



Raster für Vermietungsreglemente

1. Grundsätze

Die vorliegenden Richtlinien bezwecken eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung aller bei der Genossenschaft zur Vermietung stehenden Objekte und deren nachhaltige Nutzung im Sinne dieser Prinzipien. Die Richtlinien basieren auf den Statuten und konkretisieren die entsprechenden Bestimmungen. Dementsprechend werden folgende Werte besonders gewichtet (*beispielhaft*):

- Engagement in der Genossenschaft (insbesondere durch Zeichnen von Anteilscheinen unabhängig vom konkreten Wohnungswunsch)
- Wohnmöglichkeiten auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen
- Berücksichtigung der jeweiligen Lebenssituation und des entsprechenden Raumbedarfs
- Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs pro Person
- Einbezug neuer Lebensformen (z.B. Nutzung eines Teils der Wohnung als Arbeitsraum)
- Gute soziale Durchmischung der Mieterschaft
- Haushälterischer Umgang mit dem Wohnraum
- Gewährleistung der finanziellen und strukturellen Stabilität der Genossenschaft

2. Bekanntmachung freier Wohnungen

Frei werdende oder neu erstellte bzw. sanierte Wohnungen werden auf einem bekannten Immobilienportal und/oder auf der Website der Genossenschaft ausgeschrieben. Dabei wird eine Bewerbungsfrist angesetzt. Alle Bewerbungen, die innert dieser Frist eingehen, werden für die Auswahl gemäss den untenstehenden Kriterien berücksichtigt. Sind innerhalb der Bewerbungsfrist keine Bewerbungen eingegangen, wählt die Verwaltung frei aus später eingehenden Bewerbungen aus.

3. Kriterien bei subventionierten Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen haben die vertraglich mit den subventionsgebenden Instanzen und Behörden vereinbarten Kriterien Vorrang vor den Kriterien der Genossenschaft. Der Vorstand kann dabei spezielle Vermietungsreglemente für die betreffenden Liegenschaften erlassen.

4. Kriterien der Wohnungszuteilung

a) Zwingend durch die Bewerber zu erfüllende Kriterien:

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber zu erfüllen (*beispielhaft*):

- Wahrheitsgemäss ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen
- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug)
- Bereitschaft zur Übernahme von Anteilsscheinen (Pflichtanteilskapital, Höhe kann bestimmt werden, ggf. mit Abstufung nach Wohnungsgrösse)

b) Auswahlkriterien:

Liegen mehrere Bewerbungen vor, wird primär nach folgenden Kriterien entschieden (*beispielhaft*):

- GenossenschafterInnen, die aufgrund einer grösseren Anzahl Kinder innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang
- GenossenschafterInnen, die aufgrund veränderten Lebensumstände innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang
- Belegung der Wohnung (in der Regel: Mindestanzahl Personen = Zimmerzahl der Wohnung minus 2)

c) Situativ gewichtete Kriterien:

Weiter kommen folgende Kriterien zur Geltung, die je nach Durchmischung der betreffenden Liegenschaft situativ zu gewichten sind (*beispielhaft, können ebenfalls unter b) eingefügt werden*):

- Referenzen (bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus dem persönlichen Gespräch
- Dauer der Mitgliedschaft mit Kapital ausserhalb des Pflichtanteilskapitals und durchschnittliche Höhe dieses Kapitals während der Mitgliedschaft
- Wohnungsbedarf für Abwarte
- Einkommensverhältnisse (bei genügender und ausgewiesener Bonität haben in der Regel BewerberInnen mit geringerem Einkommen Vorrang)
- Haustiere

5. Ehegatten / Konkubinatspartner

Bei Tod eines Ehegatten hat der überlebende Ehegatte in erster Linie Anspruch auf die Anteilsscheine und auf den Eintritt in den Mietvertrag. Bei Konkubinatspaaren beschränkt sich dieses Recht auf die Übernahme des Mietvertrages.

6. Sanierungen und Rückbau von Liegenschaften

Wohnungen, welche entweder kurz vor einer Sanierung stehen oder im Sinne einer Zwischennutzung nach aktuellem Planungsstand maximal noch 12 Monate vermietet werden können, müssen nicht nach den oben genannten Kriterien vergeben werden. Die konkrete Vergabepaxis für diese Wohnungen ist durch den Vorstand zu regeln.

Der Vorstand ist weiter im Falle einer grossen Sanierung oder dem Abbruch einer Liegenschaft ermächtigt, Mietern mit einem unbefristeten Mietvertrag eine Ersatzwohnung anzubieten.

7. Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen

Bei Streitigkeiten, Härtefällen oder in schwierigen Situationen auf dem Wohnungsmarkt, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand der Genossenschaft endgültig.

8. Parkplätze, Garagen, Ateliers, Abstellräume und andere Objekte

Parkplätze, Garagen, Ateliers, Abstellräume und andere Objekte werden durch die Verwaltung gestützt auf entsprechende Wartelisten vergeben. Genossenschafter, welche bereits eine Wohnung in derselben Liegenschaft bewohnen, haben Vorrang. Im weiteren gelten für diese Objekte – sofern anwendbar – die Kriterien der Wohnungszuteilung sinngemäss.

9. Schlussbestimmungen

Der Vorstand der Genossenschaft kann dieses Reglement jederzeit ändern. Änderungen den Mietern spätestens 4 Wochen vor Inkrafttreten mitzuteilen.

10. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Vorstand der Genossenschaft am erlassen und tritt am in Kraft.