

INTERPELLATION VON ANNA LUSTENBERGER-SEITZ
BETREFFEND WOHNUNGSNOT UND WOHNBAUPOLITIK IM KANTON ZUG

ANTWORT DES REGIERUNGSRATES

VOM 18. DEZEMBER 2007

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. September 2007 hat Kantonsrätin Anna Lustenberger-Seitz eine Interpellation betreffend Wohnungsnot und Wohnbaupolitik im Kanton Zug eingereicht (Vorlage Nr. 1578.1 - 12481). Die Interpellantin sorgt sich darüber, dass Zug als Wohnort für Familien immer teurer wird und deshalb Familien in die Nachbarkantone wegziehen. Sie erklärt, dass Studien in Städten mit bedeutend höheren Steuern belegen würden, dass dort das Leben für viele Menschen günstiger als in Zug sei. Auch junge Leute im Studium oder in einer anderen Ausbildung hätten kaum mehr die Möglichkeit, im Kanton Zug in einer Wohngemeinschaft zusammenzuleben. Zug habe neben Genf den tiefsten Leerwohnungsbestand aller Kantone, weshalb Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Mietzinsen in die Höhe treiben könnten. Die Wohnungsnot drücke die Preise nach oben, der Boden sei sehr teuer, die starke Nachfrage von kaufkräftigen Personen habe eine zusätzlich verteuernde Wirkung, der Zustrom von Firmen und reichen Privatpersonen treibe die Preise nach oben und der soziale Wohnungsbau sei unterentwickelt. Es bestehe die Gefahr, dass der Kanton Zug nur noch für reichere Leute und Familien aus mindestens der oberen Mittelschicht eine Heimat werden könne.

1. Grundsätzliche Bemerkungen

Der Kanton Zug verfügt nach wie vor über sehr gute Rahmenbedingungen wie Bildung, Steuern und Infrastruktur (vgl. CS Economic Research-Studie zu den Schlüsselfaktoren 2006) für alle im Kanton Zug wohnenden und arbeitenden Personen sowie hier tätigen Firmen. Dies ergibt ein starkes Wachstum des Wirtschafts- und

Lebensraums, welches sich in der vom Kantonsrat verabschiedeten Richtplanrevision 2004 mit einem Wachstumspotential von rund 25% bis 2020 abbildet.

Die angespannte Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist Zeichen eines sehr attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums. Verschiedene Studien kommen zum Schluss, dass der Kanton Zug zu den bevorzugtesten Wohnstandorten in der Schweiz zählt. Mit der erfreulichen Entwicklung bei den Arbeitsplätzen steigt aber auch die Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend sind die Bodenpreise im schweizerischen Vergleich hoch, jedoch durchaus vergleichbar mit Regionen (z.B. rechtes Zürichseeufer), die ein ähnlich gutes Angebot für die Bevölkerung bereit halten (grosses Arbeitsplatzvolumen, genügend Lehrstellen, wachstumsstarke Wirtschaft, breites soziales Netz, gute Infrastruktur).

Vor dem Hintergrund der generell hohen Anziehungskraft des Kantons ist sich der Regierungsrat der von der Interpellantin angesprochenen Wohnbauproblematik seit langem bewusst. Deshalb kennt der Kanton Zug als einer von wenigen Schweizer Kantonen bereits seit 1992 eine eigene Wohnraumförderung. Diese Förderung ist im Jahr 2003 durch das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ausgebaut worden (Wohnraumförderungsgesetz, WFG, BGS 851.211).

Allerdings wäre der einseitige Blick auf die hohen Wohnkosten und den Mangel an Wohnraum ebenso verzerrend, wie wenn bloss auf die gute Lebensqualität und die tiefe Steuerbelastung verwiesen würde. Wir wissen, dass der Lebensstandard in unserem Kanton höher ist als im schweizerischen Durchschnitt. Höher sind nicht nur die Mieten, sondern auch das Durchschnittseinkommen, die Lebensqualität und der Ausbildungsstand der Bevölkerung. Vergleichsweise sehr gut ausgebaut sind die Sozialleistungen wie AHV/IV-Ergänzungsleistungen, Kinderzulagen, Arbeitslosenhilfe, Mutterschaftsbeiträge. Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass Zugerinnen und Zuger in Bezug auf das frei verfügbare Einkommen gut dastehen. Dieses frei verfügbare Einkommen versteht sich als das Einkommen, das den Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben und langfristig gebundener Fixkosten (Steuern, obligatorische Versicherungsbeiträge, Wohnkosten) für den weiteren Konsum zur freien Verfügung steht. Aus einer Studie, welche die finanziellen Vor- und Nachteile einzelner Wohnregionen anhand einer Vielzahl von Falltypen umfassend untersucht, ergibt sich Folgendes (CS Economic Research, "Was den Haushalten unter dem Strich bleibt: Das verfügbare Einkommen in der Schweiz, Juni 2006): Bezüglich verfügbarem Einkommen liegt der Kanton Zug an fünft bester Stelle, dies nach den Kantonen Appenzell

Innerrhoden, Schwyz, Nidwalden und Glarus. Wenn das Grenzeinkommen betrachtet wird, belegt der Kanton Zug sogar den Spitzenplatz. Das heisst, dass von jedem zusätzlich verdienten Franken den Haushalten im Kanton Zug am meisten für den eigenen Konsum verbleibt.

Illustrativ sind auch die Ergebnisse jüngster Studien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS), welche die frei verfügbaren Einkommen in den Kantonshauptorten vergleichen: Das frei verfügbare Einkommen ist bei Personen mit sehr tiefem Bruttolohn (unter Fr. 30'000.--) in der Stadt Zug vergleichsweise hoch; bei etwas höheren Lohnkategorien (Fr. 45'000.-- bis 53'000.--) liegt die Stadt Zug - je nach Haushalttyp - im vorderen bis mittleren Bereich (SKOS, Caroline Knupfer/Oliver Bieri, Steuern, Transfers und Einkommen in der Schweiz, Mai 2007; Caroline Knupfer/Natalie Pfister/Oliver Bieri, Sozialhilfe, Steuern und Einkommen in der Schweiz, November 2007).

Die neuste Studie vom 11. Oktober 2007 der schweizweit tätigen Immobilienfirma Wüest & Partner, welche die UBS in Auftrag gegeben hat, belegt in der Schweiz seit 2000 einen markanten Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen (+ 28%) und Mietwohnungen (+17%). Die Gründe dafür sind v.a. in der besseren Konjunktur, den höheren Löhnen und der höheren Kaufkraft der Kundinnen und Kunden zu suchen. Bezüglich Preise zeigt sich interessanterweise, dass der Anstieg nicht im Raum Zug am höchsten ist, sondern in der Süd- und Westschweiz sowie im Zentrum des Kantons Zürich. Der Kanton Zug liegt bezüglich Preisanstieg sogar eher unter dem Schnitt, sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietwohnungen. Gleichzeitig hat Zug und Umgebung eine überdurchschnittliche Bautätigkeit erlebt, die deutlich höher ist als in anderen Regionen.

Die beschriebene Gesamtbetrachtung und der Vergleich der Preisentwicklung relativieren die rein punktuelle Betrachtungsweise. Gleichwohl anerkennt der Regierungsrat, dass die Verfügbarkeit von (erschwinglichem) Wohnraum für alle Bevölkerungskreise ein wichtiges Anliegen ist. Deshalb prüft der Regierungsrat derzeit neue Instrumente der Wohnraumförderung um die bisherige Wohnraumförderungs politik wirksam zu ergänzen. Darunter finden sich auch regionale Lösungen bei der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Nachbarkantonen.

2. Beantwortung der Fragen

Vorbemerkung:

Gewisse Fragen sind ähnlich mit jenen in den Interpellationen Gisler/Stuber betreffend Zuger Wohnraum- und Mobilitätspolitik angesichts der grossen Wohnungsnot und des hohen Pendlerverkehrs vom August 2004 (Beantwortung in der Vorlage Nr. 1256.2 - 11598), der SP-Fraktion betreffend Erhalt der Standortqualitäten des Kantons Zug vom Februar 2005 (Beantwortung in der Vorlage Nr. 1314.2 - 11721) und der Interpellation der Alternativen Fraktion betreffend weiter anwachsender Firmenflut vom Januar 2007 (Beantwortung in der Vorlage Nr. 1508.2 - 12344). Um Wiederholungen zu vermeiden und aus Gründen der Effizienz, erlaubt sich der Regierungsrat Verweise auf diese Interpellationen.

Frage 1: Wie beurteilt der Regierungsrat die Situation des Wohnungsmarktes im Kanton?

Der angespannte Wohnungsmarkt ist geprägt von einer hohen Wohnungsnachfrage und einem knappen Wohnraumangebot. Der aktuell tiefe Leerwohnungsbestand von rund 0.3% ist Zeichen eines sehr attraktiven Lebensraums, der sich z.B. im kürzlichen Rating im Wirtschaftsmagazin "Bilanz" (Nr. 13/2007 vom 27. Juli 2007, S. 34 ff.) ausdrückt. Laut Bilanz ist die Stadt Zug die attraktivste Stadt der Schweiz, dies trotz vergleichsweise hohen Mieten. Die nachfolgenden Tabellen bzw. Grafiken illustrieren die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen und Leerwohnungen bzw. des Bauvolumens:

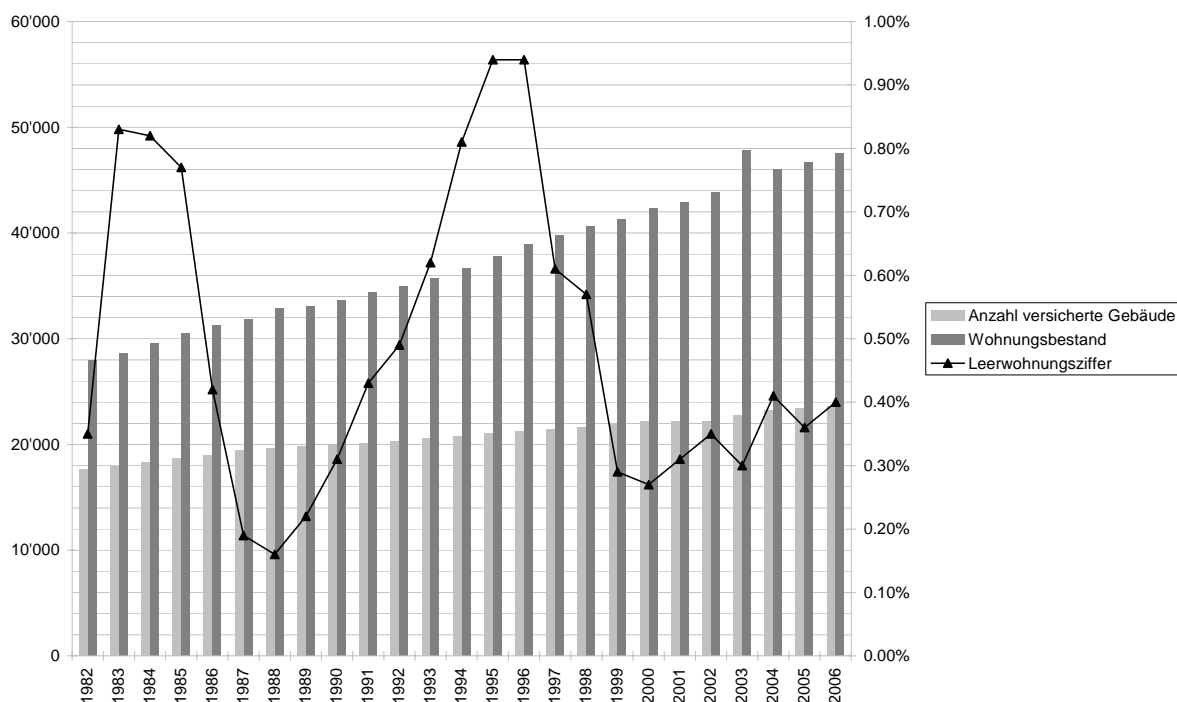
Total leer stehende Wohnungen sowie Leerwohnungsziffern nach Kantonen								
<i>Stichtag jeweils 30. Juni</i>	<i>Anzahl</i>				<i>Leerwohnungsziffer</i>			
<i>Kanton</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
Zürich	3 393	4 330	5 154	5 131	0.55	0.69	0.81	0.80
Bern	4 852	5 252	5 332	5 671	1.02	1.09	1.10	1.16
Luzern	1 238	1 552	1 725	1 668	0.78	0.97	1.06	1.02
Uri	198	150	125	146	1.22	0.92	0.76	0.88
Schwyz	281	310	345	399	0.48	0.52	0.58	0.65
Obwalden	140	136	167	157	0.83	0.80	0.97	0.90
Nidwalden	113	130	149	195	0.64	0.73	0.81	1.05
Glarus	450	411	489	420	2.32	2.11	2.50	2.14
Zug	186	166	188	132	0.41	0.36	0.40	0.28
Fribourg	1 029	1 122	1 209	1 305	0.94	1.00	1.06	1.12
Solothurn	2 052	2 205	2 312	2 405	1.79	1.91	1.98	2.04
Basel-Stadt	1 502	1 586	1 471	1 468	1.40	1.48	1.37	1.36
Basel-Landschaft	494	662	739	897	0.40	0.54	0.59	0.71
Schaffhausen	545	497	574	576	1.53	1.39	1.59	1.58
Appenzell A.Rh.	478	499	521	479	1.88	1.96	2.04	1.86
Appenzell I.Rh.	113	75	74	41	1.81	1.19	1.16	0.63

St. Gallen	3 594	3 463	3 596	3 424	1.70	1.62	1.66	1.57
Graubünden	1 171	1 184	1 147	1 265	0.88	0.88	0.84	0.92
Aargau	2 985	3 336	3 834	3 932	1.20	1.32	1.50	1.51
Thurgau	1 923	1 935	2 060	1 937	1.84	1.84	1.93	1.79
Ticino	1 209	1 707	1 733	1 777	0.64	0.89	0.89	0.91
Vaud	1 861	1 791	2 179	2 106	0.56	0.53	0.64	0.61
Valais	1 868	2 216	2 572	2 735	1.05	1.23	1.41	1.48
Neuchâtel	1 017	1 037	1 068	1 079	1.23	1.25	1.28	1.28
Genève	314	408	329	414	0.15	0.19	0.16	0.19
Jura	574	642	660	695	1.81	2.01	2.05	2.14
Schweiz / Suisse	33 580	36 802	39 752	40 454	0.91	0.99	1.06	1.07

Leerwohnungsbestände und Bauvolumen 1989 - 2006

Jahr	nicht besetzte Wohnungen	Leerwohnungsbestand in %	Personen pro Wohnung	im Bau befindliche Wohnungen	baubewilligte Wohnungen
1989	72	0.22	2.55	581	475
1990	103	0.31	2.53	843	724
1991	149	0.43	2.53	881	493
1992	172	0.49	2.51	782	874
1993	218	0.67	2.50	1579	1279
1994	299	0.81	2.46	1653	695
1995	356	0.94	2.44	937	1053
1996	366	0.94	2.40	1088	992
1997	246	0.62	2.38	815	751
1998	231	0.57	2.36	729	644
1999	120	0.29	2.37	738	535
2000	115	0.27	2.33	989	720
2001	101	0.24	2.33	1070	723
2002	101	0.23	2.31	851	707
2003	131	0.29	2.31	1221	484
2004	166	0.36	2.28	931	507
2005	174	0.37	2.26	950	434
2006	158	0.33	2.24	931	433

Wohnungsbestand im Vergleich zur Leerwohnungsziffer im Kanton Zug



Die letzte Grafik zeigt, wie der Leerwohnungsbestand bei kontinuierlich wachsendem Wohnungsbestand durchaus schwanken kann.

Im Kanton Zug gibt es heute ca. 45'000 Haushalte. Dank der seit Jahren unverändert hohen Wohnbauproduktion gelangen nach wie vor jährlich mehr als 900 Wohnungen auf den Wohnungsmarkt. Das bestehende Angebot für die Haushalte teilt sich dabei auf in teurere Neubau- und günstigere Altwohnungen, die vorwiegend unter der Hand vermietet werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum kann nicht ausreichend befriedigt werden. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im preisgünstigen Segment werden deshalb rund 2'000 Wohnungen mit Beiträgen des Kantons verbilligt (vgl. auch Ausführungen zu Frage 3 der SP-Interpellation zur Standortqualität und Ausführungen zu Frage 6 der Interpellation der Alternativen Fraktion zur Firmenflut, Vorlage Nr. 1508.2 - 12344). Beim Wohneigentum ist ein gutes Angebot vorhanden, aber auch dort können nicht alle Wünsche erfüllt werden, was dazu führt, dass sich vermögende Personen in anderen Kantonen umsehen und niederlassen. Die bereits erwähnte Studie von Wüest & Partner (vgl. S. 3) zeigt, dass die Bautätigkeit hoch ist und der Preisanstieg durchschnittlich.

Realistischerweise geht der Regierungsrat davon aus, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum in unserem Kanton tief bleibt, da die entsprechende Nachfrage auch künftig nicht nachlassen wird. Diese Knappheit an Wohnraum ergibt sich wegen der überdurchschnittlichen Nachfrage von Personen aus der ganzen Schweiz, welche sich im Kanton Zug niederlassen wollen. Dieser liegt zentral und ist - abgesehen davon, dass er selber ein sehr guter Wirtschaftsstandort ist - von weiteren attraktiven Regionen wie Zürich oder Ausserschwyz umgeben. Die grosse Nachfrage ist insbesondere auch das Resultat des quantitativ wie qualitativ überdurchschnittlichen Arbeitsplatzangebotes in unserem Kanton: Mit mehr als 70'000 Arbeitsplätzen offeriert unser Kanton ein Angebot für eine ganze Region.

Frage 2: Wie beurteilt der Regierungsrat die Verdrängung von Familien aus dem Kanton Zug auf Grund des Mangels an Wohnungen und der hohen Miet- und Bodenpreise?

Frage 3: Wie beurteilt der Regierungsrat die langfristigen demografischen Folgen des Wegzugs von Familien aus dem Kanton Zug?

Beide Fragen betreffen die Bevölkerungsstruktur des Kantons und werden deshalb zusammen beantwortet.

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass Miet- und Eigentumskosten im Kanton Zug im gesamtschweizerischen Vergleich hoch liegen. Es wäre aber zu kurz gegriffen zu behaupten, dass deswegen Familien im Kanton Zug keinen Raum mehr hätten. Entscheidend ist eine Gesamtbetrachtung: Wie bereits bei der Antwort zur Interpellation betreffend der weiter anwachsenden Firmenflut erklärt (Vorlage Nr. 1508.2 - 12344), legt der Regierungsrat grosses Gewicht darauf, dass tiefere und mittlere Einkommenschichten sowie Familien mit Kindern sowohl bei Gesetzgebungsvorhaben als auch in der täglichen Verwaltungspraxis wirkungsvoll entlastet und unterstützt werden, soweit dies gesetzlich zulässig, sinnvoll und finanziell vertretbar ist. Diese Massnahmen führen unter anderem dazu, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern unseres Kantons ein vergleichsweise hohes frei verfügbares Einkommen verbleibt (vgl. vorn Ziff. 1).

Mit Hinweis auf die Wanderbewegungen im Zeitraum von 1995 - 2000 (Studie Credit Suisse im Auftrag des Amtes für Raumplanung, vgl. Antwort auf Frage 7 zur Interpellation Firmenflut) können sodann folgende Erkenntnisse festgehalten werden:

- Der Kanton ist nach wie vor ein "Zuwanderungskanton" für alle sozialen Schichten;
- der Zuzug von Mieterinnen und Mieter ist grösser als der Wegzug (positiver Migrationssaldo);
- die gleiche Entwicklung ist auch beim Wohneigentum zu beobachten. Während bei den Eigentumswohnungen ein genügendes Angebot vorhanden ist, müssen umgekehrt Familien mit einem Wunsch nach einem Einfamilienhaus oft ausserhalb der Kantons Grenzen ein Haus erwerben.

Angesprochen auf die demografische Entwicklung kann mit Verweisung auf Statistiken des Bundes Folgendes festgehalten werden: Die Struktur der Haushalte hat sich in der gesamten Schweiz in den letzten 30 Jahren verändert: Schweizweit ist der Anteil von sogenannten Familienhaushalten (Paare mit oder ohne Kinder, Elternteile mit Kindern, Einzelpersonen mit Eltern) an der Gesamtzahl der Haushalte von 73% (1970) auf knapp 61% (2000) gesunken. Der Anteil von Haushalten mit Kindern verringerte sich im gleichen Zeitraum von 50% auf 33% (vgl. Haushaltstruktur, Anzahl Haushalte nach Kantonen und Städten 1970-2000, Bundesamt für Statistik). Dieselbe Entwicklung zeigt sich auch in unserem Kanton, welcher im Jahr 2000 bezüglich der erwähnten Familienhaushalte bzw. Haushalte mit Kindern genau im schweizerischen Durchschnitt liegt (61% Familienhaushalte, 33% Haushalte mit Kindern). Ebenfalls in diesem schweizerischen Durchschnitt liegen zum Beispiel die Kantone Bern, Freiburg, Solothurn, Neuenburg und Jura. Dies sind nota bene Kantone mit einem wesentlich höheren Steuerniveau als im Kanton Zug. Schon damit ist aufgezeigt, dass die in der Interpellation suggerierte Gleichung tiefe Steuern = knapper Wohnraum = weniger Familien und Kinder zu kurz greift.

Die allfällige Sorge um die Überalterung ist für die Schweiz insgesamt berechtigt. Gerade der Kanton Zug gehört heute wie auch in Zukunft jedoch zu den bevölkerungsmässig jüngsten Kantonen der Schweiz. Aus der neusten Prognose wissen wir, dass der Kanton Zug zu den wenigen Kantonen gehört, welche in Zukunft überhaupt noch einen Geburtenüberschuss haben werden; er wird im Jahr 2030 den grössten Geburtenüberschuss aller Kantone aufweisen (Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone, Bundesamt für Statistik, 2007). Dies trägt - neben der Migration - dazu bei, dass bei uns auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen stärker als in allen anderen Kantonen wachsen wird. Und der Anteil der über 64-Jährigen wird im Kanton Zug nach wie vor relativ tief sein (zweit tiefster Anteil schweizweit im Jahr 2030).

Diese Entwicklung ist erfreulich und bestätigt uns daran zu arbeiten, dass unser Kanton auch in Zukunft für Familien aller sozialen Schichten lebenswert bleibt. Damit dies - angesichts der erwähnten nachfragebedingten hohen Wohnraumkosten - gelingt, können die Instrumente der Wohnraumförderung nicht ausreichen. Der Regierungsrat will sich dafür einsetzen, dass das verfügbare Einkommen auch für tiefere Einkommensschichten und insbesondere für Familien hoch bleibt, und der Kanton für Familien auch ökonomisch attraktiv bleibt. Dies gelingt mit der Fortführung der familienfreundlichen Steuerpolitik, mit vergleichsweise hohen Kinderzulagen, einer guten Raumplanung im Siedlungsgebiet und dem Anreiz zur Schaffung von mehr (auch kostengünstigem) Wohnraum (vgl. dazu auch Antworten zu den Fragen 5 und 8). Die Familienpolitik ist zudem ein Schwerpunktthema des Regierungsrates für das Jahr 2008.

Frage 4: Was meint er zur Schwierigkeit von jungen Zugerinnen und Zuger, im Kanton Zug zu bleiben, insbesondere wenn sie hier eine Familie gründen wollen?

Frage 5: Mit welchen Massnahmen will der Regierungsrat der sozialen Entmischung der Kantonsbevölkerung entgegen wirken?

Der Regierungsrat ist sich im Klaren, dass es für junge Zugerinnen und Zuger speziell im tiefen Einkommensbereich oft schwierig ist, im Kanton eine den finanziellen Möglichkeiten entsprechende Wohnung zu finden. In vielen Fällen gelingt dies durch das Beziehungsnetz. Sodann bemühen sich die gemeinnützigen Bauträger, bei der Vermietung von preisvergünstigten Wohnungen auch junge Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Wie einleitend ausgeführt, darf aber nicht nur das Element der Lebenskosten betrachtet werden: Das Gesamtergebnis der unabdingbaren Lebenskosten sowie des frei verfügbaren Einkommens fällt für den Kanton Zug vergleichsweise gut aus. Entsprechend gilt es, alle Rahmenbedingungen auch für tiefere und mittlere Einkommensschichten sowie speziell für Familien günstig zu halten. Der Regierungsrat will somit seine Politik der Positionierung des Kantons als Wohn- und Wirtschaftsstandort fortsetzen, der für alle Bevölkerungskreise attraktiv bleibt. Dazu gehören die steuerlichen und kommunalen Vergünstigungen für Personen und Familien mit tieferen oder mittleren Einkommen. Hingewiesen sei etwa auf die Steuergesetzrevision, mit welcher der Mieterabzug bis zu einer Reineinkommengrenze von Fr. 70'000.-- (bisher Fr. 50'000.--) erhöht werden soll (Vorlage Nrn. 1568.1/.2 - 12455/56). Der Regierungsrat möchte sodann die vergleichsweise hohen Kinderzulagen inskünftig, auch nach Inkrafttreten des neuen Familienzulagengesetzes des Bundes, auf hohem Niveau halten. Allgemein gilt (mit Verweisung auf die Beantwor-

tung zur Interpellation Firmenflut), die dargelegten Errungenschaften zur Entlastung der einkommensschwächeren Bevölkerungskreise gepaart mit guten Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Gesellschaft zu erhalten und sozialpolitisch dort einzugreifen, wo die Marktkräfte versagen.

Speziell in der Wohnraumpolitik hat der Kanton Zug schon bisher als einer der wenigen Kantone überhaupt eine kantonale Wohnraumförderung angeboten (vgl. Antwort zu Frage 10). Damit haben Regierungsrat und Kantonsrat schon in der Vergangenheit signalisiert, dass der Kanton Zug auch einkommensschwächeren Personen offen stehen soll. Diese Förderungspolitik mit neuen Instrumenten soll weitergeführt und gestärkt werden. Die dafür notwendige Vorbereitungsarbeit wurde in der Volkswirtschaftsdirektion als Schwerpunkt 2007 definiert. Gestützt darauf hat der Regierungsrat der Volkswirtschaftsdirektion den Auftrag erteilt, die kantonale Wohnraumförderungsgesetzgebung zu überarbeiten. Mit der Prüfung neuer marktgerechter Instrumente zur Verbesserung der Wohnraumsituation unterstreicht er die Bedeutung des Kantons als bevorzugter Lebensraum für alle Bevölkerungsschichten.

Frage 6: Warum wird in den „Regierungsrätlichen Schwerpunkten 2005 bis 2015“ die Wohnungsnot in keinem Wort erwähnt? Wird sie in der nächsten Version thematisiert?

Die Förderung von günstigem Wohnraum war bereits in den vorhergehenden Jahren ein Schwerpunktthema des Regierungsrates. Mit der Einführung einer vom Bund unabhängigen Gesetzgebung zur Förderung von günstigem Wohnraum im Jahr 2003 haben Regierungsrat und Kantonsrat signalisiert, dass die Versorgung von günstigem Wohnraum eine wichtige Aufgabe darstellt. Angesichts dieser Stärkung der kantonalen Wohnraumpolitik wurde dieser Bereich nicht bereits zwei Jahre später wieder in die Schwerpunkte 2005 bis 2015 aufgenommen. Vielmehr beschränkte sich der Regierungsrat in dieser Schwerpunktpolitik auf Bereiche, in denen aus damaliger Sicht Handlungsbedarf angezeigt war. Die heutige Analyse der Wirkungen der eingesetzten Instrumente zeigt, dass eine Weiterentwicklung der Fördermassnahmen angebracht ist. Entsprechend war dieses Thema wie erwähnt bereits ein diesjähriger Schwerpunkt der Volkswirtschaftsdirektion, und ist unter dem Titel "Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Instrumente der Wohnraumförderung" in die Jahresziele 2008 des Regierungsrates aufgenommen worden.

Frage 7: Welchen Zusammenhang sieht der Regierungsrat zwischen dem Zustrom von neuen Firmen und der Höhe der Boden- und Mietpreise sowie der Wohnungsnot?

Zu dieser Frage wurde vom Regierungsrat bereits in der Beantwortung der Interpellationen Firmenflut (Vorlage Nr. 1508.2 - 12344, Frage 6) und Wohnraum (Vorlage Nr. 1256.2 - 11598, Frage 6) ausführlich Stellung genommen. Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten: Der Kanton Zug verfügt über genügend festgelegte Arbeitszonen. Mangels Bedarf an neuen Arbeitszonen ist nicht davon auszugehen, dass die neuen Unternehmen die Boden- und Mietpreise im Vergleich zu anderen attraktiven Wirtschaftsstandorten übermässig in die Höhe treiben.

Betreffend der sog. Wohnungsnot ist zu bemerken, dass der Kanton Zug aus folgenden Gründen ein attraktiver Wohnstandort ist: Zentrale Lage zwischen Zürich und Luzern, attraktive Wohnlagen, einmalige Landschaft, gute und nahegelegene Erholungsgebiete, die Seen, schnelle Erreichbarkeit der Voralpen und Alpen, grosses und interessantes Angebot an Arbeitsstellen dank der vielen Firmen, gutes Steuerklima, gutes Bildungsangebot, kundenfreundliche Verwaltung und überschaubare Verhältnisse. Die überdurchschnittlich hohen Preise für das Wohnen sind deshalb nicht nur auf den Zustrom vieler Firmen zurückzuführen. Zudem wachsen die bereits am Standort Zug ansässigen Firmen am stärksten, worauf die Zuger Wirtschaftsförderung auch das Hauptaugenmerk legt. Auch wenn zukünftig weniger Firmen ihren Sitz nach Zug verlegen würden, dürfte sich die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht wesentlich verbessern. Hier muss noch erwähnt werden, dass auch rund 10'000 Personen mit Wohnort im Kanton Zug jeden Tag in einen anderen Kanton zur Arbeit fahren. Dank seiner zentralen Lage und den grossen Zentren Zürich und Luzern hat der Kanton Zug auch hier die Möglichkeit, für seine Einwohnerinnen und Einwohner einen räumlich grossen Arbeitsmarkt zu erschliessen.

Frage 8: Gedenkt der Regierungsrat angesichts des offensichtlichen Zusammenhangs von tiefen Steuern und hohen Mieten an den geplanten Steuersenkungen festzuhalten?

In den meisten Schweizer Regionen ist eine tiefe Steuerbelastung tatsächlich gekoppelt mit hohen Mietpreisen. Jedoch lassen sich Mietpreise nicht allein mit unterschiedlichen Steuerbelastungen erklären. Andere Faktoren sind mitbestimmend, wie z.B. die verkehrstechnische Erreichbarkeit (vgl. CS Economic Research, Der Wirt-

schaftsraum Zug, Struktur und Perspektiven, Januar 2006). Der tiefe Leerwohnungsbestand und die relativ hohen Wohnraumkosten sind auf die generell hohe Nachfrage, die sich aus diversen Gründen ergibt, zurückzuführen.

Der Regierungsrat sieht sich nicht veranlasst, diese grosse Nachfrage nun künstlich durch eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen zu bremsen. Insbesondere ist es nicht angezeigt und wäre auch untauglich, durch eine höhere Steuerbelastung die Nachfrage bremsen zu wollen, was die Interpellantin mit ihren Fragen 7 und 8 offenbar anstrebt. Dies schon deshalb, weil eine tiefe Steuerbelastung massgeblich dazu beiträgt, dass das frei verfügbare Einkommen hoch bleibt. Die anfänglich erwähnte CS-Studie zeigt exemplarisch auf, dass gerade in Kantonen mit tiefen Steuern wie Schwyz, Nidwalden und Zug den Haushalten ein vergleichsweise hohes verfügbares Einkommen für den freien Konsum verbleibt (vgl. vorn Ziff. 1).

Der Regierungsrat sieht aus diesen Überlegungen keinen Anlass, an der eingeschlagenen Richtung der attraktiven Steuerbelastung für alle Steuerpflichtigen Korrekturen vorzunehmen.

Frage 9: Wie gedenkt der Regierungsrat den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern? Mit welchen Massnahmen will er Wohnbaugenossenschaften beim Landerwerb unterstützen?

Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Wohnraumversorgung primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft ist und eine Förderung nur marktergänzend erfolgen und (mit-)finanziert werden soll. Dort, wo die Marktergebnisse unbefriedigend sind, soll weiterhin auf Grundlage der Objekthilfe die Wohnraumversorgung auch für finanzschwächere Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum werden derzeit neue Instrumente als Ergänzung zu den bisherigen Förderungsmassnahmen des WFG geprüft. Im Vordergrund stehen Massnahmen zur Stärkung der Kapitalbasis der gemeinnützigen Wohnbauträger (z.B. Darlehen für Landerwerb). Da sich die Region Zug weit über die Kantons Grenzen hinaus entwickelt hat, werden auch Möglichkeiten zur Schaffung von günstigem Wohnraum in Nachbarkantonen für Pendlerinnen und Pendler mit Arbeitsort im Kanton Zug in die Prüfung miteinbezogen. Der Kantonsrat wird im Rahmen der beabsichtigten Revision des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) zu den erwähnten neuen Instrumenten Stellung nehmen können.

Frage 10: Welche Bilanz zieht er aus dem 2003 in Kraft getretenen Wohnbauförderungsgesetz? Welchen Revisionsbedarf sieht er hier?

Das Zuger Wohnraumförderungsgesetz basiert auf der Grundlage der Objekthilfe und fördert günstigen Wohnraum mit Hilfe der Gemeinden und des Bundes. Als wichtigstes Element werden zur Verbilligung der Mieten und Senkung der Eigentümerlasten nicht rückzahlbare Beiträge ausgerichtet. Daneben bezwecken Bausparbeiträge einen erleichterten Zugang zum Wohneigentum. Der Kantonsrat stellte für die Massnahmen Rahmenkredite in der Höhe von 15 Mio. Franken zur Verfügung.

Der Regierungsrat kann über das WFG bisher eine positive Bilanz ziehen. Seit Inkraftsetzung sind rund 250 Wohnungen gefördert worden und für weitere 260 Wohnungen bestehen konkrete Projekte (vgl. auch Antwort auf Frage 5 der Interpellation Wohnraum). Bis heute sind im Kanton mehr als 2'000 Wohnungen mit öffentlicher Hilfe günstiger auf den Wohnungsmarkt gelangt. Jährlich profitieren heute über 600 Mieterinnen und Mieter von Zusatzverbilligungen in der durchschnittlichen Höhe von 300 Franken pro Monat. Auf längere Sicht kann mit einem Potential von weiteren 300 mietzinsvergünstigten Wohnungen gerechnet werden. Mit der Umsetzung der bisherigen Massnahmen (KRB betreffend Wohnbauförderung vom 26. März 1992 und WFG vom 30. Januar 2003) zur Förderung von günstigem Wohnraum gehört der Kanton Zug mittlerweile zu jenen Kantonen, die, gemessen an ihrem Wohnungsbestand, mit rund 3% einen überdurchschnittlich hohen Prozentsatz an zinsgünstigen Wohnungen aufweisen. Allerdings ist absehbar, dass die hohen Landkosten die Förderung von weiterem Wohnraum mit der bestehenden Gesetzgebung bremsen wird. Für die künftige Entwicklung des Kantons als Wirtschafts- und Lebensraum sieht der Regierungsrat wie ausgeführt einen Bedarf, die Wirkungen des WFG zu überprüfen und neue, marktgerechte Instrumente zur Schaffung von günstigem Wohnraum vorzusehen (Antwort zu Frage 9).

3. Antrag

Kenntnisnahme.

Zug, 18. Dezember 2007

Mit vorzüglicher Hochachtung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann: Joachim Eder

Der Landschreiber: Tino Jorio