

Vermietungsreglement für Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind mitgemeint.

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

1 Grundsätze und Ziele

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten.

2 Soziale Durchmischung

Die Vermietung steht allen Menschen offen.

Die Umsetzung einer sozialen Durchmischung in der Genossenschaft beruht auf wenigen Grundsätzen, die keine starre Entwicklung vorgeben, hingegen langfristig eine ausgewogene soziale Durchmischung gewährleisten.

2.1 Soziale Durchmischung langfristig erhalten

Kriterien der angestrebten sozialen Durchmischung der Mieterschaft sind: Alter, Geschlecht, Einkommen/Vermögen, Berufs- und Bildungshintergrund und Staatsangehörigkeit. Unterschiedliche Haushaltstypen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Für jede Siedlung wird das für die Erstvermietung angestrebte Belegungsprofil partizipativ entwickelt und vom Vorstand verabschiedet. Die im Rahmen der Erstvermietung erzielte Durchmischung soll langfristig erhalten bleiben.

2.2 Benachteiligte Haushalte fördern

Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollen gefördert werden. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit Behinderung. Zudem wird eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen in Zusammenarbeit mit anerkannten Institutionen der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte vermietet.

Die günstigeren Wohnungen eines Wohnungstyps sind für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Im Weiteren bietet der Solidaritätsfonds unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte an (siehe separates Reglement).

Ergänzend werden öffentlich subventionierte Wohnungen angeboten. Für diese gelten zusätzlich die Subventionsvorschriften.

2.3 Verschiedene Wohnformen ermöglichen

Die Genossenschaft Kalkbreite bietet verschiedene Wohn- und Zusammenlebensformen an wie den Grosshaushalt, zusammengelegte Wohnungen, Cluster, Wohngemeinschaften, Familienwohnungen, Atelierwohnungen, Hallen.

Die Genossenschaft Kalkbreite fördert nach Möglichkeit weitere neue Wohnformen.

3 Mobilitätskonzept

Die Wohn- und Gewerbebauten der Genossenschaft sind autofrei. Für die einzelnen Gebäude bestehen in Zusammenhang mit den zuständigen Behörden Mobilitätskonzepte erarbeitet, in welchen der maximal bewilligungsfähige Verzicht auf Motorfahrzeuge festgelegt wird. Dieser Verzicht wird für die Mieterinnen jeweils in einer Vertragsbeilage zum Mietvertrag geregelt. Für Mobilitätsbehinderte gibt es spezifische Speziallösungen und Ausnahmeregelungen.

4 Belegungs- und Nutzungsvorschriften

Die Belegungsregeln 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 Belegungsregeln als verletzt. Für einzelne Wohnungen, Hallen sowie Wohn-Ateliers gelten spezielle Belegungs- und Nutzungsvorschriften, welche im entsprechenden Mietvertrag festgehalten sind.

Ein Teil der Wohnungen ist für Haushalte mit Kindern und Jugendlichen reserviert.

Um den Nachhaltigkeitszielen der Suffizienz (Flächenverbrauch) nachzukommen, wird bei Patchwork-Familien, Pendlerinnen und Wochenaufenthalterinnen 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 muss die Arbeits- respektive Kunsttätigkeit periodisch nachgewiesen werden.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung oder einer Veränderung des Mietverhältnisses (z.B. Wechsel von Hauptmieterin, 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. Es wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fließen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann auf die Erhebung des Zuschlags verzichtet werden. 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 und in begründeten Fällen kann die Frist durch die Vermietungskommission verlängert werden.

5 Vermietung

5.1 Vermietungskommission

Der Vorstand wählt eine Vermietungskommission, die mindestens aus einer Person der Geschäftsstelle, einer Person der Bewohnerschaft und einer nicht in der Genossenschaft wohnenden Person besteht. Die Vermietungskommission wird für zwei Jahre vom Vorstand gewählt, wobei Wiederwahl möglich ist. Sie konstituiert sich selber. 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 und übergibt an die gewählte Stellvertretung.

5.2 Grundsätze der Vermietung

Die Vermietungskommission ist für die Vermietung freierwerdender 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 Bewohnerschaft und die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergaben. Es wird kommuniziert welche Kriterien bei der Vermietung im folgenden Jahr prioritär behandelt werden, um die soziale Durchmischung zu gewährleisten.

5.4 Vermietungsprozess

Wird eine Wohnung frei, prüft die Vermietungskommission ob Bedarf nach internem Wohnungswechsel besteht (siehe Definition Punkt 7.5). Interne Wohnungswechsel im Einklang mit dem Vermietungsreglement haben Vorrang. Im Anschluss wird die freie Wohnung unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben.

Der Vermietungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- a. Die Geschäftsstelle schreibt die frei werdende Wohnung unter Hinweis auf die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergaben (gemäss Durchmischungsmonitoring) aus.
- b. Die Vermietungskommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen auf formale Kriterien und trifft eine Vorauswahl von zwei bis fünf Bewerbungen auf Grund der Kriterien der sozialen Durchmischung (siehe 5.3.).
- c. Die Vermietungskommission lädt die ausgewählten Bewerberinnen zu einem Gespräch mit der interessierten unmittelbaren Nachbarschaft ein. Anschliessend treffen die Beteiligten die Entscheidung. Falls die unmittelbare Nachbarschaft auf das Gespräch und die Wahl verzichten wollen, trifft die Vermietungskommission die Entscheidung.
- d. Die Geschäftsstelle regelt die Formalitäten der Vermietung.

Wohngemeinschaften und Bewohnerinnenvereine entscheiden unabhängig von Kriterien der sozialen Durchmischung über neue Mitbewohnerinnen. Sie können die Vermietungskommission beratend beiziehen und werden angehalten, freie Zimmer in der Genossenschaft auszuschriften.

6 Erstvermietung einer neuen Liegenschaft der Genossenschaft

Das Erreichen einer sozialen Durchmischung ist auch bei der Vermietung einer neuen Liegenschaft der Genossenschaft Kalkbreite oberstes Ziel.

Der Vorstand legt den Prozess der Erstvermietung fest, kommuniziert die Grundsätze der Erstvermietung und setzt eine Erstvermietungskommission ein.

7 Weitere Bestimmungen

7.1 Wohnjoker

Wohnjoker sind zu einer Wohnung vorübergehend hinzumietbare separate Zimmer. Die Wohnjoker dienen der räumlichen Flexibilität. 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 Bewohnerinnen ausgeschrieben.

7.2 Mietverträge

Die Genossenschaft schliesst die Mietverträge mit den Hauptmieterinnen ab. Hauptmieterinnen 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 Hauptmieterinnen. Alternativ besteht die Möglichkeit einen Bewohnerinnenverein zu gründen, der als Hauptmieterin auftritt. Grosse Wohngemeinschaften mit mehreren Wohnungen organisieren sich immer in einem Bewohnerinnenverein.

7.3 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist 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 Hauptmieterinnen schliessen mit ihren Mitbewohnenden Untermietverträge ab. Diese Untermietverträge sind der Geschäftsstelle abzugeben. Neue Untermieterinnen müssen innerhalb eines Jahres Genossenschafterinnen werden. Änderungen des Haushaltstyps (z.B. Änderung einer Wohnung mit Kind zu einer WG) und Änderungen der Hauptmieterinnen müssen der Vermietungskommission vorgängig gemeldet und von dieser bewilligt werden.

Bei einem Auszug von Hauptmieterinnen können Untermieterinnen, welche seit mindestens zwei Jahren als Untermieterinnen gemeldet sind, in den Status von Hauptmieterinnen wechseln.

Die Mieterin gemäss Mietvertrag und die gemeldeten Untermieterinnen müssen die Wohnung selber bewohnen.

7.3.2 Zwischenvermietung als Spezialfall der Untermiete

Als Zwischenvermietung wird die Miete einer ganzen Wohneinheit während der Abwesenheit der Mieterin verstanden. Zwischenvermietungen sind der Geschäftsstelle vorgängig zu melden und sind für maximal 1 Jahr möglich. Zwischenmieterinnen haben kein Anrecht auf Wohnungsübernahme, sollte die Hauptmieterin die Wohnung aufgeben.

7.4 Wohnungstausch

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

7.5 Interner Wohnungswechsel

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

Die Möglichkeit eines internen Wohnungswechsels wird unter den Bewohnerinnen ausgeschrieben – für die Anmeldung von Bedarf gilt eine Frist von drei Arbeitstagen. Dringlicher Bedarf wird bevorzugt behandelt. Die Geschäftsstelle führt eine Liste für dringlichen internen Bedarf (z.B. Unterbelegung, finanzielle Notlage). Die Vermietungskommission prüft den Bedarf.

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

Für Wohngemeinschaften und Bewohnerinnenvereine sowie deren Untermieterinnen sind interne Wohnungswechsel nur dann möglich, wenn sie als ganze Einheit die Wohnung wechseln. Teile von Wohngemeinschaften können sich ordentlich gemäss Punkt 5 bewerben.

Weiter kann von Mieterinnen ein Wohnungswechsel in eine gleichwertige Wohnung innerhalb des gleichen Überbauung verlangt werden, wenn dies sowohl aus Barrierefreiheitsgründen wie zu Gunsten der sozialen Durchmischung für eine Neuvermietung notwendig ist.

7.6 Bestimmungen für Betroffene aufgrund eines Bauprojekts der Genossenschaft

Bewohnerinnen 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 freierwerdende 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 wird vom Vorstand pro Wohnung resp. Wohnjoker festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag inklusive Zahlungsplan festgeschrieben. Spätestens mit Einzug müssen sämtliche Pflichtanteile einbezahlt sein. Die einzelnen Haushalte 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 vom 20. Juni 2018.