



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Bundeshaus West

3003 Bern

CH-3003 Bern

(auf elektronischem Weg als Word- und PDF-Version an: egba@bj.admin.ch)

Zürich, 15. Juli 2026

Vernehmlassung 2025/58: Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; «Lex Koller»)

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über CHF 220 Milliarden verwalten die insgesamt 49 Anlagestiftungen einen substanziellen Teil des Vermögens der 2. Säule und der Säule 3a. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen, Verordnungen und Hearings.

Wir nehmen Bezug auf die Vernehmlassungsvorlage vom 15. April 2026 zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; «Lex Koller») und danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

I. Zusammenfassung

Die KGAST lehnt die vorgesehenen Verschärfungen grundsätzlich ab, da sie nicht geeignet sind, den Wohnungsmarkt spürbar zu entlasten und vielmehr die Gefahr besteht, dass sich Probleme vergrössern.

Die geplante Unterstellung von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds/Immobilien-SICAV sowie von kotierten Immobiliengesellschaften unter eine faktische Erwerbs-sperre für Personen im Ausland gefährdet Liquidität, Preisfindung und Transparenz am Schweizer Kapital- und Immobilienmarkt – Kernvoraussetzungen für die sichere Anlage von Vorsorgegeldern.

Die vorgesehene Prüfpflicht für Börsenteilnehmende (Art. 19b VE-BewG) ist im Börsenhandel operativ nicht zuverlässig erfüllbar; sie führt faktisch zu Marktabstottung bzw. zu Dekotierungsdruck. Schweizer Vorsorgeeinrichtungen sind in einem signifikanten Ausmass in solche kotierte indirekte Immobilienanlagen investiert – auch über Anlagegruppen von Anlagestiftungen. Eine allfällige Dekotierung von kotierten indirekten Immobilienanlagen würde Vorsorge-gelder vernichten.

Die Wiederunterstellung von Betriebsstätte-Grundstücken als Kapitalanlage unter die Bewilligungspflicht sowie die geplanten Eingriffe bei Hauptwohnungen (inkl. Wiederveräusserungspflicht/Meldepflicht) schaffen Bürokratie und Standortnachteile ohne erkennbaren wohnungs-politischen Nutzen.

Die Umsetzung der Motion Schmid (Personalwohnungen in der Hotellerie) wird unterstützt, jedoch sollen unnötig restriktive Auflagen (insb. Wiederveräusserungs-/Mitveräusserungspflicht und zu enge Detailvorgaben) vermieden werden.

II. Grundsätzliche Würdigung aus Sicht der beruflichen Vorsorge

Pensionskassen und Anlagestiftungen verwalten Vorsorgevermögen im Treuhandauftrag. Sie sind auf Rechtssicherheit, Marktliquidität und transparente Anlagevehikel angewiesen, um Risiken zu steuern, Diversifikation sicherzustellen und den Leistungsauftrag langfristig zu erfüllen. Für Vorsorgeeinrichtungen ist der Schweizer Immobilienmarkt – direkt und indirekt über kollektive Vehikel – ein zentraler Stabilitätsanker. Regulierungseingriffe, die Liquidität und Handelbarkeit institutioneller Immobilienanlagen beeinträchtigen, erhöhen mittelbar Finanzierungskosten, reduzieren Diversifikationsmöglichkeiten und können die Rendite-Risiko-Profile zulasten der Altersvorsorge verschlechtern.

Die Wohnraumknappheit ist primär ein Angebotsproblem. Die externe Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) zeigt, dass die Engpässe vor allem auf dem Entwicklermarkt entstehen (Verfügbarkeit geeigneter Flächen, Innenentwicklung, Planungs- und Bewilligungsverfahren, Prozessdauer). Zielführend sind Massnahmen zur raschen Ausweitung des Angebots;

verschärfende Eingriffe in den Vermögensmarkt tragen demgegenüber nicht zur Problemlösung bei und können die Probleme tendenziell verstärken – insbesondere bei grossen Projekten.

III. Stellungnahme zu den zentralen Revisionspunkten (Fokus Vorsorge/Anlagestiftungen)

1. Betriebsstätte-Grundstücke: Wiederunterstellung der Kapitalanlage (Art. 2 Abs. 2 BewG, neuer Art. 6a VE-BewG)

Die KGAST lehnt die Wiederunterstellung des Erwerbs von Betriebsstätte-Grundstücken zur Vermietung/Verpachtung unter die Bewilligungspflicht ab. Ausländische Direktanlagen in Betriebsstätten sind gemäss RFA insgesamt eine Nische; ein Zusammenhang zur Wohnungsknappheit ist nicht ersichtlich. Im Einzelfall kann die Verschärfung jedoch gravierende Marktfolgen auslösen (Spezialimmobilien, Grossobjekte, Finanzierungsmodelle wie Sale-and-leaseback), da spezialisierte Nachfrager ausbleiben. Für Vorsorgeinvestoren bedeutet dies weniger Marktbreite, weniger Exit-Optionen und potenziell höhere Risikoprämien in Bewertungen.

