



Merkblatt Kostendeckende Miete nach dem Kostenmietprinzip

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

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

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

	2 Zi-Whg.	3 Zi-Whg.	4 Zi-Whg.	5 Zi-Whg.	6 Zi-Whg.
<i>Menzingen, Neuheim, Oberägeri</i>	1'300 - 1'500	1'700 - 1'900	2'100 - 2'400	2'500 - 2'800	2'800 - 3'200
<i>Restliche Gemeinden</i>	1'500 - 1'700	1'900 - 2'100	2'400 - 2'700	2'800 - 3'200	3'200 - 3'600

Anlagekostenlimiten:

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

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

	1 Zi-Whg.	2 Zi-Whg.	3 Zi-Whg.	4 Zi-Whg.	5 Zi-Whg.	6 Zi-Whg.
<i>Menzingen, Neuheim, Oberägeri</i>	310'000	410'000	530'000	660'000	785'000	895'000
<i>Restliche Gemeinden</i>	345'000	470'000	595'000	745'000	885'000	1'005'000

Berechnung der Kostenmiete:

In die Berechnung der Kostenmiete fliessen folgende Parameter ein:

1. **Effektive Anlagekosten** (Erstellungskosten plus Landkosten oder Baurechtszins¹):
→ werden objektspezifisch beurteilt (Grundlage Kostenvoranschlag)

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

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

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

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

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

	Satz	Franken
Effektive Anlagekosten AK (Erstellungskosten und Land)		720'000
Ganze Finanzierung inkl. Eigenmittel pauschal zum aktuellen Referenzzinssatz*	1.75%	12'600
Pauschale für Amortisation oder Abschreibung/Wertberichtigung (in % der AK)**	1.25%	9'000
Total Kapitalkosten pro Jahr		21'600
Pauschale für Unterhalt, Betrieb, Rückstellungen, Erneuerung, Risiko (in % der AK)	0.90%	6'480
Pauschale für Verwaltungskosten (in % des Nettojahresmietzinses)	4.00%	1'170
Total kostendeckender Nettojahresmietzins (ohne NK)		29'250
Total kostendeckender Nettomonatsmietzins (ohne NK)		2'438

* Oder: Effektive Finanzierung, wobei für den Eigenmittelanteil der Referenzzinssatz geltend gemacht werden kann. Das gewählte Finanzierungsmodell bleibt während der ganzen Laufdauer (20 Jahre) in Kraft.

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

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

¹ Bei einem Baurecht dürfen die Kosten für den Baurechtszins über die Laufdauer nicht höher ausfallen als der Kaufpreis des Landes wäre. Der Baurechtszins sollte sich am aktuell gültigen Referenzzinssatz orientieren und nicht höher als 0.5 % über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen. Grössere Abweichungen sind individuell zu prüfen.