

Wohnen im Kanton Zug

Positionspapier der GLP Kanton Zug

Ausgangslage und Herausforderungen	2
Standpunkte	3
Zielführende Massnahmen.....	4
1. Bautätigkeit erhöhen	4
2. Verfahren beschleunigen	4
3. Arbeitsplätze und Wohnraum gemeinsam denken	4
4. Über den Kanton Zug hinausdenken.....	5
5. Zielgerichtete Unterstützung für Miethaushalte	5
6. Die Rolle von gemeinnützigen und staatlichen Wohnbauträger	5
7. Effizientere Nutzung des bestehenden Wohnraums	6
8. Breite Beteiligung durch Mehrwertabgabe	6
Nicht zielführende Massnahmen	7
1. Übermässige Eingriffe in Eigentumsrechte	7
2. Verschärfungen im Mietrecht	7
3. Pauschale Begrenzung der Zuwanderung ist kein wohnpolitisches Instrument.....	7
4. Verwendung von staatlichen Mitteln für die Förderung von Wohneigentum.....	7
Zusammenfassung.....	8

Version 2026 - Verabschiedet durch die Mitgliederversammlung der GLP Kanton Zug am 9. Mai 2026

Ausgangslage und Herausforderungen

Der Kanton Zug weist eine sehr hohe Lebensqualität, eine dynamische Wirtschaft und eine attraktive geografische Lage auf. Diese Stärken führen seit Jahren zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig hält das Angebot mit dieser Entwicklung nicht Schritt. Der Kanton weist deshalb seit längerer Zeit einen sehr tiefen Leerstand auf. Die Mieten steigen überdurchschnittlich stark, und Wohneigentum ist für viele Menschen kaum mehr erschwinglich. Für Wohnungssuchende wird die Situation zunehmend frustrierend. Damit ist der Kanton Zug jedoch nicht allein. Ähnliche Entwicklungen sind auch in vielen anderen attraktiven Ballungszentren der Schweiz zu beobachten.

Die hohe Nachfrage ist in erster Linie Ausdruck des wirtschaftlichen Erfolgs des Kantons. Zahlreiche nationale und internationale Unternehmen schaffen attraktive und gut bezahlte Arbeitsplätze und eröffnen auch der lokalen Bevölkerung vielfältige, berufliche Perspektiven. Gleichzeitig zieht diese Entwicklung neue zahlungskräftige Neuzuzüger an und erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt.

Die angespannte Situation verursacht Wachstumsschmerzen und beschäftigt zunehmend auch weite Teile des Mittelstands. Wenn Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schwerer zugänglich wird, verstärken Verdrängungseffekte die Missgunst gegenüber Neuzuzüger*innen und untergraben die Akzeptanz der erfolgreichen Standortpolitik. Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist essenziell für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, das Funktionieren von Vereinen und freiwilligen Organisationen wie auch für die langfristige Stabilität und Resilienz unserer Gesellschaft.

Auf der Angebotsseite bleibt die Bautätigkeit hinter den vorhandenen Möglichkeiten zurück. Obwohl seit Jahren Bauzonen zur Verfügung stehen und die Bevölkerung kontinuierlich wächst, hält der Wohnungsbau mit der Nachfrage nicht Schritt. Von Mitte 2024 bis Mitte 2025 wurden im Kanton 550 neue Mietwohnungen zum Bau bewilligt.¹ Aufwändige Planungsverfahren, divergierende Interessen der beteiligten Anspruchsgruppen, langwierige Einsprachen sowie komplexe Planungsverfahren können die Realisierung neuer Wohnprojekte zusätzlich verzögern.

Aufgrund des Nachfrageüberhangs besteht eine sehr tiefe Leerstandsquote von 0,42% (Stand Juni 2025) und Wohnungen werden oft nur sehr kurz² oder gar nicht öffentlich ausgeschrieben, daher ist der Wohnungsmarkt angespannt und intransparent. Wohnraum wird vermehrt über persönliche Netzwerke vergeben. Gleichzeitig bleiben Haushalte teilweise in Wohnungen, die ihrer aktuellen Lebenssituation nicht mehr entsprechen, was zu Unter- oder Überbelegungen führt. Daraus entsteht eine ineffiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums.

¹ Spitzenwert aus dem Jahr 2020 lag bei mehr als 800 Wohnungen, der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre lag aber 40 Prozent tiefer. Gemäss Zuger Kantonalbank (Mietwohnungen: https://www.zugerkb.ch/docs/default-source/broschueren/zugerkb-immobilienmarkt-2025.pdf?sfvrsn=edae628d_3, besucht am 12.03.2026)

² Gemäss Zuger Kantonalbank lag die mittlere Insertionsdauer Sommer 2025 bei nur 15 Tagen. der landesweite Durchschnitt beträgt 23 Tage (<https://www.zugerkb.ch/private/hypotheiken/immobilienmarkt/mietwohnungen>, besucht am 12.03.2026)

Standpunkte

Die GLP Kanton Zug anerkennt die positiven Seiten der bisherigen Standortstrategie. Sie hat wesentlich zu einer starken Wirtschaft, hoher Lebensqualität und einer im nationalen Vergleich tiefen Steuerbelastung beigetragen. Gleichzeitig nehmen wir die damit verbundenen Herausforderungen ernst. Ziel dieses Papiers ist es, die Haltung der GLP zu möglichen Lösungsansätzen aufzuzeigen und daraus konkrete Vorschläge abzuleiten.

Massnahmen zur Entschärfung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt und Bewältigung der Wachstumsschmerzen müssen wirksam, zielgerichtet und möglichst unbürokratisch umsetzbar sein. Gleichzeitig gilt es zu vermeiden, dass unverhältnismässige staatliche Eingriffe die Grundlagen des wirtschaftlichen Erfolgs und der Standortattraktivität gefährden.

Die GLP sieht in funktionierenden Märkten eine wichtige Grundlage für den Wohlstand der Allgemeinheit. Auch im Wohnungsmarkt führt ein funktionierender Markt grundsätzlich zu einer effizienten Nutzung der vorhandenen Ressourcen. Staatliche Eingriffe sind deshalb zurückhaltend zu prüfen.

Weiter setzen wir uns für eine nachhaltige Raumplanung ein. Wachstum soll in erster Linie durch eine gut gestaltete Verdichtung innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen. Eine weitere Zersiedelung verbraucht wertvolle Landschafts- und Erholungsräume und verursacht hohe Infrastrukturkosten. Bestehende Orts- und Stadtbilder sollen ihren identitätsstiftenden Wert entfalten, ohne notwendige Entwicklung unverhältnismässig zu beschränken.

Nachhaltige Bauweisen und energetische Sanierungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Verbesserung des lokalen Siedlungsklimas. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass zusätzliche Anforderungen den Wohnungsbau nicht unnötig verkomplizieren, verteuern oder hemmen.

Zu einer dynamischen Gesellschaft gehört, dass Menschen im Verlauf ihres Lebens ihren Wohnort wechseln und ihren Lebensmittelpunkt entsprechend ihren Lebensentwürfen anpassen. Gleichzeitig ist die soziale und gesellschaftliche Stabilität ein wichtiger Bestandteil von Lebensqualität. Viele Menschen wünschen sich die Sicherheit, in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Eine ausgewogene sozioökonomische Durchmischung stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt und erhöht die Resilienz unserer Gesellschaft. Eine lebenswerte und innovative Gesellschaft lebt vom Zusammenspiel von Einheimischen und Zugezogenen sowie von Offenheit und gegenseitigem Respekt. Um diese Durchmischung zu erhalten, können gezielt Massnahmen geprüft werden, die stark lokal verwurzelte Menschen mit tiefen bis mittleren Einkommen unterstützen, da diese bei veränderten Lebenssituationen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders unter Druck geraten.

Zielführende Massnahmen

1. Bautätigkeit erhöhen

Kanton und Gemeinden sollen sich stärker dafür einsetzen, dass eingezonte Flächen auch tatsächlich für Wohnraum genutzt werden. Dazu gehören ein konstruktiver Dialog mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die Vermittlung zwischen beteiligten Interessen sowie die aktive Unterstützung bei der Realisierung von Bauprojekten. In begründeten Fällen kann auch eine eigene Bautätigkeit geprüft werden. Ebenso kann die Schaffung sogenannter weisser Zonen, in denen mit stark vereinfachten Bauregeln dichter und schneller gebaut werden kann, als Instrument zur Förderung von zusätzlichem Wohnraum in Betracht gezogen werden.

Ein weiterer wichtiger Ansatz ist die qualitätsvolle Verdichtung. Insbesondere in verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen soll vermehrt in die Höhe gebaut werden, um Siedlungsraum effizient zu nutzen und gleichzeitig Grünräume und Naherholungsgebiete zu erhalten. Weiter ist eine Verdichtung in die Höhe langfristig flexibler und erlaubt eine schnellere Reaktion auf eine veränderte Nachfrage. Die Agglomerationen sollen auch in Zukunft noch attraktive Gebiete mit einer intakten Landschaft sein, was eine massvolle Verdichtung erfordert.

Entscheidend ist zudem die gesellschaftliche Akzeptanz von Bautätigkeit und Verdichtung. Kanton und Gemeinden sollen die Vorteile einer qualitätsvollen Verdichtung stärker aufzeigen – etwa mit lebendigen Ortszentren, kurzen Wegen sowie attraktiven Gastronomie- und Einkaufsangeboten. Ziel ist eine konstruktive Haltung gegenüber neuen Bauprojekten, die Entwicklung ermöglicht und den Wohnraum im Kanton langfristig sichert.

2. Verfahren beschleunigen

Bauverfahren müssen vereinfacht und deutlich beschleunigt werden. Die Behörden sollen organisatorisch und personell so aufgestellt sein, dass Baugesuche effizient, transparent und innerhalb klarer Fristen bearbeitet werden können. Digitale Verfahren, standardisierte Prozesse sowie eine frühzeitige Koordination zwischen den beteiligten Behörden können dazu beitragen, Planungs- und Bewilligungsprozesse zu verkürzen. Ein gemeinsames Kompetenzzentrum für Bauverfahren kann insbesondere kleine Gemeinden entlasten und die Effizienz erhöhen.

Wichtig ist zudem eine frühzeitige Klärung offener Fragen während der Planungsphase. Klare, zwischen Kanton und Gemeinden abgestimmte Vorgaben sowie verlässliche Verfahren schaffen Planungssicherheit für Bauherrschaften und Investoren und ermöglichen damit eine zügige Umsetzung von Bauprojekten.

Einsprachen bleiben ein wichtiges rechtsstaatliches Instrument und sollen weiterhin möglich sein. Dennoch soll verhindert werden, dass sie primär zur Verzögerung von Bauprojekten oder zur Erwirkung von finanzieller Kompensation eingesetzt werden. Unbegründete oder missbräuchliche Einsprachen sollen deshalb frühzeitig erkannt und reduziert werden. Ähnlich wie in Zivilverfahren könnte eine Art Streitwert als Bemessungsgrundlage definiert werden, auf deren Basis eine Kautions der Einsprachepartei verlangt werden kann.

3. Arbeitsplätze und Wohnraum gemeinsam denken

Die wirtschaftliche Entwicklung und die Wohnraumentwicklung müssen stärker aufeinander abgestimmt werden. Die GLP Kanton Zug setzt sich dafür ein, dass der Regierungsrat künftig eine bessere Balance zwischen den Zielwerten für neue Arbeitsplätze und zusätzlichem Wohnraum anstrebt. Denn wer neue Arbeitsplätze fördert, soll konsequenterweise auch die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Statt in Mischzonen starre Gewerbequoten vorzuschreiben, sollen flexible Zonen für Wohnen und emissionsarmes Arbeiten geschaffen werden. Diese Flexibilität erlaubt es, schneller und effizienter auf Veränderungen der Nachfrage zu reagieren.

4. Über den Kanton Zug hinausdenken

Eine wichtige Rolle spielt auch die Mobilität. Ein leistungsfähiger öffentlicher Verkehr sowie gut ausgebaute Park-&-Ride-Angebote über die Kantonsgrenzen hinweg erweitern das Einzugsgebiet für Arbeitnehmende.. Dadurch können auch Personen ausserhalb des Kantons von den Arbeitsplätzen in Zug profitieren. Dies entlastet zwar den lokalen Wohnungsmarkt, führt jedoch zu einem höheren Infrastrukturbedarf. Deswegen muss Mobilität über die Kantonsgrenze hinausgedacht und mit den angrenzenden Kantonen koordiniert werden.

5. Zielgerichtete Unterstützung für Miethaushalte

Subjektförderungen sind ein wirksames und zielgerichtetes Instrument. Das bestehende Zuger Wohnraumförderungsgesetz soll konsequent umgesetzt und bei Bedarf an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden, um gezielt diejenigen Haushalte zu entlasten, welche diese Förderung benötigen.

Mietunterstützungen, etwa wenn die Mietkosten einen bestimmten Anteil des Einkommens überschreiten, können Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen gezielt entlasten. Ein entsprechendes Modell könnte sich an den Mechanismen der Prämienverbilligung im Gesundheitswesen oder an der Chamer Wohnraumstrategie orientieren.

Auch steuerliche Entlastungen für Mieterinnen und Mieter, beispielsweise über den Mieterabzug, können zur Entlastung beitragen. Entscheidend ist, dass sämtliche Instrumente zielgerichtet ausgestaltet werden und jenen Haushalten zugutekommen, die tatsächlich Unterstützung benötigen.

6. Die Rolle von gemeinnützigen und staatlichen Wohnbauträger

Gemeinden können strategisch wichtige Flächen für den Wohnungsbau sichern, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Ein generelles Vorkaufsrecht erachten wir dafür jedoch nicht als notwendig. Entscheidend sind eine vorausschauende Bodenpolitik sowie eine gute Zusammenarbeit mit privaten und gemeinnützigen Bauträgern.

Gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften können zu einem vielfältigen Wohnungsangebot beitragen, sind jedoch kein Allheilmittel gegen Wohnraumangel. Ein ausgewogener Wohnungsmix bleibt wichtig, damit der Markt funktioniert und weiterhin ausreichend in neuen Wohnraum investiert wird.

Werden öffentliche Mittel, etwa aus Steuerüberschüssen, für gemeinnützige Wohnbauprojekte eingesetzt, müssen diese gezielt und transparent verwendet werden. Klare Vergabekriterien und nachvollziehbare

Verfahren sind entscheidend, damit vergünstigter Wohnraum tatsächlich jenen Haushalten zugutekommt, die darauf angewiesen sind. Dabei sollen insbesondere Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen berücksichtigt werden, die seit längerer Zeit im Kanton leben und hier verwurzelt sind.

Die Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum erfordert klare Kriterien und eine konsequente Kontrolle der Belegungsvorschriften. In der Praxis ist dies häufig administrativ aufwändig und schwierig umzusetzen. Ohne konsequente Durchsetzung besteht jedoch das Risiko, dass subventionierter Wohnraum nicht jenen Haushalten zugutekommt, die tatsächlich darauf angewiesen sind.

7. Effizientere Nutzung des bestehenden Wohnraums

Neben zusätzlichem Wohnungsbau kann auch eine bessere Nutzung des bestehenden Wohnraums zur Entlastung beitragen. Private Plattformen für Wohnungstausch können Haushalten ermöglichen, einfacher in eine passendere Wohnung zu wechseln und so den vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen.

Zudem soll möglichst verhindert werden, dass Wohnungen als reine Steuerdomizile verwendet werden ohne dass der Lebensmittelpunkt nach Zug verlegt wird. Wo nötig sind dafür verhältnismässige gesetzliche Anpassungen zu prüfen.

8. Breite Beteiligung durch Mehrwertabgabe

Moderate Mehrwertabgaben auf Planungsgewinnen aus Um- oder Aufzonungen sind ein sinnvolles Instrument, insbesondere wenn sie zumindest teilweise in Form von Sachleistungen erbracht werden. So kann die breite Bevölkerung am Wertzuwachs von Grundeigentum beteiligt und Entlastungsmassnahmen finanziert werden.

Nicht zielführende Massnahmen

1. Übermässige Eingriffe in Eigentumsrechte

Die GLP lehnt unverhältnismässige Eingriffe in die Rechte von Eigentümerinnen und Eigentümern ab. Massnahmen, welche Investitionen in Neubauten oder Renovationen unattraktiv machen, wirken letztlich kontraproduktiv. Sie verhindern eine bessere Nutzung bestehender Flächen und reduzieren damit das Wohnungsangebot, statt es zu erweitern. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sind verlässliche Rahmenbedingungen und Investitionssicherheit entscheidend.

2. Verschärfungen im Mietrecht

Die GLP erachtet das Mietrecht in seiner aktuellen Form als sinnvollen Kompromiss und lehnen eine Verschärfung grundsätzlich ab. Sympathisch erscheinende Instrumente wie Mietzinsdeckelungen oder zusätzliche Einschränkungen bei Renovationen und Neubauten können zwar kurzfristig einzelne Haushalte entlasten, schaffen jedoch langfristig keine zusätzlichen Wohnungen. Im Gegenteil: Sie reduzieren Investitionsanreize und verschärfen damit die Angebotsknappheit.

Erfahrungen aus Städten mit stark regulierten Wohnungsmärkten zeigen, dass solche Eingriffe häufig zu starken, ungewollten Nebeneffekten führen. Zum Beispiel können notwendige energetische Sanierungen erschwert werden, was auch aus ökologischer Sicht problematisch ist.

3. Pauschale Begrenzung der Zuwanderung ist kein wohnpolitisches Instrument

Die GLP lehnt eine pauschale Begrenzung der Zuwanderung als wohnpolitisches Instrument ab. Eine solche nationale Massnahme würde die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz gefährden und zentrale Grundlagen unseres Wohlstands schwächen. Zudem wäre sie aufgrund der Niederlassungsfreiheit auf kantonaler Ebene nicht umsetzbar und würde die strukturellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes nicht lösen. Das Gegeneinander-Ausspielen von Zuwanderungs- und Wohnungsfrage ist deshalb nicht zielführend. Gerade im Kanton Zug hat die Zuwanderung wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg und zur Innovationskraft beigetragen.

4. Verwendung von staatlichen Mitteln für die Förderung von Wohneigentum

Die Verwendung staatlicher Mittel zur direkten Förderung von Wohneigentum erachtet die GLP als nicht zielführend, da sie die strukturellen Ursachen der angespannten Wohnraumsituation nicht löst. Zielführender ist es, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau insgesamt zu verbessern, damit mehr Wohnraum, sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum, entstehen kann.

Zusammenfassung

Die GLP Kanton Zug anerkennt die Dringlichkeit der Wohnungsfrage und hält fest, dass es dafür keine einfachen Antworten gibt. In der Wohnraumentwicklung stehen unterschiedliche Ziele oft in Spannung zueinander. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Abwägung zwischen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Anliegen – mit dem Ziel einer langfristig ausgewogenen Entwicklung im Interesse der gesamten Zuger Bevölkerung.

Im Zentrum stehen für uns bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, effizientere Planungs- und Bewilligungsverfahren sowie eine qualitätsvolle Verdichtung. Gleichzeitig sollen gezielte und verhältnismässige Massnahmen jene Zuger Haushalte unterstützen, die unter dem angespannten Wohnungsmarkt besonders unter Druck geraten.

Wir setzen auf funktionierende Marktmechanismen und greifen dort korrigierend ein, wo sie an ihre Grenzen stossen. Ein ausgewogener Ansatz kann dazu beitragen, den Wohnungsmarkt im Kanton Zug langfristig zu stabilisieren und gleichzeitig die Attraktivität und Lebensqualität des Kantons zu erhalten.