

Vermietungsreglement der Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck	2
2. Definitionen	2
3. Vergabekriterien	2
3.1 Harte, quantifizierbare Kriterien	2
3.2 Weiche, qualitative Kriterien	2
4. Vermietungskommission	3
4.1 Aufgabe und Entscheidungsgrundlagen	3
4.2 Mandatierung	3
4.3 Zusammensetzung und Kompetenzen	3
4.4 Selektion und Entscheidungsverfahren	3
5. Vergabeverfahren	3
5.1 Erstvergabe	3
5.2 Folgevergabe	4
5.3 Vergabe Wohngemeinschaften und Clusterwohnung	4
6. Vermietung	4
6.1 Nutzung	4
6.2 Belegung	4
6.3 Organisation Wohngemeinschaften und Clusterwohnung	5
6.4 Mietzinsberechnung	5
6.5 Wohnungsanteilscheine	5
6.6 Untermiete	6
6.7 Spezialzimmer	6
6.8 Parkplätze und motorisierte Individual-Mobilität	6
6.9 Haustiere	7
Diverses	7
7. Schlussbestimmungen	7

1. Ziel und Zweck

Das Vermietungsreglement dient der Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Wohnungen bei der Erst- und Wiedervermietung.

Die Vision der Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde beschreibt die übergeordneten Zielsetzungen, auf welchen das vorliegende Reglement basiert. Weitere zentrale Grundlagen sind:

- Statuten
- ...

2. Definitionen

Gegen den Schluss zu prüfen, ob Definitionen nötig sind

3. Vergabekriterien

3.1 Harte, quantifizierbare Kriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird (Vorprüfung durch die Verwaltung):

- Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- Zeichnung obligatorischer Pflichtanteile vgl. Art. 6.5 Absichtsbestätigung liegt bei Bewerbung bei.
- Auskunft über Motorfahrzeugbesitz und potenzieller Anspruch auf Parkplatz gemäss Art. 6.8
- Erfüllung der Belegungsrichtlinien
- Lebensmittelpunkt in der Sonnhalde (Vechigenstrasse 29 oder Wochenaufenthalt in Ausbildung)
- Deklaration des Einkommens und ein Betreibungsregisterauszug; Mieten sollen i.d.R. nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen
- Einhalten der Bestimmungen bezüglich Haustiere (Art. 6.9)

3.2 Weiche, qualitative Kriterien

- Durchmischung bezüglich Haushaltstyp, Alter, Geschlecht, Einkommen / Vermögen
- Ortsbezug (bisherige Bewohner:innen der Sonnhalde oder in Worb wohnhaft)
- Bisheriges Engagement für die Genossenschaft (Mitarbeit in Gremien, Teilnahme an Veranstaltungen, Dauer der Mitgliedschaft, usw.) und/oder Leben in der Zwischennutzung
- Engagementabsicht und Identifikation mit der Vision.
- Individuelle Notlagen

4. Vermietungskommission

4.1 Aufgabe und Entscheidungsgrundlagen

Die Vermietungskommission (VK) ist verantwortlich für die Vergabe der Wohnräume. Sie trifft ihre Entscheidungen auf der Basis des vorliegenden Vermietungsreglements sowie der unter Art. 3 genannten Grundlagen.

4.2 Mandatierung

Die Verwaltung setzt mit schriftlichem Mandat eine VK ein. Die VK ist der Verwaltung gegenüber rechenschaftspflichtig. Die Mitglieder werden jährlich durch die Verwaltung gewählt/bestätigt. Das Amt kann maximal zehn Jahre ausgeübt werden. Über eine angemessene Entschädigung der Mandate während der Erstvergabe entscheidet die Verwaltung..

4.3 Zusammensetzung und Kompetenzen

- Drei oder fünf Personen
- Angemessene Vertretung der Geschlechter
- Unterschiedliche Lebensphasen
- Bei Befangenheit (infolge Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft, Abhängigkeitsverhältnis usw.) eines Mitglieds der VK tritt dieses in den Ausstand.
- Mitglieder der VK bringen genügend zeitliche Ressourcen für schnelle Entscheide (v.a. bei Nachmietregelungen) mit.

Bei Erstvermietung:

- Die VK wird, abgesehen von einem Verwaltungsmitglied der Genossenschaft Sonnhalde, durch externe Personen (Nicht-Genossenschafter:innen der Sonnhalde) besetzt. Die externen Personen sollten idealerweise Erfahrung bei der Vergabe von Wohnungen mitbringen.

Bei Folgevergabe:

- Die VK wird durch ein Verwaltungsmitglied der Genossenschaft Sonnhalde sowie durch Vertreter:innen der Bewohnerschaft besetzt

4.4 Selektion und Entscheidungsverfahren

Die VK soll die Selektion der Bewohner:innen möglichst durch Konsensentscheidungen vornehmen. Sollte dies nicht möglich sein, kann ein Mehrheitsentscheid gefällt werden.

5. Vergabeverfahren

5.1 Erstvergabe

Alle Wohnungen werden zeitgleich [so früh wie möglich/ frühestens nach erfolgter Baueingabe], bei den Mitgliedern der Genossenschaft ausgeschrieben und ausschliesslich an Mitglieder der Genossenschaft Sonnhalde vergeben. Interessent:innen bewerben sich bis zur angegebenen Frist um eine Wohnung. Die VK prüft die eingegangenen Bewerbungen anhand der oben genannten Vergabekriterien, führt bei Bedarf Gespräche mit Bewerber:innen und entscheidet über die Vergabe der Wohnungen. Nach Zeichnung der Wohnungsanteilscheine sowie Eingang der erforderlichen Unterlagen, gilt die Wohnung als reserviert. Einige Monate vor Einzug wird der definitive Mietvertrag ausgestellt.

5.2 Folgevergabe

Freiwerdende Wohnungen werden in folgender Reihenfolge ausgeschrieben:

1. ‚Interne‘ Ausschreibung unter Hausbewohner:innen und Genossenschaftsmitgliedern
2. ‚Externe‘, öffentliche Ausschreibung. Die VK prüft die eingetroffenen Bewerbungen. Bzgl. der Wohnungsvergabe wird neben Beachtung der oben genannten Kriterien folgende Priorisierung vorgenommen: 1. Hausbewohner:innen, 2. Genossenschaftsmitglieder, 3. Einwohner:innen von Worb, 4. externe Personen.

Bewerber:innen können zu einem Gespräch eingeladen werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann die VK vom genannten Verfahren abweichen.

5.3 Vergabe Wohngemeinschaften und Clusterwohnung

¹ Wohngemeinschaften reichen zur Bewerbung die Angaben aller bereits bekannten Mitbewohner:innen ein. Wohngemeinschaften mit mehr als fünf Personen, sind gemäss Art.6.3 als Verein organisiert und haben vor Unterzeichnung des Mietvertrages, die Vereins-Dokumente der VK zur Genehmigung vorzulegen.

² Wohngemeinschaften haben das Recht, Nachmieter:innen einzelner Wohneinheiten selbst zu bestimmen. Die VK darf bezüglich der Kandidat:innen Vorschläge machen.

6. Vermietung

6.1 Nutzung

Die Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde dient in erster Linie der Wohnnutzung. Gemeinschaftliche Räumlichkeiten können auch für gewerbliche Zwecke (Stilles Gewerbe) genutzt werden, insofern eine Mehrheit der Bewohnerschaft damit einverstanden ist.

Definition: „Stilles Gewerbe“ ist eine Geschäftstätigkeit, welche keinen Lärm verursacht – weder durch die Ausübung selbst noch durch seine Folgen, wie zum Beispiel der Anlieferung von Waren oder ein- und ausgehender Personen.

6.2 Belegung

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 Bewohner:innen einer Wohnung / Wohneinheit, deren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegt. Es wird eine Nutzung der Wohnung von mindestens 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf. In Härtefällen kann die VK Ausnahmen genehmigen.

³ Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gegeben sein. Ausnahmen werden durch die Verwaltung bestimmt. Der definitive Wegzug von Personen muss innerhalb von zwei Monaten der VK gemeldet werden, insofern die Belegungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden.

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 VK eine Ersatzwohnung innerhalb der Liegenschaften der Genossenschaft angeboten werden. In Härtefällen kann die Verwaltung auf Antrag eine Verlängerung der Frist bewilligen.

⁵ Lehnt die Mieterin den Umzug in eine kleinere Wohnung in der entsprechenden Frist ab, kündigt die Verwaltung das Mietverhältnis und schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus.

⁶ Kann innert der Frist von zwei Jahren kein Wohnungsangebot gemacht werden, wird Bewohner:innen unterbelegter Wohnungen nicht gekündigt. Die Frist wird maximal bis auf fünf Jahre nach Beginn der Unterbelegung verlängert, danach wird der Mietpartei gekündigt. In Härtefällen kann die Verwaltung eine Verlängerung der Frist bewilligen oder grundsätzlich von einer Kündigung absehen.

6.3 Organisation Wohngemeinschaften und Clusterwohnung

¹ Bei Wohngemeinschaften bis zu fünf Personen gelten alle erwachsenen Personen als Hauptmieter:innen. 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.

² Grosswohnungen ab sechs erwachsenen Personen mieten ihre Wohnung als Verein, welcher die einzelnen Wohnräume den jeweiligen Mitgliedern der Wohngemeinschaft untervermietet. Statuten, Gründungsprotokoll, Untermietverträge und weitere Dokumente der Vereine haben sich an die Vorlagen der Wohngenossenschaft Sonnhalde zu halten und sind durch die VK zu genehmigen.

6.4 Mietzinsberechnung

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

6.5 Wohnungsanteilscheine

Pflichtanteil pro Fläche

¹ Die für die Miete einer Wohnung erforderlichen Wohnungsanteile werden nach der Wohnungsgrösse berechnet. Wohnungsanteile müssen vor Einzug gezeichnet werden, das Geld wird nicht verzinst und gemäss Statuten nach Auszug aus der Wohnung zurückerstattet. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Wohnungsanteile eine Bezahlung in Raten bewilligen.

Oder: Der Betrag der Wohnungsanteilscheine pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt.

Pflichtanteile bei Grosswohnungen

² Bei Grosswohnungen ist der Verein verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Pflichtanteile unter den Bewohnenden ist hierbei dem Verein überlassen. Die Anteilscheine sollten, um Klumpenrisiken zu vermeiden, möglichst breit abgestützt sein.

6.6 Untermiete

¹ Das Untervermieten von Wohnraum ist unter Vorbehalt vom nachfolgenden Absatz zwei sowie im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten der Wohngenossenschaft Sonnhalde möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Mit der Untermiete darf kein Gewinn erzielt werden (d.h. das Zimmer/die Wohnung darf nicht teurer vermietet werden, als der vertraglich festgelegte Mietpreis). Dies gilt namentlich auch für Wohnungs-Sharing-Plattformen. Untermietverträge haben sich an die Vorlagen der Wohngenossenschaft Sonnhalde zu halten und sind vor Unterzeichnung durch die VK 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 die Verwaltung das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen und das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Die Untermieter:innen einer aus diesen Gründen gekündigten Wohnung können sich im normalen Bewerbungsprozess für diese Wohnung bewerben.

³ Damit alle potentiellen Bewerber:innen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, ist der Wohnungstausch ohne Genehmigung der VK ausgeschlossen. Der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ist nicht zulässig.

⁴ Über Härtefälle bei der Untermiete (z.B. längere Dauer als zwölf Monate) entscheidet die VK.

