



Kanton Zug

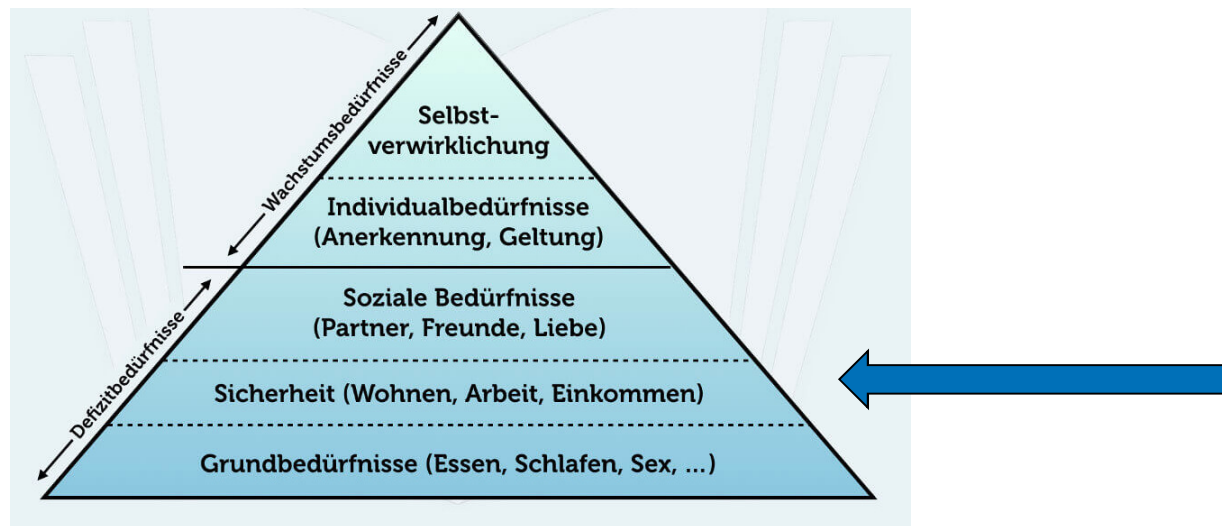
Neuer Wohnraum: Diese Hebel hat der Kanton

Kantonsplaner René Hutter


 Kanton Zug

Ein paar einführende Gedanken

US Psychologe Abraham Maslow (1908–1970)



Sind die physischen Grundbedürfnisse relativ gut befriedigt, taucht das Bedürfnis nach Sicherheit auf, wie: körperliche und seelische Sicherheit, materielle Grundsicherung, Arbeit, Wohnung, Familie, Gesundheit.

Bundesverfassung

Präambel

Im Namen Gottes des Allmächtigen!

Das Schweizervolk und die Kantone,

...

gewiss, dass frei nur ist, wer seine Freiheit gebraucht, und dass die Stärke des Volkes sich misst am Wohl der Schwachen,

geben sich folgende Verfassung¹:

Bundesverfassung

- **Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung**

¹ Der Bund **fördert den Wohnungsbau**, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Er **fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau**, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

³ Er **kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung**.

- **Art. 26 Eigentumsgarantie**

¹ Das Eigentum ist gewährleistet.

² Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

- **Art. 27 Wirtschaftsfreiheit**

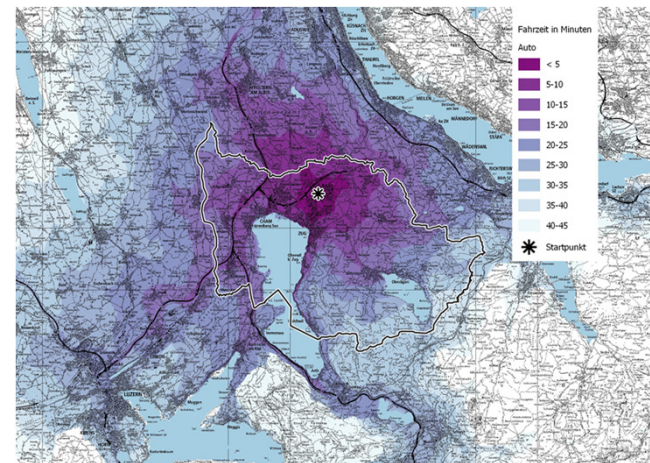
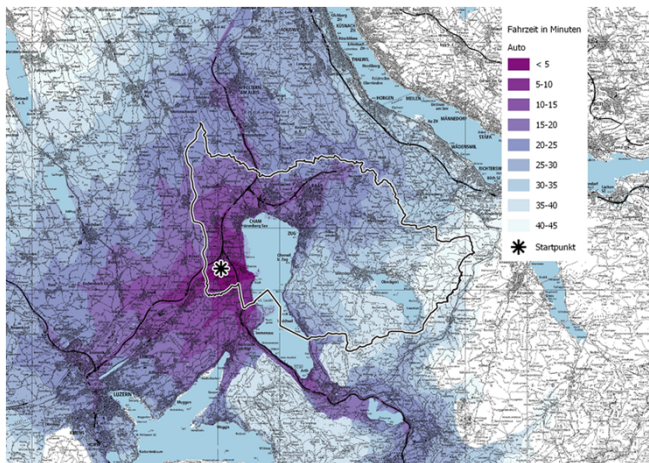
¹ Die Wirtschaftsfreiheit ist gewährleistet.

² Sie umfasst insbesondere die freie Wahl des Berufes sowie den freien Zugang zu einer privatwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und deren freie Ausübung.

Hat die Aloserin Anspruch auf eine Wohnung in Alosen?

-  **Art. 37 Bürgerrechte**

² Niemand darf wegen seiner Bürgerrechte bevorzugt oder benachteiligt werden.

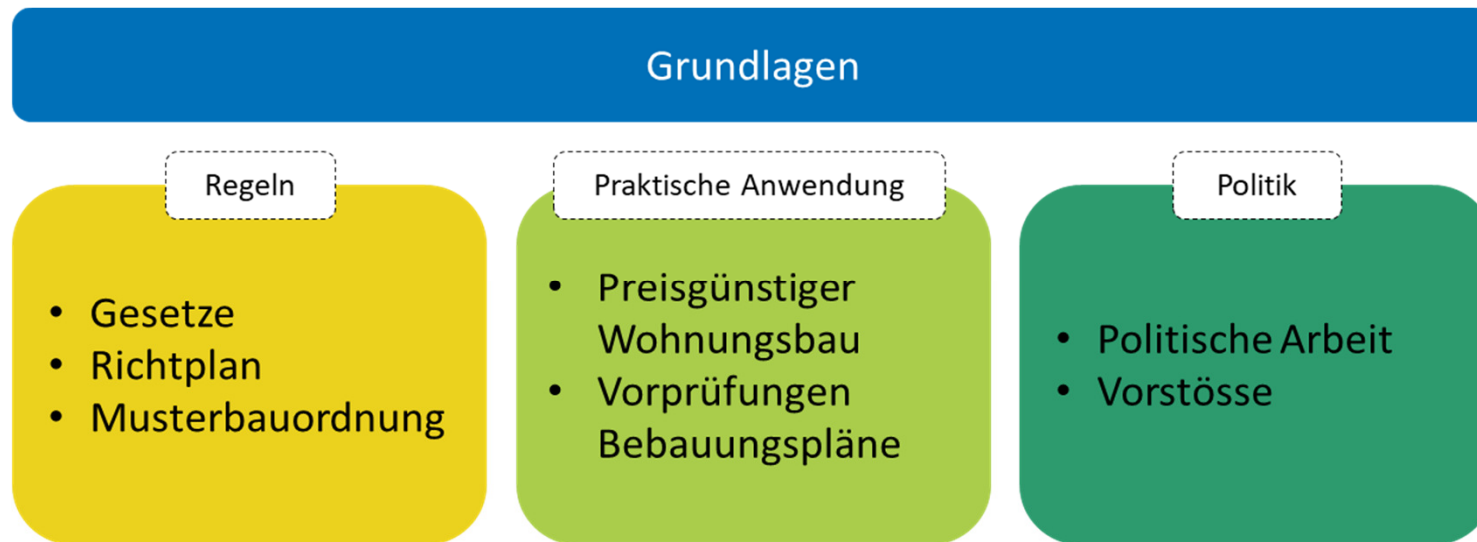




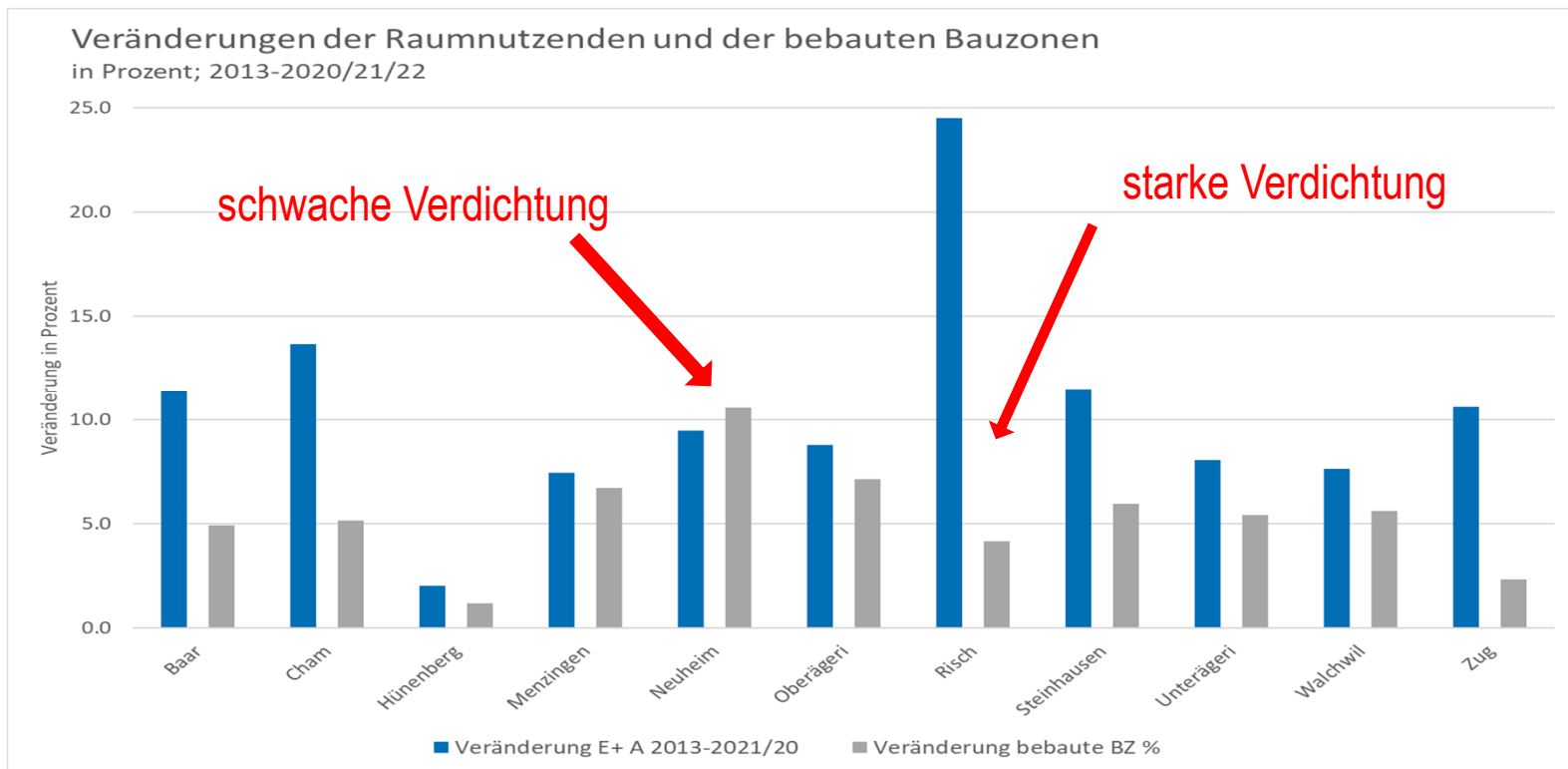
Kanton Zug

Was tut die Baudirektion heute?

Zuger Wohnpolitik – die heutige Rolle der Baudirektion



Statistik: Haushälterische Bodennutzung "en vogue"



Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Kanton Zug

§851.211

Wohnraumförderungsgesetz, WFG

Vom 30. Januar 2003 (Stand 23. März 2019)

§ 1 Grundsatz

¹ Der **Kanton** fördert Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen.

² Er fördert

- a) den Bau, die Erneuerung, den Erwerb und den Erhalt von preisgünstigem, auch altersgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien, Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderung sowie bedürftige Betagte.

Objektförderung

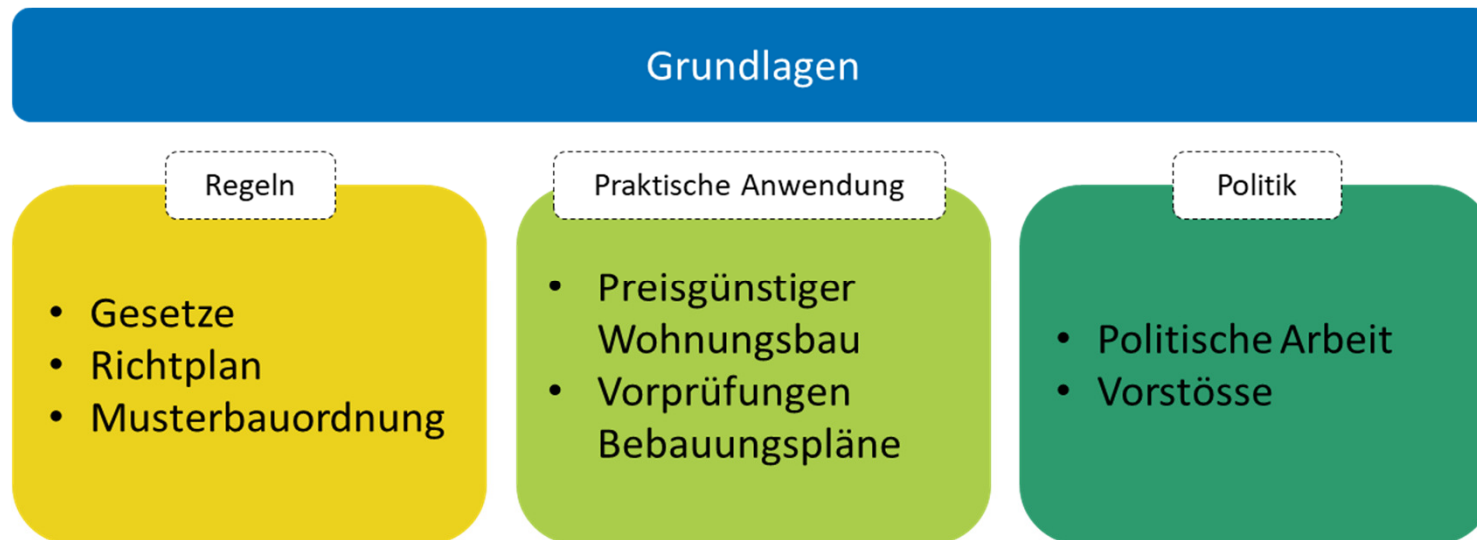
Subjektförderung

Wo stehen wir heute?

- 1900 Wohnungen sind dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt
→ Kostenmieten liegen 10 – 20 % unter der Marktmiete

- Nutzniessende sind (Stand Mitte 2023):
 - 55 % "Zuger Familien/Mittelstand" profitieren von der Kostenmiete
 - 45 % finanzschwache Familien/Personen profitieren von der Kostenmiete und erhalten Mietzinsbeiträge (Subjekthilfe) des Kantons (2.5 Mio./Jahr)

Zuger Wohnpolitik – die heutige Rolle der Baudirektion



Strategie (Blick in die Kristallkugel)

Rahmenbedingungen:

- ZG bleibt attraktiv (Steuern, Lebensraum, Verkehr, Wohnen)
- Freiwillige und Win-win-Massnahmen stehen im Zentrum

Denkbare (einfache) Kernsätze einer Strategie:

1. Mehr Wohnraum
2. Mehr preisgünstigen Wohnraum

Mehr Wohnraum – Erste Ideen

- Bewilligungsverfahren vereinfachen
- Legitimation für Einsprachen überdenken
- Ansprüche an Bebauungspläne und Baugesuche herunterschrauben
- Regulierungen hinterfragen
- In Arbeitszonen (ausser Vorranggebiete Arbeitsnutzung) neu 50 %
Wohnen zulassen
- Baulandmobilisierung
- ...

Mehr preisgünstigen Wohnraum – Erste Ideen

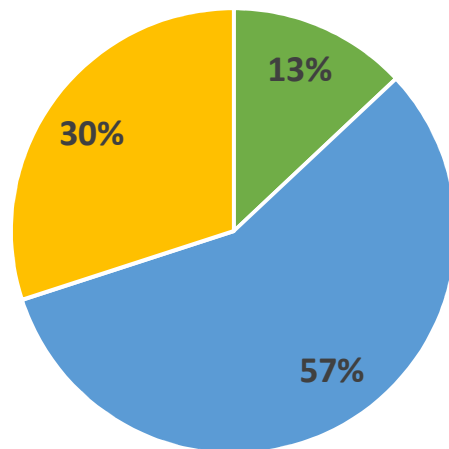
- PBG offener formulieren: Preisgünstigem Wohnungsbau genereller zulassen und Freiheiten der Gemeinden erhöhen
- «Aktive Landpolitik» von Kanton und Gemeinden akzentuieren
- Kantonales und kommunales Bauland konsequent bebauen
- ÖIB-Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau teilweise öffnen
- Darlehen für gemeinnützige Bauträger um ihre Mieten zu verbilligen
- Gemeinnützige Bauträger von Kapitalsteuern befreien
- ...



Kanton Zug

Was wir nicht aus den Augen verlieren
dürfen ...

Weshalb kostet in Zug eine Wohnung mehr als in Olten?



- 13% Objekteigenschaften (Materialisierung)
- 57% Gemeinde- und Kantonseigenschaften (Einkommen, Demographie, Steuern, Erreichbarkeit, Image)
- 30% weitere Effekte, die wissenschaftlich nicht zugewiesen werden können

Quelle: IAZI, CRED, BWO; Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung 2023

wüestpartner (2023): Warum nimmt Hochbau nicht Fahrt auf?

- Abnehmende Kaufkraft
- Gestiegene Baupreise
- Steigende Zinsen
- Schwieriger zu erwirtschaftende Renditen
- 30% Limite der Pensionskassen
- Fachkräftemangel
- Immer mehr Einsprachen
- Teures und am falschen Ort liegendes Bauland
- Komplexe Siedlungsentwicklung nach Innen
- Zunehmende Regulierungen



Kanton Zug

Herzlichen Dank