Stadt Zug
Stadtrat

Stadthaus, Gubelstrasse 22
6301 Zug
www.stadtzug.ch

Sitzung vom 27. Oktober 2026
Beschluss Nr.: 498.26

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Stadt Zug, Postfach, 6301 Zug

per E-Mail an wohnungswesen@zg.ch
Baudirektion Kanton Zug
Amt für Raum und Verkehr
Aabachstrasse 5
6300 Zug

Verwaltungsexternes Vernehmlassungsverfahren: Teilrevision des Wohnraumförderungsgesetzes; Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben der Baudirektion des Kantons Zug vom 4. Juli 2026 wurde die Einwohnergemeinde Zug eingeladen, am verwaltungsexternen Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des Wohnraumförderungsgesetzes teilzunehmen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

A) Wohnraumförderungsgesetz

Zu WFG § 1 Grundsatz und § 2 Geltungsbereich

- Der Verzicht auf die Förderung von Wohneigentum und die ausdrückliche Formulierung «Wohnraum zur Miete» wird begrüsst. Dies entspricht der Handhabung der Stadt Zug, in Bebauungsplänen einen Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen zu fordern.

Zu WFG § 5 Zweckentfremdungsverbot von gefördertem Wohnraum

- Auf ein Kauf- und Vorkaufsrecht zugunsten des Kantons sollte verzichtet werden. Es erscheint insbesondere unpraktikabel, wenn nur wenige Wohnungen in einer Liegenschaft dem WFG unterliegen. Der Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ist als Sicherung des preisgünstigen Wohnraums vorzuziehen. Bei Verkauf einer Liegenschaft ist damit sichergestellt, dass die Wohnungen als WFG-Wohnungen erhalten bleiben. Der Kreis der potentiellen Eigentümerschaften von unter WFG vermieteten Wohnungen sollte möglichst offen gehalten werden, um eine Konzentration zu vermeiden.

B) Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz

Auch wenn die Unterlagen zur Teilrevision der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz nur informativ aufgeschaltet sind und nicht Teil der Vernehmlassung sind, möchten wir dennoch folgende Hinweise geben:

- Grundsätzlich erachten wir das Auslegen der WFV auch auf die Unterstützung des Mittelstandes, durch Anpassung der Grenzwerte für Subjekthilfe und Staffelung der Mietzinsbeiträge, als zielführend.

Zu WFV § 3 Anlagekostenlimiten

- Das pauschale Heranziehen der maximalen Anlagekostenlimite zur Berechnung des Anfangsmietzinses hat zur Folge, dass immer die maximal möglichen Mietzinsen angesetzt werden. Dies sollte im Sinne der Förderung des preisgünstigen Wohnraums überdacht werden. Es stellt sich die Frage, inwieweit diese Mietzinsen «preisgünstig» sind. Es besteht die Gefahr, dass Haushalte mit sehr geringem Einkommen dadurch nicht in den Genuss einer WFG-Wohnung kommen.

Zu WFV § 4 Bauliche Anforderungen

- Die Möglichkeit der Reduzierung der baulichen Vorschriften für Einzelwohnungen soll auch auf (mehrere) Bestandeswohnungen ausgeweitet werden.

Zu WFV § 5 Kantonales Kostenmietmodell

- Es ist zu überlegen, ob nicht das Zürcher Kostenmietmodell zugrunde gelegt wird, anstelle eines eigenen Modells. Das Zürcher Modell hat sich in der Praxis bereits bewährt und ist einfach in der Umsetzung.

Zu WFV § 6 Anfangsmietzins

- Die Zu- und Abschläge bei der Berechnung des Anfangsmietzinses werden positiv aufgenommen und spiegeln den Markt wieder.

Zu WFV § 9 Belegungsvorschriften

- Anstelle von «Belegungsvorschriften» ist die Begrifflichkeit «Vermietungskriterien» vorzusehen, da neben Vorschriften zur Belegung auch Vorschriften zu Einkommen und Vermögen gelten sollen. Die Kriterien für eine Neuvermietung dürfen nicht zu Leerstand führen. Allenfalls sind weichere Kriterien vorzusehen, die dann bei Bedarf von den Gemeinden über eigene Richtlinien oder Vorgaben auf die jeweilige Gemeinde angepasst werden können.

Zu WFV § 9 Belegungsvorschriften und § 10 Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge

- Die Anhebung der Einkommenslimite auf das Sechsfache des Nettomietzinses als Vermietungskriterium der Erstvermietung liegt leicht höher als in den Vermietungskriterien der Stadt Zug, welche zur Anwendung kommen bei der Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen. Die geringe Abweichung ist jedoch nachvollziehbar und steht nicht im Widerspruch zu den strengeren Regeln der Stadt Zug.
  Zur Eindämmung der Bürokratie sollte eine Formulierung aufgenommen werden, dass kein Anspruch auf Zuweisung einer Wohnung oder Begründung einer Absage besteht.

Zu WFV § 11 Mietzinsbeiträge

- Die gestaffelten Mietzinsbeiträge werden grundsätzlich begrüsst. Es ist jedoch klar zu kommunizieren, in welchen Abständen diese regelmässig überprüft und angepasst werden. Dies beugt Unsicherheiten und Rückfragen vor, da es für die Mieterschaft öfter zu Änderungen der Beiträge kommen kann.

Für die wohlwollende Prüfung und Aufnahme unserer Anmerkungen danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder
Stadtschreiber

Kopie des Schreibens an:

- Stadtzuger Kantonsräte