

Grundsätze und Kriterien

für die Umsetzung des Leitbildes (angepasst im November 2022)

1. Ziel & Zweck

Die Stiftung für Sozialen Wohnungsbau St. Gallen hat zum Ziel, preisgünstige Wohnungen für sozial- und oder wirtschaftlich schwache Familien oder Personen anzubieten.

Zu diesem Zweck erlässt der Stiftungsrat - gestützt auf das Leitbild vom November 2013 SWB - nachstehende Grundsätze und Kriterien zur Vergabe der Wohnungen der Stiftung.

Die Wohnungen werden an Haushalte vergeben, die diesen Grundsätzen und Kriterien entsprechen.

2. Finanzielle Verhältnisse

2.1 Steuerbares Einkommen (Maximum)

Primäres Kriterium

Basis: **Position 24** gemäss Veranlagungsverfügung des Vorjahres

Alleinerziehende Person in Haushalt / Wohnung	CHF 50'000
Verheiratetes Ehepaar in Haushalt / Wohnung	CHF 60'000
Alleinstehende Person in Haushalt / Wohnung	CHF 50'000
+ je erwerbstätiges Kind im gleichen Haushalt / Wohnung - nach abgeschlossener Ausbildung resp. bis zum 25. Altersjahr	+ CHF 10'000
+ Konkubinats Partner/in im gleichen Haushalt / Wohnung	+ CHF 10'000

**Bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens je Wohnungseinheit werden alle steuerbaren Einkommenden der Bewohner/Bewohnerinnen zusammengezählt. (exkl. Der Einkommen der Kinder / Jugendlichen aus der beruflichen Grundbildung).

2.2 Steuerbares Vermögen (Maximum)

Sekundäres Kriterium

Basis: **Position 37** gemäss Veranlagungsverfügung des Vorjahres

Pro Haushalt / Wohnung (alle Personen zusammen)	CHF 20'000
---	------------

2.3 Ergänzende Bestimmungen

- Bei Abschluss des Mietvertrages ist die Mieterschaft verpflichtet, der zuständigen Liegenschaftsverwaltung die zur Abklärung erforderlichen Unterlagen (Steuer-Veranlagung / Veranlagungsverfügung des Vorjahres) einzureichen, oder Einsicht in die entsprechenden Akten zu ermöglichen.
- Die periodische Überprüfung der «Einkommens- und Vermögensverhältnisse» findet alle 3 Jahre – durchgeführt vom SWB-Stiftungsrat/in / Zuständige/r Mietwesen - statt. Die Aufforderung wird brieflich angekündigt.

Der/die Mieter/Mieterin erklärt sich mit der Unterzeichnung des Mietvertrages damit einverstanden, die geforderten Unterlagen dem Stiftungsrat zuzustellen.

Wird die Einsicht in die Unterlagen verweigert oder werden die Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht, kann die Auflösung des Mietverhältnisses eingeleitet werden.

3. Anzahl Personen pro Wohnung

Grösse der Wohnung	Min. Anzahl Personen	Max. Anzahl Personen
1-Zimmer-Wohnung	1	1
2-Zimmer-Wohnung	1	2
3-Zimmer-Wohnung	2	3
4-Zimmer-Wohnung	2	4
5-Zimmer-Wohnung	3	5
6-Zimmer-Wohnung	4	6

4. Wohngemeinschaften

- Über die Zulassung und Berücksichtigung von Wohngemeinschaften entscheidet der Stiftungsrat im Sinne der vorstehenden Ziffern.

5. Durchmischung

- Die «Stiftung für Sozialen Wohnungsbau (SWB)» ist bestrebt, eine ausgewogene Durchmischung bezüglich Nationalitäten, Altersgruppen und Familiengrössen zu haben.
- Ab einer Wohnungsgrösse von 4 Zimmern werden deshalb Familien mit Kindern berücksichtigt.

6. Veränderung der Verhältnisse / Informationspflicht der Mieterschaft

- Verändern sich die bei Abschluss des Mietvertrages festgestellten Verhältnisse - ins besonders die steuerbaren Einkommens-Verhältnisse und/oder die Anzahl Personen pro Wohnung – muss der Stiftungsrat umgehend informiert werden.
- Der Stiftungsrat prüft und entscheidet, ob die Grundsätze und Kriterien immer noch eingehalten werden. Bei Nichterfüllung muss die Auflösung des Mietverhältnisses eingeleitet werden
- In begründeten Ausnahmefällen (soziale Härte, Gesundheit etc.) kann der Stiftungsrat auf schriftliches Gesuch hin über einen allfälligen Verbleib in der Wohnung entscheiden, zum Beispiel durch eine angemessene Erhöhung des Mietzinses.

7. Inkrafttreten

Die vorliegenden Grundsätze und Kriterien ersetzen jene vom 26. Oktober 2016. Sie wurden vom Stiftungsrat am **17. November 2022** genehmigt und verabschiedet. Die Umsetzung erfolgt für per sofort.