

# **GAB** Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

## **Vermietungsreglement**

### **01 Grundlagen**

Die Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB) erlässt, gestützt auf Art. 4 ihrer Statuten, das nachfolgende Vermietungsreglement. Das Reglement hat den Zweck, den Beteiligten klare Richtlinien für die Vermietung der Genossenschaftswohnungen zu geben.

### **02 Erwerb der Mitgliedschaft**

Interessierte haben bei einer Wohnungsbewerbung ein Gesuch um Aufnahme in die Genossenschaft auszufüllen. Beim Abschluss eines Mietvertrages muss pro Mieter/in bzw. pro bewohnende Person einer Wohnung mindestens ein Anteilschein (Pflichtanteil) im Wert von Fr. 500.00 übernommen sowie eine Kautions von drei Bruttomonatszinsen pro Wohnung geleistet werden.

### **03 Vermietungsausschuss**

Der vom Vorstand bestimmte Vermietungsausschuss ist für die Koordination und den Entscheid bei der Vergabe von freien oder freiwerdenden Mietobjekten verantwortlich und sorgt für dessen rechtzeitige Vermietung gemäss Vorgaben der Statuten und des Vermietungsreglements.

### **04 Anmeldung für eine Wohnung**

Mietinteressierte melden sich bei der GAB mit dem entsprechenden «Anmeldeformular» an. Der Eingang einer Anmeldung wird von der GAB bestätigt.

Anmeldungen für Wohnungen erlöschen nach 3 Jahren, und die Angaben werden gelöscht, sofern Anmeldungen nicht erneuert werden. Die Genossenschaft macht die betreffenden Personen zwei Monate vor Ablauf schriftlich, durch E-Mail oder durch Schreiben darauf aufmerksam.

### **05 Interessentenlisten**

Die GAB führt gemäss «Anmeldeformular» getrennte Interessentenlisten pro Liegenschaft. Interessierte können auswählen, für welche Liegenschaft oder Liegenschaften sie sich in die Interessentenliste eintragen lassen.

### **06 Bewerbung für eine Wohnung**

Wird eine Wohnung frei, wird dies den angemeldeten Interessenten per E-Mail oder Schreiben mitgeteilt. Danach können sich diese in der Regel nach einer Besichtigung definitiv für die frei gewordene Wohnung bei der GAB bewerben.

# **GAB** Genossenschaft Alterswohnungen Bärenswil

## **07 Wohnungsvergabe**

Die Wohnungsvergabe erfolgt grundsätzlich gemäss Interessentenlisten nach Prioritäten gemäss Art. 3 der Statuten:

1. Ältere Einwohnerinnen und Einwohner von Bärenswil;
2. Ältere Angehörige von Einwohnerinnen und Einwohnern von Bärenswil;
3. Ältere Auswärtige ohne Angehörige in Bärenswil.

Personen ab einem Alter von 60 Jahren haben Priorität bei der Vergabe von Mietobjekten.

Freie Wohnungen werden ausschliesslich an Mietende vergeben, die in der Lage sind, den Alltag ohne intensive Begleitung und Betreuung durch die GAB zu bewältigen.

## **08 Zuteilung einer Wohnung**

Vor der Zuteilung einer freien Wohnung sowie im Rahmen des Abschlusses des Mietvertrags ist die GAB berechtigt, Referenzen einzuholen sowie den Wohnsitz, die Bonität und dergleichen zu prüfen.

Wird dann eine Wohnung zugeteilt, erhalten die betreffenden Bewerber/innen per E-Mail oder Schreiben eine Mietzusage. Die Liegenschaftsverwaltung erstellt die Mietvertragsdokumentation. Allfällige Bewerber/innen, die nicht berücksichtigt werden konnten, erhalten von der GAB per E-Mail oder Schreiben eine Absage für diese Wohnung.

## **09 Unterzeichnung des Mietvertrags**

Bei Unterzeichnung des Mietvertrags und vor Übergabe der Wohnung durch die Genossenschaft muss sichergestellt sein, dass die Genossenschaftsmitglieder den Pflichtanteil gezeichnet und einbezahlt und den Bruttomietzins für einen Monat sowie eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomonatszinsen einbezahlt hat/haben:

Bei verheirateten Personen respektive Personen in eingetragener Partnerschaft wird der Mietvertrag auf beide Personen ausgestellt.

Erledigten Bewerber/innen mit Mietzusage nicht die in dieser Ziffer erwähnten Zahlungen respektive treten die Miete der Wohnung nicht ordnungsgemäss an, wird eine Aufwandpauschale von mindestens CHF 300 an die GAB fällig.

## **10 Befristete Mietverträge**

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet an Nichtmitglieder vermietet werden. Mietparteien mit befristeten Verträgen haben keinen Anspruch, als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen zu werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomietzinsen. Nach einer Wohndauer von fünf Jahren in einer Genossenschaftswohnung können sie bei grundsätzlicher Erfüllung der Vergabekriterien die Aufnahme in die GAB beantragen.

# **GAB** Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

## **11 Veränderung der Wohnungsbelegung**

Änderungen der Wohnungsbelegung sowie länger dauernde Abwesenheiten sind der GAB umgehend mitzuteilen.

## **12 Maximalbelegung**

Die 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen können permanent maximal durch zwei Personen bewohnt werden; 1.5-Zimmer-Wohnungen können permanent maximal durch eine Person bewohnt werden.

## **13 Untermiete**

Die Untermiete ist nur im Rahmen von Art. 4 der Statuten sowie den gesetzlichen Bestimmungen gestattet. Die Mieter/innen sind verpflichtet, bei einer geplanten Untervermietung gemäss Art. 4 der Statuten, vorgängig die Zustimmung der GAB einzuholen.

## **14 Aussenparkplätze, Bastelräume**

Für Aussenparkplätze, Tiefgaragenplätze und Bastelräume wird, wenn nötig, eine separate Interessentenliste geführt. Folgende Reihenfolge wird festgelegt: Hausbewohnende, Spitex, Genossenschaftsmitglieder.

Die Vermietung erfolgt mit separatem Mietvertrag.

Eine Vermietung an Aussenstehende erfolgt erst, wenn niemand der oben genannten an den Mietobjekten Interesse bekundet.

## **15 Gemeinschaftsraum**

Über die Vergabe des Gemeinschaftsraumes für Veranstaltungen entscheidet die GAB (siehe auch separates Benützungsreglement).

## **16 Haustiere**

Das Einbringen von Haustieren ist schriftlich bei der GAB anzufragen und bedarf der vorgängigen Bewilligung durch die GAB.

In der Regel können gängige Haustiere wie kleinere Hunde sowie Katzen und Kleintiere, die artgerecht unter Beachtung der Wohnhygiene gehalten werden, bewilligt werden. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufen in der Mietsache ist nicht gestattet. Für den Fall der Tierhaltung muss der/die Mieter/in eine Versicherung abschliessen, welche durch die Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien. Weitere Informationen finden sich am Anschlagbrett im Hauseingang.

# **GAB** Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

## **17 Angehen von Unstimmigkeiten unter Hausbewohnenden**

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnenden sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann die GAB beigezogen werden.

## **18 Ausnahmen und Härtefälle**

Die GAB kann in Härtefällen von den Regelungen in diesem Vermietungsreglement abweichen, um in einer konkreten Situation eine sachgerechte Lösung zu finden. Diese Fälle sind schriftlich zu begründen und zu dokumentieren.

## **19 Inkrafttreten und Geltungsbereich**

Das bisherige Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung vom 9. März 2006 genehmigt. Revisionen wurden per 3. Februar 2015 und per 18. April 2023 durchgeführt und genehmigt.

Das jetzt vorliegende totalrevidierte Vermietungsreglement wurde zusammen mit den neuen Statuten der Genossenschaft am 16. April 2026 genehmigt und wird sofort in Kraft gesetzt.

Dieses Reglement gilt grundsätzlich für alle zukünftigen Wohnungszuteilungen. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB):



Der Präsident:

.....  
Ferdinand König



Die Protokollführerin:

.....  
Anita Bertschinger