

Reglement Wohnungszuteilungsreglement (WZR)

- Art. 1** Genossenschaftswohnungen stehen grundsätzlich den Mitgliedern der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) zu ihrem eigenen Gebrauch zu.

Mit juristischen Personen können separate Abmachungen getroffen werden.

- Art. 2** Die Mieterschaft von Genossenschaftswohnungen ist grundsätzlich verpflichtet, ein gewisses Pflichtanteilscheinkapital (PAK) zu übernehmen.

Die Höhe des zu übernehmenden Pflichtanteilscheinkapitals richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und wird von der Verwaltung festgelegt. Die Verwaltung bestimmt auch die Zeitspanne, innert welcher die Einzahlung zu erfolgen hat. Den sozialen Verhältnissen der Mitglieder ist hierbei gebührend Rechnung zu tragen.

- Art. 3** Zu vermietende Wohnungen werden in der Regel unter den Mitgliedern ausgeschrieben.

- Art. 4** Die Wohnungszuteilung ist Sache der Verwaltung.

- Art. 5** Die Geschäftsstelle unterbreitet der Verwaltung die Wohnungsbewerbungen.

Die Verwaltung teilt die Wohnungen unter Berücksichtigung folgender Kriterien, die in eine Gesamtbeurteilung einfließen, zu:

- a) Bewohnerstruktur
Angestrebt wird eine geeignete Durchmischung der Bewohnerstruktur zur Förderung des Zusammenlebens und der inneren Solidarität.
- b) Mitgliedschaftsdauer
Dauer der Mitgliedschaft bei der awzug.
- c) Wohnungsbelegung
Angestrebt wird eine angemessene Anzahl Bewohner im Verhältnis zur Wohnungsgrösse. Bei der Neuvermietung gilt folgende Mindestbelegung:

Wohnungsgrösse	Mindestanzahl Personen
1 – 2 ½ - Zimmer	1
3 – 3 ½ - Zimmer	2
4 – 4 ½ - Zimmer	3
5 – 5 ½ - Zimmer	4

Sofern diese Mindestbelegung während der Dauer des Mietverhältnisses nicht mehr erreicht wird, gelangt Art. 6 zur Anwendung.

Abweichende Regelungen für einzelne Liegenschaften der awzug sind zulässig.

- d) Familien
Werden bevorzugt behandelt.
- e) Finanzielle Verhältnisse (Einkommen, Vermögen etc.)
Angestrebt wird ein angemessenes Verhältnis zwischen Haushaltseinkommen und Miete.

Für Wohnungen, die den gesetzlichen Bestimmungen über Mietzinszuschüsse unterstellt sind, werden Bewerberinnen und Bewerber bevorzugt, welche von diesen Beiträgen profitieren können.

- f) Auszug aus dem Betreibungsregister
Der Betreibungsregisterauszug wird bei der Vergabe berücksichtigt.
- g) Referenzen
Referenzen können mit Zustimmung der Bewerberinnen und Bewerber eingeholt werden.
- h) Steuerunterlagen
Die Steuerunterlagen der Bewerberinnen und Bewerber können bei Bedarf eingefordert und bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Art. 6 Liegt eine Wohnungsunterbelegung gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. c vor, so muss die Mieterschaft diesen Umstand innerhalb dreier Monate der Geschäftsstelle melden.

Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Unterschreitung der Mindestbelegung nicht mehr als zwei Personen betragen. Ist die Mindestbelegung für bestehende Mietverhältnisse ebenfalls nicht eingehalten, gilt nachstehende Regelung:

Unter Vorbehalt genügender Angebote wird die Verwaltung dafür besorgt sein, Realersatz anzubieten, damit eine Lösung zur Aufhebung der Unterbelegung erreicht werden kann. Kommt trotz vorhandener Angebote keine Einigung zustande, so ist eine Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 30 Abs. 2 lit. c der Statuten möglich.

Für die Dauer der Unterbelegung ist durch das Mitglied, zusätzlich zum ordentlichen Mietzins auf das Datum des ungenutzten Realersatzes hin, ein separater Unterbelegungsbeitrag pro fehlende Person und Monat von 10% des Nettomietzinses zu entrichten. Auf schriftliches Gesuch hin kann dieser Unterbelegungsbeitrag reduziert oder erlassen werden, wenn die Mitglieder aus wirtschaftlichen Gründen dazu nicht in der Lage ist.

Der Unterbelegungsbeitrag wird in einen Solidaritätsfonds eingelegt und von der Verwaltung für soziale Zwecke in der awzug verwendet.

Art. 7 Nach Mietbeginn ist grundsätzlich ein Wohnungswechsel innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht möglich.

Ausnahmen können bei einer massgeblichen Veränderung der Anzahl Bewohnende oder der Lebenssituation, wie Heirat, Konkubinat, Scheidung, Arbeitsverlust, Unfall, Krankheit, Todesfall usw. gewährt werden. In diesem Fall ist bei der Bewerbung der angestrebte Wohnungswechsel schriftlich zu begründen.

Art. 8 Für Wohnungen, die den gesetzlichen Bestimmungen über das Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG) unterstellt sind, bleibt für die Bezugsberechtigung (Verbilligung der Mietzinse) die Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen (Einkommens- und Vermögensgrenzen, Wohnsitzdauer, Wohnungsbelegung) vorbehalten.

Das Amt für Raum und Verkehr klärt die Bezugsberechtigung ab. Das Genossenschaftsmitglied hat diese Abklärung einzuleiten, wobei die awzug die Unterlagen des Genossenschaftsmitglieds entgegennimmt und dem Amt für Raum und Verkehr zur Abklärung weiterleitet.

Art. 9 Die Untervermietung von Räumen durch die Mieterschaft und die anderweitige Belegung von Zimmern durch Drittpersonen bedürfen einer Bewilligung durch die Verwaltung.

Die Verwaltung kann die Zustimmung nur verweigern, wenn (Art. 262 Abs. 2 OR):

- a) die Mieterschaft sich weigert, der Verwaltung die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben oder
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind oder
- c) der Genossenschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Erfolgt die Untervermietung oder die anderweitige Belegung ohne Bewilligung, kann die Verwaltung das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und/oder den Mietvertrag kündigen (Art. 30 Abs. 2 lit. d) der Statuten).

Art. 10 Inkrafttreten

Vorliegendes WZR ist durch Beschluss der Verwaltung vom 6. Mai 2024 genehmigt worden und tritt per sofort in Kraft.

Zug, 6. Mai 2024

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug)

Matthys Hausherr
Präsident

Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer