



Einwohnergemeinde
Cham

Wohnraumstrategie

Übersicht, strategische Grundsätze
und Massnahmen



«Wohnraum muss bezahlbar bleiben»

Liebe Chamerinnen und Chamer

Das Leitbild der Einwohnergemeinde Cham aus dem Jahr 2022 hält fest, dass für alle Lebensformen von Jung bis Alt genügend Erholungsflächen und passender Wohnraum zur Verfügung stehen sollen. Daraus leitet sich das Legislaturziel L2 für die Legislatur 2023–2026 ab: «Die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen sowie der Erhalt von bezahlbaren Wohnungen werden gefördert.»

Gleichzeitig verdeutlichen diverse politische Vorstösse auf kommunaler und kantonaler Ebene sowie Rückmeldungen in Mitwirkungsformaten, dass die aktuelle Wohnraumsituation der Bevölkerung grosse Sorge bereitet.

Wohnraumpolitik ist ein sehr komplexes Zusammenspiel diverser Faktoren. Diese gilt es gesamtheitlich zu berücksichtigen, damit nachhaltige Massnahmen definiert und umgesetzt werden können. Gleichwohl ist es angesichts der steigenden Mieten und der angespannten Wohnungssituation von entscheidender Bedeutung, Massnahmen zu ergreifen, um erschwinglichen Wohnraum für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Cham zu gewährleisten.

In verschiedenen übergeordneten Strategien hat der Gemeinderat festgehalten, dass in Cham verschiedenartiger Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen soll, um eine gute soziale Durchmischung zu wahren. Der Gemeinderat packt das komplexe Thema mit der vorliegenden Strategie an und ergreift Massnahmen, welche die nationalen und kantonalen Bestrebungen ergänzen.



Georges Helfenstein
Gemeindepräsident und
Vorsteher Planung und Hochbau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Wichtigste Begriffe und Definitionen	5
3. Zusammenfassung und Erkenntnisse der Analyse	7
4. Übersicht über die Massnahmen	8
5. Kurzbeschreibung der Massnahmen	11
6. Umsetzung der Strategie	15

