



Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungs-gesetz, WFG)

Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Kantonsratsbeschluss betreffend Statut der "Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum"

Bericht und Antrag der vorberatenden Kommission
vom 4. November 2009

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorberatende Kommission hat in der Zeit vom 9. April 2009 bis zum 4. November 2009 vier Kommissionssitzungen abgehalten, um die eingangs genannte Vorlage des Regierungsrates (Vorlage Nr. 1775.1/.2/.3/.4 - 12985/86/87/88) zu beraten. An den Sitzungen nahmen jeweils Volkswirtschaftsdirektor Matthias Michel, Generalsekretär Gianni Bomio, Leiter des Amtes für Wohnungswesen Kurt Landis und Peter Müllhaupt, der auch das Protokoll führte, teil. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Management Summary
2. Ausgangslage und Gesetzesvorlagen des Regierungsrates
3. Eintretensdebatte
4. Beschlüsse der Kommission
5. Detailberatung zur Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungs-gesetz, WFG)
6. Detailberatung betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
7. Beratung Kantonsratsbeschluss betreffend Statut der "Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum"
8. Finanzielle Auswirkungen
9. Anträge der Kommission

1. Management Summary

Im Kanton Zug herrschte und herrscht ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen. Heute werden pro Jahr ca. 900 – 1'000 Wohnungen gebaut. Diese sind vor allem Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen im gehobenen Preissegment. Es kommen relativ wenige preisgünstige Mietwohnungen auf den Markt. Der Kanton Zug unterstützt deshalb seit 1992 resp. 2003 aufgrund von zwei Wohnbauförderungsgesetzen, die als Anschlussgesetzgebungen vom Bund (WEG (1974) und WFG 2003) ausgestaltet wurden, den preisgünstigen Wohnungsbau. Bis heute wurden damit mehr als 1'500 preisgünstige Wohnungen im Kanton Zug gefördert. Für weitere 300 Wohnungen liegen konkrete Bauvorhaben zur Verbilligung der Mietzinse vor.

Mit diesem Gesetz sollen nun

- die Mietzinsverbilligungen von früher erstellten Wohnungen weitergeführt werden;
- die Mietzinsverbilligungen von neu zu erstellenden Wohnungen, die auf einem Landpreis von 600 Fr./m² beruhen, ermöglicht werden;
- der Bau von neuen Wohnungen ermöglicht werden, indem der Kanton Zug die Finanzierung von Land bis zu m²-Preis von ca. 1'100 Franken ermöglicht und er diesen m²-Preis mittels zinslosen Darlehen auf 600 Franken verbilligt sowie zusätzlich Mietzinsverbilligungen gewährt.

Die Kommission beantragt hingegen die Streichung der geplanten Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die Hauptaufgabe dieser AG wäre die Beschaffung von geeignetem Bauland gewesen. Die Kommission bezweifelt stark die Wirksamkeit dieser geplanten Aktiengesellschaft als neue Institution im Bereich der Wohnraumförderung. Die Kommission beantragt an Stelle der Aktiengesellschaft, dass die Einwohnergemeinden via Gesetzesartikel ebenfalls für die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau zuständig sind. Es gibt einen stärkeren Einbezug der Einwohnergemeinden, die mit ihren örtlichen Kenntnissen geeignete Baugrundstücke erkennen und erwerben können, vor allem zwecks Weitergabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger. Die Einwohnergemeinden erhalten den politischen Auftrag, Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu fördern durch Erwerb von Land und Liegenschaft und Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger oder durch die Realisierung eigener Bauvorhaben. Den Einwohnergemeinden steht es frei, die gemeinnützigen Wohnbauträger zusätzlich finanziell zu unterstützen, z.B. mit einem Baurechtszins auf einem tieferen m²-Preis. So wäre es möglich, höhere Landpreise als 1'100 Fr./m² zu zahlen, als wenn nur zinslose Darlehen vom Kanton gesprochen würden. Der Kanton beschränkt sich bei seinen Aufgaben auf die Finanzierung über die bisherigen Mietzinszuschüsse und neu auf die Darlehen sowie auf beratende Aufgaben. Mit diesem Vorgehen ist es möglich, dass vom Kanton subventioniertes Land langfristig im Eigentum der Gemeinde bleibt und so dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung steht. Der Kanton wird im gemeinnützigen Wohnungsbau nie Land erwerben oder Wohnungen erstellen.

Es wird auch möglich sein, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger direkt Land oder Liegenschaften erwerben können ohne einen Einbezug der Einwohnergemeinden. Auch hier ist die Rolle des Kantons auf die des Finanzierers beschränkt.

Die Einwohnergemeinden sind mit dieser neuen Rollenteilung einverstanden. Es wurde dazu eine Infoveranstaltung durchgeführt sowie eine Vernehmlassung bei den Einwohnergemeinden.

Die Kommission lehnte im Weiteren die Massnahmen Mietzinsbeiträge für Erneuerungen und Neuwohnungen, Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen und Bei-

träge für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter ab. Generell ist die Kommission für die Beibehaltung der Objekthilfe, die bis jetzt im Bereich der Wohnraumförderung angewendet wird. Sie ist gegen die Einführung der Subjekthilfe, es wird befürchtet, dass vor allem die Subjekthilfe bei Mietzinsbeiträgen für Erneuerungen und Neuwohnungen, auch wenn diese zeitlich befristet sind, keine nachhaltige Wirkung hat. Die nicht benötigten Mittel für diese vom Regierungsrat geplanten Massnahmen werden für mehr Darlehen eingesetzt.

2. Ausgangslage und Gesetzesvorlagen des Regierungsrates

Wohnraumförderung auf Ebene Kanton und Bund

Die Wohnraumförderung im Kanton Zug stützt sich auf zwei Wohnbauförderungsgesetze aus den Jahren 1992 und 2003. Beide Gesetze sind als Anschlussgesetzgebungen zum WEG (1974) und WFG (2003) des Bundes ausgestaltet worden. Mit den kantonalen Leistungen konnten bis zum Jahr 2002 bundesrechtliche Hilfen in Anspruch genommen werden. Bis heute sind mehr als 1'500 preisgünstige Wohnungen mit öffentlicher Hilfe gefördert worden. Für weitere 300 Wohnungen liegen konkrete Bauvorhaben zur Verbilligung der Mietzinse vor. Jährlich profitieren über 600 Mieterinnen und Mieter von Zusatzverbilligungen in der durchschnittlichen Höhe von 300 Franken pro Monat. Obwohl der Bund im Jahr 2003 das seit 1974 in Kraft stehende WEG mit einer neuen Gesetzgebung im Jahr 2003 (WFG) ablöste, sind seither die Mittel für direkte Hilfen vom Bundesparlament wegen den Sparmassnahmen sistiert worden. Die vom Kanton im selben Jahr geschaffene Wohnraumförderungsgesetzgebung kann mit allfälligen Bundeshilfen kombiniert werden, ist aber auch eigenständig umsetzbar. Mit Unterstützung der Gemeinden konnten deshalb ohne Bundesunterstützung mit dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211) aus dem Jahr 2003 bisher mehr als 400 Wohnungen gefördert werden. Gestützt auf die ursprünglichen, inzwischen ersetzten Kantonsratsbeschlüsse betreffend Wohnbauförderung vom 26. März 1992 (ehemals: BGS 851.211) und Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992 (ehemals: BGS 851.212), sind Förderungskredite von 20 Mio. Franken gesprochen worden. Zusammen mit dem Kredit des WFG von 15 Mio. Franken standen bzw. stehen seit dem Jahr 1992 für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum Kredite von 35 Mio. Franken zur Verfügung.

Gesetzesvorlage des Regierungsrates

Der Regierungsrat geht in seiner Gesetzesvorlage davon aus dass die Wohnraumversorgung primär Aufgabe der Privatwirtschaft bleiben und die Finanzierung des Wohnungsbaus über den privaten Kapitalmarkt erfolgen soll. Die vorgesehenen Förderungsmassnahmen sollen die marktwirtschaftliche Versorgung ergänzen und so ausgelegt sein, dass sie weder den Marktmechanismus noch das Spiel von Angebot und Nachfrage oder den Preismechanismus ausser Kraft setzen. Sie schaffen primär Anreize, welche die Bauträger befähigen, Wohnungen zu bauen oder so zu erneuern, dass sie von wirtschaftlich schwächeren Gruppen nachgefragt, d.h. gemietet und allenfalls erworben werden können. Die Massnahmen sollen effizient, transparent und mit möglichst kleinem administrativem Aufwand umsetzbar sein. Aufgaben, die von privaten Stellen besser oder zweckmässiger erfüllt werden können, sollen von solchen Stellen wahrgenommen werden. Grundsätzlich sollen diese Ziele mit den bestehenden und ergänzten Objekthilfemassnahmen erreicht werden.

Folgende Massnahmen sieht der Regierungsrat neu vor:

2.1 Mietzinsbeiträge für Erneuerungen und Neuwohnungen

Damit insbesondere junge Familien, Alleinerziehende oder Alleinstehende mit tieferen Einkommen in der Anfangsphase eine nicht zu hohe Mietbelastung in Kauf nehmen müssen, soll ein Teil dieser Personengruppen auf das Objekt bezogene Mietzinsbeiträge beim Bezug einer Neuwohnung erhalten. Bei den neu sanierten Wohnungen wird mit den Beiträgen die Erhöhung des Mietzinses als Folge der wertvermehrenden Investitionen abgedeckt. Die auf vier Jahre befristeten Mietzinsbeiträge sind beschränkt auf Wohnungen, welche eine gewisse Mietzinsobergrenze (Ausschluss von Luxuswohnungen) nach Zimmerzahl nicht übersteigen und innert einer bestimmten Frist erstmals vermietet oder erneuert worden sind. Die Steuerung der Bezugsberechtigten ist geknüpft an die Erfüllung von weiteren Anspruchsvoraussetzungen wie Zimmerzahl sowie Einkommens- und Vermögensgrenzen.

2.2 Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen

Die knapp zur Verfügung stehenden kleineren Wohnungen sowie die im Verhältnis hohen Mietkosten hemmen den Wohnungswechsel bei Mieterinnen und Mieter, welche in grösseren und günstigen Altwohnungen leben. In vielen Fällen ist die geräumige Altwohnung günstiger als die auf dem Markt verfügbaren Kleinwohnungen. Zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums sollen für Mieterinnen und Mieter Anreize für einen Wechsel von einer grösseren in eine kleinere Wohnung geschaffen werden. Die Anzahl der Wohnungen wird nicht erhöht, sondern die Wohnungen sollen dem Bedürfnis entsprechend besser genutzt werden können. Zur Nutzungsoptimierung sollen folgende zwei Massnahmen eingesetzt werden: Mietzinsbeiträge zur Senkung des Mietzinses der neu gemieteten Wohnung sowie ein Pauschalbeitrag für die Umzugskosten. Die neue Wohnung muss flächenmässig mindestens 20% und in der Zimmerzahl mindestens ein Zimmer kleiner sein und darf eine gewisse Mietzinsobergrenze nicht übersteigen. Die Beiträge entsprechen der Differenz der alten zur neuen Wohnung.

2.3 Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen

Damit die kantonalen Wohnbauhilfen wieder vermehrt wirken können, sollen neu Objekte gefördert werden können, bei denen nicht mehr die tiefen Anlagekosten des WFG eingehalten werden müssen, sondern eine bestimmte, nach Marktkriterien definierte Mietzinsobergrenze ausschlaggebend ist. Die Senkung der bei diesen Objekten höheren Mietkosten für die einkommensschwächeren Haushalte wird durch die Gewährung von direkten zinsvergünstigten Darlehen, kombiniert mit Mietzinsbeiträgen des WFG, erreicht. Mit der flexiblen Höhe der zur Verfügung gestellten Darlehen kann die Verbilligungswirkung auf die Mieten gesteuert werden. Mit der Ausweitung der Förderungskriterien sollen auch Impulse für den Erwerb und die Erneuerungen von bestehenden Liegenschaften mit höheren Anlagekosten für gemeinnützige Bauträger, welche bisher nicht mit dem WFG gefördert werden konnten, ausgelöst werden.

2.4 Errichtung einer Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Zur Erhaltung und Förderung von preisgünstigem Wohnraum soll eine gemeinnützige, spezialgesetzliche Aktiengesellschaft gegründet werden. Vordringliches Ziel dieser Aktiengesellschaft wird die Beschaffung von geeignetem Bauland und von Liegenschaften für die gemeinnützigen Bauträger sein, damit die WFG-Verbilligungsleistungen wieder besser zur Vergünstigung von Wohnraum beitragen können. Als gemeinnützige Bauträger kommen die traditionellen Wohn-

baugenossenschaften, Korporationen, Kirchengemeinden sowie private Investoren in Frage, sofern sie die Bestimmungen des WFG einhalten. Die Aktiengesellschaft soll von einem Verwaltungsrat, der sich aus vom Regierungsrat zu wählenden Mitgliedern der öffentlichen Hand, Wirtschaftsvertretenden, Sozialpartnern sowie traditionellen Investoren auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Bauunternehmen, Pensionskassen, Banken, Versicherungen) zusammensetzt. Die praktischen Erfahrungen mit dem WFG unterstreichen die Bedeutung einer engen Vernetzung zu Entscheidungsträgerinnen und -trägern auf dem Wohnungsmarkt. Ein aus verschiedenen Kreisen breit abgestützter Verwaltungsrat soll langfristig die notwendigen Investitionen in den preisgünstigen Wohnungsbau garantieren.

2.5 Beiträge für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter

Die demografische Entwicklung und der Wandel der Wohngewohnheiten in der Gesellschaft führen dazu, dass die Wohnbedürfnisse im Alter Veränderungen erfahren können. Fachleute bestätigen mit dem Ansteigen der Alterspyramide in naher Zukunft einen vermehrten Wunsch nach alternativen Wohnmöglichkeiten. Insbesondere ist hier das weitverbreitete Anliegen zu erwähnen, im Rentenalter nicht alleine leben zu müssen, sondern sich einer Alterswohngemeinschaft mit Gleichgesinnten anzuschliessen und so einen (frühen) Eintritt in ein Altersheim zu vermeiden. In anderen Kantonen sind solche oder ähnliche Wohnformen bereits Realität. Der Regierungsrat beabsichtigt, als Alternative zu den traditionellen Wohnformen im Alter, auch im Kanton Zug solche Wohnprojekte mit Zuschüssen nachhaltig zu fördern. Er denkt hier an Beiträge für entstehende Mehrkosten bei der Realisierung alternativer Wohnformen für Leute im Rentenalter, wie z.B. Gründung von Alterswohngemeinschaften, Einrichtung einer Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsräume, bauliche Veränderungen der Wohnungen oder Zusammenlegung von Wohnräumen.

3. Eintretensdebatte

Matthias Michel stellte die Vorlage zu Beginn der ersten Kommissionssitzung ausführlich vor. Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist nur ein Teil der Wohnraumpolitik. Der Wohnungsmarkt wird durch diverse Faktoren beeinflusst, insbesondere auch durch die Preise. Das WFG ist ein im Vergleich zum Gesamtmarkt relativ kleiner Faktor. Es ist aber ein zielgerichteter Faktor in einem bestimmten Segment, und zwar bei den preisgünstigen Wohnungen.

Neue Wohnraumangebote im Kanton Zug liegen tendenziell im Eigentumssektor und bei Mietwohnungen im Bereich mittlere bis höhere Preissegmente. Die bisherigen Instrumente greifen in einem trockenen Markt mit hohen Preisen nicht mehr bzw. ungenügend. Der Zugang zu geeignetem Bauland ist erschwert. Auf der anderen Seite gibt es eine dauernde Steigerung an Flächenbedarf von Wohnraum wegen des starken Wachstums des Kantons.

Der durchschnittliche Bedarf an Wohnraum hat in den letzten Jahrzehnten zugenommen. Schweizweit belief sich im Jahre 1980 der Flächenbedarf an Wohnraum auf 34 m² pro Person, im Jahre 2000 auf 44 m² pro Person. Im Kanton Zug nahm die Einwohnerzahl innert sieben Jahren (2000-2007) um 10'000 Personen zu, gleichzeitig gab es 6'000 mehr Wohnungen. Bei gleichem Wohnraumbedarf mit 34 m² pro Bewohner wie im Jahre 1980 hätten wir heute 2'000 Wohnungen mehr zur Verfügung.

Der Staat kann im Bereich des Wohnungsmarkts mit der Festlegung der rechtlichen Verfügbarkeit von Grundstücken mehr Einfluss ausüben (neuer Richtplan, neue Zonen- und Bauordnungen der Gemeinden). Pendent ist im Moment eine SP-Motion für neue Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Zur rechtlichen Verfügbarkeit kommt die rechtlich mögliche Nutzung. Volumen- und Ausnutzungsziffern sind relevante Steuerungsgrössen. Die Stadt Zug hat als Anreiz eine neue Bestimmung, die einen zusätzlichen Ausnutzungsbonus gewährt für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Dieses Gesetz bezieht sich aber nur auf den Teilbereich Gewährung von Beiträgen und Darlehen im gemeinnützigen Wohnungsbau. Die oben erwähnten Möglichkeiten sind nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Die Kosten bei Wohnbauten sind ein grosser Faktor im Wohnbau. Der Standard einer Baute wird primär durch den Bauherrn definiert: Komplizierte Grundrisse, individuelle Architektur, besondere Qualität, generelle Bautechnik, Wohngrösse, Innenausbau, Komfort etc. sind sehr preisrelevant. Es gibt auch staatlich definierte Kostenfaktoren. Diese beruhen meist auf übergeordneten Interessen. In den Vorschriften in den Bereichen Energie, Feuervorschriften, behinderteengerechtes Bauen definiert der Staat oft nicht mehr, als was ohnehin Stand der Technik ist (z.B. Minergie-Standard bei Arealüberbauungen).

Das WFG betrifft ganz andere Handlungsfelder. Das WFG greift ein auf der Finanzierungsseite mit den Mitteln der Mietzinsverbilligung und der Gewährung von Darlehen. Es sind mit dieser Gesetzesvorlage keine Eingriffe auf der bau- oder steuerrechtlichen Seite vorgesehen. Das sind andere Handlungsfelder.

Bei der Eintretensdebatte zeigte sich, dass der Handlungsbedarf im Bereich der Wohnraumförderung nicht bestritten wird. Sehr kritische Voten gab es zur geplanten neuen Aktiengesellschaft: Es wurde stark bezweifelt, ob die Aktiengesellschaft die ihr zugedachten Aufgaben erfüllen kann. Ebenfalls wurden einzelne geplante Massnahmen im Bereich der Wohnraumförderung als nicht nötig erachtet respektive abgelehnt.

Die Kommission trat nach längeren Diskussionen schlussendlich mit 10:4 Stimmen auf die Vorlage ein.

Nach der Eintretensabstimmung wurde ein grundsätzlich neuer Modellvorschlag gemacht, dass auf die Aktiengesellschaft zu verzichten sei und an ihrer Stelle bevorzugt die Einwohnergemeinden Land erwerben sollten. Diese sollten dann dieses Land gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abgeben. Der Kanton Zug soll nur die Rolle des Finanzierers übernehmen und den Einwohnergemeinden respektive den gemeinnützigen Wohnbauträgern zinsvergünstigte oder zinslose Darlehen gewähren. Erwünscht wäre, wenn die Einwohnergemeinden durch eine Reduktion des Baurechtszinses das Land für die Gemeinnützigen Wohnbauträger zusätzlich verbilligen könnten. Die Absicht hinter dieser Idee ist unter anderem, dass das subventionierte Land auch sehr langfristig im Besitz der Einwohnergemeinde ist und so dem gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten bleibt.

Die Volkswirtschaftsdirektion wurde beauftragt, ein entsprechendes Modell zu entwickeln und für die neue Stossrichtung der Kommission eine Infoveranstaltung für die Einwohnergemeinden zu organisieren, eine zusätzliche Vernehmlassung bei den Einwohnergemeinden über die neue Stossrichtung vorzunehmen sowie anschliessend, unter dem Einbezug der Vernehmlassungsantworten der Einwohnergemeinden, Vorschläge für die nötige Gesetzesanpassungen zu liefern.

4. Beschlüsse der Kommission

In der Folge zeigte sich, dass eine klare Mehrheit der Gemeinden sich für die neue Stossrichtung und damit das Kommissionsmodell aussprachen (vgl. Ziff. 3.5). Deshalb bearbeitete die Kommission ihren Vorschlag weiter und entschied sich für folgende Massnahmen:

4.1 Erhöhung des bestehenden Rahmenkredits von 15 Mio. auf 19 Mio. Franken

Der bestehende unbefristete Rahmenkredit von 15 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurde vom Kantonsrat gesprochen. Davon sind bis jetzt der Bauträger-schaft Beiträge von 7 Mio. Fr. gesprochen worden. Der Regierungsrat rechnet nun für die in den nächsten Jahren projektierten sowie prognostizierten Bauvorhaben mit einem Bedarf von 12 Mio. Franken. Diese Bauvorhaben erfüllen die tieferen Anlagekosten des bisherigen WFG. Es handelt sich um Objekte mit einem Landpreis von maximal Fr. 600.-/m². Insbesondere die gemeindlichen Massnahmen (z.B. Stadt Zug: Neueinzonung von Land für gemeinnützigen Wohnungsbau) wird die Zahl der geförderten Wohnungen ohne Darlehen ansteigen lassen. Der Regierungsrat beantragt deshalb eine Erhöhung des bestehenden Rahmenkredites um 4 Mio. Franken. Die Kommission ist mit dieser Krediterhöhung einverstanden.

4.2 Massnahmen für Mietzinsbeiträge für neue und erneuerte Wohnungen

Der Regierungsrat beantragt einen Rahmenkredit von 7,7 Mio. Franken auf fünf Jahre als Mietzinsbeiträge für Erneuerungen und Neuwohnungen. Bis anhin wurden nur Beiträge für Objekte ausgerichtet, welche nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz gefördert wurden. Mit diesem Rahmenkredit sollen bei neu sanierten Wohnungen mit den Beiträgen die Erhöhung der Mietzinse als Folge der wertvermehrenden Investitionen abgedeckt werden. Die Mietzinsbeiträge sind auf vier Jahre befristet und an gewisse Bedingungen geknüpft (Zimmerzahl, Mietzinsobergrenzen, Einkommens- und Vermögensgrenzen). Ebenfalls möchte der Regierungsrat mit den gleichen Bedingungen auch Mietzinsbeiträge für neue Wohnungen ermöglichen. Profitieren von diesen Mietzinsbeiträge sollen vor allem junge Familien, Alleinerziehende oder Alleinstehende mit tieferem Einkommen, welche in einer Anfangsphase bei Bezug einer neu erstellten Wohnung keine zu hohe Mietbelastung in Kauf nehmen sollten. Der Regierungsrat sah hier die Möglichkeit, möglichst schnell etwas zu bewirken ohne einen massiven Mitteleinsatz.

Die Kommission lehnte diese neuen Mietzinsbeiträge mit 9:3 Stimmen ab. Die Kommissionsmehrheit ist gegen die Abkehr der reinen Objekthilfe, die bis jetzt im Bereich der Wohnraumförderung angewendet wird. Sie ist gegen die Einführung von Subjekthilfemassnahmen, es wird befürchtet, dass diese Mietzinsbeiträge für neue oder erneuerte Wohnungen keine nachhaltige Wirkung haben. Gewarnt wurde auch davor, mit diesen Mietzinsbeiträgen eine "Büchse der Pandora" à la Krankenkassenprämienverbilligung zu öffnen. Die frei werdenden Mittel von 7,7 Mio. Franken sollten für mehr Darlehen eingesetzt werden.

4.3 Beiträge zur Förderung des Umzugs von Gross- in Kleinwohnungen

Der Regierungsrat beantragt einen Rahmenkredit von 4,1 Mio. Franken für 15 Jahre für die Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen. Die Wohnraumbelastung hat in den vergangenen Jahren abgenommen von 2,4 Personen/Haushalt im 1996 auf 2,26 Personen/Haushalt. Demzufolge nahm die durchschnittliche Wohnfläche von 33 m² (1980) auf 45 m²

(heute) pro Person zu. Ökonomisch ist es vielfach nicht sinnvoll, aus zu grossen Wohnungen, die relativ preisgünstige Mietwohnungen sind, in kleinere Wohnungen umzuziehen, da deren Mieten vielfach teurer als diejenigen der grösseren Wohnung sind. Bei diesen Beiträgen geht es nicht um zusätzliche neue Wohnungen, sondern dass die bestehenden Wohnungen besser genutzt werden. Die Gewährung von Beiträgen ist an Bedingungen geknüpft. Die Beiträge bestehen aus einer Pauschale für die Umzugskosten sowie einem monatlichen Beitrag, der maximal sechs Jahren befristet wäre.

Die Kommission lehnte die Beiträge zur Förderung des Umzugs von Gross- in Kleinwohnungen mit 7:5 Stimmen ab. Als einziges Bedenken für die Ablehnung wurde aufgeführt, dass mit diesen Beiträgen das bisherige System der Objektförderung verlassen würde.

4.4 Beiträge für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter

Der Regierungsrat beantragt einen Rahmenkredit von 0,5 Mio. Franken über 15 Jahre für Beiträge für alternative Wohnformen im AHV-Alter. Der Regierungsrat führt aus, dass die demografische Entwicklung und der Wandel der Wohngewohnheiten in der Gesellschaft zu neuen Wohnbedürfnissen im Alter führen können. Er möchte die Beiträge für entstehende Mehrkosten bei der Realisierung alternativer Wohnformen für Personen im AHV-Rentenalter (Gründung von Alterswohngemeinschaften, Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsräume, bauliche Veränderungen und Zusammenlegung von Wohnungen bzw. Wohnraum).

Die Kommission lehnte die Beiträge für alternative Wohnformen im AHV-Rentenalter, mit 7:4 Stimmen ab, ohne dass eine materielle Diskussion geführt wurde.

4.5 Verzicht auf die Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Vorlage Nr. 1775.4 - 12988) respektive Kommissionsmodell mit Einbezug der Einwohnergemeinden

Die Hauptaufgabe der Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist gemäss der Vorlage des Regierungsrates die Beschaffung von geeignetem Bauland oder von Liegenschaften für die gemeinnützigen Bauträge, damit die WFG-Verbilligungsleistungen wieder besser zur Vergünstigung von Wohnraum beitragen können. Der Verwaltungsrat soll sich zusammensetzen aus Vertretern der öffentlichen Hand, Wirtschaftsvertreter, Sozialpartnern sowie traditionellen Investoren auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Bauunternehmer, Pensionskassen, Banken und Versicherungen). Ein so breit abgestützter Verwaltungsrat sollte langfristig die notwendigen Investitionen in den preisgünstigen Wohnungsbau garantieren.

Die Kommission bezweifelte sehr stark die Wirksamkeit der geplanten Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Es wurde befürchtet, dass die geplante AG ihren Zweck nicht erfüllen kann. Negativ gewürdigt wurde auch eine neue zusätzliche Institution mit der geplanten AG. Kritisch wurden auch mögliche "Doppelinteressen" von Verwaltungsräten dieser AG mit der eigenen beruflichen Tätigkeit geäussert. Erwähnt wurde auch, dass das erworbene Land, wenn es subventioniert wird, auch langfristig im Eigentum des Staates bleibt. Ebenfalls gewünscht wurde ein stärkerer Einbezug der Einwohnergemeinden.

Die Kommission erkennt in der Vorlage des Regierungsrates Schwächen mit der geplanten Aktiengesellschaft und ändert diese mit der folgenden Stossrichtung:

- Keine neuen Institutionen, somit ein Verzicht auf die Aktiengesellschaft.
- Stärkung bestehender Institutionen und somit klare Rollenzuweisung an den Kanton, die Einwohnergemeinden und die gemeinnützigen Bauträger.
- Beschränkung der Aufgabe des Kantons erstens auf die Finanzierung über die bisherigen Mietzinszuschüsse und neu Darlehen und zweitens auf beratende Aufgaben des Amts für Wohnungswesens.
- Stärkerer Einbezug der Einwohnergemeinden, die mit ihren örtlichen Kenntnissen geeignete Baugrundstücke erkennen und erwerben können, vor allem zwecks Weitergabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger. Die Einwohnergemeinden erhalten den politischen Auftrag, Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu fördern durch Erwerb von Land und Liegenschaften und Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger oder durch die Realisierung eigener Bauvorhaben.

Die Kommission führte wegen dem geplanten neuen politischen Auftrag an die Einwohnergemeinden für diese eine Info-Veranstaltung durch respektive veranlasste eine erneute Vernehmlassung bei den Einwohnergemeinden. **Die Einwohnergemeinden begrüßten in ihren Vernehmlassungen das neue Grundmodell der Kommission.** Sie stimmten zu, dass inskünftig auch die Einwohnergemeinden Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen fördern sollen. Es gab gewisse Vorbehalte seitens der Einwohnergemeinden, diese führten jedoch in den Vernehmlassungsantworten nicht zur Ablehnung des neuen Grundmodells. Die Einwohnergemeinden bedauerten, dass der Kanton resp. die AG kein eigenes Land erwerben kann. Vereinzelt wurde auch bemängelt, dass jetziger Landbesitz der Einwohnergemeinden von zukünftiger Förderung "durch den Kanton ausgeschlossen ist.

Bei einem Erwerb durch die Einwohnergemeinden könnte es zeitlich länger dauern, da diese Kreditbeschlüsse vielfach aufgrund der vorhandenen Finanzkompetenzen nicht durch den Gemeinderat, sondern durch die Gemeindeversammlung, allenfalls durch eine Urnenabstimmung, gefällt werden müssen. Die längere Dauer zur Beschlussfassung bei den Einwohnergemeinden, je nach Kreditgrösse und Kompetenzregelung, ist die Konsequenz des Verzichts auf die AG.

Einige Einwohnergemeinden befürchten, dass sie aufgrund ihrer Finanzlage nicht in der Lage sein werden, bei der Finanzierung mitzumachen. Ebenfalls befürchten einige Gemeinden, dass der politische Auftrag kaum umsetzbar sei, da in ihren Gemeinden kein freies Bauland vorhanden sei.

4.6 Neue Beiträge für Mietzinsvergünstigungen, Förderung mit Darlehen und ein Rahmenkredit für Darlehen

Das Hauptziel des revidierten WFG ist es, dass der Kanton und allenfalls die Einwohnergemeinden die Kosten für Land oder Liegenschaften mit Darlehen auf das Anlagekostenniveau des WFG reduzieren, um dadurch die Voraussetzung für preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen.

Es gibt eine klare Rollenteilung: Die Einwohnergemeinden oder die gemeinnützigen Bauträger erwerben Land zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Rolle des Kantons beschränkt sich auf die Finanzierung (Gewährung von zinslosen und zinsvergünstigten Darlehen,

Verbilligungsleistungen gemäss WFG). Dementsprechend erhalten die Einwohnergemeinden einen neuen politischen Auftrag im § 1 Abs. des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Gemeinden *müssen* jedoch nicht mitfinanzieren, sie können dies freiwillig tun. Dieser Aufgabenteilung entspricht die Zuger Finanz- und Aufgabenteilung (ZFA). Es werden klare politische Verantwortlichkeiten geschaffen. Die staatliche Förderung geschieht somit dadurch, dass Vertreterinnen und Vertreter geeignetes Land für solche Projekte zu gewinnen versuchen und – wenn dies gemeinnützige Bauträger nicht selber schaffen – entsprechende Grundstücke auch erwerben.

Der Kanton ist in der Rolle des Mitfinanzierers durch Darlehen und des Beraters: Mit der Gewährung der zinslosen oder zinsvergünstigten Darlehen des Kantons kann das von den Gemeinden oder den gemeinnützigen Bauträgern erworbene Land vergünstigt werden. Das kantonale Amt für Wohnungswesen berät die Gemeinden oder die gemeinnützigen Bauträger, ob auf dem in Frage kommenden Land oder in der Liegenschaft Wohnungen im Rahmen der festgelegten Mietzinsobergrenzen realisiert werden können. Zentrale Elemente in der Beratung für die Realisierung preisgünstigen Wohnraums werden die angemessenen Landkosten, die Ausnutzung, die Grösse und der Ausbaustandard der Wohnungen sein. Ziel der Förderung ist es, trotz den höheren Land- und Liegenschaftskosten über die gemeinnützigen Bauträger preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Die vom Kanton gewährten Darlehen sind nach einer gewissen Zeit (maximal 30 Jahre) zu amortisieren und dort zu verzinsen, wo die Einkommens- und Vermögenslimiten der Mietenden überschritten werden, ansonsten sind die Darlehen zinslos. Der maximal mögliche Landpreis wird vom Regierungsrat über die Mietzinsobergrenze gesteuert.

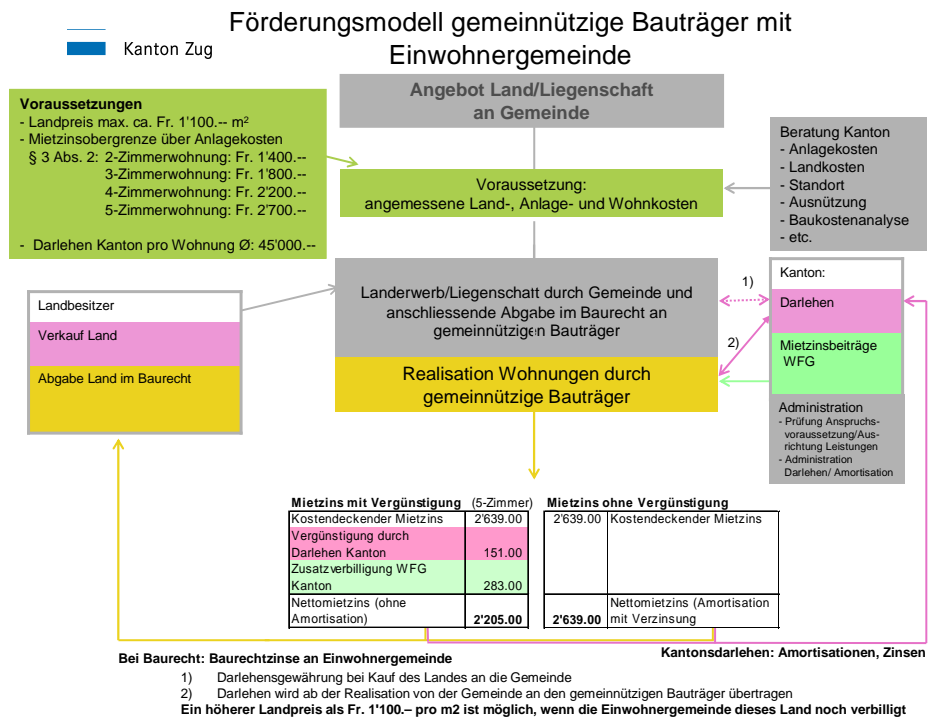
Aufgrund der Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten sind die Einwohnergemeinden prädestiniert, die Aufgabe des Findens und Erwerbens von geeignetem Land und Liegenschaften zur Wohnraumförderung wahrzunehmen. Es steht den Einwohnergemeinden frei, sich an der Finanzierung durch einen Baurechtszins auf einem tiefenbeziehungsweise tieferen m² Preis zu beteiligen.

Der Grundsatz für neue Beiträge für die Mietzinsvergünstigung, die Förderung mit Darlehen sowie den Rahmenkredit für Darlehen war nicht umstritten, einzelne Punkte gaben zu diskutieren. Der neue politische Auftrag an die Einwohnergemeinden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurde von der Kommission einstimmig beschlossen.

Nachfolgend ist der operative Ablauf eines solchen Grundstückgeschäftes aufgeführt, mit und ohne Bezug der Einwohnergemeinden. Ebenfalls ist ein mögliches Rechenbeispiel aufgelistet.

4.6.1 operativer Ablauf unter Einbezug der Einwohnergemeinden

Grafische Darstellung, wie der Ablauf des Förderungsmodells gemeinnützige Bauträger unter dem Einbezug einer Einwohnergemeinde (Kauf Land und Abgabe im Baurecht) abläuft.



(Reales) Beispiel einer Überbauung durch einen gemeinnützigen Bauträger mit Abgabe des Landes im Baurecht durch eine Einwohnergemeinde und unterstützt mit einem à-fonds-perdu Beitrag

Baurecht/Darlehen/Verbilligungsleistungen nach Wohnungstyp

Objekt 53 Wohnungen: Baurechtsvertrag Fr. 3'540'000 / Darlehen Fr. 2'460'000

Wohnungstyp	Anlagekosten pro Wohnung Fr.	Landanteil ¹⁾ im Baurecht	Baurechtzins ²⁾ pro Monat	Anteil ³⁾ Darlehen Kanton	Mietzins kostendeckend	Vergünstigung ³⁾ Kanton pro Monat zinslose Darlehen	Zusatzverbilligung pro Monat WFG ³⁾	Mietzins ³⁾ vergünstigt
bis 2 ½	311'000	41'000	120	29'000	1'463	84	153	1'226
3 ½	387'000	51'000	149	36'000	1'822	105	193	1'525
4 ½	482'000	64'000	187	44'000	2'269	128	238	1'904
5 ½	560'000	74'000	216	52'000	2'639	151	283	2'205

- 1) Baurechtsvertrag mit gemeinnützigem Bauträger 53 Wohnungen, Total 3'54 Mio. Franken
- 2) Rückfluss von Baurechtzinsen an Gemeinden jährlich 124'000 Franken
- 3) Zusatzverbilligungen/zinslose Darlehen bei Einhaltung der Einkommens- und Belegungsvorschriften WFG

Landkosten	Fr. 7'800'000.—
./.. à-fonds-perdu Beitrag Gemeinde	Fr. 1'800'000.—
./.. Gewährung Darlehen Kanton	Fr. 2'460'000.—
Baurechtsvertrag	Fr. 3'540'000.—

Beispiel Übernahme von Landkosten durch Gemeinde mit A-fonds-perdu-Beitrag

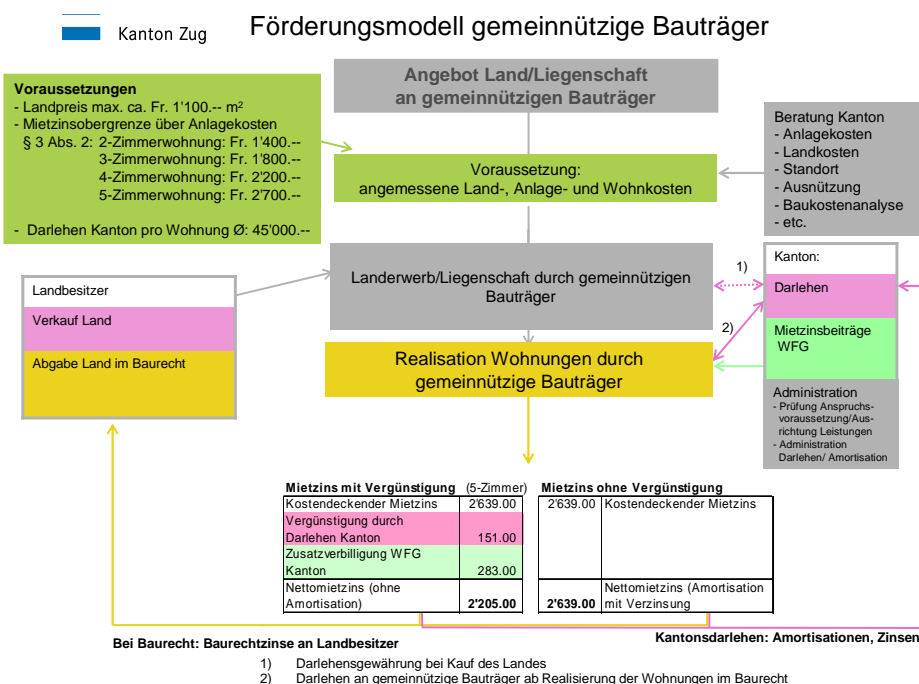
Landkosten (Landgrösse für 53 Wohnungen: 6000 m ²)	Fr.	1'300.- / m ²
Landkosten erhöhtes Maximum nach WFG nach Baukalkulation gem. Anlagekosten WFG § 3 Abs. 2 neu	Fr.	1'000.- / m ²
Gesamte Anlagekosten des Objekts	Fr.	27'500'000.-
./. Übernahme der Landkosten durch A-fonds-perdu-Beitrag der Gemeinde 6'000 m ² x Fr. 300.- =	./. Fr.	<u>1'800'000.-</u>
Anlagekosten nach Abzug der Landkosten Gemeinde	Fr.	26'700'000.-*
		=====

* Die Mietzinse aus diesen Anlagekosten entsprechen der obigen Spalte "Mietzinse kostendeckend".

Ohne Übernahme der Landkosten durch die Gemeinde könnte dieses Objekt bei einem angenommen Landpreis von 1300 Fr./m² nicht gefördert werden, da die Anlagekosten wegen den höheren Landpreisen überstiegen werden.

4.6.2 operativer Ablauf ohne Einbezug der Einwohnergemeinden

Nachfolgend ist grafisch dargestellt, wie der Ablauf des Förderungsmodells gemeinnützige Bauträger ohne den Einbezug einer Einwohnergemeinde (Kauf Land durch gemeinnützigen Wohnbauträger respektive Übernahme im Baurecht) abläuft.



4.6.3 Einflussgrössen

Ein wesentliches Element der neuen Förderung mit Darlehen sind die höher zulässigen Landkosten. Sie werden gesteuert durch die vom Regierungsrat auf dem Verordnungsweg festzulegenden Anlagekosten. Der Regierungsrat muss sich bei der Höhe der Anlagekosten an den Mietzinsen vergleichbarer Neuwohnungen orientieren. Bei den heutigen Mietwohnungspreisen für neu erstellte Wohnungen dürfte dabei der Landpreis bei angemessenem Ausbaustandard und adäquater Ausnützung bei maximal ca. 1'100 Fr./m² liegen. Bisher konnten nur Objekte mit einem Landpreis von 600.- Fr./m² gefördert werden. Objekte mit höheren Landkosten als 1'100.- Fr./m² können berücksichtigt werden, wenn die höheren Kosten mit à-fonds-perdu Beiträgen der Gemeinden oder über Mischrechnungen bei Überbauungen auf das tiefere Kostenniveau gesenkt werden. Die Differenz der Kosten (600.- zu 1100.- Fr./m²) sollen über die Gewährung von zinslosen Darlehen an den gemeinnützigen Bauträger finanziert werden. Die Vergünstigung der Mietzinse ergibt sich einerseits über das vom Kanton zinslos gewährte Darlehen. Das Darlehen wird allerdings nur dort zinslos gewährt, wo die Mieterinnen und Mieter eine gewisse Einkommens- und Vermögenslimite, welche sich nach dem bundesrechtlichen WFG orientieren, nicht überschreiten. Die Einkommenslimite beträgt zurzeit Fr. 50'000.- (nach direkter Bundessteuer). Für jedes weitere Kind erhöht sich diese Grenze um Fr. 2'500.-. Je nach Personenzahl entspricht dies einem Bruttoeinkommen von ca. Fr. 70'000.- (Familie mit zwei Kindern). Das Vermögen darf, nach Abzug der ausgewiesenen Schulden, Fr. 144'000.- nicht übersteigen. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um Fr. 16'900.-. Bei Einhaltung dieser Voraussetzungen gewährt der Kanton für diese Mieterinnen und Mieter ergänzend weitere Mietzinsbeiträge zur zusätzlichen Vergünstigung der Mietzinse.

5. Detailberatung zur Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Vorlage Nr. 1775.2 - 12986)

Die angegebenen Paragraphen beziehen sich jeweils auf die Kommissionsvorlage.

Die Kommission kritisierte nach der dritten Sitzung die Lesbarkeit dieses Gesetzes. Die Volkswirtschaftsdirektion wurde beauftragt, das Gesetz formell soweit wie möglich zu überarbeiten. Die Volkswirtschaftsdirektion präsentierte vor der Schlussabstimmung eine sprachlich verbesserte, vereinfachte und logischere Gesetzesversion, welche die Zustimmung der Kommission fand. Es ging dabei nicht um eine Verschlinkung des Gesetzes: Die Revision knüpft an ein bereits dicht geregeltes Gesetz an; wenn man diese verschlinken wollte, gäbe es eine Gesamtrevision, welche zu einem Rahmengesetz und weitgehenden Kompetenzverlagerungen an die Exekutive führen würde; diese würde dann die heutigen dichten Normen auf dem Verordnungsweg erlassen. Die Kommission wollte diese Richtungsänderung nicht vornehmen.

§ 1 Grundsatz

Mit dem Hinweis auf die Gemeindeautonomie wurde der Antrag gestellt, dass die Einwohnergemeinden fördern können. Entgegengehalten wurde, dass der Kanton bereit ist, erhebliche Mittel in die Wohnraumförderung einzusetzen und aus diesem Grund keine Kann-Formulierung im Gesetz vorhanden sein sollte. Aufgeführt wurde auch, dass die Gemeinden moralisch in der Pflicht stehen mit dieser Formulierung. Der Antrag wurde mit 5:4 Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

Als gemeinnützige Bauträger gelten diejenigen Körperschaften und Institutionen, welche von Gesetz wegen oder durch ihren Status den gemeinnützigen Zweck des preisgünstigen Woh-

nungsbaus verfolgen, z.B. Baugenossenschaften, Korporationen, Bürgergemeinden, Kirchgemeinden. Die Kommission diskutierte, ob beispielsweise Pensionskassen unter gewissen Bedingungen ebenfalls als gemeinnützige Bauträger gelten könnten. Die Kommission bejahte dies, jedoch nur unter Vorbehalten. Die Pensionskasse müsste auf eine Rendite verzichten und sich vertraglich zur Gemeinnützigkeit verpflichten. Es soll nicht sein, dass nach der Rückzahlung der Darlehen nach 30 Jahren wieder zur Marktmiete übergegangen werden kann.

§ 3 Anlagekostenlimiten

Der Kanton setzt für den Bau oder Erwerb von Wohnungen eine maximale Anlagekostengrenze fest. Das Land und die Erstellungskosten der Objekte dürfen eine gewisse Höhe nicht überschreiten, damit noch preislich angemessene Wohnungen entstehen können. Damit diese Kostengrenzen eingehalten werden können, dürfen die Landkosten nicht höher sein als 600 Franken pro m². Mit der vorgesehenen Revision wird den teureren Landkosten Rechnung getragen und eine höhere Anlagekostenlimite geschaffen (neu: Landkosten bis 1'100 Franken pro m² möglich). Zur Vermeidung von hohen Mieten gewährt der Kanton für solche Objekte für die Differenz zu den höheren Anlagekosten zinsgünstige oder zinslose Darlehen.

§ 6 Abs. 2 Förderinstrumente

Hier erhält der Regierungsrat in Abs. 2 die gesetzliche Möglichkeit, bei Bedarf einen Beirat einzusetzen. Es wurde der Antrag gestellt, diesen Absatz zu streichen. Argumentiert wurde, dass die Vertretung der Volkswirtschaftsdirektion gegeben und das Know-how vorhanden sei. Entgegengehalten wurde, dass dies bei Bedarf eine Möglichkeit der Volkswirtschaftsdirektion sei, Träger von externem Know-how in die Beschaffung von Land mit einzubeziehen. Mit dieser Kann-Formulierung erhält die Volkswirtschaftsdirektion von Gesetzes wegen die Möglichkeit, bei Bedarf einen Beirat einzusetzen. Der Streichungsantrag wurde mit 7:5 Stimmen abgelehnt.

§ 7 Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse

Mit Abs. 4 kann der Regierungsrat für die Mietwohnungen Belegungsvorschriften festlegen. Es geht hier insbesondere darum, dass der Regierungsrat einen Mindestwohnanteil von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Zusatzverbilligung vorschreiben kann. Dies im Unterschied zum Abs. 1 Bst. c, wo es um die angemessene Belegung der Mietwohnung durch eine Anzahl von Personen geht.

§ 8 Bst. a Darlehen

Die Kommission diskutierte eingehend, ob Gemeinden Darlehen vom Kanton erhalten sollten für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Land, das bereits im Besitze der Gemeinde ist. Diese Forderung kam auch mehrmals bei der nachträglichen Vernehmlassung bei den Einwohnergemeinden vor. Die Kommission entschied letztlich, dass der Kanton keine Unterstützung gewährt, wenn die Gemeinden eigenes Land überbaut respektive im Baurecht abgibt.

Die Wohnraumförderung ist auch eine Aufgabe der Gemeinden. Sie sollen bei eigenem Land mit einem günstigen Baurechtszins (600 Fr./m²) dazu beitragen, dass preisgünstige Wohnungen auf gemeindeeigenem Land entstehen können. Ein zinsloses Darlehen des Kantons würde das teurere Land der Gemeinden finanzieren und die Liegenschaft zusätzlich finanziell belasten, was im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus zu vermeiden ist. Anders sieht es aus, wenn die Gemeinden teureres Land von Privaten erwerben müssen, das in der Regel zu Marktpreisen angeboten wird. Hier sollen die zinslosen Darlehen vom Kanton für einen tieferen Mietzins zur Verfügung gestellt werden.

Die Rückzahlung der Darlehen ist wieder für die Wohnraumförderung im Sinne dieses Gesetzes zu verwenden. In diesem Sinne ist es eine Fonds-de-roulement Lösung. Abgelehnt wurde

mit einem Stimmenverhältnis von 10:2, dass bei den Darlehenszinsen eine gleiche Fonds-de-roulement Lösung zum Zuge kommt. Argumentiert wurde hier, dass dieser Rahmenkredit kein "Eigenleben" führen soll mit der Alimentierung aus Darlehenszinsen.

Bei Realisierung von Wohnungen mit einem Baurecht von der Einwohnergemeinde wird das Darlehen des Kantons an die Einwohnergemeinde gewährt. Das Darlehen wird dann bei der Realisierung der Wohnungen im Baurecht auf die gemeinnützigen Wohnbauträger übertragen. Das Amt für Wohnungswesen und nicht die Einwohnergemeinde ist danach für die Abwicklung der Darlehen (z.B. Verzinsung, wenn Einkommensgrenzen überschritten werden) zuständig.

§ 12 Dauer und Beiträge der Darlehen

Die Darlehen sind innerhalb der Förderungsdauer zu amortisieren. Es ist möglich, dass diese Amortisation auch erst am Ende der Laufzeit erfolgen kann. Die Darlehen sind zwar gemäss § 8 Bst. a grundpfandrechtlich sichergestellt. Die Kommission bittet jedoch die Volkswirtschaftsdirektion trotzdem, die finanzielle Lage der gemeinnützigen Wohnbauträger im Auge zu behalten, wenn die Amortisation der Darlehen nicht regelmässig erfolgt, sondern auf das Ende der Förderungsdauer aufgeschoben wird.

§ 12, Abs. 1, Bst. a

Der Kanton leistete bis jetzt 20 Jahre oder maximal 25 Jahre Beiträge für Mietzinsverbilligungen für Wohnungen, die unter dem bestehenden Recht erstellt wurden. Mit der Gesetzesanpassung können die bestehenden Beiträge jeweils gegenseitig um 10 Jahre verlängert werden. Die bestehende Frist von 20 respektive maximal 25 Jahren kann also neu bei gegenseitigem Interesse sowohl vom Kanton wie auch vom gemeinnützigen Wohnbauträger verlängert werden.

§ 12, Abs. 1, Bst. b

An nicht mehr geförderte Wohnungen gemäss WEG/WFG unter gewissen Voraussetzungen (§ 7) oder an neuen, preisgünstigen Wohnraum (§ 8 Bst. a Darlehen) können 20 Jahre Beiträge für Mietzinsverbilligung gewährt werden. Der Kanton kann nach Ablauf von 20 Jahren die Beiträge einseitig um maximal 30 Jahre verlängern. Nach Ablauf dieser 30 Jahre, also total nach 50 Jahren, kann es zu weiteren Verlängerungen um 10 Jahre kommen, aber nur wenn sowohl der Kanton wie auch die gemeinnützigen Wohnbauträger damit einverstanden sind. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der Kanton Zug solche Wohnungen langfristig verbilligt und so preisgünstige Wohnungen erhalten bleiben. So kann nach Ablauf der 20 Jahre nicht zur Marktmiete übergegangen werden.

§ 12, Abs. 1, Bst. c

Mit diesem Absatz ist es möglich, dass die Vergünstigungen für Wohnungen, die nach dem bisherigen WEG keine Leistung mehr erhalten, jeweils um höchstens 10 Jahre verlängert werden können bei gegenseitigem Interesse vom Kanton und dem gemeinnützigen Wohnbauträger. Im Unterschied zu Abs. 1 Bst. a sind hier ausschliesslich geförderte Objekte/Wohnungen betroffen, welche zwischen 1986 und 2002 mit dem KRB 1992 oder vorher (mangels kantonaler Gesetzgebung) nur mit dem bundesrechtlichen WEG gefördert worden sind. Die Förderungsdauer dieser Objekte wird in den nächsten Jahren beendet sein. Über die Verlängerungen mit den Leistungsvereinbarungen besteht die Möglichkeit, diesen preisgünstigen Wohnraum über eine längere Zeit erhalten zu können.

§ 21 Vollzug

Ohne die Zuweisung der Kompetenz zur Vergabe von Darlehen an den Regierungsrat wäre jeweils ab einer Grösse von 1 Mio. Franken der Kantonsrat für die Gewährung von Darlehen zu-

ständig.

Der Regierungsrat respektive das Amt für Wohnungen soll regelmässig die Wirksamkeit der Massnahmen des Wohnraumförderungsgesetzes überprüfen und allenfalls bei Bedarf Korrekturmassnahmen ergreifen.

Kantonsratsbeschluss betreffend Bewilligung von Personalstellen in den Jahren 2009 – 2011

Der Regierungsrat beantragte in seiner Vorlage 1,2 Personalstellen für den Vollzug der neuen Förderungsmassnahmen. Mit dem Wegfall der geplanten Aufgaben mit der AG und den zusätzlichen neuen Aufgaben (Ansprechspartner/Beratung der Gemeinden und gemeinnützigen Bauträger und Administration/Kontrolle/Beratung/Entscheid bei Verzinsvorschriften) bleibt der zusätzliche benötigte Personalbedarf trotzdem gleich.

Die beantragten 120 Stellenprozente teilen sich im Rahmen des Kommissionsmodells wie folgt auf:

1	Bearbeitungsaufwand der zusätzlichen WFG-Geschäfte:	
	- technische Beurteilung der Gesuche auf WFG-Norm (Wohnbewertung, Kostenbeurteilung, technische Begutachtung)	10 %
	- Administration, Beratung/Entscheid Bauträger auf Anspruchs- Voraussetzungen der Mieter auf Verbilligungsleistungen, Mutationswesen	50 %
2	Ansprechspartner/Beratung der Gemeinden und gemeinnützigen Bauträger betreffend die Voraussetzungen der Objekte (Einhaltung der Mietzinsobergrenze der Objekte/Beratung technische Vorbeurteilung/ Darlehensverfügung/Administration der Gesuche): zusätzlicher Personalaufwand	40 %
3	Administration/Kontrolle/Beratung/Entscheid bei den Verzinsungs- Vorschriften: zusätzlicher Personalaufwand	20 %
	Total personeller Mehraufwand	120 %

Für die technische Prüfung der Objekte ist beabsichtigt, externe Baukostenplaner oder Architekten beizuziehen. Es wird über die Laufzeit von 15 Jahren mit einem Aufwand von 300'000 Franken gerechnet, pro Jahr also mit 20'000 Franken. Es wird mit 50 Objekten zu je 50 Stunden mit einem Stundenansatz von 120 Franken gerechnet. Diese Aufwendungen werden der laufenden Rechnung belastet.

In der Schlussabstimmung wurde das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltungen angenommen.

6. Detailberatung betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Vorlage Nr. 1775.3 - 12987)

Es wurde der Antrag gestellt, den Beitrag für Mietzinsvergünstigung zur Förderung mit Darlehen von 14,9 Mio. Franken auf 29,8 Mio. zu verdoppeln. Der gleiche Antrag gab es mit der Darlehenssumme: eine Verdoppelung von 36 Mio. auf 72 Mio. Franken. Diese Anträge wurden mit 10:2 Stimmen ohne Enthaltung abgelehnt. Mit der Verdoppelung hätten Beiträge für insgesamt 1'600 Wohnungen gesprochen werden können. Dem Antrag entgegengehalten wurde, dass ein Förderungspotential von 800 Wohnungen besteht, wobei dies schon als sehr hohes Ziel angesehen wurde. Erwähnt wurde auch, dass wenn die Rahmenkredite respektive die Darlehenssumme ausgeschöpft seien, mit neuen Vorlagen an den Kantonsrat zu rechnen sei.

Der Rahmenkredit von 33,9 Mio. Franken zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum setzt sich wie folgt zusammen:

Bereits bestehender Rahmenkredit von 15 Mio. Franken gemäss Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003	15 Mio. Franken
Erhöhung des bestehenden Rahmenkreditkredites von 15 Mio. auf 19 Mio. Franken.	4 Mio. Franken
neue Beiträge für Mietzinsvergünstigungen für Förderung mit Darlehen gemäss § 8 Bst. a	14,9 Mio. Franken
Total	33,9 Mio. Franken

Mit Abs. 1 in § 1 werden total 33,9 Mio. Franken beantragt, davon sind effektiv jedoch nur 18.9 Mio. neue Beiträge, 15 Mio. Franken hat der Kantonsrat in einem Rahmenkredit vom 30. Januar 2003 schon bewilligt. Die noch nicht ausgeschöpften Mittel des bisherigen Rahmenkredits betragen per 31. Dezember 2008 10,1 Mio. Franken.

Bei der Erhöhung des bisherigen Rahmenkredites wird von einem jährlichen Verbrauch von 0.2 Mio. Franken ausgegangen. Bei den Beiträgen für Mietzinsvergünstigung für Förderung mit Darlehen gemäss § 8 Bst. a wird mit jährlichen Beträgen von 0,99 Mio. Franken gerechnet.

Für die Darlehen für Gemeinden/Bauträger gemäss § 8 beantragt die Kommission eine Kreditlimite von 36 Mio. Franken. Diese Darlehen können nach Bedarf beansprucht werden.

Es wird über einen Zeitraum von 15 Jahren mit der Unterstützung von 800 Wohnungen gerechnet. Durchschnittlich sollen also für 45'000 Franken pro Wohnung Darlehen gewährt werden und pro Jahr ca. 53 neue Wohnungen erstellt werden mit der Unterstützung dieses Kredits. Die Laufzeit des Kredits ist über einen Zeitraum von 15 Jahren geplant.

In der Schlussabstimmung wurde der Rahmenkredit über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltungen angenommen.

7. Beratung betreffend Statut der "Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum" (Vorlage Nr. 1775.4 - 12988)

Dieser Kantonsratsbeschluss beinhaltet die Definition und Ausgestaltung der Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Aus Sicht Kommission ist mit der neuen Lösung und dem Verzicht auf die Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum die Vorlage Nr. 1775.4 - 12988 unnötig. Die Kommission lehnte die Vorlage Nr. 1775.4 - 12988 mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltungen ab und trat auf diese Vorlage nicht ein.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Laufende Rechnung

Erhöhung des bisherigen Rahmenkredites um 4,0 Mio. Franken	
Jährliche geplante Belastung mit	0,27 Mio. Franken
Beiträge für Mietzinsvergünstigung für Förderung mit Darlehen	
Jährliche geplante Belastung mit	0,99 Mio. Franken
Jährliche geplante Belastung der Laufenden Rechnung	1,26 Mio. Franken

Bei der Erhöhung des bisherigen Rahmenkredits wird von einem jährlichen Verbrauch von 0,27 Mio. Franken ausgegangen. Bei den Beiträgen für Mietzinsvergünstigung für Förderung mit Darlehen gemäss § 8 Bst. a wird mit jährlichen Beträgen von 0,99 Mio. Franken gerechnet.

8.2 Bilanz

Die beantragte Darlehenssumme ist 36 Mio. Franken. Es wird im Moment damit gerechnet, dass diese Darlehenssumme im Verlaufe von 15 Jahren aufgebraucht sein wird. Es wird also mit zusätzlich neuen Darlehen von 2,4 Mio. Franken pro Jahr gerechnet. In dieser Rechnung nicht einbezogen sind die zu leistenden Amortisationen der Darlehensnehmer, wobei diese Amortisationen auch erst am Schluss der Darlehensfrist geleistet werden können.

Die ausbezahlten Darlehen werden in der Bilanz bei den Aktiven ausgewiesen.

Nicht berechnet werden hier die Kosten respektive die entgangenen Erträge bei den gewährten Darlehen. Dies hängt davon ab, ob der Kanton Zug für die Gewährung der Darlehen diese Gelder ausleihen muss, was Zinsaufwendungen bedeutet, oder ob er wegen genügender Liquidität die Darlehen nicht anlegen kann, was einen Zinsausfall bedeuten würde.

9. Anträge der Kommission

Zusammenfassend hat die Kommission zu den Anträgen der Regierung folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Die Kommission ist auf die Vorlage Nr. 1775.2 - 12986, Änderung des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG), eingetreten und hat ihr mit den in der Vorlage Nr. 1775.6 - 13266 enthaltenen Änderungen mit 12:0 Stimmen und ohne Enthaltungen in der Schlussabstimmung zugestimmt.
- b) Die Kommission ist auf die Vorlage Nr. 1775.3 - 12987, Rahmenkredit auf die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, eingetreten und hat ihr mit den in der Vorlage Nr. 1775.7 - 13267 enthaltenen Änderungen mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltungen in der Schlussabstimmung zugestimmt.
- c) Die Kommission ist auf die Vorlage Nr. 1775.4 - 12988 mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltung nicht eingetreten.

Zug, 4. November 2009

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der vorberatenden Kommission

Der Präsident: Alois Gössi

Kommissionsmitglieder:

Alois Gössi, Baar, Präsident
Daniel Abt, Baar
Rudolf Balsiger, Zug
Thomas Brändle, Unterägeri
Hans Christen, Zug
Andreas Hausheer, Steinhausen
Andreas Hürlimann, Steinhausen
Silvia Künzli, Baar

Gregor Kupper, Neuheim
Stefan Schleiss, Steinhausen
Heini Schmid, Baar
Vroni Straub-Müller, Zug
Silvia Thalmann, Zug
Werner Villiger, Zug
Vreny Wicky, Zug

Beilage:

- Glossary
- Synopse