Kanton Zug

Baudirektion
Amt für Raum und Verkehr

Richtplanung und Wohnungswesen

Merkblatt: Kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip

Die gesetzliche Grundlage für die kantonale Förderung von preisgünstigen Wohnungen richtet sich nach dem bundesrechtlichen und dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) sowie den entsprechenden Verordnungen (WFV).

In Wohnungen, die dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt sind, können finanzschwachen Haushalten, welche die entsprechenden Anforderungen erfüllen, Beiträge zur Vergünstigung der kostendeckenden Miete gewährt werden. Zu diesen Mietzinsbeiträgen gibt es ein separates Merkblatt.

Beim preisgünstigen Wohnungsbau ist zwingend auf eine kosteneffiziente Bauweise, Materialisierung und Umsetzung zu achten. Der Landanteil kann i.d.R. nicht zum Verkehrswert eingesetzt werden. Damit preisgünstige Wohnungen realisiert werden können, sind aktuell (Basis Referenzzinssatz) die folgenden monatlichen Nettomietzinsen (Richtwerte; in Franken) anzustreben:

RICHTWERTE	1 Zi-Whg.	2 Zi-Whg.	3 Zi-Whg.	4 Zi-Whg.	5 Zi-Whg.	6 Zi-Whg.
Menzingen, Neuheim, Oberägeri	*1'000*	*1'300*	*1'600*	*2'100*	*2'400*	*2'800*
Restliche Gemeinden	*1'100*	*1'500*	*1'900*	*2'300*	*2'800*	*3'200*

Anlagekostenlimiten:

Eine zentrale Voraussetzung der Förderung von preisgünstigen Wohnungen ist, dass der Mietzins nach dem Kostenmietprinzip festgesetzt wird und dass die vom Kanton vorgegebenen Anlagekostenlimiten (inkl. Land) nicht überschritten werden. Diese basieren auf den Anlagekostenlimiten, welche das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publiziert, wobei der Kanton Zug die Anlagekosten nochmals rund 10 % höher ansetzt. Weitere vom BWO anerkannte Erhöhungen der Anlagekosten bei zertifizierten Energiestandards, schwierigem Baugrund etc. sind in der kantonalen Erhöhung i.d.R. bereits enthalten. Die Mehrwertsteuer ist in den Anlagekosten enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die *maximalen* Anlagekostenlimiten pro Wohnungstyp und Gemeinde (inkl. kantonaler Erhöhung; in Franken). Die *effektiven* Anlagekosten sollten nach Möglichkeit unter diesen Werten liegen.

	1 Zi-Whg.	2 Zi-Whg.	3 Zi-Whg.	4 Zi-Whg.	5 Zi-Whg.	6 Zi-Whg.
Menzingen, Neuheim, Oberägeri	*325'000*	*435'000*	*555'000*	*695'000*	*825'000*	*940'000*
Restliche Gemeinden	*370'000*	*495'000*	*635'000*	*790'000*	*940'000*	*1'075'000*

Aabachstrasse 5, 6300 Zug
T +41 41 594 54 80
www.zg.ch/arv

September 2025

Berechnung der Kostenmiete:

In die Berechnung der Kostenmiete fliessen folgende Parameter ein:

1. **Effektive Anlagekosten** (Erstellungskosten plus Landkosten oder Baurecht[1]):
   → werden objektspezifisch beurteilt (Grundlage Kostenvoranschlag)

2. **Finanzierung** (Eigenkapital und Fremdfinanzierungen):
   → Das Eigenkapital wird zum aktuell gültigen Referenzzinssatz verzinst.
   Die Fremdfinanzierungen (Hypotheken, Darlehen, weitere Finanzierungen wie bspw. Fonds de Roulement) werden entweder
   a) pauschal zum aktuellen Referenzzinssatz oder
   b) gemäss der effektiv erfolgten Fremdfinanzierung eingesetzt (Nachweis erforderlich).
   Das gewählte Finanzierungsmodell bleibt während der ganzen Laufdauer (20 Jahre) in Kraft.

3. **Pauschale für Amortisation oder Abschreibung/Wertberichtigung:**
   Der Satz für die Pauschale liegt i.d.R. zwischen 1.0 % und maximal 1.5 % der Anlagekosten. Ausschlaggebend für die Festlegung ist die Gesamtsituation (Höhe der Anlagekosten, Finanzierung etc.). Ziel ist, dass neu verfügte WFG-Wohnungen die eingangs erwähnten Richtwerte für monatliche Nettomietzinsen nicht überschreiten.

4. **Pauschale für Unterhalt, Betrieb, Rückstellungen, Erneuerung, Risiko**
   Der Satz für die Pauschale liegt bei 0.9 % der Anlagekosten. Bei nachweisbar höheren Kosten kann die Pauschale erhöht werden.

5. **Pauschale für Verwaltungskosten**
   Der Satz für die Pauschale liegt bei 4.0 % des Netto-Jahresmietzinses.

Modellrechnung am Beispiel einer 4.5-Zimmer-Wohnung in Baar mit 720'000 Franken Anlagekosten und einer Pauschale für Amortisation oder Abschreibung/Wertberichtigung von 1.25 %:

	Satz	*Franken*
Effektive Anlagekosten AK (Erstellungskosten und Land)		720'000
Ganze Finanzierung inkl. Eigenkapital pauschal zum aktuellen Referenzzinssatz*	1.25%	9'000
Pauschale für Amortisation oder Abschreibung/Wertberichtigung (in % der AK)**	1.25%	9'000
Total Kapitalkosten pro Jahr		18'000
Pauschale für Unterhalt, Betrieb, Rückstellungen, Erneuerung, Risiko (in % der AK)	0.90%	6'480
Pauschale für Verwaltungskosten (in % des Nettojahresmietzinses)	4.00%	1'020
Total kostendeckender Nettojahresmietzins (ohne NK)		25'500
Total kostendeckender Nettomonatsmietzins (ohne NK)		**2'125**

* Oder: Effektive Finanzierung, wobei für den Eigenkapitalanteil der Referenzzinssatz gilt.

** Der Satz für die Pauschale liegt i.d.R. zwischen 1.0 % und maximal 1.5 % der Anlagekosten.

Bei Änderungen des Referenzzinssatzes oder der Fremdfinanzierung gem. Punkt 2. b) muss der Mietzins gemäss dieser Modellrechnung neu berechnet werden. Erhöhungen können, Senkungen müssen zwingend weitergegeben werden.

[1] S. auch Merkblatt «Landwert und Baurecht bei preisgünstigen Wohnungen nach WFG»