



Postulat der Fraktion Die Mitte
betreffend die Förderung von preisgünstigem Wohneigentum
(Vorlage Nr. 3769.1 - 17783)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 17. September 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Fraktion Die Mitte reichte am 14. Juli 2024 das Postulat betreffend die Förderung von preisgünstigem Wohneigentum (Vorlage Nr. 3769.1 - 17783) ein. Am 29. August 2024 überwies der Kantonsrat das Postulat zur Antragstellung an den Regierungsrat.

1. Ausgangslage

Das kantonale Wohnraumförderungsgesetz WFG fördert neben preisgünstigen Mietwohnungen auch preisgünstiges Wohneigentum. Dazu sind nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Zinslasten sowie nicht rückzahlbare Bausparbeiträge für den Erwerb von Wohneigentum vorgesehen.

1.1. Beiträge zur Senkung der Zinslasten

Damit Beiträge zur Senkung der Zinslasten gewährt werden, sind verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen. So muss unter anderem genügend Eigenkapital vorhanden sein, die Wohnkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen oder Einkommen, Vermögen und Anlagekosten (Erstellungs- und Landwert der Liegenschaft) eine festgelegte Grenze nicht überschreiten. Die maximalen Anlagekosten für preisgünstiges Wohneigentum stützen sich dabei auf die Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen BWO.

Schon seit rund 15 Jahren übersteigen selbst die günstigsten auf dem Markt verfügbaren Eigentumswohnungen die zulässigen Anlagekostenlimiten. Damit können diese Wohnungen von der kantonalen Eigentumsförderung nicht unterstützt werden. Es sind aber nicht nur die hohen Anlagekosten allein, welche die Eigentumsförderung verhindern. Die hohen Transaktionspreise für Wohneigentum erfordern aufgrund der Tragbarkeit auch überdurchschnittliche Einkommen und Vermögen, was wiederum den kantonalen Vorgaben für die Förderung widerspricht.

1.2. Bausparbeiträge

Das zweite kantonale Förderungsinstrument beim Wohneigentum sind Bausparbeiträge. Bei Bausparmodellen bot die Zuger Kantonalbank bei regelmässigen Einzahlungen auf ein Bausparkonto einen Zinsbonus. Der Kanton gewährte dann beim Erwerb oder der Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum einen Bausparbeitrag in der dreifachen Höhe dieses Zinsbonus, maximal 35 000 Franken.

Die Zuger Kantonalbank führte diesen «Wohn-Sparplan» nur bis 2013 in ihrem Angebot. Die Kundschaft hatte darauf bis 2023 Zeit, diese Wohnprämie – und damit auch die kantonale Unterstützung – beim Erwerb von Wohneigentum zu beziehen. Per 1. Januar 2024 wurden noch bestehende Bausparkonti bei der Zuger Kantonalbank in normale Sparkonti umgewandelt. Damit wurde auch die kantonale Förderung für Bausparbeiträge obsolet.

In den letzten fünf Jahren wurden vom Kanton noch folgende Bausparbeiträge gewährt:
 2019: Eigentumswohnung Hünenberg: Fr. 1 350 000.–; Bausparbeitrag Kanton: Fr. 20 000.–
 2020: Eigentumswohnung Oberägeri: Fr. 1 650 000.–; Bausparbeitrag Kanton: Fr. 2504.–
 2022: Eigentumswohnung Menzingen: Fr. 954 000.–; Bausparbeitrag Kanton: Fr. 20 000.–
 2023: Eigentumswohnung Cham: Fr. 1 860 000.–; Bausparbeitrag Kanton: Fr. 8100.–
 2023: Eigentumswohnung Steinhausen: Fr. 552 000.–; Bausparbeitrag Kanton: Fr. 17 737.–

2. Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030) des Regierungsrats

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.

Der Regierungsrat diskutierte im Rahmen dieses Prozesses die Wohneigentumsförderung. Er kam dabei zum Schluss, dass die Wohneigentumsförderung im gegenwärtigen Wohnungsmarkt kaum finanzierbar ist. Gemäss einer Erhebung von wüestpartner erfüllten im Kanton Zug 2023 weniger als 5 Prozent der Haushalte die notwendige Tragbarkeit, um sich eine Wohnung zum durchschnittlichen Angebotspreis leisten:

	Eigentumsquote		Eigentumswohnung			Einfamilienhaus		
	Durchschnitt (2022)	Median ¹⁾ (2023)	Angebotspreis ²⁾ (mittleres Objekt)	Angebotspreis/tragbarer Preis ³⁾	Erschwinglich für X% der Haushalte ⁴⁾	Angebotspreis ²⁾ (mittleres Objekt)	Angebotspreis/tragbarer Preis ³⁾	Erschwinglich für X% der Haushalte ⁴⁾
ZH	28%	159'000	1'250'000	+30%	20%	1'520'000	+42%	5%
BE	38%	143'000	790'000	±0%	54%	980'000	+20%	32%
LU	34%	143'000	940'000	+16%	37%	1'300'000	+40%	8%
UR	48%	143'000	1'030'000	+24%	26%	1'100'000	+29%	19%
SZ	40%	150'000	1'180'000	+30%	20%	1'770'000	+53%	<5%
OW	44%	138'000	980'000	+22%	28%	1'300'000	+41%	6%
NW	40%	140'000	1'220'000	+37%	12%	1'530'000	+50%	<5%
GL	48%	138'000	680'000	-11%	64%	730'000	-4%	58%
ZG	32%	165'000	1'760'000	+49%	<5%	2'430'000	+63%	<5%
FR	41%	138'000	790'000	+4%	50%	1'060'000	+28%	20%
SO	47%	144'000	680'000	-17%	67%	930'000	+15%	37%
BS	16%	163'000	1'330'000	+33%	15%	1'640'000	+45%	<5%
BL	44%	158'000	1'020'000	+15%	38%	1'220'000	+29%	19%
SH	42%	149'000	760'000	-8%	62%	980'000	+17%	35%
AR	47%	146'000	770'000	-4%	59%	940'000	+14%	39%
AI	56%	141'000	970'000	+20%	31%	1'080'000	+28%	23%
SG	40%	143'000	810'000	+3%	51%	1'090'000	+28%	19%
GR	44%	137'000	1'170'000	+35%	11%	900'000	+16%	35%
AG	46%	148'000	830'000	+2%	52%	1'150'000	+29%	20%
TG	45%	143'000	820'000	+4%	52%	1'070'000	+26%	22%
TI	39%	131'000	890'000	+19%	30%	940'000	+23%	24%
VD	30%	148'000	1'150'000	+29%	23%	1'460'000	+44%	<5%
VS	55%	138'000	700'000	-9%	64%	950'000	+20%	30%
NE	31%	141'000	680'000	-14%	67%	960'000	+19%	31%
GE	19%	176'000	1'610'000	+40%	<5%	2'170'000	+55%	<5%
JU	50%	137'000	550'000	-37%	78%	640'000	-18%	71%
CH	36%	148'000	890'000	+9%	42%	1'120'000	+27%	21%

Anmerkungen:

¹⁾ Einkommen: Bruttoeinkommen von Haushalten mit einem Arbeitspensum von mindestens 150% und einem Alter zwischen 30 und 50 Jahren.

²⁾ Angebotspreis: Mittleres Objekt; Eigentumswohnung: 4–4.5 Zimmer; Einfamilienhaus: 5–5.5 Zimmer.

³⁾ Angebotspreis/tragbarer Preis: Relativer Unterschied zwischen dem durchschnittlichen Angebotspreis und dem für einen Durchschnittshaushalt tragbaren Preis (Methodik Seite 38).

⁴⁾ Erschwinglichkeit: Anteil der Haushalte, die die Tragbarkeitskriterien erfüllen und sich ein Objekt für den aktuellen durchschnittlichen Angebotspreis leisten können.

Stand, wo nicht anders angegeben: 2. Quartal 2023. Quellen: Wüest Partner; BFS

Trotz schweizweit zweithöchstem Median-Einkommen liegt der Angebotspreis für Eigentumswohnungen 49 Prozent über der Tragbarkeit, für Einfamilienhäuser gar 63 Prozent. Selbst überdurchschnittlich gutverdienende Haushalte können sich kaum Wohneigentum leisten.

3. Haltung des Regierungsrats

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass Wohneigentum einem verbreiteten Bedürfnis entspricht und die Förderung in der aktuellen Marktsituation und mit den vorhandenen Instrumenten nicht funktioniert. Er hat dieses Thema im Rahmen seiner wohnpolitischen Strategie breit diskutiert und sieht in der gegenwärtigen Situation keine zielführende Möglichkeit, die Wohneigentumsförderung sinnvoll um- oder auszubauen.

Das Postulat fordert, dass innerhalb des preisgünstigen Wohnungsbaus jeweils ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohneigentum vorzusehen ist. Die Formulierung des Postulats ist unklar. Konkret heisst es: «Dies ist für alle Bauvorhaben von Kanton und Gemeinden, für welche die Baubewilligung einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorsehen, anzuwenden.». Es ist unklar, ob die Forderung nur die Bauvorhaben von Kanton und Gemeinden oder generell alle Bauvorhaben mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnungen betrifft.

Generell stellt sich beim preisgünstigen Wohneigentum die Frage, wer von diesem Angebot profitieren soll, respektive nach welchen Kriterien die Wohnungen vergeben würden. Eine vorgängige Prüfung von allfälligen Kriterien (Einkommen, Vermögen, Belegung, Aufenthaltsdauer im Kanton) wäre sehr aufwändig und kaum durchführbar – insbesondere vor dem Hintergrund, dass günstige Eigentumswohnungen auf ein immenses Interesse stossen dürften. Eine «gerechte» Zuteilung wäre fast nur per Losentscheid möglich. Wenn aber auch Private einen Teil ihrer preisgünstigen Wohnungen verkaufen müssten, stellt sich die Frage, wer diese Zuteilung respektive Kontrolle vornehmen würde. Werden Eigentümer zum Verkauf gezwungen, bestünde ein wohl nicht zu unterschätzendes Missbrauchsrisiko (beispielsweise versteckte Zahlungen).

Problematisch sieht der Regierungsrat auch die Forderungen, dass die Wohnungen nur der Eigennutzung dienen dürfen und dass bei einem Weiterverkauf kein höherer Gewinn als ein beispielsweise an das Lohnwachstum oder die Teuerung gekoppelter Preis erzielt werden darf. Diese Vorgaben müssten einerseits dauerhaft kontrolliert werden, andererseits ist bei Verkäufen aufgrund der sehr hohen Nachfrage auch hier von einer relativ hohen Missbrauchsgefahr auszugehen.

Die Grundsätze der WPS 2030 sind beim Wohneigentum viel schwieriger umzusetzen: Wer eine solche Wohnung erhalten hat, behält sie, auch wenn er oder sie plötzlich erbt, viel mehr verdient oder auch nur noch allein darin lebt. Diese Vorgaben können im Mietwohnungsbereich viel eher kontrolliert und auch langfristig und dauerhaft durchgesetzt werden.

4. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Das Postulat der Fraktion Die Mitte betreffend die Förderung von preisgünstigem Wohneigentum (Vorlage Nr. 3769.1 - 17783) sei nicht 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