

Hyrock AG, Neuhoferstrasse 8, 8834 Schindellegi

Bundesamt für Justiz
Frau Nathalie Stoffel
Bundesrain 20
3003 Bern

Schindellegi, 22. Juni 2026

Stellungnahme zur beabsichtigten Revision der Lex Koller

Sehr geehrte Frau Stoffel

In unserer Eigenschaft als Vertreter interessierter Kreise nehmen wir Bezug auf die Vernehmlassung zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; «Lex Koller»). Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme und erlauben uns, die vorgeschlagenen Verschärfungen kritisch zu würdigen.

Wir haben in unserer täglichen Arbeit laufend mit den heutigen Bestimmungen der Lex Koller zu tun. Dies vor allem als Vermittler von Fremdkapital und als eigener Investor in Eigen- und Fremdkapital von Immobiliengesellschaften.

Die Hyrock AG arbeitet ausschliesslich mit Geld von inländischen Banken und gehört ausnahmslos Schweizer Personen. Wir vermitteln auch nur Kapital von inländischen Personen. Theoretisch wären wir somit von der Lex Koller unberührt. Trotzdem ist der aus der Lex Koller entstehende regulatorische und bürokratische Aufwand enorm und nimmt laufend zu. Dabei ist eines der Hauptprobleme die uneinheitliche Anwendung, welche vor allem kleinere Nischenanbieter wie uns negativ beeinflusst. Gleichzeitig sehen wir erhebliche Beeinträchtigungen durch die angedachte Erweiterung auf Gewerbeimmobilien.

Die gesamte Vorlage ist nicht geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen. Wir sehen Reformbedarf, wobei dieser aus unserer Sicht nur auf die ersatzlose Abschaffung der Lex Koller-Bestimmungen abzielen muss. Eine Alternative ist die Rückführung der Lex Koller auf den ursprünglichen Zweck und insbesondere den Rückbau der heute wuchernden Bürokratie.

Aus ökonomischer Sicht kann Wohnungsnot nur durch eine Ankurbelung des Wohnungsbaus bekämpft werden. Dies benötigt neben der Vereinfachung administrativer Hürden insbesondere zusätzliches Kapital. Ob dieses Kapital aus dem

In- oder Ausland stammt, ist für die Nachfrager nach Wohnraum – egal ob Wohnungskäufer oder Mieter – irrelevant.

1. Negative Auswirkungen der heutigen Lex Koller-Bestimmungen

Die Lex Koller ist per se klar aufgebaut und das Bundesamt für Justiz hat dazu sogar einen Leitfaden für Grundbuchämter herausgegeben. So sollte das BewG bei korrekter Handhabung beispielsweise in folgenden Fällen keine Wirkung entfalten:

- Kauf und Finanzierung von Gewerbeimmobilien,
- bei juristischen Personen, welche Wohnliegenschaften erwerben oder finanzieren, aber zu 100% im Besitz von Schweizer Bürgern stehen oder
- bei Finanzierungen von Wohnliegenschaften, solange der Finanzierungsbetrag 80% des Verkehrswertes nicht übersteigt.

Das Problem ist die einseitige kantonale und kommunale Rechtserweiterung sowie fehlende Vorgaben für eine einheitliche Anwendung. Kantone und sogar einzelne Grundbuchämter haben einen Flickenteppich an Merkblättern, Usanzen und Interpretationen entwickelt.

Einige Notariate und Grundbuchämter verlangen selbst bei finanzierenden Unternehmen, welche sich im vollständigen Besitz von Schweizer Aktionären befinden, für die Eintragung von Schuldbriefen Feststellungsbeschlüsse des Bezirksrats.

Diese erweiterte Praxis führt zu zusätzlichen Kosten und unverhältnismässigem Zeitaufwand, die ausschliesslich von den Unternehmen getragen werden, ohne dass eine realistische Möglichkeit besteht, sich dagegen zur Wehr zu setzen. Die Anwendung der Vorgaben ist dabei uneinheitlich und teilweise schwer nachvollziehbar bis willkürlich.

1.1 Beispiel A

Ein Grundbuchamt im Kanton Bern verlangte für die Finanzierung einer kommerziell genutzten Bestandesimmobilie mit einer Belehnung von ca. 65% einen BewG-Beschluss des Regierungsstatthalteramts, da wir uns als Kreditgeber über eine Liechtensteiner Bank (ausländisch beherrscht) refinanzierten und auf dem Grundstück ein noch nicht bewilligtes Projekt besteht, welches knapp 50% Wohnanteil haben wird. Der Entscheid erfolgte trotz der Tatsache, dass die Höhe der Schuldbriefe eine spätere Baufinanzierung gar nicht zugelassen hätten und somit kein Anlass bestand, in dieser Phase einen Beschluss erwirken zu müssen. Die Weiterleitung an das Regierungsstatthalteramt durch das Grundbuchamt erfolgte völlig willkürlich und ohne rechtliche Folgen für die Behörde. Der ganze Prozess hat zu fast zwei Monaten Verzögerung geführt sowie Verzugszinsen und Mehrkosten von mehreren tausend Franken für die beteiligten Parteien zur Folge gehabt. Eine Beschwerdeinstanz, welche eine zeitnahe Korrektur der behördlichen Anweisung vornehmen könnte, besteht nicht.

Ebensowenig eine Möglichkeit, die offensichtlich unnötig generierten Mehrkosten weiterzuverrechnen.

1.2 Beispiel B

Eine Familie im Kanton Zürich befand sich in finanzieller Not und stand kurz vor dem Verlust ihres Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus war mit einer Belehnung von ca. 40% nur sehr tief belastet. Eine normale Bankfinanzierung war aufgrund von Betreibungen und fehlendem Einkommen nicht möglich, aber wir konnten eine private Finanzierung einer Schweizer Firma mit ausschliesslich Schweizer Aktionären organisieren.

Das zuständige Grundbuchamt im Kanton Zürich wollte – gestützt auf ein unbekanntes “internes Merkblatt” – eine Prüfung durchführen und verlangte sogar einen Feststellungsbeschluss des Bezirksrats. Diese Verzögerung hätte bei der Familie zu einer existenziellen Not und wahrscheinlichem Verlust ihrer Immobilie geführt. Wir mussten darum eine Privatperson finden, um die Prüfung zu vermeiden. Dies löste zusätzliche Kosten für alle Beteiligten aus, welche niemandem verrechnet werden konnte.

Das gleiche Bild zeigt sich auch beim Erwerb von Immobilien, wo im Zuge solcher Transaktionen einige Grundbuchämter in den letzten Jahren einseitige und willkürliche Prüfschritte eingeführt haben. Als ein Beispiel wiederum aus dem Kanton Zürich:

1.3 Beispiel C

Ende 2023 wollte eine Unternehmung ein kleines Mehrfamilienhaus erwerben. Die Unternehmung war eine 100%-Tochter einer Schweizer Gesellschaft, die sich wiederum zu 100% im Eigentum von Schweizer Bürgern mit Wohnsitz in der Schweiz befindet.

Das lokale Grundbuchamt führte eine umfangreiche Prüfung durch und verlangte gestützt auf intransparente “interne Regelungen” einen Bezirksratsbeschluss, ohne die Begründung zu nennen. Dieser Bezirksratsbeschluss verzögerte den Erwerb um ca. 4 Monate. Die entstandenen Kosten (Zeit, Kosten für Bezirksratsbeschluss) verteuerten das Projekt und die Verzögerung führte zu Problemen bei der Verkäuferschaft, die den Erlös bereits verplant hatte.

Während Schweizer KMU teils detailliert geprüft werden, bleiben klar ausländisch beherrschte Gross- und Privatbanken im Inland von vergleichbaren Abklärungen weitgehend ausgenommen, was nebst den Transaktionsunsicherheiten auch zu Wettbewerbsverzerrungen führt.

Im Rahmen der Lex Koller ergeben sich auch nachteilige Auswirkungen für Immobilienkäufer, denn selbst bei rein schweizerisch kontrollierten Unternehmen werden teilweise zusätzliche Nachweise oder Feststellungsbeschlüsse verlangt. Die

daraus resultierenden administrativen Kosten und Verzögerungen wirken sich preistreibend aus.

2. Negative Auswirkungen der Erweiterung auf Gewerbeimmobilien

Geplant ist eine Ausweitung der Regelung auch auf Gewerbeimmobilien. Das dahinterstehende Ziel bleibt jedoch unklar, da Gewerbeobjekte wie Büroflächen, Einkaufszentren oder Industriebauten naturgemäss nicht als Wohnraum genutzt werden können.

Gerade bei Einkaufszentren ist der Investorenkreis heute bereits stark international geprägt und der damit verbundene Zugang zu internationalem Know-how stärkt den Standort Schweiz. Auch im Bereich anderer Gewerbeimmobilien tragen ausländische Eigentümer wesentlich zur Innovation bei, indem sie neue Konzepte aus dem Ausland in den Schweizer Markt einbringen – zum Vorteil von Mietern und der gesamten Branche.

Insbesondere bei Büro- und Gewerbeflächen sind solche Impulse entscheidend, um bestehende Herausforderungen wie Leerstände bei B-Objekten an weniger zentralen Lagen zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Ausweitung der Lex Koller auf diese Immobilienkategorien einen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot leisten könnte.

Insgesamt erscheint diese Erweiterung wenig zielgerichtet. Sie würde vor allem zu höheren regulatorischen Kosten führen und gleichzeitig Innovationsimpulse durch internationale Eigentümer einschränken.

3. Das Hauptproblem: Zu geringe Bautätigkeit und zu wenig Kapital für Bauprojekte

Das Kernproblem des Wohnungsmarktes ist seit Jahren bekannt. Die Neuproduktion an Fläche ist schlicht niedriger als die steigende Nachfrage nach Fläche. Zudem sind die Baukosten hoch, was zu hohen Preisen führt.

Die Politik und die Verwaltungen beeinflussen das Angebot direkt, über zahlreiche regulatorische Initiativen, die die Bautätigkeit bremst und die Kosten erhöht. Dazu zählen insbesondere überlange Baubewilligungsverfahren, Vorschriften zur Energieeffizienz oder Barrierefreiheit sowie die Inventarisierung von Objekten.

Auch der Bund trägt zur problematischen Situation bei. Eine der jüngsten nachteiligen Massnahmen war – als einziger europäischer Staat – die Einführung von Basel III-Fin. Dieses hat insbesondere die Kreditversorgung von Bauträgern und Projekt-Unternehmen deutlich erschwert und verteuert.

Vor allem im Bereich der Neubau- und Umbauprojekte von Wohnungen herrscht heute ein Kapitalmangel. Banken gehen in diesem Bereich kaum mehr Risiken ein. Der Markt für alternative Finanzierungen von Bauprojekten ist in der Schweiz sehr klein. Internationale Investoren sind durch die Lex Koller-Bestimmungen kaum in der Lage,

in diesen einzutreten. Es wäre für die gesamte Branche sehr hilfreich und würde die Bautätigkeit in signifikanter Weise fördern, wenn zusätzliches (auch ausländisches) Kapital mobilisiert werden könnte.

4. Notwendige Revision der Lex Koller: Abschaffung oder Modernisierung

Die Lex Koller führt heute zu beträchtlichen regulatorischen Kosten und Bürokratie, ohne einen messbaren Nutzen. Dieser regulatorische Aufwand geht vor allem zu Lasten von Schweizer KMUs, die von der oft willkürlichen und erratischen Interpretation der heutigen Lex Koller durch manche Grundbuchämter direkt betroffen sind.

Es herrscht heute in allen Bereichen des Wohnbaus ein Kapitalmangel, vor allem nach den jüngsten Massnahmen zur Verteuerung von Baukrediten (Basel III-Final). Es wäre für die Bautätigkeit und damit der Erhöhung des Wohnungsangebots förderlich, wenn diese Lücke auch durch ausländisches Kapital geschlossen werden könnte. Die Lex Koller behindert auch die Entwicklung von alternativen Finanzierungsinstrumenten, welche ergänzend zu traditionellen Bankkrediten wirken.

Vor diesem Hintergrund drängt sich eine rasche Revision der Lex Koller auf. Dabei sollte insbesondere ausländischen Kapitalanbietern erlaubt werden, in den Schweizer Wohnbau und in Wohnbauprojekte zu investieren. Als Sofortmassnahme sollte der Wildwuchs und die einseitige und willkürliche Interpretation der heutigen Bestimmungen durch manche Grundbuchämter eingeschränkt werden. Dies könnte beispielsweise dadurch erfolgen, dass die Grundbuchämter die direkten und indirekten Kosten (vor allem die Kosten der Verzögerung) eines Feststellungsbeschlusses selber tragen müssen, wenn dieser positiv ausfällt.

Die Schweiz braucht mehr Wohnungen und weniger Bürokratie. Dies kann nur über niedrigere Kapitalkosten und weniger Regulierung erreicht werden.

5. Antrag

Wir beantragen, auf die vorgeschlagenen Verschärfungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu verzichten und vielmehr die vollständige Abschaffung oder zumindest eine gelockerte und einheitliche Handhabung der Lex Koller zu prüfen und zeitnah umzusetzen.

Besten Dank für die Würdigung der vorliegenden Eingabe.

Freundliche Grüsse

Dr. Roger Stettler



CFO

Thomas Hilpert



COO