

Vermietungsreglement der WBG Gallus

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im nachfolgenden Text die männliche Form gewählt, die Angaben beziehen sich aber auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Grundlagen / Zuständigkeit

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die gültigen Statuten vom 24. Mai 2013, die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete, die Verordnung WBF (SR 842.18) über die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals sowie die Bauverträge der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Die Vermietung richtet sich nach dem Mietvertrag und den jeweils gültig integrierenden Vertragsbestandteilen.

Für die Zuteilung der Mieträumlichkeiten ist gemäss den Statuten von Art. 20k die Verwaltung zuständig. Für den Erlass des Vermietungsreglements ist die Generalversammlung verantwortlich, ebenso für entsprechende Ergänzungen und Änderungen dieses Reglements.

Das Vermietungsreglement gilt für alle Neuvermietungen sowie für alle Wohnungswechsel innerhalb der WBG GALLUS, Rapperswil-Jona.

2. Vermietungen

2.1 Anmeldungen/Warteliste

Von der Verwaltung wird eine Interessentenliste geführt. Die Aufnahme in die Liste begründet keinen Anspruch auf eine Wohnungsvermietung.

2.2 Wohnungsausschreibungen

Die Ausschreibung von freien Wohnungen und Räumlichkeiten liegt in der Kompetenz der Verwaltung. Sie wird jeweils den Genossenschaftlern und den Interessenten per E-Mail übermittelt, in den Miethäusern im Anschlagkasten angezeigt und auf der Homepage platziert.

2.3 Referenzen, Bonitätsprüfung

Mit Zustimmung der Bewerber kann die Verwaltung beim letzten Vermieter, Arbeitgeber, auch bei einer Amtsstelle usw. Referenzauskünfte einholen. Zur Abklärung der Zahlungsfähigkeit hat der Wohnungsbewerber der Verwaltung einen aktuellen Betreibungsregisterauszug für die letzten zwei Jahre vorzulegen. Verweigert der Bewerber die Abgabe der Referenzen oder die Vorlage des Betreibungsregisterauszugs, kann dieser vom Auswahlverfahren ausgeschlossen werden.

2.4 Residenzpflicht

Die Mieter sind verpflichtet, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben (Artikel 11 Abs. 3 der Statuten), siehe auch Punkt 4.1.

3.0 Kriterien bei der Wohnungsvergabe

3.1 Vermietungspriorität

Für die Genossenschafts-Wohnungen der WBG Gallus, Rapperswil-Jona gelten die Bestimmungen und Anforderungen des Bundesamtes für Wohnungswesen (nachfolgend BWO) und Bundesamt für Bauten und Logistik (nachfolgend BBL) sowie die Verordnung des WBF (SR 842.18) über die WBG des Bundespersonals.

Die Wohnungen werden nach folgenden Prioritäten vermietet:

- 1 Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung der Swisscom, der Post, der SBB und der Ruag
- 2 Bedienstete von Organisationen, die der Publica, Pensionskasse des Bundes, angeschlossen sind
- 3 Pensionierte Bedienstete nach Punkt 1 und 2
- 4 Interner Umzug eines Genossenschafters aus gesundheitlicher Dringlichkeit oder sozialen Gründen
- 5 Interner Umzug eines Genossenschafters bei Renovationen
- 6 Interner Umzug eines Genossenschafters bei über- und unterbelegten Mietobjekten
- 7 Übrige Genossenschaftler gemäss Artikel 36 der Statuten
- 8 Übrige Bewerber

In Härtefällen, welche durch dieses Reglement nicht geregelt werden, entscheidet die Verwaltung. Bei der Vermietung wird nach Möglichkeit auf eine ausgewogene Durchmischung der Bauetappen mit Bewohnern aller Altersgruppen und Nationalitäten sowie Familien- und Einzelpersonen geachtet.

3.2 Zulässiges Einkommen

Das satzbestimmende Einkommen der Mieter darf beim Wohnungsbezug die unten aufgeführten Einkommensbeiträge (100%) nicht übersteigen.

Monatliche Netto- Mietzinsen (ohne NK)	Einkommen
bis CHF 1'000.00	100% CHF 100'000
von CHF 1'001–1'400.00	CHF 115'000
von CHF 1'401–1'800.00	CHF 130'000
von CHF 1'801–2'200.00	CHF 145'000
von CHF 2'201.00 + mehr	CHF 160'000

Wird das satzbestimmende Einkommen während einer Mietdauer überschritten, muss vom Mieter jeweils ein abgestufter Solidaritätsbeitrag geleistet werden.

Dieser Beitrag wird in Prozenten des überschreitenden Einkommens berechnet (basierend auf dem Nettomietzins pro Jahr):

Überschreitung des Einkommens von 100%	
01 – 10%:	Erhöhung der Miete um 6%
11 – 20%:	Erhöhung der Miete um 9%
21 – 30%:	Erhöhung der Miete um 12%
31 – 40%:	Erhöhung der Miete um 15%
41% und mehr	Erhöhung der Miete um 18%

Die oben genannten Einkommen werden dem Landesindex für Konsumentenpreise jährlich angepasst (Indexstand vom 31. Dezember 2019 = 122.3 Punkte).

3.3 Satzbestimmendes Einkommen

Als satzbestimmendes Einkommen der Mieter gelten alle kumulierten Nettolöhne gemäss Ziffer 11 der kantonalen Lohnausweise.

Das Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr wird dabei zu einem Drittel angerechnet, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner wird voll angerechnet.

3.4 Überprüfung der Einkommensverhältnisse / Anzeige Solidaritätsbeitrag

Das Einkommensverhältnis der Mieter wird durch die Verwaltung jeweils im ersten Quartal der geraden Kalenderjahre (erstmalig Anfangs 2024) überprüft. Der daraus resultierende genossenschaftliche Solidaritätsbeitrag (Mietzinserhöhung) ist mit einem vom Kanton genehmigten Formular unter Einhaltung einer 4-monatigen Frist schriftlich und eingeschrieben anzuzeigen.

Verstossen die Mieter gegen Treu und Glauben, indem sie beispielsweise Mitbewohner, Nebeneinkünfte oder Einkommen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigen, wird das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

3.5 Mindestbelegung der Mietobjekte

Für die Vermietung der Wohnungen gelten folgende Belegungsvorschriften:

Wohnungsgrösse	minimal Bewohner	maximal Bewohner
2 bis 2,5 Zimmer	1	2
3 bis 3,5 Zimmer	1	3
4 bis 4,5 Zimmer	2	5
5 bis 5,5 Zimmer	3	6

Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietbeginns erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Änderungen sind der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. In begründeten Ausnahmefällen (gesundheitliche Gründe oder Behinderungen) kann von diesen Belegungsvorschriften abgewichen werden. In allen Fällen entscheidet die Verwaltung.

3.6 Familienfordernis

Bei der Wohnungsvermietung werden üblich Familien mit Kindern gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen bevorzugt. Die Vermietung einer Familienwohnung an eine mehrköpfige Familie (abhängig von der Nachfrage) hat Priorität. Die Familie besteht aus wenigstens einem Elternteil mit mindestens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind.

3.7 Bestimmungen bei einer Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt bei Wohnungen dann vor, wenn die oben erwähnte Mindestbelegung (Anzahl Bewohner) unterschritten ist.

Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter verpflichtet, diese der Verwaltung zu melden und ein Umzugsgesuch zu stellen. Eine Unterbelegung hat einen Umzug in eine kleinere Wohnung innerhalb eines Jahres zur Folge. Für die Dauer der Unterbelegung muss ab dem Folgemonat ein Zuschlag von CHF 100.00 für jedes der unterbelegten Zimmer bezahlt werden.

Im Gespräch mit den Betroffenen wird ein interner Wohnungswechsel abgeklärt, eine allseitige Lösung angestrebt und ein Umzugsangebot (wenn möglich im gleichen Quartier) mit ähnlichem Wohnungsausbaustandard unterbreitet (Art. 11 Abs. a).

Wird dieses Angebot nicht akzeptiert, kann das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin aufgelöst werden. In Härtefällen (wie hohes Alter oder Krankheit) sieht die Verwaltung von einem Umzug der Mieter ab.

3.8 Vertragsänderungen

Bei Mietvertragsänderung infolge eines Todesfalles oder Ersatzneubauten sind befristete Vermietungen möglich. Bei befristeten Mietverträgen wird der Mieter kein Genossenschaftsmitglied. Er errichtet eine Mietzinskaution von drei Nettomietzinsen.

4.0 Weitere Bestimmungen

4.1 Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die an das Hauptmietverhältnis geknüpften Bedingungen müssen eingehalten werden.

Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Der Hauptmieter ist für jegliche Schäden des Untermieters haftbar. Nach Ablauf der einmalig gewährten Frist muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann die Verwaltung das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

4.2 Haustierhaltung

Die Haustierhaltung ist ohne schriftlichen Vertrag und der Verwaltungszustimmung nicht gestattet. Wird von der Verwaltung eine Haustierhaltung gewährt, verpflichtet sich der Mieter, die Haustiere tiergerecht zu halten, auf die Wohnhygiene, Sicherheit und Hausruhe zu achten sowie gegenüber den Hausbewohnern Rücksicht zu nehmen.

4.3 Vollzugsbestimmungen

Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten. Dieses Vermietungsreglement wurde dem BBL und dem BWO vorgelegt und begutachtet.

Das Vermietungsreglement tritt nach der Genehmigung durch die Generalversammlung am 1. Juli 2020 in Kraft. Es gilt für alle Neuvermietungen der Neubauten sowie für alle Wohnungswechsel innerhalb der WBG Gallus, Rapperswil-Jona nach Inkraftsetzung.

Durch die Unterschrift des Mietvertrages anerkennt der Mieter das Vermietungsreglement der WBG Gallus, Rapperswil-Jona.

Gültigkeit ab 1. Juli 2020