



Kanton Zug

Regierungsrat

Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom
Versandt am

Öffentlich

ENTWURF, (Stand 26.06.2026)
Gesetzgebung
Totalrevision Wohnraumförderungsverordnung vom xx (WFV; BGS 851.212)

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 6 Abs. 3, xxx des Wohnraumförderungsgesetzes vom 30. November 2023 (WFG; BGS 851.211),

beschliesst:

1. Die Totalrevision der Wohnraumförderungsverordnung wird gemäss Beilage verabschiedet.
2. Der Regierungsratsbeschluss vom xxx betreffend xxx wird aufgehoben.
3. Die Totalrevision der Wohnraumförderungsverordnung tritt am xx in Kraft.
4. Mitteilung per E-Mail an:
 - Alle Direktionen
 - Staatskanzlei (info.staatskanzlei@zg.ch: Zur Publikation im Amtsblatt und in den Gesetzessammlungen)

Regierungsrat des Kantons Zug

Andreas Hostettler
Landammann

Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

A. AUSGANGSLAGE

Das Zuger Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist seit 2003 in Kraft und wurde 2010 letztmals teilrevidiert. Gegenwärtig läuft die Vernehmlassung zu einer weiteren Teilrevision, da seit der letzten Anpassung verschiedene Aufgabenfelder neu hinzugekommen sind. Der Regierungsrat wies den Handlungsbedarf im Rahmen seiner wohnpolitischen Strategie 2030 aus und beschloss, das WFG sowie die entsprechende Verordnung (WFV) anzupassen. Die vorliegende Totalrevision der WFV basiert auf dieser Grundlage. Der Regierungsrat regelt damit insbesondere folgende Themen:

Verweise auf Bundesgesetzgebung minimieren

Die kantonale Wohnraumförderungsverordnung (WFV) verweist in vielen Bereichen auf den Bund. Dieser wendet das Gesetz selbst aber nur in Teilen an (das Bundesgesetz sieht eine direkte Förderung vor; diese wurde jedoch nie angewandt, da das Parlament den notwendigen Kredit damals nicht bewilligte). Die Abhängigkeit vom Bundesgesetz bringt Schnittstellen-Probleme in der Umsetzung auf kantonaler Ebene mit sich und macht die kantonale Förderung unflexibel.

→ Die Grundlagen zur Berechnung der Kostenmiete sowie zu den Mietzinsbeiträgen werden in der kantonalen Verordnung festgesetzt.

Flexibleres, einfacheres und transparenteres Kostenmietmodell

Das aktuelle Kostenmietmodell eignet sich für Einzel-Liegenschaften, bei welchen sämtliche Wohnungen dem WFG unterstellt sind. Für grössere Gebilde (mehrere Liegenschaften oder Überbauungen, bei welchen nur ein Teil der Wohnungen dem WFG unterstellt sind) ist das gängige Kostenmietmodell schwierig anzuwenden.

→ Das Kostenmietmodell wird auf die unterschiedlichen Anspruchsgruppen ausgerichtet. Zukünftig sollen auch Einzelwohnungen gefördert werden können. Zudem soll der Aufwand für die Bauträgerschaften reduziert werden. Vorgesehen sind beispielsweise ein einfacherer Mechanismus für Mietzinsanpassungen, die Möglichkeit zur Abgeltung der Teuerung sowie mehr Pauschalisierungen wie etwa bei den Anlagekosten.

Vereinfachung bei der Berechnung der Mietzinsbeiträge

Die Prüfung der Anspruchsberechtigung für Mietzinsbeiträge ist heute von vielen Faktoren abhängig, u. a. von der Haushaltszusammensetzung, den finanziellen Verhältnissen, vom Alter der Personen, allfälligen IV-Beiträgen, von den Anlagekosten der Wohnung, von der Zinslast und ob der Haushalt bereits Beiträge erhält oder nicht. Trotz diesem aufwändigen System gibt es in der Praxis oft Fälle, bei welchen keine Beiträge ausgerichtet werden können, obwohl der Bedarf offensichtlich ist, respektive Beiträge ausgerichtet werden müssen, welche eigentlich nicht gerechtfertigt sind.

→ Sowohl das System zur Berechtigung für Mietzinsbeiträge als auch die Berechnung der Beiträge selbst werden stark vereinfacht. Die Vereinfachung ist auch Voraussetzung für die Abstufung der Mietzinsbeiträge (siehe folgende Massnahme).

Abstufung der Mietzinsbeiträge

Bis anhin gab es für einen Haushalt einen fixen Mietzinsbeitrag bis zu einer gewissen Einkommens-/Vermögensgrenze. Wurde diese überschritten, entfiel der Beitrag. Dies kann dazu führen, dass Haushalte bewusst in kleineren Arbeitspensen arbeiten, um die Mietzinsbeiträge nicht zu verlieren.

→ Neu soll eine Abstufung der Mietzinsbeiträge dafür sorgen, dass auch Haushalte mit etwas mehr Einkommen/Vermögen von einem reduzierten Mietzinsbeitrag profitieren können. Ziel ist,

dass unter dem Strich mehr Haushalte von Mietzinsbeiträgen profitieren. Voraussetzung für eine Abstufung ist, dass die Berechnung der Mietzinsbeiträge stark vereinfacht wird.

Anpassung der Belegungsvorschriften:

Bis jetzt werden kantonale Mietzinsbeiträge nur ausbezahlt, wenn eine geförderte Wohnung maximal zwei Zimmer mehr aufweist als Bewohnerinnen und Bewohner.

→ *Neu soll nur noch ein zusätzliches Zimmer erlaubt sein. Zudem sollen bei Bauträgern, die zum Bau von preisgünstigen Wohnungen verpflichtet sind, weitere Belegungsvorschriften für WFG-Wohnungen eingeführt werden.*

B. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BESTIMMUNGEN DER VORLAGE

Bisherige § 1 bis § 6 werden aufgehoben

Die bisherigen § 1 bis 6 werden aufgehoben, da sie sich einerseits grossmehrheitlich auf die 2027 auslaufende Förderung des Bundes (WEG) beziehen oder die Wohneigentumsförderung betreffen, welche mit der Gesetzesrevision eingestellt wird.

§ 1 Begriffe

Für ein besseres Verständnis und die Vermeidung von Missverständnissen werden in § 1 zentrale Begriffe definiert. Die Definitionen

§ 2 Förderung bei Baurechten

§ 2 regelt die wichtigsten Eckpunkte im Zusammenhang mit Baurechten bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstücks- und den Erstellungs-, resp. Erwerbskosten zusammen, unabhängig davon, ob sich das Land im Eigentum der Bauträgerschaft befindet oder dieses im Baurecht zur Verfügung gestellt wird.

Die Grundstückskosten (Landwert) haben somit einen direkten Einfluss auf die Anlagekosten und damit auch auf den im Kostenmietprinzip errechneten Mietzins. Der Landwert ist in erster Linie abhängig von der Lage des Grundstücks, steht aber auch in Abhängigkeit der zulässigen Baudichte, der Grösse des Grundstücks, allfälligen Lasten oder Nutzungseinschränkungen usw. Diese Faktoren führen dazu, dass keine Obergrenze eines Quadratmeterpreises zur Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum definiert werden kann. Der Landwert für den Bau von preisgünstigen Wohnungen kann jedoch i.d.R. nicht zum Verkehrswert eingesetzt werden und sollte nicht mehr als 20 Prozent der Anlagekosten ausmachen.

Wird das Land im Baurecht abgegeben, sind neben dem eigentlichen Landwert zusätzlich der Baurechtszins und dessen langfristige Entwicklung, die Baurechtsdauer, die Heimfallentschädigung, allfällige Nutzungseinschränkungen usw. massgebend (vgl. Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht, Bundesamt für Wohnungswesen, 2017). Um langfristig preisgünstigen Wohnraum zu sichern, müssen diese Faktoren aufeinander abgestimmt sein und die daraus resultierende Belastung darf langfristig nicht höher liegen als bei einem Kauf des Grundstücks (Art. 4 WFV). Bei der Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum nach WFG sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen. Bei Mischnutzungen (preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG/freier Markt) sind die Kriterien für alle WFG-Wohnungen mindestens während der Dauer der Förderung anzuwenden.

§ 3 Anlagekostenlimiten

§ 3 Abs. 1:

Bei den maximalen Anlagekostenlimiten orientiert sich die vorliegende Verordnung wie bisher an den Limiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Das BWO unterscheidet bei den Limiten zwischen insgesamt sechs verschiedenen Kostenstufen. Die Gemeinden Oberägeri, Menzingen und Neuheim befinden sich aktuell in der zweithöchsten und die restlichen Gemeinden in der höchsten Kostenstufe. Ebenfalls wie bisher können die geltenden Limiten um 10 % erhöht werden. Neu sollen jedoch künftig – unabhängig vom Landwert und den effektiven Erstellungskosten – pauschal die maximalen Anlagekostenlimiten geltend gemacht werden können. Dies aufgrund der Tatsache, dass die meisten Neubauprojekte bereits heute die maximalen Anlagekosten erreichen. Ausserdem wird preisgünstiger Wohnraum im Sinne des WFG vermehrt in Objekten umgesetzt, bei welchen gleichzeitig weitere Nutzungen realisiert werden (Gewerbe, Wohnraum zu Marktpreisen etc.). Eine zuverlässige Aufschlüsselung der verschiedenen Nutzungen ist faktisch nicht möglich resp. mit sehr grossem Mehraufwand für die Bauträgerschaften verbunden und erschwert insbesondere bei langen Planungsverfahren die zwingend erforderliche Planbarkeit.

Die Änderung hat auch zur Folge, dass eine Bauträgerschaft den maximal erlaubten Mietzins nach dem kantonalen Kostenmietmodell bereits im Vorfeld kennt und kommunizieren kann. Bis anhin startete die Erstvermietung mit einem provisorischen Mietzins aufgrund eines Kostenvoranschlags. Der tatsächliche Mietzins konnte dann erst nach der definitiven Abrechnung aller Kosten bestimmt werden und verpflichtete die Bauträgerschaften allenfalls zu Mietzinsrückzahlungen.

§ 3 Abs. 2:

Der Regierungsrat sah in seiner wohnpolitischen Strategie 2030 (WPS 2030) vor, auf die generelle 10 %-Erhöhung der Bundes-Anlagekosten zu verzichten. Wie in der Erläuterung zu § 3 Abs.1 dargelegt, wird die 10 %-Erhöhung beibehalten. Im Gegenzug können zukünftig keine weiteren vom BWO anerkannten Erhöhungen der Anlagekosten mehr geltend gemacht werden (wie bspw. bei zertifizierten Energiestandards, Nachhaltigkeitsstandards, schwierigem Baugrund, Altlasten usw.).

§ 3 Abs. 3 und 4:

Ebenfalls enthalten in den erhöhten Limiten sind wie bisher Wasch- und Trocknungsräume, Abstellräume, Veloabstellplätze usw. In den Anlagekostenlimiten nicht enthalten sind hingegen Autoabstellplätze oder auch separat zumietbare «Jokerzimmer» und Nebenräume wie bspw. Bastelräume. Gemeinschaftsräume, welche einen festen Bestandteil des Wohnkonzepts bilden, sind in den Limiten inkludiert. Werden jedoch Gemeinschaftsräume angeboten, welche keinen festen Bestandteil des Wohnkonzepts bilden, können diese separat geltend gemacht werden.

§ 4 Bauliche Anforderungen

§ 4 Abs.1

Mit dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) stellt das Bundesamt für Wohnungswesen BWO den Behörden, Bauträgern und Planern ein Instrument zur Beurteilung der Wohnqualität und des Gebrauchswerts von Wohnungen zur Verfügung. Dieses Instrument ist sehr hilfreich, aber auch sehr aufwändig in der Handhabung. Bei Bauvorhaben müssen heute nebst den fünf zwingend einzuhaltenden Rahmenbedingungen jeweils 25 weitere Kriterien anhand von rund 100 Fragen zu

Kommentiert [HW1]: @Nathalie: Kannst Du hier im Bericht etwas schreiben (resp. den Inhalt des Merkblatt-Entwurfs einfügen)? Hier bräuchten wir v.a. noch Aussagen über den Mindeststandard für die „Dreiecksgeschichten“ (Investor, der baut und alles einer Genossenschaft verkauft)

jedem Grundriss und Wohnungstyp, zur Wohnanlage sowie zum Wohnstandort berücksichtigt, respektive geprüft werden. Zusätzlich sind die Wohnbauten und deren Nahumgebung nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (insbesondere Kategorie II) sowie gemäss den kommunalen Bauordnungen zu projektieren. Dies ist sowohl für die Planer als auch für die Behörden anspruchsvoll.

Um das Verfahren zu beschleunigen, soll sich die WBS-Prüfung künftig nur noch auf die im Merkblatt des Amts für Raum und Verkehr aufgeführten Rahmenbedingungen und die Grundausstattung gemäss WBS beschränken (siehe Beilage). Eine Reduktion der Anforderungen führt zu mehr Planungssicherheit und Transparenz, wobei der Gebrauchswert der einzelnen Wohnungen sowie eine nachhaltige Wohnqualität weiterhin sichergestellt werden sollen.

§ 4 Abs. 2

Neu sollen nur noch die vom WBS vorgegebenen Rahmenbindungen (Grösse von Kehrflächen, Erschliessungszonen und Sanitärbereichen) sowie die Vorgaben zur Grundausstattung (Nettowohn- und Zimmerfläche, Grösse der Koch-, Ess-, Sanitär- und Aussenbereiche sowie Anzahl Module der Koch- und Abstellbereiche) geprüft werden. Trotz vereinfachtem und effizienterem Beurteilungsprozess wird die Prüfung und Einhaltung der Mindestanforderungen weiterhin gewährleistet.

Können in Ausnahmefällen bei einem Bauvorhaben die reduzierten baulichen Anforderungen nicht erfüllt werden, so muss das Projekt einer umfassenderen Prüfung unterzogen werden.

§ 4 Abs. 3

Die baulichen Anforderungen werden in der Regel zweimal geprüft. Auf Stufe Vorprojekt kann das Bauvorhaben nicht abschliessend beurteilt werden, es ist aber ein guter Zeitpunkt, um Empfehlungen oder Hinweise zu platzieren, bzw. auf Punkte hinzuweisen, die zwingend erfüllt werden müssen, damit das Bauvorhaben aus Sicht der Wohnraumförderung gutgeheissen werden kann. Oftmals kommt es während der Projektierung zu baulichen Anpassungen und Änderungen, weshalb die Pläne vor Baueingabe ein weiteres Mal vom Amt für Raum und Verkehr abschliessend beurteilt werden müssen.

§ 4 Abs. 4

Werden Bundeshilfen, wie Fonds de Roulement, Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW oder Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG beantragt, ist eine vollständige Kontrolle der baulichen Anforderungen gemäss dem WBS zwingend erforderlich. In diesem Fall erfolgt die Prüfung des Bauvorhabens durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

§ 5 Kantonales Kostenmietmodell

§ 5 Abs. 1

Bislang stützte sich das zur Anwendung gelangende Kostenmietmodell im Kanton Zug auf das Kostenmietmodell des Bundes. Neu werden die Einzelheiten des Modells in der kantonalen Gesetzgebung geregelt. Damit können die kantonalen Besonderheiten besser berücksichtigt und eine grössere Unabhängigkeit gegenüber dem Bundesmodell geschaffen werden. Das Kostenmietmodell des Bundes, welches sich aktuell in Überarbeitung befindet, ist zu starr und insbesondere nur auf gemeinnützige Bauträgerschaften ausgelegt. Das «neue» kantonale Kostenmietmodell stützt sich aber weiterhin auf das bisherige und wird lediglich geringfügig angepasst. Wie bisher werden die Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, ein allfälliger Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen und Wertberichtigungen, Unterhalts- und

Betriebskosten, Rückstellungen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, einen Risikozuschlag und mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben sowie Verwaltungskosten berücksichtigt.

§ 5 Abs. 2

Entgegen der bisherigen Praxis wird das investierte Fremdkapital und ein allfälliger Baurechtzins neu zum aktuell geltenden Referenzzinssatz eingesetzt. Das investierte Eigenkapital wird beim bisherigen Modell bereits zum geltenden Referenzzinssatz eingesetzt und erfährt damit keine Veränderung. Massgebend für die Höhe des Referenzzinssatzes ist der Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung durch das Amt für Raum und Verkehr. Mit dieser Änderung wird eine erhebliche Vereinfachung des Kostenmietmodells erreicht und insbesondere die Planungssicherheit für die Bauträgerschaften erhöht. Der Anfangsmietzins kann zu einem frühen Zeitpunkt festgelegt und muss nicht nach erfolgtem Erstbezug wieder angepasst werden. Weiter wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei grösseren Wohnbaugenossenschaften eine detaillierte projektspezifische Finanzierung faktisch nicht möglich ist und den Genossenschaften bei der Finanzierung und insbesondere bei der Beschaffung von neuem Kapital mehr Handlungsspielraum gewährleistet werden kann. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass sich insbesondere gemeinnützige Bauträger mit kantonalen Darlehen aber auch mit Bundeshilfen wie Fonds de Roulement, Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW oder Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG teilweise relativ günstig finanzieren können. Zudem ist bei Bauträgerschaften die eine andere Rechtsform als die Genossenschaften aufweisen, z.B. Aktiengesellschaft oder Holding, eine projektspezifische Finanzierung faktisch nicht definier- und kontrollierbar.

§ 5 Abs. 3

Gemeinnützige Bauträgerschaften können auch künftig die effektive Verzinsung des Fremdkapitals geltend machen. Dies, um zu verhindern, dass eine Genossenschaft bei grösseren Investitionen in finanzielle Schwierigkeiten gelangen könnte. Bei diesem Verzinsungsmodell wird sowohl der durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierung als auch der durchschnittliche Anteil der Fremdfinanzierung über das gesamte Liegenschaftsportfolio berücksichtigt. Das gewählte Verzinsungsmodell kann zu einem späteren Zeitpunkt nur angepasst werden, wenn ein Wechsel nicht zu höheren Mietzinsen führt.

§ 5 Abs. 4

Die Amortisationen und Abschreibungen/Wertberichtigungen sollen wie bisher pauschal berücksichtigt werden. Die Pauschale hat einen direkten Einfluss auf die Höhe des Nettomietzinses und damit auch auf die Höhe der Einnahmen der Bauträgerschaften. Bislang war die Obergrenze bei 1,5 % der Anlagekosten festgesetzt und wurde in den letzten Jahren projektspezifisch zwischen 1,0 bis 1,5 % festgelegt. Da die Qualität der Bauten und in der Folge auch die Lebensdauer in den letzten Jahren tendenziell erhöht wurde, wird die Obergrenze der Pauschale neu reduziert und einheitlich mit 1,25 % festgelegt.

§ 5 Abs. 5

Die Aufwendungen für die Unterhalts- und Betriebskosten, Rückstellungen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, einem Risikozuschlag und mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben bleibt unverändert bestehen und wird pauschal mit 0,9 % der Anlagekosten festgesetzt.

§ 5 Abs. 6

Die Pauschale für die Verwaltungskosten wird neu von 4 Prozent des berechneten Nettomietzinses auf 5 Prozent erhöht. Mit dieser leichten Erhöhung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Zusammenhang mit den vom Kanton gewährten Mietzinsbeiträgen für die Verwaltungen einen gewissen Mehraufwand entsteht.

§ 5 Abs. 7

Der Verwaltungsaufwand bei gemeinnützigen Bauträgerschaften für die Bewirtschaftung der Liegenschaften und die Betreuung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist oftmals höher als bei Bauträgerschaften, die nicht der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind. Neu sollen diese Mehraufwendungen ebenfalls verrechnet werden können. Diese Aufwendungen sind jedoch ausserhalb des eigentlichen Nettomietzinses auszuweisen. Bestandteil dieser Verwaltungskosten können neben den höheren Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Liegenschaften und der Betreuung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch Aufwendungen für die Akquisition neuer Objekte sein.

§ 5 Abs. 8

Die bestimmungsgemässe Verwendung der für den Unterhalt und die Erneuerung bestimmten Mittel liegt in der Verantwortung der Bauträgerschaften und ist durch diese zu gewährleisten. In Einzelfällen, wie bspw. bei Mietzinsstreitigkeiten, kann das Amt für Raum und Verkehr die nötigen Auskünfte verlangen.

§ 6 Anfangsmietzins

§ 6 Abs. 1

Der Anfangsmietzins basiert auf dem Kostenmietmodell. Die massgebenden Faktoren für die Berechnung sind dabei die zum gegebenen Zeitpunkt geltenden maximalen Anlagekostenlimiten, die Höhe des Referenzzinssatzes und bei gemeinnützigen Wohnbauträgern das Verzinsungsmodell der Fremdfinanzierung.

§ 6 Abs. 2

Bislang war es möglich, mit Stockwerk Zu- und Abschlägen einen kostenneutralen Ausgleich zu tätigen, um einen gewissen Ausgleich unter den Wohnungen zu schaffen. Dies soll weiter hin möglich sein. Neu soll jedoch neben dem Stockwerk auch ein Lageausgleich sowie ggf. ein Ausgleich aufgrund unterschiedlichen Nettowohnflächen unter denselben Wohnungstypen möglich sein. Die Zu- und Abschläge sind zum Zeitpunkt der Erstvermietung festzusetzen und müssen nachvollziehbar belegt werden können. Die effektiven Zu- und Abschläge werden von den Bauträgern festgelegt und bedürfen keiner Kontrolle durch das Amt für Raum und Verkehr.

§ 6 Abs. 3

Bei der Aufnahme bestehender Wohnungen unter das WFG wird für die Berechnung des Anfangsmietzinses auf vergleichbare WFG-Wohnungen und das Mietrecht abgestützt. Beim Mietrecht ist insbesondere massgebend, dass Mietzinserhöhungen nur möglich sind, wenn der Referenzzinssatz entsprechend angepasst (erhöht) wird.

§ 6 Abs. 4

Der Anfangsmietzins einer Wohnung nach Abs. 3 muss tiefer ausfallen als der Mietzins einer neu erstellten vergleichbaren WFG-Wohnung. Die genaue Mietzinshöhe ist im Einzelfall festzulegen.

§ 7 Mietzinsanpassungen

§ 7 Abs. 1

Aktuell erfolgen Mietzinsanpassungen nach drei verschiedenen Berechnungsarten:

Die Mietzinsen von Wohnungen, welche dem WEG unterstehen und somit vom Bund und Kanton gefördert werden, haben sich jeweils nach dem gültigen *Lastenplan* des Bundesamtes für Wohnungswesen zu richten. Dieses berechnet periodisch den zulässigen Nettomietzins. Diese Dienstleistung wird jedoch in den nächsten Jahren enden, da der Bund seine Förderung eingestellt hat. Bei Wohnungen, die nicht länger vom Bund, aber nach wie vor vom Kanton gefördert werden, erfolgen Mietzinsanpassungen gemäss den Bestimmungen des OR. Wohnungen, welche nie vom Bund gefördert wurden, und ausschliesslich dem WFG unterstellt sind, unterstehen hingegen der *Kostenmiete* (siehe Erläuterungen zu § 5).

Aufgrund der drei unterschiedlichen Berechnungsarten erweist sich die Mietzinsberechnung und -kontrolle sowohl für die Bauträgerschaften, welche zum Teil mit allen drei Systemen gleichzeitig konfrontiert sind, als auch für das Amt für Raum und Verkehr als kompliziert und wenig praktikabel. Daher sollen Mietzinsanpassungen künftig nach einem einzigen, transparenten System berechnet werden. Dafür erweist sich die Berechnung nach OR als am geeignetsten.

Bei der Kostensteigerung- bzw. Senkung werden folgende relativen Anpassungsgründe berücksichtigt:

§ 7 Abs 1 lit a)

Der Referenzzinssatz ist der wichtigste Kostenfaktor. Erhöhungen um 0,25 % führen zu einem Mietzinsanstieg von 3 %, Senkungen des Referenzzinssatzes um 0,25 % zu einer Reduktion der Miete von 2,91 %.

§ 7 Abs 1 lit b)

Die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital (Eigenkapital) wird im Interesse der Rechtssicherheit gemäss einem bestimmten System berechnet. Dabei wird nicht auf das effektiv investierte Eigenkapital abgestellt, sondern auf ein Berechnungsmodell, bei welchem davon ausgegangen wird, dass die Mietsache zu 60 % mit Hypotheken und zu 40 % mit Eigenkapital finanziert sei. Entsprechend darf eine Anpassung maximal 40 % der Teuerung ausmachen (Art. 16 VMWG).

§ 7 Abs 1 lit c)

Die Kostensteigerung auf Betriebs- und Unterhaltskosten darf ebenfalls auf den Mietzins überwältigt werden. Grundsätzlich müsste hier jeweils der Durchschnitt der drei Jahre vor der letzten Mietzinsfestsetzung mit den durchschnittlichen Kosten der drei Jahre vor einer geplanten Erhöhung verglichen werden. Um die Berechnung zu vereinfachen, wird in der heutigen Praxis der Zuger Schlichtungsbehörde die Kostensteigerung mit einer Pauschale berechnet. Diese beträgt zurzeit bei Objekten, die jünger als 6 Jahre alt sind, 0 %, während bei Objekten, die älter sind als 6 Jahre, pauschal 0,25 % pro Jahr angerechnet werden.

Die bei Marktwohnungen üblichen Renditen sowie die Orts- und Quartierüblichkeit dürfen nicht geltend gemacht werden. Nicht zur Anwendung kommen darüber hinaus alle OR-Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff. OR), da die Mietzinsen vom Amt für Raum und Verkehr kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR und § 23 WFG).

§ 7 Abs. 2

§ 7 Abs. 3

§ 7 Abs. 4

Sinkt der Referenzzinssatz, so sinken auch die tatsächlichen Hypothekarzinsen, die der Bau-träger zu zahlen hat. Da geförderte Wohnungen ausschliesslich kostendeckend und nicht rendi-teorientiert vermietet werden dürfen, muss die finanzielle Entlastung durch die tieferen Zinskos-ten zwingend auf den nächstmöglichen Kündigungstermin an die Mieterschaft weitergegeben werden.

Im Kanton Zug sind die ortsüblichen Kündigungstermine der 31. März, der 30. Juni sowie der 30. September. Abweichende vertragliche Regelungen sind zulässig. Zwingend einzuhalten ist die Kündigungsfrist von drei Monaten gemäss OR.

§ 7 Abs. 5

Bei Mietzinserhöhungen sind die nach OR vorgegebenen Fristen und Vorgaben (Form, Begrün-dung und Rechtsmittelbelehrung) auch bei Wohnungen, die dem WFG unterstellt sind, einzuhalten.

§ 7 Abs. 6

Die Bau-trägerschaft, bzw. die zuständige Verwaltung, hat die Möglichkeit, kleinere wertvermeh-rende Arbeiten, wie z. B. den Einbau eines Geschirrspülers, einer Waschmaschine oder eines Parkettbodens, auf den Mietzins der jeweiligen Wohnung zu überwälzen. Dazu braucht es keine Bewilligung des Amts für Raum und Verkehr. Die Berechnung hat gemäss OR zu erfol-gen. Die Beträge sind separat auszuweisen und sollen nicht in die Nettomiete integriert wer-den, damit das Amt für Raum und Verkehr bei einer Mietzinskontrolle den Überblick über die zulässigen Nettomieten wahren kann.

§ 7 Abs. 7

Bei einer Gesamtsanierung darf gemäss OR lediglich der wertvermehrnde Anteil der Kosten auf den Mietzins überwälzt werden. Werterhaltende Massnahmen werden bereits mit dem regu-lären Mietzins abgegolten. Bei Marktwohnungen gelangt bei der Berechnung des wertvermeh-renden Anteils oftmals ein Pauschalansatz von 50 - 70 % zur Anwendung. Können bei einer Sanierung die einzelnen Arbeiten jedoch konkret qualifiziert werden, dürfen nur die effektiv als wertvermehrend anerkannten Kosten auf den Mietzins überwälzt werden. Wie sich in der Praxis zeigt, liegen diese häufig deutlich unter 50 %. Daher muss nach einer Gesamtsanierung die Mietzinserhöhung in Rücksprache mit dem Amt für Raum und Verkehr erfolgen, welches die Höhe des überwälzbaren Anteils prüft und bewilligt. Die Mietzinsanpassung darf frühestens nach Abschluss der Arbeiten und nach Ablauf der ordentlichen Frist auf den nächsten Kündi-gungstermin erfolgen.

§ 7 Abs. 8

Da geförderte Wohnungen ausschliesslich kostendeckend und nicht renditeorientiert vermietet werden dürfen, berechtigt ein Mieterwechsel nicht zu einer Mietzinserhöhung. Diese ist nur ge-mäss den Bestimmungen von § 7 Abs. 1 WFV zulässig.

§ 8 Nebenkosten

Für die Nebenkosten ist weiterhin das Obligationenrecht massgebend. Bei Streitigkeiten, wel-che ausschliesslich die Nebenkosten betreffen, ist die Schlichtungsbehörde Miet- und Pacht-recht des Kantons Zug zuständig.

§ 9 Belegungsvorschriften

§ 9 Abs. 1

Die Belegungsvorschriften sollen nicht für Bauträgerschaften gelten, welche Wohnungen freiwillig dem WFG unterstellen. Diese Bauträger, oftmals gemeinnützige, sind in der Regel auch ohne Vorschriften bemüht, geförderte Wohnungen ausschliesslich an Mietparteien zu vermieten, welche dringend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Oftmals verfügen sie in ihren Statuten über eigene Belegungskriterien, welche schon heute strenger sind als jene des WFG.

§ 9 Abs. 2

Bauträgerschaften, die gezwungen werden, Wohnungen dem WFG zu unterstellen, müssen sich bei der Neuvermietung dieser Wohnungen künftig an Belegungsvorschriften halten, unabhängig davon, ob die Mietpartei Beiträge erhält oder nicht. Damit soll einerseits der für erheblich erklärten Motion der FDP.Die Liberalen (Nr. 3667.1) Rechnung getragen werden, andererseits soll sichergestellt werden, dass die WFG-Wohnungen ausschliesslich an die «richtigen» Mietparteien vermietet werden, d.h. an Mieter, welche einen Bezug zum Kanton haben und eine gewisse Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 2, lit. a)

Damit soll sichergestellt werden, dass nur Mieter und Mieterinnen in Frage kommen, welche bereits 3 Jahre im Kanton Zug gelebt und somit einen Bezug zum Kanton haben. Die Motion verlangt eine Mindestdauer von 10 Jahren. Dies stellt jedoch einen Widerspruch zu § 7 Abs. 1 lit. b) WFG dar. Dieser Paragraph besagt, dass Mietparteien, welche Beiträge beantragen wollen, mindestens seit 3 Jahren im Kanton Zug wohnhaft sein müssen. Es wäre nicht nachvollziehbar, weshalb Mietparteien, die lediglich eine preisgünstige Wohnung mieten möchten, strengere Bedingungen erfüllen müssen als jene, die Beiträge beantragen wollen.

§ 9 Abs. 2, lit. b)

Die Mindestbelegung von geförderten Wohnungen soll generell verschärft werden. Dies ist nicht nur in Sinne der Politik, sondern auch der Bauträger.

