

Vermietungsreglement

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 19. Mai 2011

Gestützt auf Art. 8 der Statuten wird das nachfolgende Vermietungsreglement erlassen. Die darin angesprochenen Personengruppen werden - zur besseren Übersichtlichkeit - lediglich in der männlichen Form aufgeführt. Weibliche Betroffene sind aber ausdrücklich mit einbezogen.

1. Zweck

Dieses Vermietungsreglement formuliert Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen und Nebenräumen durch den Vorstand und die Vermietungskommission und enthält gleichzeitig Regeln, die von den Mietern im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zu beachten sind. Dabei stellen die Statuten, das Vermietungsreglement und die Mietverträge als Ganzes die Grundlage für die Vermietungen in der Genossenschaft dar.

2. Vermietungsziel

Bei der Vergabe von Wohnungen ist dem Genossenschaftsgedanken Rechnung zu tragen und auch darauf zu achten, dass langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung sowohl der Genossenschaft als Ganzes als auch der einzelnen Liegenschaften gewährleistet ist.

3. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus drei Mitgliedern des Vorstandes.

Die Wohnungen, Büro-, Gewerbe- und Hobbyräume, Garagen und Parkplätze werden nach den Richtlinien dieses Reglements vermietet.

Die Vermietungskommission trifft die Entscheide über Vermietungen einstimmig. Besteht keine Einstimmigkeit, geht das Geschäft an den Vorstand.

4. Bewerbung

Die Mietinteressenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular.

Aufgrund der Anmeldungen werden Bewerbungslisten nach Wohnungskategorie geführt.

Es bestehen getrennte Bewerbungslisten für Genossenschafter und deren direkte Nachkommen (interne Bewerbung) und für die übrigen Bewerber (externe Bewerbung).

Zur Erreichung des in Art. 2 erwähnten Vermietungszieles werden bei der Vergabe der Wohnungen u. a. die Personenzahl, das Alter, der Bewerbungsgrund, die sozialen Verhältnisse und die Quartierverbundenheit der Bewerber berücksichtigt.

Bewerbungen mit unmöglichen Forderungen werden nicht bearbeitet.

5. Grundsätze für die Wohnungsbelegung

5.1 Vermietung

5.1.1 Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern werden in der Regel an eine oder zwei Personen vermietet.

5.1.2 3- und 3-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in der Regel an zwei Personen vermietet.

5.1.3 4- und 4-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in der Regel an zwei Erwachsene mit mindestens einem Kind oder an einen Erwachsenen mit mindestens zwei Kindern vermietet.

5.1.4 5- und 5-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in der Regel an zwei Erwachsene mit mindestens zwei Kindern vermietet.

5.1.5 Zusätzliche Bestimmungen

Genossenschafter genießen bei der Vermietung Vorrang. Altersgerechte Wohnungen werden in erster Linie entweder an Senioren oder an jüngere Genossenschafter mit eingeschränkter Mobilität vermietet.

Gibt es für eine bestimmte Wohnung mehrere Bewerbungen von Genossenschaffern, so wird die Anciennität (Aufnahme als Genossenschaffter) in der Regel mitberücksichtigt.

Bei Schwervermietbarkeit, bei ungünstiger Wohnungsmarktlage, bei Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft oder anderen besonderen Umständen kann von den erwähnten Regeln abgewichen werden.

Vorrangiges Ziel ist die Vermeidung von Leerwohnungsbeständen.

5.2 Unterbelegung

5.2.1 Wohnen in einer Wohnung weniger Personen als die Zimmerzahl minus zwei, ist sie unterbelegt und muss nach einer Übergangsfrist gegen eine kleinere Wohnung eingetauscht werden.

Halbe Zimmer werden dabei nicht mitgezählt.

5.2.2 Die Unterbelegung darf nicht durch Untermiete umgangen werden.

5.3 Übergangsfrist bei Unterbelegung

Besteht eine Unterbelegung seit mindestens sechs Monaten und voraussichtlich auf Dauer, bietet die Genossenschaft den betroffenen Mietern drei kleinere zumutbare Ersatzwohnungen an.

Die Beurteilung der Zumutbarkeit richtet sich nach objektiven Kriterien und nimmt insbesondere auf das Alter und die Mobilität der Mieter Rücksicht.

Lehnen die Mieter drei zumutbare Wohnungen ab, liegt ein Kündigungs- und Ausschlussgrund gemäss Art. 9 Abs. 3 der Statuten vor.

6. Büro- und Gewerberäume

Büro- und Gewerberäume werden nach Ermessen des Vorstands zu marktüblichen Mietzinsen an Genossenschaffter oder Aussenstehende vermietet.

7. Hobbyräume

Hobbyräume werden an Mieter von Genossenschaftswohnungen vermietet. Bei der Vergabe eines frei werdenden Hobbyraumes wird von der Vermietungskommission nicht nur die Priorität auf der Hobbyraum-Bewerbungsliste, sondern auch die Lage des frei werdenden Hobbyraums im Verhältnis zur Wohnung der Interessenten, die Familiengrösse und das Alter der Interessenten bzw. ihrer Kinder berücksichtigt.

Bei andauerndem Leerbestand können die Hobbyräume an Aussenstehende vermietet werden.

Kann dagegen der Hobbyraumbedarf von Familien mit Kindern nicht befriedigt werden, können bisherige Mieter zum Verzicht auf ihren Hobbyraum aufgefordert werden. Bei der Aufforderung zum Verzicht auf einen gemieteten Hobbyraum wird das Verhältnis zwischen Anzahl gemieteten Räumen und Anzahl Bewohnern, das Alter der bisherigen Hobbyraummieter und die Art ihrer Benützung des Hobbyraumes berücksichtigt. Der Vorstand kann bei Bedarf auch übergrosse Hobbyräume unterteilen.

8. Garagen und Parkplätze

Garagen und Parkplätze werden an Mieter von Genossenschaftswohnungen vermietet. Frei werdende Garagen und Parkplätze werden ausschliesslich nach der Reihenfolge der Bewerbungen auf der Garagen- und Parkplatz-Warteliste vergeben. Bei Leerbeständen können Garagen und Parkplätze auch an Aussenstehende vermietet werden.

9. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement tritt aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 19. Mai 2011 sofort in Kraft und gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse.