

Vermietungsreglement

1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten und dem Leitbild der Baugenossenschaft mehr als wohnen gegeben. Für Bewerber*innen und für Mieter*innen sind neben dem Vermietungsreglement auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und weitere Reglemente (Haustier-, Parkier-, Anteilkapitalreglement) verbindlich. Die Reglemente sind im Internet einsehbar. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen gibt Mieter*innen vor der Unterzeichnung des Mietvertrages alle für das Mietverhältnis massgebenden Dokumente ab.

Es gelten folgende weitere Rahmenbedingungen:

- Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzliche Anforderungen der Behörden.
- Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Der Hauptwohnsitz muss auf dem jeweiligen Areal liegen.
- Für autoarme Areale gilt: Ausser in begründeten Ausnahmefällen (Arbeit, Gesundheit) setzt die Miete von Wohnraum den Verzicht auf ein eigenes Auto voraus. Mit dem Mietvertrag muss eine entsprechende Erklärung unterschrieben werden.

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

2.1 Vergabekriterien

Bei der Vermietung von Wohnungen berücksichtigt die Geschäftsstelle folgende Kriterien und Dringlichkeiten:

- a) Wohnungswechsel aufgrund von Veränderungen der finanziellen oder sozialen Verhältnisse, welche zu Unterbelegung, zusätzlichem Wohnraumbedarf, veränderter Zahlungskraft oder einer Verletzung der Subventionsvorschriften führen.
- b) Die demographische Zusammensetzung und die soziale Durchmischung in Haus und Quartier.
- c) Angestrebt wird eine Durchmischung der Mieterschaft nach Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter), nach Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens), nach Berufs- und Bildungshintergrund und nach Nationalität.
- d) Die finanziellen Verhältnisse (Tragbarkeit der Miete).
- e) Die Bereitschaft, sich in das Quartier und die Genossenschaft einzubringen und im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten einen Beitrag zu leisten.
- f) Verankerung der Bewerbenden im Quartier.
- g) Dauer der Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft mehr als wohnen und bisheriges genossenschaftliches Engagement.
- h) Mietende in Genossenschaften, die juristischen Mitglieder der Baugenossenschaft mehr als wohnen sind und denen ihre Genossenschaft z.B. bei einem Ersatzneubau keine Wohnung anbieten kann.

2.2 Grundsatz der Vermietung an soziale Institutionen

Mindestens 5% der Wohnungen werden an Institutionen vermietet, die Wohnraum für Benachteiligte beschaffen. Eine Vereinbarung oder ein Vertrag mit diesen Institutionen stellt sicher, dass die Mietbedingungen von mehr als wohnen auch in diesen Wohnungen gelten.

2.3 Vermietung von Grosswohnungen

Grosswohnungen (>7.5 Zimmer) werden an Vereine vermietet, die den Wohnraum in Untermiete ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen.

- a) Die Baugenossenschaft mehr als wohnen schliesst mit den Vereinen einen Mietvertrag ab. Der Verein muss die Einhaltung der Mietbedingungen durch die Untermieter*innen sicherstellen. Die Vereine stellen der Geschäftsstelle sämtliche Untermietverträge unaufgefordert, nach deren Unterzeichnung, zu.
- b) Die Vereine bestimmen die Untermietverhältnisse selbst und regeln deren Wechsel. Erwachsene Untermieter*innen müssen Mitglied der Baugenossenschaft mehr als wohnen sein. mehr als wohnen kann Ausnahmen von dieser Regel bewilligen (studentisches Wohnen, Institutionen).

2.4 Belegungsvorschriften

Für die Wohnungen gelten Belegungsvorschriften.

- a) Für freitragende Wohnungen von 1.5 bis 7.5 Zimmern muss die Belegung der Zimmerzahl minus 1 entsprechen (z.B. mindestens 3 Personen in einer 4.5-Zimmerwohnung). Für Grosswohnungen und Wohnateliers ist eine Mindestbelegung definiert.
- b) In Untermiete lebende Personen werden an die Belegung angerechnet, sofern sie bei der jeweiligen Gemeinde in der entsprechenden Wohnung angemeldet sind.
- c) Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter bzw. die Mieterin verpflichtet, dies umgehend der Geschäftsstelle zu melden und ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen. Die Geschäftsstelle bietet ein Gespräch über mögliche Ersatzangebote und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung an.
- d) Bei Härtefällen (z.B. altersbedingt oder aus gesundheitlichen Gründen) kann die Solidaritätskommission Ausnahmen bewilligen.
- e) Wird die Meldung der Unterbelegung unterlassen, kann der Vorstand die Mitglieder, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.
- f) Bei Unterbelegung bietet die Baugenossenschaft mehr als wohnen mindestens 2 Wohnungen als Ersatzangebote auf dem gleichen Areal an. Werden diese abgelehnt, hat dies nach einem Jahr den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Kündigung der Wohnung zur Folge.
- g) Tritt eine Unterbelegung ein, muss seit Beginn der Unterbelegung (rückwirkend) und für die Dauer der Unterbelegung ein Unterbelegungszuschlag von CHF 100.- pro unterbelegtem Zimmer und pro Monat bezahlt werden.
Im Härtefall (z.B. altersbedingt oder aus gesundheitlichen Gründen) kann auf einen Unterbelegungszuschlag verzichtet werden. Die Solidaritätskommission entscheidet über Härtefälle.

