



Einwohnergemeinde
Cham

Stand Urnenbstimmung März 2026

Reglement zur Wohnraumförderung

(Wohnraumreglement)

vom xx 2025¹

Die Einwohnergemeinde Cham, gestützt auf § 59 Abs. 2 und § 69 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 4. September 1980², beschliesst:

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Dieses Reglement bezweckt einerseits den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere bezahlbarem preisgünstigem Wohnraum, und andererseits, dass Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Cham einen nicht übermässigen Anteil ihres Einkommens für die Wohnungsmiete aufzubringen haben.

§ 2 Fördergrundsätze

Im Rahmen der Wohnraumförderung nach diesem Reglement soll insbesondere:

- a) der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden;
- b) das Erstellen von preisgünstigem Wohnraum gefördert werden;
- c) der Zugang zu preisgünstigem Wohnraum gesteuert werden;
- d) die Erschwinglichkeit des Wohnraums in Cham für in Cham wohnhafte oder mit Cham verbundene Personen gefördert werden;
- e) die Nachhaltigkeit in Bezug auf Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner sowie eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden.

§ 3 Geltungsbereich

¹ Das Reglement gilt für Mietwohnraum in der Gemeinde Cham.

² Das Reglement gilt nicht für Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen.

³ Das Reglement ergänzt die in diesem Bereich bestehenden Massnahmen des Bundes und des Kantons Zug.

¹ GR-Beschluss Nr. xx vom xx 2025

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

§ 4

Begriffe

¹ Als Mietwohnraum gilt eine dauerhaft vermietete, dem Wohnen dienende Gesamtheit von Räumen und damit verbundene individuelle und gemeinschaftliche Einrichtungen.

² Als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gilt eine Organisation, wenn sie nach ihren Statuten

- a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b) die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben³ beschränkt;
- c) die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d) bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Der Gemeinderat kann weitere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erlassen.

³ Als preisgünstiger Wohnraum im Sinne dieses Reglements gelten Mietwohnungen, welche dem kantonalen Wohnraumfördergesetz (WFG)⁴ unterstellt sind und deren Mietzinse durch die kantonalen Behörden geprüft werden.

⁴ Als bezahlbarer Wohnraum im Sinne dieses Reglements gelten Mietwohnungen, die

- a) aufgrund des Gebäudealters, der Wohnfläche des Ausbaustandards und/oder sozialer Zielsetzungen der Eigentümerschaft moderatere Mietzinsen aufweisen; oder
- b) ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Einkommen der Mietpartei und den Mietkosten aufweisen.

§ 5

Raumplanerische Massnahmen und langfristige Sicherung

¹ Die Gemeinde trägt im Rahmen der Richt-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung dem Zweck und den Grundsätzen dieses Reglements Rechnung.

² Preisgünstiger Wohnraum, der im Rahmen von § 14 Bauordnung der Gemeinde Cham (BO)⁵ erstellt wird, ist dem WFG unterstellt und darf nicht zweckentfremdet werden.

³ Wohnraum, der im Rahmen von § 14 Abs. 1 oder Abs. 3 BO erstellt wird, ist als preisgünstiger Mietwohnraum zu realisieren.

⁴ Der Gemeinderat legt die Vermietungskriterien für die Mietwohnungen fest, welche im Rahmen von Pflichtanteilen gemäss § 14 Abs. 3 und 4 BO erstellt werden. Dabei bestimmt er insbesondere die

³ Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG) vom 27. Juni 1973, SR 641.10

⁴ Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, BGS 851.211

⁵ Bauordnung der Gemeinde Cham, SRS 7.1-1

massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

B Unterstützung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

§ 6 Grundsatz

Zur Förderung des preisgünstigen sowie des bezahlbaren Wohnraums kann die Gemeinde die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gemeindegebiet Cham mit Darlehen, mit Bürgschaften und mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht unterstützen.

§ 7 Darlehen

¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum oder den Kauf von Grundstücken kann die Gemeinde zu Gunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Rahmen entsprechender Kreditbeschlüsse zinsvergünstigte oder zinsbefreite Darlehen gewähren.

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die maximale Höhe und die Konditionen der Darlehen, die mit der Darlehensgewährung verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

³ Der Gemeinderat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

⁴ Die Mittel für die Gewährung der Darlehen werden über einen Rahmenkredit sichergestellt.

§ 8 Bürgschaften

¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum oder den Kauf von Grundstücken kann die Gemeinde zugunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Bürgschaften gewähren.

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

³ Der Gemeinderat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

§ 9

Abgabe von Grundstücken im Baurecht

¹ Um die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum zu fördern, kann die Gemeinde Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für gemeindliche Grundstücke ein Baurecht nach Massgabe von Art. 779 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches⁶ einräumen.

² Die Zuständigkeit für die Einräumung von Baurechten richtet sich nach der Gemeindeordnung⁷, Finanzkompetenzen 4.2 b.

³ Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Konditionen des Baurechtvertrages, die mit dem Baurecht verbundenen Auflagen, insbesondere städtebaulicher und sozialer Natur, die Anforderungen an den Mietwohnraum, die Anwendung der Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung.

⁴ Die Aufteilung von Baurechten, die in Anwendung dieses Reglements gewährt werden, in Stockwerkeigentum oder in andere Formen des Mit- oder Gesamteigentums, ist ausgeschlossen.

C Ergänzende Förderung des Wohnraumangebots

§ 10

Grundsatz

¹ Die Gemeinde kann ergänzend zum privaten und institutionellen Angebot auch selbst bezahlbaren oder preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

² Zu diesem Zweck kann die Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes Grundstücke erwerben und diese im Verwaltungsvermögen führen.

³ Die Gemeinde unterstützt auf Gesuch hin mietende Personen mit Mietzinsbeiträgen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu fördern. Mit dem Beitrag soll erreicht werden, dass die prozentuale Belastung des Einkommens durch den Mietzins einen angemessenen Wert nicht übersteigt. Die Vermögensverhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

§ 11

Grundstückserwerb und Vermietung

¹ Für den Erwerb von Grundstücken, welche den Fördergrundsätzen dieses Reglements entsprechen, werden die Mittel über einen Rahmenkredit sichergestellt.

² Der Gemeinderat nimmt eine Marktwertprüfung vor. Er kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Liegenschaftsdossiers betrauen.

⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210

⁷ Gemeindeordnung, SRS 1.1-1

³ Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Vermietungskriterien, insbesondere die massgebenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mietpartei, die Mindestdauer ihres Wohnsitzes in Cham sowie die minimale Belegungsdichte der Wohnung. Er kann bei Härtefällen im Einzelfall abweichende Regelungen treffen.

⁴ Die Gemeinde kann eine geeignete Institution mit der Verwaltung der Wohnungen beauftragen.

§ 12 Mietzinsbeiträge

¹ Anspruchsberechtigt auf Mietzinsbeiträge sind Personen,

- a) die seit mindestens sieben Jahren in der Gemeinde Cham wohnhaft sind oder waren und
- b) deren Wohnkostenbelastung die Grenze des erschwinglichen Mietzinses nicht unterschreitet.

² Der Gemeinderat regelt mittels Verordnung die Anspruchsvoraussetzungen und legt die Höhe der Mietzinsbeiträge und deren Dauer fest. Er berücksichtigt dabei

- a) die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der gesuchstellenden Mietpartei;
- b) die Mietzinsbelastung;
- c) den Umfang der Erwerbstätigkeit;
- d) die Belegungsdichte der Wohnung.

³ Personen, die in einer dem WFG unterstellten Wohnung wohnen, haben keinen Anspruch auf Mietzinsbeiträge.

D Beratung, Koordination und Monitoring

§ 13 Beratung

¹ Die Gemeinde kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und interessierte Grundeigentümerschaften mit sozialer Zielsetzung im Hinblick auf die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus und der Sanierung von Mietwohnraum auf dem Gemeindegebiet Cham beraten.

² Die Gemeinde kann Bezügerinnen und Bezüger von gemeindlichen Mietzinsbeiträgen beraten, insbesondere im Zusammenhang mit möglicherweise missbräuchlichen Mietzinserhöhungen.

³ Die Gemeinde kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Beratungsaufgaben betrauen. Die Kosten für die Beratungsleistungen werden durch die Gemeinde getragen.

§ 14 Vernetzung der Akteure

Die Gemeinde kann zu Unterstützung der Tätigkeiten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und von interessierten Grundeigentümerschaften Kontakte vermitteln und Vernetzungstreffen organisieren.

§ 15 Anlaufstelle Wohnraumentwicklung

¹ Die vom Gemeinderat bezeichnete Anlaufstelle ist verantwortlich für die Kommunikation, das Monitoring sowie die Koordination der verschiedenen Massnahmen zur Wohnraumförderung, sodass diese mit den Grundsätzen des vorliegenden Reglements im Einklang stehen.

² Die Anlaufstelle ist für Anfragen zu Themen zuständig, die dieses Reglement betreffen, und koordiniert deren Behandlung.

³ Sie prüft periodisch die Wohnraumstrategie und schlägt dem Gemeinderat bei Bedarf Anpassungen vor.

§ 16 Monitoring Wohnraum- und Wohnumfeld

¹ Die Anlaufstelle beobachtet die Wohnraum- und Wohnumfeldentwicklung, insbesondere die Zusammensetzung des Wohnungs- und Leerwohnungsbestands sowie die Entwicklung der Mietzinsen.

² Die durch die Anlaufstelle erhobenen Daten können Drittparteien im Rahmen der Datenschutzgesetzgebung zur Verfügung gestellt werden.

E Vollzug

§ 17 Mitwirkungspflicht

¹ Personen und Organisationen, die Leistungen gemäss diesem Reglement beantragen, sind verpflichtet, alle Auskünfte, die zu deren Bemessung der benötigt werden, vollständig und wahrheitsgetreu anzugeben sowie die zweckdienlichen Unterlagen einzureichen.

² Die anspruchsberechtigten Personen und Organisationen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle Veränderungen der Verhältnisse mitzuteilen, die eine Änderung oder eine Einstellung der Leistungen zur Folge haben könnten, insbesondere Wegzug aus der Gemeinde, Veränderung der Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, Änderungen der Wohnungsbelegung, Mietzinsanpassungen und dergleichen.

³ Die Gemeinde kann zur Prüfung des Anspruchs und der Bemessung der Leistungen gemäss diesem Reglement die dafür erforderlichen Daten bei der Steuerverwaltung sowie aus dem Personenregister abfragen.

§ 18 Kontrolle der Vermietungskriterien

Die Gemeinde prüft die Einhaltung der Vermietungskriterien periodisch. Sie kann dazu Auskünfte der jeweiligen Vermieterschaft einholen.

§ 19 Nicht zweckmässige Verwendung von Darlehen und Bürgschaften

¹ Werden Darlehen nicht zweckgemäss verwendet oder werden Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten, so können die Darlehen gekündigt werden.

² Werden Auflagen von Bürgschaften nicht eingehalten, können diese gekündigt werden.

³ Die Kündigungsvoraussetzungen sind in die jeweiligen Verträge aufzunehmen.

§ 20 Rückerstattung und Leistungsausschluss

¹ Unrechtmässig bezogene Leistungen sind zurückzuerstatten.

² Rückforderungen können mit laufenden Leistungen verrechnet werden.

³ Eine Pflichtverletzung kann einen Leistungsausschluss zur Folge haben.

§ 21 Rechtspflege

Die Rechtspflege richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz⁸).

§ 22 Ausführungsbestimmungen

Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

F Schlussbestimmungen

§ 23 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Vom Souverän angenommen an der Urnenabstimmung vom [XX.XX.XXXX].

⁸ Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG), BGS 162.1