

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Bundesamt für Justiz (Eidgenössisches
Amt für Grundbuch- und Bodenrecht)
per E-Mail: egba@bj.admin.ch

Bern, 15. Juli 2026

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Monbijoustrasse 61
CH-3007 Bern

031 301 90 50
info@smv-asloca-asi.ch
mieterverband.ch

Vernehmlassungsantwort

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Anbei finden Sie die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vertritt fast 240'000 Mitglieder in der ganzen Schweiz. Der Verband setzt sich für die Interessen seiner Mitglieder sowohl auf individueller und rechtlicher Ebene als auch auf politischer und kollektiver Ebene ein.

Der Mieterinnenverband begrüsst die Vorlage ausdrücklich. Damit erfüllt der Bundesrat eine langjährige Forderung des MV, die in den letzten Jahrzehnten erfolgten Aufweichungen der sogenannten «Lex Koller» rückgängig zu machen.

1. Allgemeine Anmerkung

Der Bundesbeschluss von 1961 – bekannt als Lex von Moos – unterstellte den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland einer kantonalen Bewilligungspflicht. Es war die Antwort des Bundesrats auf die nach dem zweiten Weltkrieg massiv erhöhte Anlagetätigkeit respektive Spekulation mit Grundstücken von Personen im Ausland. Während Agrarland durch das ab 1912 im Zivilgesetzbuch verankerte bäuerliche Bodenrecht vor dem Zweck einer reinen Kapitalanlage geschützt war, galt dies für Bauland und Gebäude innerhalb der Bauzone nicht.

Im Bewusstsein, dass Boden eine essenzielle Güterklasse ist, wurde der gleiche Vorbehalt über das Bauland gezogen wie über das Agrarland: Die Grundstücke sollten jenen gehören, die sie nutzen und davon abhängig sind und nicht der blossen Kapitalanlage dienen.

Die Lex Koller wirkt wie eine Nachfragebarriere gegenüber einem Angebot an Grundstücken, das nicht vermehrt werden kann. Wird diese Nachfragebarriere gesenkt oder ganz aufgehoben, wie das mit den Reformen 1997 (Streichung der Betriebsstätten aus dem Schutzbereich) und 2005 (indirekte Anlagemöglichkeiten in Wohnimmobilien) geschehen ist, hat das gravierende volkswirtschaftliche Folgen, die im Folgenden aufgelistet werden:

Milliarden an zusätzlichem Kapital flossen in der Schweizer Immobilien-Transaktionsmarkt und führte zu einer Überkapitalisierung in einem Land mit einer der weltweit höchsten Sparquoten in

dem schon lange Anlagenotstand herrscht. Immer mehr Kapital konkurriert um ein Angebot an nicht vermehrbarem Boden, der nicht wie in klassischen Märkten mit einem höheren Angebot auf eine erhöhte Nachfrage reagieren kann. Dies führte zu einer enormen Preissteigerung von Grundstücken und Immobilien. Das zusätzliche Kapital ist in der Schweiz nicht ergänzend, sondern verdrängend, denn Kapital ist nicht der Limitierende Faktor in der Schweiz, sondern die Verfügbarkeit von Grundstücken.

Die in der Folge der Überkapitalisierung enorm steigende Boden- und Immobilienpreise zeigten sich in verschiedenen volkswirtschaftlich negativen Effekten. Da Immobilienpreise und Mieten korreliert sind, stiegen die Mieten enorm an. Das kommt einer Umverteilung von Arbeits- und Renteneinkommen hin zu Kapitaleinkommen gleich. Die Absorption von Einkommen in die Immobilienwirtschaft fehlen volkswirtschaftlich dem Konsum und dem Sparen. Die hohen Immobilienpreise haben den Anteil an Mietenden, die sich Wohneigentum leisten können, massiv gesenkt. Gewerbe und Industrie sind von den hohen Preisen negativ betroffen, können sie nämlich kaum noch expandieren und zahlen teilweise prohibitiv hohe Mieten. Die realen Renditen der direkt in Immobilien investierenden Pensionskassen sinken. Kleinere Pensionskassen werden für Direktanlagen ins Ausland verdrängt und höheren Volatilitäts- und Währungsrisiken ausgesetzt sowie Zins- und Währungsabsicherungskosten aufgebürdet. Gemeinnützige Bauträger können kaum expandieren und stagnieren bei einem Anteil von unter 5%.

Aus dem Transaktionsmarkt verdrängt werden also natürliche Personen, Gewerbe und Industrie, Pensionskassen, die öffentliche Hand sowie Gemeinnützige Träger. Dies widerspricht fundamental 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.

In der Schweiz, wie im Ausland, Immobilien werden – auch wegen der vergangenen Lockerung der Lex Koller – zunehmend zu einem Anlageuniversum umgebaut mit eigener betriebswirtschaftlicher Logik. Das zeigt sich unter anderem darin, dass solche Bauträger vor allem in Abhängigkeit der Zinsen anlegen. Wurde zwischen 2008 und 2020 weit über die Nachfrage hinaus gebaut und die Leerwohnungsziffer auf den zweithöchsten Stand aller Zeiten verdoppelt, so wurde die Bautätigkeit ab 2021 reduziert im Zuge der Aufhebung der siebeneinhalb Jahre andauernder Negativzinsen. Andere risikofreien Anlagekategorien wie Obligationen wurden attraktiver. Das globale institutionelle Kapital allen voran die grossen Investment- und Vermögensverwaltungs-Gesellschaften verlangen zunehmend hohe Dividendenrenditen in der Gegenwart statt Aktienwertsteigerungsrenditen in der Zukunft. Das setzt Immobilienfonds, börsennotierte Immobilienfirmen, aber auch Pensionskassen unter Druck hohe Aufwertungsgewinne ihrer Immobilienbilanzwerte zu erzielen, um diese ausschütten zu können. Da Aufwertungsgewinne nur erzielt werden können durch höhere Mieten in der Zukunft, steigt der Druck der Akteure die Mieten zu erhöhen unter Umgehung des geltenden Mietrechts. Leerkündigungen nehmen so zu mit folgenden Sanierungen oder Neubau weit vor Lebensende der Immobilien.

Dass dabei zunehmend von Mieterinnen und Mietern finanzierte Gewinne ins Ausland abfliessen unterstreicht die Dysfunktionalität und volkswirtschaftliche Schädlichkeit der vergangenen Aufweichungen der Lex Koller.

Dem gegenüber kann der MV Schweiz keinerlei Nutzen erkennen, die vergangene Reformen der Lex Koller gebracht haben sollen. Der MV Schweiz ist folglich überzeugt, dass die vorgeschlagenen Änderungen beitragen die Mieten mittelfristig zu senken, die Wohneigentumsquote zu erhöhen, sowie die volkswirtschaftlichen Schäden zu reduzieren. Die Verwendung der Immobilie als blosse

Kapitalanlage wird eingeschränkt dafür das Eigentum zur Selbstnutzung gestärkt, wie das unsere Verfassung vorsieht.

2. Einzelne Bestimmungen

- Art. 1 BewG (Zweckartikel)

Der MV Schweiz würde eine sprachliche Neuformulierung des Zweckartikels begrüßen. Die Formulierung «Überfremdung des einheimischen Bodens» entspricht nicht mehr zeitgemäßem Sprachgebrauch. Man spricht schliesslich auch nicht mehr von Fremdenverkehr, sondern von Tourismus und nicht mehr von Fremdenpolizei, sondern von Migrationsamt. In den ursprünglichen Materialien und Texten wurde der Zweck des Gesetzes mit «die Verhinderung der Immobilie als blosser Kapitalanlage» deutlich zweckmässiger und sachgerechter beschrieben.

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

Der MV Schweiz begrüsst, dass Betriebsstätten wieder dem BewG unterstellt werden sollen. Umgehungsmöglichkeiten bei gemischt genutzten Liegenschaften sowie bei späteren Umnutzungen werden so eingeschränkt. Vor allem aber wird so die zunehmende Übernahme von Betriebsstätten durch Beteiligungsgesellschaften im Ausland unterbunden. Dies betrifft vor allem Geschäftsimmobilien von gesellschaftlicher Bedeutung wie Hotels und Warenhäuser, sowie Einrichtungen der Grundversorgung wie Spitäler, Pflege- und Altenheime. Mit einer Wiederunterstellung werden solche bedeutenden Betriebsstätten vor einer zunehmenden Kapitalverwertungslogik internationaler Kapitalmärkte geschützt. Zudem werden Gewerbe und KMU besser vor überhöhten Mieten geschützt.

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

Der MV Schweiz unterstützt ausdrücklich 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 massgeblich dazu beigetragen, dass zusätzliches Immobilienkapital in den Transaktionsmarkt geflossen ist mit verdrängender und preistreibender Wirkung und zu deutlich mehr Börsengängen von Immobilien Gesellschaften geführt. Zudem hat es die Bautätigkeit zinssensitiver werden lassen. Das widerspricht fundamental dem Sinn und Zweck der Lex Koller, nämlich der Verhinderung der Immobilie als blosser Kapitalanlage und hat eine volkswirtschaftsschädigende reine Kapitalverwertungslogik über den Immobilienmarkt gestülpt, die Arbeits- und Renteneinkommen der Konsum- und Sparquote entzieht. Die hohen Erwartungen an Dividendenausschüttungen mit der Erzielung von Aufwertungsgewinnen ist mietpreistreibend ohne Sinn und Zweck.

Der MV Schweiz weist ausdrücklich darauf hin, dass es jeglicher Logik entbehrt übersetzte Mieteinnahmen an Investmentgesellschaften ins Ausland fliessen zu lassen.

In der Praxis wurden die traditionell eher getrennten Immobilienfonds mit Geschäftsimmobilien und Wohnimmobilien jüngst zusammengeführt. Deshalb weist der MV Schweiz darauf hin, dass die vorgeschlagenen Regelungen konsequenterweise auch auf Gesellschaften mit Geschäftsimmobilien ausgedehnt werden sollten. Die indirekte Anlage von Kapital stellt sich ohnehin auch bei Geschäftsimmobilien. Margenschwache Gewerbe wie Detailhandel und das Gastgewerbe leiden unter stetig höheren Mieten. Börsenkotierten Immobilien Gesellschaften mit Geschäftsimmobilien wie die PSP und Bankenfonds weisen eine Aktionärsstruktur mit vielen globalen Investmentgesellschaften, die hohe Ausschüttungsgewinne verlangen, was Mietpreistreibend wirkt, ohne den geringsten Nutzen für die Schweizer Volkswirtschaft aufzuweisen.

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

Der MV Schweiz steht der Schaffung zusätzlicher Ausnahmen von der Lex Koller grundsätzlich kritisch gegenüber. Bereits nach geltendem Recht bestehen Möglichkeiten, betriebsnotwendige Personalwohnungen zu erstellen und zu erwerben. Solange die vorgeschlagenen Anpassungen eng gefasst bleiben und dauerhaft dem Zweck als Personalwohnungen dienen, stellt sich der MV nicht gegen diese Ausnahmen.

– **Übergangsbestimmungen**

Der MV 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.

Der MV 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. Schlussbemerkungen

Der MV Schweiz begrüsst die vorliegende Revision. Er weist aber ausdrücklich 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 kann. Trotzdem wird die Revision eine Mietpreisdämpfende Wirkung mittelfristig entfalten und Wohnen wieder erschwinglicher machen.

Der MV verlangt zudem nachdrücklich, dass die Gegner dieser Vorlage in der Pflicht stehen, den Nutzen der vergangenen Aufweichungen aufzuzeigen. Der MV Schweiz erkennt darin nämlich nur volkswirtschaftsschädliche Nachteile.

Er fordert den Bundesrat auf, die Botschaft und die Reform der Lex Koller unabhängig vom Ergebnis der Vernehmlassung dem Parlament zu unterbreiten. Es bedarf einer parlamentarischen und gegebenenfalls einer Volksdebatte über die Lex Koller.

Er weist darauf hin, dass der Umbau der Wohnungen und Arbeitsstätten der Menschen, sowie das Agrarland zu einem Anlageuniversum ein globales Phänomen ist. Schliesslich sind Immobilien die mit Abstand grösste Anlagekategorie und die am schnellsten wachsende. Die Verzinsung dieses riesigen Kapitalstocks verzehrt immer mehr Mittel. Deshalb haben viele Länder wie Kanada, Neuseeland oder Australien Massnahmen ergriffen, um ausländisches Kapital aus ihren Immobilienmärkten fernzuhalten. Viele Länder wären froh gewesen, hätten sie eine Bewilligungspflicht für Anlagen in Immobilien durch juristische und natürliche Personen aus dem Ausland. Der MV Schweiz ist dadurch bestärkt in der Überzeugung, dass Boden und Immobilien in erster Linie denjenigen dienen sollen, die sie nutzen, von ihnen abhängig sind und ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz haben.

Mit freundlichen Grüssen

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS)



Carlo Sommargua
Präsident



Pauline Crettol
Co-Generalsekretärin