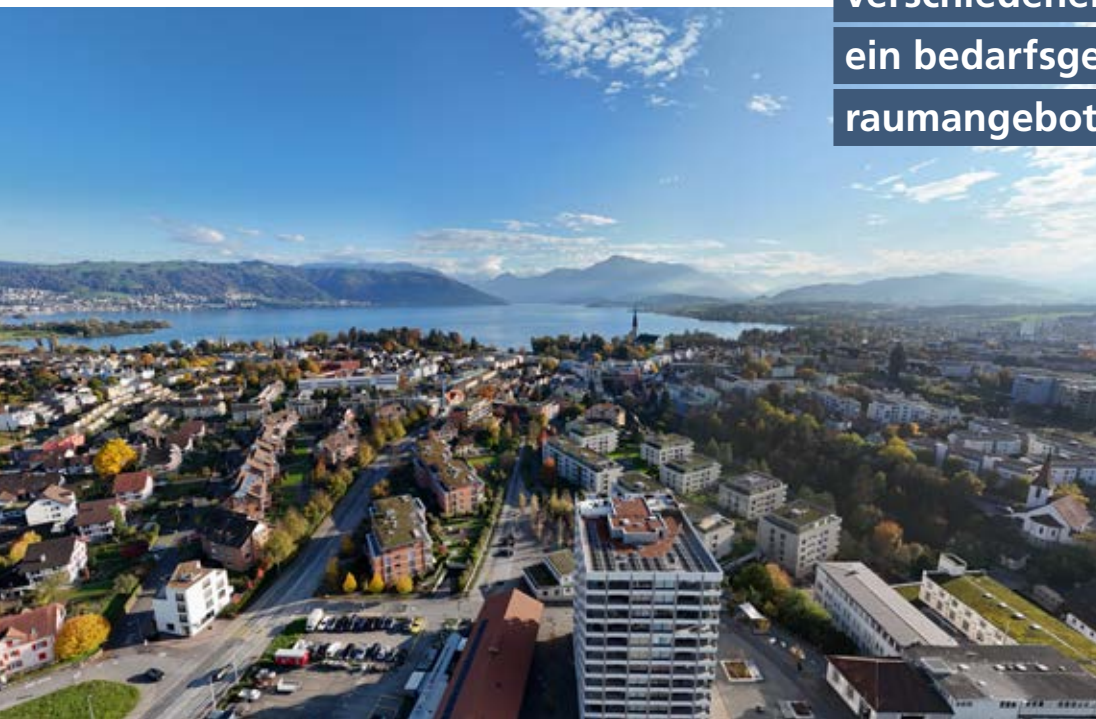
1. Einleitung

Der Kanton Zug zeichnet sich durch ein dynamisches Wirtschaftsumfeld, tiefe Steuern sowie eine hohe Lebensqualität aus. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Nachfrage nach Wohnraum und zu einer im schweizweiten Vergleich sehr tiefen Leerwohnungsquote (0,39 % ZG, 1,08 % CH, Stand Juni 2024). Diese Entwicklung hat zu stark steigenden Miet- und Immobilienpreisen geführt. Die stetig steigenden Mieten belasten das Haushaltsbudget breiter Bevölkerungsschichten. Das Thema ist von grosser politischer Brisanz. Das zeigt auch die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», welche am 18. Juni 2023 von der Stadtzuger Bevölkerung angenommen wurde. Bei diversen Mitwirkungsformaten hat sich auch in Cham gezeigt, dass das Thema stark präsent ist und vielen Chamerinnen und Chamern Sorgen bereitet. Insbesondere junge Erwachsene sowie Seniorinnen und Senioren sind zunehmend besorgt, dass sie keinen bezahlbaren Wohnraum in ihrer Heimat finden. Dies brachten unter anderem die Interpellation der SP vom 14. September 2010 und die Interpellation von Flavia Rööfli, Dion Möschi und Nora Joho vom 21. März 2023 zum Ausdruck.

Das vorliegende Strategiepapier stellt die Grundlage dar, um mittels Massnahmenpaket während der kommenden Jahre ein diverses Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum für die Chamer Bevölkerung sicherzustellen. Der Gemeinderat bekräftigt damit sein Engagement für die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebots, das dem Bedarf der Chamer Bevölkerung möglichst gerecht wird.



Die Wohnraumstrategie dient als Grundlage zur Umsetzung verschiedener Massnahmen, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu sichern.



2. Wichtigste Begriffe und Definitionen

Bezahlbarer Wohnraum

Unter dem Begriff «bezahlbarer Wohnraum» werden in der vorliegenden Strategie jene Wohnraumangebote im Bestand verstanden, die aufgrund des Gebäudealters, der Wohnfläche und des Ausbaustandards moderatere Mietzinsen aufweisen und dadurch für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich sind (eigene Definition).

Preisgünstiger Wohnraum

Der Begriff «preisgünstiger Wohnraum» wird im Kanton Zug über das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) definiert. Für preisgünstige Wohnungen nach WFG gelten Limiten für die Anlagekosten pro Wohneinheit, die nicht überstiegen werden dürfen. Aus diesen Anlagekostenlimiten leitet sich die Miete nach dem Kostenmietprinzip ab. Dabei fließen die effektiv anfallenden Kosten für den Bau und den Betrieb einer Liegenschaft in die Miete ein. Die Mieten werden über den Kanton bewilligt und periodisch geprüft. Mieterinnen und Mieter von Wohnungen, die dem WFG unterstehen, können beim Kanton Mietzinsbeiträge beantragen, sofern ihr Einkommen und ihr Vermögen die kantonal definierten Grenzen nicht überschreiten. Grundsätzlich können aber in Wohnungen nach WFG Haushalte unabhängig von ihrem Einkommen und ihrem Vermögen wohnen.



