

WOHNGENOSSENSCHAFT SonnHas TRUBSCHACHEN

Dorfstrasse 16 | 3555 Trubschachen | www.sonnhas.ch

Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft SonnHas, Trubschachen

Gestützt auf die Statuten der Wohngenossenschaft SonnHas (im folgenden WgsSH) wird folgendes Vermietungsreglement durch die Generalversammlung genehmigt:

1. Grundlagen

1. Der Beitritt zur Genossenschaft ist eine Voraussetzung, um eine Wohnung zu mieten. Mit diesem Schritt werden die Statuten anerkannt und das Leitbild befürwortet. Dieses Reglement ist ein integrierter Bestandteil der jeweiligen Mietverträge.
2. Der Vorstand wählt die 3 Mitglieder der Arbeitsgruppe (AG) Vermietung. Er regelt deren Amtszeit (gewählt für jeweils 2 Jahre, max. Amtszeit 12 Jahre), kann die Mitglieder abwählen und ersetzen.
3. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der AG Vermietung:
 - organisiert die Ausschreibung freier Wohnungen
 - nimmt Anfragen von Interessierten entgegen
 - klärt die Eignung von Interessierten für eine Wohnung in der Genossenschaft SonnHas ab und führt die dazu notwendigen Gespräche
 - informiert die Neumieter:innen über ihre Rechte und Pflichten sowie über die Gepflogenheiten des Lebens in der WgsSH
 - macht die Wohnungsübergabe und bei einem Auszug die Wohnungsabnahme
 - ist erste Kontaktstelle bei Fragen rund um Wohnungsbestand

Vorgehen Vermietungen:

1. Die AG Vermietung berücksichtigt gleichermassen in ihrer Auswahl die sozialen Aspekte des Zusammenlebens als auch die ökonomischen Bedürfnisse der WgsSH.
2. Die AG Vermietung unterbreitet bei Neuvermietungen dem Vorstand einen Vorschlag zur Zu- oder Absage. Der Vorstand kann den Vorschlag zur Überarbeitung an die AG Vermietung zurückgeben.
3. Der Vorstand trifft die definitive Entscheidung. Es besteht kein Rekursrecht.

2. Pflichten und Kompetenzen

1. Die AG Vermietung orientiert die aktuellen Bewohner:innen über ihren Vorschlag zu Händen des Vorstands. Die aktuellen Bewohner:innen können darauf Rückmeldungen geben.
2. Im Zuge einer Neuvermietung können die aktuellen Mieter:innen Vorschläge für neue Mieter:innen zu Händen der AG Vermietung einbringen.
3. Die AG Vermietung führt eine Warteliste von Wohninteressierten, wie auch über interne Anfragen zum Wechseln von Wohnungen.
4. Die AG Vermietung spricht insbesondere Menschen an, die sich mit den Werten der WgsSH identifizieren. Die AG Vermietung orientiert sich darum bei ihrem Vorschlag für Neumieter:innen zu Händen des Vorstands an folgenden Kriterien:

- Sind sie bereits Bewohner:innen und/oder Genossenschafter:innen
- Besteht eine persönliche Notlage (z.B. Kündigung der Wohnung, Trennung)
- Kann die Finanzierung sichergestellt werden
- Ist die angestrebte Auslastung der Wohnung sichergestellt
- Ist die Diversität im Hinblick auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft gegeben
- Ist das Engagement in der WgsSH gegeben

3. Wohnungsbelegungsvorschriften

1. Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

2. Die Belegung sollte der Zimmerzahl minus 1 entsprechen (z.B. min. 3 Personen in einer 4-Zi-Wg.). Der Vorstand kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, strebt aber eine Raumbelugung im Sinne der Suffizienz an.
3. Wird eine Wohnung aufgrund von veränderten Lebensumständen (Tod, Trennung, Auszug Kinder, Behinderung) unterbelegt, muss das der AG Vermietung gemeldet werden. Unterbelegungen können bestehen bleiben bis ein Umsiedlungsangebot vorliegt, d.h. eine passende Wohnung mit vergleichbarem Mietzins in Relation zur Wohnungsgrösse angeboten werden kann. Der Vorstand kann ausserdem befristete Ausnahmen bewilligen oder eine andere Lösung suchen und trifft die Schlussentscheidung.
4. Als Bewohner:innen zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd, als festen Wohnsitz oder als Wochenaufenthalter:in bewohnen.

4. Untervermietung

1. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands möglich. Über Gesuche um Bewilligung der Untervermietung entscheidet der Vorstand auf Antrag der AG Vermietung. Die Aufnahme der Bewohner:innen zur Untermiete untersteht den Kriterien 2.4 dieses Reglements.
2. Eine Wohnung kann für den Zeitraum von max. 1 Jahr untervermietet werden.
3. Aus der Untervermietung dürfen den Hauptmieter:innen keine wirtschaftlichen Vorteile erwachsen.
4. Das Vertragsformular für die Untermiete wird von der WgsSH gestellt.
- 5.. Untervermietung eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen sind unzulässig.
- 6.. Der/die Hauptmieter:in zahlt die monatliche Miete und die NK an die WgsSH.

5. Auflösung des Mietverhältnisses

1. Die Mieter:innen haben gemäss Mietvertrag eine Kündigungsfrist von 3 Monaten auf das Ende eines Monats. Die Kündigung auf den 31. Dezember ist nicht statthaft. Im Mietvertrag wird eine minimale Mietzeit von 1 Jahr vereinbart.
2. Eine möglichst frühzeitige Information an die AG Vermietung über die Kündigung erleichtert die Suche nach Nachmieter:innen und ist erwünscht.
3. Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist möglich, wenn während der Kündigungsfrist ein:e Nachmieter:in gefunden wird, welche den Mietvertrag übernimmt und von der AG Vermietung und dem Vorstand akzeptiert wird. Auch in diesem Fall werden die bestehenden Bewohner:innen um Rückmeldungen gebeten.
4. Eine Kündigung seitens der WgsSH kann nur nach einem Genossenschaftsausschluss erfolgen. Über einen allfälligen Genossenschaftsausschluss entscheidet der Vorstand gem. Art. 3.5 der Statuten.

6. Haustiere

In den Wohnungen der vier Häuser ist eine gewisse Anzahl Haustiere erlaubt. Mieter:innen, die Haustiere halten, sind für die artgerechte Haltung verantwortlich. Mieter:innen, welche keine Tiere halten, sollen durch die anwesenden Haustiere nicht beeinträchtigt werden.

Überschreitet die Anzahl Haustiere in den vier Häusern der Siedlung ein angemessenes Mass, wird das Einverständnis von allen Bewohner:innen bei der Neuanschaffung von Tieren benötigt. Die Haltung von Nutztieren in den Stallungen des Bauernhauses Hasenlehn wird separat geregelt.

7. Vermischtes

In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen findet eine Bearbeitung durch die AG Vermietung statt. Die AG Vermietung unterbreitet dem Vorstand einen Vorschlag. Der Vorstand entscheidet.

8. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses vom 22.8.2025 per sofort in Kraft.