Vermietungsrichtlinien

1 Einleitung

1.1 Zweck

Die Vermietungsrichtlinien konkretisieren die in den Statuten festgehaltenen Bestimmungen zur Vermietung von Räumlichkeiten der Genossenschaft (vgl. Statuten Art. 4 Abs. 1).

1.2 Zuständigkeiten

Die Vermietung von Räumlichkeiten und der Erlass der Vermietungsrichtlinien sind Aufgaben des Vorstands. Für die Wahrnehmung von Vermietungsaufgaben wählt der Vorstand eine Vermietungskommission (vgl. Statuten Art. 4 Abs. 1).

2 Nutzungs- und Belegungsvorgaben

2.1 Wohnungsindex

Die Vorgaben zur Belegung der Wohnungen werden im Wohnungsindex, einem tabellarischen Wohnungsverzeichnis, festgehalten. Pro Wohnung werden darin die Belegungszahlen individuell festgelegt. Der Wohnungsindex wird vom Vorstand verabschiedet und bildet einen Anhang zu den Vermietungsrichtlinien.

2.2 Belegungszahlen

Pro Wohnung werden folgende Belegungszahlen festgehalten:

a. **Minimale Zielbelegung bei Neuvermietung**
Die minimale Zielbelegung bei Neuvermietung legt fest, wie viele Personen bei der Neuvermietung einer Wohnung mindestens einziehen sollen.

b. **Mindestbelegung**
Die Mindestbelegung legt fest, wie viele Personen mindestens in einer Wohnung leben sollen.

2.3 Festlegung der Belegungszahlen

Ausgangspunkt für die Festlegung der Belegungszahlen ist die Anzahl Zimmer einer Wohnung. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Grundsatz für die minimale Zielbelegung bei Neuvermietung
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer – 1

Grundsatz für die Mindestbelegung
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer – 2
(vgl. Statuten Art. 4 Abs. 6).

Unter Berücksichtigung der Eigenheiten der einzelnen Wohnungen kann von diesen Grundsätzen abgewichen werden. Miteinbezogen werden insbesondere die Zusatzkriterien Wohnungsfläche und Wohnungsstruktur (Anordnung und Grössenverhältnisse von Zimmern, Küche und Nasszellen, Möblierbarkeit und Abschliessbarkeit der Zimmer etc.). Die gültigen Belegungszahlen werden im **Wohnungsindex** festgehalten.

2.4 Anrechnung von Personen

Für die Berechnung der Belegungszahlen gelten nur diejenigen Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen (vgl. Statuten Art. 4 Abs. 4).

Bei Kindern getrennt lebender Eltern wird der individuellen Situation (Anteil der Zeit, welche die Kinder in der entsprechenden Wohnung leben, Anzahl Kinder etc.) angemessen Rechnung getragen. Falls beide Eltern in der Genossenschaft leben, werden die Kinder entweder nur bei einer Wohnung voll angerechnet oder bei beiden Wohnungen teilweise.

2.5 Informationspflicht

Die Nutzungs- und Belegungsvorgaben müssen zum Zeitpunkt der Vermietung erfüllt sein. Spätere Änderungen, welche diese Vorgaben verletzen, müssen der Baugenossenschaft innerhalb von drei Monaten mitgeteilt werden. Wird dies unterlassen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Statuten Art. 11 Abs. 1 lit. a) und die Geschäftsstelle die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

2.6 Unterbelegung

Eine Unterbelegung gemäss Art. 4 Abs. 6 der Statuten tritt ein, wenn die Mindestbelegung unterschritten wird. Bei Unterbelegung werden im Gespräch mit den Mieter*innen mögliche Wohnungswechsel zur Behebung der Unterbelegung erörtert.

Der Vorstand kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, falls nach Ablauf einer Wartefrist von zwei Jahren die Mieter*innen trotz Unterbelegung den Umzug in eine angebotene adäquate kleinere Wohnung zweimal abgelehnt haben (vgl. Statuten Art. 11 Abs. 1 lit. d).

Die Wartefrist beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Personen aufgehoben, so gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Wird eine Wohnung ohne Auflagen in Unterbelegung vergeben, so wird der Besitzstand an dieser Wohnung so lange gewahrt, bis die Belegung gegenüber der Anfangsbelegung abnimmt. Von da an gelten die ordentlichen Belegungszahlen.

3 Vergabekriterien

3.1 Tragbarkeit

Die Wohnung muss für die Bewerber*innen tragbar sein. Die Tragbarkeit errechnet sich wie folgt:

Bruttomiete < 30% des Nettoeinkommens

3.2 Durchmischung und Priorisierung

Angestrebt wird eine Durchmischung z.B. nach Lebensphase, nach Berufs- und Bildungshintergrund, nach Einkommen, nach Form des Zusammenlebens und nach Nationalität.

Wenn für freie Wohnungen mehrere Interessent*innen vorhanden sind, so gilt im Grundsatz folgende Priorisierung:

1. Genossenschafter*innen
2. Angehörige von Genossenschafter*innen in direkter Linie
3. Externe Bewerber*innen

Bei der Berücksichtigung von Angehörigen wird die Belegungssituation der gesamten Familie berücksichtigt.

3.3 Wartelisten

Für die Vergabe von freien Wohnungen kann die Vermietungskommission Wartelisten führen. Sie informiert die Genossenschafter*innen in geeigneter Weise über die Verwendung von Wartelisten.

4 Ermessensspielraum

Bei der Anwendung der Nutzungs- und Belegungsvorgaben sowie der Vergabekriterien erhält die Vermietungskommission einen Ermessensspielraum, um speziellen Situationen Rechnung tragen zu können. Abweichungen von den Vermietungsrichtlinien sind in angemessener Form zu begründen.

5 Weitere Bestimmungen

5.1 Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile für die Genossenschaft bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer und die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis (vgl. Statuten Art. 4 Abs. 5).

Bei Wohngemeinschaften schliessen Hauptmieter*innen mit ihren Mitbewohner*innen Untermietverträge ab. Solche Untervermietungen sind der Geschäftsstelle zu melden. Die Belegungsvorschriften sind dabei einzuhalten.

Untermieter*innen haben kein Anrecht, die Wohnung zu übernehmen, sollte der/die Hauptmieter*in die Wohnung aufgeben.

5.2 Interner Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden bei ausgewiesenem Bedarf oder im Falle einer Notlage erlaubt und wenn möglich unterstützt. Bedarf besteht insbesondere, wenn die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden.

Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft gilt die minimale Zielbelegung bei Neuvermietung.

Interne Wohnungswechsel aufgrund der Unterschreitung der Mindestbelegung werden prioritär behandelt.

Interne Umzüge in Wohnungen mit gleicher minimaler Zielbelegung bei Neuvermietung sind grundsätzlich frühestens nach vier Jahren möglich.

5.3 Pflichtanteile

Die Wohnungsmiete ist mit dem Erwerb von Anteilscheinen verbunden. Die Höhe des Anteilscheinkapitals wird vom Vorstand pro Wohnung festgelegt und im Wohnungsindex sowie im jeweiligen Mietvertrag festgeschrieben.

6 Erstvermietung von Ersatzneubauten und Neubauten

Zur Erstvermietung von Ersatzneubauten und Neubauten kann ein separates Dokument als Anhang der Vermietungsrichtlinien erlassen werden.

7 Schlussbestimmungen

7.1 Inkrafttreten

Diese Richtlinien sind am 23.06.2020 vom Vorstand genehmigt worden und ersetzen diejenigen vom 28. November 2013. Sie treten per 01.09.2020 in Kraft und gelten für alle Mietverhältnisse.

7.2 Übergangsbestimmungen

Bis die Zusammensetzung der Vermietungskommission im Organisationsreglement festgelegt ist, gilt folgende Regelung: In der Vermietungskommission nehmen mindestens die Siedlungsvertreter*innen aus dem Vorstand und eine Person aus der Geschäftsstelle Einsitz.

Sind die Belegungszahlen für eine Wohnung noch nicht im Wohnungsindex festgehalten, so werden sie bei Bedarf vom Vorstand auf der Basis der vorliegenden Vermietungsrichtlinien temporär festgelegt.

Gerät eine Wohnung durch neu festgelegte Belegungszahlen in Unterbelegung, so wird der Besitzstand an dieser Wohnung so lange gewahrt, bis die Belegung abnimmt.

7.3 Anhang

A Wohnungsindex (in Arbeit)