

Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen

vom 31. Januar 2017 (ersetzen die Richtlinien vom 30. September 2015)

Die städtischen Wohnungen im Verwaltungsvermögen (VV) werden durch das Finanzdepartement bzw. die Abteilung Immobilien Stadt Zug nach Prüfung von Referenzen und Betreibungsregisterauszug, Mindestbelegung sowie Einkommens- und Vermögensgrenzen vergeben. Die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen (nachfolgend preisgünstige Wohnung) erfolgt nach folgenden Kriterien:

1. Hauptkriterien

1.1. Anzahl Personen pro Wohnung

Die Personenzahl pro Wohnung soll mindestens betragen:

	Total mind.	wovon Jugendliche unter 18 Jahren oder in Erstausbildung
5.5-Zimmer-Wohnungen	4	mind. 2
4.5-Zimmer-Wohnungen	3	mind. 1
3.5-Zimmer-Wohnungen	2	–
2.5-Zimmer-Wohnungen	1	–

1.2. Einkommens- und Vermögensverhältnisse:

Die Einkommens- und Vermögensgrenzen werden vom Stadtrat wie folgt festgelegt:

1.2.1 Das kumulierte steuerbare Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung darf das Vierfache des jährlichen Nettomietzinses nicht übersteigen.

1.2.2 Das kumulierte steuerbare Vermögen aller Bewohnerinnen und Bewohner pro Wohnung darf den Maximalbetrag von CHF 400'000.00 nicht übersteigen. Diese Vermögensgrenze ist indexiert (Stand Landesindex für Konsumentenpreise September 2016: 100.2 Punkte, Basis Dezember 2015).

Die Einkommens- und die Vermögensgrenzen müssen unabhängig voneinander eingehalten werden, damit die Kriterien dieser Richtlinien erfüllt sind.

1.3. Eigennutzung durch Mieterschaft/Untermiete:

Die Mieterschaft einer städtischen preisgünstigen Wohnung muss dort selber wohnhaft sein und diese Wohnung als Hauptwohnsitz gemeldet haben. Eine Untermiete ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Abteilung Immobilien zulässig. Die Zustimmung kann aus den in Art. 262 OR genannten Gründen verweigert werden. Als wesentlicher Nachteil gemäss Art. 262 Ziff. c OR bei der Untervermietung gelten insbesondere

- deren mehr als einjährige Dauer,
- die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis,
- der Umstand, dass die Mieterin oder der Mieter nicht darlegen kann, dass sie oder er nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst in der Wohnung wohnhaft ist, sowie
- die Verletzung der Zielsetzungen der preisgünstigen Wohnungen.

Mit der Untervermietung dürfen die Richtlinien nicht umgangen werden. Die Kriterien unter Ziff. 1.1 und 1.2 müssen zwingend eingehalten werden.

2. Zusatzkriterien

Den Vorzug gegenüber allen anderen Bewerberinnen bzw. Bewerbern erhalten Gesuchstellende, welche ein oder mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Gesuchstellende mit Wohnort oder Arbeitsplatz in der Stadt Zug, welche die Einkommens- und Vermögenslimite für Zusatzverbilligungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug erfüllen.
- Gesuchstellende mit Wohnort im Kanton Zug und Arbeitsort in der Stadt Zug.
- Haushalte, welche die Mindestpersonenanzahl gemäss Ziff. 1.1 übertreffen.
- Gesuchstellende, welche in der Stadt Zug geboren oder langjährig in der Stadt Zug gewohnt haben. Unter langjährig im Sinne dieser Richtlinien wird ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren verstanden.
- Gesuchstellende, welche Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Zug oder Mitarbeitende des Werkhofs sind.
- Sozialhilfebeziehende, insbesondere Familien mit Kindern, die dringend auf günstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, oder Personen bei denen eine Exmission bevorsteht.

Diese Zusatzkriterien gelten nicht für preisgünstige Alterswohnungen.

3. Regelmässige Überprüfung

Die Stadt Zug überprüft die Einhaltung der Richtlinien in regelmässigen Intervallen mindestens alle drei Jahre mittels Selbstdeklaration. Die Vermieterin ist berechtigt, die dafür notwendigen Unterlagen einzufordern. Die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet sich zur Mitwirkung und wahrheitsgetreuen Selbstdeklaration, vgl. Ziff. 4.2, bei der Überprüfung.

Mietinteressenten, die das Alter von 70 Jahren erreicht haben, werden bezüglich ihrer Einkommens- und Vermögensgrenze gemäss Ziff. 1.2 bei Einzug in eine preisgünstige Wohnung einmalig überprüft. Mieterinnen und Mieter werden nach Überschreiten des Alters von 70 Jahren bezüglich ihrer Einkommens- und Vermögensgrenze gemäss Ziff. 1.2 nur noch einmal letztmalig überprüft.

4. Pflichten der Mieterin/des Mieters

4.1 Meldepflicht

Wird eines der Kriterien gemäss Ziff. 1.1 und 1.2 nicht mehr eingehalten, hat die Mieterin/der Mieter umgehend die Stadt Zug, Abteilung Immobilien, zu informieren.

4.2 Mitwirkungspflicht

Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, für die Überprüfung der Einhaltung der Richtlinien alle benötigten und angeforderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Dies sind insbesondere die Steuererklärung und der aktuelle Steuerbescheid.

5. Warteliste

Für städtische preisgünstige Wohnungen im Verwaltungsvermögen werden Wartelisten geführt. Die Mietobjekte können auch ohne öffentliche Ausschreibung vergeben werden, wenn auf der Warteliste Personen vermerkt sind, die die Hauptkriterien gemäss Ziff. 1 erfüllen. Die gleichzeitige Erfüllung von Zusatzkriterien gemäss Ziff. 2 dieser Richtlinie oder ein interner Wohnungswechsel von Mieterinnen und Mietern, welche die Kriterien unter Ziff. 1.1 (Belegungsvorschriften) nicht mehr erfüllen, kann die Reihenfolge auf der Warteliste beeinflussen. Die Dauer, während welcher Mietinteressenten auf der Warteliste gemeldet sind, ist nicht entscheidend.

6. Ausnahmen

Diese Kriterien gelten grundsätzlich für die Vermietung aller preisgünstigen Wohnungen im Verwaltungsvermögen. In Ausnahmefällen, zum Beispiel bei Leerständen, kann von den Kriterien abgewichen werden.

7. Kündigungsbestimmungen

Wird ein Kriterium nach Ziff. 1 nicht mehr erfüllt, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieterin/des Mieters mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Der Mieterin/dem Mieter wird in diesem Fall ein ausserordentliches Kündigungsrecht von 30 Tagen auf ein Monatsende, ausgenommen Dezember, eingeräumt.

Verstösst eine Mieterin oder ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem sie oder er beispielsweise für das Mietverhältnis relevante Angaben verschweigt, unwahre Angaben macht oder gegen die Meldepflicht verstösst, kann die Abteilung Immobilien das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin hin auflösen.

Die Abteilung Immobilien kann bei Mietverhältnissen, bei denen eine Kündigung eine unzumutbare Härte darstellen würde, Ausnahmen zulassen.

8. Übergangsregelung

Für Mietverhältnisse, die vor dem 31. Januar 2017 geschlossen wurden, gelten folgende Übergangsregelungen:

Wird eines der unter Ziff. 1.1 und 1.2 geforderten Kriterien nicht erfüllt, wird das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren (ab erstmaliger Überprüfung) auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin beendet. Die Mieterinnen bzw. Mieter werden nach Möglichkeit bei Freiwerden einer geeigneten preisgünstigen Wohnung im Verwaltungsvermögen bevorzugt behandelt, sofern sie die Kriterien unter Ziff. 1 erfüllen. Der Mieterin/dem Mieter wird in diesem Fall ein ausserordentliches Kündigungsrecht von 30 Tagen auf ein Monatsende, ausgenommen Dezember, eingeräumt.

Werden zwei der unter Ziff. 1.1 und 1.2 geforderten Kriterien nicht erfüllt, wird das

Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den nächsten möglichen Kündigungstermin beendet. Der Mieterin/dem Mieter wird in diesem Fall ein ausserordentliches Kündigungsrecht von 30 Tagen auf ein Monatsende, ausgenommen Dezember, eingeräumt.

9. Überprüfung und Anpassung

Der Stadtrat von Zug überprüft die in dieser Richtlinie festgelegten Kriterien mindestens alle sechs Jahre und passt diese bei Bedarf an neue Gegebenheiten (zum Beispiel Erhöhung des gesetzlichen Rentenalters) an.

10. Festsetzung

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 58.17 am 31. Januar 2017 mit sofortiger Wirkung festgesetzt. Sie ersetzen die Richtlinien vom 30. September 2015.

Zug, 31. Januar 2017

Stadtrat von Zug
André Wicki, Stadtratsvizepräsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

Ort/Datum:

Mieter/in:
