ZÜRCHER HANDELSKAMMER

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

**per E-Mail: egba@bj.admin.ch**

Zürich, 13. Juli 2026

**Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) («Lex Koller»)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im April 2026 haben Sie uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. Vorliegend bezeichnen wir das geltende Gesetz mit «BewG» und die Revisionsvorlage bzw. den Vorentwurf mit «VEBewG».

Die Zürcher Handelskammer (ZHK) vertritt als Wirtschaftsorganisation die Interessen von über 1'300 Unternehmen mit über 200'000 Angestellten am Standort Zürich, darunter zahlreiche direkt betroffene Unternehmen, die unter das BewG («Lex Koller») fallen würden. Sie setzt sich seit über 150 Jahren für einen attraktiven Standort sowie liberale und wettbewerbliche Rahmenbedingungen für Unternehmen ein. Die Zürcher Handelskammer nimmt gestützt auf den Input der Mitglieder und aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

## Generelle Stellungnahme

**Die Zürcher Handelskammer lehnt den Entwurf entschieden ab**. Der vorgeschlagene Entwurf erreicht seine Regulierungsziele in keiner Hinsicht. Unter anderem geht der Bundesrat davon aus, dass die vorgeschlagenen Massnahmen den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. In Realität würden die vorgesehenen Änderungen zu einer Abnahme der Verfügbarkeit von Wohnraum führen. Dies wird von den verfügbaren Expertenberichten, inklusive der durch den Bundesrat in Auftrag gegebenen Regulierungsfolgeabschätzung, konsistent prognostiziert. Die Massnahmen würden weder die Zuwanderung noch die «Überfremdung» des Bodens massgeblich oder zielgerichtet regulieren.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind somit nicht zwingend, weitgehend unnötig und letztlich auch wirkungslos. Stattdessen würde in der Wirtschaft und im Wohnungswesen erheblicher Kollateralschaden angerichtet, und die Regulierungskosten würden massiv erhöht. Die Wirtschaftsstandorte Schweiz und Zürich würden durch die Vorlage damit unnötig geschwächt. Zuletzt wurden zudem bereits diverse Vorlagen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt deutlich abgelehnt.

**Zürcher Handelskammer** Löwenstrasse 11, Postfach, 8021 Zürich, zhk.ch
Direktion Telefon 044 217 40 50, Fax 044 217 40 51, direktion@zhk.ch
Beglaubigungen Telefon 044 217 40 40, Fax 044 217 40 41, beglaubigung@zhk.ch

Deshalb fordert die Zürcher Handelskammer, gänzlich von der geplanten Änderung der Lex Koller abzusehen.

## Detaillierte Stellungnahme

### Einleitung

Der Bundesrat hat die Verschärfung der Lex Koller im erläuternden Bericht als Begleitmassnahme zur Ablehnung der Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» positioniert. Damit soll laut Abschnitt «1.2 Handlungsbedarf und Ziele» im erläuternden Bericht dazu beigetragen werden, «den Wohnungsmarkt zu entspannen und den Druck auf die Wohnungspreise zu senken», die Zuwanderung in der Schweiz zu steuern und zusätzlich die Motion Schmid 22.4413 umzusetzen. Die wichtigsten Massnahmen der Änderung der Lex Koller werden hinsichtlich der Erfüllung dieser Regulierungsziele eingeordnet.

### Wiederveräusserungspflicht von Hauptwohnungen bei Wegzug

Der Artikel 8 VEBewG legt neu fest, dass nicht-EU- und nicht-EFTA-Staatsangehörige ihre selbst genutzte Hauptwohnung innert zwei Jahren wieder veräussern müssen, falls das Grundstück nicht länger als Hauptwohnung verwendet wird. Damit soll der Wohnungsmarkt entlastet und der Erwerb von Wohnungen durch Drittstaatenangehörige als reine Kapitalanlage verhindert werden.

Die Regulierungsfolgeabschätzung durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (RFA) ordnet die Wirkung allerdings korrekt ein: Jährlich gäbe es Schätzungen zufolge lediglich etwa 1’000 relevante Käufe von Hauptwohnungen, welche überhaupt durch diese Regulierung betroffen wären. Die Regulierung greift nur, wenn die Person aus einem Drittstaat zum Zeitpunkt der Aufgabe der Hauptwohnung noch keine Niederlassungsbewilligung erhalten hat und die Wohnung effektiv behalten möchte. Der Aufenthaltsstatus ändert sich allerdings häufig über die Zeit, und unabhängig vom Aufenthaltsstatus ist der finanzielle Anreiz, die Immobilie weiterhin zu halten, tief. Die Veräusserungspflicht dürfte deswegen nur bei einer sehr kleinen Zahl von Fällen greifen und hätte praktisch keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder die «Überfremdung des einheimischen Bodens». Die Drittstaatenangehörigen, welche sich den Erwerb einer Hauptwohnung grundsätzlich leisten können, gehören zudem tendenziell zu den durch die Wirtschaft nachgefragten Arbeitskräften. Diese werden durch die vorgesehene Veräusserungspflicht abgeschreckt, was den Arbeitskräftemangel verschärfen würde. Die Standortattraktivität des Kantons Zürich und der Schweiz wäre von der Änderung negativ betroffen. Die Zürcher Handelskammer lehnt deswegen die Wiederveräusserungspflicht von Hauptwohnungen bei Wegzug von Drittstaatenangehörigen ab.

### Vermietungsverbot bei Betriebsstätte-Grundstücken

Artikel 6a VEBewG in der vorgeschlagenen Änderung der Lex Koller sieht vor, dass Ausländer künftig Betriebsstätten ausschliesslich zur Selbstnutzung erwerben dürfen. Erwerb zu Zwecken der Kapitalanlage wäre untersagt. Auch bei den bewilligten Betriebsstätten müssten die Grundstücke innert zwei Jahren veräussert werden, wenn die Selbstnutzung nicht mehr gegeben ist. Absatz 2 erlaubt es den Besitzern zudem, auf dem Grundstück der Betriebsstätte Wohnungen (bis

max. einem Drittel der Bruttogeschossfläche) mitzuerwerben, falls dies durch Wohnanteilvorschriften vorgeschrieben ist.

Einleitend muss angemerkt werden, dass Betriebsstätten keinen Einfluss auf den Mietwohnungsmarkt haben und diese Verschärfung gar nicht erst in der Lage ist, das Regulierungsziel zu erreichen. Abgesehen davon schätzt ein Insight-Papier des Immobilienberatungsunternehmens JLL, dass lediglich fünf Prozent der abgeschlossenen Geschäfte durch ausländische Investoren getätigt werden. Diese würden sich hauptsächlich auf Spezialimmobilien fokussieren, in welche Schweizer Anleger oft nicht investieren möchten oder dürfen. Dabei handelt es sich oft um grosse Projekte mit Klumpenrisiken wie Hotels, Einkaufszentren, Rechenzentren oder grosse Unternehmensbauten. Durch die ausländischen Investoren verbessert sich die Marktsituation bei diesen Projekten. Ein kleinerer Anlegerkreis und erschwerte Verkaufsbedingungen hätten Wertberichtigungen zur Folge. Tiefere Bewertungen würden über die Pensionskassenportfolios schlussendlich 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. Dies wird auch in der RFA so festgehalten. Die vorgeschlagene Änderung hätte entsprechend auch nach Einschätzung der RFA negative Auswirkungen auf die Standortattraktivität der Schweiz.

Beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken in der Schweiz durch Ausländer handelt es sich um eine Nischentransaktion. Ausländische Investoren sind weit davon entfernt, diesen Markt zu dominieren. Gleichzeitig sind einige Wirtschaftsbranchen und Regionen übermässig von der vorgesehenen Regulierung betroffen. So ist etwa die Hotellerie übermässig von der vorgesehenen Massnahme betroffen. Beherbergungsbetriebe sind auf Ergänzungsnutzungen und Mischkonzepte angewiesen. Das Geschäftsmodell einer Hotellerieunternehmung muss in seiner Gesamtstruktur und nicht nur hinsichtlich der Beherbergung verstanden werden. Diese Betriebe müssen in der Lage sein, flexibel auf strukturelle und saisonale Veränderungen der Nachfrage zu reagieren und ihr Angebot anzupassen. Diese Flexibilität würde durch die vorgeschlagene Änderung markant eingeschränkt.

Letztlich sei in diesem Kontext noch die Möglichkeit von Retorsionsmassnahmen durch das Ausland erwähnt. Die Lex Koller in ihrer Gesamtheit sowie die vorgesehenen Verschärfungen können vom Ausland als Diskriminierung ihrer Staatsbürger wahrgenommen werden. Italien kennt dahingehend bereits Gegenseitigkeitsvorbehalte, wobei in gewissen Rechtsbelangen, wie beispielsweise dem Grundstückerwerb, für Ausländer in Italien dieselben Regeln gelten wie für Italiener im bereits regulierten Land. Entsprechend wäre der Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken mit der Umsetzung der vorliegenden Verschärfung für Schweizer auch in Italien untersagt. Dass sich andere Staaten mit weiteren Retorsionsmassnahmen anschliessen, ist nicht auszuschliessen. Eine solche Verschliessung der Standorte Schweiz und Zürich und der dadurch verursachte administrative Kontrollaufwand lehnt die Zürcher Handelskammer entschieden ab.

**Strengere Regeln für den Erwerb von Anteilen von börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften, regelmässig gehandelten Anteilsscheinen von Immobilienfonds und Aktien von Immobilien-SICAV**

In Kombination mit Artikel 4 VEBewG schreibt Art. 19b VEBewG vor, dass Erwerbe von Anteilen der obengenannten Anlagevehikel durch Ausländer faktisch untersagt werden. Der Artikel schreibt vor, dass entsprechende Transaktionen auf die Staatsangehörigkeit der erwerbenden Person geprüft werden müssen. Damit soll verhindert werden, dass ausländische Investoren ausschliesslich

zu Anlagezwecken in den Schweizer Wohnungspark investieren und dass ein zu grosser Teil des Wohnungsparks durch Ausländer kontrolliert wird. Mit dieser Massnahme wird auf eine Verbesserung der angespannten Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt abgezielt.

Erstens ist die Bedeutung der oben genannten Anlagevehikel für den schweizerischen Wohnungsmarkt sehr gering. Der JLL-Bericht beschreibt beispielsweise, dass die börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften nur 30'000 Wohnungen oder 1,25 Prozent des Schweizer Wohnungsparks besitzen. Damit ist ein grosser Einfluss auf den Wohnungsmarkt bereits a priori ausgeschlossen. Zweitens zeigt derselbe Bericht auf, dass die Schweizer börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften weit davon entfernt sind, durch ausländische Anleger kontrolliert zu sein. Bei allen aufgeführten Wohnimmobiliengesellschaften liegt der Anteil ausländisch gehaltener Aktien unter 20 Prozent. In den meisten Fällen liegt er sogar unter 11 Prozent. Zudem sind die Gesellschaften mit den höchsten Anteilen nicht auf Wohn-, sondern auf Geschäftsimmobilien spezialisiert. Das Risiko, dass ein grosser Anteil der Schweizer Wohnungen ausländisch kontrolliert wird, ist entsprechend sehr gering. Dazu kommt, dass die vorgeschlagene Massnahme auf einem fehlgeleiteten Zusammenhang aufbaut: Die durch die oben genannten Vehikel gehaltenen Grundstücke unterstehen nämlich nicht der Kontrolle der Anleger, sondern der Fondsleitung. Entsprechend hat der Besitzerwechsel der Wertschriften auch keinen Einfluss auf die Mietpreise, da diese Transaktionen an den Immobilien nichts ändern. Eine «Überfremdung des einheimischen Bodens» aufgrund von ausländischen Beteiligungen an diesen Gesellschaften ist auszuschliessen.

Im Gegenteil entstehen durch die vorgeschlagene Regulierung schwerwiegende Verwerfungen am Kapitalmarkt sowie weitere Kollateralschäden. Eine Umsetzung würde dazu führen, dass jede Transaktion daraufhin überprüft werden müsste, ob es sich um eine Lex-Koller-Transaktion handelt und ob der Käufer aus dem Ausland stammt. Dadurch entstehen erheblicher administrativer Aufwand und längere Transaktionsdauern. Die vorgeschlagenen Kontrollpflichten sind in der Praxis nur schwer umsetzbar. Börsenhandel erfolgt typischerweise anonym, intermediär gestützt und über standardisierte Abwicklungsprozesse. Handelsplätze sehen vor Ausführung eines Auftrags grundsätzlich nicht den wirtschaftlich Berechtigten hinter jeder Order und können dessen Lex-Koller-Status nicht in Echtzeit zuverlässig überprüfen. Im schlimmsten Fall wäre der administrative Aufwand so gross, dass er die Dekotierung der entsprechenden börsengehandelten Anlagevehikel zur Folge hätte. Per Ende September 2025 wären 44 börsenkotierte Immobilienfonds und zahlreiche weitere regelmässig gehandelte Immobilienfonds betroffen gewesen. Damit würden die Transaktionskosten auch für Schweizer Anleger erhöht. Auch kann bereits die Erwartung künftiger Handelsbeschränkungen bei bestehenden (ausländischen) Investoren einen Verkaufsdruck auslösen. Aber auch ohne Börsenhandel wären die Gesellschaften verpflichtet zu prüfen, ob es sich um eine Lex-Koller-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 das verfügbare Kapital auf dem Schweizer Immobilienmarkt würde sich reduzieren. Wertkorrekturen würden die Solvenz von Pensionskassen und Anlagestiftungen verschlechtern. Pensionskassen halten einen hohen Anteil des Vermögens in Immobilienanlagen, und weil ein breiter Teil der Bevölkerung über die Pensionskassen versichert sind, käme es zu einer Reduktion der privaten Sparvermögen. Des Weiteren würde die vorgesehene Änderung auch den Wohnungsbau über die tiefere Kapitalverfügbarkeit einschränken. Aus diesen Gründen lehnt die Zürcher Handelskammer die vorgeschlagenen Massnahmen ab.

**Strengere Regeln für den Erwerb von Anteilen an Lex-Koller-Betriebsgesellschaften oder Lex-Koller-Immobiliengesellschaften**

Artikel 4 VEBewG sieht vor, zwischen Lex-Koller-Betriebs- und Lex-Koller-Immobiliengesellschaften zu unterscheiden. Bei Lex-Koller-Betriebsgesellschaften handelt es sich um juristische Personen, deren Aktiven nach Verkehrswert zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen. Lex-Koller-Immobiliengesellschaften sind hingegen juristische Personen, deren tatsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist.

Unter den vorgeschlagenen Änderungen würden künftige Anteilskäufe durch Ausländer bei diesen Gesellschaften als Grundstückerwerb qualifiziert und entsprechend reguliert. Bei Betriebsgesellschaften wären Anteilskäufe betroffen, sofern dadurch eine beherrschende Stellung erreicht oder verstärkt würde (ab einem Drittel der Aktiven nach Verkehrswert). Für Betriebe mit bedeutendem Immobilienvermögen, wie es oft bei Hotel-, Infrastruktur- oder Industriebetrieben der Fall ist, wäre diese Regelung höchstproblematisch. Beispielsweise ist es nicht untypisch, dass die Aktiven von Infrastrukturbetrieben zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken in der Schweiz bestehen. Gleichzeitig ist auch die Investorenstruktur bei diesen Betrieben international geprägt. Entsprechend könnte beispielsweise ein Flughafenbetrieb unter die neue Lex-Koller-Regulierung fallen, obschon die betriebenen Grundstücke nicht für Wohn-, sondern für Betriebszwecke genutzt werden. Dies zeigt exemplarisch die Flughafen Zürich AG, die das einzige interkontinentale Drehkreuz der Schweiz – ein essenzieller Standortfaktor für die Standorte Schweiz und Zürich – unterhält (siehe Box).

