

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 Wir stehen 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

Wir möchten Raum für vielfältige Lebensentwürfe schaffen. Es wird eine ausgewogene Durchmischung nach Haushaltstypen (z.B. Singles, Paare, Familien/Einelternhaushalte, Patchworkfamilien, 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 der Netto-Monatslohn pro Haushalt sowie das Reinvermögen des Haushaltes. Die günstigeren Wohnungen und Wohneinheiten eines Wohnungstyps sind grundsätzlich für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Ein Teil der Wohnfläche wird für soziale Zwecke 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

Wir werden 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 Mietglied 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 Wohnungsanteilsscheine 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 (def. Bereich), 2. ‚Externe‘, öffentliche Ausschreibung. Die Vermietungskommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen. Bewerberinnen können zu einem Gespräch eingeladen werden.

²Damit alle potenziellen Bewerberinnen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, ist der Wohnungstausch ohne Genehmigung der Vermietungskommission ausgeschlossen. Der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ist nicht zulässig.

³Wohngemeinschaften haben das Recht, Nachmieterinnen einzelner Wohneinheiten selbst zu bestimmen. Die Vermietungskommission darf bezüglich Kandidatinnen Vorschläge machen.

⁴In begründeten Ausnahmefällen kann die Vermietungskommission vom genannten Verfahren abweichen.

3.3 Jokerzimmer

¹Jokerzimmer sind separate Zimmer, die der räumlichen Flexibilität der Wohnungen dienen, indem sie einen vorübergehend gesteigerten Raumbedarf auffangen. Die Nutzung von Jokerzimmern 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.

²In begründeten Ausnahmefällen kann die Vermietungskommission vom genannten Verfahren abweichen.

3.4 Gästezimmer

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

3.5 Wohnraum für soziale Zwecke

² Wir streben an, einen Teil der auf der Baurechtsparzelle erstellten Wohneinheiten für soziale Zwecke zu vermieten (Baurechtsvertrag StadtErle verlangt 10%). Einzelheiten dazu werden durch den Vorstand festgelegt.

3.6 Wohnungen zum Selbstausbau

Es wird angestrebt auch Wohnungen zum Selbstausbau in Kostenmiete abzugeben. Einzelheiten dazu werden durch den Vorstand und durch das Reglement Wohnungen zum Selbstausbau festgelegt.

3.7 Gewerbe

Um die Belegung des Quartiers zu unterstützen, kann (je nach Vorgabe der Grundeigentümerin) auch in begrenztem Masse Gewerbe im Erdgeschoss realisiert werden. Einzelheiten dazu werden durch den Vorstand festgelegt.

4 Vermietung

4.1 Nutzung

¹ Das Gebäude StadtErle dient ausschliesslich der Wohnnutzung.

² Das Gebäude WALKE dient zur Wohn- und Gewerbenutzung (max. 10% der Bruttogeschossfläche für Gewerbenutzung).

4.2 Belegung Wohnnutzung

¹ Die 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.

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

³ Die 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.

⁴ Bei 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.

⁵ Lehnt 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.

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

⁷ Unterschreitet 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 Pflicht zur Mitgliedschaft

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft aller im Mietvertrag aufgeführten volljährigen Personen voraus.

4.4 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 können ihre Wohnung als Verein mieten, welcher die einzelnen Wohnräume den jeweiligen Mitgliedern der Wohngemeinschaft untervermietet. Statuten, Gründungsprotokoll, Untermietverträge und weitere Dokumente der Vereine haben sich an unsere Vorlagen zu halten und sind durch die Vermietungskommission zu genehmigen.

4.5 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.

² Befristete 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.

³Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieterinnen fest und dauernd in der Wohnung, so ist eine unbefristete Untermiete möglich.

4.6 Mietzinsberechnung

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

4.7 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.

4.8 Jokerzimmer

¹ Jokerzimmer 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 Jokerzimmer 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 3 Monate.

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

4.9 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.

4.10 Diverses

Mobilität

¹Wir sind bestrebt, den motorisierten Individualverkehr im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu minimieren und gleichzeitig den Langsamverkehr zu fördern.

Dieses Reglement wurde gemäss Art. 4 der Statuten am 31. März 2025 vom Vorstand erlassen. Änderungen werden vom Vorstand beschlossen.