24.3961

Motion Aeschi Thomas.
Verschärfung der Lex Koller

Motion Aeschi Thomas.
Renforcement de la lex Koller

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 18.03.26 (ORDNUNGSANTRAG - MOTION D'ORDRE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.09.26

Antrag der Mehrheit
Annahme von Ziffer 1 der Motion

Antrag der Minderheit
(Kamerzin, Bregy, Dobler, Farinelli, Gianini, Müller Leo, Ritter, Walti Beat)
Ablehnung von Ziffer 1 der Motion

Proposition de la majorité
Adopter le chiffre 1 de la motion

Proposition de la minorité
(Kamerzin, Bregy, Dobler, Farinelli, Gianini, Müller Leo, Ritter, Walti Beat)
Rejeter le chiffre 1 de la motion

Le président (Page Pierre-André, président): Vous avez reçu un rapport écrit de la commission. Les chiffres 2 et 3 de la motion ont été retirés.

Aeschi Thomas (V, ZG): Das heutige Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geht auf den FDP-Bundesrat Rudolf Friedrich zurück. Anlass für die Gesetzesvorlage gaben insbesondere die Knappheit des verfügbaren Bodens, die beträchtliche ausländische Nachfrage nach Immobilien und der Druck auf den Ferienwohnungsmarkt. Ferner wurde eine Gefährdung der kulturellen Eigenart, der wirtschaftlichen Unabhängigkeit und der militärischen Sicherheit befürchtet.
Eine erste Lockerung der Lex Friedrich erfolgte im Rahmen der Liberalisierungen der 1990er-Jahre – nach Ende des Kalten Krieges und nach Ablehnung des Schweizer Beitritts zum EWR. An der Delegiertenversammlung der SVP vom 15. Mai 1995 warnte der Zürcher SVP-Nationalrat Werner Vetterli vor einer Öffnung des Immobilienmarktes für Ausländer, während der Berner Nationalrat Samuel Schmid eine nachlassende ausländische Nachfrage nach Immobilien konstatierte. Im "Blick" vom 21. Juni 1995 antwortete Vetterli auf die Frage, ob der harte Kern, also das Verbot der reinen Kapitalanlage in Immobilien oder Ferienwohnungen durch Ausländer, mit der Reform bestehen bliebe: "Nein, eben nicht. Diese Geschäfte sind nicht verboten, sondern bedürfen lediglich einer Bewilligung. Damit wird der sogenannte harte Kern der Lex Friedrich zum weichen Pudding." Aufgrund der wesentlichen Aufweichungen der Lex Friedrich mit der Reform der 1990er-Jahre wird die neue Fassung der Lex Friedrich seither Lex Koller genannt.
Weitere Aufweichungen erfolgten aufgrund des EU-Personenfreizügigkeitsabkommens, gemäss welchem ab dem 1. Juni 2002 EU-Bürgern mit Schweizer Wohnsitz der freie Grundstückerwerb gewährt wurde. Im Oktober 2004 beschloss das Parlament schliesslich eine weitere Lockerung, gemäss welcher Personen im Ausland neu Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften erwerben konnten. Als der Bundesrat die Lex Koller später ganz aufheben wollte, adressierte unter anderem SVP-Nationalrat Toni Brunner im Jahr 2008 die Problematik der grossen Nachfrage ausländischer Grundstückserwerber. Später stellte auch der Bundesrat fest, dass seit der Finanzkrise von 2008 das Interesse an Anlagen in Immobilien wieder stark angestiegen sei, insbesondere weil Immobilien in der Schweiz international zu den langfristig werthaltigsten Kapitalanlagen zählten.

Mit der Vernehmlassungsvorlage vom 10. März 2017 wollte der Bundesrat die Lex Koller ein erstes Mal verschärfen. Nach Auswertung der Vernehmlassungsergebnisse verzichtete er am 20. Juni 2018 jedoch darauf. Der Bundesrat beantragte dem Parlament in seiner Botschaft vom 21. März 2025, der Stimmbevölkerung die Volksinitiative "Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeits-Initiative)" ohne direkten Gegenentwurf oder indirekten Gegenvorschlag vorzulegen und zur Ablehnung zu empfehlen. Gleichzeitig argumentierte der Bundesrat aber auch, dass er "im Sinne einer Rückbesinnung" auf den Zweck des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland die Bedingungen verschärfen möchte, unter welchen Personen im Ausland Immobilien in der Schweiz kaufen und behalten dürfen. Gemäss Bundesrat sollen die von ihm beantragten Gesetzesanpassungen dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entspannen und den Druck auf die Wohnungspreise zu senken.
Nachdem die Schweizer Stimmbevölkerung die Volksinitiative "Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeits-Initiative)" am 14. Juni 2026 mit 54,8 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt hat, braucht es entsprechend andere Massnahmen, um Druck vom Schweizer Immobilienmarkt zu nehmen. In diesem Sinne fordert meine Motion 24.3961 unter Ziffer 1 eine punktuelle Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Gerne hätte ich an Ziffer 2 festgehalten, dass auch EU- und EFTA-Bürger unter das verschärfte Gesetz fallen; diese sowie auch die letzte Forderung der Motion unter Ziffer 3 waren in der Kommission jedoch nicht mehrheitsfähig.
Damit mit der aktuellen Vernehmlassungsvorlage des Bundesrates zur Änderung der Lex Koller nicht das Gleiche passiert wie vor acht Jahren, bitte ich Sie um Zustimmung zur vorliegenden Motion. So erhält das Parlament eine Gesetzesvorlage, die im parlamentarischen Prozess so umgestaltet werden kann, dass sie gezielt bezüglich der real bestehenden Probleme des angespannten Wohnungsmarktes und der hohen Immobilienpreise wirken kann.

Kamerzin Sidney (M-E, VS): L'idée de cette motion est donc de supprimer la possibilité de vendre 1500 – ce chiffre figure dans la loi – autorisations, d'utiliser 1500 autorisations par année pour des logements de vacances, essentiellement

AB 2026 N 1762 / BO 2026 N 1762

dans les cantons du Tessin, des Grisons, de Berne et du Valais, pour influencer le marché du logement et les hauts salaires en Suisse. Telle est l'idée. Mille cinq cents, c'est 0,03 pour cent des logements en Suisse. C'est avec cette motion et cette idée que vous voulez, Monsieur Aeschi, influencer les prix, les montants des loyers et la pénurie du logement en Suisse, en pénalisant les régions de montagne, en pénalisant les régions touristiques de ce pays. Je vais donner quelques chiffres. Sur ce contingent de 1500 autorisations de la lex Koller, 200 concernent le Valais, 150 les Grisons, 100 le Tessin, 50 Berne, 8 Saint-Gall et 0 le canton de Zoug. Zoug, bien sûr, n'est pas du tout touché par cette lex Koller. En aucun cas, il n'y a aucune autorisation par année qui est délivrée à Zoug. Les effets sont donc infimes sur le marché du logement ; 1500 autorisations représentent 0,03 pour cent du marché du logement en Suisse, mais elles sont très conséquentes pour les régions concernées.
Aussi, en revenant en arrière de 40 ans, c'est l'idée de cette motion, on va supprimer les possibilités d'investir dans des entreprises qui détiennent des immeubles. Ce ne sera plus possible de le faire sans autorisation. On va supprimer cette possibilité, puisque c'est l'idée aussi pour les résidences principales, pour les Allemands, pour les Français et pour les Italiens domiciliés en Suisse. Ils ne pourront tout simplement plus acheter de résidences principales non plus.
Le but de cette loi est le suivant : le sol aux Suisses. Il n'y a aucune conséquence sur les loyers et aucune conséquence sur la pénurie de logements, mais des conséquences graves sur les régions touristiques, les régions de montagne, les commerces, les hôtels, les restaurants, bien évidemment, et sur les propriétaires aussi. En effet, la possibilité de vendre à des étrangers représente un marché important pour les promoteurs immobiliers.
Die der Motion zugrunde liegende Idee ist, dass in der Schweiz nur Schweizer Grundstücke kaufen dürfen. Das würde auch Schweizer Eigentümer betreffen, insbesondere würde es zu einer grossen Beschränkung beim Weiterverkauf an Ausländer kommen. Und das beträfe nicht nur die Ferienwohnungen, sondern alle Grundstücke; es gäbe keine Hauptwohnsitze mehr. Für Bauträger ist das ein sehr bedeutender Markt. Das würde auch alle ausländischen Investitionen in Unternehmen einschränken, die eine Immobilie besitzen.
Herr Kollege Aeschi, Sie wollen unseren Wohnungsmarkt mit diesen Kontingenten, 1500 pro Jahr, beeinflussen. Ihre Motion hätte keine Konsequenzen für den Wohnungsmarkt, denn davon wären nur 0,03 Prozent der Wohnungen in der Schweiz betroffen. Einzig die Tourismusregionen und die Bergregionen wie Tessin,

Graubünden, Berner Oberland, Wallis wären betroffen. In Zug gibt es keine Bewilligung für solche Ferienwohnungen. Das hätte keine Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt, null. Nur die Hotels, Restaurants und Geschäfte in den Bergregionen, im Wallis, in Graubünden, im Berner Oberland und im Tessin, wären davon betroffen.
Wollen Sie mit dieser Motion den Wohnungsmarkt in der Schweiz beeinflussen, mit diesen 1500 Bewilligungen pro Jahr? Das hätte keine Konsequenzen – ausser für die Tourismusregionen. Das wäre die einzige Konsequenz dieser Motion.
Jetzt kommt wieder die Lex Koller. Die Bergregionen wurden zuerst mit dem Zweitwohnungsgesetz und dann mit dem Raumplanungsgesetz konfrontiert. Jetzt folgt die dritte Stufe, das dritte Gesetz; damit waren die Bergregionen bis jetzt noch nicht konfrontiert. Die Idee war, insbesondere in den letzten Jahren, dieses Gesetz abzuschaffen. Jetzt ist die Idee, dieses Gesetz zu verschärfen, ohne dass man damit Einfluss auf den Markt hätte. Also man muss einmal darauf hinweisen, dass die Bergregionen durch den Verkauf von Immobilien an Ausländer weiter ausgebaut würden, ohne dass dies positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hätte. 0,03 Prozent der Wohnungen wären davon betroffen, also praktisch nichts. Glauben Sie wirklich, dass ein Verbot des Verkaufs von Ferienwohnungen und Chalets im Wallis, im Tessin, in Graubünden und in Bern den Schweizer Markt in den Städten verbessern würde? Die Antwort ist nein!
Bien évidemment, c'est aussi un problème avec l'Union européenne, puisque, comme vous le savez, il ne peut pas y avoir de discrimination des citoyens européens. Je pense que c'est la vraie raison de cette motion, c'est-à-dire de lutter contre la liberté et la libre circulation des personnes. Enfin, faire une distinction uniquement sur la nationalité, ce n'est pas le bon moyen pour lutter contre la pénurie de logements et le niveau des loyers. Il faut, bien évidemment, passer plutôt par l'aménagement du territoire, passer par la loi sur les résidences secondaires.
Cette motion n'aura aucun autre effet que de péjorer totalement les régions de montagne et les régions touristiques. Pour les soutenir, je vous remercie de rejeter la motion.

Rüegger Monika (V, OW): Herr Kollege Kamerzin, ich bin jetzt wirklich nicht sicher, ob Sie im Namen der Bergbevölkerung oder im Namen der ausländischen "Immobilien-Heinis" und -Unternehmer sprechen; denn die Bergbevölkerung hat echt ein Problem, überhaupt noch Wohnungen zu finden. Gerade die ausländischen Unternehmer – Leute, die nicht in der Schweiz wohnen – schnappen all diese Wohnungen zu exorbitanten Preisen weg, nicht nur den Einheimischen, sondern auch den Schweizern, die vielleicht gerne in den Bergen eine kleine Wohnung hätten. Was machen Sie denn dafür, dass die Leute Wohnungen finden?

Kamerzin Sidney (M-E, VS): Je vous remercie pour cette question. Pensez-vous que ce sont ces 50 autorisations – il y a eu 50 autorisations par année dans l'Oberland bernois ces dix dernières années – qui vont empêcher des Suisses d'acheter des propriétés en Suisse ?
Bedenken Sie, dass es z. B. im Berner Oberland 50 Bewilligungen pro Jahr sind. Glauben Sie, diese Zahl wird Konsequenzen für Schweizer haben, die ein Chalet oder eine Ferienwohnung kaufen wollen? Das wird gar keine Konsequenzen haben. Das ist eine Frage des Raumplanungsgesetzes und des Zweitwohnungsgesetzes. 50 Bewilligungen pro Jahr für den Verkauf von Ferienwohnungen und Chalets im Berner Oberland an Ausländer spielen aber keine Rolle.

Gaillard Benoît (S, VD): Cher collègue Kamerzin, j'aimerais simplement vous donner l'opportunité de corriger un élément. Vous avez affirmé à plusieurs reprises que la nationalité serait déterminante. Je vous invite à relire le texte de la motion. L'auteur de la motion l'a exposé précédemment : les chiffres 2 et 3 ont été retirés. Ils n'auraient de toute façon pas eu l'adhésion de la majorité de la commission. Il nous reste donc le chiffre 1, qui ne traite à aucun moment, Monsieur Kamerzin, à aucun moment les personnes en fonction de leur nationalité, mais en fonction d'où se trouve le centre de leur vie – "Lebensmittelpunkt". J'aimerais simplement vous donner l'occasion de procéder à une correction. Les personnes qui ont des passeports étrangers, mais qui vivent en Suisse, ne seraient concernées par aucune des restrictions liées à la mise en oeuvre de la motion. Je vous prie de le confirmer.

Kamerzin Sidney (M-E, VS): Je vous remercie pour votre question, Monsieur Gaillard. Cette loi vise à interdire la vente à des personnes étrangères. La vente aux Suisses n'est pas concernée par la lex Koller. Même un Suisse domicilié à l'étranger peut acheter un appartement ou une maison en Suisse. Les Suisses ne sont pas concernés par cette loi. En revanche, le but de la motion est que la procédure d'autorisation soit applicable aux résidences principales, et non pas seulement aux résidences secondaires. Cela veut dire que le Français résidant en Suisse avec un permis B ou l'Allemand résidant en Suisse avec un permis B, et non pas avec des

permis C – mais c'est la question qui est encore à poser à l'auteur de la motion –, seraient concernés par cette loi. Ils pourraient louer, mais ne pourraient pas acheter un appartement en Suisse. Reste à voir si, avec un permis d'établissement C, cela serait possible, mais avec un permis B, pour les Européens, cela ne serait plus possible. C'est le texte au chiffre 1 de la motion : non seulement les résidences secondaires, mais aussi les résidences principales. Relisez aussi le texte, cher collègue Gaillard.

AB 2026 N 1763 / BO 2026 N 1763

Roth David (S, LU): Herr Kollege Kamerzin, Sie haben soeben ausführlich über Einzelpersonen gesprochen. Können Sie bestätigen, dass beispielsweise allein Blackrock 2,4 Milliarden Franken an Immobilienbesitz in der Schweiz hat?

Kamerzin Sidney (M-E, VS): Merci pour cette pertinente question, cher collègue. C'est juste, mais ce n'est pas le même problème : ici, on parle des logements de vacances et des chalets en montagne – on parle seulement de cela. Votre idée, c'est le projet du conseiller fédéral Jans, qui vise les fonds immobiliers et les sociétés à capital immobilier, qui ont une influence dans les villes et dans la plupart des régions suisses. Toutefois, ce texte, qui va péjorer en priorité les logements de vacances et les chalets, n'aura aucune conséquence sur le marché du logement à Zurich.

Schmezer Ueli (S, BE): Herr Kamerzin, Sie sagen einfach Dinge, die nicht stimmen. Es geht nicht um die Nationalität, es geht um den Lebensmittelpunkt. Diese Vorlage will, dass die Menschen in der Schweiz leben, und wenn sie hier ihr Leben verbringen, dann dürfen sie kaufen. Das ist das Kriterium. Bitte sagen Sie noch mal, was korrekt ist.

Kamerzin Sidney (M-E, VS): Merci pour cette question. Les Suisses peuvent acheter sans restriction, c'est la loi. Pour les étrangers, le but du chiffre 1 de la motion est que la loi concerne aussi les résidences principales. Aujourd'hui, un étranger est libre d'acheter une résidence principale, mais, avec la motion, il faudrait une autorisation. Et comme aujourd'hui il y a seulement 1500 autorisations par année, le contingent sera très vite épuisé, et les autres personnes, même les résidents, n'auront plus la possibilité d'acheter, parce que le contingent d'autorisations pour acheter des résidences principales sera épuisé, même pour les personnes allemandes, françaises ou italiennes qui travaillent en Suisse.

Jans Beat, Bundesrat: Wenn wir die vorliegende Motion vollständig umsetzen wollen, müssten wir verschiedene internationale Abkommen erheblich anpassen oder sogar kündigen. Dazu gehören beispielsweise das Freizügigkeitsabkommen mit der EU und verschiedene Freihandelsabkommen. Das hätte kaum absehbare Folgen für die Schweizer Wirtschaft und die Bevölkerung.
Ich entnehme nun der Debatte, dass Sie die Ziffern 2 und 3 der Motion nicht beantragen, sondern zurückziehen, weshalb ich diese Aussage hier klar relativieren muss.
Wenn man die Lex Koller eins zu eins wie 1985 wiederherstellen will, ist das aus Sicht des Bundesrates nicht zielführend; das ist der Kern dieser Motion und die Aussage, die letztlich auch mit Ziffer 1 gemacht wird.
Die Motion spricht drei wichtige Entwicklungen an, bei denen der Bundesrat durchaus mit dem Motionär einig ist: erstens den Anstieg der Immobilienpreise, zweitens die Wohnungsknappheit und drittens die Tatsache, dass Schweizerinnen und Schweizer, hier ansässige Personen und Familien, die hier leben, immer weniger Immobilien kaufen können, weil sie offensichtlich immer mehr durch ausländisches Kapital aus dem Immobilienmarkt verdrängt werden.
Wie Sie wissen, hat der Bundesrat deswegen am 15. April dieses Jahres die Vernehmlassung zu einer Verschärfung der Lex Koller eröffnet. Mit dieser Vorlage will er die Nachfrage aus dem Ausland nach Immobilien dämpfen. Die vorgeschlagenen Verschärfungen verschaffen dem Gesetzeszweck wieder bessere Nachachtung und tragen dazu bei, dass die in der Schweiz ansässige Bevölkerung nicht vom Immobilienmarkt und den entsprechenden Investitionsmöglichkeiten verdrängt wird. Dabei sieht die Vorlage, welche der Bundesrat nun in die Vernehmlassung gegeben hat, vor, wesentliche Lockerungen der Lex Koller der letzten vier Jahrzehnte tatsächlich rückgängig zu machen.
Damit sind wichtige Anliegen der Motion bereits über weite Strecken adressiert. Im Gegensatz zur Motion geht der Bundesrat in seiner Vorlage aber ganz gezielt vor, ohne das Freizügigkeitsabkommen zu verletzen oder andere internationale Verpflichtungen zu missachten. Beim indirekten Erwerb von Grundstücken, namentlich beim Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds, ist die bundesrätliche Vorlage sogar strenger als die Lex Friedrich. Er geht hier also weiter, als die Motion fordert.

