



VERMIETUNGSREGLEMENT

«Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla»

Art. 1 Zweck

- 1.1 Das Mehrfamilienhaus der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla bietet eine Wohnform für selbständiges, individuelles und hindernisfreies «Wohnen mit Service» für ältere Menschen, die keinen oder einen geringen Unterstützungsbedarf haben.
- 1.2 Die vorliegenden Richtlinien bezwecken eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung aller bei der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla zur Vermietung stehenden Wohnungen. Die Richtlinien basieren auf den Statuten der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla und konkretisieren die entsprechenden Bestimmungen. Dementsprechend werden folgende Werte besonders gewichtet:
- Engagement in der Genossenschaft (insbesondere durch Zeichnen von Anteilsscheinen, unabhängig vom konkreten Wohnungswunsch);
 - Berücksichtigung der jeweiligen Lebenssituation und des entsprechenden Raumbedarfs;
 - Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs pro Person;
 - Haushälterischer Umgang mit dem Wohnraum;
 - Gewährleistung der finanziellen und strukturellen Stabilität der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla.

Art. 2 Zuständigkeit

- 2.1 Der Vorstand der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla ist für die Vermietung zuständig und entscheidet endgültig über die Vermietung der Wohnungen und Abstellplätze. Der Vorstand kann eine Wohnungsbewerbung ohne Angaben von Gründen ablehnen.
- 2.2 Die Wahlleistungen gemäss Prospekt werden durch die Trägerschaft organisiert und den Mieterinnen und Mietern über den Leistungserbringer in Rechnung gestellt. Die Mieterinnen und Mieter entscheiden nach ihren eigenen Bedürfnissen über die Inanspruchnahme.
- 2.3 Werden Mieterinnen / Mieter krank oder pflegebedürftig, müssen die Angehörigen oder ein Betreuungsdienst die nötige Betreuung und Pflege sicherstellen.

- 2.4 Bei Notfällen oder anderen wichtigen Gründen ist die Verwaltung / Vorstand befugt, ohne im Beisein des Mieters, die Wohnung zu betreten und die nötigen Vorkehrungen im Interesse des Mieters und Vermieters zu treffen.

Art. 3 Bekanntmachung freier Wohnungen

- 3.1 Frei werdende oder neu erstellte bzw. sanierte Wohnungen werden auf einem bekannten Immobilienportal und/oder auf der Website der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla 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 Bewerbungsfrist keine Bewerbungen eingegangen, wählt die Verwaltung frei aus später eingehenden Bewerbungen aus.

Art. 4 Kriterien der Wohnungszuteilung

4.1 Zwingend durch die Bewerber zu erfüllende Kriterien:

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber zu erfüllen:

- Vollständig und wahrheitsgemäss ausgefülltes und unterzeichnetes Anmeldeformular der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla;
- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug);
- Bereitschaft zur Übernahme von Anteilsscheinen (pro gemietete Wohnung muss ein Genossenschaftsanteilschein gezeichnet werden);
- Bewerber müssen bei Antritt der Miete das Angebot des betreuten Wohnens in Anspruch nehmen oder es darf davon ausgegangen werden, dass das Angebot in den nächsten 5 Jahren aufgrund des fortgeschrittenen Alters oder aufgrund des Gesundheitszustandes in Anspruch genommen wird;
- Sämtliche Mieter müssen in ihrer Wohnung mit Erstwohnsitz in Fieschertal angemeldet sein;

- Erfüllung der folgenden Mindestbelegungskriterien:

Die Mindestbelegung bei der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla richtet sich nach der Zimmeranzahl. Die Zimmerzahl der Wohnung darf höchstens um eines höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Ist die Anzahl Zimmer höher, so gilt die Wohnung als unterbelegt.

Diese Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung gegeben sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungsregeln verletzen, müssen der Genossenschaft unverzüglich mitgeteilt werden. Bei Unterbelegung ist die Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla bestrebt, dem Mitglied baldmöglichst eine den neuen

Verhältnissen entsprechende Wohnung im selben Mehrfamilienhaus anzubieten. Nimmt das Mitglied ein entsprechendes Angebot nicht an, kann die Genossenschaft das Mietverhältnis mit einer angemessenen Frist kündigen.

Ausnahmen:

- Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegewilligung erteilen;
- Zur Abwendung von drohenden finanziellen Schäden zulasten der Genossenschaft aufgrund Wohnungsleerständen oder in Härtefällen bei den betroffenen Mietern kann die Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla befristete oder unbefristete Ausnahmen bewilligen.

4.2 Auswahlkriterien

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

- GenossenschafterInnen, die aufgrund veränderter Lebensumstände innerhalb des Mehrfamilienhauses in eine kleinere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang;
- Angewiesen sein auf das Angebot des betreuten Wohnens;
- Referenzen (bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus dem persönlichen Gespräch;
- Dauer der Mitgliedschaft und durchschnittliche Höhe des Kapitals während der Mitgliedschaft.

4.3 Allgemein

4.3.1 Können Wohnungen bei der Erstvermietung bis 3 Monate vor Bezugstermin nicht an Bewerber gemäss Punkt 4.1 und 4.2 vermietet werden, so kann der Vorstand die Wohnungen anderweitig vermieten. Bevorzugt sind in diesem Fall befristete Mietverhältnisse, sodass die Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt wieder den Anforderungen gemäss Punkt 4.1 und 4.2 zugeführt werden können. Die Pflicht zur Zeichnung eines Anteilscheins sowie zur Anmeldung der Mieter mit Erstwohnsitz in Fieschertal besteht auch in diesen Fällen.

4.3.2 Können Wohnungen nicht innerhalb von einem Monat nach Ablauf des letzten Mietverhältnisses an Bewerber gemäss Punkt 3.3 vermietet werden, so kann der Vorstand die Wohnung anderweitig vermieten. Die Pflicht zur Zeichnung eines Anteilscheins sowie zur Anmeldung der Mieter mit Erstwohnsitz in Fieschertal besteht auch in diesen Fällen.

4.3.3 Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Miete einer Alterswohnung.

Art. 5 Warteliste

5.1 Der Vorstand hat eine Warteliste zu führen und legt deren Handhabung fest.

Art. 6 Mietvertrag

6.1 Mit dem berücksichtigten Bewerber wird ein Mietvertrag abgeschlossen.

6.2 Bestandteile des Mietvertrages sind:

- Mietvertrag
- Hausordnung
- Vermietungsreglement

Art. 7 Kündigung

7.1 Der unterzeichnete Mietvertrag kann unter Einhaltung der darin festgelegten Kündigungsfrist von beiden Seiten gekündigt werden.

7.2 Der Vorstand kann in begründeten Fällen eine Kündigung aussprechen, so insbesondere

- bei gravierender Verletzung der Bestimmungen im Mietvertrag
- bei wiederholter Missachtung der Hausordnung
- bei langer dauernder, starker Pflegebedürftigkeit ohne entsprechende Pflegehilfe, bei Verwahrlosung und bei unzumutbarem sozialem Verhalten

Art. 8 Ehegatten / Konkubinatspartner

8.1 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.

Art. 9 Sanierungen und Rückbau von Liegenschaften

9.1 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 Vergabepaxis für diese Wohnungen ist durch den Vorstand zu regeln.

Art. 10 Parkplätze, Abstellräume und andere Objekte

10.1 Parkplätze, Abstellräume und andere Objekte werden durch die Verwaltung gestützt auf entsprechende Wartelisten vergeben. Im Weiteren gelten für diese Objekte – sofern anwendbar – die Kriterien der Wohnungszuteilung sinngemäss. Freibleibende Parkplätze und Objekte können auch an Nichtgenossenschafter vermietet werden.

Art. 11 Tierhaltung

11.1 Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vorstands. Dabei ist der Schutz von Nachbarn, weiteren Mietern vor Störungen, Gefährdungen und Beschädigungen vorrangig.

11.2 Das Gesuch zur Haltung eines Tieres ist dem Vorstand vor dessen Anschaffung einzureichen. Die Bewilligung gilt nur für das jeweilige Tier, für welches sie erteilt wurde. Für den Ersatz eines Tieres ist ein neues Gesuch einzureichen. Alle Bewilligungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass der Halter für eine tiergerechte Haltung und Pflege der Tiere Gewähr bietet.

11.3 Abfälle aus der Tierhaltung wie Exkrememente, Futterreste, Sand, Sägemehl usw. dürfen nicht in die Kanalisation gegeben werden, sondern sind in vorschriftsgemässen Plastiksäcken mit der Kehrrichtabfuhr zu entsorgen.

11.4 Die Tierhalter sind zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet.

11.5 Widerhandlungen haben den Entzug der erteilten Bewilligung zur Folge.

Art. 12 Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen

12.1 Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand endgültig.

Art. 13 Schlussbestimmungen

13.1 Der Vorstand der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla kann dieses Reglement jederzeit ändern. Änderungen den Mietern spätestens 4 Wochen vor Inkrafttreten mitzuteilen.

Art. 14 Inkraftsetzung

14.1 Dieses Reglement wurde durch den Vorstand der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla im April 2020 schriftlich genehmigt und tritt per sofort in Kraft.