

Antrag des Regierungsrates vom 27. Januar 2009

**Anträge
der vorberatenden Kommission**
vom 4. November 2009

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

Änderung vom 2009

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

beschliesst:

I.

Das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 30. Januar 2003²⁾ wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 2 Bst. c und d (neu)

- c) den Umzug aus Gross- in Kleinwohnungen zur besseren Nutzung des bestehenden Wohnraums; c) streichen
- d) alternative Wohnformen von Personen, die das ordentliche oder flexible AHV-Rentenalter³⁾ erreicht haben. d) streichen

§ 1 Abs. 3 (neu)

³⁾ Die Einwohnergemeinden fördern solchen Wohnraum durch:

- a) Erwerb von Land und Liegenschaften und Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger;
- b) Realisierung eigener Bauvorhaben.

§ 3

Anlagekostenlimiten

Der Regierungsrat legt die **Anlagekostenlimiten** und die baulichen Anforderungen **fest für:**

- a) die Erstellung, die Erneuerung, den Erwerb und die Erhaltung bestehenden Wohnraums **sowie**
- b) **die nach § 8a geförderten Wohnungen, wobei die marktüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen nicht überstiegen werden dürfen.**

§ 4

Wegfall der Vergünstigung

¹⁾ unverändert

²⁾ ..., so wird die Ausrichtung der **Vergünstigungen gemäss §§ 6 Abs. 1 Bst. a und b sowie 13 Bst. a** eingestellt.

§ 5 Abs. 2

²⁾ Während dieser Dauer wird dem Kanton für den geförderten Wohnraum nach § 8b, § 9 Abs. 1 Bst. b bzw. § 13 Bst. a dieses Gesetzes zur Sicherung der Zweckerhaltung ein Kauf- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswerts eingeräumt.

²⁾ Während der Dauer wird dem Kanton für den geförderten Wohnraum nach §§ 8a, 9 Bst. b bzw. 13 Bst. a dieses Gesetzes zur Sicherung der Zweckerhaltung ein Kauf- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswerts eingeräumt.

¹⁾ BGS 111.1

²⁾ GS 27, 699 (BGS 851.211)

³⁾ SR 831.10

§ 6

¹ Zur Förderung ...

- b) Darlehen für den Erwerb von Land, Liegenschaften und Baurechten;
- Bst. b) a.F. wird zu Bst. c) mit folgendem Wortlaut:
c) zinslose **Projektdarlehen** als ...
- Bst. c) streichen
Bst. d) entfällt

Zur Förderung werden eingesetzt:

- a) unverändert.
- b) nicht rückzahlbare Beiträge zur Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen;
- c) die finanziellen Mittel der spezialgesetzlichen «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum»;
- d) bisheriger Bst b.

§ 6 Abs. 2 (neu)

² Der Regierungsrat kann zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen einen Beirat einsetzen, welcher insbesondere zur Beschaffung von geeigneten Objekten beigezogen wird.

Abs. 5 streichen

§ 7 Abs. 4 und 5 (neu)

⁴ Der Regierungsrat kann für die Mietwohnungen Belegungsvorschriften erlassen.

⁵ Beiträge für erneuerte oder neu erstellte Wohnungen können den Vermieterinnen und Vermietern zur Senkung der Mietzinse oder direkt den berechtigten Mieterinnen und Mietern ausgerichtet werden.

§ 8

Beiträge für bestehende Wohnungen

¹ Bei einem Mangel an günstigen Wohnungen kann der Kanton zur Senkung der Mietkosten nicht rückzahlbare Beiträge **ausrichten für Wohnungen, welche nach dem WEG¹⁾/WFG nicht mehr beitragsgefördert sind**, sofern die Voraussetzungen nach § 7 erfüllt sind. Die Beiträge werden im Rahmen von objektgebundenen Leistungsvereinbarungen mit Bauträgern gewährt.

¹⁾ Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)

Abs. 2 streichen

§ 8

Beiträge für Wohnungen

¹ Bei einem Mangel an günstigen Wohnungen kann der Kanton zur Senkung der Mietkosten nicht rückzahlbare Beiträge für erneuerte, neu erstellte und nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG)¹⁾ nicht mehr mit Beiträgen geförderte Wohnungen ausrichten, sofern die Voraussetzungen nach § 7 erfüllt sind. Für erneuerte und neu erstellte Wohnungen gelten dann anstelle der Kostenlimiten in § 3 vom Regierungsrat festzulegende Mietzinsobergrenzen.

² Die Beiträge für Wohnungen, welche nach dem WEG nicht mehr beitragsgefördert sind, werden im Rahmen von objektbezogenen Leistungsvereinbarungen mit Bauträgern gewährt.

³ Bisheriger Abs. 2.

§ 8a (neu)

Darlehen

¹ Der Kanton kann zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen gewähren:

- a) für den Erwerb von Bauland, Liegenschaften und Wohnungen an Gemeinden oder an gemeinnützige Bauträger sowie
- b) für den Erwerb von Baurechten durch gemeinnützige Bauträger von Dritten mit Ausnahme von Gemeinden.

² Die Darlehen sind grundpfandrechtlich sicherzustellen.

³ Für die mit Darlehen geförderten Objekte gelten die Bestimmungen des WFG. Sie dürfen die Anlagekostengrenze nach § 3 WFG nicht übersteigen. Objekte, welche im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Wohnungswesen diese Voraussetzungen nicht erfüllen, sind von der Förderung ausgeschlossen.

⁴ Die Mietzinse sind während der Dauer der Förderung nach den Kosten gemäss WFG festzulegen.

⁵ Rückzahlungen von Darlehen sind wieder für die Wohnraumförderung im Sinn dieses Gesetzes zu verwenden.

8a (neu)

Beiträge für Umzug aus Gross- in Kleinwohnungen

¹ Der Kanton gewährt bei einem Umzug aus einer Gross- in eine Kleinwohnung nicht rückzahlbare Beiträge an die Miet- und Umzugskosten, wenn:

- a) der Mietzins der frei werdenden und der neuen Wohnung die Mietzinsobergrenze gemäss § 8 Abs. 1 für gleich grosse Wohnungen nicht übersteigt;
- b) die beanspruchte Nettowohnfläche um mindestens 20 % und ein Zimmer vermindert wird;
- c) die Mietdauer in der frei werdenden Wohnung mindestens zwei Jahre betragen hat.

² An die Umzugskosten wird ein Pauschalbetrag gewährt.

³ Beiträge können nur einmalig an Personen gewährt werden, welche die Einkommens- und Vermögensgrenzen nach den bundesrechtlichen Vorschriften nicht überschreiten.

¹⁾ SR 842

§ 8b (neu)

Spezialgesetzliche Aktiengesellschaft

¹ Unter der Firma «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum» besteht eine spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug.

² Soweit dieses Gesetz und Statuten keine abweichenden Bestimmungen enthalten, gelten für die Aktiengesellschaft die Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts¹⁾.

³ Die Aktiengesellschaft bezweckt die Beschaffung, Erhaltung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum gemäss § 1 dieses Gesetzes. Zur Erfüllung dieses Zwecks kann sie:

- a) zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen an gemeinnützige Bauträger gewähren;
- b) Bauland erwerben und an gemeinnützige Bauträger zu Eigentum oder im Baurecht abgeben;
- c) Baurechte erwerben und an gemeinnützige Bauträger abgeben;
- d) Wohnungen und Liegenschaften erwerben und an gemeinnützige Bauträger abgeben.

⁴ Der Kanton gewährt für die von der Aktiengesellschaft geförderten Wohnungen Beiträge, wenn die Voraussetzungen von § 7 dieses Gesetzes erfüllt sind.

⁵ Der Kanton Zug als Aktionär der Gesellschaft liberiert das Aktienkapital nach Massgabe der Statuten. Er kann Aktien an Dritte veräussern, die im Sinn von § 1 des Gesetzes tätig sind. Er hält mindestens 51 % der kapital- und stimmenmässigen Mehrheit. Die Beteiligung von Dritten ist jeweils auf einen Zehntel des Aktienkapitals beschränkt. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Generalversammlung.

⁶ Der Verwaltungsrat setzt sich aus neun vom Regierungsrat bestimmten Mitgliedern zusammen. Die Gemeinden haben Anspruch auf eine angemessene Vertretung und arbeiten mit der Aktiengesellschaft zusammen.

⁷ Als Revisionsstelle wird die kantonale Finanzkontrolle bezeichnet.

⁸ Der Kantonsrat erlässt die Statuten.

§ 8c (neu)

Alternative Wohnformen

Der Kanton unterstützt Projekte zur Förderung alternativer Wohnformen von Personen, die das ordentliche oder flexible AHV-Rententalter¹⁾ erreicht haben, mit einmaligen Beiträgen. Das Amt für Wohnungswesen entscheidet über die Höhe des Beitrags.

§ 9

Höhe der Beiträge

¹ Der Kanton kann jährlich einen nicht rückzahlbaren Beitrag gewähren für Wohnungen, welche:

- a) von Bund und Kanton gefördert werden, von höchstens 0,6 % der Anlagekosten. Bei höheren kantonalen Einkommens- und Vermögensgrenzen nach § 7 gewährt der Kanton für Wohnungen ohne Bundeshilfe einen nicht rückzahlbaren Beitrag von höchstens 1,8 % der Anlagekosten;
- b) unverändert.
- c) nach § 8 erneuert, neu erstellt oder durch die Aktiengesellschaft gefördert werden, von höchstens 0,6 % der bundesrechtlichen Anlagekosten. Der bisherige Mietzins darf nach Abzug des Beitrags nicht unterschritten werden. Der Regierungsrat kann die Höchstgrenze der Beiträge an die veränderten Verhältnisse anpassen;
- d) nach dem bisherigen WEG keine Leistungen mehr erhalten und mit objektgebundenen Leistungsvereinbarungen von höchstens 1,2 % der Anlagekosten gefördert werden.

² Die Beiträge für den Umzug aus Gross- in Kleinwohnungen entsprechen demjenigen Betrag, um den der Mietzins der neuen Wohnung jenen der alten Wohnung übersteigt. Der monatliche Beitrag darf die Höhe von 400 Franken nicht übersteigen.

¹⁾ SR 220

§ 8b (neu)

Höhe und Verzinsung der Darlehen

¹ Die Darlehen werden nach der Höhe der Anlagekosten festgelegt und entsprechen der Differenz der tatsächlichen Anlagekosten zu den WFG-Anlagekosten nach § 3.

² Wenn die Voraussetzungen gemäss § 7 erfüllt sind, werden die Darlehen zinslos oder zinsvergünstigt ausgerichtet.

³ Bei Wegfall der Vergünstigung haben die Eigentümerinnen und Eigentümer auf Beginn des folgenden Jahres das Darlehen nach dem Zinssatz am 31. Dezember für variable 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank zu verzinsen. Führt der Wegfall der Zinsvergünstigung zu einer die definierte Obergrenze übersteigenden Mietzinsbelastung, kann auf die Verzinsung während höchstens vier Jahren ganz oder teilweise verzichtet werden. Der Regierungsrat legt die Grenze der Mietzinsbelastung fest.

Abs. 4 streichen

Abs. 5 streichen

Abs. 6 streichen

Abs. 7 streichen

Abs. 8 streichen

§ 8c (neu)
ganzer § streichen

Der Kanton kann ...

a) ... Einkommens- und Vermögensgrenzen gewährt der Kanton ...

c) nach § 8 erstellt oder nach § 8a gefördert werden, von höchstens ...

Abs. 2 streichen

Abs. 3 streichen

Abs. 4 streichen

§ 10 (bisher § 12)

Projektdarlehen

¹ Der Kanton kann gemeinnützigen Wohnbauträgern einmalig zinslose **Projektdarlehen** 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.

§ 11 (bisher § 10)

Weitergabe der Leistungen

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

Abs. 2 streichen

§ 12 (bisher § 11)

Dauer der Beiträge und Darlehen

¹ Die **Dauer der** Beiträge beträgt:

- a) **20 Jahre für** nach § 9 Bst. a und **b geförderte Wohnungen. Sie können gegenseitig jeweils für höchstens zehn Jahre verlängert werden;**
- b) **20 Jahre für** nach § 9 Bst. c **geförderte Wohnungen. Sie können vom Kanton einseitig, für weitere max. 30 Jahre, anschliessend gegenseitig für jeweils 10 Jahre, verlängert werden;**
- c) **jeweils höchstens zehn Jahre für** nach § 9 Bst. d **geförderte Wohnungen.**

² **Darlehen nach § 8a werden in der Regel für 30 Jahre gewährt. Sie können vom Kanton einseitig um max. weitere 20 Jahre verlängert werden. Die Darlehen sind innerhalb der Förderungsdauer zu amortisieren.**

§ 19 (neu)

Der Kantonsrat beschliesst mehrjährige Verpflichtungskredite für die Gewährung von:

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

§ 19a (neu)

ganzer § streichen

³ Der Pauschalbetrag für die Umzugskosten beträgt 2'000 Franken.

⁴ Der Regierungsrat kann die Beiträge nach Abs. 2 und 3 der Teuerung anpassen.

§ 11 Abs. 2

² Die Beiträge werden höchstens gewährt:

- a) für 4 Jahre im Rahmen von § 8 Abs. 1;
- b) für 10 Jahre für nicht mehr nach WEG mit Beiträgen geförderten Wohnungen im Rahmen von Leistungsvereinbarungen gemäss § 8 Abs. 2;
- c) für 4 Jahre im Rahmen von § 8a;
- d) für 15 Jahre im Rahmen von § 8b.

§ 19 (neu)

Der Kantonsrat beschliesst mehrjährige Verpflichtungskredite für die Gewährung von nicht rückzahlbaren Beiträgen nach § 6 Bst. a und b, zinsgünstige Darlehen nach § 6 Bst. d sowie nicht rückzahlbare Beiträge nach § 13 Bst. a und b dieses Gesetzes.

§ 19a (neu)

Aktien- und Betriebskapital

¹ Das Aktienkapital der «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum» beträgt 150'000 Franken und ist eingeteilt in 1'500 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von je 100 Franken.

² Zur Verwirklichung ihres Zwecks stattet der Kanton die Aktiengesellschaft mit zinslosen Darlehen aus, welche nach Bedarf beansprucht werden.

³ Eine Kapitalerhöhung und Zuwendung von Betriebskapital durch den Kanton bedarf der Genehmigung des Kantonsrats.

⁴ Bei der Auflösung der Aktiengesellschaft wird den Aktionärinnen bzw. Aktionären der Restwert ihrer Beteiligung nach Bestimmungen des Statuts zurückerstattet. Ein allfälliger Vermögensüberschuss fällt dem Kanton zu.

¹⁾ SR 831.10

§ 19b (neu)
Steuerbefreiung

¹ Der Anteil des Kantons und der Gemeinden am Gewinn und Kapital unterliegen nicht der Besteuerung durch den Kanton und die Gemeinden.

² Allfällige private Aktionärinnen bzw. Aktionäre unterliegen mit ihrem Anteil am Gewinn und Kapital der ordentlichen Besteuerung.

§ 21 Abs. 2

² ... Prioritäten festlegen und überprüft regelmässig die Wirksamkeit der Massnahmen.

§ 23

¹ Während der Dauer der Förderung von Wohnraum durch die öffentliche Hand nach § 9 Bst. a, b und d dieses Gesetzes sowie der Förderung von Wohnraum durch die «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum» kontrolliert das Amt für Wohnungswesen die Mietzinse.

² Stellt das Amt für Wohnungswesen während der Dauer der Beiträge für erneuerte oder neu erstellte Wohnungen nach § 8 Abs. 1 einen missbräuchlichen Mietzins fest, fordert es die Beiträge von der Vermieterin bzw. vom Vermieter zurück.

II.

Der Kantonsratsbeschluss betreffend Bewilligung von Personalstellen in den Jahren 2009–2011 vom 25. September 2008¹⁾ wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1

Der kantonalen Verwaltung werden für den Zeitraum 2009–2011 maximal 979.30 Personalstellen bewilligt.

III.

Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung²⁾. Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens³⁾.

Zug, 2009

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident

Der Landschreiber

§ 19b (neu)
ganzer § streichen

§ 21

Abs. 1 (neu)

¹ **Der Regierungsrat ist für die Vergabe von Darlehen nach § 8a zuständig.**

Abs. 1 a.F. wird zu Abs. 2 mit folgendem Wortlaut:

² **Im Übrigen ist** das Amt für Wohnungswesen ...

Abs. 2 a.F. wird zu Abs. 3 und endet wie folgt:

³ ... Prioritäten festlegen **und überprüft regelmässig die Wirksamkeit der Massnahmen.**

§ 23

¹ Während der Dauer der Förderung von Wohnraum durch die öffentliche Hand **nach § 9 dieses Gesetzes und der Dauer eines allfälligen Baurechts** kontrolliert das Amt für Wohnungswesen die Mietzinse.

Abs. 2 streichen

¹⁾ GS 29, 197 (BGS 154.212)

²⁾ BGS 111.1

³⁾ In-Kraft-Treten am