- h) Bei Trennung oder Scheidung kann einer Person ein zusätzliches Zimmer zugeteilt werden, wenn sie ein Sorgerecht hat und geltend machen kann, dass sich ihr Kind/ihre Kinder an mindestens zwei vollen Tagen pro Woche bei ihm/ihr aufhält/aufhalten.
- i) Vereine, welche Grosswohnungen mieten, verpflichten sich, Unterbelegungszuschläge zu zahlen, sowie möglichst rasch wieder eine Sollbelegung zu erreichen.

2.5 Zusatzzimmer

Zusatzzimmer (Einzelzimmer mit separater Nasszelle) dienen der Erweiterung der Wohnung.

- a) Verträge für Zusatzzimmer werden nur abgeschlossen, wenn ein Wohnungsmietvertrag besteht.
- b) Das Zusatzzimmer wird für die Berechnung der Mindestbelegung zur Wohnung gerechnet.
- c) Besteht kein Bedarf für ein Zusatzzimmer als Wohnungsergänzung, kann es als Arbeitszimmer mit einer maximalen Mietdauer von 2 Jahren vermietet werden.

2.6 Interne Wohnungswechsel

Wohnungswechsel innerhalb eines Areals und zwischen Arealen sind möglich.

- a) Wohnungswechsel innerhalb des Areals infolge einer Unterbelegung, Nichterfüllung der Subventionsbedingungen oder auf Aufforderung der Genossenschaft sind jederzeit ohne Aufwandgebühren möglich.
- b) Andere Wohnungswechsel sind nach einer Mindestmietdauer von 2 Jahren möglich.
- c) Neben allfälligen mietrechtlich geschuldeten Instandsetzungskosten erhebt die Baugenossenschaft mehr als wohnen bei internen Wechseln innerhalb derselben Wohnungskategorie eine Aufwandsgebühr von CHF 500.– pro Haushalt. Bei einem ausserterminlichen, internen Wohnungswechsel müssen die Mieter*innen während maximal einem Monat die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern kein*e Nachfolge-Mieter*in vorhanden ist, welche*r die Bedingungen der Genossenschaft erfüllt. Der doppelte Mietzins wird hälftig auf die beiden betroffenen Parteien aufgeteilt.

2.7 Ausserterminliche Kündigung

- a) Will die Mietpartei das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und Termine zurückgeben, so haftet sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten, vertraglichen Kündigungstermin, sofern sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.
- b) Die Mietpartei kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine*n für die Vermieterin zumutbare*n Nachmieter*in vorschlägt, welche*r bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, diese*r den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist.

- c) Die Nachmietenden haben der Vermieterin das Bewerbungsformular, einen Auszug aus dem Betriebsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen. Die Vermieterin hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktag Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn die Nachmietende Partei zumutbar ist, haftet die ausziehende Mietpartei nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese*r zumutbare Nachmieter*in von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt die ausziehende Mietpartei keine zumutbare*n Nachmieter*in, haftet sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.
- d) Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein*e vorgeschlagene*r Nachmieter*in abgelehnt, muss die Vermieterin dies der ausziehenden Mietpartei unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen, besonderen Kosten (insbesondere zusätzliche Inseratekosten) haftet die ausziehende Mietpartei.

2.8 Untermiete

Die Untervermietung von Wohnraum ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts und der Statuten sowie der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume möglich.

- a) Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter*innen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben.
- b) Die Untermiete einer Wohnung ist auf ein Jahr befristet und kann nicht verlängert werden. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmietpartei dauernd bewohnt oder mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Unterlässt sie die Kündigung, kann der Vorstand den/die Mieter*in aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- c) Die dauerhafte, d.h. mehr als ein Jahr dauernde Untermiete eines Zimmers ist nur für Vereine und soziale Institutionen möglich. Der/die Untermieter*in muss in der Wohnung angemeldet sein und bei einem Vertrag mit unbestimmter Dauer auch Mitglied der Genossenschaft werden.
- d) Kurzfristige Untermiete und Nutzung von Untermietplattformen wie z.B. Airbnb sind grundsätzlich bis kumuliert 4 Wochen im Jahr möglich. Eine vorherige schriftliche Einwilligung der Geschäftsstelle ist nicht notwendig, jedoch besteht Informationspflicht sobald die Wohnung oder ein Zimmer auf einer Internetplattform zur Untermiete aufgeschaltet wird.
- e) Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden und der Nettomietzins darf pro rata für den Wohnungsmietzins sowie den kalkulatorischen Zimmermietzins nicht überschritten werden (z.B. Nettomietzins CHF 2'000.- bei einer 4.5 Zimmer Wohnung ergibt CHF 500.- pro Zimmer und Monat). Bei Verstoss ist die Baugenossenschaft mehr als wohnen berechtigt, die Untermiete zu untersagen. Bei Missachtung kann der Vorstand den/die Mieter*in aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

- f) Die Untermieter*innen einer gekündigten Wohnung können sich ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage für diese Wohnung bewerben.
- g) Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Untermietverhältnisse in Wohnungen mit Hauptmieter*innen, die eine juristische Person sind (Vereine, Stiftungen).

3. Vermietung von Gewerberäumen

- 3.1. Mit Ausnahme der Allmendflächen ist für alle Gewerberäume ein Anteilkapital zu entrichten.
- 3.2. Die Genossenschaft kann Gewerbetreibende beim Aufbau ihres Geschäfts durch die Mietzinsgestaltung, Ausbaubeiträge und Know-How unterstützen.
- 3.3. Es wird zwischen Allmend-, Quartiernutzfläche und allgemeiner Gewerbefläche unterschieden. Die Zuweisung und Festlegung der jeweiligen Flächen ist im Reglement "Allmendflächen" geregelt und kann nach den Bedürfnissen der Genossenschaft angepasst werden.
Dabei dienen Allmendflächen allen Bewohnenden. Quartiernutzflächen dienen hingegen der Versorgung und den Bedürfnissen der Bewohner*innen und des umliegenden Quartiers, die restlichen allgemeinen Gewerbeflächen anderen Gewerbezwecken.
- 3.4. Bei der Nutzung von Arbeitsräumen, Gemeinschaftsbüros und Gästezimmern haben Bewohnende der Baugenossenschaft mehr als wohnen Vorrang.
- 3.5. Auf Antrag von Quartiergruppen können Räume zur Quartiersversorgung, zur Unterhaltung oder für Wellness und kulturelle Aktivitäten (Musik, Theater, Tanz, Kunst) zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden.
- 3.6. Die Geschäftsstelle berücksichtigt bei der Vermietung der allgemeinen Gewerbeflächen den Nutzen für das Quartier und die Gesellschaft sowie den Beitrag zur Nachhaltigkeit, wobei diese Flächen auch zeitlich befristet vermietet werden können.
- 3.7. Mietverträge ohne feste Dauer können von der Baugenossenschaft mehr als wohnen jederzeit gekündigt werden, wenn Platz für eine Quartiernutzung gebraucht wird.
- 3.8. Die Untermiete von Gewerberäumen oder Teilen davon ist möglich. Die Bedingungen sind der Geschäftsstelle offen zu legen und dürfen die Bedingungen des Hauptmietvertrags nicht verletzen mit der Ausnahme von Nutzungsentschädigungen für angeschaffte Mobilien und selbst getätigte Ausbaurkosten im Rahmen derer Abschreibungsdauer.

4. Vermietung von Nebenräumen (Lager- und Kellerflächen)

- Es können zusätzliche Lager- oder Kellerflächen gemietet werden
- Nutzer*innen von mehr als wohnen haben Priorität.
 - Nutzer*innen, die noch keine zusätzlichen Flächen gemietet haben, werden bevorzugt.
 - Für Nebenräume muss kein Anteilkapital gezeichnet werden.

5. Vermietung von Parkplätzen

Die Vermietung für ober- und unterirdische Parkierung werden im „Reglement Parkierung“ sowie den Mobilitätskonzepten der Baugenossenschaft mehr als wohnen geregelt.

6. Administration

- 6.1. Die Geschäftsstelle ist für die Vermietung zuständig und arbeitet gemäss diesem Reglement und den Vorgaben des Vorstandes. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet die Geschäftsführung. Die Gründe müssen dokumentiert werden.
- 6.2. Es wird eine befristete Warteliste für interne Bewerber*innen geführt, welche die Kriterien unter 2.1 des Vermietungsreglements erfüllen. Der Wartelisteneintrag muss jährlich erneuert werden.
- 6.3. Wohnungen werden extern ausgeschrieben, sofern keine interne Nachfolge aus der Warteliste gefunden werden konnte oder die festgelegten Vermietungskriterien nicht erfüllt sind. Nach zwei internen Wechseln, wird die Kaskade unterbrochen und die Wohnung in der Regel extern ausgeschrieben. Die Vermietung erfolgt nach den in diesem Reglement festgelegten Richtlinien.

7. Änderungshistorie

Das Vermietungsreglement vom 1. Oktober 2015 wurde an der Vorstandssitzung vom 24. August 2016 ergänzt und tritt per 01. September 2016 in Kraft.

Das Vermietungsreglement vom 1. September 2016 wurde an der Vorstandssitzung vom 4. Mai 2017 geändert und tritt per 4. Mai 2017 in Kraft.

Das Vermietungsreglement vom 4. Mai 2017 wurde an der Vorstandssitzung vom 12. April 2019 geändert und tritt per 12. April 2019 in Kraft.

Das Vermietungsreglement vom 12. April 2019 wurde revidiert und durch die Generalversammlung vom 21. September 2021 verabschiedet. Es tritt per 1. Oktober 2021 in Kraft.