



Postulat der ALG-Fraktion
betreffend bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums
(Vorlage Nr. 3924.1 - 18159)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 25. November 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Fraktion Alternative - die Grünen reichte am 6. Mai 2025 das Postulat betreffend bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums (Vorlage Nr. 3924.1 - 18159) ein. Am 22. Mai 2025 überwies der Kantonsrat das Postulat zur Antragstellung an den Regierungsrat.

1. Ausgangslage

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; BGS 721.11). Damit soll die Verdichtung nach innen gefördert und die Bauprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Auch das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; BGS 851.211) soll ergänzt, entschlackt und in der Anwendbarkeit vereinfacht werden. Zusätzlich unterstützt der Regierungsrat ergänzende Einzelmassnahmen.

Der Regierungsrat diskutierte im Rahmen dieses Prozesses auch Massnahmen, welche auf eine bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums abzielen. Er befasste sich dabei explizit auch mit den im Postulat geforderten Massnahmen des «Unternutzungsabzugs» oder Möglichkeiten, den Wohnungstausch anzukurbeln.

2. Haltung des Regierungsrats zu den vorgeschlagenen Massnahmen

a) Zum Unternutzungsabzug

Rund zehn Kantone, darunter der Kanton Zug (§ 7 der Verordnung zum Steuergesetz [BGS 632.11]), sowie der Bund gewähren in der Steuererklärung einen Unternutzungsabzug. Wer einen Teil seines Eigenheims nicht nutzt, zum Beispiel weil die Kinder ausgezogen sind oder der Ehepartner gestorben ist, kann bei den Steuern einen Abzug vom Eigenmietwert beantragen. Voraussetzung ist einerseits ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Wohnungsgröße und der die Wohnung nutzenden Personen sowie andererseits das Bestehen einer effektiven Unternutzung – also der Verzicht auf jegliche Nutzung einzelner Zimmer. Im Kanton Zug kann ein 1- oder 2-Personenhaushalt in der Steuererklärung gegenwärtig einen Unternutzungsabzug (resp. ein reduzierter Eigenmietwert) geltend machen, wenn er bspw. in einem 6-Zimmer-Haus wohnt und ein oder zwei Zimmer nicht mehr benutzt und dies glaubwürdig darlegen kann. Das Zimmer kann möbliert sein, darf aber weder als Gäste- noch bspw. als Bügelzimmer oder dergleichen genutzt werden. Der Unternutzungsabzug soll aus sozialpolitischer

Sicht dazu beitragen, dass Haushalte aufgrund veränderter Lebensverhältnisse nicht von einem überhöhten Eigenmietwert betroffen sind. Grösstenteils profitieren Personen im Rentenalter von dieser Regelung.

Das Schweizer Stimmvolk hat am 28. September 2025 einem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung mit 57,7 Prozent Ja-Stimmen zugestimmt. Damit wird eine Besteuerung des Eigenmietwerts auf selbstbewohnten Erstliegenschaften entfallen, nach aktueller Diskussionslage voraussichtlich per 1. Januar 2028. Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts besteht für die betroffenen Zugerinnen und Zuger keine Notwendigkeit für einen Unternutzungsabzug auf dem bis anhin steuerbaren und nun dahinfallenden Eigenmietwert mehr. Sobald definitiv bekannt ist, per wann der Bundesrat den vom Stimmvolk beschlossenen Systemwechsel in Kraft setzt, wird der Regierungsrat alle mit dem Thema «Wohnen» und «Wohneigentum» verbundenen steuerlichen Fragen vertieft prüfen und in einer Gesetzesvorlage zur Umsetzung der Anpassungen ins kantonale Steuerrecht angehen. Im Rahmen der Gesetzgebungsarbeiten wird entsprechend auch eine Revision der Verordnung zum Steuergesetz hinsichtlich der Aufhebung des Unternutzungsabzugs anzugehen sein.

b) Zur Umzugsbörse

Auch die Idee einer Umzugsbörse – verbunden mit finanziellen Anreizen – war ein Thema bei der Erarbeitung der Strategie. Die diskutierte Massnahme sah vor, dass der Kanton und die Gemeinden ein Anreizsystem schaffen, um Personen in zu grossen Wohnungen den Umzug in kleinere Wohnungen zu erleichtern. Ein freiwilliger Umzug scheitert oft an der höheren Miete der kleineren neuen Wohnung. Auch dieses Instrument betrachtet der Regierungsrat in der Theorie als sinnvoll, in der Praxis aber als kaum umsetzbar. Es sind auch kaum praktikable Modelle aus anderen Kantonen oder Städten bekannt, welche solche Umzüge befeuern würden. Die Umzugsbörse war bereits einmal Thema bei der Überarbeitung des WFG im Jahr 2010. Der Kantonsrat lehnte die Massnahme damals ab.

Eine spezifische Tauschplattform erachtet der Regierungsrat nicht als notwendig, da spezifische Plattformen für Tauschobjekte bereits existieren. Auch bei der diesjährigen Leerwohnungszählung, welche die Baudirektion jeweils per 1. Juni in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchführt, zeigte sich, dass fast die Hälfte aller unter comparis.ch ausgeschriebenen Objekte Wohnungen betrifft, welche nur zum Tausch angeboten werden.

Der Regierungsrat plant aber die Schaffung eines Beratungspools für die Verdichtung in Einfamilienhausquartieren. Dieses kostengünstige und niederschwellige Beratungsangebot soll Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften dazu bewegen, sich Gedanken über eine effizientere Nutzung und Auslastung ihrer Liegenschaft zu machen und bspw. aufzeigen, wie ein zu gross gewordenes Einfamilienhaus in ein Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus umgebaut werden kann.

Der Regierungsrat formulierte in seiner wohnpolitischen Strategie eine weitere Massnahme, die zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums beiträgt. Er befürwortete eine Verschärfung der Belegungsvorschriften für diejenigen Wohnungen, für welche kantonale Mietzinszuschüsse ausgerichtet werden. Diese Anpassung wird in die Revision des WFG aufgenommen. Bei der Überarbeitung des Gesetzes sollen für preisgünstige Wohnungen, welche im Rahmen der Bauordnung oder eines Sondernutzungsplans erstellt werden müssen, auch generelle Belegungsvorschriften erlassen werden. Diese Massnahmen erachtet der Regierungsrat als zielführender als die Erarbeitung eines weiteren Massnahmenpaketes, das den Verzicht auf den Unternutzungsabzug oder eine Tauschplattform für Wohnungen beinhaltet.

3. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Das Postulat der Fraktion Alternative - die Grünen betreffend bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums (Vorlage Nr. 3924.1 - 18159) nicht erheblich zu erklären.

Zug, 25. November 2025

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Andreas Hostettler

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart