

## über die Vermietung von GBC-Wohnungen

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 (Stand 1. Januar 2013) und die Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26. November 2003 (Stand 1. Oktober 2020) sowie der Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (GBC) (nachfolgend «GBC» genannt), werden folgende Richtlinien erlassen:

### 1. Einleitung

Die GBC fördert generell den preiswerten Wohnungsbau. Diese Richtlinien gelten für sämtliche Liegenschaften und Wohnungen (Ausnahme: Enikerweg 2-16, Attikawohnungen an der Schluechtstrasse 1-7). Von den dem WFG unterstellten Wohnungen werden max. 50% der Wohnungen dergestalt vermietet, dass die Mieterschaft kantonale Zuschüsse gemäss Ziffer 5.2 nachstehend von der kantonalen Wohnbauförderung erhält. Die GBC legt Wert auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft.

Eine Hausordnung regelt das Verhalten im Mieterverbund.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, in der von ihr 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 Genossenschaft) ist untersagt. Bei der Vermietung gelten die nachstehenden Grundsätze.

### 2. Belegungsvorgaben

1 bis	1,5-Zimmer-Wohnungen	1 Person
2 bis	2,5-Zimmer-Wohnungen	1-2 Personen
3 bis	3,5-Zimmer-Wohnungen	2-4 Personen
4 bis	4,5-Zimmer-Wohnungen	3-5 Personen
5 bis	5,5-Zimmer-Wohnungen	4-8 Personen

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

### 3. Auswahlkriterien für die Vermietung

Die GBC-Verwaltung wählt prioritär Familien oder Alleinerziehende mit Kindern, ältere Personen sowie Menschen mit einer Behinderung aus. Bei einer Vermietung wird gemäss folgenden Kriterien entschieden:

- Mieter haben in der Regel einen Bezug zu Cham (z.B. Wohnort; Arbeitsort; verbrachte Jugendzeit; Eltern, Kinder oder Familienmitglieder, die sich gegenseitig unterstützen)
- Familien/Personen, die in einem einkommensschwachen Haushalt leben
- Personen, die eine grössere/bezahlbare Wohnung für Familien frei geben
- Positive Referenzauskünfte (Leumund, Finanzen)
- Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen/Vermögen
- Mieter bringen keine Haustiere mit (nicht erlaubt)

## über die Vermietung von GBC-Wohnungen

### 4. Mieterwechsel

#### 4.1 Unterbelegung

Die Mieterschaft ist verpflichtet, der Verwaltung eine Unterbelegung innert 14 Tagen schriftlich zu melden. Eine Unterbelegung tritt ein, wenn die Mindestbelegung gemäss Ziffer 2 unterschritten wird.

Eine Unterbelegung bei Wohnungen ab 3,5 Zimmern oder mehr soll maximal zwei Jahre dauern. Diese Dauer beginnt ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Unterbelegung.

Nach 24 Monaten Unterbelegung der Wohnung ist die GBC berechtigt, einen Mietzinszuschlag vorzunehmen. Der Zuschlag beträgt pro unterbesetztes Zimmer monatlich CHF 200.-.

In einer Familienwohnung verbliebene Eltern oder Partner wechseln in eine kleinere Wohnung. Die GBC bietet eine vergleichbare, kleinere Wohnung an. Wird dieses Angebot von der Mieterschaft nicht angenommen, kann die Kündigung seitens der GBC ausgesprochen werden.

#### 4.2 Überbelegung

Eine Übernutzung der Wohnung durch mehr als unter Ziffer 2 aufgeführte Personen ist nur mit einer schriftlichen Bewilligung der GBC-Verwaltung gestattet.

#### 4.3 Untermiete

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

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

### 5. Mietzinse

#### 5.1 Festlegen des Mietzinses

Es gelten die Bestimmungen des WFG sowie der dazugehörigen Verordnung. Die Mietzinsbasis wird durch das Amt für Wohnungswesen festgelegt und gilt für die Dauer der Unterstützung durch den Kanton. Die Mietzinse der aktuell nicht subventionierten Wohnungen (Enikerweg 2–16, Attika Schluechtstrasse, Schluechtstrasse 1–7) werden von der GBC festgelegt (Kostenmiete).

#### 5.2 Mietzinsverbilligungen

Bei den dem WFG unterstellten Wohnungen wird der Mietzins mit einem Beitrag verbilligt, sofern die Bestimmungen gemäss WFG eingehalten werden.

Über die GBC-Verwaltung beantragt der Mieter die Vergünstigung des Mietzinses mit einem vorgegebenen Formular. Die kantonale Amtsstelle entscheidet aufgrund der Steuerdaten, ob eine Verbilligung gewährt werden kann. Via GBC-Verwaltung erfolgt der Entscheid mit der evtl. Anpassung des Mietzinses an die Mieterschaft. Die Auszahlung der Vergünstigung erfolgt an die GBC-Verwaltung.

## über die Vermietung von GBC-Wohnungen

### **6. Abweichungen von den einzelnen Punkten**

Bei besonderen Härtefällen kann die GBC-Verwaltung Ausnahmeregelungen zu diesen Richtlinien bewilligen. Diese werden schriftlich festgehalten und dem Vorstand der GBC zur Kenntnis gebracht.

### **7. Inkrafttreten**

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

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

Josef Huwyler  
Präsident

Daniel Camenzind  
Vize-Präsident