

SVV ▪ Conrad-Ferdinand-Meyer-Strasse 14 ▪

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Bundeshaus West

3003 Bern

Per E-Mail an: egba@bj.admin.ch

Jan Schüpbach

Leiter Zukunftsfähige Assekuranz und Chefökonom

jan.schuepbach@svv.ch

+41 44 208 28 26

Zürich, 30. Juni 2026

Stellungnahme zur Vernehmlassung 2025/58: Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur vorgesehenen Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, "Lex Koller") sowie zur Umsetzung der Motion Schmid 22.4413 Stellung zu nehmen.

1. Generelle Beurteilung der Vorlage

Der SVV lehnt die vorgeschlagene Teilrevision der Lex Koller entschieden ab. Die vorgesehenen Verschärfungen hätten schwerwiegende negative Konsequenzen für den Kapitalmarkt, das Vorsorgewesen und den Wirtschaftsstandort Schweiz zur Folge, wie in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt wird.

Die vorgeschlagenen Verschärfungen sind gemäss der vom Bundesamt für Justiz eingeholten Regulierungsfolgenabschätzung (Fahrländer Partner AG, 18. November 2025) zudem nicht geeignet, die Probleme des Wohnungsmarktes in massgeblicher Weise zu lindern; vielmehr besteht ausdrücklich die Gefahr, dass die Probleme vergrössert werden. Dieser Haltung schliessen wir uns an. Indem dem Immobilienmarkt mit der vorgesehenen Verschärfung Liquidität entzogen wird, wird die Angebotsseite weiter geschwächt. Dies hätte auf dem Wohnungsmarkt eine weitere Verknappung und weiter steigende Angebotsmieten zur Folge.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Revision weder sachgerecht noch zielgerichtet.

Die Umsetzung der Motion Schmid 22.4413 erachten wir hingegen als nachvollziehbar. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Umsetzung auf Verordnungsstufe erfolgen kann.

2. Immobilienfonds / -SICAV

Wir lehnen die Unterstellung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds und -SICAV unter die Bewilligungspflicht ab.

Die vorgeschlagene Verschärfung ist weder geeignet, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, noch ist sie verhältnismässig. Vielmehr hätte sie erhebliche negative Auswirkungen auf den Kapitalmarkt und damit indirekt auf Vorsorgeeinrichtungen sowie Versicherte. Eine Bewilligungspflicht bzw. ein faktisches Erwerbsverbot für ausländische Investoren würde die Handelbarkeit von börsenkotierten Immobilienfonds/-SICAV deutlich einschränken, den administrativen Aufwand erhöhen und Transaktionen verzögern. Für kotierte Produkte wären strukturelle Anpassungen bis hin zu Dekotierungen eine realistische Konsequenz. Insgesamt wäre mit einem Rückgang der Liquidität und einer verminderten Effizienz der Preisbildung zu rechnen.

Für Versicherungsunternehmen ist besonders relevant, dass auch Vorsorgevermögen in börslich gehandelten Immobilienfonds oder Immobilien-SICAV betroffen wären. Eingeschränkte Anlage- und Diversifikationsmöglichkeiten würden die Anlagefähigkeit und Effizienz der Kapitalanlage beeinträchtigen und sich letztlich zulasten der Vermögen der Versicherten auswirken. Die Vorlage verschlechtert die Investitionsbedingungen im Immobilienmarkt und bremst die Angebotsausweitung über den Entwicklermarkt und verstärkt den Mietauftrieb eher, als ihn zu dämpfen.

Der schweizerische Immobilienmarkt wird zudem heute in erster Linie von inländischen institutionellen Investoren, insbesondere Pensionskassen und Versicherungsunternehmen, getragen. Eine Einschränkung der Handelbarkeit würde daher primär diese Anleger treffen, während ausländische Investoren nur in vergleichsweise geringem Ausmass betroffen wären. Die Massnahme verfehlt damit ihr Ziel.

Ohnehin führen Immobilienfonds und -SICAV nicht zu einer direkten Einflussnahme auf einzelne Grundstücke, da die Immobilien über regulierte Schweizer Fondsstrukturen gehalten werden und Anleger keine unmittelbaren Mitwirkungsrechte an einzelnen Objekten haben.

3. Börsenkotierte Immobiliengesellschaften

Wir lehnen zudem die Unterstellung des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht ab.

Der Anteil ausländischer Investoren ist gering, und solche Gesellschaften halten nur einen sehr kleinen Anteil an börsenkotierten Immobiliengesellschaften und damit indirekt am Wohnungsbestand. Entsprechend ist auch hier kein Beitrag zur Entlastung der Wohnungsknappheit ersichtlich. Gleichzeitig erfüllen börsenkotierte Immobiliengesellschaften eine wichtige Funktion für die Entwicklung des Immobilienmarktes, indem sie grössere Projekte, wie z.B. Arealentwicklungen oder Umnutzungen realisieren können, die für einzelne, kleinere Investoren zu riskoreich wären.

Die vorgeschlagene Regelung würde dazu führen, dass sich zahlreiche kotierte Immobiliengesellschaften aus dem regulierten Markt zurückziehen müssten. Dies hätte negative Konsequenzen für:

- die Marktliquidität und Transparenz
- die Effizienz der Preisbildung
- die Anlagefähigkeit institutioneller Investoren

Auch hier ist für Versicherungsunternehmen relevant, dass Vorsorgevermögen in börsenkotierte Immobiliengesellschaften betroffen wären. Zusätzliche Bewilligungs- und Vollzugsvorgaben würden Handelbarkeit, Diversifikation und damit die Anlagefähigkeit institutioneller Anleger weiter einschränken.

