WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH

Vermietungsreglement

Die Vermietung der Wohnungen und Einfamilienhäuser der Wohngenossenschaft Im langen Loh obliegt gemäss Artikel 4 der Statuten dem Vorstand. Das Vermietungsreglement soll der Kontinuität und der Nachvollziehbarkeit der Vorstandstätigkeit in diesem zentralen Bereich dienen. Es regelt die Vermietungspraxis der Genossenschaft im Umgang mit Bewerbungen, Vormerkungen, der Untermiete sowie der Unter- und Überbelegungen von Mietobjekten.

Anmeldungen

1. Personen, die sich um ein Mietobjekt in der Wohngenossenschaft bewerben, haben sich schriftlich bei der Ressortleitung Mutationen/Vermietungen anzumelden.

2. Die Ressortleitung Mutationen/Vermietungen sendet den Bewerbenden einen Fragebogen zur Erhebung der persönlichen Daten zu. Dabei werden folgende Hinweise mitgegeben:
   - Die Pflichten, die künftige Genossenschafter:innen zu übernehmen haben (Anteilscheinkapital, Garten, etc.);
   - Die Mindestanforderungen an die Personenzahl pro Objekttyp (Belegungsregeln);
   - Die massgebende Alterslimite bei den grösseren Mietobjekten (Siehe Punkt16);
   - Die Regeln nach dem Auszug oder Erwachsenwerden der Kinder (Mietzinsreglement).

   Ferner wird darauf hingewiesen, dass Vormerklisten geführt werden und mit längeren Wartefristen zu rechnen ist.

3. Wird der Fragebogen nicht innerhalb eines Monats retourniert, wird die Anmeldung vernichtet.

Behandlung von Anmeldungen

4. Die eingegangenen Anmeldungen werden aufgrund des Fragebogens im Vorstand geprüft. Allfällig vorhandene Briefe werden im Zweifelsfall beigezogen. Allfällige Referenzen der Bewerbenden und Auskünfte von vorherigen Liegenschaftsverwaltungen werden im Zweifelsfall eingeholt. Der Vorstand entscheidet abschliessend über Vormerkung oder Absage. Das Eingangsdatum des Anmeldeformulars gilt als Vormerkdatum beziehungsweise Absagedatum.

5. Der Entscheid des Vorstandes ist zu protokollieren und den Bewerbenden schriftlich mitzuteilen.

Absagen

6. Die Unterlagen von Bewerbenden, deren Anmeldung abgelehnt wurde, werden nach Ablauf von zwei Jahren aus Persönlichkeitsschutzgründen vernichtet.
   Eine erneute Anmeldung ist frühestens nach 12 Monaten möglich.

Vormerkungen

7. Der Vorstand führt für jeden Wohnungs- und Haustyp eine Vormerkliste. Die Reihenfolge der Vormerkungen entspricht in der Regel dem Anmeldedatum.

8. Vormerkungen werden nur vorgenommen, wenn die Bewerbenden das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die folgenden Mindestanforderungen an die Personenzahl erfüllt sind:

2-Zimmerwohnung	1 Person	**max. 2 Personen**
3-Zimmerwohnung (Parterre)	1 Person	
3-Zimmerwohnung	2 Personen	
4-Zimmerwohnung	3 Personen	
6-Zimmerwohnung (Maisonette)	5 Personen	
3-Zimmerhaus	3 Personen	
4-Zimmerhaus	4 Personen	
5-Zimmerhaus	5 Personen	

Über ausserordentliche Fälle entscheidet der Vorstand.

9. Personen, die in der Wohngenossenschaft eine 4- oder 6-Zimmerwohnung bzw. ein Einfamilienhaus freigeben, können auch für eine beliebige 3-Zimmerwohnung vorgemerkt werden (Statuten Artikel 12 Abs. 2 und 4).

10. Wohngemeinschaften sind nicht zugelassen.

11. Man kann sich nur für einen Objekttypen vormerken assen. Über begründete Ausnahmen entscheidet der Vorstand.

12. Wird der Vormerkwunsch z.B. aufgrund veränderter persönlicher Verhältnisse geändert (bisher 2-Zimmerwohnung, neu 3-Zimmerwohnung), so wird in der Regel die Vormerkung unter dem ursprünglichen Anmeldedatum auf die neue Vormerkliste übertragen.

13. Die Vormerkfrist beträgt zwei Jahre ausgehend vom Vormerkdatum. Vor Ablauf dieser Frist muss dem Vorstand bestätigt werden, dass weiterhin Interesse an einem Mietobjekt der Genossenschaft besteht. Wer diese Frist ungenutzt verstreichen lässt, wird aus der Vormerkliste gestrichen; die Unterlagen werden nach einem weiteren Jahr aus Persönlichkeitsschutzgründen vernichtet.

Anbieten eines Mietobjekts

14. Steht ein Mietobjekt zur Vermietung frei, entscheidet der Vorstand über dessen Weitervermietung. Den auf der jeweiligen Vormerkliste befindlichen Bewerbenden wird das Mietobjekt in der Regel nach der chronologischen Reihenfolge (nach Anmeldedatum) angeboten.

15. Ein Mietobjekt kann nur angeboten werden, wenn die Mindestanforderungen an die Personenzahl (siehe Punkt 8) erfüllt sind. Einzelpersonen, die in der Wohngenossenschaft eine 4- bzw. 6-Zimmerwohnung oder ein Einfamilienhaus freigeben, kann auch eine 3-Zimmerwohnung angeboten werden.

16. Bei 4- oder 6-Zimmerwohnungen und Einfamilienhäusern muss zudem zum Zeitpunkt des Einzuges mindestens ein Kind miteinziehen, welches noch keine 12 Jahre zählt.

17. Abweichungen von der chronologischen Reihenfolge sind möglich, wenn
    - soziale Härtefälle vorliegen, die dem Vorstand bekannt sind;
    - sich das Mietobjekt aufgrund von Lage und Beschaffenheit für bestimmte Bewerber, z.B. für Familien mit Kindern, besonders eignet;
    - die finanzielle Situation der Wohngenossenschaft einen internen Umzug nicht Zulässt;
    - das Mietobjekt aufgrund der Rahmenvereinbarung über Sozialwohnungen mit dem Kanton Basel-Stadt dem Amt für Miet- und Wohnungswesen angeboten wird.

18. Genossenschafter:innen, die in der Wohngenossenschaft eine 4- oder 6-Zimmerwohnung bzw. ein Einfamilienhaus bewohnen und sich für ein kleineres Mietobjekt beworben haben, werden wenn möglich vorgezogen. Sie bleiben ansonsten auf unbefristete Zeit vorgemerkt.

19. Über Abweichungen entscheidet der Vorstand; diese sind im Protokoll der Vorstandssitzung festzuhalten.

20. Um Leerstände zu vermeiden sind in dringenden Fällen der/die Präsident:in bzw. der/die Vize-Präsident:in und die Ressortleiterung Mutationen/Vermietungen gemeinsam entscheidungsberechtigt. Ihre Entscheide sind dem Gesamtvorstand vorzulegen und zu protokollieren.

Ablehnen eines angebotenen Mietobjekts

21. Wird ein der Anmeldung entsprechendes Mietobjekt abgelehnt, werden die Bewerbenden von der Vormerkliste gestrichen, sofern sie nicht triftige Gründe für die Ablehnung geltend machen können. Über die Stichhaltigkeit der vorgebrachten Gründe entscheidet der Vorstand.

Wohnungswechsel

22. Interne Wohnungswechsel innerhalb derselben Objektkategorie (z.B. von einer kleinen in eine grössere 2-Zimmerwohnung) sind in der Regel nicht zulässig. Der Einfamilienhaus-Wechsel ist generell ausgeschlossen.

    Bei internen Wechseln, wenn das bestehende Mietverhältnis kürzer als zwei Jahre gedauert hat, wird zur Deckung der Umtriebe eine Entschädigung in der Höhe eines Mietzinses des bestehenden Mietverhältnisses fällig.

Untervermietung

23. Siehe allgemeine Vertragsbestimmungen Punkt 13 und Statuten Art.4 Abs.6.

Unterbelegung

24. Siehe Artikel 12 Abs.4 der Statuten und Punkt 15 des Vermietungsreglements.

Überbelegung

25. Die Personenzahl soll im bestehenden Mietverhältnis dem Mietobjekt angepasst sein.

Zahlungsmodalitäten

26. Die Summe des Anteilscheinkapitals beträgt drei Nettomonatsmietzinse (siehe Art. 14 Abs. 1) gerundet auf die nächsten Fr. 500.00. Die Genossenschaftsanteile sind spätestens bis zum Einzug einzuzahlen.

27. Bei einer Erhöhung des Anteilscheinkapitals setzt der Vorstand gleichzeitig den Termin der Fälligkeit fest. Die Fälligkeit des Termins variiert je nach Grösse resp. der Höhe der Anteilscheinsumme des Mietobjektes.

Allgemeine Bestimmungen

28. Sieht sich der Vorstand in Einzelfällen veranlasst, von den vorliegenden Richtlinien abzuweichen, so bedarf es eines ordentlichen Beschlusses des Vorstandes, der im Sitzungsprotokoll zu begründen und festzuhalten ist.

Dieses Reglement wurde vom Vorstand in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2023 verabschiedet; es tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Der Präsident:
Oscar Schacher

Die Ressortleiterin Mutationen/Vermietungen:
Stephanie Knupp