



Kantonsratsbeschluss

betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 2. Mai 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend eines unbefristeten Rahmenkredits für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

1.	In Kürze	1
2.	Ausgangslage	1
3.	Erfolgreiche Zuger Wohnraumförderung	3
4.	Neuer Rahmenkredit	4
5.	Finanzielle Auswirkungen	5
6.	Zeitplan	6
7.	Antrag	6

1. In Kürze

Der Kanton Zug fördert seit Jahrzehnten preisgünstigen Wohnraum. Er schuf dazu das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG). Parallel zu diesem Gesetz genehmigte der Kantonsrat seit 1993 verschiedene Rahmenkredite für die Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Für die Subjekthilfe (Verbilligung von Mieten) und die zinslosen Startdarlehen steht aktuell der Rahmenkredit BD 0012R zur Verfügung. 2010 mit 33,9 Millionen Franken dotiert, wird der Kredit Mitte 2025 aufgebraucht sein. Der Regierungsrat will die Subjekthilfe für Bevölkerungsgruppen mit kleinen finanziellen Mitteln und allfällige Projektdarlehen nach 2025 weiterführen. Dazu beantragt er einen neuen Rahmenkredit über 40 Millionen Franken. Dieser reicht für die Förderung in den nächsten 10 Jahren.

2. Ausgangslage

Trotz guten Rahmenbedingungen und einer grossen Bautätigkeit vermag im Kanton Zug das Angebot an Wohnraum der grossen Nachfrage kaum zu genügen. Folge davon sind ein hohes Mietzinsniveau und ein sehr tiefer Leerwohnungsbestand. Der Kanton will auch weiterhin ein Ort sein, wo auch die weniger einkommensstarke Bevölkerung Wohnungen findet. Für dieses Ziel fördert der Kanton und die Gemeinden seit 1992 den preisgünstigen Wohnraum. Der Kanton übernahm ab 2002 auch auslaufende Subventionen des Bundes, der sich aus der direkten Unterstützung zurückzog.

Neben verschiedenen Städten sind schweizweit sechs weitere Kantone in der Wohnraumförderung aktiv, wobei sich die Art der Förderung und die Instrumente stark unterscheiden.

2.1. Gesetzliche Grundlagen und Beschlüsse (siehe Tabelle 1)

Am 26. März 1992 beschloss das Zuger Parlament die Wohnaufförderung und am 27. August 1992 die Wohneigentumsförderung. Für die Fördermassnahmen sprach der Kantonsrat je einen unbefristeten Kredit von 10 Millionen Franken (heute Rahmenkredit BD 0011R).

Am 30. Januar 2003 beschloss der Kantonsrat das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; BGS 851.211) mit einem entsprechenden Rahmenkredit von 15 Millionen Franken. Damit fördert der Kanton:

- nicht rückzahlbare Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse (Subjekthilfe);
- zinslose Darlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger.

Gut sieben Jahre später, am 6. Mai 2010, verabschiedete der Kantonsrat eine Änderung des WFG. Mit dieser Anpassung fördert der Kanton:

- Darlehen für den Erwerb von Land, Liegenschaften und Baurechten;
- einmalige Beiträge für Projekte zur Förderung alternativer Wohnformen im Alter.

Mit dieser Änderung des WFG beschloss der Kantonsrat folgende Rahmenkredite:

- einen neuen unbefristeten Rahmenkredit von 33,9 Millionen Franken für die Subjekthilfe und zinslose Startdarlehen (BD 0012R; die nicht ausgeschöpften Mittel des Rahmenkredits von 2003 übertrug der Kantonsrat auf diesen neuen Rahmenkredit);
- einen unbefristeten Rahmenkredit von 36 Millionen Franken für Darlehen (BD 0013R);
- einen unbefristeten Rahmenkredit von 0,5 Millionen Franken für die Förderung alternativer Wohnformen im Alter (BD 0014R).

Die Wohnraumförderung verfügt somit über vier Kredite. Handlungsbedarf besteht gegenwärtig nur beim Rahmenkredit BD 0012R (schwarz umrandet in der Tabelle 1):

Rahmenkredit	Förderung	Volumen (Fr.)	Stand 2022 (Fr.)	Bemerkungen
BD 0011R	Mietzins- und Wohneigentumszuschüsse für die zu übernehmenden Geschäfte des Bundes	20 Mio.	4,0 Mio.	Auslaufend bis 2027; Auszahlungen rund 0,3 Millionen pro Jahr; Tendenz abnehmend; Kreditvolumen reicht aus.
BD 0012R	Mietzinszuschüsse für die laufenden WFG-Geschäfte des Kantons sowie Projektdarlehen	33,9 Mio.	8,7 Mio.	→ Erläuterungen siehe Kapitel 2.2
BD 0013R	Rückzahlbare Darlehen nach § 6 Bst. b WFG für max. 30 Jahre	36 Mio.	35,1 Mio.	Tendenz aufgrund Anstieg Hypothekarzinsen steigend; Kreditvolumen reicht aus; Darlehen werden dem Kredit nach der Rückzahlung wieder angerechnet.
BD 0014R	Förderung alternativer Wohnformen im Alter; einmalige Projektbeiträge	0,5 Mio.	0,4 Mio.	Nachfrage klein; Kreditvolumen reicht aus.

Tabelle 1: Übersicht über die vier Rahmenkredite im Wohnungswesen

2.2. Bestehender Rahmenkredit BD 0012R

Mit dem laufenden Rahmenkredit BD 0012R – welcher nun abgelöst werden soll – wird primär die Subjekthilfe finanziert. Zur Senkung der Wohnkosten erhalten Bewohnergruppen, welche eine bestimmte Einkommens- und Vermögenslimite nicht überschreiten, Beiträge zur Mietzinsverbilligung.

Von diesem Rahmenkredit werden auch zinslose Darlehen als Starthilfen für gemeinnützige Bauvorhaben gesprochen. Diese sind innert zehn Jahren zurückzuzahlen, wobei sie dem Kredit wieder gutgeschrieben werden.

Weiter zahlt der Kanton aus dem Rahmenkredit Beiträge zur Wohneigentumsförderung. Aufgrund der aktuellen Preissituation auf dem Immobilienmarkt ist die Wohneigentumsförderung zurzeit kaum relevant.

3. Erfolgreiche Zuger Wohnraumförderung

Gegenwärtig unterstehen rund 1900 Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Dies entspricht etwa 3 % des gesamten Wohnungsbestands. Diese WFG-Wohnungen sind gegenüber vergleichbaren Objekten auf dem freien Markt rund 20 % günstiger, verfügen über weniger Fläche und einen tieferen Ausbaustandard. Bei diesen Wohnungen gilt die Kostenmiete, d. h. der Mietzins für eine Wohnung darf nicht höher sein, als die effektiv anfallenden Kosten.

Der Kanton bezahlt nicht für alle 1900 Wohnungen Subjekthilfe. Gegenwärtig sind rund 40 % aller WFG-Wohnungen durch Haushalte belegt, welche Subventionen in Form von Mietzinszuschüssen erhalten. Die anderen WFG-Wohnungen sind mehrheitlich von Personen oder Familien bewohnt, deren Einkommen und Vermögen über den kantonalen Limiten liegen. Oftmals handelt es sich um Haushalte, die auf dem freien Markt kaum eine Wohnung finden. Das WFG sichert Wohnraum für die finanziell schwächsten Haushalte und für den unteren Mittelstand. Dieser wird jedoch nicht durch den Kanton unterstützt.

Der Gesetzgeber überlässt es den Bauträgerschaften zu entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt. Dies gewährleistet eine ausgewogene soziale Durchmischung in den Liegenschaften.

Die kantonale Subjekthilfe ist an Bedingungen geknüpft. Eine vierköpfige Familie profitiert von kantonalen Mietzinszuschüssen, wenn der Haushalt folgende Kriterien erfüllt:

- mindestens drei Jahre im Kanton wohnhaft sein oder den Arbeitsplatz im Kanton Zug haben;
- steuerbares Einkommen nach Bundessteuern maximal 65 000 Franken;
- Reinvermögen nach Abzug der ausgewiesenen Schulden maximal 177 800 Franken;
- Wohnung darf höchstens zwei Zimmer mehr aufweisen als darin lebende Personen;
- Wohnung ist nach den Kriterien des WFG erstellt.

