



**Postulat von Patrick Rösli und Heinz Achermann
betreffend das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungs-gesetz WFG) zu den Mietzinsbeiträgen**
(Vorlage Nr. 3676.1 - 17588)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 17. September 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Patrick Rösli und Heinz Achermann reichten am 3. Februar 2024 das Postulat betreffend das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungs-gesetz WFG) zu den Mietzinsbeiträgen (Vorlage Nr. 3676.1 - 17588) ein. Am 29. Februar 2024 überwies der Kantonsrat das Postulat zur Antragstellung an den Regierungsrat.

1. Ausgangslage

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

Sämtliche Haushalte, die in diesen WFG-Wohnungen leben, profitieren daher von günstigeren Mietzinsen. Zusätzlich können kantonale Mietzinszuschüsse beantragt werden. Damit der Kanton solche Subjekthilfen auszahlen kann, müssen verschiedene Bedingungen erfüllt sein: Neben der Belegung der Wohnung (maximal 2 Zimmer mehr als Personen) ist nachzuweisen, dass die Mieterschaft mindestens seit drei Jahren im Kanton Zug arbeitet oder wohnt. Ausserdem gelten vom Bund festgesetzte Einkommens- und Vermögenslimiten. Diese variieren je nach Anzahl der Kinder und Bewohner sowie nach weiteren klar definierten Kriterien (AHV/IV-Bezüger, Mieterschaften in bestehenden Mietverhältnissen etc.). Sind die Voraussetzungen erfüllt, werden dem Gesuchsteller die Zusatzleistungen gewährt. Empfänger der Leistungen sind die Eigentümer, respektive die Verwaltungen, die verpflichtet sind, die gesprochenen Beiträge in Form von Mietzinsreduktionen an die anspruchsberechtigten Haushalte weiterzugeben.

Das bisherige System ist mit seinen klaren und eindeutigen Einkommens- und Vermögensgrenzen einfach in der Umsetzung. Die Höhe der Zusatzverbilligung richtet sich lediglich nach der Höhe der Anlagekosten (Erstellungs- und Landkosten) der Wohnung und nicht nach der finanziellen Situation der Mieterschaft. Dies führt dazu, dass bei vergleichbarem Wohnungstyp ein Haushalt mit sehr kleinem Einkommen/Vermögen eine gleich grosse Unterstützung erhält wie eine Mieterschaft, die die Voraussetzung für den Zuspruch aufgrund ihrer besseren Einkommens-/Vermögenssituation nur noch knapp erfüllt. Eine geringe Lohnerhöhung führt zum Verlust des Anspruchs auf die kantonalen Beiträge. Dadurch steht dem Haushalt am Ende des Monats – trotz Lohnerhöhung – weniger Geld zur Verfügung als vorher.

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.

Im Fokus steht auch die Anpassung des Planungs- und Baugesetzes. Damit soll die Verdichtung nach innen gefördert und die Bauprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Auch das Wohnraumförderungsgesetz soll ergänzt, entschlackt und in der Anwendbarkeit vereinfacht werden. Zusätzlich unterstützt der Regierungsrat ergänzende Einzelmassnahmen.

2. Vorteile eines Systemwechsels

Bei einem abgestuften System, wie es das Postulat vorschlägt, würde die Subjekthilfe gerechter verteilt, da sich deren Höhe nicht nur nach den Anlagekosten der Wohnung richtet, sondern auch nach dem Einkommen und Vermögen der Mieterschaft. Eine Familie am Existenzminimum würde somit vom Kanton mit höheren Beiträgen unterstützt als eine Mieterschaft, die sich in einer besseren finanziellen Lage befindet und weniger auf kantonale Zuschüsse angewiesen ist.

Bei einem Systemwechsel mit Erhöhung der Einkommens- und Vermögenslimite würden nicht nur die wirtschaftlich schwächsten Schichten vom Kanton unterstützt. Es könnten vermehrt auch Zugerinnen und Zuger des unteren Mittelstands, die die Anforderungen heute knapp nicht erfüllen, mit einem (geringeren) Beitrag berücksichtigt werden. Dies betrifft oft junge Familien und Einzelpersonen, die im Kanton Zug aufgewachsen sind und kaum mehr erschwinglichen Wohnraum finden. Der falsche Anreiz, dass Haushalte aufgrund der allenfalls wegfallenden Subjekthilfe auf ein höheres Arbeitspensum verzichten oder Frauen nach der Geburt der Kinder nicht in die Berufstätigkeit zurückkehren, reduziert sich so.

3. Auswirkungen eines Systemwechsels

Ein Systemwechsel mit abgestuften Beiträgen war bereits Inhalt einer Interpellation im Jahr 2021 (Vorlage Nr. 3113.1 - 16343). Der Regierungsrat äusserte sich damals in seiner Antwort, dass ein Systemwechsel mit abgestuften Beiträgen Vorteile hat. Durch eine feinere Abstufung würde der gegenwärtige Schwelleneffekt beim Mietzins, falls bisher unterstützte Mieterinnen und Mieter ihre Anspruchsberechtigung durch ein etwas höheres Einkommen verlieren, verringert. Daher zeigt sich der Regierungsrat damals einverstanden, dass die zuständige Baudirektion die Vor- und Nachteile detailliert abkläre und ihre Praxis allenfalls anpassen würde.

Im November 2021 präsentierte die Baudirektion einen umfassenden Bericht, welcher einen Systemwechsel mit verschiedenen Varianten von abgestuften Beiträgen einander gegenüberstellte und die Vor- und Nachteile aufzeigte. Anhand von konkreten Beispielen wurden Berechnungen angestellt, wie sich eine Anpassung in der bisherigen Vergabe der Subjekthilfe auf die Haushalte auswirkt.

Das Postulat fordert, dass eine rückwirkende Anwendung auszuschliessen sei. Das heisst, dass das angepasste Modell nur bei neuen Verfügungen oder Leistungsvereinbarungen angewandt würde. Damit könnte die Kürzung bereits laufender Leistungen vermieden werden.

Die kantonalen Verfügungen in der Wohnraumförderung – in welchen die Beitragszahlungen festgesetzt werden – dauern jeweils zwanzig Jahre, danach können sie jeweils um weitere zehn Jahre verlängert werden. Die Einführung eines zweiten Berechnungssystems würde die Bearbeitung der Gesuche sowohl für den Kanton als auch für die Bauträger deutlich erschweren und hätte während rund zwanzig Jahren zwei parallel laufende Berechnungssysteme zur Folge. Das wäre mit deutlich höherem Aufwand verbunden. Damit wird die im Postulat geforderte Praktikabilität in der Umsetzung in Frage gestellt.

4. Haltung des Regierungsrats

Der Regierungsrat unterstützt das Postulats-Anliegen für einen Systemwechsel im Grundsatz. Wie der Bericht der Baudirektion darlegt, ist eine pragmatische Umsetzung unter dem geltenden Recht nicht durchführbar. Der Regierungsrat beabsichtigt, im Rahmen der Wohnpolitischen Strategie 2030 das kantonale Wohnraumförderungsgesetz WFG anzupassen und zu vereinfachen. Eine vorgeschlagene Massnahme ist die Abstufung von Mietzinsbeiträgen (Massnahme M 3.1), die zu einer wirkungsvolleren Wohnraumförderung beitragen und bei neu verfügbaren WFG-Wohnungen eingeführt werden soll. Voraussetzung dazu ist ein einfacheres Berechnungsmodell für die Beiträge. Die genaue Ausgestaltung sowie die nötigen finanziellen und personellen Ressourcen sind im Rahmen der Gesetzesanpassung aufzuzeigen und zu prüfen.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Das Postulat von Patrick Rössli und Heinz Achermann betreffend das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG) zu den Mietzinsbeiträgen (Vorlage Nr. 3676.1 - 17588) sei erheblich zu erklären.

Zug, 17. September 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Die Frau Landammann: Silvia Thalmann-Gut

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart