

Kanton Zug Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030)



Vom Regierungsrat verabschiedet am 17. September 2024

Inhalt

In Kürze	3
1. Ausgangslage	3
1.1. Angespannter Wohnungsmarkt	3
1.2. Entwicklung einer Wohnpolitischen Strategie	4
2. Rahmenbedingungen	5
3. Ziele	6
4. Massnahmen	7
5. Umsetzung und Erfolgskontrolle	15
6. Kosten	16

In Kürze

Die Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt ist angespannt. Die hohe Attraktivität des Kantons führt zu stark steigender Nachfrage nach Wohnraum, dem das Angebot nicht im gleichen Umfang Folge leisten kann. Dies hat die Miet- und Immobilienpreise stark erhöht, was insbesondere für viele Zugerinnen und Zuger eine Herausforderung darstellt. Der Zuger Regierungsrat sieht Handlungsbedarf und hat eine Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030) entwickelt.

Der Regierungsrat setzt sich folgende Ziele:

Schaffung von
Ziel A. mehr Wohnungen;
Ziel B. mehr preisgünstigen Wohnungen;
Ziel C. mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung.

Die Ziele gilt es mit verschiedenen Massnahmenpaketen zu erreichen. Im Fokus steht die Anpassung des Planungs- und Baugesetzes. Damit soll die Verdichtung nach innen gefördert und die Bauprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Auch das Wohnraumförderungsgesetz soll ergänzt, entschlackt und in der Anwendbarkeit vereinfacht werden. Zusätzlich unterstützt der Regierungsrat ergänzende Einzelmassnahmen.

Die WPS 2023 besteht aus einem Bericht und einem Grundlagenbericht (GB).

1. Ausgangslage

1.1. Angespannter Wohnungsmarkt

Der Zuger Wohnungsmarkt unterliegt einer sehr hohen Nachfrage. Die hohe Zuwanderung, die geografische Lage sowie die Attraktivität des Kantons und der Gemeinden führt zu einem anhaltenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum (Grundlagenbericht (GB), Abbildung E 1). Damit steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Dieser hohen Nachfrage steht ein geringeres Angebot gegenüber. Die «Wohnungsproduktion» im Kanton Zug ging in den letzten Jahren zurück (GB, Abbildung E 7). Dies hat zu einem deutlichen Anstieg der Miet- und Immobilienpreise geführt und stellt für viele Zugerinnen und Zuger eine grosse Herausforderung dar (GB, Abbildung E 9 und E 11). Wohnungen sind auf dem Markt kaum zu finden. Auch für die gemeinnützigen Baugenossenschaften im Kanton ist es schwierig, an erschwingliches Bauland oder Liegenschaften heranzukommen.

Diese Entwicklung führt zu einer Veränderung der soziodemographischen Zusammensetzung der Zuger Bevölkerung. Aufgrund der schwierigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wird es für viele Betriebe anspruchsvoller, geeignetes Personal zu finden. Aufgrund guter Standortbedingungen und der guten Erschliessung vermag der Kanton Zug gegenwärtig noch genügend Fachkräfte aus einem grösseren Radius anzuziehen (GB, Abbildung E17). Die Wohnproblematik entwickelt sich zunehmend zu einem Standortnachteil für Kanton und Gemeinden.

Die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ist klein. So bleiben viele Zugerinnen und Zuger in ihren Wohnungen, auch wenn diese eigentlich zu gross sind, z. B. nach dem Auszug der Kinder. Eine kleinere Wohnung kostet mehr als die grosse bisherige. Dies und die zu wenig freien Wohnungen führen zu politischen Diskussionen betreffend der «Verdrängung» aus dem Kanton Zug. Weiter führt diese Situation zu starken interkantonalen Pendlerströmen (GB, Abbildung E 17). Die bisherigen gesetzlichen Regelungen und Massnahmen – insbesondere das kantonale Wohnraumförderungsgesetz – vermögen die Situation zumindest für die finanzschwächsten Haushalte etwas zu entschärfen. Das knappe Wohnungsangebot stellt aber auch junge Familien vor immer grössere Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden. Dem Regierungsrat ist deshalb wichtig, dass der bereits ansässige Zuger Mittelstand von den wohnpolitischen Massnahmen profitiert. Er möchte im Rahmen des anstehenden Prozesses prüfen, ob diese Zielgruppe mit spezifischen Massnahmen besser unterstützt werden kann.

2018 verabschiedete die Zuger Regierung die «Strategie des Regierungsrats 2019-2026». Die Regierung bekennt sich darin zur Lebensqualität. Das Leitbild enthält das Strategische Ziel «Der Kanton Zug ermöglicht breiten Bevölkerungskreisen, insbesondere Familien, angemessenes Wohnen und Arbeiten». Auch der kantonale Richtplan sowie das kantonale Wohnraumförderungsgesetz ermächtigen den Kanton, sich wohnpolitisch zu engagieren. Der Regierungsrat setzt mit der WPS 2030 dieses Ziel um. In breiten Bevölkerungskreisen ist diese Thematik virulent. Dies unterstreichen auch verschiedene politische Vorstösse zum Thema im Kanton Zug (GB, Kapitel B) und auf nationaler Ebene.

1.2. Entwicklung einer Wohnpolitischen Strategie

Basis für die WPS 2030 ist die bisherige kantonale Wohnpolitik. Im kantonalen Richtplan, im Planungs- und Baugesetz, im Wohnraumförderungsgesetz, in Bebauungsplänen und gemeindlichen Bauordnungen sind Grundsätze verankert, welche die Bereitstellung von (preisgünstigem) Wohnraum unterstützen. Der Kanton Zug ist einer von schweizweit nur wenigen Kantonen, welcher preisgünstigen Wohnraum bereits seit zwanzig Jahren mit einer eigenen gesetzlichen Grundlage aktiv fördert (GB, Kapitel D). Auch in einigen Gemeinden sind wohnpolitische Verordnungen in Kraft oder in Vorbereitung.

Die neue Wohnstrategie wird auf diesem Fundament entwickelt. Die Regierung ist sich bewusst, dass die Wohnthematik mit der Strategie nicht «gelöst» wird. Der Spielraum des Kantons ist durch rechtliche Vorgaben, verschiedene gesellschaftliche und politische Interessen sowie nationale und internationale Abhängigkeiten beschränkt. In der Wohnpolitik sind vor allem auch die Gemeinden und die privaten Bauträger und Investoren gefordert. Die kantonale wohnpolitische Strategie setzt hauptsächlich auf Handlungsfelder, welche im Einflussbereich des Kantons liegen.

Für die Erarbeitung der Strategie holte der Regierungsrat vorgängig die Anliegen und Ansprüche der verschiedenen Direktionen ab, bevor er sich in mehreren Workshops intensiv mit der Thematik auseinandersetzte. Eine breite Auslegeordnung statistischer Kennzahlen (GB, Kapitel E) bildete die Grundlage für einen ersten Workshop. Zusätzlich lieferten verschiedene externe Referenten aus wohnpolitisch relevanten Fachbereichen (Bund, private Projektentwickler/Investoren, gemeinnützige Bauträgerschaften, Korporationen) wertvolle Inputs für den Prozess.

Der Schwerpunkt lag im ersten Schritt bei der Festlegung von Rahmenbedingungen (Kapitel 2) sowie der Ziele (Kapitel 3) der Wohnpolitik. Basierend darauf stellte die Baudirektion einen Strauss an möglichen Massnahmen zusammen. Diese bewegen sich in einem breiten Feld von konkreten, ausformulierten Massnahmen bis hin zu vagen wohnpolitischen Ideen, die weitergesponnen und vertieft werden müssen.

Im nächsten Schritt legte sich der Regierungsrat auf diejenigen Massnahmen fest, welche weiter zu verfolgen sind (Kapitel 4). Massnahmen, die aus Sicht der Regierung nicht zielführend sind, wurden gestrichen (GB, Kapitel F).

Der Regierungsrat verabschiedet die Massnahmen als Grundlage für den weiteren Prozess.

2. Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen legte der Regierungsrat zur Erarbeitung der Wohnpolitischen Strategie 2030 fest:

Bereitschaft, Gesetze, Verordnungen und Prozesse anzupassen

Der Regierungsrat ist bereit, für seine wohnpolitischen Massnahmen Gesetzes- und Verordnungsänderungen in die Wege zu leiten. Regulierungen sollen gelockert und Beschränkungen flexibilisiert werden. Bestehende Prozesse sollen durchleuchtet und auf Vereinfachungen, Beschleunigungen und Optimierungen geprüft werden.

Anreize vor Regulierungen setzen

Im Grundsatz möchte der Regierungsrat die wohnpolitischen Ziele mit freiwilligen Massnahmen erreichen. Anreize sollen zu einem grösseren, schneller verfügbaren und erschwinglichen Wohnungsangebot führen. Er ist sich aber bewusst, dass der Markt aufgrund der begrenzten Ressource «Boden» ganz ohne Regulierungen nicht funktioniert.

Heutige Wirtschafts- und Steuerpolitik in den Grundsätzen nicht schwächen

Die internationale Attraktivität des Kantons hängt stark von der geografischen Lage, der Erschliessung sowie der kantonalen Wirtschafts- und Steuerpolitik ab. Diese Faktoren wirken sich direkt auf den Wohnungsmarkt aus. Der Nachfrageüberhang schränkt die Verfügbarkeit an Wohnungen ein und wirkt preistreibend. Andererseits beruht der langfristige Erfolg des Kantons auf diesen guten Standortvoraussetzungen.

Wachstum und verkehrliche Erreichbarkeit erhalten

Die Standortattraktivität und die grosse Zuwanderung führen zu einem anhaltenden Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen. Die Erreichbarkeit des Kantons ist gut und wird zukünftig noch besser (Zimmerbergtunnel 2). Hier sieht der Regierungsrat aus kantonomer Optik wenig Handlungsspielraum, direkt auf Wachstum und Erreichbarkeit Einfluss zu nehmen. Insbesondere steuert die Bundespolitik die Zuwanderung. Der Kanton soll grundsätzlich offen, gut erreichbar und für die Wirtschaft attraktiv bleiben. Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnerinnen und Einwohnern

soll nicht zu Lasten der Arbeitsplätze verschoben werden. Die heutigen unbebauten Arbeitszonen sind für das Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie langfristig zu erhalten.

Keine grossflächigen Neueinzonungen für mehr Wohnraum ermöglichen

2013 entschieden sich Regierungs- und Kantonsrat im Rahmen ihrer Siedlungspolitik für die «Verdichtung nach innen». Die bauliche Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet statt. Marginale Neueinzonungen von Bauland sind möglich, beschränken sich kantonsweit aber auf maximal 10 Hektaren. Gleichzeitig schied der Kanton sogenannte Verdichtungsgebiete aus. Das sind Gebiete, in welchen die Gemeinden die maximal erlaubte Ausnützung stark anheben können. Hier zeigt die Entwicklung der letzten zehn Jahre, dass die Verdichtung stattfindet, allerdings nicht überall im angestrebten Ausmass. Der Regierungsrat bekennt sich nach wie vor zur Verdichtung nach innen. Er sieht in der Verdichtung ein grosses Potenzial und beabsichtigt, dieses Ziel mit der anstehenden Wohnpolitik zu stärken. Dem Erhalt einer das Siedlungsgebiet umgebenden, attraktiven Landschaft und gut erreichbaren Naherholungsräumen misst er eine hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund sieht er auch weiterhin von grossen Neueinzonungen ab.

Massnahmen dürfen etwas kosten

Der Regierungsrat sieht im Wohnungsbau die Privatwirtschaft im Lead. Er ist im Grundsatz bereit, für die Verbesserung der Wohnsituation im Sinne von unterstützenden Massnahmen und Anreizen Geld aufzuwenden.

Keine Wohneigentumsförderung

Die Wohneigentumsquote ist im Kanton Zug mit 31,1 % tief (CH: 35,9 %). Gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) kann der Kanton auch Wohneigentum fördern. Aufgrund der sehr hohen Immobilienpreise greift das WFG nicht. Gemäss einer Studie von «wüestpartner» ist Wohneigentum im Kanton Zug nur noch für einen einstelligen Prozentsatz der Bevölkerung leistbar (GB, Abbildung E 12). Der Zuger Regierungsrat erachtet die Wohneigentumsförderung im momentanen Umfeld als wenig zielführend und spricht sich gegen einen Ausbau aus.

Zugerinnen und Zuger sowie den Mittelstand als primäre Zielgruppe verstehen

Die Zielgruppe, welche mit den wohnpolitischen Massnahmen erreicht werden soll, sieht die Regierung hauptsächlich im «Zuger Mittelstand». Hier ortet sie den grössten Handlungsbedarf, sind es doch oft junge einheimische Familien auf der Suche nach einer grösseren Wohnung, welche innerhalb des Kantons keine Bleibe mehr finden. Was primär fehlt, sind Wohnungen mit erschwinglichen Mietzinsen, welche sich der Mittelstand leisten kann. Gefragt sind also Wohnungen zur Kostenteilemiete, welche aber nicht mit zusätzlicher Subjekthilfe subventioniert werden.

3. Ziele

Ziel des Regierungsrats ist es, langfristige Lösungen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu entwickeln und gleichzeitig die Lebensqualität und die Attraktivität des Kantons Zug zu erhalten. An bewährten Strategien, die zum Erfolg des Kantons beigetragen haben, soll festgehalten werden (Steuerpolitik, Schutz von Landschaft und Naherholungsgebieten, Verdichtung nach

innen). Hürden, die den Wohnungsbau behindern, sollen geprüft und falls möglich reduziert oder eliminiert werden. Angestrebt wird, dass auch zukünftig möglichst viele Zuger Einwohnerinnen und Einwohner Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum haben.

Der Regierungsrat setzt sich folgende Ziele:

Schaffung von

Ziel A. mehr Wohnungen;

Ziel B. mehr preisgünstigen Wohnungen;

Ziel C. mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung.

4. Massnahmen

Aufgrund der vom Regierungsrat festgelegten Rahmenbedingungen sowie auf Basis von weiteren Studien, Berichten und Umfragen (GB, Kapitel C) erarbeitete die Baudirektion zahlreiche Massnahmen, die zur Erreichung der Ziele beitragen. Die Massnahmen lassen sich in verschiedene Gruppen bündeln. Bei jeder Massnahme hält der Regierungsrat fest, welches Ziel dabei im Vordergrund steht. Es handelt sich um eine qualitative Abschätzung. Oftmals haben Massnahmen positive Wirkungen auf mehrere Ziele. Auch führen verschiedene Massnahmen nicht direkt zu mehr Wohnraum.

- Revision Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Stärkung und Vereinfachung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)
- Optimierung der Subjekthilfe im Wohnraumförderungsgesetz (WFG)
- Stärkung einer aktiven Landpolitik
- Ergänzende Massnahmen

Im Folgenden werden die von der Regierung zur Weiterbearbeitung bestimmten Massnahmen erläutert. Die Massnahmen sind noch nicht im Detail ausgearbeitet und es fanden keine Vernehmlassungen statt. Diese folgen nun im zu startenden Prozess. Die Wohnpolitik ist mit der Strategie nicht fertig, die eigentliche Arbeit beginnt erst. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass es bei einzelnen Massnahmen noch Justierungen braucht.

M 1- Massnahmen zur Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz bildet die Grundlage für die Vorschriften und Abläufe im Bauwesen. Auf ihm beruhen die kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Es enthält umfangreiche Bestimmungen, welche sich direkt auf den Bau- und den Bewilligungsprozess auswirken. Die Vereinfachung, Flexibilisierung und Erleichterung von Vorgaben unterstützen das Ziel, dass im bestehenden Siedlungsraum mehr und rascher Wohnungen gebaut werden (Verdichtung nach innen). Die folgenden Massnahmen legt der Regierungsrat fest.

M 1.1 Aufstockungen oder Anbauten zur Realisierung neuer Wohnungen generell erlauben

Ins PBG sollen Bestimmungen aufgenommen werden, welche in ausgewiesenen Gebieten oder Zonen erlauben, generell eine Etage aufzustocken oder Anbauten zu erstellen, auch wenn dadurch von der Grundordnung abgewichen wird. Die Möglichkeit zur Aufstockung respektive zum Anbau wird an die Bedingung geknüpft, dass dadurch keine Vergrösserung bestehender Wohnungen resultiert. Die Massnahme könnte mittelfristig zu einem Schub in der Wohnungsproduktion führen. Mit dieser Massnahme soll die Verdichtung in erster Linie in den klassischen Ein- und Zweifamilienhaus-Quartieren angestossen werden.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **Baudirektionssekretariat (BDS),**
Amt für Raum und Verkehr (ARV)
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 1.2 In kantonalen Verdichtungsgebieten Mindestdichten vorgeben

Den Gemeinden wird im kantonalen Richtplan ermöglicht, in den bezeichneten Gebieten für Verdichtung bei Bedarf Mindestdichten einzuführen. Seit der Einführung dieser Bestimmung (2013) zeigt die Entwicklung, dass eine Verdichtung zwar an den meisten Orten stattfindet, aber nicht überall im gewünschten Ausmass. Neu verpflichtet das PBG die Gemeinden, in diesen Gebieten Mindestdichten festzulegen.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **BDS, ARV**
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 1.3 Einschränkende Vorgaben zu Hochhäusern lockern

Gemäss PBG gilt ein Haus als Hochhaus, wenn es höher als 30 Meter ist. Hochhäuser benötigen einen Bebauungsplan und eine Vorgabe im Zonenplan und der Bauordnung. Weiter definiert der kantonale Richtplan verschiedene Anforderungen an Hochhäuser. Um Hochhäuser einfacher zu realisieren, sollen die heutigen Bestimmungen analysiert und vereinfacht werden. Dabei reicht die Spanne von einer Anpassung der 30 Meter bis zur Aussage, dass in kantonalen Verdichtungsgebieten Hochhäuser ohne Bebauungsplan und Vorgaben in der kommunalen Ortsplanung denkbar sind. Das Bauen in die Höhe ist ein mögliches Instrument zur Verdichtung. Allerdings sind auch die Erstellungskosten vergleichsweise hoch, was sich wiederum auf die Mietpreise auswirken kann.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **BDS, ARV**
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 1.4 Anforderungen an einfache und ordentliche Bebauungspläne senken

Die heutigen Bestimmungen zum ordentlichen und einfachen Bebauungsplan sind zu vereinfachen. Dies betrifft sowohl die Anforderungen an die Mitwirkung, die notwendigen Vorteile, die Prozesse zur Erarbeitung und die Einsprachemöglichkeiten.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **BDS, ARV**
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 1.5 Baubewilligungsprozesse verschlanken und beschleunigen

Die Fristen für die Erteilung von Bewilligungen verlängerten sich in den letzten Jahren stetig. Grund sind die Zunahme der Komplexität der Baugesuche, die immer weiter ansteigende Normendichte und die wachsenden gesetzlichen Anforderungen. Aber auch die zunehmend ergriffenen Rechtsmittel verzögern Bauprojekte teilweise um Jahre. Mit einer Analyse sollen die Schwachstellen im Baubewilligungsprozess umfassend analysiert und verbessert werden. Die Gemeinden spielen bei diesem Prozess eine wichtige Rolle und sind einzubinden. Weiter ist die Massnahme mit den übergeordneten Bestimmungen der Bundesverfassung und der eidgenössischen Gesetze abzustimmen.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **BDS, ARV**
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 1.6 Spezielle Bauzonen zulassen

Der Regierungsrat will auch unkonventionelle Modelle zur Steigerung der privaten Wohnproduktion für Zugerinnen und Zuger prüfen. Grundlage für diese Massnahme ist eine laufende Studie im Auftrag der Baudirektion: Ausschliesslich im bebauten Raum werden spezielle Bauzonen geschaffen, in welchen mit stark vereinfachten Bauregeln dichter und schneller gebaut werden kann. Initiative Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten für eine begrenzte Dauer grosse Anreize, um sich privatrechtlich zusammenschliessen und eine grosse Zahl von Wohneinheiten zu bauen. Die Umsetzung solcher Zonen ist zu prüfen und mit dem übergeordneten Recht abzustimmen. Der Regierungsrat erachtet es als Chance, einen solchen Ansatz weiter zu vertiefen.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **ARV, BDS**
Einbezug: Gemeinden und kantonale Fachstellen
Projektzeitraum: 2025-2028

M 2 - Massnahmen zur Stärkung und Vereinfachung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)

Das WFG bildet die Grundlage für die kantonale Wohnraumförderung. Mit ihm werden gemeinnützige Bauträger mittels Darlehen (Objekthilfe) sowie finanzschwache Haushalte mittels Mietzuschüssen (Subjekthilfe) unterstützt. Diese erfolgreichen Instrumente sollen optimiert und ausgebaut werden. Auf Bestimmungen im WFG, welche in der Praxis nicht zielführend sind, wird verzichtet. Die kompliziert aufgebaute gesetzliche Grundlage ist im Rahmen dieses Prozesses zu vereinfachen. Die folgenden Massnahmen sind auszuarbeiten.

M 2.1 Darlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften ausbauen

Gemäss geltendem WFG können gemeinnützige Bauträgerschaften bei neuen Projekten ein zinsloses Darlehen für max. 4 % der Anlagekosten, rückzahlbar nach 10 Jahren, beziehen. Diese Darlehen unterstützen Genossenschaften einerseits in der Startphase eines Projekts, andererseits tragen sie zu günstigeren Mietzinsen bei. Dies, weil bei der im WFG vorausgesetzten Kostenmiete die Finanzierungskosten direkt in die Mietzinsberechnung einfließen. Diese Startdarlehen sind auszubauen und sowohl die Laufdauer als auch den Maximalbetrag zu erhöhen.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV, BDS
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinnützige Bauträger</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>2026-2029</i>

M 2.2 Instrument der WFG-Darlehen vereinfachen

Nach geltendem Wohnraumförderungsgesetz können – vereinfacht gesagt – gemeinnützige Bauträgerschaften mit einem zinsgünstigen Darlehen unterstützt werden, wenn sie bestehenden Wohnraum erwerben, dessen Kaufpreis jedoch über den Anlagekostenlimiten des WFG liegt. Dieses Instrument funktioniert in der Praxis nicht und wird deshalb nicht genutzt. Die Voraussetzungen für die Darlehen sind zu lockern.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV, BDS
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinnützige Bauträger</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>2026-2029</i>

M 2.3 Kostenmietmodell vereinfachen

Der Kanton bestimmt – gemeinsam mit den Bauträgerschaften – die maximalen Mietzinse für preisgünstige Wohnungen unter dem WFG nach dem Prinzip der Kostenmiete. Die Berechnung der Kostenmiete ist kompliziert und bei grösseren Überbauungen schwierig nachzuvollziehen bzw. zu kontrollieren. Das bestehende Kostenmietmodell ist zu vereinfachen und transparenter und kundenfreundlicher zu machen.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV, BDS
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinnützige Bauträger</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>2026-2029</i>

M 2.4 Auf den kantonalen Zuschlag bei den Anlagekostenlimiten ist zu verzichten

In der Wohnraumförderung wirkt sich die Höhe der Anlagekosten (Erstellungs- und Landkosten einer Liegenschaft) direkt auf die Mietzinse aus. Das geltende Wohnraumförderungsgesetz stützt sich bei den maximal erlaubten Anlagekosten auf die Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen. Das kantonale Gesetz erhöht diese maximalen Anlagekosten nochmals. Diese Erhöhung ist heute nicht mehr gerechtfertigt. Auf der anderen Seite wendet der Bund je nach Zuger Gemeinde andere Werte an, was nicht mehr der Realität entspricht. Die Festlegung der maximalen Anlagekosten ist zu überprüfen und zu vereinfachen.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV, BDS
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinnützige Bauträger</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>2026-2029</i>

M 2.5 WFG generell vereinfachen, flexibler gestalten und auf neue Anforderungen ausrichten

2003 beschloss der Bund, seine direkte Wohnraumförderung (Subjekthilfe) auslaufen zu lassen. Der Kanton ermöglichte es mit dem WFG, den betroffenen Bauträgerschaften die auslaufenden Förderungen weiterzuführen. Das WFG ist daher auf Freiwilligkeit aufgebaut. In neuerer Zeit werden mehrheitlich Wohnungen dem WFG unterstellt, deren Bauherrschaften jedoch verpflichtet sind, die Wohnungen dem WFG zu unterstellen. Das bestehende WFG soll für diese neuen Ansprüche fit gemacht werden. Ferner ist das WFG schwer verständlich und verweist auf verschiedene – teils veraltete – Erlasse des Bundes. Das WFG soll generell vereinfacht und übersichtlicher werden.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV, BDS
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinnützige Bauträger</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>2026-2029</i>

M 3 - Massnahmen zur Optimierung der Subjekthilfe im Wohnraumförderungsgesetz WFG

Die direkte Subjekthilfe durch Mietzinszuschüsse ist der zentrale Pfeiler der Zuger Wohnraumförderung. Mit diesem erfolgreichen Instrument unterstützt der Kanton bereits rund 850 Zuger Haushalte mit gegenwärtig jährlich 3,5 Millionen Franken. Die bestehende Subjekthilfe ist im Grundsatz beizubehalten. Das System ist zu optimieren mit dem Ziel, eine bessere Belegung der Haushalte in den unterstützten Wohnungen zu gewährleisten und die Beiträge zukünftig feiner abzustufen. Die folgenden Massnahmen sind auszuarbeiten.

M 3.1 Beiträge in der Subjekthilfe feiner abstimmen

Für den Anspruch auf Subjekthilfe legt das WFG einen Grenzwert betreffend steuerbares Einkommen und Vermögen fest. Darunter wird Subjekthilfe geleistet, darüber nicht. Zukünftig stuft der Regierungsrat dieses System ab, damit auch Haushalte mit leicht höheren Einkommen/Vermögen Anspruch auf eine – geringere – Vergünstigung haben. Die Massnahme trägt einerseits dazu bei, dass mehr bedürftige Haushalte von der Subjekthilfe profitieren, andererseits, dass nicht auf eine Erhöhung des Arbeitspensums oder eine Wiederaufnahme der Erwerbsarbeit verzichtet wird, nur weil dadurch die Mietzinszuschüsse wegfallen.

Fokus Zielerreichung: Ziel B

Projektleitung (fett = Lead): **ARV, BDS**

Einbezug: Gemeinnützige Bauträger

Projektzeitraum: 2026-2029

M 3.2 Grenzwerte für den Erhalt von Subjekthilfe anpassen

Kantonsweit sind rund 1900 Wohnungen dem WFG unterstellt. Dies ist Voraussetzung, damit ein Haushalt ein Gesuch für Subjekthilfe stellen kann. Gegenwärtig beziehen rund 45 % der WFG-Haushalte solche Subjekthilfe als Mietzinszuschüsse. Prozentual nahm der Anteil an Berechtigten in den letzten Jahren ab. Ein Grund dafür ist die Tatsache, dass die Grenzwerte, ab wann Subjekthilfe ausbezahlt wird, seit über 20 Jahren nicht mehr angepasst wurden. Der Regierungsrat überprüft diese Grenzwerte und stellt sicher, dass wieder mehr Haushalte Mietzinszuschüsse erhalten. Generell ist die Ausgestaltung der weiteren Grenzwerte (Kinder in Ausbildung, erwerbstätige Kinder im selben Haushalt, Belegungsvorschriften) zu überprüfen.

Fokus Zielerreichung: Ziel B

Projektleitung (fett = Lead): **ARV, BDS**

Einbezug: Gemeinnützige Bauträger

Projektzeitraum: 2026-2029

M 4 - Massnahmen zur Stärkung einer aktiven Landpolitik

Der Regierungsrat unterstützt den Kauf von Liegenschaften durch die Gemeinden oder durch gemeinnützige Bauträgerschaften. Der Kanton selbst wird im Liegenschaftsmarkt nicht aktiv. Folgende Massnahme ist auszuarbeiten.

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

Es gibt private Hauseigentümerschaften, die ihr Mehrfamilienhaus verkaufen möchten, welchen aber wichtig ist, dass ihre Mieterschaften im Haus bleiben können. Ein Verkauf an die Gemeinde oder an eine gemeinnützige Baugenossenschaft kann sicherstellen, dass bisherige Mietende bleiben und das Mietzinsniveau beibehalten wird. Der Kanton unterstützt solche Verkäufe. Er geht auf Banken zu, um diese dazu zu animieren, Verkaufswillige auf die gesellschaftlichen Vorteile eines solchen Verkaufs aufmerksam zu machen.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	ARV
<i>Einbezug:</i>	<i>Gemeinden</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>ab sofort</i>

M 5 - Ergänzende Massnahmen

Neben den vorgesehenen Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen im PBG und WFG setzt der Regierungsrat auf weitere ergänzende Einzelmassnahmen. Deren Fokus ist breit. Es geht um die Bereitstellung von Grundlagen, Beratung und Sofortmassnahmen. Folgende Massnahmen sind auszuarbeiten.

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

Die Zuger Kantonalbank ist oft erster Ansprechpartner, wenn gemeinnützige Zuger Baugenossenschaften Fremdkapital für die Finanzierung von Bauprojekten benötigen. Hier erwartet der Regierungsrat von der ZKB im Sinne eines volkswirtschaftlichen Auftrags bessere Konditionen für die gemeinnützigen Zuger Bauträgerschaften. Erwünscht sind weitere Ideen seitens ZKB für die Unterstützung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Er regt an, dass auch andere Banken sich der Thematik stellen.

<i>Fokus Zielerreichung:</i>	<i>Ziel B</i>
<i>Projektleitung (fett = Lead):</i>	Baudirektor, Finanzdirektor
<i>Einbezug:</i>	<i>ARV</i>
<i>Projektzeitraum:</i>	<i>ab sofort</i>

M 5.2 Kostenloser Beratungspool für Verdichtung in EFH-Quartieren bereitstellen

Der Kanton stellt – in Zusammenarbeit mit den Gemeinden – interessierten Eigentümerschaften eine freiwillige kostenlose Erstberatung für die Verdichtung ihrer Häuser zur Verfügung. Dazu bildet der Kanton einen Beratungspool mit ausgewiesenen Fachleuten und organisiert mit den Gemeinden Veranstaltungen vor Ort. Eine Beratung mit ersten Skizzen ist mit einem fixen Betrag zu vergüten. Analoge Modelle nutzt bereits die kantonale Energieberatung.

Ein solcher finanzieller Anreiz hilft privaten Eigentümerschaften, sich den Fragen zur Verdichtung zu stellen; bspw. wie ein heutiges EFH sinnvoll in ein Mehrgenerationenhaus oder ein Zweifamilienhaus umgebaut wird.

Fokus Zielerreichung: Ziel C
Projektleitung (fett = Lead): **ARV**
Einbezug: Gemeinden
Projektzeitraum: 2025-2027

M 5.3 Erhebung über «unbewohnte Erstwohnungen»

Im Kanton gibt es Wohnungen, in welchen eine Hauptmieterin oder ein Hauptmieter gemeldet ist, die jedoch nicht oder nur pro forma genutzt sind. Zurzeit ist unbekannt, wie viele Wohnungen kantonsweit auf diese Weise als offizieller Wohnsitz gelten. Eine statistische Erhebung ergibt eine Grundlage, ob der Kanton Zug mit diesem Phänomen ein «Problem» hat oder nicht. Der Regierungsrat erachtet eine Datengrundlage zu diesem Thema als wichtig.

Fokus Zielerreichung: Ziel A
Projektleitung (fett = Lead): **ARV**
Einbezug: Gemeinden
Projektzeitraum: 2025-2026

M 5.4 Kommunikation zur Wohnpolitik Zug verstärken

Die meisten wohnpolitischen Massnahmen sind mit langen Umsetzungsfristen (Anpassung Gesetze und Verordnungen, Anpassung Zonenpläne) verbunden. Bis die Massnahmen effektiv Wirkung entfalten, d. h. mehr Wohnungen auf dem Markt sind, dauert es mehrere Jahre. Es ist daher wichtig, dass dies auch so kommuniziert wird. Der Regierungsrat verstärkt generell die Kommunikation zu seiner Wohnpolitik. Dazu gehört die wiederkehrende Information über die Umsetzung seiner Wohnpolitik. Denkbar sind auch Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit, den Gemeinden, mit Wirtschaft und Verbänden. Dazu sind vorhandene Gefässe zu nutzen.

Fokus Zielerreichung: Ziel C
Projektleitung (fett = Lead): **BDS, ARV**
Einbezug: Gemeinden, Verbände, Wirtschaft
Projektzeitraum: ab sofort

M 5.5 Abklärungen treffen, wie Zugerinnen und Zuger vom zusätzlichen Wohnungsangebot profitieren können

Dem Regierungsrat ist wichtig, dass primär der bereits ansässige Zuger Mittelstand von den wohnpolitischen Massnahmen profitiert. Das zusätzliche und erschwingliche Wohnungsangebot soll hauptsächlich dieser Zielgruppe zur Verfügung stehen. Dazu sind Abklärungen nötig, mit welchen Massnahmen die Vergabe von Wohnungen an «Einheimische» zu stärken ist.

Fokus Zielerreichung:	Ziel C
Projektleitung (fett = Lead):	ARV
Einbezug:	BDS
Projektzeitraum:	2025-2027

Diskutierte Massnahmen, die nicht umgesetzt werden

Der Regierungsrat diskutierte verschiedene weitere mögliche Massnahmen, welche er im Rahmend der Wohnpolitischen Strategie als nicht zielführend erachtet und nicht umzusetzen sind. Diese Massnahmen werden im Grundlagenbericht Wohnpolitische Strategie 2030 transparent aufgezeigt (GB, Kapitel F).

5. Umsetzung und Erfolgskontrolle

Die Umsetzung der Wohnpolitischen Strategie 2030 erfolgt mit Einbezug der betroffenen Direktionen sowie den Gemeinden.

Die Baudirektion informiert den Regierungsrat alle 2 Jahre aussprachehalber über den Stand der Umsetzung.

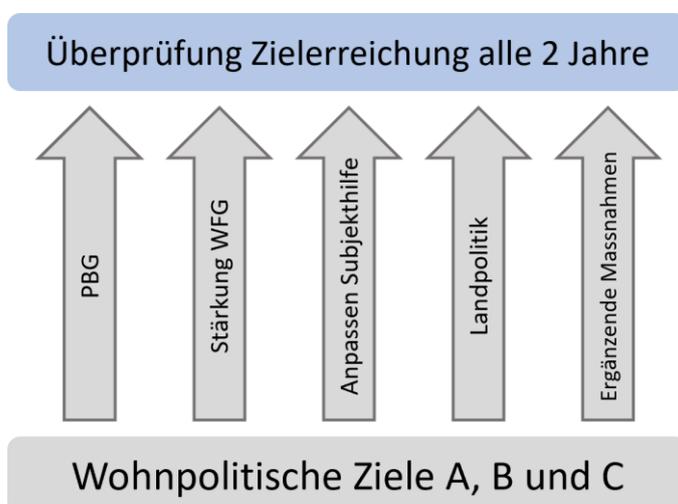


Abbildung 1: 5 Säulen der Wohnpolitischen Strategie 2030 (WPS 2030), PBG = Planungs- und Baugesetz, WFG = Wohnraumförderungsgesetz

6. Kosten

Die Wohnpolitische Strategie 2030 hat selbst keine direkten Auswirkungen auf die Staatsrechnung. Kosten entstehen im Rahmen der Umsetzung der Strategie. Dazu werden neben internen auch externe Ressourcen (Aussenaufträge) benötigt. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt mit einer rollenden Planung mit Beantragung von Ressourcen im Rahmen des normalen Budgetprozesses. Je nach Ausgestaltung der Massnahmen variieren die zukünftigen finanziellen Aufwendungen stark.