

# VERMIETUNGSREGLEMENT

## 1. Inhalt und Zielsetzungen

Gestützt auf Artikel 8 der Statuten erlässt die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria (im Folgenden Genossenschaft genannt) ein Vermietungsreglement. Dieses dient als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Mietobjekte auf dem Areal der Genossenschaft. Dies sowohl bei einer Erstvermietung wie auch bei einer Nachmiete.

Anhang 1: «Reglement über die Erstvermietung...» sowie Anhang 2: Infoblatt «Raumangebot und Konditionen» sind Teil des vorliegenden Vermietungsreglements.

Das Vermietungsreglement basiert auf den in den **Statuten** und dem **Leitbild** der Genossenschaft formulierten Werten und Grundsätzen sowie auf den gesetzlichen Vorschriften (OR, BVG, Mietrecht).

Es orientiert sich ebenfalls an den im **Entwicklungskonzept 2020** formulierten zentralen Kriterien der Umnutzung Feuerwehr Viktoria. Diese umfassen die folgenden Grundsätze:

### 1.1. Grundsätze der Genossenschaft

- Offenheit und Solidarität gegenüber allen Menschen unabhängig von Alter, sexueller Orientierung, Herkunft, Lebensentwürfen und Bedürfnissen; Förderung von Diversität und Inklusion.
- Einhaltung einer vielfältigen, kulturellen und sozialen Durchmischung der Wohn- und Nutzungsformen.
- Förderung von selbstverwalteten, gemeinschaftlichen und innovativen Wohn- und Arbeitsformen.
- Gewährleistung einer ressourcenschonenden, ökologisch und sozial nachhaltigen Nutzung der Mietfläche.
- Kompatibilität zum bestehenden Nutzungsmix und zur Integration im Quartier.

Mieter:innen von Wohn- und Gewerbeflächen der Genossenschaft sind bewusst und aktiv Teil des lebendigen und urbanen Lebens- und Arbeitsortes mit Gastronomie- und anderen gewerblichen Betrieben, Werkstätten, kulturellen Angeboten, Bewegungsräumen sowie Angeboten zur Tagesbetreuung von Kindern und Jugendlichen.

Mieter:innen von Wohn- und Gewerbeflächen werden Teil des Plenums der Mietparteien (siehe **Organisationsreglement Kapitel III**).

Mietende können Organisationen sein, die Menschen beim Wohnen betreuen oder begleiten. In diesem Fall wird die Organisation Mitglied in der Genossenschaft und hat die Rolle der Mieterin inne.

## 2. Vermietungskommission

### 2.1. Grundlagen

Die Vermietungskommission wird von der Verwaltung (Vorstand der Genossenschaft) eingesetzt. Die Mitglieder werden jährlich durch die Verwaltung gewählt beziehungsweise bestätigt. Eine Wiederwahl in die Vermietungskommission ist fünfmal möglich (das Amt kann maximal sechs Jahre ausgeübt werden).

Mitglieder der Vermietungskommission deklarieren transparent allfällige Befangenheiten.

- Bei Befangenheit infolge enger Freundschaft, Verwandtschaft 1. und 2. Grades, Feindschaft oder Abhängigkeitsverhältnis tritt das Mitglied für die Dauer des Entscheides in Ausstand.
- Bei eigener Bewerbung tritt das Mitglied der Vermietungskommission für die Dauer des Entscheides in Ausstand.
- Bei Bekanntschaft oder loser Freundschaft erfolgt kein Ausstand.
- Mitglieder legen ihre Befangenheit von sich aus offen.

## **2.2. Aufgaben und Kompetenzen**

Die Vermietungskommission ist verantwortlich für den Vergabeprozess und für die Vergabe von freierwerbenden Mietobjekten der Genossenschaft. Sie trifft ihre Entscheidungen auf der Basis der unter Abs. 1 genannten Zielsetzungen und Grundlagen und des hier vorliegenden Vermietungsreglements. Sie ist für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich.

Rekurse gegen Entscheide der Vermietungskommission sind nicht möglich, es kann aber eine Begründung verlangt werden.

Die Vermietungskommission organisiert sich selbst. Sie dokumentiert ihre Arbeit schriftlich, zum Beispiel mittels Protokollen. Sie ist der Verwaltung gegenüber rechenschaftspflichtig. Über allfällige Entschädigungen für die Mitglieder der Vermietungskommission entscheidet die Verwaltung.

## **2.3. Zusammensetzung der Vermietungskommission**

Die Vermietungskommission besteht aus 3 bis 5 Personen, zusammengesetzt aus:

- Mindestens 1 Vertretung Verwaltung

Plus wenn möglich

- 1 Vertretung der Mietparteien von Wohnraum
- 1 Vertretung der Mietparteien von Gewerberaum
- 1 Person mit Mitgliedschaft in der Genossenschaft, wohnt oder arbeitet nicht in der Feuerwehr Viktoria (neutral)
- 1 externe Person, wenn möglich mit Erfahrung aus anderen Genossenschaften (neutral)
- Geschäftsleitung ohne Stimmrecht für die administrativen Arbeiten und die Koordination des Vermietungsprozesses

## **2.4. Vertraulichkeit/Datenschutz**

Die Vermietungskommission ist dem Datenschutz verpflichtet und darf keine vertraulichen Informationen über Mieter:innen an unberechtigte Dritte weitergeben.

# **3. Vermietungsprozess**

## **3.1. Geltungsbereich**

Der hier beschriebene Prozess bezieht sich auf die reguläre Vermietungsphase, wenn der Erstbezug der Wohnungen im Wohnbauprojekt Victoria und Albert abgeschlossen ist. Der Prozess der Erstvermietung der Wohnungen und die Zusammensetzung der Erstvermietungskommission sind im **Anhang 2** «Erstvermietungsprozess Wohnen» beschrieben.

### **3.2. Ausschreibung**

Bei Kündigung eines Mietobjekts (Wohnraum oder Gewerbefläche), werden Tausch-Anträge berücksichtigt und interne Mieter:innen vorgängig zur Ausschreibung über die freien Objekte und die Bewerbungsfristen orientiert. Folgt anschliessend eine Ausschreibung, erfolgt diese intern und extern gleichzeitig.

### **3.3. Bewerbung**

Interessierte bewerben sich via Bewerbungsformulare unter Angabe aller geforderten Unterlagen.

Der administrative Prozess wird durch die Geschäftsstelle abgewickelt. Die Geschäftsstelle konsultiert ausserdem die Mietenden benachbarter Mietobjekte, um deren Bedürfnisse abzuholen.

### **3.4. Vergabe**

Die Vermietungskommission:

- stellt sicher, dass die Kriterien und Grundsätze zur Durchmischung der Mietparteien gewährleistet werden,
- trifft eine Vorauswahl von Bewerber:innen, die zur Besichtigung eingeladen werden,
- trifft die Wahl der neuen Mieter:innen.

Vor einer definitiven Entscheidung informiert die Vermietungskommission die Verwaltung.

Die Verwaltung hat ein Veto-Recht, das sie spätestens an der nach Eingang der Information nachfolgenden Vorstandssitzung einsetzen muss.

Vor Unterzeichnung eines Mietvertrages müssen Mieter:innen der Genossenschaft beitreten und als Mietpartei von Wohnraum den Erwerb von Pflichtanteilen nachweisen, es sei denn, sie sind von deren Zeichnung ganz oder teilweise befreit.

### **3.5. Wohnungstausch**

Mieter:innen, die an einem Wohnungstausch interessiert oder aufgrund der Belegungsrichtlinien dazu verpflichtet sind, können sich jederzeit per Mail bei der Geschäftsstelle melden. Sie werden auf eine Sammeliste mit Interessent:innen für freiwerdende Mietobjekte gesetzt. Innerhalb dieser Liste besteht keine Priorisierung.

Mietparteien und Mietpersonen beteiligen sich aktiv an der Suche nach Lösungen.

