

Entwurf Vermietungsreglement (Stand 5. März 2018)

Gestützt auf Art. 4 Abs. 1, 5 und 6 der Statuten vom 21. Mai 2015 erlässt der Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten das folgende Reglement. (Artikel/Verweise sind anzupassen, sofern/sobald Kompetenz bei GV liegt und nicht mehr bei Geschäftsstelle)

1. Teil: Subventionierte Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden eidgenössischen, kantonalen und städtischen Reglemente, Verordnungen und Gesetze. Subsidiär gelangt dieses Vermietungsreglement zur Anwendung.

2. Teil: Freitragende Wohnungen

2.1 Belegungsgrundsätze

¹ Bei der Vermietung von Wohnungen soll das folgende Verhältnis zwischen Bewohnerzahl und Wohnungsgrösse eingehalten werden:

Personenzahl = Anzahl Zimmer minus 1

oder

Personenzahl = Anzahl Zimmer

oder

Personenzahl = Anzahl Zimmer plus 1

² Definition der Personen, die für die Belegung als Bewohner anrechenbar sind:

- Personen (Erwachsene und Kinder), welche dauerhaft in der Wohnung leben
- Kinder, welche aufgrund von Scheidungen oder Trennungen nur zeitweise in der Wohnung des betreffenden Elternteils leben
- Betreuungsbedürftige Erwachsene, welche nur zeitweise in der Wohnung leben

³ Halbe Zimmer werden nicht gezählt.

2.2 Vermietungsgrundsätze

¹ Stehen unter Berücksichtigung von Ziff. 2.1 mehr als eine Mietpartei zur Auswahl, so werden bei Wohnungsvermietungen folgende Kriterien in dieser Reihenfolge berücksichtigt:

1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. Umsiedlung aufgrund von überbelegten Wohnungen
3. Umsiedlung aufgrund von unterbelegten Wohnungen
4. alle anderen Umsiedlungen
5. externe Mitglieder der Genossenschaft
6. Angestellte der Genossenschaft und Mitglieder des Vorstandes
7. «Genossenschaftskinder», welche aus der elterlichen Genossenschaftswohnung ausziehen
8. alle anderen Interessenten

² Für Familien, Behinderte oder Betagte geeignete Wohnungen sind nach Möglichkeit an entsprechende Personen zu vergeben.

³ Zu beachten sind in jedem Fall:

- ob die Wohnung für die Mieterschaft finanziell tragbar ist
- die Referenzen

⁴ Interne Wechsel erfolgen frühestens nach 3 Jahren Mietdauer.

⁵ In der Regel werden keine Wechsel in vergleichbar grosse Wohnungen innerhalb der gleichen Siedlung bewilligt.

⁶ Die Geschäftsstelle kann Wartelisten führen.

2.3 Veränderung der Belegung während der Mietdauer

¹ Die Mieterschaft ist verpflichtet, dauerhafte Belegungsänderungen bis spätestens drei Monate nach Eintritt der Veränderung der Geschäftsstelle zu melden. Diese Meldepflicht besteht unabhängig von allfällig von der Geschäftsstelle durchgeführten Erhebungen zur Wohnungsbelegung. Mit dieser Meldung kann die Mieterschaft der Geschäftsstelle Wünsche für eine alternative Wohnung mitteilen. Die Geschäftsstelle ist an diese Wünsche nicht gebunden, berücksichtigt sie aber im Rahmen des Möglichen (s. Ziff. 2.4 Abs. 3). Bei Verletzung der Meldepflicht kann die Geschäftsstelle für die betreffende Mietpartei die Frist gemäss Ziff. 2.4 Abs. 2 und 4 auf 4 Jahre reduzieren.

² Fällt die Anzahl Bewohner einer Wohnung unter Anzahl Zimmer minus 2, liegt eine **Unterbelegung** vor (also ab Anzahl Zimmer minus 3). Steigt die Anzahl Bewohner einer Wohnung über Anzahl Zimmer plus 2, liegt eine **Überbelegung** vor (also ab Anzahl Zimmer plus 3). Eine entsprechende Unter- oder Überbelegung wird nachstehend als «Fehlbelegung» bezeichnet.

³ Ausnahmen von der Fehlbelegungsregel:

- Falls eine Unterbelegung bereits beim Einzug bestand, tritt eine Unterbelegung erst ein, wenn sich die Personenzahl während der Mietdauer weiter verringert.
- Falls eine Überbelegung bereits beim Einzug bestand, tritt eine Überbelegung erst ein, wenn sich die Personenzahl während der Mietdauer weiter erhöht.
- Falls der Hauptmieter oder die Hauptmieterin bei Eintritt der Fehlbelegung 70-jährig oder älter ist: Keine Berücksichtigung der Fehlbelegungsregeln und deren Folgen.
- Bei Unterbelegung zufolge Todes eines Familienmitglieds im gleichen Haushalt: Eintritt der Fehlbelegung erst nach einer Karenzfrist von 3 Jahren.

2.4 Anreize und Sanktionen bei fehlbelegten Wohnungen

¹ Die Geschäftsstelle schafft unter anderem folgende Anreize, um Bewohner von fehlbelegten Wohnungen zu einer internen Umsiedlung zu motivieren:

- Die Umsiedlung in eine Wohnung mit Belegung Zimmerzahl minus zwei kann ausnahmsweise genehmigt werden.
- Unterstützung bei Bedarf (wie Prüfung der Möglichkeit eines Wohnungstauschs, Hilfe bei Wohnungsfindung, bei Umzugsvorbereitung und -durchführung etc.).

- Freiwerdende Wohnungen werden der Mieterschaft in fehlbelegten Wohnungen laufend und quartierübergreifend angeboten.
- Umsiedlungsbeitrag von CHF 2'000. Dieser Beitrag wird nur während der ersten 7 Jahre nach Eintreten der Fehlbelegung ausgerichtet.

² Hat eine Fehlbelegung bereits 7 Jahre andauert, so bietet die Geschäftsstelle der Mieterschaft in der Folge drei zumutbare Wohnungen für den Umzug an. Falls auch die dritte dieser angebotenen Wohnungen nicht akzeptiert wird, kann der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft beschliessen und der Mieterschaft kündigen.

³ Im Sinne der Zumutbarkeit berücksichtigt die Geschäftsstelle nach Möglichkeit die Wünsche der Mieterschaft sowie die folgenden Kriterien:

- Belegungsgrundsätze gemäss Ziff. 2.1
- Lage (in der Regel in demselben Quartier gelegen)
- Finanzielle Situation

⁴ Die 7-Jahres-Frist beginnt mit Eintritt der Fehlbelegung. Liegt die Bewohnerzahl voraussichtlich dauerhaft wiederum innerhalb der Belegungskriterien, endet die Fehlbelegung und die Frist. Tritt erneut eine Fehlbelegung ein, beginnt eine neue 7-Jahres-Frist.

2.5 Untervermietung

¹ Die Untervermietung von Genossenschaftswohnungen oder einzelnen Zimmern richtet sich nach den Bestimmungen des OR und gemäss Art. 4 Ziffer 5 der Statuten vom 21. Mai 2015.

² Untervermietungen, die im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind oder der BGS wesentliche Nachteile verursachen, sind nicht gestattet.

³ Bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten als wesentliche Nachteile gem. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR insbesondere:

- deren mehr als 1½-jährige Dauer
- die erneute Untervermietung innerhalb von 2 Jahren seit dem Ende der letzten Untervermietung
- die Untervermietung, bei welcher insbesondere die Belegungsgrundsätze gem. Ziff. 2.1 nicht beachtet werden
- der Umstand, dass die Mieterschaft nicht eindeutig darlegen kann, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird

⁴ Das Anbieten der Wohnung oder einzelner Zimmer auf Plattformen wie z. B. Airbnb ist ausdrücklich nicht gestattet.

2.6 Zumietbare Räume

¹ Zumietbare Räume sind primär an bereits in der Genossenschaft wohnende Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten.

² Zumietbare Räume mit Nasszelle sind in erster Linie dazu gedacht, dass eine Mieterschaft ihren Wohnraum innerhalb einer Siedlung erweitern kann. Zusammen mit einer Wohnung müssen die Belegungsregeln erfüllt sein.

³ Um Leerstände zu verhindern, können zumietbare Räume auch extern vermietet werden, nicht jedoch zu Wohnzwecken.

3. Ausnahmen

Der Vorstand kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen der vorstehenden Regeln bewilligen, wobei insbesondere bei der Fehlbelegung die persönlichen Verhältnisse, die Wohnlage und die Mietzinshöhe bei begründeten Ausnahmegesuchen zu berücksichtigen sind.

4. Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement tritt per in Kraft ([Genehmigung GV?](#)). Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Mit dem Inkrafttreten des Reglements tritt die Meldepflicht gemäss 2.3, Abs. 1 in Kraft; gemäss dieser Regelung müssen Belegungsänderungen, welche der Geschäftsstelle bis dahin nicht bekannt waren, innert dreier Monate nach Inkrafttreten des Reglements gemeldet werden.