

## Gemeindeeigene Wohnungen

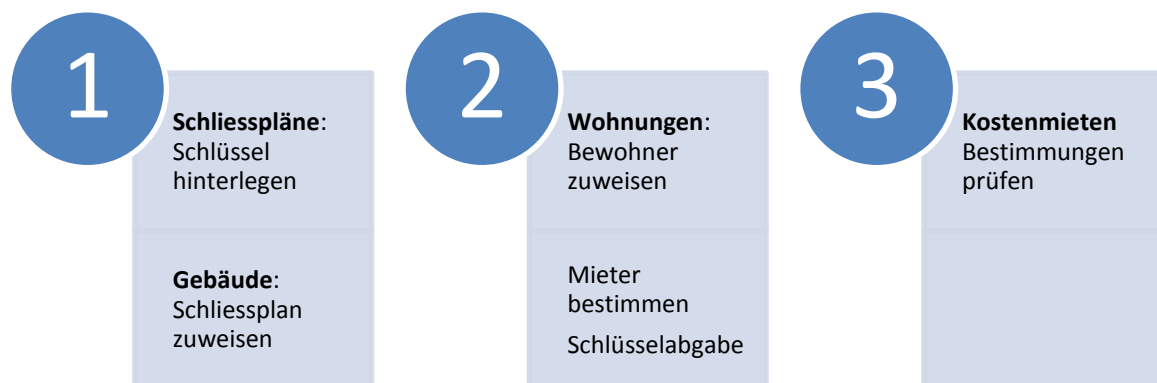
Dieses Dokument beschreibt die Grundlagen zur Bewirtschaftung von gemeindeeigenen Wohnungen, d.h.

- Bewirtschaftung der Schliesspläne und Schlüsselverzeichnisse
- Übernahmen der Bewohner aus der Einwohnerkontrolle (EWK)
- Abgabe von Schlüssel an die Mieter
- Kontrolle von günstigem Wohnraum (Kostenmietwohnungen)

Voraussetzung für die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Wohnungen ist, dass das eidg. Gebäude- und Wohnungsregister in die gecko Datenbank übernommen wird. Siehe hierzu: [http://www.geckosoftware.ch/App\\_Docs/exporthousingstat.pdf](http://www.geckosoftware.ch/App_Docs/exporthousingstat.pdf)

### Inhalt

- [Schliesspläne und Schlüsselverzeichnis](#)
- [Wohnungszuweisung](#)
- [Wohnungsmieter bestimmen, Schlüsselabgaben](#)
- [Kostenmietwohnungen](#)



## 1. Schliesspläne und Schlüsselverzeichnis

---

Um Schliesspläne zu hinterlegen, wählen Sie in der linken Menüliste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | SCHLISSPLÄNE**.

Um einen neuen Schliessplan zu erfassen, wählen Sie via Menü **BEARBEITEN | NEU**.

Weisen Sie den Schliessplan einem Gebäude zu:

1. Markiere den Schliessplan in der Übersichtsliste und wähle mit rechter Maustaste den Eintrag **GEBÄUDE ZUWEISEN**
2. Erfasse die Gebäude- resp. Assekuranz-Nr. Sofern diese nicht bekannt ist, schliesse den Dialog und markiere via Menü **EXTRAS | MEINE EINSTELLUNGEN** in der Registerkarte **PARAMETER** die Option «Gebäude nach Strassen statt Assekuranz-Nr. suchen» mit einem Häkchen. Schliesse den Dialog und wiederhole Schritt 1.

Um Schlüssel zu erfassen, wählen Sie in der rechten Menüliste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | SCHLÜSSELVERZEICHNIS**. Wählen Sie im Auswahlfeld **Schliessplan** den gewünschten Eintrag und anschliessend via Menü **BEARBEITEN | NEU**.

## 2. Wohnungszuweisung

---

Sämtliche Einwohner sind in der Einwohnerkontrolle einer Wohnung zugewiesen. Stellen Sie sicher, dass diese Zuweisungen in eine tab-getrennte Textdatei mit folgenden Spalten ausgelesen werden können. Die Bezeichnung der Spalten spielt keine Rolle. Hingegen muss die Reihenfolge der Spalten zwingend eingehalten werden.

Spalte	Bedeutung	Beispielwert
1	Name	Muster
2	Vorname	Hans
3	Geburtsdatum	25.10.1994
4	Neue AHV-Nr.	756.5068.8155.82
5	Strassenname	Dorfstrasse
6	Haus-Nr.	2
7	PLZ	6005
8	Ort	Luzern
9	EWK-Nr.	5023931
10	EGID	321160
11	EWID	1
12	EDID	0

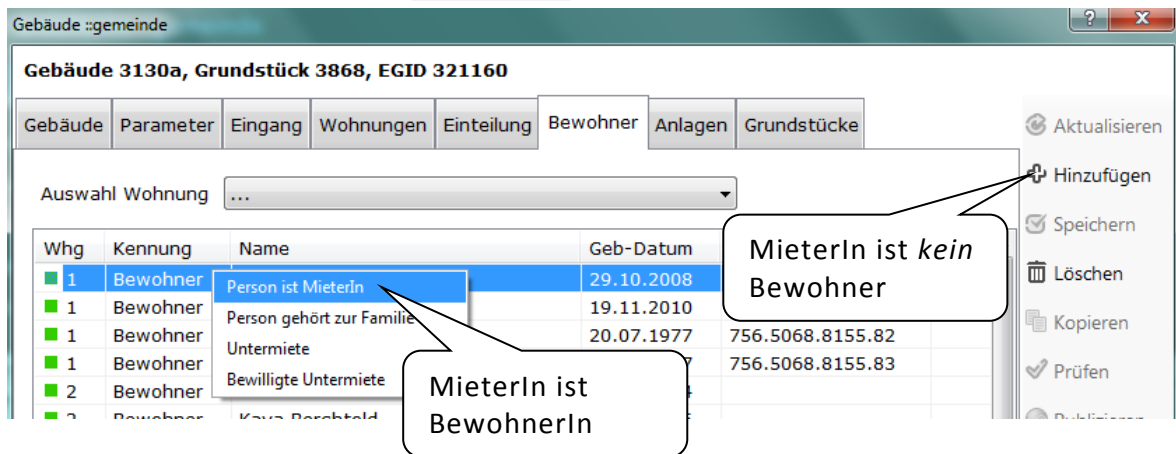
Um die Exportdatei einzulesen, wählen Sie in der linken Menüleiste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | GRUNDSTÜCKE**. Klicken Sie anschliessend auf die Registerkarte **GEBÄUDE** und wählen via Menü **FUNKTIONEN | IMPORTIEREN | ZUWEISUNGEN EWK**.

### 3. Wohnungsmieter bestimmen, Schlüsselabgaben

Sie können den Wohnungsmieter manuell bestimmen oder eine Schlüsselabgabe (siehe weiter unten) erfassen.

Um den *Mieter* oder die Mieterin einer Wohnung manuell zu bestimmen,

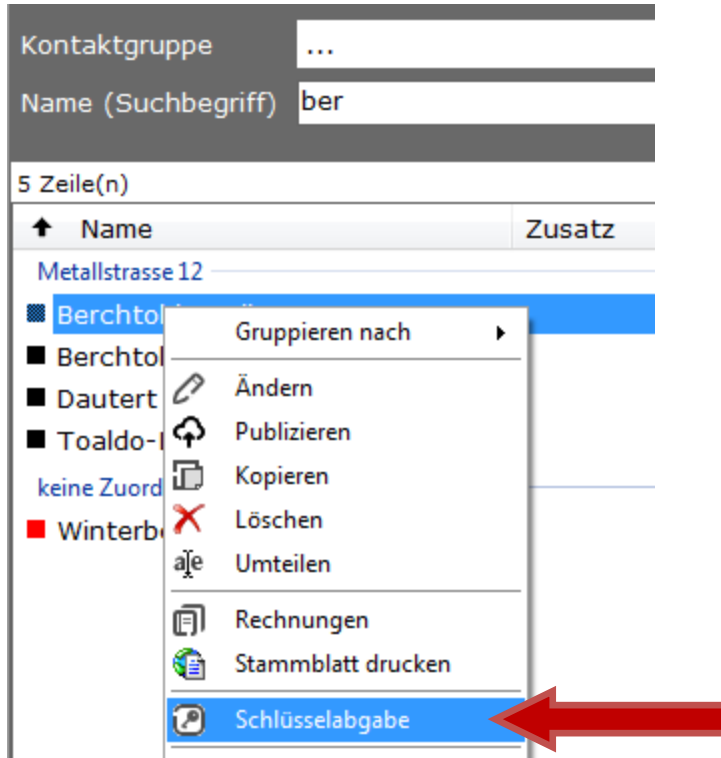
1. Wählen Sie der linken Menüleiste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | GRUNDSTÜCKE**. Klicken Sie anschliessend auf die Registerkarte **GEBÄUDE**.
2. Erfassen Sie ein bekanntes Selektionskriterium (Grundstücks-Nr., Assekuranz-Nr. oder Strassenname). Die gefundenen Einträge werden in der Übersichtsliste aufgeführt.
3. Doppelklicken Sie das gefundene Gebäude in der Übersichtsliste. Klicken Sie im Dialog „Gebäude“ auf die Registerkarte **BEWOHNER**.
4. Markieren Sie die Person in der Übersichtsliste und wählen mit rechter Maustaste **PERSON IST MIETERIN**.
5. Ist der Mieter oder die Mieterin nicht als BewohnerIn aufgeführt, klicken Sie in der rechten Menüleiste auf **HINZUFÜGEN** und wählen die gewünschte Person.



Die *Untermieter* sind in jedem Fall manuell zu bestimmen. Sofern die Untermiete bewilligt ist, markieren Sie die Person in der Übersichtsliste und wählen mit rechter Maustaste den Eintrag **BEWILLIGTE UNTERMIEETE**.

### Schlüsselabgaben an MieterInnen:

Um eine Schlüsselabgabe zu erfassen, wählen Sie in der linken Menüliste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | KONTAKTE**. Erfasse im Eingabefeld **Name (Suchbegriff)** den Namen der gewünschten Person.



Wird die Person in der Übersichtsliste aufgelistet, markiere die Person und wähle mit rechter Maustaste den Eintrag **SCHLÜSSELABGABE**. Wählen Sie den abgegebenen Schlüssel und stellen Sie sicher, dass die Option «Mieter/in» markiert ist.



#### 4. Kostenmietwohnungen

Um die Bestimmungen bei günstigem Wohnraum systematisch zu kontrollieren, werden folgende Daten herangezogen:

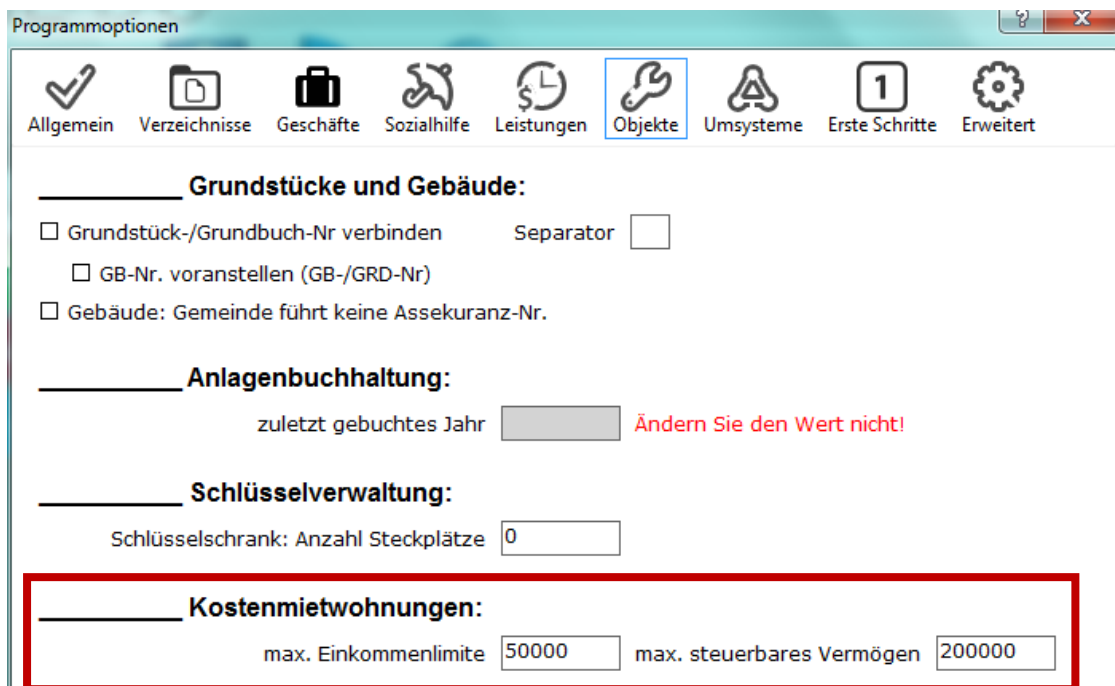
- eidg. GWR (Wohnungsgrösse und -fläche);
- Wohnungszuweisungen EWK;
- steuerbares Einkommen und Vermögen (die schriftliche Zustimmung der betroffenen Bewohner vorausgesetzt).

Wir prüfen folgende Bestimmungen:

- Ist die Wohnungsgrösse kleiner als das Total aller BewohnerInnen?  
Berechnung: Personenzahl = mindestens Anzahl Zimmer – 1
- Wohnt der Mieter selber in der Wohnung?
- Wohnen Personen ausserhalb der Familie in der Wohnung? Wurde die Untermiete bewilligt?
- Stehen Miete und Einkommen in einem angemessenen Verhältnis?  
Bemessungsregeln:
  1. Summe aller Einkommen, der im Haushalt lebenden Personen = max. Einkommenslimite
  2. Summe aller Vermögen, der im Haushalt lebenden Personen = höchstzulässiges steuerbares Vermögen

Um die Bestimmungen zu prüfen, wählen Sie in der linken Menüliste den Eintrag **EINSTELLUNGEN | GRUNDSTÜCKE**. Klicken Sie auf die Registerkarte **GEBÄUDE** und wählen via Menü **FUNKTIONEN | KOSTENMIETWOHNUNGEN** den Eintrag **KONTROLLLISTE ERSTELLEN**.

Um die Einkommens- und Vermögenslimiten festzulegen, wählen Sie via Menü **EXTRAS | PROGRAMMOPTIONEN**. Klicken Sie auf die Registerkarte **OBJEKTE**.



The screenshot shows the 'Programmooptionen' window with the 'Objekte' tab selected. The 'Kostenmietwohnungen' section is highlighted with a red box. The settings are as follows:

Section	Option	Value
Grundstücke und Gebäude:	<input type="checkbox"/> Grundstück-/Grundbuch-Nr verbinden	Separator <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> GB-Nr. voranstellen (GB-/GRD-Nr)	
	<input type="checkbox"/> Gebäude: Gemeinde führt keine Assekuranz-Nr.	
Anlagenbuchhaltung:	zuletzt gebuchtes Jahr	<input type="text"/> <span style="color: red;">Ändern Sie den Wert nicht!</span>
	Schlüsselverwaltung:	Schlüsselschrank: Anzahl Steckplätze <input type="text" value="0"/>
Kostenmietwohnungen:	max. Einkommenlimite	<input type="text" value="50000"/>
	max. steuerbares Vermögen	<input type="text" value="200000"/>