## **4. Vermietungskriterien**

### **4.1. harte Kriterien**

- Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist / wird erfüllt respektive Ausnahmeregelung kommt zum Zug (Art. 8 Statuten).
- Übernahme obligatorische Pflichtanteile für Wohnraum ist gewährleistet respektive ist per Ausnahmeregelung anders geregelt (siehe Art. 10).
- Hauptwohnsitz, beziehungsweise Lebensmittelpunkt liegt in der Liegenschaft der Genossenschaft (nur Wohnraum).
- Kinder und Jugendliche (auch bei Patchwork-Familien) sind durchschnittlich mindestens 50 Prozent anwesend, um im Sinne der Vorschriften als Person mitgezählt zu werden.
- Belegungsrichtlinien für Wohnraum (siehe Art. 5) sind erfüllt
- Zweck der Gewerbenutzung ist im Einklang mit den Statuten, dem Leitbild und dem Nutzungszweck gemäss Unterbaurechtsvertrag.
- Bekenntnis zur Hausordnung ist vorhanden.

## 4.2. weiche Kriterien

- Wohnungswechsel aktueller Mietpersonen aufgrund der Belegungsrichtlinien ist nötig.
- Das Engagement der Bewerbungsperson für die Genossenschaft (Mitarbeit in Gremien, Dauer der Mitgliedschaft, anderes Engagement usw.) ist vorhanden.
- Die Motivation der Bewerbungsperson(en) zu künftigem Engagement in der Genossenschaft und Identifikation mit Leitbild ist spürbar vorhanden.
- Die Bewerbung erfüllt Anforderungen an sozialen Mix und Gewerbemix, an die Altersdurchmischung und die Durchmischung von Lebensformen
- Die Bewerbung für Gewerberaum ist öffentlichkeitswirksam im Quartier, sieht eine Nutzung gemäss Entwicklungskonzept vor, ermöglicht die Zugänglichkeit der Räume und setzt eine regelmässige Anwesenheit der Betriebspersonen voraus.
- Das Bekenntnis zum Zusammenleben respektive zum Austausch mit anderen Nutzenenden ist vorhanden.
- Individuelle Notlagen sind berücksichtigt.
- Ein Mietverhältnis für Wohn- oder Gewerberaum ist bereits vorhanden.

## 5. Belegungsrichtlinien

Die Belegungsrichtlinien der Genossenschaft unterstehen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

### 5.1. Mindestbelegung

Die grundsätzliche Mindestbelegung bei Wohnungen ist Anzahl Zimmer minus eins:

- Halbe Zimmer (Essküche) werden nicht mitgezählt.
- Die Mindestbelegung von zusätzlich gemieteten Separat-, Zwischen- oder Schaltzimmern beträgt eins.
- Die Mindestbelegung der Clusterwohnung im Saalbau Victoria beträgt 1 Person je Cluster-Einheit.
- Weitere Wohnräume / Wohnformen: 1 Person soll im Schnitt nicht mehr als 35m<sup>2</sup> belegen.
- Die Mindestbelegung wird pro Wohnung / Wohnform im Mietvertrag festgehalten.

Beispiele:

- 4 und 4.5-Zimmer-Wohnung = 3 Personen
- 5 und 5.5-Zimmer-Wohnung = 4 Personen
- Plus separat genutztes Zwischenzimmer = plus 1 Person
- Plus gemeinsam genutztes Zwischenzimmer =  $3+4 = 7+1 =$  mindestens 8 Personen über beide Wohnungen.

### 5.2. Unterbelegung

Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies innerhalb von vier Wochen der Geschäftsstelle zu melden und ein Gesuch für einen Wohnungswechsel, Wohnungstausch oder eine andere Lösung einzureichen.

Die Geschäftsstelle sammelt die Meldungen (siehe auch Art. 3.5)

Wohnvereine (siehe Art. 6) sind gemäss ihren Statuten ebenfalls verpflichtet, Unterbelegungen zu verhindern und zu beheben. Auch sie melden Unterbelegungen innerhalb von vier Wochen der Geschäftsstelle.

Eine Verletzung der Belegungsrichtlinien ist maximal zwei Jahre lang geduldet.

Drei Monate nach Meldung der Unterbelegung wird auf den nächsten 1. eines Monats ein Zuschlag von 15 Prozent der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fließen in den Solidaritätsfonds.

Werden Belegungsrichtlinien nach Ablauf von zwei Jahren weiterhin nicht eingehalten, schliesst die Genossenschaft das betroffene Mitglied aus der Genossenschaft aus und kündigt die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin.

In Härtefällen kann auf die Erhebung des Zuschlags und die Kündigung verzichtet werden.

## **6. Wohnvereine für Wohnungen mit WG- oder Clustercharakter**

Haushalte mit WG- oder Clustercharakter, Mehrfamilienhaushalte und Mischformen (ab drei erwachsenen Personen) werden von der Genossenschaft an Wohnvereine (nach ZGB Art 60ff.) vermietet. Diese Wohnvereine fungieren als Hauptmietende und stellen ihren Mitgliedern den Wohnraum in Untermiete zur Verfügung (vgl. Art. 9).

Die Genossenschaft stellt Wohnvereinen Musterstatuten und Muster für Untermietverträge zur Verfügung. Statuten und Untermietverträge müssen der Geschäftsstelle zur Genehmigung vorgelegt werden.

Folgende Punkte müssen zwingend geregelt sein:

- Die Wohnvereine müssen in ihren Statuten die Einhaltung der Mietbedingungen (u.a. Mindestbelegung) und Mietzahlungen durch ihre Mitglieder sicherstellen.
- Die Wohnvereine tragen die Verantwortung für Leerstände (siehe Art. 4).
- Die Wohnvereine sind verantwortlich für die Zeichnung des Pflichtanteilkapitals (siehe Art.10).
- Die Wohnvereine bestimmen die Untermietverhältnisse in ihren Statuten selbst und regeln den Wechsel. Erwachsene Untermieter:innen müssen in der Regel Mitglied der Genossenschaft sein. Die Genossenschaft kann Ausnahmen von dieser Regel bewilligen (studentisches Wohnen, integratives Wohnen). Bei der Auswahl der Untermieter:innen müssen die Vermietungskriterien (siehe Art.4) erfüllt sein.
- Bei jedem Wechsel von Untermieter:innen wird der Hauptmietvertrag des Wohnvereins mit einem schriftlichen Zusatz ergänzt, auf dem die aktuellen Untermieter:innen mit Unterschrift aufgelistet sind. Der Wohnverein meldet der Geschäftsstelle jeweils die aktuelle Liste der Untermieter:innen.

## **7. Separat-, Zwischen- und Schaltzimmer**

Separat-, Zwischen- und Schaltzimmer sind einzelne Zimmer, die über die Wohn-Stockwerke verteilt sind und die entweder individuell zu einer Wohnung dazu gemietet oder von zwei Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden können.

- Die Separat-, Zwischen- und Schaltzimmer unterliegen den Belegungsrichtlinien (siehe Art. 5).
- Die Verwaltung kann ein Separat- oder Zwischenzimmer als allgemein nutzbares Gästezimmer klassieren.
- Freiwerdende Separat- und Zwischenzimmern schreibt die Geschäftsstelle innerhalb der Mietparteien aus. Die Vermietungskommission wählt die neuen Mieter:innen aus.
- Mietparteien die an einem Separat-, Zwischen- oder Schaltzimmer interessiert sind, können sich per Mail an die Geschäftsstelle wenden und sich auf die Sammeliste mit Interessierten für freiwerdende Mietobjekte eintragen lassen. Innerhalb dieser Liste besteht keine Priorisierung.
- Die Miete von Separat-, Zwischen- und Schaltzimmer ist auf zwei Jahre beschränkt. Bei weiter bestehendem Bedarf kann sie auf Antrag jährlich verlängert werden.

## **8. Gewerberäume**

Mietparteien oder Mietpersonen von Gewerberäumen übernehmen Räume und Flächen im Zustand Grundausbau (gemäss Übernahmeprotokoll). Sie bestätigen mit der Unterzeichnung des Übergabe-Protokolls, dass die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in tauglichem Zustand ist und anerkennen, dass dieser den gesetzlichen Vorschriften entspricht (Art. 256 Abs. 1 OR).

## **9. Untermieten**

Die tage- oder wochenweise ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Geschäftsstelle zulässig. Diese handelt bei Untermieten namens der Vermietungskommission.

Nicht erlaubt sind den Mietparteien die Untervermietung auf Hotellerie- und Vermittlungsplattformen oder die anderweitige Erwirtschaftung von Gewinn mit Untermiete.

Die Mietpartei haftet der Genossenschaft dafür, dass die Untermietperson die Mietsache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist. Insbesondere müssen Leitbild und Grundsätze der Genossenschaft eingehalten und dürfen mit einer Untervermietung keine Mindestbelegungsvorschriften umgangen werden.

Die Genossenschaft stellt Muster für Untermietverträge zur Verfügung. Untermietverträge müssen der Geschäftsstelle zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Geschäftsstelle kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern respektive aufheben sofern rechtliche relevante Nachteile vorhanden sind:

- Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen.
- Ebenso gilt als Nachteil der Umstand, dass die Mietpersonen nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.
- Für Untermietverhältnisse in Gewerberäumen können ausserdem die folgenden Punkte zur Verweigerung oder Aufhebung der Zustimmung führen:
  - Untermiete hat eine Änderung des Gebrauchszweckes oder des ursprünglichen Nutzungszweckes zur Folge
  - Untermiete konkurriert andere Mieter:innen oder Projekte der Genossenschaft
  - Berufsbewilligung oder Bewilligung zur Ausübung der beabsichtigten Tätigkeit fehlen.

Überschreitet die Untervermietung sechs Monate, müssen Untermietpersonen nach dieser Frist Antrag auf Mitgliedschaft in der Genossenschaft stellen.

## **10. Pflichtanteile (Anteilscheinkapital)**

Gemäss **Statuten Art. 53**, kann die Verwaltung Mitglieder, die Mieter:innen sind, zur Übernahme von Anteilkapital verpflichten.

Die Höhe des Pflichtanteils (Anteilscheine der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria) pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt.

Bei Cluster- oder WG-Wohnungen ist der Mietverein verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Anteilscheine unter den Bewohnenden ist hierbei dem Mietverein überlassen. Die Aufteilung der Anteilscheine sollte möglichst gleichmässig ausgestaltet sein, um Klumpenrisiken zu vermeiden.

Informationen zum Erwerb von Anteilkapital mit Hilfe von Geldern aus der beruflichen Vorsorge finden sich im **Finanzreglement**.

Weitere Einzelheiten zum Raumbangebot, zum Pflichtanteilkapital und zu den geltenden Mietzinskonditionen können dem **Anhang 1: «Raumbangebot und Konditionen»** entnommen werden.

## **10.1. Ausnahmen**

### **10.1.1. Darlehen anstelle Pflichtanteil**

- Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten können bei der Vermietungskommission einen Antrag auf Reduktion des einzuzahlenden Pflichtanteils stellen. Ein Mindestpflichtanteil über drei Nettomonatsmieten muss in jedem Fall geleistet werden.
- Über den Betrag des nicht einbezahlten Pflichtanteils wird der Mietpartei ein Darlehen gewährt; dieses ist in der Regel nach fünf Jahren zurückzubezahlen.
- Für das Darlehen bezahlt die Mietpartei der Genossenschaft die für Darlehen an die Genossenschaft beim Vertragsabschluss gültigen Zinsen.
- Die Verwaltung entscheidet über die maximale Höhe von Darlehen, die die Vermietungskommission gewähren kann.

### **10.1.2. Aussereuropäische Staatsangehörigkeit**

- Ausnahmen bei der Übernahme von Pflichtanteilen, u.a. für Menschen mit aussereuropäischer Staatszugehörigkeit und ohne Niederlassungsbewilligung, die keine Mitgliedschaft erlangen können, regelt die Verwaltung.

## **10.2. Anträge**

- Mietparteien oder Mietpersonen von Wohnraum können ein Darlehen über den nicht-einbezahlten Anteil ihrer Pflichtkapitals erhalten:
  - Auf Antrag und unter Einreichung aller nötigen und zumutbaren Unterlagen, die die finanzielle Situation belegen.
  - Unter der Voraussetzung, dass das Vermögen der Mietpartei die folgenden Limiten nicht übersteigt: Fr. 20'000.00 pro erwachsene Person, Fr. 10'000.00 pro Kind. Massgebend ist das steuerbare Vermögen gemäss Steuererklärung und letzter Veranlagung der Steuerbehörde respektive gemäss genehmigter Jahresrechnung bei juristischen Personen.
  - Für juristische Personen kann der Vermögensfreibetrag nutzungsabhängig und nach Prüfung der finanziellen Situation individuell festgesetzt werden.
  - Das Darlehen respektive die Verzinsung des Darlehens darf nicht zu Überschuldung führen.
- Mietpersonen oder Mietparteien, die ihr Pflichtkapital durch Darlehen der Genossenschaft ersetzt haben, müssen alle zwei Jahre der Vermietungskommission einen Nachweis über ihre finanziellen Verhältnisse vorlegen.

## **11. Mobilität**

Es gilt das **Mobilitätskonzept der Genossenschaft**.

## 12. Hausordnung

Die Hausordnung wird vom Plenum der Mietparteien festgelegt und von der Verwaltung genehmigt – oder umgekehrt. Sie ist bindend und regelt das Zusammenleben.

## 13. Kündigung

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt bei Genossenschafter:innen das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde (vgl. Art. 20 Statuten). Verletzungen dieses Vermietungsreglements stellen einen Ausschluss und Kündigungsgrund dar.

In Cluster- oder WG-Wohnungen ist der Wohnverein dafür zuständig, dass die Vermietungskriterien (vgl. Art. 4) eingehalten werden, ansonsten kann die Genossenschaft den Verein als Mitglied ausschliessen und die Wohnung kündigen.

Der Wohnverein kann einer untermietenden Person ohne Konsultation der Genossenschaft kündigen.

## 14. Solidaritätsfonds

Gemäss Statuten, Art. 49, führt die Genossenschaft einen Solidaritätsfonds. Aus diesem Fonds können Unterstützungsbeiträge für Mietzinsen beantragt werden. Einzelheiten regelt das Solidaritätsfondsreglement.

## 15. Schlussbestimmungen

Die Verwaltung kann Änderungen des Vermietungsreglements gemäss Statuten, Art. 35, Abs. j beschliessen und in Kraft setzen. Änderungen und Ergänzungen sind der nächsten Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen, können aber schon vorher wirksam werden.

Dieses Reglement ist an der Generalversammlung der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria vom 8. Juni 2026 überarbeitet und in Kraft gesetzt worden.

Das Co-Präsidium: Nicole Stolz .....

Markus Fehlmann.....

Protokollführerin:

Agnes Hofmann.....

# REGLEMENT ÜBER DIE ERSTVERMIETUNG WOHNEN IM WOHNBAUPROJEKT VICTORIA UND ALBERT

## 1. Erstvermietungskommission

Die Erstvermietungskommission wird nach Verabschiedung des Vermietungsreglements formiert und von der Verwaltung für die Erstvermietung der Wohnungen des Wohnbauprojekts «Victoria und Albert» eingesetzt.

Bezüglich «Kompetenzen und Verantwortung», «Entschädigung» und «Vertraulichkeit/Datenschutz» gelten die gleichen Regelungen wie für die Vermietungskommission.

Mitglieder der Erstvermietungskommission können nach Abschluss des Erstvermietungsprozesses in die reguläre Vermietungskommission übertreten. Ihre Zeit in der Erstvermietungskommission wird der maximal möglichen Amtszeit in der Vermietungskommission angerechnet.

Die Erstvermietungskommission trifft ihre Entscheidungen auf der Basis der Zielsetzungen, Grundlagen und Regelungen des Vermietungsreglements. Sie ist für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich.

Rekurse gegen Entscheide der Erstvermietungskommission sind nicht möglich, es kann aber eine Begründung verlangt werden.

Die Erstvermietungskommission besteht aus 3 bis 5 Personen, zusammengesetzt aus:

- Mindestens 1 Vertretung Verwaltung (Genossenschaft Feuerwehr Viktoria = Vorstand)
- 1 Vertretung der Mietparteien von Gewerberaum
- 1 Person mit Mitgliedschaft in der Genossenschaft, wohnt oder arbeitet nicht in der Feuerwehr Viktoria (neutral)
- 1 externe Person, wenn möglich mit Erfahrung aus anderen Genossenschaften (neutral)
- Geschäftsleitung ohne Stimmrecht für die administrativen Arbeiten und die Koordination des Vermietungsprozesses

## 2. VergabeprocEDURE

Alle Wohnungen eines Gebäudes werden zeitgleich vor Bezug durch die Erstvermietungskommission bei den Mitgliedern der Genossenschaft ausgeschrieben und ausschliesslich an Mitglieder der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria vergeben.

Der Vergabeprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- a) Interessierte Personen/Wohnvereine bewerben sich via Bewerbungsformular und mit allen darin geforderten Unterlagen.
- b) Die Erstvermietungskommission prüft die Bewerbungen anhand der harten Kriterien.
- c) Die Erstvermietungskommission prüft die Bewerbungen anhand der weichen Kriterien.

- d) Die Erstvermietungskommission trifft eine Vorauswahl und organisiert persönliche Gespräche und Besichtigungen.
- e) Die Eingeladenen bestätigen, dass die Bewerbung aufrechterhalten wird.
- f) Die Erstvermietungskommission trifft eine Auswahl und orientiert die Verwaltung.
- g) Die Verwaltung stellt fest, ob die Erstvermietungskommission regelkonform entschieden hat.
- h) Die Erstvermietungskommission kommuniziert die Auswahl den ausgewählten Parteien.
- i) Die Geschäftsstelle schliesst mit den ausgewählten Parteien Reservationsverträge ab.

Die Genossenschaft kann Reservationsgebühren erheben, die bei Bezug dem Mietzins angerechnet werden.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Reservationsvertrags kann die Genossenschaft die obligatorischen Pflichtanteile einfordern respektive Ausnahmen regeln (siehe **Statuten**).

Falls bei der Vergabe die Kriterien gemäss Vermietungsreglement nicht umgesetzt werden können, hat die Erstvermietungskommission die Kompetenz, einen Teil der Wohnungen nicht zu vergeben und diese erneut unter den Genossenschafter:innen oder auf dem freien Wohnungsmarkt auszuschreiben.

Bewerber:innen für Wohnungen mit WG- oder Clustercharakter (mehr als 3 erwachsene Personen) müssen sich als Wohnverein bewerben. Dieser kann beim Abschliessen des Reservationsvertrags noch weniger Mitglieder enthalten, als für die definitive Vermietung benötigt werden. Zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnungen müssen die Belegungsrichtlinien jedoch erfüllt sein. Der Wohnverein ist für das Aufbringen der gesamten Pflichtanteilscheine verantwortlich.

### **3. Rückzug vom Vertrag vor Erstbezug**

Ein Rückzug vom Mietvertrag respektive Reservationsvertrag ist bis sechs Monate vor Erstbezug kostenfrei möglich.

Sechs bis null Monate vor Erstbezug kann eine Umtriebsentschädigung von Fr. 200.00 erhoben werden.

Ab Erstbezug gelten die Kündigungsfristen des Mietrechts.

\* \* \*