

14. Juli 2026

Ihr Kontakt: Noëmi Emmenegger, Geschäftsführerin der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: schweiz@grunliberale.ch

Stellungnahme der GLP 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 danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Stellung nehmen zu können. Nachfolgend finden Sie unsere Einschätzungen und Überlegungen zur Vorlage.

Der Bundesrat schlägt mit dem Vorentwurf eine Verschärfung der Lex Koller vor, die zwei Ziele verfolgen soll: Erstens möchte er im Rahmen von Begleitmassnahmen zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» der Wohnungsknappheit begegnen. Dafür möchte er der «Überfremdung des Bodens» entgegenwirken und Immobilien im Sinne einer Rückbesinnung auf den ursprünglichen Zweck der Lex Koller wieder vermehrt der inländischen Bevölkerung vorbehalten. Zweitens beantragt er die Umsetzung der Motion 22.4413, die Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen will.

Zur Verschärfung der Lex Koller

Der Bundesrat unterbreitet im Wesentlichen dieselben Massnahmen, die er bereits 2017 in die Vernehmlassung schickte und nach überwiegend ablehnenden Stellungnahmen fallen liess. Die GLP lehnte sie 2017 ab, weil der Zweck der Verschärfungen unklar blieb. Auch bei der aktuellen Vorlage sieht die GLP erheblichen Klärungsbedarf. Der Bundesrat möchte mit der Vorlage dazu beitragen, den angespannten Wohnungsmarkt zu entspannen. Wir sind offen, die Massnahmen vertieft zu prüfen, sofern deren Beitrag zur Zielerreichung nachvollziehbar belegt wird. Wir fordern den Bundesrat auf, die Vorlage mit einer Problemanalyse sowie den erwarteten Wirkungseffekten der Massnahmen zu unterlegen. Insbesondere zur Wirkung und zu möglichen unerwünschten Nebeneffekten folgender Massnahmen stellen sich für uns Fragen:

- Beim Erwerbsverbot von Betriebsstätte-Grundstücken zu reinen Kapitalanlagezwecken ist für uns nicht ersichtlich, wie dadurch Druck vom Wohnungsmarkt genommen werden soll. Die Massnahme betrifft ausschliesslich Gewerbeflächen und hat keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnungsmarkt.
- Bei den vorgeschlagenen Regeln für börsennotierte Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds braucht es aus Sicht der GLP eine klare Darlegung, wie diese praktisch umgesetzt werden können, ohne dass Fonds faktisch von der Börse genommen werden müssen, erheblicher Bürokratieaufwand entsteht oder sich negative Folgen für die Finanzierung von Wohn- und Entwicklungsprojekten ergeben, welche die Wohnraumknappheit verschärfen könnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sektorielle Kapitalkontrollen in der Regel nicht funktionieren.

Der beantragten Wiederveräusserungspflicht für Drittstaatenangehörige beim Wegzug stehen wir grundsätzlich offen gegenüber, da so Wohnraum wieder verfügbar gemacht werden kann und «kalte Betten» vermieden werden. Die Wirkung auf den Wohnungsmarkt darf aber nicht überschätzt werden: Gemäss Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) ist von rund 1000 betroffenen Immobilien pro Jahr auszugehen, wodurch die Wirkung insgesamt überschaubar bleiben dürfte. Ebenso zeigen wir uns offen

dafür, den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels für Drittstaatsangehörige gezielter zu beschränken.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass die RFA zum Schluss kommt, dass die beantragten Massnahmen nicht dazu dienen, den Wohnungsmarkt insgesamt zu entspannen. Hingegen würden sie erhebliche Risiken für die Standortattraktivität bergen. Auch könnte die Finanzierung und Realisierung von grossen Entwicklungsprojekten gemäss RFA unter Druck geraten, was die Wohnungsknappheit zusätzlich verschärfen würde. Anstelle der Verschärfung der Lex Koller empfiehlt die RFA Massnahmen, welche die Realisierung von Wohnraum erleichtern. Die GLP fordert den Bundesrat auf, bei der Überarbeitung der Vorlage besser auf die Ergebnisse der RFA einzugehen. Dies umso mehr, da das von der RFA identifizierte Risiko der Vorlage, die Standortattraktivität zu schwächen, in einem Widerspruch zur bundesrätlichen Wirtschaftspolitik steht. Erst im Frühling 2026 hat der Bundesrat mit der Vernehmlassung zur Botschaft Standortförderung 2028–2031 die Standortattraktivität der Schweiz gezielt stärken wollen. Umso mehr erwartet die GLP eine Klärung hinsichtlich der möglichen Standortschwächung durch die Vorlage.

Die GLP teilt die Einschätzung, dass die Wohnraumknappheit eine der zentralen Herausforderungen für einen Grossteil der Bevölkerung ist. Um dieser Problematik gerecht zu werden, ist aber ein umfassendes, auf Bundesebene koordiniertes Vorgehen erforderlich, das über Anpassungen der Lex Koller hinausgeht. Es braucht nun dringend bessere Rahmenbedingungen, damit schnell Wohnraum geschaffen werden kann, der sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert. Wir fordern den Bundesrat auf, hierzu eine nationale Wohnraumoffensive mit folgenden Eckpunkten anzugehen:

- schnellere Bewilligungsverfahren
- weniger bürokratische Hürden
- intelligente Verdichtung an geeigneten Standorten
- eine moderne Raumplanung

Ziel ist es, brachliegende und unternutzte Flächen in bereits erschlossenen Gebieten konsequent besser zu nutzen und so attraktive Wohn- und Arbeitsquartiere mit ausreichend Grünflächen und kurzen Wegen zu schaffen. Dieser Ansatz erlaubt es, die Wohnraumknappheit zu reduzieren und gleichzeitig die Standortattraktivität der Schweiz zu verbessern.

Zur Umsetzung der 22.4413 Mo. Schmid. Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen

Die GLP-Fraktion hatte die Motion geschlossen abgelehnt und wir lehnen auch den unterbreiteten Umsetzungsvorschlag ab. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann ein Miterwerb von Wohnungen unter dem Titel der Betriebsstätte bereits heute bei Betriebsnotwendigkeit zugelassen werden. Weiter steht die Möglichkeit offen, benötigte Angestelltenwohnungen zu mieten und dann unterzuvermieten. Eine Ausnahme für eine einzelne Branche, wie in Umsetzung dieser Motion vorgesehen, würde zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung führen. Zudem birgt sie Missbrauchspotenzial und könnte den Druck auf den Wohnungsmarkt in Tourismusregionen weiter erhöhen: Werden Personalwohnungen als Teil der Betriebsstätte anerkannt, besteht das Risiko, dass Wohnliegenschaften faktisch dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden.

Die Wohnraumknappheit in Tourismusgemeinden betrifft die ansässige Bevölkerung ebenso wie Beschäftigte im Gastgewerbe. Wir fordern Lösungen, die branchenunabhängig und im Rahmen einer Wohnraumpolitik entwickelt werden, die nicht zu Missbrauch einladen oder die lokale Knappheit verschärfen. Dazu braucht es überprüfbare Instrumente, die den spezifischen, lokalen Bedürfnissen dienen, wie etwa kommunale und regionale Wohnraumstrategien mit entsprechenden Vorgaben in der Nutzungsplanung zu Mischnutzungen sowie beschleunigte Verfahren für Projekte, die nachweislich zusätzlichen Wohnraum schaffen und den vorhandenen Wohnraum besser nutzen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen. Bei Fragen stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrätin Barbara Portmann, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Grossen", enclosed within a thin blue rectangular border.

Jürg Grossen
Parteipräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Noëmi Emmenegger", enclosed within a thin blue rectangular border.

Noëmi Emmenegger
Geschäftsführerin der Bundeshausfraktion