



**Kleine Anfrage von Etienne Schumpf und Tom Magnusson
betreffend die Frage: Wo bleiben Massnahmen für mehr (bezahlbaren) Wohnraum im
Kanton Zug?**

(Vorlage Nr. 3813.1 - 17877)

Antwort des Regierungsrats
vom 22. Oktober 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. September 2024 reichten die Kantonsräte Etienne Schumpf, Zug, und Tom Magnusson, Menzingen, die Kleine Anfrage betreffend die Frage: Wo bleiben Massnahmen für mehr (bezahlbaren) Wohnraum im Kanton Zug? (Vorlage Nr. 3813.1 - 17877) ein. Der Regierungsrat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

1. Wann wird der Regierungsrat Massnahmen zur Verbesserung der Wohnraumsituation (inkl. Massnahmen zur Steigerung des Angebots) vorstellen?

Der Regierungsrat stellte am 3. Oktober 2024 im Rahmen einer Medienkonferenz seine «Wohnpolitische Strategie 2030» (WPS 2030) vor. In dieser Strategie zeigt er verschiedene Massnahmen auf, mit welchen im Kanton Zug generell mehr Wohnraum und auch mehr preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden soll (<https://zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030>).

2. Wie sieht/sah der Zeitplan zur Entwicklung und Umsetzung dieser Massnahmen aus? Welche Anspruchsgruppen wurden miteinbezogen (z. B. Investoren, Genossenschaften, Gemeinden)?

Die WPS 2030 wurde vom Gesamtregierungsrat in den letzten neun Monaten erarbeitet und am 17. September 2024 verabschiedet. Die Umsetzung der Massnahmen startet im nächsten Jahr. Verschiedene Massnahmen bedingen Gesetzesanpassungen (Planungs- und Baugesetz, Wohnraumförderungsgesetz) und nehmen entsprechend Zeit in Anspruch.

Die Strategie konzentriert sich auf Massnahmen im Handlungsbereich des Kantons. Im Rahmen von mehreren regierungsrätlichen Workshops wurden Aussensichten und Ideen von verschiedenen Anspruchsgruppen abgeholt (privater Investor, Bundesamt für Wohnungswesen, Korporation, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft). Zusätzlich wurden alle Bauträgerschaften mit Wohnungen, welche dem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt sind, im Rahmen einer Umfrage abgeholt.

3. Welche Priorität misst der Regierungsrat der Verbesserung der Wohnraumsituation im Vergleich zu den anderen geplanten Massnahmen (u. a. Steigerung der Standortattraktivität, Mehrwert für alle, Spitalkostenverteiler) bei? Anhand welcher Kriterien wird die Priorisierung vorgenommen?

Der Regierungsrat misst der Verbesserung der Wohnraumsituation eine hohe Priorität bei, da bezahlbarer Wohnraum für die soziale Durchmischung und die Attraktivität des Kantons Zug als Wohn- und Wirtschaftsstandort essenziell ist. Im Vergleich zu anderen, in der Frage genannten geplanten Massnahmen nimmt die Umsetzung der Wohnraumpolitik mehr Zeit in Anspruch (s. Frage 2).

Die Priorisierung der angesprochenen Massnahmen (Verbesserung der Wohnraumsituation, Steigerung der Standortattraktivität, Mehrwert für alle, Spitalkostenverteiler) erfolgt grundsätzlich aufgrund der Kriterien «Dringlichkeit und Bedarf», «Umsetzbarkeit und Reifegrad» sowie «finanzielle Aspekte».

Der Regierungsrat ist bestrebt, alle Massnahmen so zu priorisieren und zu koordinieren, dass sie einen maximalen Nutzen für die Bevölkerung und die Wirtschaft des Kantons Zug bringen.

4. Sieht der Regierungsrat Möglichkeiten oder Optionen, Mehrerträge aus der OECD-Mindeststeuer auch für die Wohnraum-Politik zu nutzen?

Der Regierungsrat hat am 7. Mai 2024 die Massnahmen zur Positionierung des Kantons Zug als national und international attraktiver und wettbewerbsfähiger Wohn- und Wirtschaftsstandort verabschiedet. Es handelt sich dabei um ein Massnahmenpaket mit Einmalinvestitionen und laufenden Beiträgen in drei Themenfeldern «Soziales» (1), «Infrastruktur / innovative Projekte» (2) und «Förderbeiträge an Unternehmen» (3).

Im Sinn und Geist eines finanziellen und politischen Gesamtpakets sollen die netto rund 200 Millionen Franken zusätzlichen jährlichen Steuererträge vollumfänglich zur gezielten Verstärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Zug in den drei vorstehend genannten Themenfeldern eingesetzt werden. Die einzelnen Massnahmen der Themenfelder 1 und 2 sind jeweils Gegenstand separater Gesetzesvorlagen beziehungsweise separater Kantonsratsbeschlüsse. Die Beiträge für diese Massnahmen sind in den jeweiligen Kantonsratsbeschlüssen als sogenannte Fixbeiträge ausgestaltet. Genügen die zusätzlichen Einnahmen aus der OECD-Mindeststeuer nicht, um nebst den Förderbeiträgen an die Unternehmen im Themenfeld 3 die Massnahmen für die Themenfelder 1 und 2 zu decken, wird die Differenz aus Mitteln der Laufenden Rechnung bezahlt. Damit ist die Finanzierung der Massnahmen aus den ersten beiden Themenfeldern auf jeden Fall gesichert.

Mittlerweile hat der Regierungsrat die WPS 2030 verabschiedet. Angesichts dieser veränderten Ausgangslage wird zu prüfen sein, wie sich die Umsetzung des Massnahmenkatalogs auf die geschätzten Kostenfolgen auswirkt.

5. Kann der Regierungsrat Daten liefern dazu, wieviele Wohnungen im Kanton Zug heute schon «bezahlbar» sind? Die Daten müssten aus den Steuerunterlagen ersichtlich sein und nach Gemeinden und Grösse der Wohnung und evtl. nach Bauträger (Genossenschaften etc.) aufgeschlüsselt werden. Dabei wäre auch zu klären, ab wann der Regierungsrat von «bezahlbar» ausgeht.

Die Begriffe «bezahlbar» – oder auch «preisgünstig» resp. «erschwinglich» – können nicht eindeutig definiert werden und geben immer wieder Anlass zu Diskussionen. Der Regierungsrat spricht von «preisgünstig», wenn sich der Mietpreis *dauerhaft* an der «Kostenmiete» orientiert. Die Kostenmiete wird in der kantonalen Wohnraumförderung angewandt und bedeutet, dass der Mietpreis auf den effektiven Kosten beruht und mit den Wohnungen kein massgeblicher Gewinn erwirtschaftet wird. Bei Neubauwohnungen mit Kostenmiete sind unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ungefähr folgende Nettomieten zu erwarten:

- 2-Zimmer-Wohnungen: 1400 bis 1600 Franken;
- 3-Zimmer-Wohnungen: 1800 bis 2000 Franken;
- 4-Zimmer-Wohnungen: 2200 bis 2600 Franken.

Dies sind Richtwerte. Unterschiede ergeben sich aus den spezifischen Anlagekosten und der zugrunde liegenden Finanzierung, aber auch aus Lage, Grösse und Ausbaustandard.

Ende 2022 gab es im Kanton Zug rund 61 100 Wohnungen. Das Bundesamt für Statistik BFS gibt die Eigentumsquote im Kanton mit 31,1 Prozent an, was rund 19 000 Eigentums- und 42 100 Mietwohnungen entspricht. Gemäss der Definition des Regierungsrats zählen die rund 1900 Wohnungen, welche dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt sind, als preisgünstig (4,5 Prozent des Mietwohnungsbestandes). Es gibt aber weitere Wohnungen von Genossenschaften und auch von Privaten, welche nicht dem WFG unterstellt sind und auf freiwilliger Basis dauerhaft günstig vermietet werden und damit auch als preisgünstig bezeichnet werden können. Dazu existiert aber keine zuverlässige Datenbasis.

Im Wohnungsbestand gibt es ausserdem zahlreiche Wohnungen, welche ebenfalls einen günstigen Mietzins aufweisen – meist aufgrund der Tatsache, dass schon längere Zeit kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat. Diese Wohnungen werden nicht als «preisgünstig» bezeichnet, da die Mietzinsen bei einer Neuvermietung normalerweise auf das rechtlich mögliche Mietzinsniveau angehoben werden. Diese Mieten werden «Bestandesmieten» genannt.

Im Rahmen der Erarbeitung der WPS 2030 hat sich der Regierungsrat mit statistischen Fragen zur Erhebung dieser Bestandesmieten befasst. Abklärungen sowohl mit der kantonalen Fachstelle für Statistik als auch mit der kantonalen Steuerverwaltung haben gezeigt, dass keine zuverlässige Datenbasis existiert, um genaue Aussagen über das bestehende generelle Mietzinsniveau machen zu können. Der Regierungsrat prüfte verschiedene Varianten. Als beste Annäherung (auf kantonalen Ebene) wurde die Mietpreisstatistik des Bundesamts für Statistik erachtet. Auf kommunaler Ebene sind zuverlässige Aussagen aufgrund der eingeschränkten Stichprobengrösse nicht möglich:

Durchschnittlicher Mietpreis¹⁾ in Franken nach Zimmerzahl und Kanton

2022

	Bewohnte Mietwohnungen mit ... Zimmer(n)						
	Total	1	2	3	4	5	6+
	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis	Durchschnittlicher Mietpreis
Schweiz	1412	848	1143	1367	1622	1972	2495
Zug	1850	989	1427	1736	2061	2579	3208

Quellen: BFS – SE,
GWS

© BFS 2024

Diese Zahlen beruhen auf der Strukturhebung des Bundesamts für Statistik (BFS). Die Strukturhebung ist ein Element der Volkszählung und ergänzt die Informationen aus den Registern mit zusätzlichen Statistiken zur Bevölkerungsstruktur. Dabei wird ein Teil der Bevölkerung schriftlich befragt. Die wichtigsten Eigenschaften:

- Stichprobe bei mind. 200 000 Personen;
- umfasst Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt leben;
- wird jährlich mit Stichtag am 31. Dezember durchgeführt, liefert Informationen zu Bevölkerung, Haushalten, Familien, Wohnen, Arbeit, Pendlermobilität, Bildung, Sprache und Religion;
- stellt Ergebnisse auf folgenden geografischen Ebenen bereit: Schweiz, Grossregionen, Kantone und Gemeinden ab 15 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Regierungsratsbeschluss vom 22. Oktober 2024