



Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD
Bundesamt für Justiz
Bundesrain 20
3003 Bern

Per Mail an: egba@bj.admin.ch

Bern, 15. Juli 2026

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

SwissHoldings dankt für die Möglichkeit, zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) im Rahmen der am 15. April 2026 eröffneten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Gerne unterbreiten wir Ihnen nachfolgend unsere Ansicht. Dabei beschränken wir uns auf die wesentlichen Punkte.

Das Wichtigste in Kürze

SwissHoldings sieht die Rückbesinnung, dass Schweizer Grund und Boden vermehrt der in der Schweiz ansässigen Bevölkerung vorbehalten werden, als legitimes Ziel an, jedoch lehnt SwissHoldings den Vorentwurf, insbesondere aufgrund der Unterstellung der Betriebsstätte-Grundstücke und der börslich gehandelter indirekter Immobilienanlagen wie Immobilienaktien, Fondsanteilen oder Anteilen an Immobilien-SICAVs, gänzlich ab. Weder dämpfen die vorgeschlagenen Massnahmen die gestiegenen Wohnkosten noch wird dadurch die Situation auf dem Wohnungsmarkt verbessert. Die beantragten Regelungen sind daher weder zielführend noch geeignet. Der Wirtschaftsstandort würde durch die vorgeschlagenen Massnahmen erheblich geschwächt.

Systemwidrige Gleichstellung mit direktem Grundstückerwerb: Bei Immobilienaktien, Fondsanteilen und Anteilen an Immobilien-SICAV handelt es sich um regulierte und transparent gehandelte kapitalmarktrechtliche Anlagebeteiligungen. Sie vermitteln weder direkten Erwerb einzelner Grundstücke noch unmittelbare Verfügungsmacht über konkrete Liegenschaften. Doch genau dies ist die Handlungsgrundlage des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Kaum umsetzbare Kontrollpflichten: Eine vorgängige Echtzeitprüfung der Erwerbsvoraussetzungen – insbesondere des wirtschaftlich Berechtigten – ist im anonymen, intermediär geprägten Börsenhandel schlicht nicht verlässlich durchführbar.

Standort- und Reputationsrisiken: Die Vorlage erhöht die Rechtsunsicherheit für Kapitalmarktteilnehmer und schwächt die Wettbewerbsfähigkeit des Schweizer Finanz- und Börsenplatzes als Ganzes. Zudem beschränken sich die Auswirkungen nicht auf ausländische Investoren. Tiefere Bewertungen, geringere Handelbarkeit und drohende Dekotierungen treffen gerade Anleger und Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz, welche auf transparente, liquide und diversifizierte Anlageinstrumente angewiesen sind.

Massnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarkts sollten direkt an den Ursachen ansetzen und nicht den öffentlichen Kapitalmarkt als Finanzierungsplattform schwächen. Diese Forderung stellt die Regulierungsfolgeabschätzung (RFA) selbst ebenfalls.

Unsere Position zu den wichtigsten Punkten im Einzelnen:

1. Wiederunterstellung des Erwerbs von Betriebsstätte-Grundstücken

Ausländer dürfen künftig Betriebsstätten ausschliesslich zur Selbstnutzung erwerben. Dies sieht Artikel 6a VE-BewG in der vorgeschlagenen Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vor. Erwerb zum Zweck der Kapitalanlage wäre untersagt. Auch bei den bewilligten Betriebsstätten müssten die Grundstücke innert zwei Jahre veräussert werden, wenn die Selbstnutzung nicht mehr gegeben ist.

Klarzustellen gilt es insbesondere, dass Betriebsstätten keinen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt haben und diese Verschärfung im Vorentwurf gar nicht erst in der Lage ist, das geforderte Regulierungsziel zu erreichen. Durch ausländische Investoren verbessert sich die Marktsituation für grosse Projekte mit gewissen Risiken wie Hotels, Einkaufszentren, Rechenzentren oder grosse Unternehmensbauten. Ein kleinerer Anlegerkreis und erschwerte Verkaufsbedingungen hätten Wertberichtigungen zur Folge. Tiefere Bewertungen würden die Pensionskassenportfolios gravierend treffen und schliesslich die Vorsorgevermögen der Bevölkerung vermindern. Die vorgesehene Änderung wäre zudem auch deswegen schädlich, weil sie die Marktrealität verkennt. Bei vielen Betriebsformen ist Eigentum für die Betreiber der Betriebsstätte keine Option. Das Instrument des «Sale and lease back» wird aus Liquiditätsüberlegungen bevorzugt und mit der Verschärfung verunmöglicht. Dies wird auch in der RFA so festgehalten. Die vorgeschlagene Änderung hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Standortattraktivität der Schweiz.

Ausländische Investoren sind weit davon entfernt den Markt für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken in der Schweiz zu dominieren. Zudem wären nach unserer Überzeugung einige Wirtschaftsbranchen und Regionen übermässig von der vorgesehenen Regulierung betroffen, wie etwa die Hotellerie und Bergregionen. Hotelbetriebe sind auf Ergän-

zungsnutzungen und Mischkonzepte angewiesen. Diese Flexibilität würde durch die vorgeschlagene Änderung markant eingeschränkt.

2. Verschärfungen beim Erwerb von Anteilen von börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaften, regelmässig gehandelten Anteilsscheinen von Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV

Der Vorentwurf schreibt vor (Art. 4 i.V.m. Art. 19b VE-BewG), dass das Erwerben von Anteilen der betroffenen Anlagevehikel durch Ausländer faktisch untersagt sind. Denn die entsprechenden Transaktionen müssten vorgängig auf die Staatsangehörigkeit der erwerbenden Person geprüft werden. Damit soll verhindert werden, dass ausländische Investoren ausschliesslich zu Anlagezwecken in den Schweizer Wohnungspark investieren und dass ein zu grosser Teil des Wohnungsparks vermeintlich durch Ausländer kontrolliert wird. Schliesslich wird mit dieser Massnahme laut dem erläuternden Bericht auf eine Verbesserung der angespannten Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt abgezielt. Doch selbst der erläuternde Bericht widerspricht sich in dieser Sache, denn er führt aus, da die Bewilligungsgründe sehr eingeschränkt sind, kommt die Unterstellung unter die Bewilligungspflicht faktisch einem Verbot nahe.

Die in der Vernehmlassung vorgesehene Prüfpflicht der Börsenteilnehmer (Art. 19b VE-BewG) zum Ausschluss von Personen im Ausland ist in der Praxis von den Fondsleitungen nicht umsetzbar. Denn, wenn Aktien oder Fondsanteile an der Börse gehandelt werden, ist es praktisch unmöglich, dass Transaktionsparteien auf ihre Staatsbürgerschaft überprüft werden. Der Handel an der Börse erfolgt unmittelbar und anonym, was eine Prüfung verunmöglicht. Deswegen würde die vorgeschlagene Regulierung aller Wahrscheinlichkeit nach die Dekotierung der börsengehandelten Gesellschaften bedeuten. Dabei widerspricht die Strafunterstellung einer ungenügenden Abklärung der gewünschten Anonymität des Handels. Aber auch ohne Börsenhandel wären die Gesellschaften verpflichtet zu prüfen, ob es sich um eine bewilligungspflichtige Transaktion handelt und ob der Käufer aus dem Ausland stammt. Dadurch würde diesen Gesellschaften ein unverhältnismässig hoher administrativer Aufwand aufgebürdet. In allen Fällen würden sich die Transaktionskosten, auch für Schweizer Anleger, erhöhen. Es käme zu Wertkorrekturen und diese würden die Solvenz von Pensionskassen und Anlagestiftungen verschlechtern.

Hervorzuheben gilt Folgendes: Bei Immobilienaktien, Fondsanteilen und Anteilen an Immobilien-SICAV handelt es sich um regulierte und transparent gehandelte kapitalmarktrechtliche Anlagebeteiligungen. Diese Aktien respektive Anteile vermitteln den Anleger und Anlegerinnen bloss Vermögensrechte, aber keinen direkten Erwerb einzelner Grundstücke und keine unmittelbare Verfügungsmacht über konkrete Liegenschaften – also gerade jene Kontrolle nicht, deren Begrenzung historisch den Kern der Lex Koller bildet und auch dem vorliegenden Entwurf zugrunde liegt. Zudem ist eine vorgängige Echtzeitprüfung der Erwerbsvoraussetzungen – insbesondere des wirtschaftlich Berechtigten – im anonymen, intermediär geprägten Börsenhandel schlicht nicht verlässlich durchführbar. Zuständigkeiten,

Meldemechanismen und die Behandlung bereits abgewickelter Transaktionen bleiben darüber hinaus unklar.

Der vorliegende Vorschlag zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ist nicht geeignet, den Wohnungsmarkt auch nur annähernd zu entlasten, und verfehlt dadurch das wohnungspolitische Ziel klar. Die Wohnungsknappheit in der Schweiz ist ein Angebotsproblem, welches mit strukturellen Anpassungen, unter anderem mit erleichterten und beschleunigten Baubewilligungsverfahren oder bedarfsgerechteren Raumplanung, gelöst werden muss.

Aus diesen Gründen lehnen wir den gesamten Vernehmlassungsentwurf ab, denn die Vorschläge zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt müssen die strukturellen Defizite beheben und das Ziel verfolgen, mehr Wohnungsangebote zu ermöglichen.

Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen der Stellungnahmen der SIX Group sowie der economiesuisse, welchen wir uns inhaltlich anschliessen.

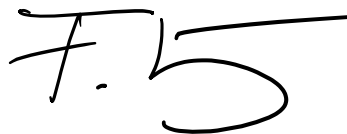
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Bei Fragen und für die Vertiefung der Themen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

SwissHoldings
Geschäftsstelle



Gabriel Rumo
Direktor



Felix Küng
Leiter Recht