Bei den Immobiliengesellschaften ist in der aktuellen Fassung unklar, ab welcher Schwelle ein Betrieb den Erwerb von Grundstücken in der Tatsache bezweckt. Falls auch bei den Lex-Koller-Immobiliengesellschaften auf den Grundstückanteil in den Aktiven abgestützt würde, müsste die Schwelle deutlich höher liegen als bei den Lex-Koller-Betriebsgesellschaften. Bei den Lex-Koller-Immobiliengesellschaften spielt der Beherrschungsstatus keine Rolle, weswegen Anteilskäufe durch Ausländer grundsätzlich verunmöglicht würden.

Die Auswirkungen dieser Verschärfungen wären weitreichend. Bei den Betriebsimmobilien würde die operative Flexibilität von unter anderem kritischen Infrastrukturen stark eingeschränkt. Börsenkotierte Immobiliengesellschaften müssten sich ob des zusätzlichen Compliance-Aufwands voraussichtlich dekotieren lassen. Bei beiden Gesellschaftstypen ist eine entlastende Wirkung auf den Wohnungsmarkt klar ausgeschlossen. Bei den Immobiliengesellschaften ist stattdessen eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu erwarten, da das verfügbare Kapital eingeschränkt wird. Die Zürcher Handelskammer lehnt die vorgeschlagenen Änderungen deswegen ab.

**Unbeabsichtigte Wirkungen: Das Beispiel der Flughafen Zürich AG**

Der Flughafen Zürich ist der Dreh- und Angelpunkt für den Schweizer Luftverkehr. Der Flughafen stellt Infrastruktur dar und bei Infrastrukturbetrieben machen die Grundstücksbewertungen oft einen hohen Anteil der Aktiven aus. Diese Grundstücke dienen dem Zweck des Flughafens: der Personen- und Güterbeförderung. Im Falle des Flughafens Zürichs ist aufgrund von Planungs- und Lärmschutzbestimmungen sogar ausgeschlossen, dass im Perimeter des *Sachplans Infrastruktur Luftfahrt* Wohnimmobilien gebaut werden dürfen.

Basierend auf den verfügbaren Gesetzesgrundlagen müsste die Flughafen Zürich AG davon ausgehen, dass es sich beim Handel mit ihren Anteilen künftig um Lex-Koller-Transaktionen handeln würde. Für Art. 4 Abs. 1 Bst. d VEBewG ist im Unterschied zu Buchstabe e

irrelevant, ob Wohnimmobilien den Betriebszweck darstellen. Alle Unternehmen, deren Aktiven zu mehr als einem Drittel aus Grundstücken bestehen, fallen unter den Artikel, falls ausländische Personen durch die Transaktion eine beherrschende Stellung erreichen oder verstärken. Bei Flughafen- und weiteren Infrastrukturbetrieben dürfte diese Bedingungen aufgrund der Notwendigkeit von langfristigen und stabilen Investoren oft erfüllt sein. Dies, obschon es bei vielen Betrieben bereits statutarische Vorkehrungen gegen beherrschende Stellungen einzelner Investoren gibt.

Die zuvor erwähnten Effekte würden sich also auch bei Betrieben manifestieren, deren Zweck nichts mit der Bereitstellung von Wohnungen zu tun hat. Börsenkotierte Unternehmen müssten voraussichtlich dekotiert werden. Die betroffenen Unternehmen müssten alle Anteilstransaktionen auf die Einhaltung der Lex Koller prüfen, was einen enormen administrativen Aufwand verursachen würde. Dadurch verschlechtert sich die Marktsituation, der Zugang zu benötigtem Kapital für Investitionen in die Infrastruktur schrumpft und die Bewertungen sinken. Die Einschränkung der Geschäftsfähigkeit von kritischen Betrieben kann kaum das Ziel des vorliegenden Entwurfs darstellen.

**Explizites Umnutzungsverbot**

Artikel 4 VEBewG und Artikel 19a VEBewG verunmöglichen die Umnutzung von Betriebsstätte-Grundstücken in Wohnraum explizit. Im erläuternden Bericht wird richtig festgestellt (S. 29, S. 49 f.), dass die Umnutzung von Betriebsstätte-Grundstücken in Wohnraum bereits heute unzulässig ist. Das Bundesgericht hat dies in einem Entscheid aus dem Jahre 2003 deutlich festgehalten (BGE 129 II 361, Erw. 5). Die vorgeschlagene Änderung ist damit unnötig.

Die Übertragung von Kontrollfunktionen im Bereich der Lex Koller an (kommunale) Baubewilligungsbehörden bei Umnutzungen lehnen wir ab. Bereits heute dauern Baubewilligungsverfahren in der Schweiz (zu) lange, was mit ein Grund für die Wohnungsknappheit ist. Wenn die Baubewilligungsbehörden inskünftig auch noch prüfen müssten, ob der Eigentümer eine Person im Ausland ist, und den Eigentümer «im Zweifelsfall» an die Bewilligungsbehörde verweisen müssten, würde dies zu einer weiteren Verlängerung des Verfahrens führen. Dies widerspricht dem berechtigten Interesse der Bauherren an einem effizienten Baubewilligungsverfahren und schwächt letztlich die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz als Wirtschaftsstandort.

Hinzu kommt, dass Umnutzungen, namentlich von Industriearealen in städtischen Gebieten, heute aus städtebaulicher und wohnpolitischer Sicht wünschenswert sind und oft von der öffentlichen Hand bei der Revision der Bau- und Zonenordnung und in Quartierplanverfahren angestossen werden. Wenn man ausländischen Eigentümern verbietet, zu solchen Umnutzungen Hand zu bieten, wird im Ergebnis die wünschenswerte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verhindert. Dies widerspricht wohnpolitischen und raumplanerischen Zielen diametral, wonach es auch darum geht, in Bezug auf Infrastruktur und Verkehr erschlossene Grundstücke der Wohnnutzung zuzuführen.

Der Bundesrat übersieht schliesslich, dass die meisten Betriebsstätte-Grundstücke schon aus raumplanungsrechtlichen Gründen gar nicht in Wohnungen umgenutzt werden dürfen. Die meisten Kantone und Gemeinden verbieten es ausdrücklich, in einer Gewerbe- oder Industriezone Wohnungen zu erstellen oder gewerblich genutzte Räume in Wohnungen umzunutzen. Geschieht dies trotzdem, bestehen baurechtliche Instrumente, um dagegen vorzugehen. Eine zusätzliche Regelung im Bewilligungsgesetz erweist sich auch vor diesem Hintergrund als unnötig. Darum lehnt die Zürcher Handelskammer die vorgeschlagene Änderung ab.

**Übergangsbestimmungen**

Die revidierten Bestimmungen, welche erhebliche Verschärfungen mit potenziellen Nichtigkeits- und Straffolgen vorsehen, sollen auf bereits abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene Rechtsgeschäfte anwendbar sein. Dies widerspricht dem Grundsatz der Nicht-Rückwirkung (Art. 1 Abs. 2 SchlT ZGB), gefährdet die Rechtssicherheit und ist rechtsstaatlich höchst bedenklich. Parteien, die heute in guten Treuen gestützt auf die geltende Rechtslage ein Rechtsgeschäft abschliessen (z. B. über ein Betriebsstätte-Grundstück oder Aktien einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft), müssten bei der vorgesehenen Regelung befürchten, dass das Rechtsgeschäft nachträglich nichtig würde. Diese Rechtsunsicherheit lehnt die Zürcher Handelskammer entschieden ab.

