

Vermietungsreglement für Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite

Dieses Reglement wird gemäss Art. 26 lit. h) der Statuten von der Generalversammlung erlassen. Änderungen, wo nicht anders erwähnt, bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.

Präambel

Die Genossenschaft Kalkbreite verfolgt das Ziel, Grundstücke und Liegenschaften nach den Grundsätzen von preiswertem Wohn- und Gewerberaum zu erwerben, zu bebauen und weiterzuentwickeln. Dabei werden Wohnen, Gewerbe und Kultur miteinander verbunden. Raum ist unser höchstes Gut. Als stetig wachsende Genossenschaft mit aktuell 2600 Mitgliedern steht es in der Verantwortung der Verwaltung, den Zugang zu diesen Räumen via Reglemente immer wieder an die aktuelle Praxis, die Anliegen der Genossenschaftsmitglieder und die aktuelle Situation anzupassen.

Das vorliegende Vermietungsreglement wurde partizipativ und dialogisch erarbeitet. Es unterstützt Transparenz und Fairness in der Wohnungsvergabe und vertritt gleichzeitig die Wertvorstellung der Gesamtgenossenschaft. So soll es die nachhaltige Entwicklung unterstützen, gemeinschaftliche Einrichtungen ermöglichen, Wohnsicherheit bieten und gleichzeitig die Diversität bestärken, indem es Nachteile auf dem Wohnungsmarkt ausgleicht und Menschen mit vielfältigen Marginalisierungen auf dem Wohnungsmarkt zusätzliche Chancen eröffnet.

Die Spurgruppe Vermietungsreglement, Geschäftsstelle und Vorstand / Juni 2024

1 Grundsätze und Ziele

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten und steht allen Menschen offen, welche die Ideen der Genossenschaft teilen.

Wichtige Grundsätze sind:

- Diverse (vielfältige) Bewohner*innenschaft
- Solidarischer Ausgleich für Haushalte und Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind
- Ermöglichung und Erhalt unterschiedlicher Wohn- und Zusammenlebensformen

2 Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft: Vorgaben und Kriterien für den Zugang zu Wohnungen

Für die Erstvermietung jeder Liegenschaft werden in partizipativen Genossenschafts-Prozessen Vorgaben entwickelt für die Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft. Diese werden in einem Kriterienkatalog festgehalten, der auch definiert, wie diese Kriterien bei der Wiedervermietung angewendet werden sollen. Die Kriterienkataloge werden vom Vorstand auf Rechtskonformität und Realisierbarkeit geprüft, verabschiedet und transparent gemacht.

Der Vorstand kann eine Anpassung der Kriterienkataloge für die Wiedervermietung anregen, die dann wiederum in einem partizipativen Genossenschaftsprozess überarbeitet und vom Vorstand verabschiedet werden. Die offiziellen partizipativen Gefässe (z.B. Zollhausversammlung oder Gemeinrat) der Bewohner*innenschaften können mit Dreiviertelmehrheit einen Überarbeitungsprozess des Kriterienkatalogs ihrer jeweiligen Siedlung einleiten.

3 Mobilitätskonzept

Die Wohn- und Gewerbebauten der Genossenschaft sind grundsätzlich autofrei. Für die einzelnen Liegenschaften gelten angepasste Mobilitätskonzepte, in welchen der bewilligungsfähige Verzicht auf Motorfahrzeuge festgelegt wird. Dieser Verzicht wird für die Mieter*innen jeweils in einer Vertragsbeilage zum Mietvertrag geregelt mit Speziallösungen und Ausnahmeregelungen für Mobilitätsbehinderte und weitere auf Privatfahrzeuge angewiesene Menschen.

4 Belegungs- und Nutzungsvorschriften

Die Belegungsvorschriften sind eingehalten, wenn die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, mindestens der Anzahl Zimmer minus 1 entspricht (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt. Für einzelne Wohnungen, gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Hallen sowie Wohn-Ateliers gelten spezielle Belegungs- und Nutzungsvorschriften, welche im entsprechenden Mietvertrag festgehalten sind. Um den Nachhaltigkeitszielen der Suffizienz (Flächenverbrauch) nachzukommen, wird bei Patchwork-Familien, Pendler*innen und Wochenaufenthalter*innen mindestens eine Anwesenheit von 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt wird. Bei erwachsenen Personen muss der Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegen.

Für die als Atelier reservierten Wohnungen kann ein Nachweis für die Arbeits-, respektive Kunsttätigkeit verlangt werden.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung oder einer Veränderung des Mietverhältnisses (z.B. Wechsel von Hauptmieter*in, Wohnungstausch etc.) erfüllt sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften verletzen, müssen der Geschäftsstelle unverzüglich mitgeteilt werden.

Eine Verletzung der Belegungs- und Nutzungsvorschriften ist für maximal ein Jahr möglich. Während dieser Jahresfrist wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Der Zuschlag kann in Härtefällen durch die Vermietungskommission reduziert oder aufgehoben werden. Die Frist kann in begründeten Fällen durch die Vermietungskommission erstreckt werden. Mittel aus Zuschlägen fließen in die Solidaritätsfonds. Werden Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nach Ablauf dieses Jahres weiterhin nicht eingehalten, kündigt die Genossenschaft die Wohnung auf den nächsten Termin. Bei Unterbelegung wird – soweit möglich - ein interner Wohnungswechsel angeboten.

5 Vermietung

5.1 Vermietungskommission

Der Vorstand wählt eine Vermietungskommission, die mindestens aus einer Person der Geschäftsstelle, mindestens eine*r Bewohner*in aus jeder Liegenschaft und mindestens einer nicht in der Genossenschaft wohnenden Person besteht. Die Vermietungskommission wird für zwei Jahre vom Vorstand gewählt, wobei eine Wiederwahl möglich ist. Sie konstituiert sich selbst. Die Vermietungskommission ist für die Einhaltung des Vermietungsreglements verantwortlich und gegenüber dem Vorstand rechenschaftspflichtig. Bei Befangenheit (infolge Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft oder Abhängigkeitsverhältnis) eines Mitglieds der Vermietungskommission tritt dieses Mitglied in den Ausstand.

5.2 Grundsätze der Vermietung

Die Vermietungskommission ist für die Vermietung freiwerdender Wohnungen verantwortlich.

5.3 Monitoring

Das Monitoring zur Durchmischung wird in regelmässigen Abständen von der Geschäftsstelle durchgeführt. An der Generalversammlung informiert die Vermietungskommission über die aktuelle Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft und die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergaben. Es wird kommuniziert, welche Kriterien bei der Vermietung im folgenden Jahr prioritär behandelt werden, um die aktuell geltenden Kriterienkataloge der einzelnen Liegenschaften zu gewährleisten.

5.4 Vermietungsprozess

Interne Wohnungswechsel innerhalb der Siedlungen, die im Einklang mit dem Vermietungsreglement (Artikel 7.5) stehen, haben Vorrang. Frei werdende Wohnungen werden zuerst intern ausgeschrieben. Erst im Anschluss folgt die Ausschreibung unter den Genossenschaftsmitgliedern.

Der Vermietungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- a Die Geschäftsstelle schreibt die freiwerdende Wohnung unter Hinweis auf die aktuell geltenden Kriterienkataloge für Wohnungsvergaben unter den Genossenschaftsmitgliedern aus.
- b Die Vermietungskommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen auf formale Kriterien und trifft eine Vorauswahl von zwei bis fünf Bewerbungen gemäss den Vorgaben der Kriterienkataloge.
- c Die Vermietungskommission lädt die ausgewählten Bewerber*innen zu einem Gespräch mit der unmittelbaren Nachbar*innenschaft ein. Mindestens eine Person der Vermietungskommission ist bei diesem Gespräch anwesend. Anschliessend an das Gespräch trifft die unmittelbare Nachbar*innenschaft die Wahl.
- d Falls die unmittelbare Nachbar*innenschaft auf die Wahl verzichten will, entscheidet das Los. Die anwesende Person der Vermietungskommission organisiert die Auslosung in Anwesenheit der unmittelbaren Nachbar*innenschaft.
- e Die Geschäftsstelle regelt die Formalitäten der Vermietung.

Wohngemeinschaften und Bewohner*innenvereine entscheiden unabhängig von Kriterien der sozialen Durchmischung über neue Mitbewohner*innen. Sie können die Vermietungskommission beratend beiziehen und werden angehalten, freie Zimmer in der Genossenschaft auszuschreiben.

5.5 Praxisleitfaden

Die Vermietungskommission dokumentiert ihre Praxis und ihre Entscheidungen in einem Praxisleitfaden und erläutert diese auf Nachfrage transparent und unter Einhaltung des Datenschutzes.

6 Erstvermietung einer neuen Liegenschaft der Genossenschaft

Der Vorstand legt den Prozess der Erstvermietung fest. Er organisiert den partizipativen Genossenschaftsprozess für die Entwicklung von Kriterienkatalogen für die Erstvermietung, kommuniziert diese Grundsätze und setzt eine Erstvermietungskommission ein, in der auch die Vermietungskommission Einsitz hat.

7 Weitere Bestimmungen

7.1 Wohnjoker

Wohnjoker sind zu einer Wohnung vorübergehend hinzumietbare separate Zimmer. Die Wohnjoker werden durch die Vermietungskommission vergeben. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf. Die Mietdauer beträgt zwischen 6 Monaten und maximal 4 Jahren. In Härtefällen kann diese Frist verlängert werden. Wohnjoker gelten als zusätzliche Zimmer einer Wohneinheit und unterliegen der Belegungsvorschrift. Pro Wohneinheit kann nur ein Wohnjoker zur gleichen Zeit dazu gemietet werden. Freie Wohnjoker werden unter den Bewohner*innen ausgeschrieben.

7.2 Mietverträge

Die Genossenschaft schliesst die Mietverträge mit den Hauptmieter*innen ab. Hauptmieter*innen sind für die Einhaltung der Belegungs- und Nutzungsbedingungen gegenüber der Genossenschaft verantwortlich.

Bei zwei oder mehr Erwachsenen pro Wohnung müssen mindestens zwei bis maximal vier Personen den Mietvertrag unterzeichnen und gelten als Hauptmieter*innen. Alternativ besteht die Möglichkeit einen Bewohner*innenverein zu gründen, der als Hauptmieter*in auftritt.

7.3 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist unter den unten genannten Bedingungen möglich und der Geschäftsstelle vorgängig zu melden. Diese kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 OR Abs 2 genannten Gründen verweigern.

7.3.1 Untermiete im engeren Sinn

Als Untermiete im engeren Sinn ist die Vermietung eines Teils einer Wohneinheit zu verstehen.

Die Hauptmieter*innen schliessen mit ihren Mitbewohnenden Untermietverträge ab. Diese Untermietverträge sind der Geschäftsstelle abzugeben. Neue Untermieter*innen müssen innerhalb eines Jahres Genossenschafter*innen werden.

Bei einem Auszug von Hauptmieter*innen können Untermieter*innen, welche seit mindestens zwei Jahren als Untermieter*innen gemeldet sind, in den Status von Hauptmieter*innen wechseln.

Der*Die Mieter*in gemäss Mietvertrag und die gemeldeten Untermieter*innen müssen die Wohnung selbst bewohnen.

7.3.2 Zwischenvermietung als Spezialfall der Untermiete

Als Zwischenvermietung wird die Miete einer ganzen Wohnung während der Abwesenheit des*r Mieter*in verstanden. Zwischenvermietungen sind der Geschäftsstelle vorgängig zu melden und sind für maximal 1 Jahr möglich. Zwischenmieter*innen haben kein Anrecht auf Wohnungsübernahme, sollte der*die Hauptmieter*in die Wohnung aufgeben.

7.4 Wohnungstausch

Wenn zwei ganze Wohneinheiten ihre Wohnungen tauschen, spricht man von einem Wohnungstausch (es wird keine Wohnung ausgeschrieben). Ein Wohnungstausch innerhalb der gleichen Überbauung der Genossenschaft ist möglich, wenn die Bewohner*innenschaft unverändert bleibt. Der Wohnungstausch wird über die Geschäftsstelle abgewickelt.

7.5 Interner Wohnungswechsel

Wenn auf Grund eines Auszugs eine Wohnung frei wird, kann eine andere Wohnung aus der gleichen Liegenschaft in die freigewordene Wohnung wechseln. Eine freie Wohnung wird ausgeschrieben. Interne Wohnungswechsel sind möglich, falls in der neuen Konstellation gleichviel oder weniger Wohnraum (Anzahl Zimmer) genutzt wird. Änderungen des Haushaltstyps (z.B. Änderung einer Wohnung mit Kind zu einer Wohngemeinschaft) und Änderungen der Hauptmieter*innen müssen vorgängig der Vermietungskommission gemeldet und von dieser bewilligt werden.

Die Möglichkeit eines internen Wohnungswechsels wird unter den Bewohner*innen ausgeschrieben – für die Anmeldung von Bedarf gilt eine Frist von drei Arbeitstagen. Dringlicher Bedarf wird bevorzugt behandelt.

Bei mehreren Bewerbungen für internen Wohnungswechsel wird gemäss Vermietungsprozess Punkt 5.4/c entschieden.

Für Wohngemeinschaften und Bewohner*innenvereine sowie deren Untermieter*innen sind interne Wohnungswechsel nur dann möglich, wenn sie als ganze Wohneinheit die Wohnung wechseln. Teile von Wohngemeinschaften können sich ordentlich gemäss Punkt 5 bewerben.

7.6 Bestimmungen für Betroffene aufgrund eines Bauprojekts der Genossenschaft

Bewohner*innen von Liegenschaften, die ihre Wohnung auf Grund eines Bauprojekts der Genossenschaft Kalkbreite verlieren, haben im entsprechenden Projekt der Genossenschaft ein Wohnrecht, sofern sie die Belegungs- und Nutzungsvorschriften einhalten. Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Bauprojekts verpflichtet sich der Vorstand, sich für Überbrückungslösungen zu engagieren. Dazu gehört auch das Angebot, den Betroffenen für die Übergangszeit freiwerdende Wohnungen in den bestehenden Liegenschaften der Genossenschaft zur Miete anzubieten. Dafür kann das Vermietungsreglement punktuell ausser Kraft gesetzt werden.

7.7 Pflichtanteile (Anteilsscheinkapital)

Die Wohnungsmiete inkl. Wohnjoker ist mit dem Erwerb von Pflichtanteilen verbunden. Die Höhe der Pflichtanteile ist pro Wohnung resp. Wohnjoker festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag festgeschrieben. Spätestens mit Einzug müssen sämtliche Pflichtanteile einbezahlt sein. Die Bewohnenden einzelner Wohneinheiten regeln unter sich die Aufteilung der Anteile. Möglichkeiten der Finanzierung sind im Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.

7.8 Haustiere

Das Halten von Katzen und Hunden und anderen Haustieren ist in einem speziellen Haustierreglement geregelt, welches vom Vorstand erlassen wird.

Letzte Änderungen angenommen durch die Generalversammlung am 17. Juni 2024.