



Vermietungsreglement für Wohnungen und Gewerberäume der GWI

1. Grundsätze und Ziele:

- 1.1. Die Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume erfolgt entsprechend den Zielen, die in den Statuten der GWI festgehalten sind (vgl. Statuten Art. 8.9). Der Abschluss eines Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus. In den Statuten der GWI ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (vgl. Statuten Art. 4).

2. Kriterien für die Vermietung von Wohn- und Gewerberäume:

- 2.1. Die Miete von Wohn- und Gewerberaum steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- 2.2. Für eine langfristige Durchmischung der Mieterschaft orientiert sich die Genossenschaft nebst den Eigenschaften von Art. 2.1 an nachfolgenden Kriterien:
 - Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter)
 - Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens)
 - Berufs- und Bildungshintergrund

2.3. Benachteiligte Haushalte fördern

- 2.3.1. Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, können gefördert werden und die Durchmischung ergänzen, aber nicht hauptsächlich prägen. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit Behinderung. Im Weiteren kann der Solidaritätsfonds der GWI unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte bieten (Regelungen zum Solidaritätsfonds gem. separatem Reglement).

3. Autoarmes Wohnen:

- 3.1. Wohn- und Gewerbemieterrinnen die kein eigenes Motorfahrzeug besitzen, werden bei der Wohnungs- und Gewerberaumvergabe bevorzugt behandelt. Veränderungen müssen unverzüglich der Geschäftsstelle oder der Verwaltung gemeldet werden und können sich in einer Erhöhung des Mietzinses auswirken. (konkrete Vorgaben zum Bereich Mobilität gem. separatem Reglement).

4. Belegungs- und Nutzungsvorschriften:

- 4.1. Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, muss mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen mit Wohnsitz im Mietobjekt). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsregeln als verletzt. Es können Ausnahmen gemacht werden.

4.2. Belegungsregeln bei besonderen Wohnformen:

- 4.2.1. Für Atelierwohnungen muss die Nutzung für Arbeits- respektive Kunsttätigkeit jährlich nachgewiesen werden.

- 4.2.2. Grosswohnungen werden an Vereine vermietet, die den Wohnraum in Untermiete ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen. Diese Untermietverträge sind der Geschäftsstelle abzugeben.
- 4.2.4. Die GWI schliesst mit den Vereinen einen Mietvertrag ab. Der Verein muss die Einhaltung der Mietbedingungen durch die Untermieter/innen sicherstellen.
- 4.2.5. Die Vereine bestimmen die Untermietverhältnisse selbst und regeln deren Wechsel. Erwachsene Untermieter/innen müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

4.3. Langfristige Wohnungsbelegung:

- 4.3.1. Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung erfüllt sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften verletzen, müssen von der MieterIn der Geschäftsstelle oder der Verwaltung unverzüglich mitgeteilt werden. In Absprache mit der Mietpartei und der Geschäftsstelle oder Verwaltung wird nach einer Lösung für eine Weiterführung des Mietverhältnisses oder einen Umzug in ein anderes Mietobjekt der Genossenschaft gesucht.
- 4.3.2. Im Regelfall wird bei der Verletzung von Belegungs- und Nutzungsvorschriften einen Zuschlag von CHF 100 auf jedes unterbelegte Zimmer und Monat erhoben. Dieser fliesst in den Solidaritätsfonds der GWI. In begründeten Härtefällen kann befristet auf die Erhebung des Zuschlags verzichtet werden.
- 4.3.3. Werden Belegungs- oder Nutzungsvorschriften trotz Abmahnung länger als ein Jahr nicht eingehalten, kündigt die Genossenschaft die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin. In begründeten Härtefällen kann von einer Kündigung abgesehen werden.

5. Vermietung:

- 5.1. Grundsätze der Vermietung
Die Verwaltung ist für die Vermietung frei werdender Wohnungen gemäss den in Art. 2 erwähnten Bestimmungen zur Durchmischung verantwortlich. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Vergabe der Wohnung und kann diese ohne Angaben von Gründen verweigern.

5.2. Vermietungsprozess:

- 5.2.1. Wird eine Wohnung frei, prüft die Verwaltung, ob Bedarf nach internem Wohnungswechsel besteht (vgl. Art. 7.4.). Besteht kein Bedarf, wird die Wohnung unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben.
- 5.2.2. Der Vermietungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:
 - a) Die Verwaltung schreibt die frei werdende Wohnung unter Hinweis auf die Durchmischungsziele aus.
 - b) Die Verwaltung prüft die eingetroffenen Bewerbungen und kann eine Vorauswahl von zwei bis fünf Bewerbungen treffen (vgl. Art. 7.4.).
 - c) Die ausgewählten Bewerber/innen werden zu einem Gespräch eingeladen, an dem die interessierte unmittelbare Nachbarschaft teilnehmen kann.

6. Erstvermietung einer Liegenschaft

- 6.1. Das Erreichen einer Durchmischung gemäss den oben erwähnten Bestimmungen ist bei der Vermietung einer neuen Liegenschaft der Genossenschaft Industriestrasse oberstes Ziel.
- 6.2. Bei der Erstauswahl der Mieterinnen werden zusätzlich Personen bevorzugt, die sich für die neue Liegenschaft engagiert haben.

6.3. Der Vorstand setzt eine Erstvermietungskommission ein. Diese legt den Ablauf der Erstvermietung fest.

6.4. Die Grundsätze der Erstvermietung werden rechtzeitig vor Bezug bekannt gegeben.

7. Mietverträge:

7.1. Bei zwei oder mehr Erwachsenen pro Wohnung müssen mindestens zwei bis maximal vier Personen den Mietvertrag unterzeichnen und gelten als HauptmieterInnen.

7.2. Untermiete:

7.2.1. Die HauptmieterInnen grösserer Wohnungen oder Gewerberaumflächen schliessen mit ihren MitmieterInnen Untermietverträge ab. Diese Untermietverträge sind der Geschäftsstelle abzugeben. Belegungsvorschriften (vgl. Art. 4.) sind einzuhalten. Änderungen des Haushaltstyps (z.B. Änderung einer Wohnung mit Kind zu einer WG) und Änderungen der HauptmieterInnen müssen im Voraus der Geschäftsstelle gemeldet und von dieser bewilligt werden.

7.2.2. Wechsel von UntermieterInnen müssen der Geschäftsstelle oder Verwaltung im Voraus gemeldet werden. Die Geschäftsstelle oder Verwaltung kann Empfehlungen für mögliche NachmieterInnen in Untermiete abgeben. UntermieterInnen müssen zum Einzugszeitpunkt Mitglied der Genossenschaft sein.

7.2.3. Bei einem Auszug von HauptmieterInnen können UntermieterInnen in den Status von HauptmieterInnen wechseln. Dieser Wechsel ist der Geschäftsstelle oder Verwaltung im Voraus, unter Einhaltung der Kündigungsfristen zu melden.

7.2.4. Die MieterIn gemäss Mietvertrag und die allfälligen UntermieterInnen müssen die Wohnung oder den Gewerberaum selber bewohnen oder betreiben. UntermieterInnen können keine weiteren Untermietverträge ausstellen.

7.3. Zwischenvermietung:

7.3.1. Zwischenvermietungen bei temporären Abwesenheiten sind nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle oder Verwaltung bis zu einem Jahr grundsätzlich möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung oder der Gewerberaum wieder von der HauptmieterIn dauernd bewohnt oder genutzt werden, andernfalls hat die MieterIn zu kündigen. Unterlässt die MieterIn die Kündigung kann die Geschäftsstelle die MieterIn aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

7.3.2. ZwischenmieterInnen müssen nicht Genossenschaftsmitglieder sein. Sie haben kein Anrecht, die Wohnung oder den Gewerberaum zu übernehmen, sollten der/die HauptmieterIn das Mietobjekt aufgeben.

7.4. Interner Wohnungswechsel:

7.4.1. Interne Wohnungswechsel werden bei ausgewiesenem Bedarf oder im Falle einer Notlage gefördert. Bedarf besteht, wenn die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden oder wenn sich die Einkommensverhältnisse deutlich verändern.

7.4.2. Die Geschäftsstelle führt eine Liste zur internen Wohnungsnachfragen. Bewerbungen für einen internen Wohnungswechsel werden gemäss Vermietungsprozess Art. 5.2. entschieden.

8. Pflichtanteile:

- 8.1. Die Wohnungs- und Gewerberaummiete ist mit dem Erwerb von Pflichtanteilen verbunden. Die Höhe des Pflichtanteilkapitals wird von der Verwaltung nach Grösse der Wohnung resp. des Gewerberaums festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag festgeschrieben. Mit Einzug müssen sämtliche Pflichtanteile einbezahlt sein. Falls dies nicht möglich ist, kann die Verwaltung einen Marktüblichen Zins verrechnen. (vgl. Statuten Art. 9.4). Die einzelnen Haushaltsparteien regeln unter sich die Aufteilung der Pflichtanteile. Das Pflichtanteilkapital ist unverzinst. (vgl. Reglement für Pflichtanteile der GWI)

9. Haustiere:

- 9.1. Das Halten von Haustieren ist genehmigungspflichtig und wird nach schriftlichem Gesuch durch die Geschäftsstelle oder Verwaltung genehmigt. Die Genehmigung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

10. Entscheidungsinstanzen:

- 10.1. Wohnungen werden durch die Verwaltung oder der Geschäftsstelle vermietet. Diese arbeitet gemäss diesen Richtlinien und den Vorgaben des Verstands.
- 10.2. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst sind und in Härtefällen entscheidet die Geschäftsstelle oder die Verwaltung. Die Entscheide sind schriftlich zu dokumentieren.

11. Inkraftsetzung:

- 11.1. Dieses Vermietungsreglement wurde vom Vorstand am 06.03.2017 erlassen.