



**Interpellation der SVP-Fraktion**

**betreffend ausländische Immobilienspekulation und Mindestaufenthaltspflicht für Wohneigentümer**

(Vorlage Nr. 4010.1 - 18386)

Antwort des Regierungsrats  
vom 17. Februar 2026

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SVP-Fraktion hat am 28. Oktober 2025 die Interpellation betreffend ausländische Immobilienspekulation und Mindestaufenthaltspflicht für Wohneigentümer eingereicht (Vorlage Nr. 4010.1 - 18386). Der Kantonsrat hat die Interpellation an seiner Sitzung vom 26. November 2025 dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen.

**1. Beantwortung der Fragen**

*1.1 Wie beurteilt der Regierungsrat die aktuelle Situation bezüglich ausländischer Käufe von Wohneigentum im Kanton Zug?*

Wie die Interpellantin zu Recht ausführt, sind nur Wohnimmobilien dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; «Lex Koller»; SR 211.412.41) unterstellt. Betriebsliegenschaften (Gewerbeliegenschaften inkl. Büros, sogenannte «Betriebsstätten») dürfen im Rahmen der Wirtschaftsfreiheit ohne Einschränkungen erworben werden (Art. 2 Abs. 2 Bst. a BewG).

EU-Bürgerinnen und -Bürger gelten beim Erwerb von Wohnimmobilien nach «Lex Koller» nicht als Personen im Ausland, wenn sie in der Schweiz ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz haben. Sie dürfen demnach uneingeschränkt in der Schweiz Wohnimmobilien erwerben. Diese Immobilien müssen nicht selbstbewohnt sein und dürfen auch der blossen Kapitalanlage dienen. Drittstaatsangehörige (ausländische Staatsangehörige ohne EU-Bürgerinnen und -Bürger) mit tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz dürfen eine (einzige) Wohneinheit für den Eigenbedarf erwerben. Die entsprechende Wohnung oder das Einfamilienhaus darf somit nicht vermietet werden, bis der Drittstaatsangehörige die Niederlassungsbewilligung C erhält. Personen mit Niederlassungsbewilligung C gelten wie EU-Bürgerinnen und -Bürger mit tatsächlichem Wohnsitz in der Schweiz nicht als Personen im Ausland im Sinne der «Lex Koller».

Der Vollzug des Gesetzes verursacht nach Ansicht des Regierungsrats keine nennenswerten Probleme. Die Auslegung der bundesgesetzlichen Regelungen ist anspruchsvoll, es bestehen jedoch keine Vollzugsprobleme. Komplex ist insbesondere die Frage, ob der Käufer von Wohnimmobilien – welcher nicht als Person im Ausland gilt – auf eine ausländische Finanzierung zurückgreifen darf. Dies ist nur dann zulässig, wenn der Käufer nicht in eine besondere Abhängigkeit zum ausländischen Gläubiger gerät. Die Frage nach der «besonderen Abhängigkeit» ist eine anspruchsvolle juristische Ermessensfrage, die im Einzelfall beurteilt werden muss.

Des Weiteren ist auszuführen, dass weder das Direktionssekretariat der Volkswirtschaftsdirektion (VDS) noch das Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) eine Statistik zu den Nationalitäten von Grundstückskäufern führen. Die Erfassung der Staatsangehörigkeit der Grund-

stückskäufer müsste durch händische Prüfung aller Kaufverträge beim AGG erfolgen und wäre daher mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden.

Einzig für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige wurde aufgrund einer Anfrage des Eidgenössischen Amts für Grundbuch- und Bodenrecht eine Hochrechnung für das Jahr 2024 erstellt: Im Kanton Zug wurden schätzungsweise 40 bis 50 Käufe von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige im Grundbuch eingetragen.

*1.2. Welche Erkenntnisse liegen vor, in welchem Umfang solche Immobilien leer stehen oder nur selten genutzt werden?*

Der Regierungsrat hat das Amt für Raum und Verkehr (ARV) beauftragt, eine Statistik über «unbewohnte Erstwohnungen» zu erheben. Die Auftragserteilung erfolgte im Rahmen der wohnpolitischen Strategie des Regierungsrats (WPS 2030), die Statistik liegt aber noch nicht vor. Bei «unbewohnten Erstwohnungen» handelt es sich um Wohnungen, welche durch die gemeldete Hauptmieterin nicht oder nur dem Anschein nach genutzt werden. Die Aussagekraft der Erhebung wird mutmasslich begrenzt sein. Möglich sind Aussagen über die Anzahl mutmasslich leerstehender Erstwohnungen pro Gemeinde. Weiterführende Informationen betreffend genaue Adresse, Eigentümerschaft (und insbesondere deren Herkunft) oder auch, ob es sich um ein Mietobjekt oder eine Eigentumswohnung handelt, sind entweder aus technischen oder rechtlichen Gründen (Datenschutz) nicht möglich.

