



BD 2026- Antrag Baudirektion vom
Sitzung vom Datum
Versandt am

Schwerpunkt-Geschäft

Version 2.0; 1. Lesung RR

ENTWURF, STAND 30. Juni 2026

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom ...

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag zu einer Änderung des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG).

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. In Kürze	3
1.1 Was wird auf Gesetzesstufe geändert?	3
1.2 Was wird auf Verordnungsstufe geändert?	4
2. Weshalb bedarf das kantonale Wohnraumförderungsgesetz einer Teilrevision?	5
2.1 Förderung durch den Bund und ergänzende Förderung durch den Kanton	5
2.2 Förderung durch den Kanton	5
2.3 Förderung durch die Gemeinden	7
3. Auftrag aus der wohnpolitischen Strategie 2030 des Regierungsrats (WPS 2030)	8
3.1 Objektgebundene Subjekthilfe	8
3.2 Projektdarlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften	9
3.3 Darlehen für den Kauf bestehender Liegenschaften	10
3.4 Wohneigentumsförderung	10
4. Erläuterungen zur Teilrevision	10
5. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen	25
5.1 Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Anpassung der Mietzinsbeiträge	25
5.2 Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Anpassung bei Darlehen nach § 10	26
5.3 Übertragung offene Darlehen aus dem Rahmenkredit BD0012R	27
5.4 Personelle Ressourcen	27
5.5 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden	27
5.6 Anpassungen von Leistungsaufträgen	27
6. Parlamentarische Vorstösse	27
6.1 Motion FDP-Fraktion betreffend Anpassung WFG, Vorlage Nr. 3667.1 - 17574	27
6.2 Postulat Rööfli/Achermann betreffend WFG zu den Mietzinsbeiträgen, Vorlage Nr. 3676.1 - 17588	30

6.3	Motion SP-/ALG-Fraktion betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug, Vorlage Nr. 3704.1 - 17647	31
7.	Zeitplan	31
8.	Antrag	32

ENTWURF

1. In Kürze

Das Zuger Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist seit 2003 in Kraft und wurde 2010 letztmals revidiert. Das ursprüngliche Ziel – die finanzielle Unterstützung von finanzschwachen Haushalten – wird nach wie vor erreicht. In der Zwischenzeit kamen verschiedene Aufgabenfelder neu hinzu, welche eine Anpassung des Gesetzes notwendig machen. Der Regierungsrat wies den Handlungsbedarf im Rahmen seiner wohnpolitischen Strategie 2030 aus und beschloss, das WFG an die heutigen Ansprüche anzupassen und die Leistungen des Kantons zu erhöhen. Die vorliegende Teilrevision des WFG basiert auf dieser Grundlage. Parallel zur Anpassung des WFG wird auch das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Zahlreiche Massnahmen, welche zu mehr Wohnraum führen sollen, werden in der PBG-Anpassung behandelt und sind nicht Bestandteil dieser Gesetzesanpassung.

1.1 Was wird auf Gesetzesstufe geändert?

Die wichtigsten Aspekte des Gesetzes sind die *Mietzinsbeiträge für finanzschwache Haushalte* in WFG-Wohnungen (objektgebundene Subjekthilfe) sowie die *Darlehen* für gemeinnützige Bauträgerschaften. Diese beiden Instrumente funktionieren sehr gut und sollen im Grundsatz beibehalten, jedoch an die heutigen Verhältnisse angepasst und ausgebaut werden. Während der Ausbau der Darlehen auf Gesetzesstufe geregelt wird, sind die Anpassungen bei den Mietzinsbeiträgen primär auf Verordnungsstufe angesiedelt. Entsprechend werden auf Gesetzesstufe hauptsächlich folgende Punkte umgesetzt:

Vereinfachung und Aktualisierung

Das bestehende WFG ist schwierig zu verstehen und kaum nachvollziehbar; der Aufbau wirkt zufällig, verzettelt und folgt keiner Logik. Begriffe sind teils unklar und werden uneinheitlich verwendet. Verschiedene Paragraphen sind nicht mehr aktuell, da sich das WFG teilweise auf die Förderung des Bundes bezieht, welche 2027 ausläuft und eingestellt wird.

→ *Dies führt zu zahlreichen formalen Anpassungen des Gesetzes, welche inhaltlich keine Änderungen mit sich bringen. Zudem werden die rechtlichen Grundlagen für die Digitalisierung geschaffen.*

Unterscheidung der Anspruchsgruppen

Das aktuelle WFG beruht auf Freiwilligkeit und ist primär auf gemeinnützige Bauträgerschaften ausgerichtet. Neu werden jedoch zunehmend renditeorientierte Bauträgerschaften verpflichtet, preisgünstige Wohnungen nach WFG zu erstellen, beispielsweise aufgrund von Bestimmungen in der Bauordnung oder in Bebauungsplänen.

→ *Die Förderinstrumente werden auf diese neuen zusätzlichen Anforderungen ausgerichtet («Freiwillige» und «Verpflichtete»).*

Verzicht auf Wohneigentumsförderung

Gemäss WFG kann auch Wohneigentum gefördert werden. Dieses Instrument funktioniert nicht. Seit der Einführung 2003 kam keine einzige Wohneigentumsförderung zustande. Seither hat sich die Preissituation im Wohneigentumsmarkt weiter verschärft, so dass die Voraussetzungen für die Wohneigentumsförderung heute keineswegs mehr erfüllt werden können.

→ *Der Regierungsrat hat sich im Rahmen der wohnpolitischen Strategie 2030 gegen die Wohneigentumsförderung ausgesprochen. Sie wird gestrichen.*

Ausbau der kantonalen Darlehen

Der Regierungsrat sprach sich für einen Ausbau der Darlehen aus. Bis anhin konnten gemeinnützige Bauträgerschaften zinslose Projektdarlehen des Kantons beantragen. Zudem gab es ein zusätzliches Konstrukt für weitere Darlehen, welches in der Praxis aber nicht funktionierte.

→ *Neu sollen zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen generell allen Bauträgerschaften gewährt werden, welche preisgünstigen Wohnraum auf freiwilliger Basis realisieren. Die Höhe der Darlehen wird erhöht und der Amortisationszeitraum verlängert.*

1.2 Was wird auf Verordnungsstufe geändert?

Verweise auf Bundesgesetzgebung minimieren

Die kantonale Wohnraumförderungsverordnung (WFV) verweist in vielen Bereichen auf den Bund. Dieser wendet das Gesetz selbst aber nur in Teilen an (das Bundesgesetz sieht eine direkte Förderung vor; diese wurde jedoch nie angewandt, da das Parlament den notwendigen Kredit damals nicht bewilligte). Die Abhängigkeit vom Bundesgesetz bringt Schnittstellen-Probleme in der Umsetzung auf kantonaler Ebene mit sich und macht die kantonale Förderung unflexibel.

→ *Die Grundlagen zur Berechnung der Kostenmiete sowie der Mietzinsbeiträge werden in der kantonalen Verordnung festgesetzt.*

Flexibleres, einfacheres und transparenteres Kostenmietmodell

Das aktuelle Kostenmietmodell eignet sich für Einzel-Liegenschaften, bei welchen sämtliche Wohnungen dem WFG unterstellt sind. Für grössere Gebilde (mehrere Liegenschaften oder Überbauungen, bei welchen nur ein Teil der Wohnungen dem WFG unterstellt sind) ist das gängige Kostenmietmodell schwierig anzuwenden.

→ *Das Kostenmietmodell wird auf die unterschiedlichen Anspruchsgruppen ausgerichtet. Zukünftig sollen auch Einzelwohnungen gefördert werden können. Zudem soll der Aufwand für die Bauträgerschaften reduziert werden. Vorgesehen sind beispielsweise ein einfacherer Mechanismus für Mietzinsanpassungen, die Möglichkeit zur Abgeltung der Teuerung sowie mehr Pauschalisierungen wie etwa bei den Anlagekosten.*

Vereinfachung bei der Berechnung der Mietzinsbeiträge

Die Prüfung der Anspruchsberechtigung für Mietzinsbeiträge ist heute von vielen Faktoren abhängig, u. a. von der Haushaltszusammensetzung, den finanziellen Verhältnissen, vom Alter der Personen, allfälligen IV-Beiträgen, von den Anlagekosten der Wohnung, von der Zinslast und ob der Haushalt bereits Beiträge erhält oder nicht. Trotz diesem aufwändigen System gibt es in der Praxis oft Fälle, bei welchen keine Beiträge ausgerichtet werden können, obwohl der Bedarf offensichtlich ist, respektive Beiträge ausgerichtet werden müssen, welche eigentlich nicht gerechtfertigt sind.

→ *Sowohl das System zur Berechtigung für Mietzinsbeiträge als auch die Berechnung der Beiträge selbst werden stark vereinfacht. Die Vereinfachung ist auch Voraussetzung für die Abstufung der Mietzinsbeiträge (siehe nachfolgende Massnahme).*

Abstufung der Mietzinsbeiträge

Bis anhin gab es für einen Haushalt einen fixen Mietzinsbeitrag bis zu einer gewissen Einkommens-/Vermögensgrenze. Wurde diese überschritten, entfiel der Beitrag. Dies kann dazu führen, dass Haushalte bewusst in kleineren Arbeitspensen arbeiten, um die Mietzinsbeiträge nicht zu verlieren.

→ *Neu soll eine Abstufung der Mietzinsbeiträge dafür sorgen, dass auch Haushalte mit etwas mehr Einkommen/Vermögen von einem reduzierten Mietzinsbeitrag profitieren können. Ziel ist, dass unter dem Strich mehr Haushalte von Mietzinsbeiträgen profitieren. Voraussetzung für eine Abstufung ist, dass die Berechnung der Mietzinsbeiträge stark vereinfacht wird.*

Anpassung der Belegungsvorschriften:

Bis jetzt werden kantonale Mietzinsbeiträge nur ausbezahlt, wenn eine geförderte Wohnung maximal zwei Zimmer mehr als Bewohnende aufweist.

→ *Neu soll nur noch ein zusätzliches Zimmer erlaubt sein. Zudem wird die Grundlage geschaffen, dass weitere Belegungsvorschriften eingeführt werden können.*

2. Weshalb bedarf das kantonale Wohnraumförderungsgesetz einer Teilrevision?

Der Revisionsbedarf des WFG ergibt sich aus der Anpassung des kantonalen Richtplans von 2013 (Aufnahme des Kapitels S 10, preisgünstiger Wohnraum) sowie der Anpassung des PBG, welches das Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus aufnahm. Aufgrund dieser Anpassungen konnten Bauträgerschaften neuerdings zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum unter dem kantonalen WFG *verpflichtet* werden – obwohl dieses auf «Freiwilligkeit» beruhte und nicht dafür vorgesehen war. Die vorliegende Gesetzesrevision richtet das WFG auf diese neuen Anforderungen aus. Zudem werden die bestehenden Förderinstrumente ausgebaut, so dass die Erstellung und der langfristige Erhalt von preisgünstigem Wohnraum unter dem WFG für alle Seiten attraktiver werden.

Für das Verständnis der Wohnraumförderung im Kanton Zug ist ein Blick auf die Wohnraumförderung in der Schweiz und die Entwicklung der kantonalen Förderung zentral (Kapitel 2.1 und 2.2).

2.1 Förderung durch den Bund und ergänzende Förderung durch den Kanton

Der Bund beschloss 1974 das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Damit leistete er direkte Subjekthilfe an Haushalte, falls sich deren Vermieterinnen und Vermieter freiwillig an die gesetzlichen Vorgaben hielten (insbesondere die Einhaltung von Mietzins-Obergrenzen, das Erfüllen von baulichen Anforderungen sowie die zeitliche Verpflichtung über 25 Jahre). Subjekthilfe erhielten aber nur finanzschwache Haushalte; die Vermieterinnen und Vermieter selbst wurden finanziell nicht unterstützt. 1992 beschloss der Zuger Kantonsrat, die vom Bund bereits geförderten Haushalte zusätzlich auch von kantonalen Seite finanziell zu unterstützen. Dazu verabschiedete er einen Rahmenkredit.

Im Jahr 2003 löste der Bund das WEG durch das neue Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG-Bund) ab. Die gesetzliche Grundlage für die direkte Unterstützung (Subjekthilfe) behielt das Parlament bei, allerdings lehnte es den dafür notwendigen Kredit aufgrund damaliger Sparüberlegungen ab. Ab 2002 sicherte der Bund keine neuen Förderungen mehr zu. Damit läutete das eidgenössische Parlament das Ende der direkten Subjekthilfe ein. Da die Subjekthilfe für jeweils 25 Jahre gesprochen wurde, nahm die Anzahl der vom Bund geförderten Objekte, welche nach WEG verfügt wurden, seither kontinuierlich ab. Die Subjekthilfe läuft 2027 vollständig aus. Die Förderung des Bundes beschränkt sich seit dann auf die Gewährung von Darlehen (Fonds de Roulement, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW) sowie Bürgschaften.

2.2 Förderung durch den Kanton

Ebenfalls 2003 verabschiedete der Kanton Zug ein eigenes kantonales Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Dieses ermöglichte, die bisher vom Bund geleistete Förderung weiterzuführen. Damit konnte ein grosser Teil der bisherigen Bundesförderungen nach deren Ablauf durch die kantonale Förderung fortgesetzt werden. Zudem konnten zahlreiche neue Förderungen mit Bauträgerschaften auf kantonalen Ebene vereinbart werden.

Auch das kantonale WFG beruht auf «Freiwilligkeit». Bauträgerschaften können ihre Wohnungen dem Gesetz unterstellen, wenn sie im Gegenzug bereit sind

- die Mietzinsen gemäss dem kantonalen Kostenmietmodell zu gestalten;
- die vorgegebenen baulichen Anforderungen einzuhalten und prüfen zu lassen;
- ihre Finanzierung offenzulegen;
- sich für 20 Jahre zur Preisgünstigkeit zu verpflichten;
- regelmässige Mietzinskontrollen durch den Kanton in Kauf zu nehmen;
- grösseren Verwaltungsaufwand auf sich zu nehmen.

Die Motivation der Bauträgerschaften für diesen Schritt liegt darin, dass

- ihre finanzschwachen Mieterschaften von kantonalen Mietzinsbeiträgen profitieren können;
- die Bauträgerschaft selbst – vorausgesetzt sie ist gemeinnützig – von bescheidenen zinslosen Startdarlehen profitieren kann (4 % der Anlagekosten über 10 Jahre).

Ansonsten werden die Bauträgerschaften in keiner Weise unterstützt oder subventioniert. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es verständlich, dass es sich bei den Bauträgerschaften unter dem WFG zum allergrössten Teil um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sowie um Gemeinden, Stiftungen, Vereine und Korporationen handelt, welche nicht oder nicht primär gewinnorientiert arbeiten. Das Gesetz steht grundsätzlich jedoch allen offen; bis heute unterstellten auch wenige private Bauträgerschaften ihre Wohnungen freiwillig dem Gesetz, obwohl sie dafür keinerlei Gegenleistung erhalten.

2010 wurde das kantonale WFG angepasst. Die Neuerungen betrafen hauptsächlich die Möglichkeit, gemeinnützigen Bauträgerschaften unter bestimmten Umständen zusätzliche Darlehen zu gewähren. Die Massnahmen konnten ihre Wirkung in der Praxis nicht entfalten (siehe dazu Kapitel 4, Erläuterungen zu §§ 8a Darlehen sowie 8b Höhe und Verzinsung der Darlehen).

Wie erwähnt, beschloss der Zuger Kantonsrat 2013 auch im kantonalen Richtplan Grundsätze zum preisgünstigen Wohnungsbau. Darin verpflichtete er Kanton und Gemeinden, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu prüfen und mit folgenden Massnahmen zu unterstützen:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

Mit den Massnahmen d. und e. erhielten die Gemeinden die Möglichkeit, Bauträgerschaften zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten. Im Jahr 2019 wurde das PBG durch den Erlass von § 18 Abs. 4 ergänzt: «In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig.»

Diese Neuerungen führten zu einer neuen Ausgangslage und die Zusammenarbeit mit Bauträgerschaften wurde komplexer, weil die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum seither nicht mehr primär mit gemeinnützigen Bauträgerschaften auf freiwilliger Basis vereinbart wird. Neu muss mit renditeorientierten Immobilienfirmen verhandelt werden, welche zum Bau preisgünstiger Wohnungen verpflichtet werden – meist im Gegenzug zu anderen Erleichterungen (höhere Ausnutzung, geringerer Gewerbeanteil). Dabei zeigte sich, dass die bestehende gesetzliche

Grundlage – insbesondere bei der Festlegung der Kostenmiete – den gegenseitigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Aber auch in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern zeigte sich, dass das bestehende Gesetz für grössere Gebilde (mehrere Liegenschaften, unterschiedliche Finanzierungsmodelle, Überbauungen, bei welchen nur ein Teil der Wohnungen dem WFG unterstellt sind) unzureichend ist und angepasst werden muss.

2.3 Förderung durch die Gemeinden

Das Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus wird auch in den Gemeinden immer wichtiger. Im Jahr 2013 schuf die Stadt Zug eine eigene Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau. Damit stellte sie sicher, dass Wohnungen, welche dieser Verordnung unterstellt werden, dauerhaft preisgünstig erhalten bleiben. Im Rahmen der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevisionen sind auch verschiedene andere Gemeinden daran, eigene Strategien, Reglemente und Verordnungen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu erlassen.

Diese bauen in der Regel auf der kantonalen Förderung auf, setzen meist aber strengere Massstäbe für die Belegung fest. So können Mieterschaften in diesen Wohnungen meistens auch von den kantonalen Mietzinsbeiträgen profitieren. Der Kanton prüft dabei nur die kantonalen Anforderungen; für die Prüfung der kommunalen Anforderungen sind die Gemeinden zuständig.

2.3.1 Stadt Zug

Im Jahr 2013 war die Stadt Zug die erste Gemeinde des Kantons, welche auf kommunaler Ebene preisgünstigen Wohnungsbau einforderte. Die Verordnung bezieht sich auf vier Zonen, welche mit der Bedingung/Auflage eingezont wurden, dass sich die Grundeigentümerschaften dazu verpflichteten, mindestens 50 % der Wohnungen gemäss der städtischen Verordnung zu vermieten oder zu verkaufen.

Die Stadt Zug legt für diese Wohnungen – anders als im kantonalen WFG – konkrete Mietzinsobergrenzen fest. Ein Teil dieser Wohnungen erfüllt die kantonalen Kriterien und ist dem WFG unterstellt.

2.3.2 Gemeinde Cham

Die Stimmbevölkerung von Cham hat am 8. März 2026 das kommunale «Reglement zur Wohnraumförderung» sowie einen Rahmenkredit über 20 Mio. Franken für den Kauf von Grundstücken im Rahmen der Wohnraumförderung beschlossen. Der Kredit über 20 Mio. Franken für die Gewährung von Darlehen wurde von der Stimmbevölkerung hingegen knapp abgelehnt. Das kommunale Reglement macht teilweise strengere Vorgaben als die kantonale Förderung. Die Gemeinde selbst kann Mietzinsbeiträge ausrichten, Bürgschaften oder Darlehen gewähren, Land erwerben, Liegenschaften kaufen und im Verwaltungsvermögen führen oder Land im Baurecht abgeben. Zudem wird eine kommunale «Anlaufstelle Wohnraumentwicklung» geschaffen. Für gemeindliche sowie bestimmte WFG-Wohnungen werden Vermietungskriterien eingeführt. Neben Einkommens- und Vermögensgrenzen gibt es Belegungsvorschriften. Für den Bezug von kommunalen Mietzinsbeiträgen gelten darüber hinaus Mindestanforderungen an die Arbeitspensen der Mieterschaften. Die kommunal unterstützten preisgünstigen Wohnungen sind auch dem kantonalen WFG unterstellt. Haushalte, welche die Kriterien des WFG erfüllen, können von der kantonalen Förderung (Mietzinsbeiträge) profitieren. In diesem Fall sind zusätzliche kommunale Beiträge ausgeschlossen.

2.3.3 Gemeinde Oberägeri

Die Gemeinde Oberägeri erlässt ebenfalls strengere Belegungsvorschriften für alle Mietwohnungen im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberägeri, die sie eigenständig vermietet. Auch diese Wohnungen können dem WFG unterstellt werden, sofern sie dessen Kriterien erfüllen.

2.3.4 Gemeinde Unterägeri

Auch Unterägeri hat eine kommunale Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau in Kraft gesetzt, welche strengere Belegungsvorschriften vorsieht als der Kanton. Sie gilt für Vermieterschaften, welche sich zum preisgünstigen Wohnungsbau verpflichten. Die Vertragspartner haben auch hier die Möglichkeit, ihre Wohnungen dem kantonalen WFG zu unterstellen und auf diese Weise von kantonalen Mietzinsbeiträgen zu profitieren.

3. Auftrag aus der wohnpolitischen Strategie 2030 des Regierungsrats (WPS 2030)

Im Jahr 2024 erarbeitete der Zuger Regierungsrat die wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030). Dazu traf er sich zu insgesamt drei halbtägigen Workshops, diskutierte mit Experten, legte Rahmenbedingungen fest, definierte Ziele und beschloss schlussendlich konkrete Massnahmen, welche umgesetzt werden sollen. Er legte aber auch transparent offen, welche Massnahmen er nicht unterstützt. Damit setzte er die Leitlinien für die zukünftige Zuger Wohnpolitik. Das Ziel ist eine mittel- bis langfristige Verbesserung der Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt. Die WPS 2030 stellt die Grundlage der anstehenden Revision des WFG dar. Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen und Ziele kurz erläutert. Im Anschluss wird auf die Massnahmen eingegangen und grob dargelegt, wie sie in die Gesetzesrevision einfließen sollen.

In einem ersten Schritt legte der Regierungsrat die Rahmenbedingungen fest (*kursiv dargestellt sind die Rahmenbedingungen, die für die anstehende Revision des WFG wegleitend sind*):

- *Bereitschaft, Gesetze, Verordnungen und Prozesse anzupassen;*
- *Anreize vor Regulierungen setzen;*
- *heutige Wirtschafts- und Steuerpolitik in den Grundsätzen nicht schwächen;*
- *Wachstum und verkehrliche Erreichbarkeit erhalten;*
- *keine grossflächigen Neueinzonungen für mehr Wohnraum;*
- *Massnahmen dürfen etwas kosten;*
- *keine Wohneigentumsförderung;*
- *Zugerinnen und Zuger sowie den Mittelstand als primäre Zielgruppe verstehen.*

Basierend auf diesen Rahmenbedingungen setzte sich der Regierungsrat folgende Ziele (*kursiv dargestellt sind wiederum die für die Revision wegleitenden Ziele*):

- *mehr Wohnungen;*
- *mehr preisgünstige Wohnungen;*
- *mehr Wohnungen für die ansässige Zuger Bevölkerung.*

Insgesamt verabschiedete der Regierungsrat fünf Massnahmen-Pakete. Die Pakete M 2 und M 3 betreffen die Wohnraumförderung respektive das bestehende Wohnraumförderungsgesetz. Dazu diskutierte der Regierungsrat vorgängig die bereits bestehenden Förderinstrumente:

3.1 Objektgebundene Subjekthilfe

Der Kanton leistet Mietzinsbeiträge für finanzschwache Haushalte (Subjekthilfe) in Wohnungen, welche dem WFG unterstellt sind, d. h. die Subjekthilfe ist ans Objekt gebunden. Dieses

Instrument hat sich bewährt und wird mit der Gesetzesrevision im Grundsatz beibehalten, jedoch so angepasst, dass auf Empfängerseite mehr Haushalte von der Subjekthilfe profitieren können. Dies wird mit einer Erhöhung und Abstufung der Beiträge erreicht. Auch für die involvierten Bauträgerschaften (also auf der Objektseite) sind Verbesserungen vorgesehen. So werden die Berechnung der Kostenmiete sowie Mietzinsanpassungen vereinfacht und Bauträgerschaften können die Teuerung auf die Mietzinsen überwälzen. Eine Unterscheidung im Gesetz, ob eine Bauträgerschaft ihre Wohnungen freiwillig dem WFG unterstellt oder ob sie dazu verpflichtet wird, ermöglicht es, auf die unterschiedlichen Ausgangslagen und Bedürfnisse besser eingehen zu können.

Dazu formulierte der Regierungsrat in seiner Strategie folgende Massnahmen:

- *M 2.3 – Kostenmietmodell vereinfachen*
Diese Massnahme fliesst hauptsächlich in die neue Verordnung ein. Das Kostenmietmodell soll sich bei der Finanzierung vermehrt auf Pauschalen abstützen sowie generell einfacher und transparenter werden. Die Teuerung soll neu berücksichtigt sowie die Anpassungen der Mietzinsen vereinheitlicht und vereinfacht werden.
- *M 2.4 – Auf den kantonalen Zuschlag bei den Anlagekostenlimiten ist zu verzichten*
Der Regierungsrat verzichtet auf die Umsetzung dieser Massnahme. Im Laufe der Erarbeitung des Entwurfs zum neuen WFG zeigte sich, dass ein Festhalten an diesem Zuschlag sinnvoll ist, wenn im Gegenzug dafür auf weitere Zuschläge, wie sie das Bundesgesetz vorsieht, verzichtet wird. Dies gewährleistet eine einfachere Handhabe bei der Berechnung der Kostenmiete.
- *M 2.5 – WFG generell vereinfachen, flexibler gestalten, auf neue Anforderungen ausrichten*
Auf Gesetzesstufe soll insbesondere die Unterscheidung zwischen «Freiwilligen» und «Verpflichteten» eingeführt werden, damit das Gesetz beiden Anspruchsgruppen gerecht wird. Generell soll das Gesetz vom Aufbau her vereinfacht werden und Begriffe und Definitionen sollen präzisiert werden. Auch die Prüfung der baulichen Anforderungen an WFG-Wohnungen soll auf Verordnungsstufe vereinfacht und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.
- *M 3.1 – Beiträge in der Subjekthilfe feiner abstufen*
Die Anforderungen an die Subjekthilfe sowie die Basis zur Berechnung der Mietzinsbeiträge soll vereinfacht werden. Dies ist Voraussetzung, damit die Subjekthilfe zukünftig abgestuft werden kann (im heutigen System gibt es keine Abstufung, d. h. es gibt entweder die volle Unterstützung oder keine). Die Massnahme M 3.1 wird auf Verordnungsstufe umgesetzt.
- *M 3.2 – Grenzwerte für den Erhalt der Subjekthilfe anpassen*
Die Grenzwerte für den Erhalt der Subjekthilfe stammen aus dem Jahr 2003. Sie werden in der Verordnung an die heutigen Verhältnisse angepasst, insbesondere da der Nettomietzins in den letzten 25 Jahren bei den preisgünstigen Wohnungen stark angestiegen ist.

3.2 Projektdarlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften

Gemeinnützige Bauträgerschaften können für neue Bauprojekte zinslose Projektdarlehen des Kantons beziehen. Auch dieses Instrument hat sich bewährt und soll ausgebaut werden.

Dazu formulierte der Regierungsrat in seiner Strategie folgende Massnahme:

- *M 2.1 – Darlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften ausbauen*

Der Kanton hat bereits heute die Möglichkeit, gemeinnützigen Bauträgerschaften zinslose Projektdarlehen zu gewähren. Dieses Instrument soll ausgebaut werden, sowohl was die Höhe als auch die Dauer der Darlehen betrifft. Zudem sollen Darlehen künftig auch nicht nur gemeinnützigen Bauträgerschaften offenstehen, sofern diese ihre Wohnungen «freiwillig» dem Gesetz unterstellen. «Freiwillig» bedeutet, dass sie nicht aufgrund anderer Bestimmungen verpflichtet sind, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen (z. B. durch Vorgaben aus der Bauordnung oder von Bebauungsplänen). «Verpflichtete» Bauträgerschaften erhalten im Gegenzug zum preisgünstigen Wohnraum oft andere Erleichterungen, beispielsweise eine höhere Ausnützung oder einen höheren Wohnanteil, welchen sie realisieren können.

3.3 Darlehen für den Kauf bestehender Liegenschaften

Wenn gemeinnützige Bauträgerschaften bestehende Liegenschaften kaufen, welche höhere Anlagekosten aufweisen als es das WFG zulässt, können sie nach dem heutigen Gesetz für den Differenzbetrag ein kantonales Darlehen beziehen. Dieses Instrument funktioniert aufgrund der aufwändigen Berechnung des Darlehenszinses und der Kostenmiete in der Praxis nicht, so dass heute kein einziges solches Darlehen vergeben ist.

Deshalb formulierte der Regierungsrat in seiner Strategie folgende Massnahme:

- *M 2.2 – Instrument der WFG-Darlehen vereinfachen*

Diese Darlehen sollen in dieser Form nicht weitergeführt werden. Beabsichtigt wird eine Zusammenführung mit den Projektdarlehen, so dass es nur noch eine Art von Darlehen gibt.

3.4 Wohneigentumsförderung

Das aktuelle Gesetz sieht vor, dass auch Wohneigentum gefördert werden kann. Auch dieses Instrument funktioniert nicht. Schon bei der Einführung 2003 kam keine solche Förderung zustande und auch danach konnte kein einziges Wohneigentum gefördert werden. Seither hat sich die Preissituation im Wohneigentumsmarkt weiter verschärft, so dass die Voraussetzungen für die Wohneigentumsförderung heute keineswegs mehr erfüllt werden können (siehe dazu die Erläuterungen in Kapitel 4 zu § 1 Abs. 2 Bst. b).

Dies formulierte der Regierungsrat in seiner Strategie in den Rahmenbedingungen:

- *Keine Wohneigentumsförderung*

Die Wohneigentumsförderung soll vollständig aus dem Gesetz gestrichen werden.

4. Erläuterungen zur Teilrevision

Im Folgenden werden die Änderungen, Ergänzungen und Streichungen im Detail erläutert. Zahlreiche Änderungen sind formaler oder präzisierender Natur. Bei jedem geänderten Paragraphen, Absatz oder Buchstaben wird deshalb kursiv zusammenfassend angegeben, um was für eine Änderung es sich handelt.

§ 1 Grundsatz

§ 1 Abs. 1: Präzisierung und Definition Begrifflichkeit

Das bestehende Gesetz verwendet neben dem Begriff «Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen» auch «preisgünstiger Wohnraum». Neu soll konsequent der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» verwendet werden. Der heutige Begriff zu «tragbaren finanziellen

Bedingungen» ist unklar, da die Tragbarkeit direkt von den zur Verfügung stehenden Mitteln abhängt (für einen Grossverdiener ist auch die Luxuswohnung im obersten Preissegment tragbar). Der Begriff soll im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung im Gesetz definiert werden: Als preisgünstiger Wohnraum gilt Wohnraum, welcher die Anforderungen des WFG erfüllt und diesem untersteht. Konkret bedeutet dies, dass der Mietzins auf dem kantonalen Kostenmietmodell beruht, die maximalen Anlagekosten der Wohnungen begrenzt sind und dass der preisgünstige Wohnraum auch *langfristig* preisgünstig gesichert ist und erhalten bleibt. Im Praxisalltag wird die Definition bereits so angewandt. Geförderter Wohnraum muss also «preisgünstig» nach den Vorgaben dieses Gesetzes sein.

Dies im Unterschied und zur Abgrenzung von weiteren Begriffen wie «günstigen» oder «bezahlbaren» Wohnungen. Diese weisen aufgrund langjähriger Mietverhältnisse tiefe Mieten auf (sogenannte «Bestandesmieten»). Bei diesen Wohnungen steigt der Mietzins bei einem Mieterschaftswechsel oder einer Sanierung in der Regel jedoch stark an. Hier wird deshalb nicht von «preisgünstig» gesprochen.

§ 1 Abs. 2 Bst. a: Präzisierung, Ergänzung und Kürzung

Der Absatz soll dahingehend geändert werden, dass als Zielgruppe einerseits neu insbesondere Haushalte *mit einem Bezug zum Kanton Zug* unterstützt, andererseits neben den «Haushalten mit geringem Einkommen» auch die Haushalte mit «*mittlerem Einkommen*» explizit erwähnt werden, wie das der Regierungsrat in den Rahmenbedingungen der WPS 2030 formuliert hat: «Zugerinnen und Zuger sowie den Mittelstand als primäre Zielgruppe verstehen». Hingegen soll auf die explizite Nennung von «Familien», «Menschen mit Behinderung» und «bedürftigen Betagten» verzichtet werden. Die Unterscheidung ist weder notwendig noch zeitgemäss.

Unter «Haushalte mit einem Bezug zum Kanton Zug» versteht der Regierungsrat, dass der preisgünstige Wohnraum insbesondere (aber nicht ausschliesslich oder zwingend) für Haushalte mit einem Bezug zum Kanton Zug zur Verfügung stehen soll. Dies lässt sich beispielsweise mit der Wohndauer oder mit einem langjährigen Arbeitsverhältnis im Kanton Zug begründen; kann aber auch Personen umfassen, welche ursprünglich aus dem Kanton Zug stammen oder solche, die sich sonst in einer Form für den Kanton verdient gemacht haben. Die Nennung soll es insbesondere ermöglichen, dass dieses Kriterium bei Bedarf auch auf Verordnungsstufe zur Anwendung gelangen kann.

Die Nennung der «mittleren Einkommen» erachtet der Regierungsrat als notwendig, da es heute für junge Familien des Mittelstands schwierig ist, passenden Wohnraum im angestammten Umfeld zu finden. Die Förderung wird daher auch auf Haushalte mit mittlerem Einkommen ausgedehnt.

Mittelstand:

In der Schweiz ist der Mittelstand klar definiert. Gemäss dem Bundesamt für Statistik gehören alle Personen aus Haushalten, deren Bruttoäquivalenzeinkommen zwischen 70 und 150 Prozent des Medians liegt, zur «mittleren Einkommensgruppe», also zum Mittelstand. Der Median ist die Grenze zwischen den unteren 50 Prozent und den oberen 50 Prozent. Die eine Hälfte der Bevölkerung verdient also mehr, die andere Hälfte weniger als der Median. Für Alleinstehende bedeutet dies ein Bruttoeinkommen zwischen rund 4100 und 8800 Franken im Monat, für eine Familie mit 2 Kindern zwischen rund 8700 und 18 600 Franken pro Monat.

Die Massnahmen sollen also neu auch Haushalten mit diesen Brutto-Höchsteinkommen zugutekommen.

§ 1 Abs. 2 Bst. b: Streichung

Die Wohneigentumsförderung wird gestrichen. Das bisherige Gesetz sah neben der Wohnraumförderung zur Miete auch folgende Instrumente der *Wohneigentumsförderung* vor:

a) Beiträge zur Senkung der Zinslasten:

Kantonale Beiträge zur Senkung der Zinslasten für Wohneigentum sind an verschiedene Bedingungen geknüpft, u. a. müssen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer:

- genügend Eigenkapital vorweisen;
- die Wohnkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen;
- die Zinslast gemessen am Bruttoeinkommen die Grenze von 35 % überschreiten;
- Einkommen, Vermögen und Anlagekosten eine festgelegte Grenze nicht überschreiten.

b) Nicht rückzahlbare Bausparbeiträge für den Erwerb von Wohneigentum:

Die Zuger Kantonalbank kannte sogenannte Bausparkonti. Das dort einbezahlte Geld war für den Erwerb von Wohneigentum reserviert, wurde mit einem Zinsbonus belohnt, wobei der Kanton diesen Zinsbonus verdoppelte (bis maximal 30 000 Franken), falls es effektiv zum Kauf von Wohneigentum kam. Neue Bausparkonti können aber schon seit Jahren nicht mehr eröffnet werden. 2023 saldierte die Zuger Kantonalbank diese Konti vollständig und wandelte sie in normale Sparkonti um. Das Instrument der Bausparkonti existiert nicht mehr.

Die Situation auf dem Immobilienmarkt verunmöglicht die Eigentumsförderung schon seit der Schaffung des Gesetzes im Jahr 2003, da sowohl Anlagekosten als auch notwendiges Kapital und Einkommen für die Tragbarkeit regelmässig über den gesetzlichen Vorgaben liegen. Seit 2003 kam daher keine einzige Wohneigentumsförderung nach WFG zustande und seither hat sich die Situation weiter verschärft. Gemäss einer Studie von Wüestpartner AG können sich im Kanton Zug heute nur noch weniger als 5 % der Haushalte überhaupt Wohneigentum leisten.

Der Regierungsrat hat die Wohneigentumsförderung in seinen Überlegungen breit diskutiert und sich klar dagegen ausgesprochen. Ausschlaggebend war u. a. die Tatsache, dass es für preisgünstiges Wohneigentum eine enorm hohe Nachfrage gäbe und die Wahl, wer den Zuschlag erhielte, grosse Diskussionen auslösen dürfte. Eine «gerechte» Zuteilung wäre kaum machbar. Zudem schätzt der Regierungsrat den möglichen Missbrauch bei einem solchen Angebot als hoch ein. Insbesondere ist aber auch die dauerhafte Sicherung des preisgünstigen Wohneigentums schwierig, da Belegungsvorschriften kaum durchgesetzt werden können. Es wäre möglich, dass beispielsweise schon kurz nach Bezug nur noch eine Einzelperson in einer grossen Wohnung leben würde, ohne dass dagegen viel unternommen werden kann. Wohneigentum könnte nach einer gewissen Zeit auch gewinnbringend vermietet oder verkauft werden. Ein Verkauf könnte zwar grundbuchrechtlich verhindert werden, eine Vermietung wäre aber kaum zu verhindern. Der Regierungsrat legte den Schwerpunkt deshalb klar auf die Förderung im Mietwohnungsbereich. Die beiden Instrumente zur Eigentumsförderung sollen aus dem WFG gestrichen werden.

§ 1 Abs. 3 Bst. b: Ergänzung

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sollen neben den Einwohnergemeinden zukünftig auch die Bürger-, Kirch- und Korporationsgemeinden in die Pflicht genommen werden, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren.

§ 1 Abs. 3 Bst. c: Präzisierung

Neu soll der vom Kantonsrat im kantonalen Richtplan bereits formulierte Auftrag an die Gemeinden, preisgünstigen Wohnraum bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen, im Gesetz

explizit erwähnt werden (Richtplankapitel S 10.1, Bst. a., d. und e.). Damit wird der behördenverbindliche Richtplanauftrag konkretisiert.

Auszug aus dem Richtplankapitel S. 10.1:

Kanton und Gemeinden unterstützen ... unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u. a.:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;*
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);*
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;*
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;*
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.*

§ 2 Geltungsbereich

§ 2 Abs. 1: Vereinfachung, Streichung

Die bestehende Formulierung «...für alle Arten von Wohnraum im Kanton Zug, namentlich...» ist unnötig und wird gestrichen. Aufgrund der Streichung der gesamten Eigentumsförderung (siehe dazu § 1 Abs. 2 Bst. b) sollen auch die Begriffe Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser hier gestrichen werden.

§ 2 Abs. 1 Bst. a): Ergänzung

Beim Geltungsbereich soll neu unterschieden werden, ob Bauträgerschaften ihre Wohnungen auf Eigeninitiative dem WFG unterstellen («Freiwillige») oder ob sie aufgrund von Bestimmungen in Bebauungsplänen, Bau- und Zonenordnungen oder anderen Vereinbarungen mit Kanton oder Gemeinden dazu verpflichtet sind («Verpflichtete»). Eine Unterscheidung ist aufgrund der in Kapitel 2 aufgezeigten neuen Ausgangslage (Freiwillige vs. Verpflichtete) notwendig, da das Gesetz heute einen grösseren Anwendungsbereich abdecken muss als bisher.

Konkret geht es darum, dass der Regierungsrat in der Verordnung die notwendige Flexibilität hat, spezifische Kriterien anzuwenden, um den Ansprüchen sowohl der Freiwilligen als auch der Verpflichteten wie folgt gerecht zu werden:

- a) bei der Festlegung der Finanzierungsgrundlage für die Kostenmiete;*
- b) bei der Formulierung von Belegungsvorschriften;*
- c) bei den baulichen Anforderungen.*

Im Folgenden werden diese drei Punkte genauer erläutert.

Zu Punkt a) Festlegung der Finanzierungsgrundlage für die Kostenmiete

Das im Kanton Zug angewandte Kostenmietmodell stützt sich auf die effektive Finanzierung einer Liegenschaft ab, wobei das Eigenkapital zum Referenzzinssatz verzinst wird und die Fremdfinanzierung zum effektiven Zinssatz. Gemäss Kostenmietprinzip führt jede Veränderung bei der Finanzierung zu einer Veränderung des erlaubten Mietzinses. Veränderungen bei der Finanzierung entstehen entweder durch eine Änderung des Referenzzinssatzes, durch die Ablösung einer Hypothek mit anderem Zinssatz oder durch die Amortisation einer Fremdfinanzierung. Dies führt dazu, dass es für eine Bauträgerschaft im Prinzip keine Rolle spielt, zu welchem Zins sie eine Fremdfinanzierung abschliesst, da die Kosten voll auf die Mieten abgewälzt werden können.

Damit verbunden sind folgende Schwierigkeiten:

Die meisten Bauträgerschaften haben mehrere Liegenschaften dem WFG unterstellt. Die Finanzierung kann dann oft nicht direkt einer Liegenschaft zugewiesen werden, da die Finanzierung über das ganze Portfolio erfolgt und bei Neubauprojekten oder Sanierungen oft Verschiebungen der Finanzierung von einer Liegenschaft auf eine andere erfolgen. Diese Änderungen müssten in den einzelnen Mieten abgebildet werden. Dies ist aber kaum praktikabel und für die Mieterschaft intransparent, da es zu andauernden Mietzinsänderungen führen kann, obwohl sich der Referenzzinssatz nicht ändert. Der Kanton ist gemäss Gesetz aber dazu verpflichtet, die Kostenmiete sicherzustellen und er ist auch zuständig in Streitfällen. Noch weniger praktikabel wird die Situation, wenn die Finanzierung über variable Hypotheken (Saron) erfolgt. Dann wäre korrekterweise ebenfalls eine ständige Anpassung der Mietzinse an die aktuelle Verzinsung angezeigt.

Dass es dadurch für Mieterschaften zu schwer nachvollziehbaren Situationen kommt, zeigt ein Beispiel von 2023: Eine Baugenossenschaft erneuerte damals ihre Fremdhypotheken zu sehr guten Konditionen – gerade noch vor dem allgemeinen Zinsanstieg, bei welchem in der Folge der Referenzzinssatz von 1,25 % auf 1,75 % anstieg. Nach einer Mietzinskontrolle seitens des Amts für Raum und Verkehr (ARV) musste die Genossenschaft die Mieten dort trotz gestiegenem Referenzzinssatz senken, da die tiefe Fremdfinanzierung ihre Wirkung entfaltete. Für die Mieterschaft erfreulich – aber auch speziell, da damals die generellen Mietzinserhöhungen in der Öffentlichkeit und den Medien ein grosses Thema waren. Dasselbe passiert aber auch mit umgekehrten Vorzeichen. In diesem Fall ist es wesentlich schwieriger zu kommunizieren, dass die Mieten trotz gesunkenem Referenzzinssatz steigen.

Wird der Berechnung der Kostenmiete die effektive Finanzierung zugrunde gelegt, gibt es eine weitere Schwierigkeit im Zusammenhang mit den «Verpflichteten». Oft handelt es sich dabei um grosse Entwickler/Generalunternehmer, welche diese Wohnungen erstellen und anschliessend verkaufen oder selbst preisgünstig vermieten. Der Nachweis einer Finanzierung bei diesen Grossfirmen – v. a., wenn nur ein Teil einer ganzen Überbauung/Gebietsentwicklung dem WFG untersteht – ist schwierig nachzuvollziehen oder im Streitfall zu belegen. Zudem verhindern komplizierte Firmenkonstrukte und Eigentumsverhältnisse eine transparente Finanzierung (beispielsweise Holdinggesellschaften, bei welchen der Boden der Muttergesellschaft gehört und die ihn – zu einem beliebigen Preis – an die Tochtergesellschaft verpachtet). Da diese Kosten direkt in die Miete miteinfließen, lässt sich die eigentliche Kostenmiete damit auch fast beliebig «gestalten» und ein versteckter Gewinn erwirtschaften.

In der Verordnung möchte der Regierungsrat deshalb die Finanzierung in der Kostenmiete so anpassen, dass die gesamte Finanzierung zum Referenzzinssatz zu verzinsen ist, so wie es auch beim bekannten «Zürcher Kostenmietmodell» angewandt wird. Der Mietzins ändert sich in der Folge nur noch bei steigendem oder sinkendem Referenzzinssatz und nicht mehr zusätzlich bei Veränderungen in der Fremdfinanzierung.

Dies ist transparenter und vereinfacht die Mietzinskontrollen erheblich. Die Methodik wird auch von den meisten Bauträgerschaften bevorzugt, weil es wesentlich einfacher wird, die korrekte Kostenmiete zu berechnen. Da der träge Referenzzinssatz dem effektiven Durchschnittszinssatz immer etwas hinterherhinkt, hat das neue Modell zur Folge, dass es für Bauträgerschaften bei einer Neufinanzierung im *steigenden Zinsumfeld* nachteilig sein kann. Dies weil die effektive Fremdfinanzierung z. B. bei 1,50 % liegt, der Referenzzinssatz aber noch bei 1,25 % und nur der Referenzzinssatz auf die Miete überwältzt werden kann. Im sinkenden Zinsumfeld profitiert die Bauträgerschaft hingegen, da die effektive Finanzierung z. B. nur noch bei 1,00 % liegt, aber immer noch 1,25 % überwältzt werden können. Der Regierungsrat geht davon aus,

dass sich diese – mal positiven, mal negativen – Effekte über die Laufdauer der WFG-Verfügungen von jeweils 20 Jahren ausgleichen.

Zu Punkt b) Formulierung von Belegungsvorschriften

Eine Unterscheidung im Geltungsbereich ermöglicht es dem Regierungsrat, in der Verordnung Belegungsvorschriften individuell festzulegen. Bei den «Freiwilligen» machen Belegungsvorschriften aus Sicht der Regierung nur Sinn, wenn auch kantonale Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden. Ansonsten soll die Wohnungsbelegung Sache der Bauträgerschaften sein, welche vom Staat keine oder nur marginale Unterstützung erhalten. Gemeinnützige Bauträgerschaften sind privatwirtschaftliche Immobilienplayer. Diese zu bestrafen, weil sie freiwillig auf Gewinn verzichten und Wohnungen mit Kostenmiete anbieten, ist widersinnig. Zudem haben sie in den allermeisten Fällen bereits eigene Statuten, Belegungsvorschriften oder Richtlinien, welche verhindern, dass beispielsweise «zu gutverdienende» Haushalte in ihren Wohnungen leben oder grosse Wohnungen von Einzelpersonen belegt werden. Da diese «Freiwilligen» im Allgemeinen selbst keinerlei staatliche Unterstützung erhalten, soll sich der Staat hier auch nicht einmischen. Zudem bestünde die reelle Gefahr, dass diese Bauträgerschaften «abspringen», da es für sie noch weniger attraktiv wird, sich freiwillig dem WFG zu unterstellen.

Die «Verpflichteten» hingegen profitieren – falls preisgünstiger Wohnraum erstellt wird – in manchen Fällen von zusätzlichen Vorteilen, z. B. von einem Ausnützungsbonus oder von geringeren Gewerbeanteilen in Mischzonen. Hier ermöglicht die vorgesehene Unterscheidung in der Gesetzesrevision, dass für diese Bauträgerschaften auf Verordnungsstufe weitergehende Belegungsvorschriften definiert werden können.

Zu Punkt c) Bauliche Anforderungen

Die Unterscheidung in «Freiwillige» und «Verpflichtete» erlaubt eine zielgruppenspezifische Definition der baulichen Anforderungen. Eine vereinfachte Prüfung der baulichen Anforderungen führt insbesondere bei Grossüberbauungen mit zahlreichen unterschiedlichen Wohnungstypen zu einer Verschlankung und Beschleunigung der Prozesse. Anders ist es bei Wohnungen, welche von Wohnbaugenossenschaften erstellt oder später von diesen übernommen werden und teilweise mit Hypotheken des Bundes finanziert werden sollen (z. B. Fonds de Roulement). Hier sind die Vorgaben des Bundes einzuhalten, da diese Fremdfinanzierungen sonst nicht gewährt werden.

Ferner erlaubt diese Unterscheidung, zukünftig auch Einzelwohnungen (z. B. im Rahmen von Aufstockungen oder Erweiterungen von Einfamilienhäusern) dem WFG zu unterstellen. Bei diesen konnten die baulichen Anforderungen aufgrund der bestehenden Situation bis anhin oft nicht erfüllt werden. Mit diesem Anliegen gelangten bereits verschiedenen Gemeinden an den Regierungsrat.

Die folgende Tabelle vergleicht die Anforderungen/Leistungen bei freiwilligen und verpflichteten Bauträgerschaften unter dem WFG (grün = keine Differenz, rot = unterschiedlich):

Anforderungen seitens Kantons			
	WFG – Freiwillige	WFG – Verpflichtete	Kommentar/Bemerkungen
Bauliche Anforderungen an WFG-Wohnungen	Rahmenbedingungen und Grundausstattung gemäss Merkblatt ARV*; bei Freiwilligen und Einzelwohnungen können geringere Anforderungen gestellt werden.	Rahmenbedingungen und Grundausstattung gemäss Merkblatt ARV*	*Sofern Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgerschaften erstellt (oder von GU's erstellt und anschliessend gemeinnützigen Bauträgerschaften verkauft/vermietet werden) und Hilfen des Bundes vorgesehen sind (Fonds de Roulement, EGW, Bürgschaften), müssen die baulichen Anforderungen des BWO zwingend erfüllt sein!
Verzinsung Eigenkapital bei Kostenmiete	Gemäss Referenzzinssatz	Gemäss Referenzzinssatz	

Verzinsung Fremdkapital bei Kostenmiete	Generell nach Referenzzinssatz**	Immer nach Referenzzinssatz	**Standard ist Referenzzinssatz; jedoch Ausnahmemöglichkeit für Bauträgerschaften, welche Wohnungen auf freiwilliger Basis dem WFG unterstellen (sowie gemeinnützige Bauträgerschaften). Diese können die effektive Finanzierung geltend machen. Das einmal gewählte Berechnungsmodell bleibt während der ganzen Laufdauer (20 Jahre) in Kraft.
Belegungsvorschriften seitens Kantons	Generell: nein Bei kantonalen Mietzinsbeiträgen: zwingend	Generell: möglich Bei kantonalen Mietzinsbeiträgen: zwingend	
Dauer der Förderung	20 Jahre, Verlängerungen um jeweils 10 Jahre möglich	Dauerhaft (resp. jeweils 20 Jahre mit automatischer Verlängerung) bis zur Aufhebung der rechtlichen Grundlage	Freiwillige können nach der Förderungsdauer entscheiden, ob sie die Förderung weiterhin in Anspruch nehmen wollen oder nicht.
Zweckentfremdungsverbot	Vorkaufsrecht durch Kanton	Vorkaufsrecht durch Kanton	
Mietzinskontrollen	Regelmässig oder auf Antrag Bewohnerschaft	Regelmässig oder auf Antrag Bewohnerschaft	

Leistungen seitens Kantons

Kantonale Darlehen	Möglich	Nicht möglich***	***Gemeinnützige Bauträgerschaften ausgenommen
Mietzinsbeiträge seitens Kantons	Falls kantonale Vorgaben erfüllt: ja	Falls kantonale Vorgaben erfüllt: ja	

§ 3 Anlagekostenlimiten → § 3 Anforderungen für geförderten Wohnraum: Präzisierung

Die Bestimmung wird umbenannt, da die generellen Anforderungen für geförderten Wohnraum in § 3 zusammengefasst werden. Die Anlagekosten sind Bestandteil dieser Anforderungen.

§ 3 Abs. 1: Streichung respektive Verschiebung

Die Festlegung der Anlagekosten und der baulichen Massnahmen wird in § 3 Abs. 3 Bst. a respektive in § 3 Abs. 5 Bst. a verschoben.

§ 3 Abs. 1 Bst. a: Formale Anpassung

Dass sich die Anlagekosten auf den geförderten Wohnraum beziehen, wird schon im Titel (§ 3) definiert.

§ 3 Abs. 1 Bst. b: Formale Anpassung

Diese Bestimmung ist obsolet, da § 8a aufgehoben wird und Darlehen neu in § 10 geregelt werden. Die Anlagekostenlimiten gelten generell für alle Wohnungen und sind nicht von Darlehen abhängig.

§ 3 Abs. 2: Präzisierung, Verschiebung

Das kantonale Kostenmietmodell ist bereits heute die Grundlage für geförderten Wohnraum. Es wird jedoch nicht explizit so bezeichnet, beruht aber auf den Anlagekostenlimiten sowie den anrechenbaren Liegenschaftskosten, wie sie bis anhin in § 7 Abs. 1 Bst. d aufgeführt wurden. Der Begriff «in Funktion der Liegenschaftskosten» ist schwer verständlich und bedeutet, dass der Mietzins auf der Kostenmiete basiert. Dies soll im Gesetz klarer formuliert werden.

§ 3 Abs. 3 Bst. a und b: Formale Anpassung, Ergänzung

Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zum Kostenmietmodell und bestimmt die Anlagekostenlimiten: keine inhaltliche Änderung gegenüber heute (war bisher in § 3 Abs. 1 geregelt). Die Berechnungsart für Mietzinsanpassungen beruht bis anhin auf unterschiedlichen Systemen. Auch hier soll die gängige Praxis vereinfacht werden. Historisch gewachsen werden bei den WFG-Liegenschaften gegenwärtig drei Modelle angewandt, wie die zulässigen Mietzinsen

berechnet werden: nach Kostenmietmodell, nach Obligationenrecht (OR) oder nach Lastenplan des Bundes. Dieses System wird vereinheitlicht und vereinfacht, so dass künftig nur noch ein einziges Modell für alle WFG-Objekte angewandt wird. Die Mietzinsentwicklung soll künftig nach OR geregelt werden – mit denjenigen Einschränkungen, welche im preisgünstigen Wohnungsbau heute bereits bestehen. Dieses System ist allgemein bekannt und akzeptiert und es erlaubt den Bauträgerschaften, bei Mietzinsänderungen die neuen Mieten selbst zu berechnen und neuerdings auch die Teuerung miteinfließen zu lassen.

§ 3 Abs. 4: Ergänzung

In Absatz 4 wird ergänzt, dass der Regierungsrat bei den verpflichteten Bauträgerschaften generelle Belegungsvorschriften einführen kann (siehe auch Erläuterungen zu § 2).

§ 3 Abs. 5 Bst a: Verschiebung

Absatz 5 Bst. a regelt die baulichen Anforderungen für geförderten Wohnraum, wie es bereits bis anhin in § 3 Abs. 1 enthalten war. Das ARV gibt die technischen Anforderungen vor.

§ 3 Abs. 5 Bst. b: Ergänzung

Diese Bestimmung regelt technische Einzelheiten zur Festlegung des Anfangsmietzinses basierend auf dem kantonalen Kostenmietmodell. Bisher wurden diese Angaben durch das ARV festgelegt, waren im Gesetz aber nicht genauer umschrieben. Die Aufnahme ins Gesetz ermöglicht, dass die gängige Praxis an die heutigen Anforderungen angepasst und stark vereinfacht werden kann. Dazu wird neu der Anfangsmietzins pro Liegenschaft festgelegt und nicht mehr der Mietzins jeder einzelnen Wohnung. Diese Gesamtmiete darf nicht überschritten werden, d. h. die Kostenmiete gilt für die ganze Liegenschaft. Die Bauträgerschaften haben aber einen grösseren Spielraum mit Zu- und Abschlägen, z. B. für unterschiedliche Wohnungsgrössen, Stockwerke oder Wohnungsausstattungen. Dadurch werden auch die regelmässig stattfindenden Mietzinskontrollen stark vereinfacht. Im Streitfall muss die Bauträgerschaft die spezifischen Zu- und Abschläge selbstverständlich begründen können.

§ 4 Wegfall der Vergünstigung → § 4 Wegfall der Mietzinsbeiträge: Präzisierung

Mit der Umbenennung soll die bisherige Begrifflichkeit genauer umschrieben bzw. verständlicher werden.

§ 4 Abs. 1: Vereinfachung und formale Anpassung

Begriffliche Präzisierung damit klar ist, dass es sich um die Wohnkostenbelastungs-Vorschriften handelt. Ferner soll die heutige Zuständigkeit angepasst werden.

§ 4 Abs. 2: Anpassung

Aufgehoben wird der Verweis auf § 13 Bst. a (Wohneigentumsförderung), da diese Bestimmung gestrichen wird.

§ 5 Zweckentfremdungsverbot → § 5 Zweckentfremdungsverbot bei gefördertem Wohnraum: Präzisierung

Umbenennung der Bestimmung damit klar wird, dass es sich um ein Zweckentfremdungsverbot für gefördertem Wohnraum nach diesem Gesetz handelt.

§ 5 Abs. 1: Formale Anpassung

Anstelle des speziellen Begriffs «Hilfe» soll der auch sonst verwendete Begriff «Förderung» verwendet werden.

§ 5 Abs. 1 Bst. a: Formale Anpassung

Streichung der unnötigen Wiederholung des Begriffs «geförderter», da «gefördert» schon im § 5 definiert wird. Ausserdem begriffliche Anpassung: Statt «für keine anderen als» wird der klarere Begriff «ausschliesslich» verwendet.

§ 5 Abs. 1 Bst. b: Formale Anpassung

Streichung der Verweise auf §§ 8a und 8b, 9 sowie 13 (obsolet, da Bundesförderung 2027 ausläuft und die Wohneigentumsförderung entfällt). Das Kauf- und Vorkaufsrecht gilt wie bis anhin bei allen Förderungen (keine inhaltliche Änderung gegenüber heute).

§ 5 Abs. 2: Formale Anpassung

Aufgehoben, respektive verschoben in § 5 Abs. 1 Bst. b.

§ 6 Förderungsinstrumente → § 6 Förderinstrumente: Formale Anpassung**§ 6 Abs. 1 Bst. a: Formale Anpassung**

Es soll generell der Begriff Mietzinsbeiträge verwendet werden. Die Begriffe «neu erstellten, erworbenen, erneuerten oder bestehenden» werden unnötigerweise wiederholt (bereits in § 1, Abs. 2 Bst. a erwähnt).

§ 6 Abs. 1 Bst. b: Ergänzung

Darlehen sollen neu auch für Neubauten sowie Erneuerungen beantragt werden können (siehe Erläuterungen zu § 10).

§ 6 Abs. 1 Bst. c: Formale Anpassung, Zusammenführung

Zinslose Projektdarlehen werden neu mit Darlehen zusammengeführt (siehe Erläuterungen zu § 10).

§ 6 Abs. 1 Bst. d: Verschiebung

Das bisher in § 8a aufgeführte Instrument zur Förderung alternativer Wohnformen im Alter mit einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen soll in § 6 zu den anderen Förderinstrumenten verschoben werden.

§ 7 Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse → § 7 Mietzinsbeiträge: Präzisierung

Umbenennung, womit der Begriff vereinfacht und verständlicher wird.

Das ganze Beitragswesen soll stark vereinfacht werden. Dies erlaubt zukünftig eine Abstufung der Beiträge, wie es sowohl in der WPS 2030 als auch in verschiedenen politischen Vorstössen gefordert und sowohl vom Regierungsrat als auch vom Kantonsrat unterstützt wird. Das ARV erstellte im Rahmen der Beantwortung einer Interpellation 2021 einen ausführlichen Bericht zum Thema der Abstufung der Beiträge, in welchem aufgezeigt wird, dass eine Abstufung mit dem heutigen System nicht praktikabel ist.

§ 7 Abs.1 Bst. a: Vereinfachung

Bis anhin waren für Mietzinsbeiträge sowohl Einkommens- als auch Vermögensgrenzen relevant. Die Wohnkostenbelastung spielte nur in gewissen Fällen eine Rolle. Neu ist vorgesehen, dass für die Anspruchsberechtigung generell die Wohnkostenbelastung im Zentrum steht. D. h., dass beispielsweise ein Haushalt in einer teureren Wohnung auch ein höheres Haushaltseinkommen aufweisen darf als ein Haushalt in einer günstigen Wohnung.

§ 7 Abs. 1 Bst. b: Vereinfachung

Für Mietzinsbeiträge muss man gegenwärtig mindestens drei Jahre im Kanton Zug wohnen oder arbeiten. Der Fall, dass jemand nur aufgrund des Arbeitsplatzes Beiträge erhält, ist jedoch äusserst selten. Auf diese Bestimmung soll – im Sinne einer Vereinfachung des Systems – zukünftig verzichtet werden.

§ 7 Abs. 1 Bst. d: Verschiebung

Der Begriff «in Funktion der Liegenschaftskosten» ist gleichbedeutend mit Kostenmiete und gilt generell beim geförderten Wohnraum. Der Auftrag zur Einhaltung der Kostenmiete wird deshalb zu den generellen Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum in § 3 Abs. 2 verschoben.

§ 7 Abs. 2: Präzisierung, Neuerung

Die Höhe der Mietzinsbeiträge war bis anhin in § 9 geregelt und soll neu in § 7 Abs. 2 verschoben und dahingehend ergänzt werden, dass die Mietzinsbeiträge nicht mehr auf Basis der Anlagekosten, sondern z. B. auf der Anzahl Zimmer respektive in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse berechnet werden. Die Höhe der Mietzinsbeiträge wird dadurch einfacher und v. a. transparenter. Nach aktueller rechtlicher Grundlage entspricht die Höhe des Mietzinsbeitrags eines Haushalts jeweils einem objektspezifischen Prozentsatz der Anlagekosten der entsprechenden Wohnung (zwischen 0,6 % bis max. 1,8 %). Da sich die Anlagekosten bei jeder Wohnung einer Liegenschaft unterscheiden können (unterschiedliche Grösse, Bau- und Landkosten), ist auch der Beitragssatz für jede Wohnung individuell. Dieses Modell ist aufwändig in der Handhabung und kompliziert für die Immobilienverwaltungen, weil für jeden unterstützten Haushalt eine individuelle Mietzinsreduktion weitergegeben werden muss. Dies ist auch ein wesentlicher Grund, weshalb eine Abstufung der Mietzinsbeiträge bis anhin nicht praktikabel war.

Die Abstufung selbst wird mit der zweiten Ergänzung sichergestellt («Beiträge in Abhängigkeit von Einkommen, Vermögen oder Wohnkostenbelastung»). Bis anhin gab es eine fixe Einkommens-/Vermögensgrenze, bis zu welcher Mietzinsbeiträge geleistet wurden und wann nicht mehr. Dies führte bei einigen Haushalten dazu, dass eine bescheidene Lohnerhöhung zu einem Verlust der Mietzinsbeiträge führte und der Haushalt anschliessend wesentlich schlechter dastand als zuvor. Ein abgestuftes System federt solche Effekte ab und kann es für einen Haushalt attraktiver machen, wenn z. B. ein Ehepartner das Arbeitspensum erhöht oder eine Ehepartnerin eine Erwerbstätigkeit aufnimmt. Die Mietzinsbeiträge fallen dann zwar kleiner aus, unter dem Strich verbessert sich die finanzielle Situation des Haushalts jedoch.

Neu soll auch die Wohnkostenbelastung explizit erwähnt werden. Dies ermöglicht, die Berechtigung für Mietzinszuschüsse nicht ausschliesslich vom Einkommen und Vermögen abhängig zu machen, sondern auch von der Wohnkostenbelastung. Konkret kann ein Haushalt dadurch in

einer teureren Wohnung auch mit einem etwas höheren Einkommen noch von Mietzinsbeiträgen profitieren.

§ 7 Abs. 2 Bst. a bis c: Aufgehoben

Die Bestimmungen in § 7 Abs. 2 Bst. a bis c werden bereits in § 7 Abs. 1 aufgeführt und stellen eine unnötige Wiederholung dar. In § 7 Abs. 2 wird deshalb neu auf Abs. 1 verwiesen, zudem wird Abs. 2 Bst. d direkt in Abs. 2 integriert.

§ 7 Abs. 2 Bst. d: Aufgehoben

Wird in § 3 Abs. 2 verschoben. Die anrechenbaren Liegenschaftskosten stellen einen Bestandteil der Kostenmiete dar.

§ 7 Abs. 4: Aufgehoben

Belegungsvorschriften werden neu bei den generellen Anforderungen für geförderten Wohnraum aufgenommen (§ 3 Abs. 4).

§ 8 Beiträge für bestehende Wohnungen: *Formale Anpassung*

§ 8 regelt den Übergang von geförderten Wohnungen, welche dem Bundesgesetz (WEG) unterstellt waren und nach dessen Ablauf ins kantonale Gesetz überführt wurden. Mit der Einstellung der Bundesförderung und dem Auslaufen der letzten Verpflichtungen 2027 wird dieser Paragraph obsolet.

§§ 8a Darlehen sowie **8b Höhe und Verzinsung der Darlehen:** *Aufgehoben*

Das bisherige Gesetz kennt zwei Arten von Darlehen, welche sich beide an gemeinnützige Bauträgerschaften richten: Darlehen nach §§ 8a und 8b sowie Projektdarlehen nach § 10. Neu sollen die kantonalen Darlehen in § 10 zusammengeführt und §§ 8a und 8b gestrichen werden.

Die Darlehen nach §§ 8a und 8b wurden bei der Gesetzesrevision 2010 eingeführt. Die Idee dahinter: Eine gemeinnützige Bauträgerschaft soll auch bereits bestehende Wohnungen kaufen und dem WFG unterstellen können – auch wenn der Kaufpreis aller Wohnungen höher ausfällt als die unter dem WFG vorgegebenen maximalen Anlagekosten pro Wohnungstyp. Mit diesen Bestimmungen hat der Kanton in solchen Fällen die Möglichkeit, für die Differenz zwischen Kaufpreis und der Summe der maximalen Anlagekosten aller Wohnungen ein Darlehen zu gewähren. Dieses Darlehen wird für diejenigen Haushalte, welche Mietzinsbeiträge des Kantons erhalten, zinslos gewährt, für die restlichen Haushalte muss es zum Referenzzinssatz verzinst werden.

Innerhalb von 30 Jahren müssen diese Darlehen amortisiert werden. Sie sind – im Gegensatz zu den Projektdarlehen – grundpfandrechlich sichergestellt. Die Höhe ist begrenzt und hängt von der Anzahl und Grösse der Wohnungen ab. Die Gewährung dieser Darlehen liegt in der Kompetenz des Regierungsrats. Sie werden einem eigenen Rahmenkredit für Darlehen (BD0013R in der Höhe von 36 Mio. Franken) belastet und bei der Amortisation auch wieder diesem Kredit gutgeschrieben. Im Jahr 2015 wurde ein einziges solches Darlehen gewährt. Die Umsetzung in der Praxis erwies sich als nicht praktikabel, sodass die betroffene Bauträgerschaft bereits nach einem Jahr den grösseren Teil des Darlehens zurückzahlte und den Rest 2024 vollständig amortisierte. Ein weiteres Darlehen nach §§ 8a und 8b wurde nie beantragt, sodass der Kredit heute vollständig zur Verfügung steht.

Die Bestimmungen für die beiden Darlehensarten nach §§ 8a und 8b sowie § 10 werden zusammengeführt und vereinfacht.

§ 8c Alternative Wohnformen: Aufgehoben

Wird so beibehalten, jedoch zu den anderen Förderinstrumenten in § 6 Abs.1 Bst. d verschoben.

§ 9 Höhe der Beiträge: Aufgehoben

§ 9 regelt die Höhe der kantonalen Beiträge aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen. Da die Förderung durch den Bund eingestellt wurde und 2027 ausläuft, fallen auch die unterschiedlichen Voraussetzungen weg. Die Bestimmung ist deshalb obsolet und kann gestrichen werden. Die Höhe der Beiträge wird im § 7 Abs. 2 abgehandelt.

§ 10 Projektdarlehen → § 10 Darlehen für preisgünstigen Wohnraum: Neuerung

Umbenennung des Titels der Bestimmung zur einfacheren bzw. besseren Verständlichkeit.

Allgemeine Bemerkungen zu den Darlehen

Das bisherige Gesetz kennt zwei Arten von Darlehen, welche sich heute beide an gemeinnützige Bauträgerschaften richten:

- Darlehen nach §§ 8a und 8b
- Projektdarlehen nach § 10

Im Unterschied zu den Darlehen nach §§ 8a und 8b dienen die Projektdarlehen nach § 10 dazu, gemeinnützige Bauträgerschaften mit einem zinslosen Darlehen als Starthilfe zu unterstützen. Diese Projekt- oder auch Startdarlehen helfen, die Finanzierungssituation der gemeinnützigen Bauträgerschaften zu verbessern, sodass sie von den Banken bessere Bedingungen erhalten respektive überhaupt genügend eigene Mittel für Neubauprojekte haben; insbesondere in der Projektierungs- und Bauphase, in welcher noch keine Mietzinseinnahmen generiert werden können.

Diese Projektdarlehen werden zinslos gewährt und müssen nach 10 Jahren innerhalb von 10 weiteren Jahren amortisiert werden. Gegenwärtig sind sie grundpfandrechtlich nicht sichergestellt. Die Höhe ist auf 4 % der mutmasslichen Anlagekosten begrenzt. Der Rahmen dazu bildet ein Kostenvoranschlag bzw. eine Kostenschätzung des geplanten Bauvorhabens. Die Gewährung dieser Darlehen liegt in der Kompetenz des ARV. Sie werden dem Rahmenkredit für die Mietzinsbeiträge (BD 0015R) in der Höhe von 40 Mio. Franken belastet und bei der Amortisation auch wieder diesem Kredit gutgeschrieben. Seit 2003 wurden insgesamt acht solche Darlehen gewährt.

Im Rahmen der WPS 2030 hat sich der Regierungsrat sowohl für einen Ausbau der Projektdarlehen (Massnahme M 2.1) als auch für eine Vereinfachung und Lockerung der Darlehen nach §§ 8a und 8b ausgesprochen (Massnahme M 2.2). Im Rahmen dieser Gesetzesrevision werden die beiden Arten von Darlehen zusammengeführt. Die zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen sollen in der Höhe verdoppelt werden (8 % der Anlagekosten anstelle von bisher 4 %) und neu auch bei Neubauten und Erneuerungen beantragt werden können. Neu sollen sie grundpfandrechtlich gesichert und von der Baudirektion gewährt werden können (bisher war für die Darlehen nach § 8a der Regierungsrat, für diejenigen nach § 10 das ARV zuständig). Die Laufdauer wird auf die Dauer der Förderung ausgerichtet (in der Regel 20 Jahre); bei Verlängerungen können auch die Darlehen verlängert werden. Neu sollen Darlehen allen Bauträgerschaften offenstehen, welche Wohnraum auf freiwilliger Basis dem WFG unterstellen (bis anhin konnten nur gemeinnützige Bauträgerschaften Darlehen beantragen). Bauträgerschaften, welche zum Bau von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet sind (z. B. durch Bestimmungen in Bauordnungen oder Bebauungsplänen), erhalten keine Darlehen, da sie meistens durch andere Bestimmungen profitieren (höhere Ausnützung, höherer Wohnanteil in Mischzonen).

Die Darlehen werden zinslos oder zinsvergünstigt gewährt. Dies liegt im Ermessen der Baudirektion, welche für die Vergabe zuständig ist (§ 21 Abs.1). Massgebend sind dabei insbesondere die finanzielle Situation des Kantons sowie die dazumalige Leerwohnungsziffer. Im Normalfall sollen die Darlehen (wie bereits bei den laufenden Darlehen angewandt) zinslos abgegeben werden. Der Kanton könnte damit auch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren, sollte sich die finanzielle Lage des Kantons dereinst markant verschlechtern oder die Situation auf dem Wohnungsmarkt keine staatliche Hilfe mehr erfordern. Die Höhe der Darlehen soll auf höchstens 8 % der Anlagekosten aller geförderten Wohnungen begrenzt werden.

§ 10 Abs. 1: Änderung, Neuerung

Neu werden nicht mehr nur gemeinnützigen Bauträgerschaften Darlehen gewährt, sondern allen Bauträgerschaften, welche Wohnungen auf freiwilliger Basis dem Gesetz unterstellen (also diejenigen nach § 2 Abs 1 Bst. a). Die gemeinnützigen Bauträgerschaften werden jedoch explizit erwähnt, da diese auch in der Rolle als «Verpflichtete» auftreten können. Ihnen soll auch in diesem Fall ein Darlehen gewährt werden können. Die Darlehen können zinslos oder zinsvergünstigt gewährt werden. Die Kompetenz dazu liegt bei der Baudirektion, welche für die Vergabe zuständig ist (§ 21 Abs. 1).

§ 10 Abs. 2: Änderung

Gemäss dem Auftrag des Regierungsrats aus der wohnpolitischen Strategie sollen die Darlehen erhöht werden von bisher 4 % auf neu höchstens 8 % der Anlagekosten des geförderten Wohnraums.

§ 10 Abs. 3: Änderung

Bis heute müssen die Projektdarlehen nach 10 Jahren innerhalb von 10 weiteren Jahren amortisiert werden. Die Amortisationsdauer wird neu an die Förderungsdauer von 20 Jahren gekoppelt (§ 12). Wenn die Förderung verlängert wird, kann neu gleichzeitig auch das Darlehen verlängert werden. Spätestens bei Beendigung der Förderung muss das Darlehen vollumfänglich zurückbezahlt sein.

§ 10 Abs. 4: Änderung

Bis anhin mussten nur Darlehen nach § 8a grundpfandrechtlich sichergestellt sein, Projektdarlehen hingegen nicht. Mit der Neuerung, dass es nur noch eine Art von Darlehen gibt, soll die grundpfandrechtliche Sicherung für alle Darlehen übernommen werden.

§ 10 Abs. 5: Änderung

Die Rückzahlungen von Darlehen sind für die Wohnraumförderung im Sinne des WFG zu verwenden. Diese Formulierung soll jedoch nicht dazu führen, dass die zurückbezahlten Darlehen innerhalb des in diesem Zusammenhang gesprochenen Rahmenkredits wieder für eine erneute Auszahlung zur Verfügung stehen. Eine solche Regelung würde § 28 Abs. 3 Finanzhaushaltsgesetz widersprechen, wonach Verpflichtungskredite brutto beantragt und gesprochen werden. Die Höhe des Kredits bezieht sich auf die Ausgaben (Gewährung von Darlehen). Auf allfällige zusammenhängende Einnahmen (Rückzahlungen von Darlehen) ist lediglich hinzuweisen. Aufgrund der langen Förderungsdauer von 20 bis 30 Jahren soll der Rahmenkredit nach dem Erreichen der Kreditlinie und der vollständigen Rückzahlung der Darlehen abgerechnet werden. Als Nettokredit würde sich der Rahmenkredit auf unbestimmte Zeit verlängern.

§ 11 Weitergabe der Leistungen → **§ 11 Weitergabe der Mietzinsbeiträge**: *Präzisierung* und Umbenennung von § 11 Weitergabe der Leistungen zu § 11 Weitergabe der Mietzinsbeiträge.

§ 11 Abs. 1a: *Formale Anpassung*

Verwendung des Begriffs Mietzinsbeiträge anstelle von Leistungen in § 11 Abs. 1.

§ 12 Dauer der Beiträge und Darlehen → **§ 12 Förderungsdauer**: *Präzisierung*

Der Paragraph bezieht sich generell auf die Dauer der Förderung und damit auf den Zeitraum, in welchem Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden können. Die Dauer der Darlehen wird per Verweisung in § 10 Abs. 3 an diese Dauer gekoppelt.

§ 12 Abs. 1 Bst. a: *Formale Anpassung*

Für «Freiwillige» (gemäss § 2 Abs. 1a) dauert die Förderung nach wie vor 20 Jahre mit der Möglichkeit, diese jeweils für 10 Jahre zu verlängern. Die Verweise auf § 9 Bst. a und b erübrigen sich, da der Bund die Förderung 2027 einstellt.

§ 12 Abs. 1 Bst. b: *Formale Änderung, Präzisierung*

Mit dieser Ergänzung soll präzisiert werden, dass verpflichtete Bauträgerschaften (gemäss § 2 Abs. 1b) ihre Wohnungen dauerhaft (respektive bis zu einer Aufhebung der planerischen Grundlage [Bebauungsplan/Bauordnung]) preisgünstig erhalten müssen. Die Verfügungen sollen daher jeweils automatisch verlängert werden. Keine Änderung gegenüber der heutigen Praxis.

§ 12 Abs. 1 Bst. c: *Aufgehoben*

Die Bestimmung ist obsolet, da die Förderung durch den Bund eingestellt wird und 2027 ausläuft.

§ 12 Abs. 2: *Aufgehoben*

Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt neu generell innerhalb der Förderungsdauer, so wie das bei den Darlehen nach § 8a bereits heute der Fall ist und wird neu in § 10 Abs. 3 geregelt.

Abschnitt 3. Förderung preisgünstigen Wohneigentums: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 13 Förderungsinstrumente: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 14 Beiträge: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 15 Voraussetzungen für Beiträge: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 16 Bausparbeiträge: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 17 Voraussetzungen für Bausparbeiträge: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 18 Rückerstattung von Beiträgen: *Aufgehoben*

Begründung siehe Erläuterungen zu § 1 Abs. 2 Bst. b.

§ 19 Finanzierung

§ 19 Abs. 1 Bst. a: Formale Anpassung

Anpassung, da § 13 Bst. a und b (Wohneigentumsförderung) gestrichen werden.

§ 19 Abs. 1 Bst. b: Formale Anpassung

Anpassung, da § 6 Bst. b mit § 6 Bst. c zusammengeführt wird.

§ 21 Vollzug

§ 21 Abs. 1: Anpassung

Bis anhin war das ARV für die Projektdarlehen, der Regierungsrat für die anderen Darlehen zuständig. Neu soll generell die Baudirektion für die Vergabe der Darlehen zuständig sein.

§ 21 Abs. 2: Formale Anpassung

Anpassung an heutige Zuständigkeit.

§ 22 Auskunftspflicht

§ 22 Abs. 1: Präzisierung

Präzisierung, damit klar ist, dass hier die Bauträgerschaft gemeint ist.

§ 22 Abs. 4: Ergänzung

Neuer Absatz, welcher den automatisierten Zugriff auf Steuer- und Einwohnerregisterdaten regelt. Notwendig damit die angelaufene Digitalisierung des Gesuchstellungs-Prozesses umgesetzt werden kann. Die Bestimmung wurde anhand der Mustervorlage B (Beilage B1) des Gesetzgebungsprojekts zum innerkantonalen Datenaustausch überarbeitet bzw. konkretisiert. Entsprechend sind das berechnende Organ sowie der Zweck des Datenbezugs spezifisch festgelegt worden. Auch die abzurufenden Personendaten ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz, sollen jedoch durch den Regierungsrat in der Verordnung konkretisiert werden.

§ 22 Abs. 5: Ergänzung

Neuer Absatz, wonach der Regierungsrat diejenigen Personendaten bestimmt, welche abgerufen werden dürfen.

§ 23 Mietzinskontrolle

§ 23 Abs. 1: Formale Anpassung

Unnötiger Verweis, wird gestrichen. Ausserdem erfolgt eine Anpassung an die heutige Zuständigkeit.

§ 23 Abs. 2: Formale Anpassung

Anpassung an die heutige Zuständigkeit.

§ 24 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

§ 24 Abs. 1 und Abs. 2: Formale Anpassung

Löschung, da bereits aufgehoben respektive geändert.

§ 25 Übergangsbestimmungen

§ 25 Abs.2: Anpassung

Die Förderungsdauer beträgt nach § 12 grundsätzlich 20 Jahre, respektive 10 Jahre bei Verlängerungen. Ein Systemwechsel (Kostenmietmodell, Mietzinsbeiträge, Darlehen etc.), wie er mit der vorgesehenen Gesetzesrevision vorgesehen ist, muss auch auf die laufenden Geschäfte angewandt werden können. Eine parallele Bewirtschaftung während 20 Jahren ist nicht praktikabel. Entsprechend sollen die bestehenden zugesicherten Leistungen innerhalb von maximal 3 Jahren ins neue Recht überführt und an die neue gesetzliche Grundlage angepasst werden. Dies bedeutet für Haushalte, dass sich die Situation mit den Mietzinsbeiträgen verändern wird. Es kann beispielsweise sein, dass Haushalte die Unterstützung ganz verlieren – insbesondere aufgrund der Verschärfung der Belegungsvorschriften. Bei den meisten wird sich die Höhe der Beiträge verändern; zahlreiche Haushalte werden neu zusätzlich in den Genuss von Mietzinsbeiträgen kommen.

Eine Härtefallklausel sorgt dafür, dass in begründeten Einzelfällen befristet von den gesetzlichen Bestimmungen abgewichen werden kann. Ein Beispiel für einen solchen Härtefall könnte eine 90-jährige Witwe in einer 3-Zimmer-Wohnung sein, welche nur ein kleines Einkommen/ Vermögen aufweist und gemäss der heutigen gesetzlichen Grundlage Mietzinsbeiträge erhält. Aufgrund der verschärften Belegungsvorschriften müsste sie nach Inkrafttreten des WFG in eine kleinere Wohnung umziehen, um weiterhin von der kantonalen Unterstützung profitieren zu können. Wenn ihr das nicht zugemutet werden kann oder keine alternative kleinere Wohnung zur Verfügung steht, könnten ihr aufgrund der Härtefallklausel befristet doch noch Mietzinsbeiträge ausbezahlt werden.

§ 25 Abs. 3: Formale Anpassung

Laufende Bausparmodelle gemäss geltendem Gesetz sind mit einem zehnjährigen Veräusserungsverbot verbunden. Die letzten Verträge mit Bausparmodellen wurden 2024 verfügt, daher muss dieser Absatz entsprechend angepasst werden und erhalten bleiben.

§ 25 Abs. 4: Formale Anpassung

Obsolet, da die Wohneigentumsförderung eingestellt wird und keine finanziellen Verpflichtungen mehr bestehen.

§ 26 Referendum und Inkrafttreten

§ 26 Abs. 1: Formale Anpassung

Festsetzung des Datums des Inkrafttretens.

5. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen

Die Anpassungen führen zu finanziellen Auswirkungen beim ARV. Betroffen sind die bestehenden Kredite BD0019R sowie BD0013R.

Eine genaue Berechnung der finanziellen Auswirkungen ist nicht möglich. Mit Abschätzungen aufgrund von Modellrechnungen lässt sich der erwartete Anstieg der Ausgaben jedoch ungefähr einordnen.

5.1 Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Anpassung der Mietzinsbeiträge

Gegenwärtig sind rund 2000 Wohnungen dem WFG unterstellt, wobei für rund 800 Haushalte jährlich rund 2,5 Mio. Franken ausbezahlt werden. Die übrigen 1200 Haushalte erhalten keine

Mietzinsbeiträge. Die vorgesehenen Anpassungen bei den Mietzinsbeiträgen führen zu höheren Ausgaben, welche aber nicht beziffert werden können, da die finanziellen Verhältnisse der Mieterschaften, welche bisher keine Beiträge erhalten, nicht bekannt sind. Überschlagsmässig kann jedoch von folgender Modellrechnung ausgegangen werden.

Modellrechnung:

Durch die angepassten Einkommens- und Vermögensgrenzen könnten zukünftig rund doppelt so viele Haushalte in den Genuss von Mietzinsbeiträgen kommen. Aufgrund der geplanten Abstufung bei den Beitragszahlungen werden sich die Ausgaben dadurch aber nicht verdoppeln. Eine Erhöhung der Beitragssumme um rund 50 % dürfte realistisch sein. Dies entspräche jährlichen Ausgaben zwischen 3,5 bis 4 Mio. Franken. Hinzu kommt, dass die Anzahl der geförderten Wohnungen stetig zunimmt. Mittelfristig dürften die jährlichen Ausgaben für die Subjekthilfe bei rund 5 Mio. Franken liegen. Mit dem bestehenden Kredit (BD0019R; Volumen gegenwärtig rund 40 Mio. Franken) wären die Zahlungen noch für rund acht Jahre sichergestellt.

5.2 Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Anpassung bei Darlehen nach § 10

Für Darlehen nach §§ 8a und 8b stehen seit 2010 36 Mio. Franken zur Verfügung (BD0013R). Wie vorstehend erläutert, konnten die Darlehen in der beabsichtigten Form ihre Wirkung nicht entfalten, so dass der Kredit heute unangetastet zur Verfügung steht. Da sich die neu vorgesehenen Darlehen nicht mehr auf §§ 8a und 8b abstützen, soll der Kredit BD0013R abgeschlossen werden. Mit den neuen Darlehen ist davon auszugehen, dass zukünftig die Mehrheit der freiwillig agierenden Bauträgerschaften solche Darlehen beantragen werden. Dem Kantonsrat soll deshalb ein neuer Kredit für die Darlehen nach § 10 vorgelegt werden.

Wichtig ist die Tatsache, dass die gewährten Darlehen nach Ablauf der Förderung vollumfänglich zurückbezahlt werden und dem Kanton wieder zur Verfügung stehen. Der Kanton verzichtet während der Dauer der Förderung lediglich auf einen Zins (bei zinslosen Darlehen) respektive auf einen Teil davon (bei zinsvergünstigten Darlehen).

Die folgenden Modellrechnungen zeigen den zukünftigen Bedarf an finanziellen Mitteln für Darlehen.

Modellrechnung 1:

Gegenwärtig unterstehen rund 2000 Wohnungen dem WFG. Würden sämtliche Bauträgerschaften, welche bereits freiwillig unter dem WFG arbeiten, ein solches Darlehen in der Höhe von 8 % der Anlagekosten beziehen, hiesse dies – bei durchschnittlich geschätzten 600 000 Franken Anlagekosten pro Wohnung – ein Anlagevolumen von 1,2 Mia. Franken. Nähme man 8 % dieses Volumens, entspräche dies einem Darlehensaufwand von 96 Mio. Franken. Darlehen werden aber nur für neue Projekte oder Erneuerungen gewährt und nicht für bereits laufende Förderungen.

Modellrechnung 2:

Annahme: Eine neu erstellte WFG-Wohnung weist durchschnittliche Anlagekosten von 750 000 Franken auf (dies entspricht den Anlagekosten einer 3- bis 4-Zimmer-Wohnung). Nähme man wiederum 8 % dieser Anlagekosten, würde dies 60 000 Franken entsprechen, welche mit dem kantonalen Darlehen finanziert werden könnten. Mit einem Kreditvolumen im Umfang von 100 Mio. Franken könnte der Bau von rund 1660 Wohnungen mitfinanziert werden.

Der Regierungsrat wird dem Kantonsrat daher einen neuen Kreditantrag für Darlehen nach § 10 in der Höhe von 100 Mio. Franken unterbreiten.

5.3 Übertragung offene Darlehen aus dem Rahmenkredit BD0012R

Die drei ihm Rahmenkredit BD0012R noch offenen Darlehen in der Höhe von total 1,654 Mio. Franken sollen auf den neu zu schaffenden Rahmenkredit für Darlehen übertragen werden (voraussichtlicher Kreditname BD0020R). Damit ist gewährleistet, dass der Kredit BD0012R rasch abgerechnet werden kann.

5.4 Personelle Ressourcen

Die Vereinfachung des Beitragssystems sowie der Belegungsvorschriften für WFG-Wohnungen wird beim ARV aus heutiger Sicht keine oder nur wenige zusätzlichen personellen Ressourcen erfordern. Der Mehraufwand durch die prognostizierte Verdoppelung der Gesuche sollte in etwa durch den Minderaufwand mit der Vereinfachung der Bestimmungen abgefangen werden können. Sollte der Gesetzgeber jedoch weitergehende Belegungsvorschriften einführen, sind zusätzliche personelle Ressourcen unabdingbar.

A	Investitionsrechnung	2026	2027	2028	2029
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0	0	0	0
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben	0	0	10'000'000	10'000'000
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				
C	Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag	0	0	0	0
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag	0	0	0	0

5.5 Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden des Kantons Zug.

5.6 Anpassungen von Leistungsaufträgen

Die Gesetzesrevision führt zu keinen Anpassungen von Leistungsaufträgen bei Ämtern der kantonalen Verwaltung.

6. Parlamentarische Vorstösse

6.1 Motion FDP-Fraktion betreffend Anpassung WFG, Vorlage Nr. 3667.1 - 17574

Motion der FDP-Fraktion betreffend Anpassung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG), Vorlage Nr. 3667.1 - 17574,

eingereicht am 29. Januar 2024: Die Motion wurde am 29. Februar 2024 an den Regierungsrat überwiesen und am 19. Dezember 2024 erheblich erklärt.

Die Motionäre fordern den Regierungsrat auf, dem Kantonsrat eine Vorlage zur Anpassung des WFG zu unterbreiten. Dabei soll darauf geachtet werden, dass WFG-Wohnungen möglichst von den richtigen Nutzenden bewohnt werden und die Wohnungen richtig belegt werden. Begründet wird der Vorstoss damit, dass eine grosse Anzahl dieser Wohnungen von Nutzerinnen und Nutzern belegt würde, welche keine Mietzins-Verbilligung erhalten und sich auch höhere Mietzinsen leisten könnten. Es komme auch oft vor, dass solche tragbaren Wohnungen unterbelegt seien und dadurch preisgünstige Wohnfläche verschwendet würde. Ziel des WFG müsse sein, dass die Wohnfläche voll ausgenützt werde. Diese Wohnungen sollten insbesondere Zugerinnen und Zugern zugutekommen und nicht Neuzuzüger anziehen. Mit der Anpassung erhoffen sich die Motionäre, dass mehr Zugerinnen und Zuger, welche auf tragbare Mietzinse angewiesen seien, WFG-Wohnungen mieten könnten. Der Vorstoss macht konkrete Vorschläge, wie das WFG anzupassen sei:

- WFG-Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, welche irgendwann mindestens 10 Jahre im Kanton Zug wohnhaft waren.
- Die Mindestpersonenbelegung – Wohnungsgrösse minus 1, abgerundet auf eine ganze Zahl (z. B. 5 ½-Zimmerwohnung mindestens 4 Bewohnerinnen und Bewohner) – soll vorgeschrieben werden.
- Eine obere Einkommens- und Vermögensgrenze auch für Mietende, welche keine Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse erhalten, soll eingeführt werden.
- Die obere Einkommensgrenze ist für Personen, welche Teilzeit arbeiten, auf ein 100 %-Pensum pro Haushalt hochzurechnen, sofern ein 100 %-Pensum zugemutet werden kann.
- Die obere Einkommensgrenze kann an die Miete inklusive Nebenkosten gekoppelt werden, z. B. das Haushaltseinkommen darf maximal das 3,5-fache der Miete inklusive Nebenkosten betragen.
- Diese Vorgaben sind ohne begründete Ausnahmen einzuhalten. Der Regierungsrat kann Ausnahmen bewilligen.

Der Regierungsrat wollte die Motion nur teilerheblich erklären, da sie seines Erachtens auf falschen Annahmen beruht. Wie bereits dargelegt, stellen über 90 % aller WFG-Bauträgerschaften ihre Wohnungen freiwillig unter das WFG. Dabei handelt es sich oft um Baugenossenschaften, aber auch um Korporationen, Gemeinden, Stiftungen, Vereine sowie auch private Immobiliengesellschaften. Auch Baugenossenschaften sind privatrechtliche Immobilienplayer, welche freiwillig auf einen Gewinn verzichten und vom Staat nicht oder nur marginal unterstützt werden – obwohl der Staat diverse Vorgaben macht.

Wohnbauträgerschaften, welche sich *freiwillig* dem WFG unterstellen, machen bereits hohe Zugeständnisse: Sie verpflichten sich *freiwillig* zur Kostenmiete (was einen Gewinn ausschliesst), sie räumen dem Staat *freiwillig* ein Kaufs- und Vorkaufsrecht ein, sie lassen die Mietzinse *freiwillig* durch den Staat kontrollieren und die Grundrisse ihrer Wohnungen *freiwillig* überprüfen – ohne dass sie zum Bau von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet wären. Der Staat unterstützt solche Wohnbauträger nicht oder nur marginal mittels Darlehen. Mit dem WFG werden nur finanzschwache Haushalte vom Staat unterstützt – und bei diesen werden selbstverständlich Belegungsvorschriften angewandt.

Sollten diese freiwillig agierenden Bauträgerschaften durch den Gesetzgeber noch zu weitergehenden Auflagen gezwungen werden, könnte dies zur Folge haben, dass viele aus der Wohnraumförderung aussteigen. Der Regierungsrat sieht in Belegungsvorschriften für freiwillige Bauträgerschaften einen willkürlichen und unnötigen Eingriff in deren Eigentumsrechte. Hinzu

kommt, dass diese Bauträgerschaften – zum grossen Teil sind es Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Korporationen etc. – in ihren Statuten, Leitlinien und Reglementen grossmehrheitlich bereits eigene Belegungsvorschriften kennen und anwenden. Diese schliessen im Allgemeinen aus, dass Wohnungen unterbelegt oder von «zu wohlhabenden» Personen besetzt sind.

Die Einführung von generellen Belegungsvorschriften würde den administrativen verwaltungsseitigen Aufwand vervielfachen, da bei jeder Neuvermietung die finanziellen Verhältnisse sämtlicher in Frage kommender Mieterschaften vorgängig überprüft werden müssten. Faktisch liefe es fast darauf hinaus, dass der Staat die Wohnungsvergabe bestimmt. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die dem WFG unterstellten Wohnungen in der Tendenz kleiner sind als Marktwohnungen und einen geringeren Ausbaustandard aufweisen. Für gutverdienende Haushalte sind sie somit nur mässig attraktiv und entsprechend gering ist die «Missbrauchsgefahr». Vor diesem Hintergrund erachtet es der Regierungsrat als verfehlt, zusätzlich zu den beschriebenen Anforderungen des Kantons, noch weitere Vorgaben (im konkreten Fall allgemeine Belegungsvorschriften) zu machen. Es wäre nicht im Sinne des WFG, diejenigen Bauträgerschaften mit allgemeinen Belegungsvorschriften zu bestrafen, welche auf freiwilliger Basis auf einen Gewinn verzichten und preisgünstige Wohnungen anbieten, aber von gewinnorientierten Immobilienplayern keine solchen einzufordern.

Dem Regierungsrat ist bewusst, dass gegenwärtig nur ca. 800 von 2000 WFG-Haushalten Mietzinsbeiträge erhalten. Die Folgerung, dass in den anderen 1200 Wohnungen Personen wohnen, welche sich eine teurere Marktwohnung leisten könnten, greift zu kurz. Die wichtigste Ursache, dass nur etwa 40 % der Haushalte beitragsberechtigt sind, liegt primär bei den seit 2003 nicht mehr angepassten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie den inzwischen relativ hohen Mietzinsen – auch im preisgünstigen Segment: Denn in der kantonalen Wohnraumförderung wird vorausgesetzt, dass ein Haushalt in einer WFG-Wohnung die Miete auch (knapp) finanzieren kann, wenn die Mietzinsbeiträge des Kantons wegfallen. Damit sollen Mieterschaften, welche die Einkommens- und Vermögensgrenzen beispielsweise aufgrund einer Lohnerhöhung knapp überschreiten und aus der Förderung fallen, ihre angestammte Wohnung trotzdem finanzieren können. Mit den Limiten aus dem Jahr 2003 und den inzwischen stark gestiegenen Wohnungspreisen sind heutige preisgünstige Wohnungen für zahlreiche finanzschwache Haushalte gar nicht mehr tragbar, da sie sich die Wohnungen ohne kantonale Mietzinsbeiträge eindeutig nicht leisten könnten. Mit der anstehenden Gesetzesrevision soll dieser Missstand beseitigt werden. Das ARV geht davon aus, dass durch die Anpassung zukünftig rund doppelt so viele Haushalte unterstützt werden können (also rund 1600).

Mit der vorliegenden Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes nimmt der Regierungsrat das Anliegen der Motionäre von verschärften Belegungsvorschriften im Grundsatz auf. Er verschärft die bestehenden Belegungsvorschriften für Haushalte, welche finanziell unterstützt werden. Zukünftig werden Mietzinsbeiträge nur noch geleistet, wenn der Haushalt maximal *ein* Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweist (bisher waren es *zwei*).

Mit der neuen gesetzlichen Grundlage schafft er zusätzlich die Möglichkeit, Belegungsvorschriften auch für Wohnungen, für welche keine Mietzinszuschüsse ausgerichtet werden, einzuführen. Der Regierungsrat legt den Schwerpunkt dabei jedoch klar nur auf diejenigen Bauträgerschaften, welche aufgrund kantonalen oder kommunaler Bestimmungen *verpflichtet* sind, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen – denn diese erhalten im Gegenzug weitere Leistungen, z. B. eine höhere Ausnützung oder ein geringerer Gewerbeanteil.

Der Regierungsrat ist gewillt, bei Bauträgerschaften, welche zum Bau von preisgünstigen Wohnungen *verpflichtet* sind, die Einführung von Belegungsvorschriften zu prüfen, zumindest bei

der Erstvermietung. Dort kann die Durchsetzung gewährleistet werden. Längerfristig wird es aber sehr aufwändig, Belegungsvorschriften durchzusetzen, sowohl administrativ als auch operativ. Auf der einen Seite schränken Mietrecht, soziale Aspekte (Trennungen, Todesfälle) und Datenschutz den Handlungsspielraum ein, andererseits muss eine Vermieterschaft über eine grosse Anzahl an Wohnungen verfügen, um Belegungsvorschriften erfolgreich durchsetzen zu können. Ein Beispiel: Zieht bei einer bedürftigen Familie das älteste erwachsene Kind aus und weist sie dadurch eine zu tiefe Belegung auf, müsste ihr gekündigt oder aber eine kleinere Wohnung angeboten werden. Kaum eine Zuger Wohnbauträgerschaft verfügt jedoch über genügend Wohnungen, dass ein solcher systematischer Wohnungstausch in der Praxis funktionieren würde. Und einer bedürftigen Familie mit Kindern zu kündigen, wenn keine Alternativen angeboten werden können, dürfte auch keine gangbare Option sein. Trotzdem soll die gesetzliche Grundlage aber so ausgestaltet werden, dass bei verpflichteten Bauträgerschaften auch generelle Belegungsvorschriften eingeführt werden können.

Der Regierungsrat erachtet auch die Aufnahme von Kriterien des Arbeitspensums als kaum umsetzbar. Der Vorschlag, die obere Einkommensgrenze für Personen, welche Teilzeit arbeiten, auf ein 100 %-Pensum pro Haushalt hochzurechnen, sofern ein 100 %-Pensum zugemutet werden kann, wäre ein unverhältnismässig grosser bürokratischer Aufwand. Zudem ist es kaum möglich, Kriterien zu definieren, was als zumutbar gilt, und es müsste auch der Nachweis erbracht werden, dass jemand effektiv 100 % arbeiten kann.

Hingegen macht der Vorschlag aus der Motion, die obere Einkommensgrenze an die Miete zu koppeln, aus Sicht des Regierungsrats durchaus Sinn. Dieser Systemwechsel wird begrüsst und in die Verordnung aufgenommen. Dies führt zum erwünschten Effekt, dass Haushalte in teureren Wohnungen auch etwas mehr Einkommen haben dürfen und dennoch von Mietzinsbeiträgen profitieren können.

Die genaue Ausgestaltung der Vorschriften wird auf Verordnungsstufe geregelt, sodass der Regierungsrat auf Veränderungen bei der Wohnsituation flexibel reagieren kann. Bei Bauträgerschaften, welche sich *freiwillig* dem WFG unterstellen, lehnt der Regierungsrat Belegungsvorschriften aus den erwähnten Gründen ab (siehe dazu auch die Erläuterungen in den Kapiteln 2., 2.1 und 2.2).

Der Regierungsrat beantragt, die Motion (Vorlage Nr. 3667.1 - 17574) als erledigt abzuschreiben.

6.2 Postulat Röögli/Achermann betreffend WFG zu den Mietzinsbeiträgen, Vorlage Nr. 3676.1 - 17588

Postulat von Patrick Röögli und Heinz Achermann betreffend Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG) zu den Mietzinsbeiträgen, Vorlage Nr. 3676.1 - 17588, eingereicht am 29. Januar 2024. Das Postulat wurde am 29. Februar 2024 an den Regierungsrat überwiesen und am 30. Januar 2025 erheblich erklärt.

Mit dem Postulat wird der Regierungsrat eingeladen, die im WFG vorgesehenen Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge zu skalieren oder abzustufen. Es sollen auch Einwohnerinnen und Einwohner mit höheren Einkommen und Vermögen unterstützt werden können, jedoch mit geringeren kantonalen Beiträgen. Die Postulanten legen Wert auf eine nachvollziehbare und praktikable Handhabe.

Begründet wird der Vorstoss damit, dass ein Haushalt bei einer abgestuften Einkommens- und Vermögensgrenze einen Anreiz für ein höheres Einkommen erhält. Unter anderem sollen Frauen nach der Geburt des Kindes nicht aus Opportunitätsüberlegungen von einer Rückkehr zu ihrer Berufstätigkeit abgehalten werden. Auch sollen Bewohnende, welche verantwortungsvoll mit den privaten Finanzen umgehen, für ihr angespartes Kapital nicht bestraft werden. Des Weiteren sei zu vermeiden, dass zukünftig im Kanton Zug nur noch sehr preisgünstige und sehr teure Wohnungen angeboten werden. Auch für den dazwischen liegenden Mittelstand sei der Zugang zu einer preislich vernünftigen Wohnung zu ermöglichen.

Der Regierungsrat unterstützt das Anliegen des Vorstosses und schafft mit der Gesetzesrevision die Grundlage, dass ein abgestuftes System eingeführt werden kann. Eine Abstufung bedingt eine starke Vereinfachung des heutigen Systems, wie der Regierungsrat bereits 2021 anlässlich der Beantwortung der Interpellation Vorlage Nr. 3113.1 mit einem ausführlichen Bericht aufzeigte.

Der Regierungsrat beantragt, das Postulat (Vorlage Nr. 3676.1 - 17588) als erledigt abzuschreiben.

6.3 Motion SP-/ALG-Fraktion betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug, Vorlage Nr. 3704.1 - 17647

Motion der SP- und ALG-Fraktion betreffend Linderung der Wohnungsnot im Kanton Zug, Vorlage Nr. 3704.1 - 17647, eingereicht am 21. März 2024. Die Motion wurde am 11. April 2024 an den Regierungsrat überwiesen und am 19. Dezember 2024 dahingehend als teilerheblich erklärt, als, dass der Regierungsrat beauftragt wird, im Rahmen der Anpassung des WFG (Massnahme 2.1 und 2.2 der WPS 2030) die Darlehensvergabe zu vereinfachen bzw. diese praxistauglicher zu gestalten.

Der Regierungsrat setzt das Anliegen um, baut die Darlehen aus und gestaltet sie einfacher, so dass zukünftig auch nicht gemeinnützige Bauträgerschaften Darlehen beziehen können, sofern sie preisgünstigen Wohnraum auf freiwilliger Basis realisieren.

Der Regierungsrat beantragt, die Motion (Vorlage Nr. 3704.1 - 17647) als erledigt abzuschreiben.

7. Zeitplan

Februar 2027	Kantonsrat, Kommissionsbestellung
April 2027	Kommissionssitzung(en)
Juni 2027	Kommissionsbericht
August 2027	Beratung Staatswirtschaftskommission
Oktober 2027	Bericht Staatswirtschaftskommission
Dezember 2027	Kantonsrat, 1. Lesung
März 2028	Kantonsrat, 2. Lesung
März 2028	Publikation Amtsblatt
April 2028	Ablauf Referendumsfrist
Herbst 2028	Allfällige Volksabstimmung
November 2028	Inkrafttreten

8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. Auf die Vorlage Nr. - einzutreten und ihr zuzustimmen.
2. Die erheblich erklärte Motion (Vorlage Nr. 3667.1 - 17574) der FDP-Fraktion sei als erledigt abzuschreiben.
3. Das erheblich erklärte Postulat (Vorlage Nr. 3676.1 - 17588) von Patrick Rösli und Heinz Achermann sei als erledigt abzuschreiben.
4. Die teilerheblich erklärte Motion (Vorlage Nr. 3704.1 - 17647) der SP- und ALG-Fraktion sei als erledigt abzuschreiben.

Zug,

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Landammann: Andreas Hostettler

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart

60/