

Einwohnergemeinde
Cham

Entwurf für Urnenabstimmung März 2026

Zu ergänzen

Verordnung zur Wohnraumförderung

(Wohnraumverordnung)

vom xx 2025¹

Der Gemeinderat beschliesst gestützt auf § 59 Abs. 1 Ziff. 14 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980² und dem Reglement zur Wohnraumförderung vom dd.mmm.2025³:

A. Vermietungskriterien (§5 Abs. 3, §7 Abs. 2, §8 Abs. 2, §9 Abs. 2, §11 Abs. 4, §18 des Reglements)

§ 1 Geltungsbereich der Vermietungskriterien

¹ Die Vermietungskriterien gemäss dieser Verordnung finden bei der Neuvermietung von Wohnungen auf folgende Sachverhalte Anwendung.

- a) Neu erstellte Wohnungen nach kantonalen Wohnraumfördergesetz (WFG⁴) im Rahmen des Pflichtanteils gemäss § 14 Abs. 3 und 4 Bauordnung (BO⁵).
- b) Wohnungen, die im gemeindlichen Besitz liegen.
- c) Wohnungen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welche mit gemeindlichen Darlehen oder Bürgschaften unterstützt wurden.
- d) Wohnungen auf Grundstücken, welche durch die Gemeinde zu Zwecken des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Baurecht an Dritte abgegeben werden.

² Auf Mietverhältnisse, welche vor Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen wurden, finden die Vermietungskriterien keine Anwendung.

§ 2 Vermietungskriterien

¹ Für die Bemessung der Belegungsdichte bzw. der angemessenen Wohnungsgrösse gilt die folgende Regel: Anzahl Personen im Haushalt + 1.5 = maximale Wohnungsgrösse in Zimmern (Schlaf- und Wohnräume, ohne abgeschlossene Küche und ohne Badezimmer/Toiletten).

¹ GR-Beschluss Nr. xx vom xx 2025

² Gesetz über die Organisation und die Verwaltung von Gemeinden, BGS 171.1

³ Reglement zur Wohnraumförderung, SRS xxx

⁴ Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, BGS 851.211

⁵ Bauordnung der Gemeinde Cham, BGS 7.1-1

² Die massgebliche Einkommensobergrenze richtet sich der kantonalen Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV⁶) zuzüglich eines Zuschlags in der Höhe von CHF 10'000 pro Haushalt.

³ Die massgebliche Vermögensobergrenze richtet sich nach WFV zuzüglich eines Zuschlags von 50%. Massgebend ist das Reinvermögen nach Abzug der ausgewiesenen Schulden.

§ 3 Überprüfung der Vermietungskriterien

¹ Die Einkommens- sowie die Vermögensobergrenzen sind bei Abschluss des Mietvertrags zu kontrollieren, ebenso bei Veränderungen der Haushaltsgrösse.

² Werden Veränderungen in Lebens-, Einkommens- oder Vermögenssituationen von Personen oder Haushalten festgestellt, welche dazu führen, dass die Vermietungskriterien nicht mehr eingehalten sind, gilt ab dem Zeitpunkt der Veränderung eine Übergangsfrist von zwei Jahren. Danach muss die Rechtmässigkeit der Vermietungssituation gemäss Vermietungskriterien wiederhergestellt sein, ansonsten kann das Mietverhältnis aufgelöst werden.

³ In Härtefällen, welche zu einer Notsituation der betroffenen Personen oder des betroffenen Haushalts führen würden, können begründete Ausnahmen gestattet werden.

§ 4 Zusätzliche Voraussetzungen für gemeindeeigene Liegenschaften

¹ Für gemeindeeigene Mietwohnungen sowie für Wohnungen, welche im Baurecht von der Gemeinde an Dritte abgegeben werden, gilt zusätzlich zu den Vermietungskriterien die Wohnsitzpflicht nach § 8 dieser Verordnung.

² Frei werdende Wohnungen gemäss Absatz 1 sind prioritär an Personen aus Haushalten zu vermieten, in denen mindestens eine erwachsene Person seit bzw. während insgesamt mindestens sieben Jahren in Cham den melderechtlichen Wohnsitz hat oder hatte.

³ Die gewinnorientierte Untervermietung gemeindlicher Wohnungen ist nicht zulässig.

⁶ Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, BGS 851.212

B. Unterstützung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (§ 6 bis § 9 des Reglements)

§ 5 Vergabe von zinsvergünstigten oder zinsbefreiten Darlehen

Der Gemeinderat entscheidet über die Gewährung von zinsvergünstigten oder zinsbefreiten Darlehen und schliesst entsprechende Darlehensverträge ab. Er regelt dabei insbesondere auch die Sicherstellung der Darlehen.

§ 6 Vergabe von Bürgschaften

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe von Bürgschaften.

² Bürgschaften werden in Form von einfachen Bürgschaften gemäss Artikel 495 OR gewährt.

³ Die Höhe der Bürgschaft richtet sich nach der Höhe der jeweiligen Objektsumme resp. des gewährten Darlehens, wobei pro Objekt maximal eine Bürgschaft von CHF 10'000'000 eingegangen wird.

§ 7 Abgabe von Grundstücken im Baurecht

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Abgabe von Grundstücken im Baurecht.

² Die Dauer des Baurechts beträgt in der Regel 99 Jahre.

³ Der Baurechtszins orientiert sich am Steuerwert der Liegenschaften sowie an der Höhe der künftigen Mietpreise, welche im Sinne von § 4 Abs. 4 oder 5 des Reglements (preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnraum) ausfallen müssen.

C. Unterstützung von Haushalten durch Mietzinsbeiträge (§ 12 des Reglements)

§ 8 Wohnsitz und Wohnsitzdauer

¹ Wohnsitz in der Gemeinde Cham im Sinne des Reglements und der Verordnung hat, wer im Einwohnerregister der Gemeinde Cham mit Hauptwohnsitz angemeldet ist.

² Mitglieder von Haushaltseinheiten haben im Rahmen des Reglements und der Verordnung auf Gesuch hin Anspruch auf Mietzinsbeiträge, sofern eine Person, die das 18. Lebensjahr zurückgelegt hat, vor Antragsstellung seit bzw. während gesamthaft mindestens sieben Jahren in der Gemeinde Cham Wohnsitz hatte.

§ 9 Massgebendes Einkommen

¹ Das für die Berechnung der Mietzinsbeiträge massgebende Einkommen wird wie folgt berechnet:

Total der Einkünfte (Code 190) zuzüglich eines Anteils von 10 % des steuerbaren Gesamtvermögens (Code 690) gemäss letzter rechtskräftiger Steuerveranlagung aller zur Haushaltseinheit gehörenden erwachsenen Personen, wobei das Einkommen von Personen in Erstausbildung nicht berücksichtigt wird. Vorbehalten bleiben Korrekturen gemäss den Absätzen 2 bis 4.

² Bei Personen, welche die Anforderungen an das Pensum der Erwerbstätigkeit gemäss dieser Verordnung nicht erfüllen, wird das Nettoeinkommen auf ein hypothetisches Nettoeinkommen entsprechend den Voraussetzungen von § 9 und § 10 hochgerechnet.

³ Bei Haushaltseinheiten mit einem Kind oder mehreren Kindern, welche die Erstausbildung noch nicht abgeschlossen haben, werden pro Kind vom massgebenden Einkommen CHF 10 000.00 in Abzug gebracht.

⁴ Unterhaltsbeiträge an geschiedene beziehungsweise getrennte Ehegatten oder Partner (Code 210) und an minderjährige Kinder (Code 211) werden vom massgebenden Einkommen der zahlenden Person in Abzug gebracht.

⁵ Massgebend ist die rechtskräftige Steuerveranlagung im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung. Liegt die letzte rechtskräftige Steuerveranlagung mehr als drei Jahre zurück, liegt keine rechtskräftige Steuerveranlagung vor oder sind die Personen quellenbesteuert, wird das massgebende Einkommen auf der Grundlage des aktuellen Nettolohns zuzüglich allfälliger weiterer Einnahmen berechnet. Die Korrekturen gemäss Absatz 2 bis 4 sind bei der Berechnung des massgebenden Einkommens zu berücksichtigen.

§ 10 Pensum der Erwerbstätigkeit

¹ Für Personen ohne Betreuungspflichten gegenüber Kindern werden der Berechnung der Mietzinsbeiträge unabhängig von den effektiven Pensen die folgenden Arbeitspensen zu Grunde gelegt:

Einzelperson:	100 %
Zwei erwachsene Personen:	200 %

² Für Personen mit Betreuungspflichten gegenüber Kindern werden der Berechnung der Mietzinsbeiträge unabhängig von den effektiven Pensen die folgenden minimalen Arbeitspensen zu Grunde gelegt:

Jüngstes Kind bis Einschulung:	0 % (Einelternfamilie) bzw. 100 % (Zweielternfamilie)
Jüngstes Kind ab Einschulung:	50 % (Einelternfamilie) bzw. 150 % (Zweielternfamilie)
Jüngstes Kind ab Eintritt Sekundarstufe:	80 % (Einelternfamilie) bzw. 180 % (Zweielternfamilie)
Jüngstes Kind ab Vollendung 16. Lebensjahrs:	100 % (Einelternfamilie) bzw. 200 % (Zweielternfamilie)

³ Einer Erwerbstätigkeit gleichgestellt sind:

- a) Absolvierung einer anerkannten beruflichen Aus- und Weiterbildung
- b) Teilnahme an einer Eingliederungsmassnahme einer Sozialversicherung
- c) Bezug von Sozialversicherungsleistungen (Taggeld oder Rente)
- d) Betreuung und Pflege von Angehörigen

- e) Freiwilliges und gemeinnütziges Engagement
- f) Politisches Engagement; gewählt in ein politisches Amt beziehungsweise Bezug von Sitzungsgeldern.

⁴ Die zuständige Abteilung ermittelt das für die Berechnung der Mietzinsbeiträge massgebende Pensum der erwachsenen Personen in der Haushaltseinheit aufgrund ihrer Selbstdeklaration und überprüft dieses stichprobenartig.

⁵ Die zuständige Abteilung ist befugt, für Selbständigerwerbende und für Personen, die einer der Erwerbstätigkeit gleichgestellten Tätigkeit nachgehen, spezielle Regelungen bezüglich des anerkannten Pensums zu erlassen. Das Pensum für diese Tätigkeiten orientiert sich dabei an einer 42-Stundenwoche.

§ 11 Massgebender Mietzins

¹ Massgebend für die Berechnung des Mietzinsbeitrags ist der vertraglich festgelegte Mietzins unter Berücksichtigung allfälliger Mietzinsanpassungen zuzüglich einer von der Wohnungsgrösse abhängigen Nebenkostenpauschale. Vorbehalten bleiben Anpassungen gemäss Absatz 3.

² Die Nebenkostenpauschalen orientieren sich an den Anlagekostenlimiten gemäss WFG. Sie werden einmal jährlich pro Wohnungsgrösse durch den Gemeinderat beschlossen.

³ Entspricht die Wohnungsgrösse nicht den Anforderungen des Reglements und der Verordnung, werden zur Bemessung des massgebenden Mietzinses die Mietzinsober- und Mietzinsuntergrenzen einer in der Grösse angemessenen Wohnung beigezogen. Bei laufendem Bezug von Beiträgen und Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung, die sich auf die angemessene Wohnungsgrösse auswirkt, gilt eine Übergangsfrist von sechs Monaten. Nach Ablauf dieser Frist werden die Mietzinsober- und Mietzinsuntergrenzen einer in der Grösse angemessenen Wohnung beigezogen.

§ 12 Mietzinsobergrenze und Mietzinsuntergrenze

¹ Die Mietzinsobergrenze orientiert sich am Median der Angebotsnettomieten im Kanton Zug der statistisch verfügbaren vergangenen fünf Jahre zuzüglich der Nebenkostenpauschale (gemäss Art. 11 Abs. 2). Sie wird einmal jährlich pro Wohnungsgrösse durch den Gemeinderat beschlossen.

² Die Mietzinsuntergrenze orientiert sich an den Mieten für Wohnungen, die dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug unterstellt sind, abzüglich der kantonalen Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse gemäss § 7 WFG und zuzüglich der Nebenkostenpauschale. Sie wird einmal jährlich auf Basis von kantonalen Empfehlungen pro Wohnungsgrösse durch den Gemeinderat beschlossen.

§ 13 Angemessene Wohnungsgrösse

Für die Bemessung der Belegungsdichte bzw. der angemessenen Wohnungsgrösse gilt die folgende Regel: Anzahl Personen im Haushalt + 1.5 = maximale Wohnungsgrösse in Zimmern (Schlaf- und Wohnräume, ohne abgeschlossene Küche und ohne Badezimmer/Toiletten).

§ 14 Erschwinglicher Mietzins

Der erschwingliche Mietzins entspricht einem Drittel des gemäss § 9 und § 10 berechneten massgebenden monatlichen Einkommens.

§ 15 Mietzinsbeitrag

¹ Der Mietzinsbeitrag entspricht der Differenz zwischen dem erschwinglichen und dem massgebenden Mietzins, vorbehaltlich Absatz 2 bis 4.

² Liegt der massgebende Mietzins über der Mietzinsobergrenze gemäss dieser Verordnung, wird für die Bemessung des Mietzinsbeitrags auf die Mietzinsobergrenze abgestellt.

³ Liegt der erschwingliche Mietzins unter der Mietzinsuntergrenze gemäss dieser Verordnung, entspricht der Mietzinsbeitrag der Differenz zwischen dem massgebenden Mietzins und der Mietzinsuntergrenze.

⁴ Liegt der massgebende Mietzins unter der Mietzinsuntergrenze gemäss dieser Verordnung, besteht kein Anspruch auf Mietzinsbeiträge.

§ 16 Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen

¹ Der Antrag auf Mietzinsbeiträge ist mit ausgefülltem und unterzeichnetem Antragsformular bei der zuständigen Abteilung einzureichen.

² Die zur Überprüfung des Antrags notwendigen Unterlagen sind dem Antragsformular beizulegen:

- Mietvertrag
- Letzte rechtskräftige Steuerveranlagung mit Details (Veranlagungsprotokoll)
- Belege über Einkünfte und Vermögen, sofern für die Bemessung nicht auf die Steuerveranlagung abgestellt werden kann (§ 9 Abs. 5).

³ Fehlende Unterlagen werden nachgefordert und sind innert zwei Monaten ab Zugang des Nachforderungsschreibens einzureichen. Bleibt diese Frist ungenutzt, wird auf das Gesuch nicht eingetreten.

⁴ Besteht ein Anspruch auf Mietzinsbeiträge, werden sie erstmals für den Monat ausgestellt, in welchem der Antrag eingereicht wird oder auf den Beginn des Mietverhältnisses, wenn dieser später erfolgt.

⁵ Die Mietzinsbeiträge werden für eine Dauer von zwei Jahren festgesetzt. Innerhalb dieser Dauer können Veränderungen in den Einkommens- und Vermögensverhältnissen, in der Zusammensetzung der Haushaltseinheit, Wegzüge, Umzüge oder Mietzinsänderungen zu einer Anpassung der Mietzinsbeiträge führen. Die anspruchsberechtigten Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle sämtliche Veränderungen, die eine Anpassung zur Folge haben können, innert 14 Tagen zu melden.

⁶ Für eine Verlängerung der Ausrichtung sind die für die Bemessung der Mietzinsbeiträge notwendigen Informationen und Dokumente zu aktualisieren.

⁷ Nicht beantragte Mietzinsbeiträge können nicht nachgefordert werden.

⁸ Die Mietzinsbeiträge werden in der Regel monatlich ausbezahlt. Der Monatsbetrag wird auf ganze Franken kaufmännisch gerundet. Tiefe Ansprüche können als jährliche Zahlungen zusammengefasst werden. In Ausnahmefällen, namentlich wenn Gefahr besteht, dass die Mietzinsbeiträge anderweitig verwendet werden könnten, kann eine Direktzahlung an die Vermieterschaft erfolgen.

⁹ Die zuständige Abteilung ist befugt, in Ausnahmefällen eine von den vorstehenden Bestimmungen abweichende, dem Einzelfall angemessene Regelung zu treffen.

E Schlussbestimmungen

§ 17 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.