§ 9 Abs. 2, lit. c)

Die Limite des kumulierten steuerbaren Haushaltseinkommens ist von den Vorgaben gemäss § 10 und § 11 WFV abgeleitet. Diese besagen, dass Beiträge nur gesprochen werden können, wenn das steuerbare Haushaltseinkommens nach direkter Bundessteuer das 6-fache des jährlichen Nettomietzinses nicht übersteigt.

§ 9 Abs. 2, lit. d)

Die Limite des kumulierten steuerbaren Haushaltsvermögen richtet sich nach den Vermietungskriterien für die preisgünstigen Wohnungen der Stadt Zug. Einerseits wird hier eine einheitliche Lösung angestrebt, da ein Teil der städtischen, preisgünstigen Wohnungen auch dem WFG unterstellt ist und somit sowohl die städtischen als auch die kantonalen Vorgaben eingehalten werden müssen. Andererseits steht die städtische Vermögenslimite in einem guten Verhältnis zur Limite gemäss § 10 Abs. 1 lit. b) WFV, welche für Mietparteien gilt, die Beiträge beantragen wollen. Zudem soll die Vermögenslimite nicht dazu führen, dass Rentner und Rentnerinnen, welche ihr Leben lang gespart und sich die Pensionskasse ausbezahlen lassen haben, aber lediglich über eine kleine Rente verfügen, bestraft werden.

§ 9 Abs. 3

Die Vermietung der Wohnungen und damit auch die Wahl der Mietparteien ist primär Aufgabe der Bauträgerschaft. Das Erfüllen der Belegungsvorschriften ist von der zuständigen Verwaltung zu prüfen, da diese Kontrolle vor Abschluss des Mietvertrages erfolgen muss. Das Amt für Raum und Verkehr prüft erst in einem zweiten Schritt jene Anforderungen, welche im Zusammenhang mit dem Einreichen eines Gesuchs für kantonale Beiträge, erfüllt werden müssen, nicht aber die Bedingungen, nach welchen die verpflichteten Bauträger ihre Wohnungen vermieten müssen.

§ 9 Abs. 4

In begründeten Ausnahmefällen muss der Vermieter die Möglichkeit haben, eine Wohnung zu vermieten, auch wenn die geforderten Belegungsvorschriften nicht vollumfänglich eingehalten werden können. Begründete Ausnahmefälle sind Leerstände, die nachweislich nicht selbst verschuldet sind, oder bei Mietparteien, welche sich in einer misslichen Lage (Auszahlung IV-Ausgleichsentschädigung, Scheidung, Wohnungsnot etc.) befinden, die zu einer Ausnahme berechtigen.

§ 10 Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge [Verweis auf politische Vorstösse]

§ 10 Abs. 1

Die momentan für die Berechnung der Anspruchsberechtigung massgebenden Einkommens- und Vermögenslimiten gelten seit 1998, bzw. 2024. Mit dem Systemwechsel ist einerseits eine Vereinfachung vorgesehen, andererseits sollen mehr Zuger Mietparteien von der Zusatzverbilligung (ZV) profitieren können. Dies betrifft vor allem den Zuger Mittelstand, der bis anhin keinen Anspruch geltend machen konnte und ein Auftrag politischer Vorstösse ist.

Während bis anhin vor allem die Einkommens- und Vermögenslimiten massgebend für die Entscheidung waren und die Wohnkostenbelastung - die sogenannte Zinslast - nur in bestimmten Fällen ausschlaggebend war, soll mit dem neuen System generell nur die Wohnkostenbelastung zum Tragen kommen. So darf künftig ein Haushalt mit einer teureren Wohnung ein höheres Haushaltseinkommen aufweisen als einer in einer günstigen Wohnung. Zudem ist eine Abstufung der Beiträge vorgesehen, abhängig von der Höhe der Zinslast gem. § 11.

§ 10 Abs. 1 Bst. a

Massgebend für die Berechnung bleibt das Haushaltseinkommen nach direkter Bundessteuer. D.h. die Einkommen aller volljährigen im Haushalt lebenden Personen werden angerechnet, zuzüglich allfälliger Einkäufe in die Pensionskasse. Die direkte Bundessteuer erweist sich als transparenter als die Kantonssteuer, insbesondere in Fällen, in denen Steuerzahlen aus einem anderen Kanton angerechnet werden müssen. Dies wenn eine auswärtige Person in einen bestehenden Haushalt einzieht.

Bis anhin gilt für die Berechnung der Zinslast die jährliche Nettomiete nach Abzug der Zusatzverbilligung. Ein Anspruch auf Zusatzverbilligung besteht, wenn die Zinslast 25 % überschreitet. Neu ist die volle Nettomiete (ohne Abzug Zusatzverbilligung) ausschlaggebend. Liegt die Belastung bei 30 % oder höher, kann von den gesamten Beiträgen gem. § 11 profitiert werden. Bisherige Zuschläge für Kinder oder weitere volljährige Personen sind nicht mehr massgebend, auch das geltende Toleranzband von 10 % für bisher Anspruchsberechtigte hat keinen Einfluss mehr. Insbesondere die Fr. 20'000 Zuschlag ab der 3. volljährigen Person erweist sich in der Praxis als stossend. So profitiert eine Familie mit 3 volljährigen Kindern immer noch von der Zusatzverbilligung, obschon das Haushaltseinkommen über Fr. 100'000 liegt (siehe Beispiel 2). Bei Neubauten werden die vorgegebenen Anlagekosten zumeist ausgeschöpft. So beläuft sich die Nettomiete für eine 4-Zimmerwohnung trotz Kostenmiete auf ca. Fr. 2'300. Aufgrund der

aktuellen Einkommenslimiten hat eine Familie trotz mittlerem Einkommen keinen Anspruch auf die Zusatzverbilligung. Aufgrund der neuen Berechnung nach Zinslast kann sich dies ändern (siehe Beispiel 3).

Beispiel 1:

Alleinerziehende Mutter mit einem volljährigen und einem minderjährigen Kind

Haushaltseinkommen nach direkter Bundesteuer	Fr. 64'000
Einkommenslimite bisher	Fr. 62'500
Nettomiete/Jahr Fr. 19'980	Zinslast neu 31,2 %

Bis anhin konnte die Familie nicht von der Zusatzverbilligung profitieren wegen Überschreitung der Einkommenslimite. Aufgrund der neu gerechneten Zinslast besteht Anspruch auf die Zusatzverbilligung.

Beispiel 2:

Familie mit 3 volljährigen Kindern

Haushaltseinkommen nach direkter Bundesteuer	Fr. 109'700
Einkommenslimite bisher	Fr. 120'000
Nettomiete/Jahr Fr. 23'760	Zinslast neu 21,6 %

Die bisherige Zusatzverbilligung für die Familie fällt weg, da die Zinslast unter 22 % liegt.

Beispiel 3:

Familie mit 2 minderjährigen Kindern

Haushaltseinkommen nach direkter Bundesteuer	Fr. 68'000
Einkommenslimite bisher	Fr. 65'000
Nettomiete/Jahr Fr. 28'332	Zinslast neu 41,6 %

Trotz hoher Zinslast kann die Familie momentan keinen Anspruch auf die Zusatzverbilligung geltend machen, da die Einkommenslimite knapp überschritten wird. Neu profitiert die Familie von den Höchstbeiträgen.

Weitere berechnete Praxisbeispiele lassen die Schlussfolgerung zu, dass etliche zusätzliche Haushalte mit dem neuen System von der Zusatzverbilligung profitieren. Dies betrifft insbesondere Parteien in neuen, teureren Wohnungen. Im Gegenzug kann aber auch bei sehr günstigen oder kleinen Wohnungen der Fall eintreffen, dass die Zusatzverbilligung ganz oder teilweise wegfällt.

§ 10 Abs. 1 Bst. b

Für die Berechnung der Vermögenslimiten bleibt wie bisher das Reinvermögen nach Kantonssteuer massgebend, d.h. das Vermögen nach Abzug der Schulden aber vor Abzug der Freibeträge.

Die bisherige Grundlimite von Fr. 144'000 wird teuerungsbedingt auf Fr. 180'000 angehoben. Dies entspricht dem Betrag, welcher momentan für AHV- und IV-Beziehende gilt. Dieser 25 % Zuschlag fällt somit weg. Bei mehr als 3 Personen erhöht sich die Grenze um Fr. 20'000 für jede weitere im Haushalt lebende Person.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Vermögen nur in ca. 10 % aller Gesuche ausschlaggebend ist für eine Beurteilung. Die meisten Entscheide werden einkommensabhängig gefällt.

§ 10 Abs. 2

Eine strengere Belegungsvorschrift ist im Sinne der Politik und der Bauträger. Anspruch auf Zusatzverbilligung besteht nur, wenn die Wohnung höchstens 1 Zimmer mehr als Bewohnende

aufweist. Eine Wohnung muss bei Unterbelegung nicht verlassen werden, es entfällt lediglich der Anspruch auf die Zusatzverbilligung. Vorbehalten bleibt der Vermieterschaft eine Mietzins-erhöhung, wenn die Wohnung über bestimmte Zeit unterbelegt ist (siehe § 7).

§ 11 Mietzinsbeiträge

§11 Abs. 1

Heute sind die Mietzinsbeiträge an die Höhe der Anlagekosten (Erstellung und Land) der jeweiligen Wohnung gekoppelt. Neu wird die Beitragshöhe durch die Wohnungsgrösse, respektive die Anzahl der Zimmer bestimmt, wobei halbe Zimmer nicht angerechnet werden. Ein Mietzinsbeitrag von Fr. 100.– pro Zimmer führt zu einer finanziellen Entlastung, welche in einem guten Verhältnis zur Nettomiete steht. Da die Mieterschaft stets in der Lage sein sollte, den vollen Nettomietzins zu begleichen, ist es wichtig, dass der Beitrag nicht zu hoch ausfällt. Dieses System ist wesentlich einfacher und transparenter als das aktuelle. Es hat aber zur Folge, dass künftig sämtliche 2-Zimmerwohnungen mit einem Beitrag von z.B. Fr. 200.– unterstützt werden, unabhängig davon, wie hoch der jeweilige Mietzins ist. Bei Neubauten bedeutet dies, dass die Unterstützung des Kantons im Vergleich zur Miete kleiner ausfällt als bei einer älteren Wohnung, deren Miete aufgrund der tieferen Anlagekosten geringer sein dürfte. Da man aber davon ausgehen darf, dass Mieterschaften in älteren Wohnungen in der Regel eher weniger Einkommen haben, als jene, die sich eine neue, teurere Wohnung leisten können, führt der Systemwechsel zu einer höheren sozialen Gerechtigkeit. Die prozentual höhere Mietzinsentlastung kommt jenen zugute, welche insgesamt stärker auf eine finanzielle Unterstützung des Kantons angewiesen sein dürften. Gleichzeitig wird durch die Einführung von abgestuften Mietzinsbeiträgen sichergestellt, dass die Beitragshöhe in einem guten Verhältnis zur Nettomiete steht, indem die Beitragshöhe an die Wohnkostenbelastung gekoppelt wird. Mieterschaften von neuen, teureren Wohnungen werden demnach eher vom vollen Beitrag profitieren können, während Mieterschaften in älteren Wohnungen je nach finanzieller Situation eine geringere Mietzinsbelastung aufweisen und demnach einen reduzierten Beitrag erhalten werden.

§11 Abs. 2

Gemäss der Massnahme M 3.1 der vom Regierungsrat verabschiedeten Wohnraumstrategie sind die Beiträge neu abzustufen. Damit soll der SP-Interpellation 3113 sowie dem Postulat 3676 von P. Rössli und H. Achermann, welche für erheblich erklärt wurden, Rechnung getragen werden. Bislang erhält eine Mieterschaft den vollen Mietzinsbeitrag oder gar keine Reduktion. Ein abgestuftes System ist sozial verträglicher und ermöglicht neu auch eine Förderung des unteren Mittelstandes. Zudem kann dadurch die Problematik, dass eine geringe Einkommenserhöhung zum vollständigen Wegfall der kantonalen Unterstützung führen kann, entschärft werden. Auch soll verhindert werden, dass bewusst auf eine Erhöhung des Arbeitspensums oder eine Wiederaufnahme der Erwerbstätigkeit verzichtet wird, um die Mietzinsreduktion nicht zu verlieren.

Eine geringere Wohnkostenbelastung von zwischen 26.1 % und 30 % infolge eines höheren Einkommens berechtigt somit neu zu einem reduzierten Beitrag von 70%, d.h. zu einer Vergünstigung von Fr. 70.– pro Zimmer.

§11 Abs. 3

Eine Wohnkostenbelastung von zwischen 22,1 % und 26 % berechtigt zu einem reduzierten Beitrag von 40 %, d.h. zu einer Mietzinsvergünstigung von Fr. 40.– pro Zimmer.

