

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation von Beat Bühlmann, SVP, betreffend vergünstigte Stadtwohnungen für Topverdiener und ohne GGR-Mitspracherecht

Antwort des Stadtrates vom 8. März 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Dezember 2015 Beat Bühlmann, SVP, die Interpellation „Vergünstigte Stadtwohnungen für Topverdiener und ohne GGR-Mitspracherecht“ eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkungen

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 30. September 2015 die Richtlinien für die Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug angepasst. Neu wurden Einkommens- und Vermögenslimiten festgesetzt. Der Stadtrat verfolgt mit dieser Änderung die konsequente Umsetzung der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“: die preisgünstigen städtischen Wohnungen sollen von Leuten mit beschränkten finanziellen Mitteln bewohnt werden. Aus anderen schweizerischen Städten ist bekannt, dass in den städtischen preisgünstigen Wohnungen zum Teil Bewohnerinnen und Bewohner mit sehr hohen Einkommen wohnen. Um zu überprüfen und zu vermeiden, dass auch in Zug Topverdiener in preisgünstigen städtischen Wohnungen leben, ist der Stadtrat dieses Thema mit der Verabschiedung der neuen Richtlinien proaktiv angegangen. Da die bisherigen Richtlinien keine finanziellen Kriterien enthielten, hat der Stadtrat eine schrittweise Einführung der überarbeiteten Richtlinien beschlossen. Die Stadt Zug hat sich dabei juristisch beraten lassen. Neben den rechtlichen Aspekten stand jedoch auch der faire Umgang mit den aktuellen Mieterinnen und Mietern im Fokus.

Die in den Richtlinien neu aufgenommene Einkommenslimite wird von der Politik und der Bevölkerung als zu hoch erachtet. Der Stadtrat hat deshalb reagiert und beschlossen, die Richtlinien zu überarbeiten. Aktuell kommen die neuen überarbeiteten Richtlinien damit nicht mehr zur Anwendung. Es gelten bis auf weiteres die alten Richtlinien. Im Rahmen der Interpellationsbeantwortung bezieht sich der Stadtrat auf die überarbeiteten Richtlinien, welche nun überprüft und erneut überarbeitet werden sollen. Bei der Überarbeitung ist darauf zu achten, dass eine möglichst breite Abstützung über alle Parteien hinweg möglich ist. Die Parteien, welche im GGR vertreten sind, werden bei der Überarbeitung einbezogen. Ziel ist es, die neuen Richtlinien noch in diesem Jahr zu verabschieden.

Bei der Vermietung von Liegenschaften bewegt sich die Stadt Zug auf dem Boden des Privatrechts. Die Richtlinien, welche die Stadt Zug eingeführt hat, können das zwingende zivile Mietrecht nicht aushebeln; d.h. sie dürfen diesem nicht zuwiderlaufen. Die Anwendbarkeit der Richtlinien wird über den Mietvertrag mit jeder Mieterin bzw. jedem Mieter einzeln vereinbart.

Beantwortung der 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.).

Antwort

Die Einkommensverteilung der aktuellen Mieterinnen und Mieter ist noch nicht bekannt, da in den aktuellen Mietverträgen noch keine Deklarationspflicht vorgesehen ist.

Frage 1.2

Falls die Einkommensverteilung noch nicht bekannt ist:

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

Antwort

Die Erhebung der Einkommenslimite sollte erstmalig per Selbstdeklaration ab dem Sommer 2016 erfolgen. Nach dem Beschluss des Stadtrates, die Richtlinien zu überarbeiten, ist dieser Zeitplan hinfällig geworden. Nach dem Abschluss der Überarbeitung ist vorgesehen, die personellen Ressourcen bereit zu stellen und die Selbstdeklaration durchzuführen und auszuwerten. Für die Erhebung und Auswertung der Daten wird mit etwa vier bis fünf Monaten gerechnet.

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?

Antwort

Gemäss Anfrage bei der kantonalen Steuerverwaltung wären rund 74% der Stadtzuger Bevölkerung (Datengrundlage Basisjahr 2013) berechtigt, sich um eine preisgünstige Wohnung mit einem Mietzins von CHF 2'000.00 zu bewerben. Diese prozentuale Angabe ist jedoch wenig aussagekräftig und irreführend:

1. Die Abfrage des steuerbaren Einkommens und Vermögens kann lediglich je steuerpflichtige Person (Steuersubjekt) durchgeführt werden. Das bedeutet, ein Zusammenzug des steuerbaren Einkommens mehrerer Bewohnerinnen bzw. Bewohner einer Wohneinheit ist nicht möglich. Familien und Paare, welche im Konkubinatsverhältnis miteinander leben, könnten somit jeweils einzeln die Einkommenslimite unterschreiten, womit die Voraussetzung für die Miete einer preisgünstigen Wohnung erfüllt wäre. Bei der Summierung der Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohneinheit könnte ein solcher Anspruch jedoch wieder zu verneinen sein.

2. Die Stadt Zug vermietet zu einem Mietzins von CHF 2'000.00 4.5 und 5.5-Zimmerwohnungen. Bei einer Abfrage des steuerbaren Einkommens je steuerpflichtige Person/Steuersubjekt ist die Haushaltsgrösse (Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen) nicht hinterlegt. Das heisst, es ist nicht feststellbar, ob die geforderte Mindestbelegung von mindestens drei beziehungsweise vier Personen eingehalten wird.

Frage 1.4

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

Antwort

Von den 288 städtischen preisgünstigen Wohnungen sind 15 Wohnungen Dienstwohnungen. Diese werden jeweils von den Hauswartinnen bzw. Hauswarten der jeweiligen Anlage bewohnt. In den verbleibenden Wohnungen wohnen zwölf städtische Angestellte, wovon zwei Mitarbeitende im Bereich Handwerk/Technik (Werkhof) beschäftigt sind.

Frage 1.5

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

Antwort

Insgesamt werden zwölf Wohnungen an städtische Mitarbeitende (Festangestellte) vermietet. Dabei handelt es sich um Mitarbeitende aus dem Reinigungs-, Hauswartungs-, Handwerksbereich sowie um Lehrpersonen und Fachkräfte aus der Verwaltung. Keine der Wohnungen wird an Kaderangestellte der Stadtverwaltung vermietet.

2. Einkommens-Höchstbeitrag viel zu hoch

Frage 2.1

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

Antwort

Die vorliegende Fragestellung bezieht sich auf eine Wohnung mit einem Nettomietzins in der Höhe von CHF 2'000.00 pro Monat. Für diesen Mietzins sind gemäss dem Mietspiegel der städtischen preisgünstigen Wohnungen 4.5- oder 5.5-Zimmerwohnungen zu mieten. Die Belegungsvorschriften sehen hier eine Mindestbelegung von drei bzw. vier Personen vor (z.B. eine Familie mit einem oder zwei Kindern). Die Einkommenslimite bezieht sich auf das Gesamteinkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung. Das bedeutet, massgeblich ist das Einkommen der Eheleute/Partner und, sofern die Kinder sich in Erstausbildung befinden, der Kinder. Mit der Festlegung einer relativ hohen Einkommenslimite wird sichergestellt, dass eine Familie, die beispielsweise in einem Quartier aufgewachsen und verwurzelt ist, bis zum Abschluss der Erstausbildung des Kindes/der Kinder dort wohnen bleiben kann. Ein Topverdiener ohne Familie mit einem Einkommen von CHF 210'000.00 (gemäss Arbeitsvertrag) hat gemäss den Richtlinien keinen Anspruch auf eine städtische preisgünstige Wohnung.

Die Einkommenslimite stellt eine Obergrenze und keinen Richtwert dar. Die Zuteilung erfolgt an einkommensschwächere Familien/Haushalte. Den sich im Verlauf des Lebenszyklus verändernden wirtschaftlichen und familiären Strukturen wird mit der Festlegung dieser Obergrenze Rechnung getragen. Eine Familie soll sich nach Auffassung des Stadtrates in ihrem angestammten sozialen Umfeld wirtschaftlich entwickeln können ohne die preisgünstige Wohnung verlassen zu müssen. Nachdem die politischen Reaktionen gezeigt haben, dass dieser Ansatz umstritten ist, wird der Stadtrat die Obergrenze überprüfen und anpassen.

Frage 2.2

Warum erlaubt der Stadtrat Leuten mit Brutto-Haushaltseinkommen bis zu ca. 210'000 Fr. (gemäss Arbeitsvertrag), dass sie nach effektiver Überschreitung der Einkommensobergrenze 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)?

Antwort

Für die bestehenden Mietverhältnisse galt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch keine Einkommens- und Vermögenslimite. Um die Einführung der verschärften Richtlinien sozialverträglich zu gestalten und mietrechtliche Schlichtungsverfahren zu vermeiden, wurde ein abgestuftes Verfahren zur Einführung der Richtlinien beschlossen. Die Mieterinnen und Mieter, welche drei Kriterien nicht einhalten, erhalten umgehend eine Kündigung. Mietrechtlich kann gegebenenfalls eine Erstreckung um bis zu maximal vier Jahre erwirkt werden. Die Erstreckungsmöglichkeit basiert auf den Mietrechtsbestimmungen des Obligationenrechts (vgl. Art. 271 ff. OR). Diese Bestimmungen sind zwingender Natur und können vertraglich nicht wegbedungen werden. Für die Mieterinnen und Mieter, welche ein oder zwei Kriterien nicht einhalten, wird eine Übergangsfrist von zwei Jahren gewährt. Wird die Einkommens- oder Vermögenslimite nach Ablauf dieser Frist überschritten oder die Mindestbelegung unterschritten, wird umgehend gekündigt. Auch hier kann gegebenenfalls eine Erstreckung erwirkt werden. Da die Kündigung jedoch bereits frühzeitig angekündigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Erstreckung nicht auf den Maximalzeitraum gewährt wird. Zudem ist bei neuen Mietverhältnissen, bei denen die neuen Richtlinien von Beginn an gültig sind, davon auszugehen, dass allfälligen Erstreckungsgesuchen nicht vollständig stattgegeben wird. Sollte bei einzelnen Mietverhältnissen eine Überschreitung der Einkommens- oder Vermögenslimite oder eine Unterschreitung der vorgegebenen Belegungsanzahl absehbar sein oder sich im Grenzbereich bewegen, steht es dem Finanzdepartement frei, kürzere Übergangsfristen vorzusehen.

Frage 2.3

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

Antwort

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12. Januar 2016 beschlossen, die Richtlinien anzupassen bzw. zu überarbeiten. Es ist vorgesehen, im Frühjahr dieses Jahres mit Vertretern der politischen Fraktionen aus dem grossen Gemeinderat einen „Runden Tisch“ abzuhalten. Die Meinungen und Vorschläge werden diskutiert und abgewogen und fliessen in die Überarbeitung der neuen Richtlinien ein. Der Entwurf der neuen Richtlinien wird im gleichen Kreis diskutiert. Ziel ist es, eine tragfähige Lösung der neuen Richtlinien bis spätestens Jahresende 2016 dem Stadtrat zur Verabschiedung zu unterbreiten.

Frage 2.4

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

Antwort

Nein. Der Stadtrat hat sich der Initiative „Wohnen in Zug“ verpflichtet. Dies schliesst die Kündigung aktueller Mieterinnen und Mieter ein, die gemäss Richtlinien die Anforderungen für eine preisgünstige Wohnung nicht erfüllen. Bei Einzug der aktuellen Mieterinnen und Mieter wurden die finanziellen Kriterien noch nicht berücksichtigt oder überprüft. Daher ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, bei der Umsetzung fair vorzugehen und das Vertrauen der Mieterinnen und Mieter, welche im weitesten Sinne auch Kundinnen bzw. Kunden der Stadt Zug sind, zu bewahren.

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.

Antwort

Siehe Antwort zur Frage 2.3.

Frage 2.6

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

Antwort

Diese Frage kann erst nach Kenntnis der aktuellen Einkommensverhältnisse beantwortet werden.

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

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?

Antwort

Die Stadt Zug pflegt vertrauensvolle Mietverhältnisse. Datenschutzrechtlich wird ein regelmässiger, jährlich stattfindender elektronischer Datenaustausch zwischen der Steuerverwaltung und Stadtverwaltung, basierend auf einer zu Beginn des Mietverhältnisses einmalig geleisteten Unterschrift des Mieters bzw. der Mieterin, als heikel eingeschätzt. Auf eine entsprechende Anfrage hin hat sich die Datenschutzbeauftragte des Kantons Zug unter anderem wie folgt geäussert:

1. Transparenzgrundsatz

Gemäss § 4 Abs. 1 Bst. b des Datenschutzgesetzes (DSG; BGS 157.1) sind Daten in der Regel bei der betroffenen Person zu beschaffen. Dieser Grundsatz leitet sich aus dem Anspruch der Bürgerinnen und Bürger auf Transparenz des staatlichen Handelns ab. Ist die Stadt Zug (gesetzlich) verpflichtet bzw. ermächtigt, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Mieterinnen und Mietern von vergünstigten Wohnungen periodisch zu überprüfen, so wäre das korrekte Vorgehen, dass sie die Mieterinnen und Mieter (periodisch) auffordert, einen aktuellen Steuer-

ausweis bzw. die jeweils letzte rechtskräftige Veranlagung ihres Einkommens und Vermögens einzureichen. Grundsätzlich unerheblich ist dabei, in welchen Abständen der Nachweis erbracht werden muss.

2. Voraussetzungen der Datenbearbeitung

§ 5 Abs. 1 DSGVO legt die Voraussetzungen der Bearbeitung von Personendaten fest. Danach dürfen Daten bearbeitet werden, sofern

a) eine gesetzliche Grundlage dafür besteht oder

b) es für eine in einer gesetzlichen Grundlage umschriebenen Aufgabe unentbehrlich ist oder

c) die betroffene Person, im Einzelfall ausdrücklich eingewilligt hat oder ihre Einwilligung nach den Umständen offensichtlich vorausgesetzt werden kann.

Unter Datenbearbeitung fällt jeder Umgang mit Daten, namentlich solche zu erheben, zu beschaffen, aufzuzeichnen, zu sammeln, aufzubewahren, zu verwenden, umzuarbeiten, bekanntzugeben, auszutauschen, zu archivieren und zu vernichten (vgl. § 2 Abs. 1 Bst. c DSGVO).

3. Einwilligung

Die Rechtfertigung einer Datenbearbeitung durch Einwilligung hat der Gesetzgeber bewusst als Notlösung konzipiert. Das Legalitätsprinzip würde untergraben, wenn ein öffentliches Organ jedes Mal auf die Einwilligung der betroffenen Person zurückgreift, nur weil es ihm an einer vom Gesetzgeber geschaffenen und damit demokratisch legitimierten Grundlage für sein Handeln fehlt. Daher die gewollte Einschränkung auf den Einzelfall.

Damit eine Einwilligung zur Datenbearbeitung bzw. Datenbekanntgabe überhaupt rechtswirksam ist, muss sie ausserdem ausdrücklich, freiwillig und gestützt auf angemessene, vorgängige Information erfolgen. Freiwilligkeit bedeutet ausserdem, dass eine Einwilligung jederzeit widerrufen werden kann.

Vor diesem Hintergrund erscheint es u. E. grundsätzlich problematisch, einen jährlichen, automatischen Abgleich mit den Daten der Steuerverwaltung von sämtlichen Mieterinnen und Mietern von vergünstigten Wohnungen auf das einmalige - letztlich an den Vertragsabschluss gebundene und damit an sich nicht «freiwillige» - Einverständnis abzustützen.

Der Stadtrat hat bei der Einführung der Einkommens- und Vermögenslimite entschieden, von vorneherein einen rechtlich einwandfreien Weg zu beschreiten. Der Abgleich der Mietzinse mit den von der Mieterschaft erhaltenen Daten (Einkommen und Vermögen) stellt dabei den geringsten Verwaltungsaufwand dar. Der Verwaltungsaufwand resultiert vielmehr aus den Arbeiten, die für die Erhebung, das Nachfassen und die gegebenenfalls entstehenden Rechtsstreitigkeiten anfallen.

Aus Sicht der Datenschutzstelle sei allenfalls denkbar, dass den Mieterinnen und Mietern im Sinne einer Dienstleistung angeboten wird, dass diese die Steuerverwaltung mittels ausdrücklicher Einwilligung ermächtigen können, der Abteilung Immobilien der Stadt Zug auf Anfrage das steuerbare Einkommen und Vermögen gemäss letzter rechtskräftiger Veranlagung bekannt zu geben. Die Ermächtigungserklärung muss die Datenbekanntgabe jedoch umfassend erörtern (wer, wem, was, wann, wozu, in welcher Form). Damit ist einerseits für die Mieterinnen und Mieter klar und transparent, wer von ihren Steuerdaten zu welchem Zweck Kenntnis erhält. Andererseits ist für die Steuerverwaltung klar, dass sie der Abteilung Immobilien die notwendigen Daten bekannt geben darf. Die Ermächtigung kann von der Mieterin oder dem Mieter jederzeit widerrufen werden, wenn sie oder er sich dafür entscheiden sollte, die notwendigen Informationen selbst zu beschaffen und zu liefern.

Von diesem Vorgehen sieht das Finanzdepartement jedoch im Sinne einer einheitlichen und damit effizienteren Bearbeitung der Überprüfung der Einkommens- und Vermögenslimite ab.

Will die Stadt Zug die notwendigen Daten zur Überprüfung des Anspruchs auf eine vergünstigte Wohnung nicht direkt bei den betroffenen Personen, sondern bei der Steuerverwaltung einholen, so ist nach Angabe der Datenschutzstelle hierzu eine Regelung in einer gesetzlichen Grundlage erforderlich. Für Fragen hierzu wäre mit Blick auf die Paragraphen 108 ff. des Steuergesetzes die Finanzdirektion des Kantons Zug zuständig.

Frage 3.2

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

Antwort

Geplant sind Vollkontrollen mittels Selbstdeklaration. Dies hat datenschutzrechtliche Gründe, siehe Beantwortung der Frage 3.1. Die Mieterinnen und Mieter geben mit dem Abschluss des Mietvertrages zusätzlich die Erlaubnis, ihre Einkommens- und Vermögensangaben stichprobenhaft zu überprüfen. Eine Losgrösse für Stichproben ist nicht definiert. Diese Überlegung wird in die Überprüfung der Richtlinien aufgenommen.

Frage 3.3

Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass jährliche Kontrollen dazu führen, 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?

Antwort

Siehe auch Beantwortung der Frage 2.2. Eine Fehlnutzung über sechs Jahre wird es voraussichtlich nicht oder nur zu Beginn (während der Übergangsfrist) in Einzelfällen geben. Wie bereits einleitend erwähnt, können die Richtlinien das Bundesrecht nicht aushebeln. Die Mieterinnen und Mieter, denen gekündigt wird, können an die Schlichtungsstelle gelangen und eine Erstreckung des Mietverhältnisses erwirken. Bei der Überprüfung der Richtlinien wird der Stadtrat den Aspekt engmaschigerer Kontrollen aufnehmen. Er ist jedoch bemüht, dass die Kontrollen in einem für die Mieterinnen und Mieter und die Verwaltung angemessenen Zeitabstand durchgeführt werden. Zu engmaschige Kriterien in den Richtlinien und Kontrollen wirken nicht vertrauensfördernd. Zudem führen sie zu einem deutlich höheren Verwaltungsaufwand.

Frage 3.4

Wie kontrolliert der Stadtrat die vorgeschriebene Mindestanzahl Bewohner?

Antwort

Über einen Abgleich mit den Daten der Einwohnerkontrolle.

4. Kontakt mit Mietern aufgenommen?

Frage 4.1

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

Antwort

Ja.

Frage 4.2

Wurde mit diesem Prozess bereits begonnen?

Antwort

Die aktuellen Mieterinnen und Mieter wurden mit einem Schreiben über die Verschärfung der Richtlinien informiert. Darin wurde darauf hingewiesen, dass die Erhebung der Daten erstmalig per Selbstdeklaration im Frühjahr/Sommer 2016 vorgenommen werde. Dieser Prozess wird nun bedingt durch die Überprüfung und Überarbeitung der Richtlinien, nicht wie geplant durchgeführt. Die Mieterinnen und Mieter wurden mit einem entsprechenden Schreiben über den neuen Sachverhalt und die Weitergeltung der bisherigen Richtlinien informiert.

Frage 4.3

Falls nein: Warum? Wann wird damit begonnen?

Antwort

Siehe Antwort zur Frage 4.2. Der Zeitplan wird Gegenstand der Überarbeitung der Richtlinien sein. Mit dem Prozess wird begonnen, sobald dieser zügig und ohne Unterbruch (das heisst nach Vorliegen von überarbeiteten, in der Politik und Bevölkerung „tragfähigen“ Richtlinien) durchgeführt werden kann.

Frage 4.4

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

Antwort

Die Beantwortung ist erst nach Erhebung der Selbstdeklaration und dem Einleiten der entsprechenden Massnahmen, wie beispielsweise Kündigungen, möglich. Reaktionen von Mieterinnen und Mietern auf die Informationsschreiben zu den verschärften Richtlinien sind weitestgehend ausgeblieben.

Frage 4.5

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

Antwort

Der Stadtrat hat vorgesehen, direkt nach der Erhebung der Selbstdeklaration und der Auswertung die Anpassung der Mietverträge vorzunehmen. Er geht davon aus, dass dies circa sechs bis acht Monate in Anspruch nimmt. Sofern bei einzelnen Mietverhältnissen die Kriterien der Richtlinien nicht eingehalten sind, ist davon auszugehen, dass sich der Prozess in die Länge ziehen wird.

Frage 4.6

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

Antwort

Die Einführung der Richtlinien und das Vorgehen bei der Implementierung wurden juristisch abgeklärt. Eine automatische Einholung der Steuerdaten ist derzeit nicht geplant. Sollten Mieter oder Mieterinnen die neuen Richtlinien nicht akzeptieren, werden diese erneut aufgefordert, ihre Zustimmung zu der Vertragsänderung zu geben beziehungsweise wird das Gespräch mit ihnen gesucht. Sollte die Zustimmung oder die Selbstdeklaration daraufhin weiterhin verweigert werden, werden die formalen Schritte für eine Kündigung eingeleitet.

5. Stadt Zug hat eine massiv höhere Grenze als der Kanton Zug – warum?

Frage 5.1

Wie erklärt der Stadtrat diesen 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).

Antwort

Der Stadtrat hat eine zu „nahe“ Anlehnung an die Richtlinien der kantonalen Obergrenzen als nicht zweckdienlich eingestuft. Vielmehr soll den Mieterinnen und Mietern, welche in einer WFG- oder WEG-Wohnung leben und eine Zusatzverbilligung erhalten, die Möglichkeit gegeben werden, sich in dieser Wohnung wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Bei einem Wegfall der WFG-/WEG-Zusatzverbilligung aufgrund einer Überschreitung der dort festgelegten Obergrenzen, sollen die nach wie vor verhältnismässig einkommensschwachen Familien/Haushalte nicht zusätzlich belastet werden, indem sie die preisgünstige Wohnung der Stadt Zug verlassen müssen.

Frage 5.2

Berücksichtigt das Reglement die Erfahrungen und Erkenntnisse aus der kantonalen Regelung? Falls nein, warum nicht?

Antwort

Der Kanton Zug gewährt im Rahmen der WEG-/WFG-Förderung Zusatzverbilligungen für Mieter und Mieterinnen von WEG-/WFG-Wohnungen. Der Ansatz, den die Stadt Zug verfolgt, möchte nicht einzelne Mieter und Mieterinnen bei den Mietzinsbeiträgen entlasten, sondern das Angebot an preisgünstigen Wohnungen insgesamt einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten. Auf die Erkenntnisse der WEG-/WFG-Förderung kann daher bei der Vergabe der städtischen preisgünstigen Wohnungen nicht, oder nur bedingt zurückgegriffen werden.

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

Frage 6.1

Würde es der Stadtrat begrüßen, wenn der GGR dem Stadtrat eine Reglementsgrundlage geben könnte? Falls nein, warum?

Antwort

Nein. Bei der Vergabe von preisgünstigen Wohnungen handelt es sich um eine klassische Exekutiv- bzw. Verwaltungsaufgabe. Die mit dem Vollzug betraute Behörde bzw. Verwaltungsstelle muss dabei einen grossen Ermessensspielraum haben. Bei der Vergabe von preisgünstigen Wohnungen sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse denn auch nur ein Entscheidungskriterium unter vielen. Nebst der Einhaltung der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen hat die Vergabeinstanz auch zu prüfen, ob der Mietzins für die künftige Mieterschaft überhaupt tragbar ist. Darüber hinaus muss sie über genügend Flexibilität verfügen, um in einer Überbauung einen optimalen Mietermix anstreben zu können. Von Bedeutung können beispielsweise Kriterien sein wie Alter (Junge/Alte), Lebensform (Alleinstehende/Familien, Anzahl Kinder), Staatsangehörigkeit (Ausländer/Schweizer), soziale Stellung (Sozialhilfebedürftige/wirtschaftlich etwas besser Gestellte), Bildungsgrad usw. usf.

Die Erfahrung zeigt, dass es in Überbauungen, in welchen der Mietermix „nicht stimmt“, in verstärktem Masse zu Konflikten, Rechtsstreitigkeiten und Vandalismus bzw. Sachbeschädigungen kommt.

Die vorstehend erwähnte Flexibilität ist umso dringender erforderlich, wenn es um die Fortführung bereits bestehender Mietverhältnisse geht. In diesem Fall kann nicht mehr bloss auf die nackten Zahlen abgestellt werden, sondern es müssen vielmehr auch sogenannte weiche Faktoren mitberücksichtigt werden (z.B. wie sehen die Familienverhältnisse tatsächlich aus, oder wie gut ist eine Mieterschaft in der Überbauung integriert).

Dieses Erfordernis einer hohen Flexibilität steht einer detaillierten Regelung in einem allgemeinverbindlichen Gemeindereglement diametral entgegen. Ein solches Reglement müsste deshalb sehr offen formuliert werden und den rechtsanwendenden Behörden oder Amtsstellen einen sehr grossen Ermessensspielraum zugestehen. Bei solchen Anforderungen kann auf ein Reglement verzichtet werden.

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

Frage 7.1

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

Antwort

Wie bereits unter der Frage 6.1 erwähnt, gelten für die Vermietung von Wohnungen neben den Einkommens- und Vermögensverhältnissen immer auch weitere Faktoren. Diese sowie die Abhängigkeiten untereinander oder eine Gewichtung können nicht in Richtlinien definiert werden. So sind zum Beispiel der Mietermix in einer Wohnanlage, Referenzauskünfte oder auch der Betreuungszug massgeblich. Bei einer „pragmatischen Verteil-Regel“, wie sie vom Interpellanten gefordert wird, werden diese Faktoren nicht mehr berücksichtigt. Die Stadt Zug ist an langfristigen und stabilen Mietverhältnissen interessiert. Eine reine Festlegung auf das Einkommen bei der Wohnungszuteilung läuft diesem Ansatz zuwider. In diesem Zusammenhang zu betonen ist, dass es sich bei den preisgünstigen Wohnungen nicht um Sozialwohnungen handelt. Die Festlegung einer Verteil-Regel von unten nach oben würde zu weiteren Fragestellungen führen.

Es müsste definiert werden, ab welchem Einkommen eine Wohnung überhaupt finanziell tragbar ist. Welche Regelung gilt, wenn ein Bewerber zwar das geringste Einkommen hat, aber negative Referenzauskünfte oder Einträge im Betreibungsregister? Welche Gewichtung wird dem Mietermix beigemessen, der nach einhelliger Meinung ein wesentlicher Faktor für zufriedene Mieterinnen und Mieter ist? Bei der Vermietung von Wohnungen sind der Liegenschaftsverwaltung ein angemessen grosser Ermessens- und Handlungsspielraum und eine grösstmögliche Flexibilität zuzugestehen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die preisgünstigen Wohnungen der Stadt Zug effizient und nachhaltig vermietet werden können. Von der vom Interpellanten vorgeschlagenen Verteil-Regel ist deshalb dringend abzusehen.

8. Warum entscheidet die Verwaltung „letztinstanzlich“, ohne Möglichkeit einer Schlichtungsstelle?

Frage 8.1

Warum hat der Stadtrat entschieden, dass man den Zuteilungsentscheid nicht mind. 1x anfechten kann, z.B. bei der Mieter-Schlichtungsbehörde?

Antwort

Im Rahmen der Vorbemerkungen haben wir bereits darauf hingewiesen, dass auch bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen das Mietverhältnis grundsätzlich privatrechtlicher Natur ist. Im Privatrecht ist eine Absage an eine Mietinteressentin bzw. einen Mietinteressenten indessen nicht anfechtbar.

Wie bereits unter den Fragen 6 und 7 ausgeführt, müssen die zuständigen Vergabeinstanzen eine Vielzahl von Kriterien berücksichtigen und bei ihrem Entscheid über einen grossen Ermessensspielraum verfügen. Dieses grosse Ermessen führt indessen dazu, dass der Vergabeentscheid letztlich nicht mehr justiziabel ist. Mit anderen Worten hätte eine Beschwerdeführerin oder ein Beschwerdeführer im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens bloss dann Aussicht auf Erfolg, wenn der Vergabeentscheid als geradezu missbräuchlich bzw. willkürlich eingestuft werden müsste. Ermessensmissbrauch und Willkür wird von den schweizerischen Rechtsmittelinstanzen jedoch nur in seltenen Ausnahmefällen angenommen.

Eine weitere Frage wäre diejenige nach dem Kreis der Beschwerdeberechtigten. Um diesen Kreis festzulegen, müsste bei jeder Neuvermietung einer Wohnung eine eigentliche öffentliche Ausschreibung – analog zum Submissionsverfahren im öffentlichen Beschaffungswesen - durchgeführt werden. Beschwerdeberechtigt wären dann diejenigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Ausschreibungsverfahren, welche die Wohnung nicht zugesprochen erhalten haben. Hier stellt sich noch eine weitere Frage: Was passiert mit der zu vergebenden Wohnung während eines Rechtsmittelverfahrens, das unter Umständen Monate oder gar Jahre in Anspruch nehmen könnte; müsste die Wohnung in diesem Fall leer bleiben, bis ein rechtskräftiger Entscheid über die Zuteilung vorliegt?

Schliesslich ist festzustellen, dass die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht eine kantonale Justizbehörde ist, deren Aufgaben im Gesetz über die Organisation der Zivil- und Strafrechtspflege vom 26. August 2010 (Gerichtsorganisationsgesetz, GOG; BGS 161.1) sowie in der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) abschliessend festgelegt sind. Die Stadt Zug kann diesen Aufgabenkatalog nicht mit kommunalen Vorschriften erweitern. Mit anderen Worten kann eine Anfechtung der Wohnungszuteilung bei der Mieter-Schlichtungsbehörde nicht in Frage kommen.

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?

Antwort

Nein. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Antwort zu Frage 8.1.

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

Frage 9.1

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

Antwort

Ein Grossteil der preisgünstigen Wohnungen sind WEG- und WFG-Wohnungen. Die Mietzinse sind dort per Verfügung festgelegt und dürfen den in der Verfügung definierten jährlichen Mietertrag nicht übersteigen. Eine automatische Erhöhung des Mietzinses ist nicht möglich. Um einer Ungleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter vorzubeugen, wird bei den übrigen preisgünstigen Wohnungen von einer automatischen Erhöhung abgesehen. Des Weiteren ist eine unterschiedliche Handhabung von verschiedenen Wohnungen innerhalb eines Portfolios nicht effizient. Den Mieterinnen und Mietern wird bei Nicht-Einhalten der Richtlinien grundsätzlich gekündigt. Der Nutzen bzw. die zusätzlichen Einnahmen sind dem Aufwand gegenüber abzuwägen.

Frage 9.2

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

Antwort

Siehe Beantwortung der Frage 9.1. Missbrauch und vorsätzliches Fehlverhalten werden durch eine strikte Umsetzung der Richtlinien und Kündigung derer, welche die Kriterien nicht einhalten, ausgeschlossen. Der Stadtrat hat seinen Fokus darauf gelegt, die Wohnungen der Mieterinnen und Mieter, welche die Kriterien nicht mehr einhalten, schnellstmöglich wieder auf den Markt zu bringen.

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 könnten?

Antwort

Siehe Antworten auf die Fragen 2.2 und 3.3.

Frage 9.4

*Sieht der Stadtrat diesbezüglich auch einen möglichen Konflikt mit Art. 8 Abs. 1 und 2 der BV?
Falls nein, warum nicht?*

Antwort

Die vom Interpellanten erwähnten Verfassungsbestimmungen lauten wie folgt: „Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich“ (Art. 8 Abs. 1 BV) und „Niemand darf diskriminiert werden, namentlich nicht wegen der Herkunft, der Rasse, des Geschlechts, des Alters, der Sprache, der sozialen Stellung, der Lebensform, der religiösen, weltanschaulichen oder politischen Überzeugung oder wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung“ (Art. 8 Abs. 2 BV). Zum Gleichbehandlungsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV gibt es eine reichhaltige Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichts (BGer). In seiner ständigen Rechtsprechung hat das BGer die von Aristoteles geprägte Formel übernommen, wonach Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln sei. Damit erlaubt das Rechtsgleichheitsgebot Ungleichbehandlungen, sofern diese mit ernsthaften sachlichen Gründen gerechtfertigt werden können. Mitunter umfasst das Rechtsgleichheitsgebot sogar ein Differenzierungsgebot; dies nämlich dann, wenn sich im Hinblick auf den Regelungszweck einer Vorschrift eine unterschiedliche Behandlung geradezu aufdrängt. (Vgl. zum Ganzen: Rainer J. Schweizer, St. Galler Kommentar zu Art. 8 BV, Rz. 18 ff., mit zahlreichen Hinweisen). Die Antworten auf die Fragen 6 und 7 zeigen, dass bei der Zuteilung von preisgünstigen Wohnungen Differenzierungen vorgenommen werden, die mit dem Gleichbehandlungsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV durchaus vereinbar sind.

Inwiefern der Stadtrat mit seiner Vermietungspraxis gegen das Diskriminierungsverbot von Art. 8 Abs. 2 BV verstossen soll, ist nicht nachvollziehbar.

10. Kein Prozess im Reglement, wenn Zuteilungsbedingungen nicht mehr erfüllt sind

Frage 10.1

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

Antwort

Die Richtlinien zur Vermietung von preisgünstigen Wohnungen sind lediglich behördenverbindlich. Wenn Mieterinnen bzw. Mietern bestimmte Pflichten überbunden werden sollen, muss dies im Rahmen des Mietvertrages geschehen. Die Folgen bei Nicht-Einhaltung der in den Richtlinien definierten Kriterien werden deshalb im Mietvertrag geregelt.

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?

Antwort

Siehe Antwort zur Frage Nr. 10.1.

Frage 10.3

Wie will der Stadtrat einen Mietskandal à la Bern verhindern?

Antwort

Mit der Verschärfung und Durchsetzung der Richtlinien hat der Stadtrat proaktiv gehandelt, um die aktuellen Verhältnisse zu überprüfen und einen Mietskandal zu verhindern. Der politische Gegenwind wird diesen Prozess nun verzögern. Der Stadtrat hat erkannt, dass dieses Thema die Bevölkerung und die Politik in Zug beschäftigt und setzt sich aktiv für die zügige Überarbeitung und Durchsetzung ein. Wichtig dabei ist dem Stadtrat eine breite Abstützung der Richtlinien in der Politik als auch die konsequente Umsetzung der Ziele der Initiative „Wohnen in Zug für alle“, dies unter Berücksichtigung eines fairen Umganges mit den bestehenden Mieterinnen und Mietern.

Antrag

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

Zug, 8. März 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Beat Bühlmann, SVP, vom 21. Dezember 2015 betreffend vergünstigte Stadtwohnungen für Topverdiener und ohne GGR-Mitspracherecht

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.