

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

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

Zug, 7. Juli 2026 rv

Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland – Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 wurden die Kantone eingeladen, zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland eine Stellungnahme einzureichen. Gerne nimmt der Regierungsrat dazu wie folgt Stellung:

Allgemeine Bemerkungen

Mit der Lex Koller verfügt die Schweiz im internationalen Vergleich über ein restriktives Regulierungsinstrument. Die bestehenden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nützen der Schweizer Volkswirtschaft. In den Jahren 2017 und 2022 wurden bereits ähnliche Vorstösse zur Verschärfung der Lex Koller abgelehnt. Wird die vorliegende Vorlage umgesetzt, ist mit negativen Auswirkungen auf den Schweizer Wirtschaftsstandort, insbesondere auch auf Tourismusregionen sowohl im ländlichen als auch städtischen Raum zu rechnen. Die Vorlage vereint zwei Stossrichtungen: Einerseits werden im Rahmen der Begleitmassnahmen zur Nachhaltigkeitsinitiative mehrere früher liberalisierte Erwerbstatbestände wieder der Bewilligungspflicht unterstellt; andererseits soll die Motion 22.4413 Schmid (Personalwohnungen für Hotelbetriebe) umgesetzt werden. Die nachfolgende Beurteilung erfolgt aus dem Blickwinkel der von der Vorlage berührten kantonalen und kommunalen Vollzugsaufgaben und stützt sich inhaltlich auf die vom Bundesamt für Justiz eingeholte Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 18. November 2025.

Insgesamt sind die vorgeschlagenen Verschärfungen unseres Erachtens nicht geeignet, die Probleme des Wohnungsmarktes wirksam zu lindern. Sie drohen vielmehr, die Standortattraktivität zu beeinträchtigen, neue Vollzugsaufgaben auf die Gemeinden zu übertragen und im Einzelfall paradoxe Wirkungen zu entfalten. Die Lockerung im Bereich der Personalwohnungen (Motion Schmid) wird demgegenüber ausdrücklich unterstützt.

Ergänzend stellen wir die folgenden Anträge:

Antrag 1:

Auf die erneute Unterstellung des Erwerbs von Betriebsstätte-Grundstücken zum Zwecke der reinen Kapitalanlage unter die Bewilligungspflicht sei zu verzichten.

Begründung:

Seit der Liberalisierung 1997 sind in der Schweiz keine nennenswerten Direktinvestitionen ausländischer Investoren in Betriebsstätte-Grundstücke zum Zwecke der Kapitalanlage zu beobachten; es handelt sich um eine Nische. Eine erneute Unterstellung würde im Einzelfall zu paradoxen Ergebnissen führen (etwa bei Konzernen mit gemischter Eigen- und Drittnutzung, bei Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, bei Spezialimmobilien sowie bei Nachfolgeregelungen und Expansionsstrategien). Ein Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt besteht nicht. Die Abgrenzung zwischen Eigennutzung und Kapitalanlage ist im Vollzug zudem kaum trennscharf möglich und erzeugt erheblichen Abklärungsaufwand bei der kantonalen Bewilligungsbehörde. Für den Wirtschaftskanton Zug ist auch die signalhafte Wirkung einer erneuten Unterstellung kritisch zu würdigen.

Antrag 2:

Auf die Einführung einer Wiederveräußerungspflicht beim Erwerb von Hauptwohnungen durch Drittstaatsangehörige mit B-Bewilligung sei zu verzichten.

Begründung:

Quantitativ handelt es sich um eine marginale Zahl von Fällen: Gemäss der RFA dürften landesweit rund 1050 grundsätzlich relevante Käufe pro Jahr stattfinden. Im Kanton Zug werden ca. 5 bis 8 entsprechende Verfügungen pro Jahr erlassen. Der Erwerb einer Hauptwohnung ist auf dem Wohnungsmarkt neutral, weil die zuvor belegte Mietwohnung frei wird; auch beim späteren Auszug werden die Immobilien grossmehrheitlich verkauft oder vermietet und damit wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Diese Massnahme schafft demgegenüber erheblichen Vollzugsaufwand für die Einwohnerdienste der Gemeinden (Meldung von Wegzügen, Statusänderungen) sowie für die Grundbuchämter (Anmerkung der Veräußerungspflicht, Überwachung) und ist negativer Selektion ausgesetzt (Umgehung via Golden-Visa-Programme, Einbringung in Schweizer Gesellschaften). Reziproke Reaktionen anderer Staaten gegenüber Schweizer Immobilieneigentümern im Ausland sind zudem nicht auszuschliessen.

Antrag 3:

Auf die erneute Unterstellung der börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften unter die Bewilligungspflicht sei zu verzichten.

Begründung:

Der Anteil ausländischen Kapitals an den rund 16 börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften beträgt gemäss RFA rund 6,5 Prozent der eingetragenen Stimmrechte, wobei die wirtschaftlich Berechtigten häufig Schweizer Anlegende sind. Anteilseignern und -eignern suchen die Kapitalanlage und nicht die Einflussnahme auf den Grundbesitz; der Aktienhandel beeinflusst die Immobilien selbst nicht. Eine erneute Unterstellung hätte voraussichtlich die Dekotierung der betroffenen Gesellschaften mit entsprechendem Transparenzverlust zur Folge. Da ein wesentlicher Teil der grossen Schweizer Entwicklungs- und Verdichtungsprojekte durch börsenkotierte Gesellschaften getragen wird, wäre mit einer tendenziell negativen Wirkung auf das Wohnungsangebot zu rechnen.

Antrag 4:

Auf die erstmalige Unterstellung der regelmässig auf dem Markt gehandelten Anteile an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV unter die Bewilligungspflicht sei zu verzichten.

Begründung:

Die Unterstellung der regelmässig auf dem Markt gehandelten Fondsanteile und Immobilien-SICAV-Aktien stellt einen systematischen Bruch mit dem Zweckartikel des BewG (Art. 1 BewG) dar: Eigentümerin der Immobilien ist die Fondsleitung (eine inländische juristische Person), nicht die Anteilseignerschaft. Der Erwerb von Fondsanteilen begründet weder Eigentums- noch Pfandrechte am Grundstück und kann daher keine «Überfremdung des einheimischen Bodens» bewirken. Diese Ausnahme besteht seit Inkrafttreten des BewG 1985 (und materiell schon seit der Lex von Moos 1961) bewusst. Wirtschaftlich wäre diese Massnahme weitgehend wirkungslos: Den geschätzten 5,32 Mrd. Franken ausländischer Investitionen in Schweizer Immobilienfonds stehen allein im Schweizer PK-System rund 26,65 Mrd. Franken Immobilieninvestitionen im Ausland gegenüber. Eine flächendeckende Kontrolle des Erwerbs von Fondsanteilen (auch über Dachfonds, ETF, strukturierte Produkte) ist praktisch nicht realisierbar und mit dem Funktionieren liquider Kapitalmärkte nicht vereinbar. Sollte je wieder ein Bedürfnis nach Kapitalverkehrskontrollen entstehen, wäre dem über das geeignete Instrument der befristeten generellen Notrechtsmassnahme (analog Lex Celio 1972) Rechnung zu tragen, nicht aber durch eine dauerhafte teilsektorale Verschärfung der Lex Koller.

Antrag 5:

Der Ausnahmebestimmung für den Erwerb von Personalwohnungen durch Hotel- und Aparthotelbetriebe in Umsetzung der Motion 22.4413 Schmid (Art. 6b VE-BewG) sei zuzustimmen.

Begründung:

Die geltende Regelung führt zur paradoxen Situation, dass inländische Hotelbetriebe in den Tourismusgemeinden gehalten – und teilweise (so neu in Zermatt) gar verpflichtet – sind, Personalwohnungen zu erstellen, während ausländisch beherrschten Betrieben dies untersagt bleibt. Die vorgeschlagene Ausnahme sorgt für gleich lange Spiesse und kann die lokale Wohnsituation punktuell entlasten. Die kantonale und kommunale Hoheit bleibt gewahrt, weil die Kantone die Ausnahme erst durch kantonales Gesetz einführen und örtlich, sachlich und zeitlich differenzieren können (Art. 6b Abs. 1 und 5 VE-BewG). Die Veräusserungsverpflichtungen nach Art. 6b Abs. 3 und 4 VE-BewG schliessen einen Missbrauch zur reinen Kapitalanlage aus.

Antrag 6:

Allfällig dennoch beschlossene Verschärfungen seien so auszugestalten, dass sie nicht zu einer unverhältnismässigen Mehrbelastung der kantonalen Bewilligungsbehörde, der Einwohnerdienste, der Grundbuchämter und der Baubewilligungsbehörden der Gemeinden führen.

Begründung:

Art. 19a und Art. 24a VE-BewG übertragen den Baubewilligungsbehörden bzw. den Einwohnerdiensten der Gemeinden neue Prüf- und Meldepflichten. Hinzu kommen neue Erhebungs- und Statistikpflichten der Kantone (Art. 24 Abs. 3 VE-BewG). Dieser Mehraufwand steht in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen der Massnahmen. Sollte der Bundesrat trotz unserer Bedenken an einzelnen Verschärfungen festhalten, ist der zusätzliche Aufwand in der Botschaft transparent zu beziffern und auf eine rückwirkende Anwendung zu verzichten.

Hinweise

Zu prüfen wäre, ob die in Umsetzung der Motion Schmid vorgesehene Ausnahme für Personalwohnungen (Art. 6b VE-BewG) auf weitere Branchen mit vergleichbaren ortsgebundenen Personalbedürfnissen auszudehnen ist (insbesondere Bergbahnen, Bau, Gesundheitswesen). Die diesbezüglichen Probleme bestehen gemäss RFA nicht nur in der Hotellerie, eine sektorale


Beschränkung allein auf Hotels und Aparthotels erscheint daher unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit erklärungsbedürftig.

Im Hinblick auf den Vollzug der bestehenden Lex Koller-Vorschriften regen wir weiter an, dass der Bundesrat eine Liste von a priori von der Bewilligungspflicht befreiten Organisationen führt (vgl. RFA, S. 7). Dies würde insbesondere bei Schweizer börsenkotierten Gesellschaften die Notwendigkeit einer vollständigen Lex Koller-Prüfung bei jeder Transaktion in jedem Kanton vermeiden und den Vollzugsaufwand spürbar reduzieren.

Abschliessend weisen wir auf die Stellungnahme der Konferenz der Volkswirtschaftsdirektoren vom 22. Juni 2026 hin, die wir ausdrücklich unterstützen, und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Zug, 7. Juli 2026

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Andreas Hostettler
Landammann



Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

Beilage:

- Beilage 1: Stellungnahme VDK vom 22. Juni 2026

Versand per E-Mail an:

- egba@bj.admin.ch (Word und PDF)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- Direktion des Innern (info.dis@zg.ch) (PDF)
- Handelsregisteramt (contact.hra@zg.ch) (PDF)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch) (PDF)
- Staatskanzlei (info.staatskanzlei@zg.ch) mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Homepage (Word und PDF)

VDK CDEP

Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren
Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique
Conferenza dei Direttori Cantionali dell'Economia Pubblica

Per E-Mail

Herr
Bundesrat Beat Jans
Vorsteher EJPD
egba@bj.admin.ch

Bern, den 22. Juni 2026

Vernehmlassung 2025/58; Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Stellungnahme VDK

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Seit Einführung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) im Jahr 1985 kommt den Kantonen über den Vollzug eine Schlüsselrolle in diesem Geschäft zu. Die Konferenz kantonaler Volkswirtschaftsdirektorinnen und -direktoren (VDK) ist unter den kantonalen Direktorenkonferenzen zuständig für das Dossier und erlaubt sich aus diesem Grunde, im Rahmen der laufenden Vernehmlassung Stellung zu nehmen.

Mit der Lex Koller verfügt die Schweiz im internationalen Vergleich über ein restriktives Regulierungsinstrument. Die bestehenden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht nützen der Schweizer Volkswirtschaft. Aus diesem Grund haben die Kantone, wie im Übrigen auch das Parlament, bisherige Vorstösse zur Verschärfung der Lex Koller in den letzten Jahren klar abgelehnt. So unter anderem eine Teilrevision zur Verschärfung der Lex Koller 2017 oder ein parlamentarischer Vorstoss zur Lex Koller 2022, welcher die Teilrevision 2017 wieder aufnehmen wollte (Motion 21.3598). Die vorliegende Vorlage enthält wesentliche Elemente dieser von Kantonen und Parlament bereits abgelehnten Vorstösse. Wird diese umgesetzt, ist aus Sicht der VDK mit negativen Auswirkungen auf den Schweizer Wirtschaftsstandort, insbesondere jedoch auch auf Tourismusregionen sowohl im ländlichen Raum als auch in städtischen Gebieten zu rechnen. **Die VDK lehnt daher die geplanten Verschärfungen der Lex Koller in allen Bereichen ab. Die vorgeschlagene Lockerung der Lex Koller im Rahmen der Umsetzung der Motion Schmid betreffend Angestelltenwohnungen wird von der VDK hingegen unterstützt.**

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Verschärfung der Lex Koller sind Teil eines Begleitmassnahmenpakets zur Bekämpfung der Nachhaltigkeitsinitiative. Auch die Kantonsregierungen lehnen die Nachhaltigkeitsinitiative ab und teilen gleichzeitig die Haltung des Bundesrates, dass die mit dem Bevölkerungswachstum verbundenen Herausforderungen direkt angegangen werden müssen, so auch im Bereich der Siedlungsentwicklung (siehe Stellungnahme KdK vom 12. Juni 2025). Mit den vorgeschlagenen Änderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wird dieses Ziel jedoch nicht erreicht. Die VDK teilt in diesem Zusammenhang die Schlussfolgerungen der vom Bundesrat in Auftrag gegebenen Regulierungsfolgenabschätzung RFA, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zur Verschärfung der Lex Koller nicht geeignet sind, die Probleme des Wohnungsmarktes zu lindern. Gleichzeitig teilt die VDK die Analyse bezüglich der Umsetzung der Motion Schmid, dass der Erwerb von Angestelltenwohnungen in der Hotellerie zumindest in den touristischen Gebieten für gleich lange Spiesse für inländische und ausländische Betriebe sorgen wird.

