

## Vermietungsreglement

### 1. Grundsätze

Die vorliegenden Richtlinien bezwecken eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung aller bei der Baugenossenschaft Familia zur Vermietung stehenden Objekte.

- Wohnmöglichkeiten auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen
- Gute soziale Durchmischung der Mieterschaft
- Haushälterischer Umgang mit dem Wohnraum
- Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs pro Person
- Gewährleistung der finanziellen und strukturellen Stabilität der Baugenossenschaft Familia

### 2. Bekanntmachung freier Wohnungen

Frei werdende oder neu erstellte bzw. sanierte Wohnungen werden auf der Website der Baugenossenschaft Familia und öffentlich ausgeschrieben.

### 3. Belegungsvorschriften

Die Mindestbelegung bei der Baugenossenschaft Familia richtet sich nach der Zimmeranzahl. Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung gegeben sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungsvorschriften verletzen, müssen der Genossenschaft unverzüglich mitgeteilt werden.

#### a) Kriterium Anzahl Zimmer

- Bei Wohnungen darf die Zimmerzahl höchstens um eines höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.
- Bei Familien mit Alleinerziehenden zählt das Familienoberhaupt doppelt. Ist die Anzahl Zimmer höher, so gilt die Wohnung als unterbelegt.

#### b) Unterbelegung während der Mietdauer

Bei Unterbelegung ist die Baugenossenschaft Familia bestrebt, dem Mitglied baldmöglichst eine den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung anzubieten. Nimmt das Mitglied ein entsprechendes Angebot nicht an, kann die Genossenschaft das Mietverhältnis mit einer angemessenen Frist kündigen.

#### c) Ausnahmen

- Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen.
- Bei einzelnen Wohnungen, die aufgrund von Zimmerzahl und Grösse keine eindeutige Einteilung zulassen wird im Zweifelsfall aufgerundet.
- Zur Abwendung von drohenden finanziellen Schäden zulasten der Genossenschaft aufgrund Wohnungsleerständen oder in Härtefällen bei den betroffenen Mietern kann der Vorstand der Baugenossenschaft Familia befristete oder unbefristete Ausnahmen bewilligen.

## **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:

- Wahrheitsgemäss ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen
- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug)
- Erfüllung der Mindestbelegungskriterien gemäss Ziffer 3.

### **b) Auswahlkriterien:**

Liegen mehrere Bewerbungen vor, wird primär nach folgenden Kriterien entschieden:

- 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
- GenossenschafterInnen beziehungsweise Bewerber mit Bereitschaft zur Übernahme von Anteilscheinen haben Vorrang.

### **c) Situativ gewichtete Kriterien:**

Weiter kommen folgende Kriterien zur Geltung, die je nach Durchmischung der betreffenden Liegenschaft situativ zu gewichten sind:

- Referenzen (bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus dem persönlichen Gespräch
- Wohnungsbedarf für Hauswarte
- 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 Vergabepraxis 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 oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand der Baugenossenschaft Familia 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.

## **9. Schlussbestimmungen**

Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia, Ingenbohl kann dieses Reglement jederzeit ändern.

## **10. Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde vom Vorstand der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl am 25.01.2019 erlassen und tritt per 01.02.2019 in Kraft.