



**Motion der SP- und der ALG-Fraktion  
betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug**

(Vorlage Nr. 3704.1 - 17647)

Bericht und Antrag des Regierungsrats  
vom 17. September 2024

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP- und ALG-Fraktion reichte am 21. März 2024 die Motion betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug (Vorlage Nr. 3704.1 - 17647) ein. Am 11. April 2024 überwies der Kantonsrat die Motion zur Antragstellung an den Regierungsrat.

**1. Ausgangslage**

Die Zuger Wohnbaugenossenschaften tragen wesentlich dazu bei, dass ein gewisses Angebot an preisgünstigen Wohnungen verfügbar und langfristig gesichert ist. Neben den Gemeinnützigen sind es auch Korporationen, Vereine, Stiftungen, Private, Unternehmungen sowie Einwohner-, Kirch- und Bürgergemeinden, welche Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz WFG unterstellen. Damit tragen auch sie zu einem erschwinglichen Wohnungsangebot bei.

Die finanzielle Situation des Kantons ist gegenwärtig gut. Der Kanton hat Reserven und er kann in absehbarer Zukunft mit ausreichend Steuereinnahmen rechnen. Die Motionäre fordern, mit dem «überschüssigen» Geld Grundstücke zu kaufen und die Wohnbaugenossenschaften zu unterstützen. Damit könnten mittelfristig Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, ohne dass der Staat diese direkt bewirtschaftet.

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 (PBG). Damit soll die Verdichtung nach innen gefördert und die Bauprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Auch das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) soll ergänzt, entschlackt und in der Anwendbarkeit vereinfacht werden. Zusätzlich unterstützt der Regierungsrat ergänzende Einzelmassnahmen.

## 2. Haltung des Regierungsrats

Der Regierungsrat anerkennt die wohnpolitische Leistung, welche die Zuger Wohnbaugenossenschaften erbringen. Er unterstützt diese mit zinslosen Projektdarlehen, welche seit der Revision des Wohnraumförderungsgesetzes 2010 von gemeinnützigen Bauträgern beantragt werden können. Dieses Instrument erleichtert es gemeinnützigen Bauherrschaften, die notwendigen finanziellen Mittel für neue Projekte aufzubringen.

Neben den Gemeinnützigen sind es viele weitere Bauträgerschaften, darunter auch Private und Unternehmungen, welche sich freiwillig im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus engagieren. Diesen stehen gemäss geltendem Gesetz keine finanziellen Unterstützungen zur Verfügung. Der Regierungsrat sieht es deshalb kritisch, wenn die Gemeinnützigen mit zusätzlichen finanziellen Mitteln unterstützt würden, die übrigen Bauträger jedoch nicht. Üblicherweise sind es auch nicht die fehlenden finanziellen Mittel, welche neue Wohnbauprojekte verhindern, sondern das fehlende Bauland.

Trotz dieser Bedenken nimmt der Regierungsrat das Anliegen der Motion im Rahmen seiner Wohnpolitischen Strategie 2030 auf. Die Massnahme M 2.1 sieht vor, dass das Instrument der Projektdarlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften weiter ausgebaut und die Anwendung weniger restriktiv gehandhabt wird. Gemäss geltendem WFG können gemeinnützige Bauträgerschaften bei neuen Projekten ein zinsloses Darlehen für maximal vier Prozent der Anlagekosten, rückzahlbar nach zehn Jahren, beziehen. Diese Darlehen unterstützen Genossenschaften einerseits in der Startphase eines Projekts, andererseits tragen sie zu günstigeren Mietzinsen bei. Dies, weil bei der im WFG vorausgesetzten Kostenmiete die Finanzierungskosten direkt in die Mietzinsberechnung einfließen. Der Regierungsrat schlägt in seiner Wohnpolitischen Strategie 2030 vor, diese Startdarlehen auszubauen und sowohl die Amortisationsdauer als auch den Maximalbetrag zu prüfen.

Zusätzlich zu diesen Projektdarlehen können gemeinnützige Bauträgerschaften gemäss geltendem Wohnraumförderungsgesetz mit einem zinsgünstigen Darlehen unterstützt werden. Solche Darlehen sind an Bedingungen geknüpft und können nur gesprochen werden, wenn gemeinnützige Bauträgerschaften bestehenden Wohnraum, Land oder Baurechte erwerben, deren Kaufpreise jedoch über den vorgegebenen Anlagekostenlimiten des WFG liegen. Dieses – in der Praxis komplizierte Instrument – funktioniert nicht und wird deshalb nicht genutzt. Die Massnahme 2.2 in der WPS 2030 sieht vor, dass der bestehende Kredit über 36 Millionen Franken weiterhin für Darlehen zur Wohnraumförderung zur Verfügung stehen soll, die Voraussetzungen jedoch zu vereinfachen sind. Ziel ist, die gemeinnützigen Bauträgerschaften beim Erwerb von Bauland, Baurechten oder bestehenden Liegenschaften mittels dieses bestehenden Instruments besser zu unterstützen. Dazu ist das Wohnraumförderungsgesetz anzupassen.

### 3. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Die Motion der SP- und ALG-Fraktion betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug (Vorlage Nr. 3704.1 - 17647) sei wie folgt teilerheblich zu erklären:

1. Erheblicherklärung hinsichtlich, dass der Regierungsrat beauftragt wird, mittels Vereinfachung der WFG-Darlehen im Rahmen der Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes (Massnahme 2.1 und 2.2, WPS 2030) diese praxistauglicher zu gestalten;
2. Nichterheblicherklärung in Bezug auf die Ausarbeitung einer separaten Vorlage zur Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug.

Zug, 17. September 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Die Frau Landammann: Silvia Thalmann-Gut

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart