

Wohnbauförderung im Kanton Zug

Autor(en): **Landis, Kurt**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 11: **Regionalteil Innerschweiz, Kostenstatistik 91, Haustechnik**

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105946>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Der Kanton Zug hat mit einem Anschlussgesetz an das WEG die Voraussetzungen für eine aktive kantonale Wohnbauförderung geschaffen. Das seit Januar in Kraft stehende Gesetz zeichnet sich besonders durch die Verbindung der Förderungshilfen von Bund, Kanton und Gemeinden aus. Bauvorhaben, welche trotz Kosteneinsparungen das WEG-Niveau überschreiten, sollen durch gemeindliche Kostenbeiträge die Zusatzverbilligungen von Bund und Kanton auslösen. Für die geförderten Objekte gewährt der Kanton Zug im Anschluss zum WEG zusätzliche Beiträge zur Mietzinsverbilligung.

Die sehr hohen Land- und Erstellungskosten müssen als Hauptgründe genannt werden, warum das WEG in der Vergangenheit im Kanton Zug nur wenig Impulse im sozialen Wohnungsbau auslösen konnte. Der Zuger Kantonsrat hat sich aus diesem Grund für ein kostenflexibles Wohnbauförderungsmodell entschieden, welches auf Beiträgen von Bund, Kanton und Gemeinden aufbaut. Nach kantonalem Recht können jetzt Wohnbauvorhaben gefördert werden, welche die Anlagekosten des WEG bis zu 35 % übersteigen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Gemeinden die WEG übersteigenden Anlagekosten mit à-fonds-perdu-Beiträgen oder zinslosen Darlehen übernehmen. Die kantonale Gesetzgebung sieht ausserdem vor, dass die Objekte die baulichen Anforderungen des WEG erfüllen und bezüglich der Land- und Erstellungskosten verhältnismässig sein müssen. Für Wohnbauvorhaben, welche diese Bedingungen erfüllen, werden zur Verbilligung der Mieten von Bund und Kanton Subventionen ausgerichtet.

Das kantonale Anschlussgesetz sieht in den ersten 11 Jahren für Familien (ZV I) eine Zusatzverbilligung von 0,3 % der WEG-Anlagekosten vor. Zur Milderung des Mietzinsanstiegs bei Wegfall der ZV I des WEG erhöht der Kanton seine Leistungen und richtet ab dem 12. Jahr für weitere 6 Jahre eine Zusatzverbilligung von 0,9 % der WEG-Anlagekosten aus. Für Bewohner, welche die Anspruchsvoraussetzungen der Zusatzverbilligung II (Betagte) des Bundes erfüllen, zahlt der Kanton während der ganzen Laufzeit des WEG (25 Jahre) eine Verbilligungsleistung von 0,6% der Anlagekosten.

Grundlage für die Berechnung der kantonalen Leistungen bilden die WEG-Anlagekosten und nicht die effektiven Investiti-

onskosten. Die kantonalen Mietzinsverbilligungen werden nur für Bewohner gewährt, welche die Einkommens- und Vermögenslimiten des WEG nicht übersteigen. Bei grösseren regionalen Einkommensunterschieden sieht das kantonale Recht die Möglichkeit vor, eine abweichende Einkommens- und Vermögenslimite festzulegen. In Einzelfällen kann es bei Wegfall der Verbilligungsleistungen, z.B. bei knapper Überschreitung der Einkommenslimiten, zu sozialen Härten kommen. Für solche Bewohner können die kantonalen Leistungen um weitere 4 Jahre verlängert werden. Der Kanton macht für die Mietzinsverbilligungen zur Bedingung, dass die Bewohner seit mindestens 2 Jahren im Kanton Zug wohnen oder dort einen Arbeitsplatz haben. Vorteilhaft wirken sich die kantonalen Leistungen auf die Zusatzverbilligungen des Bundes aus, welche um 0,6 % erhöht werden (ZV III). Die Mietzinszuschüsse von Bund und Kanton von 1,5–2,4 % der Anlagekosten ermöglichen dadurch einen vergleichsweise tiefen Mietzinsverlauf über einen maximalen Zeitraum von 25 Jahren.

Mietzinsverlauf

Grundverbilligung des WEG (1)			Zusatzverbilligung I Bund (2) Kanton (3)				Zusatzverbilligung II Bund (4) Kanton (5)			
1 Mietdauer Jahre	2 Mietzins pro Monat	3 Steigerung der Miete in Fr.	4 Mietzins pro Monat (310)*	5 Steigerung der Miete in Fr.	6 Mietzins pro Monat (78/233)*	7 Steigerung der Miete in Fr.	8 Mietzins pro Monat (465)*	9 Steigerung der Miete in Fr.	10 Mietzins pro Monat (155)*	11 Steigerung der Miete in Fr.
1. + 2.	1447	-	1137	-	1059	-	962	-	827	-
3. + 4.	1548	101	1238	101	1160	101	1083	101	928	101
5. + 6.	1656	108	1346	108	1268	108	1191	108	1036	108
7. + 8.	1772	116	1462	116	1384	116	1307	116	1152	116
9. + 10.	1896	124	1586	124	1508	124	1431	124	1276	124
11. + 12.	2029	133	2029	521**	1796	288**	1564	133	1409	133
13. + 14.	2171	142			1938	142	1706	142	1551	142
15. + 16.	2323	152			2090	152	1858	152	1703	152
17. + 18.	2486	163			2486	396**	2021	163	1866	163
19. + 20.	2660	174			2660	174	2195	174	2040	174
21. + 22.	2846	186			2846	186	2381	186	2226	186
23. + 24.	3045	199			3045	199	2580	199	2425	199
25. +	3258	213			3258	213	2793	213	2638	213

(1) Grundverbilligung (Miete = 5,6 % der Anlagekosten) müssen mit Zinsen wieder zurückbezahlt werden
 (2) Verbilligungsleistung 1,2 % der Anlagekosten = Fr. 3'720.-- pro Jahr
 (3) Verbilligungsleistung der Anlagekosten:
 1. - 10. Jahr = 0,3 % / Fr. 930.--
 11. - 16. Jahr = 0,9 % / Fr. 2'790.--
 (4) Verbilligungsleistung 1,8 % der Anlagekosten = Fr. 5'160.-- pro Jahr
 (5) Verbilligungsleistung 0,6 % der Anlagekosten = Fr. 1'860.-- pro Jahr
 * Verbilligungsleistung des Bundes oder Kantons in Franken
 ** Mietzinsprung bei Wegfall der Verbilligungsleistungen

Erfahrungen mit dem Zuger Modell

Das Anschlussgesetz ist von genossenschaftlichen wie privaten Bauträgern als praktikable Lösung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus aufgenommen worden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass der Wille, Wohnungen für sozial schwächere Bevölkerungskreise zu bauen, von staatlicher wie privater Seite im Kanton Zug breit abgestützt ist. In den ersten Monaten konnten bereits mehrere Objekte realisiert werden. Weitere konkrete Bauvorhaben mit mehr als 500 Wohnungen sind in der Projektphase. Erfreulicherweise sind auch private Bauherren bereit, durch einfach gestaltete Grundrisse, einen angemessenen Ausbaustandard und vernünftige Landkosten, die staatliche Wohnbauförderung zu unterstützen. Die Anzeichen stehen gut, dass die Gemeinden diese Bestrebungen mit Beiträgen fördern und kostengünstiges Bauland vor allem für genossenschaftliche Bauträger zur Verfügung stellen werden.

Die Vorteile der Verbindung der Förderungshilfen von Bund, Kanton und Gemeinden zeigt folgendes Beispiel:

Annahmen zu den Anlagekosten	
Total Anlagekosten	Fr. 388'000.--
abzüglich à fonds perdu Beitrag der Gemeinde (25 % der die WEG übersteigenden Anlagekosten)	Fr. 78'000.--
Anlagekosten nach WEG	Fr. 310'000.--
=====	
Kostendeckende Miete	
I. Hypothek 65 % der Anlagekosten = zu 7,75 %	Fr. 15'616.--
II. Hypothek 25 % der Anlagekosten = zu 8,0 %	Fr. 6'200.--
Amortisation der 2. Hypothek in 25 Jahren	Fr. 3'100.--
Eigenmittel 10 % der Anlagekosten = zu 7,5 %	Fr. 2'325.--
Unterhalt und Verwaltung, 0,7 % der Anlagekosten (anschliessend alle zwei Jahre um 9 % ansteigend)	Fr. 2'170.--
Total kostendeckende Miete ohne Nebenkosten pro Jahr (= 9,48 % der Anlagekosten)	Fr. 29'411.--
Total kostendeckende Miete ohne Nebenkosten pro Monat	Fr. 2'450.--

Tabellen: Wohnbauförderung Kanton Zug