*1.3. Welche rechtlichen oder politischen Möglichkeiten bestehen, um spekulativen Immobilienerwerb durch ausländische Käufer oder Domizilgesellschaften einzuschränken?*

Das VDS ist als kantonale Vollzugsbehörde für unklare Fälle des BewG zuständig. Das AGG oder das Handelsregister- und Konkursamt hat nach dem BewG die erwerbende Partei an das VDS zu verweisen, sofern sie die Bewilligungspflicht nicht ohne Weiteres ausschliessen können. Beim BewG handelt es sich um Bundesrecht, das die zusätzlichen Möglichkeiten für den Grundstückerwerb abschliessend definiert. Die Regulierungsmöglichkeiten für die Kantone sind in Art. 9 BewG normiert. Dabei handelt es sich um die folgenden Vollzugslockerungen für den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland:

- Erwerb für den sozialen Wohnungsbau
- Erwerb als Zweit- oder Ferienwohnung

Der Kanton Zug erlaubt in beiden Fällen keinen Grundstückerwerb durch Personen im Ausland (vgl. Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 26. November 1987; BGS 215.11). Der Kanton Zug schränkt somit den entsprechenden Grundstückerwerb so weit wie möglich ein. Weitere Einschränkungen wären bundesrechtswidrig. Dies hat das Bundesamt für Justiz in einem mündlichen Austausch mit dem VDS bestätigt.

*1.4. Wäre es rechtlich und praktisch möglich, im Kanton Zug eine Mindestaufenthaltspflicht für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien einzuführen?*

Siehe Antwort auf Frage 1.3. Eine Mindestaufenthaltsdauer für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien müsste auf Stufe Bundesrecht eingeführt werden. Dabei gilt es die Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) zu beachten.

*1.5. Welche kantonalen oder kommunalen Regelungen könnten allenfalls angepasst oder geschaffen werden, um die tatsächliche Nutzung von Wohneigentum sicherzustellen?*

Der Kanton Zug ist nicht dazu berechtigt, Gesetze und Verordnungen zu erlassen, welche der abschliessenden bundesrechtlichen Regelung des BewG widersprechen (vgl. Antwort auf Frage 1.3). Denkbar wären Massnahmen im Steuerrecht, um die tatsächliche Nutzung von Wohnimmobilien sicherstellen zu können. Die Steuerexperten in der kantonalen Verwaltung sehen jedoch keine rechtskonformen, praxistauglichen Ansätze im kantonalen Steuerrecht, um dies durchsetzen zu können. In Umsetzung der WPS 2030 plant der Regierungsrat jedoch eine Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11). Dabei werden Massnahmen geprüft, welche die tatsächliche Nutzung von Wohneigentum ausserhalb des BewG sicherstellen. So wird geprüft, ob in der Wohnzone die laufende Zunahme von Angeboten, die auf eine kurzzeitige Vermietung einer Wohnung ausgerichtet sind, besser reguliert werden kann. Ziel der Regulierung soll es sein, die Bevölkerung für eine verantwortungsvollere Nutzung von Plattformen wie Airbnb zu sensibilisieren, um damit nachhaltig der Verknappung des Wohnraums entgegenzuwirken.

Die Kontrolle einer tatsächlichen Nutzung einer Erstwohnung wäre am einfachsten durch die Einwohnerkontrollen der Gemeinden zu vollziehen, da diese die lokalen Verhältnisse am besten beurteilen können und regelmässig vor Ort Nachschau halten könnten. Sie können Hinweisen aus der Bevölkerung bereits heute nachgehen. Flächendeckende Kontrollen würden jedoch einen unverhältnismässigen Eingriff in die Privatsphäre der Betroffenen darstellen, und der Vollzugsaufwand der Gemeinden wäre erheblich.

*1.6. Welche Auswirkungen wären von solchen Massnahmen auf die Preisentwicklung und die Verfügbarkeit von Wohneigentum für die einheimische Bevölkerung zu erwarten?*

Die Auswirkungen einzelner Massnahmen gemäss vorliegendem Antrag sind nicht abschätzbar. Es gilt zu berücksichtigen, dass mit der erwähnten Revision des PBG (vgl. Antwort auf Frage 1.5) und der geplanten Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003 (Wohnraumförderungsgesetz; WFG; BGS 851.211) noch weitere Massnahmen aus anderen Bereichen geplant sind, welche ebenfalls auf die Förderung und Bereitstellung von mehr Wohnraum ausgerichtet sind. Die Auswirkungen auf die Preisentwicklung und die Verfügbarkeit von Wohnraum dürfte daher das Resultat vieler verschiedener und nicht von einzelnen spezifischen Massnahmen sein.

*1.7. Welche Erfahrungen haben andere Kantone oder Länder mit ähnlichen Massnahmen gemacht, und sieht der Regierungsrat Ansätze, die auf Zug übertragbar wären?*

Auch andere Kantone sind nicht dazu berechtigt, die «Lex Koller» als gesamtschweizerische Regelung einzuschränken. Da es sich beim BewG um eine schweizerische Besonderheit handelt, ist ein internationaler Rechtsvergleich nicht mit vernünftigem Aufwand umsetzbar. Auch wäre der Nutzen eines internationalen Vergleichs fraglich. Eine entsprechende Anfrage beim Bundesamt für Justiz hat auch keine weiteren Erkenntnisse hervorgebracht. Dieses hat auf eine Stellungnahme verzichtet, da ihm weder Erfahrungen anderer Kantone noch Länder bekannt seien.

## **2. Antrag**

Kenntnisnahme.

Zug, 17. Februar 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Andreas Hostettler

Der Landschreiber: Tobias Moser