Scheuermattstrasse, «Technikum», Liegenschaft im Miteigentum der Einwohnergemeinde Cham (oben), und Schluechtstrasse, Liegenschaften im Eigentum der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (rechts)

Erschwinglicher Wohnraum, zahlbare Miete

Gemäss Bund können die volkswirtschaftlich negativen Auswirkungen reduziert werden, wenn für die Wohnkosten pro Haushalt nicht mehr als 25 Prozent des tatsächlichen Nettohaushaltseinkommens für die monatlichen Bruttomieten ausgegeben werden müssen. Dieser Wohnraum gilt gemäss Definition des Bundes als «erschwinglich» (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]; Wohnungspolitische Dialog Bund, Kantone und Städte; Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014). In der Vermietungspraxis wird oft ein Drittel Wohnkosten am tatsächlichen Nettohaushaltseinkommens als erschwinglich definiert. Aufgrund der vergleichsweise tiefen Last durch Steuern und Krankenkassenprämien im Kanton Zug wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Strategie letztere Definition verwendet.



Wohnraumförderungsgesetz Kanton Zug

Im Kanton Zug definiert das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) die zulässigen Mieten für Wohnungen, die dem WFG unterstellt werden, sowie Unterstützungsleistungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Das Gesetz setzt auf der Objekt- sowie auf der Subjektebene an (Stand Januar 2025).

1. Objektebene

Eine Wohnung wird freiwillig oder aufgrund rechtlicher Vorgaben (Zonen- oder Bebauungsplan) dem WFG unterstellt. Dazu müssen die Wohnungen gemäss Grundrissvorgaben des Bundes erstellt sein. Für die Wohnungen gelten Anlagekostenlimiten, woraus die kostendeckende Mietzinsobergrenze nach dem Kostenmietprinzip abgeleitet wird (siehe *kantonales Merkblatt*, Stand Februar 2025). Diese werden für das jeweilige Objekt durch den Kanton spezifisch berechnet. Die erhobenen Mietzinse einer WFG-Wohnung werden durch den Kanton periodisch kontrolliert. Das WFG sieht keine Vermietungsvorschriften für Wohnungen vor, welche dem WFG unterstellt sind.

2. Subjektebene

Personen beziehungsweise Haushalte, welche eine Einkommens- und Vermögensgrenze unterschreiten und in einer dem WFG unterstellten Wohnung leben, sind berechtigt, Subjektförderung des Kantons zu beziehen:

- Einkommensobergrenze gemäss bundesrechtlichen Vorschriften plus 10'000 Franken; Obergrenze Stand Oktober 2020: 60'000 Franken steuerbares Einkommen Bund.
- Vermögensobergrenze gemäss bundesrechtlichen Vorschriften; Obergrenze Stand Oktober 2020: 144'000 Franken steuerbares Vermögen Bund.

Enikerweg, Liegenschaften im Eigentum der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham





3. Erkenntnisse aus der Analyse der Wohnraumsituation in Cham

Als Grundlage für die Erarbeitung der Wohnraumstrategie wurden vorgängig der aktuelle Wohnungsmarkt sowie die Bevölkerungsstruktur von Cham analysiert. Die wichtigsten Erkenntnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Während die Baulandpreise und dementsprechend die Mietwohnungspreise in Neubauten in den letzten Jahren stark gestiegen sind, weisen die Mieten in Bestandsgebäuden ein vergleichsweise stabileres und moderateres Preisniveau auf.
- Gemäss der Analyse der Steuerdaten könnten in Cham 1020 Haushalte beziehungsweise 2735 Personen einen Anspruch auf kantonale Mietzinsbeiträge geltend machen, wenn sie eine Wohnung nach WFG zur Verfügung hätten.
- Aktuell gibt es in der Gemeinde Cham 309 Wohnungen nach WFG mit einer Kapazität von rund 820 Personen. Preisgünstige Wohnungen nach WFG decken somit heute rund 30 Prozent des Bedarfs, gemessen an der Anzahl Haushalte, welche unter der WFG-Einkommensgrenze liegen.
- Die Planung von rund 200 weiteren Wohnungen nach WFG ist in Cham bekannt. Der aktuelle Bedarf kann somit weiterhin nicht gedeckt werden. Hinzu kommt, dass mit diesen Bauvorhaben die letzten grösseren Landreserven bebaut werden respektive die grossen Entwicklungsgebiete bereits in Planung oder Umsetzung sind. Somit wird es künftig schwieriger, die Anzahl preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen.
- Die Mietzinsen für Wohnungen nach WFG haben dem Kostenmietprinzip zu folgen und werden vom Kanton kontrolliert. Nur wer in einer Wohnung nach WFG wohnt, hat Anspruch auf kantonale Mietzinsbeiträge, sofern das Haushaltseinkommen beziehungsweise -vermögen gewisse Grenzen nicht überschreitet.
- Die Analyse von verschiedenen Haushaltskonstellationen der Unter- und Mittelschicht zeigt auf, dass auch die Mietzinsen gemäss WFG oft zu einer starken Belastung des Haushaltsbudgets führen (über ein Drittel des verfügbaren Einkommens).
- Es ist davon auszugehen, dass aktuell viele Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Bestandsliegenschaften bezahlbaren Wohnraum finden oder das Haushaltsbudget überdurchschnittlich stark durch die Wohnkosten belastet wird. Weiter ist anzunehmen, dass mit anstehenden energetischen Sanierungen oder wertvermehrenden Ersatzneubauten der bezahlbare Wohnraum in Bestandsgebäuden in Cham zunehmend verschwindet.

4. Übersicht über die Massnahmen

Leitbild Gemeinde Cham

Für alle Lebensformen von Jung bis Alt stehen genügend Erholungsflächen und passender Wohnraum zur Verfügung.

Raumentwicklungskonzept

Identität: Cham bleibt Heimat für alle Generationen. Die räumliche Identität wird bewahrt, gepflegt und weiterentwickelt.

Legislaturziele 2023–2026

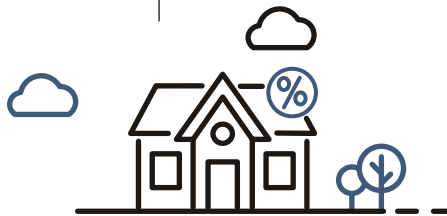
Legislaturziel L2: Die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen sowie der Erhalt von bezahlbaren Wohnungen werden gefördert.

Altersstrategie

Altersgerecht wohnen: Vielfältige Wohnformen und bezahlbarer Wohnraum stehen zur Verfügung.

Vision

Cham zeichnet sich durch eine gute soziale Durchmischung aus.



Ziel A

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird erhalten (Bestandesbauten).

- A.1 Unterstützung Institutionen/Wohnbauträgerschaften**
 - A.1.1 Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften
 - A.1.2 Vernetzung und Beratung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt
- A.2 Erhalt Bestandesbauten**
 - A.2.1 Kauf und Erhalt von Gebäuden durch Gemeinde oder gemeindeeigene Institution



Ziel B

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum nach WFG wird bedarfsgerecht erhöht.

- B.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen**
 - B.1.1 Anreize zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums
 - B.1.2 Pflichtanteil zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums
 - B.1.3 Neueinzonungen für preisgünstigen Wohnraum
- B.2 Unterstützung Institutionen/Wohnbauträgerschaften**
 - B.2.1 Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften
 - B.2.2 Vernetzung und Beratung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt
- B.3 Bereitstellung von Bauland**
 - B.3.1 Kauf von Grundstücken durch Gemeinde/ gemeindeeigene Institution



Ziel C

Der Wohnraum in Cham ist für möglichst viele Personen erschwinglich.

- C.1 Finanzkraft Nachfrageseite erhöhen**
 - C.1.1 Mietzinsbeiträge für Haushalte mit Bedarf (objektungebunden)
- C.2 Zugang steuern**
 - C.2.1 Belegungsvorschriften für Wohnungen nach WFG
 - C.2.2 Einkommens- und Vermögensgrenzen für Wohnungen nach WFG

Alle Massnahmen werden mittels periodischen Monitorings auf ihre Wirksamkeit geprüft.



5. Kurzbeschreibung der Massnahmen

Ziel A

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird erhalten (Bestandesbauten).

A.1.1

Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften

Bestehende finanzielle Unterstützungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden weitergeführt. Die Gemeinde vergibt im Rahmen der delegierten Kompetenzen weitere Finanzierungshilfen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mit dem Ziel, bezahlbare Wohnungen zu erhalten.

A.1.2

Vernetzung und Beratung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Die Gemeinde nimmt eine ihren Möglichkeiten entsprechend aktive Rolle in der Vermittlung von Wissen (zum Beispiel zu sanfter energetischer Sanierung im Betrieb) und in der Vernetzung der verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein. Damit wird die aktive Rolle gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften auf dem Wohnungsmarkt gestärkt und der Erhalt von zum Verkauf stehenden Objekten gefördert.

A.2.1

Kauf und Erhalt von Gebäuden durch Gemeinde oder gemeindeeigene Institution

Die Gemeinde kann auf dem Immobilienmarkt agieren und Bestandsgebäude kaufen. Dabei liegt der Fokus auf dem Erhalt der bezahlbaren Altbausubstanz. Die Gemeinde betreibt die Liegenschaften selbst oder gibt sie im Baurecht mit Zweckbindung zum Beispiel an Genossenschaften ab. Durch diese Massnahme ist die direkte Einflussnahme der Gemeinde auf den angespannten Wohnungsmarkt möglich und der langfristige Erhalt von bezahlbaren Wohnungen wird unterstützt.

Ziel B

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum nach WFG wird bedarfsgerecht erhöht.

B.1.1

Anreize zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums

Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in höhergeschossigen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen sieht die revidierte Bauordnung eine Aufzonung unter Bedingungen vor (Entwurf, Stand Januar 2025): Sofern auf der zusätzlichen Fläche preisgünstiger Wohnraum nach WFG entsteht, wird die Ausnutzungsziffer in diesen Zonen um 0,2 erhöht.

B.1.2

Pflichtanteil zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums

Die revidierte Bauordnung sieht vor, dass für ordentliche Bebauungspläne eine Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum besteht (Entwurf, Stand Januar 2025). Auf 50 Prozent der im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans erzielten Mehrausnutzung ist preisgünstiger Wohnraum nach WFG umzusetzen.

B.1.3

Neueinzonungen für preisgünstigen Wohnraum

Mit Blick auf das kantonale Einzonungskontingent hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision nur Bauland für Siedlungen eingezont wird, das zu 100 Prozent dem preisgünstigen Wohnraum zugutekommt. Dies wurde in der Ortsplanungsrevision mit der Einzonung des Gebiets Spiess von rund 6500 Quadratmetern entsprechend umgesetzt (Entwurf, Stand Januar 2025).

B.2.1

Finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften

Bestehende finanzielle Unterstützungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden weitergeführt. Die Gemeinde vergibt im Rahmen der delegierten Kompetenzen weitere Finanzierungshilfen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mit dem Ziel, weitere preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

B.2.2

Vernetzung und Beratung unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Die Gemeinde nimmt eine ihren Möglichkeiten entsprechende aktive Rolle in der Vermittlung von Wissen (kostengünstiges und bedarfsgerechtes Bauen) und in der Vernetzung der verschiedenen Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein. Die Zusammenarbeit zwischen Bauträgerschaften, die Wohnungen nach dem WFG erstellen wollen oder müssen, und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wird gefördert.

B.3.1

Kauf von Grundstücken durch Gemeinde / gemeindeeigene Institution

Die Gemeinde kann auf dem Immobilienmarkt agieren und Grundstücke kaufen. Dabei liegt der Fokus auf der Bereitstellung von zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen. Die Gemeinde entwickelt und betreibt die Liegenschaften selbst oder gibt sie im Baurecht mit Zweckbindung zum Beispiel an Genossenschaften ab. Die Wohnungen werden dem WFG unterstellt. Durch diese Massnahme ist die direkte Einflussnahme der Gemeinde auf den angespannten Wohnungsmarkt möglich.



Seeblick, Liegenschaften im Miteigentum
der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham

Ziel C

Der Wohnraum in Cham ist für möglichst viele Personen erschwinglich.

C.1.1

Mietzinsbeiträge für Haushalte mit Bedarf (objektungebunden)

Es ist davon auszugehen, dass in Cham die preisgünstigen WFG-Wohnungen den Bedarf mittel- und langfristig nicht decken. Die objektungebundenen Mietzinsbeiträge zielen darauf ab, dass die Mietkosten für Chamerinnen und Chamer auch dann erschwinglich beziehungsweise finanzierbar sind, wenn diese keine WFG-Wohnung auf dem Markt finden. Die Beiträge schliessen somit eine Lücke und kompensieren (teilweise) den ungedeckten Bedarf an erschwinglichen Wohnungen. Anspruchsberechtigt sind nur Haushalte, die einen langjährigen Bezug zu Cham haben. Zudem müssen Anforderungen an die finanziellen Verhältnisse, die Wohnungsgrösse und

den Erwerbsumfang erfüllt sein. Personen in WFG-Wohnungen haben keinen Anspruch auf kommunale Mietzinsbeiträge. Ergänzend bestehen Massnahmen zur Verhinderung unrechtmässiger Mietzinserhöhungen. Die Leistungen werden regelmässig kontrolliert und gelten für eine befristete Zeit.

C.2.1

Belegungsvorschriften für Wohnungen nach WFG

Mit einer Belegungsvorschrift wird gesteuert, dass die WFG-Wohnungen in Cham optimal belegt sind, sodass der knappe WFG-Wohnraum möglichst vielen Personen zur Verfügung steht. Mit einer kommunalen Belegungsvorschrift werden definierte Institutionen und Wohnbauträgerschaften zukünftig dazu verpflichtet, neu erstellte WFG-Wohnungen an Personen zu vergeben, die aus finanzieller Sicht darauf angewiesen sind. Auf bisherige WFG-Wohnungen haben neu eingeführte, gemeindliche Belegungsvorschriften keinen Einfluss.


C.2.2

Einkommens- und Vermögensgrenzen für Wohnungen nach WFG

Mit Einkommens- und Vermögensgrenzen wird gesteuert, dass die WFG-Wohnungen in Cham nicht von Personen belegt werden, die aus finanzieller Sicht nicht darauf angewiesen sind. Die Institutionen und Wohnbauträgerschaften entscheiden derzeit selbst, ob sie ihre WFG-Wohnungen auch an «wohlhabende» Personen vermieten. Mit Einkommens- und Vermögensgrenzen (im Sinne eines minimalen Standards) werden definierte Institutionen und Wohnbauträgerschaften zukünftig dazu verpflichtet, neu erstellte WFG-Wohnungen an Personen zu vergeben, die aus finanzieller Sicht darauf angewiesen sind. Auf bisherige WFG-Wohnungen haben neu eingeführte, gemeindliche Belegungsvorschriften keinen Einfluss.

Langackerstrasse, Liegenschaften im Miteigentum der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham



An aerial photograph of a town, likely Chamer, situated on a hillside overlooking a large lake. The town features a mix of traditional European architecture with red-tiled roofs and modern multi-story apartment buildings. A prominent church with a tall, dark spire is visible on the left. In the background, a large mountain range is visible under a clear blue sky. The foreground is dominated by lush green trees.

6. Umsetzung der Strategie

Zur Umsetzung der Strategie wird ein Reglement erarbeitet. Dieses gilt auf gemeindlicher Ebene als gesetzliche Grundlage und wird der Chamer Stimmbevölkerung voraussichtlich 2026 zum Beschluss vorgelegt. Ergänzend dazu wird die Umsetzung der einzelnen Massnahmen in einer entsprechenden Verordnung detailliert geregelt. Die Verordnung wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Gemeindeverwaltung Cham

Mandelhof
Postfach
6330 Cham
Tel. +41 41 723 88 88
info@cham.ch
www.cham.ch

Öffnungszeiten

Mo 8.00–11.45 Uhr | 13.30–18.00 Uhr
Di 13.30–17.00 Uhr
Mi–Do 8.00–11.45 Uhr | 13.30–17.00 Uhr
Fr 7.00–13.00 Uhr

Vor Feiertagen jeweils bis 16.30 Uhr, an den Freitagen nach
Auffahrt und Fronleichnam geschlossen

Stand Januar 2025; Beschluss des Gemeinderats
vom 28. Januar 2025

Verfasser Abteilung Planung und Hochbau
Abteilung Soziales und Gesundheit
Abteilung Finanzen und Verwaltung

Bilder Andreas Busslinger, Gemeinde Cham
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC)
Tincan AG