

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation Richard Rüegg, CVP, betreffend Alterswohnungen Neustadt 2

Antwort des Stadtrats vom 3. November 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. September 2015 hat Richard Rüegg, CVP, die Interpellation „Alterswohnungen Neustadt 2“ eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

### Ausgangslage

Am 24. September 2013 hat der Stadtrat die Richtlinien für die Vermietung von Alterswohnungen zum Beschluss erhoben (Beschluss Nr. 732.13). Gemäss Ziff. 2.4. entscheidet das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit über Ausnahmen bei den Aufnahmebedingungen, wenn im Rahmen der vorliegenden Richtlinien keine Nachfrage besteht. Diese Ausnahmeregelung verhindert Wohnungsleerstände, welche die städtischen Finanzen belasten.

Zwischenzeitlich wurden die Richtlinien für die Vermietung von Alterswohnungen vom 24. September 2013 mit Stadtratsbeschluss Nr. 747.15 vom 30. September 2015 aufgehoben und in die „Richtlinien für die Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug“ integriert. Die Kriterien zur Vergabe von Alterswohnungen wurden im Grundsatz unverändert aus den Richtlinien vom 24. September 2013 übernommen.

### Frage 1

*Ist es richtig, dass zwei rund 25-Jährige einen Mietvertrag für eine Alterswohnung Neustadt 2 bekommen haben?*

### Antwort

Ja, das ist richtig. Die Vergabe erfolgte im Sinne der Ausnahmeregelung gemäss Ziff. 2.4. der Richtlinien für die Vermietung von Alterswohnungen vom 24. September 2013. Siehe dazu auch Antwort auf Frage 3.

## Frage 2

*Ist es so, dass die zwei aus Aussengemeinden zuziehen?*

## Antwort

Ja, die jungen Leute sind aus Baar und Hünenberg zugezogen.

## Frage 3

*Ist es richtig, dass sich für die Wohnung 30 Leute beworben haben? Waren unter den Bewerbern keine Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter?*

## Antwort

Nein, diese Aussage ist nicht vollständig korrekt. Zum Zeitpunkt als die besagte Alterswohnung Nr. 1.06. im Neustadt 2 frei wurde, waren auf der Warteliste für Alterswohnungen zehn Einzelpersonen respektive Paare im Pensionsalter für eine entsprechende Wohnung registriert. Diese wurden umgehend durch die Fachstelle Alter und Gesundheit telefonisch oder schriftlich kontaktiert und über die verfügbare Wohnung informiert.

Sechs der zehn kontaktierten Interessenten verzichteten auf eine Wohnungsbesichtigung. Als Gründe wurden die Lage der Wohnung innerhalb der Liegenschaft, die Höhe des Mietzinses, aktuelle gesundheitsbedingte Umstände oder in einem Fall der Wegzug in eine andere Gemeinde des Kantons Zug genannt.

Vier Interessenten aus der Warteliste – drei Ehepaare und eine Einzelperson – haben die Wohnung am 19. Juni 2015 besichtigt. Leider haben auch diese Personen nach der Besichtigung auf eine Bewerbung um die Wohnung verzichtet.

Zusätzlich wurde die Wohnung einem kurz vor dem Rentenalter stehenden Paar angeboten. Dieses hatte sich im Mai 2015 für eine Familienwohnung in der Frauensteinmatt beworben, welche entsprechend den Vergabekriterien anderweitig vermietet wurde. Auch dieses Paar hatte kein Interesse an der Wohnung im Neustadt 2.

Auf die darauf folgende öffentliche Ausschreibung meldeten sich rund 20 Personen, welche die Wohnung besichtigten. Aus diesen Besichtigungen resultierten letztendlich sechs Bewerbungen: vier Einzelpersonen, ein junges Paar ausserkantonale, ein junges Paar aus dem Kanton Zug. Personen im Pensionsalter haben sich nicht beworben. Die Wohnung wurde darum an das junge Paar aus dem Kanton Zug vermietet.

Bereits bei der Erstvermietung per 1. Februar 2013 war es bedingt durch die schattige Lage der Wohnung nicht möglich, Personen im Pensionsalter für diese Wohnung zu gewinnen. Nach Publikationen im Intranet der Stadt Zug, auf Immobilien-Portalen und im Amtsblatt konnte sie damals schliesslich auf den 1. Juni 2013 an die junge Familie vermietet werden, die nun per Mitte August 2015 ausgezogen ist.

#### Frage 4

*Waren darunter Senioren aus Aussengemeinden, womit wenigstens ein Kriterium erfüllt gewesen wäre? Ich bitte um eine anonymisierte Liste der Bewerber mit Alter und Wohnort, gemäss dem Öffentlichkeitsprinzip*

#### Antwort

Nein, es haben sich keine Senioren aus Aussengemeinden beworben. Würden Alterswohnungen der Stadt Zug an Senioren aus Aussengemeinden vergeben, hätte dies mittelfristig zusätzlich zur Konsequenz, dass die Stadt Zug bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit gesetzliche Gemeindebeiträge an ungedeckte ambulante und stationäre Pflegekosten für zugezogene Personen, die ihren gesetzlichen Wohnsitz nun in der Stadt Zug haben, entrichten müsste.

Aus diesem Grund wird gemäss Ziff. 2.2. der Richtlinien für die Vermietung von Alterswohnungen vom 24. September 2013 verlangt, dass Personen bei der ordentlichen Vermietung von Alterswohnungen zum Zeitpunkt des Mietantritts ihren Wohnsitz seit mindestens zehn Jahren in der Stadt Zug haben oder den Wohnsitz und Lebensmittelpunkt während insgesamt mindestens zwanzig Jahren in der Stadt Zug hatten.

Die anonymisierte Warteliste der Alterswohnungen vom 9. Juni 2015 liegt dieser Vorlage bei.

#### Frage 5

*Stimmt es, dass der Mietvertrag keine Klausel beinhaltet, dass die Wohnung bei Bedarf als Alterswohnung gekündigt werden kann?*

#### Antwort

Ja, das trifft zu. Aufgrund der geringen Nachfrage nach dieser Wohnung und um die Wiedervermietung nicht zusätzlich zu erschweren, sind im Mietvertrag keine weiteren Auflagen enthalten. Abgesehen davon sind solche Auflagen oftmals wenig wirkungsvoll, da sie mögliche Erstreckungen des Mietverhältnisses nicht verhindern können. Die Stadt Zug ist angehalten, im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit den städtischen Finanzen, Wohnungsleerstände zu vermeiden.

#### Frage 6

*Warum ist die Wohnung nicht als Notwohnung freigehalten worden - falls nicht die gewünschte Zielgruppe mieten wollte?*

#### Antwort

An den Ausbaustandard einer Notwohnung werden bewusst tiefe Anforderungen gestellt. Für die Bewohnenden soll eine Notwohnung eine Überbrückungssituation darstellen. Ziel muss es sein, dass sich die betroffenen Personen mit der Suche nach einer anderen Wohnung befassen. Die Wohnung an der Gotthardstrasse 29 verfügt über einen erheblich höheren Ausbaustandard als derjenige einer Notwohnung. Die Mietzinse in dieser Liegenschaft richten sich nicht nach denjenigen des preisgünstigen Wohnungsbaus. Der Netto-Mietzins der betreffenden Wohnung übersteigt die für den Kanton Zug definierte Obergrenze gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe SKOS.

## Antrag

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

Zug, 3. November 2015

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

### Beilagen:

- Interpellation Richard Rüegg, CVP, vom 22. September 2015 betreffend Alterswohnungen Neustadt 2
- Warteliste anonymisiert, Stand 9. Juni 2015
- Richtlinien für die Vermietung von Alterswohnungen vom 24. September 2013
- Richtlinien für die Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug vom 30. September 2015

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementvorsteher, Tel. 041 728 22 51.