

GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau

Vermietungs- reglement

Ausgabe 2019

Vermietungsreglement

Der Vorstand,
gestützt auf Art. 7 c) Ziff. 1 Bst. d; Art. 9; Art. 11 Bst. a); Art. 29 Bst. e) der Statuten,
beschliesst:

Art. 1 Grundsatz

Jedes Genossenschaftsmitglied hat im Rahmen der verfügbaren Wohnungen grundsätzlich Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung.

Art. 2 Wohnungsbelegung

¹Die Mindestbelegung zu Beginn und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses beträgt:

Wohnungsgrösse	Mindestanzahl Personen
1 – 2 ½ - Zimmer	1
3 – 3 ½ - Zimmer	2
4 – 4 ½ - Zimmer	3
5 – 5 ½ - Zimmer	4

²Sofern diese Mindestbelegung zu Beginn des Mietverhältnisses nicht erreicht wird, wird die Wohnung nicht an die interessierte Mieterschaft vermietet.

³Sofern diese Mindestbelegung während der Dauer des Mietverhältnisses nicht mehr erreicht wird, kommen Art. 3 und 7 des Vermietungsreglements zur Anwendung.

Art. 3 Interne Wohnungswechsel

¹Sofern eine Wohnung frei wird, wird prioritär geprüft, ob eine GEWOBA-interne Umsiedlung möglich ist, um die Mindestbelegung gemäss Art. 2 zu erreichen. Sofern keine Umsiedlung erfolgt, kommt Art. 5 zur Anwendung.

²Interne Wohnungswechsel sind – zusätzlich zu Abs.1 – nur möglich, sofern die Mieterschaft sich zahlenmässig vergrössert.

Art. 4 Kriterien für die Vermietung

¹Wohnungen werden an Genossenschaftsmitglieder nach folgenden Kriterien vermietet:

- Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Monatsmietzins zu monatlichem Nettoeinkommen sowie Vermögen)
- Dringlichkeit eines Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
- Dauer der Mitgliedschaft bei der GEWOBA
- Soziale Durchmischung der Mieterschaft in der gleichen Siedlung als Abbild der Gesellschaft

- e. Ehrenamtliche Aktivitäten in Vereinen etc.
- f. Verständigung in deutscher Sprache.

²Die einzelnen Kriterien sind gleichwertig und fliessen in eine Gesamtbeurteilung ein.

Art. 5 Vorgehen bei der Vermietung von Wohnungen

¹Sofern innert sechs Monaten seit Abschluss eines Mietvertrages eine weitere gleichwertige Wohnung frei wird, wird diese weitere Wohnung vorab Interessierten angeboten, die in der Endrunde der vorherigen Ausschreibung nicht berücksichtigt wurden.

²Neue oder freiwerdende Wohnungen werden bei den interessierten Genossenschaftsmitgliedern zur Bewerbung ausgeschrieben, sofern Abs. 1 nicht zur Anwendung kommt.

³Bei fehlenden Anmeldungen werden die Wohnungen öffentlich ausgeschrieben.

⁴Das vollständig ausgefüllte und unterzeichnete GEWOBA-Anmeldeformular ist zusammen mit den erforderlichen Unterlagen innert der angesetzten Frist der Geschäftsstelle einzureichen. Bei Unvollständigkeit des Formulars oder der Unterlagen wird zur Behebung der Mängel eine kurze Nachfrist angesetzt. Sofern die Nachfrist ungenützt abläuft, wird die Bewerbung nicht weiter bearbeitet. Eine verspätet eingereichte Bewerbung (Versanddatum an die Geschäftsstelle) wird ebenfalls nicht weiter bearbeitet.

⁵Die Wohnungszuteilung erfolgt auf Empfehlung der Geschäftsstelle und abschliessend durch den Vorstand.

Art. 6 Bezahlung der Wohnungsanteilscheine

¹Der Betrag für die Wohnungsanteilscheine ist zu 1/3 innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Mietvertrages und zu 2/3 vor der Schlüsselabgabe zu bezahlen.

²Sofern nicht rechtzeitig bezahlt wird, ist ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5% zu entrichten.

³Die Verzinsung der Wohnungsanteilscheine entfällt zwischen dem Fälligkeitstermin und der vollständigen Bezahlung der Wohnungsanteilscheine.

Art. 7 Unterbelegung (Art. 9 der Statuten)

¹Ist eine Wohnung gemäss Art. 2 unterbelegt, sucht die Geschäftsstelle im Auftrag des Vorstandes das Gespräch mit der betroffenen Mieterschaft.

²Es wird vorerst eine GEWOBA-interne Umsiedlung gemäss Art. 3 dieses Reglements geprüft. Die Mieterschaft ist zum Wohnungswechsel verpflichtet, sofern eine Wohnung zur Verfügung steht.

³ Ist eine Wohnung unterbelegt und hat die Mieterschaft das Angebot für eine kleinere Wohnung zweimal abgelehnt, bezahlt sie einen Unterbelegungsbetrag von maximal CHF 500 pro Monat ab zweiter Ablehnung. Unterbelegungsbeträge werden zusammen mit dem Mietzins eingefordert.

⁴ Sofern das Angebot für eine kleinere Wohnung zum dritten Mal abgelehnt wird, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen (Art. 9 der Statuten).

⁵ Sofern der Mietvertrag eine niedrigere Belegungszahl vorsieht als das Vermietungsreglement, geht der Mietvertrag dem Vermietungsreglement vor.

Art. 8 Untervermietung

¹ Die Untervermietung von Räumen durch die Mieterschaft und die anderweitige Belegung von Zimmern durch Drittpersonen bedürfen einer Bewilligung durch den Vorstand.

² Der Vorstand kann die Zustimmung nur verweigern, wenn (Art. 262 Abs. 2 OR):

- a. die Mieterschaft sich weigert, dem Vorstand die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben oder
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind oder
- c. der Genossenschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

³ Erfolgt die Untervermietung oder die anderweitige Belegung ohne Bewilligung, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen (Art. 7 c) Ziff. 1 Bst. d der Statuten).

9. Inkrafttreten

Dieses Reglement ersetzt das Vermietungsreglement vom 7. März 2016.

Es wurde vom Vorstand am 2. Dezember 2019 beschlossen und tritt sofort in Kraft.

Zug, 2. Dezember 2019



Jascha Hager
Präsident



Josef Staub
Vizepräsident