



Entwurf 1.0 **Vermietungsreglement**

1. Grundsätze

- a. Dieses Reglement dient der Transparenz des Vermietungsprozesses und der Vermietungskriterien.
- b. Dieses Reglement regelt die Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie Erst- und Wiedervermietungen von solchen Einheiten.
- c. Dieses Reglement konkretisiert die GWI-Grundsätze und die GWI-Statuten.
- d. Der Vorstand hat die Kompetenz das Vermietungsreglement anzupassen, sollten Erfahrungen während des Vermietungsprozesses dies erfordern.

2. Rahmenbedingungen und Transparenz

- a. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind gesetzt durch
 - die Statuten der GWI
 - die GWI-Grundsätze
 - das Schweizerische Mietrecht (insbesondere OR Art. 253-274)
 - das Rohbau- und Hallenwohnen-Reglement
- b. Der Abschluss eines (Unter-)Mietvertrags setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus. In den Statuten der GWI ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann.
- c. Die Miete ist an den Erwerb von Pflichtanteilscheinen gebunden.
- d. Die Höhe der Pflichtanteilscheine wird durch den Vorstand festgelegt. Eine allfällige Abweichung dieser Regelung ist im Solifonds-Reglement geregelt.

3. Zuständigkeiten und Entscheidungskompetenzen

- a. In den Vermietungsprozess sind die Vermietungskommission, die Geschäftsstelle und der Vorstand involviert.
- b. Die Vermietungskommission bzw. die Geschäftsstelle informiert Bewerber:innen für ein Mietobjekt bei der Ausschreibung und beim Bewerbungsgespräch über die Bestimmungen der Statuten, der GWI-Grundsätze, dieses Vermietungsreglements und weiterer Reglemente. Insbesondere wird über die durch diese Grundlagen entstehenden Rechte und Pflichten informiert.

3.1. Aufgaben der Geschäftsstelle bei der Vermietung

- a. Die Bewerbungen werden vorgängig durch die Geschäftsstelle auf die zwingenden Kriterien (siehe 5.1) überprüft und anschliessend werden die entsprechenden Bewerbungen an die Vermietungskommission (VK) weitergegeben.
- b. Die Geschäftsstelle regelt die Formalitäten der Vermietung und ist verantwortlich für die Kommunikation gegenüber den Bewerber:innen im Vergabeprozess.
- c. Die Geschäftsstelle steht der VK beratend zur Seite.
- d. Sämtliche Mietobjekte, bei denen es sich nicht um Wohnraum handelt, werden durch die Geschäftsstelle vergeben.
- e. Bei Situationen, die durch das Vermietungsreglement nicht erfasst werden oder wenn bei begründeten Fällen von diesem Reglement abgewichen werden soll, entscheidet die Geschäftsstelle in Absprache mit der VK.



3.2. Vermietungskommission (VK)

- a. Wohnungen werden durch die VK vergeben.
- b. Die VK trifft die Entscheidungen auf der Basis dieses Vermietungsreglements (unter Berücksichtigung der beurteilenden Vergabekriterien; siehe 5.2) und der GWI-Grundsätze.
- c. Die VK ist gegenüber dem Vorstand bezüglich dem Vergabeprozess (z.B. Gewichtung der angewandten Kriterien), aber nicht bezüglich inhaltlichen Belangen (z.B. Einkommenssituation der Bewerber:innen) rechenschaftspflichtig.
- d. Die GV wählt bzw. bestätigt die Mitglieder der VK in einem Zweijahresrhythmus.
- e. Das Amt kann maximal sechs Jahre ausgeübt werden.
- f. Über eine allfällige Entschädigung entscheidet der Vorstand.
- g. Die VK besteht aus mindestens drei Personen.
- h. Wenn möglich setzt sich die Vermietungskommission aus vom Vorstand unabhängigen Personen zusammen. Falls diese Personen nicht gefunden werden, können Personen aus der Geschäftsstelle oder dem Vorstand zur Wahl gestellt werden.
- i. Bei Befangenheit (z.B. Mietobjekt im eigenen Wohnhaus) tritt das Mitglied der VK in Ausstand.
- j. Rekurse gegen Entscheide der VK sind nicht möglich. Eine Begründung für eine Ablehnung kann verlangt werden.

3.3. Vorstand

- a. Bei Abweichungen vom Vermietungsreglement informiert die Geschäftsstelle den Vorstand über diese Abweichungen.

4. Ausschreibung der Wohnungen

4.1. Erstvermietungen

- a. Der Vorstand definiert den Zeitplan von Erstvermietungen. Es ist möglich Wohn- oder Gewerberäume zeitlich gestaffelt auszuschreiben.
- b. Die Wohn- und Gewerberäume werden für alle Mitglieder der GWI ausgeschrieben.
- c. Falls bei der Vergabe die Kriterien gemäss diesem Vermietungsreglement nicht umgesetzt werden können, kann die Geschäftsstelle einen Teil der Wohnungen erneut genossenschaftsintern und anschliessend auch -extern ausschreiben.
- d. Die Genossenschaft kann Reservationsgebühren, die später an den Mietzins angerechnet werden, erheben sowie die Pflichtanteilscheine bereits vor dem Einzug einfordern.

4.2. Nachvermietungen

- a. Wird eine Wohnung frei, wird alternierend an unterschiedliche Gruppen kommuniziert, dass eine Wohnung frei wird und damit die Möglichkeit zur Bewerbung in erster Priorität gegeben (d.h. die zuerst angeschriebenen Gruppen werden bei der Wohnungsvergabe im jeweiligen Turnus bevorzugt behandelt):
 1. Zuerst an Bewohnende, dann an Genosschafter:innen, dann an Öffentlichkeit
 2. Zuerst an Genosschafter:innen, dann an Öffentlichkeit



3. An Öffentlichkeit
- b. Für Turnus #1 kann die Geschäftsstelle eine Veränderungskonferenz organisieren, um Mietenden mit Veränderungswünschen einen möglichst guten und transparenten Wohnungswechsel zu ermöglichen. Die Veränderungskonferenz wird separat geregelt.
- c. Wohnungstausch ohne transparenten Vergabeprozess und Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen sind nicht erlaubt.
- d. Wohnungs- oder Hausvereine regeln die Vergabe ihrer Wohneinheiten/Zimmer selbständig unter Einhaltung der geltenden Reglemente und Rahmenbedingungen.

5. Vermietungskriterien

5.1. Zwingende Kriterien

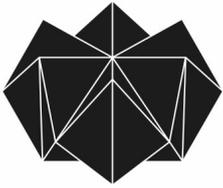
- a. Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbungen durch die VK beurteilt werden können:
 4. Mitgliedschaft in der GWI oder Bereitschaft Mitglied zu werden.
 5. Bereitschaft zur Übernahme der Pflichtanteilscheine.
 6. Ausgefüllter Bewerbungsbogen.
 7. Auskunft über Motorfahrzeugbesitz liegt vor.
 8. Erfüllung Belegungsrichtlinien
 9. Deklaration von Einkommen
 10. Vorliegen eines aktuellen Betreibungsregisterauszugs

5.2. Beurteilende Kriterien

- a. Die VK orientiert sich bei der Vergabe an folgenden Kriterien. Die Gewichtung der Kriterien liegt im Ermessen der VK und soll laufend hinsichtlich der GWI-Grundsätze reflektiert werden (die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Priorisierung dar):
 - Bisheriges Engagement in partizipativen Prozessen, Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen.
 - Dauer der Mitgliedschaft.
 - Soziale Durchmischung in den GWI-Gebäuden und darüber hinaus.
 - Bevorzugung von Mieter:innen ohne eigenes Motorfahrzeug.
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels.
 - Wirtschaftliche Situation und Tragbarkeit der Wohnungsmiete für Bewerbende.
- b. Ergeben sich aus den Erfahrungen des Vermietungsprozesses weitere Kriterien, hat die VK die Kompetenz diese temporär einzuführen. Sie muss sie an der nächsten GV genehmigen lassen.

6. Pflichtanteile

- a. Die Wohnungs- und Gewerberaummiete ist mit dem Erwerb von Pflichtanteilen verbunden.
- b. Die Höhe, die Fälligkeit und eine allfällige Verzinsung des Pflichtanteilkapitals wird im Reglement zu den Pflichtanteilen geregelt.



- c. Die einzelnen Haushaltsparteien regeln unter sich die Aufteilung der Pflichtanteile.

7. Solifonds

- a. Der Solidaritätsfonds der GWI kann unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte bieten (Regelungen zum Solidaritätsfonds gem. separatem Reglement).

8. Mindestbelegung

- a. Die Mindestbelegung [Personen] von Wohnraum wird errechnet aus der Nettogeschossfläche geteilt durch 35m². Der Wert wird mathematisch gerundet und ergibt die Mindestanzahl der Personen pro Wohneinheit.
- b. Liegt die Anzahl Personen unter der Mindestbelegung, gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschrift als verletzt.
- c. Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- d. Bei Patchwork-Familien, Pendler:innen und Wochenaufenthalter:innen wird verlangt, dass die Person ein substantieller Teil der Zeit in der betreffenden Siedlung anwesend ist.

9. Unterbelegung

- a. Tritt eine Unterbelegung während des laufenden Mietverhältnisses ein, sind die Mietenden verpflichtet, dies der Geschäftsstelle innert drei Monaten zu melden.
- b. Bei einer Unterbelegung unterbreitet die Geschäftsstelle und die Mietenden sich gegenseitig Angebote (z.B. kleinere Wohnung, Einzug von Mitbewohnenden), um die Unterbelegung aufzuheben.
- c. Bei einer Einigung wird die verhandelte Lösung der VK zur Genehmigung vorgelegt.
- d. Falls die Genossenschaft eine kleinere Wohnung anbieten kann und bei den Gesprächen keine Einigung erzielt wird, wird ab dem nächstmöglichen Kündigungstermin ein Unterbelegungsbeitrag fällig.
- e. Im Regelfall wird bei der Verletzung von Belegungs- und Nutzungsvorschriften einen Zuschlag von CHF 100 auf jedes unterbelegte Zimmer und Monat erhoben.
- f. In begründeten Härtefällen kann befristet auf die Erhebung des Zuschlags verzichtet werden. Dieser Entscheid fällt die VK.
- g. Der Unterbelegungsbeitrag fliesst in den Solifonds.
- h. Der Unterbelegungsbeitrag kann über einen Zeitraum von zwei Jahren - dem Zeitpunkt, an dem Unterbelegungsbeiträge bezahlt werden - entrichtet werden. Diese Frist wird über die gesamte Mietdauer kumuliert.
- i. Nach den kumulierten zwei Jahren mit Unterbelegungszahlungen wird der Mietvertrag gekündigt.
- j. Falls kein Angebot von Seiten Genossenschaft für eine für die Belegungsvorschrift passendere Wohnung gemacht werden kann, wird der Mietvertrag bei Unterbelegung nach fünf Jahren gekündigt.
- k. Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die VK bewilligt werden. Allfällige Gesuche sind der VK schriftlich einzureichen.



10. Untermiete

- a. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist grundsätzlich zulässig.
- b. Die Geschäftsstelle wird jeweils vorgängig über den Namen der untermietenden Personen und die Bedingungen der Untermiete informiert.
- c. Die Geschäftsstelle kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.
- d. Mit der Untermiete darf kein Gewinn erzielt werden und die gewerbliche Untervermietung ist nicht zulässig.
- e. Ein zu meldendes Untermietverhältnis entsteht ab einer Mietdauer von einem Monat.
- f. Die maximale Dauer eines Untermietverhältnisses beträgt 12 Monate. Nach Ablauf dieser 12 Monate muss der/die Untermieter:in ausziehen oder Hauptmieter:in werden.
- g. Untermietende müssen Genossenschaftsmitglied werden.
- h. Die Unter-Untermiete ist nicht zulässig.
- i. Die Hauptmietenden sind verantwortlich, dass die Regelungen des Vermietungsreglements eingehalten werden.

11. Kündigung

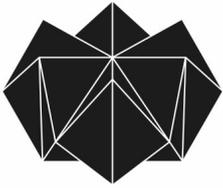
- a. Mietende von Wohn- und Gewerberäumen künden bei der Genossenschaft unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag.
- b. Die Genossenschaft kann ein Mietverhältnis künden, wenn entsprechende Bedingungen (z.B. Gründe aus diesem Vermietungsreglement) erfüllt sind.
- c. Ein Ausschluss aus der Genossenschaft hat automatisch eine Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge.

12. Wohn- und Gewerberäume mit Wohnungs-, Gewerberaum- oder Hausvereinen

- a. Ein Wohnungs-, Gewerberaum- oder Hausverein besteht aus mindestens drei Mitgliedern (bei Gewerberäumen sind auch juristische Personen als Mitglieder möglich).
- b. Die Vereinsformalitäten müssen beim Einzug vorliegen (z.B. Statuten).
- c. Alle Bewohnenden oder Nutzenden dieser Wohnungen resp. Räumen sind sowohl Vereins- als auch Genossenschaftsmitglied.
- d. Der Verein wird Hauptmieter. Die Bewohnenden und Nutzenden sind Untermietende.
- e. Der Verein trägt das Leerstandsrisiko. Bei Härtefällen wird gemeinsam mit der Geschäftsstelle nach Lösungen gesucht.
- f. Der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen der Gesamtmiete und der Anteilscheine.

13. Gewerberäume

- a. Für die Vermietung der Gewerberäume ist die Geschäftsstelle zuständig.



14. Haustiere

- a. 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.

15. Inkraftsetzung

- a. Dieses Vermietungsreglement wurde vom Vorstand am <Datum> gutgeheissen und von der GV am <Datum> erlassen.

ENTWURF