicher administrativer Aufwand und neue Rechtsunsicherheiten für international tätige Unternehmen sowie für ausländische Fachkräfte.

Ferienwohnungen und Apparthotels

Der Bundesrat schlägt vor, die kantonalen Kontingente für Ferienwohnungen zu halbieren und Weiterverkäufe wieder an die Kontingente anzurechnen. Damit soll der Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland weiter eingeschränkt werden.

Der sgv lehnt diese Änderungen ab. Die vorgeschlagenen Massnahmen betreffen überwiegend Tourismusregionen und stehen kaum im Zusammenhang mit den angespannten Wohnungsmärkten in den urbanen Zentren. Sie erschweren Investitionen im Tourismus und können die wirtschaftliche Entwicklung betroffener Regionen beeinträchtigen, ohne einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes zu leisten.

Personalwohnungen

Der sgv begrüsst die Umsetzung der Motion Schmid. Die Möglichkeit, Personalwohnungen von Hotelbetrieben als Teil einer Betriebsstätte anzuerkennen, trägt den Bedürfnissen der Tourismusbranche Rechnung und erleichtert die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeitende.

Dieses Anliegen steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit den übrigen Verschärfungen der Lex Koller. Der sgv beantragt deshalb, die Umsetzung der Motion Schmid unabhängig von der vorliegenden Revision weiterzuverfolgen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gewerbeverband sgv



Urs Furrer
Direktor



Philipp Bauer
Ressortleiter a. i.

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der sgv für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.