In der Vernehmlassung sind zahlreiche Rückmeldungen eingegangen, darunter auch kritische Stimmen, die wir berücksichtigen werden. Es ist noch offen, wie es genau weitergeht, aber die Motion will internationale Verpflichtungen der Schweiz nicht berücksichtigen. Das ist die Schwäche in ihrer Anlage, weshalb sie aus Sicht des Bundesrates nicht geeignet ist, die angestrebten Ziele zu erreichen. Er empfiehlt Ihnen daher, die Motion abzulehnen.
Wenn Sie sie nun ohne die Ziffern 2 und 3 annehmen, ist das natürlich ein Auftrag für den Bundesrat, an seiner Vorlage zur Lex Koller weiterzuarbeiten. Es drängt sich allerdings aus Sicht des Bundesrates auf, die Arbeiten an dieser Motion einerseits und an der bereits vorgeschlagenen Vorlage zur Lex Koller andererseits zu koordinieren. Da würde sich aus Sicht des Bundesrates eine Sistierung der Motion anbieten, bis die Lex-Koller-Vorlage vorliegt.
In diesem Sinne bitte ich Sie, die Motion abzulehnen. Falls Sie sie annehmen, würden wir sie gerne sistieren, damit wir die bereits begonnenen Arbeiten im Sinn dieser Motion weiterführen können.

Aeschi Thomas (V, ZG): Es ist mir etwas unangenehm, Sie korrigieren zu müssen, aber erstens wurden die Ziffern 2 und 3 bereits am Tag der Kommissionssitzung zurückgezogen, nicht erst heute – Ihre Mitarbeiter hätten das merken müssen –, und zweitens ist eine Sistierung der Motion nicht möglich; das kann gemäss Parlamentsgesetz nur der Zweitrat machen. Sind Sie einverstanden mit diesen Aussagen?

Jans Beat, Bundesrat: Ich bin einverstanden mit diesen Aussagen, Herr Aeschi. Das kommt selten genug vor, ich freue mich darüber. *(Heiterkeit)*

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, kurz Lex Koller, wie es heutzutage genannt wird, fusst auf dem vom legendären Obwaldner CVP-Bundesrat Ludwig von Moos unterbreiteten Bundesbeschluss aus dem Jahre 1961. Dieser Bundesbeschluss war die Antwort auf die exzessiv spekulativen Landkäufe in der Schweiz durch das internationale Kapital, welche in der Folge die Bodenpreise in der Schweiz explodieren liessen.
Das internationale Kapital suchte damals in der kriegsunversehrten Schweiz, die eine tiefe Inflation, vergleichsweise tiefe Zinsen und eine stabile Währung hatte, einen sicheren Hafen, genauso, wie das heutzutage auch ist. Die Lex von Moos brachte den Vorbehalt betreffend die Schweiz an, wonach nur Immobilien zum Eigenbedarf erwerben darf, wer seinen Lebensmittelpunkt, nicht nur den technischen Wohnsitz, tatsächlich in der Schweiz hat. Damit wirkte sie wie eine Nachfragebarriere auf dem Transaktionsmarkt, also dort, wo Grundstücke gehandelt werden, und dämpfte so die Bodenpreissteigerung effektiv. Sie bezweckte, ich zitiere hier die Materialien, "die Verhinderung der Immobilie als blosse Kapitalanlage". Sie folgte damit der identischen Philosophie des bäuerlichen Bodenrechtes, wonach nur Land erwerben darf, wer es auch tatsächlich selber nutzt und davon abhängig ist.
Dabei wurde der Kauf von Immobilien durch Personen im Ausland – da steht nirgends "Ausländer", Herr Kamerzin – nicht grundsätzlich verboten, sondern einer Bewilligungspflicht unterstellt. Wer den Nutzen seiner Anlage belegen kann, bekommt eine Bewilligung. So bekam zum Beispiel der Investor Samih Sawiris in drei Tagen eine Ausnahmebewilligung für seine Wohn- und Hotelanlagen in Andermatt. Ausnahmekontingente für Ferienwohnungen, die die Kantone – Herr Kamerzin, vielleicht könnten Sie zuhören – jährlich beantragen können, sind vorgesehen. Diese wurden lediglich in zwei Jahren von einem Kanton ausgeschöpft. In der Folge wurde die Lex von Moos mehrfach verschärft und 1985 in ein ordentliches Gesetz überführt, das hiess Lex Furgler, dann Lex Friedrich, nach den jeweiligen Bundesräten. 1997 wurden im Rahmen des damaligen Konjunkturpakets

die Geschäftsimmobilien, auf Lex-Koller-Deutsch heisst das "die Betriebsstätten", aus dem Schutzbereich des Gesetzes herausgelöst. Das Gesetz hiess fortan Lex Koller.
Inspiriert durch den lukrativen ersten Börsengang der Bierimmobilien Feldschlösschen und Hürlimann mit der PSP Swiss Property AG im Jahre 2000, erfolgte dann die zweite grosse Aufweichung des Gesetzes 2005, indem man direkte Anlagen auch in Wohnimmobilien via börsenkotierte Gesellschaften zuliess, die allerdings schweizerisch beherrscht sein mussten. In der Folge ging die Mobimo an die Börse. Das Gesetz müsste heute eigentlich Lex Blocher heissen, nach dem damaligen Justizminister.
Die vorliegende Motion will diese Aufweichung rückgängig machen. Der Motionär argumentiert, dass selbst der Bundesrat mehrfach Handlungsbedarf erkannt hat. Die stark steigenden Liegenschaftspreise würden für viele Familien den Erwerb von Wohneigentum immer weniger erschwinglich machen, ebenso für KMU den Erwerb von Betriebsstätten. Der Bundesrat beantragt, wie wir gehört haben, diese Vorlage zur Ablehnung,

mit der Begründung, eine derart pauschale Wiederherstellung der Rechtslage von 1985 sei grundsätzlich schwierig, auch wegen der internationalen Verpflichtungen. Das erschien der Kommissionsmehrheit etwas widersprüchlich, da der Bundesrat selber wenig später eine Vorlage zur Revision der Lex Koller verabschiedete, um der Immobilienpreiskrise zu begegnen. – Ich sehe gerade, meine Zeit ist abgelaufen. Ich dachte, ich hätte zehn Minuten. Ja, was soll ich jetzt machen? Gut. In der Kommission *(Zwischenruf der Präsidentin: Ein letzter Satz bitte, Frau Badran!)* wurde es kontrovers diskutiert, und die Ziffern 2 und 3 wurden abgelehnt. Sie wurden dann zurückgezogen. Wir stimmten also nur über die Ziffer 1 ab.
Die Kommission empfiehlt Ihnen mit 16 zu 8 Stimmen bei 1 Enthaltung die Annahme der Motion.

Zryd Andrea (S, BE): Geschätzte Kollegin Badran, ich habe eine Frage. Sie haben es in Ihrem Votum zwar schon erwähnt, aber ich möchte sichergehen: Sind auch bei einer Annahme dieser Motion Kontingentierungen für Ferienwohnungen in den Tourismusgebieten möglich? Wie würde das gehen? Würde das dann auch gemäss Bedarf umgesetzt?

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Ja, das ist durchaus möglich. Die Lex Koller war nie dafür da, Ferienwohnungen zu reglementieren, sondern sie war immer dafür da, die Fläche zu schützen. Deshalb gab es von Anfang an immer Ausnahmekontingente für Ferienwohnungen. Diese wurden, ich habe es erwähnt, in diesen Jahrzehnten ganze zwei Mal überhaupt ausgeschöpft. Die Ausnahmekontingente werden jährlich von den Kantonen beantragt, der Bund vergibt sie gemäss den Anträgen der Kantone. Die Kantone können also mehr verlangen, und sie werden es bekommen. Das ist überhaupt kein "obstacle". Ich glaube, hier besteht ein grosses Missverständnis: Die Ferienwohnungen sind definitiv nicht gemeint. Allerdings gibt es eine Grössenbeschränkung für Ferienwohnungen.
Was ist eine Ferienwohnung? Die Bergdörfer – wie Gstaad in Ihrem Kanton – finden natürlich, ein russischer Oligarch brauche eine Ferienwohnung von 700 Quadratmetern. Wenn es nach mir geht: "Go for it!" Wenn Sie das machen wollen, dann machen Sie das. Dann heben wir sogar die Grössenbeschränkung von 200 Quadratmetern pro Ferienwohnung auf. Das ist mir egal, auch Zermatt oder wer auch immer kann das machen.

Schmezer Ueli (S, BE): Geschätzte Kollegin, wir haben gehört, dass es einerseits um den Lebensmittelpunkt geht, um Menschen, die ihr Leben wirklich hier verbringen wollen. Andererseits haben Sie auch die Betriebsstätten – so heisst der technische Begriff –, umgangssprachlich Geschäftsliegenschaften, genannt. Warum sind Ihnen auch diese wichtig?

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Wie gesagt, seit 1997, als Arnold Koller Bundesrat war, deshalb heisst das Gesetz Lex Koller, gelten Gewerbeimmobilien, Mischimmobilien – ein Beispiel ist die halbe Bahnhofstrasse, wo unten Restaurants und oben Büros und Wohnungen sind – mehr oder weniger als Betriebsstätten. Diese wiederum sind in mehrfacher Form ein relativ grosser Spielball des globalen Kapitals. Um nur ein Beispiel zu nennen: In der Equity-Branche ist alles sehr "hot", also heiss und begehrt, was Immobilien mit Spezialnutzung betrifft. Das sind Hotels, das sind Altenheime, das sind Pflegeheime. Diese werden von Beteiligungsgesellschaften, vorzugsweise aus Amerika – es gibt viele in den USA –, exzessiv gekauft. Ein prominentes Beispiel ist die Aevis-Gruppe. Jetzt wurde gerade vor einem halben Jahr das Spital Horgen gekauft.
Diese Gesellschaften stülpen eine komplett irre Logik über den Immobilienmarkt, indem sie nämlich die Mieten erhöhen. Sie trennen Immobilien von Betreibergesellschaften und erhöhen die Mieten. Diese erhöhten Mieten steigern den Bilanzwert der Immobilien. Diese Bilanzgewinne sind erfolgswirksam und können als Dividenden ausgeschüttet werden. Dann haben wir lustige Fälle, in denen Hedgefonds gegen die Beteiligungsgesellschaften klagen: dass hier die Spitäler und die Pflegeheime zu wenig Miete bezahlen und sie deshalb zu wenig Dividende einkassieren würden. *(Zwischenruf der Präsidentin: Frau Badran, bitte eine kurze Antwort!)* Es ist eben nicht so, dass irgendjemand in der Schweiz aufgestreckt hätte, dass das eine gute Idee sei. Das müssen wir unterbinden – das als eines der Beispiele.

