



## **Stellungnahme und Gegenbericht zu Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 5. April 2016**

Initiative für bezahlbaren Wohnraum in Zug  
Junge Alternative Zug und JUSO Zug

1.7.2016

Zuhanden von

- Mitglieder der zuständigen Ad-Hoc-Kommission
- Regierungsrat des Kantons Zug
- Politische Parteien des Kantons Zug
- Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zug
- ausgewählte Medien

**junge alternative**  
zug

**JUSO**   
JungsozialistInnen  
im Kanton Zug



## Inhalt

Einleitung	2
Stellungnahme	3
Gegenbericht	4
Ziele	10
Instrumente	12
Begrifflichkeiten	14
Schlusswort	16

## Einleitung

In seiner Einleitung empfiehlt der Regierungsrat die Ablehnung der Gesetzesinitiative für bezahlbaren Wohnraum aus folgenden beiden Hauptgründen:

- die bestehenden Instrumente zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum seien genügend
- weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt könnten InvestorInnen davon abhalten, auf Sanierungen sowie Neubauvorhaben zu verzichten

In diesem Bericht gehen wir auf diese sowie weitere genannte Argumente ein. Die Instrumente zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum werden angesichts der realen Lage am Wohnungsmarkt ungenügend umgesetzt und reichen bei weitem nicht aus.

Dass Leitplanken für den Wohnungsmarkt SpekulantInnen davon abhalten könnten, Wohnraum zu sanieren, bezwecken wir mitunter. Die enorme Zunahme von Luxussanierungen mit einhergehender Mietpreisexplosion ist eine der direkten Ursachen der angespannten Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt. Dass sich der Regierungsrat darum sorgt, dass Investitionen in Neubauvorhaben zurückgehen könnten, überrascht uns. So rühmt er sich in seinem Bericht ja einerseits für die zurückhaltende Umzonungs- bzw. Neueinzonungspolitik, die auch wir sehr begrüssen. Im selben Bericht, wie der Regierungsrat einen Rückgang von Neubauvorhaben aufgrund der Initiative befürchtet, mutmasst er mit grossflächigen Umzonungen für Neubauten aufgrund der Initiative. Dieser Widerspruch ist stellvertretend für die Schwäche und Inkonsistenz des regierungsrätlichen Berichtes.



## Stellungnahme

In seinem Bericht empfiehlt der Regierungsrat die Ablehnung der Gesetzesinitiative für bezahlbaren Wohnraum. Der Bericht ist inhaltlich, methodisch und argumentativ schwach, irreführend und enthält falsche Behauptungen. In diesem Gegenbericht gehen wir auf einzelne Punkte ein.

2011 gab das kantonale Amt für Raumplanung den bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung in Auftrag gegebenen Bericht «Preisgünstiger Wohnraum im Kanton Zug» heraus. Bis heute weigert sich die Regierung, die Empfehlungen des Berichtes umzusetzen. Die Initiative orientiert sich an diesem Bericht und stellt ein Mittel dar, Regierung und Parlament mit der Umsetzung der empfohlenen Massnahmen verbindlich zu beauftragen.

Der Initiativtext wurde formal geprüft von der Staatskanzlei und inhaltlich sowie juristisch von einem Juristen und ehemaligen Mitglied des Zuger Regierungsrates, von einem Zuger Experten in Sachen kantonalem Mietrecht und von ExpertInnen, die andere, mittlerweile umgesetzte Wohnrauminitiativen begleitet haben.

Dass der Regierungsrat etwa den Begriff der Kostenmiete als «irrtümlich verwendet» kategorisiert, ist Ausdruck des unsauber recherchierten und verfassten Berichtes, denn es handelt sich hierbei ausdrücklich um eine begriffliche Empfehlung des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung. Initiativen für bezahlbaren Wohnraum in anderen Kantonen und Gemeinden verwenden dieselben Begrifflichkeiten.

Weiter orientiert sich die Initiative an:

- Legislaturzielen des Regierungsrates
- Bericht «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» vom Bundesamt für Wohnungswesen
- Gutachten «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, 2010, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
- Empfehlungen des Wohnbundes
- Empfehlungen Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger)

Vordergründig versucht der Regierungsrat mit dem Bericht Stimmung zu machen bei Wohnbaugenossenschaften (denen der Bericht zugestellt wurde), beim Komitee und vor allem bei der zuständigen Kommission. Wir bitten Sie, geschätzte EmpfängerInnen dieses Gegenberichtes, genau hinzuschauen und sich nicht von unsachlichen Behauptungen des regierungsrätlichen Berichtes blenden zu lassen.



## Gegenbericht

### Regierungsrat bestätigt angespannte Lage

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment angespannt ist.

### Sonderfall Zug

Der Regierungsrat hält fest, dass Zug kein Sonderfall ist und verweist auf die Städte Zürich, Genf, Basel, Bern oder St. Moritz. Von den genannten Orten liegt einzig St. Moritz in einer vergleichbaren Grössenordnung, ein Refugium für eine vermögende Elite. Dabei geht es mit der Initiative für bezahlbaren Wohnraum gerade darum, unsere Heimat für eine vielschichtige Bevölkerung mit Platz für «Normalos», Familien und BúezerInnen zu erhalten.

### Kurze Internetsuche statt harte Fakten

Abbildung 2 im regierungsrätlichen Bericht zeigt eine Immobilienplattform im Internet. Dass Wohnraum im unteren Preissegment tatsächlich existiert, ist unbestritten. Nur ist der Anteil davon massiv zu klein. Die Darstellung sagt nichts über die relative Quantität bzw. den Anteil an bezahlbarem Wohnraum oder die Lage auf dem Wohnungsmarkt aus. Eine verwertbare Erkenntnis für die politische Arbeit der Kommission oder des Initiativkomitees liefert die redundante Abbildung nicht.

### Neuerstellte Wohnungen

Der Regierungsrat zeichnet mit Abbildung 3 das Bild der regen Bautätigkeiten (auch bei Wohnungen). Dieses stellen wir in keiner Weise zur Debatte, aber auch hier wird nichts darüber ausgesagt, in welchem Preissegment diese Wohnungen liegen. Zur Ausgangslage, was die bestehenden Mietpreise respektive die Existenz von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment angeht, sagt eine solche Grafik nichts aus.

Die Initiative ist ein wichtiges Instrument bei der Sicherstellung eines Anteiles an bezahlbarem Wohnraum bei Neu- und Umbauten und dessen Förderung.

### Lohnanstieg relativiert die Mietpreisexplosion nicht

Zwischen 2008 und 2014 sind die Mietpreise im Kanton teuerungsbereinigt um über 20% gestiegen. Gleichzeitig zeigt der Regierungsrat die Entwicklung der Löhne in der Schweiz und argumentiert, dass der Anstieg der Reallöhne den Anstieg der Mietpreise relativiert. Der Anstieg der Löhne hat jedoch gemäss Lohnstrukturhebung des Bundesamtes für Statistik überproportional bei den hohen Einkommen stattgefunden. Für bezahlbaren Wohnraum sind jedoch tiefe und mittlere Einkommen relevant. Kumuliert beträgt der Anstieg der durchschnittlichen Reallöhne zwischen 2008 und 2014 6,3 % (nominal lediglich 0,2%). Ein Reallohnanstieg von 6,3% (hauptsächlich durch den Anstieg der Toplöhne verursacht) relativiert eine teuerungsbereinigte Mietpreiszunahme von mehr als 20% nicht. Die Behauptung im Bericht ist also falsch.

**Kanton Zug (Angebotsdaten)**  
Angebotspreisindex 1. Quartal 1996 = 100

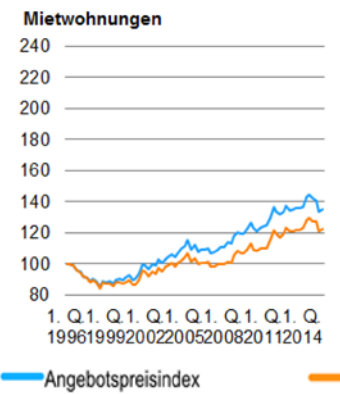


Abbildung 4: Entwicklung der Angebotsmieten im Kanton Zug seit 1996

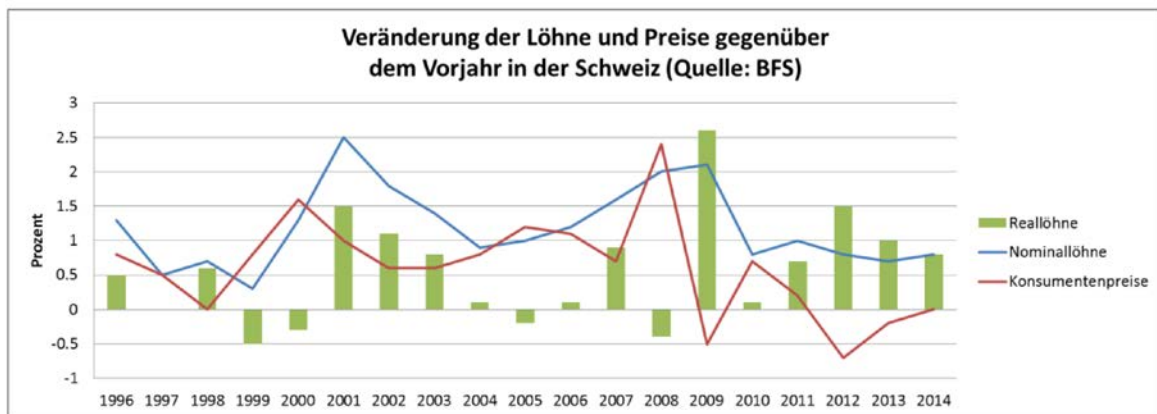
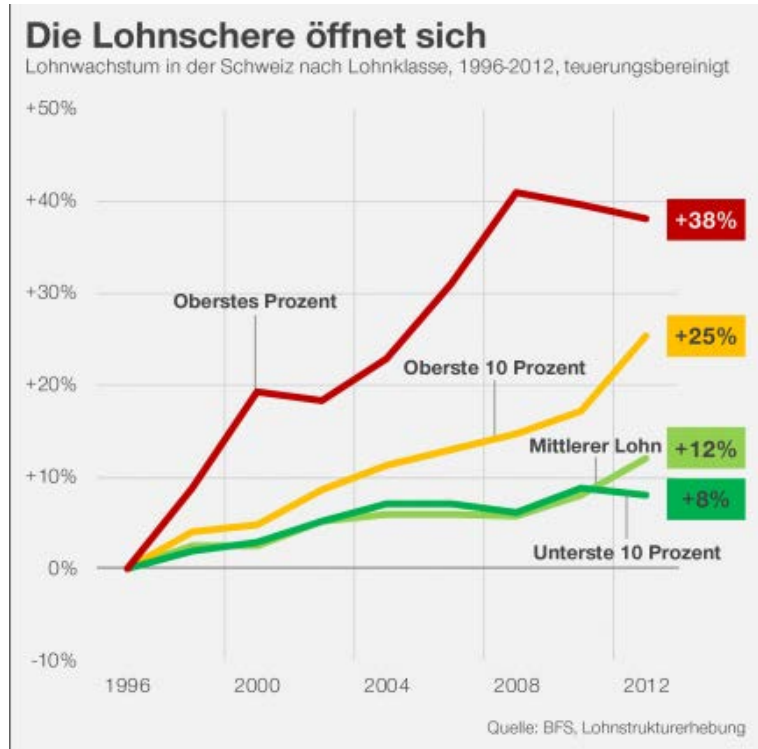
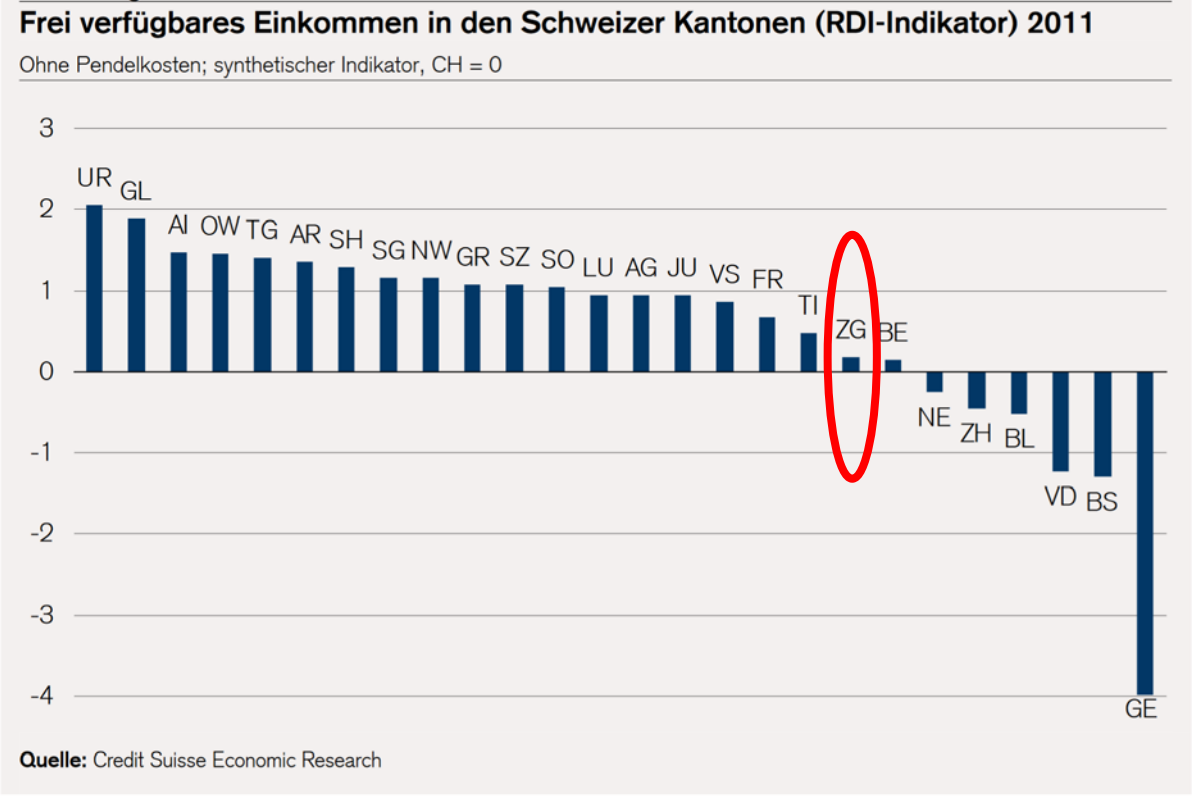


