

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement

Per E-Mail an: egba@bj.admin.ch

Bauenschweiz
Weinbergstrasse 55
8006 Zürich

10.7.2026

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Jans, sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, in oben erwähnter Angelegenheit Stellung zu nehmen.

Bauenschweiz ist der Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 70 Mitgliedsverbänden aus den Bereichen Planung, Bauhauptgewerbe, Ausbau und Gebäudehülle sowie Produktion und Handel. Die Bauwirtschaft trägt 12% zur gesamten Schweizerischen Wirtschaftsleistung bei und beschäftigt rund 500'000 Fachkräfte. Sie zählt zu den fünf grössten Arbeitgebern und bildet 20% aller Lernenden in der Schweiz aus.

Bauenschweiz lehnt die Verschärfungen der Lex Koller ab, da die Vorlage Investitionen in Gewerbe- und Immobilienprojekte erschwert, die Standortattraktivität schwächt und keinen nachweisbaren Beitrag zur raschen Behebung der Wohnungsknappheit leistet. Zielführender wären Massnahmen zur Beschleunigung von Bewilligungsverfahren, eine Korrektur der Einspracherechte oder zur grundsätzlichen Förderung der Innenentwicklung. Aus materieller Sicht besteht kein Handlungsbedarf für eine Revision der Lex Koller.

Die Vorlage wurde mit vergleichbarem Inhalt in den letzten zwölf Jahren bereits viermal deutlich vom Parlament abgelehnt und war somit in unterschiedlichen politischen Kräfteverhältnissen chancenlos.

Die Fokussierung auf ausländische Käufer und Investoren lenkt von den eigentlichen Versäumnissen bei den inländischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ab. Die Vorlage löst kein einziges Problem auf dem Wohnungsmarkt, im Gegenteil. Eine vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung von Fahrländer Partner AG vom 18. November 2025 zeigt, dass die Vorlage wirkungslos ist und die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter zu verschärfen droht.

Die Revision beruht zudem auf falschen Annahmen und Interpretationen: Ausländische Investoren spielen heute auf dem schweizerischen Immobilienmarkt eine vernachlässigbare Rolle. Der Schweizer Markt wird im Gegenteil durch einheimische Investoren dominiert. Es sind insbesondere Pensionskassen, Versicherungen und andere institutionelle Anleger, welche in der Schweiz investieren und damit Auftraggeberinnen im Wohnung- und Gewerbebau sind. Soweit es ausländische Investitionen gibt, haben diese keinerlei preistreibenden Einfluss auf die Mietmärkte.

Sie konzentrieren sich insbesondere auf Nischen wie Spezialimmobilien, risikoreiche Geschäftsimmobilien, Marken- und Luxus-Hotellerie und Logistik- und Datencenter, in welchen Schweizer Investoren zurückhaltend sind.

Bauenschweiz begrüsst die Umsetzung der vom Parlament überwiesenen Motion Schmid. Diese kann unabhängig von der Revision der Lex Koller umgesetzt werden. Die Praxis zeigt, dass Personalwohnungen ein knappes Gut sind und gerade in Tourismusregionen und in urbanen Zentren einen wichtigen Beitrag zur Funktionsfähigkeit von Betrieben leisten. Zusätzliche regulatorische Hürden erschweren jedoch nicht nur den Erwerb, sondern auch die zweckmässige Nutzung solcher Liegenschaften für die Unternehmen und wirken damit dem eigentlichen Ziel der Motion entgegen. Aus diesem Grund beantragt Bauenschweiz folgende Anpassungen:

- Art. 6b (neu) Ablehnung der Vorgaben zur Ausgestaltung, zu Standort- und Nutzungsbeschränkungen sowie zur zeitlichen Bindung der Nutzung.
- Die Ausnahme soll schweizweit einheitlich gelten.
- Wiederveräußerungspflicht sowie Mitveräußerungspflicht streichen.
- Keine Vorgaben zur Entfernung, Grösse oder Anzahl der Personalwohnungen.
- Keine Einschränkung auf natürliche Personen und ausländisch beherrschte Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz.

Für die Berücksichtigung unserer Überlegungen danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse

Bauenschweiz



Hans Wicki
Präsident



Cristina Schaffner
Direktorin