Letztlich wären Vorsorgegelder sowie Versicherungs- und Sparkapitalien betroffen, ohne dass ein messbarer Nutzen erzielt würde. Dies ist gegenüber unseren Versicherten nicht zu verantworten.

4. Betriebsstätten-Grundstücke und Gesellschaften mit Betriebsimmobilien

Die vorgesehene Wiederunterstellung von Betriebsstätten-Grundstücken unter die Bewilligungspflicht lehnen wir ab.

Die vorgeschlagene Massnahme würde zu einer Verengung des Investorenkreises führen und damit die Liquidität am Markt für Betriebsstätten-Grundstücke verringern.

Hinzu kommt, dass die Massnahme die Investitions- und Transaktionsbedingungen für in der Schweiz tätige Unternehmen deutlich verschlechtert. Für Versicherungsunternehmen mit ausländischer Konzernzugehörigkeit würde sie – wie bereits beim Erwerb von Wohnliegenschaften – zusätzliche Bewilligungsverfahren bei jedem Erwerb auslösen. Daraus ergeben sich insbesondere folgende Nachteile:

- Der Transaktionsprozess wird verlängert und weniger planbar.
- Schlechterstellung in Bieterverfahren, wenn dem Verkäufer an einem schnellen Abschluss gelegen ist.
- Zusätzliche, teils substanzielle Gebühren, was Transaktionen verteuert.
- Mit jeder Bewilligung können Veräusserungs- oder Sperrfristen verbunden sein. Es ist unklar, wie und ob solche Fristen mit aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen vereinbar wären; die aktive Portfolio-Bewirtschaftung wird erschwert.

Die Massnahme würde zudem die Attraktivität der Schweiz als Produktions- und Dienstleistungsstandort beeinträchtigen, da Investitionen in gewerblich genutzte Immobilien erschwert würden. Gleichzeitig besteht kein Zusammenhang mit den Herausforderungen im Wohnungsmarkt.

Schliesslich drohen negative Effekte im internationalen Kontext: Verschärfungen können Gegenmassnahmen anderer Staaten auslösen und damit Schweizer Investoren bei Auslandsinvestitionen zusätzlich benachteiligen. So kennen einzelne Staaten in ihrem Recht Reziprozitätsklauseln. Gemäss italienischem Recht stehen Ausländern in Italien dieselben Rechte wie Italienern im entsprechenden Staat zu. Würden nun Betriebsstätten-Grundstücke wieder der Lex Koller unterstellt, hätte dies zur Konsequenz, dass auch Schweizer keine Betriebsstätten-Grundstücke mehr in Italien erwerben dürften, sofern sie diese nicht selbst für eigene betriebliche Zwecke nutzen. Ähnliche Probleme können sich in Bezug auf andere Staaten stellen.

Auch die vorgesehene Ausdehnung des Geltungsbereichs auf operative Gesellschaften mit Betriebsimmobilien ist nicht sachgerecht. Sie würde die unternehmerische Tätigkeit unnötig einschränken und Investitionsentscheide negativ beeinflussen, was dem Wirtschaftsstandort Schweiz schadet. Dies schafft neue Bewilligungsrisiken bei Unternehmenskäufen und -verkäufen, sobald selbst genutzte Betriebsimmobilien bilanziell wesentlich sind.

5. Hauptwohnungen und Umnutzungen

Die Wiederunterstellung von Hauptwohnungen sowie die Wiedereinführung einer Veräusserungspflicht für Drittstaatenangehörige lehnt der SVV ab.

Eine solche Regelung erscheint im Spannungsfeld zur Eigentumsfreiheit mit erheblichen Vollzugsproblemen verbunden und auf eine kleine, selektive Personengruppe beschränkt.

So würde die Massnahme – ohne jeglichen Nutzen – nicht nur das internationale Ansehen der Schweiz, sondern auch ihre Attraktivität für hochqualifizierte Fachkräfte aus Drittstaaten beeinträchtigen. Gerade in geopolitisch unsicheren Zeiten kann es nicht im Interesse der Schweiz sein, diesen Weg zu beschreiten.

Schliesslich ist auch die Einführung zusätzlicher regulatorischer Anforderungen im Zusammenhang mit Umnutzungen kritisch zu beurteilen, da diese die bereits heute teils langwierigen Planungs- und Bewilligungsverfahren weiter verzögern würden.

6. Personalwohnungen – Umsetzung Motion Schmid 22.4413

Die Umsetzung der Motion Schmid 22.4413 erachten wir als nachvollziehbar. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Umsetzung auf Verordnungsstufe erfolgen kann.

7. Schlussbemerkung

Zusammenfassend erachtet der SVV die vorgeschlagene Revision – mit Ausnahme der Umsetzung der Motion Schmid 22.4413 – als nicht zielführend. Folglich ist auf die vorgesehene Teilrevision zu verzichten. Für die Motion Schmid ist die Umsetzung auf Verordnungsstufe zu prüfen.

Statt zusätzlicher Einschränkungen im Bereich der Kapitalströme sollten Massnahmen im Vordergrund stehen, die eine Ausweitung des Angebots ermöglichen und bestehende Investitionshemmnisse reduzieren.

Die vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung unterstreicht diese Stossrichtung ausdrücklich: Sie zeigt, dass verschärfte Kapitalrestriktionen keinen wirksamen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten und vielmehr zusätzliche Risiken für Angebot und Marktgleichgewicht schaffen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bei der weiteren Behandlung der Vorlage. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Versicherungsverband SVV



Sandra Kurmann

Leiterin Rahmenbedingungen



Jan Schüpbach

Leiter Zukunftsfähige Assekuranz und Chefökonom