



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
Herr Bundesrat Beat Jans
Bundeshaus West
3003 Bern

8. Juli 2026

Telefon direkt: 044 360 28 40

steven.goldbach@wbg-schweiz.ch

Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
Stellungnahme von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Ihrem Schreiben vom 15. April 2026 haben Sie uns zur Teilnahme an der Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) eingeladen. Dafür danken wir Ihnen und nehmen zu den vorgeschlagenen Änderungen wie folgt Stellung.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Vernehmlassungsvorlage grundsätzlich, regt jedoch drei Ergänzungen an: eine Ermöglichung des Erwerbs von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften durch Staatsangehörige von Nicht-EU-/EFTA-Staaten, eine praxisnahe Ausgestaltung der Umsetzung der Motion 22.4413 Schmid (Erwerb von Personalwohnungen für Hotelbetriebe) sowie eine Vereinfachung des Vollzugs für gemeinnützige Wohnbauträger.

Grundsätzliche Haltung

Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst die grundlegende Stossrichtung der Vernehmlassungsvorlage, frühere Lockerungen des BewG teilweise wieder zurückzunehmen und spekulative Investitionen in den Immobilienmarkt durch Personen im Ausland gezielt einzuschränken.

Der gemeinnützige Wohnungsbau leistet einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Im gegenwärtigen Marktumfeld wird es für gemeinnützige Wohnbauträger jedoch zunehmend schwieriger, neue Wohnungen zu realisieren. Die grösste Hürde stellt dabei der Erwerb von geeignetem Bauland dar. Wohnbaugenossenschaften sowie gemeinnützige Aktiengesellschaften und Stiftungen können vielerorts häufig nicht mehr mit renditeori-



entierten Investoren konkurrieren. Gleichzeitig sind sie aufgrund von Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes an Anlagekostenlimiten gebunden. Die stetig steigenden Bodenpreise erschweren deshalb unmittelbar die Schaffung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum.

Aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist ein funktionierender Immobilienmarkt auf einen fairen Wettbewerb und eine effiziente Nutzung der knappen Ressource Boden angewiesen. Wo zusätzliche Nachfrage nach Wohnliegenschaften überwiegend Anlagezwecken dient und dadurch die Preise weiter steigen, geraten Akteure ins Hintertreffen, die Wohnraum langfristig und ohne Gewinnmaximierung bereitstellen. Dies gilt insbesondere für gemeinnützige Wohnbauträger.

Vor diesem Hintergrund unterstützt Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Bestrebungen des Bundesrates, den Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland dort gezielt einzuschränken, wo dadurch spekulative Nachfrage begrenzt und Fehlanreize reduziert werden können. Die vorgeschlagenen Änderungen leisten einen Beitrag dazu, den Wettbewerbsdruck auf dem Bodenmarkt zu entschärfen und die Voraussetzungen für die Erstellung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.

Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften durch Staatsangehörige von Nicht-EU-/EFTA-Staaten

Wohnbaugenossenschaften Schweiz bedauert, dass der Bundesrat im vorliegenden Revisionsentwurf erneut darauf verzichtet, Staatsangehörigen von Nicht-EU-/EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz den bewilligungsfreien Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften zum Zweck der Selbstnutzung zu ermöglichen.

Diese Anpassung war bereits im Rahmen der Revision des BewG vom 10. März 2017 vorgesehen und im Vernehmlassungsverfahren weitgehend unbestritten. Nachdem der Bundesrat die damalige Revision aus anderen Gründen nicht weiterverfolgte, kündigte er in seiner Antwort auf die Motion 18.4314 («Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen») an, die Frage im Rahmen einer späteren Revision des BewG erneut zu prüfen.

Die geltende Rechtslage führt dazu, dass Staatsangehörige von Nicht-EU-/EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz faktisch keinen Zugang zu Genossenschaftswohnungen erhalten können. Dies steht im Widerspruch zum Zweck der vorgeschlagenen Revision. Anteilscheine an Wohnbaugenossenschaften zum Zweck der Selbstnutzung einer Wohnung stellen keine spekulative Kapitalanlage dar. Das Missbrauchsrisiko ist entsprechend gering. Bereits im erläuternden Bericht zur Vernehmlassung vom 10. März 2017 hielt der Bundesrat zutreffend fest, dass die Rechtslage dazu führe, «dass diese Personen nicht in den Genuss von kostengünstigen Mietwohnungen kommen können, was nicht dem Sinn und Zweck des Gesetzes entspricht».

Wohnbaugenossenschaften Schweiz empfiehlt dem Bundesrat deshalb ausdrücklich, seine 2017 vorgeschlagene Anpassung wieder aufzunehmen und Staatsangehörigen von Nicht-EU-/EFTA-Staaten mit Aufenthaltsbewilligung B und tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz den bewilligungsfreien Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften zum Zweck der Selbstnutzung zu ermöglichen.

Umsetzung der Motion 22.4413 Schmid (Erwerb von Personalwohnungen von Hotelbetrieben)

Die Wohnungsknappheit verschärft sich nicht nur in den urbanen Zentren, sondern zunehmend auch in Agglomerationen sowie in Berg- und Tourismusregionen. Gerade in diesen Gebieten wird die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für Mitarbeitende zunehmend zu einem entscheidenden Standortfaktor. Können Betriebe ihren Angestellten keinen geeigneten Wohnraum anbieten, erschwert dies die Rekrutierung von Fachkräften und beeinträchtigt die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Regionen. Die vorgesehene Lockerung setzt hier an.



In der Praxis werden Personalwohnungen jedoch häufig nicht ausschliesslich durch Hotelbetriebe selbst erstellt und gehalten. Vielmehr tragen vermehrt auch gemeinnützige Wohnbauprojekte unter direkter Beteiligung von Gemeinden und Betrieben dazu bei, langfristig bezahlbare Personalwohnungen zu schaffen. Der von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) veröffentlichte [Leitfaden «Lösungen für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden»](#) zeigt exemplarisch verschiedene Beispiele solcher Kooperationen. **Wir beantragen deshalb eine praxisnahe Ausgestaltung der Ausführungsbestimmungen in der Verordnung, die diesem Umstand angemessen Rechnung tragen: Gemeinnützige Wohnbauträger sowie Kooperationen mit Gemeinden und Hotelbetrieben sollen ausdrücklich mitgedacht werden.**

Vereinfachung des Vollzugs des BewG bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

Aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz besteht unabhängig von der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage weiterer Handlungsbedarf beim Vollzug des BewG. Gemeinnützige Wohnbauträger müssen beim Erwerb von Grundstücken regelmässig umfangreiche Nachweise über ihre Aktionärs- oder Mitgliederstruktur erbringen, um zu belegen, dass keine ausländische Beherrschung im Sinne des BewG vorliegt. Dies verursacht einen erheblichen administrativen Aufwand und verzögert den Erwerb von Grundstücken sowie die Realisierung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum.

Besonders fraglich erscheint diese Praxis bei staatlich geförderten und kontrollierten gemeinnützigen Wohnbauträgern. Diese werden bereits durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) oder die zuständigen kantonalen oder kommunalen Behörden regelmässig und umfassend auf eine allfällige ausländische Beherrschung hin überprüft. Die zusätzliche Prüfung durch die Grundbuchämter auf eine vermeintliche ausländische Beherrschung nach dem BewG stellt aus diesem Grund aus unserer Sicht eine nicht erforderliche Doppelspurigkeit dar.

Auch das Bundesamt für Justiz hält in seiner Wegleitung für Grundbuchämter zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ausdrücklich fest, dass die subjektive Bewilligungspflicht in der Regel verneint werden kann, unter anderem «bei einer gemeinnützigen Baugenossenschaft, an der das Gemeinwesen (Gemeinden, Kantone, Bund) beteiligt ist» (Ziff. 32.35). Da die Wegleitung jedoch lediglich Vollzugsempfehlungen enthält und keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet, verbleibt den Grundbuchämtern ein erheblicher Beurteilungsspielraum. Dies führt zu unterschiedlichen kantonalen Vollzugspraxen, erhöht den administrativen Aufwand und schafft Rechts- und Planungsunsicherheit für gemeinnützige Wohnbauträger.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragt deshalb, die Rechtslage für staatlich geförderte und kontrollierte gemeinnützige Wohnbauträger zu vereinfachen. Zu prüfen wäre insbesondere eine widerlegbare gesetzliche Vermutung, wonach bei geförderten und behördlich kontrollierten gemeinnützigen Wohnbauträgern grundsätzlich keine Beherrschung durch Personen im Ausland vorliegt, sofern keine konkreten gegenteiligen Anhaltspunkte bestehen, bzw. eine explizite Befreiung von der Bewilligungspflicht. Eine entsprechende Regelung würde den Vollzug vereinfachen, die Rechtssicherheit erhöhen und den administrativen Aufwand reduzieren, ohne den Schutzzweck des BewG zu beeinträchtigen. Sie würde zugleich dem verfassungsmässigen Auftrag des Bundes Rechnung tragen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern (Art. 108 BV).



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Caroline Morel
Direktorin