FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Eidgenössisches Amt für Grundbuch- und Bodenrecht
Bundesrain 20
3003 Bern

Bern, 14. Juli 2026 / SO
VL_Lex_Koller

*Elektronischer Versand:* egba@bj.admin.ch

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

## Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen, dass Sie uns die Möglichkeit gegeben haben, uns im Rahmen der Konsultation zum oben genannten Objekt zu äussern. Nachstehend finden Sie unsere Stellungnahme.

Die FDP.Die Liberalen lehnt den Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in der vorliegenden Form klar ab. Die Vorlage enthält eine breite und weitreichende Verschärfung des Immobilien-, Kapital- und Wirtschaftsstandorts Schweiz, ohne dass ein hinreichender Nutzen für den Wohnungsmarkt ausgewiesen wäre. Die vorgeschlagenen Massnahmen schaffen zusätzliche Bürokratie, Rechtsunsicherheit und Investitionshemmnisse, ohne die tatsächlichen Ursachen der Wohnungsknappheit anzugehen. Die vom Bundesamt für Justiz selbst in Auftrag gegebene Rechtsfolgenabschätzung kommt zu einer vernichtenden Beurteilung der bundesrätlichen Vorschläge (Erläuternder Bericht Ziff. 4.3.1): Eine Verschärfung der Lex Koller wäre gemäss dieser Abschätzung nicht hilfreich, sondern würde die Probleme tendenziell verstärken – insbesondere bei Grossprojekten.

### Hauptwohnungen von Drittstaatsangehörigen

Es ist nicht gerechtfertigt, Drittstaatsangehörigen den Erwerb einer selbst bewohnten Hauptwohnung durch zusätzliche Verfahren zu erschweren.

Die Wirkung auf den Wohnungsmarkt wäre gering. Die Zahl der betroffenen Erwerbe ist begrenzt, und wegziehende Personen verkaufen oder vermieten ihre Wohnung in der Regel ohnehin. Demgegenüber stünden erheblicher administrativer Aufwand für Bewilligungsbehörden, Einwohnerkontrollen und die betroffenen Personen.

Besonders problematisch ist die Signalwirkung gegenüber qualifizierten Fachkräften aus Drittstaaten. Die Schweiz ist auf solche Arbeitskräfte angewiesen. Wer ihnen den Erwerb von Wohneigentum erschwert, schwächt den Wirtschaftsstandort und schafft eine unnötige Diskriminierung.

### Umnutzung von Betriebsstätte-Grundstücken

Die Lockerung von 1997 hat sich bewährt. Sie stärkt die Schweiz als Produktions-, Dienstleistungs- und Investitionsstandort. Es gibt keinen überzeugenden Nachweis, dass ausländische Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien die Wohnungsknappheit verursachen oder die Wohnungsmieten massgeblich erhöhen.

Die vorgeschlagene Verschärfung würde dagegen wirtschaftliche Tätigkeit erschweren. Sie beträfe unter anderem Hotellerie, Logistik, Detailhandel, Büroflächen, Gewerbeimmobilien und grössere Entwicklungsprojekte. Neue Bewilligungsverfahren, Wiederveräusserungspflichten und zusätzliche Abgrenzungsfragen würden Transaktionen verteuern, verzögern und die Rechtssicherheit schwächen.

Gerade in einer geopolitisch und wirtschaftlich unsicheren Lage darf die Schweiz ihre Standortattraktivität nicht unnötig verschlechtern. Ausländische Unternehmen müssen ihre Immobilienstrategie flexibel anpassen können.

### Immobiliengesellschaften

Die vorgeschlagenen Massnahmen hätten kaum positive Wirkung auf den Wohnungsmarkt, könnten aber erhebliche Verwerfungen auf dem Kapitalmarkt auslösen. Sie würden Compliance-Kosten erhöhen, Transaktionen erschweren, Liquidität reduzieren und im Extremfall zu Dekotierungen führen. Betroffen wären nicht nur ausländische Investoren, sondern auch Schweizer Pensionskassen, Versicherungen, Anlagestiftungen, Kleinanlegerinnen und Kleinanleger.

Gerade Immobilienfonds und börsenkotierte Immobiliengesellschaften leisten einen Beitrag zur Finanzierung grosser und komplexer Entwicklungsprojekte. Solche Projekte sind für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wichtig. Eine Einschränkung dieser Finanzierungskanäle würde die Angebotsseite schwächen und damit die Wohnungsknappheit eher verschärfen als lindern.

Auch die vorgesehene Prüfpflicht für Börsenteilnehmende ist praxisfremd. Börsentransaktionen müssen rasch, automatisiert und rechtssicher abgewickelt werden können. Eine vorgängige Prüfung bei kotierten Effekten ist unverhältnismässig und belastet den Finanzplatz Schweiz unnötig.

### Ferienwohnungen und Apparthotels

Tourismus- und Bergregionen sind bereits stark reguliert, insbesondere durch das Zweitwohnungsgesetz sowie kantonale und kommunale Instrumente. Kantone und Gemeinden können ihre lokalen Bedürfnisse bereits heute berücksichtigen. Eine zusätzliche pauschale bundesrechtliche Verschärfung ist deshalb nicht angezeigt.

Weitere Beschränkungen beim Verkauf von Ferienwohnungen an Personen im Ausland lösen die Wohnungsprobleme in Städten und Agglomerationen nicht. Sie können aber Investitionen in strukturschwächeren Tourismusregionen reduzieren, touristische Projekte erschweren und die wirtschaftliche Entwicklung in Berggebieten schwächen.

**Personalwohnungen für Hotelbetriebe**

Die FDP unterstützt im Grundsatz die Umsetzung der Motion Schmid Martin 22.4413. Hotels, insbesondere in Tourismus- und Bergregionen, sind auf Personalwohnungen angewiesen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Mitarbeitende erschwert die Rekrutierung und belastet die Betriebe. Es ist nicht sachgerecht, ausländisch beherrschte Hotels gegenüber inländisch beherrschten Betrieben zu benachteiligen.

**Übergangsrecht**

Kritisch beurteilt die FDP die Übergangsbestimmungen, wonach das neue Recht auch auf bereits abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene Rechtsgeschäfte anwendbar sein soll. Dies gefährdet die Rechtssicherheit und widerspricht dem Vertrauen der Parteien in die geltende Rechtslage.

Die vorgeschlagenen Verschärfungen sind weder notwendig noch zweckmässig. Sie lösen die Wohnungsknappheit nicht, schaffen aber neue Bürokratie, Rechtsunsicherheit und Investitionshemmnisse. Sie schwächen die Standortattraktivität, gefährden Kapitalmarktliquidität und belasten insbesondere Tourismus- und Bergregionen. Die Wohnungsknappheit ist nicht mit protektionistischen Eingriffen in den Immobilien- und Kapitalmarkt zu lösen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen

| Der Co-Präsident | Die Co-Präsidentin | Der Generalsekretär |
|---|---|---|
| | | |
| Benjamin Mühlemann | Susanne Vincenz-Stauffacher | Jonas Projer |
| Ständerat | Nationalrätin | |