



**Kleine Anfrage von Etienne Schumpf und Jill Nussbaumer
betreffend Stand und weitere Schritte zur Umsetzung der Wohnraumpolitischen Strategie**
(Vorlage Nr. 3984.1 - 18318)

Antwort des Regierungsrats
vom 23. September 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

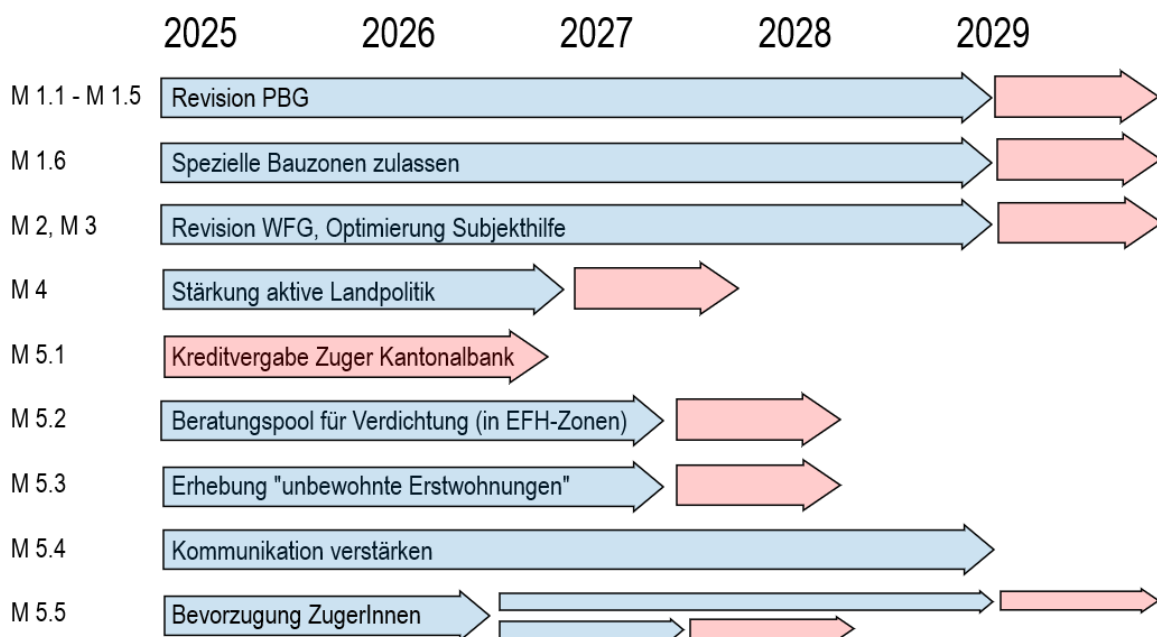
Am 28. August 2025 reichten Kantonsrat Etienne Schumpf, Zug, und Kantonsrätin Jill Nussbaumer, Cham, eine Kleine Anfrage betreffend Stand und weitere Schritte zur Umsetzung der Wohnraumpolitischen Strategie ein. Der Regierungsrat beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

1. *Wie beurteilt der Regierungsrat den bisherigen Fortschritt bei der Umsetzung der Wohnraumpolitischen Strategie 2030?*

Am 19. September 2024 verabschiedete der Regierungsrat die Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030). Im Anschluss erarbeitete die Baudirektion die Umsetzungsplanung der beschlossenen Massnahmen. Der Regierungsrat sieht die Umsetzung der Massnahmen auf Kurs.

2. *Welche Massnahmen wurden seit der Verabschiedung der Strategie konkret umgesetzt, und welche sind aktuell in Planung und bis wann?*

Die folgende Grafik zeigt die Umsetzungsplanung. Im Folgenden wird der Umsetzungsstand bei den einzelnen Massnahmen kurz erläutert (blau Erarbeitung, rot «in Kraft/Umsetzung»):



Massnahmen M 1.1 bis M 1.5

- M 1.1 Aufstockungen oder Anbauten zur Realisierung neuer Wohnungen generell erlauben;
M 1.2 In kantonalen Verdichtungsgebieten Mindestdichten vorgeben;
M 1.3 Einschränkende Vorgaben zu Hochhäusern lockern;

- M 1.4 Anforderungen an einfache und ordentliche Bebauungspläne senken;
- M 1.5 Baubewilligungsprozesse verschlanken und beschleunigen.

Diese Massnahmen bedingen eine Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11). Eine baudirektionsinterne Arbeitsgruppe erarbeitet gegenwärtig einen Entwurf, welcher Ende Jahr vorliegen soll. Danach wird der Mitwirkungsprozess gestartet. Die Inkraftsetzung des überarbeiteten PBG ist für Anfang 2029 vorgesehen.

Massnahme M 1.6: Spezielle Bauzonen zulassen («Weisse Zonen»)

Diese Massnahme bedingt ebenfalls eine Anpassung des kantonalen PBG (Ablauf siehe oben). Die Umsetzung erfordert vorgängig jedoch vertiefte planerische und rechtliche Abklärungen. Diese umfassen die konkrete planerische Umsetzung solcher Zonen in der Nutzungsplanung und Überlegungen zur Bezeichnung solcher Gebiete im kantonalen Richtplan. Die Resultate aus diesen Untersuchungen fliessen anschliessend in die Überarbeitung des PBG ein.

Massnahmen M 2.1 bis M 2.5 sowie M 3.1 und M 3.2

- M 2.1 Projektdarlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften ausbauen;
- M 2.2 Instrument der WFG-Darlehen vereinfachen;
- M 2.3 Kostenmietmodell vereinfachen;
- M 2.4 Verzicht auf den kantonalen Zuschlag bei den Anlagekostenlimiten;
- M 2.5 WFG generell vereinfachen, flexibler gestalten und auf neue Anforderungen ausrichten;
- M 3.1 Beiträge in der Subjekthilfe feiner abstufen;
- M 3.2 Grenzwerte für den Erhalt von Subjekthilfe anpassen.

Diese Massnahmen bedingen eine Anpassung des kantonalen Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; BGS 851.211). Eine baudirektionsinterne Arbeitsgruppe erarbeitet gegenwärtig einen Entwurf für ein neues, schlankes WFG. Dieser Entwurf soll ebenfalls bis Ende Jahr vorliegen, damit anschliessend der Mitwirkungsprozess gestartet werden kann. Die Inkraftsetzung des überarbeiteten WFG ist für Anfang 2029 vorgesehen.

Massnahme M 4.1: Gelegenheiten nutzen, Immobilienbesitzende zum Verkauf ihrer Liegenschaften an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträgerschaften animieren

Bei dieser Massnahme geht es darum, private Verkaufswillige zum Verkauf ihrer Liegenschaften an Gemeinden oder gemeinnützige Bauträgerschaften – anstatt an den Meistbietenden – zu bewegen. Hier spielen persönliche Kontakte eine zentrale Rolle, entsprechend sind hier vor allem die Gemeindebehörden gefordert. Als erster konkreter Schritt ist ein Austausch unter den Gemeindebehörden angedacht, bei welchem sich Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter über mögliche Strategien und erfolgreiche Akquisitionen austauschen. Ein solcher Austausch ist für Frühling 2026 im Rahmen der Konferenz der Bauchefin und der Bauchefs der Zuger Einwohnergemeinden vorgesehen. In einem weiteren Schritt werden die Gemeinden angehalten, diese Diskussion innerhalb der Gemeinden zu eröffnen, weitere Stellen einzubeziehen (bspw. Kirchgemeinden, Korporationen) und aktiv auf potenzielle Liegenschaftsbesitzende zuzugehen.

Massnahme M 5.1: Kreditvergabe der Zuger Kantonalbank (ZKB) für preisgünstigen Wohnraum stärken

Diese Massnahme ist bereits umgesetzt. Die Zuger Kantonalbank hat die Anforderungen für gemeinnützige Bauträgerschaften bereits gesenkt und die Bedingungen verbessert. Die gemeinnützigen Bauträgerschaften haben nun bei der ZKB eine konkrete Ansprechperson.

Massnahme M 5.2: Kostenloser Beratungspool für Verdichtung in EFH-Quartieren bereitstellen

Für diese Massnahme ist ein Umsetzungskonzept in Erarbeitung. Vorgesehen sind Gefässe für die Unterstützung von Einzelpersonen bei der Verdichtung im Bestand sowie für eine koordinierte Beratung von Nachbarschaften mit Verdichtungspotenzial. Das Umsetzungskonzept bildet die Grundlage für einen Kreditantrag an den Kantonsrat, welcher voraussichtlich im Sommer 2026 erfolgen wird. Das Beratungsangebot selbst soll dann ab ca. Mitte 2027 verfügbar sein.

Massnahme M 5.3: Erhebung über «unbewohnte Erstwohnungen»

Für diese statistische Erhebung sind vorgängig umfangreiche Fragen zu klären: Rechtliches, Datenherkunft, Datenschutz; allenfalls müssen gewisse Daten zuerst auch noch erhoben werden. Der weitere zeitliche Ablauf hängt von den Resultaten dieser Vorabklärungen ab.

Massnahme M 5.4: Kommunikation zur Wohnpolitik Zug verstärken

Meilensteine bei der Umsetzung der Massnahmen der «Wohnpolitischen Strategie» werden aktiv kommuniziert. So wurde die bereits umgesetzte Massnahme M 5.1 in einer gemeinsamen Medienmitteilung der Zuger Kantonalbank und der Baudirektion im Frühling 2025 erörtert. Jährliche Updates zum Stand der Umsetzung der Wohnpolitik sind angedacht; erstmals vor Ende 2025.

Massnahme M 5.5: Abklärungen treffen, wie Zuger/Zugerinnen vom zusätzlichen Wohnungsangebot profitieren können

Erste juristische Abklärungen zur Frage, ob eine solche Bevorzugung mit dem übergeordneten Recht kompatibel ist, liegen vor. Im Rahmen der Revision des PBG (Massnahmen M 1.1 bis M 1.5) werden konkrete Anpassungen geprüft. Weiter führt die Baudirektion im neuen Jahr einen Workshop mit Eigentümerschaften von grossen Mietliegenschaften und den grossen Vermieterschaften im Kanton Zug durch. Die Stossrichtung der freiwilligen Vermietung von Wohnungen an Zugerinnen und Zuger ist gemeinsam zu erörtern. Der Regierungsrat sieht hier einen grossen Hebel, welcher sofort – auf rein freiwilliger Basis – umgesetzt werden könnte. Der Workshop findet im Winter 2025/26 statt.

3. Welche Indikatoren oder Messgrössen verwendet der Regierungsrat, um den Erfolg der Strategie zu überprüfen?

Wie der Regierungsrat schon bei der Präsentation der WPS 2030 erklärt hat, führen die beschlossenen Massnahmen nicht zu einer sofort spürbaren Verbesserung der Wohnsituation respektive nicht zu Tausenden von neuen Wohnungen in kurzer Zeit. Die meisten Massnahmen bedingen zudem eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen (PBG, WFG) und den entsprechenden Verordnungen. Diese Prozesse brauchen Zeit und die genaue Ausgestaltung hängt schlussendlich wesentlich von parlamentarischen Entscheiden ab.

Nach der Inkraftsetzung der Gesetzesanpassungen dauert es, bis die Wirkung eintritt und die Wohnsituation aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen verbessert wird. Entsprechend hat sich der Regierungsrat in der Strategie auch nicht für ein quantitatives Ziel (z. B. 10 000 Wohnungen in zehn Jahren) ausgesprochen. Das Ziel ist, langfristig nachhaltige Verbesserungen im Wohnungsmarkt zu erzielen.

4. *Wie beurteilt der Regierungsrat den möglichen Einsatz neuer Instrumente oder Modelle (z. B. «weisse Zonen», Zwischennutzungen, Baurechtsmodelle), die über die bisher definierten Massnahmen hinausgehen?*

Der Regierungsrat steht der Einführung weiterer neuer Instrumente, welche im Rahmen der Erarbeitung der «Wohnpolitischen Strategie» nicht diskutiert wurden, grundsätzlich offen gegenüber. Auch unterstützt er, dass das Modell der «weissen Zonen» im Rahmen der Strategie weiter ausgearbeitet (siehe Massnahme M 1.6) und später allenfalls ins Planungs- und Baugesetz integriert wird.

Regierungsratsbeschluss vom 23. September 2025