

Per E-Mail

Eidgenössisches Justiz- und Polizei-
departement EJPD
Bundesrat Beat Jans
Bundeshaus West
3003 Bern

15. Juli 2026

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Casafair setzt sich als Verband verantwortungsbewusster Eigentümerinnen und Eigentümer für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes ein. Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis der Bevölkerung. Wir sehen Bund, Kantone und Gemeinden in der Verantwortung, wirkungsvolle Rahmenbedingungen für ein ausreichendes Angebot an bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

1. Allgemeine Bemerkungen

Casafair begrüsst die Verschärfung der Bestimmungen der Lex Koller grundsätzlich. Einzig die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige betrachten wir differenziert und schlagen ein erleichtertes Bewilligungsverfahren vor.

Der Schweizer Immobilienmarkt steht seit Jahren im Fokus internationaler Investor*innen, er gilt als ertragsstark, inflations- und währungssicher. Dieser Kapitalzufluss in den Immobilienmarkt verstärkt den Preisdruck auf Grundstücke und Wohnliegenschaften und wirkt sich so auch unmittelbar auf die Mietpreise aus.

Casafair erachtet es als zentral, dass ausländisches Kapital nicht unbegrenzt über die Börse in den Schweizer Wohnungsmarkt fliessen kann und damit den Druck auf die Immobilien- und Bodenpreise weiter verschärft. Die aktuelle Preisspirale beim Erwerb von Wohneigentum und bei den Mietkosten darf nicht noch weiter angeheizt werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind ein wirkungsvolles Mittel, um spekulative Investitionen und damit Umgehungen des Gesetzeszwecks einzudämmen und Bodenrenten nicht ins Ausland fliessen zu lassen. Die

Anpassungen tragen dazu bei, die in den vergangenen Jahrzehnten erfolgten Lockerungen zu korrigieren und die Lex Koller wieder stärker auf ihren ursprünglichen Zweck auszurichten.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken

- **Die Ausdehnung der Bewilligungspflicht auf den Erwerb von Geschäftsimmobilien wird unterstützt.**

Die Bewilligungspflicht verhindert preistreibende und spekulative Kapitalanlagen. Wir befürworten hierbei, dass der Erwerb von Geschäftsimmobilien für Personen im Ausland für eigene Betriebe möglich bleibt. Nur Investitionen zu reinen Kapitalzwecken - etwa zur Vermietung oder Verpachtung - werden verboten.

Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften

- **Die Wiederunterstellung des Erwerbs von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht wird unterstützt.**

Für ausländisches Kapital ist der Schweizer Immobilienmarkt äusserst attraktiv. Heute können Anleger*innen im Ausland die Lex Koller einfach umgehen, indem sie sich über Aktien von Immobiliengesellschaften in den Schweizer Wohnungsmarkt einkaufen. Dieser Zufluss über die Börse treibt die Grundstück- und Immobilienpreise in die Höhe und verstärkt damit auch den Druck auf die Mietpreise.

Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds

- **Die Ausdehnung der Bewilligungspflicht auf den Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds wird unterstützt.**

Ausländisches Kapital, das in den Schweizer Wohnungsmarkt fliesst, treibt die Boden- und Immobilienpreise und damit die Miet- und Wohneigentumspreise in die Höhe.

Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige

- **Casafair beurteilt die Wiederunterstellung des Erwerbs von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige unter die Bewilligungspflicht differenziert und schlägt eine erleichterte Bewilligung vor.**

Einerseits kann die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Drittstaatsangehörige gerade in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Nachfrage nach Wohneigentum reduzieren und den Preisdruck abschwächen. Zudem erschwert die Revision mögliche Umgehungen des ursprünglichen Zwecks der Lex Koller, etwa wenn als Hauptwohnungen erworbene Immobilien später vermietet, als Zweitwohnungen genutzt oder mit Gewinn weiterverkauft würden.

Andererseits gilt für Drittstaatsangehörige mit einer gültigen Aufenthaltsbewilligung, dass sie auf längere Zeit in der Schweiz leben, arbeiten und Steuern bezahlen. Da sie ihren tatsächlichen Lebensmittelpunkt hier haben, kann es als unverhältnismässig oder diskriminierend erscheinen, ihnen den Erwerb einer selbst genutzten Wohnung zu erschweren.

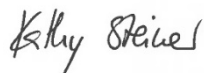
Erwerb von Ferienwohnungen

- **Die Belastung von Übertragungen von Ferienwohnungen unter Personen im Ausland an die jeweiligen kantonalen Kontingente wird unterstützt.**

In touristisch geprägten Regionen kann diese Massnahme dazu beitragen, den stark angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Kathy Steiner

Geschäftsleiterin Casafair Schweiz