Zu den in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller schliesst sich die VDK der kritischen Beurteilung der RFA an, dass die Anpassungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland die Standortattraktivität der Schweiz einschränken wird, ohne das Wohnraumproblem zu lösen. Darüber hinaus ist durch die Anpassungen bei den Bewilligungstatbeständen insgesamt ein nicht unerheblicher Mehraufwand für die kantonalen Bewilligungsbehörden und damit

verbunden ein steigender Personalaufwand zu erwarten.

Im Konkreten ist aus Sicht der VDK, in Anlehnung an die RFA, auf folgende negative Auswirkungen für den Schweizer Wirtschaftsstandort hinzuweisen:

- Die Nachfrage zum **Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken durch ausländische Investoren** ist seit der Einführung der Erleichterungen in der entsprechenden Regelung sehr gering geblieben. Gleichzeitig würde jedoch eine Einschränkung aufgrund der wahrgenommenen Abschottungstendenz die Standortattraktivität beeinträchtigen. Im Konkreten wären unter anderem touristische Leuchtturmprojekte betroffen, welche die wirtschaftliche Entwicklung einer gesamten Region beeinflussen können, jedoch aufgrund der Restriktionen viel schwieriger zu realisieren sind. Ausländische Investition spielen zudem aus einer Optik der Standortentwicklung auch eine tragende Rolle bei der Finanzierung hochspezialisierter Flächenmärkte, wie beispielsweise bei Laborflächen. Die bedarfsgerechte Bereitstellung derartiger Flächen wäre allein auf Basis inländischen Investitionskapitals wohl nicht umsetzbar.

- Auch von der Einschränkung des **Erwerbs von Hauptwohnungen durch Drittstaatenangehörige** sind, wie beim Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken nur wenige Wohnungen betroffen. Gleichzeitig tragen auch diese Kunden durch Investitionen wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung und Wohlstand der Bevölkerung in den betroffenen Regionen bei.

- Die vorgeschlagene Regelung betreffend den **Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobilien-gesellschaften** trifft nur einen kleinen Teil der Wohnimmobilien-gesellschaften, ohne einen Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik zu leisten. Auch die erstmalige **Unterstellung der auf dem Markt gehandelten bzw. börsenkotierten Immobilienfonds und -SICAV unter die Bewilligungspflicht** lindert die Wohnungsknappheit nicht und könnte insbesondere bei grossen Entwicklungsprojekten sogar einen negativen Effekt haben. Gleichzeitig schaden beide Massnahmen dem Ruf der Schweiz und dem Vertrauen in unser Rechtssystem im Ausland und schwächen dabei unseren Wirtschaftsstandort.

- Auch der Vorschlag zur Einschränkung der **Kontingente für den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland** dient nicht der Linderung der Wohnraumproblematik und schadet gleichzeitig den Tourismuskantonen. Die Kontingente der Lex Koller werden seit einigen Jahren nicht mehr ausgeschöpft und ihre Wirkung als Steuerungselemente für die Wohnraumplanung sind beschränkt. Die Wirkungen der Zweitwohnungsinitiative und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) schränken den Wohnungsmarkt viel stärker ein. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Halbierung der Kontingente schafft zudem neue administrative Hürden, unter anderem durch die Einführung eines Kontingentstransfers, von welchem insbesondere die ländlichen Tourismuskantone negativ betroffen sind.

Wie einleitend bereits ausgeführt, unterstützt die VDK die **Umsetzung der Motion Schmid**, das heisst das ausländisch beherrschte Hotels in zusätzliche Angestelltenwohnungen investieren dürfen. Die vorgeschlagene Lockerung der Lex Koller könnte den Wohnungsmarkt etwas entlasten und würde für gleich lange Spiesse für inländische und ausländische Betriebe sorgen. Für verschiedene Tourismusregionen ist diese Fragestellung von grosser Relevanz. Die konkrete Ausgestaltung der Umsetzung der Motion Schmid soll aus Sicht der VDK weitgehend den Kantonen und Gemeinden überlassen werden, da die Verhältnisse vor Ort sehr unterschiedlich sind und die Kompetenzen für diese Fragen auf Kantons- und Gemeindeebene liegen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens.

Mit hochachtungsvollen Grüssen



Urban Camenzind, Präsident VDK



Matthias Schnyder, GS VDK