

Synopse

ENTWURF Revision Wohnraumförderungsverordnung (WFV) (Stand: 26.06.2026)

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS-Nummern)

Neu: –
Geändert: **851.212**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (WFV)
	<i>Der Regierungsrat des Kantons Zug,</i> gestützt auf §§ 3, 7 Abs. 2, 10 Abs.1 des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz) vom 30. Januar 2003 ^[1] , <i>beschliesst:</i>
	I.
	Der Erlass BGS 851.212 , Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom 30. Januar 2003 (Stand 29. Juni 2010), wird wie folgt geändert:
§ 1 Bauliche Anforderungen und Kostenlimiten ¹ Für die baulichen Anforderungen und die Kostenlimiten für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnraum gelten die bundesrechtlichen Vorschriften. ² Bauvorhaben mit Wohnraum für gemeindliche Bedürfnisse werden bevorzugt.	§ 1 Aufgehoben.
³ Für Wohnbauten, welche die bundesrechtlichen Vorschriften nicht erfüllen, besteht Anspruch auf Beiträge, wenn:	

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
a) der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ausgewiesen ist; b) die wesentlichen baulichen Voraussetzungen der bundesrechtlichen Vorschriften erfüllt sind; c) die Kostenlimiten des Bundes um nicht mehr als 10 % überschritten werden. ⁴ Für nach § 8a WFG geförderte Wohnbauten dürfen folgende Kostenlimiten nicht überschritten werden: * a) für 2-Zimmerwohnung: Fr. 450'000.-; b) für 3-Zimmerwohnung: Fr. 550'000.-; c) für 4-Zimmerwohnung: Fr. 650'000.-; d) für 5-Zimmerwohnung: Fr. 750'000.-.	
⁵ Die Anforderungen an das Wohneigentum werden nach den bundesrechtlichen Vorschriften beurteilt. Die Anlagekosten dürfen folgende Kostenlimiten nicht übersteigen: a) für 2-Zimmerwohnung: Fr. 500'000.-; b) für 3-Zimmerwohnung: Fr. 750'000.-; c) für 4-Zimmerwohnung: Fr. 850'000.-; d) für 5-Zimmerwohnung: Fr. 950'000.-.	
§ 2 * Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge ¹ Beiträge werden nur für Mieterinnen und Mieter gewährt, deren Einkommen die Grenzen der bundesrechtlichen Vorschriften um nicht mehr als Fr. 10'000.- pro Jahr überschreiten. Für die Vermögen gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.	§ 2 Aufgehoben.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
² Übersteigen die Einkommen der Mieterinnen und Mieter die bundesrechtliche Limite, werden die Beiträge nur gewährt, sofern die Mietzinsbelastung nach Abzug der Verbilligungsleistung 25 % des steuerbaren Einkommens nach direkter Bundessteuer übersteigt. ³ Beiträge werden nur gewährt, wenn die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweist. ⁴ Die anrechenbaren Liegenschaftskosten richten sich nach den bundesrechtlichen Vorschriften. ⁵ Für den Verzicht auf die Verzinsung der Darlehen ist die Mietzinsbelastung nach Abs. 2 anzuwenden.	
§ 3 Höhe der Beiträge ¹ Bei einer Veränderung des Hypothekarzinsatzes (Basis: 2,5 %. 1. Hypothek variabel der Zuger Kantonalbank) kann die Volkswirtschaftsdirektion die Höchstgrenze der Beiträge gemäss § 8a WFG höchstens im gleichen Umfang an die veränderten Verhältnisse anpassen	§ 3 Aufgehoben.
§ 4 Voraussetzungen für Wohneigentumsbeiträge ¹ Beiträge werden nur für Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer gewährt, deren Einkommen nach direkter Bundessteuer Fr. 80'000.– pro Jahr und deren Vermögen die bundesrechtlichen Vorschriften⁵ nicht übersteigen. * ² Beiträge werden gewährt für Wohnungen, die höchstens drei Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen.	§ 4 Aufgehoben.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
³ Beiträge werden nur gewährt, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer die Anlagekosten zu mindestens 15 % und bei Beteiligung des Bundes mindestens zu 10 % mit Eigenkapital finanzieren. ⁴ Übersteigen das Einkommen und die Anlagekosten die bundesrechtlichen Vorschriften, werden die Beiträge nur ausgerichtet, wenn die Wohnkostenbelastung 45 % des Bruttoeinkommens nicht überschreitet. Beiträge können auch bei Unterschreiten dieser Limite verweigert werden, wenn die längerfristige Finanzierung des Wohneigentums nicht gewährleistet ist.	
§ 5 Voraussetzungen für Bausparbeiträge ¹ Für die Gewährung der Bausparbeiträge sind die Anlagekosten- und Vermögensgrenzen von § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 1 sinngemäss anwendbar. *	§ 5 Aufgehoben.
§ 6 Inkrafttreten ¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2003 in Kraft. ² Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht.	§ 6 Aufgehoben.
	§ 1 Begriffe ¹ <i>Anlagekosten</i>: die Grundstückskosten und die Erstellungs- beziehungsweise Erwerbskosten. ² <i>Grundstückskosten</i>: die Kosten und die Nebenkosten für den Grundstückserwerb, die Aufwendungen für Abfindungen, für Planungsarbeiten und für die Finanzierung vor Baubeginn sowie die Kosten für Groberschliessung inklusive Erschliessungsbeiträge an Gemeinden und Korporationen. ³ <i>Erstellungskosten</i>: die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Auslagen für die Baunebenkosten.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	⁴ <i>Erwerbskosten</i>: der Kaufpreis zuzüglich Notariatskosten, Grundbuchkosten und Handänderungssteuern. § 2 Förderung bei Baurechten ¹ Beim geförderten Wohnraum darf die Belastung bei Baurechten langfristig nicht höher liegen als bei einem Kauf des Grundstücks. ² Für Baurechte beim geförderten Wohnraum gilt: a) der Landwert ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anlagekosten und den Erstellungskosten. Er darf nicht indexiert werden und beträgt maximal 20 % der Anlagekosten; b) der Baurechtszins entspricht dem Referenzzinssatz. § 3 Anlagekostenlimiten ¹ Pro Wohnungstyp werden pauschal die um 10 Prozent erhöhten Anlagekostenlimiten des Bundes angerechnet. Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung durch das Amt für Raum und Verkehr. ² Weitere Erhöhungen der Anlagekosten sind ausgeschlossen. ³ Veloabstellplätze, Besucherparkplätze und Nebenräume sowie Gemeinschaftsräume, welche einen festen Bestandteil des Wohnkonzepts bilden, sind in den erhöhten Anlagekosten nach Abs. 1 enthalten. ⁴ Zumietbare Räumlichkeiten und Autoabstellplätze sowie Gemeinschaftsräume, welche keinen festen Bestandteil des Wohnkonzepts bilden, sind in den Anlagekosten sowie der Nettomiete nicht enthalten. § 4 Bauliche Anforderungen

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	¹ Die baulichen Anforderungen basieren auf den bundesrechtlichen Vorgaben (Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen). Das Amt für Raum und Verkehr legt die Kriterien fest für die geförderten Liegenschaften nach § 2 Abs.1 WFG. ² Für geförderte Einzelwohnungen können reduzierte bauliche Anforderungen gewährt werden. ³ Die baulichen Anforderungen werden durch das Amt für Raum und Verkehr im Rahmen der Baubewilligung geprüft. ⁴ Werden Bundeshilfen beansprucht (Fonds de Roulement FdR, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Rückbürgschaften für Hypothekarkredite), sind die baulichen Anforderungen des Bundesamts für Wohnungswesen einzuhalten. § 5 Kantonales Kostenmietmodell ¹ Berücksichtigt werden folgende Liegenschaftskosten für die Berechnung der Nettomiete: Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital; a) Baurechtszins; b) Amortisationen, Abschreibungen und Wertberichtigungen; c) Unterhalts- und Betriebskosten, Rückstellungen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds; d) Risikozuschlag; e) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben; f) Verwaltungskosten.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	² Das investierte Fremd- und Eigenkapital sowie ein allfälliger Baurechtszins werden pauschal zum aktuellen Referenzzinssatz verzinst. ³ Gemeinnützige Bauträgerschaften können die effektive Verzinsung des Fremdkapitals geltend machen. Berücksichtigt wird der durchschnittliche Zinssatz sowie der durchschnittliche Anteil der Fremdfinanzierung über das gesamte Liegenschaftsportfolio. Das Verzinsungsmodell kann nur angepasst werden, sofern ein Wechsel nicht zu höheren Mietzinsen führt. ⁴ Für Amortisationen und Abschreibungen/Wertberichtigungen werden pauschal 1.25 % der Anlagekosten angerechnet. ⁵ Für die Kosten nach Absatz 1 Buchstaben d–f werden pauschal 0.9 % der Anlagekosten angerechnet. ⁶ Für Verwaltungskosten werden pauschal 5 % des berechneten Nettomietzinses angerechnet. ⁷ Gemeinnützige Bauträgerschaften können bei höheren effektiven Verwaltungskosten einen Zuschlag erheben. Dieser ist nicht Bestandteil des Nettomietzinses, ist separat abzurechnen und darf die effektiven Kosten nicht überschreiten. ⁸ Die Bauträgerschaften sorgen für eine bestimmungsgemässe Verwendung der für den Unterhalt und die Erneuerung bestimmten Mittel und erteilen dem Amt für Raum und Verkehr auf Verlangen die entsprechenden Auskünfte. § 6 Anfangsmietzins ¹ Der Anfangsmietzins beim Erstbezug basiert auf dem kantonalen Kostenmietmodell und wird für alle Wohnungen, die dem WFG unterstellt sind, festgelegt. ² Bauträgerschaften können die Mietzinsen innerhalb der WFG-Wohnungen mit Zu- und Abschlägen belegen; wobei die Gesamtmiete pro Liegenschaft die Vorgaben des kantonalen Kostenmietmodells nicht überschreiten darf.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	³ Bei der Aufnahme bestehender Wohnungen unter das WFG wird für die Berechnung des Anfangsmietzinses auf vergleichbare WFG-Wohnungen und das Mietrecht abgestützt. ⁴ Der Anfangsmietzins einer Wohnung nach Abs. 3 muss tiefer ausfallen als derjenige einer neu erstellten vergleichbaren WFG-Wohnung. § 7 Mietzinsanpassungen ¹ Mietzinsanpassungen beruhen auf den Vorgaben des Obligationenrechts (OR), wobei nur die folgenden relativen Anpassungsgründe zur Anwendung kommen: a) Referenzzinssatz für Hypotheken b) Teuerung auf dem zulässigen Anteil des risikotragenden Kapitals c) Kostensteigerung auf Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss der zulässigen Pauschale ² Bei der Berechnung der Kostenmiete gemäss § 5 Abs. 3 wird auch für Mietzinsanpassungen die effektive Finanzierung zu Grunde gelegt. ³ Die zulässige maximale Gesamtmiete aller WFG-Wohnungen einer Liegenschaft basiert auf dem vereinbarten Anfangsmietzins sowie den zwischenzeitlich zulässigen Anpassungen gemäss § 7 Abs. 1 und Abs. 2. ⁴ Mietzinssenkungen sind spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorzunehmen. ⁵ Die Vermieterschaft kann Mietzinserhöhungen nach Abs. 1 auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend machen. Die Erhöhungen sind den Mieterinnen und Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. ⁶ Untergeordnete wertvermehrnde Investitionen bei einzelnen Wohnungen können separat überwältzt werden und sind nicht Bestandteil des Nettomietzinses.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	⁷ Mietzinserhöhungen infolge von Gesamtsanierungen sind durch das Amt für Raum und Verkehr zu bewilligen. ⁸ Mieterschaftswechsel berechtigen nicht zu Mietzinserhöhungen. § 8 Nebenkosten Für die Nebenkosten ist das Obligationenrecht (OR) massgebend. § 9 Belegungsvorschriften ¹ Für Wohnungen nach § 2 Abs. 1 Bst. a WFG können Bauträgerschaften eigene Belegungsvorschriften erlassen. ² Für Wohnungen nach § 2 Abs. 1 Bst. b WFG sind bei Neuvermietungen folgende Belegungsvorschriften einzuhalten: a) Es sind nur Mietparteien zu berücksichtigen, die eine Mindestwohndauer von 3 Jahren im Kanton Zug nachweisen; b) die Zimmerzahl darf die Anzahl der Personen in einer Wohnung um höchstens ein Zimmer überschreiten. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet; c) das kumulierte steuerbare Haushaltseinkommen nach direkter Bundessteuer darf das Sechsfache des jährlichen Nettomietzinses nicht überschreiten; d) das kumulierte steuerbare Haushaltsvermögen darf den Maximalbetrag von Fr. 400'000.– nicht überschreiten. ³ Die Vermieterschaft prüft die Einhaltung der Vorschriften und hat dem Amt für Raum und Verkehr auf Anfrage Auskunft über die Mietverhältnisse zu erteilen. ⁴ In begründeten Ausnahmefällen, bei Leerständen oder Härtefällen, kann von den Kriterien nach Abs. 2 abgewichen werden. § 10 Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge ¹ Nicht rückzahlbare Mietzinsbeiträge werden Haushalten gewährt,

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	a) deren Nettajahresmiete zu einer Wohnkostenbelastung von über 30 % führt. Massgebend ist das steuerbare Haushaltseinkommen nach direkter Bundessteuer zuzüglich freiwilliger Einkäufe in die Pensionskasse (Steuererklärung Code 299, 250 und 251) und b) deren Reinvermögen Fr. 180'000.- nicht übersteigt. Bei Haushalten mit mehr als zwei Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um Fr. 20'000.- pro zusätzliche Person. Massgebend ist das Reinvermögen nach kantonalen Steuer (Steuererklärung Code 660). ² Beiträge werden nur gewährt, wenn die Wohnung höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweist. § 11 Mietzinsbeiträge ¹ Der monatliche Mietzinsbeitrag beträgt pro Zimmer Fr. 100.-. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. ² Liegt die Wohnkostenbelastung des Haushalts über 26 % der Nettomiete, werden die Mietzinsbeiträge nach § 10 Abs. 1 mit dem Faktor 0.7 multipliziert. ³ Liegt die Wohnkostenbelastung des Haushalts über 22 % der Nettomiete, werden die Mietzinsbeiträge nach § 10 Abs. 1 mit dem Faktor 0.4 multipliziert. ⁴ Das Amt für Raum und Verkehr evaluiert regelmässig die Höhe der Mietzinsbeiträge und der Wohnkostenbelastung und kann diese bei Bedarf der allgemeinen Wirtschaftslage und Einkommensentwicklung anpassen. ⁵ Das Gesuch für Mietzinsbeiträge muss beim Amt für Raum und Verkehr eingereicht werden. Dieses kontrolliert die Einhaltung der massgebenden Einkommens-, Vermögens-, Wohnkostenbelastungs- und Belegungsvorschriften regelmässig. ⁶ Die Mieterinnen und Mieter müssen dem Amt für Raum und Verkehr Auskünfte über die Belegung der Wohnung erteilen. ⁷ Die Beiträge werden an die Bauträgerschaften ausgerichtet, welche die Nettomietzinsen der berechtigten Haushalte entsprechend reduzieren.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	⁸ Innerhalb einer Liegenschaft können die Mietzinsbeiträge nicht auf Wohnungen übertragen werden, die nicht dem WFG unterstehen. § 12 Wegfall der Mietzinsbeiträge ¹ Der Mietzinsbeitrag fällt weg, wenn: a) die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Auskunftspflicht nach § 4 Abs. 1 WFG nicht nachkommen; b) die Bewohnerinnen und Bewohner Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge nicht mehr erfüllen; die Zimmerzahl die Anzahl der Personen in einer Wohnung um mehr als eines übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. c) § 13 Elektronische Datenbeschaffung durch das Amt für Raum und Verkehr ¹ Das Amt für Raum und Verkehr ist berechtigt, für die Überprüfung der Anspruchsberechtigung auf Mietzinsbeiträge notwendigen Steuerdaten direkt via Schnittstelle im System der Steuerverwaltung (NEST) abzurufen, sofern technisch sichergestellt ist, dass ein direkter Zugriff auf andere Steuerdaten ausgeschlossen ist. ² Das Amt für Raum und Verkehr ist berechtigt, zwecks Überprüfung der Anspruchsberechtigung auf Mietzinsbeiträge die folgenden Personendaten über einen elektronischen Zugriff aus dem Personenregister (GERES) abzurufen: a) Amtlicher Name und Vorname; b) Geschlecht; c) Geburtsdatum; d) Versicherungsnummer (AHVN13); e) Adresse; f) Zuzugsdatum und Herkunftsort, Wegzugsdatum und Zielort, Umzugsdatum und Zielort; g) EGID Gebäudeidentifikator; h) EWID Wohnungsidentifikator; i) Haushalt.

Geltendes Recht	Arbeitsversion (Stand: 26.06.2026)
	Zug, ... Regierungsrat des Kantons Zug Der Landammann Andreas Hostettler Die stv. Landschreiberin Renée Spillmann Siegwart Publiziert im Amtsblatt vom ...