

Herr Bundesrat
Beat Jans
Eidgenössisches Polizei- und Justizdepartement (EJPD)
Bundeshaus West
3003 Bern

Ausschliesslich per E-Mail eingereicht an: egba@bj.admin.ch

Zürich, 9. Juli 2026

Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 15. April 2026 eröffnete Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir bestens. Die Vereinigung Schweizerischer Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken (VAV) vertritt 23 Mitgliedsbanken der Aufsichtskategorien 3–5 aus sämtlichen Landesteilen, welche über 21'000 Mitarbeitende beschäftigen und Vermögen in Höhe rund CHF 1'400 Mrd. verwalten. Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen für die Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken zentrale Punkte darlegen. Wir unterstützen zudem die ausführlichen Stellungnahmen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und der Schweizerischen Bankiervereinigung.

Grundsätzliche Bemerkungen

Die VAV anerkennt und unterstützt das Ziel des Bundesrates, die aktuellen Schwierigkeiten auf dem Schweizer Wohnungsmarkt anzugehen. Dieser befindet sich seit Jahren in einer strukturell angespannten Situation und verzeichnet sowohl im Mietwohnungsbereich als auch beim Wohneigentum einen überdurchschnittlichen Kostenanstieg. Wie im entsprechenden Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) zur Änderung des BewG dargelegt, sind die Ursachen hierfür unter anderem demografische Entwicklungen, veränderte Wohngewohnheiten, eine zunehmende regulatorische Komplexität und ein begrenztes Angebot an Bauland. Die VAV ist deshalb der Ansicht, dass die in diesem Entwurf vorgesehenen Massnahmen nicht zielführend sind und sich sogar als kontraproduktiv erweisen könnten.

Entsprechend lehnt die VAV die vorgeschlagenen Massnahmen daher klar ab.

Ein falsches Signal an ausländische Investoren

Die Schweiz ist als kleine, stark vernetzte Volkswirtschaft massgeblich auf den freien Kapitalverkehr angewiesen. Sie profitiert als exportorientierter Innovationsstandort von bedeutenden ausländischen Investitionen, während sie zugleich als weltweit führende Direktinvestorin ein ausgeprägtes Interesse an einem verlässlichen Zugang zu produktiven Investitionsmöglichkeiten im Ausland hat. In diesem Kontext zählen rechtliche Sicherheit und Offenheit zu den zentralen Pfeilern und historischen Erfolgsfaktoren des Wirtschafts- und Finanzplatzes Schweiz.

Die im Vorentwurf präsentierten Massnahmen würden jedoch gegenüber ausländischen Investoren **ein Signal der Instabilität und des Protektionismus aussenden**. Dies könnte zu einem Vertrauensverlust führen, der über den vom Vorentwurf erfassten Immobilienbereich hinausgeht. In einem Umfeld zunehmender internationaler rechtlicher Unsicherheit und einer Rückkehr zu protektionistischen Tendenzen würden derartige Massnahmen das Ansehen der Schweiz beschädigen – gerade zu einem Zeitpunkt, in dem die Attraktivität des Standorts Schweiz vielmehr gestärkt werden müsste.

Unerwünschte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Über die standortpolitischen Implikationen hinaus hätten die vorgesehenen Massnahmen auch klar kontraproduktive Effekte auf den Immobilienmarkt. Insbesondere in Kantonen, in denen Zweitwohnungen einen bedeutenden Anteil am Immobilienbestand und an den Immobilientransaktionen ausmachen, würde die vorgeschlagene Reduktion der Kontingente für Ferienliegenschaften und bewirtschaftete Wohnungen zu einer Verschlechterung der Lage auf dem Immobilienmarkt führen. Solche Massnahmen könnten **die Entwicklungstätigkeit und damit verbundene Wertschöpfung in diesen Segmenten bremsen und die Preise entsprechend belasten**. Aufgrund der geringeren Marktliquidität würden Banken die Finanzierungsparameter für entsprechende Wohnobjekte vorsichtiger und restriktiver handhaben. Dies hätte auch Auswirkungen auf inländische Kundinnen und Kunden, für welche Investitionen in diesen Bereichen erschwert würden.

Auch die vorgeschlagene Einschränkung des Erwerbs von Immobilienfonds, Immobilien-SICAVs und Wohnimmobiliengesellschaften durch im Ausland ansässige Personen hätte negative Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt. Die Ausschliessung ausländischer Investoren von diesen Märkten ohne Bewilligung würde zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen und wäre für Fondsleitungen praktisch nicht umsetzbar. Letztlich müssten sich kotierte Immobilienfonds gänzlich von der Börse zurückziehen. Dies hätte **erhebliche Marktverwerfungen zur Folge**, beispielsweise in Form von Zwangsverkäufen und dem resultierenden Wertverlust – insbesondere für Akteure wie Pensionskassen, Versicherungsgesellschaften und auch private Personen. Dies würde Wohnimmobiliengesellschaften auch betreffen. Die vorgesehene Einschränkung würde ebenfalls **die ohnehin angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt langfristig weiter verschärfen**, indem den Fondsleitungen wichtige Finanzierungsquellen für Entwicklungs- und Sanierungsprojekte fehlen würden.

Für die Kenntnisnahme und wohlwollende Prüfung unserer Ausführungen bedanken wir uns und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

sig. Dr. Manuel Rybach

sig. Florian Klemm

Geschäftsführer

Stv. Geschäftsführer