

Vermietungsreglement

Vermietungsreglement

1. Juni 2021

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*). Dabei berücksichtigt die *geho* eine gute Wohnraumnutzung durch Belegungsvorschriften, eine Offenheit für alle Menschen unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Alter, Religion und Nationalität sowie eine gute ausgewogene soziale Durchmischung in den Häusern und Siedlungen. Es sollen insbesondere auch Menschen berücksichtigt werden, die sich mit den genossenschaftlichen Werten und Nachhaltigkeitszielen identifizieren und die sich für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen Alltag engagieren.

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 Vorstands sowie alle Reglemente bindend.

Die *geho* orientiert die BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die relevanten 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 für eine Wohnung setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmen sind befristete Mietverträge). In den Statuten der *geho* ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 7 der Statuten). Der Hauptwohnsitz muss bei der *geho* liegen und die Wohnung muss vorwiegend Wohnzwecken dienen.

3. Vermietungsverfahren

Für die Vermietung einer Wohnung sind mindestens zwei MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle zuständig. Die Verwaltungskommission regelt und überwacht die Vergabe. Die *geho* führt je eine Warteliste für interne und externe Interessierte. Die Geschäftsstelle erstattet dem Vorstand regelmässig Bericht.

3.1 Bewerbung

Das Anmeldeformular, welches sich auf der Website befindet, muss der Geschäftsstelle der *geho* digital zugestellt werden. Der Eingang der Anmeldung wird bestätigt (mit den Zugangsdaten zum Account). Die Anmeldung von externen Interessierten ist sechs Monate gültig und kann schriftlich im Warteliste-Portal der Website verlängert werden. 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 externe Mietinteressent in die engere Auswahl kommt, wird ein Betreibungsregisterauszug verlangt. Zudem können Referenzauskünfte eingeholt werden. Die Geschäftsstelle entscheidet zu zweit an wen ein Mietobjekt vermietet wird.

3.3 Interne Umsiedlungen

Für die Vermietung von Wohnungen an bereits bestehende Genossenschafter besteht kein Anspruch auf einen Wohnungswechsel. Der Wechsel verläuft nach besonderen Grundsätzen. Interne Wohnungswechsel aufgrund von Unter- oder Überbelegung werden grundsätzlich prioritär behandelt.

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

Nach Ablauf von mindestens sieben Jahren nach dem letzten Umzug besteht die Möglichkeit für einen internen Wohnungswechsel in eine gleich grosse Wohnung ohne Angabe von Gründen.

In Härtefällen (gesundheitliche, finanzielle oder soziale Gründe) kann der Verwaltungskommission auch ohne obige Fristen ein Antrag auf einen Wechsel in eine andere Wohnung gestellt werden. Die geltenden Belegungsbestimmungen müssen eingehalten werden.

Es gelten die Zahlungsbedingungen gemäss Punkt 11.

4. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

Bei der Wohnungsvermietung gelten folgende Prioritäten

1. *geho*-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben, wobei Mitglieder, die ihre Wohnung in einer *geho*-Siedlung wegen eines Umbaus oder Ersatzneubaus verlassen müssen, Anspruch bei der Neuvermietung auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung haben.
2. *geho*-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unter- und Überbelegung oder interne Wohnungswechsel in eine gleich grosse Wohnung.
3. Die Vermietung orientiert sich an folgenden Kriterien:
 - soziale Durchmischung und eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft in den Häusern und Siedlungen
 - Tragbarkeit der Miete
 - Wartedauer
 - Wohnungsbelegung
 - Verbundenheit mit der *geho* (z.B. aufgewachsen oder vorher wohnhaft)
 - Integration in die Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit

- Bisheriges gesellschaftliches Engagement
- Verständigung in deutscher Alltagssprache

Dringende interne Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen (Härtefälle) können ausserhalb der obigen Prioritäten stattfinden und sind vom Vorstand zu bewilligen.

Generell dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Siedlung an Mitglieder derselben Familie vermietet werden.

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen wird zudem an anerkannte Institutionen oder direkt an Unterstützungsbedürftige (z.B. Sozialhilfeempfänger) vermietet, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Für das Wohnen in speziellen Wohneinheiten wie Wohngruppen oder Clusterwohnungen kann die *geho* separate Bestimmungen erlassen.

5. Wohnungsbelegung

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

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

Es gelten folgende Belegungsbestimmungen, bzw. Wohnungsgrösse und Mindestbelegung bei der Vermietung:

Wohnungsgrösse	Mindestbelegung
2 – 2 ½ Zimmer-Wohnung:	1 Personen
3 – 3 ½ Zimmer-Wohnung:	2 Personen
4 – 4 ½ Zimmer-Wohnung:	3 Personen
5 – 5 ½ Zimmer-Wohnung:	4 Personen

Die Mindestbelegung muss grundsätzlich 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 vom Vermietungsreglement abgeschlossen werden mussten.

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 vorgesehenen Wohnungen.

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

zu prüfen.

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 der Geschäftsstelle innerhalb von 2 Monaten 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 (Art. 11 Statuten).

Auch bei internen Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen muss die Mindestbelegung 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 nach einer vorgängigen Mahnung die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

6. Trennung und Scheidung

Die Grundsätze betreffend Ehescheidung oder Trennung richten sich nach Art. 12 der Statuten.

Die nicht in der Wohnung verbleibende Partei kann sich auf die interne Warteliste setzen lassen, solange sie in der *geho* wohnt.

Will die ausziehende Partei auf Grund der familiären Situation eine grössere als den Belegungsvorschriften entsprechende Wohnung, muss eine alternerende elterliche Obhut bzw. eine schriftliche Betreuungsvereinbarung vorliegen. Die Grössen der beiden Wohnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Es besteht kein Anspruch auf eine Zweitwohnung.

Jedes Gesuch wird individuell innerhalb der Geschäftsstelle behandelt, wobei soziale Gesichtspunkte, Vermögens- und Einkommenssituation u.a., wie auch die statutarischen Regelungen der Genossenschaft berücksichtigt werden.

Änderungen in der Betreuungsvereinbarung sind meldepflichtig und können beim Unterschreiten der Richtwerte für die Kinderbetreuung zur Vertragskündigung seitens der Genossenschaft führen.

7. 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.

7.1. Grundsätze

Sowohl die Untervermietung wie auch die Aufnahme von Mitbewohnenden sind nur unter Vorbehalt von 8.2 und 8.3 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.

7.2. 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.

7.3. Aufnahme von Mitbewohnenden

Wohnen ein oder mehrere HauptmieterInnen dauerhaft in der Wohnung, ist die Aufnahme von Mitbewohnenden unter Einhaltung der Bedingungen unter 7.1. erlaubt und zeitlich nicht eingeschränkt. Laut den Statuten (Art. 7) können maximal zwei BewohnerInnen GenossenschafterInnen 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.

8. 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.

9. Gewerberäume

Bei der Vermietung von Gewerbeflächen kommen folgende Kriterien zur Anwendung

- Nutzen des Gewerbes für die engere und weitere Quartierbevölkerung
- Beitrag zur Belebung des Quartiers und der Erdgeschosse
- Verhinderung von zusätzlichen Immissionen
- Beitrag zu Wohnen und Arbeiten im Quartier

10. 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 Anteilkapital gezeichnet werden.

11. Zahlungsfrist bei internen und externen Wohnungswechseln

Wenn der Mieter beim Auszug einen zumutbaren Nachmieter stellt, so haftet der ausziehende Mieter nur für den Mietzins bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt. Die *geho* ist verpflichtet, die InteressentInnen der Warteliste anzufragen. Entscheidet sie sich für eine Person auf der Warteliste, so haftet der ausziehende Mieter bis zu seinem Auszug, höchstens aber einen Monat länger als die vorher berechnete Frist.

12. Ausnahmen

In begründeten Einzelfällen kann der Vorstand über Ausnahmen entscheiden.

13. Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt gemäss Vorstandsbeschluss vom 10.5.21 per 1.6.2021 in Kraft.

Termin nächste Überprüfung: Ende 2021

Verantwortung Überprüfung: PR