

Vermietungsreglement

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 7. Juni 2023

Vermietungsreglement

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 7. Juni 2023

Gestützt auf Art. 8 der Statuten wird das nachfolgende Vermietungsreglement erlassen.

1. Zweck

Dieses Vermietungsreglement formuliert Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen, Nebenobjekten, Büros, Gewerberäumen, Ateliers, Garagen und Parkplätzen durch den Vorstand und die Vermietungskommission und enthält gleichzeitig Regeln, die von den Mietenden im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zu beachten sind. Dabei stellen die Statuten, das Vermietungsreglement, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag und die Mietverträge inkl. Beilagen als Ganzes die Grundlage für die Vermietungen in der Genossenschaft dar.

2. Vermietungsziel

Bei der Vergabe von Wohnungen ist dem Genossenschaftsgedanken Rechnung zu tragen und auch darauf zu achten, dass langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung sowohl der Genossenschaft als Ganzes als auch der einzelnen Liegenschaften gewährleistet ist.

3. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus drei Mitgliedern des Vorstandes mit Stimmrecht sowie der Geschäftsleitung ohne Stimmrecht. Die Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte werden nach den Richtlinien dieses Reglements vermietet. Weitere beratende Personen können nach Bedarf ohne Stimmrecht beigezogen werden. Die Vermietungskommission trifft die Entscheide über Vermietungen einstimmig. Besteht keine Einstimmigkeit, geht das Geschäft an den Vorstand.

4. Bewerbung

Die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten bewerben sich bei der Genossenschaft mit dem entsprechenden Anmeldeformular. Es bestehen getrennte Bewerbungslisten für Genossenschafterinnen und Genossenschafter und deren direkte Nachkommen (interne Bewerbungen) und für die übrigen Bewerbenden (externe Bewerbungen).

5. Vergabe der Wohnungen

5.1 Grundsätze für die Vergabe

- 5.1.1 Zur Erreichung des in Art. 2 erwähnten Vermietungszieles werden bei der Vergabe der Wohnungen auf Basis der Bewerbungslisten unter anderem die Personenzahl, das Alter, der Bewerbungsgrund, die sozialen Verhältnisse, die Dringlichkeit und die Quartierverbundenheit der Bewerbenden berücksichtigt. Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben bei der Vermietung Vorrang. Altersgerechte Wohnungen werden in erster Linie entweder an Seniorinnen und Senioren oder an Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit eingeschränkter Mobilität vermietet.
- 5.1.2 Gibt es für eine Wohnung mehrere Bewerbungen von interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, wird nach Personenzahl, Datum der Bewerbung und Anciennität vergeben.
- 5.1.3 Kinder getrennt lebender Eltern werden punkto Belegung als vollwertige Personen gezählt, sofern sie durchschnittlich mindestens 3 Tage pro Woche anwesend sind.
- 5.1.4 Bei Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft oder anderen besonderen Umständen kann von den erwähnten Regeln abgewichen werden. In Härtefällen entscheidet die Vermietungskommission.

5.2 Wohnungsbelegung

- 5.2.1 Wohnungen bis 2.5 Zimmer sowie 3-Zimmer-Dachwohnungen im FRESCO werden an eine oder zwei Personen vermietet.
- 5.2.2 3- und 3-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in der Regel an zwei Personen vermietet. (Insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnungsgrösse).
- 5.2.3 4- und 4-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in erster Linie an Familien mit mindestens 3 Personen vermietet. Andere Wohnformen werden ebenfalls berücksichtigt.
- 5.2.4 5- und 5-1/2-Zimmer-Wohnungen werden in erster Linie an Familien mit mindestens 4 Personen vermietet. Andere Wohnformen werden ebenfalls berücksichtigt.

5.3 Unterbelegung

- 5.3.1 Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend der Geschäftsstelle zu melden.
- 5.3.2 Wohnen in einer 4-Zimmer-Wohnung oder grösser weniger Personen als die Zimmerzahl minus eins, ist sie unterbelegt und muss nach einer Übergangsfrist von mindestens einem Jahr gegen eine kleinere Wohnung eingetauscht werden. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.
- 5.3.3 Die Unterbelegung darf nicht durch Untermiete umgangen werden.

5.4 Übergangsfrist bei Unterbelegung

Besteht seit mindestens einem Jahr und voraussichtlich auf Dauer eine Unterbelegung, bietet die Genossenschaft den betroffenen Mietenden maximal drei kleinere zumutbare Ersatzwohnungen an. Die Beurteilung der Zumutbarkeit nimmt insbesondere auf die Lebensumstände der Mietenden Rücksicht.

Lehnen die Mietenden drei offerierte Wohnungen ab, muss die Wohnung frei gegeben werden. Sonst liegt ein Ausschluss- und Kündigungsgrund gemäss Art. 9 Abs. 3 der Statuten vor.

Eine kleinere Wohnung gilt u.a. als zumutbar, wenn anschliessend innerhalb von 5 Jahren keine weiteren Wechsel in (noch) kleinere Wohnungen nötig werden.

6. Untermiete

6.1.1 Als Untermiete gilt, wenn die Hauptmietenden während einer Zeit die Wohnung oder einzelne Zimmer weitervermieten oder Dritten überlassen.

6.1.2 Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung der Geschäftsstelle nötig. Es muss ein Gesuch mit den genauen Angaben über die Person in Untermiete und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete eingereicht werden. Die Geschäftsstelle entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Geschäftsstelle einreichen.

6.1.3 Die Untermiete kann abgelehnt werden, wenn

- die Höhe des Mietzinses verschwiegen wird oder im Vergleich zu demjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich ist;
- die Untermiete der ganzen Wohnung mehr als ein Jahr dauern soll;
- die ganze Wohnung im laufenden Mietverhältnis mehr als zwei Mal untervermietet wird;
- die Belegungsvorschriften bei der Untermiete nicht eingehalten werden;
- die Belegungsvorschriften nur bei dauerhafter Untervermietung eingehalten werden können.

6.2 Online-Buchungsplattformen

Die Wohnung, einzelne Zimmer oder Nebenobjekte, Büro- oder Gewerberäume, Ateliers, Garagen oder Parkplätze dürfen nicht über Online-Buchungsplattformen (wie z.B. Airbnb) untervermietet werden. Bei Nichtbeachtung liegt ein Kündigungs- und Ausschlussgrund gemäss Art. 9, Abs. 3 der Statuten vor.

7. Haustiere

Das Halten von Haustieren (Ausnahmen: Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen etc.) ist nur mit Einwilligung der Geschäftsstelle erlaubt.

Für die Haltung von Wohnungskatzen ist ergänzend ein Zusatz zum Mietvertrag zu unterzeichnen. Freigänger sind ausdrücklich nicht erlaubt.

Die Haltung von Hunden ist nicht erlaubt. Über die Haltung eines Blindenführ- oder Assistenzhundes (gemäss Assistenzhunde-Dachverband) entscheidet die Vermietungskommission. Haustiere müssen nach dem Tierschutzgesetz (TSchG) und der Tierschutzverordnung (TSchV) artgerecht gehalten werden.

Die Nachbarn dürfen dadurch in keiner Art und Weise eingeschränkt oder gestört werden. Werden die Regelungen nicht eingehalten, muss das entsprechende Tier fremdplatziert werden.

8. Büro, Gewerberäume und Ateliers

8.1 Grundsätze für die Vergabe

Büroflächen und Gewerberäume werden in erster Linie an GenossenschafterInnen und Genossenschafter vermietet. Ist eine interne Vermietung nicht möglich, können diese Räume an Externe vermietet werden. Die Vermietung und Nutzung von einzelnen Büroarbeitsplätzen werden in einem separaten Reglement geregelt. Über das Reglement beschliesst die Vermietungskommission. Mieten Aussenstehende ein Büro, einen Büroarbeitsplatz oder einen Gewerberaum, erwerben sie damit keine Genossenschaftsrechte.

8.2 Festsetzung der Mietpreise

Die Festsetzung der Mietpreise erfolgt durch die Vermietungskommission und befolgt nicht zwingend die Grundsätze der Kostenmiete.

9. Nebenobjekte: Hobbyräume, Zusatz- und Musikzimmer

9.1 Grundsätze für die Vergabe

9.1.1 Hobbyräume

Hobbyräume werden in erster Linie an Genossenschafterinnen und Genossenschafter vermietet. Bei der Vergabe eines frei werdenden Hobbyraumes wird von der Vermietungskommission nicht nur die Priorität auf der Bewerbungsliste, sondern auch die Lage des frei werdenden Hobbyraums im Verhältnis zur Wohnung der/des Interessierenden sowie die Haushaltsgrösse berücksichtigt. Wenn eine Wohnung von weniger Personen als deren Zimmerzahl belegt ist, muss der Hobbyraum mit einer Frist von einem

halben Jahr freigegeben werden, sofern ein anderweitiger, legitimer Bedarf vorhanden ist.

9.1.2 Zusatzzimmer

Die Zusatzzimmer, die mit einer Nasszelle ausgerüstet sind, dienen in erster Linie als Erweiterung der Genossenschaftswohnungen. Die Vermietung erfolgt mit einer Anpassung des Hauptmietvertrages, dabei steigt die Zimmerzahl um 1. Bei Unterbelegung gelten die gleichen Regelungen von Ziff. 5.3.

9.1.3 Musikzimmer

Die Vermietung und Nutzung des Musikzimmers wird in einem separaten Reglement geregelt. Über dieses Reglement beschliesst die Vermietungskommission.

9.2 Leerstand

Bei längerem Leerbestand können Nebenobjekte befristet an Aussenstehende vermietet werden. Mietende eines Nebenobjektes erwerben kein Genossenschaftsrecht.

9.3 Festsetzung der Mietpreise

Die Festsetzung der Mietpreise erfolgt durch die Vermietungskommission und befolgt nicht zwingend die Grundsätze der Kostenmiete.

10. Garagen und Parkplätze

Garagen und Parkplätze werden an Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft vermietet. Bei längerem Leerstand können die Parkplätze an Aussenstehende vermietet werden.

11. Trennung

Bei einer Trennung/Scheidung einer Familie mit Kindern hat der ausziehende Elternteil die Möglichkeit, sich auf die interne Warteliste setzen zu lassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 10 der Statuten.

12. Inkrafttreten und Geltungsbereich

12.1 Dieses Reglement tritt aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 7. Juni 2023 nach rechtskräftigem GV-Beschluss in Kraft und gilt für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Das Reglement und die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sind integrierender Bestandteil des Mietvertrages.