Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2258**

Interpellation Michèle Kottelat, glp, betreffend Leerwohnungsbestände in der Neustadt 2 und im Roost

Antwort des Stadtrats vom 8. Mai 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Januar 2013 hat Michèle Kottelat, glp, die Interpellation „zu den Leerwohnungsbeständen in der Neustadt 2 und im Roost" eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1
Wie erklärt sich der Stadtrat, dass trotz ausgewiesenem Mangel an Alterswohnungen in der Stadt Zug die Stadtverwaltung anscheinend nicht in der Lage ist, einige der neuen 3 ½-Zimmerwohnungen in der Neustadt 2 fristgerecht zu vermieten?

Antwort
Das Problem besteht nur bei den insgesamt zehn 3 ½-Zimmerwohnungen, wovon bei Eingang der Interpellation in der Neustadt 2 noch vier leer standen. Das entscheidende Kriterium für den Leerbestand ist die Höhe des Mietzinses, der im Neustadt 2 zwischen CHF 2'110.00 und CHF 2'370.00 monatlich liegt. Zudem ist vielen interessierten älteren Menschen eine 3 ½-Zimmerwohnungen zu gross. Nachgefragt werden vor allem preisgünstige 2 ½-Zimmer- oder 2-Zimmerwohnungen. Ein Mietzins von CHF 1'800.00 im Monat ist aufgrund von Rückmeldungen von Interessenten für die meisten Personen im Alterssegment ab 75 Jahren eine finanzielle Obergrenze.

Für Einzelpersonen, die Ergänzungsleistungen (EL) beziehen, darf der Mietzins jährlich max. CHF 17'000.00, monatlich CHF 1'420.00, betragen (Ehepaare CHF 18'800.00). Der Mietzins wird bei der Berechnung der Ergänzungsleistung berücksichtigt.

Frage 2
Hat sich der Stadtrat in seiner Einschätzung getäuscht, dass nach der grossen Nachfrage in der Frauensteinmatt sich die Wohnungen in der Neustadt 2 ebenfalls wie frische Brötchen vermieten lassen?

Antwort
Der Stadtrat war sich bewusst, dass sich die Wohnungen im Neustadt 2, insbesondere die 3 ½-Zimmerwohnungen in einem mittleren bis oberen Preissegment bewegen und sich deshalb nicht gleich vermieten lassen wie die Wohnungen der Frauensteinmatt. In der Frauensteinmatt werden vorwiegend 2-Zimmer- und 3-Zimmerwohnungen angeboten. Die Mietzinsen für 3-Zimmerwohnungen liegen zwischen CHF 1'380.00 und CHF 1'790.00 monatlich in den Normalgeschossen. Für die teuerste 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Seesicht beträgt der Mietzins CHF 2'570.00.

An seiner Sitzung vom 11. Mai 2010 beriet der GGR die Vorlage Nr. 2004.4 betreffend „Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Baukredit". Bereits in der Diskussion war verschiedentlich darauf hingewiesen worden, dass diese Wohnungen zum oberen Preissegment gehören würden. Dazu kommt, dass in einer relativ kurzen Zeitspanne mit der Frauensteinmatt und dem Neustadt 2 eine grössere Anzahl Alterswohnungen auf den Markt kamen. Ein solches Angebot entspricht nicht immer der unmittelbaren Nachfrage; mittel- bis langfristig wird sich die Situation ausgleichen.

Frage 3
Warum hat der Stadtrat seine Vergabekriterien für Alterswohnungen nicht rechtzeitig der Realität angepasst und den Kreis der möglichen Mieterinnen erweitert, damit Leerwohnungsbestände, welche die Stadtkasse belasten werden, nicht hätten vermieden können?

Antwort
Am 18. Dezember 2012 orientierte das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) den Stadtrat über den Stand der Vermietung der Alterswohnungen im Neustadt 2. An dieser Sitzung beauftragte der Stadtrat das Departement SUS, die Wohnungen nochmals öffentlich auszuschreiben. Am 4. und 11. Januar 2013 wurden die Wohnungen ein weiteres Mal im Amtsblatt des Kantons Zug sowie im Internet der Stadt Zug publiziert. Die Resonanz war sehr gering und führte zu keiner Vermietung. Die Fachstelle Alter und Gesundheit fragte daraufhin nochmals Personen der Warteliste und andere Interessenten an, auch wenn sie die Vergaberichtlinien nicht oder nur teilweise erfüllten. Trotzdem konnten keine Mieter für die Wohnungen gefunden werden.

Der Stadtrat beschloss an seiner Sitzung vom 19. März 2013, die Richtlinien so zu erweitern, dass die Fachstelle Alter und Gesundheit bei Anfragen von älteren Personen flexibel reagieren und grosszügig Ausnahmebewilligungen erteilen kann. Ausserdem sind die Wohnungen für weitere Kreise geöffnet worden.

Anfang April 2013 inserierte die Abteilung Immobilien in Absprache mit der Fachstelle Alter und Gesundheit die noch freien Alterswohnungen im Neustadt 2 sowie im Internet, ohne die Vergabe an Kriterien zu knüpfen. Daraufhin sind sechs Anmeldungen vor allem von jüngeren Personen eingegangen, so dass die Wohnungen jetzt vermietet werden können. Eine oder zwei davon können voraussichtlich an Personen vermietet werden, welche die früheren Kriterien noch erfüllen.

Frage 4
Wie sieht die Vermietungssituation im Roost aus? Wie viele Wohnungen sind noch nicht vermietet und mit welchem Mietzinsausfall ist dort per 2013 zu rechnen?

Antwort
Seit 1. April 2013 sind sämtliche Wohnungen in der Überbauung Roost vermietet und bezogen. Im Übrigen verweisen wir auf die Interpellationsbeantwortung Adrian Moos und Martin Kühn, beide FDP, betreffend Mieterstruktur der städtischen Wohnüberbauung Roost (GGR-Vorlage Nr. 2255 vom 30. April 2013). Die Mietzinsausfälle für die in den Monaten Januar bis Ende März 2013 nicht vermieteten Wohnungen betragen rund CHF 50‘000.00.

Frage 5
Zug kennt eine grosse Wohnungsnot. Warum hat ausgerechnet die Stadt Probleme, ihre eigenen Wohnungen zu vermieten? Müssten vielleicht gewisse Parameter anders gesetzt werden?

Antwort
Die Vermietung einer Wohnung hängt immer von der aktuellen Marktsituation ab. Gemäss Daten von Wüest & Partner wurden in der Stadt Zug in den vergangenen fünf Jahren jährlich im Mittel 248 neue Wohnungen gebaut, was ca. 2.0% des Bestandes entspricht. Diese Neubautätigkeit liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 1.1%. Mit der Überbauung Roost kamen praktisch zeitgleich über 100 Wohnungen (40% des gesamten jährlichen Angebots) auf den Markt von Zug. Trotz dieses hohen Angebots konnten die meisten Wohnungen der Überbauung Roost innerhalb weniger Monate vermietet werden. Die Wohnungen zu Marktpreisen wurden in einer üblichen Vermarktungszeit von knapp einem Jahr vermietet.
Wie in der Antwort zur Frage 3 ausgeführt, konnten auch die meisten Alterswohnungen im Neustadt 2 trotz der relativ strengen Vergaberichtlinien und dem hohen Preissegment gut vermietet werden.

Dank der flexibleren Handhabung der Richtlinien ist nun auch die Vermietung der übrigen Wohnungen auf gutem Weg und kann voraussichtlich in Kürze abgeschlossen werden.
Unter diesen Bedingungen - ein hohes Marktangebot, mittleres bis zum Teil hohes Preissegment sowie relativ strenge Vergaberichtlinien - wird die Absorptionszeit beider Neubauten als normal eingeschätzt.

Antrag
Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 8. Mai 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:
- Interpellation Michèle Kottelat, glp, vom 3. Januar 2013 betreffend Leerwohnungsbeständen in der Neustadt 2 und im Roost

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) und vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Andreas Bossard, Departementsvorsteher SUS, Tel. 041 728 22 51, und Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 041 728 21 21.