Zudem gefährdet die Schweiz ihre Attraktivität als Produktions- und Dienstleistungsstandort. Auch ausländische Unternehmen müssen ihren Betrieb flexibel der Unternehmensentwicklung anpassen können. Eine Pflicht zur Wiederveräusserung innert zweier Jahre, wenn das Unternehmen schrumpft oder den Standort wechselt, behindert die unternehmerische Freiheit empfindlich und gefährdet Arbeitsplätze in der Schweiz. Diese Regelung schadet der Schweiz als Wirtschaftsstandort und damit auch den Vorsorgeeinrichtungen.

Antrag: Beibehaltung des Status quo (keine Bewilligungspflicht für Betriebsstätte-Grundstücke als Kapitalanlage).

2. Wohnanteilsvorschriften: starre Drittelgrenze (Art. 6a Abs. 2 VE-BewG)

Die vorgeschlagene starre Obergrenze von einem Drittel der Bruttogeschossfläche für bewilligungsfrei miterworbene Wohnungen bei Betriebsstätten schafft zwar formale Klarheit, stellt aber eine unnötige zusätzliche Restriktion dar. Bereits heute existiert gemäss Praxis eine Obergrenze (Wohnanteil nicht mehr als die Hälfte). Eine weitere Verengung birgt das Risiko, Investitionen in gemischt genutzte Areale zu erschweren und kann die Innenentwicklung in zentralen Lagen behindern.

Antrag: Verzicht auf die Drittelgrenze; Beibehaltung der bisherigen, praxiserprobten Handhabung.

3. Börsenkotierte Immobiliengesellschaften: faktisches Erwerbsverbot und Dekotierungsdruck (Art. 4 Abs. 1 Bst. e, Art. 19b, Art. 28a VE-BewG)

Die KGAST lehnt die Unterstellung kotierter Immobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht ab. Die vom renommierten Beratungsinstitut Fahrländer Partner erstellte Regulierungsfolgenabschätzung hält fest, dass eine Unterstellung höchstens minimalen Einfluss auf die behauptete «Überfremdung des einheimischen Bodens» hätte, die Wohnungsmärkte jedoch nicht entlastet, sondern eher belastet würden – u. a. weil Entwicklungstätigkeit über wenige grosse Akteure läuft und kotierte Gesellschaften teilweise als Entwickler grosser Projekte eine besondere Rolle spielen. Zudem wäre aufgrund der operativen Umsetzung mit Dekotierungen zu rechnen, was Transparenz und Marktliquidität verringert und die Wahrnehmung der Schweiz im Ausland schädigen kann.

Für Vorsorgeeinrichtungen wären Dekotierungen besonders nachteilig: Sie reduzieren effiziente Preisfindung, Handelbarkeit und Governance-Transparenz. Dies kann zu Bewertungsabschlägen führen und die Anlagestabilität beeinträchtigen. Zudem sind Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen in börsenkotierte Immobiliengesellschaften investiert. Dekotierungen könnten zu signifikanten Verlusten sowie Illiquidität für die grossmehrheitlich Schweizer Anleger führen.

Antrag: Beibehaltung der heutigen Ordnung (keine Bewilligungspflicht für kotierte Immobilien-gesellschaften).

4. Immobilienfonds / Immobilien-SICAV: Unterstellung regelmässig gehandelter Anteile (Art. 4 Abs. 1 Bst. c/cbis, KAG-Anpassungen)

Die KGAST lehnt die Unterstellung regelmässig gehandelter Anteile an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV unter die Bewilligungspflicht ab. Fondsanteile vermitteln keinen Einfluss auf den Grundbesitz; Eigentümerin der Immobilien ist die Fondsleitung, und Investoren legen primär Kapital an. Entsprechend hat die Unterstellung keinen Einfluss auf die «Überfremdung des einheimischen Bodens» und entlastet die Wohnungsmärkte nicht.

Die Nebenwirkungen wären dagegen erheblich: Eine Bewilligungspflicht im Sekundärhandel ist praktisch kaum umsetzbar und führt faktisch zu Dekotierung oder zu drastischen Handelshindernissen. Dies schwächt Liquidität und erhöht die Kapitalkosten für Schweizer Immobilienvehikel. Viele Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen halten Immobilienexposure (auch) über Fonds; eine strukturelle Illiquidisierung trifft damit direkt Vorsorgevermögen.

