

Richtlinien

über die Vermietung von GBC-Wohnungen

Gestützt auf das Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) und die Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung WFV) sowie der Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (GBC) (nachfolgend «GBC» genannt), werden folgende Richtlinien erlassen.

1. Einleitung

Die GBC fördert den preiswerten Wohnungsbau. Von den dem WFG unterstellten Wohnungen werden rund 50 % der Wohnungen an Personen vermietet, welche aufgrund ihres geringen Einkommens und Vermögens Mietbeiträge des Amtes für Raum und Verkehr gemäss Ziffer 5.2 erhalten.

Die GBC führt eine Interessentenliste für die Vermietung der freiwerdenden Wohnungen. Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden bei der Vergabe der Wohnungen nicht bevorzugt behandelt. Der Abschluss eines Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft nicht voraus.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu wohnen und ihren melderechtlichen Wohnsitz dort zu haben. Die Vermietung bzw. Untervermietung an juristische Personen (Domizilierung von Gesellschaften in Wohnungen der GBC) ist untersagt.

Die Hausordnung regelt das Verhalten im Mieterverbund.

Bei der Vermietung gelten die nachstehenden Grundsätze.

2. Belegungsvorgaben

Es gelten folgende Vorgaben:

1 bis 1,5-Zimmerwohnungen	1 Person
2 bis 2,5-Zimmerwohnungen	1-2 Personen
3 bis 3,5-Zimmerwohnungen	2-4 Personen
4 bis 4,5-Zimmerwohnungen	3-5 Personen
5 bis 5,5-Zimmerwohnungen	4-6 Personen

Leben Eltern getrennt, so werden deren Kinder punkto Belegung der Wohnung demjenigen Elternteil zugerechnet, der die Kinder mehrheitlich betreut. Bei gleicher Betreuung bzw. geteilter Obhut werden die Kinder beiden Wohnungen zugerechnet.

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unter- oder Überbelegung ein, kommt Ziffer 4.2 Unterbelegung bzw. 4.3 Überbelegung zur Anwendung.

Für die Umsetzung dieser Vorgaben ist die GBC-Geschäftsstelle zuständig.

Richtlinien

über die Vermietung von GBC-Wohnungen

3. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

3.1 Generelles

Die GBC-Geschäftsstelle wählt prioritär Familien oder Alleinerziehende mit Kindern, ältere Personen sowie Menschen mit einer Beeinträchtigung aus. Dabei achtet sie auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft.

3.2 Vergabekriterien

Bei der Vermietung wird gemäss folgenden Kriterien entschieden:

- Bezug zum Wohnort (z.B. Anzahl Jahre am Wohnort gelebt, verbrachte Jugendzeit)
- Familien/Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln
- Gute Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache)
- Identifikation mit den genossenschaftlichen Werten der GBC
- Personen, die eine grössere/bezahlbare Wohnung für Familien frei geben
- Positive Referenzauskünfte
- Mieter bringen keine Haustiere (Katzen und Hunde) mit

Die einzelnen Kriterien fliessen in eine Gesamtbeurteilung ein.

3.3 Überprüfung

Die Vergabekriterien werden periodisch überprüft. Sollte die Mieterschaft den Kriterien nicht mehr entsprechen, ist sie verpflichtet, die Wohnung innert zwei Jahren zu verlassen.

Weigern sich Mietende, die Wohnung zu verlassen, kann die GBC-Geschäftsstelle das Mietverhältnis kündigen.

4. Mieterwechsel

4.1 Generelles

Die Mieterschaft ist verpflichtet, der GBC-Geschäftsstelle dauerhafte Veränderungen der Wohnungsbelegung (Unter- oder Überbelegung) umgehend mitzuteilen.

Werden die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben umgangen, kann die GBC-Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

4.2 Unterbelegung

Eine Unterbelegung tritt ein, wenn die Mindestbelegung gemäss Ziffer 2 unterschritten wird.

Nach 12 Monaten Unterbelegung der Wohnung erhebt die GBC einen Unterbelegungszuschlag. Der Zuschlag beträgt:

1 Person Unterbelegung	20% des aktuellen Nettomietzinses
2 Personen Unterbelegung	40% des aktuellen Nettomietzinses

Die Unterbelegungsbeiträge werden in den Solidaritätsfonds der GBC einbezahlt.

Weigern sich Mietende, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird der Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin gekündigt.

Richtlinien

über die Vermietung von GBC-Wohnungen

Die GBC bietet der Mieterschaft bei Unterbelegung nach Möglichkeit eine zumutbare Ersatzwohnung an. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Nimmt die Mieterschaft das Angebot für diese Ersatzwohnung nicht an, ist die Genossenschaft berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen und Ersatzneubauten sowie infolge besonderer Umstände (Todesfall, Scheidung, Trennung) kann eine Unterbelegung ausnahmsweise geduldet werden. Dies wird im Einzelfall durch die GBC-Geschäftsstelle beurteilt und ist in jedem Fall zeitlich begrenzt.

4.3 Überbelegung

Eine Überbelegung tritt ein, wenn die Maximalbelegung gemäss Ziffer 2 überschritten wird.

Die GBC bietet der Mieterschaft bei Überbelegung nach Möglichkeit eine zumutbare Ersatzwohnung an. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Nimmt die Mieterschaft das Angebot für diese Ersatzwohnung nicht an, ist die Genossenschaft berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen.

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen und Ersatzneubauten sowie in Folge besonderer Umstände (Geburt, Krankheit) kann eine Überbelegung ausnahmsweise geduldet werden. Dies wird im Einzelfall durch die GBC-Geschäftsstelle beurteilt und ist in jedem Fall zeitlich begrenzt.

4.4 Untermiete

Ein Untermietverhältnis ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der GBC-Geschäftsstelle - und üblicherweise zeitlich befristet - gestattet. Im Falle einer Untervermietung hat die Mieterschaft der GBC-Geschäftsstelle eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

Jegliche Vermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer über Plattformen wie Airbnb oder Ähnliches ist nicht erlaubt.

5. Mietzinse

5.1 Festlegen des Mietzinses

Die Mietzinse werden nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet (Zins-, Verwaltungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten sowie Abschreibungen). Zudem gelten in den meisten Liegenschaften die Bestimmungen des WFG sowie der dazugehörigen Verordnung. Die Mietzinsbasis wird durch das Amt für Raum und Verkehr festgelegt und gilt für die Dauer der Unterstützung durch den Kanton.

5.2 Mietzinsverbilligungen

Bei den dem WFG unterstellten Wohnungen können der Mieterschaft Beiträge zur Senkung des Mietzinses gewährt werden, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Die Anforderungen für den Erhalt der Mietzinsbeiträge können dem nachfolgenden Merkblatt (Beilage) entnommen werden.

Richtlinien

über die Vermietung von GBC-Wohnungen

Über die GBC-Geschäftsstelle beantragt die Mieterschaft die Vergünstigung des Mietzinses mit einem vorgegebenen Formular. Die kantonale Amtsstelle entscheidet auf Grund der Steuerdaten, ob eine Verbilligung gewährt werden kann. Der Entscheid erfolgt direkt an die Mieterschaft mit Kopie an die GBC-Verwaltung. Die Auszahlung der Vergünstigung erfolgt an die GBC-Geschäftsstelle. Die GBC-Geschäftsstelle gibt die Verbilligung zu 100% an die Mieterschaft weiter.

6. Abweichungen zu den einzelnen Punkten

Zur Vermeidung sozialer Härtefälle, kann die GBC-Geschäftsstelle im Einzelfall besondere Regelungen treffen. Diese werden schriftlich festgehalten und dem GBC-Vorstand zur Kenntnis gebracht.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien über die Vermietung von Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham wurden vom Vorstand am 29. Januar 2025 genehmigt und treten ab sofort in Kraft. Sie ersetzen die Richtlinien vom 18. November 2020.

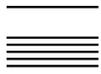
Änderungen des Reglements liegen in der Kompetenz des Vorstandes. Der Vollzug obliegt der GBC-Geschäftsstelle.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

Mélanie Schenker
Präsidentin

Daniel Camenzind
Vizepräsident

Beilage:
Merkblatt Mietzinsbeiträge



Merkblatt: Mietzinsbeiträge

Der Kanton kann für Wohnungen, welche dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellt sind, Beiträge zur Senkung der Mietzinsen gewähren, sofern die Mieterschaft die untenstehenden Voraussetzungen erfüllt. Die Beiträge werden semesterweise via die Verwaltung ausbezahlt, welche die Wohnung um den entsprechenden Beitrag zu vergünstigen hat. Ob eine Wohnung dem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt ist, kann bei der jeweiligen Verwaltung nachgefragt werden.

Höhe der kantonalen Mietzinsbeiträge

Die Beiträge richten sich nach der Höhe der Anlagekosten der Mietwohnung. Die Verwaltung der Liegenschaft kann über die Höhe der Beiträge Auskunft geben.

Voraussetzungen für Mietzinsbeiträge

Beiträge zur Vergünstigung einer Mietwohnung werden gewährt, wenn die Wohnung dem Wohnraumförderungsgesetz unterstellt und die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Einkommen nach direkter Bundessteuer darf die Grenze von Fr. 60'000.– nicht überschreiten. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um Fr. 2'500.–. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet. Bei mehr als zwei volljährigen Personen wird die Limite pro zusätzliche Person um Fr. 20'000.– erhöht. Die Einkommensgrenze für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich um 10 %. Massgebend ist jeweils die neuste definitive Veranlagung für die direkte Bundessteuer.
- Bei Einkommen zwischen Fr. 50'000.– und Fr. 60'000.– können die Beiträge nur ausgerichtet werden, wenn die Mietzinsbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner nach Abzug der Verbilligung 25 % des Einkommens nach direkter Bundessteuer überschreitet.
- Das Vermögen darf, nach Abzug der ausgewiesenen Schulden (Reinvermögen), Fr. 144'000.– nicht übersteigen. Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um Fr. 16'900.–. Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um Fr. 40'000.– pro zusätzliche Person. Für Betagte, Behinderte (mindestens eine halbe IV-Rente) und Pflegebedürftige erhöht sich die Vermögensgrenze um 25 %. Für Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, welche bereits Beiträge erhalten, erhöht sich die Vermögensgrenze um 10 %. Massgebend ist jeweils die neueste definitive Veranlagung für die kantonale Steuer.
- Der Wohnsitz oder Arbeitsplatz muss mindestens seit drei Jahren im Kanton Zug sein.
- Die Wohnung darf höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen oder Bewohner aufweisen.

Vorgehen um Mietzinsbeiträge zu erhalten

Für die Klärung der Anspruchsberechtigung ist der Verwaltung das Formular WFG 8.5 mit allen notwendigen Angaben einzureichen. Die Prüfung der Anspruchsberechtigung wird durch das Amt für Raum und Verkehr vorgenommen. Sofern die Berechtigung gegeben ist, wird der monatliche Mietzins auf den Folgemonat nach Eingang des Gesuchs entsprechend gesenkt. Das Formular WFG 8.5 ist bei der jeweiligen Verwaltung erhältlich.

Dauer der Mietzinsbeiträge

Die Beiträge werden solange gewährt als die Voraussetzungen erfüllt werden sowie der Kanton über die entsprechenden Kredite verfügt. Die Mieterschaft ist verpflichtet, Einkommens- und Vermögensveränderungen unverzüglich zu melden.