



Gesetzesinitiative für bezahlbaren Wohnraum

Bericht und Antrag der Kommissionsminderheit
vom 5. August 2016

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Eine Minderheit der Kommission spricht sich klar für das Anliegen der InitiantInnen aus und nimmt im folgenden Minderheitsbericht Stellung zu den Ausführungen der Regierung (Bericht 2565.1 und Bericht und Antrag der Kommission inklusive Beilagen).

Generell halten wir fest, dass die Problematik des fehlenden bezahlbaren Wohnraums im Kanton Zug breit anerkannt ist. Die kantonale Politik hat es bisher jedoch versäumt, diese Problematik adäquat anzupacken und die angespannte Situation auf dem Zuger Wohnungsmarkt zu entschärfen. Dies obwohl der vom Regierungsrat 2011 in Auftrag gegebene Bericht bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung der Regierung diverse mögliche Massnahmen aufgezeigt hat. Es erstaunt deshalb, dass der Regierungsrat die aktuellen politischen Instrumente der Zuger Wohnraumförderungsgesetzgebung als genügend erachtet.

Generelle Kritik am Bericht des Regierungsrates

Im Bericht (2565.1) vergleicht der Regierungsrat den Kanton Zug mit St. Moritz, einem weltweit bekannten Refugium für die vermögende Elite. Dass der Regierungsrat den Kanton Zug in ein zweites St. Moritz verwandeln möchte, wollen wir ihm nicht unterstellen, der Vergleich hinkt deshalb stark. Im Bericht wird des Weiteren positiv gewertet, dass dank der Bodenverteuerung verdichtet gebaut wird. Diese Aussage erstaunt und ist praktisch gleichbedeutend mit einer Kapitulation der Raumplanung, falls Verdichtung tatsächlich nur ein Produkt verteuerter Bodenpreise sein soll. Dass eine kurze Internetrecherche im Zuger Wohnungsmarkt Eingang in einen seriösen Bericht des Regierungsrates findet, zeigt für uns die mangelnde Ernsthaftigkeit mit welcher sich die Regierung mit der Problematik des knappen bezahlbaren Wohnraums befasst. Dies zeigt sich auch in den abgedruckten Statistiken betreffend der Lohn- und Mietpreisentwicklungen. Es wird die durchschnittliche Lohnentwicklung mit den erhöhten Wohnungspreisen verglichen. Nicht in Betracht gezogen wird jedoch, dass die Löhne hauptsächlich bei den einkommensstärksten 15 Prozent gestiegen sind. Also jener Bevölkerungsgruppe, die sowieso nicht auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

Ungenauere Berechnung betreffend Prozentsatz bezahlbarer Wohnungen

Der folgende Abschnitt nimmt konkret Stellung zum vom Regierungsrat an der Kommissionssitzung erstmals veröffentlichten Berechnungsmodell «*Preisgünstige Wohnungen nach WFG Kanton und Gemeinden Stand (2013)*».

Aufgrund der Steuererklärungen 2013 (= Einkommen und Mieten pro 2013) und der dort vorgenommenen Mietzinsabzüge erscheinen 27 Prozent aller Wohnungen im Kanton Zug preisgünstig. Dies, wenn von den Mietzins-Obergrenzen der kantonalen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) ausgegangen wird (siehe Tab. 1, 2. Spalte).

Die Obergrenzen der WFV gelten – wie dies in § 1 des Wohnraumförderungsgesetzes festgehalten ist (siehe Kasten) - für Neubauten, Sanierungen oder den Erwerb von Wohnraum.

Zweckparagraph des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (BGS 851.211)	
§ 1	Grundsatz
1	Der Kanton fördert Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. *
2	Er fördert *
a)	* den Bau, die Erneuerung, den Erwerb und den Erhalt von preisgünstigem, auch altersgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien, Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderung sowie bedürftige Betagte;
b)	den Bau und den Erwerb von Wohneigentum für Personen, welche über ein mittleres Einkommen verfügen;
c)	* alternative Wohnformen von Personen, die das ordentliche oder flexible AHV-Rentenalter erreicht haben.

Daraus wird deutlich, dass die Obergrenzen **nicht** für die Beurteilung von Bestandesmieten festgelegt worden sind. Genau dafür werden sie aber verwendet, wenn die Aussage «27 Prozent aller Wohnungen im Kanton Zug sind preisgünstig» gemacht wird.

Die Daten von Tabelle 1 zeigen, dass die durchschnittlichen Bestandesmieten 2013 bei allen Wohnungsgrössen **unter** den Obergrenzen der Zuger WFV lagen. Mit anderen Worten: Die durchschnittlichen Mieten die 2013 in Zug bezahlt wurden, sind alle unter der Obergrenze in der Zuger WFV und somit wären nach diesem Berechnungsmodell die durchschnittlich bezahlten Mieten alle im preisgünstigen Segment.

Anmerkung zur dritten Spalte (BFS)

Da die Daten des BFS auf einer Stichprobe beruhen, werden in Klammern die Abweichungen nach oben und nach unten angegeben. Die Durchschnittsmiete (arithmetische Mittelwerte) einer 2-Zimmer-Wohnung schwankt demnach mit 95% Wahrscheinlichkeit zwischen 1'346 Fr. ± 43 Fr., also zwischen 1'303 und 1'389 Fr. / Monat.

Tab. 1: Obergrenzen für Netto-Mietzinsen ZG (Wohnraumförderungsverordnung WFV) und durchschnittliche Mietzinsen im Kanton Zug 2013

Anzahl Zimmer	Obergrenze WFV August 2010 Fr. / Monat	durchschnittliche Mietzinsen 2013 netto (BFS) Fr. / Monat	Differenz WFV-Obergrenze – Durchschnittsmiete Fr. / Monat	Vorschlag Obergrenze preisgünstiger Wohnraum
2-2,5	1'360	1'346 (± 43)	14 Fr. / Monat	1'010
3-3,5	1'750	1'625 (± 36)	125 Fr. / Monat	1'220
4-4,5	2'120	2'010 (± 39)	110 Fr. / Monat	1'510
5-5,5	2'500	2'485 (± 82)	15 Fr. / Monat	1'865

Quelle: Bundesamt für Statistik

Alternativvorschlag für Obergrenze preisgünstiger Wohnraum

Das absurde Berechnungsmodell des Regierungsrates hat uns dazu veranlasst, einen eigenen Vorschlag einzubringen, was genau als preisgünstiger Wohnraum angesehen werden könnte. Eine Wohnung ist dann preisgünstig, wenn ihre **Nettomiete um 25%** unterhalb des Mittelwerts liegt. Die daraus resultierenden Obergrenzen finden sich in Tab. 1, letzte Spalte.

Fazit ungenaues Berechnungsmodell

Die Obergrenzen der WFV sind untauglich für die Beurteilung der Bestandesmieten, mit ihnen wäre der durchschnittliche Mietzins im Kanton Zug im preisgünstigen Segment, was dann wohl mehr als 27% aller Wohnungen entsprechen würde. Aus Sicht der Kommissionsminderheit wäre es angebracht gewesen, dieses Berechnungsmodell vorgängig an die Kommissionssitzung den Mitgliedern zur Durchsicht zuzustellen, da es den Ausgang der Sitzung massgeblich beeinflusst hat. Die **Kommissionsminderheit beantragt** deshalb eine **Rückweisung** des Geschäftes an die zuständige Ad-hoc Kommission.

Ein notwendiger Schritt für unsere Zukunft

Die **Initiative** ist **zukunftsgerichtet**, sie verlangt, dass in 20 Jahren mindestens 20% des Wohnungsbestandes preisgünstig vermietet sind. Der Grossteil der heute vermieteten Wohnungen (geschätzt über 90%) besitzt **keinen** Preisschutz. Ihre Mieten können durch Abriss, Sanierung, Umnutzung oder auch durch Mietzinserhöhungen (vor allem bei Mieterwechseln) zunehmen. Falls die Entwicklung der letzten zehn Jahre anhält, ist damit zu rechnen, dass bereits in zehn Jahren viele heute noch preisgünstige Wohnungen verschwunden sein werden. Auch Wohnungen, die heute oder vor ein paar Jahren nach den Kriterien der WFV oder der Stadt Zug „preisgünstig“ erstellt wurden oder werden, bleiben dies nicht auf Dauer. Denn nach Ablauf der „Schonfrist“ von 20-25 Jahren können die Eigentümer die Mieten frei festlegen (siehe Kasten).

Unterschied preisgünstiger versus gemeinnütziger Wohnungsbau

Beim *gemeinnützigen* Wohnungsbau werden keine Gewinninteressen verfolgt. Der Wohnraum wird auf Dauer der Spekulation entzogen und gemäss konstanter Praxis der Wohnbaugenossenschaften zu Kostenmieten, zumeist verbunden mit Vorschriften für die Belegung, vermietet.

Preisgünstiger Wohnungsbau liegt vor, wenn die Mietzinsen bei Erstbezug durch das BWO, den Kanton oder die Standortgemeinde definierte Obergrenzen, welche unterhalb des Marktniveaus liegen, nicht übersteigen und für mindestens 20 Jahre nur nach Kostenfaktoren angepasst werden können.

Quelle: VLP-ASPAN (2010), Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt Nr. 1/10, S. 4-6

Definition preisgünstiger Wohnraum

Der Vermieter preisgünstigen Wohnraums darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger gilt der Grundsatz, wonach im Maximum die Kostenmiete weiterverrechnet werden darf. (Quelle: «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» vom Bundesamt für Wohnungswesen»)

Definition Kostenmiete

In die Mietzins-Kalkulation fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des Vermietenden ein. Diese setzen sich zusammen einerseits aus den Kapitalkosten, das heisst den Anlagekosten eines Objekts und deren Verzinsung (Verzinsung von Fremd und Eigenkapital) und andererseits aus den anfallenden Betriebskosten (Unterhalts- und Reparaturkosten, Gebühren, Abgaben und Versicherungen, Verwaltungskosten usw.). Die Anlagekosten wiederum ergeben sich gemäss Artikel 2 WFV aus den Grundstückskosten¹¹ und den Erstellungs¹²- bzw. Erwerbskosten¹³. Buchhalterische Wertsteigerungen sind damit bei der Kostenmiete nicht massgebend und das Ausnützen des Wohnungsmangels für Mietzinserhöhungen ist ausgeschlossen. (Quelle: VLP-ASPAN (2010), Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt Nr. 1/10)

Mit den oben aufgeführten Erläuterungen verstehen wir nicht, wie der Regierungsrat in seinem Bericht auf Seite 7 von unklaren Definitionen schreiben kann. Sowohl gemeinnützig, Kostenniete, sowie preisgünstig sind klar definiert.

Die Initiative lässt dem Gesetzgeber in ihrer Form der Gesetzesinitiative eine grosse Freiheit in der Umsetzung. Mögliche Massnahmen diesbezüglich können bereits aus dem vorhandenen Bericht der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung abgeschöpft werden. Gleichzeitig wird auch die Gemeindeautonomie gewahrt und da sich die 20 Prozent auf den ganzen Kanton beziehen, gibt es auch hier den nötigen Umsetzungsspielraum.

Der Markt, und das hören wir von allen Seiten, funktioniert im Wohnungswesen schon lange nicht mehr. Die Regierung und die Gemeinden müssen ihre Verantwortung gegenüber der Bevölkerung endlich wahrnehmen und dafür sorgen, dass nicht noch mehr Zuger Familien und Junge dem Marktversagen zum Opfer fallen. Denn die fortlaufende «**Entzugerung**» von Zug bringt viele gesellschaftliche Probleme mit sich.

Zug, 5. August 2016

Mit vorzüglicher Hochachtung
Die Kommissionsminderheit

Gössi Alois, Baar
Hofer Rita, Hünenberg
Lustenberger Andreas, Baar