

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement  
Bundesamt für Justiz  
3003 Bern

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

3. Juli 2026

## Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Stellungnahme des Schweizer Tourismus-Verbandes

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit im Rahmen der Vernehmlassung zu der *Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland* Stellung nehmen zu dürfen. Der Schweizer Tourismus-Verband STV ist die nationale tourismuspolitische Dachorganisation mit über 500 Mitgliedern, darunter rund 40 schweizerischen Branchen- und Fachverbänden des Tourismus mit insgesamt rund 30'000 touristischen Leistungserbringern. Als Vertreter des viertgrössten Exportsektors der Schweizer Wirtschaft setzen wir uns für optimale politische Rahmenbedingungen für die Schweizer Tourismuswirtschaft ein.

### Zusammenfassung Position STV

Die vorgeschlagene Revision der Lex Koller hat erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Schweizer Tourismus. Sie erschwert Investitionen in touristische Infrastruktur, beeinträchtigt die Finanzierung neuer Projekte und schafft zusätzliche regulatorische Unsicherheit, ohne dass ein entsprechender wohnungspolitischer Nutzen nachgewiesen ist.

**Der STV lehnt die Vorlage deshalb in ihrer vorliegenden Form ab.** Sollte an einer Revision festgehalten werden, sind aus Sicht des STV folgende Anpassungen erforderlich:

- Verzicht auf die Einschränkung des Erwerbs von Betriebsstätten auf Fälle der Eigennutzung (Art. 6a Abs. 1 VE-BewG).
- Verzicht auf die vorgesehene Veräusserungspflicht innert zwei Jahren (Art. 6a Abs. 3 VE-BewG).
- Verzicht auf die Ausdehnung der Bewilligungspflicht auf börsenkotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und Immobilien-SICAV.
- Verzicht auf die vorgesehenen Verschärfungen beim Erwerb und bei der Übertragung von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland.
- Praxisnahe Umsetzung der Motion Schmid (22.4413) zum Erwerb von Personalwohnungen.
- Anpassung der Übergangsbestimmungen für bereits eingeleitete Projekte.

## 1. Allgemeine Einschätzung

Der Bundesrat verfolgt mit der Revision das Ziel, den Wohnungsmarkt zu entlasten und Umgehungsmöglichkeiten der Lex Koller zu beseitigen. Diese Zielsetzung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aus Sicht des STV gehen die vorgeschlagenen Massnahmen jedoch deutlich über dieses Ziel hinaus. Sie erschweren Investitionen in touristische Infrastruktur, verschlechtern die Finanzierungsmöglichkeiten touristischer Projekte und schaffen zusätzliche regulatorische Unsicherheit, ohne einen nachweisbaren Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu leisten.

Mehrere der nun erneut vorgeschlagenen Verschärfungen waren bereits Gegenstand früherer Revisionsvorhaben und wurden nach ablehnenden politischen Entscheiden oder negativen Vernehmlassungsergebnissen nicht weiterverfolgt. Umso wichtiger erscheint es, dass eine erneute Revision nur erfolgt, wenn sie nachweislich geeignet ist, die angestrebten Ziele zu erreichen. Gerade dies zeigt die vom Bundesamt für Justiz in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung nicht auf. Sie kommt vielmehr zum Schluss, dass die vorgeschlagenen Verschärfungen die angestrebten wohnungspolitischen Ziele voraussichtlich kaum erreichen und teilweise sogar kontraproduktive Wirkungen entfalten werden. Gleichzeitig sind insbesondere in Tourismusregionen erhebliche negative Auswirkungen auf Investitionen und Finanzierungsmöglichkeiten zu erwarten.

Aus Sicht des STV fehlt der Vorlage die notwendige Zielgenauigkeit. Sie erfasst nicht nur Konstellationen, welche aus wohnungspolitischer Sicht problematisch sein können, sondern belastet gleichzeitig wirtschaftlich sinnvolle Investitions-, Finanzierungs- und Entwicklungsmodelle des Tourismus. Gerade grössere touristische Entwicklungs- und Erneuerungsprojekte werden heute regelmässig als integrierte Gesamtprojekte realisiert, in denen Hotels, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Gastronomie sowie weitere touristische Nutzungen wirtschaftlich aufeinander abgestimmt sind. Die vorgeschlagenen Verschärfungen tragen diesen Entwicklungen zu wenig Rechnung und erschweren die heute etablierten Entwicklungs- und Finanzierungsmodelle erheblich.

Der Schweizer Tourismus ist auf langfristige Investitionen und verlässliche Rahmenbedingungen angewiesen. Die Finanzierung kapitalintensiver Infrastrukturprojekte setzt einen möglichst breiten Zugang zu privaten Kapitalquellen voraus. Dies gilt insbesondere für grössere Entwicklungs- und Erneuerungsprojekte, deren Kapitalbedarf häufig die Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Investoren oder Finanzierungsquellen übersteigt. Zusätzliche Einschränkungen beim Zugang zu Kapital aus dem In- und Ausland verschlechtern deshalb die Investitionsbedingungen und beeinträchtigen die Erneuerung touristischer Infrastruktur.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorlage werden sich vor allem in Tourismus- und Bergregionen zeigen. Gerade dort ist die Weiterentwicklung touristischer Infrastruktur häufig auf flexible Eigentums-, Finanzierungs- und Betreiberstrukturen angewiesen. Werden diese zusätzlich eingeschränkt, erschwert dies nicht nur einzelne Investitionen, sondern beeinträchtigt die Entwicklung ganzer Destinationen, schwächt deren Wettbewerbsfähigkeit und verschlechtert die Attraktivität des Investitionsstandorts Schweiz.

Eine Ausnahme bildet die Umsetzung der Motion Schmid (22.4413), welche der STV ausdrücklich begrüsst. Die vorgesehene Erleichterung beim Erwerb von Personalwohnungen für

Hotelbetriebsstätten stellt einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des Fachkräftemangels in Tourismus- und Bergregionen dar. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation sind ausreichende Personalunterkünfte eine zentrale Voraussetzung für einen leistungsfähigen Tourismusstandort. Die vorgeschlagene Umsetzung bleibt jedoch zu restriktiv und sollte praxisnäher ausgestaltet werden.

Nachfolgend gehen wir vertieft auf die einzelnen für den Tourismussektor relevanten Elemente der Vorlage ein.

## **2. Anmerkungen und Anträge zu einzelnen Elementen der Vorlage**

### **2.1 Erwerb von Betriebsstätten nur zur eigenen Nutzung**

Der STV lehnt die vorgeschlagene Einschränkung des Erwerbs von Betriebsstätten auf Fälle der Eigennutzung ab.

Die vorgeschlagene Regelung trägt den heutigen Investitions- und Betreiberstrukturen im Tourismus zu wenig Rechnung. Touristische Infrastruktur wird heute häufig arbeitsteilig entwickelt, finanziert und betrieben. Eigentum, Finanzierung, Betrieb und Management liegen dabei regelmässig bei unterschiedlichen Akteuren. Diese Aufgabenteilung dient einer sachgerechten Verteilung der wirtschaftlichen Risiken und schafft die Voraussetzungen für die Finanzierung kapitalintensiver touristischer Infrastruktur.

Besonders betroffen sind integrierte touristische Entwicklungsprojekte, bei denen Hotels, touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen, Gastronomie, Freizeitangebote und weitere touristische Nutzungen wirtschaftlich eng miteinander verbunden sind. Solche Projekte sind auf flexible Eigentums- und Finanzierungsstrukturen angewiesen. Die vorgeschlagene Einschränkung erschwert deshalb nicht nur einzelne Investitionen, sondern kann die Entwicklung und Erneuerung touristischer Infrastruktur in den Destinationen insgesamt beeinträchtigen.

Aus Sicht des STV besteht zudem kein erkennbarer Zusammenhang zwischen dieser Verschärfung und den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Vorlage. Die Einschränkung belastet Investitionen in touristische Betriebsstätten, ohne einen substanziellen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu leisten. Auch die Regulierungsfolgenabschätzung kommt zum Schluss, dass die vorgesehenen Massnahmen die angestrebten Ziele nur begrenzt erreichen dürften.

Der STV beantragt deshalb, auf die vorgeschlagene Einschränkung des Erwerbs von Betriebsstätten zu verzichten und die bisherige Regelung beizubehalten.

### **2.2 Veräusserungspflicht der Betriebsstätte innert zwei Jahren**

Der STV lehnt die vorgesehene Veräusserungspflicht innerhalb von zwei Jahren ab.

Die vorgesehene Frist trägt den tatsächlichen Gegebenheiten touristischer Entwicklungs- und Investitionsprozesse nicht Rechnung. Betreiberwechsel, Restrukturierungen, Sanierungen oder Nachfolgelösungen sind regelmässig komplexe und mehrjährige Vorhaben. Zwischen der strategischen Entscheidung und dem Vollzug einer Transaktion vergehen häufig mehrere Jahre.

Eine starre Veräusserungsfrist schafft zusätzliche Rechtsunsicherheit und erhöht den wirtschaftlichen Druck auf Eigentümer. Muss eine touristische Betriebsstätte innert kurzer Frist veräussert werden, kann dies zu Wertverlusten führen und die Bereitschaft langfristiger Investoren beeinträchtigen, sich an touristischer Infrastruktur in der Schweiz zu engagieren.

Gerade in Tourismusregionen gestaltet sich die Suche nach geeigneten Investoren oder Betreibern häufig anspruchsvoll und zeitintensiv. Eine Frist, welche den wirtschaftlichen Realitäten solcher Transaktionen nicht Rechnung trägt, erschwert notwendige Restrukturierungen und gefährdet die nachhaltige Weiterentwicklung touristischer Infrastruktur.

Der STV beantragt deshalb, auf die vorgesehene Veräusserungspflicht zu verzichten.

### 2.3 Bewilligungspflicht bei börsenkotierten Anteilen an Wohnimmobilien- gesellschaften sowie regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV

Der STV lehnt die vorgesehene Ausdehnung der Bewilligungspflicht auf börsenkotierte Immobilien- gesellschaften sowie auf regelmässig gehandelte Immobilienfonds und Immobilien- SICAV ab.

Die schweizerische Tourismuswirtschaft ist für die Entwicklung, Erneuerung und den Betrieb ihrer Beherbergungsinfrastruktur auf vielfältige Finanzierungsmöglichkeiten angewiesen. Gerade grössere Hotel- und Resortprojekte erfordern erhebliche Investitionen und können häufig nur mit einem breiten Kreis von Kapitalgebern realisiert werden. Die vorgesehenen Einschränkungen verschlechtern den Zugang zu diesen Finanzierungsquellen und erschweren damit Investitionen in touristische Beherbergungsprojekte.

Dies schwächt die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandorts Schweiz und verschlechtert die Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Weiterentwicklung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur. Gleichzeitig besteht kein erkennbarer Zusammenhang zwischen der Ausdehnung der Bewilligungspflicht und den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Vorlage.

Der STV beantragt deshalb, auf die vorgesehenen Verschärfungen zu verzichten.

### 2.4 Einschränkungen beim Erwerb und bei der Übertragung von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland

Der STV lehnt die vorgesehenen Verschärfungen beim Erwerb und bei der Übertragung von Ferienwohnungen sowie von Wohneinheiten in Apparthotels durch Personen im Ausland ab.

Die touristische Entwicklung in den Destinationen hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Neue Beherbergungsprojekte werden heute häufig als gemischt genutzte Anlagen realisiert, welche Hotels, touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Apparthotels sowie weitere touristische Nutzungen miteinander verbinden. Solche Konzepte tragen den veränderten Bedürfnissen der Gäste Rechnung und schaffen häufig erst die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung oder umfassende Erneuerung touristischer Beherbergungsprojekte.

Die vorgesehenen Reduktionen der kantonalen Kontingente sowie die erneute Kontingentspflicht beim Weiterverkauf von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apparthotels erschweren diese Entwicklungsmodelle. Sie vermindern die Planungssicherheit, schränken die Vermarktungsmöglichkeiten ein und verschlechtern die Finanzierung gemischt genutzter touristischer Projekte. Davon betroffen sind insbesondere Tourismus- und Bergregionen, in denen solche Projekte wesentlich zur Erneuerung und Weiterentwicklung des touristischen Angebots beitragen.

Aus Sicht des STV gehen die vorgesehenen Einschränkungen deshalb über das wohnungspolitisch Erforderliche hinaus. Sie erschweren wirtschaftlich sinnvolle touristische Entwicklungsprojekte, ohne dass ein entsprechender zusätzlicher Nutzen für die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Vorlage ersichtlich ist.

Der STV beantragt deshalb, auf die vorgesehenen Verschärfungen zu verzichten.

## 2.5 Umsetzung der Motion Schmid (22.4413) – Personalwohnungen für Hotelbetriebsstätten

Der STV begrüsst die Umsetzung der Motion Schmid (22.4413). Die vorgesehene Ausnahme von der Bewilligungspflicht für den Erwerb oder die Schaffung von Personalwohnungen stellt einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des Fachkräftemangels in Tourismus- und Bergregionen dar. Ausreichender Wohnraum für Mitarbeitende ist heute eine zentrale Voraussetzung für einen funktionierenden Tourismus und die Sicherstellung des touristischen Angebots in zahlreichen Destinationen.

Der STV unterstützt deshalb ausdrücklich die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für den bewilligungsfreien Erwerb von Personalwohnungen. Damit die angestrebte Wirkung tatsächlich erreicht werden kann, muss die Umsetzung jedoch praxistauglich erfolgen. Die Ausführungsbestimmungen des Bundesrates dürfen den Anwendungsbereich der neuen Ausnahme nicht durch zu restriktive Vorgaben wieder einschränken.

Insbesondere ist auf starre quantitative Vorgaben hinsichtlich Standort, Anzahl oder Fläche der Personalwohnungen zu verzichten. Die Bedürfnisse touristischer Betriebe unterscheiden sich je nach Destination, Betriebsgrösse und regionalem Wohnungsmarkt erheblich. Die Ausgestaltung der Verordnung muss diesen unterschiedlichen Gegebenheiten Rechnung tragen und den Betrieben den notwendigen Handlungsspielraum belassen.

Der STV beantragt deshalb, die Umsetzung der Motion Schmid so auszugestalten, dass die vorgesehene Ausnahme ihren Zweck erfüllt und einen wirksamen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation für Mitarbeitende in Tourismus- und Bergregionen leisten kann.

## 2.6 Übergangsbestimmungen

Der STV lehnt die vorgesehene Übergangsregelung ab, wonach das neue Recht auch auf bereits unterzeichnete, aber noch nicht vollzogene Rechtsgeschäfte Anwendung finden soll.

Investitionen in touristische Infrastruktur zeichnen sich durch lange Planungs-, Entwicklungs- und Realisierungszeiträume aus. Zwischen Projektentwicklung, Finanzierung, Vertragsunterzeichnung und Vollzug vergehen regelmässig mehrere Jahre. Eine nachträgliche

Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen führt deshalb zu erheblicher Rechtsunsicherheit und gefährdet bereits angelaufene Investitionen.

Gerade im Tourismus werden Betreiberwechsel, Sanierungen, Nachfolgelösungen oder umfassende Erneuerungsprojekte langfristig vorbereitet. Die vorgeschlagene Übergangsregelung würde in bereits getroffene Investitionsentscheide eingreifen und das berechtigte Vertrauen der Investoren in stabile und verlässliche Rahmenbedingungen beeinträchtigen.

Der STV erachtet es deshalb als zwingend, dass bereits eingeleitete Projekte Bestandeschutz geniessen. Massgebend sollte der Zeitpunkt der Einreichung des Bewilligungsgesuchs beziehungsweise der rechtsverbindlichen Vertragsunterzeichnung sein.

Der STV beantragt deshalb, die Übergangsbestimmungen entsprechend anzupassen.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Philipp Niederberger  
Direktor



Samuel Huber  
Leiter Politik