



Vermietungsreglement

der

Baugenossenschaft Familia Zug

Gestützt auf Art. 30 Abs. 3 der Statuten wird gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26. November 2025, das nachfolgende Vermietungsreglement (nachfolgend „Reglement“ genannt) erlassen.

Art. 1 Grundsatz

Die Baugenossenschaft Familia Zug (nachfolgend „BGFZ“ genannt) bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten, preisgünstige Wohnungen, vor allem für einkommensschwache und mittelständische Familien, zur Verfügung zu stellen. Der Durchsetzung dieses Genossenschaftszweckes dient das vorliegende Vermietungsreglement.

Dieses Reglement findet unabhängig davon Anwendung, ob ein Mietverhältnis dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG, BGS 851.211) unterstellt ist oder nicht.

Art. 2 Wohnungsvergabe und Kriterien

Bei der Wohnungsvergabe werden die Beziehungen des oder der Mietinteressenten zu Stadt und Kanton Zug im Allgemeinen und zur BGFZ im Besonderen berücksichtigt. Berücksichtigt werden insbesondere:

- Optimale Nutzung des Wohnraums
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Beziehung zu Stadt und Kanton Zug
- Bisheriges Engagement für die Genossenschaft
- Einkommens- und Vermögenssituation im Verhältnis zum geschuldeten Mietzins

Die Wohnungen werden an Interessenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit vergeben, wobei bei der Vergabe von WFG-Wohnung denjenigen Interessenten der Vorrang gegeben wird, welche die Voraussetzungen der WFG-Vorgaben erfüllen.

Mietinteressenten sind gegenüber dem Vorstand umfassend auskunftspflichtig, sowohl im Hinblick auf den Abschluss eines Mietvertrages als auch während eines laufenden Mietverhältnisses. Der Abschluss und der Bestand eines Mietvertrages bedingt die

Mitgliedschaft in der BGFZ, wobei die Anzahl der Pflichtanteile durch den Vorstand festgelegt wird.

Die Geschäftsstelle stellt eine digitale Plattform zur Verfügung, um den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern den Wohnungstausch zu ermöglichen und die Umsetzung des Vermietungsreglements sicherzustellen.

Art. 3 Wohnungsbelegung

Angestrebt wird eine angemessene Anzahl Bewohner im Verhältnis zur Wohnungsgrösse.

Die Mindest- resp. Maximalbelegung zu Beginn und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses beträgt:

Wohnungsgrösse	Mindestanzahl Personen	Maximalanzahl Personen
2-2 ½ - Zimmer	1	3
3-3 ½ - Zimmer	2	4
4-4 ½ - Zimmer	3	6
5-5 ½ - Zimmer	4	7

Unter Berücksichtigung der Eigenheiten der Wohnungen kann von diesen Grundsätzen für einzelne Liegenschaften der BGFZ abgewichen werden.

Art. 4 Anrechnung von Personen

Für die Berechnung der Belegungszahlen gelten nur diejenigen Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich gemeldet sind. Für die Ermittlung einer Unterbelegung werden Untermieter nicht berücksichtigt; für die Ermittlung einer Überbelegung werden Untermieter dagegen mitgezählt.

Bei Kindern getrenntlebender Eltern wird der individuellen Situation (Anteil der Zeit, welche die Kinder in der entsprechenden Wohnung leben, Anzahl Kinder etc.) angemessen Rechnung getragen. Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 30% in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

Art. 5 Unterbelegung

Eine Unterbelegung tritt ein, wenn die Mindestbelegung gemäss 0 dieses Reglements unterschritten wird.

Die gemietete Wohnung ist, unter Vorbehalt der tatsächlichen Möglichkeiten, nach einer Übergangsfrist von maximal zwei Jahren gegen eine kleinere Wohnung einzutauschen.

Die Frist beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung, unabhängig davon, ob der Vorstand darüber in Kenntnis gesetzt wird.

Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Personen aufgehoben, so gilt die Frist als unterbrochen. Falls es innerhalb von 6 Monaten zu einer erneuten

Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt. Die Unterbelegung darf allerdings nicht durch Untermiete umgangen werden.

Der Vorstand kann das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, falls nach Ablauf der Zweijahresfrist die Mieter trotz Unterbelegung den Umzug in eine vom Vorstand angebotene, adäquate kleinere Wohnung abgelehnt haben.

Bei besonderen persönlichen Umständen wird eine Unterbelegung zeitlich befristet geduldet. Das Vorgehen wird sodann in den folgenden Konstellationen erst nach einer angemessenen Karenzfrist eingeleitet:

- a. Tritt infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.
- b. Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre, jedoch längstens bis zur Vollendung der Erstausbildung bzw. des 25. Altersjahres des jüngsten im Haushalt lebenden Kindes.
- c. Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge einer Trennung eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.

Von über 80-jährigen Mietern wird bei Vorliegen einer Unterbelegung in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt.

Art. 6 Überbelegung

Eine Überbelegung tritt ein, wenn die Maximalbelegung gemäss 0 dieses Reglements überschritten wird.

Die Überbelegung ist nach einer Übergangsfrist von maximal zwei Jahren zu beheben.

Die Jahresfrist beginnt mit dem Eintritt der Überbelegung, unabhängig davon, ob der Vorstand darüber in Kenntnis gesetzt wird. Wird die Überbelegung durch den Auszug einer oder mehrerer Personen aufgehoben, so gilt die Frist als unterbrochen. Falls es innerhalb von zwei Jahren zu einer erneuten Überbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Der Vorstand kann das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, falls die Mieter trotz Überbelegung den Umzug in eine vom Vorstand angebotene, adäquate grössere Wohnung abgelehnt haben oder die Überbelegung nicht anderweitig beseitigt wurde.

Art. 7 Meldepflicht bei Änderung der Wohnungsbelegung

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unter- oder Überbelegung ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend dem Vorstand zu melden. Wird dies unterlassen oder die Belegungsbestimmungen vorsätzlich durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

Art. 8 Untervermietung

Als Untermiete gilt, wenn die Hauptmieter während einer beschränkten Zeit die Wohnung oder einzelne Zimmer weitervermieten oder Dritten überlassen.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes und nur für die Dauer von maximal einem Jahr zulässig. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Es muss ein Gesuch mit den genauen Angaben über die Person, die Höhe des Mietzinses und den Zeitraum für die Untermiete eingereicht werden. Der Vorstand entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss der Hauptmieter mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon dem Vorstand einreichen.

Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil ist eine Untervermietung dann zu qualifizieren, wenn sie zur Vereitelung des Genossenschaftszweckes führt oder die Belegungsvorschriften nicht eingehalten werden.

Erfolgt die Untervermietung oder die anderweitige Belegung ohne Einholung der Zustimmung des Vorstandes, kann der Vorstand das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

Die Untervermietung via AirBnB oder ähnlicher Vermietungsplattformen ist nicht erlaubt.

Art. 9 Wohngemeinschaften („WG“)

Die Miete einer Wohnung als Wohngemeinschaft („WG“) wird vom Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen und für eine Dauer von maximal 5 Jahren geduldet. Zu WG zusammenschliessen können sich junge Erwachsene zwischen dem 18. und dem 30. Altersjahr sowie bestehende Mitglieder ab dem 65. Altersjahr.

Möchten mehrere Personen sich zu einer WG zusammenschliessen, so haben sie dies bei der Anmeldung für eine Wohnung entsprechend zu vermerken. Weitere Voraussetzungen sind:

- Sämtliche Interessenten müssen Mitglieder der Baugenossenschaft sein;
- Sämtliche Interessenten müssen die Voraussetzungen erfüllen, um Mieter einer Genossenschaftswohnung zu sein;
- Der Mietvertrag ist von allen Bewohnern zu unterzeichnen;
- Die übrigen Bestimmungen des Vermietungsreglements sind jederzeit einzuhalten.

Art. 10 Abweichende Bestimmungen / Ermessen des Vorstandes

Der Vorstand ist berechtigt, auf die Anwendung und Durchsetzung des Vermietungsreglements zu verzichten, wenn einer der folgenden Situationen vorliegt:

- Leerwohnungsziffer liegt über 1.5%;
- Eine Kündigung aufgrund Unterbelegung würde eine übermässige Härte für die betroffenen Mieter bedeuten;
- Der betroffene Mieter befindet sich einer persönlichen und schwerwiegenden Notlage.

In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet der Vorstand das weitere Vorgehen. Diese Fälle sind schriftlich zu dokumentieren.

Art. 11 Übergangsbestimmung

Für bestehende Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements abgeschlossen wurden, gilt eine Übergangsfrist von 2 Jahren.

Art. 12 Inkrafttreten

Folgendes Vermietungsreglement ist durch Beschluss der Generalversammlung vom 26. November 2025 genehmigt worden und tritt per sofort in Kraft.