**Umsetzung der Motion Schmid 22.4413**

Art. 6b VEBewG erlaubt es den Kantonen, Ausnahmen zu gewähren, damit ausländische Besitzer und Betreiber von Hotelbetriebsstätten Personalwohnungen bewilligungsfrei erwerben dürfen. Die Personalwohnungen müssen bei einer Umnutzung innert zwei Jahren veräussert werden. Wird der Hotelbetrieb veräussert, müssen auch die Personalwohnungen mitveräussert werden.

Die Motion ist zu begrüssen. Einerseits sind auch Tourismusgebiete akut von der Wohnungsknappheit betroffen, und wenn einige Hotelbetriebe keine Personalwohnungen erstellen dürfen, entsteht zusätzlicher Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt. Ausserdem schreiben einige Gemeinden den Hotelbetriebsstätten sogar vor, dass Wohnungen für das Personal in gewissem Umfang bereitgestellt werden müssen. In der momentanen Rechtsordnung ist der Erwerb von Hotelbetriebsstätten für Ausländer in diesen Gemeinden gar nicht erst möglich. Eine sinngemässe Umsetzung der Motion würde gleich lange Spiesse herstellen. Die Umsetzung der Motion in der Lex Koller ist jedoch abzulehnen. Die Motion gibt keine Legitimation für eine Gesamtrevision der Lex-Koller und sollte letztendlich so umgesetzt werden, dass die Ausnahmen auf bundesrechtlicher Ebene verankert werden. Eine Delegation der Ausnahmegewährung an die Kantone wird abgelehnt. Der Bundesrat sollte prüfen, ob die Absicht der Motion Schmid über den Verordnungsweg umgesetzt werden kann.

**Schlussfolgerung**

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist ein wichtiges Problem, welches auch im Kontext der Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» besonderes Gewicht hatte. Entsprechend ist es nachvollziehbar, dass der Bundesrat mit Begleitmassnahmen zur Ablehnung der Initiative auf das Wohnungswesen abzielen wollte. Der vorliegende Vorschlag zur Revision der Lex Koller ist allerdings nicht geeignet, für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Die Wohnungsknappheit in der Schweiz ist strukturell bedingt. Das Angebot vermag mit der Nachfrage nicht mitzuhalten. Die Hauptursachen dafür liegen in der langen Dauer von Bewilligungsverfahren, der Zunahme missbräuchlicher Einsprachen und der wachsenden Komplexität durch Vorschriften bei Bauvorhaben. Selbst wenn die vorgesehene Verschärfung zu einer Abnahme der Zuwanderung in die Schweiz führen würde, wären diese strukturellen Probleme im Wohnungswesen noch nicht beseitigt.

Abgesehen davon ist der Vernehmlassungsentwurf nicht genügend zielgenau und beeinträchtigt breite Teile der Wirtschaft, den Wohnungsmarkt und Privatvermögen negativ. Die Umsetzung der

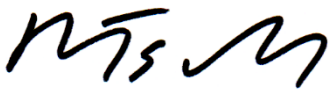
Vorlage würde erheblichen bürokratischen Kontrollaufwand und somit hohe Regulierungskosten verursachen. Wegen der mangelnden Zielgenauigkeit besteht ein Risiko, dass die Vorlage wirkungslos bleibt, Partnerstaaten der Schweiz jedoch Retorsionsmassnahmen ergreifen. Aus diesen Gründen lehnt die Zürcher Handelskammer den gesamten Vernehmlassungsentwurf ab.

Die Zürcher Handelskammer stellt folgende Forderungen:

- Der Bundesrat soll auf eine Botschaft an das Parlament verzichten
- Die Umsetzung der Motion Schmid durch eine Verordnungsanpassung soll geprüft werden
- Künftige Vorschläge für eine Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt müssen sich auf die strukturellen Probleme konzentrieren und die Ermöglichung einer Angebotsausweitung beabsichtigen

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
**Zürcher Handelskammer**



Raphaël Tschanz
Direktor