



Raumpolitik, Unternehmensrecht, Regulierung

Lex Koller: Weniger Investitionen schaffen keine einzige neue Wohnung

24.09.2026

Auf einen Blick

- Die vom Nationalrat geforderte Lex-Koller-Verschärfung schafft keine zusätzlichen Wohnungen: Sie setzt am Vermögensmarkt an, während die Engpässe im Entwicklermarkt liegen.
- Weniger ausländisches Kapital kann Finanzierung und Realisierung neuer Projekte erschweren, damit schadet die Verschärfung sich selbst.
- Gegen die Wohnungsknappheit helfen vor allem mehr Bauland, Verdichtung sowie schnellere Planungs- und Bewilligungsverfahren
 - nicht eine Verknappung der Investorenbasis.

Im Nationalrat haben diese Woche SVP, SP und Grüne zusammengespant und die Motion Aeschi zur Verschärfung der Lex Koller angenommen. Sie will die Lockerungen der vergangenen 40 Jahre weitgehend rückgängig machen und zurück zum Stand der Lex Friedrich von 1985. Ausländer dürften unter anderem keine Anteile an Immobiliengesellschaften und -fonds mehr erwerben. Damit stünde deutlich weniger Kapital für den Wohnungsbau zur Verfügung. Der politische Druck auf die Lex Koller ist gross. Auch der Bundesrat verfolgt parallel eine eigene Verschärfung, die in der Vernehmlassung durchgefallen ist: Ausserhalb der Kantone sprachen sich nur rund fünf Prozent der Teilnehmenden dafür aus, denn die Lex Koller ist alles andere als ein Wundermittel für Wohnungsknappheit.

Die Befürworter einer Verschärfung wollen die ausländische Nachfrage bremsen und so Bodenspekulation und steigenden Bodenpreisen entgegenwirken. Ein ideales Feindbild ist damit gefunden, der ausländische Investor. Wenn ausländische Investoren ausgeschlossen werden, entsteht aber keine einzige zusätzliche Wohnung in der Schweiz. Denn die Probleme auf dem Immobilienmarkt gründen tiefer und entscheidend ist, wo die Politik ansetzt.

Die vom Bundesamt für Justiz bei Fahrländer Partner in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung unterscheidet drei Märkte: den Nutzermarkt, auf dem Mieter und Eigennutzer auf das vorhandene Angebot treffen, den Entwicklermarkt, auf dem neue Wohnungen entstehen, und den Vermögensmarkt, auf dem Immobilien als Kapitalanlage gehandelt werden. Die Lex Koller greift den Vermögensmarkt an. Die Knappheit entsteht aber im Nutzermarkt, und gelöst wird sie nur im Entwicklermarkt.

Kapital finanziert zusätzlichen Wohnraum

Wird der Kreis möglicher Kapitalgeber kleiner, entsteht dadurch keine einzige neue Wohnung. Im Gegenteil: Neubauten, Ersatzneubauten und Arealentwicklungen müssen finanziert werden. Verengt sich die Kapitalbasis, wird die Finanzierung schwieriger und teurer. Projekte mit knapper Wirtschaftlichkeit werden verzögert, verkleinert oder gar nicht erst realisiert.

Genau diesen Zusammenhang hebt die Studie von Fahrländer Partner hervor. Eine stärkere Einschränkung der Investorenquellen führt dazu, dass tendenziell weniger Wohnungen gebaut werden. Mittelfristig verschärft

die Vorlage damit die Wohnungsknappheit, statt sie zu lindern. Besonders ungünstig wirkt sich eine Wiederunterstellung börsenkotierter Immobiliengesellschaften aus. Diese spielen eine grosse Rolle bei grossen Entwicklungsprojekten. Weil die Zahl grosser Entwickler in der Schweiz begrenzt ist, würden künftig aller Voraussicht nach weniger Projekte mit vielen Wohneinheiten realisiert werden.

Das Problem liegt im Entwicklermarkt. Das Angebot ist zu knapp. Dieses lässt sich an den gefragten Standorten, so insbesondere in urbanen Gebieten, schlicht nicht rasch genug ausweiten. Dort müsste ansetzen, wer die Wohnungsknappheit ernsthaft bekämpfen will. Und dort sind die Probleme vielfältig, haben aber nichts mit der Herkunft des Kapitals zu tun. Bewilligungen, Auszonungen, fehlende Möglichkeiten zur Verdichtung, Einsprachen, komplizierte Vorschriften. Sie machen das Bauen in der Schweiz zum Spiessrutenlauf. Die Lex Koller macht kein Verfahren kürzer, mobilisiert kein Bauland und schafft keine Anreize für Verdichtung. Sie erschwert bloss die Finanzierung. Statt ein Problem zu lösen, schafft die Motion ein neues.

Immobilienpreise sind nicht dasselbe wie Wohnungsknappheit

Auch das Preisargument überzeugt nicht. Steigende Preise von Renditeliegenschaften bedeuten nicht automatisch höhere Mieten oder weniger Wohnungen. Auf dem Vermögensmarkt spielen Zinsen und Renditeerwartungen die zentrale Rolle. Die Transaktionspreise neuer Mehrfamilienhäuser haben sich in den vergangenen 25 Jahren im Mittel mehr als verdoppelt. Rund drei Viertel dieser Wertsteigerung gehen laut Studie aber auf die Zinsentwicklung zurück. Weniger ausländisches Kapital ändert weder an den Zinsen noch an der hohen inländischen Nachfrage etwas.

Mehr Wohnraum setzt Bauland, eine realisierbare Planung, eine schnelle Bewilligung und ausreichend Kapital voraus. Wer einen dieser Faktoren verknappt, beseitigt die Knappheit bei den anderen nicht, im Gegenteil, er schafft neue Probleme. Im Ständerat verfügen SVP, SP und Grüne über keine Mehrheit. Es bleibt zu hoffen, dass die Chambre de Reflexion besonnener an diese Frage herangeht und dem Nationalrat nicht folgt.



Erich Herzog

Bereichsleiter Wettbewerb & Regulatorisches, General Counsel, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung



Rudolf Minsch

Leiter Wirtschaftspolitik & Aussenwirtschaft, Chefökonom, Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung

© economiesuisse | www.economiesuisse.ch