



Volksabstimmung Kanton Zug  
21. Mai 2017

Der Regierungsrat erläutert

# Gesetzesinitiative «für bezahlbaren Wohnraum»

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen  
**Nein zur Gesetzesinitiative**



Kanton Zug

# Inhalt

- 03** In Kürze  
Wohnraum für alle
- 04** Zuger Weg bewährt sich  
Eckpfeiler der Zuger Wohnraumförderung
- 05** Gemeinsames Handeln  
Flexibel und nachhaltig
- 08** Initiativkomitee  
Ja zur Gesetzesinitiative
- 09** Kantonsrat und Regierungsrat  
Nein zur Gesetzesinitiative
- 10** Text  
Gesetzesinitiative
- 11** Beispiele  
Wirksame Wohnraumförderung



In Kürze

# Wohnraum für alle

## Wohnraum für alle

Kanton und Gemeinden haben in den letzten Jahren zahlreiche Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum umgesetzt. Alle, auch einkommensschwache Haushalte, Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung und bedürftige Betagte, sollen im Kanton Zug bezahlbaren Wohnraum finden.

## Erfolgreiches Fördermodell

Das Zuger Fördermodell wirkt auf mehreren Ebenen. Es ist flexibel, geniesst hohe Akzeptanz und hat sich bewährt. Dank dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG), Anpassungen im Richtplan, raumplanerischen Vorgaben und finanziellen Instrumenten für Mietzinsvergünstigungen sind in den letzten Jahren 1800 preisgünstige Wohnungen entstanden; weitere 600 bis 800 werden in den nächsten Jahren erwartet.

## Was fordert die Initiative?

Die Initiative fordert eine Abkehr vom bewährten, flexiblen Modell hin zu starren Vorgaben: Bis in 20 Jahren müssten mindestens 20 % des Wohnungsbestandes nach Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus oder der Kostenmiete vermietet werden.

## Initiative lähmt Wohnungsmarkt

Die Initiative ist überflüssig und kontraproduktiv, weil

- schon heute mindestens 27% der Zuger Wohnungen preisgünstig im Sinn des WFG sind,
- sie Investitionen verhindert und den Wohnungsmarkt lähmt,
- sie Investorinnen und Investoren dazu verleitet, nur noch Eigentumswohnungen im preisgünstigen oder teuren Segment zu bauen und der Mittelstand der Verlierer wäre,
- sie zu Verstaatlichung und Überregulierung führt,
- sie in die Gemeindeautonomie eingreift, weshalb alle Zuger Einwohnergemeinden die Initiative ablehnen.

## Abstimmungsempfehlungen

Kantonsrat (53 Nein : 17 Ja) und Regierungsrat empfehlen:  
**Nein zur Initiative «für bezahlbaren Wohnraum»**



Zuger Weg bewährt sich

## Eckpfeiler der Zuger Wohnraumförderung

### Instrumente Wohnbauförderung

Kanton und Gemeinden fördern seit 1992 erfolgreich preisgünstigen Wohnraum. 2008 wurden das Wohnraumförderungsgesetz revidiert und zusätzliche Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gesprochen. Weitere Massnahmen sind im Richtplan und in Nutzungsplänen enthalten sowie im neuen Planungs- und Baugesetz vorgesehen.

### Mietzinsbeiträge und Darlehen

Im Jahr 2008 hat der Kantonsrat mit breiter politischer Zustimmung die Mittel für Mietzinsbeiträge auf 49 Millionen Franken und für Darlehen auf 36 Millionen Franken erhöht. Die Mietzinsverbilligungen kommen einkommensschwächeren Mieterinnen und Mietern zugute. Die Wohnungen müssen Mindestanforderungen an Grösse und Ausstattung erfüllen, dürfen aber eine vorgegebene Mietzinshöhe nicht überschreiten.

### Wegweisender Richtplan

Der Kantonsrat beschloss 2013 im Richtplan in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden zusätzliche zukunftsweisende raumplanerische Massnahmen: Kanton und Gemeinden unterstützen die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen. Sie betreiben eine aktive Landpolitik und legen bei Umzonungen, die eine Mehrnutzung zulassen, gezielt Anteile für preisgünstigen Wohnraum fest. Bei Grundstücken der öffentlichen Hand besteht eine Selbstverpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

### Für preisgünstige Neuwohnungen

Mit der Aufzonung oder Umzonung von heutigen Bauzonen können Investorinnen und Investoren mehr Wohnungen bauen. Ein Teil davon muss jeweils preisgünstig sein. Konkrete Beispiele für Nutzungspläne zugunsten des preisgünstigen Wohnraums sind das Areal der Papierfabrik in Cham, das Areal im Unterfeld zwischen Zug und Baar oder das ehemalige Kantonsspitalareal in Zug.

### Zukunftsweisende Revision

Zurzeit wird das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert. Es ist vorgesehen, dass die «Mehrwertabgabe», die beispielsweise durch Zuweisen von Boden in Bauzonen entsteht, auch für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus eingesetzt wird.



Gemeinsames Handeln

## Flexibel und nachhaltig

### Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Zuger Wohnbauförderung setzt auf die langfristige Zusammenarbeit des Kantons mit den Gemeinden und allen im Wohnungsbau tätigen Kreisen. Dank gemeinsamer Planung mit den Bauträgerinnen und Bauträgern, den Gemeinden und den Landbesitzenden entstehen laufend und auf lange Sicht preisgünstige Wohnungen.

### Erfolgreiche Bilanz

Seit Einführung der Förderungsmaßnahmen wurden mehr als 70 Bauvorhaben mit Investitionen von 20 Millionen Franken bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt (Beispiele: Liegenschaften Herti, Zug; Hello, Baar; Schlattwäldli, Hünenberg; Schluuchtstrasse, Cham; Carmel, Menzingen; Zentrum Dreilinden, Rotkreuz). Der Zuger Wohnungsmarkt ist für alle Bevölkerungsschichten offen: Zurzeit sind mindestens 27% aller Wohnungen im Sinn des WFG preisgünstig. Das heisst, die Mieten dieser Wohnungen liegen 20% unter der üblichen Marktmiete.

### Neue flexible Lösungen mit Gemeinden

Als erste Stadt der Schweiz hat Zug vier Zonen für die Realisierung von bis zu 340 preisgünstigen Wohnungen geschaffen. Die Gemeinde Cham hat beim Bebauungsplan der ehemaligen Papierfabrik den Bau von 100 preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben. Mit diesem Vorgehen sind die Voraussetzungen für die Förderung der Wohnungen mit Mietzinsvergünstigungen des kantonalen WFG gegeben. Dies sind Beispiele, wie flexibel und erfolgreich die bestehenden Instrumente bereits sind.

### Nachhaltige Wirkung

Die Förderungshilfen des Kantons wirken langfristig. Zurzeit stehen zehn Bauvorhaben mit mehr als 300 Wohnungen von Bauträgerinnen und Bauträgern in Planung. Mit Blick auf die von der Stadt Zug geschaffenen Zonen für preisgünstige Wohnungen und die aktive Bodenpolitik der Gemeinden werden in den nächsten Jahren weitere 600 bis 800 preisgünstige Wohnungen erwartet.





# Ja zur Gesetzesinitiative

## Prekäre Lage auf Zuger Wohnungsmarkt

Gemäss der Zürcher School of Management and Law (ZHAW) existiert im Kanton Zug ein Marktanteil von 3,5% an Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften und der öffentlichen Hand. Während Bauland und Wohnraum immer knapper werden, sind die Preise für Boden und Mietwohnungen auf ein extrem hohes Niveau angestiegen. Diese Entwicklung dauert an, und das frei verfügbare Einkommen nimmt ab. Viele Familien, junge und betagte Zugerinnen und Zuger wurden bereits zum Wegzug gezwungen. Das wirkt sich auf andere Lebensbereiche aus. So haben viele Vereine und Beizen aufgrund der sogenannten «Entzugerung» Mühe, zu überleben. Weil viele hier arbeiten, sich aber keine Wohnung leisten können, sind Pendlerströme und Verkehrsüberlastung mittlerweile Alltag.

## 20 Prozent bezahlbar in 20 Jahren

Die Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum bremst diese Entwicklung, indem sie ein klares Ziel formuliert. Bis in 20 Jahren sollen 20% aller Wohnungen im Kanton preisgünstig vermietet werden. Preisgünstig bedeutet, dass die Wohnungen nach den vom Bundesamt für Wohnungswesen definierten Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus oder der Kostenmiete vermietet werden.

## Förderung und Anreize

Im Initiativtext werden fünf Massnahmen vorgeschlagen, mit denen das Ziel erreicht werden kann. Allerdings dürfen Kanton und Gemeinden weitere Massnahmen ergreifen, um den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. So könnten für Private Anreize geschaffen werden, etwa durch höhere Ausnutzungsziffern bei der Errichtung eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum.

## Erster kleiner Meilenstein

20% bezahlbarer Wohnraum bedeutet, dass weiterhin 80% des Wohnraumes zu teuer vermietet werden dürfen. Das bescheidene Ziel ist ein erster kleiner Schritt in eine gemeinsame Zukunft aller Bevölkerungsschichten Zugs. Das politische Establishment hat es regelrecht verschlafen, zu handeln. Mit der Initiative werden Parlament und Regierung verpflichtet, den Wohnungsmarkt endlich fair umzugestalten.

Sagen Sie Ja zu bezahlbarem Wohnraum. Gemeinsam schaffen wir die Zuger Trendwende!

## Nein zur Gesetzesinitiative

### Initiative führt zu Verstaatlichung

Die staatlich subventionierten Wohnungen machen nur einen kleinen Teil aller preisgünstigen Wohnungen aus. Wir haben einen Bestand von mindestens 27% preisgünstigen Wohnungen im Sinn des WFG. Deshalb braucht es keine weitere staatliche Regulierung. Je nach Umsetzungsmodell der Initiative müssten bis in 20 Jahren rund 11 000 Wohnungen zwangsweise die Kostenmiete übernehmen. Diese Überregulierung führt zu hohem personellem und administrativem Aufwand in der Verwaltung. Die Initiative lähmt den Wohnungsmarkt, wie zum Beispiel in Genf: Staatlich regulierte Zonen hemmen Neubau oder Sanierung.

### Bewährter Zuger Weg gefährdet

Das Zuger Wohnraumförderungsmodell genießt hohe Akzeptanz. Regierungs- und Kantonsrat haben sich im Jahr 2008 mit breiter politischer Zustimmung für die Weiterführung der erfolgreichen Fördermassnahmen ausgesprochen. Es wurden zusätzliche Mittel für Mietzinsbeiträge und zinsvergünstigte Darlehen bewilligt. Der Kantonsrat entschied sich bei der Anpassung des Richtplans 2013 ebenfalls mit grosser politischer Übereinstimmung dafür, den preisgünstigen Wohnungsbau mit raumplanerischen Massnahmen zu unterstützen.

### Mittelstand als Verlierer der Initiative

Investorinnen und Investoren, die zum Bau von preisgünstigen Wohnungen gezwungen wären, würden als Ausgleich dazu vor allem teure Wohnungen bauen, um dennoch eine Rendite erzielen zu können. Verlieren würden die Normalverdienenden.

### Keine Bevormundung der Gemeinden

Die Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, verschiedene Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums einzusetzen. Ein Einheitsgesetz kann dem nicht gerecht werden. Alle Gemeinden lehnen deshalb die Initiative ab.

Deshalb Nein zur Gesetzesinitiative.

# Gesetzesinitiative

## Initiativtext

### **Gesetzesinitiative «für bezahlbaren Wohnraum»**

Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinden setzen sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum ein mit der Zielsetzung, dass bis in 20 Jahren nach Annahme der Initiative ein Anteil von mindestens 20% des Wohnungsbestandes nach Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus oder der Kostenmiete vermietet wird. Sie erarbeiten entsprechende Massnahmenkataloge und setzen diese um.

Folgende Massnahmen sollen u. a. zur Zielerreichung beitragen:

- Der Kanton und die Einwohnergemeinden unterstützen gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und gewähren ihnen zinsvergünstigte Darlehen.
- Kanton und Gemeinden stellen eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung.
- Kanton und Einwohnergemeinden integrieren gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen.
- Neueinzonungen oder Umzonungen werden nur erlaubt, wenn auf den entsprechenden Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigem oder kostenmietebasiertem Wohnraum entsteht.
- Bei Neueinzonungen oder Umzonungen, bei denen mindestens 20% der Fläche für preisgünstigen oder auf Kostenmiete basierten Wohnungsbau reserviert werden, soll ein Ausnützungszuschlag gewährt werden können.

Alle zwei Jahre erstatten der Regierungsrat und die Gemeinderäte Bericht über den Fortschritt zu diesem Ziel hin.

## Form der Initiative

Die Initiative ist in der Form der allgemeinen Anregung gehalten. Bei Annahme der Initiative ist das kantonale Recht innert drei Jahren anzupassen.

Beispiele

# Wirksame Wohnraumförderung



## Zuger Beispiele des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Seiten 2/3

Seiten 4/5

Seiten 6/7

Seite 11

Seite 12

Überbauung Carmel, Menzingen

Überbauung Allmendstrasse, Zug

Überbauung Schluechtstrasse, Cham

Überbauung Hello, Baar

Überbauung Herti 6 An der Lorze, Zug



Abstimmungsempfehlung

# Gegen Überregulierung im Wohnungsbau

Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen

**Nein zur Gesetzesinitiative**