

Ergebnis der 1. Lesung im Kantonsrat vom 31. Oktober 2002

**Gesetz
über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
(Wohnraumförderungsgesetz, WFG)**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Zug,
gestützt auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung¹⁾,
beschliesst:*

1. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Grundsatz

¹ Der Kanton und die Gemeinden fördern Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen.

² Der Kanton fördert

- a) den Bau, die Erneuerung, den Erwerb und den Erhalt von preisgünstigem, auch altergerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien, Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen sowie bedürftige Betagte;
- b) den Bau und den Erwerb von Wohneigentum für Personen, welche über ein mittleres Einkommen verfügen.

§ 2
Geltungsbereich

¹ Das Gesetz gilt für alle Arten von Wohnraum im Kanton Zug, namentlich für Miet- und Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

² Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume und damit verbundene individuelle und gemeinschaftliche Einrichtungen.

³ Das Gesetz gilt nicht für Zweit- und Ferienwohnungen.

§ 3
Kostenlimiten

Der Regierungsrat legt die Kostenlimiten und die baulichen Anforderungen für die Erstellung, die Erneuerung, den Erwerb und die Erhaltung bestehenden Wohnraums fest.

§ 4
Wegfall der Beiträge

¹ Die Einhaltung der massgebenden Einkommens-, Vermögens-, Belastungs- und Belegungsvorschriften wird periodisch überprüft. Die Betroffenen haben dem Amt für Wohnungswesen entsprechende Auskünfte zu erteilen.

² Sind diese Vorschriften nicht mehr eingehalten, so wird die Ausrichtung der Beiträge eingestellt.

¹⁾ BGS 111.1

§ 5

Zweckentfremdungsverbot

¹ Während der Dauer der Hilfe darf der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden.

² Während dieser Dauer wird dem Kanton für den geförderten Wohnraum nach § 9 Bst. b bzw. § 13 Bst. a zur Sicherung der Zweckerhaltung ein Kauf- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswerts eingeräumt.

³ Das Kauf- und Vorkaufsrecht kann den Gemeinden sowie Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

⁴ Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kauf- und Vorkaufsrecht sind als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

2. Abschnitt

Förderung preisgünstiger Mietwohnungen

§ 6

Förderungsinstrumente

Zur Förderung werden eingesetzt:

- a) nicht rückzahlbare Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse von neu erstellten, erworbenen, erneuerten oder bestehenden Wohnungen;
- b) zinslose Darlehen als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger.

§ 7

Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse

¹ Der Kanton kann den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Baurechtsberechtigten von Mietwohnungen nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Mietkosten ausrichten, wenn:

- a) die Mieterinnen und Mieter bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht erreichen und geltende Grenzen der Wohnkostenbelastung nicht unterschreiten;
- b) die Mieterinnen und Mieter ihren Wohnsitz oder Arbeitsplatz seit mindestens drei Jahren im Kanton Zug haben;
- c) die Mietwohnung angemessen belegt wird;
- d) der Mietzins in Funktion der Liegenschaftskosten festgelegt wird.

² Der Regierungsrat bestimmt:

- a) die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterinnen und Mieter;
- b) die Grenze der Wohnkostenbelastung und bei welchen Einkommenslimiten sie in Kraft gesetzt wird;
- c) die minimale Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner für die verschiedenen Wohnungstypen;
- d) die anrechenbaren Liegenschaftskosten.

³ Die Gemeinden können weitere Beiträge zur Senkung der Mietkosten leisten.

§ 8

Beiträge für bestehende Wohnungen

¹ Bei einem Mangel an günstigen Wohnungen kann der Kanton zur Senkung der Mietkosten nicht rückzahlbare Beiträge für bestehende Wohnungen ausrichten, sofern die Voraussetzungen nach § 7 erfüllt sind. Die Beiträge werden im Rahmen von objektgebundenen Leistungsvereinbarungen mit Bauträgern gewährt.

² Die Leistungsvereinbarungen enthalten:

- a) Art, Umfang und Abgeltung der von den Wohnbauträgern zu erbringenden Leistungen;
- b) Modalitäten über die periodische Berichterstattung sowie der Zweckerhaltungs- und Qualitätskontrolle.

§ 9

Höhe der Beiträge

Der Kanton gewährt jährlich einen nicht rückzahlbaren Beitrag für Wohnungen, welche:

- a) von Bund und Kanton gefördert werden, von höchstens 0,6 % der Anlagekosten. Bei höheren kantonalen Einkommens- und Vermögensgrenzen nach § 9 gewährt der Kanton für Wohnungen ohne Bundeshilfe einen nicht rückzahlbaren Beitrag von höchstens 1,8 % der Anlagekosten;
- b) ohne Bund gefördert werden, von höchstens 1,8 % der Anlagekosten;
- c) mit objektgebundenen Leistungsvereinbarungen gefördert werden, von höchstens 1,2 % der Anlagekosten.

§ 10

Weitergabe der Beiträge

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, die erhaltenen Leistungen in Form von Zinsvergünstigungen an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

§ 11

Dauer der Beiträge

¹ Die Beiträge nach § 9 Bst. a und b werden in der Regel für 20, höchstens aber für 25 Jahre gewährt. Bei vorzeitiger Beendigung der Bundeshilfe entscheidet das Amt für Wohnungswesen über die Weiterführung der kantonalen Leistungen.

² Die Leistungsvereinbarungen für die Beiträge nach § 8 werden für höchstens 10 Jahre abgeschlossen.

§ 12

Darlehen

¹ Der Kanton kann gemeinnützigen Wohnbauträgern einmalig zinslose Darlehen als Starthilfe für Bauvorhaben gewähren.

² Die Höhe der Darlehen beträgt höchstens 4 % der mutmasslichen Anlagekosten des Bauvorhabens.

³ Die Darlehen sind nach 10 Jahren zu amortisieren.

3. Abschnitt

Förderung preisgünstigen Wohneigentums

§ 13

Förderungsinstrumente

Zur Förderung werden eingesetzt:

- a) nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Zinslasten;
- b) nicht rückzahlbare Bausparbeiträge für den Erwerb von Wohneigentum.

§ 14

Beiträge

Der Kanton kann Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern zur Senkung der Zinslasten und während der Dauer von längstens 15 Jahren nicht rückzahlbare Beiträge für die ersten 10 Jahre von jährlich höchstens 1,2 % der Anlagekosten und für die folgenden 5 Jahre von jährlich höchstens 0,6 % der Anlagekosten gewähren.

§ 15

Voraussetzungen für Beiträge

¹ Beiträge werden an Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer gewährt, wenn:

- a) genügend Eigenkapital in bestimmter Höhe vorhanden ist;
- b) die Wohnkosten in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen;

- c) die Zinslast gemessen am Bruttoeinkommen die Grenze von 35 % übersteigt;
- d) Einkommen, Vermögen und Anlagekosten eine festgelegte Grenze nicht überschreiten;
- e) das Wohneigentum dem Eigenbedarf dient;
- f) sie ihren Wohnsitz seit mindestens drei Jahren im Kanton Zug haben;
- g) Ausländerinnen und Ausländer, welche nicht Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation sind, die Niederlassungsbewilligung besitzen;
- h) die Zahl der Zimmer in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner steht.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten. Er legt insbesondere die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals, die angemessene Wohnkostenbelastung, die Höchstgrenzen für Einkommen, Vermögen und Anlagekosten fest und bestimmt das angemessene Verhältnis der Zimmer zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner.

§ 16

Bausparbeiträge

¹ Der Kanton kann beim Erwerb oder Erstellen von selbstgenutztem Wohneigentum einen nicht rückzahlbaren Bausparbeitrag in der dreifachen Höhe des Zinsbonus bei Bausparmodellen von Banken und Sparkassen von höchstens Fr. 35 000.– gewähren.

² Der Regierungsrat kann diese Limite veränderten Verhältnissen anpassen.

§ 17

Voraussetzungen für Bausparbeiträge

Bausparbeiträge werden gewährt, wenn:

- a) die Laufzeit des Bausparmodells mindestens 3 Jahre beträgt;
- b) eine vom Regierungsrat festzulegende Vermögens- und Anlagekostengrenze nicht überschritten wird.

§ 18

Rückerstattung von Beiträgen

¹ Wird das Wohneigentum innerhalb von 10 Jahren veräussert, sind allfällige Beiträge des Kantons so weit zurückzuerstatten, als der Veräusserungspreis nach Abzug von Gebühren und Handänderungskosten über den effektiven Anlagekosten, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals, liegt.

² Bausparbeiträge sind zurückzuerstatten, sofern das Wohneigentum innerhalb von 10 Jahren nach deren Ausrichtung veräussert oder zweckentfremdet wird.

³ Die Pflicht zur Rückerstattung von Beiträgen entfällt, sofern die Veräusserung an Nachkommen erfolgt und diese Nachkommen selber die Voraussetzungen von § 15 erfüllen. Die erwerbende Person übernimmt die Rechte und Pflichten der veräussernden Person.

4. Abschnitt

Finanzierung

§ 19

Verpflichtungskredite

¹ Der Kantonsrat beschliesst mehrjährige Verpflichtungskredite für die Gewährung von:

- a) nicht rückzahlbaren Beiträgen nach § 6 Bst. a und § 13 Bst. a und b;
- b) zinsgünstigen Darlehen nach § 6 Bst. b.

² Die Gemeinden übernehmen nach Massgabe ihrer Einwohnerzahl (Stand: 31. Dezember des Vorjahrs) die Hälfte der Beiträge nach § 9 Bst. b und c.

§ 20

Gebührenfreiheit

Anmerkungen sowie deren Änderungen im Grundbuch nach diesem Gesetz sind gebührenfrei.

5. Abschnitt

Vollzug

§ 21

Vollzug

¹ Das Amt für Wohnungswesen ist mit dem Vollzug dieses Gesetz betraut. Es ist zuständig, soweit nicht eine andere Behörde bestimmt ist.

² Es kann bei der Verwendung der Mittel sachliche und örtliche Prioritäten festlegen.

§ 22

Auskunftspflicht

¹ Wer Leistungen aus diesem Gesetz beansprucht, hat den zuständigen Stellen jegliche mit dem Gegenstand der Leistungen zusammenhängende Auskunft zu erteilen und auf Verlangen Einsicht in Geschäftsbücher, Abrechnungen und sonstige Unterlagen zu gewähren. Soweit erforderlich müssen die Finanzinstitute zur Auskunft ermächtigt werden.

² Die gleiche Auskunftspflicht besteht für Personen, Organe und Vertretungen von Unternehmen, die Objekte, für die Leistungen beansprucht werden, planen, ausführen, finanzieren oder verwalten.

³ Wird die Auskunftspflicht verletzt, werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irregeführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder die Ausrichtung von Leistungen verweigert werden; bereits erfolgte Leistungen können mit Zinsen zurückgefordert werden. Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

§ 23

Mietzinskontrolle

¹ Während der Dauer der mit öffentlicher Hand geförderten Wohnungen kontrolliert das Amt für Wohnungswesen die Mietzinse.

² Die Mieterschaft kann jederzeit eine Überprüfung beantragen. Das Amt für Wohnungswesen versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so erlässt das Amt für Wohnungswesen eine Verfügung.

³ Zur Überprüfung der Nebenkosten ist die Schlichtungsbehörde in Miet-sachen nach dem Obligationenrecht zuständig.

6. Abschnitt

Schlussbestimmungen

§ 24

Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

¹ Die Kantonsratsbeschlüsse betreffend Wohnbauförderung vom 26. März 1992¹⁾ und betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992²⁾ werden aufgehoben.

² Das Gesetz über den Gebührentarif im Grundbuchwesen (Grundbuchgebührentarif) vom 28. Februar 1980³⁾ wird wie folgt geändert: In § 25 Abs. 1 wird als Ziffer 5 eingefügt: 5. bei Anmerkungen sowie deren Änderungen im Grundbuch gemäss § 20 des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG).

¹⁾ BGS 851.211, GS 24, 43

²⁾ BGS 851.212, GS 24, 117

³⁾ BGS 215.35, GS 21, 409

§ 25

Übergangsbestimmungen

¹ Gesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereicht wurden, für welche aber noch keine Verfügung erlassen wurde, werden nach neuem Recht behandelt.

² Für die nach bisherigem Recht zugesicherten Leistungen bleibt das bisherige Recht anwendbar.

³ Für Bausparmodelle gemäss § 2 des Kantonsratsbeschlusses betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992¹⁾, welche vor Inkraftsetzung dieses Gesetzes eröffnet worden sind, bleibt das bisherige Recht anwendbar.

⁴ Nach Ausschöpfung des Rahmenkredits nach § 11 des Kantonsratsbeschlusses betreffend Wohnbauförderung vom 26. März 1992²⁾ werden die Leistungen für die Restlaufzeiten der Objekte dem Kredit gemäss § 11 des Kantonsratsbeschlusses betreffend Wohneigentumsförderung vom 27. August 1992¹⁾ belastet.

§ 26

Referendum und Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 34 der Kantonsverfassung³⁾ am 1. Januar 2003 in Kraft.

Zug, 2002

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident

Der Landschreiber

¹⁾ BGS 851.212, GS 24, 117

²⁾ BGS 851.211, GS 24, 43

³⁾ BGS 111.1