§11 Abs. 4

Nicht nur die Wirtschaftslage und Einkommensentwicklung, sondern auch die Entwicklung des Referenzzinssatzes und damit auch der Mietzinshöhen haben einen grossen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung. Wie sich gezeigt hat, führte der zweifache Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1,75 % zu markanten Mietzinserhöhungen, welche für viele Haushalte sehr belastend waren. Hinzu kommen oftmals höhere Lebenshaltungskosten sowie stets steigende Krankenkassenprämien. Bei länger anhaltenden Missständen soll der Kanton bei Bedarf die Haushalte stärker entlasten können. Dazu soll die in dieser Verordnung festgesetzte Höhe der Mietzinsbelastung sowie der Beiträge, welche nicht an die Teuerung gekoppelt ist, an die veränderten Verhältnisse angepasst werden können.

Sollte sich in der Praxis zeigen, dass das neue System mit den gewählten Parametern nicht gut funktioniert, so sollen diese vom Amt und Raum und Verkehr justiert werden können.

§11 Abs. 5

Stellt keine Änderung zum heutigen Verfahren dar.

§11 Abs. 6

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Belegung ist eine Voraussetzung für die Gewährung von Mietzinsbeiträgen gemäss § 9 Abs. 2. Für die Prüfung der Anspruchsberechtigung gemäss § 9 Abs. 1 müssen zudem die massgebenden Steuerzahlen sämtlicher volljährigen Personen, welche im Haushalt leben, angefordert werden.

§11 Abs. 7

Mit der Auszahlung der Mietzinsbeiträge an die Bauträgerschaft wird sichergestellt, dass die kantonale Förderung für die Reduktion des Mietzinses und für keine anderen Zwecke verwendet wird.

§11 Abs. 8

Immer häufiger wird nur ein Teil der Wohnungen innerhalb einer Liegenschaft dem WFG unterstellt, dies insbesondere dann, wenn eine Bauträgerschaft dazu verpflichtet wird. Beiträge können nur an Wohnungen gesprochen werden, welche dem WFG unterstehen. Die Auswahl der entsprechenden Wohnungen wird von der Bauträgerschaft getroffen und mittels Verfügung zu Beginn der Förderung für die vereinbarte Laufzeit festgesetzt. Wird eine Wohnung, welche nicht dem WFG untersteht, von einem anspruchsberechtigten Haushalt bewohnt, so kann die Förderung nicht von einer WFG-Wohnung auf die Marktwohnung übertragen werden. Dafür fehlt die rechtliche Grundlage. Zudem dürften die Anforderungen bezüglich der Einhaltung der Anlagekostenlimiten sowie der zulässigen Mietzinshöhen bei Marktwohnungen nicht erfüllt sein.

§ 12 Wegfall der Mietzinsbeiträge

§12 Abs. 1

Es werden keine Mietzinsbeiträge ausbezahlt, wenn die dafür notwendigen Bedingungen nicht mehr erfüllt sind.

§ 13 Elektronische Datenbeschaffung durch das Amt für Raum und Verkehr

§ 13 Abs. 1

Zukünftig können vom Amt für Raum und Verkehr aus den kantonalen Personenregistern Personendaten über einen elektronischen Zugriff und Steuerdaten direkt via Schnittstelle (NEST) abgerufen werden. Diese Daten sind erforderlich, um den Anspruch der antragstellenden Personen auf Mietzinsbeiträge prüfen zu können. Dies betrifft die Überprüfung bei Neuansprüchen wie auch die periodische Überprüfung auf die weiterhin bestehende Anspruchsberechtigung.

§ 13 Abs. 2

Es handelt sich bei den aufgeführten Personendaten um eine abschliessende Aufzählung. Die aus GERES bezogenen Daten beziehen sich auf die antragstellenden Personen und dürfen vom Amt für Raum und Verkehr ausschliesslich für die Bearbeitung im Rahmen der Überprüfung auf Mietzinsbeiträge verwendet werden. Eine andere Verwendung oder gar Weitergabe der Daten an weitere Stellen ist nicht zulässig.

a) Amtlicher Name und Vorname	- Überprüfen, ob die Angaben der betreffenden Personen korrekt und vollständig sind - Übernahme der korrekten Schreibweise
b) Geschlecht	- Sicherstellung der korrekten Anschrift, da gewisse Vornamen keine eindeutige Zuordnung erlauben
c) Geburtsdatum	- Kontrolle, da für AHV-Beziehende höhere Vermögenslimiten gelten
d) Versicherungsnummer (AHVN13)	- Zur Vermeidung von Verwechslungen bei der Bearbeitung von Dossiers als zusätzlicher Personenidentifikator
e) Adresse	- Verifizierung Angaben
f) Zuzugsdatum und Herkunftsort Wegzugsdatum und Zielort, Umzugsdatum und Zielort	- Zur Abklärung der 3-jährigen Wohnsitzpflicht im Kanton Zug
g) EGID	- einheitliche Hausnummern für zukünftige Digitalisierung des gesamten Überprüfungsprozesses
h) EWID	- einheitliche Wohnungsnummern für Digitalisierung des gesamten Überprüfungsprozesses
i) Haushalt	- Kontrolle, ob alle Antragsstellenden im selben Haushalt wohnen

C. INKRAFTTRETEN

Die totalrevidierte Wohnraumförderungsverordnung tritt am selben Tag wie das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft.

D. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Beilage:

Beilage 1: Wohnraumförderungsverordnung (WFV)

Information nötig nein ja, intern
 ja, extern

Veröffentlichung im **Organisationshandbuch OHB**, RRB mit oder ohne Erwägungen
 in der **GVP** (Direktion liefert an Bruno Zimmermann, SKA)
 im **Internet unter der Rubrik "Organisationen mit staatlichem Leistungsauftrag"** (Die Direktion liefert den ausgefüllten Raster auf der Fol-geseite an Hildegard Steiner)

Zuständig
Regierungsrat **mittels** **Veröffentlichung auf**
 Medienkonferenz Internet
 Medienmitteilung Intranet
 Info des Regierungsrates¹ Sonstiges
 sofort 1 Woche später

Zuständig **mittels** **Veröffentlichung auf**
 Direktion Medienkonferenz Internet
 Staatskanzlei Medienmitteilung Intranet
 Amt Sonstiges Vernehmlassungen im Internet
(gemäss Checkliste in iZug, zu finden unter:
Organisation > Staatskanzlei > Kanzlei)