Erfüllt die Familie alle diese Kriterien, kann sie mit einem monatlichen Mietzinszuschuss von rund 300 Franken rechnen. Der Betrag variiert abhängig von der gemieteten Wohnung (Baukosten, Grösse etc.). Die Berechnungen stützen sich auf die Bundessteuern ab. Die kürzlich erhöhten kantonalen Steuerabzüge haben somit keinen direkten Einfluss auf die Anzahl zuschussberechtigter Haushalte.

Im Jahr 2023 erhalten rund 800 Haushalte kantonale Mietzinszuschüsse (Subjekthilfe). Dies ergibt jährlich etwa 2,5 Millionen Franken. Der jährlich ausgeschüttete Betrag schwankt und

nimmt in Zukunft weiter zu. Der Hauptgrund sind neue Projekte, die bis zu 600 zusätzlichen WFG-Wohnungen führen.

Mittelfristig rechnet die Baudirektion für die Subjekthilfe mit jährlichen Ausgaben von 3,7 Millionen Franken. Zudem mit Projektdarlehen von rund 300 000 Franken pro Jahr. Diese Berechnungen sind schwer abschätzbar, da sie von verschiedenen Faktoren bestimmt sind: Anzahl WFG-Wohnungen, Belegung dieser Wohnungen durch Menschen mit Anspruch auf Subjekthilfe, tatsächlich gewährte Projektdarlehen.

Bis 2002 war hauptsächlich der Bund in der Wohnraumförderung aktiv. Dabei verpflichtete er sich, Haushalte über die Laufdauer von 25 Jahren mit Beiträgen zu unterstützen. Nach diesen 25 Jahren übernahm der Kanton den grössten Teil dieser Verträge und erneuerte sie.

Die Förderung des Bundes nahm seit 2003 stetig ab und die kantonale Förderung stieg sukzessive an (Abbildung 1). Ende 2027 laufen die letzten Fördervereinbarungen des Bundes aus. Dannzumal finanziert der Kanton 100 % der Subjekthilfe.

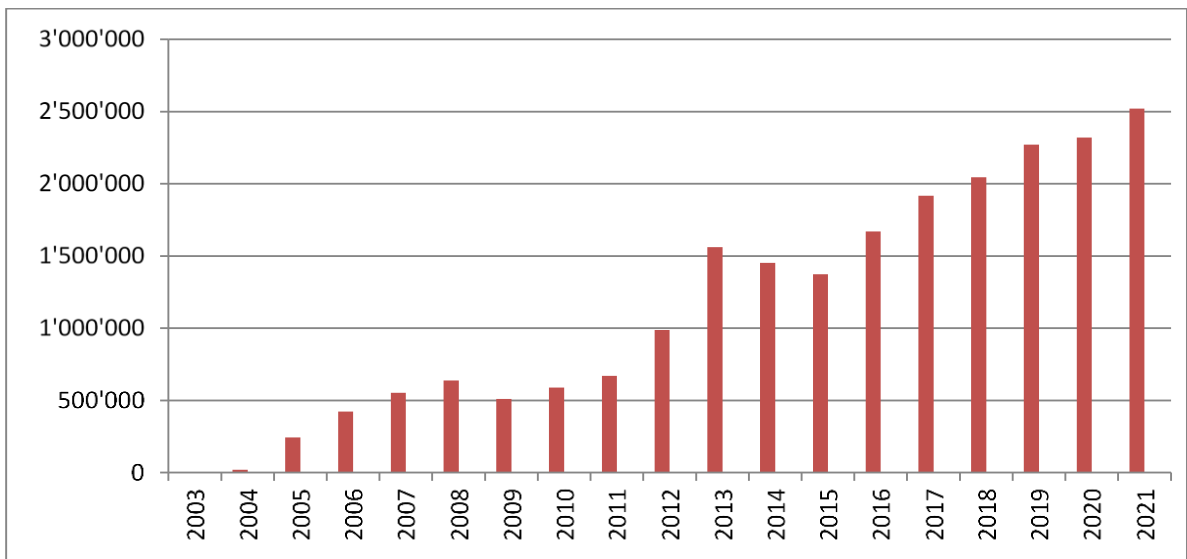


Abbildung 1: Entwicklung der jährlich durch den Kanton nach WFG ausbezahlten Mietzinszuschüsse (Subjekthilfe) zwischen 2003 und 2021

4. Neuer Rahmenkredit

Der Regierungsrat beantragt einen Rahmenkredit über 40 Millionen Franken. Damit ist sichergestellt, dass der Kanton seinen Verpflichtungen ab 2025 nachkommt und die Wohnraumförderung gemäss dem gesetzlichen Auftrag weiterführt. Geplant ist, den aktuellen Rahmenkredit BD 0012R vollständig aufzubauchen und dann die Subjekthilfe mit dem neuen Rahmenkredit BD 0015R weiter zu finanzieren. Ende 2022 verfügt der aktuelle Rahmenkredit BD 0012R noch über 8,7 Millionen Franken. Mit einer Annahme von rund 3,5 Millionen Franken Ausgaben (3,2 Millionen Franken Subjekthilfe und 300 000 Franken Projektdarlehen) in den Jahren 2023 und 2024 reicht der Kredit noch bis Mitte 2025. Fallen die Ausgaben in den Jahren 2023 und 2024 tiefer aus, reicht der Kredit länger. Aus diesem Grunde bestimmt der Regierungsrat den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des neuen Rahmenkredits BD 0015R. Der Kredit dürfte anschliessend für rund 10 Jahre ausreichen.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1. Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Für die Weiterführung der laufenden Verpflichtungen in der Wohnraumförderung wird die Ablösung des Kredits BD 0012R durch einen neuen Rahmenkredit BD 0015R von 40 Millionen Franken mit einer unbefristeten Laufzeit beantragt.

Aufgrund der bekannten neuen Projekte mit preisgünstigen Wohnungen steigt der Aufwand mittelfristig gegenüber dem Finanzplan um rund 0,5 Millionen auf 3,7 Millionen Franken für die Subjekthilfe. Bei der Investitionsrechnung wird mit rund 300 000 Franken Projektdarlehen gerechnet. Diese Kredite hängen – wie erwähnt – stark vom Markt ab und sind schwer prognostizierbar.

A	Investitionsrechnung	2023	2024	2025	2026
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben			0	0
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben			300 000	300 000
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				
C	Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand			3 200 000	3 400 000
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand - WFG-Beiträge			3 700 000	3 700 000
	effektiver Ertrag				

5.2. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden.

5.3. Anpassungen von Leistungsaufträgen

Im Leistungsauftrag des Amtes für Raum und Verkehr ist das Projekt der Leistungsgruppe 1 «Richtplanung und Wohnungswesen» den Zielsetzungen 2 «Erarbeiten der Finanzierungsgrundlagen und Leistungsverfügungen für geförderte Wohnungen» und 3 «Abklären der Ansprüche auf Beiträge für verbilligte Wohnungen» zugeordnet. Dies mit dem Ziel, die Verpflichtungen des Kantons für die nächsten rund zehn Jahre weiterführen zu können.

6. Zeitplan

1. Juni 2023	Kantonsrat, Kommissionsbestellung
Juni/Juli/August 2023	Kommissionssitzung(en) Raum und Verkehr
Mitte September 2023	Kommissionsbericht
27. September 2023	Beratung Staatswirtschaftskommission
Ende Oktober 2023	Bericht Staatswirtschaftskommission
14. Dezember 2023	Kantonsrat, 1. Lesung
25. Januar 2024	Kantonsrat, 2. Lesung
Februar 2024	Publikation Amtsblatt
April 2024	Ablauf Referendumsfrist
September 2024	Allfällige Volksabstimmung
	Inkrafttreten bestimmt der Regierungsrat nach Aufbrauchen des heutigen Rahmenkredits BD 0012R

7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3569.2 - 17304 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 2. Mai 2023

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Die Frau Landammann: Silvia Thalmann-Gut

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart