

Vermietungsrichtlinien

Unsere Vermietungspolitik geht davon aus, dass eine Genossenschaft primär eine solidarische Selbsthilfeorganisation von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist. In diesem Rahmen nimmt sie Rücksicht auf soziale Aspekte und schliesst keine Bevölkerungsgruppe von vornherein aus. Bewerber*innen können aus subjektiven Gründen abgelehnt werden.

Die Vermietungspolitik hat der Erhaltung der finanziellen Gesundheit der Genossenschaft Rechnung zu tragen.

1 Kriterien der Wohnungsvergabe

1.1 Allgemeine Richtlinien

Die Geschäftsstelle entscheidet, an wen ein freies Mietobjekt vermietet wird. Sie ist dabei zu keiner Begründung verpflichtet und orientiert sich an der folgenden Prioritätenliste:

In der Baugenossenschaft Rotach wohnhafte Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

1. Interne Wechsel infolge Sanierung / Ersatzneubauten
2. Interne Wechsel bei Freigabe einer 4-Zimmer-Wohnung oder grösseren Wohnung in Absprache und im Willen der Genossenschafter*innen
3. Mitglieder der statutarischen Organe mit einer Amtszeit von mindestens 3 Jahren und Personal mit einer Anstellungsdauer von mindestens 3 Jahren.
4. Übrige interne Interessenten

Ein interner Wohnungswechsel ist frühestens nach einer Wohndauer von mindestens zwei Jahren in der gleichen Wohnung zulässig.

Externe Interessenten:

5. Mieter*innen, die in anderen Genossenschaften wegen Sanierungen/Ersatzneubauten ausziehen müssen
6. Familien mit Kindern
7. Übrige Interessenten

1.2 Belegung der Wohnungen

Bei der Vermietung sollen die Wohnungen nicht unterbelegt werden.

Wohnungsbelegung (halbe Zimmer werden abgerundet):

1 Person	max. 3 Zimmer
2 Personen	max. 3 Zimmer
3 Personen	max. 4 Zimmer
4 Personen	max. 5 Zimmer
5 und mehr Personen	Zimmerzahl nach oben offen

Bei schwer vermietbaren Wohnungen (Dachschrägen, oberes Preissegment o.ä.) kann von den Belegungsrichtlinien abgewichen werden.

1.3 Weitere Selektionskriterien

Quartiergebundenheit

Der Verwurzelung im Quartier wird Rechnung getragen, insbesondere bei schulpflichtigen Kindern und älteren Menschen.

Interner Umzug aus speziellen Gründen

Interne Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen, bei gleicher Zimmerzahl, werden bevorzugt behandelt.

1.4 Besondere Berücksichtigung bei Geschäftslokalitäten

Bei der Vermietung von Geschäftslokalitäten werden Gewerbetreibende bevorzugt, die Geschäfte zum Nutzen der Quartierbewohner betreiben.

2 Finanzielle Abwicklung

2.1 Bonität eines Neumieters

Von der Wohnungsbewerberin/vom Wohnungsbewerber wird in der Regel eine Betreibungsauskunft im Original verlangt.

2.2 Höhe des Anteilscheinkapitals

Das Pflichtanteilscheinkapital richtet sich nach Grösse der gemieteten Wohnung, ausgedrückt in Anzahl Zimmer der Wohnung:

- für 1 – 2 ½ Zi-Whg: Fr. 5'500.—
- für 3 – 3 ½ Zi-Whg: Fr. 7'500.—
- für 4 – 4 ½ Zi-Whg: Fr. 8'500.—
- für 5 – 6 ½ Zi-Whg: Fr. 9'500.—
- Bei Sonderwohnungen wie Clusterwohnungen o.ä. wird das Pflichtanteilscheinkapital im Einzelfall durch den Vorstand festgelegt.
- Für Gewerbeobjekte wird anstelle eines Pflichtanteilscheinkapitals ein Mietzinsdepot verlangt.

2.3 Einzahlung des Anteilscheinkapitals

Grundsätzlich hat jeder Mieter/jede Mieterin das Pflichtanteilscheinkapital bei Vertragsabschluss voll einzuzahlen.

Neumieter*innen, die dazu nicht in der Lage sind, haben die Möglichkeit bei Vertragsabschluss nur mindestens die Hälfte einzuzahlen. Der Rest muss in monatlichen, regelmässigen Raten von mindestens Fr. 250. — ab dem Bezugsdatum abbezahlt werden. Es werden keine Verzugszinsen verrechnet.

2.4 Umzugsprämie

Bei internen Umzügen aus Familienwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern in eine Wohnung mit 3 ½ oder weniger Zimmern, wird eine Umzugsprämie von Fr. 10'000.— entrichtet, wenn der Umzug dazu dient, eine vorhandene Nachfrage von Mitgliedern der Baugenossenschaft Rotach nach Familienwohnungen in der entsprechenden Siedlung zu befriedigen.

2.5 Umtriebsentschädigung

Bei einem internen Wechsel in der gleichen Siedlung mit gleichbleibender Zimmerzahl wird eine Umtriebsentschädigung von Fr. 2'500.— verlangt (ausgenommen bei Umzug infolge körperlicher oder sonstiger gesundheitlicher Probleme).

3 Kompetenzen und Administratives

3.1 Kompetenzen der Wohnungsvergabe

Die Wohnungen werden von dem für das Ressort 'Vermietungen' zuständigen Vorstandsmitglied zusammen mit der Bewirtschaftung in der Geschäftsstelle vergeben. Beide müssen einverstanden sein. Können sie sich nicht einigen, entscheidet der Gesamtvorstand.

3.2 Administratives

Interessentenliste

Es wird eine interne und externe Interessentenliste aufgrund der Bewerbungen geführt. Bei grosser Nachfrage nach Wohnungen kann ein Anmeldestopp verfügt werden.

Externes Bewerbungsformular

Die Baugenossenschaft Rotach gibt an jeden ein unverbindliches Bewerbungsformular ab. Eine Bewerbung gilt aus Aktualitätsgründen sechs Monate ab Anmeldedatum. Die Bewerbung kann schriftlich erneuert werden. Die Geschäftsstelle macht die Interessenten auf diesen Verfall beim Versand des Bewerbungsformulars aufmerksam.

Internes Bewerbungsformular

Die Baugenossenschaft Rotach gibt an interessierte Genossenschaftsmitglieder ein unverbindliches Bewerbungsformular ab. Eine Bewerbung gilt aus Aktualitätsgründen zwölf Monate ab Anmeldedatum. Die Bewerbung kann schriftlich erneuert werden. Die Geschäftsstelle macht die Genossenschaftsmitglieder auf diesen Verfall beim Versand des Bewerbungsformulars aufmerksam.

Haustiere

Die Haustierhaltung ist in den 'Richtlinien für die Haltung von Haustieren' geregelt.

Genehmigt durch den Vorstand am 20. Oktober 2025