Abbildung 5: Veränderung der Löhne in der gesamten Schweiz



Ein angebrachter Indikator wäre hier das frei verfügbare Einkommen. Zug hat hier schon lange seinen guten Platz abgegeben und befindet sich heute schweizweit im tiefsten Drittel im Kantonsvergleich.

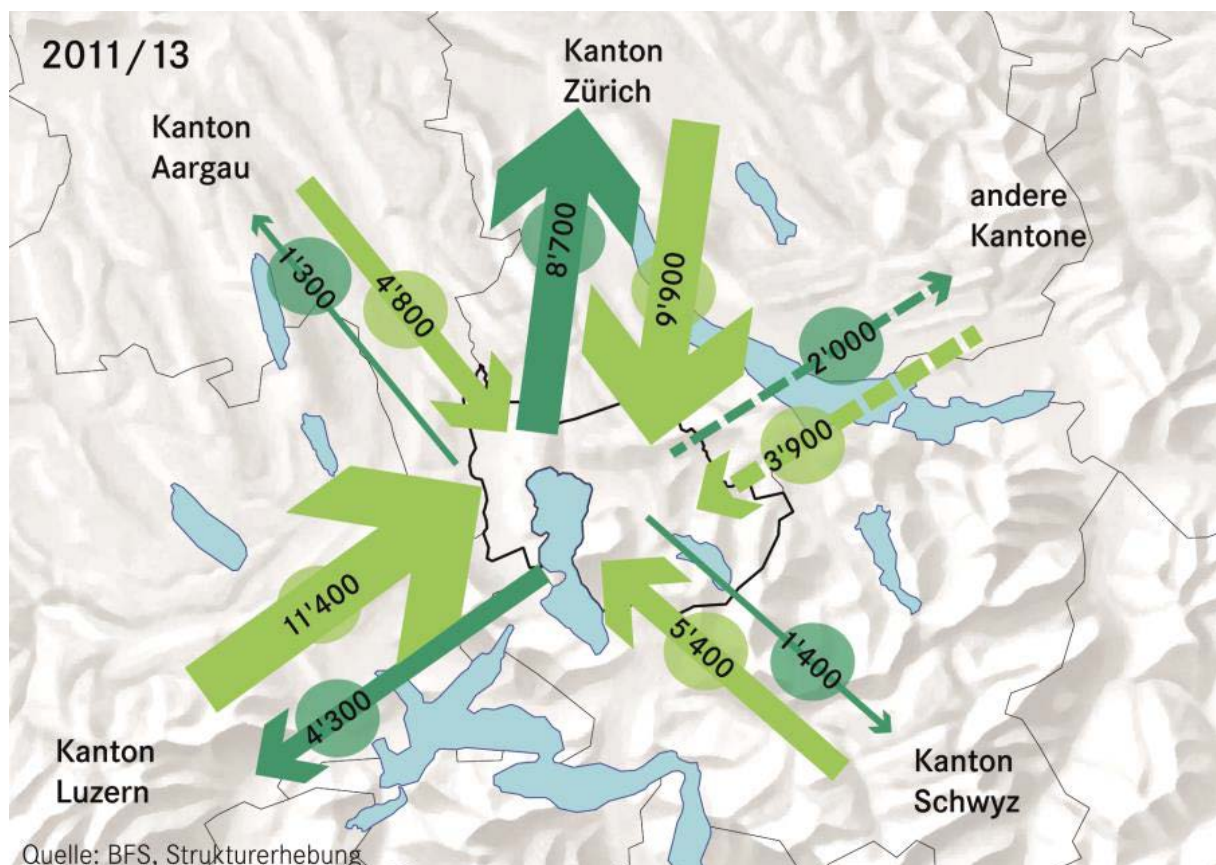


## Tatsächliche Ausgangslage

Die Bevölkerung im Kanton Zug ist zwischen 2000 und 2010 um fast 15% gewachsen, was weit über dem Schweizer Durchschnitt liegt.<sup>1</sup> Dieses Bevölkerungswachstum und steigende Ansprüche haben die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen lassen. Als Folge davon haben sich die Miet- und Immobilienpreise im Kanton Zug verteuert. Alleine zwischen dem dritten Quartal 2009 und dem dritten Quartal 2011 sind die Mieten im Kanton Zug teuerungsbereinigt um 16% gestiegen.<sup>2</sup>

Ein Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum ist die aggressive Standort- und Steuerpolitik Zugs. Diese lockt viele internationale Firmen mit deren Mitarbeitern nach Zug. Auf zwei Bewohner der Stadt Zug kommt heute eine registrierte Firma. Hinzu kommen solvente ZuzügerInnen, die teilweise von der Pauschalbesteuerung profitieren. Im Gegensatz zu Normalverdienenden stellt es für sie kein Problem dar, sich auf dem Zuger Wohnungsmarkt mit hochpreisigen Immobilien einzudecken. Kein Wunder werden einst erschwingliche Wohnsiedlungen von InvestorInnen saniert, umgebaut und zu luxuriösen Business-Apartments oder Geschäftsräumlichkeiten "aufgewertet". Zug wird so immer mehr zum Monaco der Schweiz. Die zunehmende Ungleichheit bei der Einkommensverteilung und eine gleichzeitig hohe Bevölkerungszuwanderung deuten auf die Verdrängung tieferer Einkommensschichten hin.<sup>3</sup> Dass das Wirtschaftsmagazin Bilanz in seinem jährlichen Städteranking die Stadt Zug als Ressort für Alte und Reiche anpreist, passt in dieses Bild.<sup>4</sup> Der wirtschaftliche Erfolg des Tiefsteuermodells hat also seine Kehrseite: Dass die internationalen Firmen nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Bedarf an Wohnraum schaffen, wird uns Zugern zum Verhängnis. Neben den überrissenen Mieten sind auch weitere Probleme wie Verkehrsstaus, Baulandverschleiss und ein schleichender Identitätsverlust mitunter Folgen.

Die massive Plusbilanz in den Pendelströmen zeigt, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum enorme Auslastungen der Verkehrswege bedeutet.



<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), Statistisches Lexikon der Schweiz, Stand am 25. August 2011.

<sup>2</sup> Immobilien- und Mietpreise im Kanton Zug, Medienmitteilung der Baudirektion Zug vom 21. November 2011.

<sup>3</sup> Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Zug, Seiten 17 und 22.





<sup>4</sup> Bilanz: Städte-Ranking: Die Kriterien, veröffentlicht am 06. Mai 2014.



Junge Menschen, die in Zug aufgewachsen sind, hier zur Schule gingen, eine Lehre absolviert haben und jetzt in einem KMU-Betrieb arbeiten und eine Familie gründen wollen, haben immer mehr Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Sie sind oftmals gezwungen in benachbarte Gebiete wegzuziehen, obwohl gerade durch die Verdrängung in Zug die Wohnungspreise in letzter Zeit auch im Knonaeramt, Freiamt und in der Reussebene (Root / Ebikon) massiv angestiegen sind.

Der Kanton Zug verfügt bereits über ein Wohnbauförderungsgesetz. Dieses schreibt einerseits den Gemeinden vor, dass wenn möglich preisgünstiger Wohnraum gefördert werden soll. So kommt es immer wieder vor, dass die Gemeinden Land an Genossenschaften abtreten, um dort den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu unterstützen. Verglichen mit dem übrigen Bauaktivismus im Kanton Zug ist dieser Teil jedoch immer noch viel zu klein. Zusätzlich sieht das Wohnraumförderungsgesetz auch individuelle Vergünstigung für Familien vor, die sich eine Wohnung nicht leisten können. Auch kann der Kanton Tiefzinsdarlehen an Baugenossenschaften ausgeben. Vielen Genossenschaften fehlt es vor allem aber an Bauland, Objekten und Ausbau- bzw. Aufstockungsmöglichkeiten. Der eingeschlagene Weg ist ungenügend, selbst der Regierungsrat bezeichnet die Situation im unteren und mittleren Preissegment als «angespannt» und konnte den erhofften Richtungswechsel nicht bieten. Junge Familien bilden das Fundament unserer Gesellschaft und wenn einmal alle weggezogen sind, werden sinnvolle Massnahmen um einiges schwieriger und sicher auch teurer.

Die beiden Jungparteien Juso Zug und Junge Alternative Zug wollen mit den kantonalen Initiative einen Umschwung einläuten. Der Kanton Zug und die Gemeinden sollen verpflichtet werden, den preisgünstigen Wohnraum konsequent zu fördern und der besorgniserregenden demographischen Entwicklung in unserem Kanton entgegenzuwirken. Dabei sollen konkrete Ziele gesetzt werden, wie es etwa in der Stadt Zürich oder Luzern der Fall ist. Auch die Anteile an bezahlbarem Wohnraum sind mit 25% und 13% deutlich höher.

 25% Ziel: 33%	 8% Ziel: X%
 13% Ziel: 16%	 3-5% Ziel: X%



## Bisher: Subventionierung bis in alle Ewigkeit

Anstatt klare und messbare Ziele zu setzen, zielen die bestehenden Förderungsmassnahmen auf punktuelle Projekte und Subventionierungen von teurem Wohnraum in Form von Mietzinsbeiträgen.

Kanton Zug  
 Volkswirtschaftsdepartement  
 Amt für Wohnungswesen

**Merksblatt für Mietzinsbeiträge**

**Was für Beiträge werden ausgerichtet?**  
 Der Kanton gewährt für Wohnungen, welche mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gefördert werden, Mietzinsbeiträge zur Senkung der Mietkosten. Die Beiträge werden für Mieterinnen und Mieter gewährt, welche die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen. Empfänger der Leistungen ist der Eigentümer der Liegenschaft, der verpflichtet ist, die Wohnung um den entsprechenden Betrag zu vergünstigen.