Antrag: Beibehaltung der bisherigen Ausnahme für regelmässig gehandelte/börsenkotierte Immobilienfonds und Immobilien-SICAV.

5. Art. 19b VE-BewG: Prüfpflicht der Börsenteilnehmenden und Strafdrohung

Die KGAST lehnt Art. 19b VE-BewG ab. Börsentransaktionen müssen in Sekunden ausgeführt werden; eine vorgängige, belastbare Prüfung der Qualifikation als «Person im Ausland» ist in der Praxis – insbesondere bei institutionellen Ketten (Intermediäre, Nominees, Asset Manager, wechselnde wirtschaftlich Berechtigte) – nicht verlässlich möglich. Die Kombination aus Prüfpflicht, Ausführungsverbot «im Zweifel» und hohen Bussen führt zu einer faktischen Marktblockade und treibt betroffene Vehikel in die Dekotierung.

Antrag: Streichung von Art. 19b und der darauf bezogenen Strafbestimmung (Art. 28a).

6. Hauptwohnungen von Drittstaatsangehörigen: Bewilligungspflicht, Wiederveräusserungspflicht und Meldepflicht (Art. 8, Art. 24a VE-BewG)

Die KGAST lehnt die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für Hauptwohnungen von Drittstaatsangehörigen sowie die Wiederveräusserungspflicht ab. Gemäss RFA betreffen die relevanten Transaktionen nur einen sehr kleinen Anteil aller Wohneigentumstransaktionen (Hochrechnung: 2.5%; landesweit rund 1'051 potenziell relevante Käufe pro Jahr). Die Massnahme ist zur Entlastung des Wohnungsmarkts nicht geeignet, da die betroffenen Wohnungen grossmehrheitlich ohnehin verkauft oder vermietet werden. Zusätzlich entstehen Vollzugs- und Umgehungsrisiken sowie administrative Mehrbelastungen durch Melde- und Kontrollprozesse.

Aus Standort- und Arbeitsmarktsicht kann eine solche Regelung zudem qualifizierte Drittstaaten-Fachkräfte abschrecken. Auch wenn dies nicht Kernmandat der KGAST ist, berührt es mittelbar die gesamtwirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit die Basis der Altersvorsorge.

Antrag: Verzicht auf die Verschärfungen bei Hauptwohnungen (keine Wiedereinführung von Bewilligungs- und Wiederveräusserungspflicht; keine Meldepflicht).

7. Ferienwohnungen: Reduktion der Höchstzahl und Wiederanrechnung von Übertragungen (Art. 11 Abs. 2/2bis, Übergangsbestimmungen)

Die KGAST lehnt die Halbierung der gesamtschweizerischen Höchstzahl der Kontingentseinheiten sowie die Wiederanrechnung von Übertragungen zwischen Personen im Ausland ab. Die Reduktion ist nicht begründet, wenn die Höchstzahl bereits heute durch den Bundesrat tiefer festgelegt werden könnte. Der erwartete wohnungspolitische Nutzen ist unklar, während Rechts- und Vollzugskomplexität zunimmt.

Antrag: Beibehaltung des bestehenden Kontingentsystems und der bisherigen Höchstzahlkompetenz des Bundesrats.

8. Umnutzung / Baubewilligungsbehörde (Art. 4 Abs. 1 Bst. h, Art. 19a VE-BewG)

Die KGAST lehnt die neuen Kontrollaufgaben der Baubewilligungsbehörden ab. Wenn Baubewilligungsbehörden bei Umnutzungen zusätzlich Lex-Koller-Prüfungen auslösen müssen, verlängert dies Verfahren, erhöht Unsicherheit und wirkt der dringend benötigten Beschleunigung der Entwicklungstätigkeit entgegen.

Antrag: Verzicht auf Art. 19a VE-BewG und auf eine zusätzliche Umnutzungsregelung im BewG.

9. Übergangsbestimmungen: Anwendbarkeit auf bereits abgeschlossene Rechtsgeschäfte

Die vorgesehene Anwendbarkeit auf vor Inkrafttreten abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene oder noch nicht rechtskräftig entschiedene Rechtsgeschäfte gefährdet die Rechtssicherheit. Bei erheblichen Nichtigkeits- und Strafrisiken ist eine solche Rückwirkung rechtsstaatlich problematisch.

Antrag: Streichung bzw. klare Einschränkung der Übergangsbestimmung (keine echte Rückwirkung).

10. Motion Schmid 22.4413: Personalwohnungen in der Hotellerie (Art. 6b VE-BewG)

Die KGAST unterstützt die Umsetzung der Motion Schmid 22.4413. In Tourismusgebieten ist der Mangel an Personalwohnungen ein reales Standort- und Versorgungsproblem. Die Regulierungsfolgenabschätzung beurteilt die Lockerung als sachgerecht, um gleich lange Spiesse für inländische und ausländisch beherrschte Hotelbetriebe herzustellen.

Aus liberaler Sicht ist eine pragmatische Ausgestaltung wichtig: Übermässig restriktive Wiederveräußerungs- oder Mitveräußerungspflichten und sehr enge Detailvorgaben (z. B. starre Distanz-, Flächen- oder Anzahlkriterien) können die Wirkung der Lockerung konterkarieren. Zudem sollte die Regelung Rechtssicherheit schaffen und praktikabel vollziehbar sein.

Antrag: Umsetzung der Motion Schmid beibehalten; dabei Wiederveräußerungs-/Mitveräußerungspflichten und übermässige Detailrestriktionen kritisch prüfen und möglichst vermeiden.

IV. Alternativen und Empfehlungen

1) Wohnraum wirksam erhöhen: Aus Sicht der beruflichen Vorsorge ist entscheidend, dass die Politik dort ansetzt, wo die Knappheit entsteht: bei der raschen Ausweitung des Wohnungsangebots. Die externe Regulierungsfolgenabschätzung hält fest, dass zielführende Massnahmen die Beschleunigung der Entwicklungstätigkeit adressieren müssen und dass verschärfende Eingriffe in den Vermögensmarkt die Probleme tendenziell verstärken können.

Empfehlung: Fokus auf Rahmenbedingungen, die Projekte schneller in die Realisierung bringen (Prozess- und Bewilligungsbeschleunigung, pragmatische Innenentwicklung).

2) Vorsorgevermögen schützen: Pensionskassen und Anlagestiftungen sind auf handelbare, transparente und liquide Immobilienanlageformen angewiesen, um Portfolios zu steuern, Risiken zu diversifizieren und Bewertungs-/Rebalancing-Mechanismen sauber zu gewährleisten. Die externe Analyse weist darauf hin, dass Massnahmen, die zu Dekotierung und Transparenzverlust führen können, für die Wahrnehmung der Schweiz im Ausland eher schädlich sind.

Empfehlung: Keine Regelungen, die faktisch zu Illiquidisierung/Marktabstottung führen; stattdessen stabile Spielregeln, die bestehende institutionelle Anlageinstrumente nicht beschädigen.

3) Rechtssicherheit und Vollzugskosten: Für langfristige Vorsorgeinvestoren ist Planbarkeit zentral. Die RFA betont neben der Wirkungsschwäche der Verschärfungen auch Vollzugs- und Durchsetzungsprobleme und hält fest, dass mehr Klarheit in der Lex-Koller-Anwendung wünschbar ist; als kostensparende Möglichkeit wird eine Liste von a priori befreiten Organisationen erwähnt.

Empfehlung: Statt neue Prüfpflichten dort einzuführen, wo sie operativ schwer umsetzbar und teuer sind, sollte der Vollzug dort vereinfacht werden, wo Klarheit und Kosteneffizienz realistisch erreichbar sind. Konkret: Standardisierte Qualifikationen für bestimmte institutionelle Strukturen (z. B. klar definierte Kategorien für regulierte Vorsorge- und Anlagestiftungsstrukturen), damit nicht jedes Mal ein neuer Prüfprozess ausgelöst wird.

4) Zielgenauigkeit statt Symbolpolitik: Die externe Analyse beschreibt, dass teilssektorale Kapitalverkehrskontrollen im Allgemeinen nicht wirken und dass die Wohnungsmärkte über den Entwicklermarkt beeinflusst werden – nicht über den Transaktionsmarkt.

Empfehlung: Wenn das politische Ziel Wohnraumentlastung ist, sollen die Massnahmen zielgenau auf die Angebotsseite wirken. Eingriffe, die primär Kapitalflüsse und Sekundärmarktliquidität treffen, sind aus Vorsorgesicht die falsche Hebelwirkung und erhöhen das Risiko unbeabsichtigter Nebenwirkungen.

V. Schlussbemerkung

Die vorgeschlagenen Verschärfungen sind aus Sicht der KGAST weder notwendig noch zweckmässig, um die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten zu adressieren. Sie verursachen Kollateralschäden im Kapitalmarkt und treffen damit unmittelbar Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen. Die KGAST beantragt daher, die Verschärfungen in den oben genannten Punkten nicht weiterzuverfolgen und die Vorlage auf die Umsetzung der Motion Schmid zu fokussieren.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

KGAST
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Dr. Claudia Emele
Präsidentin



Dr. Roland Kriemler
Geschäftsführer