

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation D. Meyer, GLP, vom 3. Juli 2023 betreffend «Steuererklärung löst Fragen zu preisgünstigen Wohnungen aus».

Antwort des Stadtrats Nr. 2885 vom 25. Juni 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Juli 2023 hat David Meyer, glp, die Interpellation «Steuererklärung löst Fragen zu preisgünstigen Wohnungen aus» eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Müsste legitimerweise selbstbewohntes Wohneigentum auf Grund der oben aufgeführten Erläuterungen im Sinne der Initiative «2000 Wohnungen für den Mittelstand» nicht ebenfalls als preisgünstig betrachtet und in die Statistik aufgenommen werden, da auch sie nur zur Kostenmiete sind?

Antwort

Gemäss Ziff. 2 des Initiativtextes sollen die Behörden der Stadt Zug dafür sorgen, dass bis ins Jahr 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind. Es handelt sich hierbei um einen politischen Langfrist-Auftrag. Dieser politische Auftrag unterscheidet streng wörtlich nicht zwischen Eigentums- und Mietwohnungen und bezieht sich damit auf beide Wohnungsarten. Die genannte Initiative zielt aber klar auf Mietwohnungen ab, welche auf dem Markt erhältlich sind. Selbstbewohnte Eigentumswohnungen können bei dieser Berechnung nicht mitberücksichtigt werden. Als «preisgünstig» im Sinne des Gesetzes gelten sodann ohnehin nur Wohnungen, welche die dafür geltenden Voraussetzungen erfüllen (vgl. auf Bundesebene Art. 8 und Art. 22 ff. WFG i.V.m. Art. 27 ff. WFV; auf kantonaler Ebene § 2 Abs. 1 und § 13 ff. WFG i.V.m. § 1 Abs. 5 WFV und auf kommunaler Ebene die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau). In der kantonalen Wohnraumförderung (und auch beim Bund) sind neben der Kostenmiete hierbei auch die maximalen Anlagekosten (Land plus Erstellungskosten) vorgegeben, die für das Prädikat «preisgünstig» eingehalten werden müssen. Damit fällt bereits der grösste Teil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen weg. Im Ergebnis können selbstbewohnte Eigentumswohnungen grundsätzlich «preisgünstig» sein. Sie sind es aber nicht bereits deshalb, weil darauf ein Eigenmietwert erhoben wird.

Frage 2

Wie hoch ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen, wenn die selbstbewohnten Wohnungen auf städtischem Gebiet ebenfalls als preisgünstige Wohnungen gezählt werden?

Antwort

Einleitend wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen, wonach selbstgenutztes Wohneigentum nicht per se dem preisgünstigen Wohnraum zugerechnet werden kann. Denkbar ist der Einbezug von Eigentumswohnungen gemäss der städtischen Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnraum.

Aktuell besteht keine Gesamtübersicht aller preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zug resp. im Kanton Zug. Einzig bekannt sind diejenigen Wohnungen, die dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt sind. Alle darüberhinausgehenden Wohnungen, die zwar nicht dem WFG unterstellt sind, aber ebenfalls in die Kategorie des preisgünstigen Wohnbaus fallen, können nur teilweise erhoben werden. Darunter fallen die Wohnungen im Eigentum der Stadt Zug, Korporation, Bürgergemeinde, Kirchgemeinden, Baugenossenschaften etc. Hingegen existieren keine Zahlen zu preisgünstigen Wohnungen, die im Besitz von privaten Eigentümerinnen bzw. Eigentümern sind. Die Stadt Zug steht aktuell in engem Austausch mit dem Kanton Zug, um so bald wie möglich über entsprechende statistische Daten zu verfügen.

Frage 3

Sobald die Limite von 20 % preisgünstiger Wohnungen auf Stadtgebiet überschritten wird, ist dann die Initiative erfüllt und die anderen Punkte der Initiative entfallen ebenfalls zur weiteren Umsetzung?

Antwort

Mit dem Erreichen der 20 %-Limite ist das Hauptziel der Initiative an sich erfüllt. Wie oben dargelegt, wäre das selbstbewohnte Eigentum aber nicht in diesen Anteil einzurechnen. Die zur Erreichung des Hauptziels in Ziff. 3 der Initiative definierten und in die Gesetzgebung überführten Massnahmen fallen sodann nicht automatisch dahin, sondern müssten zu gegebener Zeit in einem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren aufgehoben oder angepasst werden.

Antrag

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

Zug, 25. Juni 2024



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

– Vorstoss vom 3. Juli 2023

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