FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

Baudirektion
Herr Regierungsrat Florian Weber
Postfach
6300 Zug

Amt für Raum und Verkehr / Wohnungswesen

Zug, 31. Oktober 2026
info@fdp-zg.ch

Per E-Mail an: wohnungswesen@zg.ch

Teilrevision des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; WFG)

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Weber, lieber Florian

Sehr geehrte Damen und Herren

Die FDP. Die Liberalen Zug dankt für die Gelegenheit, im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie zur informationshalber beigelegten Arbeitsversion der Verordnung (WFV) Stellung zu nehmen.

1. Grundsätzliche Haltung

Die FDP begrüsst, dass der Regierungsrat das WFG vereinfacht, sprachlich präzisiert und auf die zwei bewährten Instrumente Subjekthilfe und Darlehen aufbaut, statt neue Regulierungsschichten einzuführen. Das entspricht unserem Grundsatz «Weniger Regulierung, mehr Bautätigkeit» sowie unserer Forderung, den staatlichen Rahmenkredit für die Wohnbauunterstützung auszubauen. Ebenso begrüssen wir, dass die nicht funktionierende Wohneigentumsförderung gestrichen und die Kräfte auf den Mietwohnungsbereich konzentriert werden.

Gleichzeitig erinnern wir daran, dass das WFG nur einen kleinen Hebel gegen die Wohnungsnot darstellt. Die eigentlichen Engpässe entstehen im Baubewilligungsverfahren und bei der wachsenden Zahl von Einsprachen. Wir erwarten, dass die angekündigte Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hier griffige Antworten liefert.

Zentral ist zudem, dass staatliche Unterstützung konsequent an die Bereitschaft geknüpft wird, im Rahmen der eigenen Möglichkeiten zum Lebensunterhalt beizutragen. Mietzinsbeiträge und weitere Vergünstigungen sollen nur Haushalten zugutekommen, die ein ihren Lebensumständen angemessenes Pensum erwerbstätig sind, unter Berücksichtigung von Gesundheit, Betreuungspflichten, Ausbildung, Rentenalter und effektiver Leistungsfähigkeit. Wer ohne nachvollziehbaren Grund auf eine zumutbare Erwerbstätigkeit verzichtet, soll nicht im gleichen Umfang von der Subjekthilfe profitieren wie ein Haushalt, der sein Erwerbspotenzial ausschöpft. Wir bedauern, dass der Regierungsrat den entsprechenden Vorschlag unserer Motion im

FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

erläuternden Bericht als «kaum umsetzbar» verworfen hat. Die Gemeinde Cham zeigt mit ihrem kommunalen Reglement zur Wohnraumförderung, dass ein Mindestpensum als Voraussetzung für kommunale Beiträge praktikabel ist. Wir laden den Regierungsrat ein, ein vergleichbares Erfordernis zumindest für «Verpflichtete» nach § 2 Abs. 1 Bst. b WFG sowie im Rahmen von § 9 f. WFV zu prüfen.

2. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes (WFG)

Zustimmung

§ 1 Abs. 2 Bst. a Wir unterstützen die explizite Verankerung des Kriteriums «Bezug zum Kanton Zug» ausdrücklich. Sie entspricht dem «Zuger-zuerst»-Ansatz.

Präzisierungsbedarf zu § 1 Abs. 2 Bst. a WFG: Die Zustimmung im Grundsatz gilt unter dem Vorbehalt einer klaren Präzisierung. Die vom Regierungsrat verwendete Umschreibung, wonach preisgünstiger Wohnraum «insbesondere (aber nicht ausschliesslich oder zwingend)» Haushalten mit Bezug zum Kanton Zug zur Verfügung stehen soll, und wonach auch ein blosses «langjähriges Arbeitsverhältnis» im Kanton Zug einen solchen Bezug begründen kann, ist zu unbestimmt und schafft Vollzugsunsicherheit. Dasselbe gilt für den Begriff «mittleres Einkommen», der im erläuternden Bericht nur anhand des gesamtschweizerischen BFS-Medians hergeleitet, aber weder im Gesetz noch in der Verordnung verbindlich festgelegt wird. Wir beantragen, beide Begriffe in der Verordnung mit klaren, nachvollziehbaren und auf die Zuger Verhältnisse abgestimmten Kriterien zu präzisieren, statt sie der Einzelfallpraxis der Verwaltung zu überlassen.

§ 1 Abs. 2 Bst. b sowie §§ 13–18 (Streichung der Wohneigentumsförderung) Wir stimmen der Streichung zu, da das Instrument seit 2003 nachweislich nie zur Anwendung kam.

§ 3 Abs. 3 WFG i. V. m. § 5 Abs. 3 WFV (Fremdkapitalverzinsung nur für gemeinnützige Bauträgerschaften nach effektiven Kosten) Die Vereinfachung auf den Referenzzinssatz unterstützen wir grundsätzlich. Sie schafft Transparenz und senkt den Verwaltungsaufwand.

§ 6 Abs. 1 Bst. b/c und § 10 WFG (Ausbau und Zusammenlegung der Darlehen auf höchstens 8 % der Anlagekosten, Öffnung für alle freiwilligen Bauträgerschaften, Zuständigkeit Baudirektion) Diesen Ausbau unterstützen wir vollumfänglich. Er erweitert die Darlehensförderung für die Wohnbauunterstützung und öffnet das Instrument auch privaten, nicht gemeinnützigen Bauträgerschaften, sofern sie freiwillig preisgünstigen Wohnraum realisieren. Die Bündelung der Zuständigkeit bei der Baudirektion begrüssen wir als administrative Vereinfachung.

§ 7 Abs. 2 WFG (Vereinfachung und Abstufung der Mietzinsbeiträge) Wir befürworten sowohl die Vereinfachung als auch die Abstufung nach Wohnkostenbelastung. Ein abgestuftes System reduziert Schwelleneffekte bei Lohnerhöhungen und ist administrativ schlanker umzusetzen und reduziert die Regulierung.

Vorbehalte und Ablehnung

FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

§ 2 Abs. 1 Bst. a/b WFG (Unterscheidung Freiwillige/Verpflichtete) i. V. m. § 9 Abs. 2 WFV: Wir beantragen, dass bei der Neuvermietung von WFG-Wohnungen für freiwillige und verpflichtete Bauträgerschaften dieselben verbindlichen Belegungsvorschriften gelten. Dies betrifft die Mindestwohndauer im Kanton Zug, die Mindestbelegung sowie die Einkommens- und Vermögensgrenzen, unabhängig davon, ob die Mietparteien kantonale Mietzinsbeiträge beziehen. Entscheidend soll sein, dass preisgünstiger Wohnraum den vorgesehenen Zielgruppen zugutekommt. § 3 Abs. 4 WFG und § 9 WFV sind entsprechend anzupassen.

§ 5 Abs. 1 Bst. b. (Kauf- und Vorkaufsrechts des Kantons) Wir stehen dem bestehenden Kauf- und Vorkaufsrecht kritisch gegenüber. Es ist zur Sicherung der Preisgünstigkeit nicht erforderlich und greift unnötig in den Grundeigentümermarkt ein. Die Preisgünstigkeit wird durch die Unterstellung unter das WFG, die Kostenmiete und die regelmässige Mietzinskontrolle ausreichend sichergestellt. Zudem ist insbesondere bei einzelnen WFG-Wohnungen in grösseren Gebäuden die Ausübung eines Kaufs- oder Vorkaufsrechtes kaum praktikabel. Wir beantragen, diese Bestimmung zu streichen.

Eventualiter sei § 5 Abs. 1 Bst. b) wie folgt (und damit analog der heutigen Version) zu formulieren: «wird dem Kanton zur Sicherung der Zweckerhaltung ein Kauf- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswerts eingeräumt.» Die Begrenzung auf historische Anlagekosten ist bei einer dauerhaften Bindung nicht akzeptabel. Je länger die Bindung dauert, desto grösser kann die Differenz zwischen diesen historischen Anlagekosten und dem dannzumaligen Ertragswert der Wohnung werden. Damit schafft das Gesetz einen erheblichen und unstatthaften wirtschaftlichen Vorteil für den Kanton und ein entsprechendes Risiko für die Eigentümerschaft. Wenn der Kanton ein solches Recht überhaupt erhalten soll, muss es auf einem zeitgemässen und wirtschaftlich nachvollziehbaren Wert beruhen. Der jeweilige Ertragswert ist dafür die sachgerechte Grundlage, weil er den Wert der Wohnung unter Berücksichtigung der weiterhin geltenden WFG-Mietzinsbeschränkung abbildet.

§ 3 WFV (Anlagekostenlimiten): Der pauschale 10 %-Zuschlag auf die BWO-Limiten ist für den Kanton Zug nicht ausreichend und mit Zuger Daten neu herzuleiten. Der unterstellte Landwertanteil von max. 20 % der Anlagekosten entspricht nicht der Zuger Realität: In allen Zuger Gemeinden machen die Landwerte 35–45 % der gesamten Anlagekosten aus. Hinzu kommen aufgrund anspruchsvoller Geologie (Hanglage, Fels, Lehm) 5–10 % Mehrkosten für Spezialfundationen und Baugrubensicherung. Wir beantragen, die maximal zulässigen Anlagekosten unter Berücksichtigung dieser beiden Zuger Besonderheiten sachgerecht und datenbasiert neu festzulegen.

Evidenzbasis: Wir fordern den Kanton auf, die effektiven Anlagekosten bisher beantragter WFG-Projekte den bewilligten Anlagekosten gegenüberzustellen und eine Statistik der gehandelten Grundstücke nach Gemeinde und Zone offenzulegen, inklusive Herleitung der Landwerte pro Wohnung anhand der zulässigen Ausnützung. Die Erstellungskosten liegen im Kanton Zug erfahrungsgemäss bei CHF 5’200–5’600 pro m² Hauptnutzfläche; auf dieser Basis lassen sich die maximal zulässigen Anlagekosten überprüfen und plausibilisieren.

§ 7 Abs. 1 Bst. b WFG (Wohnsitzdauer): Wir schlagen vor, die Mindestdauer des Wohnsitzes im Kanton Zug von drei auf zehn Jahre zu erhöhen. Eine Frist von lediglich drei Jahren bildet den in § 1 Abs. 2 Bst. a neu verankerten «Bezug zum Kanton Zug» nicht glaubwürdig ab und

FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

lässt bereits kurz nach dem Zuzug einen Anspruch auf kantonal finanzierte Mietzinsbeiträge entstehen. Eine zehnjährige Frist stellt sicher, dass diese Subventionen primär jenen Haushalten zugutekommen, die längere Zeit im Kanton gelebt und zum Steueraufkommen beigetragen haben.

Innovative Ansätze (Postulat 3869.1 «Schaffung von Zuger Wohnungen»): Der Regierungsrat soll innovative Ansätze wie die Schaffung von «Zuger Wohnungen» gemäss dem Postulat Arnold/Leemann (FDP, Vorlage Nr. 3869.1) in Betracht ziehen. Eine staatliche Wohneigentumsförderung lehnen wir weiterhin ab (vgl. unsere Zustimmung zur Streichung von § 1 Abs. 2 Bst. b sowie §§ 13–18 WFG).

§ 1 Abs. 3 i.V.m. Bst. b (Einbezug Bürger-, Kirch- und Korporationsgemeinden in die Förderpflicht) Wir bitten um Klärung, ob mit «fördern» eine verbindliche Pflicht oder eine Kann-Bestimmung gemeint ist. Eine verbindliche Pflicht zulasten von Kirch-, Bürger- und Korporationsgemeinden lehnen wir ab, da diese im Gegensatz zu den Einwohnergemeinden keinen politischen Leistungsauftrag zur Wohnraumversorgung haben.

Zur Kenntnis genommen, mit Anmerkungen

§ 22 Abs. 4 WFG (elektronischer Datenabgleich NEST/GERES) Die Digitalisierung des Gesuchsverfahrens unterstützen wir als Beitrag zur administrativen Vereinfachung, sofern Datenschutz und Zweckbindung strikt eingehalten werden.

Finanzielle Auswirkungen (Ziff. 5.1 f. des erläuternden Berichts) Wir nehmen zur Kenntnis, dass die jährlichen Ausgaben für die Subjekthilfe mittelfristig von heute rund 2,5 Mio. auf rund 5 Mio. Franken ansteigen sollen und ein neuer Darlehenskredit von 100 Mio. Franken beantragt wird. Wir erwarten, dass der Regierungsrat mit dem Verpflichtungskreditantrag klare Wirkungsindikatoren liefert, damit der Kantonsrat die Zielerreichung periodisch überprüfen kann. Eine konsequente Bindung der Subjekthilfe an eine angemessene Erwerbstätigkeit (vgl. Ziff. 1) würde zudem helfen, den prognostizierten Kostenanstieg zu dämpfen, ohne echte Bedürftigkeit zu gefährden.

3. Hinweise zur Verordnung (WFV, Arbeitsversion)

Die WFV ist nicht Gegenstand der eigentlichen Vernehmlassung; wir nutzen die Gelegenheit dennoch für folgende Hinweise:

§ 9 Abs. 2 WFV (Belegungsvorschriften) Wir begrüssen, dass bei «Verpflichteten» künftig Einkommens- und Vermögenslimiten für alle Mietparteien gelten, unabhängig davon, ob Beiträge bezogen werden. Damit wird ein zentrales Anliegen unserer Motion 3667.1 umgesetzt. Wir regen an, analog zum Reglement der Gemeinde Cham auch ein Mindest-Arbeitspensum als Zulassungskriterium zu prüfen (vgl. Ziff. 1 oben).

§ 9 Abs. 2 Bst. a WFV (Mindestwohndauer): Analog zu unserem Vorschlag zu § 7 Abs. 1 Bst. b WFG regen wir an, die Mindestwohndauer im Kanton Zug für die Neuvermietung von WFG-Wohnungen von drei auf zehn Jahre zu erhöhen. Auch hier gilt: Eine Frist von drei Jahren macht die in § 1 Abs. 2 Bst. a WFG neu verankerte Zielsetzung «Bezug zum Kanton Zug» nicht glaubwürdig.

FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

§ 9 Abs. 2 Bst. c WFV (Einkommensgrenze: Sechsfaches des Nettomietzinses): Wir schlagen vor, die Einkommensgrenze zusätzlich zum Sechsfachen des jährlichen Nettomietzinses mit einem absoluten Maximalbetrag zu koppeln. Die Kopplung der Einkommensgrenze ausschliesslich an das Sechsfache des jährlichen Nettomietzinses führt bei teureren Wohnungen zu sehr hohen, nach oben nicht begrenzten absoluten Einkommenslimiten. Die Erläuterungen des Regierungsrats definieren den «Mittelstand» zudem über ein sehr breit gefasstes Zielband. Eine derart weite Einkommensspanne verfälscht das Ziel des WFG als subsidiäre Hilfe für tatsächlich Bedürftige zu einer allgemeinen Wohnbausubvention für breite Bevölkerungsschichten. Ohne absolute Obergrenze droht die Kombination aus «Sechsfachem» und diesem breiten Mittelstandsbegriff, diesen Effekt bei teureren Wohnungen zusätzlich zu verstärken.

§ 9 Abs. 2 Bst. d WFV (Vermögensgrenze CHF 400’000): Die vorgesehene Vermögensgrenze von CHF 400’000 steuerbarem Vermögen erscheint uns sehr hoch angesetzt. Wir ersuchen den Regierungsrat um Offenlegung, welcher Anteil der Zuger Haushalte unter beziehungsweise über dieser Grenze liegt. Zusammen mit der an den Nettomietzins gekoppelten Einkommensgrenze könnte diese Limite dazu führen, dass auch Haushalte Zugang zu WFG-Wohnungen erhalten, die nicht auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Damit besteht das Risiko, dass finanziell schwächere Haushalte bei der Wohnungsvergabe zu wenig berücksichtigt werden. Der Zugang zu einer WFG-Wohnung ist dabei vom Anspruch auf kantonale Mietzinsbeiträge zu unterscheiden, für den zusätzliche Voraussetzungen gelten. Wir bitten um eine entsprechende Datengrundlage und um eine Überprüfung der Vermögensgrenze auf dieser Basis.

§ 10 f. WFV (Wohnkostenbelastung statt Einkommens-/Vermögensgrenzen) Der Systemwechsel überzeugt uns fachlich und dürfte administrativ einfacher zu vollziehen sein. Wir bitten jedoch darum, die im erläuternden Bericht dargestellten Verschiebungen im Detail zu evaluieren, damit keine unerwünschten Verteilungswirkungen entstehen. So etwa bei dem Wegfall der Unterstützung für Familien mit mehreren erwachsenen Kindern trotz moderatem Einkommen (Beispiel 2).

4. Fazit

Die FDP Die Liberalen Kanton Zug unterstützt die Stossrichtung der Teilrevision: Vereinfachung, Streichung der Wohneigentumsförderung, Ausbau der Darlehen sowie Abstufung der Mietzinsbeiträge. Wir stehen für Rückfragen und eine Erläuterung unserer Position jederzeit zur Verfügung.

Zusätzlich beantragen wir eine sachgerechte, datenbasierte Erhöhung der Anlagekostenlimiten (§ 3 WFV).

Wir beantragen zudem eine Präzisierung der Begriffe «Bezug zum Kanton Zug» und «mittleres Einkommen» in § 1 Abs. 2 Bst. a WFG. Auch schlagen wir eine Erhöhung der Mindestwohnsitzdauer von drei auf zehn Jahre (§ 7 Abs. 1 Bst. b WFG sowie § 9 Abs. 2 Bst. a WFV) vor sowie bei den Belegungsvorschriften nach § 9 Abs. 2 WFV eine absolute Obergrenze bei der Einkommensgrenze (Bst. c) und eine Überprüfung der Vermögensgrenze von CHF 400’000 anhand konkreter Zuger Zahlen (Bst. d). Diese Präzisierungen sind aus unserer Sicht notwendig, damit der neu verankerte «Bezug zum Kanton Zug» glaubwürdig und vollzugssicher umgesetzt wird und die Förderung auf tatsächlich Bedürftige ausgerichtet bleibt.

FDP
Die Liberalen

FDP.Die Liberalen Zug
Postfach
6300 Zug

info@fdp-zg.ch
www.fdp-zg.ch

Unabhängig von der vorliegenden Antwort behalten wir uns vor, in der weiteren Debatte, insbesondere in der kantonsrätlichen Kommission und im Kantonsrat selbst, weitere Punkte aufzubringen oder Anliegen zu konkretisieren.

Freundliche Grüsse

Daniel Gruber

Präsident

FDP Die Liberalen Kanton Zug