

Reglement für die Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen (Vermietungsreglement)

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und beschreibt die Vermietungsregeln des Hausvereins EinViertel.

1	Allgemeine Bestimmungen	2
1.1	Rahmenbedingungen	2
1.2	Information von Interessenten und Interessentinnen	2
1.3	Vermietungskommission	2
2	Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen	3
2.1	Generelle Anforderungen	3
2.2	Anteilscheine und Darlehen	3
2.3	Subventionierte Wohnungen	3
2.4	Pflichtdarlehensfond Gesewo	3
3	Wohnungsvergabe	4
3.1	Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen	4
3.2	Kriterien für die Wohnungsvergabe	4
3.3	Reservations- und Mietverträge	5
3.4	Wohnungsübergabe und -abnahme	5
3.5	Entscheidungsinstanz	5
4	Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen	6
4.1	Vermietung von Gewerberäumen	6
4.2	Vermietung von Grosswohnungen	6
4.3	Vermietung von Joker-Zimmern	6
4.4	Vermietung von Gästezimmern und Gemeinschaftsräumen	6
4.5	Vermietung von Auto- und Motorrad-Parkplätzen	6
4.6	Vermietung von Velo-Parkplätzen	6
5	Verschiedenes	7
5.1	Nutzungsänderungen	7
5.2	Gewerberäume	7
5.3	Untervermietung und Langzeit-Gäste	7
5.4	Wohnungstausch und interner Wohnungswechsel	7
5.5	Umbauarbeiten und dauerhafte Veränderungen des Wohnraums	7
5.6	Haustiere	7
5.7	Nicht geregelte Fälle	8
6	Verweis auf ergänzende Dokumente	8
6.1	Wohnungstypen, Pläne, Grundrisse	8
6.2	Handbuch Wohnungsvermietung	8
6.3	Mitgliederstatistik	8
6.4	Zielvorgaben/Statistik	8
6.5	Links (Dokumente, Merkblätter)	8
7	Genehmigung	8

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung sind gesetzt durch:

- das Mietrecht
- das Genossenschaftsrecht
- die Statuten der Gesewo
- den Selbstverwaltungsvertrag des Hausvereins EinViertel mit der Gesewo
- die Statuten des Hausvereins EinViertel

Für Mieterinnen und Mieter sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes der Gesewo, dieses Reglement für die Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie sämtliche andere Reglemente des Hausvereins EinViertel bindend. Ferner gelten die Regelungen und Beschlüsse des Hausvereins EinViertel.

Für subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgeber (Siehe Abschnitt 2.3).

1.2 Information von Interessenten und Interessentinnen

Interessentinnen und Interessenten für ein Mietobjekt sind vor der Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Vermietungskommission (VKom) des Hausvereins EinViertel zu informieren über:

- die Bedeutung des Hausvereins EinViertel
- die Statuten der Gesewo und des Hausvereins EinViertel
- den Selbstverwaltungsvertrag
- das Vermietungsreglement des Hausvereins EinViertel
- das Mobilitätskonzept
- ihre Rechte und Pflichten

1.3 Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Sie werden von der MV des Hausvereins EinViertel für ein Jahr gewählt. Wiederwahl ist möglich. Die Mitglieder der Vermietungskommission sind Mitglied des Hausvereins EinViertel.

Die Vermietungskommission konstituiert sich selbst.

Die Geschäftsstelle Gesewo ist -ohne Stimmrecht- in der Vermietungskommission vertreten.

2 Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen

2.1 Generelle Anforderungen

Der Abschluss eines Mietvertrages für Wohnungen setzt die Mitgliedschaft aller volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner in der Gesewo und im Hausverein EinViertel voraus.

Bewohnerinnen und Bewohner erklären sich bereit, einen angemessenen Beitrag zur Selbstverwaltung der Siedlung zu leisten.

2.2 Anteilscheine und Darlehen

Alle Mieterinnen und Mieter eines Objekts leisten Anteilscheine und ein Pflichtdarlehen in der Höhe von 10% der auf das Mietobjekt entfallenden Anlagekosten.

Sind die Mieterinnen oder Mieter nicht in der Lage die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann die Gesewo eine individuelle Vereinbarung treffen (siehe Absatz 2.4).

2.3 Subventionierte Wohnungen (staatl. Wohnbauförderung)

Die Geschäftsstelle der Gesewo prüft die Bewerbungen für subventionierte Wohnungen und kontrolliert die Einhaltung der Bedingungen, insbesondere, dass die Vorschriften für die subventionierten Wohnungen gemäss der staatlichen Wohnbauförderung eingehalten werden. (Gesewo Merkblatt) Wenn die Bedingungen und Vorschriften nicht eingehalten werden, kommt kein Mietvertrag zustande

2.4 Pflichtdarlehensfond Gesewo

Ein Antrag auf Finanzierung eines Teils des Pflichtdarlehens kann an den Pflichtdarlehensfonds gestellt werden. Die Antragsteller müssen dazu nachweisen, dass sie nicht in der Lage sind, das erforderliche Pflichtdarlehen aufzubringen. Details dazu sind im entsprechenden Reglement der Gesewo zu finden.

3 Wohnungsvergabe

3.1 Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen

Für die Vergabe von Wohnräumen ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo-Geschäftsstelle die bevorzugte Mieterschaft für eine bestimmte Wohnung vor. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach den Grundsätzen des Hausvereins EinViertel. Die im Selbstverwaltungsvertrag definierten Kriterien sind verbindlich.

Der Leitfaden beschreibt Vorgaben, Rahmenbedingungen, Aufgaben, Verantwortlichkeit und Arbeitsweise der Vermietungskommission. Er wird durch den Vorstand des Hausvereins genehmigt.

3.2 Kriterien für die Wohnungsvergabe

a. Kriterienkatalog

- Bereitschaft, sich in der Gemeinschaft einzubringen (Ist die Person gewillt, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten in die Hausgemeinschaft einzubringen?)
 - Bisheriges Engagement im Verein und/oder in der Gesewo
 - Dauer der Mitgliedschaft in der Gesewo und/oder im Hausverein
- Belegungsrichtlinie: Anzahl Zimmer abgerundet minus 1 ergibt die Mindest-Personenzahl für die Wohnung. Beispiel: In einer 4 1/2 Zimmer-Wohnung sollen mindestens 3 Personen wohnen.)
Für die Cluster-Wohnung im 6. & 7. OG gilt eine Mindestbelegung von 4 Personen.
- Finanzielle Situation (in der Lage, Miete und Mindestanteil am Pflichtdarlehen aufzubringen?)
- Dringlichkeit

b. Gewichtung und Anwendung

- Die Kriterien werden als Gesamtpaket betrachtet und in Beziehung gestellt zur bereits vorhandenen Mieterschaft.
- Die Bereitschaft, sich in der Gemeinschaft einzubringen, hat hohe Priorität. «Will die Person wirklich so wohnen und kann sie einen Beitrag zur Vielfalt der Gemeinschaft leisten?»
- Die Belegungsrichtlinie Anzahl Zimmer minus 1 gleich Mindestzahl Personen ist die Regel. Sie wird wenn immer möglich eingehalten. Begründete Ausnahmen sind möglich unter Berücksichtigung des Mieter-Mix und der definierten Staffelung.
- Die VKOM definiert Kriterien für die Abweichung von der Richtlinie.
- Tritt während der Mietdauer eine dauerhafte Änderung der Belegung oder Nutzung ein, regelt die VKom mit den Mietenden, wie die Belegungsrichtlinie möglichst wieder eingehalten werden kann.
- Erhebung der Kriterien und «Passung» wird in der Regel in einem Interview geklärt. (siehe Leitfaden Vermietung und Gesprächsleitfaden)

c. Staffelung Mieterschaft

Angestrebte Staffelung über alle Wohnungen bei Vollvermietung:

Mindestens 1/3 aller Wohnungen sind von Familien bewohnt.

Familie = mindestens 1 Erwachsene/R mit mindestens 1 Kind

Altersstaffelung: Gilt über alle Bewohnerinnen und Bewohner bei Vollvermietung:

Mindestens ¼ der Bewohnerinnen und _Bewohner sind unter 35 Jahren alt, mindestens ¼ sind zwischen 35 und 55 Jahren, mindestens ¼ sind älter als 55 Jahre.

Die Vermietungskommission führt die entsprechende Statistik.

3.3 Reservations- und Mietverträge

Die Verträge werden auf Antrag der Vermietungskommission durch die Gesewo-Geschäftsstelle ausgestellt und verwaltet.

3.4 Wohnungsübergabe und -abnahme

Die Wohnungsübergabe und -abnahme wird durch die Geschäftsstelle Gesewo geregelt.

3.5 Entscheidungsinstanz

Es besteht kein Rekursrecht bezüglich des Entscheids der Vermietungskommission zur Wohnungsvergabe. Die Vermietungskommission entscheidet abschliessend.

Die Aufsicht über die Tätigkeit der Vermietungskommission liegt beim Vorstand des Hausvereines EinViertel.

4 Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen

4.1 Vermietung von Gewerberäumen

Für die Vergabe von Gewerberäumen ist die Geschäftsstelle zuständig. Sie richtet sich dabei nach dem Gewerbekonzept des Hausvereins EinViertel und holt vor der Vermietung die Stellungnahme der VKom ein. Mieterinnen und Mieter müssen Mitglied der Gesewo und des Hausvereins sein.

4.2 Vermietung von Grosswohnungen (>5.5 Zi)

Für die Vermietung der Grosswohnungen ist die Vermietungskommission zuständig. Die administrative Abwicklung erfolgt durch die Geschäftsstelle der Gesewo. Die Vermietung erfolgt nur an juristische Personen (Verein, Stiftung, etc.).

4.3 Vermietung von Joker-Zimmern

Für die Vermietung der Joker-Zimmer ist die Vermietungskommission zuständig. Die Joker-Zimmer werden ausschliesslich an Mieterinnen und Mieter des Hausvereins EinViertel vergeben.

4.4 Vermietung von Gästezimmern und Gemeinschaftsräumen

Die Vermietung der Gästezimmer und Gemeinschaftsräume ist Sache des Hausvereins EinViertel. Der Vorstand sorgt für die Umsetzung .

4.5 Vermietung von Auto- und Motorrad-Parkplätzen

Das Mobilitätskonzept des Hausvereins regelt die Vergabekriterien. Die Vergabe erfolgt durch die Vermietungskommission.

4.6 Vermietung von Velo-Parkplätzen

Die Vergabe der Velo-Parkplätze obliegt dem Hausverein.

5 Verschiedenes

5.1 Nutzungsänderungen

Grundsätzlich ist keine Nutzungsänderung der Mietobjekte erlaubt. In begründeten Einzelfällen kann mit Einwilligung des Vorstands Hausvereins EinViertel und der Gesewo von dieser Regelung Abstand genommen werden. Ein entsprechender Antrag muss an die Vermietungskommission gestellt werden.

5.2 Gewerberäume

Gewerbe in den Wohnungen, welches Publikumsverkehr oder Immissionen erzeugt, ist nicht erwünscht. Dafür stehen die Gewerberäume zur Verfügung.

5.3 Untervermietung und Langzeit-Gäste

Für die Untervermietung und Langzeit-Gäste ab einem Zeitraum grösser 6 Monate ist die schriftliche Zustimmung der Vermietungskommission und der Gesewo erforderlich. Für Untermieter und Untermieterinnen gelten die Gesewo-Richtlinien und Vorschriften zur Untermiete. Insbesondere ist eine Mitgliedschaft in der Gesewo und im Hausverein notwendig.

Für Wohngemeinschaften gelten besondere Regelungen.

Für die Untervermietung und Langzeit-Gäste bis zu einem Zeitraum von 6 Monaten ist keine schriftliche Zustimmung der Vermietungskommission erforderlich. Der Untermietvertrag muss der Gesewo-Geschäftsstelle vorgelegt werden. Jede gewerbliche Untervermietung (z.B. AirBnb) ist nicht erlaubt.

5.4 Wohnungstausch und interner Wohnungswechsel

Der Abtausch von Wohnungen innerhalb EinViertel ist nur zwischen Mietparteien innerhalb des Hausvereins EinViertel möglich. Die Vergabekriterien gelten auch in diesen Fällen. Der Wohnungstausch erfolgt im normalen Übergabeverfahren durch die Vermietungskommission, inklusive regulärer Kündigungen und neuen Mietverträgen.

Frei werdende Wohnungen werden im Hausverein EinViertel ausgeschrieben, um interne Wohnungswechsel zu ermöglichen. Interessierte bewerben sich im üblichen Verfahren bei der Vermietungskommission. Es gibt keinen Vorrang für bisherige Mietende in der Gesewo.

5.5 Umbauarbeiten und dauerhafte Veränderung des Wohnraums

Um- und Ausbauarbeiten, Sonderwünsche und dauerhafte Veränderungen des Wohn- bzw. Mietobjekts müssen beim Vorstand Hausverein EinViertel beantragt und durch die Gesewo-Geschäftsstelle schriftlich bewilligt werden.

Das entsprechende Genehmigungsverfahren erfolgt nach dem im Gesewo-Dokument „Mieterausbauten und Sonderwünsche – Grundsätze und Regeln“ beschriebenen Verfahren.

5.6 Haustiere

Haustiere sind grundsätzlich und in angemessenem Rahmen willkommen. Details dazu sind in der Hausordnung und im Anhang zum Mietvertrag geregelt.

5.7 Nicht geregelte Fälle

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand des Hausvereins EinViertel in Rücksprache mit der Gesewo abschliessend.

6 Verweis auf ergänzende Dokumente

6.1 Wohnungstypen, Pläne, Grundrisse

Geschossgrundrisse

Wohnungsspiegel

- o Wohnungsliste
- o Wohnungstypen

6.2 Handbuch Wohnungsvermietung

Verfahren, Abläufe, Verantwortlichkeiten, Checklisten

- o Grundlagenpapiere
- o Protokolle
- o Kontaktdaten
- o Termine

6.3 Mieterstatistik

Mieterstatistik

6.4 Zielvorgaben/Statistik

Tabelle mit Wohnungsbelegung, Leerstände etc.

6.5 Links (Dokumente, Merkblätter)

EinViertel: intern

- o Grundlagenpapiere
- o Protokolle
- o Kontaktdaten
- o Termine
- o Mitgliederlisten

Dokumente, Merkblätter: Gesewo

- o Statuten, Reglemente
- o Merkblätter
- o Protokolle

7 Genehmigung

Das Vermietungsreglement wurde am 10.10.2018 durch die Mitgliederversammlung des Hausvereins EinViertel genehmigt.

Die Gesewo hat das Vermietungsreglement am 19.10.2018 genehmigt.