

Mietzinsverbilligung für die Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. März 1987

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Zug haben am 30. Juni 1985 den Bau von 32 Alterswohnungen in der Mühlematt in Oberwil beschlossen. Es wurde ein Baukredit von Fr. 5'160'000.-- bewilligt und dem Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde Zug zugestimmt. Eine Ueberarbeitung des Projektes ermöglichte, eine zusätzliche Zweizimmerwohnung zu realisieren. Nach anfänglichen Schwierigkeiten, vor allem mit der Baugrube, gehen die Bauarbeiten nun programmgemäss vor sich, so dass die Wohnungen im Herbst 1987 bezugsbereit sein werden. In der Vorlage Nr. 814 an den Grossen Gemeinderat hat der Stadtrat in bezug auf die Mietzinse folgendes festgehalten:

"Die kostendeckenden Mietzinse werden ohne jegliche Verbilligung ca. Fr. 900.-- für eine Einzimmer- und ca. Fr. 1'200.-- für eine Zweizimmerwohnung betragen. Es wird weiter abgeklärt, wie die Mietzinse durch Bundeshilfe für Wohneigentum (WEG) sowie mit Hilfe des GGR-Beschlusses betr. die Förderung von Altersheimen und mit Zinsstufenmodellen der Hypo-Banken und eigenen Finanzierungsmodellen dem Mietzins für die heute bestehenden Alterswohnungen angenähert werden können. Dem GGR wird allfällig eine separate Vorlage für die Uebernahme einer zeitlich begrenzten Grundverbilligung der Mietzinsen vorgelegt."

II.

Die Prüfung der verschiedenen Zinsverbilligungsmodelle führte zu folgenden Ueberlegungen und Ergebnissen:

- Im Hinblick auf die Liquidität der städtischen Finanzen ist auf die Aufnahme von Hypothekendarlehen bei Banken mit dem damit verbundenen Zinsstufen-Modell zu verzichten.
- Gemäss Reglement über die Förderung von Altersheimen und Alterswohnungen (GGR-Beschluss vom 2. Oktober 1973, §§ 2 - 4) erfolgt die Förderung von Altersheimen und Alterswohnungen durch:
 - a) den Bau und den Betrieb gemeindeeigener Altersheime und Alterswohnungen;
 - b) die Unterstützung des Baues von Altersheimen und Alterswohnungen durch andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Institutionen.

Wenn nicht die Einwohnergemeinde Bauherrin wäre, könnte aufgrund dieses Reglementes einem andern Bauherrn der Alterswohnungen Mühlematt ein Baukostenbeitrag von maximal Fr. 511'500.-- ausgerichtet werden.

- Im Kanton Zug besteht zur Zeit keine Rechtsgrundlage zur Unterstützung von Alterswohnungsbauten oder zur Gewährung von Mietzinsverbilligungen.
- Der Bund gewährt aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG) Grund- und Zusatzverbilligungen. Während die Grundverbilligung in Form von rückzahlbaren Vorschüssen gewährt wird, handelt es sich bei der Zusatzverbilligung II um Beiträge à fonds perdu an Betagte, Invalide und Pflegebedürftige, die eine 1- oder 2-Zimmerwohnung mieten und bei denen das steuerbare Einkommen gemäss den für die direkten Bundessteuern massgebenden Grundsätzen nicht höher ist als Fr. 37'000.-- pro Jahr und das Vermögen nach Abzug der ausgewiesenen Schulden Fr. 110'000.-- nicht übersteigt. Vom Vermögen über Fr. 110'000.-- wird 1/20 pro Jahr dem steuerbaren Einkommen zugerechnet. Diese Zusatzverbilligung beträgt 1,2% der Anlagekosten, welche auf 25 Jahre verteilt wird. Der Bund schreibt die maximal zulässigen Mietzinse vor.

III.

Aufgrund dieser Erwägungen hat der Stadtrat dem Bundesamt für Wohnungswesen das Gesuch um Gewährung der Zusatzverbilligung II für das Projekt Alterswohnungen Mühlematt eingereicht. Nach Prüfung des Projektes hat das Bundesamt mit Verfügung vom 12. September 1986 die Bundeshilfe für Mietzinsverbilligung zugesichert.

Auf die WEG-Grundverbilligung, die in Form von rückzahlbaren Darlehen ausgerichtet wird, will der Stadtrat verzichten. Dafür soll gestützt auf das Reglement über die Förderung von Altersheimen und Alterswohnungen, welches der GGR mit Beschluss Nr. 255 vom 2.10.1973 genehmigt hat, eine Grundverbilligung mittels Beiträgen à fonds perdu durch die Stadt erfolgen.

Nach den Vorschriften und Berechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen ergeben sich für die Alterswohnungen Mühlematt folgende Kapitalkosten:

- Baukredit	Fr. 5'160'000.--
- Kapitalisierter Baurechtszins	Fr. 366'400.--
- Total Investitionskosten	Fr. 5'526'400.--
	=====

Pro 1½- und 2-Zimmerwohnungen betragen die Investitionskosten, berechnet nach den Weisungen des Bundesamtes für Wohnungswesen:

- für 11 1½-Zimmerwohnungen à Fr. 147'800.--	= Fr. 1'625'800.--
- für 22 2-Zimmerwohnungen à Fr. 177'300.--	= <u>Fr. 3'900'600.--</u>
- Total	Fr. 5'526'400.--
	=====

Zur Berechnung der Mietzinse geht das Bundesamt für Wohnungswesen von folgenden Ansätzen aus:

- Durchschnittlicher Kapitalzins (zur Zeit)	5,5 %	der Invest.-Kosten
- Unterhalt und Verwaltung	0,7 %	" " "
- Amortisation	1,1 %	" " "
- Total	7,3 %	" " "
	=====	

Mit diesen Berechnungsfaktoren würde sich ein kostendeckender Mietzins von Fr. 899.-- pro Monat für eine 1½-Zimmerwohnung und von Fr. 1'078.-- pro Monat für eine 2-Zimmerwohnung ergeben. Dieser kostendeckende Mietzins wird mit dem maximal zulässigen Mietzins nach WEG und der WEG-Verbilligung erst nach einigen Jahren erreicht, so dass die Einwohnergemeinde Zug entsprechende Zuschüsse zu leisten hat.

IV.

Gestützt auf die dargelegten Berechnungsgrundlagen schlägt Ihnen der Stadtrat zwei Mietzins-Verbilligungsmodelle vor:

Mietzins-Modell 1

Die Einwohnergemeinde Zug leistet einen Grundbeitrag à fonds perdu, mit dem die Basiskosten zur Berechnung der Mietzinse reduziert werden. Die Höhe des Grundbeitrages entspricht dem Beitrag, den ein anderer Bauherr aufgrund des Reglementes über die Förderung von Altersheimen und Alterswohnungen erhalten würde, somit Fr. 500'000.--. Die Einwohnergemeinde verbilligt die Mietzinse während der ersten 10 Jahre zusätzlich durch abgestufte Zuschüsse aus der Laufenden Rechnung. Für die beiden ersten Jahre ergibt sich demnach folgende Rechnung:

- Investitionskosten	Fr. 5'526'400.--
- Grundbeitrag Einwohnergemeinde	Fr. 500'000.--
- Basiskosten	Fr. 5'026'400.--
	=====
- Kostendeckende Rendite 7,3 %	Fr. 366'900.--

Diese Kosten werden wie folgt finanziert:

- Mietzinsertrag (maximaler Mietzins nach WEG)	Fr. 215'800.--
- Zusatzverbilligung WEG oder Zahlung durch Mieter	Fr. 66'400.--
- Mietzinsbeitrag durch Einwohnergemeinde	Fr. 84'700.--

<u>Total</u>	Fr. 366'900.--
	=====

Weil sich der maximale Mietzins nach WEG alle zwei Jahre um ca. 8 % erhöht, nimmt der durch die Einwohnergemeinde zu leistende jährliche Mietzinszuschuss stufenweise ab. Nach 10 Jahren ist dieser Zuschuss nicht mehr nötig. Ab 12. Jahr müssen die Mietzinse, sofern sich keine Teuerung ergibt, nicht mehr erhöht werden.

In der Beilage 1 ist das Mietzinsmodell 1 graphisch dargestellt.

Mietzins-Modell 2

Die Einwohnergemeinde leistet im Vergleich zu Modell 1 keinen Grundbeitrag. Dafür müssen die Mietzinszuschüsse während 14 Jahren statt 10 Jahren geleistet werden. Mit diesem Modell ergeben sich für die beiden ersten Jahre folgende Beträge:

- Investitionskosten	Fr. 5'526'400.--
- Kostendeckende Rendite 7,3 %	Fr. 403'400.--
- Mietzinsertrag (maximaler Mietzins nach WEG)	Fr. 215'800.--
- Zusatzverbilligung WEG oder Zahlung durch Mieter	Fr. 66'300.--
- Mietzinsbeitrag durch Einwohnergemeinde	Fr. 121'300.--
<u>Total</u>	Fr. 403'400.-- =====

Der Mietzins wird wiederum alle zwei Jahre um ca. 8 % erhöht. Nach 14 Jahren ist der Zuschuss der Einwohnergemeinde nicht mehr nötig. Für das 15. und 16. Jahr ergibt sich nur noch eine geringe Mietzinserhöhung, sofern die Teuerung nicht höher ist, und ab 17. Jahr müssen die Mietzinse unter dem Vorbehalt der Anpassung an die Teuerung nicht mehr erhöht werden.

In der Beilage 2 ist das Mietzinsmodell 2 graphisch dargestellt.

Da nach 25 Jahren die Zusatzverbilligung II gemäss WEG entfällt, muss dazumal eine neue Lösung gefunden werden.

V.

Sowohl nach Modell 1 wie auch nach Modell 2 müssen die Mieter folgende monatlichen Zinse leisten:

	<u>1½-Zimmer</u>	<u>2-Zimmer</u>
<u>1. Jahr</u>		
- mit WEG-Verbilligung	Fr. 481.--	Fr. 577.--
- ohne WEG-Verbilligung	Fr. 629.--	Fr. 754.--

6. Jahr

- mit WEG-Verbilligung	Fr. 558.--	Fr. 670.--
- ohne WEG-Verbilligung	Fr. 706.--	Fr. 847.--

10. Jahr

- mit WEG-Verbilligung	Fr. 646.--	Fr. 774.--
- ohne WEG-Verbilligung	Fr. 794.--	Fr. 951.--

Nach dem 11. Jahr wird der vom Mieter zu zahlende Mietzins, wie aus den graphischen Darstellungen ersichtlich ist, für Modell 1 und Modell 2 unterschiedlich. Bei Modell 2 ergibt sich eine höhere Mietzinssteigerung.

Bei den aufgeführten Mietzinsen sind die Nebenkosten nicht enthalten (Zum Vergleich: Die Nebenkosten der Alterswohnungen Herti betragen pro 1-Zimmerwohnung im Monat Fr. 85.--, pro 2-Zimmerwohnung Fr. 120.--). Zudem handelt es sich um den durchschnittlichen Mietzins, der je nach Stockwerk und Lage leicht erhöht oder reduziert wird (Alterswohnungen Herti: Durchschnittlicher Zins pro 1-Zimmerwohnung subv. Fr. 375.--, nicht subv. Fr. 515.--, pro 2-Zimmerwohnung subv. Fr. 560.--, nicht subv. Fr. 720.--).

VI.

Die Gesamtbeträge, die aus Steuermitteln der Einwohnergemeinde Zug für die beiden Modelle geleistet werden müssen, sind aus der folgenden Zusammenstellung ersichtlich:

	<u>Modell 1</u>	<u>Modell 2</u>
Grundbeitrag	Fr. 500'000.--	--
Jährliche Zuschüsse im		
1. Jahr	Fr. 84'800.--	Fr. 121'300.--
2. Jahr	Fr. 84'800.--	Fr. 121'300.--
3. Jahr	Fr. 68'000.--	Fr. 104'500.--
4. Jahr	Fr. 68'000.--	Fr. 104'500.--
5. Jahr	Fr. 50'100.--	Fr. 86'600.--
6. Jahr	Fr. 50'100.--	Fr. 86'600.--
7. Jahr	Fr. 30'900.--	Fr. 67'400.--
8. Jahr	Fr. 30'900.--	Fr. 67'400.--
9. Jahr	Fr. 11'000.--	Fr. 47'500.--
10. Jahr	Fr. 11'000.--	Fr. 47'500.--
11. Jahr		Fr. 25'200.--
12. Jahr		Fr. 25'200.--
13. Jahr		Fr. 1'200.--
14. Jahr		Fr. 1'200.--
	<hr/>	<hr/>
	Fr. 989'600.--	Fr. 907'400.--
	=====	=====

Die Beiträge der Einwohnergemeinde Zug sind bei Modell 1 um Fr.82'200.-- höher. Modell 1 ist daher für den Mieter vorteilhafter. Die Leistung eines Grundbeitrages hat auch zur Folge, dass bereits ab 12. Jahr der Mietzins nicht mehr erhöht werden muss, sofern sich keine Teuerung ergibt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Mietzins-Verbilligungsmodell 1 zuzustimmen.

Zug, 3. März 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer i.V. H. Bieri

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- 2 graphische Darstellungen

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND MIETZINSVERBILLIGUNG FUER DIE ALTERSWOHNUNGEN MUEHLEMATT IN OBERWIL

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 893 vom 3. März 1987

b e s c h l i e s s t :

1. Zur Verbilligung der Mietzinse der Alterswohnungen Mühlematt, Oberwil, werden folgende Beiträge bewilligt:
 - 1.1 ein einmaliger Grundbeitrag von Fr. 500'000.--;
 - 1.2 jährliche Zuschüsse zu Lasten der Laufenden Rechnung von total Fr. 489'600.--, verteilt auf die ersten 10 Mietjahre.
2. Der Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

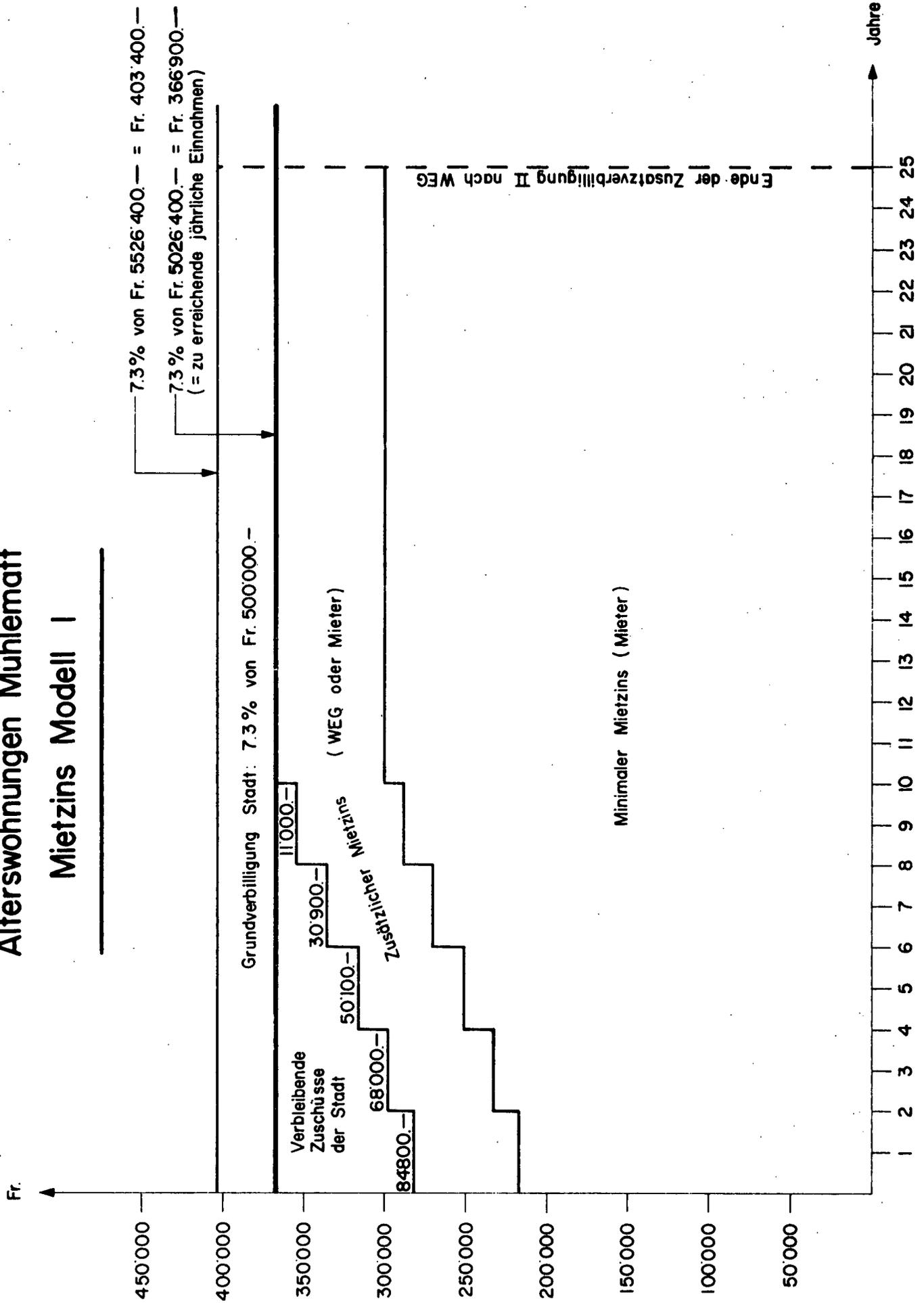
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

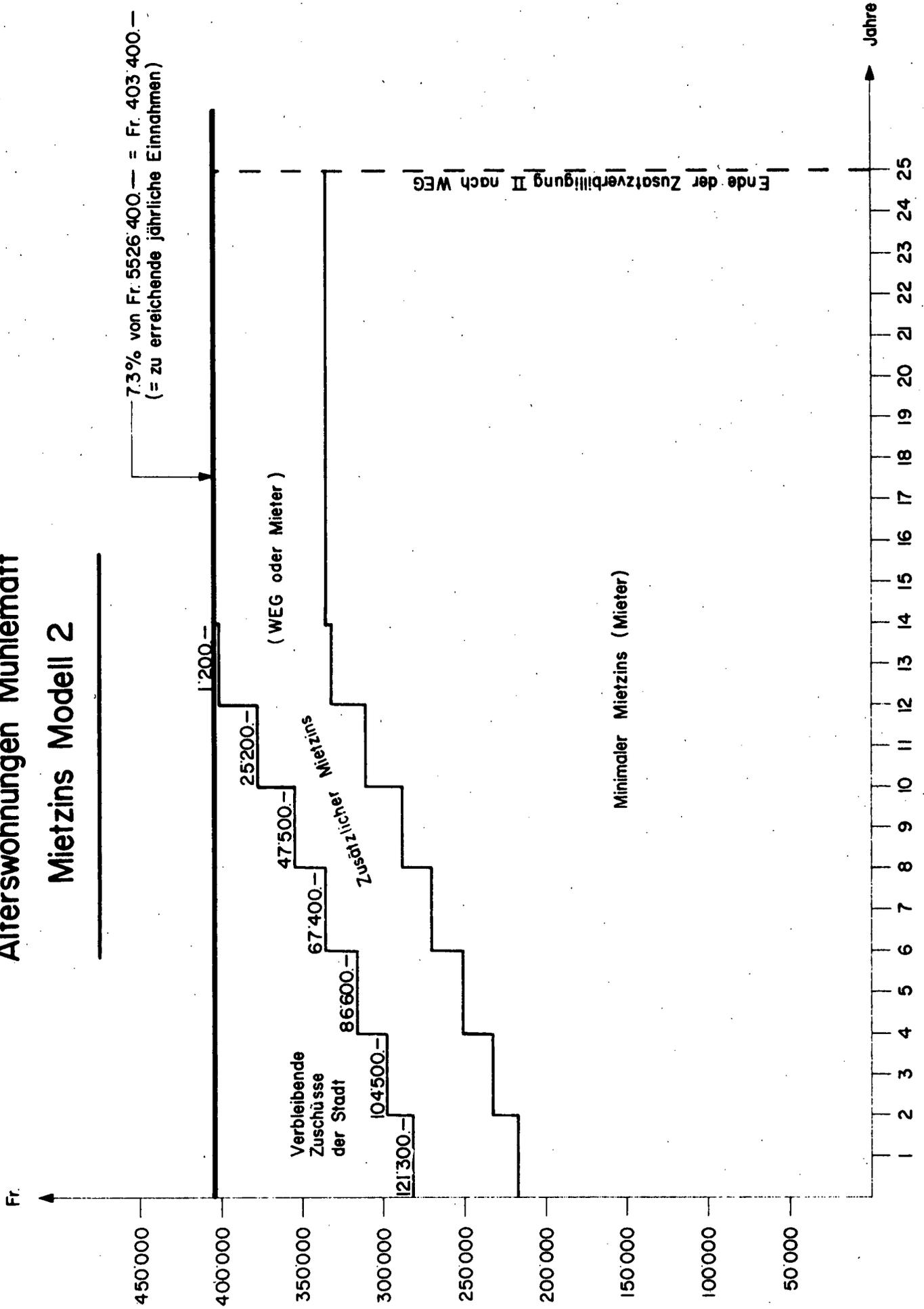
Alterswohnungen Mühlematt

Mietzins Modell I



Alterswohnungen Mühlematt

Mietzins Modell 2



Mietzinsverbilligung für die Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom
23. März 1987

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein des Finanzpräsidenten, Herrn Stadtrat Ernst Moos, hat die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage behandelt.

Die Mietzinsverbilligung hat zum Ziel, älteren Leuten zu ermöglichen, Ihre zu grossen Wohnungen an Familien weiterzugeben. Aus der Sicht der Stadt und der Mieter ist diese Vorlage ausgewogen. Der vertretbare Mietzins ist mit anderen Alterswohnungen (Herti) vergleichbar. Es besteht somit keine Konkurrenzsituation unter den Altersheimen. Die Konzeption und Grundrissgestaltung ist ausgerichtet auf die Bedingungen der Subventionen des Bundes nach dem WEG. Das Bundesamt hat die Mietzinsverbilligung am 12. September 1986 zugesichert. Die Berechtigten können somit von der Zusatzverbilligung II des Bundesamtes profitieren.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

In der Detailberatung wurde die Vorlage als zweckmässig und gut beurteilt. Bei diesen Alterswohnungen handelt es sich nicht direkt um Sozialwohnungen. Die Stadt ist deshalb nicht verpflichtet, nur Minderbemittelte, bzw. WEG-Berechtigte als Mieter zu berücksichtigen. Deshalb muss zwischen unterstützungsbedürftigen und betagten Leuten unterschieden werden. Die Auszahlung der Zusatzverbilligung erfolgt nicht an die Mieter sondern an den Vermieter.

Das Reglement über die Förderung von Altersheimen und Alterswohnungen von 1973 wurde bezüglich Beitragsleistungen an Alterswohnungen bis heute noch nicht beansprucht. Die Bürgergemeinde erhielt einen Beitrag zur Sanierung des Altersheimes. Der Grundbeitrag der Stadt von Fr. 500 000.-- basiert auf diesem Reglement. Die indexierten Beiträge, gemäss § 4 dieses Reglementes, betragen Fr. 13 800.-- für Einzimmerwohnungen und Fr. 16 500.-- für Zweizimmerwohnungen.

Der Baurechtszins gemäss Vertrag mit der Bürgergemeinde der Stadt Zug basiert auf der Verzinsung des Landwertes mit einem Zinsfuss für 1. Hypotheken der ZKB. Mit einer

Indexklausel wird der Landwert alle zehn Jahre neu festgelegt (erstmalig 1995).

Die Kommission ist ebenfalls der Meinung des Stadtrates, dass das Mietzinsmodell 1 angewendet werden soll. Vorteilhaft ist beim Modell 1, dass die vertraglichen Mietzinsanpassungen nach zehn Jahren bereits abgeschlossen werden können. Für den Mieter ist dieses Modell ebenfalls günstiger.

Die Geschäftsprüfungskommission hat dieser Vorlage einstimmig zugestimmt.

II. Antrag der Kommission

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen, dem Mietzinsverbilligungsmodell 1 zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Der Präsident:

Karl Rust

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 682

BETREFFEND MIETZINSVERBILLIGUNG FUER DIE ALTERSWOHNUNGEN MUEHLEMATT IN OBERWIL

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 893 vom 3. März 1987

b e s c h l i e s s t :

1. Zur Verbilligung der Mietzinse der Alterswohnungen Mühlematt, Oberwil, werden folgende Beiträge bewilligt:
 - 1.1. ein einmaliger Grundbeitrag von Fr. 500'000.--;
 - 1.2. jährliche Zuschüsse zu Lasten der Laufenden Rechnung von total Fr. 489'600.--, verteilt auf die ersten 10 Mietjahre.
2. Der Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 7. April 1987

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:
P. Rupper

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Referendumsfrist: 11. April - 11. Mai 1987