

B

Vermietungs- Reglement

E

Vermietungsreglement / v2019

P

Inhalt

1. Zweck und Ziele	2
2. Vermietungsverfahren Wohnungen	2
2.1 Bewerbung	2
2.2 Entscheid	2
2.3 Härtefälle	2
3. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen	2
3.1 Prioritäten	2
3.2 Wohnungsbelegung.....	3
3.2.1 Grundsatz	3
3.2.2 Richtzahl	3
3.2.3 Unterbelegung	3
3.2.4 Überbelegung	4
3.2.5 Mindestanwesenheitsdauer	4
3.2.6 Heimarbeit.....	4
4. Interne Wohnungswechsel, Untermiete, befristete Mietverträge	4
4.1 Interne Wohnungswechsel	4
4.2 Untermiete und Wohnungsvermittlungen	4
4.2.1 Untermiete	4
4.2.2 Wohnungsvermittlung	5
4.3 Befristete Wohnungsmietverträge	5
5. Weitere Mietobjekte	5
5.1 Nebenobjekte (Parkplätze, Bastelräume etc.).....	5
5.2 Gewerberäume	5
6. Inkraftsetzung	5

Gestützt auf Artikel 4 der Statuten erlässt der Vorstand der BEP das folgende Reglement.

1. Zweck und Ziele

Dieses Reglement regelt Kriterien und Verfahren für die Vermietung von Wohnungen, Nebenobjekten und Gewerberäumen der BEP (nachfolgend Mietobjekte genannt). Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags.

Ziele der Vermietungspraxis sind:

- eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
- ein zeitgemässer Wohnflächenbedarf pro Person
- die Zuteilung von grossen Wohnungen primär an Familien mit Kindern
- die Gewinnung aktiver und am Genossenschaftsgedanken interessierter Mitglieder
- die Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung der BEP, unter anderem indem sie 3% aller Wohnungen sozialen Institutionen* zur Verfügung stellt. Eine separate Vereinbarung mit den jeweiligen Institutionen regelt die Bedingungen
- die Möglichkeit von neuen Wohnformen

* Soziale Institutionen bieten Wohnraum an für sozio-ökonomisch stark benachteiligte Menschen.

2. Vermietungsverfahren Wohnungen

- 2.1 Bewerbung** Die BEP führt eine Interessiertenliste für den internen Wohnungswechsel gemäss Ziffer 4.1.
- 2.2 Entscheid** Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird von der Geschäftsstelle festgelegt. Sie entscheidet, an wen das Mietobjekt vermietet wird.
- Vor einem Vermietungsentscheid wird von den Interessierten ein aktueller Betriebsregisterauszug eingefordert. Es werden Referenzauskünfte eingeholt.
- Ein Mietvertrag wird mit maximal zwei Mietenden abgeschlossen.
- 2.3 Härtefälle** Die Immobilienbewirtschaftung zieht in Härtefällen bei bestehenden Bewohnenden den Fachbereich Soziales hinzu.

3. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

- 3.1 Prioritäten** Eine frei werdende Wohnung wird nach folgenden Prioritäten vergeben:
1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
 2. Umsiedlung infolge von Unter- oder Überbelegung
 3. Genossenschaftsmitglieder, welche sich bereits wiederholt für die BEP engagieren
 4. von Mietenden selbst gewünschte Umsiedlung gemäss Ziffer 4.1
 5. Vermietung an in der BEP aufgewachsene Person, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen möchte oder innert 5 Jahren nach Auszug aus der elterlichen Wohnung
 6. Vermietung an BEP-Genossenschaftsmitglieder
 7. Prioritäten gemäss Artikel 4 der BEP-Statuten
 8. Vermietung an externe Bewerbende unter Berücksichtigung folgender Kriterien:
 - Zahlungsfähigkeit, Referenzauskünfte
 - Integration in die bestehende Hausgemeinschaft

3.2 Wohnungsbelegung

3.2.1 Grundsatz

Wohnungen sollen während des Mietverhältnisses weder unter- noch überbelegt sein.

Während eines Mietverhältnisses ist die Aufnahme von Mitbewohnenden untersagt, wenn sie zu einer Überbelegung führt. Dies kann zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Im Mietvertrag erfolgt ein Verweis auf die Belegungsvorschriften. Die effektive Belegung wird ebenfalls im Mietvertrag festgehalten. Änderungen der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Geschäftsstelle mitzuteilen und durch sie schriftlich bestätigen zu lassen.

3.2.2 Richtzahl

Folgende Richtzahlen sind zu befolgen:

- a) Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsbestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber.
- b) Für freitragende Wohnungen gelten folgende Belegungsbestimmungen (inklusive zumietbare Zimmer):

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen (Flächenrichtwerte)		Grosse Wohnungen (Flächenrichtwerte)			
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum		
1–1½ Zimmer	< 40m ²	1 Pers.	2 Pers.	> 40m ²	1 Pers.	2 Pers.
2–2½ Zimmer	< 50m ²	1 Pers.	2 Pers.	> 50m ²	1 Pers.	2 Pers.
3–3½ Zimmer	< 72m ²	1 Pers.	3 Pers.	> 72m ²	2 Pers.	4 Pers.
4–4½ Zimmer*	< 82m ²	2 Pers.	5 Pers.	> 82m ²	3 Pers.	6 Pers.
5–5½ Zimmer*	< 90m ²	3 Pers.	6 Pers.	> 90m ²	4 Pers.	8 Pers.
6–6½ Zimmer*				>110m ²	4 Pers.	8 Pers.
Spezielle Formen	Regelung im Mietvertrag		Regelung im Mietvertrag			

* Familien, Paare mit Kind, Mehrgenerationenhaushalte

Kinder getrennt lebender Eltern werden punkto Belegung der Wohnung demjenigen Elternteil zugerechnet, der sie mehrheitlich betreut. Bei gleicher Betreuung werden sie beiden Wohnungen zugerechnet.

3.2.3 Unterbelegung

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist diese sofort der Geschäftsstelle zu melden.

Nach einem Jahr Unterbelegung müssen Mietende einen Unterbelegungszuschlag in den Sozialfonds bezahlen. Der monatlich fällige Betrag wird wie folgt berechnet: Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1.

Weigern sich Mietende den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag wird gekündigt.

Die BEP offeriert den Mietenden zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung in der Umgebung. Im Ausnahmefall können auch Wohnungen in anderen Siedlungen angeboten werden. Die Angebote erfolgen mit eingeschriebenem Brief. Lehnen Mietende das zweite Angebot ab, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag wird gekündigt. Eine Kündigung erfolgt frühestens zwei Jahre, spätestens vier Jahre nach Eintritt der Unterbelegung.

3.2.4 Überbelegung

Tritt während des Mietverhältnisses eine Überbelegung ein, ist diese sofort der Geschäftsstelle zu melden.

Nach einem Jahr Überbelegung müssen Mietende einen Überbelegungszuschlag in den Sozialfonds bezahlen. Der monatlich fällige Betrag wird wie folgt berechnet: Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1.

Weigern sich Mietende den Überbelegungszuschlag zu bezahlen, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag wird gekündigt.

Der Überbelegungszuschlag darf während maximal drei Jahren erhoben werden, danach wird das Mietverhältnis aufgelöst.

Die BEP offeriert den Mietenden zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung in der Umgebung. Im Ausnahmefall können auch Wohnungen in anderen Siedlungen angeboten werden. Die Angebote erfolgen mit eingeschriebenem Brief. Lehnen Mietende das zweite Angebot ab, werden sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag wird gekündigt. Eine Kündigung erfolgt frühestens zwei Jahre, spätestens vier Jahre nach Eintritt der Überbelegung.

3.2.5 Mindestanwesenheitsdauer

Die Wohnung muss mindestens während acht Monaten pro Jahr von der Mietpartei bewohnt werden. Die Mietenden müssen behördlich an der Adresse des Mietobjektes angemeldet sein. Halten diese die Mindestanwesenheitsdauer nicht ein, so können sie im Sinne von Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe b der Statuten aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis kann gekündigt werden.

