

## Vermietungsreglement Baugenossenschaft mehr als wohnen

Gültig ab 12.04.2019

### Einleitung und Zielsetzung

Das Vermietungsreglement konkretisiert die in den Statuten und dem Leitbild formulierten Werte und Prinzipien der Baugenossenschaft mehr als wohnen für die Vermietung von Wohn-, Arbeits- und Gemeinschaftsflächen. Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- mehr als wohnen steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- Wir fördern ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen (Singles, Paare, Familien, WGs, Grosshaushalte, etc.).
- Wir fördern eine breite soziale Durchmischung unserer Bewohner/innen und Nutzer/innen. Wir bieten unseren Nutzer/innen adäquaten und bedürfnisgerechten Wohn- und Arbeitsraum für alle Lebensphasen.
- Besonders günstige Wohnungen sollen an Haushalte vermietet werden, die über beschränkte finanzielle Mittel verfügen und die auf dem Wohnungsmarkt vermutlich geringe Erfolgsaussichten haben.
- Wir verfolgen die Ziele einer 2000-Watt-Gesellschaft, folglich bauen und betreiben wir unsere Gebäude ressourcenschonend, fördern einen nachhaltigen Lebensstil (inkl. Mobilität) und nutzen unseren Wohnraum optimal (Belegung).
- Wir erwarten von unseren Genossenschafter/innen, dass sie unsere Nachhaltigkeitsziele in ihrem Alltag unterstützen.
- Erdgeschossflächen sollen zu einem lebendigen, vielfältigen Alltagsleben beitragen und der Quartiersversorgung dienen.
- Wir sprechen insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen, lebendigen Alltag engagieren.
- Die Gewerbeflächen tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, sichern die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Quartier, ermöglichen die nahe Kombination von Wohnen und Arbeiten und leisten einen Beitrag zu lebendigen Quartieren und einer attraktiven Stadt.

### 1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Rahmenbedingungen für diese Richtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten und dem Leitbild von mehr als wohnen gegeben. Für Bewerber/innen und für Mieter/innen sind neben den Vermietungsrichtlinien auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und weitere Reglemente (Haustier-, Parkier-, Anteilkapitalreglement) verbindlich. Die Reglemente sind im Internet einsehbar. 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 Bei der Vermietung von Wohnungen berücksichtigt die Geschäftsstelle folgende Kriterien und Dringlichkeiten:

- Wohnungswechsel aufgrund von Veränderungen der finanziellen oder sozialen Verhältnisse, welche zu Unterbelegung, zusätzlichem Wohnraumbedarf, veränderter Zahlungskraft oder einer Verletzung der Subventionsvorschriften führen.
- Die demographische Zusammensetzung und die soziale Durchmischung in Haus und Quartier.

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.

- Die finanziellen Verhältnisse (Tragbarkeit der Miete).
  - Die Bereitschaft, sich in das Quartier und die Genossenschaft einzubringen und im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten einen Beitrag zu leisten.
  - Verankerung der Bewerbenden im Quartier.
  - Dauer der Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft mehr als wohnen und bisheriges genossenschaftliches Engagement.
  - Mietende in Genossenschaften, die juristisches Mitglied von mehr als wohnen sind und denen ihre Genossenschaft z.B. bei einem Ersatzneubau keine Wohnung anbieten kann.
- 2.2 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 Grosswohnungen werden an Vereine vermietet, die den Wohnraum in Untermiete ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen.
- mehr als wohnen schliesst mit den Vereinen einen Mietvertrag ab. Der Verein muss die Einhaltung der Mietbedingungen durch die Untermieter/innen sicherstellen.
  - Die Vereine bestimmen die Untermietverhältnisse selbst und regeln deren Wechsel. Erwachsene Untermieter/innen müssen Mitglied der Genossenschaft mehr als wohnen sein. mehr als wohnen kann Ausnahmen von dieser Regel bewilligen (studentisches Wohnen, Institutionen).
- 2.4 Für die Wohnungen gelten Belegungsvorschriften.
- 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.
  - In Untermiete lebende Personen werden an die Belegung angerechnet, sofern sie bei der jeweiligen Gemeinde in der entsprechenden Wohnung angemeldet sind.
  - 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.
  - 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.
  - Bei Unterbelegung bietet 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.
  - Tritt eine Unterbelegung ein, muss ab dem Folgemonat für die Dauer der Unterbelegung ein Unterbelegungszuschlag von CHF 100 pro unterbelegtem Zimmer bezahlt werden.
  - 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.
  - Vereine, welche Grosswohnungen mieten, verpflichten sich, Unterbelegungszuschläge zu zahlen, sowie möglichst rasch wieder eine Sollbelegung zu erreichen.
  - Weist der/die Mieter/in nach, dass er/sie für die Ausübung der Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist und sind keine Arbeitszimmer frei oder dieses nicht geeignet, kann die Geschäftsstelle auf Antrag ein Arbeitszimmer in der Wohnung genehmigen. Ein Unterbelegungszuschlag bleibt geschuldet. Der Antrag muss alle zwei Jahre erneuert werden.
- 2.5 Zusatzzimmer (Einzelzimmer mit separater Nasszelle) dienen der Erweiterung der Wohnung.
- Verträge für Zusatzzimmer werden nur abgeschlossen, wenn ein Wohnungsmietvertrag besteht.

- Das Zusatzzimmer wird für die Berechnung der Mindestbelegung zur Wohnung gerechnet.
  - Besteht kein Bedarf für ein Zusatzzimmer als Wohnungsergänzung, kann es als Arbeitszimmer mit einer maximalen Mietdauer von 2 Jahren vermietet werden.
- 2.6 Wohnungswechsel innerhalb eines Areals und zwischen Arealen sind möglich.
- Wohnungswechsel innerhalb des Areals infolge einer Unterbelegung sind jederzeit ohne Aufwandgebühren möglich.
  - Andere Wohnungswechsel sind nach einer Mindestmietdauer von 1 Jahr möglich.
  - Neben allfälligen mietrechtlich geschuldeten Instandsetzungskosten erhebt die Baugenossenschaft mehr als wohnen bei internen Wechseln eine Aufwandsgebühr von CHF 500.– pro Haushalt. Bei einem ausserterminlichen, internen Wohnungswechsel müssen die Mieter/innen während maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern kein/e Nachfolge-Mieter/in vorhanden ist, welche/r die Bedingungen der Genossenschaft erfüllt.
- 2.7 Ausserterminliche Kündigung
- Will der/die Mieter/in das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten, vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.
  - Der/die Mieter/in kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie eine/n für die Vermieterin zumutbare/n Nachmieter/in vorschlägt, der/die 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.
  - Der/die Nachmieter/in hat 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 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der/die Nachmieter/in zumutbar ist, haftet der/die ausziehende Mieter/in 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 der/die ausziehende Mieter/in keine/n zumutbare/n Nachmieter/in, haftet er/sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.
  - Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein/e vorgeschlagene/r Nachmieter/in abgelehnt, muss die Vermieterin dies dem/r ausziehenden Mieter/in unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen, besonderen Kosten (insbesondere zusätzliche Inseratekosten) haftet der/die ausziehende/r Mieter/in.
- 2.8 Die Untervermietung von Wohnraum ist im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts und der Statuten sowie der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume möglich.
- 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.
  - Die Untermiete einer Wohnung ist auf ein Jahr befristet und kann nicht verlängert werden. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter/ von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Unterlässt er/sie die Kündigung, kann der Vorstand den Mieter/die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
  - Die dauernde Untermiete eines Zimmers ist möglich. Der/die Untermieter/in muss in der Wohnung angemeldet sein und bei einem Vertrag mit unbestimmter Dauer auch Mitglied der Genossenschaft werden.
  - 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.

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 mehr als wohnen berechtigt, die Untermiete zu untersagen. Bei Missachtung kann der Vorstand den Mieter/die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

- Die Untermieter/innen einer gekündigten Wohnung können sich ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage für diese Wohnung bewerben.
- 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 Gewerbe Zwecken.
- 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 von mehr als wohnen geregelt.

## **6. Administration**

- 6.1. Die Geschäftsstelle ist für die Vermietung zuständig und arbeitet gemäss diesen Richtlinien und den Vorgaben des Vorstandes. Sie berücksichtigt dabei allfällige Zielvorgaben einer Vermietungskommission. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet der/die Geschäftsführer/in. Die Gründe müssen dokumentiert werden.
- 6.2. Es wird eine unbefristete Warteliste für interne Bewerber/innen geführt, welche die Kriterien unter 2.1 erfüllen. Eine Aufteilung auf mehrere Wohneinheiten wird auf der Warteliste nicht berücksichtigt, da bei einem Wohnungswechsel über die Warteliste immer eine Wohnung frei werden muss.
- 6.3. Wohnungen werden ausgeschrieben sofern keine interne Nachfolge aus der Warteliste gefunden werden konnte. Die Vermietung erfolgt nach den in diesem Reglement festgelegten Richtlinien.

## **7. Änderungshistorie**

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 1. September 2016 wurde an der Vorstandssitzung vom 04. Mai 2017 geändert und tritt per sofort – 04. Mai 2017 - in Kraft.

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