



Vermietungsreglement

Verabschiedet an der GV vom 20. Juni 2024
(ersetzt Version vom 23. Juni 2022)

Die Verwaltung hat die Kompetenz, das Vermietungsreglement abzuändern. Änderungen und Ergänzungen sind der nächsten GV zur Genehmigung vorzulegen, können aber schon vorher wirksam werden.

1 Zielsetzung und Grundlagen

Das Vermietungsreglement dient der Genossenschaft Warmbächli als Richtlinie und Entscheidungsgrundlage für die Vergabe der Wohnungen sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei Nachmiete.

Das Leitbild der Genossenschaft Warmbächli beschreibt die übergeordneten Zielsetzungen, auf welchen das vorliegende Reglement basiert. Weitere wichtige Grundlagen sind:

- Statuten
- Organisationsreglement
- Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?»
- Belegungsrichtlinien
- OR Art. 253–274

2 Definitionen

Kleinwohnung

Konventionelle Wohnungen bis 6.5 Zimmer bzw. mit einer Mindestbelegung von bis zu 5 Personen.

Grosswohnung

Wohnungen ab 7 Zimmern bzw. mit einer Mindestbelegung von 6 Personen (Organisation i.d.R. als Verein notwendig).

Selbstausbau loft

Im Erdgeschoss werden auf einer Fläche von 285 m² lediglich Nasszellen gebaut, der Rest wird von den 10 bis 12 Bewohnenden selbst eingebaut. Der Selbstausbau loft gilt ebenfalls als eine Grosswohnung (Organisation als Verein).

Jokerzimmer

Jokerzimmer sind einzelne Zimmer, welche über die Wohnstockwerke verteilt sind und welche entweder als Gästezimmer genutzt oder individuell zu einer Wohnung dazu gemietet werden können. Eine Nutzung als Gemeinschaftsraum ist ebenfalls möglich (vgl. Art. 4.1).

Gewerbe

Mietverhältnisse, die nicht für die Wohnnutzung bestimmt sind, fallen in diesem Reglement unter den Abschnitt 14. Gewerbe-

vermietung. Dazu gehören namentlich auch die Hobby- und Lagerräume.

3 Vermietungskommission (VK)

Aufgabe und Entscheidungsgrundlagen

Die Vermietungskommission ist verantwortlich für die Vergabe der Wohnräume. Sie trifft ihre Entscheidungen auf der Basis des vorliegenden Vermietungsreglements sowie der unter Art. 1 genannten weiteren Grundlagen.

Mandatierung

Die Verwaltung setzt mit schriftlichem Mandat eine Vermietungskommission (VK) ein. Die VK ist der Verwaltung gegenüber rechenschaftspflichtig. Die Mitglieder werden jährlich durch die Verwaltung gewählt/bestätigt. Das Amt kann maximal 10 Jahre ausgeübt werden. Über eine allfällige Entschädigung entscheidet die Verwaltung.

Zusammensetzung und Kompetenzen

- 3 bis 5 Personen
- Angemessene Vertretung der Geschlechter
- Unterschiedliche Lebensphasen
- Nach der Erstvermietung:
 - ...eine Vertretung aus der Verwaltung
 - ...eine Vertretung der Bewohnenden, sofern diese das wünschen (Wahl durch die Hausversammlung)
- Die VK wird durch der Genossenschaft Warmbächli nahestehende Personen besetzt. Mindestens die Hälfte der VK-Mitglieder soll aus Personen bestehen, die nicht im Warmbächli wohnen.
- Bei Befangenheit (infolge Verwandtschaft, Freundschaft, Feindschaft, Abhängigkeitsverhältnis usw.) eines Mitglieds der VK tritt dieses in den Ausstand.
- Mindestens ein Mitglied der VK bringt vertiefte Kenntnisse im Mietrecht mit.
- Mitglieder der VK bringen genügend zeitliche Ressourcen für schnelle Entscheide (v.a. bei Nachmietregelungen) mit.

Vorselektion und Rekurse

Die Wohnungsbewerbungen werden vorgängig von der Geschäftsstelle auf die harten, quantifizierbaren Kriterien überprüft (Vorselektion), vgl. Art. 5.1. Rekurse gegen den Entscheid der Vermietungskommission sind nicht möglich, aber bei Ablehnung kann eine Begründung verlangt werden.

4 Ausschreibung der Wohnungen

4.1 Erstvermietung

Erste Ausschreibung

Alle Wohnungen werden zeitgleich ca. ein Jahr vor Bezug bei den Mitgliedern der Genossenschaft ausgeschrieben und ausschliesslich an Mitglieder der Genossenschaft Warmbächli vergeben (ausser jene für soziale Institutionen sowie allenfalls der Selbstausbauoft, siehe weiter unten). Falls bei der Vergabe die Kriterien gemäss Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?» nicht umgesetzt werden können (z.B. fehlender Altersmix), hat die Vermietungskommission die Kompetenz, einen Teil der Wohnungen nicht zu vergeben und sie erneut auszuschreiben.

Zweite Ausschreibung

Die Wohnungen, die bei der ersten Ausschreibung nicht vergeben werden können, können zu einem späteren Zeitpunkt auf öffentlichen Kanälen ausgeschrieben und vergeben werden. Um die Ziele des Strategiepapiers «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?» zu erreichen, können dabei spezifische Zielgruppen (z.B. ältere Menschen) bevorzugt werden.

Reservationsgebühren und Anteilscheine

Die Genossenschaft kann eine Reservationsgebühr (wird später an Mietzins angerechnet) erheben sowie Anteilscheine bereits vor dem Bezug einfordern.

Grosswohnungen

Grosswohnungen werden gemäss Vorgaben in Art. 7 an Vereine vergeben. Bei der Erstvergabe der Grosswohnungen wird darauf geachtet, dass Vereine mit unterschiedlichen anvisierten Mitgliederstrukturen zum Zug kommen (z.B. Vereine mit einem hohen Anteil an Studierenden, jungen Familien, älteren Menschen oder altersdurchmischte WGs usw.).

Selbstausbauoft

Die Verwaltung kann den Selbstausbauoft der regulären Vermietung vorgezogen ausschreiben oder direkt an ein Kollektiv vergeben. Die Bewohnenden des Selbstausbauofts organisieren sich wie die anderen Grosswohnungen spätestens bis Vertragsunterzeichnung in einem Verein.

Jokerzimmer

Die Verwaltung entscheidet, über die Funktion der Jokerzimmer (Anzahl «Zumietbare Zimmer», Gästezimmer, Gemeinschaftsräume, usw.). Es liegt jedoch in der Kompetenz der Vermietungskommission, 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 dazugemietet werden. Die Vermietungskommission entscheidet über die Vergabe und allfällige Befristungen. Jokerzimmer unterliegen den Belegungsrichtlinien. Die Details werden im Reglement Jokerzimmer durch die Verwaltung festgelegt. Nach Erstbezug kann das Gremium der Bewohnenden Anträge an die Verwaltung für die Änderung des Reglements Jokerzimmer sowie für die Änderung der Funktionen der Jokerzimmer stellen.

Wohnungen für soziale Institutionen

4 bis 6 Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Klein-WGs werden gemäss dem Strategiepapier «Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?» an soziale Institutionen vermietet. Die Vergabe dieser Wohnungen untersteht den Kriterien der jeweiligen Organisation. Eine Mitgliedschaft der BewohnerInnen der sozialen Institutionen

bei der Genossenschaft Warmbächli ist erwünscht, aber nicht zwingend. Die sozialen Institutionen selbst sind Mitglied der Genossenschaft Warmbächli.

4.2 Nachmiete

Auswahl NachmieterInnen

Wird eine der Klein- oder Grosswohnungen leer, wird diese erneut durch die Vermietungskommission zuerst genossenschaftsintern und bei Nichtvergabe anschliessend öffentlich ausgeschrieben und gemäss den Vermietungskriterien vergeben. Ausgenommen davon sind einzelne Zimmer innerhalb einer Grosswohnung, diese werden direkt durch den Verein vergeben (vgl. Art. 7 und 8).

Kleinhaushalte mit Unterbelegung sowie mit Überbelegung haben bei der Vergabe grundsätzlich Vorrang gemäss Art. 6.

5 Vermietungskriterien

5.1 Harte, quantifizierbare Kriterien

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

- Mitgliedschaft in der Genossenschaft
- Zeichnung obligatorische Pflichtanteile vgl. Art. 13.2 (Absichtsbestätigung liegt Bewerbung bei)
- Auskunft über Motorfahrzeugbesitz gemäss Art. 10
- Erfüllung Belegungsrichtlinien
- Lebensmittelpunkt im Warmbächli (Wohnsitz an Güterstrasse 8 oder Wochenaufenthalt in Ausbildung)
- Deklaration Einkommen und Betriebsregisterauszug (für Grosswohnungen vgl. Art. 7); Mieten sollten i.d.R. nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen.
- Einhalten der Bestimmungen bezüglich Haustiere (Art. 11)

5.2 Weiche, qualitative Kriterien

- Bisheriges Engagement für die Genossenschaft (Mitarbeit Gremien, Teilnahme Veranstaltungen, Dauer der Mitgliedschaft usw.)
- Engagementabsicht und Identifikation mit Leitbild
- Altersdurchmischung
- Durchmischung von Lebensformen
- Unterstützung von Bewohnenden (gefestigtes Unterstützungs-/ Betreuungsverhältnis zu bereits im Warmbächli wohnhaften Personen)
- Individuelle Notlagen
- Arbeitsplatz im Warmbächli
- Bereits im Quartier bzw. bei einer Nachbargenossenschaft im Areal wohnhaft

6 Mindestbelegung und Unterbelegung

Belegungsrichtlinien und Lebensmittelpunkt

Es gelten die Belegungsrichtlinien. Zur Erfüllung der Mindestbelegung zählen nur Bewohner*innen, die ihren Lebensmittelpunkt im Warmbächli haben. Die Belegungsdichte und die Namen der Bewohnenden werden jeweils bei der Vermietung und anschliessend alle zwei Jahre durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration).

Unterbelegung in Kleinwohnungen

Bewohnende melden eine Unterbelegung unmittelbar bei der Geschäftsstelle. Die Genossenschaft bietet zwei zumutbare Alternativvorschläge an (u.U. auch in Nachbargebäuden auf dem Areal möglich). Werden diese nicht angenommen, erfolgt i.d.R. die Kündigung. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

Unterbelegung in Grosswohnungen

Der Verein meldet eine Unterbelegung unmittelbar bei der Geschäftsstelle. Kann kein*e Nachmieter*in innerhalb von einem Jahr gefunden werden, folgt i.d.R. die Kündigung an den Verein. Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

Vorrang interne Wechsel

Wird eine Wohnung frei, haben grundsätzlich interne Wechsel, insbesondere aus Kleinwohnungen wegen Unterbelegung sowie wegen Überbelegung (z.B. Familienzuwachs), Vorrang (vgl. auch Art. 4.2).

Solidarmieterschaft

Solidarmieterschaft bei Kleinwohnungen ist möglich und erwünscht.

7 Organisation Grosswohnungen (Vereine)

Bewerbung

Interessent*innen für eine Grosswohnung (Definition siehe Art. 2) bewerben sich als Kollektiv von mind. 3 Personen. Die weiteren Mitbewohner*innen können bis zum Bezug gesucht werden. Spätestens bis zur Vertragsunterzeichnung (ca. 3 Monate vor Bezug) organisiert sich das Kollektiv als Verein mit Statuten auf Basis der Musterstatuten der Genossenschaft Warmbächli. Alle Bewohner*innen einer Grosswohnung sind Vereinsmitglieder wie auch Genossenschaftsmitglieder. Mit der Bewerbung wird das Einkommen von allen sich Bewerbenden (inkl. Betreibungsregisterauszug) gegenüber der Vermietungskommission deklariert. Bei der Suche einer nachmietenden Person für ein einzelnes Zimmer ist die Prüfung der Solvenz dem Verein überlassen.

Auswahl Untermieter*innen

Der Verein mietet die Wohnung als Hauptmieter. Der Verein schliesst Untermietverträge mit den Untermietenden ab und kann diese entsprechend auch wieder kündigen. Der Verein hat die Kompetenz Nachmietenden selber auswählen. Bei der Auswahl der Untermietenden müssen die harten, quantifizierbaren Kriterien erfüllt und die weichen/qualitativen Kriterien (vgl. Art. 5.1 und 5.2.) ebenfalls berücksichtigt werden (letztere in Selbstverantwortung der Vereine). Alle Untermieter*innen werden der Geschäftsstelle vor Abschluss des Mietvertrages gemeldet, diese kann die Zustimmung gemäss Art. 262 Abs. 2 OR verweigern. Ebenso werden Kündigungen von Untermieter*innen der Geschäftsstelle gemeldet. Die vorübergehende Weitervermietung von einzelnen Zimmern durch einzelne Bewohner*innen ist in Art. 8 geregelt.

Leerstandsrisiko

Der Verein trägt das Leerstandsrisiko. Bei Härtefällen wird gemeinsam mit der Vermietungskommission eine Lösung gesucht.

Musterstatuten

Die Verwaltung stellt den Vereinen Musterstatuten und Musteruntermietverträge zur Verfügung und kann auf Basis dieses

Vermietungsreglements verbindliche Vorgaben machen, welche in den Vereinsstatuten abgebildet sein müssen.

Pflichtanteile

Die Pflichtanteile werden pro Grosswohnung (basierend auf der Gesamtfläche) berechnet, der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Anteilscheine ist dem Verein überlassen; sie sollten, um Klumpenrisiken zu vermeiden, möglichst breit abgestützt sein.

Miete

Die Gesamtmiete wird pro Grosswohnung festgelegt. Der Verein ist verantwortlich für das Aufbringen der Gesamtmiete. Die interne Aufteilung der Mietbeiträge ist dem Verein überlassen.

Austausch Verwaltung – Vereine

Die Verwaltung bleibt in einem regelmässigen Austausch mit den einzelnen Vereinen.

Neuausschreibung Grosswohnung

Wenn mehr als 50% der Personen einer Grosswohnung innerhalb von sechs Monaten ausziehen, kann die Vermietungskommission nach Prüfung des Sachverhaltes die Wohnung dem Verein künden und neu ausschreiben.

8 Untermiete

Untermiete bei Kleinwohnungen

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Die Geschäftsstelle wird dabei jeweils vorgängig über den Namen der untermietenden Person und die Bedingungen der Untermiete informiert. Untermietende müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein und keine Pflichtanteile zeichnen. 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.

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die (harten, quantifizierbaren) Vermietungskriterien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien dieses Reglements umgangen werden. Die Verwaltung kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.

Untermiete bei Grosswohnungen

In Grosswohnungen ist der Verein für die Untermiete zuständig (siehe Art. 7). Einzelne Bewohnende des Vereins können ihre Zimmer nur mit Zustimmung des Vereins und ebenfalls für max. 12 Monate weitervermieten. Die weiteren Regelungen zur «Untermiete bei Kleinwohnungen» gelten sinngemäss.

Härtefälle

Über Härtefälle bei der Untermiete (z.B. längere Dauer als 12 Monate) entscheidet die Vermietungskommission.

9 Eigenausbau/Umbau in Kleinwohnungen, Grosswohnungen und im Selbstausbauoft

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mietpartei verlangen. Die nachfolgende Mietpartei kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

Der Ausbau im Selbstausbauoft wird separat geregelt.

10 Parkplätze und motorisierte Individual-Mobilität

Grundsatz

Die Genossenschaft Warmbächli ist autofrei (max. 0.2 Parkplätze pro Wohnung) und es gibt für den privaten Gebrauch der Bewohner*innen in der Regel keine Parkplätze an der Güterstrasse 8.

Erklärung zum Mietvertrag

Die BewohnerInnen unterzeichnen mit dem Mietvertrag eine Erklärung, mit der sie sich verpflichten, während der Mietdauer kein Motorfahrzeug der Kategorien A–F auf einem der Parkplätze an der Güterstrasse 8 abzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Motorfahräder der Kategorien A, -A, A1, sofern sie elektrischen Antriebs sind. Die MieterInnen sorgen dafür, dass sich die im Haushalt wohnenden Personen ebenfalls an diese Regelung halten. Bei Einzug sowie im Anschluss alle zwei Jahre wird der Fahrzeugbesitz der Bewohner*innen gemeinsam mit der Erhebung der Belegungsdichte der Wohnungen (vgl. Art. 6 im Vermietungsreglement) durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration). Eine Verletzung dieser Erklärung kann die Auflösung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

Ausnahmen

Wer aus gesundheitlichen, arbeitstechnischen oder anderen dringenden Gründen auf ein Auto angewiesen ist, kann bei der Vermietungskommission einen Parkplatz an der Güterstrasse 8 beantragen. Ein abschlägiger Entscheid kann an die Verwaltung weitergezogen werden.

Car-Sharing

Wird das Privatfahrzeug in eine Car-Sharing-Struktur eingebracht, kann die Vermietungskommission Parkplätze an der Güterstrasse 8 bewilligen. Rekursinstanz ist die Verwaltung. An einem Car-Sharing beteiligte Bewohner*innen schliessen sich zu einer geeigneten Trägerschaft zusammen; die Ausgestaltung richtet sich hierbei an den Bedürfnissen eines gewichtigen Teils der Bewohner*innen der Güterstrasse 8 aus. Die Verwaltung kann Richtlinien zur Ausgestaltung des Car-Sharing erlassen.

Parkplätze

Die Parkplätze an der Güterstrasse 8 sind prioritär für Personen mit einer Ausnahmegewilligung, Gewerbetreibende und Besucher*innen vorgesehen. Im Rahmen der Verfügbarkeit kann die Verwaltung Parkplätze für Car-Sharing-Zwecke freigeben (vgl. oben). Für das Parkieren ausserhalb der Güterstrasse 8 gibt es von Seiten Genossenschaft Warmbächli keine Vorgaben.

11 Hausordnung und Haustiere

Hausordnung

Die Hausordnung wird durch das Bewohnenden-Gremium nach Bezug erarbeitet und ist nach Prüfung durch die Verwaltung für alle Bewohnenden bindend.

Gemeinschaftsräume (Holliger-Räume)

Für die Gemeinschaftsräume fürs ganze Areal (Holliger-Räume) ist die Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH zuständig (gemeinsam mit einem allfälligen Siedlungsverein).

Haustiere

Haustiere sind erlaubt, wenn die Wohnung für eine artgerechte Haltung geeignet ist und keinen Schaden nimmt, sich die Tiere nicht selbstständig ausserhalb der Wohnung aufhalten und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Die Anzahl Hunde ist im Gesamtareal Holliger kontingentiert, für die Haltung von Hunden muss deshalb ein Antrag bei der Vermietungskommission der Genossenschaft Warmbächli gestellt werden.

Im Sinne einer Übergangslösung kann die Vermietungskommission Ausnahmen für Katzen prüfen, wenn die zukünftige Mietpartei beim Einzug bereits im Besitz einer Katze mit «Freilaufbedarf» ist.

12 Kündigung

12.1 Kündigung durch die Genossenschaft

Kündigung bei Kleinwohnungen/Ausschluss aus der Genossenschaft

Das Vorgehen bei einem Ausschluss aus der Genossenschaft ist in den Statuten geregelt (Art. 18–21). Ein Ausschluss aus der Genossenschaft hat automatisch die Kündigung eines allfälligen Mietverhältnisses mit der Genossenschaft auf den nächstmöglichen Termin zur Folge.

Kündigung bei Grosswohnungen

Der Verein ist dafür zuständig, dass die Auflagen der Genossenschaft eingehalten werden (Belegungsrichtlinien, harte, quantifizierbare Kriterien bei Vermietung usw.), ansonsten kann die Genossenschaft dem Verein gemäss Mietvertrag kündigen (vgl. hierzu auch Art. 7: Neuausschreibung Wohnungen).

Kündigung der Untermiete in einem Verein

Der Verein kann einer untermietenden Person ohne Konsultation der Genossenschaft kündigen.

12.2 Kündigung durch die Bewohnenden

Kündigung bei Kleinwohnungen

Mietende einer Kleinwohnung kündigen bei der Genossenschaft unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag. Die Wohnungen werden anschliessend durch die Vermietungskommission neu ausgeschrieben und vergeben – dies auch bei einer aussergerichtlichen Kündigung vgl. Art. 4.2.

Kündigung bei Grosswohnungen

Untermieter*innen in Grosswohnungen kündigen beim Verein unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag.

13 Solidaritätsfonds und Pflichtanteile

13.1 Solidaritätsfonds

Einzelheiten werden im Reglement Solidaritätsfonds festgehalten.

13.2 Pflichtanteile

Pflichtanteil pro Fläche

Die Höhe des Pflichtanteils (Anteilscheine der Genossenschaft Warmbächli) pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt (vgl. Definitionen in Art. 2).

Hilfestellung und Beratung

Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten können bei der Vermietungskommission einen Antrag auf Reduktion des Pflichtanteils stellen. Der Mindestpflichtanteil beträgt 3 Monatsmieten. Gesuchstellende müssen über ihre finanziellen Verhältnisse Auskunft geben. Mietende mit einem reduzierten Pflichtanteil müssen alle 2 Jahre der Vermietungskommission einen Nachweis über ihre finanziellen Verhältnisse geben. Über die gesamte Höhe der gewährten Reduktionen entscheidet die Verwaltung auf Antrag der Finanzkommission.

Pflichtanteile bei Grosswohnungen

Bei Grosswohnungen ist der Verein verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Die interne Aufteilung der Anteilscheine unter den Bewohnenden ist hierbei dem Verein überlassen. Die Anteilscheine sollten, um Klumpenrisiken zu vermeiden, möglichst breit abgestützt sein (vgl. auch Art. 7).

14. Gewerbevermietung

14.1 Vermietung

Zuständig für die Vergabe und den Abschluss der Gewerbemietverträge ist die Verwaltung. Die Kompetenz zum Abschluss von Gewerbemietverträgen kann ganz oder teilweise delegiert werden. Für die Gewerbevermietung gelten folgende Grundsätze:

- Das Gewerbe im Haus ist Bestandteil der gesamten Genossenschaft, die sich zukunftsweisenden Wohn- und Wirtschaftsformen verpflichtet. Das Gewerbe gestaltet die Genossenschaft in diesem Sinne mit.
- Das Gewerbe im Haus belebt und fördert die Ausstrahlungskraft, Attraktivität und Identität des Ortes.
- Ein möglichst vielfältiger Mix an Gewerbe wird angestrebt.
- Kommerzielle Angebote im Haus erlauben einen möglichst niederschweligen Zugang. Der wirtschaftliche Zweck von gewerblichen Betrieben schafft kein Klima des Konsumzwangs.
- Das Gewerbe finanziert die Gewerbeflächen selbsttragend. Eine Querfinanzierung durch Wohnungsmieten ist zu vermeiden.

14.2 Mietobjekt

Gewerberäume werden in der Regel im Rohbau vermietet.

Die Genossenschaft übernimmt grundsätzlich keine Unterhaltspflichten für Mieter*innenausbauten, Rückbaukosten oder

Entschädigungen für Mieter*innenausbauten. Anderslautende Vereinbarungen bedürfen der einfachen Schriftlichkeit.

Die Genossenschaft ist bestrebt, unnötigen Rückbau zu vermeiden und einen möglichst grossen Teil einmal erstellter Bauteile weiterzuverwenden. Sie prüft hierzu, inwiefern sich der Mieter*innenausbau auf die Weitervermietung nachteilig auswirken könnte. Sind keine wesentlichen Nachteile auszumachen, erklärt die Genossenschaft in der Regel den Verzicht auf den Rückbau des Mieter*innenausbaus oder den unproblematischen Teilen davon.

14.3 Mietzins

Die Mietzinsgestaltung orientiert sich am Grundsatz der Kostenmiete. Liegt die Kostenmiete unter der Marktmiete, kann die Genossenschaft die Differenz oder einen Teil davon abschöpfen.

Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens fünf Jahren werden indiziert und regelmässig der Teuerung angepasst.

Falls zweckmässig, kann ein umsatzabhängiger Mietzins vereinbart werden.

14.4 Pflichtanteile

Anstelle einer Mietkaution beteiligen sich die Mieterparteien mit Anteilscheinen an der Genossenschaft. Die Höhe der Pflichtanteile entspricht in der Regel einer Jahresmiete. Über Ausnahmen entscheidet die Verwaltung.

Gewerbemieter*innen sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Verwaltung kann Ausnahmen zulassen. Das Mietverhältnis für Gewerberaum und das Mitgliedschaftsverhältnis in der Genossenschaft sind nicht gekoppelt. Namentlich kann ein Gewerbemietvertrag auch ohne Ausschlussgrund aus der Genossenschaft gekündigt werden. Ein Austritt aus der Genossenschaft setzt jedoch die Kündigung des Mietvertrages voraus.

14.5 Betriebs- und Leistungspflichten

Mieter*innen sind gehalten, das Mietobjekt nach dem vereinbarten Nutzungszweck zu betreiben. Eine möglichst präzise Umschreibung des Nutzungszweckes wird als Bestandteil des Mietvertrages festgehalten.

14.6 Mobilität

Die Genossenschaft strebt eine möglichst autoarme Siedlung an. Im Rahmen der Verfügbarkeit können Abstellplätze zum Gewerberaum hinzugemietet werden. Die Mietpartei ist bemüht, keine übermässige Belastung des Quartiers und der Liegenschaft mit MIV zu verursachen. Eine entsprechende Erklärung wird im oder mit dem Mietvertrag festgehalten.

14.7 Hausordnung und Reklamekonzept

Die Hausordnung und das Reklamekonzept sind verbindlich. Ausnahmen bewilligt die Verwaltung.

15 Schlussbestimmungen

Die Verwaltung kann Änderungen des Vermietungsreglements gemäss Art. 8 Abs. 4 des Organisationsreglements beschliessen. Wird jedoch der grundsätzliche Charakter des Dokuments verändert, muss dieses erneut der Generalversammlung vorgelegt werden.