

# Anhang **X** zum Wohnungszuteilungsreglement (WZR)

## Ergänzungen zum Wohnzuteilungsreglement zur Vermietung von Wohnungen auf Baurechtsgrundstücken der Gde. Oberägeri

### 1. Allgemeines

#### Art. 1

In Anwendung von Art. 24 der Statuten ist die Verwaltung für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Darauf basierend wird das WZR wie folgt ergänzt.

Die nachstehenden ergänzenden Bestimmungen zum Wohnungszuteilungsreglement (WZR) der awzug gelten für alle Mietwohnungen, welche die awzug auf Baurechtsgrundstücken im Eigentum der Einwohnergemeinde Oberägeri vermietet.

### 2. Einkommens und Vermögensverhältnisse

#### Art. 2

Die Mieterschaft darf bei Erstbezug resp. Neuvermietung der Wohnung folgende Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten:

- Das kumulierte steuerbare Einkommen aller Bewohner/innen pro Wohnung darf das **Vierfache** des jährlichen Nettomietzinses nicht übersteigen.
- Das kumulierte steuerbare Vermögen aller Bewohner/innen pro Wohnung darf den Maximalbetrag von CHF 400'000.- nicht übersteigen. Diese Vermögensgrenze ist indexiert (Stand Landesindex für Konsumentenpreise November 2024 = 106.9 Punkte; Basis Dezember 2020).

Das Einkommen und Vermögen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr wird nicht angerechnet. Dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen, respektive Mieterbewohner/innen, wird voll angerechnet.

Hat eine im Mietobjekt wohnhafte Person das 60. Altersjahr erreicht, entfällt die Vermögensgrenze.

#### Art. 3

Das Haushalteinkommen bemisst sich anhand des massgebenden steuerbaren Einkommens. Relevant ist die letzte rechtskräftige Steuerveranlagung nach direkter Bundessteuer (Steuererklärung Kt. Zug, Ziff. 490 / steuerbares Einkommen) zuzüglich der im entsprechenden Steuerjahr tatsächlich geleisteten Beträge in die Säule 3a und/oder Einkäufe in die Pensionskasse.

Das Haushaltvermögen bemisst sich anhand des massgebenden steuerbaren Vermögens. Relevant ist die letzte rechtskräftige Steuerveranlagung.

Die Steuerunterlagen der Bewerberinnen und Bewerber können bei Bedarf eingefordert werden.

#### Art. 4

Liegt eine Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen vor, so muss die Mieterschaft diesen Umstand innerhalb dreier Monate der Geschäftsstelle der Verwaltung melden.

#### Art. 5

Die awzug überprüft in regelmässigen Intervallen von mindestens drei Jahren, ob die vorstehenden Regelungen eingehalten sind. Dabei wird die Mieterschaft aufgefordert, in Selbstdeklaration zu bestätigen, dass die Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschritten werden. In Anlehnung an Art. 5 lit. h des Wohnungszuteilungsreglements (WZR) können bei Bedarf die Steuerunterlagen der Mieterschaft eingefordert werden.

#### Art. 6

In den Fällen, bei welchen die Einkommens- und/oder Vermögensgrenzen gemäss Artikel 2 um mehr als Drittel überschritten sind, ist das Mietverhältnis unter Beachtung der mietrechtlichen Bestimmungen aufzulösen und die Wohnung im Sinne der geltenden Regelungen des WZR neu zu vermieten.

#### Art. 7

In besonderen Härtefällen kann die Verwaltung auf schriftliches Gesuch hin auf die Beendigung des Mietverhältnisses verzichten oder eine abweichende Frist festlegen. Die Verwaltung nimmt bei Härtefällen mit der Einwohnergemeinde Rücksprache. Falls die Einwohnergemeinde Oberägeri den Härtefall nicht anerkennt, ist das Mietverhältnis gemäss Beschluss des Gemeinderates aufzulösen.

### 3. Bevorzugung der lokalen Bevölkerung

#### Art. 8

Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohnende von Oberägeri, in Oberägeri aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Oberägeri Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine der beiden Personen, die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

Damit die Bevorzugung geltend gemacht werden kann, hat der/die Mietinteressent/in der Bewerbung bis zum vorgegebenen Anmeldetermin folgende Bestätigung einzureichen:

- Für Personen, die in Oberägeri aufgewachsene Personen sind, die Bestätigung der Gemeinde Oberägeri, dass der/die Bewerber/in während mindestens 5 Jahren in Oberägeri aufgewachsen ist.
- Für Personen, die bereits einmal in Oberägeri Wohnsitz hatten, die Bestätigung der Gemeinde Oberägeri, dass der/die Bewerber/in während mindestens 5 Jahren in Oberägeri Wohnsitz hatte.
- Für Personen, die in Oberägeri eine Arbeitsstelle haben, die Bestätigung des/r Arbeitsgebers/in, dass der/die Bewerber/in mindestens seit einem Jahr in einem aktuell gültigen, unbefristeten Arbeitsverhältnis zu mindestens 40 Prozent, mit Erfüllungsort Oberägeri, angestellt ist.

#### Art. 9

Die Bevorzugung der lokalen Bevölkerung gemäss Art. 8 darf nur verweigert werden, wenn

- die Bestimmungen zur Wohnungsbelegung (vgl. WZR Art. 5, lit. c) nicht erfüllt sind;
- die Ergebnisse der Prüfung zu den finanziellen Verhältnissen und die Referenzauskünfte (vgl. WZR Art. 5, lit. e bis g) die Abweisung der Bewerbung rechtfertigen;
- die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss Art. 2 und 3 nicht eingehalten sind;
- die Bewerberin/der Bewerber nicht bereit ist, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

#### **4. Vorgehen bei fehlenden Bewerbungen**

##### Art. 10

Falls keine Bewerbungen vorliegen, welche die zwingenden Vermietungskriterien des WZR inkl. vorliegendem Anhang erfüllen, ist die awzug berechtigt, die Wohnung an den/die Interessenten/in zu vergeben, welche die von der Verwaltung erlassenen Kriterien am besten erfüllt.

#### **5. Schlussbestimmungen**

##### Art. 11

Der vorliegende Nachtrag zum Wohnungszuteilungsreglement ist mit Schreiben der Einwohnergemeinde Oberägeri vom xx. XXXX 2025 genehmigt worden.

##### Art. 12

Der vorliegende Nachtrag zum Wohnungszuteilungsreglement ist durch Beschluss der Verwaltung vom xx. xxx. 2025 genehmigt worden und tritt per sofort in Kraft.

Zug, xx.xxx 2025

#### **Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug)**

Matthys Hausherr  
Präsident

Hanspeter Käppeli  
Geschäftsführer