

Vermietungsreglement

Vermietungsreglement

1. April 2019

1. Zweck

Das vorliegende Vermietungsreglement legt die Vermietungskriterien fest und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze für Wohnraum aus den Statuten und dem Leitbild der Genossenschaft Hofgarten (*geho*). Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- **Zielsetzung:** Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung Wohnraum für Mitglieder zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität (Art. 3 Statuten).
- **Optimale Wohnraumnutzung:** Wohnraum und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (Belegungsvorschriften).
- **Offen für alle:** Die Genossenschaft Hofgarten steht allen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität (Leitbild).
- **Soziale Durchmischung:** In unseren Siedlungen streben wir eine soziale Durchmischung und eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft an (Leitbild).
- **Möglichkeit von neuen Wohnformen:** Wir fördern ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen (Familien, Paare, Singles, WGs, Grosshaushalte).
- **Genossenschaftsgedanken:** Wir sprechen insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen Alltag engagieren.
- **Nachhaltigkeit:** Wir schliessen uns der Vision einer 2000-Watt-Gesellschaft an, bauen und betreiben unsere Gebäude ressourcenschonend und fördern einen nachhaltigen Lebensstil (inkl. Mobilität). Wir erwarten von unseren GenossenschafterInnen eine Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele durch ihr Alltagsverhalten.

Das Vermietungsreglement ist Bestandteil des Mietvertrages.

2. 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 *geho* laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für BewerberInnen und MieterInnen sind die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente sowie das Vermietungsreglement bindend.

Die *geho* orientiert die BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild, das Vermietungsreglement und weitere relevante Reglemente. Im Weiteren

werden zukünftige MieterInnen über ihre Rechte und Pflichten sowie über die Bedeutung der Mitwirkung in der Genossenschaft orientiert.

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmen sind befristete Mietverträge, siehe Punkt 5.4). In den Statuten der *geho* ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 7). Der Hauptwohnsitz muss bei der *geho* liegen.

3. Vermietungsverfahren

Für die Vermietung sind mindestens ein Mitglied des Vorstandes (Ressort Mietwesen) sowie eine Person der Verwaltung zuständig. Sie regeln und überwachen das Anmeldeverfahren sowie die Vergabe der Mietobjekte. Das Ressort Mietwesen erstattet dem Gesamtvorstand regelmässig Bericht über seine Tätigkeit.

3.1 Bewerbung

Das Anmeldeformular, welches sich auf der Website befindet, muss der Geschäftsstelle der *geho* zugestellt werden. Der Eingang der Anmeldung wird nicht bestätigt. Die Anmeldung von externen Interessierten ist sechs Monate gültig und kann schriftlich verlängert werden.

Die *geho* führt eine Warteliste für interne und externe Interessierte. Bei grosser Nachfrage kann das Anmeldeverfahren für externe Bewerber zeitweise eingestellt werden.

Ausgewählte MietinteressentInnen (auch im Untermietverhältnis und Mitbewohnende) werden nach der Wohnungsbesichtigung zu einem persönlichen Gespräch eingeladen.

3.2 Entscheid

Wenn der Mietinteressent in die engere Auswahl kommt, wird ein Betriebsregisterauszug verlangt. Zudem können Referenzauskünfte eingeholt werden. Das Ressort Mietwesen entscheidet, an wen ein Mietobjekt vermietet wird.

3.3 Interne Umsiedlungen

Die Vermietung von Wohnungen an bereits bestehende Genossenschafter verläuft nach besonderen Grundsätzen. 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 und einer positiven Vorstandsentscheid möglich.

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

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

3.4 Zahlungspflicht bei internem Wechsel

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel können von den MieterInnen bis zu zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen verlangt werden.

4. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

Bei der Vermietung sollen die Wohnungen weder unterbelegt noch überbelegt werden.

Die Kriterien zur Wohnungsvergabe sind:

- *geho*-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
- *geho*-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
- Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen)
- Wartedauer
- Vernetzung mit der *geho*: Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft, in der *geho* aufgewachsen oder früher in der *geho* wohnhaft
- Integration in Strukturen, Engagement für die *geho*
- Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit
- Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache)
- Generell dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Siedlung an Mitglieder derselben Familie vermietet werden.

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen wird an anerkannte Institutionen vermietet, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Mitglieder, die ihre Wohnung in einer *geho*-Siedlung wegen eines Umbaus oder Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung.

5. Wohnungsbelegung

Gemäss den Statuten der *geho* (Art. 4 Abs. 6) sollen die Wohnungsgrösse und die Zahl der BenutzerInnen in einem „angemessenen Verhältnis“ zueinander stehen.

Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird deshalb die Anzahl der wohnenden Personen für jeden

Wohnungstyp festgelegt.

Es gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnungsgrösse	Mindestbelegung
2 – 2 ½ Zimmer-Wohnung:	1 - 2 Personen
3 – 3 ½ Zimmer-Wohnung:	2 - 3 Personen
4 – 4 ½ Zimmer-Wohnung:	3 - 4 Personen
5 – 5 ½ Zimmer-Wohnung:	mindestens 5 Personen, in Ausnahmefällen 4

Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind. In allen Mietverträgen wird ausdrücklich auf die Mindest- bzw. Unterbelegung hingewiesen. Ausgenommen sind Mietverträge, die in Abweichung des Vermietungsreglements abgeschlossen wurden.

Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben grundsätzlich Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang. Ausgenommen davon sind Wohngemeinschaften in dafür vorgesehene Wohnungen.

Nach einer Trennung oder Scheidung eines Paares, das gemeinsam in der *geho* 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.

Bei Leerständen kann von der üblichen Belegungsvorschrift (siehe oben) abgewichen werden, indem die Mindestbelegung um eins unterschritten wird. Dies ist von Einzelfall zu Einzelfall vom Vorstand zu prüfen.

5.2 Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um zwei übersteigt.

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist der/die MieterIn verpflichtet, dies sofort der Geschäftsstelle zu melden. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.

Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Die *geho* offeriert den Mietenden dreimal eine zumutbare Ersatzwohnung. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie im gleichen Quartier liegt und finanziell tragbar ist. Die Angebote erfolgen schriftlich. Lehnen Mietende das dritte Angebot ab, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und

der Mietvertrag wird gekündigt.

Der Vorstand entscheidet auf Antrag der Geschäftsstelle über Ausschluss und Kündigung laut Art. 11, Statuten.

Auch bei internen Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen muss die Mindestbelegung gemäss 5.1 zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein.

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 11 Statuten) und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

5.3 Untermiete und Aufnahme von Mitbewohnenden

Die *geho* unterscheidet zwischen der Untervermietung und der Aufnahme von Mitbewohnenden. Von Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer spricht die *geho*, wenn die Hauptmieter-Innen während der fraglichen Zeit nicht in der Wohnung wohnen. Andernfalls spricht die *geho* von einer Aufnahme von Mitbewohnenden.

5.3.1 Grundsätze

Sowohl die Untermiete wie auch die Aufnahme von Mitbewohnenden sind nur unter Vorbehalt von 5.3.2 und 5.3.3 im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten der *geho* möglich (Art. 4, Abs. 5). Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages/Vertrages für Mitbewohnende sind die MieterInnen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben. Diese kann die Zustimmung gemäss Art. 4, Abs. 5 der Statuten der *geho* und Art. 262 OR verweigern.

5.3.2 Untermiete

Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete der ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der/die MieterIn die Kündigung kann, ein Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen. Im laufenden Mietverhältnis darf die Wohnung nicht mehr als zweimal untervermietet werden. Die Mindestbelegung muss auch bei einer Untervermietung erfüllt sein. Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

5.3.3 Aufnahme von Mitbewohnenden

Wohnen ein oder mehrere HauptmieterInnen dauerhaft in der Wohnung, ist die Aufnahme von Mitbewohnenden unter Einhaltung der Bedingungen unter 5.3.1 erlaubt und zeitlich nicht eingeschränkt. Laut den Statuten (Art. 7) können maximal zwei Bewohner Genossenschafter werden.

Für Wohngemeinschaften, bei denen von Anfang an eine Bewohnergemeinschaft besteht, gilt: Mitbewohnende können sich nach einer eigenen Mindestwohndauer von zwei Jahren für die Wohnung bewerben, wenn die

HauptmieterInnen ausziehen. Es besteht aber kein Anspruch auf eine Wohnungszusage.

5.4 Befristete Mietverträge

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

6. Weitere Mietobjekte

Für Garagen, Einstellplätze und Aussenparkplätze sowie Bastelräume werden separate Interessentenlisten geführt. MieterInnen der *geho* haben Priorität. MieterInnen, welche noch keine zusätzlichen Flächen gemietet haben, werden bevorzugt. Für Nebenräume muss kein zusätzliches Anteilsscheinkapital gezeichnet werden.

Die Vermietung von Gewerberäumen wird vom Vorstand separat geregelt.

Das Wohnen in speziellen Wohneinheiten wie Wohngruppen oder Clusterwohnungen kann ebenfalls in separaten Bestimmungen geregelt werden.

7. Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 3.12.2018 per 1.4.2019 in Kraft.