



**Interpellation der SP-Fraktion
betreffend Wohnen im Alter
(Vorlage Nr. 3064.1 - 16251)**

**Interpellation der SP-Fraktion
betreffend Wohnraumförderung
(Vorlage Nr. 3113.1 - 16343)**

Antwort des Regierungsrats
vom 15. Dezember 2020

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP-Fraktion hat am 3. März 2020 die Interpellation betreffend Wohnen im Alter (Vorlage Nr. 3064.1 - 16251) eingereicht. Der Kantonsrat hat die Interpellation am 30. April 2020 dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen. Am 6. Juni 2020 hat die SP-Fraktion eine weitere Interpellation betreffend Wohnraumförderung (Vorlage Nr. 3113.1 - 16343) eingereicht. Der Kantonsrat hat diese am 25. Juni 2020 dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen.

A. Allgemeines

Die beiden Interpellationen beziehen sich auf das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; BGS 851.211), insbesondere auf die Regelungen in § 1 Abs. 2 Bst. a und c WFG, welche am 1. Januar 2008 bzw. 1. August 2010 in Kraft traten. Sie haben einen inneren Zusammenhang und sollen gemeinsam beantwortet werden. Dadurch entspricht die Nummerierung der Fragen nicht mehr durchgehend derjenigen der beiden Interpellationen.

Zuerst erläutert der Regierungsrat in einem kurzen Abriss das WFG und die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten. Anschliessend beantwortet er die gestellten Fragen.

Der Kantonsrat beschloss das erste WFG am 30. Januar 2003. Es folgten verschiedene Änderungen erstmals im Jahr 2008. Im Jahr 2010 fand eine Totalrevision statt. Die SP-Fraktion stellt insbesondere Fragen zur Praxis von 2010 bis heute.

In aller Kürze zum WFG: Der Kanton fördert mit dem WFG generell die Erstellung von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen (§ 1 WFG). Der Kanton fördert diesen Wohnraum in erster Linie mit finanziellen Fördermitteln (§ 6 WFG). Dazu gehören, neben nicht rückzahlbaren Beiträgen zur Verbilligung von Mietzinsen, das Gewähren von Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften, Wohnungen und Baurechten sowie zinslose Projektdarlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger. Seit 2010 unterstützt der Kanton auch Projekte zur Förderung alternativer Wohnformen für Menschen nach der Pensionierung (§ 8c WFG), dies mit einmaligen Beiträgen. Dies ist die Rolle des Kantons.

Die Einwohnergemeinden fördern preisgünstigen Wohnraum mit dem Erwerb von Land und Liegenschaften, mit der Abgabe dieser im Baurecht an gemeinnützige Bauträger und durch die Realisierung von eigenen Bauvorhaben (§ 1 Abs. 3 WFG). Die Gemeinden können auch weitere Beiträge für die Senkung der Mietzinse sprechen (§ 7 Abs. 3 WFG).

Das WFG sieht somit folgende Rollenverteilung vor: Die Gemeinden spielen eine aktive Rolle auf dem Immobilienmarkt und als Bauherrschaft, der Kanton hat eine subsidiäre Rolle mit den verschiedenen Finanzierungsinstrumenten. Diese sind für alle abrufbereit, wenn die im Gesetz und der Verordnung festgelegten Regeln eingehalten sind.

Zu den Förderinstrumenten des Kantons:

Kantonsratsbeschluss betreffend Wohnbauförderung vom 26. März 1992 (Vorlage Nr. 7677) und Kantonsratsbeschluss betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992 (Vorlage Nr. 7802) zu je 10 Millionen Franken

Mit diesen Krediten werden Mietzinszuschüsse an berechnigte Mieterinnen und Mieter nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) des Bundes ausbezahlt. Aktuell sind dies rund 0,4 Millionen Franken pro Jahr (Tendenz sinkend). Der Beschluss umfasste Ende 2019 noch 4,5 Millionen Franken. Die Förderung nach WEG läuft Ende 2027 aus. Die Kredite reichen für die Verpflichtungen aus.

Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003 (Vorlage Nr. 1000.12 - 11075) zu 15 Millionen und Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 6. Mai 2010 (Vorlage Nr. 1775.12 - 13418) zu 33,9 Millionen Franken (§ 1 Abs. 1)

Mit diesem Instrument verbilligt der Kanton die Mieten für berechnigte Mieterinnen und Mieter. Das Instrument ist eingespielt und das Amt für Raum und Verkehr zahlt im Jahr rund 2,5 Millionen Franken aus (Tendenz steigend). Auf denselben Kredit werden auch die zinslosen Projektdarlehen über eine Laufdauer von zehn Jahren verbucht. Insgesamt konnten bis dato fünf solche Projektdarlehen gewährt werden, wobei eines bereits zurückbezahlt wurde. Der Bedarf nach Starthilfe ist bescheiden, da sich viele gemeinnützige Bauträger über andere Quellen finanzieren können. Aktuell ist eine Projektdarlehenssumme von rund 0,7 Millionen Franken gesprochen. Allgemein ist absehbar, dass der Kredit in rund zehn bis zwölf Jahren aufgebraucht sein wird. Von den ursprünglich gesprochenen 48,1 Millionen Franken umfasst der Beschluss heute noch rund 31 Millionen Franken.

Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 6. Mai 2010 (Vorlage Nr. 1775.12 - 13418) zu 36 Millionen Franken (§ 1 Abs. 4)

Der Regierungsrat gewährte seit 2010 lediglich ein einziges Darlehen. Dieses betrifft eine Liegenschaft in Neuheim mit insgesamt 21 Wohnungen. Die Höhe des Darlehens betrug knapp 2 Millionen Franken und wurde 2015 ausbezahlt. Bereits nach gut einem Jahr wurde die Hälfte amortisiert. Gegenwärtig beträgt das Restdarlehen noch knapp 1 Million Franken. Der Beschluss umfasst heute somit noch rund 35 Millionen Franken.

Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 6. Mai 2010 (Vorlage Nr. 1775.11 - 13418), dotiert mit 0,5 Millionen Franken (§ 1 Abs. 5)

Der Kanton unterstützte 2016 ein Projekt in Baar mit 95 000 Franken (Projekt WG65+ der Altersheime Baar, Bahnmatt 4a). Der Beitrag wurde dabei für die Umnutzung von ehemaligen Büroräumlichkeiten zu Wohnraum eingesetzt. Es liegen keine weiteren Gesuche vor. Der Rahmenkredit beträgt heute noch 405 000 Franken.

Neben dem WFG beschloss der Kantonsrat 2013 im kantonalen Richtplan weitere Rahmenbedingungen für den preisgünstigen Wohnungsbau. Diese Beschlüsse sind behördenverbindlich und von Bund, Kanton und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungen zu berücksichtigen.

Der Kantonsrat und seine Kommission diskutierten diese Beschlüsse intensiv. Das Parlament entschied sich letztendlich für die nachfolgenden Grundsätze:

S 10	Preisgünstiger Wohnraum
S 10.1	Grundsätze
S 10.1.1	<p>Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen; b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung); c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens; d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen; e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.
S 10.1.2	<p>Bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs und auf Ersuchen des Kantons prüft der Bund einen Beitrag an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf seinen Grundstücken, wenn deren ursprünglicher Zweck teilweise oder ganz wegfällt.</p>

Mit dem Beschluss S 10.1.2 fordert der Kanton neu auch vom Bund (z. B. SBB) bei seinen Planungen im Kanton Zug einen Anteil preisgünstigen Wohnungsbau. Die SBB (als bundesnaher Betrieb) realisieren bei Bauvorhaben im Immobilienbereich in der Regel einen Drittel an preisgünstigem Wohnraum. Andere Bundesstellen mit grösseren, gegenwärtig umnutzbaren Landreserven gibt es im Kanton Zug nicht. Der Kanton stellte bis anhin keine entsprechenden Gesuche.

Mit dieser Kurzfassung zur Zuger Wohnraumförderung sind die Fragen wie folgt zu beantworten:

B. Beantwortung der Fragen betreffend Wohnen im Alter

1. Was hat der Kanton für die Erfüllung des Abs. 2 Bst. c [§ 1 WFG] bisher getan?

Im Jahr 2010 nahm der Kantonsrat § 1 Abs. 2 Bst. c neu ins WFG auf. In § 8c Abs. 1 WFG ist dieser Grundsatz konkretisiert. Der Kanton hat somit auch bei diesem Thema eine subsidiäre Funktion. Er unterstützt von Dritten eingereichte Projekte mit einmaligen finanziellen Beiträgen. Zuständig ist das Amt für Raum und Verkehr (ehemals Amt für Wohnungswesen). Wie unter «Allgemeines» erwähnt, unterstützte der Kanton 2016 ein entsprechendes Projekt in Baar mit

95 000 Franken. Weitere Gesuche für einen Unterstützungsbeitrag sind bis anhin nicht eingegangen. Entsprechend beträgt der Rahmenkredit heute 405 000 Franken.

Die gesetzlichen Vorgaben sehen für den Kanton in diesem Bereich keine aktivere Rolle vor. Die Wohnungsversorgung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden. Diese können gemäss § 1 Abs. 3 WFG eigene Bauvorhaben realisieren und entsprechende Projekte lancieren, welche das Amt für Raum und Verkehr unterstützen kann.

In der täglichen Arbeit bringt das Amt für Raum und Verkehr die Anliegen betreffend Wohnen im Alter bei Bauträgern, Gemeinden und Investoren ein. Auch bei Informationsveranstaltungen mit Bauträgern, Gemeinden und weiteren Anspruchsgruppen sind alternative Wohnformen für die ältere Generation Thema. Solche Veranstaltungen initiiert das Amt für Raum und Verkehr selber und beteiligt sich andererseits an bereits existierenden Gefässen («Netzwerktreffen Baar», Plattform der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug). Dabei wird jeweils auf die Unterstützungsmöglichkeit des Kantons hingewiesen.

Die Website des Amts für Raum und Verkehr informiert über das Ziel der Förderung alternativer Wohnformen im Alter und die Möglichkeit, dafür finanzielle Unterstützungsbeiträge zu erhalten.

Das Amt für Raum und Verkehr beriet 2019 vier Interessentinnen und Interessenten betreffend «alternative Wohnformen im Alter». Ein konkretes Projekt wurde nicht eingereicht.

2. *Was für Schlüsse zieht er daraus für weitere Bemühungen in diese Richtung?*

Projekte zur Förderung alternativer Wohnformen scheitern in der Regel nicht an den finanziellen Möglichkeiten der Bauträgerschaften, sondern am nicht verfügbaren Land resp. an den Landpreisen. Die hohen Landpreise bewirken, dass die maximal zulässigen Anlagekosten nicht eingehalten werden können. Die Wohnungen können dann nicht dem WFG unterstellt werden und kommen nicht in den Genuss von Mietzinsverbilligungen.

Weitergehende Schlüsse sind nicht angebracht, da der Gesetzgeber die Rollen in diesem Thema klar umrissen hat.

3. *Wohnungsversorgung ist gemäss Gemeindegesetz grundsätzlich Aufgabe der Gemeinden. In diesen laufen nun die Ortsplanungsrevisionen an. Der Kanton könnte im Bereich Wohnen im Alter von den Gemeinden eine Bedarfsermittlung, eine aktuelle wie auch eine zukunftsgerichtete, fordern und auch auf planerische Lösungen hinwirken.*

Ist der Regierungsrat bereit, auch auf diese Art Wohnen im Alter zu fördern?

Der Kanton setzte 2013 im kantonalen Richtplan Grundsätze für den preisgünstigen Wohnraum fest. Diese fordern von Kanton und Gemeinden die generelle Unterstützung der Schaffung und des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum (siehe Antwort zu Frage 6a/b). Auf der Grundlage des WFG und der kommunalen Kompetenz zur Nutzungsplanung haben es die Gemeinden selber in der Hand, zur Schaffung von alternativen Wohnformen im Alter beizutragen. Weitergehende Anforderungen an die Ortsplanung kann und darf der Kanton nicht stellen, dazu fehlt die gesetzliche Grundlage.

Der Rückblick auf die letzten zehn Jahre zeigt überdies, dass die Sensibilisierung der Gemeinden für eine Politik der Förderung des preisgünstigen Wohnraums zunimmt. Verschiedene konzeptionelle Studien und Strategien zeugen von diesem Willen (siehe Antwort zu Frage 2 in Kapitel C).

4. a) *Es wird immer wieder darauf hingewiesen, dass viele alleinstehende Leute der zweiten Lebenshälfte in für sie zu grossen Wohnungen wohnen. Sie würden allenfalls gerne in eine altersgerechte, kostengünstige, kleinere Wohnung mit mehr sozialer Einbindung wechseln, sofern solche zur Verfügung stünden. Dies hätte auch den Effekt, dass dann grössere Wohnungen für junge Familien frei würden. Unsere gesamte Wohnungsversorgung würde damit effizienter und würde zu mehr Lebensqualität führen.*

Wie beurteilt der Regierungsrat diese Zusammenhänge?

Ältere Personen leben heute oft allein oder zu zweit in grossen Wohnungen oder Häusern und in vielen Fällen ist die geräumige Altwohnung günstiger als die auf dem Markt verfügbaren Kleinwohnungen. Insofern fällt ein Wohnungswechsel oftmals bereits aus ökonomischen Gründen ausser Betracht.

Der Regierungsrat schlug bei der letzten Revision des WFG 2010 dem Kantonsrat vor, Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen auszurichten. Die kantonsrätliche Kommission und die Staatswirtschaftskommission lehnten dieses Ansinnen ab. Der Kantonsrat folgte den Kommissionen.

4. b) *Hält der Regierungsrat eine solche Zielsetzung für sinnvoll und ist er bereit, in diese Richtung zu wirken?*

Es ist unbestritten, dass eine «bessere» Verteilung der Wohnungen Vorteile hätte. Der Bedarf an Wohnraum nimmt ab und es kommen wieder kostengünstigere Wohnungen auf den Markt. Die Zielsetzung erachtet der Regierungsrat daher als sinnvoll. Indessen ist zu beachten, dass sich der Kantonsrat im Jahr 2010 dagegen entschieden hat, weitere Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen auszurichten. Sollte der Kantonsrat die Situation heute anders einschätzt, stehen ihm die entsprechenden gesetzgeberischen Möglichkeiten offen.

5. *Es gibt im Internet die Website «Wohnen im Alter – Kanton Zug» (<https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/arv/wohnungswesen/wohnraumfoerderung/alternative-wohnformen-im-alter>). Diese enthält aber nur Informationen, die für Anbieter von Wohnungen, für Wohnungsvermieter, nützlich sind. Sinnvoll wäre eine Website für Wohnungssuchende, die Informationen über die gemeindlichen Beratungsstellen, über aktuelle Wohnangebote im ganzen Kanton sowie auch über Projekte der nahen Zukunft liefern würde.*

Findet es der Regierungsrat nicht auch sinnvoll und nötig, eine kantonale Online-Plattform für Wohnungssuchende anzubieten? Wenn nein: Welche Gründe sprechen dagegen?

Wohnungssuchende bewegen sich gezielt auf den bekannten Online-Plattformen (beispielsweise homegate.ch, immoscout24.ch, comparis.ch). Die beiden Dachverbände der Wohnbaugenossenschaften «wohnbaugenossenschaften schweiz» sowie «Wohnen Schweiz» bieten

Verzeichnisse ihrer Verbandsmitglieder und ihrer Liegenschaften an. Weiter findet man allgemeine Informationen, wie man eine Genossenschaftswohnung findet.

Die heutigen Suchmöglichkeiten im Internet sind grundsätzlich überzeugend. Betreffend Suchkriterien (Barrierefreiheit, Rollstuhlgängigkeit, Lift, soziale Einbindung und Zugang zu Dienstleistungen etc.) besteht noch Bedarf für Verbesserung bei den genannten Plattformen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur wenige Interessentinnen und Interessenten den Weg über eine kantonale Plattform nähmen. Der Regierungsrat sieht keinen Handlungsbedarf, da mit einer entsprechenden Informationsplattform ein nicht zu unterschätzender Aufwand verbunden ist, welcher angesichts des voraussichtlich geringen Nutzens unverhältnismässig wäre. Das Anbieten einer Online-Plattform zur Wohnungssuche durch den Kanton ist keine staatliche Aufgabe; es stehen einige Plattformen von privaten Anbietern zu Verfügung. Zudem würden für ein derartiges Tätigwerden des Kantons die gesetzlichen Grundlagen fehlen.

6. a) *«Alternative Wohnformen» sind unter anderem: Betreutes Wohnen, Jokerzimmer, Cluster-Grosshaushalte, Pflegegemeinschaften. Solche Wohnangebote erfordern meist besondere Organisationsformen, die sich zu bezahlbaren Bedingungen, am besten innerhalb gemeinnütziger Trägerschaft, realisieren lassen. Dies bedeutet, dass das Angebot an gemeinnützigem Wohnungsbau erhöht werden müsste. Im Kanton liegt der Anteil am gesamten Wohnraumbestand bei etwas über 3 %, im schweizweiten Vergleich einer der tiefsten.*

Mit welchen Massnahmen könnte der Anteil aktiv erhöht werden?

Die gesetzlichen und richtplanerischen Grundlagen sind gegeben (vgl. auch Ausführungen unter Buchstabe C). Es liegt nun aufgrund der Zuständigkeiten an den Gemeinden, weitere Schritte zu unternehmen. Die positiven Beispiele aus den Gemeinden sind dargestellt.

Im Kanton Zug gibt es zudem viele Wohnungen, welche den Korporationen oder anderen öffentlichen Trägerschaften gehören und nicht dem WFG unterstellt sind. Trotzdem sind die Mietpreise moderat und können mit den WFG-Wohnungen mithalten.

6. b) *Ist der Regierungsrat bereit, etwas zu unternehmen, damit sich dieser Anteil erhöht?
Falls nein: Warum nicht?*

Im Rahmen der nun anstehenden Ortsplanrevisionen sind die Gemeinden gefordert, die kantonsrätlichen Beschlüsse im Richtplan in die Zonen- und Bebauungspläne einfließen zu lassen. Viele realisierte Beispiele (Papierfabrik-Areal Cham, Bebauungsplan Unterfeld Süd) zeugen vom Willen der Gemeinde, hier einen Schritt weiter zu gehen. Gerade bei der Verdichtung von ehemaligen Industriearealen entsteht vielfach eine Win-Win-Situation, welche den privaten Investoren einen Mehrwert generieren und gleichzeitig viele preisgünstige Wohnungen entstehen lassen. Solche Anreizsysteme sind sinnvoller als weitere gesetzliche Vorgaben.

C. Beantwortung der Fragen betreffend Wohnraumförderung

1. *Wie beurteilt der Regierungsrat allgemein diese Gesetzesrevision, wurden die gesteckten Ziele vom Regierungsrat erreicht, dies insbesondere mit den zusätzlichen 800 Wohnungen, die in diesem Bereich erstellt werden sollten?*

Im Zeitraum von 2010 bis 2019 unterstellte der Kanton insgesamt 555 zusätzliche Wohnungen der Wohnraumförderung. Aktuell laufen Vorabklärungen für eine Förderung von weiteren 400 Wohnungen. Das gesetzte Ziel sollte in den nächsten fünf bis zehn Jahren erreicht werden. Die Gesetzesrevision führte in verschiedenen Gemeinden zum Anstoss für neue Projekte mit preisgünstigem Wohnraum oder generell zu einer aktiveren Rolle der Gemeinde.

2. *Was haben die einzelnen Einwohnergemeinden alles gemacht in den letzten 10 Jahren für die Umsetzung des Förderungsmodells gemeinnützige Bauträger?*

Es sind nicht nur die Einwohnergemeinden, die sich in der gemeinnützigen Bautätigkeit engagieren, sondern auch die Bürger-, Korporations- und Kirchgemeinden.

Das Amt für Raum und Verkehr führte bei allen Gemeinden eine Umfrage durch. Die Fragen stützen sich auf den Grundsatz im WFG (§ 1 Abs. 3). Die folgende Tabelle zeigt vereinfacht, welche Gemeinden wo aktiv sind:

	Erwarb die Einwohnergemeinde seit 2010 Liegenschaften/Wohnungen und gab sie im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab?	Realisierte die Einwohnergemeinde seit 2010 eigene Bauvorhaben im preisgünstigen Segment?	Hat die Einwohnergemeinde seit 2010 weitere Massnahmen ergriffen, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern?
Baar	+	-	+
Cham	+	+	+
Hünenberg	-	-	+
Menzingen	-	-	o
Neuheim	-	-	-
Oberägeri	-	+	-
Steinhausen	o	-	+
Risch	+	-	o
Unterägeri	-	-	o
Walchwil	-	-	-
Zug	+	+	+

Die Tabelle zeigt, dass in erster Linie die eher städtischen Gemeinden wie Zug, Baar, Cham, Steinhausen oder Risch eine aktivere Rolle einnahmen. Eine nicht abschliessende Beispielliste:

Baar:

- 2005: Fläche von über 8000 m² im Gebiet Schürmatt erworben, Abtretung an drei Wohnbauträger im Baurecht (48 Wohnungen);
- 2009: Kauf Grundstücke in Inwil und beim Bahnhof, 6200 m², Abgabe im Baurecht an drei Wohnbaugenossenschaften (54 Wohnungen);
- 2011: Kauf Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen, Vermietung an Wohnbaugenossenschaft für Alterswohnungen;

- 2020: Absichtserklärung unterzeichnet für Erwerb von 10 000 m² Geschossfläche Unterfeld Süd;
- 2020: Verabschiedung Strategie «Wohnen im Alter» mit Schwerpunkt preisgünstiger Wohnraum; generell Förderung preisgünstigen Wohnraums bei grösseren Gebietsplanungen.

Cham:

- 2012: Erwerb und Sanierung Liegenschaft Restaurant Rosengarten sowie Realisierung dreier Notzimmer und einer Notwohnung;
- 2013: Kauf und Sanierung Technikum mit 17 preisgünstigen Wohnungen an der Scheuermattstrasse;
- 2018: Übertragung Ausnutzungsreserven beim Enikerweg; Realisierung von 13 neuen preisgünstigen Wohnungen.

Hünenberg:

- Im Bebauungsplan Maihölzli werden mindestens 30 Prozent der anrechenbaren Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum realisiert;
- Rony-Quartier: voraussichtlich 20 Prozent preisgünstiger Wohnraum in neuer Überbauung;
- Gemeinde schuf Arbeitsgruppe für preisgünstigen Wohnraum und führte Gespräche mit Landeigentümerschaften;
- Gemeindliches Strategiepapier zum preisgünstigen Wohnraum.

Menzingen, Neuheim, Unterägeri, Walchwil:

Seit 2010 weder Liegenschaften erworben noch Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben; keine Realisierung eigener Bauvorhaben.

Oberägeri:

- Riedmattli: Realisierung von 44 Wohnungen und Verkauf mit speziellen Richtlinien;
- Alosen: Realisierung von vier preisgünstigen Wohnungen ab 2021 vorgesehen;
- Preisgünstiger Wohnraum ist Thema bei laufender Ortsplanrevision.

Risch:

- 1993 Gründung Stiftung Rischer Liegenschaften mit mittlerweile 85 preisgünstigen Wohnungen;
- Kein Erwerb oder Abgabe im Baurecht von Liegenschaften.

Steinhausen:

- Wohnraumförderung mit eigenen Liegenschaften;
- Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften: Goldermattenstrasse, neun preisgünstige Wohnungen; Oele, ca. 25 preisgünstige Wohnungen;
- Realisierung preisgünstiger Alterswohnungen in Zentrumsüberbauung;
- Bebauungsplan Crypto-Areal: mindestens 10 Prozent preisgünstige Wohnungen;
- Kein Erwerb oder Abgabe im Baurecht von Liegenschaften.

Zug:

- 2011: Überbauungen Frauensteinmatt und Roost, je 40 WFG-Wohnungen;
- 2018: «Haus für junge Menschen», elf preisgünstige WG-Zimmer;
- 2020: Geplante Abgabe zweier Liegenschaften an gemeinnützigen Bauträger;
- Umsetzungsstrategie im Rahmen der Initiative «Wohnen in Zug für alle»:

- Austausch mit den Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern;
- Erwerb und Abgabe von geeigneten Grundstücken im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Bauträger;
- Festsetzung von vier Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau, in zweien bisher 69 preisgünstige Wohnungen realisiert;
- 20 Prozent der Flächen in Verdichtungsgebieten werden dem preisgünstigen Wohnungsbau oder Gewerberaum zugeschrieben.

3. a) *Wie beurteilt der Regierungsrat die Umsetzung des Förderungsmodells gemeinnützige Bauträger durch die Einwohnergemeinden?*

Gemäss den neuen Zahlen des Bundesamts für Statistik BFS ist der Wohnraum in allen Gemeinden knapp. Handlungsbedarf für die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist vorhanden. Indes sind für den privaten Wohnungsbau die Gemeinden zuständig. Es liegt in ihrer Kompetenz, welche Schwerpunkte sie setzen wollen. Die Vorgaben sind § 1 Abs. 3 WFG sowie der Richtplanbeschluss zum preisgünstigen Wohnraum. Der Kanton verfügt mit seinen Förderinstrumenten über die Möglichkeit, weitergehende Projekte resp. die Verbilligung von Mietzinsen mitzufinanzieren.

3. b) *Gemäss unserem subjektiven Empfinden machen einzelne Einwohnergemeinden einiges in diesem Bereich, andere eher wenig bis gar nichts. Wie können nun solche Einwohnergemeinden motiviert werden, mehr oder überhaupt etwas in diesem Bereich zu unternehmen?*

Das Problem sind die fehlenden Landreserven und die hohen Landpreise. Verschiedene Gemeinden wollen keine Bodenspekulation betreiben. Sie sind nicht bereit, für Grundstücke jeden erdenklichen Preis zu bezahlen, um diese anschliessend «verbilligt» an gemeinnützige Bauträger abzugeben. Ein anderes Thema ist das Spannungsfeld zwischen den Gemeindefinanzen und dem Willen, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Die Gemeinden verlangen Baurechtszinsen für ihr Land, damit sie ihre Finanzen aufbessern können. Dies führt dazu, dass die Bauträger kaum in der Lage sind, innerhalb der geltenden Anlagekostenlimiten des WFG zu bauen. Schaffen sie dies nicht, können anspruchsberechtigte Mieterinnen und Mieter in diesen Wohnungen auch keine Verbilligungen des Kantons beantragen. Ohne eigenes Land lässt sich preisgünstiger Wohnraum im Kanton Zug von gemeinnützigen Bauträgern kaum realisieren.

4. *Sieht der Regierungsrat aktuell Handlungsbedarf, Anpassungen beim Wohnraumförderungsgesetz vorzunehmen und weshalb resp. weshalb nicht?*

Aktuell gibt es keinen Handlungsbedarf, das Wohnraumförderungsgesetz anzupassen. Das Zuger System der «objektorientierten Subjektförderung» ist eine ausgewogene Kombination. Für dem WFG unterstellte Wohnungen gilt die Kostenmiete. Der Kanton leistet für den Bau der Wohnungen jedoch keine Subventionen. Finanziell unterstützt werden lediglich Mieterinnen und Mieter von WFG-Wohnungen, welche vorgegebene Kriterien erfüllen. Dieses System ermöglicht, dass auch Zuger Familien des Mittelstands – zwar einfache und kleinere, dafür preisgünstigere – Wohnungen finden. Damit wird der allgemeine Gesetzesauftrag, dass der Kanton Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen fördert, erfüllt. Das Instrument der nicht rückzahlbaren Beiträge zur Senkung der Mietkosten erfüllt seinen Zweck. Es bedarf keiner Anpassung.

Andere Instrumente (Darlehen, Projektdarlehen sowie die Eigentumsförderung) werden zurzeit kaum beansprucht. Dies liegt teilweise an der aktuellen Situation an den Finanzmärkten. Eine Anpassung dieser Instrumente in der Gesetzgebung ist mittelfristig denkbar.

Wie eingangs unter «Allgemeines» aufgezeigt, sind die Finanzierungsinstrumente noch bis sicher 2030 garantiert. Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat frühzeitig eine Verlängerung der Rahmenkredite. Zu diesem Zeitpunkt ist über die Umschichtung zwischen den verschiedenen Rahmenkrediten zu diskutieren.

Die Beschlüsse im Zuger Richtplan wirken auf verschiedene Planungen. Insbesondere im Rahmen der Ortsplanrevisionen prüft die Baudirektion in der Vorprüfung, wie sich die Gemeinden auf raumplanerischer Ebene mit dem preisgünstigen Wohnungsbau auseinandersetzen.

Handlungsbedarf zeichnet sich beim relativ komplexen Zuger Kostenmietmodell ab, welches auf Verordnungsstufe geregelt ist und sich auf die Vorgaben des Bundes abstützt. Eine Gesetzesanpassung ist dazu nicht notwendig.

5. *Wie viele Haushalte haben seit 2010 jeweils per Jahresende von der Zusatzverbilligung vom Kanton Zug profitiert, aufgeteilt auf die Gemeinden in absoluten Zahlen und in Prozent zu den vorhandenen preisgünstigen Wohnungen resp. Einwohnerzahlen?*

Die Tabelle zeigt für jede Gemeinde auf, wie viele Haushalte von der kantonalen Zusatzverbilligung profitieren sowie deren prozentualer Anteil an allen WFG-Wohnungen.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Baar	Haushalte mit Zusatzverbilligung	148	145	186	189	189	194	232	227	229	213
	dito in % aller WFG-Wohnungen	54%	53%	54%	51%	51%	51%	55%	54%	54%	50%
Cham	Haushalte mit Zusatzverbilligung	63	71	69	86	89	90	95	99	104	103
	dito in % aller WFG-Wohnungen	46%	52%	51%	51%	53%	54%	51%	54%	56%	53%
Hünenberg	Haushalte mit Zusatzverbilligung	53	80	82	75	77	74	75	64	66	56
	dito in % aller WFG-Wohnungen	48%	46%	47%	43%	44%	42%	43%	37%	38%	32%
Menzingen	Haushalte mit Zusatzverbilligung	20	21	21	18	20	32	31	31	33	36
	dito in % aller WFG-Wohnungen	49%	51%	51%	44%	49%	31%	30%	30%	32%	35%
Neuheim	Haushalte mit Zusatzverbilligung	10	8	7	5	4	5	10	16	14	18
	dito in % aller WFG-Wohnungen	32%	26%	23%	16%	13%	16%	19%	31%	27%	35%
Oberägeri	Haushalte mit Zusatzverbilligung	9	9	11	11	12	13	13	11	10	9
	dito in % aller WFG-Wohnungen	60%	60%	52%	52%	57%	62%	62%	52%	48%	43%
Risch	Haushalte mit Zusatzverbilligung	39	36	34	30	33	32	32	29	26	22
	dito in % aller WFG-Wohnungen	47%	43%	41%	36%	40%	39%	39%	35%	31%	37%
Steinhausen	Haushalte mit Zusatzverbilligung	12	12	12	13	10	11	10	8	9	8
	dito in % aller WFG-Wohnungen	60%	60%	60%	65%	50%	55%	50%	40%	45%	40%
Unterägeri	Haushalte mit Zusatzverbilligung	4	4	8	8	8	7	8	8	8	10
	dito in % aller WFG-Wohnungen	16%	16%	32%	32%	32%	28%	32%	32%	32%	40%
Walchwil	Haushalte mit Zusatzverbilligung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	dito in % aller WFG-Wohnungen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zug	Haushalte mit Zusatzverbilligung	149	185	251	278	283	287	310	303	304	297
	dito in % aller WFG-Wohnungen	28%	31%	37%	40%	40%	40%	43%	42%	42%	41%
KANTON	Haushalte mit Zusatzverbilligung	507	571	681	713	725	745	816	796	803	772
	dito in % aller WFG-Wohnungen	40%	41%	44%	44%	44%	43%	45%	44%	44%	43%

Im 2019 erhielten im Kanton Zug 772 Haushalte Mietzinszuschüsse des Kantons. Bei heute rund 1794 WFG-geförderten Wohnungen sind somit 43 Prozent der WFG-Wohnungen von solchen Haushalten bewohnt. Dieser Wert war über die letzten zehn Jahre stabil. In 57 Prozent

der WFG-Wohnungen leben Menschen, welche keine finanzielle Unterstützung erhalten. Diese Wohnungen sind zwar dem WFG unterstellt, werden vom Kanton aber in keiner Weise finanziell unterstützt.

6. a) *Wie viele Darlehen und in welcher Höhe und in welchen Gemeinden für welche Anzahl von Wohnungen hat der Kanton Zug für die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften oder Baurechten für gemeinnützige Bauträger gesprochen?*

Siehe die Ausführungen unter «Allgemeines».

6. b) *Falls es eine kleine Anzahl von gewährten Darlehen ist, woran hapert es?*

Bei den Kantonsdarlehen handelt es sich um eine spezielle Konstruktion: Sie ermöglichen lediglich, dass Wohnungen, deren Anlagekosten die WFG-Limiten eigentlich überschreiten, trotzdem dem WFG unterstellt und somit anspruchsberechtigte Mieterinnen und Mieter Mietzinszuschüsse beantragen können.

Um darzulegen, weshalb das Instrument kaum genutzt wird, muss Folgendes klar sein:

- Bauträger, die ihre Wohnungen dem WFG unterstellen, erhalten selber vom Kanton keinerlei finanzielle Unterstützung; d. h. für die Bauträger sind WFG-Wohnungen nur mit Mehraufwand und Einschränkungen verbunden.
- Die Motivation der Bauträger, ihre Wohnungen dem WFG zu unterstellen, besteht somit einzig und allein darin, dass ihre Mieterinnen und Mieter kantonale Mietzinszuschüsse beanspruchen können (vorausgesetzt, sie verfügen über wenig Einkommen und Vermögen).

Vor diesem Hintergrund sind die Gründe für das fehlende Interesse an Darlehen folgende:

- Wird neben der normalen Finanzierung ein kantonales Darlehen bezogen, steigt der Verwaltungsaufwand für die Bauträger zusätzlich an.
- Gemeinnützige Bauträger kommen zu sehr günstigen Darlehen. Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und der «Fonds de Roulement» bieten sehr attraktive Darlehen an. Der Zinssatz der kantonalen Darlehen beruht jedoch auf der 1. Hypothek der Zuger Kantonalbank. Diese beträgt gegenwärtig unattraktive 2,5 Prozent.
- Bei der Umsetzung ergeben sich Stolpersteine bei der Berechnung von Amortisation und Verwaltungsaufwänden.

7. a) *Bei der Berechnung der Kostenmiete wird auf das Kostenmietmodell des Bundes zurückgegriffen.*

Worin sieht er die Vorteile in diesem Bereich gegenüber dem bekannteren und praxiserprobten «Zürcher Modell»?

Das Bundesmodell ist komplizierter als das «Zürcher Modell»; die Kostenmiete lässt sich dafür fein auf ein einzelnes Objekt abstimmen. Auf diese Weise können objektspezifische Besonderheiten bei der Berechnung der Kostenmiete besser abgebildet werden.

7. b) *Bewährt sich allgemein das Modell der Kostenmiete oder müsste es angepasst/überprüft/vereinfacht werden?*

Das Bundesmodell bewährt sich, wenn eine Bauträgerschaft im Idealfall ein neues Objekt «auf der grünen Wiese» erstellt. Die Kosten und die Finanzierung können so objektspezifisch ausgewiesen werden und die Kostenmiete lässt sich zuverlässig bestimmen. Bei komplexeren Bauvorhaben sowie bei Bauträgern, die mehrere unterschiedlich finanzierte Objekte besitzen, stösst das Bundesmodell an seine Grenzen. Das «Zürcher Modell», welches mehr auf Pauschalen und den Gebäudeversicherungswert abstützt, ist in diesen Fällen einfacher in der Anwendung. Eine Anpassung des Kostenmietmodells ist zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

8. a) *Bei der Zusatzverbilligung durch den Kanton gibt es eine klare und eindeutige finanzielle Grenze (Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von Fr. 60 000.– nicht überschreiten [variiert aber mit Anzahl Kindern und Bewohnern]), bis zu welchem Einkommensbetrag Zusatzverbilligung gesprochen werden.*

Könnte sich der Regierungsrat einen Systemwechsel vorstellen im Sinne von Abstufungen (beispielsweise bis zu einem Einkommen von x Fr. werden 40 % der Zusatzverbilligung gesprochen, bis zu einem Einkommen von x - 7500.– Fr. werden 70 % der Zusatzverbilligung gesprochen, bis zu einem Einkommen von x - 15 000.– Fr. werden 100 %) gesprochen? Es ginge hier nicht um eine Ausweitung der Zusatzverbilligung, sondern um eine andere Berechnung der Zusatzverbilligung.

Eine feinere Abstufung verringert den Schwelleneffekt beim Mietzins, wenn bisher unterstützte Mieterinnen und Mieter ihre Anspruchsberechtigung verlieren. Aus diesen Gründen ist ein Systemwechsel im Sinne der Interpellantin im Grundsatz zweckmässig. Die zuständige Bauverwaltung klärt die Vor- und Nachteile und wird ihre Praxis allenfalls anpassen.

8. b) *Falls nein, aus welchen Gründen nicht?*

Siehe Antwort zu Frage 8a.

9. a) *Der Kanton Zug tritt unseres Wissens nur als «reiner Finanzierer» im Bereich der Wohnraumförderung auf. Dabei hätte er die Möglichkeit, bei Überbauungen auf eigenen Grundstücken, diese oder ein Teil davon im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abzugeben. Bei der geplanten Überbauung «altes Kantonsspital» hat er von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht, er machte jedoch Auflagen im Bereich preisgünstige Wohnungen. Bei der geplanten Überbauung des «Zythus-Areal» in Hünenberg, auch wenn dies erst in ein paar Jahren realistisch umgesetzt werden kann, ist der Regierungsrat bereit, hier ein Teil des Landes im Baurecht für gemeinnützige Bauträger abzugeben?*

Das Wohnraumförderungsgesetz sieht die Rolle des Kantons primär als Finanzierer. Als Landeigentümer ist der Kanton aber selbstverständlich auch an das Gesetz und die Grundsätze des kantonalen Richtplans gebunden (Selbstverpflichtung).

Für das Areal des ehemaligen Kantonsspitals in Zug besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Darin sind bei den Baufeldern C1 und C2 die Obergeschosse mehrheitlich für den preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 Bauordnung der Stadt Zug reserviert. Diese Wohnungen werden durch einen Investor realisiert, wobei auch eine Wohnbaugenossenschaft beteiligt sein

kann. Aktuell läuft der entsprechende Ideen- und Investorenwettbewerb. Bezüglich des Zythus-Areals in Hünenberg kann keine Aussage gemacht werden, da weder ein konkretes Projekt noch der Bebauungsplan vorliegt. Im Rahmen einer allfälligen Umzonung ist ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen festzulegen.

9. b) *Falls nein, aus welchen Gründen nicht?*

Siehe Antwort zu Frage 9a.

10.a) *Mieter haben bei einer Senkung des Referenzzinssatzes um 0,25 % prinzipiell einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von 2,91 %, auf der anderen Seite können Haus-/Wohnungsbesitzer die Miete um 2,91 % erhöhen bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 %.*

Wie sieht dies aus für vom Kanton geförderte Wohnungen?

Bei den vom Kanton geförderten Wohnungen spielt dieser Mechanismus nicht. Die Ursache liegt im erwähnten Kostenmietmodell, welches der Kanton Zug anwendet. Hier beruht die Miete auf der effektiven Finanzierung einer Liegenschaft, ist also abhängig von den objektspezifischen Hypothekarverträgen und dem Anteil der eingesetzten Eigenmittel und nicht nur vom Referenzzinssatz. Zusätzlich gibt es Unterschiede bei der Berechnung, abhängig davon, ob die Liegenschaft dem kantonalen WFG oder der Förderung des Bundes untersteht (WEG).

10.b) *Gibt es einen Anspruch auf eine Anpassung des Mietzinses bei einer Änderung des Referenzzinssatzes und falls ja, auf welchen gesetzlichen Grundlagen?*

Es gibt keinen generellen Anspruch auf eine Mietzinsanpassung (siehe Antwort zu Frage 10a). Ein Anspruch muss im Einzelfall geprüft werden.

10.c) *Und schaut der Kanton Zug auch, falls ein Rechtsanspruch vorhanden ist, ob dies durch die Wohnbaugenossenschaften umgesetzt wird?*

Der Kanton führt generell periodische Mietzinskontrollen durch. Bei einer Anpassung des Referenzzinssatzes überprüft der Kanton die Mietzinse bei Bedarf.

D. Antrag

Kenntnisnahme.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Stephan Schleiss

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart