

SESSIONSBRIEF 3/2026

Liebe Kolleginnen und Kollegen
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wohnungsknappheit in vielen Regionen der Schweiz beschäftigt die Politik. Die Motion 24.3961 (Aeschi) möchte mittels Verschärfung der «Lex Koller» (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) unter anderem diesem Problem begegnen. Dies ist jedoch der falsche Weg: Die vom Motionär verlangte Rückführung der Lex Koller auf die Gesetzgebung «Lex Friedrich» aus dem Jahre 1985 ist nicht nur wirkungslos, sondern hätte sogar negative Wirkungen, Probleme von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten blieben nicht nur ungelöst, sondern würden verschärft. Sie finden weiter unten die ausführliche Begründung.

Bitte vormerken:

Am 22. September 2026 findet unser Sessionsanlass «Lex Koller verschärfen? Ökonomische und immobilienrechtliche Einordnung» statt. Referentinnen und Referenten erörtern die Auswirkungen einer möglichen Verschärfung der Lex Koller, unter anderem auf den Wohnungsmarkt, den Investitions- und Wirtschaftsstandort Schweiz sowie auf die Entwicklung in touristischen Regionen – und stehen für eine politische Diskussion zur Verfügung (siehe Rückseite dieses Sessionsbriefes für das detaillierte Programm des VIS-Anlasses).

Der vorliegende Sessionsbrief ordnet die wichtigsten Geschäfte aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihr Engagement zugunsten zukunftsfähiger Rahmenbedingungen im Wohnungswesen.

Beat Walti, Präsident VIS, Nationalrat

24.3961 Mo. Aeschi – NR, 22. September

Verschärfung Lex Koller

Die Motion verlangt, den in den vergangenen vier Jahrzehnten entwickelten Stand des BewG, sog. «Lex Koller» rückgängig zu machen und damit die heutigen Regeln deutlich zu verschärfen. Damit soll für den Erwerb von Haupt-, Zweit- und Ferienwohnungen, sowie Mehrfamilienhäuser und Geschäftsimmobilien wieder die Gesetzgebung Stand «Lex Friedrich» von 1985 gelten.

Übrigens: Im Juli 2026 endete die Vernehmlassung zu einem bundesrätlichen Gesetzesentwurf zur gleichen Thematik.

Die mit der Motion geforderten (wie auch in der Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagenen) Verschärfungen beruhen auf falschen Annahmen: Bereits heute wird der Schweizer Immobilienmarkt durch schweizerische Inverstoren dominiert – ausländische Investoren spielen eine mengenmässig absolut untergeordnete Rolle. Die vom Bundesrat selbst publizierte Re-

gulierungsfolgeabschätzung vom November 2025 zeigt auch deutlich: Die Revision der Lex Koller ist nicht nur wirkungslos, sondern würde aktuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt – wie etwa die Wohnungsknappheit – sogar verschärfen. Auch steigende Mietpreise lassen sich mit einer Verschärfung der Lex Koller nicht verhindern.

Der VIS will die tatsächlichen Ursachen der Wohnungsknappheit und der steigenden Mietpreise angehen: Nicht nur der steigende Flächenbedarf pro Person (auch infolge der Alterung der Bevölkerung und im Durchschnitt kleineren Haushalten) und die Bevölkerungszunahme sorgen für Knappheit, sondern ebenso die ungenügenden Möglichkeiten für verdichtetes Bauen sowie (über-)lange und komplexe Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren für Bauprojekte. Sie verzögern, verteuern und verhindern neue Projekte.

**Der VIS setzt sich für die Beibehaltung der heute gut funktionierenden Regelungen in der Lex Koller ein.
Wir bitten Sie daher entgegen der Empfehlung der WAK-N, die Motion 24.3961 in allen Punkten abzulehnen.**

24.095 BRG – NR, 30. September

Einführung einer Kompetenz des Bundes im Bereich der Finanzierung der Behebung von Gebäudeschäden bei Erdbeben. Bundesbeschluss

Der Bundesrat spricht sich in der Botschaft für eine Beteiligung von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer an den Kosten der Behebung von Gebäudeschäden infolge Erdbeben aus. Der VIS ist gegen eine solche Eventualverpflichtung: Erdbeben stellen ein privatwirtschaftlich vollständig versicherbares

Risiko dar – dieses kann durch spezialisierte Versicherungen mit internationaler Rückversicherung besser abgedeckt werden. Mit der präsentierten «Pseudo-Versicherung» durch die Liegenschaftseigentümer selbst werden zudem Fehlanreize gesetzt und gleichzeitig die (föderalistische) Eigenverant-

wortung reduziert. Für eine staatliche Eventualverpflichtung müssten schweizweit harmonisierte Gebäudewerte sichergestellt werden, und institutionelle Immobilieninvestoren müssten

erhebliche Rückstellungen bilden, welche die Kostenrechnung stark belasten könnten.

Der VIS empfiehlt, dem Ständerat zu folgen und nicht auf die Vorlage einzutreten.

26.4049 Mo. UREK-S – SR, 30. September

Die Funktion von Isos auf den Kerngehalt zurückführen

Mit der Motion wird der Bundesrat beauftragt, die Wirkung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wieder auf den Kerngehalt und die ursprünglichen Absichten des Gesetzgebers zurückzuführen. Heute sind Bauprojekte im Zusammenhang mit geschützten Ortsbildern oftmals nur dann zulässig, wenn sie von überwiegendem nationalem Interesse sind. Die Motion verlangt eine Gesetzesänderung, wonach diese Voraussetzung nur noch gelten soll, wenn der Bund als Bauherr auftritt.

Der VIS begrüsst die Motion: Die Auswirkungen des ISOS in der Praxis sind teilweise massiv und verleihen dem Bund faktisch Kompetenzen, die über den ursprünglichen Zweck des ISOS hinausreichen. Es ist wichtig und richtig, dass bestimmte Ortsbilder der Schweiz geschützt und erhalten werden. Ebenso wichtig ist aber eine vernünftige Interessensabwägung, damit Baublockaden und administrativem Aufwand bei Bauprojekten entgegengewirkt werden kann – und eine Weiterentwicklung im Siedlungsbestand, einschliesslich (energetischer) Sanierung, möglich bleibt.

Der VIS bittet Sie, der Motion zuzustimmen.

Vorschau wichtige Geschäfte Herbstsession 2026

STÄNDERAT

- 26.4049 Mo. UREK-S. Die Funktion von Isos auf den Kerngehalt zurückführen 30. Sept.
Empfehlung: **Annahme**
- 26.4043 Mo. Gmür-Schönenberger. Rechtssichere Pilotprojekte für einfaches Bauen (Gebäudetyp E) 1. Okt.
Empfehlung: **Annahme**
- 25.3865 Mo. Moser. PFAS schrittweise reduzieren. Sektorielle Absenkpfade und Massnahmen definieren 1. Okt.
Empfehlung: **Ablehnung**

NATIONALRAT

- 25.065 BRG. Wohnraumförderungsgesetz. Änderung 16. Sept.
Empfehlung: **Annahme**
- 24.3961 Mo. Aeschi. Verschärfung der Lex Koller 22. Sept.
Empfehlung: **Ablehnung**

- 24.4226 Mo. Dandrès. Für Treu und Glauben in den Mietverhältnissen (Kartellierung von Leistungen im Rahmen der Nebenkosten) 24. Sept.
Empfehlung: **Ablehnung**
(Parlamentarische Vorstösse in Kategorie IV)
- 24.4234 Mo. Mahaim. Verzicht auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bei Wohnungsnot 24. Sept.
Empfehlung: **Ablehnung**
(Parlamentarische Vorstösse in Kategorie IV)
- 24.4371 Mo. Dandrès. Renovierungen sollen nicht als Vorwand für missbräuchliche Mieten dienen können 24. Sept.
Empfehlung: **Ablehnung**
(Parlamentarische Vorstösse in Kategorie IV)
- 24.095 BRG. Einführung einer Kompetenz des Bundes im Bereich der Finanzierung der Behebung von Gebäudeschäden bei Erdbeben. Bundesbeschluss 30. Sept.
Empfehlung: **Nichteintreten, gemäss Ständerat**

EINLADUNG SESSIONSANLASS

Lex Koller verschärfen?

Ökonomische und immobilienrechtliche Einordnung

Dienstag, 22. September 2026
Ab 12.30 Uhr bis ca. 14.15 Uhr
Restaurant zum Äusseren Stand
Zeughausgasse 17
3011 Bern

Programm VIS-Sessionsanlass

- Ab 12.30 Uhr: Stehlunch
- 13.15 Uhr: Begrüssung
 - Beat Walti, Nationalrat, Präsident VIS
- 13.20 Uhr: Lex Koller verschärfen?
 - Corrado Rampini, Dr. iur., Rechtsanwalt Bär & Karrer
 - Rudolf Minsch, Prof. Dr., Leiter Wirtschaftspolitik & Aussenwirtschaft economiesuisse
 - Andreea Stefanescu, Präsidentin COPTIS, Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds AMAS
- Fragen und Diskussion
- Ca. 14.15 Uhr: Ende