



**Motion der FDP-Fraktion**

**betreffend Anpassung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)**

(Vorlage Nr. 3667.1 - 17574)

Bericht und Antrag des Regierungsrats  
vom 17. September 2024

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Fraktion FDP.Die Liberalen reichte am 29. Januar 2024 die Motion betreffend Anpassung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) (Vorlage Nr. 3667.1 - 17574) ein. Am 29. Februar 2024 überwies der Kantonsrat die Motion zur Antragstellung an den Regierungsrat.

**1. Ausgangslage**

Im Kanton Zug sind rund 1900 Wohnungen dem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt. Für diese Wohnungen gilt die Kostenmiete. Das heisst, mit dem Mietzins werden die anfallenden Kosten gedeckt. Es darf kein wesentlicher Gewinn resultieren. Die Kostenmiete liegt etwa zwanzig Prozent unter einer vergleichbaren Marktmiete. WFG-Wohnungen weisen im Allgemeinen aber auch kleinere Flächen und einen geringeren Ausbaustandard auf.

Haushalte, die in diesen WFG-Wohnungen leben, können kantonale Mietzinszuschüsse beantragen. Damit der Kanton solche Subjekthilfen auszahlen kann, müssen die Gesuchsteller verschiedene Bedingungen erfüllen. Neben der Belegung der Wohnung (maximal 2 Zimmer mehr als Personen) sind insbesondere die Höhe des Einkommens und des Vermögens ausschlaggebend. Es muss ausserdem nachgewiesen werden, dass die Mieterschaft mindestens seit drei Jahren im Kanton Zug arbeitet oder wohnt. Werden diese Kriterien nicht erfüllt, zahlt der Kanton keine Beiträge – stellt aber auch keine weiteren Bedingungen an die Vermietung. Dieser liberale Ansatz beruht einerseits auf der Freiwilligkeit des WFG, andererseits war dem Gesetzgeber wichtig, dass Vermieterinnen und Vermieter das soziale Gefüge ihrer Überbauungen selbst bestimmen können. Damit sollte eine gute soziale Durchmischung gefördert werden.

Das WFG erfüllt damit zwei Zwecke:

- Es stellt sicher, dass rund 4,5 Prozent der Mietwohnungen im Kanton Zug erschwinglich sind (Kostenmiete) und dies langfristig bleiben. Damit steht Wohnraum für «alle» zur Verfügung.
- Es stellt Wohnraum für die finanzschwächste Bevölkerungsschicht zur Verfügung, welche neben der günstigeren Kostenmiete zusätzlich auch von direkter Subjekthilfe des Kantons profitiert.

Gegenwärtig beziehen ca. 45 Prozent der WFG-Haushalte Mietzinszuschüsse durch den Kanton. Jährlich werden dazu rund 3,5 Millionen Franken aufgewendet.

## **2. Das Zuger Wohnraumförderungsgesetz**

Bis 2002 konnten Bauträgerschaften unter dem damaligen eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) Bundeshilfe beantragen. Damit kamen Haushalte in den Genuss von Subjekthilfe, welche von Bund und Kantonen finanziert wurde. Auch im Kanton Zug verpflichteten sich zahlreiche Bauherrschaften freiwillig den Vorgaben dieses Gesetzes, um im Gegenzug ihren Mieterschaften zu günstigeren Mieten zu verhelfen. Der Bund und die Kantone verpflichteten sich dabei zu Unterstützungszahlungen für eine Laufdauer von 25 Jahren. 2003 zog sich der Bund von der direkten Unterstützung zurück und schloss keine solchen Vereinbarungen mehr ab.

Im selben Jahr beschloss der Zuger Kantonsrat – als einer von wenigen Kantonen – ein eigenes, kantonales Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Hauptziel war, dass die bisher vom Bund geleistete Subjekthilfe auch nach Ablauf der Bundeshilfe durch den Kanton weitergeführt werden sollte (Anschlussfinanzierung). So konnte der Kanton zahlreiche Bauträgerschaften, bei welchen die Bundeshilfe auslief, neu unter das kantonale Gesetz stellen und deren Mieterschaften weiterhin finanziell unterstützen. Sukzessive wurden so die meisten der auslaufenden Verpflichtungen vom Bund übernommen; die letzten direkten Bundesförderungen wurden im Kanton Zug 2002 abgeschlossen und enden somit im Jahr 2027.

Die Zuger Bauträgerschaften unterstellten ihre Wohnungen ab 2003 freiwillig dem kantonalen WFG. Das heisst, sie nehmen dadurch in Kauf, dass der Kanton die maximalen Anlagekosten (Erstellungs- und Landkosten) vorgibt, die Mietzinsen festlegt (Kostenmiete) und diese auch regelmässig überprüft. Dazu sind die Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, gegenüber dem Kanton sämtliche Zahlen offenzulegen (Eigenmittel, Fremdfinanzierungen, Erstellungskosten, Amortisationen, Rückstellungen, Betriebs- und Verwaltungskosten, aber auch Mieterspiegel und Mietverträge). Weiter beurteilt der Kanton bei Neu- oder Umbauprojekten die Qualität der Grundrisse und fordert dort allenfalls noch Anpassungen. Zusätzlich lässt der Kanton zur Sicherung der Preisgünstigkeit für sich ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eintragen. Sind diese Bedingungen alle erfüllt, werden die kantonale Förderung und die damit verbundenen Pflichten für einen Zeitraum von zwanzig Jahren verfügt.

Alles in allem schränkt der Kanton die Handlungsfreiheit der Wohnbauträgerschaften mit dem WFG also bereits ein. Für diese liegt der einzige Nutzen des WFG darin, dass ihre Mieterschaften – sofern sie die kantonalen Vorgaben erfüllen – kantonale Mietzinszuschüsse erhalten. Die Bauträgerschaften selbst erhalten vom Kanton keinerlei direkte Unterstützung, haben durch das WFG – neben den bereits genannten Einschränkungen in ihrer Freiheit – zusätzlich aber einen Verwaltungs-Mehraufwand, welcher freiwillig geleistet und nicht abgegolten wird. Profitieren können also nur die betroffenen Haushalte, nicht die Bauträger selbst, noch deren Vermieterinnen und Vermieter.

## **3. Haltung des Regierungsrats**

Grundsätzlich ist sich der Regierungsrat mit den Motionären einig, dass in preisgünstigen Wohnungen, die dem WFG unterstehen, hauptsächlich Personen leben sollen, die auf einen günstigen Mietzins angewiesen sind. Dies sind aber nicht nur die finanzschwächsten Haushalte. Von den fehlenden Wohnungen und hohen Preisen ist der Mittelstand heute genauso betroffen. Hier stellt die Zuger Wohnraumförderung mit der Objekt- und der Subjektförderung aus Sicht des Regierungsrats ein ideales Instrument dar, da einerseits generell erschwingliche Wohnungen

mit Kostenmiete dauerhaft gefördert werden, andererseits bedürftige Haushalte mit der Subjekthilfe gezielt zusätzlich unterstützt werden können.

Aufgrund der erwähnten Ausgangslage liegt die Vorgabe von Belegungskriterien im Ermessensspielraum der Bauträgerschaft und nicht des Kantons. Vermieterinnen und Vermieter von WFG-Wohnungen lehnen es ab, wenn der Kanton zusätzlich zu den bereits genannten Einschränkungen auch noch Belegungsvorschriften einfordern würde.

Dies zeigen die Resultate einer Umfrage bei allen WFG-Vermieterinnen und -Vermietern: Sämtliche Bauträgerschaften lehnen Belegungsvorschriften seitens des Kantons ab. Begründet wird die Ablehnung folgendermassen:

- Kantonale Belegungsvorschriften stellen einen Eingriff in ihre Eigentumsrechte dar.
- Praktisch alle Bauträgerschaften haben bereits eigene Belegungsvorschriften in ihren Statuten oder Miet-Reglementen.
- Die soziale Durchmischung wird ebenfalls sehr hoch gewichtet: Faktisch sind unter den Haushalten, welche Mietzinszuschüsse beziehen, bestimmte Bevölkerungsgruppen übervertreten. Würden die Belegungsvorschriften auf alle Wohnungen angewandt, wäre das für das soziale Gefüge in Überbauungen nicht optimal.
- Es wird als wichtig erachtet, dass auch Zugerinnen und Zuger erschwinglichen Wohnraum finden. Betroffen sind oft junge Familien – häufig zählen sie zum Mittelstand. Mit generellen Belegungsvorschriften wäre ein grosser Teil dieser Bevölkerungsgruppe von diesen Wohnungen ausgeschlossen.
- Die Durchsetzung von Belegungsvorschriften kann bei einer Erstvermietung gewährleistet werden. Längerfristig wird es aber sehr aufwändig bis fast unmöglich, Belegungsvorschriften durchzusetzen. Datenschutz, Mietrecht und soziale Aspekte (Trennungen, Todesfälle) schränken die Handlungsfreiheit auf Vermieterseite ein.
- Um Belegungsvorschriften erfolgreich durchzusetzen, muss ein Bauträger über eine grosse Anzahl an Wohnungen verfügen. Ein Beispiel: Zieht bei einer bedürftigen Familie das älteste erwachsene Kind aus und weist sie dadurch eine zu tiefe Belegung auf, müsste ihr gekündigt oder aber eine kleinere Wohnung angeboten werden. Die meisten Zuger Wohnbauträgerschaften verfügen nicht über genügend Wohnungen, dass ein solcher Wohnungstausch in der Praxis funktioniert.
- Nicht zuletzt sind die dem WFG unterstellten Wohnungen in der Tendenz kleiner und weisen einen geringeren Ausbaustandard auf. Für gutverdienende Haushalte sind sie somit nur mässig attraktiv und entsprechend gering ist die «Missbrauchsgefahr» aus Sicht der Vermieterinnen und Vermieter.

#### **4. Verschärfung der Belegungsvorschriften beim Erhalt von Subjekthilfe**

Der Regierungsrat beschloss am 17. September 2024 die Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030; <https://zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030>). Übergeordnete Ziele dieser Strategie sind die Schaffung von mehr Wohnungen und die Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen, insbesondere für die ansässige Zuger Bevölkerung. In der Strategie werden Massnahmen definiert, welche dazu beitragen sollen, die übergeordneten Ziele zu erreichen.

Der Regierungsrat schlägt im Rahmen der WPS 2030 mit der Massnahme M 3.2 vor, die Belegungsvorschriften im Wohnraumförderungsgesetz bei Subjekthilfe-Empfangenden zu verschärfen. Hier hat der Kanton eine einfache Möglichkeit einzugreifen. Bis anhin können 2-Personen-Haushalte in einer 4-Zimmer-Wohnung Subjekthilfe beziehen; die Wohnung darf maximal zwei Zimmer mehr als Personen aufweisen. Diese Bestimmung soll verschärft werden, indem für die Ausrichtung von Mietzinszuschüssen nur noch ein Zimmer mehr als Personen erlaubt ist. Wird

diese Bestimmung von einem Haushalt nicht mehr eingehalten, entfällt die Subjekthilfe – die Mietenden werden aber nicht gezwungen auszuziehen. Trotzdem wird damit der Druck auf solche Haushalte erhöht, eine tendenziell zu grosse Wohnung eher freizugeben und nach Möglichkeit in eine kleinere umzuziehen.

Diese Massnahme soll im Rahmen der WPS 2030 und der damit verbundenen Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes ab 2026 umgesetzt werden.

## **5. Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Die Motion der Fraktion FDP.Die Liberalen betreffend Anpassung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) (Vorlage Nr. 3667.1 - 17574) sei wie folgt teilerheblich zu erklären:

1. Erheblicherklärung hinsichtlich, dass der Regierungsrat beauftragt wird, die Belegungsvorschriften bei Haushalten, welche Subjekthilfe erhalten, im Rahmen der Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes (Massnahme M 3.2, WPS 2030) sinngemäss einzubringen;
2. Nichterheblicherklärung in Bezug auf die generelle Einführung von Belegungsvorschriften für alle WFG-Haushalte, auch wenn diese keine Subjekthilfe beziehen.

Zug, 17. September 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Die Frau Landammann: Silvia Thalmann-Gut

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart