

# Vermietungsreglement der WBG Baarburg

## 1. Zweck

Zweck dieses Vermietungsreglements ist es, Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen, Parkplätzen und anderen Lokalitäten unserer Wohnbaugenossenschaft (WBG) festzuhalten.

## 2. Zuständigkeit

Gemäss Artikel 30 der Statuten der WBG Baarburg ist der Vorstand unter anderem auch zuständig für die Vermietung der von der WBG Baarburg verwalteten Wohnungen. Er kann diese Aufgaben ganz oder teilweise delegieren. In der Folge wird die für die Vermietung verantwortliche Stelle als „Vermieterin“ bezeichnet.

## 3. Ablauf bei einer Neuvermietung

Wird eine Wohnung zur Neuvermietung frei, so wird gemäss folgender Reihenfolge vorgegangen:

- 1.) Angebot an Mietparteien mit bestehender, bekannter Unter-/Überbelegung mit dem Ziel, durch einen Wohnungswechsel diesen Zustand zu beseitigen.
- 2.) Information an die Genossenschaftsmitglieder.
- 3.) Frühestens nach 10 Tagen: Weitergabe der Information an in Baar domizilierte gemeinnützige Wohnbauträger.
- 4.) Nach weiteren 10 Tagen: Öffentliche Publikation (WEB, Inserate, ... )

Die Vermieterin ist für die Publikation zuständig und entscheidet, bis zu welcher der obigen Stufen publiziert werden soll (Ziel: mindestens 3 annehmbare Mietinteressenten stehen ab Schritt 2.) zur Auswahl). Sie nimmt die Bewerbungen entgegen und organisiert und leitet den Mieterauswahlprozess. Ist der Vorstand nicht selber „Vermieterin“, so delegiert er zwei Mitglieder aus seinen Reihen, welche zusammen mit der Vermieterin die Wohnungszuteilung vornehmen (Einstimmigkeit verlangt). Die Wohnungszuteilung ist schriftlich zu protokollieren und die Entscheidungsfindung ist nachvollziehbar zu begründen.

## 4. Grundsätze für die Vermietungspraxis

Die Zuteilung und Vergabe von Genossenschaftswohnungen soll nach einheitlichen, nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Priorität bei der Zuteilung von Mietobjekten haben in allen Fällen Mitglieder der Genossenschaft, die zum Zeitpunkt einer frei werdenden Wohnung bereits Mitglieder sind; die Dauer der Mitgliedschaft wird ebenfalls berücksichtigt.

#### 4.1. Pflichtanteilscheinkapital

Bewerberinnen und Bewerber für Genossenschaftswohnungen verpflichten sich, im Falle eines Abschlusses eines Mietvertrages, ein sogenanntes Pflichtanteilscheinkapital (PAK) zu übernehmen. Mit der Zeichnung von (Pflicht-) Anteilscheinen werden sie automatisch Mitglied der WBG Baarburg, wenn sie dies nicht bereits sind.

Die Höhe des Pflichtanteilscheinkapitals wird für jede Wohnung einzeln berechnet und beträgt in der Regel 3% der Anlagekosten. Die genauen Beträge werden vom Vorstand festgelegt. Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter werden vor Abschluss der Mietverträge über die Höhe des zu übernehmenden PAK informiert.

Die Überweisung von 50% des PAK wird bei Unterzeichnung des Mietvertrages, der Rest einen Monat vor Bezug der Wohnung fällig.

Kann ein(e) Bewerber(in) das Pflichtanteilscheinkapital nicht oder nicht vollständig zur Verfügung stellen, so kann die Vermieterin auf schriftliches Gesuch hin, eine der/dem Bewerber(in) entgegenkommende Lösung ausarbeiten und diese individuelle Regelung, nach der Genehmigung durch den Vorstand, anbieten.

Nach der Auflösung des Mietverhältnisses wird das Pflichtanteilscheinkapital an die ausziehende Mietpartei zurück überwiesen.

#### 4.2. Zuschlagskriterien

Liegen bei der Vergabe der Wohnung mehr Bewerbungen vor, als Wohnungen zur Verfügung stehen, so werden für den Zuschlag die folgenden Kriterien für die Entscheidungsfindung beigezogen:

- Dauer der Mitgliedschaft in der Wohnbaugenossenschaft Baarburg
- Anzahl Bewohner im Verhältnis zur Wohnungsgrösse (siehe 4.3 „Belegungsvorgaben“ unten als „Muss-Kriterium“)
- Ausgewogene (soziale) Durchmischung der Mieterschaft in der betreffenden Liegenschaft bzw. Überbauung. Angestrebt wird zudem eine Mieterstruktur, so dass der Anteil der einheimischen Bevölkerung in etwa demjenigen in der gesamten Wohnbevölkerung im Land entspricht.
- Steuerbares Einkommen/Vermögen (Abstraktion durch die Selbstdeklaration von Einkommens- und Vermögensbändern)
- Bereitschaft zum aktiven Mittragen des genossenschaftlichen Gedankens und Interesse an der Mitarbeit in einer genossenschaftlich geführten Wohnsiedlung.

Bemerkung:

Obige Kriterien – mit Ausnahme der „Belegungsvorgaben“ – stehen einander gleichberechtigt gegenüber, es gibt also keine Priorisierung.



### 4.3. Belegungsvorgaben

Bei **Neuvermietungen** soll die Mindestbelegung folgenden Werten entsprechen:

Wohnungsgrösse	Mindestbelegung	Maximalbelegung
2 ½ Zi	1	3
3 ½ Zi	2	4
4 ½ Zi	3	5
5 ½ Zi	4	6

Abweichungen von den Vorgaben sind schriftlich festzuhalten und zu begründen (z.B. geplante Familiengründung). In solchen Fällen sind zeitlich befristete Mietverträge abzuschliessen.

### 4.4. Unterbelegung während der Mietdauer

Tritt während der Mietdauer eine Wohnungsunterbelegung<sup>1</sup> auf, so ist wie folgt vorzugehen:

- a. Die Mieterschaft meldet der Vermieterin die Unterbelegung innerhalb von drei Monaten.
- b. Nach Möglichkeit wird der Mieterschaft eine kleinere Wohnung innerhalb der Genossenschaft angeboten oder der Kontakt zur Bewerbung bei einer andern Wohnbaugenossenschaft vermittelt. Die WBG Baarburg leistet angemessene Unterstützung bei der Wohnungssuche z.B. durch Referenzauskünfte.
- c. Die folgende Tabelle definiert die „Unterbelegung“ und legt den ab dem vierten Monat nach festgestellter Unterbelegung fälligen monatlichen Mietzinszuschlag fest.

Wohnungsgrösse	Unterbelegung besteht bei	Mietzinszuschlag (in % der Nettomiete) bei der Belegung durch:		
		Anz. Personen	1 Person	2 Person
2 ½ Zi	-	-	-	-
3 ½ Zi	-	10%	-	-
4 ½ Zi	1-2	20%	10%	-
5 ½ Zi	1-3	30%	20%	10%

<sup>1</sup> Kriterien zur Beurteilung der Wohnungsunterbelegung bedingt durch den „definitiven Auszug“ einer Person:

- Wo ist der Lebensmittelpunkt der Person, wo sind die Schriften
- Alter/Volljährigkeit, Stand der Ausbildung, Eigenständigkeit, Erwerbseinkommen

- d. Die Unterbelegung kann während maximal zwei Jahren bestehen. Danach ist die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin nach Artikel 30b der Statuten möglich.
- e. Auf schriftliches Gesuch der Mieterschaft an den Vorstand kann dieser eine Ausnahmeregelung/Härtefallregelung treffen.
- f. Der Unterbelegungsbeitrag (Mietzinszuschlag) wird in einen Solidaritätsfonds eingelegt. Es obliegt dem Vorstand darüber zu entscheiden, wofür diese Mittel schliesslich verwendet werden sollen (z.B. sozialer Ausgleich innerhalb der WBG Baarburg).

#### **4.5. Untervermietung**

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

### **5. Übergangsbestimmungen und Inkraftsetzung**

#### **5.1. Übergangsbestimmungen**

Für die Bestimmungen zu 4.4 „*Unterbelegung während der Mietdauer*“ gilt eine Übergangsfrist. Die dort festgelegten Fristen beginnen frühestens nach 5 Jahren ab der Inkraftsetzung zu laufen.

#### **5.2. Inkraftsetzung**

Dieses Reglement tritt aufgrund des Vorstandbeschlusses vom 24. Januar 2017 rückwirkend per 1. Januar 2017 in Kraft.

Für Mietverträge, welche nach der Inkraftsetzung der Bestimmungen abgeschlossen werden, ist der Artikel 4.4 „*Unterbelegung während der Mietdauer*“ Bestandteil des Mietvertrages.

Baar, den 25. Januar 2017

Der Präsident

Mitglied



Markus Hess



Bettina Heinz