FÜR EINE STARKE
ZUGER WIRTSCHAFT

ZUGER
WIRTSCHAFTSKAMMER



WOHNUNGSKNAPPHEIT IN ZUG:

Wie schaffen wir mehr Wohnraum?

ZUGER WIRTSCHAFTSKAMMER

HERZLICH WILLKOMMEN

Patrik Stillhart
Vorstandsmitglied Zuger Wirtschaftskammer und CEO Zug Estates

ZUGER WIRTSCHAFTSKAMMER

WOHNRAUMDYNAMIK IN ZUG: WAS EIN ZUSÄTZLICHES ANGEBOT AUF DEM WOHNUNGSMARKT BEWIRKT

Michael Hermann
Geschäftsführer Forschungsinstitut Sotomo



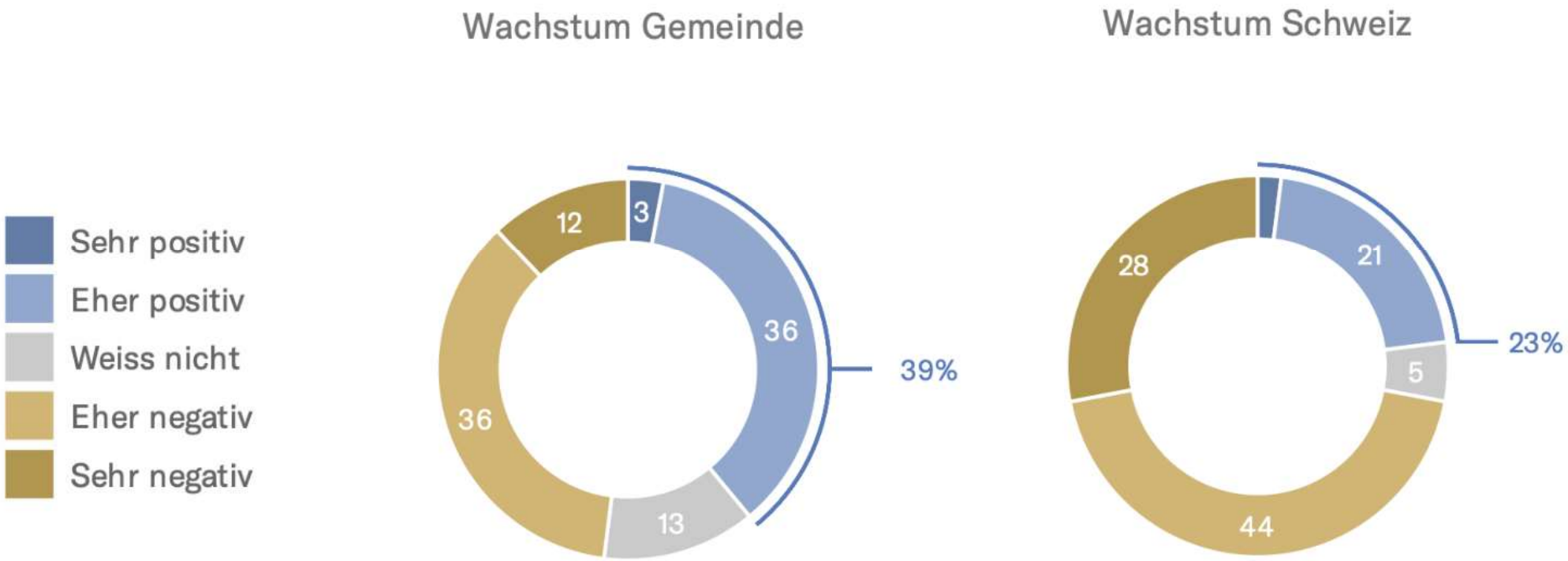
Wachstum: Skepsis und Chancen

Bewahren und Konservieren

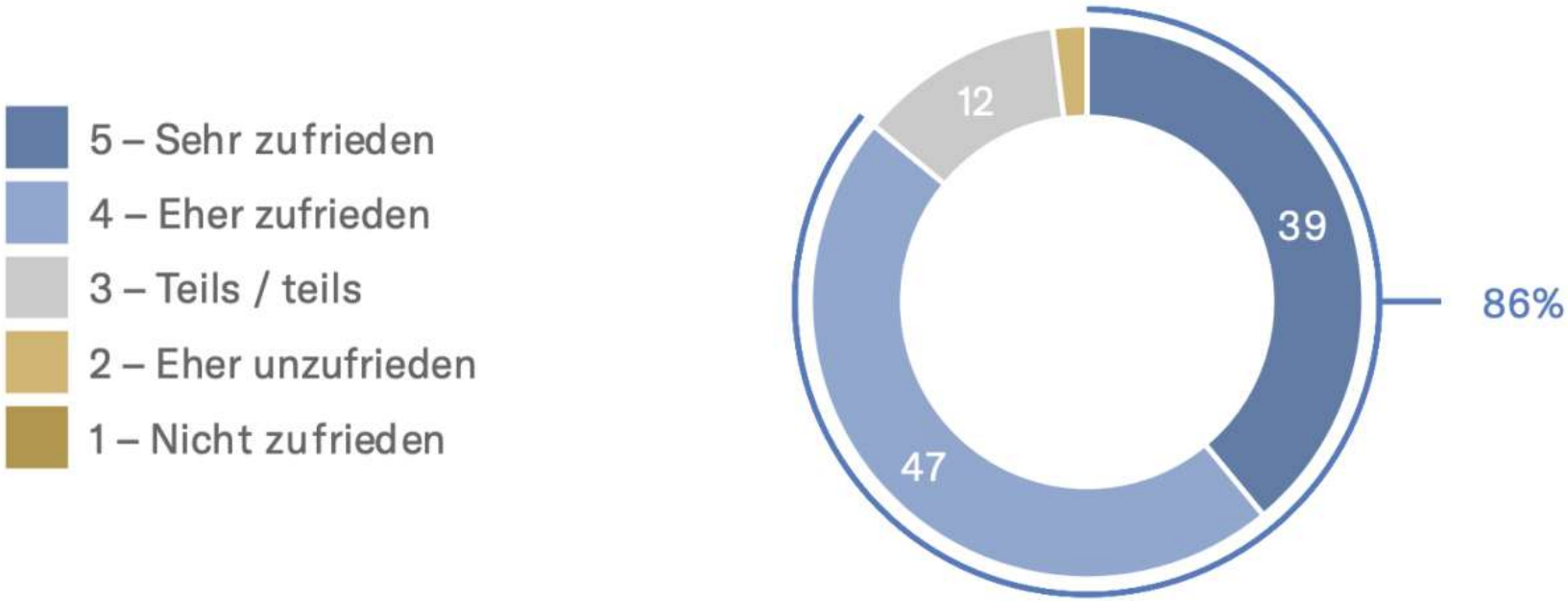




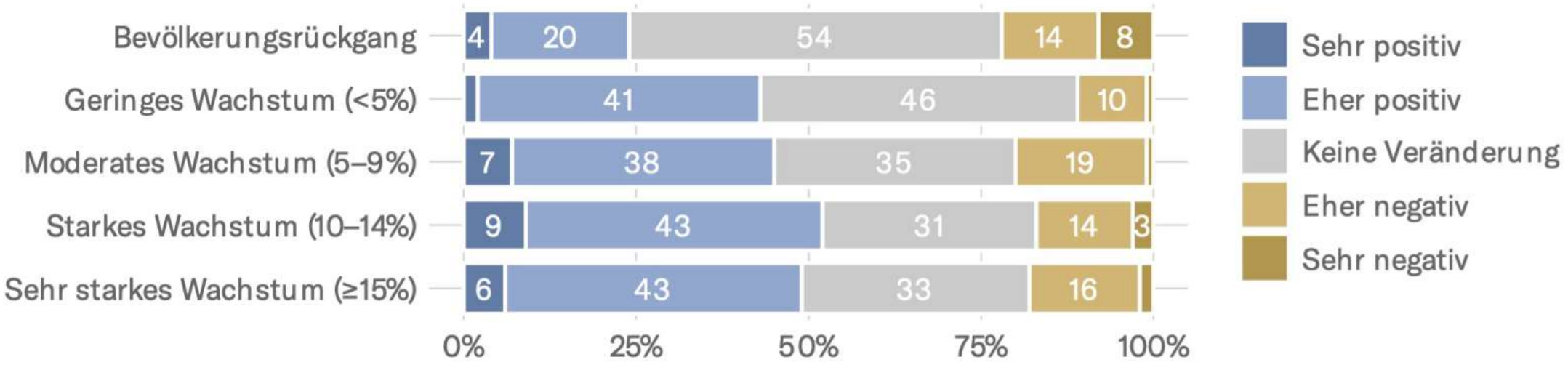
Einschätzung des Bevölkerungswachstums



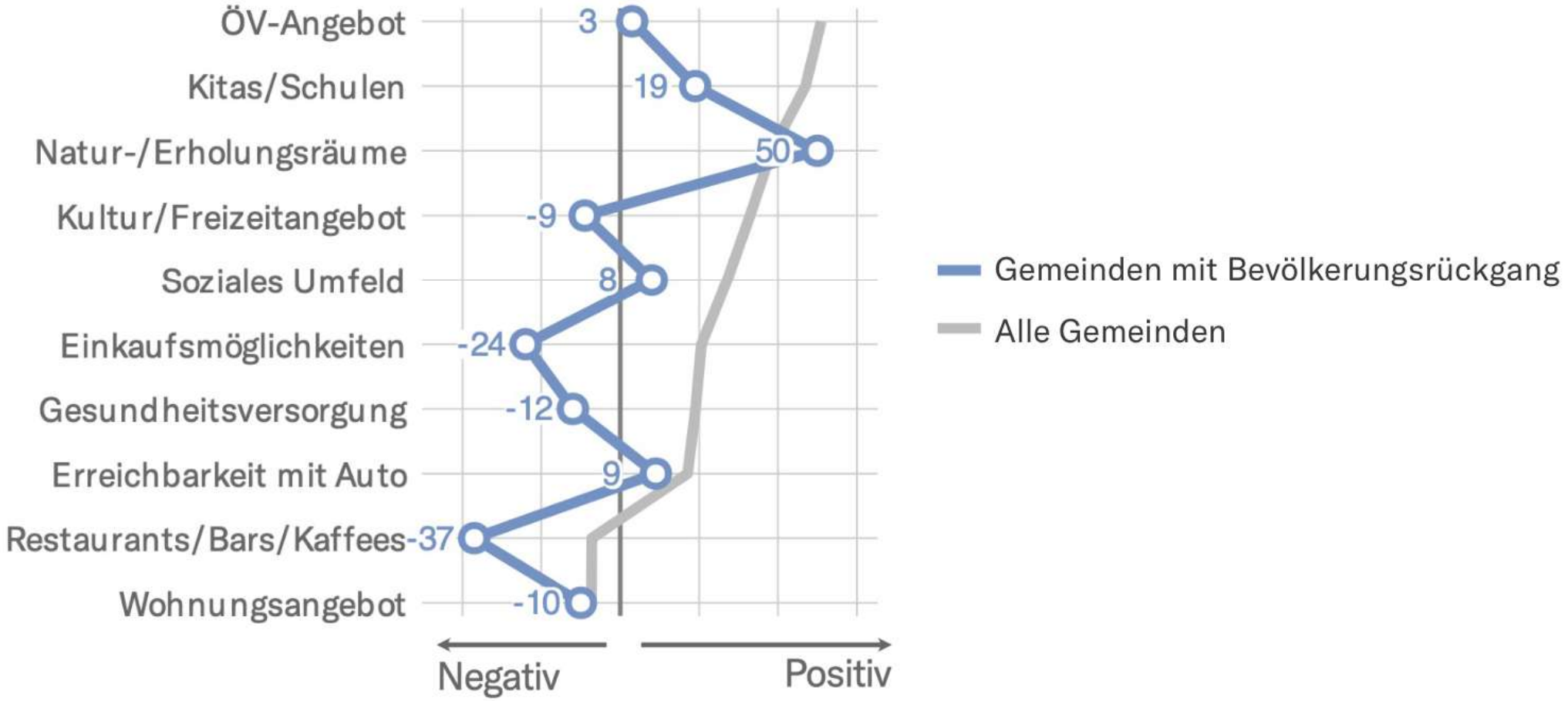
Lebensqualität der eigenen Wohngemeinde



Bewertung der Entwicklung der Lebensqualität – nach Bevölkerungswachstum der Gemeinde



Defizite schrumpfender Gemeinden



Fenaco Stadt-Land-Monitor 2025

Wachstum schafft Ressourcen
zu seiner Bewältigung –
bei Stillstand und Rückgang
fehlen diese.

Angst vor Verdrängung

Leerkündigung für 100 Mietparteien sorgt für Kritik

SRF, 2024

84 % der Mieter haben Angst vor einem Rauswurf

Blick, 2025

Leerkündigungen verdrängen ärmere Menschen

SRF, 2024

Eklat um Sugus-Häuser: Kündigungen für ungültig erklärt

Blick, 2025

Müssen Mieter besser geschützt werden?

SRF, 2025

Schlagzeilen zu Leerkündigungen und Verdrängung, 2024–2025

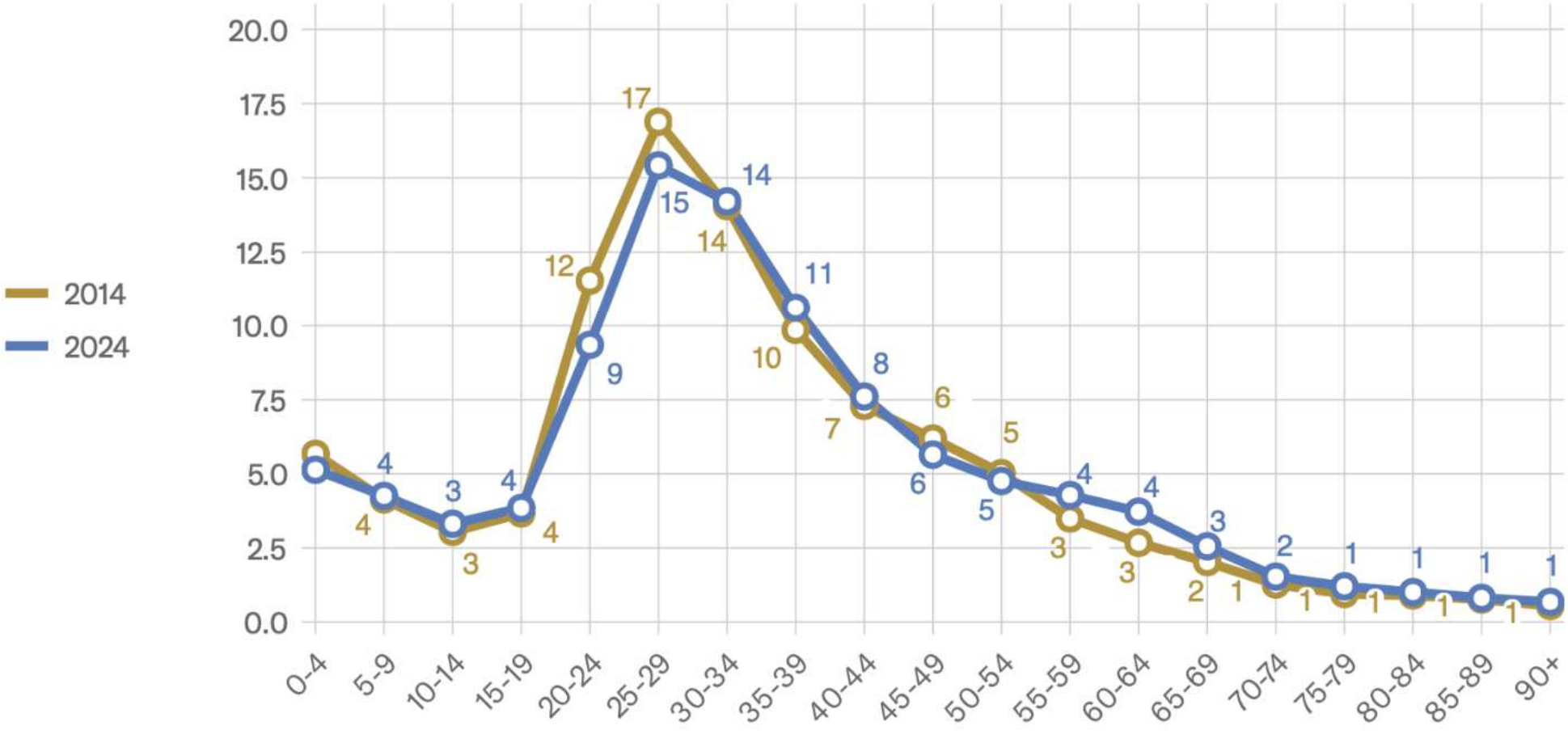
Der doppelte Protektionismus





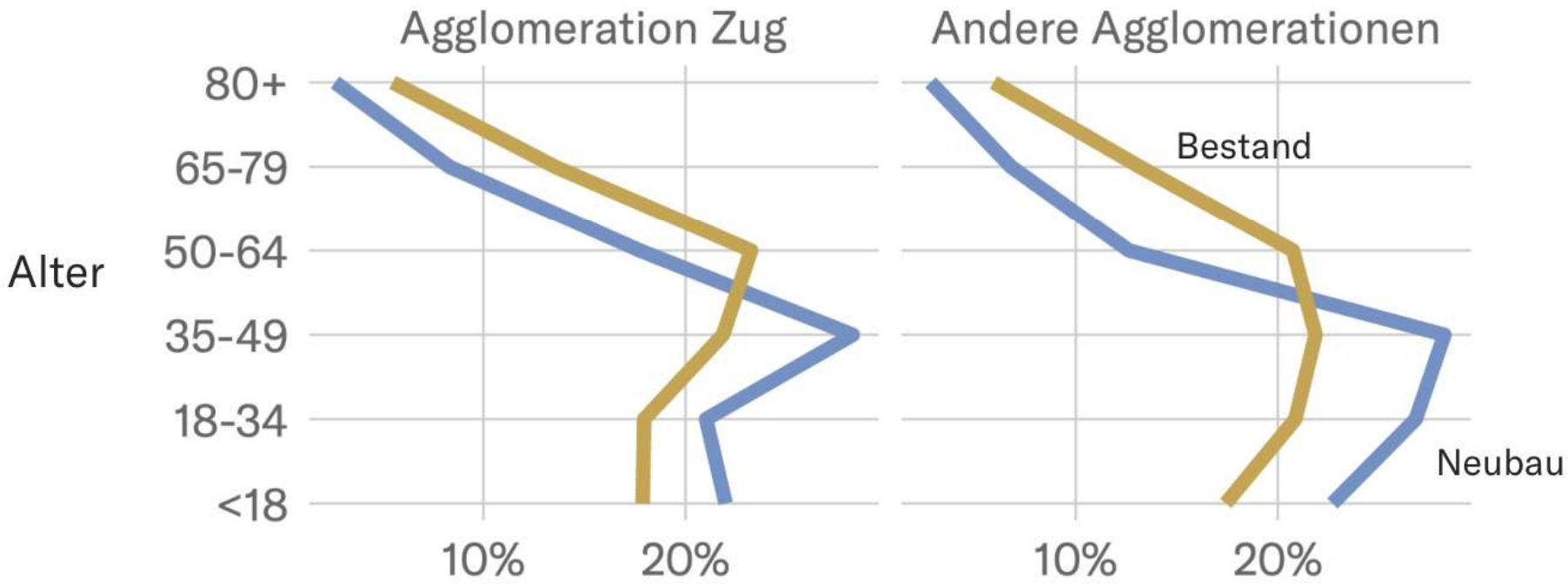
Wohnraum für Familien

Altersgruppen: Anteil am Umzugsgeschehen



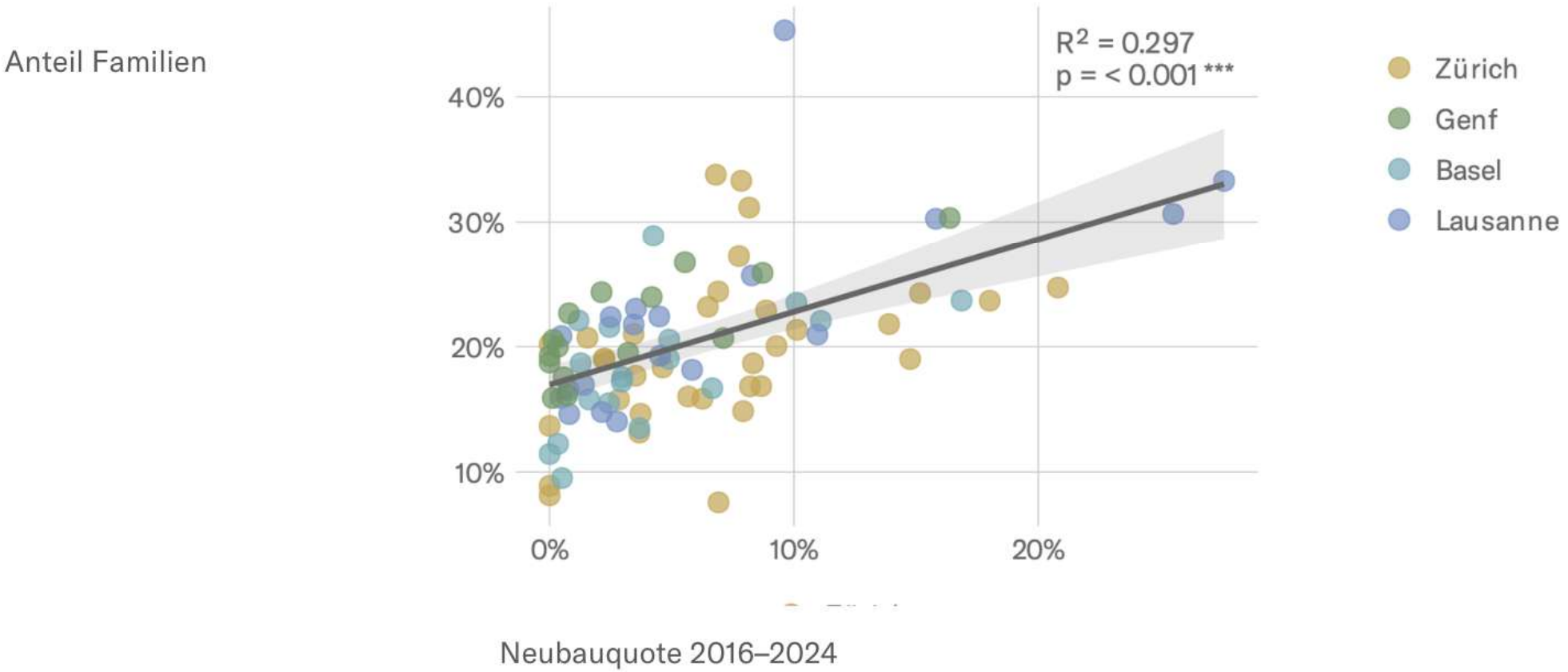
SOTOMO

Nur dank Neubau finden junge Erwachsene und Familien Wohnraum



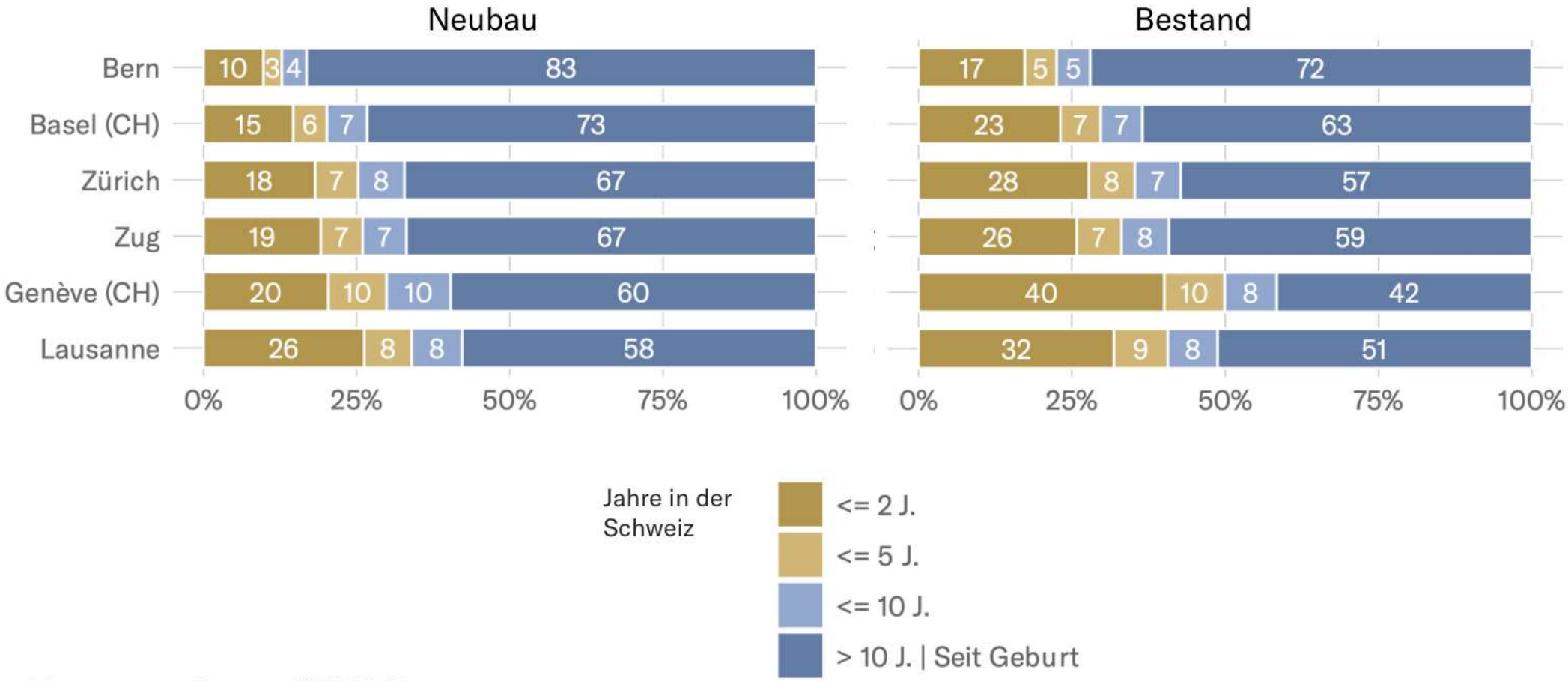
Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

Mehr Bauen, mehr Familien



Wohnraum für Ansässige

Ansässige profitieren besonders von Neubau

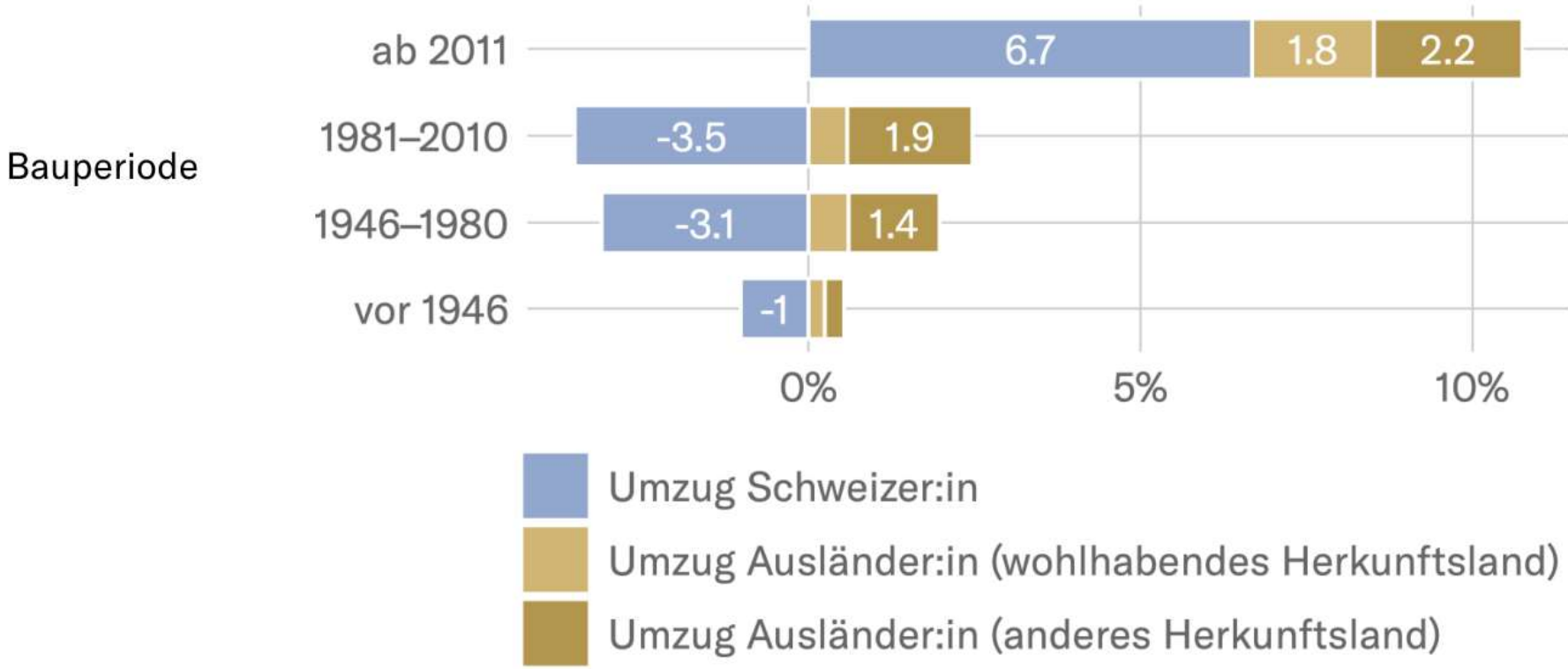


Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

SOTOMO

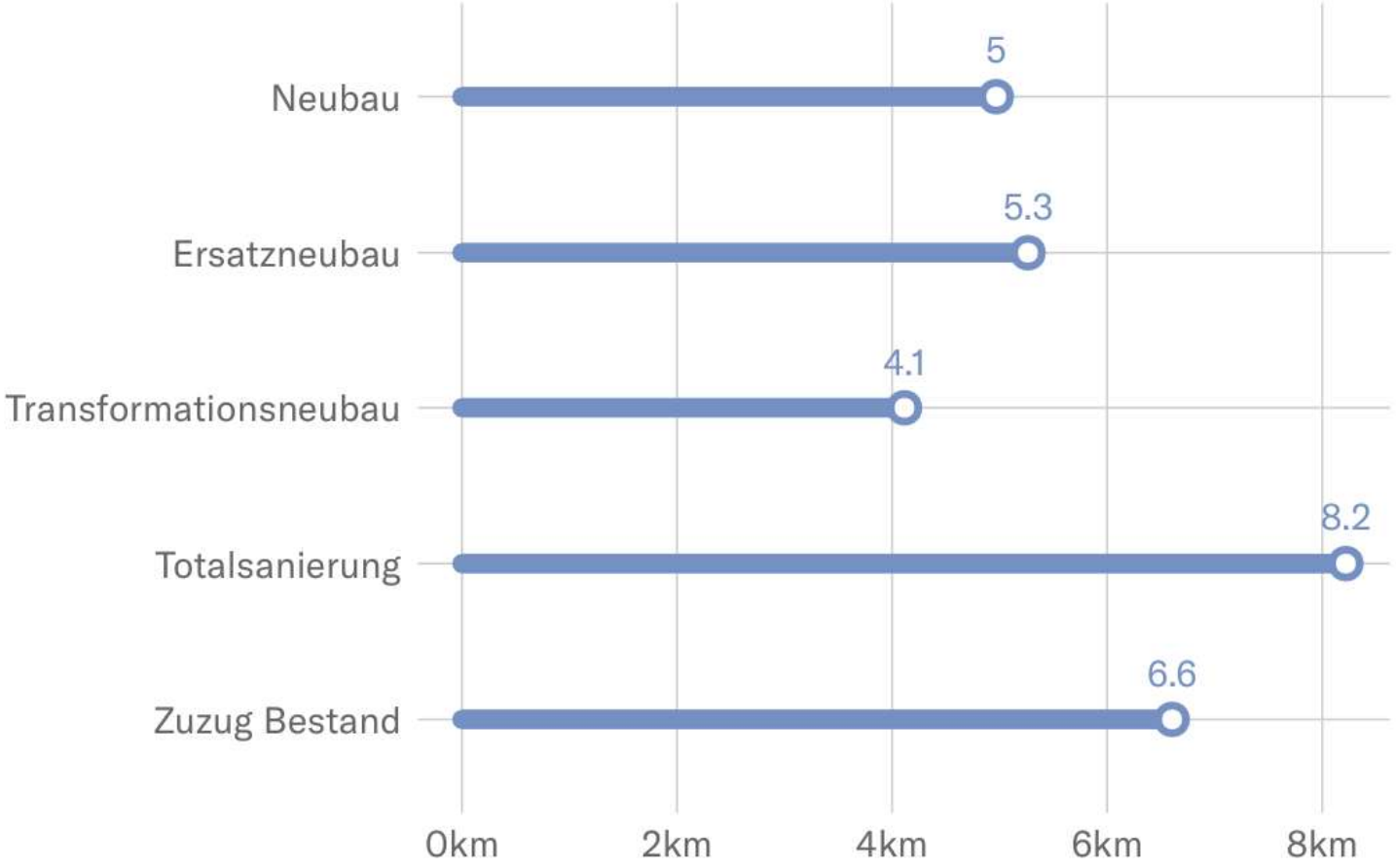
Agglomeration Zug:
2/3 der Zuziehenden in Neubau-wohnungen leben seit mehr als 10 Jahren in der Schweiz.
Weniger als 1/5 kommt direkt aus dem Ausland.

Schweizer:innen rücken auf



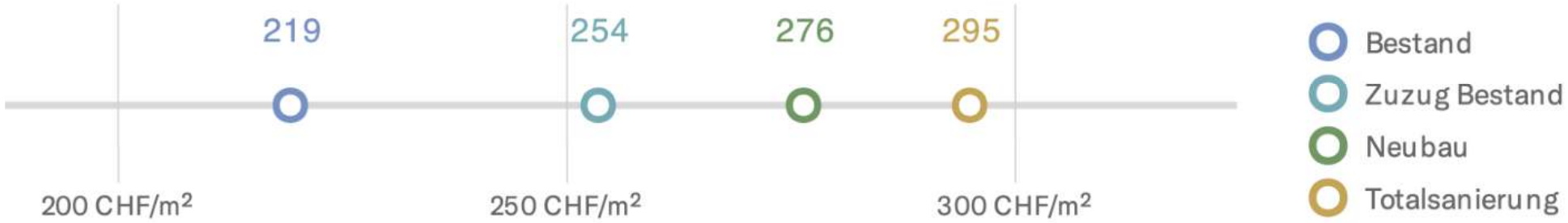
Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

Zug: Mittlere Umzugsdistanz



Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

Zug: Totalsanierung teurer als Neubau



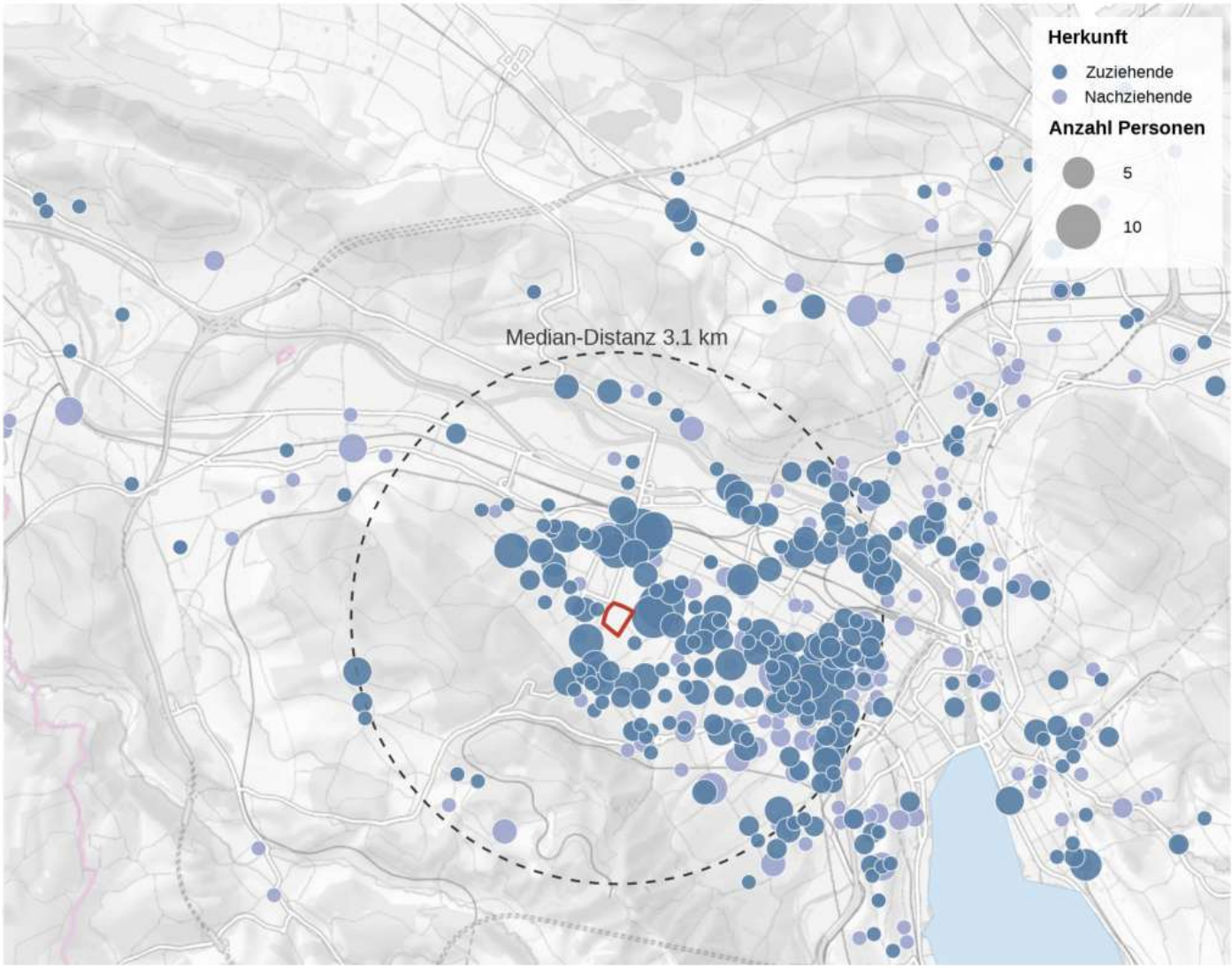
Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

SOTOMO

Umzugsketten

Zuziehende in Neubauareale

Freilager Zürich

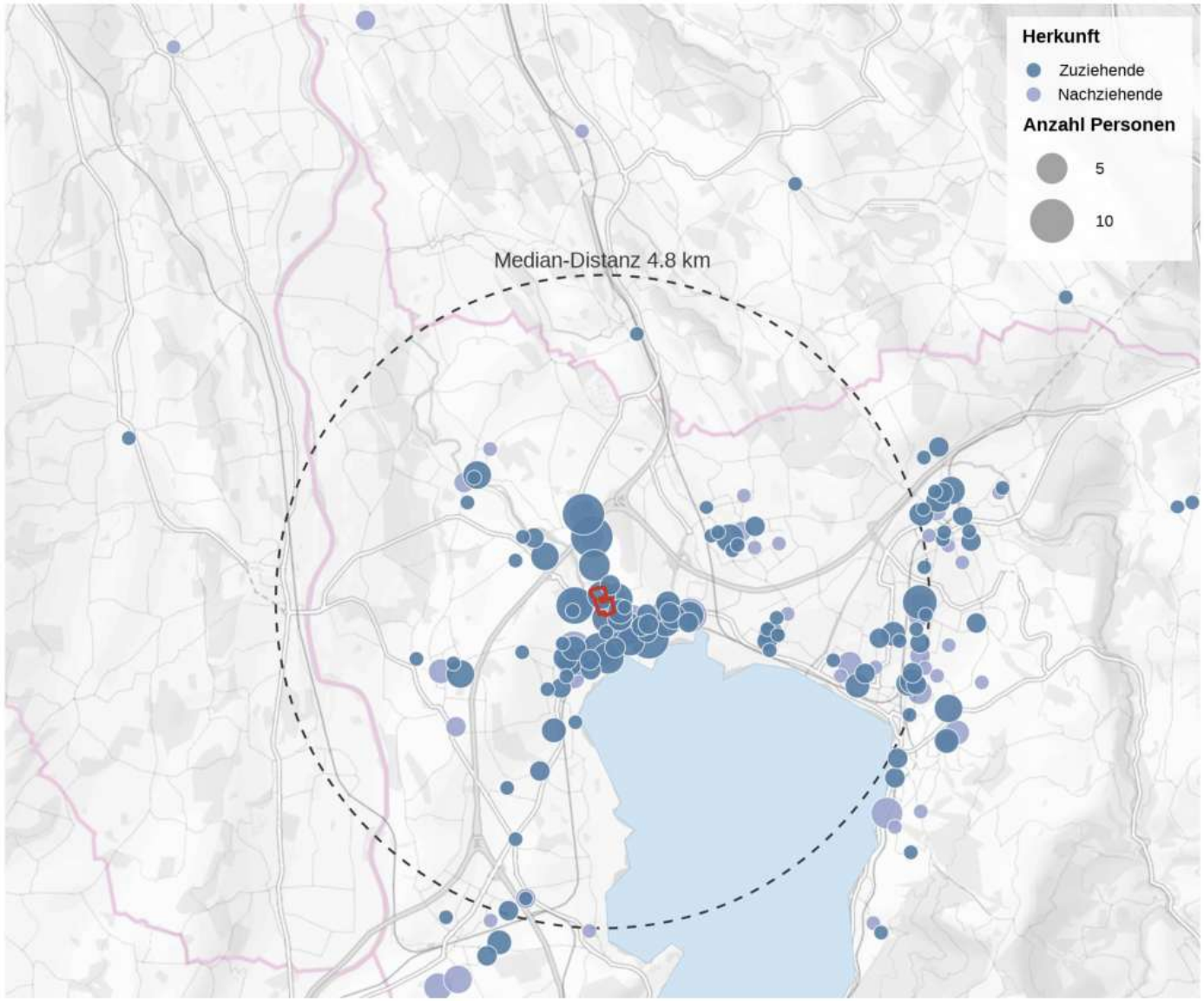


Spezialauswertung Sotomo, ZWK, 2026

SOTOMO

Zuziehende in Neubauareale:

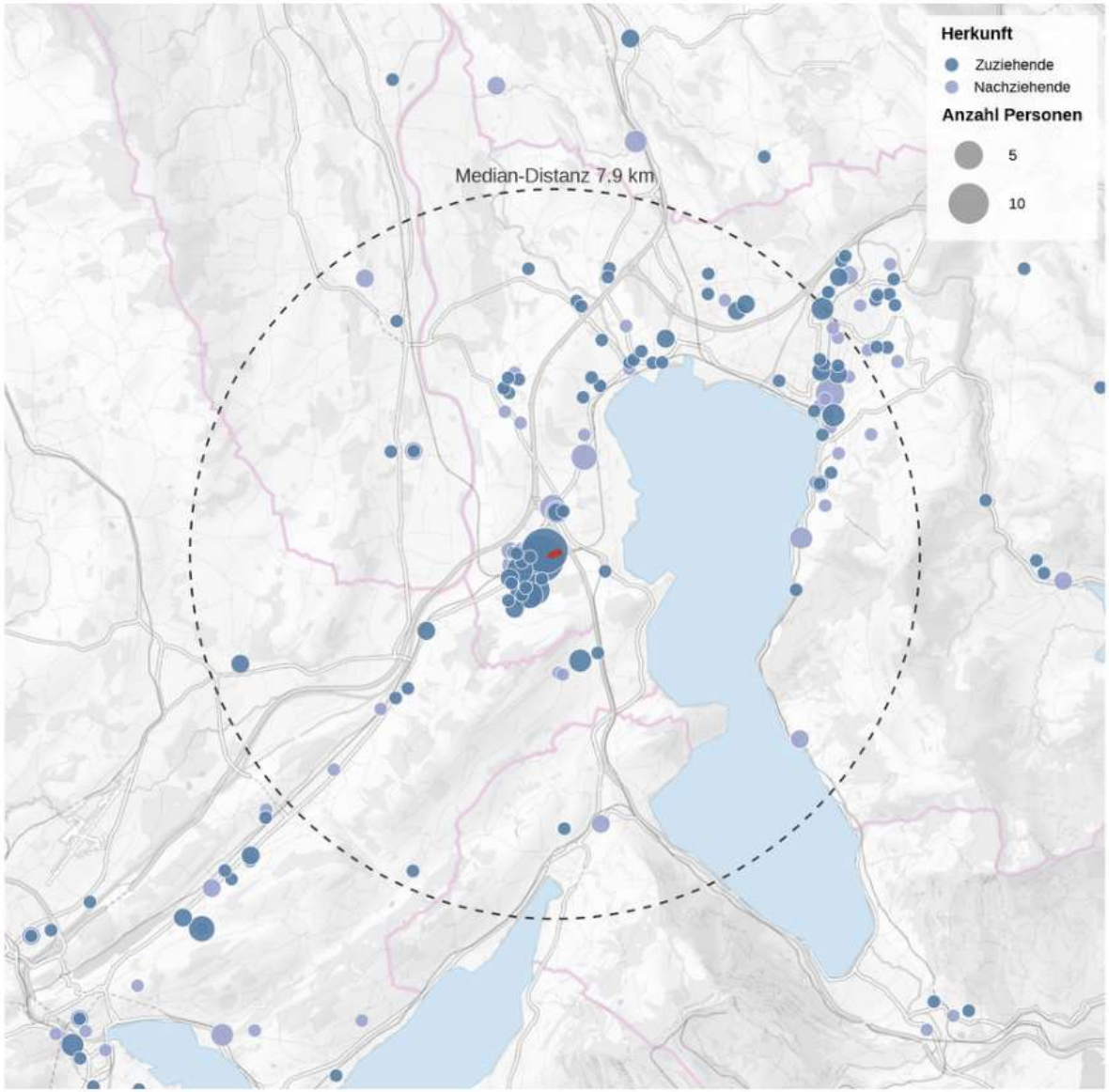
Papieri Cham



Spezialauswertung Sotomo, ZWK, 2026

Zuziehende in Neubauareale:

Suurstoffi Risch-Rotkreuz

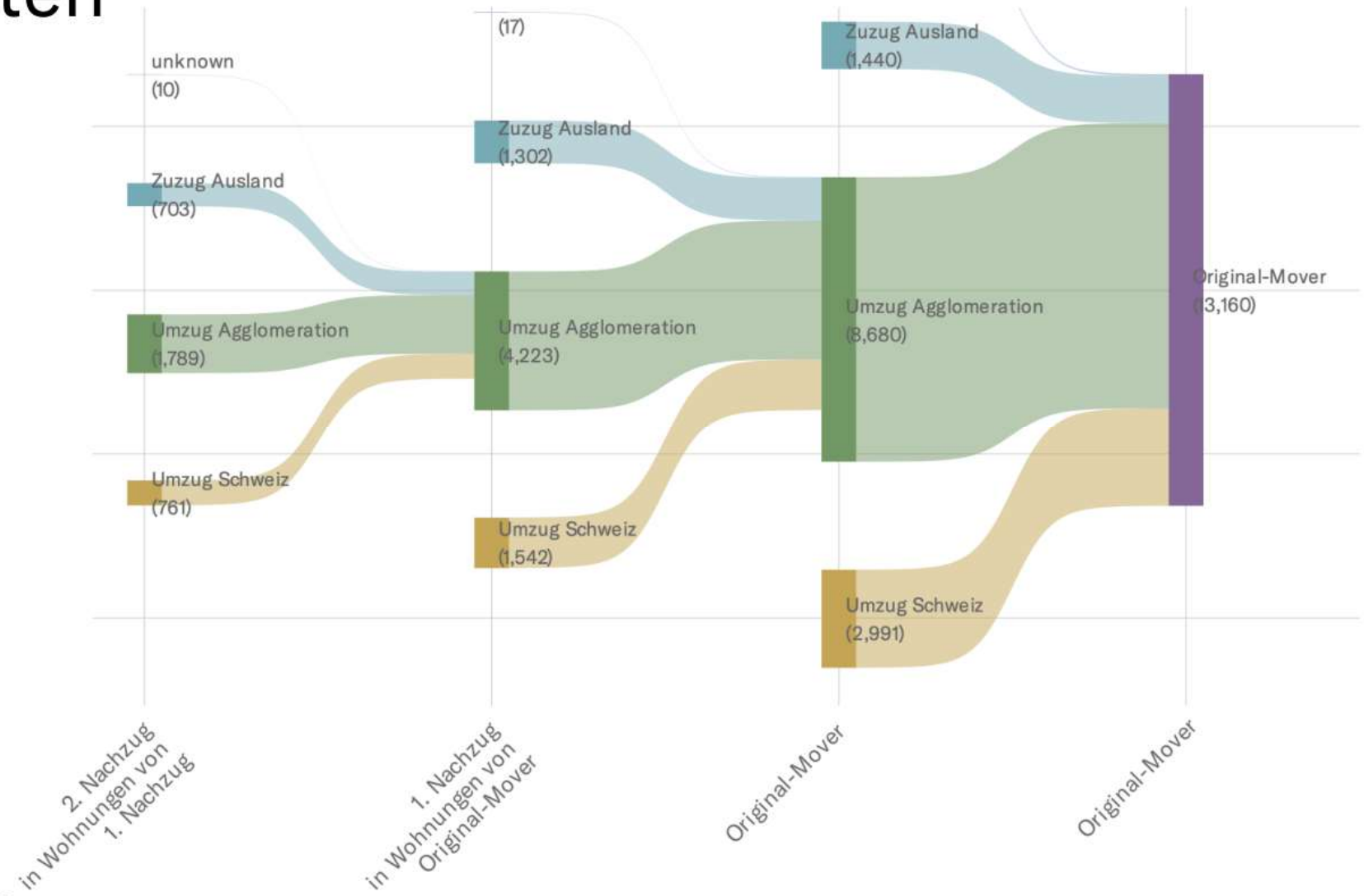


Spezialauswertung Sotomo, ZWK, 2026

SOTOMO

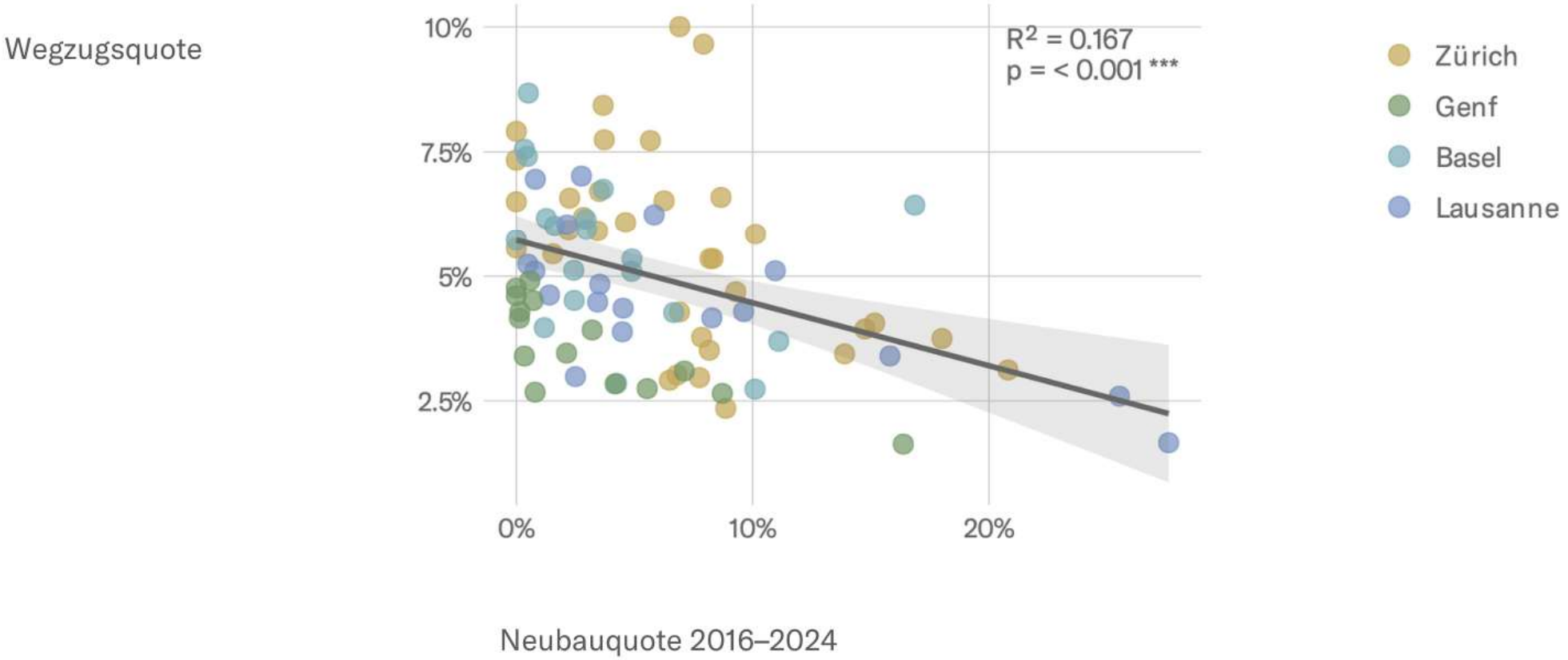
Umzugsketten

Für jede Person, die in einen Neubau zieht, findet ein weitere in der Agglomeration Zug eine Wohnung.



Spezialauswertung, Sotomo, ZWK 2026

Mehr Bauen, weniger Wegzüge



Auch Nicht-Bauen führt zu Verdrängung.

Der Brückenschlag

Eine Vier-Säulen-Wohnpolitik

Alle geben etwas und bekommen mehr zurück:

1. Wohnbauoffensive (liberal)
2. Günstige Wohnungen (sozial)
3. Ansässigenschutz (konservativ)
4. Grüne Dichte (ökologisch)

ZUGER WIRTSCHAFTSKAMMER

WO WOHNUNGEN ENTSTEHEN: ÜBERSICHT ZU DEN LAUFENDEN ENTWICKLUNGEN IN DER STADT ZUG

Stadträtin Eliane Birchmeier
Vorsteherin Baudepartement Stadt Zug

AUSGANGSLAGE

Fakten zum Wohnungsmarkt

32'000

Einwohnende

760

Wanderungssaldo

2'954

Internationaler Wanderungssaldo

-2'204

Innerkantonaler Wanderungssaldo

AUSGANGSLAGE

Fakten zum Wohnungsmarkt

15'000

Wohnungen (inkl. EFH)

456

neue Wohnungen 2020-2024

0.17 %

Leerstandsquote



AUSGANGSLAGE

Fakten zum Wohnungsmarkt

71 %

Mieter/innen

69.3 %

Ein- und Zweipersonen-haushalte

47,8 m2

Ø Wohnfläche pro Person

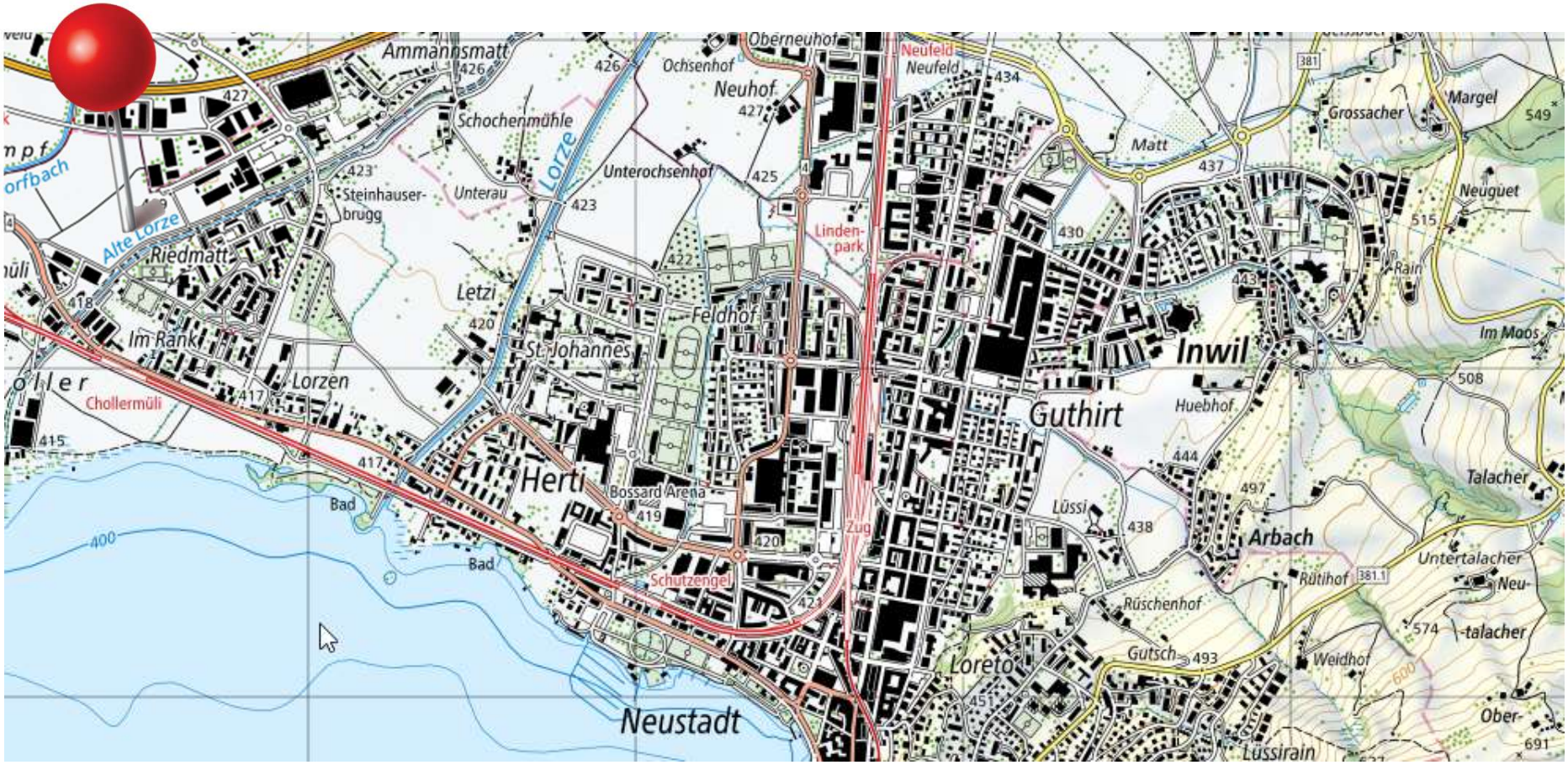




Was schätzen Sie:
Für wie viele Menschen ist in der Stadt Zug geplanter Wohnraum in der Pipeline?

In der Pipeline

Äussere Lorzenallmend



In der Pipeline

Äussere Lorzenallmend



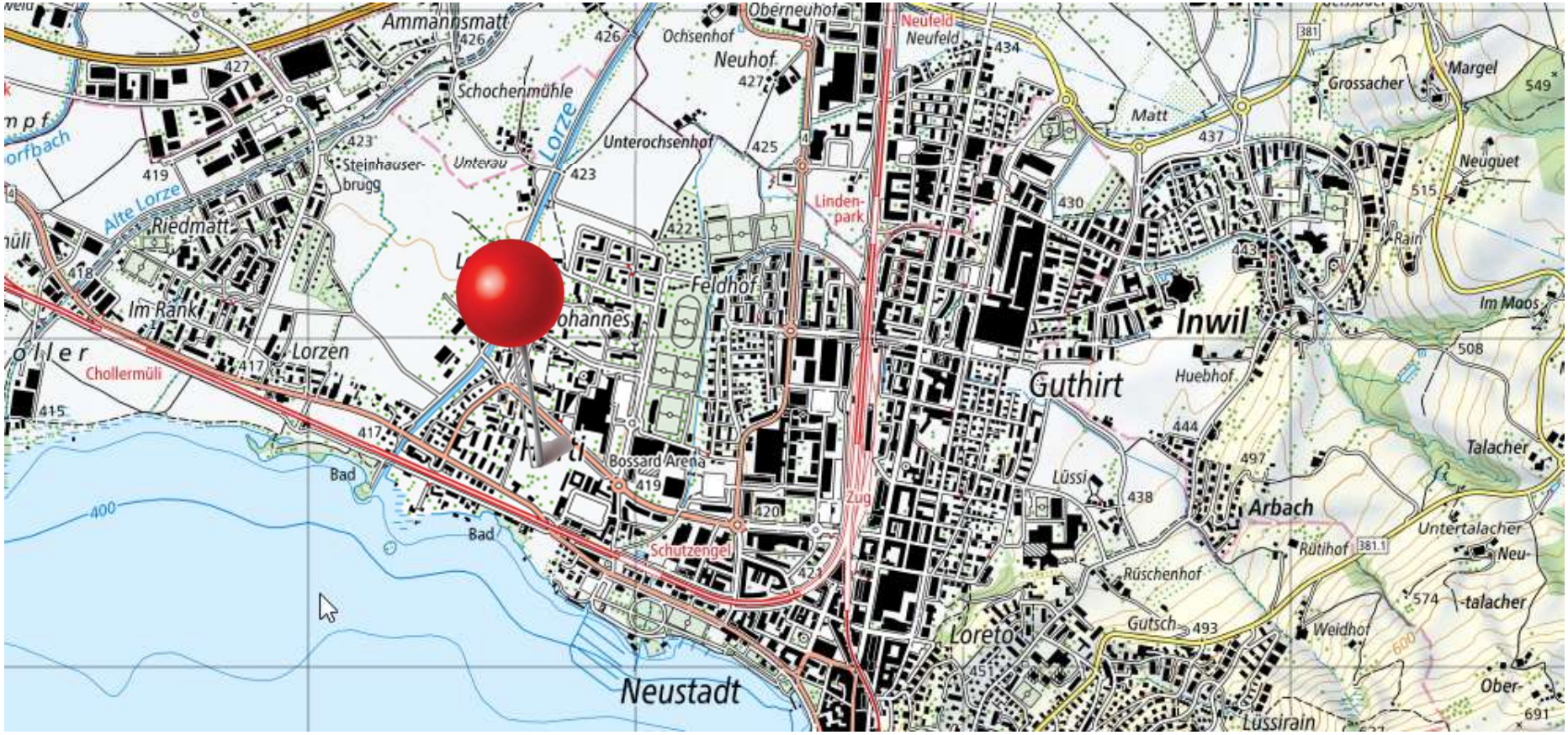
2'600
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

ab 2033
Bezug erste Wohnbebauungen

In der Pipeline

Areal Herti-Süd



In der Pipeline

Areal Herti Süd



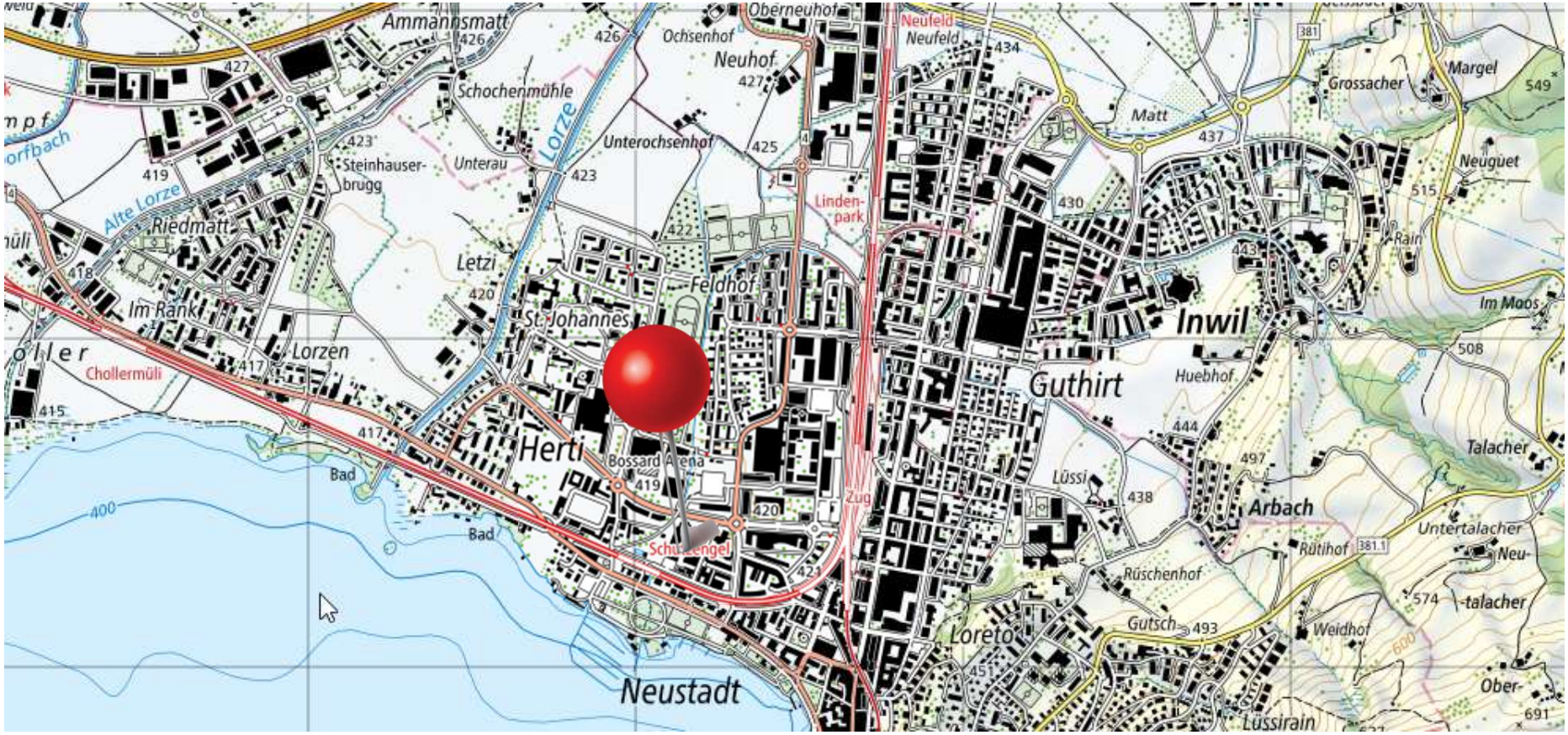
1'550
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

2032
frühester Bezug

In der Pipeline

ZVB-Areal



In der Pipeline

ZVB-Areal



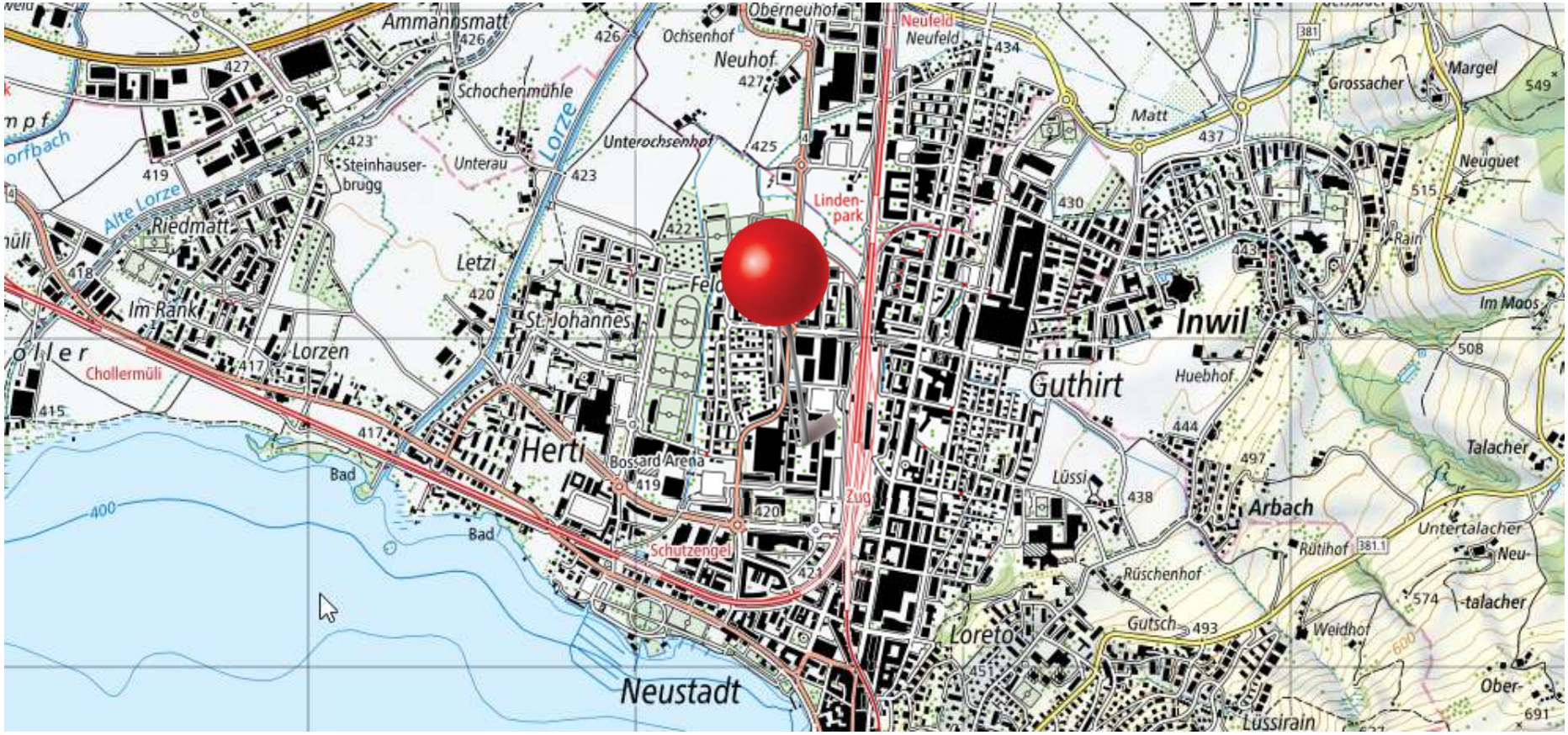
610
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

2033
Bezug Wohnbauten

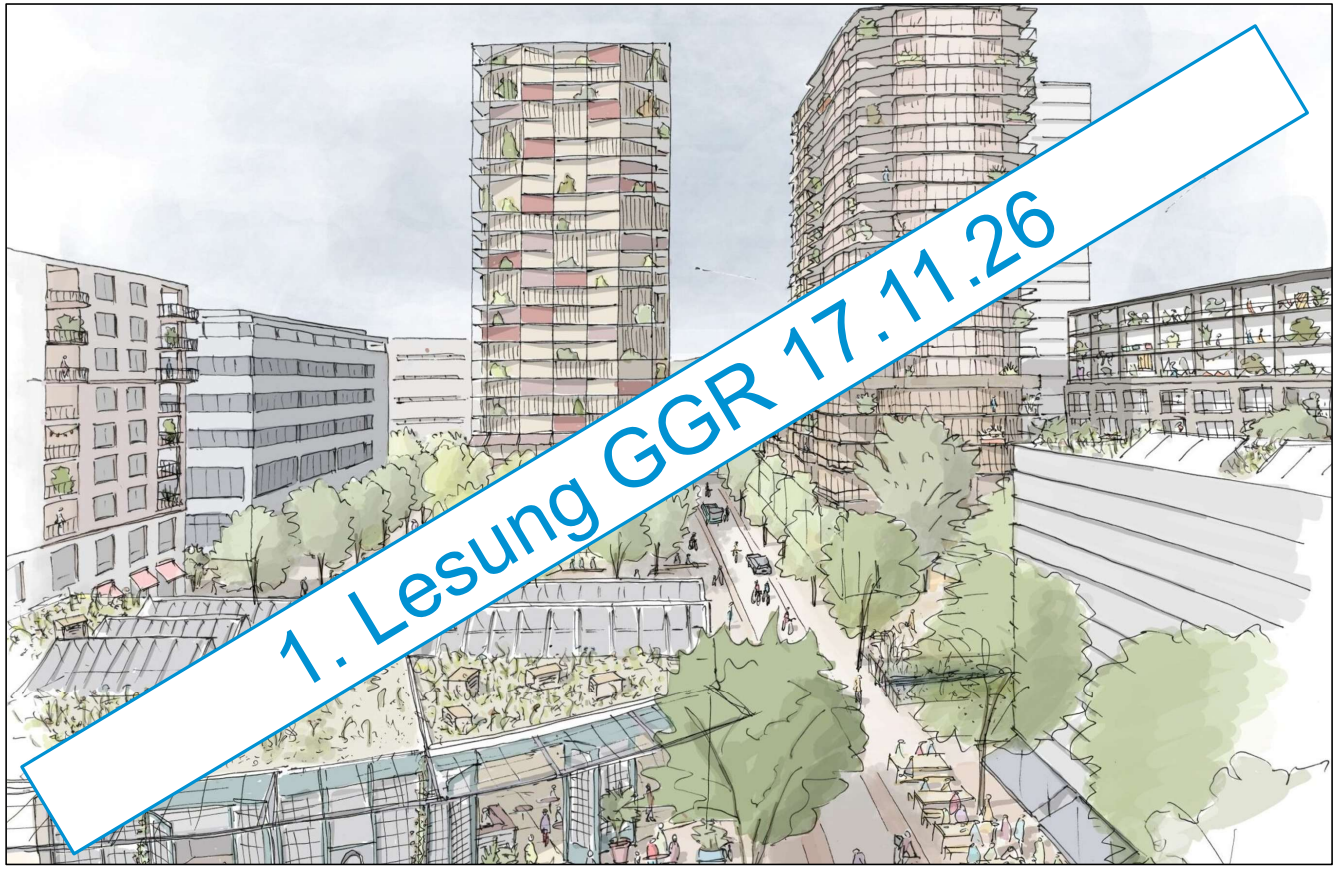
In der Pipeline

LG-Areal



In der Pipeline

LG Areal



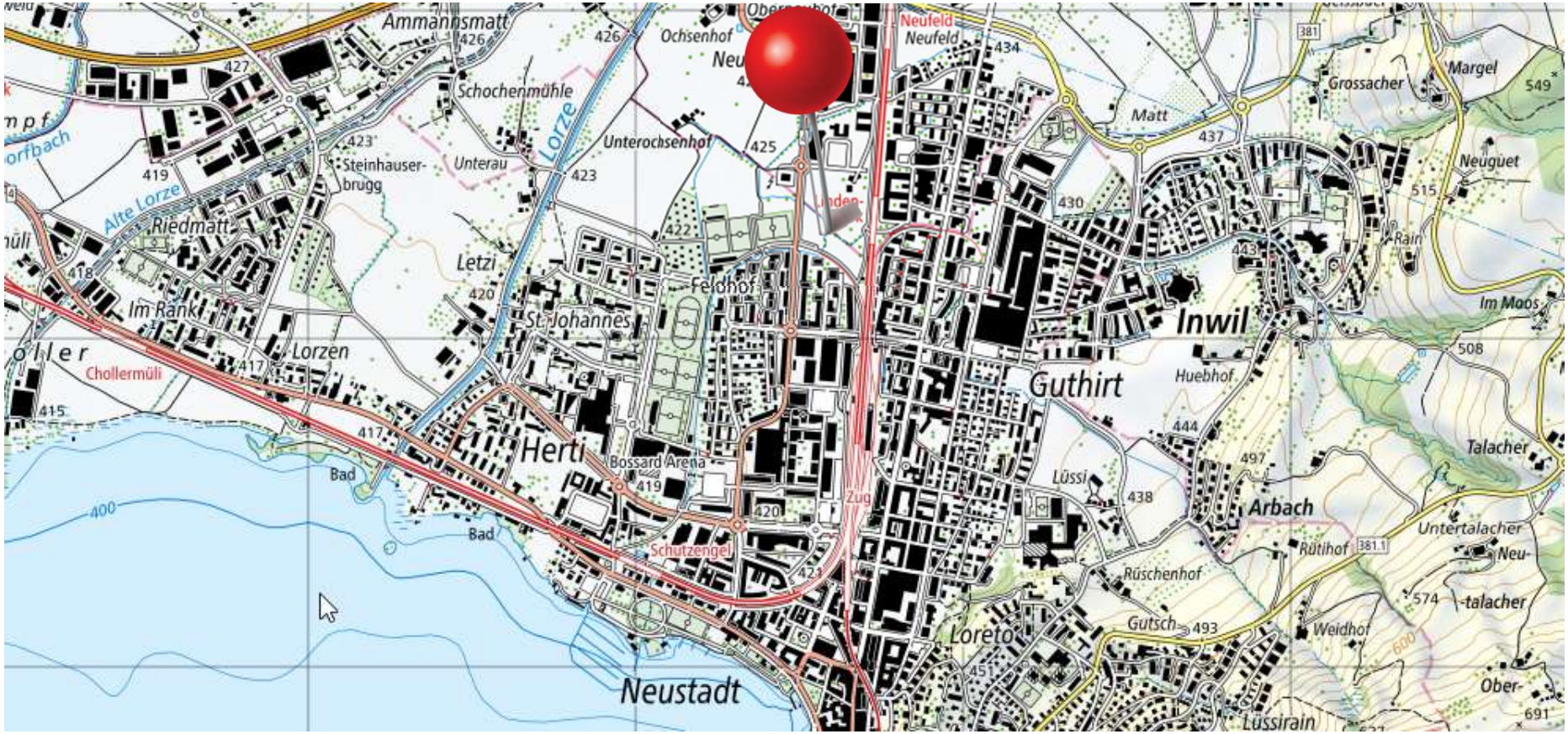
2'800
Einwohner-Kapazität

bis 18 %
preisgünstige Wohnungen

2031
frühester Bezug erste Wohnbebauungen

In der Pipeline

Wohnüberbauung Schliffi



In der Pipeline

Wohnüberbauung Schliffi



930
Einwohner-Kapazität

100 %
preisgünstige Wohnungen

2029
frühester Bezug

In der Pipeline

Areal ehemaliges Kantonsspital



In der Pipeline

Areal ehemaliges Kantonsspital



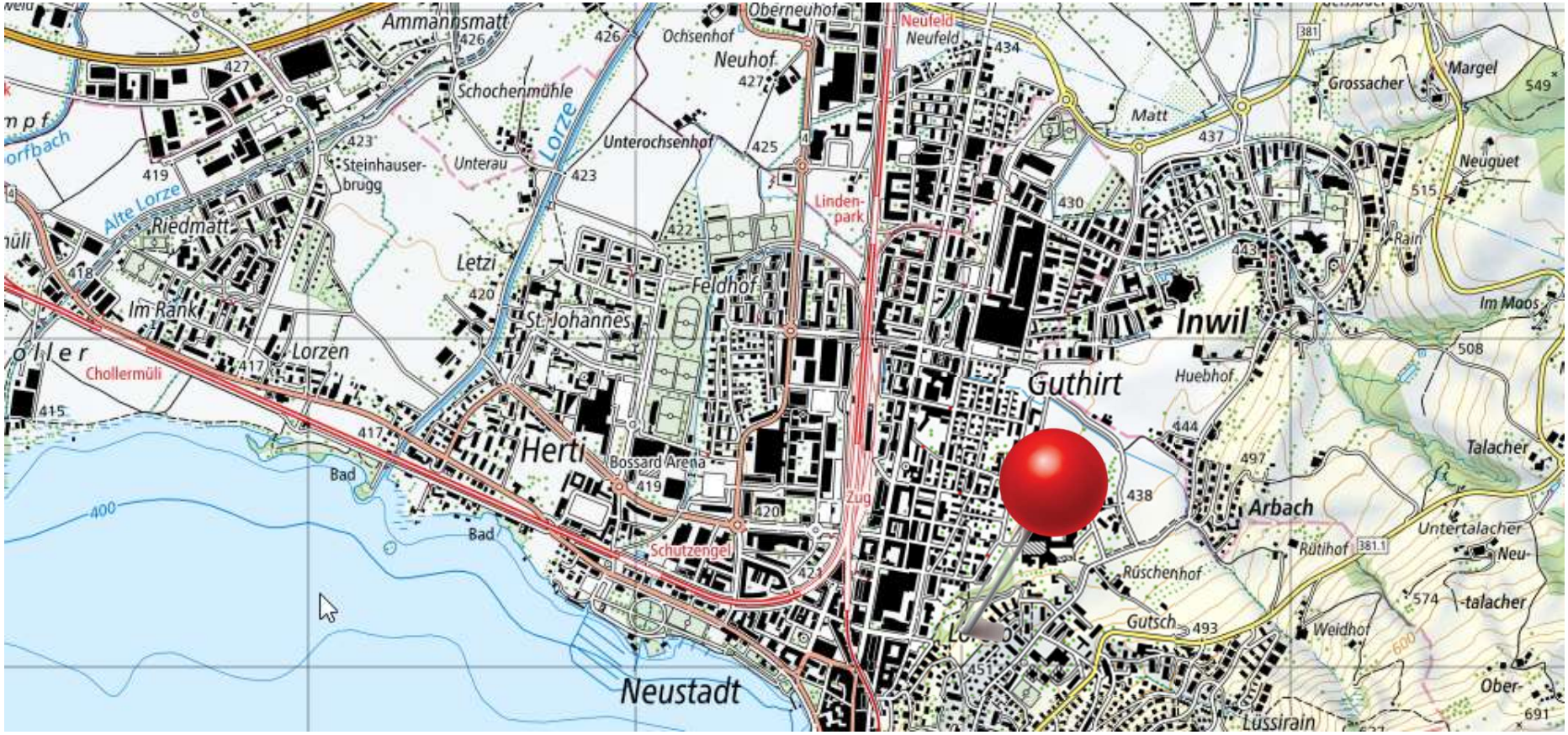
275
Einwohner-Kapazität

20 %
preisgünstige Wohnungen

ab 2030
Bezug Wohnbauten

In der Pipeline

Wohnüberbauung Rothusweg



In der Pipeline

Wohnüberbauung Rothusweg



160

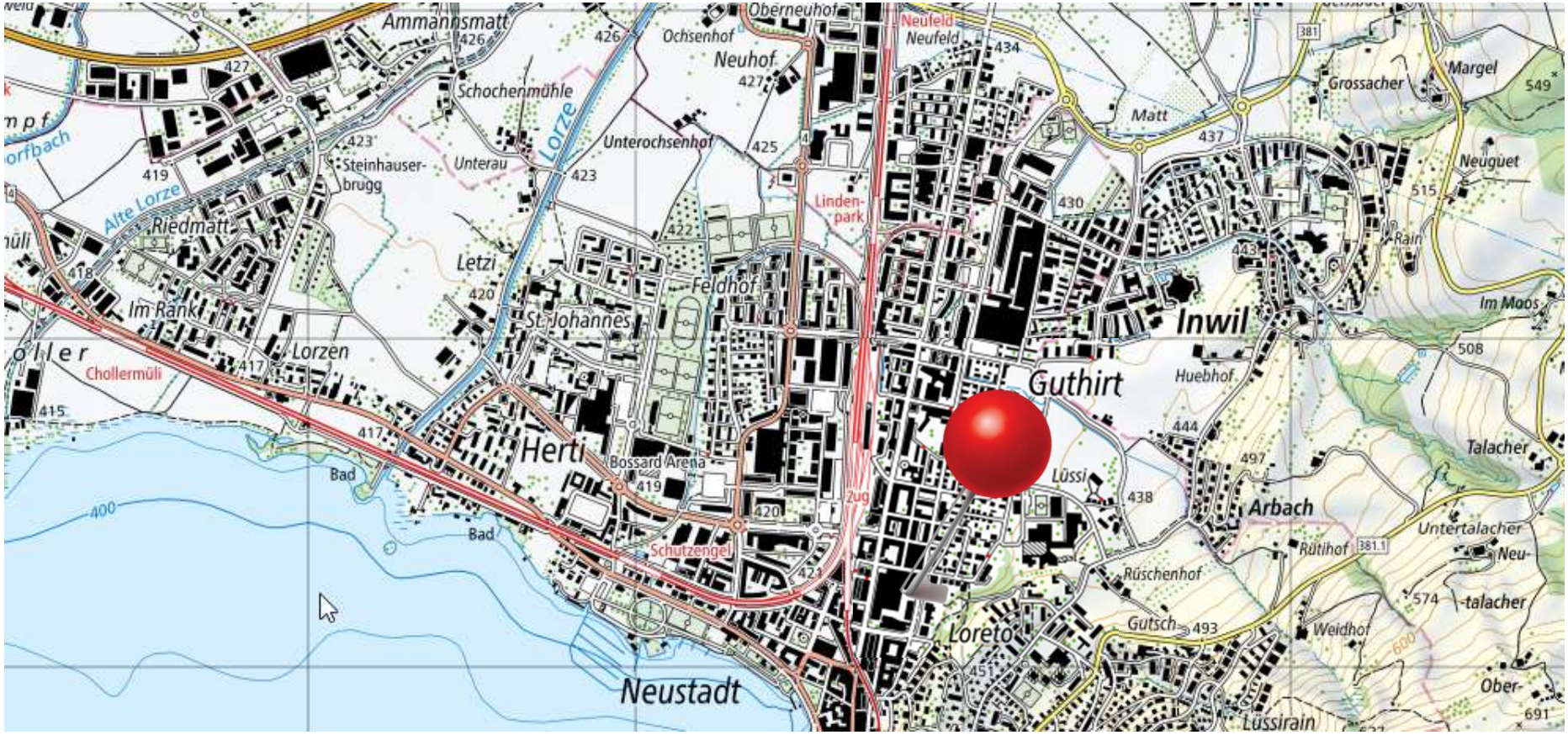
Einwohner-Kapazität

2027

Bezug erste Wohnbebauungen

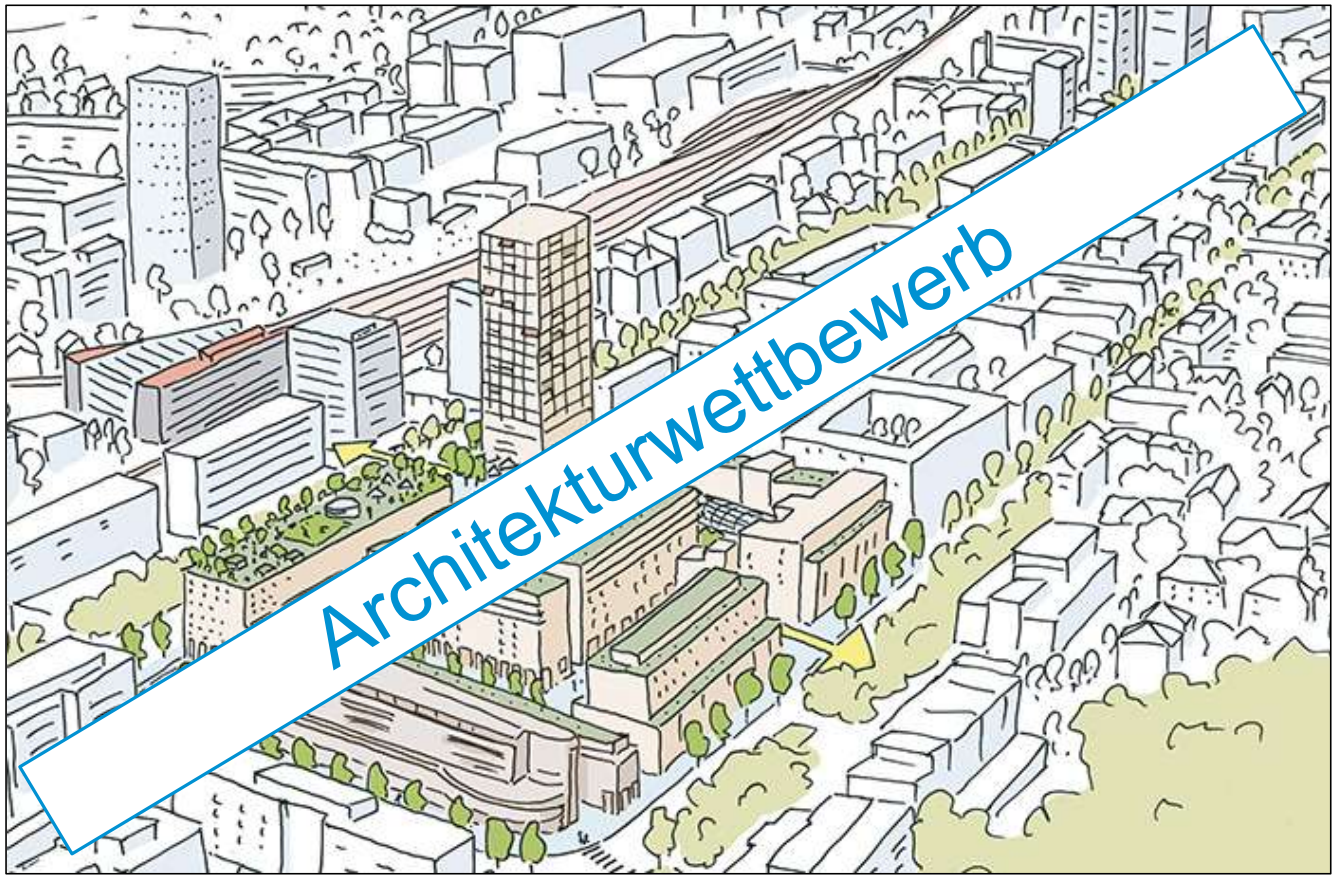
In der Pipeline

Lebensraum Metalli



In der Pipeline

Lebensraum Metalli



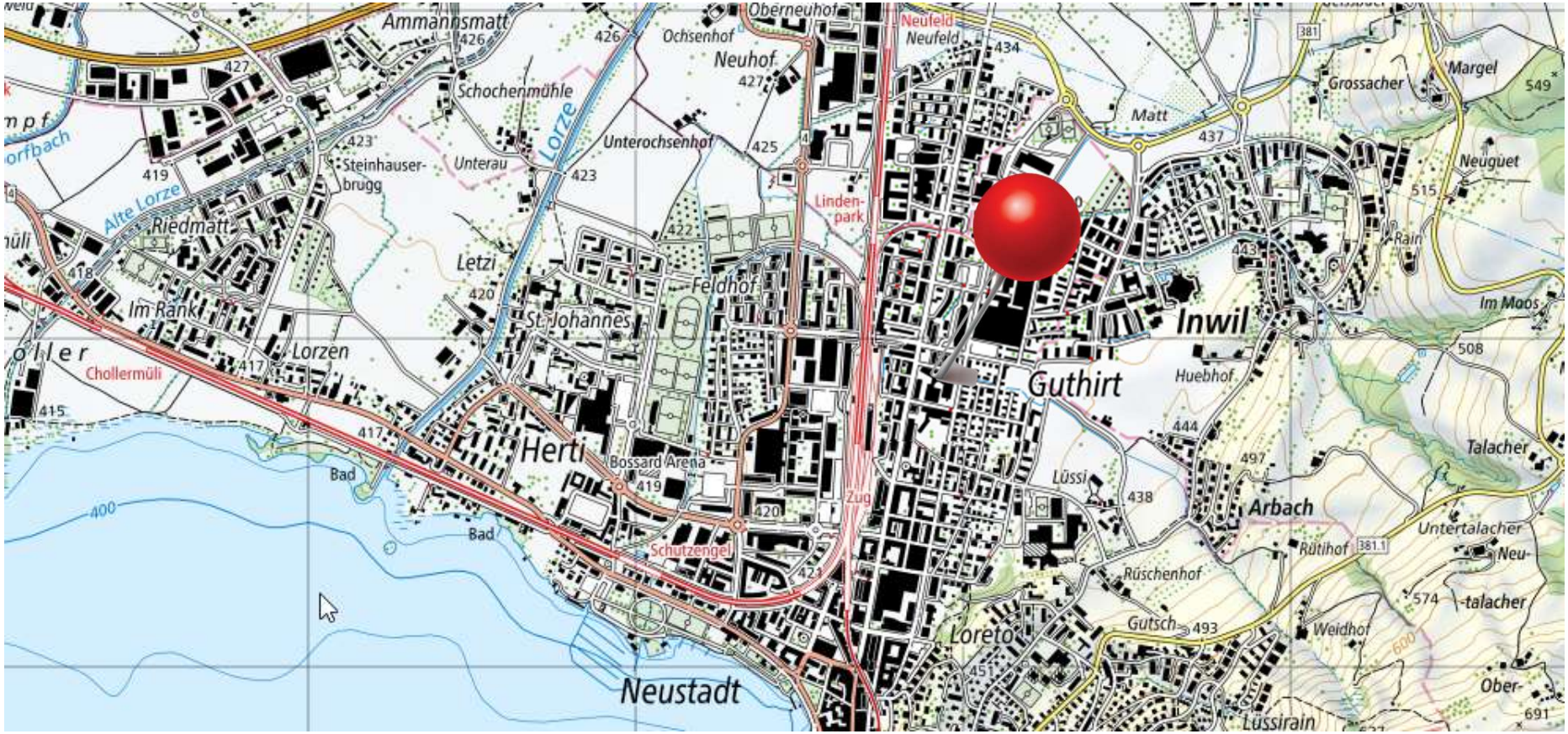
320
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

ab 2032
Bezug Wohnbauten

In der Pipeline

Geviert GIBZ



In der Pipeline

Geviert GIBZ



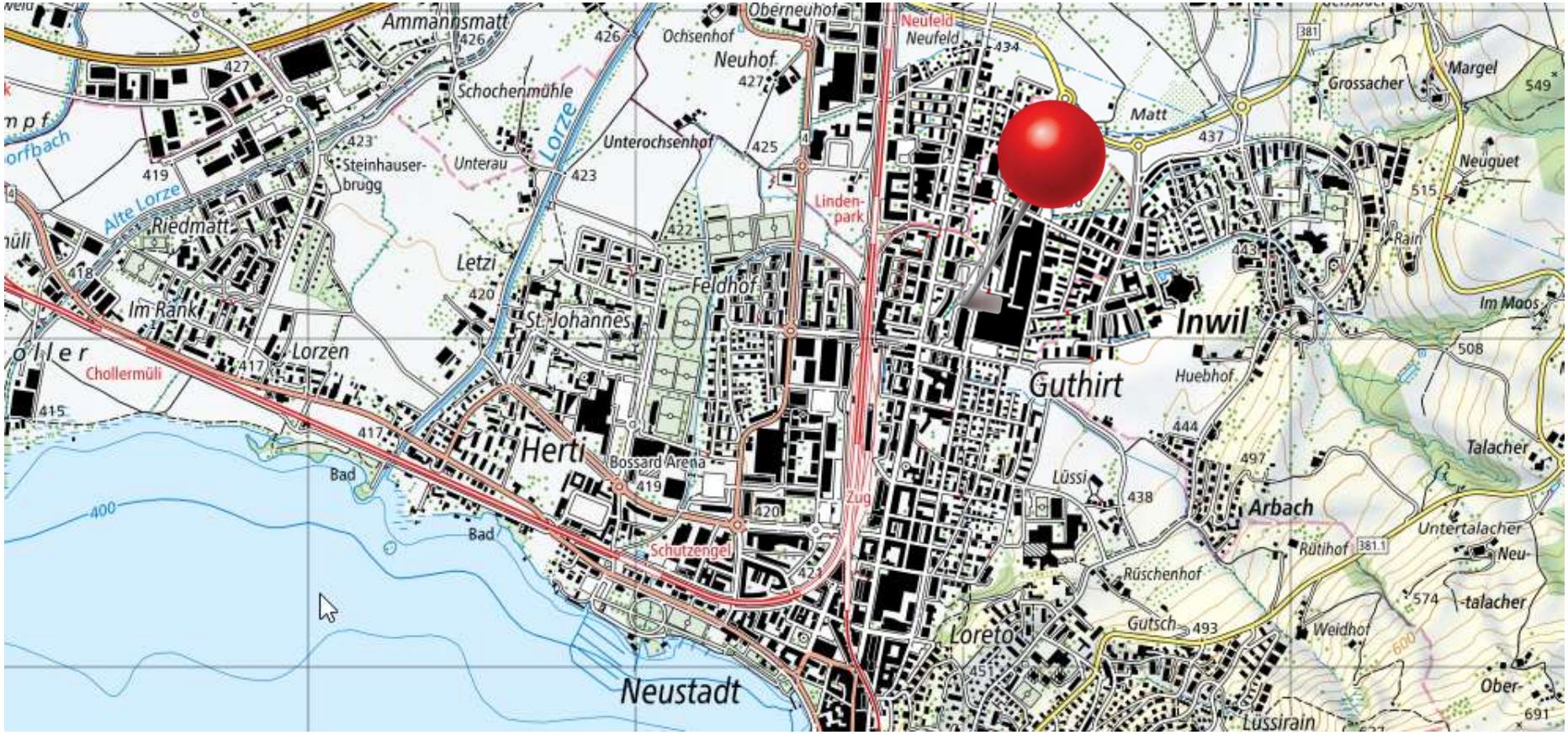
650
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

ab 2032
frühester Bezug

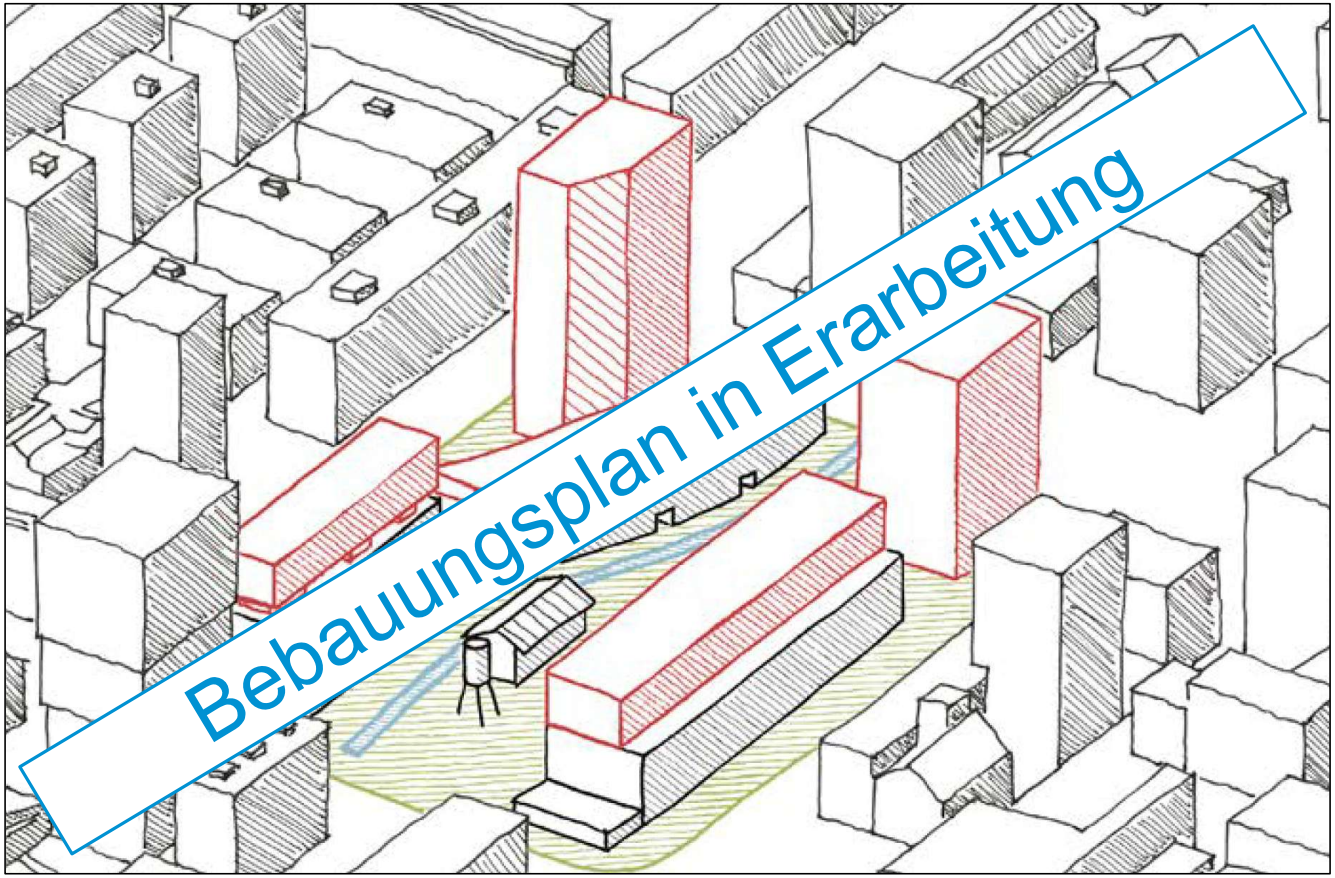
In der Pipeline

Ahornpark



In der Pipeline

Ahornpark



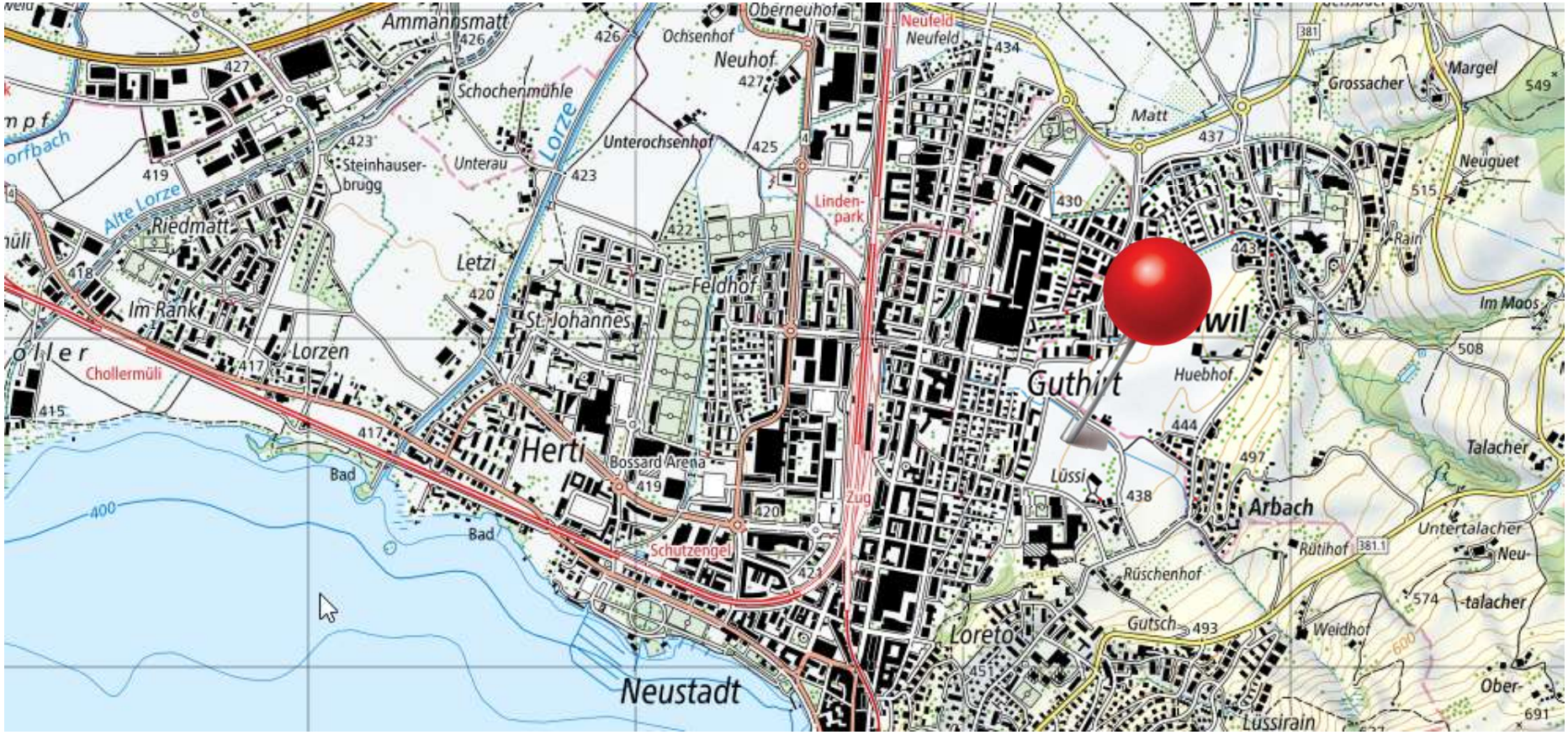
650
Einwohner-Kapazität

40 %
preisgünstige Wohnungen

2034
Bezug erste Wohnbebauungen

In der Pipeline

Lüssi Göbli



In der Pipeline

Lüssi Göbli



580
Einwohner-Kapazität

50 %
preisgünstige Wohnungen

2026/27
stufenweiser Bezug Neubauten

In der Pipeline

Wohnprojekte 2027 bis 2040

Projekt	EW-Kapazität	Bezug
Gimenen	169	2032
Areal Kantonsspital	273	2030
Lüssi Göbli	576	2026
Technologie Cluster	425	2031
Kirschloh	167	2030
Ahornpark	650	2034
Steinlager	640	2035
Baarerstrasse West/Bahnhof	309	2032
Geviert GIBZ	651	2032
Salesianum	151	2029
Spielhof	127	2032
Äussere Lorzenallmend (Korporation)	1’146	2033
Äussere Lorzenallmend (Private)	1’400	2034
Gartenstadt	100	2028
Hertizentrum	549	2034
Herti Süd (Areal Oesch)	1’546	2032
Schliffi	934	2030
LG-Areal (gestaffelte Entwickl.)	2’804	2031
ZVB (An der Aa II)	607	2033
Metalli	322	2032
Gaswerkareal	674	2035
Freudenberg	337	2032
Rothusweg	160	2027
Ammannsmatt	145	2032

Quelle: Baudepartement, Bevölkerungsprognose//Schulraumplanung, 10/2026

25

Grossprojekte
in der Pipeline

2027 – 2040

stufenweise Umsetzung

14'000

Einwohnerkapazitäten

FAZIT

Weshalb geht es nicht vorwärts?

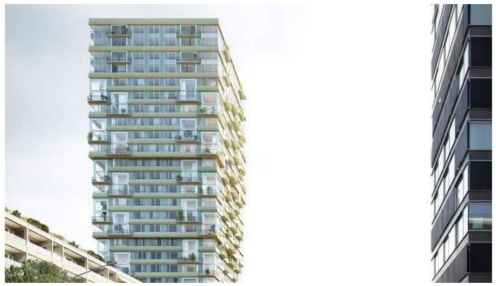
1.

Aufwendige, zeitintensive politische Prozesse



2.

Einsprachen und Beschwerdeverfahren



Bauprojekt

Zuger Architekt bekämpft Hochhaus Pi auf juristischem Weg – Stadtpräsident hat kein Verständnis

3.

Wachstumsmüdigkeit in der Bevölkerung



FAZIT

Strategie Wohnbauförderung Stadt Zug



Bauverfahren

Vereinfachen und Beschleunigen der Bauverfahren zusammen mit dem Kanton



Engagement

Konsequente politische und administrative Förderung geplanter Wohnbauprojekte



Ortsplanungsrevision

Zügige Umsetzung des Massnahmenpakets zur Wohnbauförderung

FAZIT

Erwartete Effekte

Bauen!

Ausweg aus der Wohnungskrise

Preisgünstiger Wohnraum

Bedarfsorientiert planen und steuern

Markt beruhigen

Angebotserweiterung wirkt sich auf Mieten aus

Wohnungsbau

Balance zwischen Regulierung und freiem Markt

ZUGER WIRTSCHAFTSKAMMER

MEHR WOHNRAUM ERMÖGLICHEN: MASSNAHMEN IM RAHMEN DER TEILREVISION DES PLANUNGS- UND BAUGESETZTES

Statthalter Florian Weber
Vorsteher Baudirektion des Kantons Zug

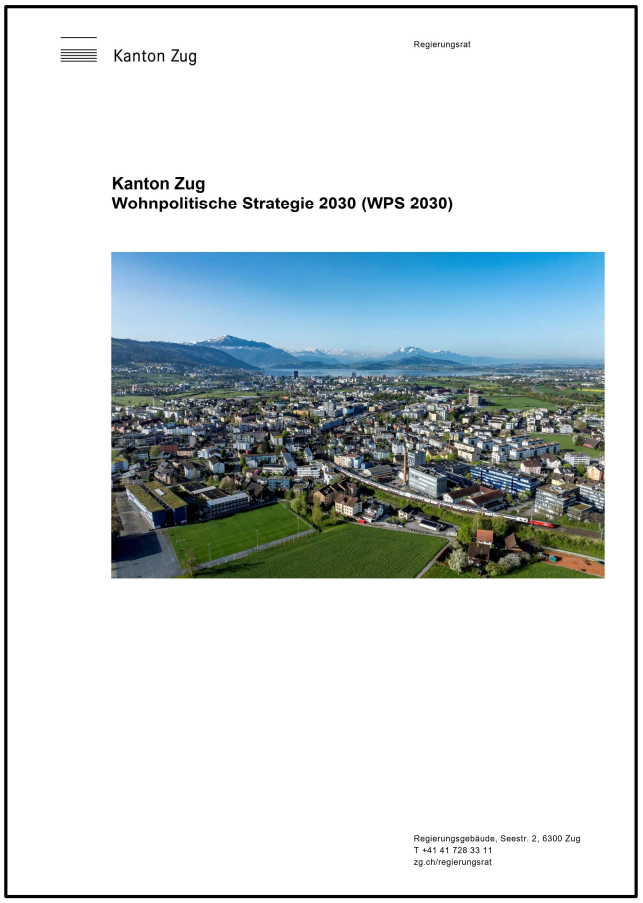


Kanton Zug

Wohnpolitische Strategie 2030

Kanton Zug

Wohnpolitische Strategie 2030


Kanton Zug

Regierungsrat

Kanton Zug
Wohnpolitische Strategie 2030 (WPS 2030)

Regierungsgebäude, Seestr. 2, 6300 Zug
T +41 41 728 33 11
zg.ch/regierungsrat

Ziele

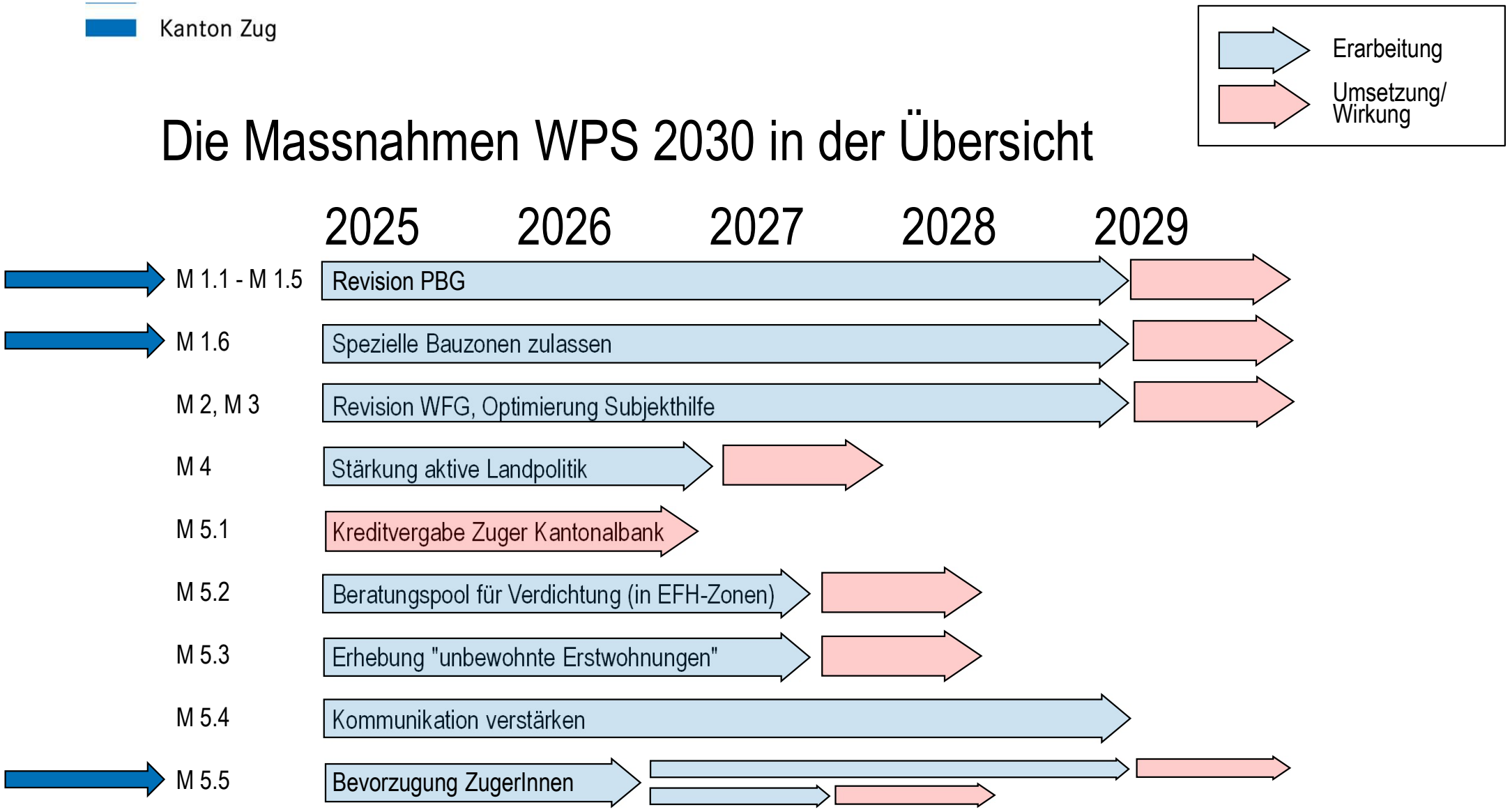
a. Mehr Wohnungen

b. Mehr preisgünstige Wohnungen

c. Mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung

Kanton Zug

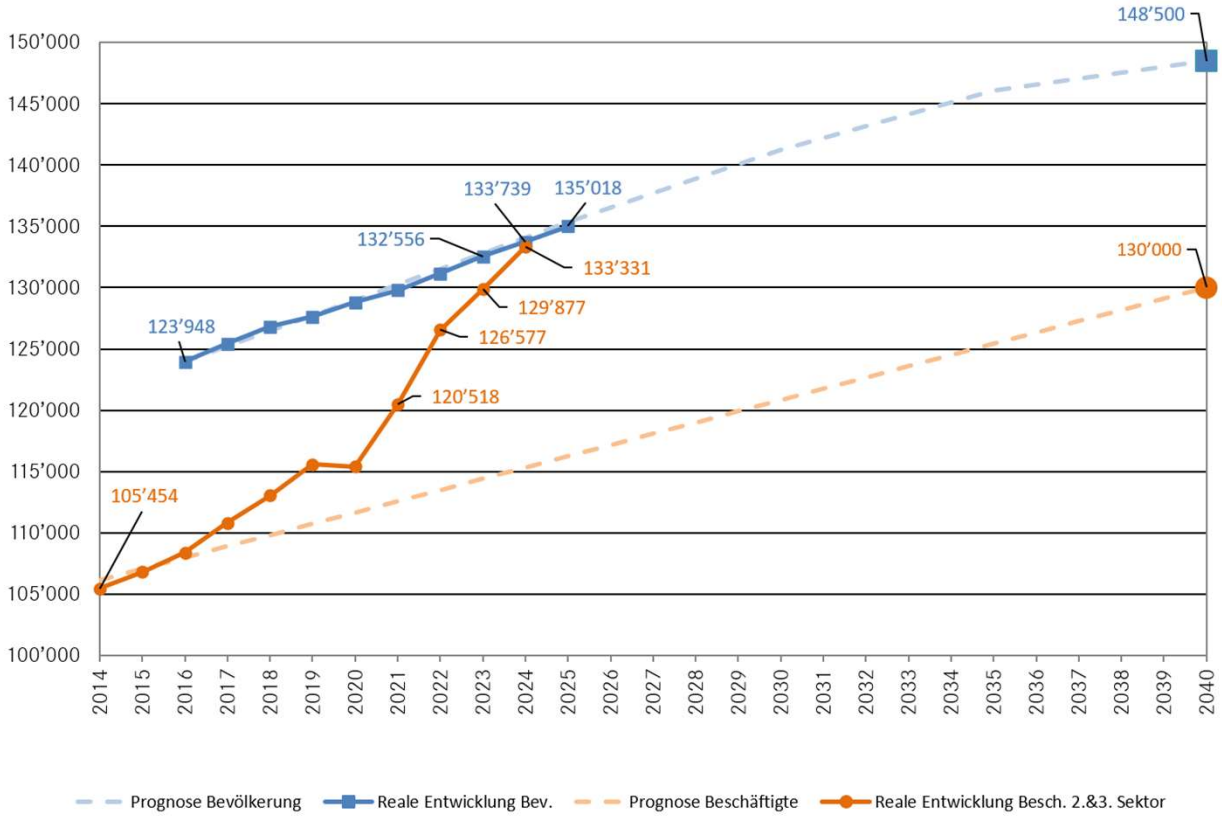
Die Massnahmen WPS 2030 in der Übersicht



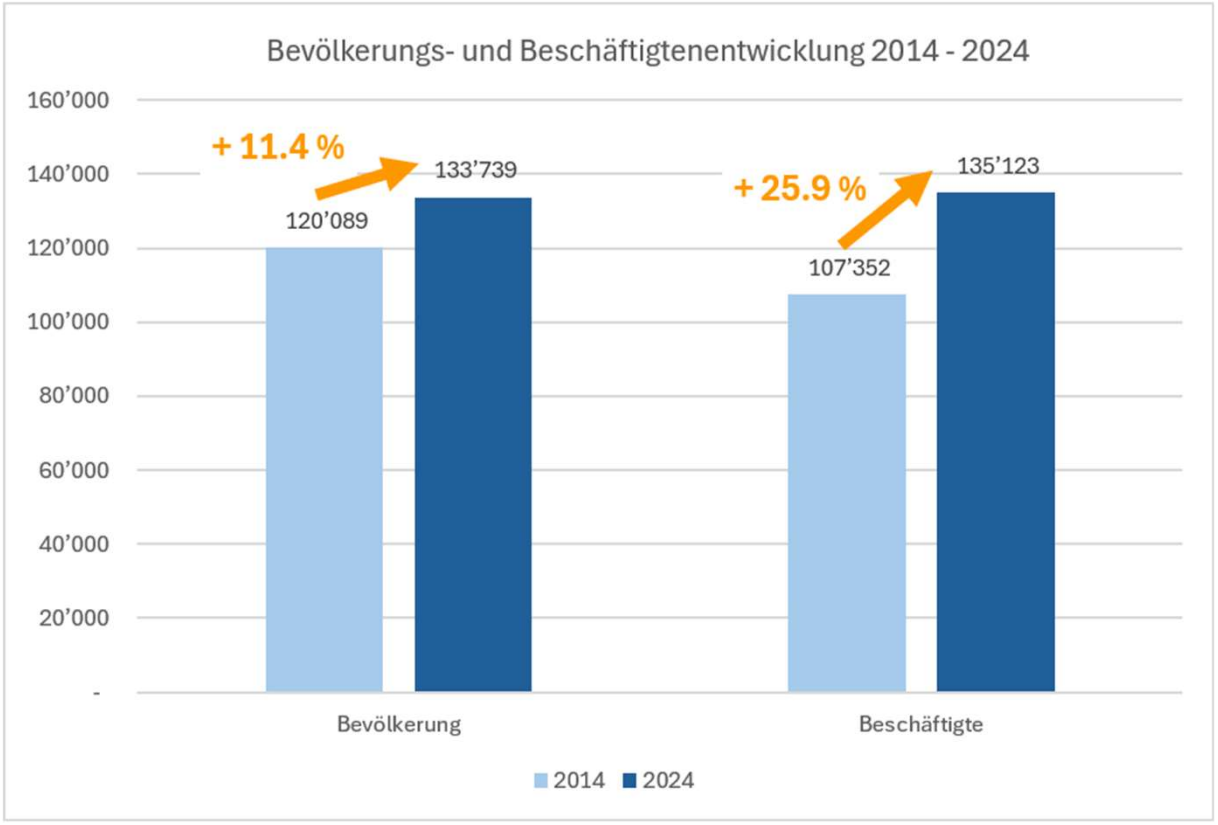
Kanton Zug

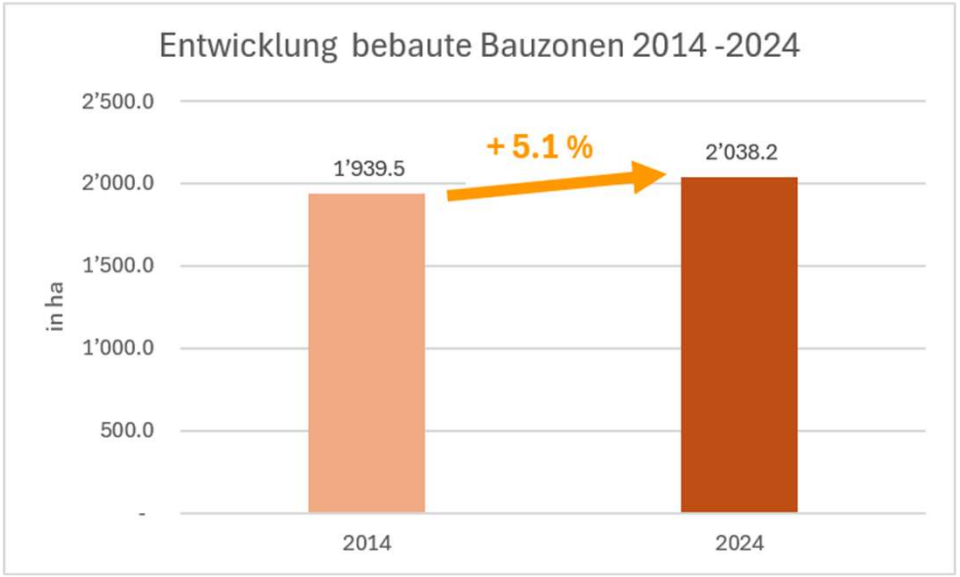
Wachstumsprognose gemäss Richtplan

Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte



Entwicklung Bevölkerung, Beschäftigte und bebaute Bauzonen





Reserven unbebaute Bauzonen

Bevölkerung

Stand per Ende 2024	
Bevölkerung	133’739
unbebaute Wohn-, Kern- und Mischzonen*	124 ha
Zwischen 2014 - 2024	
Bevölkerung	+ 13'650
unbebaute Wohn-, Kern- und Mischzonen*	- 71 ha
Bei gleichbleibender Entwicklung …	
… reichen die unbebauten Wohn-, Kern- & Mischzonen* für	~ 18 Jahre
… zusätzliche Einwohnende	~ 24'000

Beschäftigte

Stand per Ende 2024	
Beschäftigte	135’123
unbebaute Arbeits- und Mischzonen*	70 ha
Zwischen 2014 - 2024	
Beschäftigte	+ 27'771
unbebaute Arbeits- und Mischzonen*	- 20 ha
Bei gleichbleibender Entwicklung …	
… reichen die unbebauten Arbeits- & Mischzonen* für	~ 35 Jahre
… zusätzliche Beschäftigte	~ 98'000

** Mischzonen werden je zur Hälfte den Wohn- bzw. Arbeitszonen angerechnet*
Unbebaute BsV (8.9 ha) und OeIB (37.7 ha) sind nicht berücksichtigt
Verdichtungspotential (Bebauungspläne, innere Verdichtung etc.) ist nicht berücksichtigt

Kanton Zug

Ausgangslage und Gründe für die Teilrevision des PBG

Politische Vorstösse

- Verschiedene erheblich oder teilerheblich erklärte Postulate und Motionen

- Verschiedene überwiesene Postulate und Motionen, die mit der nun vorliegenden PBG-Revision «abgearbeitet» werden.

Probleme in der Praxis

- Viele Investoren verzichten auf die Erarbeitung von Bebauungs-plänen, weil zu komplex:
  57 Verwaltungsschritte sind bis zur Gemeindeversammlung
- Ausnützungspotenzial wird zu wenig ausgeschöpft.
- Grosses Potential zur Beschleunigung im Einspracheverfahren
- Noch keine durchgehenden digitalen Prozesse
- Zu wenig bezahlbarer Wohnraum

Kanton Zug

In fünf Schritten zu mehr Wohnraum

- Preisgünstigen Wohnungsbau fördern
- Verfahren vereinfachen und beschleunigen
- Mehr Flexibilität für das Bauen
- Elektronische Verfahrensführung
- Spezielle Bauzonen zulassen

Kanton Zug

Teilrevision Planungs- und Baugesetz

Kanton Zug

Preisgünstiger Wohnungsbau fördern

Neue kantonale Bauvorschrift

- Abweichung von Regelbauweise im Umfang von 1 Vollgeschoss und 10 % Mehrausnützung

Einfacher und ordentlicher Bebauungsplan

- Einfacher Bebauungsplan:
  Bei Realisierung preisgünstiger Wohnungen plus 10 % im Nutzungsmass

Spezielle Bauzone «Weisse Zonen»

- Mindestens 40 % preisgünstige Wohnungen

Kanton Zug

Verfahren vereinfachen und beschleunigen

Ordentlicher Bebauungsplan

- Bis 50 Prozent-Schwelle i.d.R. kein Konkurrenzverfahren und keine erhöhte Mitwirkung; zudem Erlasskompetenz beim Gemeinderat
- Höhere Abweichungen (> 50 %) gleichzeitige Anpassung Grundordnung

Baubewilligungen

- Ausweitung des einfachen Baubewilligungsverfahrens
- Gesetzliche Auflage- und Behandlungsfristen der Verfahren vereinheitlichen

Kanton Zug

Verfahren vereinfachen und beschleunigen

Einspracheverfahren

- Maximal ein Schriftenwechsel

Rechtsmittelverfahren

- Maximal eine Fristerstreckung von 20 Tage
- Entscheid innert sechs Monate nach Eingange des Rechtsmittels

Erhöhung Gebühren und Parteientschädigungen

- Anpassung Gebühren bei komplexen Rechtsmittelverfahren (bis max. 20 000 Franken)

Kanton Zug

Mehr Flexibilität für das Bauen

Temporäre zonenwidrige Wohnnutzung

- Zum Beispiel leerstehende Büro- und Gewerberäume können temporär zur Wohnnutzung beansprucht werden (10 Jahre, plus 5 Jahre)

Arbeitszonen

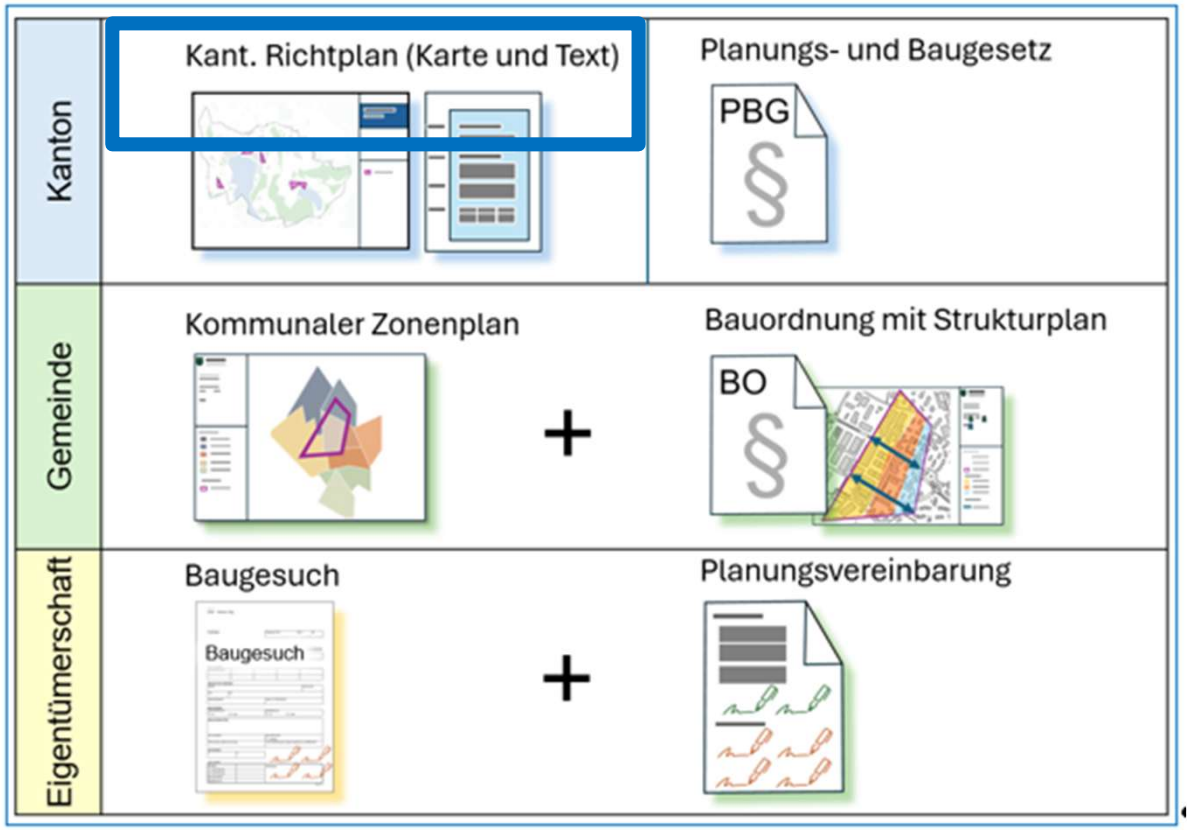
- Erweiterung Wohnnutzung für Mitarbeitende in den Arbeitszonen
- Es geht um preisgünstigen, betriebsnahen Wohnraum
  (Wohnraum an Gewerbe gekoppelt und mehrere Wohnungen möglich)

Spezielle Bauzonen zulassen

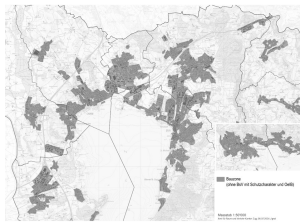
Neuer innovativer Ansatz «Weisse Zonen»

- Zweck
  - Verdichteter Wohnungsbau
  - Preisgünstige Wohnungen
  - Priorisierung Zugerinnen und Zuger
- Überlagernde, gemeindliche Bauzone mit Befristung
- Wenige baurechtliche Vorgaben; klare Vorgaben, was zu regeln ist

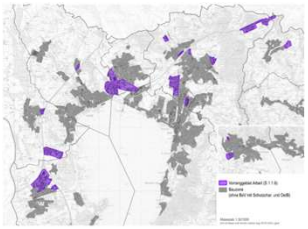
Prozess Umsetzung «Weisse Zonen»



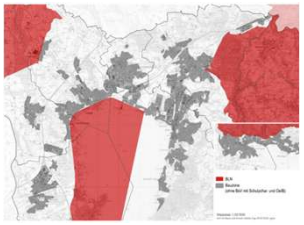
Kriterien für die Ausscheidung der Gebiete für «Weisse Zonen»



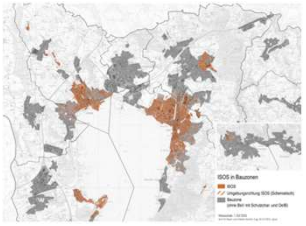
Bauzonen



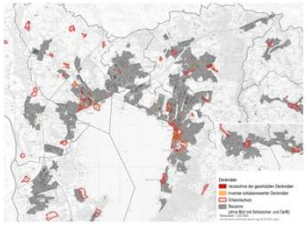
Arbeitsgebiete RP



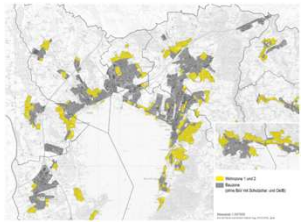
BLN



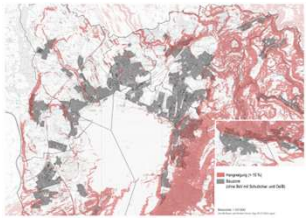
ISOS



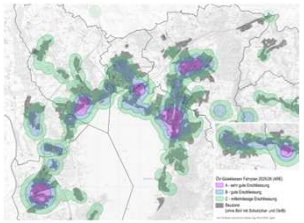
Ortsbildschutz



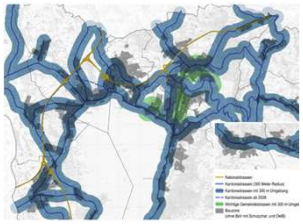
W1 und W2



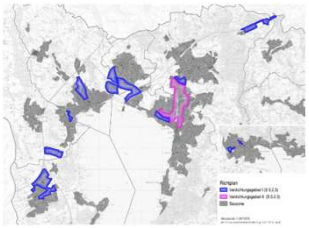
Hangneigung



ÖV-Erschliessung

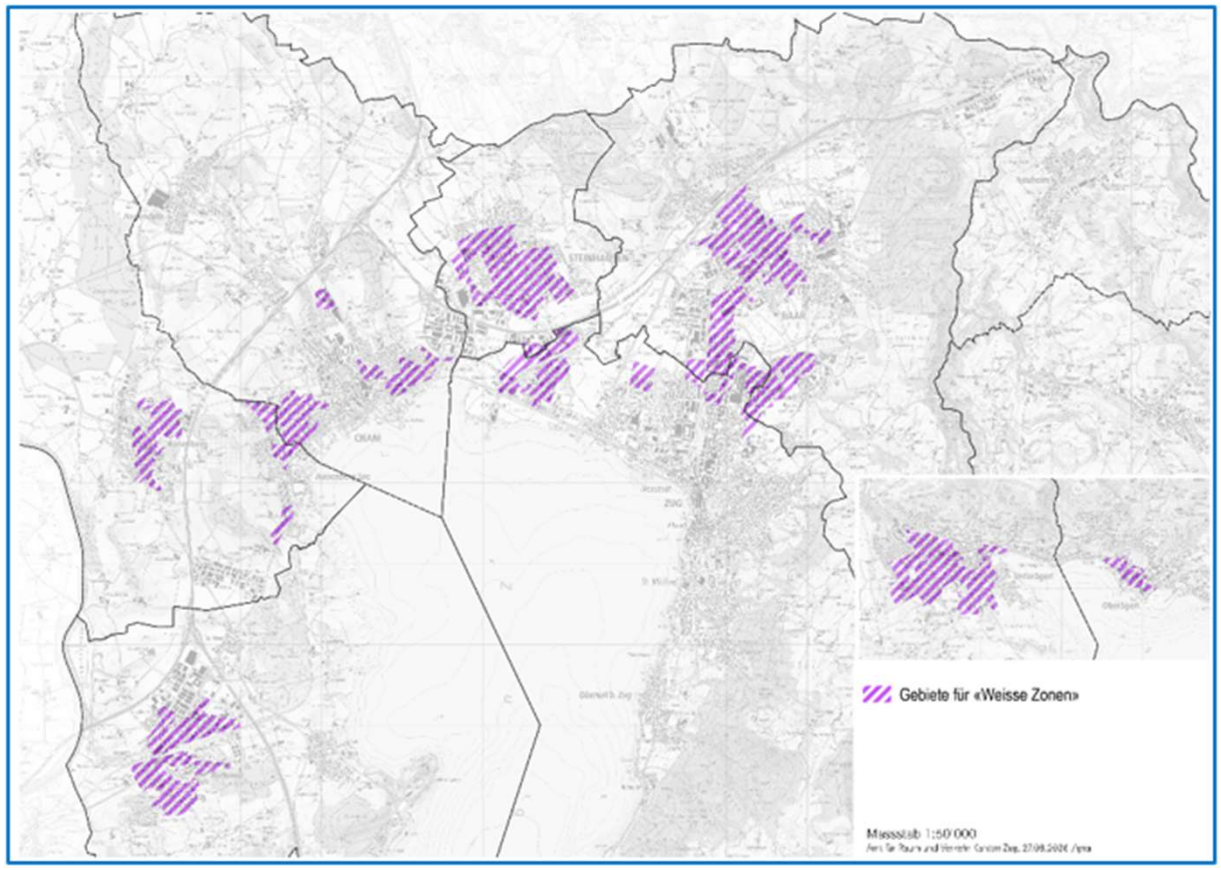


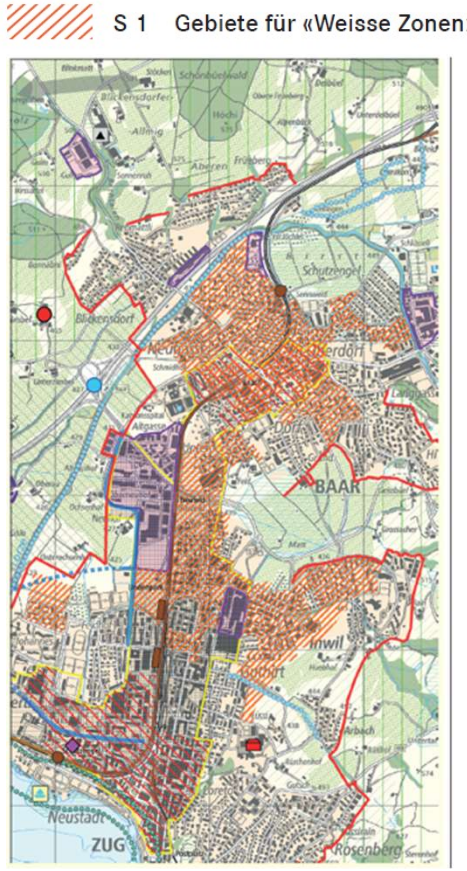
MIV-Erschliessung



Verdichtungsgebiete

Vorschlag für «Weisse Zonen» in der Richtplankarte





Bestimmungen Bauordnung (erste Ideen)

§ ..

[1] Die Weisse Zone "NovoDens" überlagert die Grundzone W5 und bezweckt die möglichst schnelle Realisierung möglichst viel zusätzlichen Wohnraums. Nicht störende Arbeitsnutzungen sind zulässig.

[2] Die Weisse Zone ist ab Inkrafttreten dieser Bestimmung auf 10 Jahre befristet. Der Gemeinderat kann die Frist um maximal 2 Jahre verlängern. Die Frist ist gewahrt, wenn dem Gemeinderat vor Fristablauf die Planungsvereinbarung und ein Baubewilligungsgesuch zur mindestens teilweisen Umsetzung der Weissen Zone eingereicht worden sind. Sind zusätzlich zu den Bestandesbauten mindestens 300 Wohnungen in der Weissen Zone rechtskräftig baubewilligt, fällt die Weisse Zone unabhängig vom vorgenannten Fristablauf dahin.

[3] Der minimale Wohnanteil beträgt 80%, der minimale Anteil für Arbeitsnutzungen 10%. Mindestens 50% der neu bewilligten anrechenbaren Geschossfläche sind für den preisgünstigen Wohnraum zu verwenden. Mindestens 5% der anrechenbaren Geschossfläche sind für die preisgünstige Arbeitsnutzung zu verwenden.

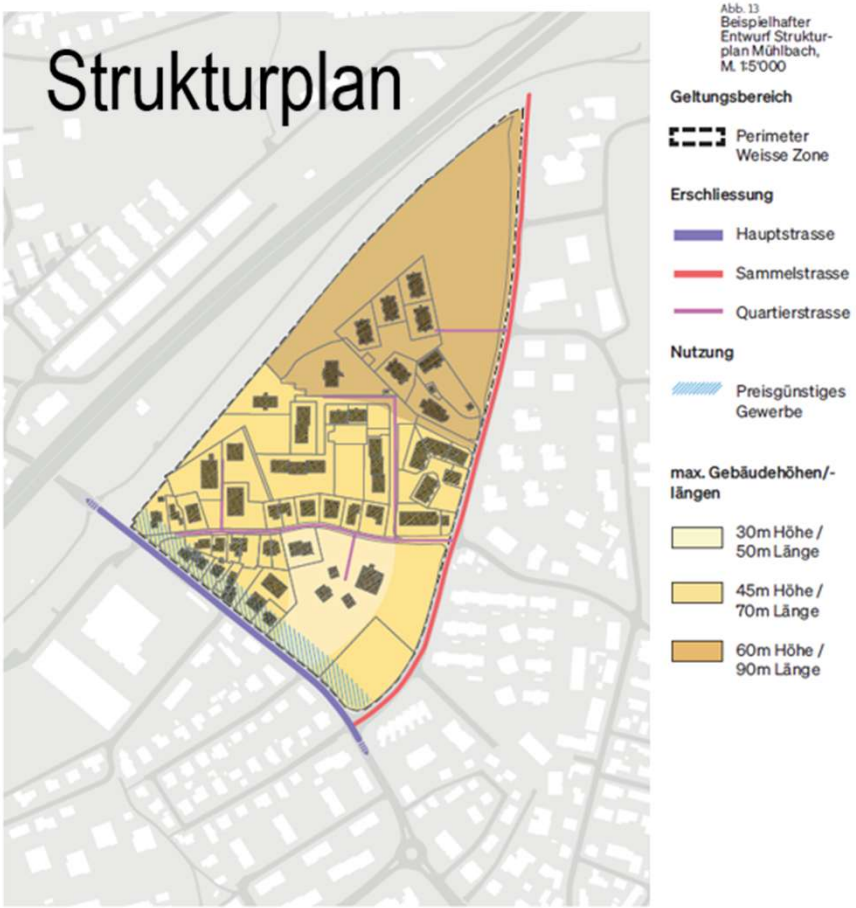
[4] Für die zulässigen Gesamthöhen, Gebäudelängen, Bautypologien, Lage der wesentlichen Erschliessungsanlagen und der wesentlichen Freiraumstruktur ist der Strukturplan im Anhang 3 zur Bauordnung massgebend. Das Nutzungsmass ist nicht beschränkt. Parkierungsanlagen müssen direkt ab den im Strukturplan bezeichneten Strassen erschlossen werden.

[5] Der Grenzabstand gegenüber angrenzenden Zonen beträgt mindestens 5 Meter, soweit der Strukturplan keine grösseren Abstände vorschreibt.

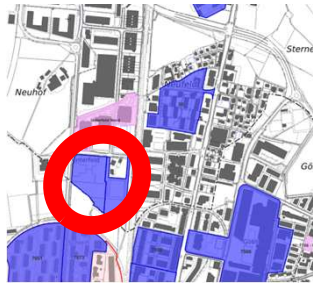
[6] Die Grünflächenziffer beträgt 20%.

[7] Die Parkplatzzahl darf gegenüber der Grundordnung um maximal 30% überschritten werden.

[8] Die Planungsvereinbarung hat im Rahmen der Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug eine Regelung zu enthalten, wonach und wie mindestens 25% der neu erstellten anrechenbaren Geschossfläche, sei sie preisgünstig oder nicht, prioritär der angestammten Bevölkerung zukommen soll. Überdies ist zu regeln, wie der preisgünstige Wohnraum und die preisgünstige Arbeitsnutzung rechtlich gesichert werden.



Kanton Zug



Es darf kein Bebauungsplan sein!


Kanton Zug
Gemeinde Baar

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN
UNTERFELD SÜD - BAUBEREICHE 1A UND 1B

Situationsplan 1:500

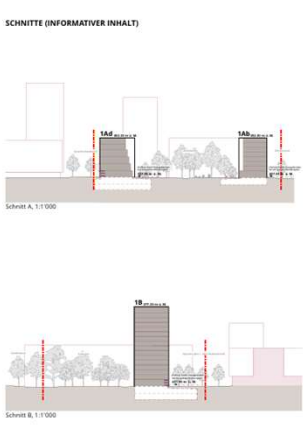
VERBINDLICHER INHALT

PERIMETER
Geltungsbereich (Farbband ausserhalb) Ziff. 5

BEBAUUNG
Bauliche mit Mantellinien und max. Höhenkote in m ü. M. Ziff. 7
Zwangsbaufluchtlinie (Farbband innerhalb) Ziff. 8
Fassade mit vorspringenden Gebäudeteilen (Farbband innerhalb) Ziff. 9
Abgrenzungslinie für Untergeschosse Ziff. 14
Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen (Abgrenzung schematisch) Ziff. 21

FREIRAUM
Mehrheitlich begrünte Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch) Ziff. 23
Erschliessungsfläche (Abgrenzung schematisch) Ziff. 23
Aufenthaltsfläche (Abgrenzung schematisch) Ziff. 23
Spielfläche (Abgrenzung schematisch) Ziff. 23
Ökologische Fläche (Abgrenzung schematisch) Ziff. 23
Kommunales Naturobjekt Nr. 116 Ziff. 23
Raum nicht (Lage und Anzahl schematisch) Ziff. 25
Raum bestehend Ziff. 25

ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG UND ENTSORGUNG
Bereich mit Unterbauverbot Ziff. 14
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) Ziff. 27
Ein- und Ausfahrt Velorampe in Tiefgarage (Lage schematisch) Ziff. 16
Oberirdische Velobestellplätze möglich gedeckt (Lage schematisch) Ziff. 28 lit. d)
Anlieferung (Lage schematisch) Ziff. 29
Öffentliche Fuss- und Radwege, kommunal (Lage schematisch) innerhalb Perimeter Ziff. 30
Anzahlinterne Fusswege (Lage schematisch) innerhalb Perimeter Ziff. 30
Bereich Durchgang im Erdgeschoss (Lage und Abgrenzung schematisch) Ziff. 10
E Entsorgungsstelle (Lage schematisch) Ziff. 32
F Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch) Ziff. 33


SCHNITTE (INFORMATIVER INHALT)

Schnitt A, 1:1'000

Schnitt B, 1:1'000

INFORMATIVER INHALT

Abgrenzung Baubereiche 1 + 4 ausserhalb Perimeter
Abgrenzung Baubereich 2 gemäss Zonenplan ausserhalb Perimeter
Richtprojekt Baubereiche 3 + 4 / Richtkonzept Baubereich 2
Bebauung und Aussenräume, ausserhalb Perimeter
Baulinie rechtskräftig
Spezialbaulinie rechtskräftig
Strassenlinie rechtskräftig
Aufzuhebende Baulinie (separates Verfahren)
Neue Baulinie zu beschliessen (separates Verfahren)
Gräblikanal
Uferbereiten gemäss Übergangsbestimmungen GSchV (nach Art. 62 Abs 2 GSchV)
Raum bestehend ausserhalb Perimeter
Stampfibach
Bestockte Fläche
Öffentlicher Fussweg und Velobahn, kantonal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
Öffentliche Fuss- und/oder Radwege, kommunal (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
Anzahlinterne Fusswege (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
E Entsorgungsstelle (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
F Abstellfläche Feuerwehr (Lage schematisch) ausserhalb Perimeter
Gemeindegrenze (Farbband ausserhalb)



BESTIMMUNGEN

Zweck

Bestandteile und Geltungsbereich

Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

Bebauung

Art und Mass der Nutzung

Freiraum

Erschliessung, Parkierung und Entsorgung

Umwelt

Schlussbestimmungen

Kanton Zug

Teilrevision Wohnraumförderungsgesetz

WPS-Massnahmenpakete für Teilrevision WFG

Stärkung und Vereinfachung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)

Optimierung der Subjekthilfe im Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

- Subjekthilfe anpassen und ausbauen
- Darlehen ausbauen
- Prozesse vereinfachen
- Wohnraumförderungsgesetz auf heutige Anforderungen ausrichten

Kanton Zug

Fazit

Fazit

1. Beschäftigungswachstum stärker als Bevölkerungswachstum
2. Reserven an unbebauten Bauzonen für Wohnen und Arbeiten vorhanden
3. Teilrevision Planungs- und Baugesetz: Bauen vereinfachen und beschleunigen
4. Teilrevision Wohnraumförderungsgesetz: Optimierung Subjekthilfe und Darlehen



SCHLUSSWORT

Claudia Pittner
Geschäftsführerin Zuger Wirtschaftskammer

APERO UND NETWORKING

