



# Wohnbaugenossenschaft „Suneblueme“

## Vermietungsreglement

### Inhaltsverzeichnis

- 1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements**
- 2. Vermietungsverfahren**
  - 2.1 Bewerbung
  - 2.2 Entscheid
- 3. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen**
  - 3.1 Prioritäten
  - 3.2 Wohnungsbelegung
    - 3.2.1 Grundsatz
    - 3.2.2 Richtlinien
    - 3.2.3 Überbelegung
    - 3.2.4 Unterbelegung
  - 3.3 Wohnungswechsel
- 4. Untervermietung**
- 5. Ehen und andere Partnerschaften**
- 6. Wohnsitznahme**
- 7. Wohnungsübernahme und -abgabe**
- 8. Mietkaution**
- 9. Vermietung von Parkplätzen, Bastelräumen und übrigen Räumen**
- 10. Inkrafttreten und Geltungsbereich**

## 1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die **Statuten** und regelt die **Vergabe der Mietobjekte** der Wohnbaugenossenschaft „Suneblueme“.

Statuten und dieses Reglement bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrags.

Ziele der Vermietungspraxis sind:

- eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
- die Zuteilung von grossen Wohnungen primär an Familien mit Kindern
- die Gewinnung aktiver und am Genossenschaftsgedanken interessierter Mitglieder

## 2. Vermietungsverfahren

### 2.1 Bewerbung

Die Bewerber/innen melden sich bei der Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" an, indem sie ein unterzeichnetes **Anmeldeformular** einreichen. Die Anmeldung von **externen Bewerbern/innen** muss jährlich, jene von **internen** Bewerbern/innen alle zwei Jahre erneuert werden. Bewerber/innen müssen mit der Anmeldung eine Kopie eines Ausweispapiers einreichen.

Der Eingang der Anmeldung wird nicht bestätigt.

Die Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" führt ein Verzeichnis der Bewerber/innen.

### 2.2 Entscheid

Vor einer Vermietungsentscheid müssen die Bewerber/innen einen aktuellen **Betriebsregisterauszug** einreichen. Es können **Referenzauskünfte** eingeholt werden.

Der **Vorstand entscheidet**, an wen ein Mietobjekt vermietet wird.

Für die Vertragsunterzeichnung müssen **alle Vertragspartner/innen persönlich** anwesend sein. Die Unterzeichnung findet in der Regel in der Geschäftsstelle statt.

## 3. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

### 3.1 Prioritäten

1. Umsiedlung aufgrund von Unter- und Überbelegung
2. Interner Wechsel von Genossenschaftlern
3. Vermietung an in der Siedlung aufgewachsene Personen
4. Vermietung an externe Bewerber/innen (gemäss Art. 4 der Statuten):
  - a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
  - b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
  - c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a und b.
  - d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Der Vorstand prüft bei sämtlichen Bewerbern/innen auch folgende Kriterien:

- Bereitschaft Art. 14 der Statuten nachzuleben (persönliche Pflichten der Mitglieder)
- Integrationsfähigkeit
- Zahlungsfähigkeit

### 3.2 Wohnungsbelegung

#### 3.2.1 Grundsatz

Wohnungen sollen weder bei der Neuvermietung noch im späteren Verlauf des Mietverhältnisses unter- oder überbelegt sein.

Die **Belegungsbestimmung** wird auf dem Mietvertrag aufgeführt. **Änderungen** der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Geschäftsstelle **mitzuteilen**.

### 3.2.2 Richtlinien

Folgende Richtlinien sind zu befolgen:

1. Beim Abschluss eines Mietvertrages muss eine Wohnung grundsätzlich von der nachfolgenden **Anzahl Personen** bewohnt werden:

- 2 und 2 1/2 - Zimmerwohnung	1 - 2 Personen
- 3 1/2 - Zimmerwohnung	2 - 3 Personen
- 4 1/2 - Zimmerwohnung	3 - 4 Personen
2. Ein interner Wohnungswechsel gilt als Neuvermietung
3. Werden bei der Neuvermietung einer Wohnung die Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, wird unverzüglich die ordentliche Kündigung ausgesprochen.

### 3.2.3 Überbelegung

Eine Überbelegung liegt dann vor, wenn die in Art. 3.2.2 Abs. 1 angegebenen Richtzahlen überschritten werden.

Entsteht während der Mietdauer eine Überbelegung, offeriert die Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" den betreffenden Mietern/innen zweimal eine grössere Wohnung.

Nehmen die Mieter/innen innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, so werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt.

### 3.2.4 Unterbelegung

Eine Unterbelegung besteht bei folgender Belegung:

- 1 Person in einer 4 1/2 - Zimmerwohnung

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, offeriert die Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" dem/der betreffenden Mieter/in zweimal eine kleinere Wohnung.

Nimmt der/die Mieter/in innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, so ist er/sie verpflichtet, ab sofort einen monatlichen Unterbelegungszuschlag zu entrichten. Dieser beträgt 20% des aktuellen Netto-Mietzinses.

Der **Unterbelegungszuschlag** kann während maximal 3 Jahren entrichtet werden. Anschliessend wird die betroffene Person aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt.

Weigert sich der/die Mieter/in den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird er/sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt.

### 3.3 Wohnungswechsel

Der Wohnungswechsel in eine gleich grosse Wohnung innerhalb der gleichen Siedlung wird nur in **begründeten Ausnahmefällen** gestattet, wobei eine angemessene Beteiligung an den Renovationskosten der verlassenen Wohnung verlangt wird.

### 4. Untervermietung

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige **Zustimmung des Vorstandes** nötig (Art. 262 OR). Es muss ein **Gesuch** eingereicht werden mit genauen Angaben über den/die Untermieter/in und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit dem/der Untermieter/in einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie dem Vorstand einreichen.

Der Vorstand kann ein Gesuch ablehnen, wenn

- die Höhe des Mietzinses für die Untermiete verschwiegen wird
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind
- die Untermiete mehr als ein Jahr dauern soll
- im laufenden Mietverhältnis mehr als zweimal untervermietet wird
- durch die Untervermietung die Belegungsbestimmungen verletzt werden
- die Untervermieter nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

## 5. Ehen und andere Partnerschaften

Die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen muss **im Mietvertrag geregelt** sein. Verlässt eine in der Wohnung lebende Person die gemeinsame Wohnung, muss ein **neuer Mietvertrag** für die in der Wohnung verbleibende Person erstellt werden unter Berücksichtigung der Belegungsbestimmungen.

## 6. Wohnsitznahme

Sämtliche im Mietvertrag als Mieter aufgeführten Personen sowie allfällige Untermieter müssen **bei der Gemeinde angemeldet** werden.

## 7. Wohnungsübernahme und -abgabe

Anlässlich der Wohnungsübergabe ist seitens der Wohnbaugenossenschaft „Suneblueme“ ein **Abnahmeprotokoll** zu erstellen, welches von allen Parteien zu unterzeichnen ist. Allfällige **Schäden** sind dem **wegziehenden Mieter** in Rechnung zu stellen. Die Wohnbaugenossenschaft „Suneblueme“ bestimmt, welche **Renovationsarbeiten** durchgeführt werden müssen. Kosten für allfällige zusätzliche **Wünsche** des **neuen Mieters** sind von diesem zu übernehmen.

## 8. Mietkaution

Werden die neuen Mieter/innen **nicht als Genossenschaftler** aufgenommen, wird eine Mietkaution von **drei Monatsmietzinsen** erhoben.

Werden die Genossenschaftsanteile mit **Geldern des BVG** bezahlt oder sichergestellt, wird eine **Mietkaution von drei Monatsmietzinsen** erhoben.

Die Mietkaution ist mit dem Abschluss des Mietvertrages fällig.

## 9. Vermietung von Parkplätzen, Bastelräumen und übrigen Räumen

Parkplätze in den Garagen und Bastelräume werden vom Vorstand gemäss einer **Bewerberliste** vermietet, wobei die Bewohner der Wohnbaugenossenschaft "Suneblueme" den Vorrang haben.

Solange freie Parkplätze der Wohnbaugenossenschaft „Suneblueme“ vorhanden sind, ist jeder **Mieter**, der im Besitze eines Autos und/oder eines Motorrades (inkl. Mofas) ist, verpflichtet, einen Parkplatz zu mieten. Das gleiche gilt auch für **Besitzer von Zweitfahrzeugen**.

Sind bei der Wohnungsmiete alle Parkplätze vermietet, wird der neue Wohnungsmieter auf die **Warteliste** gesetzt.

## 10. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Dieses Reglement tritt aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 10.12.2013 per sofort in Kraft und ersetzt alle bisherigen Vermietungsreglemente.

Es gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen sind vorbehalten.