

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Interpellation betreffend "Leben im Paradies für alle – Belegung der preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zug"**

Antwort des Stadtrates vom 3. Juli 2020

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. April 2020 reichte Etienne Schumpf für die FDP-Fraktion im GGR eine Interpellation mit dem Titel "Leben im Paradies für alle – Belegung der preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zug" ein. Darin wird dem Stadtrat eine Reihe von Fragen gestellt. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Zu den gestellten Fragen nehmen wir wie folgt Stellung.

#### **Vorbemerkung**

Im Jahr 2017 hat der Stadtrat von Zug neue Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug erlassen. Neben den bis anhin bestehenden Belegungsvorschriften sind insbesondere Kriterien zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen aufgenommen worden.

Noch im Jahr 2017 hat eine Überprüfung der bestehenden Mietverhältnisse stattgefunden. 21 Mietparteien musste daraufhin gekündigt werden. Dank der Mitwirkung und des Verständnisses der Mieterinnen und Mieter konnten im Rahmen der Übergangsvorschriften einvernehmliche und aussergerichtliche Lösungen gefunden werden.

Zu den gestellten Fragen nehmen wir wie folgt Stellung.

#### **Frage 1**

*Wie gross ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Zug insgesamt inklusive Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften/Korporation?*

#### **Antwort**

Eine Umfrage unter den Wohnbaugenossenschaften/Korporation hat ergeben, dass neben den 296 städtischen preisgünstigen Wohnungen weitere 1062 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften/Korporation Zug dem preisgünstigen Segment zugeordnet werden können. Davon befinden sich 40 Wohnungen in Erstellung. Ende 2019 hat die Stadt Zug einen Wohnungsbestand von gesamt 14'750 verzeichnet. Die insgesamt 1358 Wohnungen entsprechen damit einem Anteil von rund 9.2%.

Gemäss einer Studie von Wüst Partner AG zur Abstimmung "Mehr bezahlbare Wohnungen" vom Januar 2020 sind in der Stadt Zug 7% dem bezahlbaren Wohnraum zuzurechnen. In dieser Studie wird jedoch auf die fehlende allgemein gültige Definition von "bezahlbarem Wohnraum" verwiesen (<https://blog.wuestpartner.com/2020/01/bezahlbare-wohnungen-analysen-zum-wohnungsangebot/>).

## **Frage 2**

*Wie viele preisgünstige Wohnungen bietet die Stadt Zug an? Werden alle Wohnungen entsprechend preisgünstig vermietet? Wenn nein, warum nicht?*

### **Antwort**

Die Stadt Zug verfügt Stand 2020 über 296 preisgünstige Wohnungen. Von den 288 preisgünstigen Wohnungen aus dem Jahr 2017 sind drei preisgünstige Dienstwohnungen (Hauswartwohnungen auf dem Schulgelände) aufgehoben worden. Mit der Fertigstellung und Erstvermietung der Liegenschaft Kirchstrasse 1 konnte die Stadt Zug zusätzliche 11 Studentenzimmer anbieten, die ebenfalls den preisgünstigen Wohnungen zugeschlagen sind.

Alle Wohnungen werden preisgünstig vermietet. Ein Grossteil der Wohnungen untersteht zusätzlich noch der kantonalen WFG-Verordnung (Wohnraumförderungsgesetz, WFG).

## **Frage 3**

*Wie viele Mieter von preisgünstigen Wohnungen erfüllen die Kriterien der Richtlinien für preisgünstige Wohnungen nicht?*

### **Antwort**

Im Jahr 2017 erfolgte die erstmalige Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der Belegungsanzahl mittels einer Selbstdeklaration. Gemäss dem in den Richtlinien festgelegten Turnus von drei Jahren stünde nun im aktuellen Jahr die erneute Überprüfung an. Aufgrund des aktuellen Geschehens im Zusammenhang mit dem Corona-Virus, welches für alle eine Ausnahmesituation darstellt, haben der Vorsteher des Finanzdepartementes und die Abteilung Immobilien entschieden, die nächste Überprüfung der städtischen preisgünstigen Wohnungen erst wieder im Jahr 2022 durchzuführen. Ab dann findet diese im festgelegten Dreijahres-Turnus statt.

Daher können zu dieser Antwort keine konkreten Angaben gemacht werden. Sollten Mieterinnen und Mieter die Voraussetzungen nicht mehr einhalten, so sind diese jedoch verpflichtet, dies mitzuteilen. Bei konkretem Verdacht bezüglich Nichterfüllen der Richtlinien erfolgen Stichproben.

Es ist aber festzuhalten, dass die Abteilung Immobilien mehrfach proaktiv von ihren Mieterinnen und Mietern kontaktiert wurde und wird, um auf geänderte oder vorübergehend ändernde Belegungs- und Einkommensverhältnisse hinzuweisen. Mit allen konnte eine Lösung gefunden werden, die den Richtlinien entspricht.

Zwei Mietparteien, die 2017 eine Kündigung erhalten haben, sind noch in der Wohnung und erfüllen die Kriterien wie anhin nicht. Mit ihnen wurde jedoch eine Einigung betreffend Auszug aus der Wohnung getroffen. Eine Mietpartei wird im Rahmen der Pensionierung im Jahr 2021 die Wohnung verlassen, die andere Mietpartei befindet sich auf der Warteliste für eine preisgünstige Alterswohnung.

**Frage 4**

*Im Jahr 2017 mussten 21 Mietparteien gekündigt werden. Haben alle diese Mieter die Wohnungen verlassen?*

**Antwort**

Siehe Beantwortung zur Frage 3. Bis auf die zwei genannten Mietparteien haben alle Mieterinnen und Mieter, die eine Kündigung erhalten haben, die preisgünstige Wohnung verlassen. Teilweise konnte die Stadt Zug Hand bieten und eine passende städtische Wohnung anbieten.

**Frage 5**

*Wie sieht die Mieterstruktur aktuell betreffend Einkommen und letztem Wohnort aus?*

**Antwort**

Die Überprüfung des steuerbaren Einkommens, Vermögens sowie der Mindestbelegung kommt bei Mieterwechsel und bei der Gesamtüberprüfung der Richtlinien zur Anwendung. Die Einkommensverteilung der letzten Überprüfung ist in der GGR-Vorlage Nr. 2388.1 vom 16. August 2017 zur "Interpellation von Beat Bühlmann, SVP, betreffend vergünstigte Stadtwohnungen für Topverdiener und ohne GGR-Mitspracherecht: Beantwortung offener Fragen", ersichtlich.

Der letzte Wohnort wird bei der Wiedervermietung von Wohnungen abgefragt. Bei der Wohnungsvergabe wird dieses in den Richtlinien vorgegebene Zusatzkriterium berücksichtigt. Das bedeutet, dass Gesuchstellende mit Wohnort (oder Arbeitsplatz) in der Stadt Zug oder welche in der Stadt Zug geboren oder langjährig in der Stadt Zug gewohnt haben, den Vorrang erhalten (vgl. hierzu Punkt 2. der Richtlinien). Die Berücksichtigung des Kriteriums des letzten Wohnortes kommt insofern zum Tragen, als dass diese Gesuchstellenden die Hauptkriterien betreffend Belegung, Einkommens- und Vermögensverhältnisse erfüllen.

**Frage 6**

*Die Mieter sind verpflichtet sich zu melden, falls sie die festgelegten Kriterien nicht mehr erfüllen. Andererseits findet alle 2 Jahre eine Überprüfung mittels Selbstdeklaration statt. Wieviele Mieter haben sich von sich aus gemeldet bzw. welche Erkenntnisse hat die Überprüfung der Stadt ergeben?*

**Antwort**

Siehe Antwort zur Frage 3. Über die Anfragen der Mieterinnen und Mieter wird keine Liste geführt. Es haben sich aber in den letzten drei Jahren mehrere Mietparteien gemeldet, um über geänderte Situationen bzw. bevorstehende Änderungen zu informieren. Mit allen konnte eine einvernehmliche, den Richtlinien entsprechende Lösung gefunden werden. Zudem haben 114 Mietparteien die in den Richtlinien Punkt 3 definierte Altersgrenze (Alter von 70 Jahren) erreicht, ab der keine Überprüfung mehr stattfindet, bzw. die letztmalige Überprüfung bereits stattgefunden hat.

**Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. Juli 2020

Dr. Karl Kobelt  
Stadtpräsident

Beat Moos  
Stadtschreiber-Stv.

Beilagen:

- Vorstoss vom 27. April 2020
- Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen vom 31. Januar 2017

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 058 728 92 01.