

**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) und der Wohnraumförderungsverordnung (WFV). Eine wichtige Voraussetzung der Förderung ist, dass der Mietzins nach dem Kostenmietprinzip festgesetzt wird sowie dass die vom Kanton vorgegebenen Anlagekostenlimiten (inkl. Land) nicht überschritten werden. Diese hängen im Kanton Zug von der Standortgemeinde des Wohnobjekts ab und betragen:

	1 Zi-Whg.	2 Zi-Whg.	3 Zi-Whg.	4 Zi-Whg.	5 Zi-Whg.	6 Zi-Whg.	7 Zi-Whg.
Menzingen, Neuheim, Oberägeri	310'000.–	410'000.–	530'000.–	660'000.–	785'000.–	895'000.–	1'090'000.–
Restliche Gemeinden	345'000.–	470'000.–	595'000.–	745'000.–	885'000.–	1'005'000.–	1'220'000.–

Bei der Berechnung der kostendeckenden Miete werden neben den effektiven Finanzierungskosten (Hypotheken) auch die Verzinsung der Eigenmittel zum aktuellen Referenzzinssatz, die Kosten eines allfälligen Baurechtzinses sowie die Amortisation angerechnet. Die Unterhaltskosten inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds, einen Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben sowie die Verwaltungskosten werden in Form von Pauschalen mitberücksichtigt. Bei nachgewiesenen Mehraufwendungen kann die Pauschale erhöht werden.

Gestützt auf eine durchschnittliche Finanzierung ergibt sich bei einer 3 Zimmer-Wohnung mit Anlagekosten (AK) von beispielsweise Fr. 500'000.– die unten aufgeführte Modelberechnung (mit und ohne Baurecht) und die entsprechende Mietobergrenze. Zu beachten ist, dass sowohl die Finanzierung als auch die Anlagekosten jeweils objektspezifisch beurteilt werden:

massgebende Anlagekosten für Finanzierung (mAK)	500'000.–	430'000.–
Baurecht	.–	70'000.–
totale Anlagekosten (tAK)	500'000.–	500'000.–

Hypothek zum jeweiligen Zinssatz (z.B. 80 % der mAK)	2.60 %	10'400.–	8'944.–
Eigenmittel zum jeweiligen Referenzzinssatz (z.B. 20 % der mAK)	1.75	1'750.–	1'505.–
Baurecht	1.25 %	.–	875.–
Amortisation (max. 15 % der tAK in 20 Jahren)		3'ĭ 50.–	3'ĭ 50.–
Total Kapitalkosten pro Jahr		15'900.–	15'074.–
Pauschale für Unterhalt und Betrieb (0.9 % der tAK)		4'500.–	4'500.–
Pauschale für Verwaltungskosten (4.0 % des Nettोजahresmietzinses)		850.–	816.–
Total kostendeckender Nettोजahresmietzins (ohne NK)		21'250.–	20'390.–
Total kostendeckender Nettomonatsmietzins (ohne NK)		1'771.–	1'699.–

Bei Veränderungen der Finanzierung infolge von neuen Hypotheken, angepasstem Baurechtzins, verändertem Eigenmittelanteil oder auch bei Referenzzinsanpassungen ist eine Anpassung des Nettomietzinses vorzunehmen. Wertvermehrende Investitionen können ebenfalls zu Mietzinserhöhungen führen.

Bei Anspruchsberechtigung kann der Kanton Zug bei Wohnungen, die dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt sind, Beiträge zur Vergünstigung der kostendeckenden Miete von i.d.R. 0.9 % bis 1.2 % der Anlagekosten gewähren.

Die vom BWO anerkannten Erhöhungen der Anlagekostenlimiten um weitere 10 % bei zertifizierten Energiestandards können ebenfalls geltend gemacht werden.