

Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft Zimmerfrei

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

1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungs- und Vergabegrundsätze der Wohngenossenschaft Zimmerfrei.

2 Vergabekriterien

2.1 Überblick

¹ Die Genossenschaft steht allen Menschen offen. Die Vergabe der Wohnungen und Wohneinheiten orientiert sich an folgenden Kriterien. Insbesondere im Rahmen begründeter Härtefälle kann von diesen abgewichen werden.

Durchmischung

- Haushaltstyp
- Alter
- Einkommen / Vermögen
- Geschlecht
- Herkunft

Engagement

- Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft
- Engagement in der Genossenschaft

2.2 Durchmischung

Haushaltstyp

Zimmerfrei möchte Raum für vielfältige Lebensentwürfe schaffen. Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Haushaltstypen (z.B. Singles, Paare, Familien/Einzelternhaushalte, Wohngemeinschaften...) angestrebt.

Alter

Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Alter angestrebt.

Einkommen / Vermögen

Es wird eine breite Durchmischung nach Einkommen und Vermögen angestrebt. Massgebend ist hierbei das steuerbare Einkommen gemäss aktueller Steuererklärung. Die günstigeren Wohnungen und Wohneinheiten eines Wohnungstyps sind grundsätzlich für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Der Solidaritätsfonds bietet unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte. 10% der Wohnfläche werden an sozial und / oder finanziell schwächer gestellte Personen vermietet.

Geschlecht

Es wird ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern der Bewohnerinnen \geq 18 Jahre angestrebt.

Herkunft

Es wird eine vielfältige kulturelle Durchmischung der Bewohnerinnen angestrebt.

2.3 Teilen der Grundwerte und Engagement

Bereitschaft zum Teilen der Grundwerte der Genossenschaft Zimmerfrei

Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei wird von folgenden Grundsätzen geleitet: Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, Genügsamkeit. Die künftigen Bewohnerinnen sollen grundsätzlich bereit sein, diese Werte zu teilen und offen für wiederkehrende Auseinandersetzungen mit diesen Themen sein.

Engagement in der Genossenschaft

Bei der Auswahl der Mieterinnen werden Personen bevorzugt, die bereits Mitglied der Genossenschaft sind oder sich für die Genossenschaft engagieren.

3 Vergabeverfahren

3.1 Erstvergabe

Die Vermietungskommission schreibt alle Wohnungen aus. Interessentinnen bewerben sich bis zur angegebenen Frist um eine Wohnung. Die Vermietungskommission prüft die eingegangenen Bewerbungen anhand obengenannten Vergabekriterien, führt bei Bedarf Gespräche mit Bewerberinnen und entscheidet über die Vergabe der Wohnungen. Nach Zeichnung der Mitglieder- und Wohnungsanteilscheine sowie Eingang der erforderlichen Unterlagen, gilt die Wohnung als reserviert. Einige Monate vor Einzug wird der definitive Mietvertrag ausgestellt.

3.2 Folgevergabe

¹Freiwerdende Wohnungen werden in folgender Reihenfolge ausgeschrieben: 1. ‚Interne‘ Ausschreibung unter Hausbewohnerinnen, Genossenschaftsmitgliedern und Bewohnerinnen des Quartiers Erlenmatt Ost, 2. ‚Externe‘, öffentliche Ausschreibung. Die Vermietungskommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen. Bzgl. der Wohnungsvergabe wird neben Beachtung der Kriterien der Durchmischung und dem Engagement in der Genossenschaft folgende Priorisierung vorgenommen: 1. Hausbewohnerinnen, 2. Genossenschaftsmitglieder, 3. Bewohnerinnen des Quartiers Erlenmatt Ost, 4. Externe Personen. Bewerberinnen können zu einem Gespräch eingeladen werden.

²Wohngemeinschaften haben das Recht, Nachmieterinnen einzelner Wohneinheiten selbst zu bestimmen. Die Vermietungskommission darf bezüglich Kandidatinnen Vorschläge machen.

³In begründeten Ausnahmefällen kann die Vermietungskommission vom genannten Verfahren abweichen.

3.3 Spezialzimmer

Spezialzimmer sind separate Zimmer, die der räumlichen Flexibilität der Wohnungen dienen, indem sie einen vorübergehend gesteigerten Raumbedarf auffangen. Die Nutzung von Spezialzimmern ist grundsätzlich den Bewohnerinnen des Gebäudes vorbehalten. Die Vermietungskommission führt eine Interessentinnenliste und entscheidet über die Vergabe nach Dringlichkeit. Dringlicher Bedarf besteht insbesondere bei Überbelegung.

3.4 Gästezimmer

Die Organisation der Gästezimmer unterliegt dem Hausverein. Gästezimmer können zeitlich befristet auch extern vermietet werden.

3.5 Wohnraum für soziale Zwecke

Die Stiftung Habitat (Grundeigentümerin) verpflichtet die Wohngenossenschaft Zimmerfrei dazu, mindestens einen Zehntel der auf der Baurechtsparzelle erstellten Wohneinheiten mit mindestens einem Zehntel der gesamten Wohnfläche für soziale Zwecke zu vermieten. Einzelheiten dazu werden durch den Vorstand festgelegt.

4 Vermietung

4.1 Nutzung

Das Gebäude StadtErle dient ausschliesslich der Wohnnutzung.

4.2 Belegung

¹Die Anzahl Personen, die in einer Wohnung / Wohneinheit leben, muss mindestens der Anzahl der Zimmer minus 1 entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt.

²Zur Belegung zählen alle Bewohnerinnen einer Wohnung / Wohneinheit, deren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegt. Es wird eine Nutzung der Wohnung von mindestens 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf.

³Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gegeben sein. Ausnahmen werden durch den Vorstand bestimmt. Der definitive Zu- oder Wegzug von Personen muss innert zwei Monaten der Vermietungskommission gemeldet werden. Wird dies unterlassen, kann der Vorstand im Falle von Unterbelegung das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

⁴Bei Wohngemeinschaften muss die Unterbelegung der Wohnungen innerhalb von sechs Monaten aufgehoben sein. Für die übrigen Wohnformen gilt eine Frist von zwei Jahren. Die Frist beginnt vom Zeitpunkt der Unterbelegung. Den Betroffenen muss durch die Vermietungskommission eine Ersatzwohnung innerhalb des Hauses angeboten werden. In Härtefällen kann der Vorstand auf Antrag eine Verlängerung der Frist bewilligen.

⁵Lehnt die Mieterin den Umzug in eine kleinere Wohnung in der entsprechenden Frist ab, kündigt der Vorstand das Mietverhältnis und schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus.

⁶Kann kein Wohnungsangebot gemacht werden, wird Bewohnerinnen unterbelegter Wohnungen nicht gekündigt. Die Frist, innert welcher die Unterbelegung aufgehoben sein muss, wird verlängert.

⁷Unterschreitet die Anzahl Personen die Anzahl Zimmer um mehr als 2, wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann der Zuschlag reduziert oder erlassen werden.

4.3 Wohngemeinschaften

¹Bei Wohngemeinschaften von 2 oder 3 Personen gelten alle erwachsenen Personen als Hauptmieterinnen. Tritt ein Mitglied der Wohngemeinschaft aus, wird der Mietvertrag in der Regel auf die verbleibenden Personen und die neu einziehende Mieterin überschrieben, ohne dass die Wohnung gekündigt werden muss. Gehaftet wird solidarisch.

²Wohngemeinschaften ab 4 erwachsenen Personen mieten ihre Wohnung als Verein, welcher die einzelnen Wohnräume den jeweiligen Mitgliedern der Wohngemeinschaft untervermietet. Statuten, Gründungsprotokoll, Untermietverträge und weitere Dokumente der Vereine haben sich an die Vorlagen der Wohngenossenschaft Zimmerfrei zu halten und sind durch die Vermietungskommission zu genehmigen.

4.4 Untermiete

¹Das Untervermieten von Wohnraum ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze 2 und 3 sowie im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten der Wohngenossenschaft Zimmerfrei möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Untermietverträge haben sich an die Vorlagen der Wohngenossenschaft Zimmerfrei zu halten und sind vor Unterzeichnung durch die Vermietungskommission zu genehmigen.

²Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieterinnen fest und dauernd in der Wohnung, so ist eine unbefristete Untermiete möglich.

³Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die Mieterin die Kündigung, kann der Vorstand das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Die Untermieterinnen einer aus diesen Gründen gekündigten Wohnung können sich im normalen Bewerbungsprozess für diese Wohnung bewerben.

⁴Damit alle potentiellen Bewerberinnen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, ist der Wohnungstausch ohne Genehmigung der Vermietungskommission ausgeschlossen. Der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ist nicht zulässig.

4.5 Mietzinsberechnung

Der Mietzins wird grundsätzlich nach der Wohnungsgrösse (inkl. private Aussenräume) berechnet. Ausschlaggebend sind ausserdem die Lage, der Ausbaustandard und die Ausstattung der Wohnung.

4.6 Wohnungsanteilsscheine

Die für die Miete einer Wohnung erforderlichen Wohnungsanteilsscheine werden nach der Wohnungsgrösse berechnet. Wohnungsanteilsscheine müssen vor Einzug gezeichnet werden, das Geld wird nicht verzinst und gemäss Statuten nach Auszug aus der Wohnung rückerstattet. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteilsscheine eine Bezahlung in Raten bewilligen.

4.7 Spezialzimmer

¹Spezialzimmer werden durch die Vermietungskommission befristet vergeben. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf, sie beträgt in der Regel zwischen 6 Monaten und maximal 4 Jahren. Das Spezialzimmer wird bei der Berechnung der Mindestbelegung nicht als zusätzliches Zimmer angerechnet,

Wohnungsanteilsscheine fallen keine an. Die Höhe der Monatsmiete richtet sich nach der Grösse des Zimmers. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Monate.

²Spezialzimmer können als Bürofläche für mehrere Bewohnerinnen (mindestens 2) genutzt werden. Die Benutzerinnen sind verpflichtet, die Mietkosten selbständig untereinander aufzuteilen.

4.8 Haustiere

Haustiere müssen der Vermietungskommission gemeldet und von dieser bewilligt werden. Die Haltung hat tiergerecht zu erfolgen. Tierhalterinnen haben Kosten, welche durch die Tiere verursacht werden, selbst zu tragen. Bei nicht nachbarschaftlich lösbaren Konflikten rund um die Haustierhaltung wird die Ombudsstelle eingeschaltet. Wird keine Lösung gefunden, kann die Vermietungskommission verlangen, dass die störenden Auswirkungen der Haustierhaltung innert Wochenfrist beseitigt werden. Kommt die Mieterin dieser Aufforderung nicht nach, kann die Vermietungskommission unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten der Mieterin das Halten des Haustieres verbieten.

4.9 Diverses

Mobilität

Die Stiftung Habitat (Grundeigentümerin) ist bestrebt, den motorisierten Individualverkehr im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu minimieren und gleichzeitig den Langsamverkehr zu fördern. Der Wohngenossenschaft Zimmerfrei stehen insgesamt 4 Autoparkplätze und ca. 150 Veloabstellplätze zur Verfügung. Bewohnerinnen der StadtErle sind angehalten, auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Die Vergabe und Vermietung der Parkplätze und Veloabstellplätze wird separat geregelt.

Dieses Reglement wurde gemäss Art. 4 der Statuten **am 13. Mai 2019** vom Vorstand erlassen. Änderungen werden vom Vorstand beschlossen.