

Beat Bühlmann
Eschenring 12
6300 Zug
079 238 74 78 / beat.buhlmann@gmail.com



Präsidentin des GGR
Frau Karin Hägi
Stadthaus am Kolinplatz
6300 Zug

Parlamentarischer Vorstoss GGR
Eingang : 21. DEZEMBER 2015
Bekanntgabe im GGR : 1. MÄRZ 2016

Zug, 21.12.2015

Interpellation "vergünstigte Stadtwohnungen für Topverdiener und ohne GGR-Mitspracherecht"

Ausgangslage

Die Stadt Zug besitzt 288 Wohnungen, die sie vergünstigt, sprich deutlich unter dem Marktpreis, anbietet. Vergünstigte Wohnungen in der Stadt Zug sind ein Entscheid des Stimmvolks (Initiative von 2012 "Wohnen in Zug für alle", mit 52.2% angenommen).

Am 30. September 2015 präsentierte der Stadtrat ein Reglement (*Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen*, Beschluss-Nummer 747.15, siehe Beilage 1). In der Zwischenzeit fanden diverse Gespräche zwischen Stadtrat und Interpellant statt. Der Interpellant dankt für die Gesprächsbereitschaft.

Ein Ziel der Initiative war es, die "Monacoisierung" von Zug zu verhindern. Es ist somit wichtig, dass keine sehr gut verdienenden Leute in einer staatlich vergünstigten Wohnung leben. Das aktuelle Reglement verhindert das jedoch klar nicht. Berechnung Einkommens-Obergrenze: Nettomietzins pro Jahr x 6 = Einkommensobergrenze steuerbares Einkommen (siehe Beilage 1).

Beispiel: eine 4.5-Zi-Wohnung, Nettomietzins 2000Fr./Monat sprich 24'000Fr./Jahr mal Faktor 6 = 144'000Fr. steuerbares Jahres-Einkommen (Hinweis: das ist nicht Brutto-Einkommen gemäss Arbeitsvertrag).

Ein steuerbares Einkommen von 144'000Fr. entspricht unter Berücksichtigung aller Standard-Steuerabzüge (Paar mit 1 Kind) einem Brutto-Lohn gemäss Arbeitsvertrag von ca. 200'000Fr. - 210'000Fr. Vergleiche mit anderen Gemeinden und Städten (z.B. Zürich) zeigen, dass die Stadt Zug betr. Einkommensobergrenze von vergünstigten Wohnungen schweizweit deutlich über anderen Städten liegt – und sogar auch deutlich über den kantonalen Richtlinien des Kt. Zugs (siehe Beilage 2, Merkblatt für Mietzinsbeiträge).

FRAGEN

1) Einkommensverteilung der aktuellen Mieter und prozentualer Anteil der Bevölkerung

Frage 1.1: Wie ist die Einkommensverteilung der aktuellen Mieter? Bitte in 10'000-Franken-Schritten in Anzahl und prozentualer Verteilung angeben (Lesebeispiel: Einkommensbereich 70k – 80k: 29 Wohnungen, entspricht 10% der 288 Wohnungen usw.).

Frage 1.2: Falls die Einkommensverteilung noch nicht bekannt ist:

- Warum ist diese Verteilung noch nicht verfügbar?
- Bis wann wird diese Information schriftlich nachgeliefert?

Frage 1.3: Wie gross ist der prozentuale Anteil der Stadt Zuger Einwohner, die gemäss dem aktuellen Reglement (sprich Faktor 6 des Nettomietzinses) eigentlich berechtigt wären, sich um eine preisgünstige Wohnung zu bewerben?

Frage 1.4: Wie viele der 288 Wohnungen sind an Mitarbeiter der Stadt Zug vermietet (unterteilt in Werkhof- und Nichtwerkhofmitarbeiter)?

Frage 1.5: Wie sieht die Einkommensverteilung der Wohnungen aus, die an Mitarbeiter der Stadt Zug vermietet sind?

2) Einkommens-Höchstbetrag viel zu hoch

Die aktuelle Regelung sieht einen Faktor 6 als Obergrenze vor.

Beispiel: 4.5-Zi-Wohnung, 2000Fr. Nettozins, mal Faktor 6 mal 12 Monate = 144'000Fr. steuerbares Einkommen = nach allen Abzügen bis zu 210'000Fr. Brutto-Einkommen gemäss Arbeitsvertrag.

Frage 2.1: Warum erlaubt der Stadtrat Leuten mit Brutto-Haushaltseinkommen bis zu ca. 210'000Fr (gemäss Arbeitsvertrag) in einer vergünstigten Wohnung zu leben, bevor die Verwaltung überhaupt mal aktiv wird?

Frage 2.2: Warum erlaubt der Stadtrat Leuten mit Brutto-Haushaltseinkommen bis zu ca. 210'000Fr (gemäss Arbeitsvertrag), dass sie nach effektiver Überschreitung der Einkommens-Obergrenze weiterhin noch bis zu 6 Jahre lang in einer vergünstigten Wohnung bleiben dürfen (6 Jahre => nur alle 3-4 Jahre eine Kontrolle, dann 2 Jahre Übergangsfrist)?

Der Interpellant hat vorgeschlagen, die Obergrenze auf Faktor 4 statt 6 zu reduzieren (sprich gemäss Beispiel: 4 x 24'000Fr. Nettomietzins/Jahr => 96'000Fr. steuerbares Einkommen, ähnlich wie Zürich). 90'000Fr. steuerbares Einkommen entspricht ca. 140'000Fr. bis 150'000Fr. Brutto-Jahreseinkommen gemäss Arbeitsvertrag. Zusätzlich muss man auch die tiefen Zuger Steuern in die Gesamtbetrachtung miteinbeziehen. Der Stadtrat will bei der aktuellen Obergrenze (sprich Faktor 6, also auch Brutto-Einkommen von 200'000Fr. und mehr) bleiben.

Es ist klar, dass eine tiefere Obergrenze bzw. ein tieferer Faktor (z.B. 4 statt 6) dazu führen würde, dass sich ein paar Leute in einer Übergangsfrist von 2 Jahren eine neue Wohnung suchen müssten. Der Interpellant sieht das grundsätzlich als zumutbar (es ist davon auszugehen, dass nicht alles Härtefälle sind, was auch immer die Definition von Härtefall hier ist). Somit würden Wohnungen für Leute oder Familien mit tieferen Einkommen frei. Es ist kein Grundrecht, 10 oder 20 Jahre an guter Lage in einer vergünstigten Wohnung zu leben, wenn man gleichzeitig sehr gut verdient.

Frage 2.3: Warum will der Stadtrat diese sehr hohe Obergrenze bzw. den Faktor 6 nicht nach unten anpassen (Level ähnlich wie Zürich)?

Frage 2.4: Scheut der Stadtrat vielleicht die notwendige Auseinandersetzung mit einigen gut verdienenden, aktuellen Mietern von vergünstigten Wohnungen?

Frage 2.5: Ist der Stadtrat gewillt, mit dem Interpellanten nochmals betr. Obergrenze bzw. Faktor zu reden und diese allenfalls zu reduzieren? Falls nein, warum nicht? Falls ja, bitte um Terminvorschlag ☺

Frage 2.6: Wie viele Leute müssten die Wohnung innerhalb von 2 Jahren verlassen, wenn die Obergrenze neu Faktor 4 statt Faktor 6 wäre?

3) Kontrolle Mieter-Situation betr. Berechtigung für eine vergünstigte Wohnung nur alle 3-4 Jahre - warum?

Im Gespräch und der darauf folgenden Email erwähnt der Stadtrat, dass man die Zuteilungskriterien der Mieter (Einkommen, Vermögen und Anzahl Bewohner) nur alle 3-4 Jahre kontrollieren will. Mit den heutigen technischen Informatik-Mitteln (z.B. Datenbank oder auch nur eine einfache Look-Up-Excel-Tabelle) ist das aber mit sehr wenig Aufwand möglich. Der Interpellant, Informatik-Ingenieur, hilft hier bei Bedarf gerne.

Problem: Wenn nur alle 3-4 Jahre kontrolliert wird, kann und wird es dazu führen, dass Leute bis zu 6 Jahre lang in einer vergünstigten Wohnung leben können (4 Jahre bis man es merkt, dann gibt der Stadtrat bis zu 2 Jahren Zeit, eine andere Wohnung zu suchen), obwohl die Zuteilungsbedingungen nicht mehr eingehalten werden. Das bedeutet z.B.: Einer Familie mit kleinen Kindern, die eine solche Wohnung wirklich gut brauchen könnte, kann eine preisgünstige Wohnung also bis zu 6 Jahren verwehrt bleiben, weil ein gutverdienender Mieter bis zu 6 Jahre lang nicht rausgehen will/muss. Das kann nicht im Sinne der Initiative sein.

Frage 3.1: Warum will der Stadtrat nur alle 3-4 Jahre kontrollieren, obwohl der Aufwand mit den heutigen Informatik-Mitteln ganz klar klein ist?

Frage 3.2: Plant der Stadtrat Vollkontrollen oder nur Stichkontrollen? Falls Stichkontrollen: wie gross ist die geplante Losgrösse (Angabe in Prozent)?

Frage 3.3: Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass jährliche Kontrollen dazu führen würden, den Missbrauch bzw. die Fehlnutzung zu reduzieren (Fehlnutzung = Leute mit zu hohem Einkommen profitieren aktuell bis zu 6 Jahre lang von mit Steuergeldern vergünstigten Wohnungen, und anderen Leuten/Familien fehlen genau diese Wohnungen)? Wären jährliche Kontrollen nicht deutlich sozialer und fairer als die aktuelle Version?

Frage 3.4: Wie kontrolliert der Stadtrat die vorgeschriebene Mindestanzahl Bewohner?

4) Kontakt mit Mietern aufgenommen?

Gemäss Stadtrat müssen sich neue Mieter schriftlich einverstanden erklären, dass die Stadt die Steuerdaten selber einholen darf.

Frage 4.1: Ist das bei Neuvermietungen bereits so umgesetzt? Falls nein, warum?

Mündlich wurde mitgeteilt, dass die bestehenden Mieter informiert werden, dass sie sich auch einverstanden erklären müssen (schriftlich), dass die Stadt die Steuerdaten selber einholen darf. Das soll durch neue Mietverträge und mittels Selbstdeklarationsformular erfolgen.

Frage 4.2: Wurde mit diesem Prozess bereits begonnen?

Frage 4.3: Falls nein: Warum? Wann wird damit begonnen?

Frage 4.4: Falls ja: Gab es bis jetzt Probleme mit den Mietern? Erste Reaktionen?

Frage 4.5: Bis wann will der Stadtrat das abgeschlossen haben (sprich alle neuen Verträge unterzeichnet)?

Frage 4.6: Wie wird der Stadtrat vorgehen, falls bestehende Mieter nicht bereit sind, die Selbstdeklaration und die automatische Informations-Einholung (Steuerdaten) zu akzeptieren? Wird sofort gekündigt? Falls nein, warum nicht?

5) Stadt Zug hat eine massiv höhere Grenze als der Kanton Zug- Warum?

Hier ein Auszug aus dem kantonalen Merkblatt für Mietzinsbeiträge (komplette Version siehe Beilage 2). Die Obergrenze des Kantons für Mietzins-Beiträge ist je nach Situation ca. 60'000Fr-80'000Fr. (Hinweis: Basis Bundessteuer).

Was sind für Bedingungen zu erfüllen?

Beiträge zur Vergünstigung der Mietwohnung werden gewährt, wenn die Mieterin und der Mieter folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Das Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von CHF 60'000.- nicht überschreiten. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2'500.-. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet. Bei mehr als zwei volljährigen Personen wird die Limite pro zusätzliche Person um CHF 20'000.- erhöht. Die Einkommensgrenze für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich um 10%. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die direkte Bundessteuer.

Frage 5.1: Wie erklärt der Stadtrat diesem enormen Unterschied zw. kantonaler und städtischer Obergrenze (Hinweis: der Bemessungsunterschied *Kanton = Bundessteuerbasis* und *Stadt = Kantons-/Gemeindesteuerbasis* erklärt den enormen Unterschied gemäss unseren Berechnungen klar nicht).

Frage 5.2: Berücksichtigt das Reglement die Erfahrungen und Erkenntnisse aus der kantonalen Regelung? Falls Nein, warum nicht?

6) 288 Wohnungen im Wert eines 3-stelligen Millionenbetrages, und der GGR darf nichts dazu sagen

Im Moment kann der Stadtrat alleine entscheiden, wie das Reglement für die 288 Wohnungen aussieht. Es gibt keine Möglichkeit für das Stadtparlament, hier etwas beizutragen oder zu unternehmen. Gespräche mit Einwohnern der Stadt Zug in den letzten paar Wochen haben gezeigt, dass Einwohner sehr erstaunt sind, dass die Volksvertreter bei so einem hohen Verwaltungsvermögen "nichts dazu sagen können" (Zitat).

Frage 6.1: Würde es der Stadtrat begrüssen, wenn der GGR dem Stadtrat eine Reglementsgrundlage geben könnte? Falls nein, warum?

7) Wer bekommt die Wohnung zuerst? Tiefe, mittlere oder hohe Einkommen? Aktuell nicht schriftlich geregelt.

Im Reglement steht nicht, dass bei mehreren Bewerbern zuerst von "unten" angefangen wird zu verteilen, sprich dass immer zuerst die tieferen Haushaltseinkommen eine Wohnung bekommen. Mündlich wurde gesagt, dass man das so machen möchte, aber es ist nichts geschrieben. Das könnte bei Bekanntschaften zu Interessenskonflikten führen. Natürlich muss die Verwaltung in allen Fällen zuerst eine grundsätzliche finanzielle Tragbarkeit überprüfen: Nur wer sich eine vergünstigte Wohnung grundsätzlich leisten kann, soll sie auch bekommen.

Das Verteilungsprinzip "unten zuerst" sollte meines Erachtens dringend schriftlich im Reglement sein. Gesunder Menschenverstand reicht hier in der heutigen Zeit nicht mehr. Der kürzliche Vorfall mit der vorschnellen Vermietung einer Alterswohnung der Stadt an zwei junge Leute aus Baar und Hünenberg zeigt, dass Klarheit im Reglement ein wichtiger Punkt ist. Plus: Somit werden Interessenskonflikte vermieden, und auch einer allfälligen Verteilungs-Unfairness wäre bereits der Riegel geschoben.

Frage 7.1: Warum will der Stadtrat die vorgeschlagene, pragmatische Verteil-Regel (unten zuerst) nicht ins Reglement aufnehmen?

8) Warum entscheidet die Verwaltung "letztinstanzlich", ohne Möglichkeit einer Schlichtungsstelle?

Im Gespräch mit dem Stadtrat wurde erwähnt, dass die Zuteilungsentscheide final sind, sprich man kann sich nicht dagegen wehren. Der Rechtsweg sei ausgeschlossen.

Frage 8.1: Warum hat der Stadtrat entschieden, dass man den Zuteilungs-Entscheid nicht mind. 1x anfechten kann, z. B. bei der Mieter-Schlichtungsbehörde?

Frage 8.2: Ist der Stadtrat bereit, das Reglement in eigener Kompetenz so zu ändern, damit jemand einen Zuteilungsentscheid bzw. Nicht-Zuteilungsentscheid mindestens vor die Schlichtungsstelle bringen kann (nur 1 Eskalationsstufe, keine weiteren Rechtswege)? Wenn nein, warum nicht?

9) Warum will der Stadtrat die Miete nicht autom. anpassen, wenn die Bedingungen nicht mehr erfüllt sind?

Gemäss aktuellem Reglement ist es möglich, dass jemand bis zu 6 Jahre lang zu viel verdienen oder die Mindestanzahl Personen unterschreiten kann und trotzdem in einer vergünstigten Wohnung bleiben darf (6 Jahre: Kontrolle nach 4 Jahren und dann 2 Jahre Übergangsfrist). Das ist nicht akzeptierbar und klar nicht im Sinne der Initiative "Wohnen in Zug für alle". Der Interpellant hat konstruktiv vorgeschlagen, das Reglement und die Mietverträge so zu ändern, dass automatisch ein bei Vertragsunterzeichnung bestimmter Markt-Mietzins gelten soll, sobald ein Mieter einer vergünstigten Wohnung die Zuteilungs-Bedingungen (v.a. Einkommen) nicht mehr erfüllt. Der Stadtrat will das aber nicht umsetzen.

Ich verweise hier auch auf die Eidg. Bundesverfassung, Artikel 8 (Link: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html#a8>):

- Absatz 1 "Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich"
- Absatz 2: "Niemand darf diskriminiert werden..."

Bürger, die einen normalen Marktzins zahlen (und das oft schon seit vielen Jahren), haben sicher keine Freude zu hören, dass man bis zu 6 Jahre lang trotz Unterschreitung der Mindestanzahl Bewohner und/oder zu hohem Einkommen in einer preisgünstigen, staatlichen Wohnung leben kann. Für den Interpellanten ist das ein klarer Konflikt mit dem obgenannten Artikel (Art. 8 Abs. 1 & 2 der BV). Erste Gespräche mit Zuger Einwohnern haben auch hier grosses Unverständnis für das Reglement aufgezeigt.

Frage 9.1: Warum will der Stadtrat diese einfache und gemäss juristischen Abklärungen auch problemlos umsetzbare Regelung (autom. Mietzinsanpassung bei Einkommensüberschreitung) nicht einführen?

Frage 9.2: Glaubt der Stadtrat, dass diese Regelung neben Zusatzeinkünften für die Stadt auch dazu führen würde, Fehlverhalten und Missbrauch von Mietern zu minimieren?

Frage 9.3: Was sagt der Stadtrat denjenigen Bürgern, die seit Jahren normale Marktzinse zahlen und sich unfair behandelt fühlen, wenn Leute über Jahre hinweg gemäss Reglement zu viel verdienen oder die Mindestanzahl Bewohner nicht mehr erfüllen und trotzdem bis zu 6 Jahre lang vergünstigte Stadtwohnungen bewohnen können?

Frage 9.4: Sieht der Stadtrat diesbezüglich auch einen möglichen Konflikt mit Art. 8 Abs. 1 & 2 der BV? Falls nein, warum nicht?

10) Kein Prozess im Reglement, wenn Zuteilungs-Bedingungen nicht mehr erfüllt sind

Die aktuelle Version des Reglements (Stadtratsbeschluss Nr. 747.15, Beilage 1) beinhaltet keinen Prozess, was passieren soll, wenn die Zuteilungs-Bedingungen nicht mehr erfüllt sind. Der Stadtrat teilte dem Interpellanten mündlich mit, dass die Mieter mit dem Vertrag auch ein Dokument bekommen, welches den Prozess beschreibt, wenn die Zuteilungsbedingungen nicht mehr erfüllt sind.

Der Interpellant erachtet es erfahrungsgemäss als einen grossen Fehler, den Prozess nicht klar im öffentlich zugänglichen Reglement zu erwähnen. Ein Reglement ohne Konsequenz-Information schafft Verwirrung, unterschiedliche Erwartungshaltungen und führt so schlussendlich oft zu Streitereien.

Mündlich hat der Stadtrat vom geplanten Vorgehen erzählt, was passieren soll, wenn Zuteilungsbedingungen nicht mehr erfüllt sind (siehe Beispiel 1 und 2 unten). Der Übersicht halber hier kurz die drei Zuteilungskriterien:

- x-1 Prinzip betr. Anzahl Personen (z.B. 5.5-Zi-Wohnung: mind 4 Pers., 3.5-Zi-Wohnung mind. 2 Pers.)
- Einkommensgrenze Faktor 6 und
- Vermögensgrenze (500'000Fr. steuerbares Vermögen)

Beispiel 1: wenn 2 von 3 Bedingungen nicht mehr erfüllt sind => Übergangsfrist von 2 Jahren startet, danach Kündigung
 Beispiel 2: wenn alle 3 Bedingungen nicht mehr erfüllt sind => sofortige Kündigung

Frage 10.1: Warum hat der Stadtrat keine Elemente im Reglement drin, was passieren soll, wenn Zuteilungsbedingungen nicht mehr erfüllt sind?

Frage 10.2: Ist der Stadtrat bereit, der Klarheit halber das Reglement so zu ergänzen, dass der Prozess bei Nichteinhaltung der Zuteilungskriterien auch im Reglement klar ersichtlich ist?

Der Berner Mietskandal (Link: <http://www.bernerzeitung.ch/region/bern/Berner-Mietaffaere-Bericht-spricht-von-Systemversagen/story/20480591>) zeigt, wie wichtig ein klares Reglement UND eine klare Umsetzung sind. Der vom Ex-Bundesrichter Lorenz Meyer im Auftrag der Stadt Bern verfasste Untersuchungsbericht spricht von *Systemversagen, schier chaotischen Zuständen* und *Missbrauch im grossen Stil*.

Frage 10.3: Wie will der Stadtrat einen Mietskandal à la Bern verhindern?

Zusatzinformationen

Rechenbeispiel eines gutverdienenden Haushalts

Beispiel: 15'000Fr./Monat x 12 (180'000Fr im Jahr) Monatslohn gemäss Arbeitsvertrag.

1) Lohnabzüge/Monat

AHV/IV/EO-Beitrag: 772.5 CHF

ALV-Beitrag: 165 CHF

NBU-Beitrag: 247.5 CHF

KTG-Beitrag: 60 CHF

Pensionskasse: 750 CHF (bei einer schlechten Pensionskasse, sonst mehr)

Total Abzüge: 1995 CHF [Abzüge (%): 13.3 %]

=> Nettolohn: 13'005Fr./Monat (156'060Fr/Jahr)

2) Steuerabzüge (Quelle Kt. Zug, siehe unten)

Annahme: Verheiratet, 1 Kind

Abzüge: 14'200Fr fürs Paar, 12'000Fr fürs Kind ergeben schon 26'200Fr. (plus noch viele andere Standardabzüge, die hier der Einfachheit halber nicht berücksichtigt werden)

3) Steuerbares Einkommen (Bruttolohn - Lohnabzüge - Sozialabzüge)

180'000Fr. - 23'940Fr (Lohnabzüge) - 26'200Fr. Sozialabzüge = knapp 129'860Fr.

=> Deutlich unter der Grenze von 144'000Fr...

=> vergünstigte Wohnung möglich... und das bei einem Monatslohn gemäss Arbeitsvertrag von 15'000Fr!!!

=> Das versteht niemand, der einfache Bürger sowieso nicht.

Auszug Sozialabzüge für Paare und Familien

Quelle: <https://www.zg.ch/behoerden/finanzdirektion/steuerverwaltung/sozialabzug>

**Sozialabzüge Kantonssteuern gültig Steuerperioden 2013 - 2016**

(Indexstand per Juni 2012: 109.1 Punkte, Basis: Mai 2000)

Ab Steuerperiode 2013 ergeben sich lediglich Änderungen bei den Grenzbeträgen Mietzinsabzug, pauschal VH und LO. Alle übrigen Abzüge haben mangels Teuerung keinen Anpassungsbedarf.

§ 33 Abs. 1 und 2	Grenzbeträge	Abzüge
Persönlicher Abzug für Verheiratete (VH)		14'200
Persönlicher Abzug Alleinstehende (LO)		7'100
Kinderabzug		12'000
Kinderabzug zusätzlich ab 16. Altersjahr		6'000
Rentnerabzug	33'000	3'300
	55'000	1'800
Vermögensschwelle Rentnerabzug	273'000	
Unterstützungsabzug		3'300
Mietzinsabzug, 20 % der Miete mit Maximalabzug	76'400	7'900
Mietzinsabzug, pauschal VH	180'400	4'000
Mietzinsabzug, pauschal LO	90'200	2'000
Eigenbetreuungskostenabzug	-	6'000

§ 30, g, h, i	Abzüge
Versicherungsabzug VH mit Beiträge an 2. Säule	6'600
Versicherungsabzug VH ohne Beiträge an 2. Säule	9'900
Versicherungsabzug LO mit Beiträge an 2. Säule	3'300
Versicherungsabzug LO ohne Beiträge an 2. Säule	5'000
Versicherungsabzug pro Kind	1'100
Zweitverdienerabzug	4'400
Fremdbetreuungskostenabzug	6'000

Der Interpellant bittet den Stadtrat um schriftliche Beantwortung der Fragen – vielen Dank.

Freundliche Grüsse

Dr. Beat Bühlmann
Mitglied des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug

Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen

Ersetzen die Richtlinien vom 9. April 2013

Die städtischen Wohnungen im Verwaltungsvermögen (VV) werden durch das Finanzdepartement bzw. die Abteilung Immobilien Stadt Zug nach Prüfung von Referenzen und Betreibungsregisterauszug sowie Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen vergeben. Über den Zuschlag für die städtischen Alterswohnungen entscheidet die Fachstelle Alter, soweit geeignete Gesuchstellende vorhanden sind. Die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen erfolgt nach folgenden Kriterien:

1. Hauptkriterien

1.1 Anzahl Personen pro Wohnung

Die Personenzahl pro Wohnung soll mindestens betragen:

	Total mind.	wovon Jugendliche unter 18 Jahren oder in Erstausbildung
5.5-Zimmer-Wohnungen	4	mind. 2
4.5-Zimmer-Wohnungen	3	mind. 1
3.5-Zimmer-Wohnungen	2	–
2.5-Zimmer-Wohnungen	1	–

Alleinerziehende werden einem Elternpaar gleichgestellt.

1.2 Einkommens- und Vermögensverhältnisse:

Die Einkommens- und Vermögensgrenzen werden vom Stadtrat wie folgt festgelegt:

- 1.2.1 Das kumulierte steuerbare Einkommen aller Bewohner pro Wohnung darf das sechsfache des jährlichen Nettomietzinses nicht übersteigen.
- 1.2.2 Das kumulierte steuerbare Vermögen aller Bewohner pro Wohnung darf den Maximalbetrag von CHF 500'000.00 nicht übersteigen. Diese Vermögensgrenze ist indexiert (Stand Landesindex für Konsumentenpreise August 2015: 97.6 Punkte, Basis Dezember 2010).

Die Einkommens- und die Vermögensgrenzen müssen unabhängig voneinander eingehalten werden, damit die Kriterien dieser Richtlinien erfüllt sind.

1.3 Eigennutzung durch Mieter:

Der Mieter muss seinen Hauptwohnsitz in der Wohnung gemeldet haben und dort persönlich wohnhaft sein. In Ausnahmefällen kann die Abteilung Immobilien Stadt Zug, auf schriftliches Gesuch hin, eine Untermiete (Mitbewohner in Wohnung) für einen kurzen, beschränkten Zeitraum bewilligen. Ausnahmen für eine längere Untermiete können, auf schriftliches Gesuch hin, durch die Abteilung Immobilien Stadt Zug gewährt werden, wenn diese nicht der Umgehung der Richtlinien dienen. Die Untermiete der ganzen Wohnung ist nicht gestattet.

2. Zusatzkriterien

2.1 Allgemeine Zusatzkriterien

Den Vorzug gegenüber allen anderen Bewerbern erhalten:

- 2.1.1 Gesuchstellende, die eine Wohnung der Stadt Zug mit einer höheren Zimmeranzahl aus dem Verwaltungsvermögen, die gemäss den vorliegenden Richtlinien vermietet ist, freigeben.
- 2.1.2 Gesuchstellende mit Wohnort oder Arbeitsplatz in der Stadt Zug, welche die Einkommens- und Vermögenslimite für Zusatzverbilligungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug erfüllen.
- 2.1.3 Haushalte, welche die Mindestpersonenzahlen gemäss Ziffer 1 übertreffen.
- 2.1.4 Gesuchstellende, welche Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Zug oder Mitarbeitende des Werkhofs sind.
- 2.1.5 Sozialhilfebeziehende, insbesondere Familien mit Kindern, die dringend auf günstigen und/oder bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, oder Personen bei denen eine Exmission bevorsteht.¹⁾

2.2 Zusatzkriterien für Alterswohnungen

Die Stadt Zug erstellt und vermietet Alterswohnungen. Sie stellt damit – ohne gesetzliche Verpflichtung – ihrer älteren Bevölkerung eine geeignete Wohnform zur Verfügung. Bei der Vergabe der Alterswohnungen finden die Zusatzkriterien der Ziffer 2.1 keine Anwendung.

Die zweckmässig erstellten Wohnungen an gut erschlossenen Lagen sollen den Mieterinnen und Mietern die Führung eines eigenen Haushalts bis ins hohe Alter mit Unterstützung ambulanter Dienste ermöglichen.

- 2.2.1 Die Gesuchstellenden erfüllen bei der Anmeldung das 65. Lebensjahr.
- 2.2.2 Der Wohnsitz in der Stadt Zug besteht zum Zeitpunkt des Mietantritts seit mindestens zehn Jahren. Der Wohnsitz und Lebensmittelpunkt der Gesuchstellenden bestand während insgesamt mindestens zwanzig Jahren in der Stadt Zug.

3. Ausnahmen

Diese Kriterien gelten grundsätzlich für die Vermietung aller preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen. Je nach Marktsituation kann von diesen Kriterien für die Vermietung der Wohnungen, welche dem WFG nicht unterstehen, abgewichen werden.

4. Warteliste

Für städtische preisgünstige Wohnungen und Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen werden Wartelisten geführt. Die Mietobjekte können auch ohne öffentliche Ausschreibung vergeben werden, wenn auf der Warteliste Personen vermerkt sind, die die Hauptkriterien gemäss Ziff. 1 erfüllen. Die gleichzeitige Erfüllung von Zusatzkriterien gemäss Ziff. 2.1 und 2.2 dieser Richtlinie kann die Reihenfolge auf der Warteliste beeinflussen.

5. Festsetzung

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 747.15 vom 30. September 2015 mit sofortiger Wirkung festgesetzt.

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller, Stadtpräsident

Martin Würrli, Stadtschreiber

Zug, 30. September 2015



Merkblatt für Mietzinsbeiträge

Was für Beiträge werden ausgerichtet?

Der Kanton gewährt für Wohnungen, welche mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gefördert werden, Mietzinsbeiträge zur Senkung der Mietkosten. Die Beiträge werden für Mieterinnen und Mieter gewährt, welche die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen. Empfänger der Leistungen ist der Eigentümer der Liegenschaft, der verpflichtet ist, die Wohnung um den entsprechenden Beitrag zu vergünstigen.

Wie hoch sind die Beiträge zur Senkung der Mietkosten?

Die Beiträge richten sich nach der Höhe der Anlagekosten der Mietwohnung. Der Eigentümer der Liegenschaft kann über die Höhe der Beiträge Auskunft geben.

Was sind für Bedingungen zu erfüllen?

Beiträge zur Vergünstigung der Mietwohnung werden gewährt, wenn die Mieterin und der Mieter folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Das Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von CHF 60'000.- nicht überschreiten. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2'500.-. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet. Bei mehr als zwei volljährigen Personen wird die Limite pro zusätzliche Person um CHF 20'000.- erhöht. Die Einkommensgrenze für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich um 10%. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die direkte Bundessteuer.
- Bei Einkommen zwischen CHF 50'000.- und CHF 60'000.- können die Beiträge nur ausgerichtet werden, wenn die Mietzinsbelastung der Bewohner nach Abzug der Verbilligung 25% des Einkommens nach direkter Bundessteuer überschreitet.
- Das Vermögen darf, nach Abzug der ausgewiesenen Schulden (Reinvermögen), CHF 144'000.- nicht übersteigen. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um CHF 16'900.-. Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um 40'000.- pro zusätzliche Person. Für Betagte, Behinderte und Pflegebedürftige erhöht sich die Vermögensgrenze um 25%. Für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich die Vermögensgrenze um 10%. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die kantonale Steuer.
- Der Wohnsitz oder Arbeitsplatz muss mindestens seit drei Jahren im Kanton Zug sein.
- Die Wohnung darf höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen oder Bewohner aufweisen.

Wie ist vorzugehen um in den Genuss von Mietzinsbeiträgen zu kommen?

Die Beiträge werden nicht direkt an die Mieterin oder Mieter ausgerichtet sondern an den Eigentümer der Liegenschaft. Für die Klärung der Anspruchsberechtigung ist dem Eigentümer der Liegenschaft das Formular WFG 8.5 mit allen notwendigen Angaben einzureichen. Das Amt für Wohnungswesen teilt dem Eigentümer mit, ob der Mieterin oder dem Mieter Beiträge zur Senkung des Mietzinses ausgerichtet werden können. Der Eigentümer senkt den Mietzins um den entsprechenden Beitrag. Die Höhe der Zinssenkung kann beim Eigentümer erfragt werden.

Wie lange werden Beiträge ausgerichtet?

Die Beiträge werden solange gewährt als die Voraussetzungen erfüllt werden. Die Mieterin oder der Mieter ist verpflichtet, dem Eigentümer Einkommens- und Vermögensveränderungen unverzüglich zu melden.