



Vermietungsreglement

Verabschiedet von der Generalversammlung der
Genossenschaft Warmbächli am 21.6.2018

1. Zielsetzung und Grundlagen

Das Vermietungsreglement dient der Genossenschaft Warmbächli als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Wohnungen sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei Nachmiete.

Das Leitbild der Genossenschaft Warmbächli beschreibt die übergeordneten Zielsetzungen, auf welchen das vorliegende Reglement basiert. Weitere wichtige Grundlagen sind:

- Statuten
- Organisationsreglement
- Strategiepapier „Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?“
- Belegungsrichtlinien
- OR Art. 253-274

2. Definitionen

Kleinwohnung

Konventionelle Wohnungen bis 6.5 Zimmer bzw. mit einer Mindestbelegung von bis zu 5 Personen.

Grosswohnung

Wohnungen ab 7 Zimmern bzw. mit einer Mindestbelegung von 6 Personen (Organisation i.d.R. als Verein notwendig).

Selbstausbauoft

Im Erdgeschoss werden auf einer Fläche von ca. 300 m² lediglich Nasszellen gebaut, der Rest wird von den 10 bis 12 Bewohnenden selbst eingebaut. Der Selbstausbauoft gilt ebenfalls als eine Grosswohnung (Organisation als Verein).

Jokerzimmer/Schaltzimmer

Jokerzimmer sind einzelne Zimmer, welche über die Wohnstockwerke verteilt sind und welche man entweder als Gemeinschaftsraum oder als Gästezimmer nutzen oder individuell zu einer Wohnung dazu mieten kann. Schaltzimmer sind Zimmer, welche sich zwischen zwei Wohnungen befinden und man entweder der einen oder anderen Wohnung zuschlagen kann.

Pflichtanteil

Die Höhe des Pflichtanteils (Anteilscheine der Genossenschaft Warmbächli) pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt. Die festgelegten Pflichtanteile gelten dabei langfristig und werden proportional zur Fläche der jeweiligen Wohnung berechnet (vgl. Art. 13.2.).

3. Vermietungskommission (VK)

Aufgabe und Entscheidungsgrundlagen

Die Vermietungskommission ist verantwortlich für die Vergabe der Wohnräume. Sie trifft ihre Entscheidungen auf der Basis des vorliegenden Vermietungsreglements sowie der unter Art. 1 genannten weiteren Grundlagen.

Mandatierung

Die Verwaltung setzt mit schriftlichem Mandat eine Vermietungskommission (VK) ein. Die VK ist der Verwaltung gegenüber rechenschaftspflichtig. Die Mitglieder werden jährlich durch die Verwaltung gewählt/bestätigt. Das Amt kann maximal 10 Jahre ausgeübt werden. Über eine allfällige Entschädigung entscheidet die Verwaltung.

Zusammensetzung und Kompetenzen

- 3-5 Personen
- Geschlechtervielfalt
- Unterschiedliche Lebensphasen
- Eine Vertretung aus der Verwaltung
- Nach der Erstvermietung: Eine Vertretung aus der BewohnerInnenschaft, sofern diese das wünscht (Wahl durch das Bewohnenden-Gremium)
- Die VK wird durch der Genossenschaft Warmbächli nahestehende Personen besetzt, die, abgesehen von der Bewohnendenvertretung (und allenfalls der Verwaltungsvertretung), nicht an der Güterstrasse 8 wohnen. Bei Befangenheit (infolge Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft, Abhängigkeitsverhältnis usw.) eines Mitglieds der VK tritt dieses in den Ausstand.
- Mindestens ein Mitglied der VK bringt vertiefte Kenntnisse im Mietrecht mit.
- Mitglieder der VK bringen genügend zeitliche Ressourcen für schnelle Entscheide (v.a. bei Nachmieteregulungen) mit.

Vorselektion und Rekurse

Die Bewerbungen werden vorgängig von der Geschäftsstelle auf die harten, quantifizierbaren Kriterien überprüft (Vorselektion), vgl. Art. 5.1. Rekurse gegen den Entscheid der Vermietungskommission sind nicht möglich, aber bei Ablehnung kann eine Begründung verlangt werden.

4. Ausschreibung der Wohnungen

4.1. Erstvermietung

Erste Ausschreibung

Alle Wohnungen werden zeitgleich ca. ein Jahr vor Bezug bei den Mitgliedern der Genossenschaft ausgeschrieben (ausser jene für soziale Institutionen sowie allenfalls der Selbstausbauoft, siehe weiter unten) und ausschliesslich an Mitglieder der Genossenschaft Warmbächli vergeben. Die Vermietungskommission kann dabei einen Teil der Wohnungen nicht vergeben und erneut ausschreiben, falls bei der Vergabe die Kriterien gemäss Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?» nicht umgesetzt werden können (z.B. fehlender Altersmix).

Zweite Ausschreibung

Die Wohnungen, die bei der ersten Ausschreibung nicht vergeben werden können, können zu einem späteren Zeitpunkt auf öffentlichen Kanälen ausgeschrieben und vergeben werden. Um die Ziele des «Strategiepapier «Wer

soll an der Güterstrasse 8 wohnen?» zu erreichen, können dabei spezifische Zielgruppen (z.B. ältere Menschen) bevorzugt werden.

Reservationsgebühren und Anteilscheine

Die Genossenschaft kann eine Reservationsgebühr (wird später an Mietzins angerechnet) erheben sowie Anteilscheine bereits vor dem Bezug einfordern.

Grosswohnungen

Grosswohnungen werden gemäss Vorgaben in Art. 7 an Vereine vergeben. Bei der Erstvergabe der Grosswohnungen wird darauf geachtet, dass Vereine mit unterschiedlichen anvisierten Mitgliederstrukturen zum Zug kommen (z.B. Vereine mit einem hohen Anteil an Studierenden, jungen Familien, älteren Menschen oder altersdurchmischte WGs usw.).

Selbstausbauoft

Die Verwaltung kann den Selbstausbauoft der regulären Vermietung vorgezogen ausschreiben oder direkt an ein Kollektiv vergeben. Die Bewohnenden des Selbstausbauofts organisieren sich wie die anderen Grosswohnungen spätestens bis Vertragsunterzeichnung in einem Verein.

Jokerzimmer/Schaltzimmer

Die Verwaltung entscheidet, welche Jokerzimmer als Gemeinschaftsräume dienen und welche individuell zu einer Wohnung gemietet werden können. Jokerzimmer, welche nicht als Gemeinschaftsraum dienen, sowie Schaltzimmer können i.d.R. nur durch natürliche Personen dazugemietet werden. Die Vermietungskommission entscheidet über die Vergabe und allfällige Befristungen. Jokerzimmer/Schaltzimmer unterliegen den Belegungsrichtlinien.

Wohnungen für soziale Institutionen

4 bis 6 Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Klein-WGs werden gemäss dem Strategiepapier „Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?“ an soziale Institutionen vermietet. Die Vergabe dieser Wohnungen untersteht den Kriterien der jeweiligen Organisation. Eine Mitgliedschaft der BewohnerInnen der sozialen Institutionen bei der Genossenschaft Warmbächli ist erwünscht, aber nicht zwingend. Die sozialen Institutionen selbst sind Mitglied der Genossenschaft Warmbächli.

4.2. Nachmiete

Auswahl NachmieterInnen

Wird eine der Klein- oder Grosswohnungen leer, wird diese erneut durch die Vermietungskommission zuerst genossenschaftsintern und bei Nichtvergabe anschliessend öffentlich ausgeschrieben und gemäss den Vermietungskriterien vergeben. Ausgenommen davon sind einzelne Zimmer innerhalb einer Grosswohnung, diese werden direkt durch den Verein vergeben (vgl. Art. 7 und 8)

Kleinhaushalte mit Unterbelegung sowie mit Überbelegung haben bei der Vergabe grundsätzlich Vorrang gemäss Art. 6.

5. Vermietungskriterien

5.1. Harte, quantifizierbare Kriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird (Vorprüfung durch Geschäftsstelle):

- Mitgliedschaft in der Genossenschaft (Anmeldeformular ist spätestens mit Bewerbung vorhanden, vgl. auch weiche Kriterien)
- Zeichnung obligatorische Pflichtanteile vgl. Art. 13.2. (Absichtsbestätigung liegt Bewerbung bei)
- Motorfahrzeugbesitz gemäss Art. 10

- Erfüllung Belegungsrichtlinien
- Lebensmittelpunkt im Warmbächli (Wohnsitz an Güterstrasse 8 oder Wochenaufenthalt in Ausbildung)
- Deklaration Einkommen und Betreibungsregisterauszug (wird bei Nachmiete in Grosswohnungen vom Verein autonom geregelt)
- Einhalten des Haustierreglements (*noch zu erarbeiten*)

5.2. Weiche, qualitative Kriterien

- Bisheriges Engagement für die Genossenschaft (Mitarbeit Gremien, Teilnahme Veranstaltungen, Dauer der Mitgliedschaft usw.)
- Engagementabsicht und Identifikation mit Leitbild
- Altersdurchmischung
- Durchmischung von Lebensformen
- Unterstützung von Bewohnenden (gefestigtes Unterstützungs-/Betreuungsverhältnis zu bereits im Warmbächli wohnhaften Personen)
- Individuelle Notlagen
- Arbeitsplatz im Warmbächli
- Bereits im Quartier bzw. bei einer Nachbargenossenschaft im Areal wohnhaft

6. Mindestbelegung und Unterbelegung

Belegungsrichtlinien und Lebensmittelpunkt

Es gelten die Belegungsrichtlinien. Zur Erfüllung der Mindestbelegung zählen nur BewohnerInnen, die ihren Lebensmittelpunkt im Warmbächli haben. Die Belegungsdichte und die Namen der Bewohnenden werden jeweils bei der Vermietung und anschliessend alle zwei Jahre durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration).

Unterbelegung in Kleinwohnungen

Bewohnende melden diese unmittelbar bei der Geschäftsstelle. Die Genossenschaft bietet zwei zumutbare Alternativvorschläge an (u.U. auch in Nachbargebäuden auf dem Areal möglich). Werden diese nicht angenommen, erfolgt i.d.R. die Kündigung. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

Unterbelegung in Grosswohnungen

Der Verein meldet diese unmittelbar bei der Geschäftsstelle. Kann kein/e NachmieterIn innerhalb von einem Jahr gefunden werden, folgt i.d.R. die Kündigung an den Verein. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

Vorrang interne Wechsel

Wird eine Wohnung frei, haben grundsätzlich interne Wechsel, insbesondere aus Kleinwohnungen wegen Unterbelegung sowie wegen Überbelegung (z.B. Familienzuwachs), Vorrang (vgl. auch Art. 4.2.).

Solidarmieterschaft

Solidarmieterschaft bei Kleinwohnungen ist möglich und erwünscht.

7. Organisation Grosswohnungen (Vereine)

Bewerbung

InteressentInnen für eine Grosswohnung (Definition siehe Art. 2) bewerben sich als Kollektiv von mind. 3 Personen. Die weiteren MitbewohnerInnen können bis zum Bezug gesucht werden. Spätestens bis zur Vertragsunterzeichnung (ca. 3 Monate vor Bezug) organisiert sich das Kollektiv als Verein mit Statuten auf Basis der Musterstatuten der Genossenschaft Warmbächli. Alle BewohnerInnen einer Grosswohnung sind Vereinsmitglieder wie auch Genossenschaftsmitglieder.

Auswahl UntermieterInnen

Der Verein mietet die Wohnung als Hauptmieter. Der Verein schliesst Untermietverträge mit den UntermieterInnen ab und kann diese entsprechend auch wieder kündigen. Der Verein kann somit auch NachmieterInnen selber auswählen. Bei der Auswahl der UntermieterInnen müssen die harten, quantifizierbaren Kriterien erfüllt und die weichen/qualitativen Kriterien (vgl. Art. 5.1/5.2.) ebenfalls berücksichtigt werden (in Selbstverantwortung der Vereine). Alle UntermieterInnen werden der Geschäftsstelle vor Abschluss des Mietvertrages gemeldet, diese kann die Zustimmung gemäss Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. Ebenso werden Kündigungen von UntermieterInnen der Geschäftsstelle gemeldet. Die vorübergehende Weitervermietung von einzelnen Zimmern durch einzelne BewohnerInnen ist in Art. 8 geregelt.

Leerstandsrisiko

Der Verein trägt das Leerstandsrisiko. Bei Härtefällen wird gemeinsam mit der Vermietungskommission eine Lösung gesucht.

Musterstatuten

Die Verwaltung stellt den Vereinen Musterstatuten und Musteruntermietverträge zur Verfügung und kann auf Basis dieses Vermietungsreglements verbindliche Vorgaben machen, welche in den Vereinsstatuten abgebildet sein müssen.

Pflichtanteile

Die Pflichtanteile werden pro Grosswohnung (basierend auf der Gesamtfläche) berechnet, der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Anteilscheine ist dem Verein überlassen; sie sollten, um Klumpenrisiken zu vermeiden, möglichst breit abgestützt sein.

Miete

Die Gesamtmiete wird pro Grosswohnung festgelegt. Der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen der Gesamtmiete. Die interne Aufteilung der Mietbeiträge ist dem Verein überlassen.

Austausch Verwaltung – Vereine

Die Verwaltung bleibt in einem regelmässigen Austausch mit den einzelnen Vereinen.

Neuausschreibung Grosswohnung

Wenn mehr als 50% der Personen einer Grosswohnung innerhalb von sechs Monaten ausziehen, kann die Vermietungskommission nach Prüfung des Sachverhaltes die Wohnung dem Verein kündigen und neu ausschreiben.

8. Untermiete

Untermiete bei Kleinwohnungen

Untermiete ist grundsätzlich für 12 Monate zulässig (einzelne Zimmer oder eine ganze Wohnung), die Geschäftsstelle wird dabei jeweils vorgängig über den Namen der UntermieterIn und die Bedingungen der Untermiete informiert. Die Geschäftsstelle kann die Untermiete gemäss Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. UntermieterInnen müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein und keine Pflichtanteile zeichnen, ansonsten sind die harten, quantifizierbaren Vermietungskriterien anzuwenden. Mit der Untermiete darf kein Gewinn gemacht werden (d.h. das Zimmer/die Wohnung darf nicht teurer vermietet werden, als der Mietpreis der Genossenschaft ausfällt). Dies gilt sinngemäss auch für Wohnungs-Sharing-Plattformen (vgl. auch OR Art. 262 Abs. 2).

Untermiete bei Grosswohnungen

In Grosswohnungen ist der Verein für die Untermiete zuständig (siehe Art. 7). Einzelne BewohnerInnen des Vereins können ihre Zimmer nur mit Zustimmung des Vereins und ebenfalls für max. 12 Monate weitervermieten (weitere Regelungen gelten analog zu den Kleinwohnungen, siehe oben).

Härtefälle

Über Härtefälle bei der Untermiete (z.B. längere Dauer als 12 Monate) entscheidet die Vermietungskommission.

9. Eigenausbau/Umbau in Kleinwohnungen, Grosswohnungen und im Selbstausbauoft

Die Optionen für den Eigenausbau (z.B. Galerien) bzw. für die allfällige Auswahl von verschiedenen Modulen sowie deren Finanzierung/Rückbau usw. in Klein- und Grosswohnungen werden separat geregelt.

Der Ausbau im Selbstausbauoft wird ebenfalls separat geregelt.

10. Parkplätze und motorisierte Individual-Mobilität

Grundsatz

Die Genossenschaft Warmbächli ist autofrei (max. 0.2 Parkplätze pro Wohnung) und es gibt für den privaten Gebrauch der BewohnerInnen in der Regel keine Parkplätze an der Güterstrasse 8.

Erklärung zum Mietvertrag

Die BewohnerInnen unterzeichnen mit dem Mietvertrag eine Erklärung, mit der sie sich verpflichten, während der Mietdauer kein Motorfahrzeug der Kategorien A-F auf einem der Parkplätze an der Güterstrasse 8 abzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Motorfahräder der Kategorien A, -A, A1, sofern sie elektrischen Antriebs sind. Die MieterInnen sorgen dafür, dass sich die im Haushalt wohnenden Personen ebenfalls an diese Regelung halten. Bei Einzug sowie im Anschluss alle zwei Jahre wird der Fahrzeugbesitz der BewohnerInnen gemeinsam mit der Erhebung der Belegungsdichte der Wohnungen (vgl. Art. 6 im Vermietungsreglement) durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration). Eine Verletzung dieser Erklärung kann die Auflösung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

Ausnahmen

Wer aus gesundheitlichen, arbeitstechnischen oder anderen dringenden Gründen auf ein Auto angewiesen ist, kann bei der Vermietungskommission einen Parkplatz an der Güterstrasse 8 beantragen. Ein abschlägiger Entscheid kann an die Verwaltung weitergezogen werden.

Car-Sharing

Wird das Privatfahrzeug in eine Car-Sharing-Struktur eingebracht, kann die Vermietungskommission Parkplätze an der Güterstrasse 8 bewilligen. Rekursinstanz ist die Verwaltung. An einem Car-Sharing beteiligte BewohnerInnen schliessen sich zu einer geeigneten Trägerschaft zusammen; die Ausgestaltung richtet sich hierbei an den Bedürfnissen eines gewichtigen Teils der BewohnerInnen der Güterstrasse 8 aus. Die Verwaltung kann Richtlinien zur Ausgestaltung des Car-Sharing erlassen.

Parkplätze

Die Parkplätze an der Güterstrasse 8 sind prioritär für Personen mit einer Ausnahmegewilligung, Gewerbetreibende und BesucherInnen vorgesehen. Im Rahmen der Verfügbarkeit kann die Verwaltung Parkplätze für Car-Sharing-Zwecke freigeben (vgl. oben). Für das Parkieren ausserhalb der Güterstrasse 8 gibt es von Seiten Genossenschaft Warmbächli keine Vorgaben.

11. Hausordnung und Haustiere

Hausordnung

Die Hausordnung wird durch das Bewohnenden-Gremium nach Bezug erarbeitet und ist nach Prüfung durch die Verwaltung für alle Bewohnenden bindend.

Gemeinschaftsräume

Reinigung/Unterhalt der Erschliessungsflächen und der Gemeinschaftsräume der Genossenschaft werden durch das Bewohnenden-Gremium koordiniert. Für die Gemeinschaftsräume fürs ganze Areal (Holliger-Räume) ist die Infrastrukturgenossenschaft Holliger zuständig (gemeinsam mit einem allfälligen Siedlungsverein).

Haustiere

Die Haltung von Haustieren wird separat geregelt.

12. Kündigung

12.1. Kündigung durch die Genossenschaft

Kündigung bei Kleinwohnungen

Das Vorgehen bei einem Ausschluss aus der Genossenschaft ist in den Statuten geregelt (Art. 18-21). Ein Ausschluss aus der Genossenschaft hat automatisch die Kündigung eines allfälligen Mietverhältnisses mit der Genossenschaft auf den nächstmöglichen Termin zur Folge.

Kündigung bei Grosswohnungen

Der Verein ist dafür zuständig, dass die Auflagen der Genossenschaft eingehalten werden (Belegungsrichtlinien, harte, quantifizierbare Kriterien bei Vermietung usw.), ansonsten kann die Genossenschaft dem Verein gemäss Mietvertrag künden (vgl. hierzu auch Art. 7: Neuausschreibung Wohnungen).

Kündigung der Untermiete in einem Verein

Der Verein kann einer Untermieterin/einem Untermieter ohne Konsultation der Genossenschaft künden.

12.2. Kündigung durch die Bewohnenden

Kündigung bei Kleinwohnungen

Mietende einer Kleinwohnung künden bei der Genossenschaft unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag. Die Wohnungen werden anschliessend durch die Vermietungskommission neu ausgeschrieben und vergeben – dies auch bei einer ausserterminlichen Kündigung vgl. Art. 4.2.

Kündigung bei Kleinwohnungen

UntermieterInnen in Grosswohnungen künden beim Verein unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag.

13. Solidaritätsfonds und Pflichtanteile

13.1. Solidaritätsfonds

Einzelheiten werden in einem separaten Reglement festgehalten.

13.2. Pflichtanteile

Pflichtanteil pro Fläche

Die Höhe des Pflichtanteils (Anteilscheine der Genossenschaft Warmbächli) pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt (vgl. Definitionen in Art. 2).

Hilfestellung und Beratung

Für Personen/Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln ist es möglich Hilfestellung zu bekommen, die Details hierzu werden separat geregelt. Dazu bietet die Genossenschaft Finanzberatungen für Personen/Haushalte an. Das Ziel ist es, dass alle Personen/Haushalte langfristig zum Pflichtanteil beitragen können.

Pflichtanteile bei Grosswohnungen

Bei Grosswohnungen ist der Verein verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Anteilscheine unter den Bewohnenden ist hierbei dem Verein überlassen. Die Anteilscheine sollten, um Klumpenrisiken zu vermeiden, möglichst breit abgestützt sein (vgl. auch Art. 7).

Die Verwaltung kann Änderungen des Vermietungsreglements gemäss Art. 8. Abs. 4. vom Organisationsreglement beschliessen. Wird jedoch der grundsätzliche Charakter eines Dokuments verändert, muss dieses erneut der Generalversammlung vorgelegt werden.