



Wohngenossenschaft im
Oberdorf
Gotthelfstrasse 11b
3432 Lützelflüh

Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft im Oberdorf

Dieses Reglement wird gemäss Art. 4 der Statuten vom Vorstand am 30.1.2015 erlassen und gilt auch rückwirkend ab 1.4.2013 (Übernahme Gemeinschaftshaus durch die Genossenschaft).

Art 1 Grundsätze gemäss den Statuten (Art 3 und 4)

Statuten Art 3b, Absatz v

Die Wohngenossenschaft im Oberdorf vermietet Wohn- und Gewerberaum auf Basis der Kostenmiete.

Statuten Art 4

² Die Miete von Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag von Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitales, branchenüblichen Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von der Subventionsbehörde vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung von Wohn- oder Gewerberaum der Genossenschaft ist in der Regel nicht erlaubt.

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal die Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art 2 Berechnung der Kosten-Miete

Die maximale Gesamtmiete basiert auf dem Berechnungsmodell des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften WBG. Die Berechnung nimmt Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungswert als Grundlage. Die Gesamtmiete wird periodisch mindestens alle drei Jahre vom Vorstand überprüft. Jeweils an der letzten Sitzung vor Ablauf der Amtsperiode. Die Gesamtmiete wird aufgeteilt auf Mietflächen. Mietflächen können je nach Lage, Standort, Nutzung, Raumhöhe, Raumkomfort innerhalb der Liegenschaft unterschiedlich bewertet werden. Es existiert ein Zusatzdokument mit den jeweils aktuell gültigen Mietzinsen.

Art 3 Vermietungskommission

Der Vorstand wählt eine Vermietungskommission, die aus mindestens einem Mieter der Genossenschaft, der Geschäftsleitung und einer weiteren frei wählbaren Person besteht.

Art 4 Vermietungsprozess

Wird eine Wohnung frei, so prüft die Vermietungskommission zuerst mit den Mieterinnen und Mietern ob Bedarf nach internem Wohnungswechsel besteht.

- a. Besteht kein Bedarf werden die Genossenschaftsmitglieder über die freie Wohnung informiert
- b. Die Geschäftsführung schreibt die Wohnung in den dafür vorgesehenen Medien (Internet, Zeitungen uä) aus.
- c. Die Vermietungskommission prüft die eingegangenen Bewerbungen und trifft eine Vorauswahl oder schlägt einen internen Wechsel der Wohneinheit vor.
- d. Die ausgewählten Bewerber werden zu einem Gespräch eingeladen (möglichst in Verbindung mit einem gemeinschaftlichen Anlass wie Essen, Ausflug oä) an dem mindestens 1 Mitglied der Vermietungskommission sowie die interessierten Mieter teilnehmen. Anschliessend trifft diese Gruppe die Entscheidung.
- e. Die Geschäftsleitung übernimmt die Formalitäten der Vermietung.

Art 5 Pflicht- Wohnanteilscheine

Pflicht-Wohnanteilscheine werden nach der Fläche der gemieteten Räume berechnet und sind vom Vorstand festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag festgeschrieben. Spätestens mit Einzug müssen sämtliche Pflichtanteilscheine einbezahlt sein. Die einzelnen Haushalte regeln unter sich die Aufteilung der Anteile. Möglichkeiten der Finanzierung siehe Solidariätsfonds.

Art 6 Vermietung an Nicht-Genossenschafter

In Ausnahmesituationen kann der Vorstand eine kurzfristige Vermietung (maximal 12 Monate) an Nicht-Genossenschafter bewilligen. Dies kann insbesondere der Fall sein bei einer knappen Auslastung der Wohngenossenschaft und bei eingehenden Anfragen für kurzfristige Vermietung. Wird eine solche Vermietung bewilligt, so wird üblicherweise gleichzeitig eine Befreiung der Bezahlung der Wohnanteilscheine vorgenommen.

Art 7 Haustiere

Das Halten von Haustieren muss vorgängig mit der Vermietungskommission abgesprochen und bewilligt werden.

Art 8 Zahlungsmodalitäten

Mietzinsen sind zum Voraus fällig. Gerät die Bewohnerin/der Bewohner mit der Zahlung mehr als 30 Tage in Verzug, so hat sie/er einen Verzugszins von 5% pro Monat und die Mahngebühr zu leisten.

Lützelflüh, den 29.Januar 2015

Verena Ramseier
Präsidentin

Ueli Knecht
Vizepräsident

Beat Iseli
Kassier