



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Der Bundesrat
Das Portal der Schweizer Regierung

Medienmitteilung | Veröffentlicht am 15. April 2026

Bundesrat will den Grundstückerwerb für Personen im Ausland weiter beschränken

Bern, 15.04.2026 — Der Bundesrat will das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; sog. Lex Koller) verschärfen. Unter anderem will er den Wohnungskauf für Drittstaatsangehörige bewilligungspflichtig machen. Zudem soll der Kauf von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland eingeschränkt werden. An seiner Sitzung vom 15. April 2026 hat er die entsprechende Vernehmlassung eröffnet. Diese dauert bis am 15. Juli 2026.

Der Wohnraum in der Schweiz ist aktuell aus verschiedenen Gründen knapp. Im Januar 2025 hat der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beauftragt, eine Vernehmlassungsvorlage für eine Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; sogenannte Lex Koller) auszuarbeiten. An seiner Sitzung vom 15. April 2026 hat der Bundesrat nun die entsprechende Vernehmlassung eröffnet. Diese dauert bis am 15. Juli 2026.

Angehörige von Staaten ausserhalb der Europäischen Union (EU) und der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA), d.h. sog. Drittstaatsangehörige, sollen neu beim Kauf von Hauptwohnungen eine Bewilligung einholen müssen. Ziehen sie weg, sollen sie zudem verpflichtet werden, ihre Immobilie innert zwei Jahren wieder verkaufen zu müssen.

Für Personen im Ausland sollen zudem strengere Regeln gelten, wenn sie Geschäftsimmobilien erwerben wollen. Nutzen sie das Grundstück für den eigenen Betrieb soll dies weiterhin ohne Bewilligung und unbegrenzt möglich sein. Der Bundesrat möchte jedoch reine Kapitalanlagen verhindern. Deshalb sollen Personen im Ausland Geschäftsimmobilien nicht mehr kaufen dürfen, wenn sie diese vermieten oder verpachten wollen.

Zudem hat sich der Bundesrat entschieden, den Kauf von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland einzuschränken. Dies, indem er einerseits die jährlichen Bewilligungskontingente der Kantone reduziert. Andererseits sollen Personen im Ausland wieder eine Bewilligung einholen müssen, wenn sie die Ferienwohnung oder die Wohneinheit in Apparthotels einer anderen Person im Ausland verkaufen. Verkauft heute ein Deutscher einer Französin eine Ferienwohnung, reduziert dies das kantonale Bewilligungskontingent nicht. Künftig soll jeder Erwerb einer Ferienwohnung durch Personen aus dem Ausland das kantonale Kontingent belasten.

Als weitere Verschärfung soll es Personen im Ausland grundsätzlich untersagt werden, börsenkotierte Anteile an Wohnimmobiliengesellschaften und regelmässig auf dem Markt gehandelte Anteile an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV (Investmentgesellschaft mit variablem Kapital) zu erwerben.

Diese Vorschläge zur Verschärfung der Lex Koller sind im Wesentlichen eine Rückbesinnung auf den Zweck der Lex Koller. Gleichzeitig stellen sie einen Teil von vielen Begleitmassnahmen dar, welche der Bundesrat im Zusammenhang mit der Ablehnung der Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» im Januar 2025 beschlossen hat.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Revision des BewG will der Bundesrat ausserdem einen Auftrag aus dem Parlament umsetzen (Motion 22.4413 Schmid) und die Voraussetzungen für den Erwerb von Personalwohnungen durch Hotels lockern.

Dokumente

↓ **Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens**

PDF | 1.53 MB | 15. April 2026

↓ **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Vorentwurf**

PDF | 197.24 kB | 15. April 2026

↓ **Regulierungsfolgeabschätzung zur Änderung des BewG**

PDF | 2.81 MB | 15. April 2026

Adresse für Rückfragen

Bundesamt für Justiz

Nathalie Stoffel

+41 58 466 00 64

nathalie.stoffel@bj.admin.ch

Herausgeber

Der Schweizerische Bundesrat

<https://www.admin.ch>

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement

<https://www.ejpd.admin.ch/ejpd/de/home.html>

Bundesamt für Justiz

<https://www.bj.admin.ch/>

Themen

Recht