Weichelt Manuela (G, ZG): Geschätzte Kollegin Badran, mit Erstaunen habe ich eine Gastkolumne vom Zuger FDP-Kantonalpräsidenten gelesen. Mich würde interessieren, was Sie zur folgenden Aussage von ihm meinen: "Wer die Wohnungsnot bekämpfen will, muss Bauen ermöglichen statt Kapital vertreiben. Diese Lex-Koller-Verschärfung ist jedoch nicht nur wirkungslos, sondern äusserst schädlich. Sie schafft keine Wohnung, verteuert Investitionen, schwächt die Altersvorsorge und beschädigt unseren Wirtschaftsstandort." Was meinen Sie dazu?

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Dazu meine ich: Auch hier handelt es sich um ein grosses

Missverständnis. Nicht Kapital ist in der Schweiz der limitierende Faktor, sondern die Verfügbarkeit von Boden. So kommt es, dass das zusätzliche Kapital, das hereingelassen wurde, eben nicht ergänzend, sondern verdrängend ist. Es verdrängt das Kapital, das schon da ist. Wir haben seit über dreissig Jahren einen Anlagenotstand in der Schweiz, die Pensionskassen wissen nicht mehr, wohin mit dem Geld. Wieso also sollte dann zusätzliches Kapital unserer Volkswirtschaft nützlich sein? Im Gegenteil, es verteuert die Bodenpreise, die Immobilienpreise. Das führt dazu, dass sich die Leute weniger Wohneigentum leisten können, gerade in Ihrem Kanton. Es führt dazu, dass die Mieten steigen, denn Immobilienpreise und Mieten sind nun mal korreliert, auch wenn es nicht erlaubt wäre. Als Gesamtpaket ist das natürlich sehr schädlich, was wir hier in den letzten dreissig Jahren veranstaltet haben.

Meier Andreas (M-E, AG): Geschätzte Kollegin, Sie haben in Ihrem Votum weit in die Geschichtskiste hineingegriffen, bis hin zu alt Bundesrat von Moos. Jetzt aber hier und heute: Lagen Ihnen im Rahmen Ihrer Beratungen belastbare Zahlen für diese Annahme in Bezug auf Käufe durch Ausländer vor? *(Zwischenruf Badran Jacqueline: Wovon?)* Haben Sie verlässliche und belastbare Zahlen von heute in Bezug auf ausländische Investoren?

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Ich kann Ihnen hier jetzt nicht die ganze Analyse ausführen, ohne dass ich wieder Schimpfe bekomme, weil ich zu lange rede.
Wir haben Zahlen, wie sich die Kapitalisierung von börsenkotierten Immobiliengesellschaften entwickelt hat. Es ist ungefähr eine Verzehnfachung der Kapitalisierung, und da kommt natürlich das ausländische Kapital dazu. Die Fonds emittieren sogar wie wild. Alle anderen, die grossen Konzerne, machen Aktienrückkaufprogramme, aber die Immobiliengesellschaften emittieren. Es ist also wahnsinnig viel Kapital vorhanden. Und es ist interessant: Der Schweizer

AB 2026 N 1765 / BO 2026 N 1765

Immobilienmarkt gilt als unterbewertet. Warum gilt er als unterbewertet? Lassen Sie mich überlegen – ah ja, weil wir die Lex Koller haben, die eine Nachfragebarriere ist. Der Schweizer Immobilienmarkt ist aufgrund der stabilen Währung, der tiefen Zinsen und extrem hohen Einkommen der Personen der attraktivste Markt der ganzen Welt. Alle wollen hier rein. Und es ist ja logisch: Boden lässt sich nicht vermehren, und deshalb sorgt mehr Kapital dafür, dass die Preise hochgehen.

Pamini Paolo (V, TI): Aus zeitlichen Gründen konnten Sie als Berichterstatterin nicht alles vorlesen. Was hätten Sie uns gerne vorlesen wollen?

Badran Jacqueline (S, ZH), für die Kommission: Was hätte ich berichten müssen? Dass die Gegnerschaft dieser Vorlage sagt – übrigens zu Recht –, mit dieser Verschärfung der Lex Koller bzw. mit der Rückgängigmachung der Aufweichungen werde keine einzige Wohnung mehr gebaut. Die Verteuerung käme irgendwie über Baubewilligungen und Verfahren, die zu lange gingen, zustande. Man müsse eben bauen, bauen, bauen, dann kämen die Preise schon runter, was empirisch widerlegt ist.

Buffat Michaël (V, VD), pour la commission: La commission a procédé à l'examen de cette motion lors de sa séance du 17 août de cette année. La motion charge le Conseil fédéral de soumettre à l'Assemblée fédérale un projet visant à renforcer la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Le chiffre 1, qui constitue la demande principale de la motion, vise à revenir sur certains assouplissements intervenus au cours des dernières décennies et à s'aligner davantage sur la législation qui prévalait sous la lex Friedrich de 1985. Est notamment concernée l'acquisition de résidences principales, de résidences secondaires, d'appartements de vacances, de maisons à plusieurs logements ainsi que d'immeubles commerciaux. Le Conseil fédéral propose le rejet de la motion.
Lors des débats en commission, il a notamment été rappelé qu'il a ouvert le 15 avril 2026 une procédure de consultation concernant son propre projet de durcissement de la lex Koller. Ce projet prévoit notamment des règles plus strictes pour l'acquisition d'une résidence principale par des ressortissants d'États situés hors de l'Union européenne et de l'AELE, un renforcement des dispositions concernant certains immeubles commerciaux, ainsi qu'une limitation accrue des acquisitions indirectes par l'intermédiaire de sociétés ou de fonds immobiliers. Selon le Conseil fédéral, son projet permet ainsi de répondre à une partie importante des préoccupations exprimées dans la motion, tout en respectant les engagements internationaux de la Suisse.
La discussion au sein de la commission a principalement porté sur la situation du marché immobilier, l'évolution du prix du terrain et le rôle joué par les capitaux étrangers.

Pour la majorité de la commission, il existe un besoin d'agir. Elle considère que le sol constitue une ressource limitée et que l'arrivée de capitaux supplémentaires sur un marché où l'offre ne peut pas être augmentée librement peut contribuer à exercer une pression sur les prix. La majorité estime qu'un renforcement de la lex Koller peut contribuer à lutter contre la spéculation foncière et contre la hausse des prix des terrains. Il a également été relevé au cours des débats que l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour une partie de la population et que cette évolution justifie de réexaminer les assouplissements apportés à la lex Koller au cours des dernières décennies.
La minorité de la commission considère que les causes de la pénurie de logements et de la hausse des prix sont multiples et ne peuvent pas être principalement attribuées aux investisseurs étrangers. Elle a notamment évoqué la croissance de la population, l'augmentation de la surface habitable par personne, l'insuffisance de la construction de nouveaux logements, les difficultés liées à la densification ainsi que la longueur et la complexité des procédures. Plusieurs membres de la commission ont également attiré l'attention sur les conséquences possibles de durcissements pour les régions touristiques et les cantons de montagne. Ils ont notamment évoqué les résidences secondaires, mais également les investissements dans les hôtels, les commerces, les infrastructures touristiques et d'autres immeubles commerciaux.
Au terme de ses délibérations, la commission s'est prononcée sur la demande principale de la motion. Elle recommande au conseil, par 14 voix contre 8 et 1 abstention, d'adopter le chiffre 1. Je précise, contrairement à ce qu'a dit Mme Badran, qu'il s'agissait de 14 voix pour et non 16, comme elle l'a dit. Les chiffres 2 et 3 ont été retirés par l'auteur de la motion.
Au nom de la commission, je vous invite donc à adopter le chiffre 1 de cette motion.

Roduit Benjamin (M-E, VS): Monsieur Buffat, en commission, vous a-t-on donné des chiffres sur la part très faible des investisseurs étrangers dans le marché immobilier suisse ? Si oui, quelle est cette part ?

Buffat Michaël (V, VD), pour la commission: Beaucoup de chiffres ont été intégrés dans le rapport de la commission. Je ne peux pas vous indiquer cette part, mais il faut être conscient qu'il y a toujours le principe de l'offre et de la demande. Il est clair que plus il y a de la demande, notamment de la part d'investisseurs étrangers, plus cela aura une conséquence à la hausse sur les prix.

Gaillard Benoît (S, VD): Monsieur Buffat, vous qui avez aussi travaillé dans le domaine financier, pouvez-vous simplement confirmer qu'en Suisse l'accès au capital n'est pas un facteur limitant pour la construction de logements, c'est-à-dire que, même en restreignant l'accès du capital étranger au marché immobilier suisse, on aura toujours suffisamment d'investisseurs intéressés à investir en Suisse ?

Buffat Michaël (V, VD), pour la commission: Oui, la situation sur les rendements suisses est encore bonne. Il y a de toute façon de l'intérêt sur le marché suisse, y compris pour les personnes qui habitent dans notre pays.

Le président (Page Pierre-André, président): La majorité de la commission propose d'adopter le chiffre 1 de la motion. Une minorité Kamerzin propose de rejeter le chiffre 1 de la motion. Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

Abstimmung – Vote
(namentlich – nominatif; 24.3961/33022)
Für Annahme der Motion ... 123 Stimmen
Dagegen ... 54 Stimmen
(17 Enthaltungen)