

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

- Kurze Beschreibung der aktuellen Situation auf dem Zuger Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt, insbesondere bei den Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Die Leerwohnungsziffer bewegt sich seit Jahren unter 0.5 % und liegt damit schweizweit am tiefsten. Wüest Partner spricht bei durchschnittlich 1.27 % Leerstand von einem ausgewogenen Wohnungsmarkt, in dem sich Angebot und Nachfrage etwa die Waage halten und sich die Mieten real betrachtet etwa horizontal bewegen. Auswertungen von Vermietungsplattformen zeigen auch eine immer stärkere Verschiebung hin zu hochpreisigen Service-Apartments sowie zu Wohnungen, die im Tausch angeboten werden. Dies erschwert die Wohnungssuche für «normale» Haushalte zusätzlich.

- Relevanz des Themas für Bevölkerung, Wirtschaft und soziale Kohäsion

Das Thema ist für die Gesellschaft, die Wirtschaft und auch für den Zusammenhalt der Bevölkerung sehr relevant. Haushalte, bei welchen Veränderungen anstehen (Kinder, Auszug der Kinder, Trennungen, Todesfälle), können nicht mehr davon ausgehen, dass sie innert vernünftiger Zeit im angestammten Umfeld eine alternative Wohnmöglichkeit finden. Dies führt dazu, dass gewisse Wohnungen überbelegt (Familienzuwachs), andere Wohnungen dafür unterbelegt sind (Todesfälle). Aufgrund der hohen Preissituation auf dem Angebotsmarkt und des mangelnden Angebots findet kein Austausch statt. In verschiedenen Bereichen kommt es laut den Gemeinden auch zu Engpässen, weil das notwendige Personal in einem immer grösser werdenden Umkreis keine Wohnungen mehr findet; dies insb. im Pflege-/Gesundheitsbereich, aber auch im Verkauf, bei Gewerbetreibenden, Feuerwehr und Polizei.

Zentral für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist neben einem Zuwachs an Bauten in höherer Kadenz, ein qualitativer statt quantitativer Umgang mit der Zuwanderung. Diese Frage muss zwingend und rasch durch das Nationale Parlament geklärt werden, weil die Nachfrage der Haupt-Treiber in Bezug auf den Nutzflächenpreis ist.

2. Analyse der aktuellen Situation

2.1 Wohnraumentwicklung im Kanton Zug

- Bevölkerungswachstum, Zuzug, Bautätigkeit

Bevölkerungswachstum:

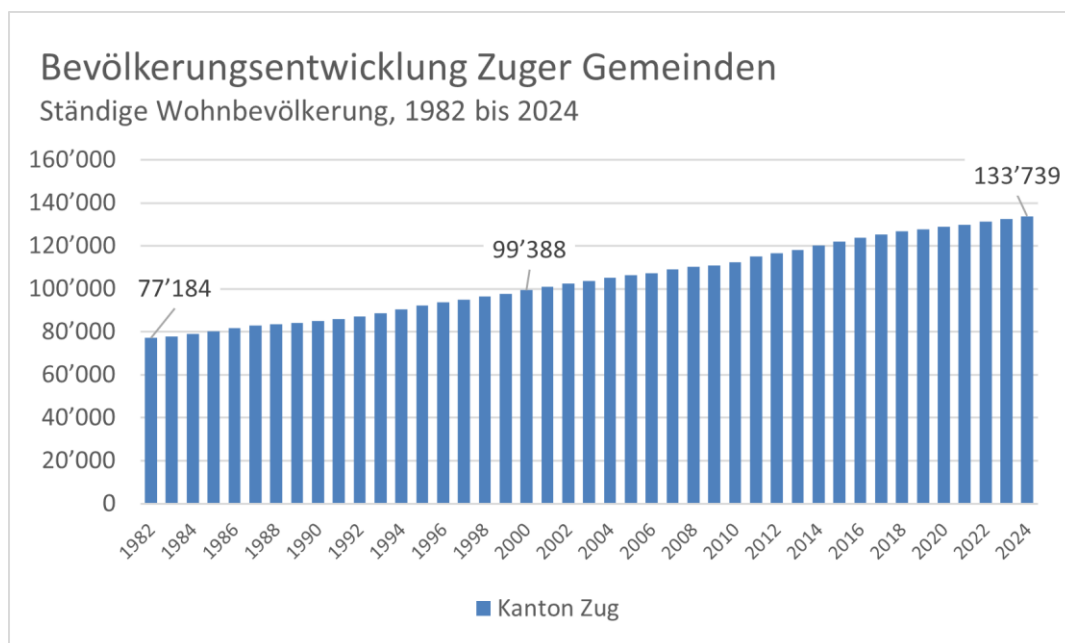


Abb. 1: Bevölkerungswachstum im Kanton Zug 1982 bis 2024; Quelle: BFS

Zuzug:

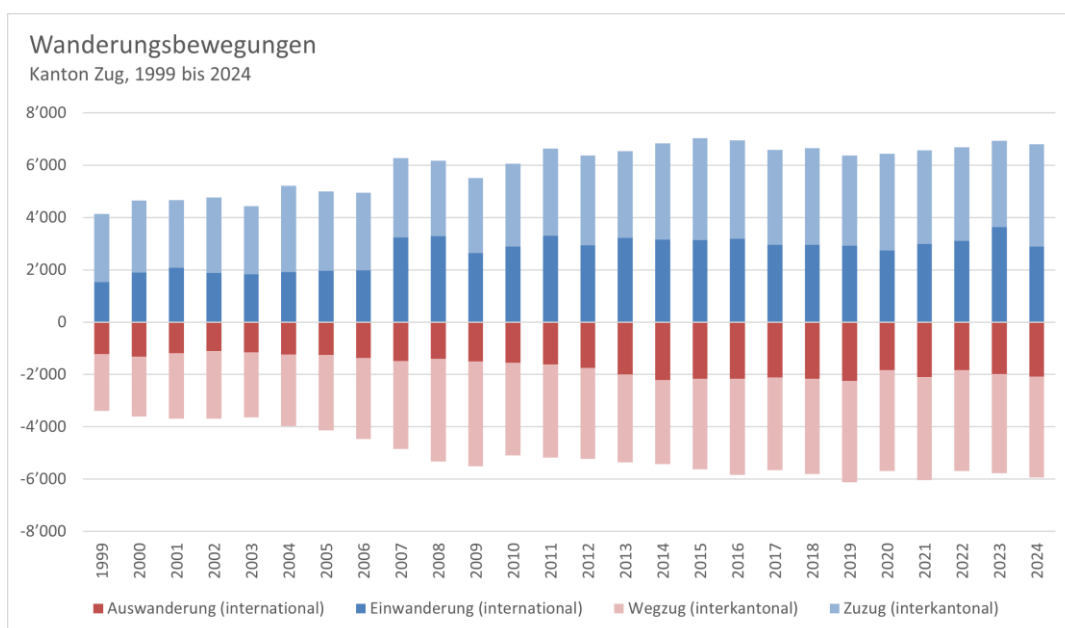


Abb. 2: Zu- und Wegzug in den Kanton Zug (Quelle: BFS, Statpop)

Wohnbautätigkeit:

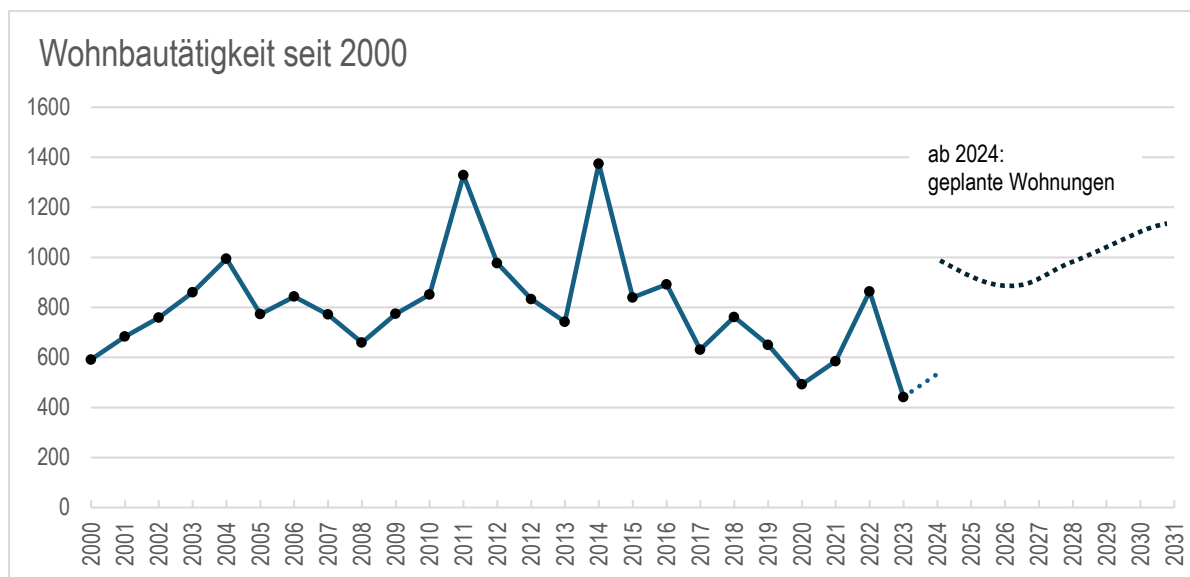


Abb. 3: Wohnbautätigkeit 2000-2024 (Quelle: BFS) sowie geplante Wohnbautätigkeit 2024-2031 (Quelle: Aussagen der Zuger Einwohnergemeinden)

- Miet- und Kaufpreisentwicklung

Mietpreisentwicklung: 2003 musste für eine 4-Zimmer-Wohnung im Kanton Zug im Durchschnitt mit Fr. 2'200.- pro Monat (netto) gerechnet werden. Bis 2008 blieb dieser Mietzins ungefähr konstant, danach stieg er kontinuierlich an. Gegenwärtig beträgt der mittlere Zins Fr. 3'445.- für alle neu ausgeschriebenen Wohnungen (Quelle: Wüest Partner, Immo cockpit Kt. Zug, Q1/2025). Dies entspricht einer Preissteigerung von 56 % in gut 15 Jahren. Im Jahre 2023 betrug der mittlere Zins für Bestandeswohnungen im Kanton Zug dagegen Fr. 1931.- (Quelle: BFS - Volkszählung, Strukturerhebung 2023)

Kaufpreisentwicklung: Auch bei den Kaufpreisen pendelte der mittlere Preis für eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Kanton Zug zwischen 2003 und 2008 zwischen Fr. 655'000 und 800'000. Danach folgte auch hier ein Anstieg auf mittlerweile rund Fr. 1,66 Millionen, wobei bei den Kaufpreisen seit 2023 eine Abflachung erkennbar ist (Quelle: Wüest Partner, Immo cockpit Kt. Zug, Q1/2025). Beim Wohneigentum haben sich die Preise in 15 Jahren mehr als verdoppelt.

2.2 Bestehende politische und rechtliche Rahmenbedingungen

- Kantonale und kommunale Zuständigkeiten

Während der kantonale Richtplan und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) den Rahmen setzen, sind für die generelle Schaffung von Wohnraum primär die Gemeinden in der Pflicht. Sie setzen die Rahmenbedingungen für die kommunale Entwicklung und für private Investoren, können aber auch selber auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden.

In der Wohnraumförderung sind sowohl der Kanton als auch die Gemeinden in der Pflicht. Während der Kanton gemeinnützige Bauträger bspw. mit Darlehen unterstützt und finanziell schlecht gestellte Haushalte mit Mietzinsbeiträgen unterstützen kann (Subjekthilfe), können Gemeinden Land und Liegenschaften erwerben und deren Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger vorsehen

Der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden auch, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen ihrer Ortsplanungen zu prüfen.

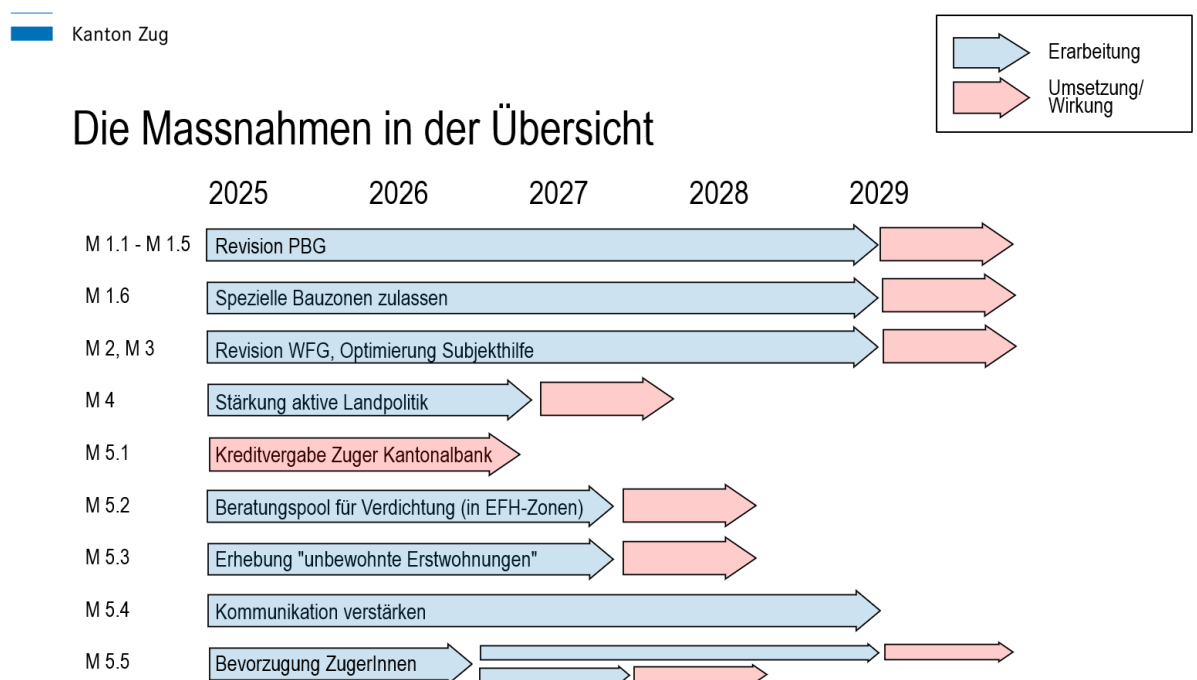
- Instrumente der Raum- und Wohnpolitik (z. B. Zonenordnung, Wohnraumförderung, gemeinnütziger Wohnungsbau)

Die Rahmenbedingungen in der Raum- und Wohnpolitik werden auf kantonaler Ebene hauptsächlich durch den kantonalen Richtplan, das Planungs- und Baugesetz (PBG), und das kantonale Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gesetzt. Auf kommunaler Ebene sind es die Bauordnungen und Zonenpläne, Sondernutzungsplanungen (Bebauungspläne) sowie in einigen Gemeinden kommunale Reglemente und Verordnungen zum preisgünstigen Wohnraum. Auf beiden Ebenen existieren auch strategische Instrumente (Wohnpolitische Strategie des Regierungsrats (WPS 2030) sowie kommunale Wohnraumstrategien (z.B. Cham)).

Wohnpolitische Strategie des Regierungsrats (WPS 2030):

2024 verabschiedete der Zuger Regierungsrat seine wohnpolitische Strategie 2030. Darin beschloss er rund zwanzig Massnahmen, mit welchen generell mehr Wohnungen, mehr preisgünstige Wohnungen und mehr Wohnraum für die ansässige Zuger Bevölkerung geschaffen werden sollen. Der Zuger Regierungsrat setzt in seiner Strategie auf freiwillige Massnahmen. Die Massnahmen zielen hauptsächlich auf eine Revision des Planungs- und Baugesetzes ab (z.B. generelle Erleichterungen beim Bauen, Ermöglichen von Aufstockungen, Vorgabe von Mindestdichten, Beschleunigung der Verfahren), sowie auf die Stärkung und Vereinfachung des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes (Ausbau der Darlehen für gemeinnützige Bauträgerschaften, Optimierung der Subjekthilfe etc.). Daneben wurden verschiedene Einzelmassnahmen verabschiedet, bspw. ein Beratungsangebot für private Eigentümerschaften zur Verdichtung/Aufstockung (ähnlich wie die bereits bestehende Energieberatung). Dieses Jahr wurde mit der Umsetzung dieser Massnahmen begonnen. Dazu wurden verschiedene Aufträge erteilt und Gesetzesanpassungen angestossen (Planungs- und Baugesetz PBG, Wohnraumförderungsgesetz WFG). Die Entwürfe zu diesen Gesetzen sollen im Jahr 2026 in eine interne Vernehmlassung gehen. Mit einer Verabschiedung im Parlament ist frühestens 2028 zu rechnen.

Betreffend Umsetzung hier Pfeilgrafik der kantonalen Baudirektion:



3. Leitidee und Grundsätze der FDP für die Wohnpolitik

3.1. Leitidee

Die FDP-ZUG ist für die Schaffung von mehr Wohnraum durch Freiheit, Verantwortung und Kooperation.

3.2. Grundsätze

a) Staat und Private: gemeinsam statt gegeneinander

Nur im Zusammenspiel von Staat und Privatwirtschaft kann die Wohnungsnot gelöst werden. Der Staat schafft günstige Rahmenbedingungen, die Wirtschaft liefert Lösungen.

b) Weniger Regulierung, mehr Bautätigkeit

Überbordende Vorschriften und Einsprachen bremsen und verzögern den Wohnungsbau. Die FDP setzt sich für schlanke Verfahren, kurze Bewilligungszeiten und Abbau von bürokratischen Hürden ein.

c) Verantwortung der Privaten – bauen mit Augenmass

Private Bauträger tragen Mitverantwortung für den sozialen Ausgleich. Lokale private Bauträger nehmen diese Verantwortung bereits aktiv wahr. Der Kanton Zug steht bezüglich des Anteils von Naherholungsgebieten in Bauzonennähe hervorragend da. Der Anteil Bauzonen am gesamten Kantonsgebiet ist im Kanton Zug am tiefsten von allen Kantonen.

d) Gewinne sind kein Tabu, sondern Garant für Stabilität

Erträge im Wohnbau sichern Arbeitsplätze, Innovation und die Altersvorsorge auch der Wohnungsnutzer. Gewinne sind kein gesellschaftliches Problem, sondern eine grundlegende Voraussetzung für das Funktionieren der Erneuerung und des Wachstums des Immobilienbestandes.

e) Verdichtung und Einzonung

Das Volk hat mit dem Raumplanungsgesetz 1 entschieden: weniger Einzonung, mehr verdichtetes Bauen. Die FDP fordert, dass der Bund und Gemeinden diese Aufträge mit Augenmass, aber konsequent umsetzen. Neueinzonungen dürfen kein Tabu sein.

f) Effizienz statt Blockade

Einsprachen sollen wirksam bleiben, jedoch nicht zu unnötigen Verzögerungen dienen.

4. Kanton Zug-Massnahmen der FDP

4.1 Kurzfristige Massnahmen

(sofort wirksam, hohes Potenzial zur schnellen Entlastung)

a) Baurechtliche Hebel voll ausschöpfen

- Höhere Verdichtung konsequent vorantreiben – besonders in den Zentren.
- Ausnutzungsziffern überall spürbar erhöhen.
- In den Zentren wo technisch machbar um ein bis zwei Geschosse aufstocken.
- Baulandhortung durch steuerliche Anreize bremsen.
- Schaffung eines Flächenkontingentes für das Produzierende-Gewerbe, welches durch jede Gemeinde für die Raumplanung zusätzlich zum Wohnflächenkontingent genutzt werden kann, wenn eine geeignete Fläche in der betroffenen Gemeinde zur Verfügung steht.

b) Baubewilligungsverfahren massiv beschleunigen

- Berechtigungsradius für Einsprachen möglichst in Richtung von unmittelbaren Nachbarn einschränken
- Einsprache Gründe klar begrenzen.
- Die Rekursinstanzen sind zu überprüfen, um möglichst effektive Baubewilligungsverfahren zu erwirken.
- Kostenpflicht für Einsprachen erwägen.
- Feste, kurze Bearbeitungsfristen für Baubewilligungen und Abarbeitung von Einsprachen vorschreiben.
- Gemeinden müssen eine schnelle und effiziente Bearbeitung von Baugesuchen bieten.
- Bei ISOS ist eine Einschränkung der Relevanz zu erwirken.
- Verfahren vereinfachen und digitalisieren, um Verzögerungen zu reduzieren.

c) Mehr Beweglichkeit im Wohnungsmarkt schaffen

- Zweck bei Sozialem Wohnungsbau muss eingefordert werden.
- «Zuger zersch»-Ansatz weiterverfolgen
- Anreize schaffen, um Minimalbelegungen bei Neuvermietungen von Altwohnungen häufiger Platz greifen

d) Finanzielle Rahmenbedingungen verbessern

- Staatlicher Rahmenkredit für Wohnbauunterstützung ausbauen.

e) Lokale Zusammenarbeit stärken

- Gemeinden dürfen auf keinen Fall ein Vorkaufsrecht erhalten.
- Die zugerische kantonale wohnpolitische Strategie vollständig und schnell umsetzen.
- Für den Zuger Wirtschaftskanton teilweise unwürdig lange Bearbeitungsfristen von notariellen Kaufverträgen von Immobilien beschränken. Wenn nötig, zu privaten Notaren outsourcen.
- Branchenvertreter aktiv in den politischen Prozess zur Erhöhung des Wohnungsangebots einbinden.

4.2. Mittelfristige Massnahmen

(strukturelle Reformen, die Grundlagen und Prozesse dauerhaft verbessern)

a) Gesetzliche und strategische Grundlagen schärfen

- Statistische Grundlagen zum Wohnungsbau- und zur Wohnungsnutzung verbessern und erweitern.
- Sonderzonen schaffen, in denen flexibel und schnell gross und viel, kurzfristig gebaut werden kann. Auch für zeitlich befristete Wohnungen

b) Bauvorschriften modernisieren

- Expertenteam zur Identifikation und Optimierung von unnötigen Gesetzen und Regeln, die das Bauen betreffen, einsetzen.
- Kantonale Baubewilligungsanlaufstelle schaffen, die beim Baubewilligungsverfahren komplexe rechtliche Klärungen für Gemeinden schnell beratend erledigt.
- Bauplanverfahren vereinfachen, um hohen zusätzlichen Nutzen zu schöpfen.
- Vorrang für verdichtetes Bauen in Reglementen verankern.
- Bauverhinderungsstrategien von Einsprechern systematisch erschweren.
- Hürden gegen mutwillige Bauverhinderer erhöhen (Gebühren, Entschädigungen an verhinderte Bauherren).

c) Wohnraumangebot gezielt steuern

- Eigene Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau schaffen.
- Wohnbaugenossenschaften fördern ohne Private zu vernachlässigen.
- Nachfrageüberhitzung – besonders aufgrund der Zuwanderung – durch geeignete Massnahmen kanalisieren.
- Grossflächig Überbauung von Gleisfeldern der SBB auch im Kt. Zug (FDP Motion Dittli im Ständerat), sowie auch von grossen zusammenhängenden Strassenflächen (Bsp: Autobahn von Steinhausen bis Blegi).

d) Finanzierung und Eigentum fördern

- Erstgrundstückgewinnsteuer reduzieren, durch häufigere Anwendung des sogenannten Zweifirmenmodells – Kauf des Grundstückes mittels eigener Landkauf AG und Bebauung mittels einer Werkvertrags AG.
- Zinsen von wegen Basel III immer häufiger eingesetzten Mezzaninkrediten und andere kreative Finanzierungsmodelle nicht der Grundstückgewinnsteuer unterstellen, sondern als abzugsfähige Kreditzinsen behandeln.
- Beratungshilfen für Bauherren gewährleisten. Beratungstool für bestehende Liegenschaften um mehr Wohnraum zu mobilisieren.

4.3. Langfristige Massnahmen

(grundlegende strukturelle Änderungen mit langfristiger Wirkung)

a) Nutzung von Arealen und Beständen

- Systembau fördern, um schneller und günstiger zu bauen.
- Mittlerweile städtische Industrieflächen transformieren und für Wohnen freigeben, aber gleichzeitig zukünftige Arbeitszonen im Kanton Zug schaffen.

b) Flexible Nutzung ermöglichen

- Unterjährig temporär genutzten Wohnraum in der Mietgesetzgebung gesetzlich besser ermöglichen, indem für solche Mietverträge nie Verlängerung verlangt werden darf.

c) Raumplanung konsistent machen

- Den grundlegenden Widerspruch lösen: Der Bund verlangt mehr Verdichtung und beschränkt Einzonungen – während Verdichtung auf Gemeindeebene zu wenig Anreize und zu grosse Hürden hat. Generelle Erhöhung der Ausnützung ist eine weitere Möglichkeit, um mehr Wohnungen zu schaffen.