

# Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten vom 19. Mai 2015.

## 1. Zweck (gemäss Statuten)

*Die Genossenschaft widmet den überwiegenden Teil ihrer Tätigkeit dauerhaft der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues; insbesondere erstrebt sie die Deckung des Bedarfs an preisgünstigen und nach ihrer Beschaffenheit den Wohnbedürfnissen Rechnung tragenden Wohnungen und Eigenheimen. Die Genossenschaft erstellt und erwirbt insbesondere preisgünstige Wohnungen und Wohnhäuser, auch im Baurecht; sie kann auch Umbauten realisieren, Wohnungen vermieten und verwalten und im Stockwerkeigentum verkaufen. Der Zweck wird erreicht durch gemeinsame Selbsthilfe, unter Verzicht der Genossenschaft auf materiellen Gewinn. Jede Spekulation ist ausgeschlossen.*

## 2. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

**Grundlage ist der Artikel 22 der Statuten:** *Die Vermietung erfolgt nach genossenschaftlichen Grundsätzen.*

Für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern werden Familien sowie Alleinerziehende mit Kindern bevorzugt.

Bei der Erst- und Neuvermietung dürfen Wohnungen bei ausreichender Nachfrage nicht unterbelegt sein.

Unterbelegt ist eine Wohnung, wenn die Anzahl Zimmer die Anzahl Personen um zwei oder mehr übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht gezählt.

**Zudem werden in nachstehender Reihenfolge bevorzugt behandelt:**

- interne Wechsel infolge anstehender Bauvorhaben
- interne Wechsel aus familiären und/oder gesundheitlichen Gründen in kleinere oder grössere Wohnungen
- interne Wechsel aufgrund von Unterbelegungen



- Vermietung an Mitglieder auf der Warteliste
- Vermietung an Angehörige von Mitgliedern, die in der Genossenschaft wohnhaft sind
- Vermietung an Angehörige von Mitgliedern, die nicht in der Genossenschaft wohnen
- Vermietung an Nichtmitglieder auf der Warteliste
- externe Mietinteressenten

**Berücksichtigt werden zusätzlich:**

- die Solvenz und das Verhältnis von Einkommen und Mietzins
- Referenzen
- Bezug zum Quartier
- Ausländerausweis sowie Niederlassungs- bzw. Aufenthaltsbewilligung

### **3. Subventionierte Wohnungen**

Bei subventionierten Wohnungen kommen die entsprechenden Reglemente ergänzend zur Anwendung.

### **4. Interne Wechsel**

Interne Wechsel auf Mieterwunsch können frühestens nach 3 Jahren Mietdauer erfolgen. Aus wichtigen Gründen (z.B. Familienzuwachs oder -trennung) können Ausnahmen bewilligt werden. Die Verwaltung entscheidet abschliessend.

In der Regel werden keine Wechsel in Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl bewilligt. Über Ausnahmen aus wichtigen Gründen entscheidet die Verwaltung abschliessend.

Mehrkosten aufgrund interner Wechsel auf Mieterwunsch können ganz oder teilweise der entsprechenden Mietpartei belastet werden.

### **5. Untermiete**

Untermiete ist nur mit Bewilligung der Verwaltung möglich.

Untermieter werden bei der Wohnungsvergabe nicht bevorzugt behandelt. Sie gelten als externe Bewerber.



## 6. Unterbelegung

Der Auszug erwachsener Kinder, Todesfälle und Trennungen führen zur Unterbelegung von Wohnungen. Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss der Verwaltung vom Mieter selber angezeigt werden. Die Bewohner werden in diesem Fall zum Wechsel in eine kleinere Wohnung angehalten. Das Angebot soll folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Wohnung mit vergleichbarem Standard
- Wohnung mit vergleichbarer Miete
- Verbleib im Quartier
- Zumutbarkeit aufgrund Alter und Gesundheit der Mieter

Ist die Wohnung länger als zwei Jahre unterbelegt und die Mietpartei hat zwei zumutbare Angebote abgelehnt, **kann** die Verwaltung die Kündigung aussprechen oder die Nettomiete um 20%, aber maximal um CHF 400.- erhöhen. Vorzugsweise werden einvernehmliche Lösungen angestrebt.

## 7. Pflichtanteile

Gemäss Artikel 11 der Statuten kann der Vorstand bei der Miete oder dem Erwerb von Wohnungen der Genossenschaft die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Diese Pflichtanteilscheine werden nicht verzinst. Die Anzahl richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten oder erworbenen Wohnungen und wird vom Verwaltungsrat festgelegt.

Für die Auszahlung der Pflichtanteile nach Beendigung des Mietverhältnisses muss die statutarische Kündigungsfrist nicht eingehalten werden. Sie werden 1 Monat nach Einigung mit der Mietpartei über die Schlussabrechnung ausbezahlt. Über die Umwandlung in verzinsten Anteile und die damit verbundene Mitgliedschaft nach Mietende beschliesst der Verwaltungsrat abschliessend.

Die Bestimmungen von Artikel 7 gelten auch für Mietverträge, welche vor dem 26. Januar 2018 abgeschlossen worden sind.



## 8. Weitere Bestimmungen

### Haustierhaltung

Für das Halten einer Katze ist eine Bewilligung notwendig. Die Katze ist im Wohnobjekt zu halten und darf nicht ins Freie gelassen werden.

Das Halten eines Hundes ist grundsätzlich nicht erlaubt. Zeitlich begrenzte Ausnahmegewilligungen werden unter strengen Auflagen erteilt.

### Nebenobjekte

Die Nebenobjekte wie Bastelräume, zusätzliche Kellerabteile und Abstellplätze werden gemäss der Warteliste in der Verwaltung vermietet. Bei einem Wohnungswechsel besteht kein Anspruch auf die Übernahme eines Nebenobjektes des Vormieters.

## 9. Inkrafttreten

Das vorliegende Vermietungsreglement wurde am 13. April 2015 vom Verwaltungsrat genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt.

ergänzt Artikel 7 neu, 26. Januar 2018

Konstantin Köberle  
Präsident

Michael Aebisegger  
Vizepräsident