

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation Was bedeutet "preisgünstiges Wohnen" in der Stadt Zug?

Antwort des Stadtrats Nr. 2908 vom 12. November 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Mai 2024 haben Dagmar Amrein und Gabriela Furrer Auf der Maur, beide ALG, die Interpellation «Was bedeutet preisgünstiges Wohnen in der Stadt Zug?» eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden die vier neu eingezonten Gebiete Im Rank, Unterfeld, Lüssi/Göbli und Mülimatt als Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ausgeschieden. In der dazu gehörenden Verordnung vom 30. April 2013 ist die Anpassung der maximalen Anfangsmietzinse wie folgt geregelt: «Der Stadtrat passt die Obergrenzen umgehend an, wenn sich der Referenzzinssatz oder die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug ändern und gibt die Anpassungen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bekannt.»

Am 30. April 2024 hat der Stadtrat aufgrund des geänderten Referenzzinssatzes und der geänderten Anlagekostenlimiten die maximalen Anfangsmietzinse für die vier in der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau gelegenen Gebiete angepasst. Am 6. Mai 2024 informierte Zentralplus mit dem [Artikel](#) «Mitten in der Wohnungsnot: Zug erhöht maximalen Mietpreis für günstige Wohnungen» über den Beschluss des Stadtrats und die Anpassung der Mietzinse. Am 8. Mai 2024 erfolgte der oben erwähnte Vorstoss.

Frage 1

Wie definiert der Stadtrat den Begriff 'preisgünstig' im Zusammenhang mit Wohnungsmieten in Zug? Welches Konzept steckt dahinter? Auf welche Referenzgrössen bezieht sie sich? Welche Handlungsanweisungen ergeben sich daraus?

Antwort

Festzuhalten ist eingangs, dass die vom Stadtrat am 30. April 2024 beschlossene Anpassung der maximalen Anfangsmietzinse ausschliesslich die vier Gebiete in der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau betreffen. Die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinse gemäss der oben erwähnten Verordnung erfolgt auf Grundlage des Referenzzinssatzes und der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO. Die maximalen Anfangsmietzinse wurden seit Inkrafttreten der Verordnung im Jahr 2013 fünfmal angepasst.

Tabelle 1: Anpassungen maximale Anfangsmietzinse von 2013 bis 2024
(gemäss Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau)

	30.4.2013	19.1.2016	7.7.2017	24.3.2020	25.1.2022	9.4.2024
2-Zi-Whg	1'590	1'360	1'280	1'200	1'300	1'660
3-Zi-Whg	2'030	1'750	1'650	1'540	1'640	2'110
4-Zi-Whg	2'470	2'120	1'990	1'860	2'050	2'640
5-Zi-Whg	2'950	2'530	2'380	2'220	2'455	3'140

Quelle: Rechtssammlung Stadt Zug: Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

Unter dem Begriff «preisgünstiger Wohnraum» kommen in der Stadt Zug heute die drei Förderinstrumente Zone für preisgünstiger Wohnungsbau, Wohnungsbau nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und Wohnungsbau nach dem Kostenmietprinzip zur Anwendung.

Tabelle 2: Förderinstrumente «preisgünstiger Wohnraum» in der Stadt Zug

Gebiete/Bau-trägerschaften	Berechnungs-Modalitäten	Zielgruppen	Gesetzliche Grundlagen
1. Zone für preisgünstiger Wohnungsbau			
<ul style="list-style-type: none"> • Im Rank • Unterfeld • Lüssi/Göbli • Mülimatt 	<ul style="list-style-type: none"> • Referenzzinssatz • Anlagekostenlimiten nach BWO 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Einkommens-klassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauordnung + Verordnung Stadt Zug • Eidg. Wohnraum-förderungsgesetz WFG • Eidg. Verordnung WFV
2. Wohnungen nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz WFG			
<ul style="list-style-type: none"> • Städt. Immobilien • Städt. PK • Baugenossenschaften • Korporation • Bürgergemeinde • Private Investoren (u.a. Bebauungspläne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagekostenlimiten nach WFG • Kostenmietprinzip nach WFG • Individuelle Mietzinzzuschüsse 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Einkommens-klassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kant. Wohnraum-förderungsgesetz WFG • etc.
3. Wohnungen nach Kostenmietprinzip			
<ul style="list-style-type: none"> • Städt. Immobilien • Städt. PK • Baugenossenschaften • Korporation • Bürgergemeinde • Private Investoren (u.a. Bebauungspläne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenmietprinzip (mit/ohne WFG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere und höhere Einkommensklassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kant. Wohnraum-förderungsgesetz WFG • Reglemente jeweilige Körperschaften • etc.

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision und Aktualisierung der städtischen Bauordnung soll die bestehende Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau aktualisiert und gemeinsam mit der auszuarbeitenden Verordnung zur Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» in eine gemeinsame Verordnung überführt werden.

Frage 2

Wie sieht das Verhältnis zwischen Einkommensentwicklung und Mietpreisentwicklung in der Stadt Zug im Zeitrahmen der letzten 10 Jahre aus? Welche Brutto- und Netto-Einkommen hatten die einkommensschwächsten 20% der Zuger Bevölkerung in den letzten 10 Jahren?

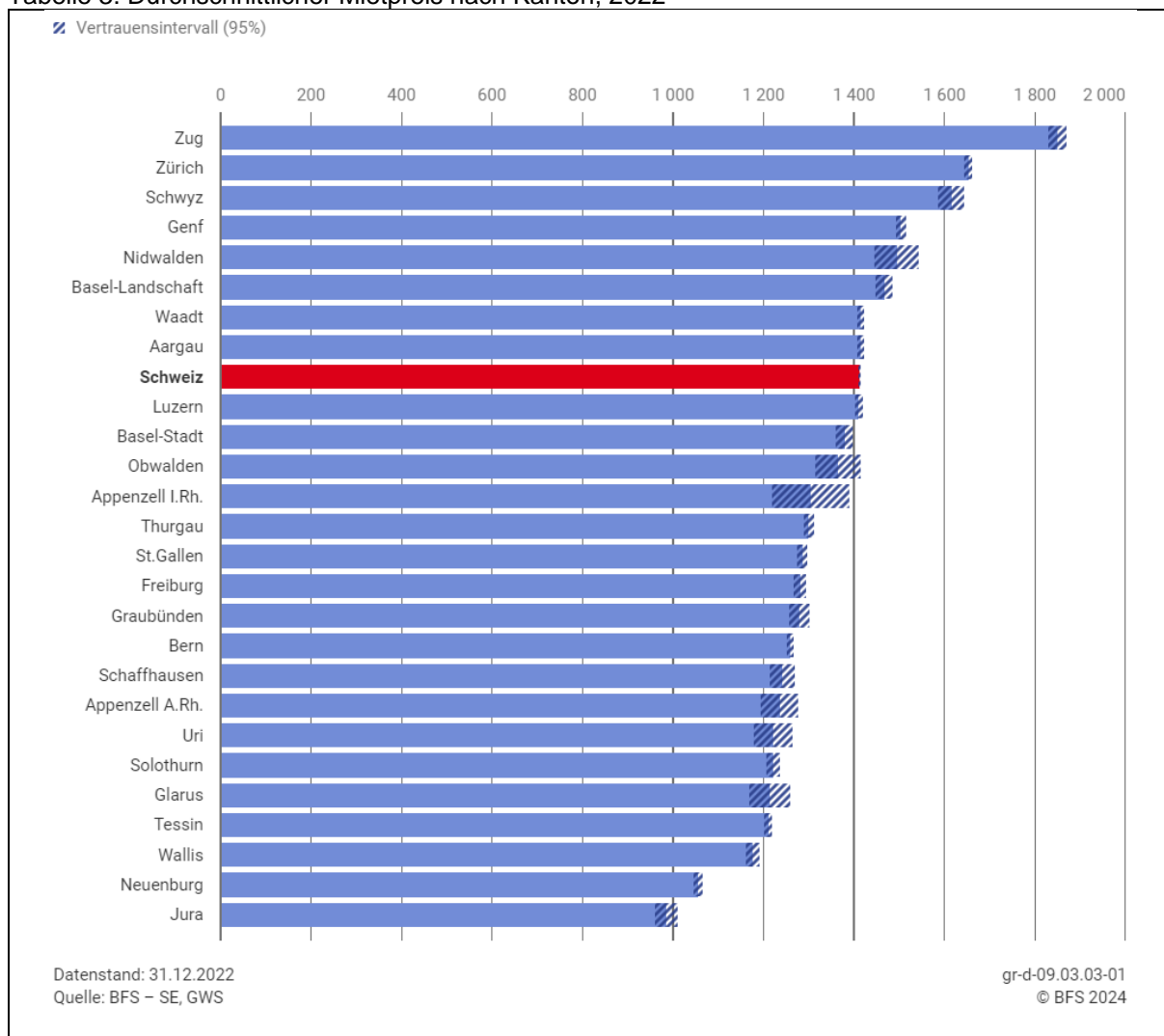
Antwort

Bei der Fachstelle für Statistik des Kantons Zug sind die Daten zur Einkommensentwicklung auf kantonaler, jedoch nicht auf kommunaler Ebene verfügbar. Die Daten zur Mietpreisentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik erhoben. Die Stichprobengrösse im Kanton Zug ist für Auswertungen auf kommunaler Ebene jedoch zu klein. Über die Einkommens- und Mietpreisentwicklung in der Stadt Zug können entsprechend keine Aussagen gemacht werden.

Die Lohnstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik gibt Auskunft über die Einkommen der Erwerbstätigen im Kanton Zug. Die Fachstelle für Statistik des Kantons Zug bestellt von Zeit zu Zeit eine vergrösserte Stichprobe, letztmals war dies 2018 der Fall und deshalb werden hier diese Zahlen wiedergegeben. Im Jahr 2018 betrug der mittlere Nettolohn von Vollzeitwerbstätigen 6'805 Franken. Er liegt damit rund 900 Franken über dem schweizerischen Durchschnittslohn (5'972 Franken). 6 Prozent der Vollzeitwerbstätigen im Kanton Zug erhalten einen Nettolohn unter 4'000 Franken (Gesamt-Schweiz 8,7 Prozent). 4,4 Prozent erhielten einen Nettolohn von über 20'000 Franken (Gesamt-Schweiz 1,5 Prozent). Link: [Nettolohn \(Statistik Kanton Zug\)](#).

In der vom Bundesamt für Statistik erhobenen Daten zu den Mietpreisen beträgt die durchschnittliche Miete im Jahr 2022 in der Schweiz 1412 Franken. In den Kantonen mit den höchsten Mieten beträgt sie 1850 Franken im Kanton Zug, 1654 Franken im Kanton Zürich und 1616 Franken im Kanton Schwyz. Link: [Mietwohnungen \(admin.ch\)](#).

Tabelle 3: Durchschnittlicher Mietpreis nach Kanton, 2022



Quelle: BFS – SE, GWS

Der Stadtrat hat als Legislaturziel 2023 bis 2026 den Aufbau einer Mietpreis-Statistik für die Stadt Zug definiert, um die bestehenden Datenlücken zu füllen. Das Baudepartement steht gegenwärtig für ein koordiniertes Vorgehen mit den kantonalen Stellen im Austausch.

Frage 3

Welche Schlüsse aus dieser Entwicklung zieht die Stadt Zug in Bezug auf das Unterstützen von preisgünstigem Wohnen?

Antwort

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zug ist ausgetrocknet und die wenigen verfügbaren Wohnungen liegen preislich vielfach über den finanziellen Möglichkeiten der Stadtzuger Bevölkerung. Wer nicht zufällig oder aus persönlichen Kontakten von einem anstehenden Wohnungswechsel erfährt, hat kaum eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Davon betroffen sind nicht nur Haushalte mit geringen Einkommen, sondern auch der Zuger Mittelstand.

Der Stadtrat hat sich bereits in der Vergangenheit erfolgreich dafür eingesetzt, dass preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. So wurde seit Jahren bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ein

Anteil von 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau ausgehandelt. Zudem fördert der Stadtrat die Vergabe von geeigneten Grundstücken oder Liegenschaften an Zuger Baugenossenschaften (z.B. Wohnüberbauung im Roost). Aktuell stehen verschiedene städtische Projekte für preisgünstigen Wohnungsbau in der Pipeline. Dazu zählen etwa die Planungsverfahren Ahornpark und Schleifepark sowie der vom Stadtrat angestrebte Erwerb eines Hochhaus-Grundstückes auf dem LG-Areal für den preisgünstigen Wohnungsbau. Parallel dazu begleitet das Baudepartement der Stadt Zug aktuell verschiedene Bebauungsplanverfahren Dritter, mit denen weiterer preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zug entstehen wird. Mit Bedauern hat der Stadtrat aber auch zur Kenntnis genommen, dass nach dem Ja zur Wohninitiative vom Juni 2023 verschiedene, sich auf der Zielgeraden befindliche Bebauungspläne durch die Grundeigentümer sistiert wurden.

Könnten die geplanten Wohnbauprojekte in der Stadt Zug zeitnah umgesetzt werden, würde sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt mindestens vorübergehend entspannen. Denn derzeit befindet sich im Rahmen von Bebauungsplänen neuer Wohnraum für mehr als 10'000 Personen in der Pipeline, davon 35 % preisgünstiger Wohnraum. Ein Grossteil der sich in der Pipeline befindlichen Wohnflächen wird allerdings erst mittelfristig verfügbar sein, weil sich die einzelnen Projekte noch in unterschiedlichen Stadien von Bebauungsplan-Verfahren befinden oder laufende Verfahren durch Einsprachen und Beschwerden verzögert werden

Tabelle 4: Wohnungs-Pipeline Stadt Zug (Bebauungspläne)

Pipeline Wohnbau	Wohnbau für Anzahl Personen*	davon preisgünstig für Anzahl Personen*	Anteil preisgünstig in %
Im Bau	570	220	39 %
In Planung	6'340	2'170	34 %
Vor Planung	1'350	630	46 %
Blockiert	1'860	660	35 %
Total	10'120	3'680	36 %

* Durchschnittliche Wohnfläche von 45 m²/Person

Frage 4

Welche Absichten hat der Stadtrat in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 10 Jahren? Welche Art von Durchmischung wird angestrebt?

Antwort

Der kantonale Richtplan nimmt die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zur inneren Verdichtung auf und sieht die zukünftige Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen. Dabei sollen 85 Prozent des zukünftigen Wachstums in der Stadtlandschaft, das heisst im Siedlungsgebiet von Zug, Baar, Steinhausen, Cham, Hünenberg und Risch-Rotkreuz, erfolgen. Darauf basierend lenkt die Stadt Zug die Entwicklung in den kommenden Jahren verstärkt in Richtung Wohnen. Das Wachstumspotential bis 2040 wird auf ca. 13'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie ca. 9'000 Arbeitsplätze geschätzt. Diese Entwicklung soll schwergewichtig in den Verdichtungsieten gemäss kantonalem Richtplan stattfinden. Die Stadt Zug besitzt dafür bzw. für die kommenden 10 Jahre genügend Geschossflächenreserven, um das im Richtplan angegebene Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Siehe dazu auch Antwort zur Frage 3.

Der Stadtrat steht für eine starke Gemeinschaft ein und fördert «eine vitale, vielfältige und weltoffene städtische Gemeinschaft» (Entwicklungsstrategie Stadtrat von Zug). Die Stadt Zug soll hinsichtlich der

Bevölkerungszusammensetzung eine gute soziale Durchmischung der Quartiere und der Stadt insgesamt aufweisen. Von einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur profitieren alle, das Gemeinwesen, die Bildung, Wirtschaft, Gewerbe und die Vereine. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist es umso bedeutender, dass ein vielfältiges Wohnangebot für die Stadtzuger Bevölkerung zur Verfügung steht.

Frage 5

Sollen Personen, die in Zug aufgewachsen sind, sich hier engagieren und hier weiterhin leben möchten, in der Stadt Zug eine Wohnung finden können? Falls ja, wie wird die Stadt Zug dieses Begehren unterstützen?

Antwort

Der Stadtrat begrüsst Massnahmen zur Unterstützung der Stadtzuger Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt (u.a. «Zug-first») und wird im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision mit Bericht und Antrag zur Nutzungsplanung zuhanden des GGR einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten.

Frage 6

Müsste allenfalls die Verordnung über preisgünstigen Wohnraum angepasst werden? Sieht der Stadtrat andere Mittel und Wege, um dem Ziel – Wohnraum für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen zu schaffen – näher zu kommen?

Antwort

Die bestehende Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau soll aktualisiert und gemeinsam mit der auszuarbeitenden Verordnung zur Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» in eine gemeinsame Verordnung überführt werden. Dieser Schritt erfolgt ebenfalls im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und dem auf Anfangs 2025 terminierten Bericht und Antrag des Stadtrats zuhanden des GGR (siehe Antwort zu Frage 5).

Antrag

Wir beantragen Ihnen,
– die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 12. November 2024



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage
– Vorstoss vom 8. Mai 2024

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.