**Wie hoch sind die Beiträge zur Senkung der Mietkosten?**  
 Die Beiträge richten sich nach der Höhe der Anlagekosten der Mietwohnung. Der Eigentümer der Liegenschaft kann über die Höhe der Beiträge Auskunft geben.

**Was sind für Bedingungen zu erfüllen?**  
 Beiträge zur Vergünstigung der Mietwohnung werden gewährt, wenn die Mieterin und der Mieter folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Das Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von CHF 60'000.- nicht überschreiten. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2'500.-. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet. Bei mehr als zwei volljährigen Personen wird die Limite pro zusätzliche Person um CHF 20'000.- erhöht. Die Einkommensgrenze für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich um 10%. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die direkte Bundessteuer.
- Bei Einkommen zwischen CHF 50'000.- und CHF 60'000.- können die Beiträge nur ausgerichtet werden, wenn die Mietzinsbelastung der Bewohner nach Abzug der Verbilligung 25% des Einkommens nach direkter Bundessteuer überschreitet.
- Das Vermögen darf, nach Abzug der ausgewiesenen Schulden (Reinvermögen), CHF 144'000.- nicht übersteigen. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um CHF 16'000.-. Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um 40'000.- pro zusätzliche Person. Für Betagte, Behinderte und Pflegebedürftige erhöht sich die Vermögensgrenze um 25%. Für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich die Vermögensgrenze um 10%. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die kantonale Steuer.
- Der Wohnsitz oder Arbeitsplatz muss mindestens seit drei Jahren im Kanton Zug sein.
- Die Wohnung darf höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen oder Bewohner aufweisen.

**Wie ist vorzugehen um in den Genuss von Mietzinsbeiträgen zu kommen?**  
 Die Beiträge werden nicht direkt an die Mieterin oder Mieter ausgerichtet sondern an den Eigentümer der Liegenschaft. Für die Klärung der Anspruchsberechtigung ist dem Eigentümer der Liegenschaft das Formular WFG 8.5 mit allen notwendigen Angaben einzureichen. Das Amt für Wohnungswesen teilt dem Eigentümer mit, ob der Mieterin oder dem Mieter Beiträge zur Senkung des Mietzins ausgerichtet werden können. Der Eigentümer senkt den Mieter Beiträge um den entsprechenden Betrag. Die Höhe der Zinssenkung kann beim Eigentümer erfragt werden.

**Wie lange werden Beiträge ausgerichtet?**  
 Die Beiträge werden solange gewährt als die Voraussetzungen erfüllt werden. Die Mieterin oder der Mieter ist verpflichtet, dem Eigentümer Einkommens- und Vermögensänderungen unverzüglich zu melden.

Industriedreieck 24, PF 657 8331 Zug  
 T 041 726 37 43 OÖER 041 7256 37 56  
 F 041 726 37 49  
 www.zug.ch/waw

Ausgabe September 2011

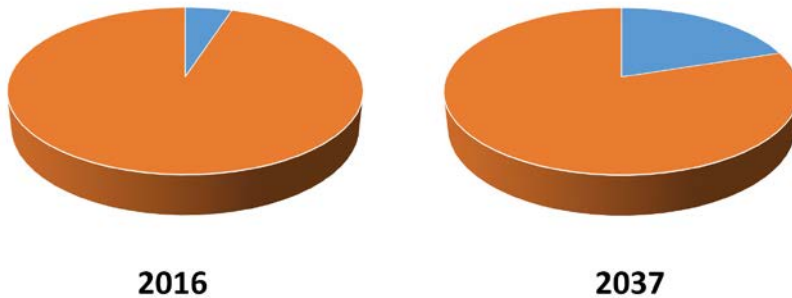


Das ist nicht nachhaltig. Es handelt sich viel eher um ein Fass ohne Boden und um strategielosen Aktionismus. Über die Subventionierung freuen sich ImmobilienspekulantInnen. Der Kanton rechtfertigt die hohen Mietpreise durch seine Subventionen und bezahlt dafür. Angesichts des Bevölkerungswachstums sind aber konkrete Ziele und Instrumente angebracht, um die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum langfristig abzusichern.

## Ziel der Initiative

Die Initiative ist in Form einer «allgemeinen Anregung» verfasst, enthält also keine wortlautverbindlichen Verfassungs- oder Gesetzesänderungen, sondern beauftragt Parlament und Regierung, solche im Sinne der Initiative auszuarbeiten. Somit werden Umsetzungsfreiheiten und die demokratische Mitgestaltungsmöglichkeit des Regierungsrates und des Kantonsrates gewahrt.

In 20 Jahren sollen 20% des Wohnungsbestandes nach Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus oder der Kostenmiete vermietet werden. Das ist weder quantitativ (im Vergleich zu anderen Städten und Kantonen) noch zeitlich noch angesichts der gravierenden Probleme auf dem Zuger Wohnungsmarkt eine übertriebene Forderung. Die 20% schliessen preisgünstigen sowie auf Kostenmiete basierendem Wohnraum mit ein. Damit ist eine sehr grosszügige Messgrösse gegeben.



Die Initiative ist pragmatisch und orientiert sich im Aufbau bereits an den Grundlagen professionellen Projektmanagements.





## Gemeindeautorität

Im Bericht wird kritisiert, dass die Gemeindeautorität untergraben würde.

Die Legislaturziele des Zuger Regierungsrats beinhalten in Ziffer 4 die Absicht, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen und hierfür im kantonalen Richtplan entsprechende «Zonen» zu definieren. Der Begriff Zonen ist dabei etwas unglücklich gewählt, ist die Ausscheidung von (Nutzungs-) Zonen doch primär Aufgabe der Gemeinden.<sup>5</sup>

Der kantonale Richtplan kann an die Adresse der Gemeinden sowohl allgemein gehaltene Zielvorgaben als auch konkrete Handlungsanweisungen formulieren. Die Interessen der Gemeinden werden zudem sichergestellt:

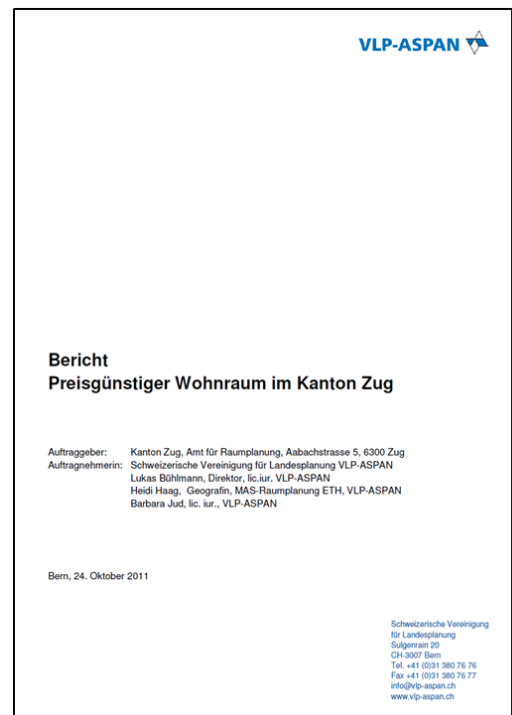
- durch ihre Vertretungen im Kantonsrat
- durch die Pflicht des Regierungsrates, die Gemeinden miteinzubeziehen

## Umsetzungsmöglichkeiten

Bezüglich Möglichkeiten zur Umsetzung unserer Initiative und der Erreichung des geforderten Anteils von 20 Prozent an bezahlbarem Wohnraum stützen wir uns auf den Bericht, der durch die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung im Auftrag des Amtes für Raumplanung des Kantons Zug erarbeitet wurde. Die Erkenntnisse des Berichtes wurden bisher ignoriert.

Der Regierungsrat kritisiert die Festlegung einer kantonalen «Pauschalquote». Diese ermöglicht aber die notwendige Flexibilität bei der Kontingentierung und wird im vom Regierungsrat beauftragten Bericht explizit empfohlen.

«Der Kanton analysiert den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum und legt gestützt darauf Mindestkontingente für jede Gemeinde im Richtplan fest. Die Gemeinden setzen innerhalb der vom Kanton vorgegebenen Frist das Kontingent in ihrer Nutzungsplanung um und erlassen die für die Umsetzung erforderlichen ergänzenden Vorschriften. Denkbar ist auch, dass der Kanton die Umsetzung der Anforderung etappiert und vorgibt, welchen Anteil an preiswertem Wohnraum die einzelne Gemeinde bis wann zu realisieren hat.»



<sup>5</sup> Kanton Zug, Protokoll des Kantonsrates, 8. Sitzung: Donnerstag, 5. Mai 2001, S. 217.



## Instrumente

Es gibt eine enorm breite Palette an Instrumenten, die zur Verfügung stehen. Im Bericht des VLP werden unter anderem folgende Möglichkeiten aufgeführt:

- «Die Anweisung kann mit Sanktionsmöglichkeiten oder mit dem Vorbehalt einer regierungsrätlichen Ersatzordnung ergänzt werden, falls eine Gemeinde der Aufforderung innerhalb der vorgegebenen Frist nicht oder nur ungenügend nachkommt.» *Bericht, 3.2.1*
- «Der Kanton erlaubt Neueinzonungen nur, wenn auf den entsprechenden Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum definiert wird.» *Bericht, 3.2.2*
- «In siedlungsplanerisch geeigneten Gebieten prüfen die Gemeinden eine Aufzonung. Der Kanton erlaubt Aufzonungen nur, wenn für diese Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt wird.» *Bericht, 3.2.6*
- «Der Kanton kann es einerseits gänzlich den Gemeinden überlassen, auf welche Weise sie den kantonalen Vorgaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nachkommen wollen. Er kann ihnen aber auch – beispielhaft oder abschliessend – eine Auswahl von Massnahmen zur Verfügung stellen. Die Massnahmen können zu Handen der Gemeinden in einer Vollzugs- oder Arbeitshilfe bzw. einem Werkzeugkasten umschrieben und erläutert werden.» *Bericht, 4*
- «In den gemeindlichen Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (§ 18 Abs. 1 Bst. a PBG-ZG) wird die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zugelassen. Nicht benötigte Flächen in den bestehenden Zonen des öffentlichen Interesses werden in eine Wohnzone mit speziellen Vorschriften zugunsten des preisgünstigen Wohnraums umgezont (§ 22 PBG-ZG).» *Bericht, 4.1.1*
- «In ausgewählten und geeigneten Zonen werden im Rahmen der Nutzungsplanung Mindestwohnanteile für preisgünstigen Wohnraum festgelegt. Den Gemeinden steht es jedoch frei, Bauzonen mit speziellen Vorschriften zu erlassen (§ 22 PBG-ZG) und in diesem Rahmen auch Bauzonen mit bestimmten Anteilen an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen.» *Bericht, 4.1.2*
- «Den Gemeinden steht es frei, Bauzonen mit speziellen Vorschriften zu erlassen (§ 22 PBG-ZG) und in diesem Rahmen auch Zonen auszuscheiden, die vollständig für den preisgünstigen Wohnraum reserviert sind.» *Bericht 4.1.4*
- «Nutzungsprivilegien für den preisgünstigen Wohnraum sind in der kommunalen Bauordnung festzuhalten. Mittels Bebauungsplan (§ 32 PBG-ZG) können Nutzungsprivilegien grundsätzlich auch ohne gesetzliche Grundlage festgelegt werden, sofern sie die gesetzlichen Anforderungen an solche Planungen wie zum Beispiel die gute Siedlungsgestaltung nicht gefährden.» *Bericht 4.2*
- «Mit Anreizen können grössere unterbelegte Wohnungen frei gemacht und für Familien oder andern grösseren Personenkreisen zugänglich gemacht werden. Anreize können über Umzugsprämien geschaffen werden, oder über andere Massnahme wie Unterstützungsangebote bei der Wohnungssuche (im bestehenden Quartier) oder beim eigentlichen Umzug. Die Massnahme zielt darauf ab, bestehenden Wohnraum sinnvoll zu nutzen.» *Bericht 4.2.2*
- «Kanton und Gemeinden verpflichten sich, auf eigenen Grundstücken und in bestehenden Liegenschaften den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Sie setzen sich dafür ein, dass auch Bundesbetriebe wie die SBB und armasuisse den preisgünstigen Wohnungsbau auf nicht mehr benötigten Liegenschaften fördern.» *Bericht 4.3.1*
- «Der Kanton und/oder Gemeinden übergeben eigenes Bauland im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger. Das Baurecht ist in den Artikeln 675 und 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ZGB geregelt. Es handelt sich dabei um eine Baurechtsdienstbarkeit, welche erlaubt, auf einem fremden Grundstück eine Baute oder Anlage zu errichten, nutzen oder weiterzugeben.» *Bericht 4.3.2*



- «Der Kanton (oder die Gemeinde) unterstützt gemeinnützige Wohnbauträger wie Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen. Nicht rückzahlbare Darlehen, Darlehen für den Erwerb von Bauland, zinslose Projektdarlehen (§§ 6 ff. WFG-ZG Förderung preisgünstiger Mietwohnungen oder kommunale Reglemente)» *Bericht 4.3.3*
- «Die Gemeinde erwirbt ein Grundstück oder einen Teil davon im Zeitpunkt der Einzonung und sorgt für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum (selber oder durch Abgabe des Bodens an Dritte). Die Gemeinde verpflichtet die Grundeigentümer bei Neueinzonungen zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und räumt ihnen eine Frist zur Realisierung dieses Wohnraums ein. Erstellt der Eigentümer innerhalb dieser Frist, keinen preisgünstigen Wohnraum, kann die Gemeinde das Grundstück erwerben und für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums sorgen (Baupflicht mit Sanktionsmöglichkeit). Die Gemeinde zont ausgewählte Grundstücke nur unter der Bedingung ein, dass sie an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zu einem günstigen Preis verkauft werden.» *Bericht 4.3.4*
- «Um den bestehenden Wohnraum zu sichern, können Umnutzungen von Wohnungen in Büro- oder Geschäftsräume oder die Unterteilung grosser (Familien-)Wohnungen in Kleinwohnungen einer expliziten Bewilligungspflicht unterstellt werden, auch wenn äusserlich keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.» *Bericht 4.3.5*
- «Belegungsrechte (Münchner Modell): Die Gemeinden beschaffen sich zeitlich befristete Rechte an einzelnen Wohnungen.» *Bericht 4.3.6*



## Inhalt, Begrifflichkeiten, Kostenmiete

*Gestützt auf den Bericht «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»  
Vom Bundesamt für Wohnungswesen*

Die inhaltliche Ausgestaltung lehnt sich auch an den Empfehlungen und den Ausdrücken des Bundesamtes für Wohnungswesen an.

- Hat sich eine Gemeinde entschlossen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, steht ihr eine breite Palette möglicher Massnahmen zur Verfügung (S. 8, 2013)
- Während «Wohnraum» eindeutig definierbar ist (gemäss Art. 4 Abs. 1 WFG «alle ständig dem Wohnen dienenden Räume»), handelt es sich bei «preisgünstig» um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher durch Auslegung ermittelt werden muss. (2.2.1)
- Um die Preisgünstigkeit von Wohnraum im Einzelfall genauer zu eruieren, kann man sich vom Grundsatz der Kostenmiete leiten lassen (2.2.2)
- Der Vermieter preisgünstigen Wohnraums darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger geht der Grundsatz, wonach im Maximum die Kostenmiete weiterverrechnet werden darf, aus der erwähnten Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz hervor. Allein die rund 160'000 Schweizer Genossenschaftswohnungen, welche die Kostenmiete anwenden, sind deshalb gemäss einer Erhebung aus dem Jahr 2000 bei gleicher Wohnfläche um rund 15 % günstiger als die Gesamtheit der Mietwohnungen.<sup>10</sup> Die Kostenmiete stellt damit integrierender Bestandteil des Prinzips der Gemeinnützigkeit dar. In die Mietzins-Kalkulation fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des Vermietenden ein.
- *Medienmitteilung Wohnbund vom 12.12.2008:*  
«Genossenschaften bleiben bei der Kostenmiete, und sind dabei auch in Zukunft billiger.»

### **Die Kostenmiete stellt damit integrierender Bestandteil des Prinzips der Gemeinnützigkeit dar.**

In die Mietzins-Kalkulation fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des Vermietenden ein. Diese setzen sich zusammen einerseits aus den Kapitalkosten, das heisst den Anlagekosten eines Objekts und deren Verzinsung (Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital) und andererseits aus den anfallenden Betriebskosten (Unterhalts- und Reparaturkosten, Gebühren, Abgaben und Versicherungen, Verwaltungskosten usw.). Die Anlagekosten wiederum ergeben sich gemäss Artikel 2 WFV aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten. Buchhalterische Wertsteigerungen sind damit bei der Kostenmiete nicht massgebend und das Ausnützen des Wohnungsmangels für Mietzinserhöhungen ist ausgeschlossen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die erwähnten Anlagekosten nicht zu hoch sind und die Kostenmiete nicht in die Höhe treiben. Nur so kann garantiert werden, dass die Kostenmiete die Grundsätze der Preisgünstigkeit und damit des gemeinnützigen Wohnungsbaus einhalten kann.

Als Kontrollgrösse können hierzu die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen beigezogen werden, welche für die Gewährung von Bundeshilfe nicht überschritten werden dürfen. Jede Gemeinde wurde dabei aufgrund ihrer Standortgüte einer Kostenstufe zugeteilt (Kostenstufe I bis V). Die Standortgüte, kombiniert mit der Wohnungsgrösse (1- bis 5-Zimmerwohnung), ergibt die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen (und auch Eigentumsobjekte).

*Quelle: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, 2010, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung*

## Allgemeines zur Definition von bezahlbarem Wohnraum

„Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus orientiert sich an der nachhaltigen Schaffung und Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum im Rahmen einer sogenannten Objekthilfe. Kernpunkt der Förderung bilden die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen zur Senkung der Wohnkosten sowie die Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen an gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger für die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen und Liegenschaften. Das Hauptziel der Hilfen besteht darin, den Marktzugang für Personen und Haushalte in angespannten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen zu erleichtern und die Trägerinnen und Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Finanzierungshilfen zu stärken.“

Offenbar hat der Zuger Regierungsrat nicht verstanden, was die Förderung von bezahlbarem Wohnraum bedeutet. „Bezahlbarer Wohnraum“ heisst nicht, dass der Staat mit Subventionen Sozialwohnungen bereitstellt, sondern, dass die Mietpreise auf einem stabilen Level bleiben und sich auch mittelständische Familien weiterhin ihre Wohnungen leisten können. Da dies in Zug zunehmend nicht der Fall ist, braucht es unsere Initiative.

Die Wohnraumpolitik, die der Kanton Zug momentan betreibt, ist weder effektiv noch nachhaltig. Mit Subventionen werden die Baulobby und VermieterInnen durchgefüttert, welche ihrerseits die MieterInnen abzocken. Die vereinzelt Sozialwohnungen stoppen die Vertreibung der Zuger Bevölkerung nicht. Eine nachhaltige Wohnraumförderung im Sinne unserer Initiative bedeutet, dass der Staat Boden kauft und es (auch privaten) Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung stellt, welche die Wohnungen zu angemessenen Preisen vermieten und es Zuger Familien ermöglichen, weiterhin in unserem Kanton zu leben. Somit wird das Land der schädlichen Spekulation entzogen und bringt dem Kanton nachhaltigen Gewinn. Kein Gut ist so kostbar wie Boden – gerade in der jetzigen angespannten finanziellen Lage sollte der Kanton in ein Gut investieren, dass bereits in wenigen Jahren eine drastische Wertsteigerung verzeichnen wird.

## Vorteile der Initiative



Nachhaltige  
Entwicklung



Keine Subventionierung  
bis in alle Ewigkeit  
(wie Status quo)



Demokratisch



Föderalistisch

*Kostenmiete*  
+ «preisgünstig»  
20%

Breit/Grosszügig



Kontrollinstrumente



## Schlusswort

**Die Junge Alternative und die JUSO Zug sind enttäuscht, dass der Zuger Regierungsrat die prekäre Situation auf dem Zuger Wohnungsmarkt verharmlost und sich weigert, zielgerichtet an deren Entspannung zu arbeiten. Mit unserer Initiative für bezahlbaren Wohnraum bieten wir eine effektive und leicht umzusetzende Lösung an, um das Problem zu entschärfen.**

Der Zuger Regierungsrat gesteht zwar in seinem Bericht ein, dass „vor allem im unteren bis mittleren Preissegment [...] die Wohnungsmarktlage angespannt“ ist, unsere Initiative ein „sozialpolitisch wichtiges Anliegen“ aufgreift und es Massnahmen braucht, um die prekäre Situation auf dem überhitzten Zuger Wohnungsmarkt zu entspannen. Allerdings begnügt er sich mit dem jetzigen Massnahmenkatalog und verharmlost die Lage. Die Mietpreise sind trotz diesen Massnahmen in den letzten Jahren massiv gestiegen– und zwar in einem Ausmass, dem die Zunahme der Löhne bei weitem nicht entspricht. Sogar das Wirtschaftsmagazin Bilanz und die Grossbank Credit Suisse sind in ihrer Analyse des Zuger Wohnungsmarktes zum Schluss gekommen, dass Zug „ein Paradies für Reiche und Alte sei“. Es mutet naiv und mutlos an, dass sich die Regierung an der bestehenden Strategie festklammert, obwohl die Entwicklung in den letzten Jahren mit der weiterhin horrenden Zunahme der Mietpreise bewiesen hat, dass sich „Angebot und Nachfrage“ auf dem Zuger Wohnungsmarkt nicht von alleine regeln.

### **Marktversagen führt zu Verdrängung von Zugerinnen und Zugern**

Der Regierungsrat hält in seinem Bericht sogar korrekt fest: „Steigende Nachfrage einerseits und beschränktes Angebot andererseits führen zum Anstieg der Bodenpreise im Kanton Zug.“ Um das Problem der steigenden Bodenpreise effektiv zu lösen, bieten wir mit unserer Initiative, die bis in 20 Jahren 20 Prozent des Wohnraums Kriterien des preisgünstigen Wohnungsbaus unterstellen will, einen vernünftigen Vorschlag. Gerade die Wohnbauinitiative der Stadt Zug, die bei den Bürgerlichen ursprünglich auf breite Ablehnung gestossen ist und jetzt von der Zuger Regierung als positives Beispiel für die Anstrengungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu bauen, zeigt, dass es weitere progressive Zielsetzungen braucht, um die Entzugerung – die Verdrängung von jungen Zugerinnen und Zugern sowie Familien - zu stoppen.

### **Nachfrage weiterhin gewährleistet**

Die stetig zunehmende Nachfrage auf dem Zuger Wohnungsmarkt zeigt, dass eine realistische Einführung eines Mindestansatzes bezahlbarer Wohnungen nicht zu einer Abschreckung potentieller Investoren führen würde, sondern im Gegenteil endlich den Wohnbaugenossenschaften ermöglichen würde, erschwingliche Bauflächen zu erwerben und die Preistreiberei zu bremsen.

### **Problem endlich lösen anstatt schönreden**

Statt der ewig gleichen Ideologie, auf „Markteingriffe“ zu verzichten, sollen Regierung und Gemeinden mit sinnvollen und vernünftigen Instrumenten endlich ihre Verantwortung wahrnehmen und dafür sorgen, dass nicht noch mehr Zuger Familien und Junge dem Marktversagen zum Opfer fallen. Deshalb braucht es unsere Initiative, mit der Regierung und Gemeinden ihren Massnahmenkatalog zielgerichtet und nachhaltig einsetzen können.

## Antrag

Gestützt auf diesen Bericht stellen wir Ihnen den Antrag:  
Der Gesetzesinitiative «für bezahlbaren Wohnraum» sei zuzustimmen.