3.2.6 Heimarbeit

Die Wohnung darf nicht zweckentfremdet, aber für Heimarbeit und Home-Office genutzt werden, solange die Bewohnerschaft im Haus dadurch nicht gestört wird. Eine Nutzung mit erhöhtem Publikumsverkehr muss durch die Geschäftsstelle genehmigt werden.

4. Interne Wohnungswechsel, Untermiete, befristete Mietverträge

4.1 Interne Wohnungswechsel

Interne freiwillige Wohnungswechsel werden unterstützt, wenn dadurch größere Wohnungen frei werden (gleichwertig wie Ziffer 3.1, 3. Priorität). Bei einem solchen Wohnungswechsel müssen die Mietenden den Mietzins in der Regel nur für eine Wohnung bezahlen.

Von Mietenden gewünschte Wohnungswechsel sind zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens drei Jahren besteht.

Wohnungswechsel bei Trennung von Partnerschaften, die nachweislich 5 Jahre bestehen, sind zulässig, wenn das Mietverhältnis bei der BEP seit drei Jahren besteht.

4.2 Untermiete und Wohnungsvermittlungen

4.2.1 Untermiete

Als Untermiete gilt, wenn die Hauptmietenden während einer befristeten Zeit die Wohnung oder unbefristet oder befristet einzelne Zimmer weitervermieten oder Dritten überlassen.

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung der Geschäftsstelle nötig. Es muss ein Gesuch mit genauen Angaben über die Person in Untermiete und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete eingereicht werden. Die Geschäftsstelle entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit der

untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Geschäftsstelle einreichen.

Untermiete ist grundsätzlich erlaubt. Die Geschäftsstelle kann ein Gesuch um Untermiete ablehnen, wenn

- die Höhe des Mietzinses für die Untermiete verschwiegen wird
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- die Untermiete der ganzen Wohnung mehr als ein Jahr dauern soll
- die ganze Wohnung im laufenden Mietverhältnis mehr als zweimal untervermietet wird
- bei Familienwohnungen gemäss Tabelle Ziffer 3.2.2 nach dem Wegzug oder Tod eines Angehörigen (Kind, Geschwister, Grosseltern o. ä.), die Mindestbelegung nur dank der Untervermietung weiterhin erreicht würde
- durch die Untermiete die Belegungsvorschriften verletzt werden
- die Hauptmietenden nicht eindeutig darlegen können, dass sie das Mietobjekt nach Ablauf der vollständigen Untervermietung wieder selber bewohnen werden, d.h., dass die Untermiete befristet ist.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

4.2.2 Wohnungsvermittlung Das Ausschreiben von Wohnungen oder Teilen davon über Wohnungsvermittlungen ist nicht erlaubt.

4.3 Befristete Wohnungsmietverträge Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten – ausnahmsweise auch aus anderen Gründen – können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen. Die Vermietung erfolgt primär an soziale Institutionen zur weiteren Untervermietung. In Ausnahmefällen können auch natürliche Personen berücksichtigt werden.

Für die befristet abgeschlossenen Mietverträge gilt Artikel 272a Absatz 1 OR, welcher den Erstreckungsausschluss regelt.

Mietende mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von maximal drei Bruttomietzinsen.

Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

5. Weitere Mietobjekte

5.1 Nebenobjekte (Parkplätze, Bastelräume etc.) Für Garagen, Einstell- und Aussenplätze sowie Bastelräume und Kühlfächer werden separate Interessiertenlisten geführt.

Genossenschaftsmitglieder haben in ihren Siedlungen Vorrang. Bei Bastelräumen wird in der Regel die Bewohnerschaft im Haus bevorzugt.

5.2 Gewerberäume Die Mietenden von Gewerberäumen müssen nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution.

6. Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement wurde an der Sitzung vom 18. Dezember 2018 vom Vorstand genehmigt und tritt am 1. Mai 2019 in Kraft. Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Wohnungsmietvertrags.