



Immobilienmarkt Schweiz

Aktuelle politische
Herausforderungen

Aktuelle politische Herausforderungen für Immobilieninvestoren



Lex Koller

- Grundlagen
- Aktuell: Pa. Iv. und «Begleitmassnahmen»

Mieterschutz

- «Mietpreis-Initiative»
- Zürcher Volksinitiativen
- Aktionsplan Bundesrat

Raumplanung

- ISOS

Verknappung Wohnangebot

Bürokratische Hürden bremsen Angebotsentwicklung

Schweizer Allianz für Wohnraum

Lex Koller: Grundlagen und Bedeutung

Gesetzliche Grundlage

- Das «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» (BewG)
- Restriktives immobilienpolitisches Regulierungsinstrument: Beschränkt den Erwerb von Schweizer Grundstücken und Liegenschaften durch Personen im Ausland.
- Aber: Schweiz ist auf ausländische Investitionen angewiesen
- Ausländische Investoren sorgen für guten Wettbewerb

□ Eine grundsätzliche Offenheit für ausländische Investitionen ist für die Schweiz das beste Mittel, um mögliche Diskriminierungen von Schweizer Direktinvestitionen im Ausland glaubwürdig angehen zu können.

Lex Koller: Aktuell auf der politischen Agenda

Pa. Iv. 16.498 (Jacqueline Badran): «Unterstellung strategischer Infrastrukturen der Energiewirtschaft unter die Lex Koller»

- Ziel der Pa. Iv.: Namentlich Wasserkraftwerke, Strom- sowie Gasnetze der Lex Koller unterstellen
- Entscheid Nationalrat Sommersession 2023: Erwerb von Infrastrukturen der Energiewirtschaft durch Personen im Ausland soll bewilligungspflichtig sein
- Stand der Beratungen: Pa. Iv. liegt bei der UREK-S

□ Die Lex Koller ist für dieses Begehren nicht die geeignete Gesetzesbasis. Die betreffenden Infrastrukturen sind ohnehin zu grossen Teilen in staatlicher Hand.

Lex Koller: Verschärfung durch mögliche Begleitmassnahmen

1

Volksinitiative SVP (Abstimmung am 14. Juni 2026)

«Keine 10-Millionen-Schweiz! Nachhaltigkeitsinitiative»

2

Position Bundesrat

Ablehnung der Initiative, aber Vorschlag von Begleitmassnahmen

3

Vernehmlassung (geplant April 2026)

Anpassung der Lex Koller zur Verschärfung der Erwerbsbedingungen

- ❏ Der Bundesrat lehnt die Initiative zwar ab, schlägt jedoch Begleitmassnahmen vor, um dem «zunehmend knappen Wohnungsangebot zu begegnen».
Unter anderem plant er eine Anpassung der Lex Koller, um die Bedingungen zu verschärfen, unter welchen Personen im Ausland Immobilien in der Schweiz kaufen und behalten können.

Mieterschutz

Nationale Volksinitiative

Volksinitiativen Zürich

Aktionsplan Bundesrat

«Mietpreis-Initiative»

- Langjährige Mietende profitieren von tiefen Bestandesmieten - steigende Preise betreffen insb. Neuvermietungen.
- Höhere Mieten bei Neuvermietungen gehen mit Qualitätssteigerungen einher: moderne Grundrisse, energetische Sanierungen und Investitionen in umweltfreundliche Technologien.
- Wer tiefere Mieten will, muss mehr bauen. Entstehen mehr Wohnungen, kann der Druck auf die Mieten nachhaltig gesenkt werden.

📄 Vergleiche Genf und Basel: Strenge Regulierungen bremsen Investitionen, senken die Qualität und verhindern Wohnraumwechsel.

❶ **Absender der Initiative:** Mieterinnen- und Mieterverband (unterstützt durch AVIVO Schweiz, Grüne, SGB, SP, WeCollect, Verband der Geschäftsmieter, Caritas und Travail.Suisse.

Status Quo: Im Sammelstadium (Ablauffrist: 03.12.2026) - Unterschriftenanzahl wurde bereits erreicht

Zürcher «Wohnschutz-Initiative»

- Die Initiative hat zum Ziel, «den Städten und Gemeinden ein Instrument zu geben, um bezahlbaren Wohnraum zu schützen». Sie dürfte im Fall einer Annahme signifikante Auswirkungen auf Immobilienportfolios haben.

Rückläufige Investitionsbereitschaft:
Mietpreisdeckel und Renditebeschränkungen reduzieren die langfristige Ertragsaussicht. Neubau- und Sanierungsprojekte werden verschoben und/oder reduziert.

Abnehmende Instandhaltungsaktivitäten:
Anreiz, bestehende Liegenschaften zu modernisieren, wird durch eingeschränkte Möglichkeiten bei der Mietzinsanpassung gedämpft.

Verstärkter Druck im unregulierten Segment:
Neubauten sind in der Regel von solchen Beschränkungen ausgenommen. Dies kann zu überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen in diesem Segment führen.

Auswirkungen auf kommunale Finanzen: Ein Rückgang der Bau- und Sanierungstätigkeit kann zu einem geringeren Steuersubstrat führen.

Zürcher «Wohnungsinitiative»

- 📄 Mit dieser Volksinitiative sollen Kanton und Gemeinden den Verfassungsauftrag erhalten, für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu sorgen und ökologische Bauweisen zu fördern. Ausserdem soll eine kantonale öffentlich-rechtliche Anstalt gegründet werden, welche günstige Wohnungen bereitstellt und gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt.

Kommissionsmehrheit: Mehr Wohnungen statt mehr Stellen beim Staat

- Mehr Anreize für private Bauträgerschaft, vereinfachte Verfahren
- Betrieb der Anstalt = zusätzliche Kosten

Gegenvorschlag

- Der Gegenvorschlag setzt auf Rahmenbedingungen und Anreize, um den Wohnungsbau insgesamt anzukurbeln
- Weniger Regulierung, Beschleunigung baurechtlicher Verfahren, Förderung der Verdichtung

Aktionsplan Bundesrat

□ Der Aktionsplan verfolgt das Ziel, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung zu leisten. Das bedeutet, die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das Angebot rascher auf die Nachfrage(veränderung) reagieren kann.

- Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen
- Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern
- Ausnutzungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren
- Mobilisierung von Bauland
- Interessenabwägung stärken
- Missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Bewilligungsverfahren reduzieren - Verfahren effizienter gestalten
- Indirekte Wohnraumförderung stärken
- Bei Mehrausnutzung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen
- Regelungen für den Umgang mit temporär genutztem Wohnraum
- Gemeinden in Tourismusgebieten beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen unterstützen
- Ausbaustandards vereinfachen sowie einfacher und günstiger bauen

Raumplanung - ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Ortsbildschutz

- Vernünftige Interessenabwägung wichtig: Ein ausgewiesenes öffentliches Interesse soll das nationale Interesse an einem Ortsbild relativieren können.
- Insb. hinsichtlich Lärmschutz, erneuerbaren Energien und Verdichtung sind die Interessen als gleichbedeutend einzustufen.

☐ ISOS dient dem Bund, Kantonen und Gemeinden als Planungsgrundlage bei der Siedlungsentwicklung.

☑ Überweisung des Po. 25.4401 (WBK-N): «Denkmal-, Heimat- und Ortsbildschutz. Auswirkungen neuer Aufgabenteilungen und Wirksamkeit beschlossener Massnahmen evaluieren» an den Bundesrat

❗ Vgl. auch Vernehmlassung «Änderung der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (VISOS) und der Raumplanungsverordnung (RPV)

Verknappung des Wohnungsangebots

Bürokratie als Hindernis

- ❏ Zur Befriedigung der zunehmenden Nachfrage von jährlich geschätzten 50'000 Wohnungen in den nächsten Jahren braucht es wirksame Massnahmen.

Langwierige Verfahren

Bauprojekte scheitern oft an aufwändigen und zeitintensiven Bewilligungsverfahren. Diese Verfahren führen zu Blockaden bei Sanierungen und Erneuerungen.

Kontraproduktive Mietrechtsanpassungen

Mietrechtsanpassungen machen Investitionen in Wohnraum unattraktiv und bremsen damit die Angebotsentwicklung aus.

Grundsatz

Mehr Angebot auf dem Wohnungsmarkt bringt eine preisdämpfende Wirkung mit sich.

Koordinationskonferenz der Immobilienverbände



Verband Immobilien Schweiz

Association Immobilier Suisse



Fédération
Romande
Immobilière



VZI VEREINIGUNG ZÜRCHER
IMMOBILIENUNTERNEHMEN



bauenschweiz
constructionsuisse
costruzionesvizzera



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Schweizer Allianz für Wohnraum

Verknappung des Wohnungsangebots

📄 In der «Schweizer Allianz für Wohnraum» engagieren sich Branchen und Verbände aus dem Immobilienbereich. Die Allianz setzt sich für unterschiedliche Anliegen im Zusammenhang mit dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt ein.

- Attraktivität für private Investoren sichern: Verfahren beschleunigen und verkürzen
- ISOS mit Augenmass folgen
- Bodenentzug durch den Staat verhindern
- Stabile rechtliche Grundlagen: Das Mietrecht muss gelockert statt permanent verschärft werden
- Einsprachen differenziert behandeln
- Die Verteilung von Steuergeldern für subventionierten und gemeinnützigen Wohnungsbau nicht weiter ausbauen

✅ Unterstützung der Motionen 25.3972 und 25.3973 (Andrea Gmür-Schönenberger):

- Baueinsprachen. Schutzwürdige Interessen klar definieren
- Missbräuchliche Baueinsprachen sanktionieren