Baugenossenschaft SILU
Steinackerstrasse 2
8302 Kloten
Telefon 044 804 70 70
www.bgsilu.ch

# Vermietungsrichtlinien der SILU

Stand 10.07.2025

## 1. Allgemeines

Das vorliegende Vermietungsreglement macht die Vermietungskriterien transparent und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten und dem Leitbild der Baugenossenschaft SILU.

## 2. Zweck und Grundsätze

Die Baugenossenschaft SILU (nachmals SILU genannt) verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für viele Bevölkerungskreise anzubieten, auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Die SILU spricht insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich für das gemeinschaftliche Zusammenleben, gegenseitige Toleranz und einen vielfältigen aktiven Alltag engagieren.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind mitverantwortlich. Sie nutzen ihren Wohnraum sorgfältig, sparen Kosten und helfen damit, die Mieten tief zu halten durch ein nachhaltiges Verhalten.

## 3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Rahmenbedingungen für dieses Vermietungsreglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten, dem Leitbild und der Vermietungspolitik der SILU laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für Bewerbende und Mieterschaft sind die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente sowie das Vermietungsreglement bindend.
Die SILU orientiert die Bewerbenden für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild, das Vermietungsreglement und weitere relevante Reglemente. Im Weiteren werden zukünftige Mieterschaften über ihre Rechte und Pflichten sowie über die Bedeutung der Mitwirkung in der Genossenschaft orientiert.

Der Abschluss eines Mietvertrages für eine Wohnung oder Gewerberäume setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmen sind möglich bei befristeten Wohnungsmietverträgen, infolge grösserer Sanierung oder Ersatzneubauten). In den Statuten der SILU ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann.

## 4. Mitgliedschaft

Die Miete von Wohnungen setzt den Beitritt zur SILU voraus.

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden. Pro Wohneinheit kann nur eine Person Mitglied sein.

Gewerbemieter werden nicht Mitglied der Genossenschaft.

Die Neuaufnahme in die Genossenschaft erfolgt durch den Vorstand periodisch durch Vorstandsbeschluss.

Die definitive Aufnahme erfolgt erst nach Überweisung des dem Objekt entsprechenden Genossenschaftsanteilscheinkapitals.

Die Mietenden sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnobjekten zu wohnen und dort zivilrechtlichen Hauptwohnsitz oder Wochenaufenthalt (Studium, Erstausbildung) zu haben.

Ein Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

In Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Mieterschaften mit befristeten Wohnungsverträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

## 5. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Bei der Vermietung wird in nachstehender Reihenfolge bevorzugt behandelt:

- interne Wechsel infolge anstehenden Bau- und Sanierungsvorhaben
- interne Wechsel aus familiären und/oder gesundheitlichen Gründen in kleinere oder grössere Wohnungen
- interne Wechsel in Bezug auf die Subventionsbestimmungen
- interne Wechsel infolge Unter- oder Überbelegungsvorschriften
- Wohnen im Alter
- Familien mit Kindern
- Alleinerziehende mit Kinder sowie Alleinstehende / -erziehende ohne Kinder (mit Besuchsrecht)
- Alle weiteren Mietinteressenten

Des Weiteren werden zusätzlich folgende Kriterien berücksichtigt:

- die Personenzahl (Belegungsvorschrift)
- Wohnungsgrösse, Zahl der Bewohnenden und deren Einkommen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen
- die Solvenz sowie das Verhältnis von Einkommen und Mietzins, wobei der Bruttomietzins grundsätzlich maximal 30% des Nettolohns betragen darf
- Einkommen und Vermögen
- Referenzen
- Ausgewogener Mietermix
- Aufenthaltsstatus
- Engagement innerhalb der Genossenschaft

Bei Todesfall der Eltern können im Haushalt lebende mündige Kinder die Wohnung übernehmen, wenn sie mindestens seit zwei Jahren bei den Eltern gewohnt haben.

Mieter können die Wohnung nach Wegzug eines Mitmieters weiter behalten, sofern sie die Belegungsvorschriften erfüllen, solvent sind und mindestens 12 Monate zusammen in der besagten Wohnung gewohnt haben. [1)]

Untermieter haben bei Wegzug des Hauptmieters keinen Anspruch auf die Wohnung.

Es kann von der obigen Reihenfolge in Ausnahmefälle abgewichen werden, bedarf aber die Bewilligung der Geschäftsführung und der Leitung Bewirtschaftung.

## 6. Interne Wechsel

Interne Wohnungswechsel aufgrund von Unter- oder Überbelegung werden prioritär behandelt.

In der Regel ist der Wohnungswechsel in eine grössere Wohnung erst nach einer Frist von zwei Jahren möglich.

Der interne Tausch in eine Wohnung mit gleicher Anzahl Zimmer ist grundsätzlich nur in Härtefällen (gesundheitliche oder finanzielle Gründe) möglich, wenn die geltenden Belegungsbestimmungen eingehalten werden.

Nach Ablauf von mindestens fünf Jahren kann ein Antrag auf internen Wohnungswechsel aufgrund anderer Gründe gestellt werden. Die umziehenden Mieter beteiligen sich angemessen an den Kosten.

Bei internen Wechseln gelten die gleichen Anforderungen wie bei einem Erstbezug. Belegung, Solvenz, Verhältnis von Einkommen und Mietzins. Zudem werden Erfahrungen aus dem bestehenden Mietverhältnis berücksichtigt.

[1)] Letzte Änderung 01.04.2022

Als interne Wechsel gelten:

- Übertragung eines bestehenden Mietverhältnisses auf einen (Ehe-)Partner infolge Todes oder Scheidung (siehe dazu Scheidungsurteil (Verbleib des Ex-Partners im Vertrag als Solidarpartner zur Mietzinsgarantie))
- Nach einer Trennung oder Scheidung eines Paares, das gemeinsam in der SILU gewohnt hat, kann einem Elternteil eine zweite 2–3 Zimmer-Wohnung zugeteilt werden, wenn sie geltend machen kann, dass für ihr Kind/ihre Kinder ein gemeinsames Sorgerecht verfügt wurde. Näheres regelt die interne Richtlinie des Ressorts Mietwesen. Es besteht kein Anspruch auf eine Zweitwohnung.
- Wechsel bestehende Mieterschaft in eine grössere oder kleinere Wohnung
- Wohnungs- und Siedlungswechsel bestehender Mieterschaft

Es werden keine Wartelisten geführt. Der Mieterschaft wird empfohlen, sich bei Interesse selbstständig auf ausgeschriebene Wohnungen zu melden. Bei bestehender Mieterschaft, welche aufgrund der Subventionsbedingungen, Über- oder Unterbelegung, wegen Baumassnahmen, oder aus gesundheitlichen Gründen einen Wohnungswechsel vornehmen muss, leistet die SILU nach Möglichkeiten Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung innerhalb der SILU.

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel kann für einen Monat die Mietzinse beider Wohnungen verlangt werden.

Es besteht jedoch kein Anspruch auf eine Alternativwohnung. Die Geschäftsstelle ist nicht verpflichtet, einen internen Wohnungswechsel zu ermöglichen, wenn die Vermietungsvorschriften eingehalten sind.

## 7. Belegungsvorschrift

Bei der Vermietung von Wohnungen müssen Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

Folgende Mindest-/Maximum Belegung sind demgemäss für Neuvermietungen zulässig:

| | min. Belegung | max. Belegung |
|---|---|---|
| 1- bis 1 ½ -Zimmer Wohnung | 1 Person | 2 Personen |
| 2- bis 2 ½ -Zimmer Wohnung | 1 Person | 3 Personen |
| 3- bis 3 ½ -Zimmer Wohnung | 2 Personen | 4 Personen |
| 4- bis 4 ½ -Zimmer Wohnung | 3 Personen | 6 Personen |
| 5- bis 5 ½ -Zimmer Wohnung | 4 Personen | 7 Personen |
| 6- bis 6 ½ -Zimmer Wohnung | 5 Personen | 8 Personen |

Ausnahmen von der Belegungsregel können von der Geschäftsführung zusammen mit der Leitung Bewirtschaftung in begründeten Fällen, wie z.B. längere Leerstände etc., bewilligt werden. Sie sind zu dokumentieren.

Die SILU überprüft in regelmässigen Intervallen von zwei Jahren die Einhaltung der Belegungs- und Wohnsitzvorschriften.

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin ausgesprochen werden.

## 8. Unterbelegung

Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zahl der Bewohner/innen gemäss Belegungsvorgabe um zwei Personen überschritten werden. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eine oder mehr Personen übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Die Mieterschaft ist verpflichtet der SILU-Geschäftsstelle eine Unterbelegung umgehend aber bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.

Die Unterbelegung hat einen Wechsel in eine kleinere Wohnung zur Folge. Die Mieterschaft hat die Möglichkeit bei freien Wohnungen ein Wohnungsgesuch für eine bestimmte Siedlung zu stellen.

Unterbesetzte Wohnungen sind ihrem sozialen Zweck gemäss spätestens innert zwei Jahren seit Beginn des tatsächlichen Zeitpunkts der Unterbelegung von der Mieterschaft unaufgefordert freizugeben. Die SILU unterbreitet der Mieterschaft schriftlich zweimal ein mögliches Wohnungsangebot zum Wohnungswechsel in der Region, sofern andere Siedlungen in der Nähe sind.

Wird das Umsiedlungsangebot in eine kleinere Wohnung abgelehnt und/oder verstreicht die Frist von höchstens 2 Jahren ungenutzt, erfolgt in der Regel der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung gemäss Statuten. In Härtefällen kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin verlängert werden.

## 9. Überbelegung

Bei Bezug wird die Personenanzahl pro Wohnobjekt zur Belegungsrichtlinie überprüft. Sollten weitere Personen aufgrund von Untervermietung, Familiennachzügen oder aus anderen Gründen in die Wohnung während der Mietdauer zuziehen, muss vorgängig eine schriftliche Bewilligung bei der SILU eingeholt werden. Sollte die oben erwähnte Maximalbelegung mit Personenzuzug überstiegen werden, kann keine Dauerbewilligung erfolgen.

Neugeborene Kinder müssen gemeldet werden.

Eine Überbelegung des Mietobjekts ist zu vermeiden. Sie liegt dann vor, wenn die Anzahl Zimmer bei den 1-3 ½ Zimmer Wohnungen um mehr als 1 Person und ab 4 Zimmer Wohnungen um mehr als 2 Personen überstiegen wird (z.B. 4 oder 4 1/2 Zimmerwohnung mit mehr als 6 Personen). In Härtefällen kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin verlängert werden.

Bei Nichteinhalten der Maximalbelegung kann die SILU verlangen, dass nachträglich zugezogene Personen die Wohnung verlassen müssen. Andernfalls hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie deren Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

## 10. Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der SILU zulässig.

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften oder Residenzpflichten nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

Untermietverhältnisse werden erst ab dem 7. Monat nach Vertragsabschluss gestattet. Das Einkommen von Mieter und Untermieter wird (vom 7. bis zum 24. Monat) zusammengezählt.

Das Untervermieten eines Mietobjektes über sämtliche Plattformen wie Airbnb etc. ist nicht gestattet und hat den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie deren Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

Gewerberäume dürfen in keinem Fall untervermietet / teiluntervermietet werden.

Unerlaubte Untervermietung führt zu Ausschluss und Kündigung

## 11. Wohnen im Alter - Wohnungen

Die Wohnungen werden in primär für Berufstätige in der letzten Phase ihres Berufslebens sowie Menschen im Ruhestand vermietet. Im Sinne des Vermietungsreglements sind Einzelpersonen, die ein Mindestalter von 60 Jahren haben oder Personengruppen, in welchen die älteste Person der Gruppe die Anforderung an das Mindestalter erfüllt.

Bei der Wohnungsvergabe SILU 14 werden Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Kloten nach Möglichkeit bevorzugt.

Im Interesse einer ausgewogenen, sozioökonomischen Durchmischung können bei der Wohnungsvergabe auch finanziell besser gestellte Personen berücksichtigt werden.

## 12. Subventionierte Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen des Subventionsgebers. Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die gesetzten Bedingungen erfüllen.

Bei einer notwendig werdenden Kündigung (Überschreitung des Einkommens oder/und Vermögenslimite; Abweichung in der Belegung) kann der Mietvertrag unter dem Rechtstitel „vorübergehende Zweckentfremdung“ um maximal 2 Jahre verlängert werden. Die Verbilligungsleistung/Subvention wird für die betreffende Zeit, entsprechend der Subventionsträger- Regelung, aufgehoben und muss von der Mieterpartei der SILU durch sofortige Mietzinsanpassung bis zum Auszug/der internen Umsiedlung vollumfänglich entrichtet werden.

## 13. Residenzpflicht

Die Mieterschaft ist verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen selbst zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder Wochenaufenthalt zu haben. Jegliche Untermieterschaften müssen diese Vorgabe auch einhalten.

## 14. Einkommensbegrenzung

Das Einkommen der Mieterschaft muss in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen. Insbesondere soll der Mietzins nicht mehr als 30% und nicht weniger als 10% des Nettoeinkommens betragen. Bei Objekten mit vier und mehr Zimmern (Familienwohnungen) haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

Die Einkommensverhältnisse legen die Mietinteressenten mit dem Anmeldeformular für eine SILU-Wohnung inkl. einen Steuerbescheid der letzten Jahre über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, basierend auf einer Steuererklärung, bei.

## 15. Genossenschafts - Anteilscheine

Die Miete einer Wohnung setzt den Beitritt zur Genossenschaft und somit die Zeichnung von Anteilscheinen voraus, es sind dies pro Zimmerzahl Fr. 2'000.00.

## 16. Sicherheitsleistung

Die Miete eines Gewerberaumes verpflichtet sich, zwecks Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem Mietvertrag eine Sicherheitsleistung von drei Monatsmieten zu leisten.

Die Sicherheitsleistung ist vor Übergabe des Mietobjektes zu überweisen.

## 17. Genossenschaftsbeitrag

Neben dem Mietzins wird ein pauschaler Betrag CHF 5.00 jeden Monat für die Unterstützung des genossenschaftlichen Lebens in den Siedlungen einbezahlt. In den Siedlungen sind Siedlungskommissionen (SiKo) zu bestimmen, welche das Zusammenleben und den genossenschaftlichen Gedanken durch Aktivitäten in den Siedlungen stärken und fördern.

## 18. Einzel - Zimmer (Zuschlag - Zimmer)

Eine Vermietung eines Einzel-Zimmers, welches den Zweck als erweiterten familiären Wohnraum erfüllt, wird gegenüber einer anderen Vermietung bevorzugt. Das Separatzimmer ist nicht an die Belegung gekoppelt.

Separate Zimmer werden nur im Ausnahmefall als stilles seriöses Gewerbe akzeptiert und bedürfen einer Bewilligung.

## 19. Nebenobjekte

Die Nebenobjekte wie Bastelräume und Parkplätze werden separat vermietet. Bei einem Wohnungswechsel besteht kein Anspruch auf die Übernahme eines Nebenobjektes des Vormieters. Bewohnende haben Vorrang zu externen Mietinteressenten.

## 20. Mobilitätskonzepte

Für einzelne Siedlungen können in Zusammenhang mit den zuständigen Behörden Mobilitätskonzepte erarbeitet und bewilligt werden, in welchen der maximal bewilligungsfähige Verzicht oder Einschränkung auf Motorfahrzeuge festgelegt wird. Diese Einschränkung wird für die Mieterschaft jeweils in einer Vertragsbeilage zum Mietvertrag geregelt.

Für Mobilitätsbehinderte gibt es spezifische Speziallösungen und Ausnahmeregelungen.

## 21. Haustierhaltung

Es wird in der Haustierhaltung unterschieden zwischen:

- Tiere, welche Haltung bewilligungspflichtig sind (Katzen, Hunde, grössere andere Tiere und alle giftigen Tiere)
- Tiere, die ohne Bewilligung gehalten werden können (ungiftige Kleintiere wie Vögel, Wassertiere, Nagetiere usw.)

Der Zuchtbetrieb jeglicher Tiere ist verboten.

Für die Bewilligungspflicht gelten folgende Regeln:

- Das Halten von Katzen ist in allen Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen nicht erlaubt. Bestehende Bewilligungen behalten ihre Gültigkeit bis zum Ableben des Tieres.
- Für das Halten einer Katze ist eine Bewilligung notwendig. Die Katze ist im Wohnobjekt zu halten und darf nicht ins Freie gelassen werden. Katzennetze sind nicht erlaubt.
- Das Halten von Hunden ist nicht gestattet (jetzige Ausnahme Siedlung SILU 2 mit Bewilligung). Bestehende Bewilligungen behalten ihre Gültigkeit bis zum Ableben des Tieres.
- Die Anzahl der Tiere ist limitiert.
- Sind für die Haltung gewisser Tiere Tierschutz- oder Haltungsvorschriften einzuhalten sind diese vorzulegen.

Jeder Tierhalter ist zum Abschluss einer Privatversicherung (Sach / Haft) verpflichtet, welche die durch Tier bzw. die Tierhaltung an Mietobjekt oder Drittpersonen erwachsende Schäden ausrechend deckt. Aquarienbesitzer haben überdies auch eventuelle Wasserschäden abzudecken.

Die Mieterschaft, welche Haustiere hält, ist verpflichtet, die Tiere heimtiergerecht zu halten, die Hausruhe und Wohnhygiene nicht zu beeinträchtigen, auf die Mitbewohnenden gebührend Rücksicht zu nehmen und diese durch die Tierhaltung nicht zu belästigen und namentlich die Sicherheit nicht zu gefährden. Sollte es Reklamationen geben, wird zusammen mit der Geschäftsstelle nach Lösungen gesucht. Sollte es keine Einigung geben, hat die Geschäftsstelle das Recht nach vorgängiger Abmahnung die Bewilligung zu entziehen oder Tierhaltungen einzuschränken.

## 22. Mietvertragsformulierung

Form- und Wortlaut der Mietverträge werden vom Vorstand auf Antrag der Geschäftsführung und Geschäftsstelle beschlossen.

## 23. Befristete Verträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzbauten können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen.

Mieterschaften mit befristeten Verträgen müssen nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden.

Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung zulässig, jedoch keine Überbelegung.

## 24. Festsetzung der Mietzinse

Die Mietzinse von Wohnungen, Nebenräumen und Parkplätzen werden auf Antrag der Geschäftsführung und der Geschäftsstelle vom Vorstand festgelegt.

Die staatlich geförderten Wohnungen müssen die entsprechenden Mietzinsvorschriften erfüllen.

Die Mietzinse für freitragende Wohnungen und für Gewerberäume müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung decken. Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

## 25. Vermietungsverfahren

Für den Vermietungsprozess sind mindestens ein Mitglied des Vorstandes (Ressort Bewirtschaftung + Soziales) sowie die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle zuständig. Sie regeln und überwachen das Anmeldeverfahren der Mietobjekte. Dem Gesamtvorstand wird regelmässig Bericht erstattet und die neuen Mieterschaften zur Aufnahme in die Genossenschaft empfohlen.

Grundsätzlich werden sämtliche Wohnungen der Baugenossenschaft SILU öffentlich ausgeschrieben. Ausnahmen bilden interne Wechsel, welche je nach Situation nicht inseriert werden. Es werden keine Wartelisten geführt.

Das Bewerbungsformular, welches sich auf der Website befindet oder auf der Geschäftsstelle SILU ausgehändigt werden kann, muss der Geschäftsstelle zugestellt werden. Der Eingang der Anmeldung wird nicht bestätigt. Die SILU führt keine Warteliste für interne und externe Interessierte. Bei grosser Nachfrage kann das Anmeldeverfahren für externe Bewerbende zeitweise eingestellt werden.

Für die Zuteilung der Mieträumlichkeiten an einen Bewerbenden ist der Bereich Bewirtschaftung der Geschäftsstelle zuständig, sofern sich der Vorstand diesen Entscheid nicht im Einzelfall vorbehält.

Ausgewählte Mietinteressent/innen (auch im Untermietverhältnis und Mitbewohnende) werden nach der Wohnungsbesichtigung zu einem persönlichen Gespräch bei der Siedlungskommission oder der Geschäftsstelle eingeladen. Die Siedlungskommission gibt nach dem Gespräch mit externen Mietinteressent/innen ihre Empfehlung ab.

Die Geschäftsstelle trifft unter Einbezug der Empfehlung der SiKo bei Neumietern und den Vermietungsrichtlinie den Entscheid und regelt die Formalitäten der Vermietung.

## 26. Ausnahmebewilligungen

Bei Vorliegen besonderer Umstände können diese von der Geschäftsführung zusammen mit der Leitung Bewirtschaftung besprochen und in begründeten Fällen bewilligt werden, auch wenn diese im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen. Diese Ausnahmebewilligungen gelten als interne Richtlinien für die Geschäftsstelle bei der Behandlung von analogen Fällen.

In kritischen Fällen wird auf Antrag der Geschäftsführung und der Geschäftsstelle auch noch ein Vorstandentscheid abgeholt.

Die Ablehnung von Gesuchen/Anträgen ist gegenüber dem Mitglied zu begründen.

## 27. Zuständigkeiten, Streitfälle

Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, ist die Geschäftsführung für die Einhaltung und den Vollzug des Vermietungsreglements verantwortlich. Sie kann die damit zusammenhängenden Aufgaben mit Zustimmung des Vorstandes ganz oder teilweise der Bereichsleitung Bewirtschaftung der Geschäftsstelle übertragen.

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann als erste Instanz die SiKo versuchen zu schlichten, danach die Geschäftsstelle, als dritte Instanz das Vorstands-Ressort Bewirtschaftung und Soziales beigezogen werden.

Über Streitfälle betreffend Anwendung und Auslegung (Ermessen) dieses Reglements entscheidet der Vorstand allein und abschliessend.

## 28. Mitwirkungspflicht

Bei Nichteinhaltung dieses Reglements oder wesentlichen Änderungen hat die Mietpartei die Pflicht, dies der Verwaltung umgehend und unaufgefordert zu melden. Das betrifft z.B. Änderungen des Zivilstandes, Geburten, Todesfälle und Änderungen der Wohnungsbelegung.

## 29. Verstösse gegen die Anforderungen an Mieterschaft

Bei Verstössen gegen die Verletzung der Auskunfts- und Mitwirkungspflicht oder Täuschung kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Verwaltung die Kündigung des Mietvertrages auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

## 23. Inkrafttreten

Das Reglement tritt ab 01.10.2021 in Kraft und wurde am 01.04.2022, sowie am 10.07.2025 gemäss der Statutenänderung angepasst.

**Baugenossenschaft SILU**



Susanne Grau
Präsidentin



Ralph Nägeli
Vizepräsident