6.7 Spezialzimmer

Bemerkung: Es ist zum aktuellen Zeitpunkt noch unklar, ob und welche Spezialzimmer es geben wird. Entsprechend wird dieser Aspekt erst später geklärt. Die AG Vermietungsreglement schickt jedoch schon mal einen möglichen Formulierungsvorschlag voraus:

Die Verwaltung entscheidet über die Funktion der Spezialzimmer (Anzahl «Zumietbare Zimmer», Gästezimmer, Gemeinschaftsräume, usw.). Es liegt jedoch in der Kompetenz der VK, die genaue Lage der «zumietbaren Zimmer» abhängig von den Wohnungsbewerbungen zu definieren. Jokerzimmer welche nicht als Gemeinschaftsräume dienen, können i.d.R. nur durch natürliche Personen (ausgenommen WG Vereine) dazu gemietet werden. Die VK entscheidet über die Vergabe und allfällige Befristungen. Jokerzimmer unterliegen den Belegungsrichtlinien. Die Details werden im Reglement Spezialzimmer durch die Verwaltung festgelegt. Nach Erstbezug kann das Gremium der Bewohnenden Anträge an die Verwaltung für Änderungen des Reglements Spezialzimmer sowie Änderungen der Funktionen der Jokerzimmer stellen.

6.8 Parkplätze und motorisierte Individual-Mobilität

¹ Die Genossenschaft Sonnhalde ist autoarm (zwischen 0.2-0.4 Parkplätze pro Wohneinheit). Es gibt für den privaten Gebrauch der Bewohner*innen in der Regel keine Parkplätze an der Vechigenstrasse 29.

² Wer aus gesundheitlichen, arbeitstechnischen oder anderen dringenden Gründen auf ein Auto angewiesen ist, kann bei der Vermietungskommission einen Parkplatz an der Vechigenstrasse 29 beantragen. Ein abschlägiger Entscheid kann an die Verwaltung weitergezogen werden.

³ Im Rahmen der Verfügbarkeit kann die Verwaltung Parkplätze für Car-Sharing-Zwecke priorisieren und freigeben.

6.9 Haustiere

¹ Haustiere sind erlaubt, sofern die Wohnung für eine artgerechte Haltung geeignet ist, keinen Schaden nimmt und sie die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Tierhalter:innen haben alle Kosten, welche durch die Tiere verursacht werden selbst zu tragen. Installationen ausserhalb der Wohnung (z.B. Katzenleitern oder Auslaufkäfige) müssen vorgängig bewilligt werden. Bei nicht nachbarschaftlich lösbaren Konflikten rund um die Haustierhaltung, wird eine Ombudsstelle eingeschaltet. Wird keine Lösung gefunden, kann die VK verlangen, dass die störenden Auswirkungen der Haustierhaltung innert angemessener Frist beseitigt werden. Kommt die Mieterin dieser Aufforderung nicht nach, kann die VK unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten der Mieterin das Halten des Haustieres verbieten. Wird dieses Verbot nicht umgesetzt, hat dies, nach schriftlicher Mahnung, die Auflösung des Mietvertrages zur Folge.

² Das Halten von Katzen und Hunden muss von der VK bewilligt werden. Die Anzahl Katzen mit Auslauf ist auf ... beschränkt, die Anzahl Hunde auf ... Ausgenommen sind Hunde, die für die Ausübung des Berufes oder als Assistenzhunde notwendig sind, sowie der zeitlich befristete Aufenthalt eines Ferientieres. *Zu konkretisieren.*

Diverses

Gewerbe

Einzelheiten werden bei Bedarf im Reglement Gewerbe festgehalten.

Solidaritätsfonds und Pflichtanteile

Einzelheiten werden im Reglement Solidaritätsfonds festgehalten.

Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten können bei der VK einen Antrag auf Reduktion der Wohnungsanteile stellen / Unterstützung bei der Finanzierung des Gesuchstellende müssen über ihre finanziellen Verhältnisse Auskunft geben. Zu definieren und konkretisieren durch die Verwaltung.

7. Schlussbestimmungen

Der Vorstand kann zusammen mit der VK Änderungen des Vermietungsreglements beschliessen. Genossenschaftler:innen müssen jedoch über die Änderungen informiert werden. Wird der grundsätzliche Charakter des Dokuments verändert, muss dieses erneut der Generalversammlung vorgelegt werden.