

Postulat der ALG-Fraktion: Wirksamer Schutz von Wohnraum vor der Zweckentfremdung durch Business Apartments

Der Regierungsrat wird eingeladen, gesetzliche Massnahmen zu prüfen und dem Kantonsrat vorzulegen, um den knappen Wohnraum im Kanton Zug vor der Zweckentfremdung durch gewerblich betriebene Kurzzeitvermietungen zu schützen. Diese Massnahmen sollen insbesondere dann greifen, wenn der Wohnungsmarkt mit einer Leerstandsquote von weniger als 1% disfunktional ist.

Dabei sind insbesondere die folgenden vier Kernpunkte zu prüfen:

- **Keine Anrechnung an Wohnanteil:** Eine Wohnung soll dem in einer gemeindlichen Zone vorgesehenen Wohnanteil nicht angerechnet werden können, sobald sie oder Teile davon regelmässig befristet für weniger als ein Jahr gewerblich zur Verfügung gestellt wird und zugleich in der Wohnung keine Person ihren Hauptwohnsitz hat oder keine Person die Wohnung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a, c oder g Bundesgesetz über Zweitwohnungen nutzt. Ausnahmen sind vorzusehen
- **Meldepflicht:** Einführung einer kantonalen Meldepflicht für alle kommerziell betriebenen Business Apartments und Airbnb-Unterkünfte.
- **Kündigungsschutz:** Verhinderung von systematischen Leerkündigungen zur Umwandlung von regulären Mietwohnungen in Business Apartments.

Begründung:

Mit dem wegweisenden Urteil vom 30. April 2026 hat das Bundesgericht unmissverständlich bestätigt, dass der Schutz von knappem Wohnraum vor Zweckentfremdung im hohen öffentlichen Interesse liegt. Damit haben Kantone und Gemeinden die klare rechtliche Kompetenz erhalten, der schleichenden Umwandlung von regulärem Wohnraum in kommerzielle Kurzzeitunterkünfte wirksam entgegenzuwirken. Diese höchstrichterliche Klärung schafft die notwendige Rechtssicherheit, um auch im Kanton Zug endlich aktiv zu werden.

Die Notwendigkeit für ein solches Einschreiten ist akut, da der Zuger Wohnungsmarkt mit einer historisch tiefen Leerstandsquote von ca. 0.4% Prozent vollständig blockiert ist. Während die einheimische Bevölkerung und Familien kaum mehr bezahlbare Wohnungen finden, breiten sich renditestarke Business Apartments unkontrolliert aus. Dies treibt das allgemeine Mietpreisniveau massiv in die Höhe und führt zur stetigen Verdrängung der lokalen Bevölkerung aus ihren angestammten Quartieren.

Das hier vorgeschlagene und gerichtlich bestätigte "Zürcher Modell" setzt genau an diesem Hebel an. Indem gewerbliche Kurzzeitunterkünfte nicht mehr an den vorgeschriebenen Mindestwohnanteil angerechnet werden können, schliessen wir eine

gravierende Regulierungslücke und entziehen diesem Spekulationsgeschäft die Grundlage. Zudem braucht es flankierende Massnahmen, um sicherzustellen, dass die Behörden den Zustand des Marktes kennen und Leerkündigungen verhindert werden können.

Luzian Franzini, Kantonsrat Stadt Zug