



**Gesetzesinitiative
für bezahlbaren Wohnraum**

Bericht und Antrag der vorberatenden Kommission
vom 4. Juli 2016

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorberatende Kommission hat die Vorlage Nr. 2565.1 – 15140 an der Sitzung vom 4. Juli 2016 beraten. Neben Volkswirtschaftsdirektor Matthias Michel standen uns auch Kurt Landis, Leiter des Amts für Wohnungswesen, René Hutter, Kantonsplaner, und Gianni Bomio, Generalsekretär der Volkswirtschaftsdirektion, für Auskünfte zur Verfügung. Das Protokoll erstellte Peter Müllhaupt, juristischer Mitarbeiter beim Direktionssekretariat der Volkswirtschaftsdirektion. Ebenfalls eingeladen waren als Vertretung des Initiativkomitees Marco Knobel und Yannick Ringger. Wir erstatten Ihnen den folgenden Bericht:

1.	Ausgangslage	1
2.	Ausführungen der Initianten	1
3.	Ausführungen von Regierung und Verwaltung	3
4.	Eintreten	5
5.	Detailberatung	6
6.	Antrag	8

1. Ausgangslage

Am 8. Oktober 2015 reichten die Junge Alternative Zug und die JUSO JungsozialistInnen die Gesetzesinitiative «für bezahlbaren Wohnraum» ein. Die Initiative ist mit 2105 gültigen Unterschriften zu Stande gekommen. An seiner Sitzung vom 29. Oktober 2015 überwies der Kantonsrat die Initiative an den Regierungsrat. Der Regierungsrat nahm am 5. April 2016 zur Initiative Stellung und beantragte deren Ablehnung. In der Folge wurde das Geschäft einer ad-hoc vorberatenden Kommission zur Beratung überwiesen.

2. Ausführungen der Initianten

Zu Beginn der Kommissionssitzung machte die Vertretung des Initiativkomitees Ausführungen zur Initiative. Sie stellte fest, dass der regierungsrätliche Bericht inhaltlich, methodisch und argumentativ schwach sowie irreführend sei und falsche Behauptungen enthalte. Die Regierung weigere sich bis heute, die Empfehlungen des Berichts der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung «Preisgünstiger Wohnraum im Kanton Zug» umzusetzen. Die Initiative orientiere sich an diesem Bericht und stelle ein Mittel dar, Regierung und Parlament mit der Umsetzung der empfohlenen Massnahmen verbindlich zu beauftragen. Dass der Regierungsrat den Begriff der Kostenmiete als «irrtümlich verwendet» kategorisiere, sei Ausdruck des unsauber recherchierten und verfassten Berichtes, denn es handle sich hierbei ausdrücklich um eine begriffliche Empfehlung des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung. Initiativen für bezahlbaren Wohnraum in anderen Kantonen und Gemeinden würden dieselben Begrifflichkeiten verwenden.

Der Regierungsrat bestätige zwar die angespannte Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment, halte aber gleichzeitig mit Verweis auf die Städte Zürich, Genf, Basel, Bern oder St. Moritz fest, dass der Kanton Zug kein Sonderfall sei. Von den genannten Orten liege einzig St. Moritz in einer vergleichbaren Grössenordnung, ein Refugium für eine vermögende Elite. Dabei gehe es mit der Initiative gerade darum, unsere Heimat für eine vielschichtige Bevölkerung mit Platz für «Normalos», Familien und Búezerinnen und Búezer zu erhalten.

Abbildung 2 im regierungsrätlichen Bericht zeige eine Immobilienplattform im Internet. Dass Wohnraum im unteren Preissegment tatsächlich existiere, sei unbestritten. Nur sei der Anteil davon massiv zu klein. Die Darstellung im Bericht sage nichts über die relative Quantität bzw. den Anteil an bezahlbarem Wohnraum oder die Lage auf dem Wohnungsmarkt aus. Eine verwertbare Erkenntnis für die politische Arbeit der Kommission oder des Initiativkomitees liefere die redundante Abbildung nicht.

Mit Abbildung 3 zeichne der Regierungsrat das Bild der regen Bautätigkeiten auch bei den Wohnungen. Aber auch hier würde nichts darüber ausgesagt, in welchem Preissegment diese Wohnungen liegen würden. Zur Ausgangslage, was die bestehenden Mietpreise respektive die Existenz von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment angehe, sage eine solche Grafik nichts aus. Die Initiative sei ein wichtiges Instrument bei der Sicherstellung des Anteils an bezahlbarem Wohnraum bei Neu- und Umbauten und dessen Förderung.

Weiter argumentiere der Regierungsrat, dass der Anstieg der Reallöhne den Anstieg der Mietpreise relativiere. Kumuliert betrage der Anstieg der durchschnittlichen Reallöhne zwischen 2008 und 2014 6,3 %, nominal 0,2 %. Zwischen 2008 und 2014 seien die Mietpreise im Kanton Zug teuerungsbereinigt um über 20 Prozent gestiegen. Ein Reallohnanstieg von 6,3 % relativiere eine teuerungsbereinigte Mietpreiszunahme von mehr als 20 % nicht. Die Behauptung im regierungsrätlichen Bericht sei also falsch. Zudem habe der Anstieg der Löhne gemäss Lohnstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik überproportional bei den hohen Einkommen stattgefunden. Für bezahlbaren Wohnraum seien jedoch tiefe und mittlere Einkommen relevant. Ein angebrachter Indikator wäre das frei verfügbare Einkommen. Zug habe hier schon lange seinen guten Platz abgegeben und befinde sich heute schweizweit im tiefsten Drittel im Kantonsvergleich.

Das Bevölkerungswachstum von fast 15 Prozent zwischen 2000 und 2010 sowie steigende Ansprüche hätte die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen lassen. Als Folge davon hätten sich die Miet- und Immobilienpreise im Kanton Zug verteuert. Ein Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum sei die aggressive Standort- und Steuerpolitik Zugs. Diese locke viele internationale Firmen mit deren Mitarbeitenden nach Zug. Hinzu kämen solvente Zuzügerinnen und Zuzüger, die teilweise von der Pauschalbesteuerung profitierten. Im Gegensatz zu Normalverdienenden stelle es für sie kein Problem dar, sich auf dem Zuger Wohnungsmarkt mit hochpreisigen Immobilien einzudecken. Einstmals erschwingliche Wohnsiedlungen würden von Investorinnen und Investoren saniert, umgebaut und zu luxuriösen Businessappartements oder Geschäftsräumlichkeiten «aufgewertet». Zug werde so immer mehr zum Monaco der Schweiz. Die zunehmende Ungleichheit bei der Einkommensverteilung und die gleichzeitig hohe Bevölkerungszuwanderung deuteten auf die Verdrängung tiefer Einkommenschichten hin. Die massive Plusbilanz in den Pendlerströmen zeige, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum enorme Auslastungen der Verkehrswege zur Folge habe. Junge Menschen, die in Zug aufgewachsen seien, hätten immer mehr Mühe eine bezahlbare Wohnung zu finden und seien oftmals gezwungen in benachbarte Gebiete wegziehen. Obwohl der Kanton Zug über ein Wohnraumförderungsgesetz verfüge, sei der Teil der damit geförderten Wohnungen im preisgünsti-

gen Segment verglichen mit dem übrigen Bauaktivismus im Kanton Zug immer noch viel zu klein. Der eingeschlagene Weg sei damit ungenügend, selbst der Regierungsrat bezeichne die Situation im unteren und mittleren Preissegment als «angespannt».

Die Initianten wollten mit ihrer kantonalen Initiative einen Umschwung einläuten und dabei konkrete Ziele setzen, wie dies etwa in den Städte Zürich oder Luzern der Fall sei. Anstatt klare und messbare Ziele zu setzen, zielten die bestehenden kantonalen Förderungsmassnahmen auf punktuellen Projekte und Subventionierungen von teurem Wohnraum in Form von Mietzinsbeiträgen ab, was nicht nachhaltig sei. Die Initiative sei in der Form einer allgemeinen Anregung verfasst, enthalte also keine wortlautverbindliche Verfassungs- oder Gesetzesänderungen, sondern beauftrage Parlament und Regierung, solche im Sinne der Initiative auszuarbeiten. Somit würden Umsetzungsfreiheiten und die demokratischen Mitgestaltungsmöglichkeiten des Regierungsrates und des Kantonsrates gewahrt. Die Initiative beinhalte weder quantitativ (im Vergleich zu anderen Städten und Kantonen) noch zeitlich noch angesichts der gravierenden Probleme auf dem Zuger Wohnungsmarkt übertriebene Forderungen. Die Initiative sei pragmatisch und orientiere sich am Projektmanagementmassstab «SMART» (Specific, Measurable, Attainable, Relevant, Time based). Bezüglich Möglichkeiten zur Umsetzung der Initiative und der Erreichung der neuen Zielsetzung von 20 Prozent an bezahlbarem Wohnraum in 20 Jahren stütze sich das Initiativkomitee auf den Bericht, der durch die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung in Auftrag des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug erarbeitet worden sei. Die Initiative sei flexibel und es gebe eine breite Palette an Instrumenten, die zur Verfügung stünden.

Der Regierungsrat kritisiere die Festlegung einer kantonalen «Pauschalquote». Diese ermögliche aber gerade die notwendige Flexibilität bei der Kontingentierung und werde im vom Regierungsrat beauftragten Bericht explizit empfohlen. Offenbar habe der Zuger Regierungsrat nicht verstanden, was die Förderung von bezahlbarem Wohnraum bedeute. «Bezahlbarer Wohnraum» heisse nicht, dass der Staat mit Subventionen Sozialwohnungen bereitstelle, sondern dass die Mietpreise auf einem stabilen Level blieben und sich auch mittelständische Familien weiterhin ihre Wohnungen leisten könnten. Da dies in Zug zunehmend nicht der Fall sei, brauche es die Initiative.

Eine nachhaltige Wohnraumförderung im Sinne der Initiative bedeute, dass der Staat Boden kaufe und diesen (auch privaten) Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung stelle, welche die Wohnungen zu angemessenen Preisen vermieten, was Zuger Familien ermöglichen würde, weiterhin im Kanton Zug zu leben. Somit würde das Land der schädlichen Spekulation entzogen und brächte dem Kanton nachhaltigen Gewinn. Kein Gut sei so kostbar wie Boden. Gerade in der jetzigen angespannten finanziellen Lage solle der Kanton in ein Gut investieren, das bereits in wenigen Jahren eine drastische Wertsteigerung verzeichnen würde. Die Initiative sei nachhaltig, ergebe keine Subventionierung bis in alle Ewigkeit (wie beim Status Quo), sei demokratisch und föderalistisch sowie mit vernünftigen Vorgaben bzw. Fristen versehen und damit hinsichtlich Controlling gut umsetzbar. Nachdem das Marktversagen zur Verdrängung von Zugerinnen und Zugern führe, brauche es die Initiative.

3. Ausführungen von Regierung und Verwaltung

Die Vertreter der Volkswirtschaftsdirektion und der Baudirektion führten im Gegensatz dazu aus, dass die Initiative unnötig sei. Entgegen der Auffassung der Initianten sei im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geregelt, welche Wohnungen als preisgünstig gelten können. Die preisgünstigen Wohnungen dürfen demnach eine bestimmte Kostenobergrenze nicht überschreiten. Auf dieser Grundlage basiere eine Erhebung aus den Steuerklärungen 2013, welche

über den Mietzinsabzug aufzeige, dass bereits 27 Prozent aller Wohnungen im Kanton Zug vom Mietzins her unter den Limiten des Zuger Wohnraumförderungsgesetzes lägen und damit preisgünstig seien. Erhoben worden sei dies anhand aller Personen mit einem Reineinkommen von unter 76 400 Franken (Einkommensgrenze für einen Mieterabzug gemäss § 33 Abs. 1 Ziff. 5 und § 45 Steuergesetz, BGS 632.1), gemessen an ihren Aufwendungen für die Mietzinse ihrer Wohnungen. Es gäbe im Kanton insgesamt rund 14 100 solcher preisgünstigen Wohnungen gemäss den Kriterien der Mietzinsobergrenzen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG). Die Bandbreite unter den Gemeinden betrage zwischen 13 Prozent (Walchwil) und über 30 Prozent (Steinhausen und Risch). Die entsprechende Tabelle liegt diesem Bericht bei.

In den letzten Jahrzehnten seien rund 1800 Wohnungen, also 3,3 Prozent des Wohnungsbestands, mit WFG-Objekthilfen gefördert worden mit einem durchschnittlichen Mietzinsbeitrag von monatlich 350 Franken. Die bewährten und nachhaltigen Instrumente der Zuger Wohnraumförderung seien die Objekthilfen mit langfristigen Mietzinsbeiträgen, zinslose Darlehen für den Erwerb von Land, Darlehen als Anschubhilfen und die Beratung. Für diese Fördermassnahmen bestünden per Ende 2015 Rahmenkredite von insgesamt 105,4 Mio. Franken. Für Mietzinsbeiträge und Impulsbeiträge (sog. Objektdarlehen) stünden 68,9 Mio. Franken zur Verfügung, wovon 25,6 Mio. Franken bereits verwendet worden seien (Restkredit 43,3 Mio. Franken). Für Darlehen stünden 36 Mio. Franken zur Verfügung, wovon 1,9 Mio. Franken bereits verwendet worden seien (Restkredit 34,1 Mio. Franken). Für die Förderung von alternativen Wohnformen stünden 0,5 Mio. Franken zur Verfügung, von denen bislang ein Projekt im Jahre 2016 mit 95 000 Franken unterstützt worden sei. Bisher seien über 70 Förderprojekte unterstützt worden.

Der Kommission wurde anhand verschiedener Beispiele von grösseren Überbauungen im Kanton Zug erläutert, wie gemeinsam mit den Gemeinden und den gemeinnützigen Bauträgern erfolgreich preisgünstige Wohnungen gefördert werden können. Der bisher eingeschlagene Zuger Weg zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum erfülle mit dem flexibel einsetzbaren Instrumentarium bereits einzelne Forderungen der Initianten. Bei der Realisierung eines Projektes gelte es, die Zielsetzungen des WFG mit den Vorstellungen der Bauherrschaft hinsichtlich Grundrisse, Landpreis und bautechnischen Aspekten abzustimmen. Dieser Prozess könne nur erfolgreich sein, wenn beide Seiten bereit seien, ihren Handlungsspielraum flexibel auszuschöpfen. Als Beispiel einer erfolgreichen Zusammenarbeit sei die Realisierung von 24 erschwinglichen Alterswohnungen mit der Gemeinde Baar und der Genossenschaft für Alterswohnungen zu erwähnen. Die Gemeinde habe die Alterswohnungen selber erworben und dem gemeinnützigen Bauträger zur Verwaltung übergeben. Zur Senkung der Mieten gewähre der Kanton Mietzinsbeiträge und die Gemeinde habe einen Teil der hohen Landkosten in der Mietzinskalkulation berücksichtigt. Mit der Stadt Zug sei es im Areal Roost über die Abgabe von Land an gemeinnützige Genossenschaften und den Mietzinsbeiträgen vom Kanton gelungen, 61 preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Das zukünftige Potential der zugerischen Wohnraumförderung zeige sich auch im Förderungsprojekt der Korporation Zug im Areal Unterfeld. Die Korporation schaffe dort mit einem Landpreis von 650 Franken die Voraussetzungen für die Mietzinsbeiträge des Kantons für 350 Wohnungen.

Auch im Richtplan, der vom Bundesrat als vorbildlich genehmigt worden sei, sei mit der Bestimmung bei Kapitel S 10 eine Vorgabe geschaffen worden, wonach der Kanton und die Gemeinden den Bau und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum unterstützen. Diese Vorgabe habe auch ihre Auswirkungen im Bereich der Nutzungsplanung z. B. mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug oder in Bebauungsplänen (z. B. Papieri Areal in Cham) bzw. in Nutzungsplanungen (Bebauungs- und Zonenplänen) der Gemeinden mit den Beispielen Areal ehemaliges Kantonsspital Zug, Areal Un-

terfeld Zug/Baar, Areal Vogelwinkel Baar und Areal Suurstoffi Rotkreuz. Im Planungs- und Baugesetz, dessen Revision zurzeit in der Mitwirkung sei, sei eine Mehrwertabgabe bei Planungsmehrwert vorgesehen, womit auch preisgünstiger Wohnraum gefördert werden könne. Letztlich wirke das WFG subsidiär zu den Bestrebungen von institutionellen und privaten Wohnraumanbietern im Bereich von preisgünstigem Wohnraum, ergebe einen schlanken Vollzug mit hoher Akzeptanz, eine erfolgreiche Fortführung des engen Zusammenwirkens der wichtigen Akteure unter Einhaltung der Gemeindeautonomie sowie ein mittelfristiges Potential von weiter 600–800 preisgünstigen neuen Wohnungen.

Politisch sei die Initiative unnötig fixierend, da sie eine Vorgabe von 20 Prozent an preisgünstigen oder nach Kostenmiete zu vermietenden Wohnungen verlange. Bezüglich der Zielvorgabe der Initiative (20 Prozent preisgünstige Wohnungen), sei diese mit den 27 Prozent aktuell preisgünstigen Wohnungen nach Kriterien WFG erfüllt und die von den Initianten genannten Instrumente würden heute schon praktiziert. Deshalb sei die Initiative unnötig. Zudem würde mit einer fixen Vorgabe der Kanton Zug zum einzigen Kanton mit einer solchen Regelung. Letztlich wäre der Mittelstand der Verlierer, denn Investoren würden nur noch im preisgünstigen und teuren Eigentumswohnungssegment Wohnungen bauen. Den Preis würde der Normalverdiener zahlen, der bei den beiden erwähnten Segmenten keine Möglichkeit zur Miete von Wohnungen hätte. Alle Zuger Gemeinden seien gegen die Initiative.

Bei Anwendung der Kostenmiete müssten über 11 000 Wohnungen zwangsweise die Kostenmiete in den nächsten 20 Jahren übernehmen, was zu einer Überregulierung und Marktverzerrungen führe. Der Fall von Genf zeige dies, da Investitionen in den Wohnungsmarkt wegen festgelegter Entwicklungszonen mit staatlicher Kontrolle der Renditen in Bezug auf Mieten und Verkaufspreise in diesen Zonen, unterbleiben würden. Es ergebe sich ein hoher Vollzugsaufwand mit zusätzlichem Staatspersonal für Mietzinskontrollen im Umfang von mindestens zwei Personalstellen. Zudem gehe die Initiative auch über das Anliegen einer zurzeit schweizerisch lancierten Initiative für «mehr bezahlbare Wohnungen» hinaus, die lediglich einen Anteil von zehn Prozent preisgünstige Wohnungen an den Neubauwohnungen verlange.

Die Initiative sei abzulehnen, denn der Zuger Wohnungsmarkt verfüge aktuell über mindestens 27 Prozent preisgünstigen Wohnraum, gemessen an den Kriterien des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes. Dieses Gesetz und die dafür eingesetzten Gelder seien ein bewährtes subsidiäres Mittel, es gäbe einen breiten politischen Konsens über die bisher entwickelten Richtplangrundsätze, was alles zusammen die Initiative unnötig, unverhältnismässig und kontraproduktiv erscheinen lasse.

4. Eintreten

Auf eine materielle Eintretensdebatte konnte die Kommission verzichten, da gemäss § 35 Abs. 5 der Kantonsverfassung der Kantonsrat die Initiative behandeln muss, indem er zu entscheiden hat, ob er ihr entsprechen oder sie ablehnen will. Im Fall der Ablehnung der Initiative hat der Kantonsrat dem Volk die Verwerfung des Begehrens zu beantragen oder der Initiative einen Gegenvorschlag in Form der allgemeinen Anregung oder des ausgearbeiteten Entwurfs gegenüberzustellen. Unter diesem Traktandenpunkt diskutierten die Kommissionsmitglieder diverse sachliche und technische Aspekte.

Insbesondere verlangten sie genauere Erläuterungen zum Zustandekommen der vorerwähnten Daten, wonach 27 Prozent des gesamten Wohnungsbestands des Kantons Zug als preisgünstig im Sinn der Kriterien des Wohnraumförderungsgesetzes gelten. Dazu wurde seitens der Verwaltung ausgeführt, dass die Datenerhebung via Steuerdaten aus dem Jahr 2013 erfolgt

sei. Diese Steuerdaten entsprächen der Selbstdeklaration der Steuerpflichtigen. Erfasst worden seien alle Steuerpflichtigen, die ein Reineinkommen von weniger als 76 400 Franken angegeben hätten bzw. auf dieses eingeschätzt worden seien. Dabei hätten die Steuerpflichtigen auch Angaben bezüglich der Höhe der bezahlten Wohnungsmiete machen müssen, da diese steuerrechtlich gewisse Abzüge ermögliche. Es könne also verbindlich davon ausgegangen werden, dass die erwähnten Wohnungen nicht nur im preisgünstigen Segment WFG liegen, sondern auch Personen zur Verfügung gestanden hätten, welche einkommensmässig am unteren Ende der Skala rangierten. Die Kommission entschied in diesem Zusammenhang auch, den Gemeinden die Ergebnisse der erwähnten Erhebung, unmittelbar nach Zustellung derselben mit dem Kommissionsbericht an die Ratsmitglieder, zugänglich zu machen.

Bezüglich der Lohnentwicklung wurde ausgeführt, dass die Preise bei der Bestandsmiete nicht gewachsen seien und die Differenz zwischen Lohnentwicklung und Mietpreise darum relativ hoch sei, da die Mietpreise nur aufgrund der auf dem Markt verfügbaren Wohnungen ermittelt würden. Nicht eingerechnet seien die bereits bewohnten Wohnungen, die teilweise bezüglich Mietzinsniveaus deutlich tiefer lägen.

Bezüglich Anfragen betreffend der effektiven Zahl aller preisgünstigen Wohnungen nach den Kriterien der Mietzinsobergrenzen des WFG wurde ausgeführt, dass diese Zahl nicht ermittelt werden könne, da dafür keine steuerrechtlichen Daten vorliegen würden. Die Zahl sei aber in jedem Fall höher als 27 Prozent des Gesamtbestandes. So seien sicher preisgünstige Wohnungen vorhanden, die auch von Personen mit einem Reineinkommen von über 76 400 Franken bewohnt würden. Zudem seien rund 4000 Wohnungen im Preissegment bis 2500 Franken pro Monat wegen der fehlenden Anzahl Zimmer in den Steuerunterlagen nicht erfasst worden. Ebenfalls nicht erfasst worden seien rund 1600 Steuerpflichtige, die nicht das ganze Jahr eine Wohnung bewohnt hätten und deren unterjähriger Mietzins unter 5000 Franken gelegen habe.

Bezüglich des Administrativaufwands für die Erhebung von Kostenmieten bei rund 11 000 Wohnungen führte der zuständige Amtsvorsteher aus, dass er mit mindestens zwei zusätzlichen Personalstellen rechne, nachdem die heute bewirtschafteten rund 1800 Wohnungen nach WFG einen Personalaufwand von 0,75 Personaleinheiten für die Kontrolle bedingten.

5. Detailberatung

In der Detailberatung erachteten Kommissionsmitglieder die Initiative – nicht zuletzt aufgrund der präsentierten Zahlen – als überholt und gleichzeitig gefährlich, da sie falsche Anreize im Wohnungsbau forcieren und auch zusätzliches Personal für die Kontrolltätigkeit, insbesondere bei Einführung der Kostenmiete, nach sich ziehen würde. Vor diesen Voraussetzungen sei ein Rückzug der Initiative wohl das sinnvollste Mittel.

Es wurde die Auffassung vertreten, dass das Problem der fehlenden preisgünstigen Wohnungen durchaus in den Köpfen der Zugerinnen und Zuger vorhanden sei, die subjektive Wahrnehmung aber mit den objektiven Zahlen teilweise nicht übereinstimme. Zug präsentiere sich nicht schlechter als andere vergleichbare Regionen, nicht zuletzt dank der 1992 eingeführten kantonalen Wohnraumförderung.

Mit Blick auf die Tabelle mit den aufgeführten «preisgünstigen Wohnungen» wurde erklärt, dass diese Wohnungen zwar im Sinne des WFG preisgünstig seien, nicht aber mit Blick auf die Einkommen der betroffenen Mieterinnen und Mieter.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Markt im preisgünstigen Segment nicht spiele und auch der Wechsel der von Einzelpersonen bewohnten grösseren älteren und günstigen Wohnungen verhindert werde, da die neugebauten kleineren Wohnungen oft gleich teuer oder teurer seien.

Mehrere Kommissionsmitglieder waren der Auffassung, dass die Initiative nicht einfach gutgeheissen werden könne, wenn sie im Kern erfüllt sei, da Regierung und Verwaltung dann nicht wüssten, ob sie weitere Instrumente einführen und umsetzen müssten.

Verschiedene Kommissionsmitglieder befürchteten Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die zu einer Verzerrung führen und damit das Anliegen der Initianten sogar schwächen könnten, insbesondere wenn der eigentliche Mittelstand das Problem habe, dass künftig in seinem Kaufkraftbereich keine neuen Wohnungen gebaut würden, da sich die Wohnbautätigkeit auf preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache Personen und auf das Luxussegment beschränken würde.

Weiter wurde angemerkt, dass der Kanton Zug ein starker Zuwanderungskanton sei, und man eben bei der Zuwanderung an sich ansetzen müsste.

Vereinzelt wurde die Möglichkeit eines Gegenvorschlags angesprochen, es gab aber keinen ausformulierten Vorschlag. Mehrheitlich wurde die Ansicht vertreten, dass es schon zahlreiche Instrumente im kantonalen Recht zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus gebe. Auch wenn die Haltung und das Engagement der Gemeinden in diesem Bereich unterschiedlich seien, mache es durchaus Sinn, auf dem bewährten Zuger Weg weiterzugehen. Letztlich habe sich gezeigt, dass alle Gemeinden gegen die Initiative seien und sich entsprechend eine zentralistische Lösung nicht aufdränge.

Bei der Abstimmung zur Initiative ergab sich folgendes Ergebnis:

Zustimmung zur Initiative:	3 Stimmen
Ablehnung der Initiative (gemäss Antrag Regierungsrat):	11 Stimmen
Enthaltungen:	keine

Bezüglich der Möglichkeit eines Gegenvorschlages stimmte die Kommission wie folgt ab:

Für einen Gegenvorschlag:	2 Stimmen
Gegen einen Gegenvorschlag:	12 Stimmen
Enthaltungen:	keine

In der Schlussabstimmung wurde dem Antrag des Regierungsrats auf Ablehnung der Initiative mit 11 zu 3 Stimmen ohne Enthaltungen zugestimmt.

6. Antrag

Die Kommission beantragt Ihnen mit 11 zu 3 Stimmen ohne Enthaltungen, die Gesetzesinitiative für bezahlbaren Wohnraum ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Zug, 4. Juli 2016

Freundliche Grüsse
Im Namen der vorberatenden Kommission

Der Präsident: Andreas Hausheer

Beilagen:

- Tabelle «Preisgünstige Wohnungen Kanton (aufgeteilt nach Gemeinden) Stand 2013»
- Unterschriftenbogen (<https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/1551>)

Kommissionsmitglieder:

Hausheer Andreas, Steinhausen, Präsident
Birrer Walter, Cham
Brunner Philip C., Zug
Christen Hans, Zug
Dittli Laura, Oberägeri
Gössi Alois, Baar
Häseli Barbara, Baar
Hofer Rita, Hünenberg
Iten Patrick, Oberägeri
Lustenberger Andreas, Baar
Messmer Jürg, Zug
Stocker Cornelia, Zug
Stuber Daniel, Risch
Umbach Karen, Zug
Werner Thomas, Unterägeri