



Reglement über die Aufnahmebedingungen

Gültig ab 04.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Sitz und Zweck	2
2	Aufsicht	2
3	Aufnahmebedingungen	2
4	Anmeldung	3
5	Aufnahme	3
6	Belegung	3
7	Mietvertrag	4
8	Hausordnung	4
9	Genossenschaftsanteile	4
10	Kompetenz	4
11	Schlussbestimmungen	4

Entsprechend dem Grundsatz der Gleichstellung gelten alle Personen und Funktionsbezeichnungen in diesem Reglement für alle Geschlechter. Zur besseren Lesbarkeit und Vereinfachung wird jedoch überall die männliche Schreibweise verwendet.

1 Sitz und Zweck

Die Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau, mit Gerichtsstand Lindau ZH, betreibt in Winterberg ZH derzeit zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 zweckmässigen 2-, 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen sowie einer 4-Zimmerwohnung (Hauswartwohnung). Im Jahr 2027 wird das Angebot um zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit zusätzlich 28 Wohnungen erweitert, sodass künftig insgesamt 56 Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft ist im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Sie ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise ihren betagten Mitgliedern Wohnungen zu günstigen, kostendeckenden Mietzin- sen zu verschaffen. Die Genossenschaft erstellt und vermietet Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und ver- äussern.

2 Aufsicht

Das Alterszentrum in Winterberg steht unter der Aufsicht der Genossenschaft für Alters- wohnungen in Lindau. Die Genossenschaft wird durch den Vorstand vertreten, der die Ge- schäfte leitet und die Genossenschaft gegen aussen vertritt.

3 Aufnahmebedingungen

Gemäss Statuten erfolgt die Vermietung der Wohnungen durch den Vorstand. Im Alters- zentrum werden die Wohnungen nach den folgenden Kriterien vergeben. Die Kriterien fol- gen einer absteigenden Priorisierung. Mit jedem zusätzlich erfüllten Kriterium erhöht sich die Gesamtpunktzahl und damit die Chance auf eine Wohnungsvergabe.

Vergabekriterien (absteigende Reihenfolge):

- an Personen mit gesetzlichem Wohnsitz in Lindau (ZH)
- Personen mit engem Bezug zur Gemeinde Lindau (ZH)
- Das Alter zumindest eines Partners/Partnerin, muss mindestens 60 Jahre betragen
- Personen mit körperlichen Einschränkungen oder Personen mit einer vollen IV- Rente müssen mindestens 45 Jahre alt sein
- an Personen mit geringem Einkommen* und Vermögen**. Die Einkommen bezie- hungsweise Vermögen von Paaren oder Lebensgemeinschaften werden zusam- mengezählt
(Zur Überprüfung gilt die aktuelle Steuererklärung als massgebende Grundlage. Die Einkommens- und Vermö- genssituation ist offenzulegen.)
- an Personen, die eigenverantwortlich und selbständig leben und wohnen können
(keine Pflegeeinrichtungen vorhanden)
- an Personen, die bereits Mitglieder der Genossenschaft sind
- an Personen, die bereits auf der internen Warteliste der Genossenschaft aufgeführt sind
(Die Aufnahme erfolgt unter Berücksichtigung der Anmeldedauer und der Dringlichkeit).

- * **Einkommen:** Das massgebende Einkommen aller im Haushalt lebenden Personen darf beim Mietbeginn höchstens das Fünffache des Brutto-Jahresmietzinses der gewünschten Wohnung betragen.
Beispiel: 2.5-Zimmerwohnung: Monatsmietzins CHF 1'380.00 x 12 = CHF 16'560 x 5 = CHF 82'800.00 = maximales Einkommen.
- ** **Vermögen:** Das Vermögen darf höchstens CHF 500'000 betragen. Vermögensteile, die diesen Betrag übersteigen, werden zu einem Zehntel als Einkommen angerechnet.
Beispiel: Vermögen CHF 600'000.00 – Vermögensgrenze CHF 500'000.00 = CHF 100'000.00 x 1/10 = CHF 10'000.00 anrechenbares Einkommen pro Jahr

Erfüllen mehrere Interessenten sämtliche Kriterien und sind mehr Bewerbungen als Wohnungen vorhanden, erfolgt die Priorisierung unabhängig von der Wartelistenreihenfolge zunächst anhand des tieferen Vermögens und anschliessend anhand des tieferen Einkommens.

Ergänzende Bestimmungen

- Personen anderer Gemeinden können aufgenommen werden, wenn seitens der Genossenschaft kein ausgewiesener Bedarf besteht
- Der Vorstand ist ermächtigt, bei Notfällen Ausnahmen einzugehen
- Können nicht alle Wohnungen vermietet werden, ist es dem Vorstand vorbehalten, auch ausserhalb der Kriterien zu vermieten
- Für alle aktuell in der Genossenschaft wohnhaften Mitglieder gelten die bestehenden Regelungen. Bei einem internen Wohnungswechsel findet jedoch das neue Reglement Anwendung.

4 Anmeldung

Die Anmeldung für eine Wohnung der Genossenschaft hat online auf www.alterszentrum-winterberg.ch oder schriftlich zu erfolgen. Für Interessierte wird eine Warteliste geführt. Die Kontaktaufnahme erfolgt in der Reihenfolge auf der Warteliste.

5 Aufnahme

Die Erfüllung der Aufnahmekriterien berechtigt nicht automatisch zu einer Genossenschaftswohnung. Über die definitive Aufnahme entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.

6 Belegung

Die maximale Belegung beträgt die Zimmerzahl minus 1.
Die 3 bzw. 3.5-Zimmerwohnungen sind für zwei Personen, die 2 bzw. 2.5-Zimmerwohnungen für eine Person vorgesehen.

Unterbelegung im Todesfall oder Auszug eines Mitbewohners:

Falls eine Person der Wohngemeinschaft stirbt/auszieht und die Wohnung dadurch unterbelegt ist, darf die zurückbleibende Person in der Wohnung verbleiben, bis eine kleinere Wohnung zur Verfügung steht. Ab diesem Zeitpunkt, muss umgezogen werden, ansonsten kann die Kündigung ausgesprochen werden.

7 Mietvertrag

Bei der Aufnahme ins Alterszentrum wird ein Mietvertrag ausgearbeitet, in welchem die Rechte und Pflichten festgehalten sind. Der Mietvertrag wird von beiden Seiten unterzeichnet und ist ab diesem Zeitpunkt gültig. Mit dem Mietvertrag wird ein Merkblatt zu den Hausregeln abgegeben. Der Mieter hat kein Anrecht auf eine bestimmte Wohnung. Eine Umplatzierung oder ein Wohnungswechsel ist bei Verfügbarkeit und in Absprache möglich.

8 Hausordnung

Der Mieter hat sich an die Hausregeln zu halten. Von den Mietern wird erwartet, dass sie sich in die Gesellschaft einfügen, die gesellschaftlichen Verhältnisse sowie die Gepflogenheiten respektieren.

9 Genossenschaftsanteile

Der neu eintretende Mieter muss pro gemietetes Zimmer mindestens 6 Anteilscheine à CHF 250.00 erwerben. An der Generalversammlung hat jeder Genossenschafter ein Stimmrecht.

Jeder Genossenschafter hat dem gemieteten Wohnobjekt entsprechende Anteilscheine anstelle des üblichen Mietzinsdepots zu übernehmen. Die Anteilscheine sind verzinst und werden beim Ausscheiden den statutarischen Bedingungen entsprechend zurückbezahlt. Bei einem Auszug dürfen die Genossenschaftsanteile mit allfälligen Schlussforderungen verrechnet werden.

10 Kompetenz

Über die Zuteilung einer Wohnung entscheidet der Vorstand gestützt auf das Reglement. Gegen einen negativen Entscheid besteht für nicht berücksichtigte Interessenten kein Rekursrecht.

11 Schlussbestimmungen

Dieses Reglement über die Aufnahmekriterien ersetzt das bisherige Reglement.

Das vorliegende Reglement über die Aufnahmekriterien tritt nach Genehmigung durch den Vorstand der Genossenschaft sowie der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 04.05.2026 in Kraft.

Lindau, 13. Februar 2026