

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Art. 1 Zweck .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3 Zuständigkeit.....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 4 Befristete Mietverträge .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 5 Auswahl und Kriterien für die Vermietung .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 6 Pflichtdarlehen.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 7 Belegungsbestimmungen.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 8 Umsiedlung.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 9 Untervermietung.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 10 Nebenobjekte .....</b>	<b>4</b>

## **Art. 1 Zweck**

Das vorliegende Vermietungsreglement dient dem einheitlichen Ablauf der Vermietung von Wohnobjekten, Nebenobjekten und Geschäftslokalen der Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil. *Zweck*

## **Art. 2 Grundlagen**

Grundlagen dieses Vermietungsreglements sind die Art. 4, 7 und 15 der Statuten der Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil vom 24. Mai 2019. *Grundlagen*

## **Art. 3 Zuständigkeit**

Die Vermietung wird durch die Geschäftsstelle administriert. Dabei richtet sie sich nach dem vorliegenden Vermietungsreglement. *Zuständigkeit*

Der Vorstand entscheidet definitiv über die Vermietungen und kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen bewilligen.

## **Art. 4 Befristete Mietverträge**

Grundsätzlich werden alle Wohnobjekte unbefristet vermietet. Ausnahmsweise, vor allem im Zusammenhang mit Sanierungen, sind befristete Vermietungen möglich. *Befristete Mietverträge*

## **Art. 5 Auswahl und Kriterien für die Vermietung**

Bewerbungen für Neuvermietungen und Umsiedlungen sind mittels des Wohnungsbewerbungsformulars zu melden. Das ausgefüllte Formular ist der Geschäftsstelle einzureichen. Es hat jeweils eine Gültigkeit von einem Jahr. Bei weiterem Interesse ist erneut ein ausgefülltes Formular einzureichen. Bewerber können das Formular auf der Homepage oder bei der Geschäftsstelle beziehen. Nach Eingang dieser Formulare erstellt die Geschäftsstelle eine Wohnungsbewerbungsliste. *Bewerbung*

Bei Neuvermietungen werden interessierte Bewerber und Bewerberinnen anhand der aktuellen Wohnungsbewerbungsliste angefragt. *Vergabe*

Die Übernahme einer Mietwohnung setzt den Beitritt zur Genossenschaft gemäss Statuten Art.4<sup>2</sup> voraus, ausgenommen sind befristete Mietverträge.

Bisherige Mieter und deren Angehörige, welche bereits in der Genossenschaft wohnhaft sind sowie Personen, die in der Genossenschaft mitarbeiten möchten, werden nach Möglichkeit bevorzugt behandelt, sofern sie auf der Warteliste sind.

Vor einer Vermietung klärt der Vorstand die Bonität, die Arbeitgebersituation, die Einkommensverhältnisse und den Zivilstand der Anwärter ab. Auf Verlangen ist ein Betreuungsauszug vorzulegen. Interessenten können zu einem Gespräch eingeladen werden.

## Art. 6 Pflichtdarlehen

Mitglieder, welche Wohn-Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen ein Pflichtdarlehen übernehmen. Dieses tritt anstelle einer Mietkaution und richtet sich nach der Grösse der Wohnung:

*Höhe  
Pflichtdarlehen*

### Überbauung 2 und 4

3 – Zimmerwohnung	CHF 4800.00
3 ½ - Zimmerwohnung	CHF 5600.00
4 – Zimmerwohnung	CHF 6400.00
4 ½ - Zimmerwohnung	CHF 7200.00

### Überbauung 3

Studio	CHF 4'000.00
3 – Zimmerwohnung	CHF 6'000.00
4 – Zimmerwohnung	CHF 8'000.00
5 ½ – Zimmerwohnung	CHF 11'000.00

Der Pflichtdarlehensbetrag wird mit dem Wohnungsbezug fällig.

## Art. 7 Belegungsbestimmungen

Bei Neuvermietungen gelten folgende Richtwerte als Mindestbelegung:

*Belegungsbestimmungen*

3 und 3 ½ Zimmer Wohnungen	1 Person
4 und 4 ½ Zimmer Wohnungen	Familie mit Kind(ern)
5 ½ Zimmer Wohnungen	Familie mit mind. 2 Kindern

Für bestehende Mietverträge gilt Art. 4 Abs. 6 der Statuten.

## Art. 8 Umsiedlung

Eine Umsiedlung in eine grössere Wohnung kann nur in begründeten Fällen beantragt werden (z.B. Kinderzuwachs oder neue Partnerschaft).

*Umsiedlung*

Ein Wechsel von einem Objekt in ein Objekt gleicher Zimmerzahl wird nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet.

Eine angemessene Beteiligung an den Renovationskosten des verlassenen Mietobjektes wird verlangt. Für selbst verursachte Schäden hat der Mieter aufzukommen.

Bei einer Umsiedlung gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem Auszug respektive einer Neuvermietung:

## **Art. 9 Untervermietung**

Die Untervermietung ist in den Statuten Art. 4 geregelt.

*Untervermietung*

Der Vorstand entscheidet definitiv über eine ganze oder teilweise Untervermietung der Objekte. Die Mieter sind verpflichtet eine Untermiete beim Vorstand zu beantragen.

Der Vorstand kann eine Untermiete ablehnen und hat dies zu begründen.

## **Art. 10 Nebenobjekte**

Nebenobjekte wie Parkplätze, Bastelräume, zusätzliche Abstellräume und Ladenlokale werden durch die Geschäftsstelle vermietet.

*Nebenobjekte*

Es wird angestrebt pro Wohnung in der betreffenden Überbauung mindestens einen Parkplatz zu Verfügung zu stellen.

Bei Bedarf kann die Geschäftsstelle zusätzlich gemietete Parkplätze und gemietete Parkplätze in anderen Überbauungen kündigen. Allfällige Kündigungen werden nach dem Zeitpunkt der Vermietung ausgesprochen.

Mieter von Wohnungen haben gegenüber Drittmietern Vorrang bei der Vergabe von Nebenobjekten.

Drittmietler von Nebenobjekten müssen nicht zwingend Genossenschafter werden.

Dieses Vermietungsreglement wurde am 9. März 2020 genehmigt und tritt per sofort in Kraft.

Rapperswil-Jona, 9. März 2020

Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil

Der Präsident

Die Aktuarin

Christoph Abegg

Regula Reutimann