



**Postulat von Michael Arnold und Rainer Leemann
betreffend Schaffung von Zuger Wohnungen**
(Vorlage Nr. 3869.1 - 18017)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 13. Mai 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Michael Arnold, Baar, und Rainer Leemann, Zug, reichten am 28. Januar 2025 das Postulat betreffend Schaffung von Zuger Wohnungen (Vorlage Nr. 3869.1 - 18017) ein. Am 20. Februar 2025 überwies der Kantonsrat das Postulat zur Antragstellung an den Regierungsrat.

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat beschloss am 17. September 2024 die Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030; <https://zg.ch/de/soziales/wohnungswesen/wohnpolitik-2030>). Übergeordnetes Ziel dieser Strategie ist – neben der generellen Schaffung von mehr Wohnraum und der Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen – insbesondere auch die Schaffung von mehr Wohnungen für die ansässige Zuger Bevölkerung. Die Strategie definiert Massnahmen, welche dazu beitragen, die übergeordneten Ziele zu erreichen.

Mit der Massnahme M 5.5 «Abklärungen treffen, wie Zugerinnen und Zuger vom zusätzlichen Wohnungsangebot profitieren können» nimmt die Strategie des Regierungsrats das Anliegen des Vorstosses direkt auf. Dem Regierungsrat ist wichtig, dass auch der bereits ansässige Zuger Mittelstand von den wohnpolitischen Massnahmen profitiert.

2. Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Die Vereinbarkeit der «Bevorzugung von Zugerinnen und Zugern» ist mit der übergeordneten Gesetzgebung abzustimmen. Die Massnahmen sind so umzusetzen, dass sie das Primat der Gleichbehandlung (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) nicht verletzen. Ebenso ist das verfassungsrechtliche Diskriminierungsverbot (Art. 8 Abs. 2 BV) einzuhalten. Innerhalb dieses rechtlichen Rahmens sind Lösungen möglich. Privatrechtliche Einschränkungen oder Privilegierungen von Mieterkreisen (z. B. Verpflichtungen bei Baurechtsabgabe an gemeinnützige Bauträgerschaften) sind in der Schweiz verbreitet. Auch der Europäische Gerichtshof hat die Ausgestaltung von sogenannten Einheimischen-Modellen in Deutschland unter bestimmten Voraussetzungen für zulässig erklärt.

3. Haltung des Regierungsrats

Der Regierungsrat unterstützt das Anliegen des Postulats grundsätzlich. Er ist sich bewusst, dass die Umsetzung der Massnahme M 5.5 vertiefte rechtliche Abklärungen erfordert. Zudem erachtet er verbindliche Vorgaben zur Herkunft künftiger Mieterschaften auch als starken Eingriff in die Eigentumsrechte. Nicht zuletzt ist es dem Regierungsrat wichtig, dass eine solche Massnahme praktikabel ist, damit der bürokratische Aufwand möglichst gering bleibt. Aus diesen Gründen hat der Regierungsrat in seiner Strategie noch keine konkrete Umsetzung zur Bevorzugung der ansässigen Zuger Bevölkerung vorgeschlagen. Er hat den Auftrag erteilt,

abzuklären, mit welchen Massnahmen die Wohnungsvergabe an «Einheimische» verstärkt werden kann.

In einem ersten Schritt wird die Baudirektion ein Rechtsgutachten in Auftrag geben. Dieses soll aufzeigen, wie eine Bevorzugung der Zuger Bevölkerung bei der Wohnungsvergabe im Rahmen des übergeordneten Rechts möglich ist. Das Gutachten soll zudem in Varianten aufzeigen, wie eine Bevorzugung konkret in die gesetzlichen Grundlagen einfliessen könnte. Dabei sollen auch die Umsetzungsvorschläge des Postulats berücksichtigt werden. Vorgesehen ist auch ein Austausch mit dem Kanton Zürich, wo eine ähnlich gelagerte Anfrage der Zürcher FDP betreffend «Einheimischenbonus» hängig ist (KR-Nr. 57/2025).

Die WPS 2030 erfordert eine Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) sowie des kantonalen Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; BGS 851.211). Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen dieser Gesetzesanpassungen eine Bestimmung zur Bevorzugung der Zuger Bevölkerung aufgenommen werden kann.

4. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Das Postulat von Michael Arnold und Rainer Leemann betreffend Schaffung von Zuger Wohnungen (Vorlage Nr. 3869.1 - 18017) sei wie folgt teilerheblich zu erklären:

1. Erheblicherklärung hinsichtlich, dass der Regierungsrat beauftragt wird, die Bevorzugung von Zugerinnen und Zugern bei der Wohnungsvergabe zu prüfen (Massnahme M 5.5, WPS 2030);
2. Nichterheblicherklärung in Bezug auf die konkreten Vorschläge zur Umsetzung.

Zug, 13. Mai 2025

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Andreas Hostettler

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart