



Kantonsratsbeschluss

betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Bericht und Antrag der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr
vom 11. September 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr befasste sich am 11. September 2023 an einer halbtägigen Sitzung mit diesem Kantonsratsbeschluss. Von der kantonalen Verwaltung nahmen an der Sitzung Regierungsrat und Baudirektor Florian Weber, Kantonsplaner René Hutter und David Gander, juristischer Mitarbeiter der Baudirektion, teil. Das Protokoll verfasste Christa Hegglin, Obfelden.

1. Ausgangslage

Der Kanton Zug fördert seit Jahrzehnten preisgünstigen Wohnraum. Er schuf dazu das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG). Parallel zu diesem Gesetz genehmigte der Kantonsrat seit 1993 verschiedene Rahmenkredite für die Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Für die Subjekthilfe (Verbilligung von Mieten) und die zinslosen Startdarlehen steht aktuell der Rahmenkredit «BD 0012R» zur Verfügung. 2010 wurde dieser Rahmenkredit mit 33,9 Millionen Franken dotiert und wird voraussichtlich Mitte 2025 aufgebraucht sein. Die Vorlage sieht vor, diese Subjekthilfe für Bevölkerungsgruppen mit kleinen finanziellen Mitteln und allfällige Projektdarlehen nach 2025 weiterzuführen. Dazu soll ein neuer Rahmenkredit über 40 Millionen Franken dotiert werden. Dieser wird für die Förderung in den nächsten rund zehn Jahren reichen. Bei der vorliegenden Vorlage geht es darum, den «Topf», dessen Inhalt zur Neige geht, wieder zu alimentieren.

Die ausführliche Ausgangslage für den vorliegenden Kantonsratsbeschluss ist im Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 2. Mai 2023 wiedergegeben (Vorlage Nr. 3569.1 - 17303).

2. Präsentation der Vorlage und Fragerunde

Vor der Eintretensdebatte präsentierte die Baudirektion die Ausgangslage und die Vorlage im Einzelnen anhand einer Präsentation. Zudem beantworteten die Vertreter der Baudirektion im Anschluss Fragen seitens der Kommission. Dabei führte die Baudirektion unter anderem aus, dass es zurzeit nicht möglich sei, die statistischen Grundlagen z. B. zu den Mietzinshöhen im Kanton Zug präzise zu nennen. Allgemein müsse die statistische Datengrundlage zum Wohnraum im Kanton Zug verbessert werden. Der Regierungsrat habe dieses Problem erkannt und werde sich vertieft und unabhängig von dieser Vorlage damit auseinandersetzen. Was aber mit Sicherheit bekannt sei, sind die Personen, die Subjekthilfe beziehen, und die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen. Das Geld aus dem Rahmenkredit werde den Bauträgern der Wohnungen für die Subjekthilfe in ihren WFG-Wohnungen ausbezahlt. Die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Bauträgern sei sehr gut und der Kontakt sehr eng.

Seitens der Kommission kam die Frage auf, ob nicht ein Millionär eine WFG-Wohnung mieten könne. Die Vertreter der Baudirektion erklärten, dass der Kanton hier grundsätzlich kein Mitspracherecht habe. Zudem sei nicht davon auszugehen, dass die Genossenschaften, Korporationen oder Kirchgemeinden ihre Wohnungen an das oberste Mietersegment vermieten würden.

Bei der Subjekthilfe seien die Grenzbeträge für das Einkommen und das Reinvermögen klar geregelt, wobei es auch Personen gebe, welche diese Kriterien erfüllen und dennoch keine Subjekthilfe beanspruchen würden. Im Weiteren wurde in der Kommission gefragt, weshalb die Genossenschaften etc. nur ca. die Hälfte ihrer Wohnungen dem WFG unterstellen bzw. was die Nachteile einer WFG-Förderung seien. Der Kantonsplaner erklärte, dass zum einen eine Vertragsdauer von 20 Jahren gelte und der Kanton ein Vorkaufsrecht erhalte, das jedoch noch nie zur Anwendung gekommen sei. Im Weiteren seien die Mietverträge nicht dem Obligationenrecht unterstellt. Zudem ist die Bauherrschaft bei einer WFG-Förderung bei den Wohnungsgrundrissen nicht mehr so frei. Schliesslich wollen die Bauträger wohl auch eine gewisse Durchmischung bei der Mieterschaft. Diese Thematik ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage.

In der Kommission wurde zum Teil die Meinung vertreten, dass das Problem der Vorlage sei, dass zwar der Topf wieder geäufnet werde, wer aber von diesem Geld profitieren könne, könne vom Kantonsrat nicht gesteuert werden. Ein anderer Teil der Kommission vertrat die Meinung, dass wenn jetzt Geld gesprochen werde, die Kriterien aber gelockert würden, dies unweigerlich zur Folge hätte, dass das Geld früher ausgehen werde. Zudem setze der Kantonsrat mit dem neuen Rahmenkredit das Zeichen, dass er die Unterstützung für die preisgünstigen Wohnraumförderung weiterhin leisten möchte.

Der Baudirektor ergänzte, dass vorliegend der Rahmenkredit im Fokus stehe. Die Nachfrage nach Subjekthilfe nehme stetig zu. Jährlich seien es schon fast 3 Millionen Franken. Beim WFG und zum Wohnraum generell müssen als erstes die statistischen Datengrundlagen vertieft werden, bevor eine saubere Auslegeordnung gemacht werden könne. Der Regierungsrat habe dies – wie bereits ausgeführt – erkannt und werde sich unabhängig von dieser Vorlage damit auseinandersetzen.

Der Kantonsplaner ergänzte, dass in Kürze 600 neue Wohnungen dem WFG unterstellt würden und davon wohl wiederum rund 40 Prozent von der Subjekthilfe profitieren würden. Die Tendenz sei also klar steigend. Zudem sei die konkrete Wohnraumförderung nach WFG komplex aber austariert. Werde an einer Stellschraube gedreht, habe dies Auswirkungen auf das ganze System. Abschliessend bestätigte der Baudirektor auf eine entsprechende Anfrage hin, dass die Baudirektion an der nächsten Sitzung der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr im März 2024 eine Zwischeninformation über den Stand der Abklärung betreffend die statistischen Datengrundlagen und betreffend die Auslegeordnung zur Wohnraumförderung geben werde.

3. Eintretensdebatte

Im Rahmen der Eintretensdebatte wurde in der Kommission die Haltung vertreten, dass Eintreten auf die Vorlage und das Schlankhalten der Debatte das einzig Pragmatische sei.

Zudem kam die Frage auf, ob die Baudirektion im März 2024 bereits eine Auslegeordnung zur preisgünstigen Wohnraumpolitik präsentieren könne. Die Vertreter der Baudirektion erklärten, dass eine Auslegeordnung breiter sein müsse und nicht bloss das WFG umfasse. Es gebe viele weitere Themengebiete, die ineinander greifen. So z. B. auch das Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Regierung werde sich mit dem Gesamtbild «Wohnpolitik» beschäftigen, aber sicherlich auch eine Brücke zum WFG schlagen. Wie ausgeführt, müssten weitere Grundlagen erarbeitet werden. Die Vertreter der Baudirektion bestätigten auf Wunsch der Kommission, dass auch zur Subjekthilfe und zum Wohnungsmarkt im März 2024 Aussagen gemacht werden können sowie eine Auslegeordnung über die Tätigkeiten der Gemeinden. Denn auch diese seien in

diesem Bereich aktiv. Die Kommission soll einen vertieften Einblick in die Thematik preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton Zug erhalten. Ein Gesetzesentwurf für eine Anpassung des WFG und des PBG könne aber im März 2024 nicht präsentiert werden.

Nach dieser Eintretensdebatte beschloss die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr einstimmig und ohne Enthaltung Eintreten auf die Vorlage Nr. 3569.2 - 17304 des Regierungsrats.

4. Detailberatung und Schlussabstimmung

Ein Teil der Kommission erklärte, dass bei der Vorbereitung dieses Geschäfts Überlegungen zu einer Kürzung und Befristung oder aber die Idee einer deutlichen Erhöhung gemacht worden seien. Ein anderer Teil der Kommission fragte, weshalb der Rahmenkredit unbefristet sei. Die Vertreter der Baudirektion erklärten, dass in dieser Angelegenheit mit einer Befristung keinerlei Druck zur Ausrichtung von mehr Subjekthilfe ausgeübt werden könne. Die Gesuche, die gestellt werden und den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, würden zur Auszahlung kommen. Auf die Stellung entsprechender konkreter Anträge wurde in der Folge in der Kommission verzichtet.

Die Baudirektion erklärte auf eine Frage der Kommission hin, dass jeweils im Geschäftsbericht informiert werde, wo man bei den vier Krediten stehe. Zudem werde darin ein Ziel gesetzt, wie viel WFG-Wohnungen man Ende Jahr gerne gehabt hätte. Wobei dieses Ziel hoch gesteckt sei. Die Baudirektion könne dieses Thema im Geschäftsbericht künftig stärker gewichten, was von der Kommission begrüsst wurde.

Nach dieser Diskussion stimmte die Kommission stillschweigend und ohne Enthaltung dem Antrag des Regierungsrats zu.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung stimmte die Kommission einstimmig und ohne Enthaltung der Vorlage Nr. 3569.2 - 17304 des Regierungsrats zu.

5. Antrag

Die Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr beantragt dem Kantonsrat, auf die Vorlage Nr. 3569.2 - 17304 einzutreten und dieser zuzustimmen.

Walchwil, 11. September 2023

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr

Der Präsident: Peter Rust