

**Exemplar genehmigt an der Generalversammlung vom 25. Mai 2024**

(Version 3.0)

# **Reglement über die Vermietung und das Pflichtanteilkapital der Genossenschaft residenz60plus**

---

**Präambel:**

Männliche Formulierungen in diesem Text gelten für beide Geschlechter.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zweck</b> .....	<b>3</b>
1.1	Eigenfinanzierung.....	3
1.2	Hausgemeinschaft und Vermietung.....	3
<b>2</b>	<b>Vertragsparteien</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Hausgemeinschaft</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Vermietung</b> .....	<b>3</b>
4.1	Zuständigkeit.....	3
4.2	Bekanntmachung freier Mietobjekte.....	3
4.3	Kriterien bei subventionierten Wohnungen .....	4
4.4	Belegungsvorschriften .....	4
4.5	Kriterien der Wohnungszuteilung und Vergabe der Mietobjekte .....	4
4.6	Vermietung der Autoabstellplätze.....	5
4.7	Temporäre Vermietungen .....	5
4.8	Untervermietung .....	5
4.9	Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen.....	5
<b>5</b>	<b>Pflichtanteilkapital</b> .....	<b>5</b>
5.1	Mindest- und Höchsteinzahlung.....	5
5.2	Bestehende Anteilscheine .....	6
5.3	Zahlungstermin .....	6
5.4	Einzahlungskonto .....	6
<b>6</b>	<b>Verzinsung</b> .....	<b>6</b>
6.1	Beginn und Höhe der Verzinsung.....	6
6.2	Zinsgutschriften .....	6
6.3	Ende der Verzinsung .....	6
<b>7</b>	<b>Rückzahlungen / Kündigungsfristen</b> .....	<b>6</b>
7.1	Rückzahlungen .....	6
7.2	Verrechnung / Mieterkaution .....	6
7.3	Kündigung Mitgliedschaft der Genossenschaft .....	7
7.4	Todesfall eines Mieters .....	7
<b>8</b>	<b>Haftung</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Verwaltung</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Rechnungsprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Inkrafttreten und Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
11.1	Inkrafttreten .....	7
11.2	Reglementänderungen.....	7

## **1 Zweck**

### **1.1 Eigenfinanzierung**

Zur Gewährleistung der minimalen Eigenfinanzierung der Genossenschaft sollen die Pflichtanteile des Genossenschaftskapitals durch die Mieterschaft beitragen.

### **1.2 Hausgemeinschaft und Vermietung**

Die Genossenschaft residenz60plus strebt für die Bewohner in der Hausgemeinschaft ein angenehmes Zusammenleben an und achtet bei der Vermietung auf eine harmonische Zusammensetzung der Mieterschaft.

## **2 Vertragsparteien**

Die Wohnungen der Genossenschaft residenz60plus werden nur an Genossenschaftsmitglieder vermietet.

Bei Vermietung an mehrere Personen (z.B. Ehepaare, Konkubinatspaare oder Wohngemeinschaften) sind immer alle Personen gemeinsam Partei für einen Wohnungsmietvertrag. Dies gilt nicht zwingend bei der Vermietung von Autoabstellplätzen oder anderen Mietobjekten.

Die Mieterschaft akzeptiert mit dem Unterzeichnen des Mietvertrages dieses Reglement und die damit verbundenen Verpflichtungen.

## **3 Hausgemeinschaft**

Alle Mieter einer Liegenschaft der Genossenschaft residenz60plus bilden eine Hausgemeinschaft, die das Zusammenleben im Haus, die gemeinsamen Aktivitäten usw. selbst organisiert.

Pflichten und Kompetenzen sind in einem Nutzungs- und Betriebsreglement geregelt, welches vom Vorstand der Genossenschaft genehmigt wird.

## **4 Vermietung**

### **4.1 Zuständigkeit**

Für die Vermietung der Wohnungen, der Autoabstellplätze und Jokerzimmer ist der Vorstand der Genossenschaft zuständig. Er legt die Mietzinse (Kostenmiete) fest und erstellt die Mietverträge.

### **4.2 Bekanntmachung freier Mietobjekte**

Freiwerdende oder neu erstellte Mietobjekte werden auf der Website der Genossenschaft residenz60plus ausgeschrieben. Gleichzeitig werden die Genossenschaftsmitglieder der Warteliste kontaktiert. Dabei wird eine Bewerbungsfrist angesetzt. Alle Bewerbungen, die innert dieser Frist eingehen, werden für die Auswahl gemäss den untenstehenden Kriterien berücksichtigt. Sind innerhalb der Bewerbungsfrist keine Bewerbungen eingegangen, wählt die Verwaltung frei aus später eingehenden Bewerbungen aus.

#### **4.3 Kriterien bei subventionierten Wohnungen**

Bei subventionierten Wohnungen haben die vertraglich mit den subventionsgebenden Instanzen und Behörden vereinbarten Kriterien Vorrang vor den Kriterien der Genossenschaft.

#### **4.4 Belegungsvorschriften**

Die Belegung bei Wohnungen der Genossenschaft residenz60plus richtet sich nach der Zimmeranzahl. Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung gegeben sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungsvorschriften verletzen, müssen der Genossenschaftsverwaltung unverzüglich mitgeteilt werden.

Die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf die Zimmeranzahl der Wohnung nicht überschreiten (Maximalbelegung), bzw. die Anzahl der Zimmer darf maximal um eins höher sein als Personen im Haushalt leben (Minimalbelegung). Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

Tritt eine Unterbelegung während der Mietdauer ein, ist die Genossenschaft bestrebt, dem Mitglied baldmöglichst eine den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung in derselben Siedlung anzubieten.

Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann die Genossenschaft eine befristete Ausnahmegenehmigung erteilen.

#### **4.5 Kriterien der Wohnungszuteilung und Vergabe der Mietobjekte**

Die Vergabe der Mietobjekte erfolgt aufgrund eines Mietantrages interessierter Genossenschafter durch den Vorstand. Dieser kann vor der definitiven Zusage die Hausgemeinschaft konsultieren.

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber zu erfüllen:

- Wahrheitsgemäss ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen;
- Nachweis über die Bonität (Betreibungsregisterauszug);
- Bereitschaft zur Übernahme von Anteilsscheinen (Pflichtanteilkapital) gemäss Ziff. 5.1;
- Erfüllung der Mindestbelegungskriterien gemäss Ziffer 4.4;
- Bereitschaft, sich aktiv in die Hausgemeinschaft einzubringen.

Liegen mehrere Bewerbungen vor, wird primär gemäss folgenden Kriterien entschieden:

- Mieter und Mieterinnen, die aufgrund veränderter Lebensumstände innerhalb der Genossenschaft in eine andere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang;
- Referenzen (bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus dem persönlichen Gespräch oder von Genossenschaftsmitgliedern und der Hausgemeinschaft;
- Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft residenz60plus;
- Höhe des investierten Kapitals (Darlehen) in der Genossenschaft;
- Haustiere (nur bei Akzeptanz durch die Hausgemeinschaft).

#### **4.6 Vermietung der Autoabstellplätze**

Gemäss unserem Mobilitätskonzept ist aus ökologischen Gründen die Anzahl Autoabstellplätze beschränkt. Deshalb kann nicht zu jeder Wohnung ein Abstellplatz vermietet werden.

Damit das Konzept für motorfahrzeugarme Nutzung trotzdem eingehalten wird, ist bei der Vermietung auf folgende Kriterien zu achten:

- Autoabstellplätze für Carsharing (privat oder genossenschaftlich) haben Vorrang;
- Pro Haushalt ist maximal ein Autoabstellplatz zugelassen;
- Das Abstellen zusätzlicher privater Motorfahrzeuge in der näheren Umgebung ist nicht gestattet (siehe Mobilitätskonzept);
- Der freiwillige Verzicht zu Gunsten der Einhaltung der Auflagen im Mobilitätskonzept kann beim Entscheid der Wohnungszuteilung ausschlaggebend sein.

Bei überzähligen, ungenutzten Autoabstellplätzen entscheidet der Vorstand über Ausnahmen (z.B. Fremdvermietung).

#### **4.7 Temporäre Vermietungen**

Die temporäre Vermietung der Gästezimmer, Jokerzimmer, Gemeinschaftsräume usw. obliegt der Betriebskommission. Die Tarife sind vom Vorstand der Genossenschaft genehmigen zu lassen.

#### **4.8 Untervermietung**

Die unbefristete oder temporäre Untervermietung einer Wohnung, bzw. eines Zimmers bedarf der Genehmigung der Genossenschaftsverwaltung. Hierzu ist vor Einzug ein entsprechender Antrag mit den notwendigen Angaben einzureichen.

#### **4.9 Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen**

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand der Genossenschaft residenz60plus abschliessend.

### **5 Pflichtanteilkapital**

#### **5.1 Mindest- und Höchsteinzahlung**

Der Pflichtanteil für Mieter einer Wohnung der Genossenschaft residenz60plus beträgt CHF 50'000 pro beteiligte Person des Mietvertrages (siehe Ziffer 2).

Wird die Wohnung zusätzlich noch von einem Untermieter bewohnt, ist der Pflichtanteil für diese Person ebenfalls zu bezahlen.

Um den Anteil des Eigenkapitals zu erhöhen, können Genossenschafterinnen und Genossenschafter zusätzliche Anteilscheine zeichnen. Der Höchstbetrag von Anteilscheinkapital (im Sinne von Art. 10, Abs. 4 der Genossenschaftsstatuten) ist auf CHF 200'000 pro Genossenschaftsmitglied begrenzt.

Über Ausnahmen dieser Beträge entscheidet der Vorstand.

## **5.2 Bestehende Anteilscheine**

Bereits gezeichnetes Anteilscheinkapital eines Genossenschaftsmitglieds werden für den Pflichtanteil angerechnet.

## **5.3 Zahlungstermin**

Der Pflichtanteil ist spätestens 10 Tage nach Abschluss des Mietvertrages zu überweisen.

## **5.4 Einzahlungskonto**

Einzahlungen haben spesenfrei auf das Genossenschaftskonto zu erfolgen. Es besteht kein Bargeldverkehr.

# **6 Verzinsung**

## **6.1 Beginn und Höhe der Verzinsung**

Für die Verzinsung der Anteilscheine (inkl. Pflichtanteilkapital) gilt Art. 13 der Statuten der Genossenschaft.

## **6.2 Zinsgutschriften**

Die fälligen Zinsen werden nach Abzug der gesetzlichen Verrechnungssteuer den Genossenschaftern innert 30 Tagen nach dem Beschluss durch die Generalversammlung auf das von ihnen angegebene Bankkonto ausbezahlt.

## **6.3 Ende der Verzinsung**

Die Verzinsung endet mit dem Termin der Auszahlung des Anteilscheinkapitals (siehe auch Art. 15, Abs. 5 Statuten der Genossenschaft).

# **7 Rückzahlungen / Kündigungsfristen**

## **7.1 Rückzahlungen**

Solange ein Mietverhältnis besteht, ist das Pflichtanteilkapital nicht rückzahlbar (siehe Art 15, Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten).

Wird nur das Mietverhältnis aufgelöst, und der Genossenschafter verbleibt aber Mitglied der Genossenschaft, kann er Teilbeträge seines Anteilscheinkapitals kündigen. Kündigungsfristen und Bedingungen sind in den Genossenschaftsstatuten geregelt.

## **7.2 Verrechnung / Mieterkaution**

Falls mit dem Abschluss des Mietvertrages keine Zahlung einer Kautionsvereinbarung vereinbart wurde, ist die Genossenschaft berechtigt, eine allfällige Forderung bei Mietende mit dem Pflichtanteilkapital zu verrechnen.

### **7.3 Kündigung Mitgliedschaft der Genossenschaft**

Tritt ein Mitglied durch freiwillige Kündigung oder durch Ausschluss von der Genossenschaft aus, gilt dies automatisch auch als Kündigung des Mietverhältnisses. In solchen Fällen gelten die Rückzahlungsfristen gemäss Art. 15, Abs. 4 der Genossenschaftsstatuten.

### **7.4 Todesfall eines Mieters**

Stirbt ein Genossenschafter, der eine Genossenschaftswohnung gemietet hat, ist die Rückzahlung des Pflichtanteilkapitals gemäss Art. 15 der Genossenschaftsstatuten an die rechtmässigen Erben fällig.

Falls ein Mitbewohner der betroffenen Wohnung erbberechtigt ist und das Mietverhältnis weitergeführt wird, kann er das Pflichtanteilkapital von der verstorbenen Person der Genossenschaft als Darlehen gewähren oder als zusätzliches Anteilscheinkapital liberieren.

## **8 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten gegenüber den Genossenschaftern haftet die Genossenschaft nur mit ihrem Genossenschaftsvermögen. Eine Privathaftung der Genossenschafter bzw. der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen. (Art. 11 der Genossenschaftsstatuten)

## **9 Verwaltung**

Für die Verwaltung des Genossenschaftskapitals (Ausgabe und Rückzahlung der Anteilsscheine, Verzinsung) ist der Vorstand der Genossenschaft zuständig.

## **10 Rechnungsprüfung**

Die Rechnungsprüfung erfolgt durch die Kontrollstelle der Genossenschaft.

## **11 Inkrafttreten und Geltungsbereich**

### **11.1 Inkrafttreten**

Dieses Reglement ist von der Generalversammlung der Genossenschaft residenz60plus am 05.01.2021 genehmigt worden und ist seit 01.04.2021 in Kraft. Das Inkrafttreten von Reglementänderungen unterliegt Punkt 11.2 dieses Reglements.

### **11.2 Reglementänderungen**

Änderungen dieses Reglements bedürfen der Genehmigung durch die Generalversammlung. Die vorliegende Version wurde an der Generalversammlung vom 25. Mai 2024 beschlossen.

Reglementänderungen treten drei Monate nach der Genehmigung durch die Generalversammlung in Kraft.

Zofingen, 25. Mai 2024

Der Präsident:



.....  
sig. Eduard Bossert

Der Aktuar:



.....  
sig. René Barfuss

## Verzeichnis Reglementänderungen

Version	Datum	Beschrieb	Genehmigung
1.0	05.01.2021	Erstellung	GV Jan. 2021
2.0	11.12.2021	Dritter Absatz in Ziff. 5.1 hinzugefügt. Letzter Absatz in Ziff. 5.1 geändert. Letzter Absatz in Ziff. 7.4 ergänzt.	GV Dez. 2021
3.0	25.05.2024	Diverse Ergänzungen und Anpassungen unter Ziffer 2, 3, 4 und 5.	GV Mai 2024