



Zug, 24. Februar 2023

Stellungnahme der SP Stadt Zug zur Vorlage des Zuger Stadtrats zur SP-Volksinitiative 2000 preisgünstige Wohnungen

Der Zuger Stadtrat will nicht mehr preisgünstige Wohnungen

1. Einleitung	1
2. Städtische Grundstücke	3
2.1 Gimenen	4
2.2 Steinlager (Industriestrasse Nord)	5
2.3 Chamerstrasse	6
2.4 Gaswerkareal	7
3. Preisgünstige Wohnungen in Verdichtungsgebieten	8
4. Aktive Land- und Immobilienerwerbspolitik	12
5. Zusammenfassung	13
6. Fazit	15
Anhang 1:	16
Anhang 2:	18

1. Einleitung

Am 22. September 2022 hat die SP der Stadt Zug die Volksinitiative „2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand“ mit 901 Unterschriften eingereicht. Sie hat zum Ziel, den Anteil preisgünstiger Wohnungen am Wohnungsbestand von heute 14 % bis zum Jahr 2040 auf 20 % zu erhöhen. Kurzfristig sollen drei städtische Grundstücke schnell mit preisgünstigen Wohnungen überbaut werden. Langfristig sollen in den Verdichtungsgebieten mindestens 40 % der Wohnungen preisgünstig erstellt werden.



Der Stadtrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Zwar räumt er ein, dass der ausgetrocknete Immobilienmarkt mit hohen Mieten „es auch dem Mittelstand zunehmend verunmöglicht, bezahlbaren Wohnraum zu finden.“ Er will sogar im Sinne einer guten sozialen Durchmischung preisgünstige Wohnungen nicht nur für einkommensschwache Haushalte, sondern auch für den Mittelstand fördern. Allein, bei den Massnahmen will er partout nicht vorwärts machen. Alle schönen Bekenntnisse zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, die die vier bürgerlichen Stadträte vor den Wahlen abgegeben haben, sind bereits vergessen.

Im Folgenden soll auf die Gegenargumente, die der Stadtrat inhaltlich vorbringt, eingegangen werden (GGR-Vorlage Nr. 2791 vom 31.1.2023, S. 6-12). Als Anhang findet sich Seite 8 das aktuelle Merkblatt „Kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip« des kantonalen Amtes für Wohnungswesen und S. 9 ein Auszug aus dem kantonalen Sozialbericht 2022.



2. Städtische Grundstücke

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die vier Grundstücke, für die in der Initiative preisgünstige Wohnungen zu erstellen sind.

Grundstück	GS	Fläche m ²	Zone IST	AZ IST	Geschoss- Fläche (GF) m ²	Anzahl Woh- nungen	AZ neu	Woh- nungen neu
Gimenen	3172	4'996 3'491 8'725	W2A W1 OeIB	0,4 0,25	2'000 870	20 8 -	0,5 0,5 0,5	total ca. 50
Industriestrasse Nord (Steinlager)	2976 3256	5'493 773	WA4 HHZ 3	1,0	5'493 773	55 8	2,5-3,5	100 - 150
Chamerstrasse	2348 4107	1'680 2'214	WA 2 WA 2	0,6 0,6	1'008 1'328	total 22	1,0 1,0	Total 45
Gaswerkareal	286 4709	12'200 5'924	OeIB W3 VDG 2	0,65		0 9 IST	1,0 1,0	total 100-150
Total Wohnungen						122 Ist-Zone		295-395

Tabelle 1: Für preisgünstigen Wohnungsbau geeignete städtische Grundstücke (Ziff. 3b, 3c)

Quellen: Stadtrat von Zug, Umsetzungsstrategie 2014 (GGR-Vorlage Nr. 2197.3 vom 8.11.2014); Aktionsplan 2018 des Stadtrats zur Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» (GGR-Vorlage Nr. 2197.6 vom 8.5.2018); Stadtrat, GGR-Vorlage Nr. 2791 vom 31.1.2023

AZ = Ausnutzungsziffer HHZ = Hochhauszone VDG = Verdichtungsgebiet



2.1 Gimenen

Gemäss aktueller Zonierung können laut Stadtrat rund 25 Wohnungen erstellt werden. Er will eine Umzonung der beiden Parzellen, die heute der Zone W1 und W2a zugeteilt sind, in die Wohnzone W2B (mit AZ 0,50) prüfen, ebenso eine teilweise Einzonung der Zone OelB in die Wohnzone. Er will dies aber erst im Rahmen der Ortsplanungsrevision tun. Zudem stellt der Stadtrat in Frage, ob sich diese Parzellen für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen, er betrachtet sie vielmehr als Zone für den gehobenen Mittelstand.

Vorgeschlagene Nutzung: Umzonung beider Parzellenteile in der Wohnzone in die Wohnzone 2B. Die Parzellenteile stossen bergseits an eine Wohnzone 2B, talseits teilweise an eine Wohnzone 2B und an eine Wohnzone 3. Grundstücksfläche total: 8'486 m²; zusätzlich erhöht sich diese aufgrund einer Arrondierung aus der Zone OelB auf rund 10'000 m². Mit einer AZ von 0,5 ist eine Geschossfläche (GF) von 5'000 m² möglich und damit total ca. 50 Wohnungen.

Vorgehen/Zeithorizont: Sofortige Umzonung: 2023, gleichzeitig Bebauungsstudien oder Architektur-wettbewerb; Bezug Wohnungen: 2025-2026. Es ist nicht einzusehen, warum die Ortsplanungsrevision abgewartet werden soll, denn diese wird damit in keiner Weise präjudiziert. Zudem würde wertvolle Zeit (mindestens 3 Jahre) verloren, denn diese wird vermutlich erst 2026 abgeschlossen. Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau: Offensichtlich ist der Stadtrat der Meinung, dass in den Gimenen ausschliesslich Wohnungen des gehobenen Standards mit Marktmieten gebaut werden sollen. Wir meinen, dass das städtische Land auch einer Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen gemeinnützigen Bauträger, der ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet ist, zu einem vernünftigen Preis im Baurecht abgegeben werden kann (INI, Ziff. 4d). So entstehen bezahlbare Wohnungen für den unteren oder mittleren, nicht aber für den gehobenen Mittelstand. Für diesen wurde in den letzten Jahrzehnten genug gebaut.



2.2 Steinlager (Industriestrasse Nord)

Der Stadtrat bezweifelt, ob auf dem städtischen Grundstück GS 2976 eine effiziente Überbauung möglich sei. Zudem weist er darauf hin, dass die Parzelle GS 3256 (Fläche 773 m²) nicht der Stadt gehört (sie gehört der PK V-Zug). Er will über das ganze Gebiet ein Richtprojekt machen und anschliessend einen Bebauungsplan vorlegen.

Das Grundstück ist überlagert mit Hochhauszone 3 und liegt im Verdichtungsgebiet 2 mit Ausnutzungsziffer (AZ) bis 3,5. Die beiden Grundstücke GS 2976 und 3256 eignen sich für den preisgünstigen Wohnungsbau. Mit einer Testplanung (unter Federführung von V-ZUG) wurde bis im Herbst 2020 ein Projekt mit gemischter Nutzung vorangetrieben. Beteiligt waren in dieser Phase zwei Wohnbaugenossenschaften (Familia und die Genossenschaft W`Alter). Gleichzeitig mit der Übernahme der Federführung durch die Stadt wurden die Arbeiten am bisherigen Projekt eingestellt. Begründung: Unsichere wirtschaftliche Entwicklung und Probleme mit Eigentümern von Nachbarliegenschaften. Ob seither Gespräche mit den Grundeigentümern des erweiterten Planungssperimeters «Schleifepark» aufgenommen wurden, ist nicht bekannt. Anschliessend soll ein städtebaulicher Studienauftrag als Voraussetzung für einen Bebauungsplan durchgeführt werden. Angedacht ist eine verdichtete Zone mit Mischnutzung Wohnen/Arbeiten, die heutige Ausnutzung von 1,0 (WA4) soll deutlich erhöht werden.

Vorgeschlagene Nutzung: Zone Wohnen/Arbeiten: AZ höher als 2,0. Anstatt der vorgesehenen 7'000 m² Wohnfläche für Wohnbaugenossenschaften **mindestens 14'000 m²**, damit Anzahl Wohnungen ca. 130-150. Vorgehen/Zeithorizont: Der Bebauungsplan dürfte frühestens Ende 2025 vorliegen. Fertigstellung frühestens im Jahr 2029. Der Stadtrat soll für das ganze Planungsverfahren einen verbindlichen Zeitplan vorgelegen. Auskunft über den heutigen Stand und die ev. Probleme verlangen. Eignung für den preisgünstigen Wohnungsbau: Wird vom Stadtrat nicht bestritten! Wenn das Gebiet eine AZ von 2,5 erhalten sollte, muss der Stadtrat vordringlich dafür besorgt sein, dass das genossenschaftliche Wohnen einen deutlich höheren Stellenwert erhält.



2.3 Chamerstrasse

Der Stadtrat hat die Grundstücke 2348 und 4107 in allen Vorlagen und Aktionsplänen als geeignet für den preisgünstigen Wohnungsbau genannt, eines der Grundstücke bereits 1981 nach der Abstimmung über die SP-Wohnbauinitiative. Passiert ist bis heute nichts. Im Aktionsplan des Stadtrates von 2018 heisst es: Zeithorizont ab 2020. In der Beantwortung der SP-Interpellation vom März 2022 heisst es: «Vor weiteren Planungen oder einer Vergabe im Baurecht werden die Entwicklungen im Brüggli abgewartet.» Das Entwicklungskonzept Brüggli liegt seit September 2022 vor. Heute sagt der Stadtrat: «Mit dem Vorliegen des Konzepts kann die Planung zur baulichen Entwicklung der städtischen Grundstücke an der Chamerstrasse grundsätzlich gestartet werden». Konkreter wird er indessen nicht. Für ihn klar ist einzig, dass im Untergeschoss Parkplätze entstehen sollen, dies als teilweiser Ersatz für die aufzuhebenden PP beim Campingplatz Brüggli.

Vorgeschlagene Nutzung:

Aktuelle Zone Wohnen/Arbeiten: WA2 mit AZ: 0.6. Die Grundstücksfläche beträgt 3583 m², GF:2150 m², ca. 20 Wohnungen. Die beiden Grundstücke liegen zwischen Chamerstrasse und der Bahnlinie Zug-Luzern. Entsprechend anspruchsvoll ist die Aufgabe. Unser Vorschlag: Mischnutzung: Wohnen/Arbeiten. AZ: mind. 1.2 (Nachbarhochhaus Rialto hat eine AZ von ca. 1.6), GF Wohnen ca. 4'000 m², das ergibt ca. 40 Wohnungen.

Vorgehen/Zeithorizont:

Studienauftrag/Wettbewerb durch Stadt. Erarbeitung Bebauungsplan (BBP) oder einfache Umzonung. Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger. Studienauftrag/BBP: Ende 2023, Abgabe im Baurecht: 2024 Bezug: 2026.



2.4 Gaswerkareal

Der Stadtrat will auch bei der Ortsplanungsrevision keine Umzonung der Parzelle, die heute 12'200 m² umfasst und in der Zone OelB liegt. Vielmehr betrachtet er sie als strategische Reserve, für die frühestens 2030 überlegt werden soll, welchen Nutzungen sie zugeführt werden soll. Dies, obwohl sie nach Erteilung der ersten Baubewilligung auf dem Areal an der Aa in das Eigentum der Stadt Zug übergeht. Allerdings wird das Areal während der Bauzeit des ZVB-Stützpunktes, also bis etwa zum Jahr 2030, von den ZVB als temporärer Busparkplatz genutzt. Für diese Parzellen besteht eine Bebauungsplan-Pflicht (Verdichtungsgebiet II).

Vorgeschlagene Nutzung: Auf der Parzelle 4709 stehen zwei Wohnhäuser mit 9 Wohnungen. Unser Vorschlag: Mischnutzung mit Gewerbe-öffentliche Nutzungen-Wohnen. Das Gebiet würde sich hervorragend für ein Projekt für "innovative Wohnformen" eignen.

Vorgehen: Ein städtebaulicher Wettbewerb soll aufzeigen, inwieweit die zulässige Ausnützung gemäss Verdichtungsgebiet II (AZ bis 3.6) realisiert werden kann. Es können 100-150 preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Der ZVB-Stützpunkt soll ca. 2030 bezugsbereit sein. Es wäre falsch, mit der Planung bis zu diesem Zeitpunkt zu warten. Die Stadt kann vielmehr ab ca. 2025 planen, so dass das Grundstück im Jahr 2030 baureif ist.

Zeitplan: Städtebaulicher Wettbewerb: 2023-2024 Erarbeitung BBP/Vorprojekt: 2025-2026; Grundlagen für Baurecht: 2027 Bauprojekt: 2028-2029; Baubeginn: 2030 Bezug: ca. 2033.

Fazit: Der Stadtrat betrachtet das Areal als strategische Reserve und will deshalb nicht mit der Planung beginnen. «Strategisch» tönt gut. Doch welche Strategie hat der Stadtrat? Aus seiner Antwort wird klar, er hat keine. Also braucht es auch keine solche Reserve!



2.5 Zugerbergstrasse, Knopfliweg und Ahornpark

(GGR-Vorlage 2791, S. 12)

Der Stadtrat weist darauf hin, dass diese drei städtischen Grundstücke gegenwärtig für den für den Bau von genossenschaftlichem Wohnraum vorbereitet würden.

2.5.1 Stellungnahme:

Am Knopfliweg wird ein interessantes Projekt der Gewoba realisiert. Es gibt allerdings nur 9 Wohnungen, an der Zugerbergstrasse 6-10 vielleicht 10-12. Wir haben uns in der Initiative auf Gebiete konzentriert, wo deutlich mehr preisgünstige Wohnungen entstehen können. Der Ahornpark wird frühestens 2030 frei, denn zuerst müssen der heutige Werkhof und die Feuerwehr eine neue Bleibe finden.

3. Preisgünstige Wohnungen in Verdichtungsgebieten

Der Vorschlag des Stadtrats beinhaltet, dass die Auf- und Umzonungen allein in den elf Planungsgebieten mit höherer Ausnutzung (Verdichtung) gemäss Studie Fahrländer Zürich einen Planmehrwert von 1,078 Mrd. CHF auslösen (Quelle: Vorlage 2736, S. 5). Er will bei den Bebauungsplänen, die für die Verdichtungsgebiete neu erstellt werden, verlangen, dass mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossflächen als preisgünstiger Wohnraum zu schaffen ist. Damit sollen rund 800 preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Vereinbarungen, die die Stadt mit den Grundeigentümern getroffen hat oder noch treffen wird, stützt er dabei auf den kantonalen Richtplan.

Der vorgesehene Mindestanteil für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum von 20 Prozent der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche führt zu einer Mehrwertreduktion infolge der preisgünstigen Nutzung von 140,5 Mio Franken, also von 13 % des Planmehrwerts von 1,078 Mrd. CHF (Vorlage 2736, Tab. 3, S. 7).



In seiner mittlerweile sistierten Vorlage 2736 vom 24. Mai 2022 hat der Stadtrat im Detail dargelegt, wie die 800 preisgünstigen Wohnungen realisiert werden könnten. Zu den Mieten schreibt er: „Die Obergrenzen für die Mietzinse für Wohnungen wie auch Gewerberäume sind als Nettomietzinse pro Quadratmeter im Jahr festgelegt. Diese liegen etwas über den durchschnittlichen Preisen gemäss WFG.» (Vorlage 2736, S. 17).

Schliesslich meint der Stadtrat in Vorlage 2791 (S. 12), dass er ein ausreichendes Massnahmenpaket zur Hand habe und dass die Initiative keinen zusätzlichen Mehrwert schaffe.

Was die Initiative will:

Sie will nicht 20 % der Zusatznutzung, sondern mindestens 40 % der Wohnflächen, die neu erstellt werden, für preisgünstige Wohnungen reservieren. Damit können nach unseren Berechnungen nicht 800, sondern netto rund 1200 preisgünstige Wohnungen an dafür geeigneten Standorten realisiert werden. Der effektive Abgabesatz auf dem Planmehrwert von 1,078 Mrd. CHF erreicht damit rund 30 %. Im Gegensatz dazu führt der Vorschlag des Stadtrats dazu, dass vom Planmehrwert effektiv lediglich 13 % abgeschöpft werden. Noch ein Detail: In seiner Vorlage 2791 spricht der Stadtrat heute von einem Mindestanteil von 20 % preisgünstigen Wohnungen. In seiner Vorlage 2736 vom Mai 2022 waren es noch genau 20 %.

Was will der Stadtrat wirklich?

Warum sind für einen Anteil von 20 % am Wohnungsbestand 1'200 neue preisgünstige Wohnungen in den Verdichtungsgebieten erforderlich? Gemäss Stadtrat wird die Einwohnerzahl 2040 41'000 bis maximal 45'000 erreichen, 2019 waren es genau 30'618 (Quelle: Antwort des Stadtrats zur Interpellation der SP-Fraktion vom 2.3.2021, Nr. 2642, S. 8). Vom Zuwachs von rund 10'600-14'600 Personen sollen 6'300-9'000 auf die Verdichtungsgebiete entfallen. Bei einem Bestand von 2 Personen pro Wohnung erfordert dies netto 3'150- 4'500 neue Wohnungen. Bei einem Anteil von 40 % sind das netto (d.h. unter Berücksichtigung der Abbrüche) 1'260-1'800 preisgünstige Wohnungen. Mindestens 200 sind



erforderlich, um, die bei Abbrüchen verlorenen Wohnungen zu kompensieren. Ausserhalb der Verdichtungsgebiete lassen sich rund 650 weitere preisgünstige Wohnungen realisieren. Wie hoch müsste der Abgabesatz mit dem Ansatz des Stadtrats ausfallen, damit netto 1'200 preis-günstige Wohnungen entstehen? Er müsste in etwa verdoppelt werden. Eine solche Verdoppelung ist aus drei Gründen erforderlich. Erstens werden statt 800 netto 1'200 Wohnungen nötig. Allein damit steigt der Abgabesatz von 20 % auf 30 %. Zweitens muss berücksichtigt werden, dass in den Verdichtungsgebieten, grob geschätzt, rund 200 preisgünstige Wohnungen abgerissen werden, bevor neu gebaut werden kann. Allein im Planungsgebiet Baarerstrasse West (im ganzen Geviert Bahnhof- Gotthard-Baarer-Gubelstrasse) sind bei einem Abbruch aller bestehenden Bauten rund 80 bestehende Wohnungen zu ersetzen. Insgesamt sind dies rund 200 Wohnungen, also ein Sechstel der nötigen zusätzlichen 1200 Wohnungen. Das entspricht einer Abgeltung von weiteren 5 Prozentpunkten. Schliesslich ist in Rechnung zu stellen, dass der Stadtrat anstelle von preisgünstigen Wohnungen auch günstigen Gewerberaum zulassen möchte (Bericht S. 16). Diese Nutzung ist separat abzugelten, wenn das 20 % - Ziel erreicht werden soll. Grob geschätzt führt dies zu nochmals 5 Prozentpunkten Abgeltung. Total demnach 40 % = 20 % + 10 % (für 1200 statt 800 Wg.) + 5 % (Ersatz für Abrisse) + 5 % für preisgünstigen Gewerberaum.

Definition von preisgünstig:

Problematisch im Antrag des Stadtrats (Vorlage 2736, S. 17) sind weiter die Obergrenzen für die Anfangsmieten, welche jene des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes um einen unbestimmten Satz übersteigen sollen, sodann der unbestimmte Stellenwert der Kostenmiete und die fehlenden Qualitätsanforderungen an den neu zu schaffenden preisgünstigen Wohnraum. Demgegenüber definiert die Initiative genau, welche Bedingungen neu erstellte Wohnungen erfüllen müssen, damit sie preisgünstig sind. Der Stadtrat hat keinen Handlungsspielraum, die Anfangsmieten darüber hinaus zu erhöhen. Ebenfalls klar sind der Stellenwert der Kostenmiete und – soweit gemäss kantonalem WFG gebaut wird – die



Qualitätsanforderungen. In der Verordnung des Stadtrats gibt es dagegen keine Qualitätsanforderungen.

In Tabelle 2 sind die durchschnittlichen Mietzinsen, die das Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich erhebt, und die gegenwärtig geltenden Mietzinslimiten gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz WFG und der städtischen Verordnung über preisgünstigen Wohnungsbau aufgeführt. Es zeigt sich, dass die Maximalgrenzen des kantonalen WFG vom Februar 2023 in etwa vergleichbar sind mit den mittleren Bestandesmieten im Kanton Zug von 2020 (siehe Merkblatt vom Februar 2023, S. 8).

Tabelle 2	Durchschnittsmieten in Fr. / Monat nach Anzahl Zimmer Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftswohnungen beim BFS (Medianmiete); Obergrenzen für kantonales Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und gemäss Verordnung Stadt Zug						
	1	2	3	4	5	6 +	alle
BFS: Kt. ZG 2020	890	1'366	1'727	2'038	2'466	2'904	1'824
BFS: CH 2020	819	1'111	1'327	1'686	2'048	2'598	1'373
WFG Feb. 2023	1'064	1'450	1'835	2'298	2'730	3'078	
MAX							
VO Stadt Zug							
Miete		1'200	1'540	1'860	2'220		
max Verkaufspreis		385'00	495'000	599'500	715'000		

Quelle: Tabelle BFS-Nr. je-d-09.03.03.01 (Abruf 17.6.2022)

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.20784921.html>

WFG und Verordnung: BGS 851.211 bzw. 841.212; Miete für 3-Zimmer Wohnung, basierend auf Anlagekosten von 500'000 Franken (inkl. Land), ergibt nach Merkblatt (S. 8) eine Bruttorendite 3,70 % p.a.; in der Tabelle sind die Mietzinsen für die Obergrenzen (Anlagelimiten) ausgewiesen bei derselben Bruttorendite von 3,70 %.

Verordnung des Stadtrats über die Zone für den preisgünstigen Wohnungsbau vom 30.4.2013, § 2, Absatz 1, Fassung vom März 2020 (BGS 401.6), max. Anfangsmietzins pro Monat ohne NK (VK = Verkaufspreis für Eigentumswohnungen), Referenzzinssatz 1,25 % (ein Anstieg auf 1,5 % ergäbe eine Mietzinserhöhung von 3 %).



Rechtsgrundlage:

Der Stadtrat stützt sich zum einen auf den kantonalen Richtplan und zum anderen auf § 18 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab. Ersterer ist nur behörden-, aber nicht eigentümerverbindlich. Der § 18 Abs. 4 des (PBG) lautet: «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 Mehrausnützung zulässig.»

Der Stadtrat legt auch diese Vorschrift als nur behörden- und nicht eigentümerverbindlich aus und begnügt sich mit einem Mindestanteil von 20 % preisgünstigen Wohnungen, dies ohne jede weitere Begründung. Wir meinen, dass § 18 Absatz 4 PBG eine ausreichende Rechtsgrundlage darstellt, um mehr als 20 % preisgünstige Wohnungen zu verlangen. Es gibt keine Obergrenze! Für unser Ziel von 20 % des Wohnungsbestands im Jahr 2040 wären 40 % der Mehrnutzung oder – wie es die Initiative fordert – 40 % an den neu erstellten Wohnungen das Minimum.

4. Aktive Land- und Immobilienerwerbspolitik

Der Stadtrat betreibt gemäss eigenen Aussagen „Im Rahmen des Möglichen eine aktive Immobilienpolitik.“ 2018-2022 erwarb er vier Liegenschaften, darunter die Oeschwiese zur Erweiterung des Strandbads und den Zurlaubenhof. Er will neu einen Rahmenkredit vom GGR bewilligen lassen, um schneller handeln zu können.

Was die Initiative will:

Sie verlangt eine aktive Land- und Immobilienerwerbspolitik. Damit soll einerseits signalisiert werden, dass keine städtischen Liegenschaften verkauft werden dürfen. Eine Abgabe im Baurecht (z.B. an Wohnbaugenossenschaften) oder ein zielführender Abtausch ist dagegen erlaubt. Eine aktive Politik ist ausschliesslich eine Frage des politischen Willens, an den finanziellen Mitteln wird es nicht liegen. Im Aktionsplan 2018 schreibt denn auch der Stadtrat:



«Für Wohnungsbau /Landerwerb und mithin zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen verfügt die Stadt Zug per 31. Januar 2013 über Rückstellungen im Umfang von CHF 6.6 Mio.»¹

5. Zusammenfassung

Gegenwärtig beträgt der Anteil der preisgünstigen Wohnung am gesamten städtischen Wohnungsbestand rund 14 %. Unser Zielwert von 20% soll langfristig erreicht werden. Er ist für Zug ambitiös, aber bescheiden im Vergleich zur Stadt Zürich, wo der Anteil der genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen am Gesamtbestand 2020 25,2% erreichte.² Als Ziel wird ein Anteil von einem Drittel angestrebt. In Luzern liegt der Anteil 2017 bei 13,5%, angestrebt werden 16% bis zum Jahr 2037. In der ganzen Schweiz lag der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften 2017 bei 5%, im Kanton Zug dagegen nur bei 2%.³ Eine Kleinstadt wie Aarau wies 2010 einen Anteil von 7,3% preisgünstige Wohnungen auf, davon waren 2,1% im Besitz der Stadt und 5,2% von Wohnbaugenossenschaften. Mit dem Vorgehen des Stadtrats kann der gegenwärtige Anteil von 14 % bestenfalls knapp gehalten werden. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die vorgesehenen Neubauten in der Regel den Abriss von bestehenden Bauten und damit auch von preisgünstigen Wohnungen mit sich bringen. Um den Anteil konstant zu halten, müssen diese Wohnungen zuerst ersetzt werden. Auch die alternative Möglichkeit, preisgünstige Gewerbeflächen zu erstellen, reduziert den Nettozugang an preisgünstigen Wohnungen.

Zu den vier städtischen Grundstücken, bei denen die Initiative ein rasches Vorgehen verlangt, bringt der Stadtrat lauter Ausreden vor, warum das nicht möglich sei. Bei den Verdichtungs-zonen will sich der Stadtrat damit begnügen, „mindestens“ 20 % der Mehrnutzung für preisgünstige Wohnungen zu verlangen. Damit könnten aber höchstens 800 solcher

¹ Quelle: Bericht des Stadtrats an den GGR zur Volksinitiative Wohnen in Zug für alle, Aktionsplan vom 8.5.2018, Vorlage Nr. 2197.6, S. 9

² Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung, Bericht 2020, Stadt Zürich, Stadtentwicklung, S. 42

³ Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Infopool, Fact and Figures, Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2017



Wohnungen realisiert werden. Er begnügt sich offensichtlich damit, den bisherigen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu halten. Dabei übersieht er, dass er mit § 18 Absatz 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes eine solide Rechtsgrundlage besitzt, um deutlich mehr preisgünstige Wohnungen einzufordern.

Der Stadtrat schreibt am Schluss seiner Vorlage 2791 (S. 12):

«Die von den Initianten geforderte forcierte Bautätigkeit im preisgünstigen Segment würde nach Auffassung des Stadtrates eher die Zuwanderung befördern und schlussendlich dem zugerischen Mittelstand kaum zugute-kommen. In der Sache rennen die Initianten offene Türen ein und fordern im Ergebnis unnötige, beziehungs-weise unnötig einschränkende Regulatorien (was die aufgeführten städtischen Grundstücke in Ziffer 3 zeigen).»

Der Stadtrat rechnet in seiner Stadtplanung mit 41'000 – 45'000 Personen im Jahr 2040. Dies kann nur dann eintreffen, wenn eine massive Zuwanderung erfolgt. Der erste Satz des Stadtrats ist deshalb völlig widersprüchlich – er müsste wohl in dem Sinne umformuliert werden, dass normalverdienende Personen, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind, nicht erwünscht sind und nicht zuwandern sollten. Unsere Initiative wird den unteren und mittleren Einkommensschichten viel bringen. Warum der zugerische Mittelstand nicht profitieren soll, wird vom Stadtrat nicht begründet und ist völlig schleierhaft. Auch ist seine Auslegung des § 8 Absatz 4 des kantonalen PBG nicht nachvollziehbar.

Alles in allem:

Der Stadtrat hat es sich leicht gemacht mit unserer Initiative. Ohne ausreichende Begründung lehnt er sie ab, ja er zeigt nicht einmal auf, dass seine sistierte Vorlage von 2022 eine (aus unserer Sicht allerdings untaugliche) Alternative wäre. Kurz und gut – die SP-Initiative stört nach Auffassung des Stadtrats nur – die Ortsplanungsrevision soll vielmehr den Landeigentümern millionenhohe Mehrausnutzungen bringen. Der preisgünstige Wohnungsbau kommt dabei eine reine Alibifunktion zu. Am 4. März 2021 hat die FDP-Fraktion eine Motion



«Taten statt Worte – liberale Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum» im Grossen Gemeinderat eingereicht, die an den Stadtrat überwiesen wurde. Ihr Auftrag lautet wie folgt:

«Der Stadtrat unterstützt und schafft entsprechende Rahmenbedingungen und Anreize, damit durch private Anbieter, Genossenschaften, Korporationen, Stiftungen etc. mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen und somit der Anteil an preisgünstigen Wohnungen von ca. 14%, kurz- bis mittelfristig kann und langfristig auf 20% erhöht wird.»

Der Stadtrat hat dazu einen inhaltslosen Zwischenbericht (Vorlage Nr. 2715 vom 1. März 2022) erstattet, den der GGR am 12. April 2022 zur Kenntnis genommen hat.

6. Fazit

Das Vorgehen des Stadtrats ist einseitig auf die Interessen der Landeigentümer ausgerichtet. Ihr Land in den Verdichtungsgebieten wird total 1,078 Mrd. Franken mehr wert, davon sollen sie lediglich 140 Mio. (= 13 %) in Form von neuen preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigem Gewerberaum real an die Allgemeinheit abgeben. So verbleiben ihnen netto 938 Millionen Franken Wertsteigerung. Mit den Vorschlägen der SP wird die Abgabe auf rund 30 % mehr als verdoppelt. Nur so kann das Ziel, dass ein Fünftel des Wohnungsbestands in der Stadt Zug Jahr 2040 preisgünstig wird, erreicht werden. Das kantonale PBG erlaubt es, einen solchen Mindestanteil durchzusetzen.

Es wird interessant sein, wie die FDP-Fraktion Stellung zur SP-Initiative nehmen wird. Sie muss jedenfalls auf ihrer (und unserer!) Zielsetzung von 20 % behaftet werden!

Wenn der Stadtrat wirklich etwas für preisgünstige Wohnungen tun möchte, hätte er zumindest eine valable Alternative präsentieren können. Die sistierte Vorlage 2736 vom 24. Mai 2022 ist indes als solcher absolut untauglich. Kurz und gut, beim Stadtrat fehlt jeglicher politischer Wille, wirklich etwas für den preisgünstigen Wohnraum zu unternehmen! Sein Mantra ist vielmehr, dass der Markt alles richtet. Was das bedeutet, haben wir in den letzten vierzig Jahren erlebt. Für Zahlungskräftige wird viel gebaut, für Normalverdienende sehr wenig. Die sehr knappe Antwort des Stadtrats zeigt auch klar, dass er die Initiative und die 901 Personen,



die sie unterzeichnet haben, nicht ernst nimmt. Angesichts der prekären heutigen Wohnungs- und Mietzinslage ist dies sehr enttäuschend. Die SP ist überzeugt, dass das Volk dies bei der kommenden Abstimmung ganz anders als der Stadtrat beurteilen wird.

Anhang 1:

Merkblatt Kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip (Feb. 2023)

Die gesetzliche Grundlage für die kantonale Förderung von preisgünstigen Wohnungen richtet sich nach dem bundesrechtlichen und dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und der Wohnraumförderungsverordnung (WFV). Eine wichtige Voraussetzung der Förderung ist, dass der Mietzins nach dem Kostenmietprinzip festgesetzt wird sowie dass die vom Kanton vorgegebenen Anlagekostenlimiten (inkl. Land) nicht überschritten werden. Diese hängen im Kanton Zug von der Standortgemeinde des Wohnobjekts ab und betragen:

Obergrenzen	1 Zi-Whg.	2 Zi-Whg	3 Zi-Whg	4 Zi-Whg	5 Zi-Whg	6 Zi-Whg	7 Zi-Whg
Menzingen							
Neuheim	310'000	410'000	530'000	660'000	785'000	895'000	1'005'000
Oberägeri							
Restliche Gemeinden	345'000	470'000	595'000	745'000	885'000	1'005'000	1'220'000

Bei der Berechnung der kostendeckenden Miete werden neben den effektiven Finanzierungskosten (Hypotheken) auch die Verzinsung der Eigenmittel zum aktuellen Referenzzinssatz, die Kosten eines allfälligen Baurechtzinses sowie die Amortisation angerechnet. Die Unterhaltskosten inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds, einen Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben sowie die Verwaltungskosten werden in Form von Pauschalen mitberücksichtigt. Bei nachgewiesenen Mehraufwendungen kann die Pauschale erhöht werden.



Gestützt auf eine durchschnittliche Finanzierung ergibt sich bei einer 3 Zimmer-Wohnung mit Anlagekosten (AK) von beispielsweise Fr. 500'000.– die unten aufgeführte Modelberechnung (mit und ohne Baurecht) und die entsprechende Mietobergrenze. Zu beachten ist, dass sowohl die Finanzierung als auch die Anlagekosten jeweils objektspezifisch beurteilt werden:

massgebende Anlagekosten für Finanzierung (mAK)	500'000	430'000
Baurecht	-	70'000
totale Anlagekosten (tAK)	500'000	500'000

Hypothek zum jeweiligen Zinssatz (z.B. 80 % der mAK) Zinssatz 1.10 %	4'400	3'784
Eigenmittel zum jeweiligen Referenzzinssatz (z.B. 20 % der mAK), Zinssatz 1.25 %	1'255	1'075
Baurecht (z.B. 15 % der tAK) Zinssatz 1.25 %	-	938
Amortisation (30 % der tAK in 20 Jahren)	7'500	7'500
Total Kapitalkosten pro Jahr	13'155	13'297
Pauschale für Unterhalt und Betrieb (0.9 % der tAK)	4'500	4'500
Pauschale für Verwaltungskosten (4.0 % des Nettajahresmietzinses)	706	712
Total kostendeckender Nettajahresmietzins (ohne NK)	18'361	18'509
Total kostendeckender Nettomonatsmietzins (ohne NK)	1'530	1'542

Bei Veränderungen der Finanzierung infolge von neuen Hypotheken, angepasstem Baurechtzins, verändertem Eigenmittelanteil oder auch bei Referenzzinsanpassungen ist eine Anpassung des Nettomietzinses vorzunehmen. Wertvermehrnde Investitionen können ebenfalls zu Mietzinserhöhungen führen.

Bei Anspruchsberechtigung kann der Kanton Zug bei Wohnungen, die dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt sind, Beiträge zur Vergünstigung der kostendeckenden Miete von i.d.R. 0.9 % bis 1.2 % der Anlagekosten gewähren.



Die vom BWO anerkannten Erhöhungen der Anlagekostenlimiten um weitere 10 % bei zertifizierten Energiestandards können ebenfalls geltend gemacht werden.

Kantonale Baudirektion, Amt für Raum und Verkehr, Richtplanung und Wohnungswesen

<https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/arv/wohnungswesen/publikationen-und-dokumente>

(Quelle Merkblatt vom Februar 2023)

Anhang 2:

Auszüge aus dem Sozialbericht Kanton Zug 2022

Geleitwort von Regierungsrat Hostettler (Seite 2)

«Der aktuelle Bericht konzentriert sich auf den Schwerpunkt „Wohnen“. Ein Thema, das Politik und Gesellschaft bei uns immer wieder bewegt. Immer mehr Menschen ziehen in unseren Kanton und tragen so zu einem kontinuierlichen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum bei. Da erstaunt es kaum, dass wir über den tiefsten Leerwohnungsbestand in der ganzen Schweiz verfügen. Circa 55'000 Haushalte gibt es hier. Rund zwei von drei davon wohnen zur Miete. Zug ist der Kanton mit den höchsten Mietpreisen. Umzüge in andere Kantone und Umzüge ins Ausland sind häufiger als im Schweizer Durchschnitt. Ob das am knappen Wohnangebot beziehungsweise den hohen Mieten liegt, kann man nicht sagen, aber die Vermutung liegt nahe.»

Im Kanton Zug werden 3 Prozent der Wohnungen gefördert (Seite 58)

«Preisgünstiger Wohnraum wird im Kanton Zug durch das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gefördert. Dazu werden Beiträge an einzelne Haushalte zur Verbilligung der Mietzinse ausbezahlt. Im Jahr 2020 sind im Kanton Zug 1'825 Wohnungen dem WFG unterstellt. Das entspricht 3 Prozent des Wohnungsbestands im Kanton. Die dem WFG unterstellten Wohnungen sind preisgünstig, das heisst, dass ihre Nettomieten per Gesetz nach dem Kostenmietprinzip berechnet und vom Kanton kontrolliert werden. Die Mietkosten dieser Wohnungen sind ungefähr 10 bis 20 Prozent günstiger als kommerzielle Wohnungen, deren Mieten den bestehenden Marktverhältnissen entsprechen. Die Eigentümer- respektive



Bauträgerschaften der dem WFG unterstellten Wohnungen profitieren im Gegenzug von Beiträgen zur Verbilligung der Mietzinse für ihre Mieterschaft, zinslosen Projektdarlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger und allenfalls von zinsgünstigen Darlehen für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften, Wohnungen und Baurechten.

Der Kanton Zug gewährt für WFG-Wohnungen Beiträge zur Senkung der Mietzinsen, sofern die Mieterschaft verschiedene Voraussetzungen erfüllt, zum Beispiel bestimmte Einkommens- und Vermögenslimiten nicht überschreitet. Im Jahr 2020 profitieren 789 Zuger Haushalte von dieser Zusatzverbilligung der Miete. Das entspricht 43 Prozent der Haushalte in WFG-Wohnungen. In WFG-Wohnungen sind also nicht nur Personen wohnhaft, die vom Kanton eine Zusatzverbilligung der Miete erhalten. Wer in eine WFG-Wohnung einziehen kann, entscheidet allein die Eigentümer- respektive die Bauträgerschaft. Der Kanton Zug fördert Wohnungen privater und öffentlich-rechtlicher Körperschaften, andererseits unterstehen nicht alle Wohnungen der gemeinnützigen Bauträgerschaften dem Wohnraumförderungsgesetz. Das Bundesamt für Wohnungswesen weist 2020 für den Kanton Zug rund 1'500 gemeinnützige Wohnungen aus. Dies entspricht 2,5 Prozent der im Kanton verfügbaren Wohnungen. Schweizweit liegt dieser Anteil bei 3,9 Prozent.»

Mietpreise von 4- und 5-Zimmerwohnungen seit 2010 überdurchschnittlich stark erhöht (S. 62)

«Laut Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik kostet im Kanton Zug eine Mietwohnung im Jahr 2020 monatlich im Median 1'740 Franken (netto, ohne Neben- und Heizkosten). Das heisst, dass die eine Hälfte der Haushalte mehr und die andere Hälfte weniger Miete bezahlt. Die Mietpreise sind im Kanton Zug im Schweizer Vergleich mit Abstand am höchsten, was bereits im Jahr 2010 der Fall gewesen ist. Die zweithöchsten Mieten werden in den Kantonen Schwyz und Zürich bezahlt, nämlich im Median 1'500 Franken. Schweizweit beträgt die monatliche Miete im Median 1'280 Franken.



Im Jahr 2020 kostet im Kanton Zug eine 3-Zimmer-Wohnung im Median 1'650 Franken (CH: 1'270 Fr.) und eine 4-Zimmer-Wohnungen 2'010 Franken (CH: 1'500 Fr.). Im Zeitraum von 2010 bis 2020 haben die Mietpreise (Median) im Kanton Zug insgesamt um 5,5 Prozent zugelegt. Schweizweit haben sich die Mietpreise in demselben Zeitraum um 6,7 Prozent erhöht. Für Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern sind die Nettomieten im Kanton Zug seit 2010 überdurchschnittlich stark angestiegen (+8,1 resp. +7,8%). Bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist der Kostenanstieg weniger ausgeprägt ausgefallen (+2,4 resp. +3,1%).

Bei den hier betrachteten Mieten handelt es sich um Bestandesmieten, also um die in den laufenden Mietverträgen vereinbarten Mieten. Sie unterscheiden sich von den Angebotsmieten, welche die Mietpreise der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen umfassen. Da die Bestandesmieten häufig langjährige und damit in der Regel günstigere Mietverträge mitberücksichtigen, sind sie tiefer als die Angebotsmieten.»

Quelle:

<https://www.zg.ch/behoerden/direktion-des-innern/kantonales-sozialamt/aktuell/sozialbericht-2022-ueberblick-zur-sozialen-lage-der-bevoelkerung?searchterm=Sozialbericht> (Abruf 21.2.2023)