



Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungs-gesetz, WFG)

Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Kantonsratsbeschluss betreffend Statut der «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum»

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 4. Januar 2010

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die drei regierungsrätlichen Vorlagen Nrn.

- 1775.2 - 12986 (Wohnraumförderungs-gesetz),
- 1775.3 - 12987 (Rahmenkredit) und
- 1775.4 - 12988 (Aktiengesellschaft)

an der Sitzung vom 4. Januar 2010 beraten. Vier Stawiko-Mitglieder waren auch in der vorbera-tenden Kommission vertreten. Für zusätzliche Auskünfte standen uns der Volkswirtschaftsdi- rektor Matthias Michel sowie der Leiter des Amtes für Wohnungswesen, Kurt Landis, zur Verfü- gung. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung
4. Finanzielle Auswirkungen
5. Anträge

1. Ausgangslage

Im Kanton Zug werden neue Eigentums- und Mietwohnungen vorwiegend für mittlere bis höhe- re Preissegmente erstellt. Die bisherigen Instrumente greifen in einem ausgetrockneten Markt mit hohen Preisen nicht mehr oder aber ungenügend. Der Zugang zu geeignetem Bauland ist erschwert. Auf der anderen Seite steigt die Nachfrage für Wohnraum infolge des starken Wachstums des Kantons. Das Hauptziel des revidierten Wohnraumförderungs-gesetzes (WFG) ist es, dass der Kanton – und allenfalls die Einwohnergemeinden – die Kosten für Land oder Liegenschaften mit Darlehen auf das Anlagekostenniveau des WFG reduzieren, um dadurch die Voraussetzung für preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen.

Die vom Regierungsrat präsentierten Vorschläge sind von der vorberatenden Kommission grundlegend überarbeitet und abgeändert worden. Dabei sollen die Einwohnergemeinden einen neuen politischen Auftrag erhalten, indem sie oder die gemeinnützigen Bauträger Land zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erwerben, während der Kanton die Finanzierung durch Gewährung von zinslosen oder zinsvergünstigten Darlehen unterstützt. Die Einwohner- gemeinden begrüßten in ihren Vernehmlassungsantworten das neue Grundmodell der Kom- mission. Die Details dazu sind dem Kommissionsbericht Nr. 1775.5 - 13265 zu entnehmen. In der Synopse im Anhang des Kommissionsberichtes werden die Anträge des Regierungsrates

denjenigen der vorberatenden Kommission gegenübergestellt. Damit ist die Übersicht über das neu beantragte Wohnraumförderungsgesetz gewährleistet.

Die Änderungsanträge zum Rahmenkredit finden sich in der Vorlage Nr. 1775.7 - 13267.

2. Eintretensdebatte

Die Stawiko geht mehrheitlich mit der Einschätzung des Regierungsrates einig, dass sich das bisherige Wohnraumförderungsgesetz vom 30. Januar 2003 (BGS 851.211) und das frühere Gesetz von 1992 bewährt haben. Insgesamt konnten im Kanton Zug bis heute mehr als 1500 preisgünstige Wohnungen mit öffentlicher Hilfe gefördert werden. Seit dem Jahr 1992 standen dafür Kredite von 35 Mio. Franken zur Verfügung.

Grundsätzlich ist die Stawiko mit den Vorschlägen der vorberatenden Kommission einverstanden und hat deshalb den Kommissionsbericht Nr. 1775.5 - 13265 und die entsprechenden Anträge beraten. Namentlich sind wir damit einverstanden, dass die Einwohnergemeinden ebenfalls mit einbezogen werden und dass auf die Schaffung einer Aktiengesellschaft verzichtet wird. Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Stawiko - wie auch die vorberatende Kommission - die Vorlage 1775.4 - 12988 betreffend Gründung und Statut einer Aktiengesellschaft nicht beraten. Sollte wider Erwarten der Kantonsrat dieser Variante den Vorzug geben, wäre konsequenterweise das Geschäft nochmals zur Beratung an die vorberatende Kommission und die Stawiko zurück zu geben.

Kritische Stimmen innerhalb der Stawiko wiesen darauf hin, dass die Fördergelder nicht den gewünschten Effekt bringen werden. Der Kanton Zug werde weiterhin für die Zuwanderung attraktiv sein und somit würde die hohe Nachfrage nach Wohnraum anhalten. Die Fördergelder könnten sogar bewirken, dass sich die Baulandpreise noch stärker erhöhen, weil man mit öffentlichen Geldern in die Marktmechanismen eingreife. Dem wurde entgegengehalten, dass die Vorlagen lediglich die Gewährung von Beiträgen und Darlehen im gemeinnützigen Wohnungsbau und damit einen relativ kleinen Teil des Zuger Wohnungsmarktes betreffen.

Es wurde darüber diskutiert, ob es nicht sinnvoll wäre, die Darlehen bereits von Beginn weg linear amortisieren zu lassen und die dadurch frei werdenden Mittel wieder für die Förderung zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig könnte so das Rückzahlungsrisiko vermindert werden. Wir wurden informiert, dass die Förderung von preisgünstigem Wohnraum langfristig angelegt sein muss, um die angestrebten Wirkungen zu erzielen. Somit wäre eine sofortige Amortisation kontraproduktiv. Das Gesetz gibt in § 12 Abs 2 den Zeitrahmen vor, innerhalb welchem die Darlehen spätestens amortisiert werden müssen. In den einzelnen Darlehensverträgen sind dann die individuell geltenden Amortisationsbestimmungen zu regeln.

Die Stawiko weist darauf hin, dass der beantragte Rahmenkredit unbefristet ist, während andere Rahmenkredite – zum Beispiel im Strassenbau – immer für einen bestimmten Zeitraum bewilligt werden. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass nicht abgeschätzt werden kann, wann förderungswürdige Objekte im gemeinnützigen Wohnungsbau tatsächlich realisiert werden. Somit ist es sinnvoll, über die Kredithöhe zu steuern und nicht über eine zeitliche Befristung, welche nur eine unnötige administrative Einschränkung bedeuten würde.

Auch die vorberatende Kommission beantragt – wie der Regierungsrat – die Schaffung von zusätzlichen 1.2 Personalstellen für den Vollzug der neuen Förderungsmaßnahmen. Auf unsere kritische Nachfrage wurden wir informiert, dass der Leiter des Amtes für Wohnungswesen gleichzeitig und in Personalunion auch noch die Arbeitslosenkasse mit rund 30 Mitarbeitenden

leitet. Wir sind bereit, die beantragten Personalressourcen für die auf Seite 16 des Kommissionsberichtes aufgeführten Aufgaben zu bewilligen.

Die Stawiko ist wie folgt auf die Vorlagen eingetreten:

- auf die Vorlage Nr. 1775.2 - 12986 (Wohnraumförderungsgesetz) mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung und
- einstimmig auf die Vorlage Nr. 1775.3 - 12987 (Rahmenkredit).

Auf die Vorlage Nr. 1775.4 - 12988 (Aktiengesellschaft) ist die Stawiko nicht eingetreten.

3. Detailberatung

Die Stawiko hat die Detailberatung anhand der Anträge der vorberatenden Kommission vorgenommen. Der Kommissionsbericht enthält im Anhang eine Synopse, in welcher die Anträge des Regierungsrates denjenigen der vorberatenden Kommission gegenübergestellt werden. Die nachfolgend nicht erwähnten Paragraphen sind explizit oder stillschweigend in der Fassung der vorberatenden Kommission genehmigt worden.

3.1. Vorlage Nr. 1775.6 - 13266 (Wohnraumförderungsgesetz)

Zu § 1 Abs. 2 wurde der Antrag gestellt, die Bst. c und d gemäss Antrag des Regierungsrates wie folgt zu belassen:

«Der Kanton fördert...

- c) den Umzug aus Gross- in Kleinwohnungen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums;
- d) alternative Wohnformen von Personen, die das ordentliche oder flexible AHV-Rentenalter erreicht haben.»

Als Begründung wurde vorgebracht, dass damit tatsächlich die beabsichtigte bessere Nutzung unterstützt werde, was eine sinnvolle Ergänzung zur Gewährung von Darlehen sei. Im Übrigen seien die vom Regierungsrat vorgesehenen Beträge von 4.1 Mio. Franken für die Umzugsförderung und 0.5 Mio. Franken für die Förderung alternativer Wohnformen vertretbar.

Dem wurde entgegengehalten, dass mit dem revidierten WFG ausschliesslich Objektförderung geleistet werde. Es sei systemfremd, wenn mit einzelnen Massnahmen auch Subjekthilfe ausgerichtet würde.

Der Antrag wurde mit 4 Nein- zu 2 Ja-Stimmen ohne Enthaltung abgelehnt.

Zu § 6 Abs. 2 (neu) wurde ein Antrag auf Streichung gestellt.

Zur Begründung wurde vorgebracht, dass ein Beirat nicht nötig sei und lediglich die administrativen Abläufe verkompliziere und zusätzliche Kosten verursache. Die Fachleute im Amt für Wohnungswesen und in den Gemeinden hätten das notwendige Wissen, um die Geschäfte abwickeln zu können.

Dem wurde entgegengehalten, dass die Möglichkeit, einen Beirat zu bestellen, von den Einwohnergemeinden in der Vernehmlassung explizit gewünscht worden sei. Es sei wichtig, das Fachwissen zu bündeln, da ja davon auszugehen sei, dass die vom Regierungsrat beantragte Aktiengesellschaft nicht zustande käme. Im Übrigen handle es sich um eine Kann-Bestimmung und ein Beirat würde lediglich bei einem ausgewiesenen Bedarf gebildet werden. Es würden dadurch keine wesentlichen Kosten entstehen.

Der Antrag wurde mit 3 Nein- zu 3 Ja-Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten abgelehnt.

3.2. Vorlage Nr. 1775.7 - 13267 (Rahmenkredit):

Zu § 1 Abs. 1 wurde der Antrag gestellt, den Betrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum mit Darlehen von 14.9 auf 29.8 Mio. Franken zu verdoppeln. Das hätte zur Folge, dass der Rahmenkredit von 33.9 auf 48.8 Mio. Franken erhöht würde.

Zur Begründung wurde vorgebracht, dass mit dieser Erhöhung anstatt 800 insgesamt 1600 Wohnungen gefördert werden könnten.

Dem wurde entgegengehalten, dass der Antrag des Regierungsrates nicht abgeändert werden soll, da er auf der aktuellen Einschätzung des Marktes beruhe. Auch die vorberatende Kommission weist in ihrem Bericht darauf hin, dass ein Förderungspotential von 800 Wohnungen bereits als «sehr hohes Ziel» angesehen werde. Im Übrigen könne dem Kantonsrat bei Bedarf jederzeit ein neuer Antrag auf Erhöhung des Rahmenkredites unterbreitet werden.

Der Antrag wurde mit 5 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

Zu § 1 Abs. 4 wurde mit der gleichen Argumentation der Antrag gestellt, den Rahmenkredit von 36 auf 72 Mio. Franken zu verdoppeln.

Auch dieser Antrag wurde mit 5 Nein- zu 1 Ja-Stimme ohne Enthaltung abgelehnt.

Zu § 1 Abs. 4 wird der guten Ordnung halber angemerkt, dass beim Verweis auf § 6 Bst. b die Bezeichnung «WFG» ergänzt werden muss.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen, die auf Seiten 41ff. des regierungsrätlichen Berichtes erwähnt sind, stimmen bei Annahme der Anträge der vorberatenden Kommission nicht mehr.

Im Kommissionsbericht sind die finanziellen Auswirkungen auf Seite 18 erwähnt. Aufgrund des verzögerten Inkrafttretens der Gesetzesänderungen werden die ersten Ausgaben erst im Jahr 2011 erwartet. Nach Rücksprache mit dem Leiter des Amtes für Wohnungswesen präsentiert sich die angepasste Finanztabelle wie folgt:

A	Investitionsrechnung	2010	2011	2012	2013
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	500'000	500'000	500'000	500'000
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		2'400'000	2'400'000	2'400'000
	effektive Einnahmen				
B	Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen	1)	1)	1)	1)
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen		1)	1)	1)

¹⁾ Die Darlehen werden nicht abgeschrieben, da sie zurückbezahlt werden müssen.

C	Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand	740'000	810'000	880'000	960'000
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	- WFG-Beiträge (bisher und neu)		2'070'000	2'140'000	2'220'000
	- zusätzlicher Personalaufwand		188'000	190'000	192'000
	effektiver Ertrag				

5. Anträge

Wir beantragen Ihnen Folgendes:

- 5.1. mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung, auf die Vorlage Nr. 1775.2 - 12986 (Wohnraumförderungsgesetz) einzutreten ihr in der Fassung der vorberatenden Kommission gemäss Vorlage Nr. 1775.6 - 13266 zuzustimmen;
- 5.2. einstimmig, auf die Vorlage Nr. 1775.3 - 12987 (Rahmenkredit) einzutreten und mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimme ohne Enthaltung, ihr in der Fassung der vorberatenden Kommission gemäss Vorlage Nr. 1775.7 - 13267 zuzustimmen;
- 5.3. einstimmig, auf die Vorlage Nr. 1775.4 - 12988 (Aktiengesellschaft) nicht einzutreten.

Zug, 4. Januar 2010

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission
Der Präsident: Gregor Kupper