



## Vermietungsreglement 2019

### Grundlagen

#### Statuten

- Art 3: **Zweck** der Baugenossenschaft: "gesunden und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, insbesondere Familien anbieten"
- Art. 4, Abs 6: Wohnungsgrösse und die Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.
- Art. 11, Abs. d: Ausschluss bei Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.

### Richtlinie für Wohnungsbelegung

Anzahl Zimmer	zulässige Anzahl Bewohner		
	bei Einzug	Unterbelegung	Angebot bei Unterbelegung
2 / 2½	1 – 2	0	
3 / 3½	1 – 3	0	2 / 2½
4 / 4½	2 – 6	1	3 / 3½
5½	3 – 8	2	4 / 4½

Elternteile, welche nach Auszug der Kinder in einer 4 / 4½ Zimmer wohnen, kann auch eine 3 Zimmer Wohnung angeboten werden. Aus einer Unterbelegung ergibt sich kein automatischer Anspruch auf eine Ersatzwohnung.

### Prioritäten bei Zuteilung der Wohnungen

1. Verheiratete oder Alleinerziehende mit Kind-(ern) (3 / 3½ / 4 / 4½ / 5½)
2. Paare mit festen Partnern
3. Es sind weiter zu berücksichtigen:
  - Alter
  - Solvenz des Mieters
  - Referenzen
  - Bereits Wohnsitz in der Siedlung
  - In der Siedlung aufgewachsene Personen
  - Verhältnis Ausländer/Schweizer im Haus
  - Bei Ausländern: Kulturkreis aus welchem diese stammen
  - Hauswartzustellung
  - Vorstandszugehörigkeit
  - Einkommen



## **Unterbelegte Wohnung**

Bei unterbelegten Wohnungen kann die Wohnung gekündigt oder eine Ersatzwohnung angeboten werden. Nach der zweiten 2 Ablehnung ist die Kündigung für den Fall einer weiteren Ablehnung anzudrohen.

Berücksichtigen:

- Ausmass der Unterbelegung
- Alter und Gesundheitszustand
- Mietdauer

## **Zuständigkeit für die Auswahl der Mieter**

Normalfall: Siedlungsverantwortlicher oder ein weiteres Vorstandsmitglied macht Vorschlag an den Vorstand.

Spezialfälle oder Uneinigkeit: Gesamtvorstand (nicht per E-Mail, sondern an Sitzung)

Über die definitive Vermietung wird im Vorstand anlässlich einer Vorstandssitzung entschieden.

In Ausnahmefällen sind auch Zirkulationsbeschlüsse möglich, falls kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt (Statuten Art. 32. Abs.3). Die Protokollierung der Mutationen an der nächsten Vorstandssitzung ist zwingend.

## **Allgemeines**

Mietvertrag in der Regel nur an eine Person.

Untermiete nur ausnahmsweise und mit Bewilligung des Vorstandes (siehe Mietvertrag und Statuten Art.4, Abs. 5).

Bei ausserterminlichen Kündigungen beträgt die Frist für die Prüfung der vorgeschlagenen Nachmieter durch die BGIM 30 Tage ab Erhalt der Liste der Ersatzmieter.

Interner Wechsel in gleich grosse Wohnung nur in begründeten Fällen und ausnahmsweise. Renovationen nur zurückhaltend und in angemessenem Rahmen, sonst mit Kosten-Beteiligung des Mieters.

Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung nur bei Mietzinsbezahlung für beide Wohnungen während eines halben Monats (Zügelfrist).