

Eidgenössisches Justiz- und  
Polizeidepartement EJPD  
Bundeshaus West  
3003 Bern

per E-Mail an:  
[egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

Bern, 26. Juni 2026

## **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland - Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbandes**

Sehr geehrter Herr Bundesrat,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 hat das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement EJPD im Auftrag des Bundesrats dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1'500 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens.

Die Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, auch als «Lex Koller» bezeichnet, vereint mehrere Revisionsanliegen. Zum einen sind dies Begleitmassnahmen zur Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)», welche der Bundesrat im Bereich des Wohnungswesen beschlossen hat. Dabei soll Folgendes wieder einer Bewilligungspflicht unterstellt werden:

- Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken als blosser Kapitalanlage (insbes. Verbot der Vermietung oder Verpachtung. Nur der Erwerb zur für den eigenen Betrieb soll weiterhin bewilligungsfrei und damit unbeschränkt möglich bleiben;
- Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der EU oder der EFTA angehören. Die Bewilligung soll dabei stets mit einer Wiederveräusserungspflicht im Falle der Aufgabe des Wohnsitzes verknüpft werden;
- Erwerb von an einer Schweizer Börse kotierten Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften;
- Erwerb von Anteilsscheinen an Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV, die regelmässig auf dem Markt gehandelt werden;
- Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels.

Andererseits soll mit der Vorlage die Motion Schmid Martin «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen» ([22.4413](#)) erfüllt werden, mit welcher das Parlament den Bundesrat beauftragt hat, die Rechtsgrundlagen der Lex Koller so zu ändern, dass Wohnraum, der einem Hotel oder Aparthotel zur Unterbringung von betriebsnotwendigem Personal dient, Teil einer Betriebsstätte im Sinne von Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a BewG bildet.

Die Vorlage sieht vor, eine gesetzliche Grundlage auf Stufe Bundesgesetz zu schaffen, gestützt auf welche die Kantone für den Erwerb von Personalwohnungen bei Hotelbetriebsstätten durch Gesetz eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorsehen können. Die Einzelheiten zum Erwerb dieser Personalwohnungen wird der Bundesrat auf Verordnungsstufe regeln. Ein Entwurf für eine Verordnung ist im erläuternden Bericht skizziert. Der Vollzug soll den Kantonen und Gemeinden obliegen.

**Der SGV lehnt die Verschärfungen der Lex Koller beim Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ab.** Die [Regulierungsfolgeabschätzung der Fahrländer Partner Raumentwicklung AG](#) zeigt klar auf, dass die vorgeschlagenen Massnahmen nicht geeignet sind, die Probleme des Wohnungsmarktes in irgendeiner Art und Weise massgeblich zu lindern. Im Gegenteil: Es besteht die reale Gefahr, dass die Massnahmen die Probleme noch vergrössern würden. Wir verweisen für die Argumentation auf die genannte Regulierungsfolgeabschätzung sowie die ausführliche Stellungnahme der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete SAB.

**Hingegen unterstützt der SGV die Umsetzung der Motion Schmid Martin.** In Tourismusgemeinden sind Wohnungen für Einheimische sowie für Angestellte des Tourismus sehr knapp. Die bestehende Einschränkung beim Erwerb von Personalwohnungen für Hotels im Besitz von Personen im Ausland führt zu einer sachlich kaum begründbaren Einschränkung des Wohnungsangebotes und erschwert die Bewältigung des Wohnungsmangels in den betroffenen Tourismusgemeinden zusätzlich. Eine Ausnahmeregelung bei der Lex Koller drängt sich daher in diesem Bereich auf. Der SGV spricht sich für eine pragmatische, flexible und den lokalen Realitäten angepasste Umsetzung aus. Die Bedürfnisse der Tourismusgemeinden unterscheiden sich erheblich. Deshalb ist sicherzustellen, dass den Kantonen und Gemeinden ein ausreichender Handlungsspielraum bei der Umsetzung eingeräumt wird. Er begrüsst daher ausdrücklich die vorgesehene Delegation des Vollzuges an die Kantone und Gemeinden, lehnt aber quantitative Beschränkungen hinsichtlich von Flächen und Anzahl Wohneinheiten im Bundesrecht ab. Folgerichtig fordert der SGV, den Absatz 7 von Art. 6b BewG sowie die einsprechenden Ausführungsbestimmungen im Verordnungsentwurf zu streichen. Wiederum verweisen wir hier auf die Ausführungen der SAB in deren Stellungnahme.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Gemeindeverband**

Präsident

Direktorin



Mathias Zopfi  
Ständerat

Claudia Kratochvil-Hametner

Kopie an:

- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Bergegebiete SAB
- Schweizer Tourismusverband STV
- Schweizerischer Städteverband SSV