

NEWSLETTER 10

April 2026

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG): Drastische Verschärfung beabsichtigt

**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Partnerinnen und Partner,**

Der Kontext

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. An seiner Sitzung vom 15. April 2026 hat der Bundesrat eine Vernehmlassung zur Verschärfung dieses Gesetzes eröffnet:

<https://www.news.admin.ch/de/newsb/4mzivVX5Ko4dpap06Ytul>

Die Vernehmlassungsfrist dauert bis **15. Juli 2026**.

Mit der Vorlage möchte der Bundesrat insbesondere die bei seiner Ablehnung der Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz (Nachhaltigkeitsinitiative)» beschlossenen Verschärfungen der Lex Koller betreffend Erwerb von Betriebsstätten, von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige, von Anteilen an Wohnimmobilien-gesellschaften, die an einer Schweizer Börse kotiert sind, von regelmässig auf dem Markt gehandelten Anteilscheinen von Immobilienfonds sowie Aktien von Immobilien-SICAV umsetzen.

Direkter Einfluss auf die Immobilienbranche

Der Bundesrat schlägt konkret vor, dass wieder strengere Regeln gelten sollen für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken und für den Erwerb

von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten ausserhalb der Europäischen Union (EU) oder der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA).

Ebenfalls wieder verschärft werden soll der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobilien-gesellschaften, die an einer Schweizer Börse kotiert sind. Auch regelmässig auf dem Markt gehandelte Anteile an offenen kollektiven Kapitalanlagen, die ihre Mittel in Immobilienwerten anlegen (Immobilienfonds und Immobilien-SICAV), sollen Personen im Ausland neu nur noch bei Vorliegen eines Bewilligungsgrundes erwerben dürfen. Da die Bewilligungsgründe sehr eingeschränkt sind, kommt die Unterstellung unter die Bewilligungspflicht faktisch einem Verbot nahe.

Indirekte Immobiliengefässe besonders betroffen

Da der Erwerb von Anteilen an Wohnimmobilien-gesellschaften, die an einer Schweizer Börse kotiert sind und von Fondsanteilen von Immobilienfonds und Immobilien-SICAV, welche regelmässig auf dem Markt gehandelte, die ihre Mittel in Immobilienwerten anlegen eingeschränkt wird, ist die Branche der Immobilienverbriefung besonders betroffen.

Kollektive Kapitalanlagen, die ihre Mittel in Immobilienwerten anlegen, haben bereits im Fondsvertrag bzw. in ihren Statuten sowie im Anlagereglement, Personen im Ausland, die nach der Lex Koller nicht investieren dürfen, als mögliche Anleger auszuschliessen.



Diese Vorgaben sollen für Immobilienfonds nach Art. 58 KAG, aber auch übrige Fonds für traditionelle und für alternative Anlagen nach Art. 68 KAG und L-QIF nach Art. 118a KAG, die ihre Mittel in Immobilien anlegen gelten.

Neue Pflichten für die Kontrolle des Anlegerkreises

Fondsleitungen sind bereits nach geltendem Recht verpflichtet, bei kollektiven Kapitalanlagen, die nicht öffentlich vertrieben werden dürfen, eine Kontrolle des Anlegerkreises vorzunehmen bzw. von den Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartnern vornehmen zu lassen. Sofern der Fonds über Banken, Vermögensverwaltungen oder Vertriebsplattformen vertrieben wird, müssen diese die entsprechenden Restriktionen einhaltend den Anlegerkreis kontrollieren. Neu soll diese Pflicht der Beteiligten bei der Anlegerkreiskontrolle um eine «Lex Koller-Prüfung» erweitert werden.

COPTIS zählt zu den interessierten Kreisen und wird in Koordination mit weiteren Verbänden eine Stellungnahme erarbeiten. Wir werden Sie entsprechend informieren.

Freundliche Grüsse,

Philip Hinsen, Leiter der Arbeitsgruppe Legal & Regulation

Cindy Monneron-Bertschy, Direktorin

Dieser Newsletter richtet sich an die COPTIS-Mitglieder und hat zum Ziel, Sie über eine sich entwickelnde Situation zu informieren, deren Auswirkungen für unsere Branche Anlass zur Sorge geben. Er stellt keine offizielle Stellungnahme des Verbands dar. COPTIS wird Sie über die weiteren rechtlichen und regulatorischen Entwicklungen in dieser Angelegenheit informieren.

