



CH-6061 Sarnen, Postfach, Staatskanzlei

Eidgenössisches Justiz- und Polizei-
departement EJPD
Bundeshaus West
3003 Bern

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

Referenz/Aktenzeichen: OWSTK.5850
Unser Zeichen: ue

Sarnen, 24. Juni 2026

Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; Lex Koller) – Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 geben Sie uns die Möglichkeit, zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; Lex Koller) Stellung zu nehmen. Dafür danken wir Ihnen.

1. Allgemeine Bemerkungen: Grundsatzdiskussion nötig

Die Vernehmlassungsvorlage ist eine der Begleitmassnahmen des Bundes zur Volksinitiative „Keine 10-Millionen Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)“. Diese lehnte das Schweizer Volk am 14. Juni 2026 ab. Die Stimmbevölkerung einiger Kantone nahm sie jedoch mit einer Mehrheit an, darunter der Kanton Obwalden (58,5 Prozent Ja-Stimmen). Vor diesem Hintergrund ist es dem Regierungsrat wichtig, dass kein Schlussstrich unter die im Vorfeld debattierten Gründe, die zur Nachhaltigkeitsinitiative führten, gezogen wird. Er begrüsst deshalb, dass der Bundesrat aktiv Massnahmen plant, insbesondere im Bereich des Wohnungswesens.

Die Entwicklung der Lex Koller während der vergangenen 60 Jahre spiegelt die jeweilige wirtschaftliche Lage und zeigt die politischen Spannungen zwischen Lockerung und Verschärfung auf. Wie sich auch dem erläuternden Bericht anschaulich entnehmen lässt, erfolgten im Verlauf der letzten dreissig Jahre immer wieder einzelne Revisionen. Die gesetzlichen Grundlagen kommen daher einem historisch gewachsenen Flickwerk gleich, welches durch die Vernehmlassungsvorlage ergänzt würde. Dies stellt nicht nur im Vollzug eine Herausforderung dar.

Im Kern geht es bei der Vernehmlassungsvorlage darum, wie mit dem knappen Gut Boden für die Schweizer Wirtschaft und Bevölkerung umgegangen wird und wem der Boden gehören soll. Die Diskussion dazu ist gerade angesichts der globalen Entwicklungen und der damit einhergehenden Unsicherheiten und Verschiebungen grosser Vermögen bzw. von Kapitalfluchten unumgänglich. Die Lex Koller will die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindern. Fraglich ist, wie die Schweiz – unter Beachtung der bestehenden Freihandelsabkommen – dies umsetzen will. Die in der Vernehmlassungsvorlage enthaltenen Verschärfungen greifen einzelfallweise Punkte auf und überführen Gerichts- und Behördenpraxis in die Gesetzgebung. Dabei kommt die vom Bundesrat in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) mehrheitlich zum Schluss, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zur Verschärfung der Lex Koller nicht in allen Fällen geeignet sind, die Probleme des Wohnungsmarktes zu lindern. Es fragt sich, ob es nicht konsequenter und mutiger wäre, anstelle einer Vernehmlassung zu Einzelmassnahmen zuerst die Grundsatzfragen zu diskutieren und im Nachgang die Lex Koller einer Totalrevision zu unterziehen.

2. Einzelbemerkungen zur Vorlage

2.1 Zustimmung zur Wiederveräusserung von Hauptwohnungen

Angehörige eines Staates ausserhalb der EU oder der EFTA (sog. Drittstaatsangehörige), mit Aufenthaltsbewilligung B und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz dürfen bewilligungsfrei eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung erwerben (sog. Hauptwohnung für sich und die eigene Familie). Drittstaatsangehörige mit Niederlassungsbewilligung C sind generell von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Wird die Wohnung nicht mehr als solche verwendet, besteht nach geltendem Recht keine Verpflichtung, diese zu veräussern. Die Wohnung darf von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich vermietet oder als Zweitwohnung genutzt werden. Erwerber dürfen an ihrem neuen Wohnsitz in der Schweiz in der Regel auch eine neue Hauptwohnung erwerben, ohne die erste zu veräussern.

Die Kantone setzen das BewG um. Im Vollzug zeigt sich immer wieder, dass die heutige Regelung fragwürdig ist und einer eigentlichen Systemwidrigkeit gleichkommt. Das BewG bezweckt den Schutz vor einer Überfremdung des Bodens. Vor diesem Hintergrund wäre es sachgerechter und konsequenter, wenn die Wohnung bei Wohnsitzaufgabe wieder verkauft werden müsste. So würden diese Grundstücke nicht im Eigentum von Drittstaatenangehörigen verbleiben. Die in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehene Wiederveräusserungspflicht wird deshalb begrüsst.

2.2 Zustimmung zur Umsetzung der Motion Schmid

Der Kanton Obwalden unterstützt die Umsetzung der Motion Schmid. Die vorgeschlagene Lockerung der Lex Koller könnte den Wohnungsmarkt für das Personal von Hotels entlasten. Für Obwalden als Tourismuskanton ist diese Thematik von grosser Relevanz. Die konkrete Ausgestaltung der Umsetzung der Motion Schmid sollte aus Sicht des Regierungsrats weitgehend den Kantonen und Gemeinden überlassen werden, da die Verhältnisse vor Ort sehr unterschiedlich sind und die Kompetenzen für diese Fragen auf Kantons- und Gemeindeebene liegen.

2.3 Ablehnung der weiteren vorgesehenen Massnahmen

Bei den weiteren in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller schliesst sich der Kanton Obwalden der kritischen Beurteilung der RFA an und lehnt sie ab.

2.3.1 Keine Änderung bei Betriebsstätte-Grundstücken zum Zwecke der Kapitalanlage

Die Nachfrage zum Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken durch ausländische Investoren blieb seit der Einführung der Erleichterungen sehr gering. Gleichzeitig würde jedoch eine Einschränkung aufgrund der wahrgenommenen Abschottungstendenz die Standortattraktivität beeinträchtigen. Im Konkreten wären unter anderem touristische Leuchtturmprojekte betroffen, welche die wirtschaftliche Entwicklung einer gesamten Region beeinflussen können, jedoch aufgrund der Restriktionen viel schwieriger zu realisieren wären.

2.3.2 Keine Wiederunterstellung der börsenkotierten Immobiliengesellschaften

Die vorgeschlagene Regelung betreffend den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilienengesellschaften trifft nur einen kleinen Teil der Wohnimmobilienengesellschaften, ohne einen Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik zu leisten. Auch die erstmalige Unterstellung der auf dem Markt gehandelten bzw. börsenkotierten Immobilienfonds und -SICAV unter die Bewilligungspflicht lindert die Wohnungsknappheit nicht und könnte insbesondere bei grossen Entwicklungsprojekten sogar einen negativen Effekt haben.

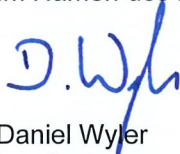
2.3.3 Keine Einschränkung der Kontingente

Der Vorschlag zur Einschränkung der Kontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland kann den Tourismuskantonen schaden. Die Kontingente der Lex Koller werden seit einigen Jahren nicht mehr ausgeschöpft und ihre Wirkung als Steuerungselemente für die Wohnraumplanung sind beschränkt. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Halbierung der Kontingente schafft zudem neue administrative Hürden, unter anderem durch die Einführung eines Kontingents-transfers, von welchem insbesondere die ländlichen Tourismuskantone negativ betroffen wären.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Daniel Wyler
Landammann



Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin