

Vermietungsreglement Baugenossenschaft Kienberg

1. Grundsätze

Das vorliegende Vermietungsreglement bezweckt eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung aller bei der Baugenossenschaft Kienberg zur Vermietung stehenden Objekte. Das Reglement basiert auf den Statuten der Baugenossenschaft Kienberg vom 23. Juni 2022 und konkretisiert die entsprechenden Bestimmungen. Folgende Werte werden besonders gewichtet:

- Engagement oder eine gewisse Nähe zur Genossenschaft (insbesondere durch Zeichnen von Anteilscheinen unabhängig vom konkreten Wohnungswunsch)
- Wohnmöglichkeiten für Einheimische und Zuzüger, auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen
- Berücksichtigung der jeweiligen Lebenssituation und des entsprechenden Raumbedarfs
- Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs pro Person
- Einbezug neuer Lebensformen (z.B. Nutzung eines Teils der Wohnung als Arbeitsraum)
- Gute und nachhaltige soziale Durchmischung der Mieterschaft
- Gewährleistung der finanziellen und strukturellen Stabilität der Baugenossenschaft Kienberg

2. Bekanntmachung freier Wohnungen

Neu erstellte und freiwerdende Wohnungen werden im Informationskanal der Gemeinde Kienberg sowie auf der Website der Baugenossenschaft Kienberg und nötigenfalls in weiteren Medien ausgeschrieben. Dabei wird eine Bewerbungsfrist angesetzt. Alle Bewerbungen die innert dieser Frist eingehen, werden für die Auswahl gemäss den untenstehenden Kriterien berücksichtigt. Sind innerhalb der Frist keine Bewerbungen eingegangen, wählt die Verwaltung frei aus später eingehenden Bewerbungen aus.

3. Kriterien bei subventionierten Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen haben die vertraglich mit den subventionsgebenden Instanzen und Behörden vereinbarten Kriterien Vorrang vor den Kriterien der Baugenossenschaft Kienberg

4. Belegungsvorschriften

Die Mindestbelegung bei der Baugenossenschaft Kienberg richtet sich nach Wohnungsgrösse (Zimmeranzahl). Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung eingehalten sein.

a) Kriterium Anzahl Zimmer

- Bei Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern darf die Zimmerzahl höchstens um eines höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
- Bei Familien mit Alleinerziehenden zählt das Familienoberhaupt doppelt.
- Ist die Anzahl Zimmer höher, so gilt die Wohnung als unterbelegt.

b) Informationspflicht bei Unterbelegung während der Mietdauer

Änderungen, welche die Belegung betreffen, müssen der Baugenossenschaft Kienberg unverzüglich mitgeteilt werden. Wird dies während mehr als sechs Monaten unterlassen, so ergreift die Genossenschaft Sanktionen oder kündigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer angemessenen Frist.

c) Vorgehen bei Unterbelegung

Stufe 1: Frist zur Wiederherstellung der Mindestbelegung

Nach der Feststellung der Unterbelegung wird der Mieterschaft eine Frist von 12 Monaten gewährt, um die Mindestbelegung wiederherzustellen. Innerhalb dieser Frist ist die Mieterschaft verpflichtet, aktiv nach einer Lösung zu suchen (z.B. Aufnahme einer weiteren Person in den Haushalt, aktive Suche nach einer passenderen Wohnung). Die Genossenschaft kann die Mieterschaft bei der Suche nach einer kleineren Wohnung innerhalb der Genossenschaft unterstützen, sofern geeignete Objekte verfügbar sind.

Stufe 2: Erhebung eines Unterbelegungszuschlags

Wird die Mindestbelegung nach Ablauf der Frist gemäss Stufe 1 nicht erreicht, erhebt die Genossenschaft ab dem Folgemonat einen monatlichen Unterbelegungszuschlag. Dieser Zuschlag stellt keinen Mietzins dar. Die Genossenschaft legt die Höhe des Zuschlags wie folgt fest:

Der Zuschlag beträgt CHF 100 pro Monat.

Die Genossenschaft verwendet die so erhaltenen Mittel zur Gründung eines Solidaritätsfonds.

Stufe 3: Kündigung des Mietverhältnisses

Besteht die Unterbelegung nach Ablauf der Frist gemäss Stufe 1 weiterhin und/oder kommt die Mieterschaft ihren Pflichten (z.B. Zahlung des Zuschlags, aktive Mitwirkung bei der Lösungsfindung) nicht nach, kündigt die Genossenschaft das Mietverhältnis. Die Kündigung erfolgt unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist.

d) Ausnahmen

In ausgewiesenen Härtefällen (z.B. bei einem Todesfall im Haushalt, schwerer Krankheit) entscheidet der Vorstand / die Vermietungskommission über eine befristete Erstreckung der Frist gemäss Ziffer 4.c). Jede Ausnahmebewilligung ist zwingend zeitlich zu befristen und schriftlich zu begründen. Der Vorstand unternimmt alles, diese Vermietungsbestimmungen einzuhalten. Wenn diese jedoch die Genossenschaft in ernsthafte finanzielle Schwierigkeiten bringen, ist er berechtigt Ausnahmen zu bewilligen, insbesondere auch bei Neuvermietungen.

5. Kriterien der Wohnungszuteilung

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber/durch die Bewerberin zu erfüllen (beispielhaft):

- Wahrheitsgemäss ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen;
- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug);
- Bereitschaft zur Übernahme von Anteilsscheinen von mindestens einem Anteilschein pro Zimmer.
- Erfüllung der Mindestbelegungskriterien gemäss Ziffer 4, Belegungsvorschriften.
- Liegen mehrere Bewerbungen vor, wird primär nachfolgenden Kriterien entschieden (beispielhaft):
 - BewohnerInnen, die aufgrund einer grösseren Anzahl Kinder innerhalb der Genossenschaft in eine grössere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang;
 - BewohnerInnen, die aufgrund veränderter Lebensumstände innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang.
- Referenzen (bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus dem persönlichen Gespräch.

6. Wohnsitz und Lebensmittelpunkt

- Die Mieterschaft muss ihren gesetzlichen Wohnsitz in Kienberg sowie ihren tatsächlichen Lebensmittelpunkt in der gemieteten Wohnung haben.

7. Untermiete, Hauptmieter

- Eine Untervermietung ist nur aus wichtigen, von der Mieterschaft nachgewiesenen Gründen und für eine befristete Dauer zulässig. Sie bedarf in jedem Fall der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baugenossenschaft.
- Die Baugenossenschaft kann die Zustimmung verweigern, insbesondere wenn die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind (z.B. Erzielung eines Gewinns) oder wenn der Baugenossenschaft wesentliche Nachteile daraus entstehen.
- Hauptmieter bleibt in jedem Fall der Mieter/die Mieterin, welche/r die Wohnung direkt von der Baugenossenschaft Kienberg mietet.

8. Haustiere

- Die Haltung von Haustieren bedarf der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die Baugenossenschaft.
- Die Bewilligung wird im Einzelfall geprüft und kann mit Auflagen verbunden werden. Sie kann von der Baugenossenschaft jederzeit widerrufen werden, wenn es zu begründeten Klagen oder Gefährdungen kommt.
- Grundsätzlich sind eine artgerechte Haltung und das Vermeiden von Unannehmlichkeiten gegenüber den anderen Mietern Voraussetzung.
- Die Tierhalter haften vollumfänglich für alle durch ihre Tiere verursachten Schäden und Belästigungen.

8. 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.

9. Sanierungen und Rückbau von Liegenschaften

Wohnungen, die entweder kurz vor einer Sanierung stehen oder im Sinne einer Zwischennutzung gemäss Planungsstand maximal noch 12 Monate vermietet werden können, kann der Vorstand befristet vermieten.

11. Parkplätze, Garagen, Ateliers, Abstellräume und andere Objekte

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt. Es stehen 7 Parkplätze zur Verfügung, jeder Mieter hat das Recht, einen Parkplatz zu mieten, sofern es freie Parkplätze hat. Nicht vermietete Parkplätze werden an Dritte weitervermietet. Bei mehreren Interessenten entscheidet der Vorstand der Baugenossenschaft Kienberg. Genossenschafter, welche bereits eine Wohnung in derselben Liegenschaft bewohnen, haben Vorrang.

Beim Eingang steht ein Behindertenparkplatz zur Verfügung. Wird dieser nicht benötigt und nicht gemietet, kann er an andere Bewohner oder an Dritte vermietet werden.

12. Schlussbestimmungen

Das vorliegende Reglement muss durch die Generalversammlung genehmigt werden. Änderungen sind der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen und danach der Mieterschaft bekannt zu geben.

13. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Vorstand der Baugenossenschaft Kienberg am 17. Februar 2026 erlassen, an der Generalversammlung vom 24. April.2026 genehmigt und tritt auf dieses Datum hin in Kraft.