

# VERMIETUNGSREGLEMENT

Genehmigt an der GV vom 09.05.2008

1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements .....	1
2. Vermietungskommission .....	1
3. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen .....	1
3.1 Bewerbungen .....	1
3.2 Wohnungsbesichtigungen .....	2
3.3 Prioritätengruppen .....	2
3.4 Belegungen .....	2
3.4.1 Neuvermietung .....	2
3.4.2 Unterbelegung .....	2
3.4.3 Übergangsfrist .....	2
3.4.4 Veränderung der Wohnungsbelegung .....	2
3.4.5 Untermiete .....	2
4. Garagen, Einstell- und Aussenparkplätze sowie Bastelräume .....	2
5. Kündigung von Mietverträgen .....	2
6. Angehen von Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern .....	3
7. Genossenschaftskapital .....	3
7.1 Mitgliedschaftsanteile .....	3
7.2 Wohnungsanteile .....	3
7.3 Pflichtdarlehen .....	3
8. Fälligkeit der Zahlungen der Genossenschaftsanteile .....	3
8.1 Einzahlungen .....	3
8.2. Nicht einbezahlte Beträge / Verzugszinsen .....	3
8.3 Verzinsung des Genossenschaftskapitals .....	3
8.4 Rückzahlungen .....	3
9. Inkrafttreten und Geltungsbereich .....	3

## 1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Wohnbaugenossenschaft Zielacker Frauenfeld, sowie den Einzug, die Höhe und die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.

Statuten und dieses Reglement bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrags.

## 2. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus mindestens zwei Mitgliedern der Verwaltung.

Ihre Aufgabe umfasst die Regelung und Überwachung des Anmeldeverfahrens sowie die Vergabe der Mietobjekte der WBG.

Die Vermietungskommission achtet bei der Vergabe der Mietobjekte auf die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze.

Eine langfristig ausgeglichene, demographische Durchmischung der einzelnen Häuser sowie der WBG als Ganzes, ist anzustreben.

Die Vermietungskommission sorgt für eine rechtzeitige Vermietung.

## 3. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen

### 3.1 Bewerbungen

Die Mietinteressenten bewerben sich bei der WBG mit dem entsprechenden "Anmeldeformular". Die Anmeldung muss jährlich erneuert werden. Die Anmeldegebühr ist erneut fällig.

Die eingehenden Bewerbungen werden durch die Vermietungskommission vorselektioniert.

Bewerbungen mit unmöglichen Forderungen oder unerfüllbaren Wünschen (betreffend Termin, Wohnungsgrösse usw.) werden nicht weiterbearbeitet. Unvollständig und nicht wahrheitsgetreu

ausgefüllte Bewerbungsformulare werden nicht berücksichtigt. Der Eingang der Bewerbung wird von der Verwaltung schriftlich bestätigt.

Es wird eine Interessentenliste geführt.

### **3.2 Wohnungsbesichtigungen**

Bei einer Wohnungsbesichtigung müssen alle zukünftigen Vertragspartner anwesend sein.

### **3.3 Prioritätengruppen**

Die WBG vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten.

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) Dann an aktive Mitarbeiter von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) Dann an pensionierte Mitarbeiter gemäss Buchstabe a und b.
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Die Vermietungskommission kann in begründeten Ausnahmefällen (insbesondere bei Renovationen, Todesfällen, Scheidungen, gerichtlichen Trennungen sowie bei Personen, die bereits in der WBG wohnen) von dieser Reihenfolge abweichen.

### **3.4 Belegungen**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

#### **3.4.1 Neuvermietung**

Als Neuvermietung gilt jeder erstmalige Wohnungsbezug, insbesondere auch ein Wohnungswechsel innerhalb der WBG. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten.

#### **3.4.2 Unterbelegung**

Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten, doch gilt die Wohnung als unterbelegt. Diese Regel betrifft nur Wohnungen mit mehr als 3½ Zimmern. Eine Wohnung gilt als stark unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, bei starker Unterbelegung so bald als möglich in eine kleinere Wohnung zu wechseln, wenn ein qualitativ, preislich und örtlich gleichwertiges Ersatzangebot gemacht werden kann.

Die Vermietungskommission berücksichtigt bei ihren Angeboten die aktuelle Wohnsituation des Genossenschafters/der Genossenschafterin. Es werden zwei Angebote gemacht. Wird keines dieser Angebote akzeptiert, kann die Verwaltung das Mietverhältnis kündigen. Auf Härtefälle wird Rücksicht genommen.

#### **3.4.3 Übergangsfrist**

Falls eine starke Unterbelegung im Sinne von 3.4.2. eintritt, gilt eine Übergangsfrist von zwei Jahren. Die Frist beginnt ab Inkrafttreten der Statuten 2005 bzw. dem tatsächlichen Zeitpunkt der Unterbesetzung. In Härtefällen kann die Vermietungskommission auf begründetes Gesuch hin die Übergangsfrist verlängern. Der Antragsteller hat der Vermietungskommission nachzuweisen, dass ein Härtefall vorliegt.

#### **3.4.4 Veränderung der Wohnungsbelegung**

Änderungen der Wohnungsbelegung sowie länger dauernde Abwesenheiten sind der Verwaltung mitzuteilen (z.B. Auszug der Kinder, Neuzuzug einer weiteren Person).

#### **3.4.5 Untermiete**

Untermiete ist nicht erlaubt. Es gelten die Statuten.

### **4. Garagen, Einstell- und Aussenparkplätze sowie Bastelräume**

Für Garagen, Einstell- und Aussenparkplätze sowie Bastelräume wird eine separate Interessentenliste geführt. Genossenschaftler/innen haben Vorrang; bei Bastelräumen werden in der Regel Hausbewohner/innen bevorzugt.

### **5. Kündigung von Mietverträgen**

Ausschluss und Kündigung seitens der WBG erfolgen gemäss Statuten durch die Gesamtverwaltung.

## **6. Angehen von Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern**

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann die Verwaltung beigezogen werden.

## **7. Genossenschaftskapital**

### **7.1 Mitgliedschaftsanteile**

Die Mitgliedschaft, sowie der Erwerb von Anteilen werden im Artikel 7 der Statuten geregelt.

### **7.2 Wohnungsanteile**

Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere unverzinsliche Wohnungsanteile übernehmen, wobei der pro Wohnung zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten und Grösse der Wohnung abgestuft ist. Zusammenstellung Anhang 1.

### **7.3 Pflichtdarlehen**

Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, haben ihrem Einkommen entsprechend, ein unverzinsliches Pflichtdarlehen zu leisten. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Haushaltseinkommen des Mitgliedes und den Anlagekosten und Grösse der Wohnung. Für die Berechnung hat der Genossenschafter der Verwaltung eine Kopie des Lohnausweises des Vorjahres vorzulegen. Zusammenstellung Anhang 1.

## **8. Fälligkeit der Zahlungen der Genossenschaftsanteile**

### **8.1 Einzahlungen**

Die Zahlung aller Genossenschaftsanteile ist beim Bezug des Mietobjektes fällig. Auf Wunsch des Mieters kann mit der WBG Zielacker (Rechnungsführung) eine Teilzahlung vereinbart werden. Die Teilzahlungsraten dürfen den Betrag von CHF 500.- nicht unterschreiten.

### **8.2. Nicht einbezahlte Beträge / Verzugszinsen**

Auf nicht bezahlte Beträge wird ein Verzugszins berechnet. Die Höhe des Verzugszinses ist im ersten Jahr 2 % höher als der Zinssatz der Hypotheken im ersten Rang vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Der Verzugszins wird jährlich um ein weiteres Prozent (1 %) erhöht, bis der ganze Betrag einbezahlt ist. Der Verzugszins wird jeweils per Jahresende dem Mieter in Rechnung gestellt.

### **8.3 Verzinsung des Genossenschaftskapitals**

Genossenschaftskapital (Mitgliedschaftsanteil, Wohnungsanteile und Pflichtdarlehen) werden nicht verzinst.

### **8.4 Rückzahlungen**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach dem Austritt unter Berücksichtigung von Art. 864 Abs. 3 OR).

In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen und den Pflichtdarlehen zu verrechnen.

## **9. Inkrafttreten und Geltungsbereich**

Dieses Reglement wurde an der Generalversammlung vom 9. Mai 2008 genehmigt und tritt sofort in Kraft.

Wohnbaugenossenschaft Zielacker  
Die Verwaltung