



**Sozialdemokratische Partei der Schweiz**

Zentralsekretariat  
Theaterplatz 4  
3011 Bern

Tel. 031 329 69 69  
Fax 031 329 69 70

[info@spschweiz.ch](mailto:info@spschweiz.ch)

Per E-Mail an:  
[egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

09.07.2026

## **SP-Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland: Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Jans,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir gerne nutzen.

### **1. Grundsätzliche Haltung der SP zur Vorlage**

Die SP Schweiz begrüsst die vorliegende Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Die vorgesehenen Änderungen korrigieren volkswirtschaftsschädigende Fehlentwicklungen früherer Lockerungen der Lex Koller und stärken deren ursprüngliche Zielsetzung, wonach Boden und Immobilien in erster Linie denjenigen juristischen und natürlichen Personen vorbehalten sein sollen, die sie selber nutzen, von ihnen abhängig sind und ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz haben.

Boden erfüllt eine existenzielle gesellschaftliche Funktion. Seine Nutzung ist zwingend für Ernährung, Wohnen und Arbeiten, kurz für jegliche gesellschaftliche Funktion. Zudem ist er nicht wie andere Güter vermehrbar, sollte die Nachfrage steigen. Die Verfügbarkeit und das Eigentum von Wohn- und Gewerberaum dürfen deshalb nicht den Interessen von Akteuren untergeordnet werden, die Immobilien primär als Anlagekategorie nutzen. Die SP Schweiz unterstützt die Vorlage, weil sie dazu beiträgt, die Nutzung von Immobilien wieder stärker an deren gesellschaftliche Funktion zu binden, volkswirtschaftliche Schäden zu vermeiden sowie die Verwendung von Boden und Gebäuden als blosser Kapitalanlage einzuschränken.

Die vorgeschlagenen und von der SP Schweiz schon lange geforderten Massnahmen<sup>1</sup> entfalten zudem eine wichtige volkswirtschaftliche Wirkung. Sie schaffen eine Nachfragebremse auf einem Markt, auf dem ein nicht vermehrbares Gut gehandelt wird. Indem die Möglichkeiten eingeschränkt werden, ausländisches Kapital in Schweizer Immobilien anzulegen, wird die durch die Lockerungen entstandene Übernachfrage in den Transaktionsmärkten für Grundstücke und Immobilien reduziert. In der Schweiz herrscht Anlagenotstand, der durch das zusätzliche globale Kapital deutlich verschärft wurde. Völlig unnötigerweise, denn Kapital ist keinesfalls der limitierende Faktor in der schweizerischen Immobilienwirtschaft. Die Einschränkung von verdrängendem Kapitalzufluss aus dem Ausland wirkt damit nachfragedämpfend auf dem Transaktionsmarkt und trägt dazu bei, den in den letzten Jahrzehnten enormen Anstieg der Boden- und Immobilienpreise zu bremsen.

Die SP Schweiz weist darauf hin, dass der laufende Umbau der Immobilienwirtschaft in eine reine Anlagekategorie, mit volkswirtschaftlich extrahierender Wirkung von Einkommen, die dem Sparen und dem Konsum fehlen, ein globales Phänomen ist. Immobilien sind die mit Abstand grösste und preismässig am schnellsten wachsende Anlagekategorie weltweit. Nicht umsonst führen viele Länder wie Kanada, Neuseeland oder Australien Restriktionen gegenüber ausländischem Kapital ein und verbieten Kapitalanlagen in ihre Immobilien, analog der ursprünglichen Version der Lex Koller.

Eine solche Entwicklung liegt im Interesse der breiten Bevölkerung. Denn steigende Bodenpreise verteuern Wohneigentum, erschweren den Erwerb von Land durch Privatpersonen, Gewerbetreibende, Genossenschaften und die öffentliche Hand und verdrängen langfristig gemeinwohlorientierte und selbstnutzende Akteure vom Markt. Gleichzeitig konkurriert internationales Anlagekapital mit inländischen Pensionskassen, Genossenschaften, öffentlichen Körperschaften, Industrie und Gewerbe sowie natürlichen Personen um ein nicht vermehrbares Angebot an Boden. Die vorgeschlagenen Änderungen tragen dazu bei, diese Verdrängungseffekte und schädliche Überkapitalisierung zu reduzieren, die Eigentumsverhältnisse im Sinne der verfassungsmässig erwünschten Selbstnutzung zu verbessern, sowie durch die preisdämpfende Wirkung die realen Renditen der Pensionskassen zu erhöhen und die Preise für Mieten und Wohneigentum zu senken.

Der Immobilienmarkt in der Schweiz ist ein Anbieter- respektive Preissetzermarkt. Deshalb weist die SP darauf hin, dass die Vorlage ihre positiven Wirkungen auf die Wohnkosten nur in Verbindung mit einer konsequenten Durchsetzung des geltenden Mietrechts – eine Kostenmiete zuzüglich einer begrenzten Rendite – entfalten

---

<sup>1</sup> Siehe u.A. Mo. Badran Jacqueline 13.3976 «Aufhebung der Privilegierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Lex Koller» und Mo. Badran Jacqueline 13.3975 «Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller».

kann. Die Revision wird nicht unmittelbar zu sinkenden Mieten führen. Eine nachfragedämpfende Wirkung auf die Boden- und Immobilienpreise trägt jedoch mittelfristig dazu bei, das Wohnen wieder erschwinglicher zu machen.

Folglich ist die SP überzeugt, dass die vorgeschlagenen Änderungen sowohl wohnpolitisch als auch volkswirtschaftlich sinnvoll sind. Sie stärken die ursprüngliche Zielsetzung der Lex Koller, die Nutzung von Boden und Immobilien stärker an deren gesellschaftliche Funktion zu binden und die Verwendung von Immobilien als blosser Kapitalanlage einzuschränken. Vor diesem Hintergrund begrüsst die SP die Stossrichtung der Vorlage ausdrücklich und nimmt zu den einzelnen Bestimmungen wie folgt Stellung:

## **2. Einzelne Bestimmungen**

### **Art. 1 BewG (Zweckartikel)**

Die SP Schweiz schlägt vor, im Rahmen der vorliegenden Revision auch den Zweckartikel des BewG zu ändern. Die heutige Formulierung, wonach das Gesetz die «Überfremdung des einheimischen Bodens» verhindern soll, entspricht weder dem tatsächlichen Regelungszweck der Lex Koller noch den wohn- und bodenpolitischen Herausforderungen der Gegenwart.

Aus Sicht der SP Schweiz sollte der Zweck des Gesetzes darin bestehen, die Nutzung von Boden und Immobilien als blosser Kapitalanlage zu verhindern und sicherzustellen, dass Wohnungen und Grundstücke in erster Linie denjenigen gehören, die sie nutzen und von ihnen abhängig sind. Dies entspricht auch dem Verfassungsauftrag gemäss Art. 108 Abs. 1 BV, wonach der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert. Dieser Verfassungsauftrag bedeutet nichts anderes als dass Wohnungen jenen gehören sollten, die darin wohnen, sei es in Form des individuellen oder kollektiven Wohneigentums.

Dieser Auftrag wird keineswegs erfüllt. Studien belegen, dass der Anteil der Mietenden, die sich Wohneigentum leisten können, im letzten Jahrzehnt drastisch gesunken ist gegenüber dem letzten Jahrhundert. Auch der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger stagniert seit Jahrzehnten bei unter 5% des Wohnungsbestandes. Dies hat zwar nicht nur aber auch mit der preistreibenden Wirkung der Aufweichungen der Lex Koller zu tun.

Die SP Schweiz schlägt deshalb vor, Art. 1 BewG entsprechend zu modernisieren und den Fokus des Gesetzes klar auf die Verhinderung der Immobilie als blosser Kapitalanlage sowie auf die Förderung einer am gesellschaftlichen Nutzen orientierten Eigentumsordnung auszurichten.

#### **Art. 2 Abs. 2 Bst. a VE-BewG (Betriebsstätten)**

Die SP Schweiz begrüsst ausdrücklich, dass Grundstücke von Betriebsstätten wieder dem BewG unterstellt werden sollen. Die vorgeschlagene Änderung entspricht einer langjährigen Forderung der SP<sup>2</sup> und korrigiert eine Lockerung der Lex Koller, welche zusätzliche Möglichkeiten geschaffen hat, Kapital in Schweizer Geschäftsimmobilien anzulegen.

Die Änderung trägt dazu bei, die ursprüngliche Zielsetzung der Lex Koller wieder konsequenter umzusetzen und Umgehungsmöglichkeiten bei gemischt genutzten Liegenschaften sowie späteren Umnutzungen zu begrenzen. Die SP Schweiz begrüsst zudem, dass dadurch auch Geschäftsimmobilien von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere Spitäler, Pflegeheime und andere Einrichtungen der Grundversorgung, aber auch Hotels oder Warenhäuser besser vor einer zunehmenden Unterstellung unter die Verwertungslogik internationaler Kapitalmärkte geschützt werden. So wurden viele Schweizer Privatspitäler wie beispielsweise die Hirslanden Gruppe oder die AEVIS Victoria Gruppe durch Beteiligungsgesellschaften aus dem Ausland übernommen. Diese erwarten hohe Dividendengewinne. Dazu werden Immobilienbesitz und Betrieb getrennt. Um hohe Ausschüttungen zu erzielen, müssen die Mieten erhöht werden, was zu ausschüttbaren Aufwertungsgewinnen in der Bilanz führt. Es erschliesst sich der SP nicht, was der Nutzen sein soll, wenn prämierten- und steuerfinanzierte Gewinne im Gesundheitswesen ins Ausland abfliessen, statt im System zu bleiben.

#### **Art. 4 Abs. 1 Bst. e, 19b, 28a VE-BewG (Immobilien Gesellschaften)**

Die SP Schweiz unterstützt die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an Immobilien Gesellschaften, deren tatsächlicher Zweck im Halten von Wohnliegenschaften besteht. Die im Jahr 2005 geschaffene Ausnahme hat zusätzliche Möglichkeiten zur indirekten Anlage von Kapital in Schweizer Wohnimmobilien eröffnet und damit die Zielsetzung der Lex Koller geschwächt.

Die vorgeschlagene Korrektur ist geeignet, die Nachfrage auf den Immobilien- und Bodenmärkten zu dämpfen, die Verwendung von Wohnraum als Anlageobjekt einzuschränken, den Abfluss von Gewinnen in der Immobilienwirtschaft ins Ausland zu vermindern, sowie die Zinssensitivität der Bautätigkeit zu reduzieren. Die SP Schweiz begrüsst ausdrücklich, dass die Vorlage sowohl direkte als auch indirekte Formen der Anlage in Wohnimmobilien erfasst.

Die SP Schweiz regt zudem an, zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Regelungen konsequenter auch auf Gesellschaften mit Geschäftsimmobilien ausgedehnt werden sollten. Die Problematik der indirekten Anlage von Kapital stellt sich nicht ausschliesslich im Bereich der Wohnimmobilien. Besonders das margenschwache Gewerbe wie Detailhandel und das Gastgewerbe leiden unter stetig höheren Mieten. Börsenkotierten Immobilien Gesellschaften mit Geschäftsimmobilien wie die PSP

---

<sup>2</sup> Siehe Motion 13.3975 Badran Jacqueline «Wiederunterstellung von betrieblich genutzten Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller».

und Bankenfonds haben eine dominante Eigentümer:innenstruktur mit vielen globalen Investmentgesellschaften, die hohe Ausschüttungsgewinne verlangen, was mietpreistreibend wirkt, ohne den geringsten Nutzen aufzuweisen. Zudem ist diese Ausweitung aus Praktikabilitätsgründen notwendig. Im Zuge der Übernahme der Credit Suisse Immobilienfonds durch die UBS, wurden in jüngster Zeit Immobilienfonds mit Wohnimmobilien und solche mit Geschäftsimmobilien zusammengeführt.

### **Art. 3 Abs. 2 und Art. 6b VE-BewG (Personalwohnungen)**

Die SP Schweiz steht der Schaffung zusätzlicher Ausnahmen von der Lex Koller grundsätzlich zurückhaltend gegenüber. Bereits nach geltendem Recht bestehen Möglichkeiten, betriebsnotwendige Personalwohnungen zu erstellen und zu erwerben.

Die Umsetzung der vom Parlament angenommenen Motion Schmid erfordert entsprechende Anpassungen im BewG. Positiv hervorzuheben ist insbesondere, dass die Ausnahme eng gefasst bleibt. Die Personalwohnungen können nur durch die Hotelbetreibenden beziehungsweise die Eigentümer:innen des Hotels selbst erworben werden. Zudem wird sichergestellt, dass die Wohnungen dauerhaft diesem Zweck dienen und nicht später als gewöhnliche Wohnimmobilien genutzt oder als zusätzliche Anlagemöglichkeit im Wohnimmobilienbereich verwendet werden können.

Die SP erachtet diese Schutzmechanismen als zentral, damit die Ausnahmebestimmung nicht zu einer Aushöhlung der Zielsetzung der Lex Koller führt.

### **Übergangsbestimmungen**

Die SP Schweiz begrüsst grundsätzlich, dass die Vorlage bestehende Eigentumsverhältnisse respektiert. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob die vorgesehenen Besitzstandsgarantien langfristig geeignet sind, die angestrebten Ziele der Revision vollständig zu erreichen.

Die SP Schweiz regt deshalb an zu prüfen, ob für bestimmte, künftig nicht mehr mit der Lex Koller vereinbare Eigentumsstrukturen längerfristige Übergangsfristen vorgesehen werden sollten, innerhalb derer eine Anpassung an das neue Recht erfolgen müsste.

### **3. Schlussbemerkung**

Die SP Schweiz begrüsst die vorliegende Revision. Die vorgeschlagenen Änderungen stärken die ursprüngliche Zielsetzung der Lex Koller und tragen dazu bei, die Nutzung von Boden und Immobilien wieder stärker an deren gesellschaftliche Funktion zu binden.

Die Vorlage setzt dort an, wo frühere Lockerungen zusätzliche Möglichkeiten zur Anlage von Kapital in Schweizer Immobilien geschaffen haben – mit grossem volkswirtschaftlichem Schaden ohne einen ersichtlichen Nutzen. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag dazu, die Preissteigerungen auf die Schweizer Boden- und Immobilienmärkte zu dämpfen, die verdrängenden Effekte zu reduzieren und der Entwicklung entgegenzuwirken, wonach Immobilien zunehmend als blosse Anlagekategorie genutzt werden. Schliesslich handelt es sich um die Wohnungen und Geschäftsräume der Menschen im Land und nicht um eine blosse Assetklasse.

Aus Sicht der SP Schweiz ist dies sowohl wohnpolitisch als auch volkswirtschaftlich sinnvoll. Boden und Immobilien sollen in erster Linie denjenigen dienen, die sie nutzen, von ihnen abhängig sind und ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz haben. Die SP Schweiz unterstützt die Stossrichtung der Vorlage deshalb ausdrücklich und ersucht den Bundesrat, die vorgeschlagenen Änderungen unter Berücksichtigung der vorstehenden Bemerkungen weiterzuverfolgen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Carla Müller  
Politische Fachreferentin