

B

Vermietungsreglement

E

P

Januar 2026

Inhalt

1. Zweck und Ziele	2
2. Vermietungsverfahren Wohnungen	2
2.1 Bewerbung	2
2.2 Entscheid	2
2.3 Notsituationen	2
3. Prioritäten und Kriterien für die Vermietung von Wohnungen	2
3.1 Prioritäten	2
3.2 Kriterien	3
3.3 Wohnungsbelegung	3
3.3.1 Grundsatz	3
3.3.2 Richtzahl	3
3.3.3 Übergangsbestimmung	3
3.3.4 Unterbelegung	3
3.3.5 Überbelegung	4
3.3.6 Mindestanwesenheitsdauer	4
3.3.7 Heimarbeit	4
4. Interne Wohnungswechsel, Untermiete, befristete Mietverträge	5
4.1 Interner Wohnungswechsel	5
4.2 Untermiete und Wohnungsvermittlungen	5
4.2.1 Untermiete	5
4.2.2 Wohnungsvermittlung	6
4.3 Befristete Wohnungsmietverträge	6
5. Weitere Mietobjekte	6
5.1 Nebenobjekte (Parkplätze, Bastelräume etc.)	6
5.2 Gewerberäume	6
6. Genossenschaftsanteile	6
6.1 Zweck	6
6.2 Anzahl zu übernehmende Genossenschaftsanteile	6
6.3 Zeitpunkt der Bezahlung	7
6.4 Folgen des Zahlungsverzugs	7
6.5 Bezahlung mit Ergänzungsleistungen	7
6.6 Verpfändung	7
6.7 Rückzahlung	8
7. Inkraftsetzung	8

Gestützt auf Art. 4 und Art. 15 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) sowie die Bestimmungen betreffend Genossenschaftsanteile. Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags und basiert auf den Statuten der BEP.

Die Vermietungspraxis orientiert sich an folgenden Zielen:

- ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
- angemessenes Verhältnis zwischen Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner:innen
- aktive und am Genossenschaftsgedanken interessierter Mitglieder gewinnen
- gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und mindestens drei Prozent der Wohnungen Menschen zur Verfügung stellen, die auf dem Wohnungsmarkt speziell benachteiligt sind. Die Bedingungen dafür werden in einer separaten Vereinbarung mit den jeweiligen Institutionen geregelt.
- verschiedene Wohnformen ermöglichen

2. Vermietungsverfahren Wohnungen

- 2.1 Bewerbung** Die Geschäftsstelle legt fest, wie frei werdende Wohnungen ausgeschrieben werden. Sie führt eine Liste für interne Wohnungswechsel gemäss Ziffer 3.1.
- 2.2 Entscheid** Die Geschäftsstelle entscheidet, an wen das Mietobjekt vermietet wird. Vorgängig verlangt sie von den Bewerber:innen einen aktuellen Betriebsregisterauszug und holt Referenzauskünfte ein.
- Ein Mietvertrag wird in der Regel mit maximal zwei Mieter:innen abgeschlossen. Bei Wohngemeinschaften mit mehr als zwei Mietenden werden die Details im Mietvertrag geregelt.
- 2.3 Notsituationen** Befinden sich Bewohner:innen in einer Notsituation, zieht die Kaufmännische Bewirtschaftung den Bereich «Genossenschaftskultur und Soziales» hinzu. Ob eine Notsituation vorliegt, entscheiden die Bereichsleitungen «Bewirtschaftung» und «Genossenschaftskultur und Soziales» gemeinsam gemäss den internen Prozessvorgaben.

3. Prioritäten und Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

- 3.1 Prioritäten** Eine frei werdende Wohnung wird nach den folgenden Prioritäten vergeben:
1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
 2. Wohnungswechsel wegen Unter- oder Überbelegung
 3. von Mieter:innen gewünschter Wohnungswechsel gemäss Ziffer 4.1
 4. Vermietung an BEP-Genossenschaftsmitglieder, die noch keinen Mietvertrag haben
 5. Vermietung an externe Bewerber:innen

3.2 Kriterien

Die Vermietung von frei werdenden Wohnungen an Personen aus den oben aufgeführten Prioritäten 3 – 5 berücksichtigt folgende Kriterien:

- Zahlungsfähigkeit, Tragbarkeit, Referenzauskünfte
- Dauer des Eintrags auf der Warteliste
- Soziale Durchmischung
- Notsituation (vgl. Ziffer 2.3)

3.3 Wohnungsbelegung

3.3.1 Grundsatz

Wohnungen sollen weder unter- noch überbelegt sein.

In einem bestehenden Mietverhältnis ist es nicht erlaubt, weitere Mitbewohner:innen aufzunehmen, wenn dies zu einer Überbelegung führt oder wenn dadurch eine Unterbelegung umgangen werden soll. Wer gegen diesen Grundsatz verstößt, kann aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, und das Mietverhältnis kann gekündigt werden. Für Wohngemeinschaften gelten andere Regeln. Für die Berechnung der Mindestbelegung zählen diejenigen Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind. Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhut- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 50% in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

Der Mietvertrag enthält einen Hinweis auf die Belegungsvorschriften und hält die effektive Belegung fest. Ändert sich die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, muss die Geschäftsstelle informiert werden und die Änderung schriftlich bestätigen.

3.3.2 Richtzahl

Folgende Richtzahlen sind verbindlich:

- a) Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsbestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber.
- b) Freitragende Wohnungen müssen wie folgt belegt sein:

	Minimum	Maximum
1–1½ Zimmer	1 Person	2 Personen
2–2½ Zimmer	1 Person	2 Personen
3–3½ Zimmer	2 Personen	3 Personen
4–4½ Zimmer	3 Personen	5 Personen
5–5½ Zimmer	4 Personen	6 Personen
6–6½ Zimmer	5 Personen	8 Personen

Bei speziellen Wohnformen wird die Belegung im Mietvertrag geregelt. Kinder von getrenntlebenden Eltern werden punkto Belegung der Wohnung demjenigen Elternteil zugerechnet, der sie mehrheitlich betreut. Bei gleicher Betreuung werden die Kinder beiden Wohnungen zugerechnet.

3.3.3 Übergangsbestimmung

Für Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements abgeschlossen wurden, gelten unverändert und bis längstens zum 31. Dezember 2039 diejenigen Richtzahlen, die im Vermietungsreglement vom 1. Mai 2019 (Ziffer 3.2.2) festgehalten sind.

3.3.4 Unterbelegung

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, muss die Geschäftsstelle sofort darüber informiert werden.

Nach Eintritt der Unterbelegung offeriert die Geschäftsstelle den Mietenden bis zu dreimal eine zumutbare Ersatzwohnung in der Umgebung. Ausnahmsweise können auch Wohnungen in einem anderen Quartier angeboten werden. Die Angebote erfolgen mit eingeschriebenem Brief. Wird die Unterbelegung nicht beendet, werden die Mieter:innen frühestens zwei Jahre und spätestens vier Jahre nach Eintreten der Unterbelegung aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihr Mietvertrag wird gekündigt.

Nach einem Jahr Unterbelegung müssen die betroffenen Mieter:innen einen Unterbelegungszuschlag in den Sozialfonds bezahlen. Er ist monatlich fällig und wird wie folgt berechnet: Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1.

Mieter:innen, die den Unterbelegungszuschlag nicht bezahlen wollen, werden aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihr Mietvertrag wird gekündigt.

Der Unterbelegungsprozess wird nicht gestoppt, indem Personen in einem Untermietverhältnis aufgenommen werden. Diese werden bei der Berechnung der Belegungszahl gemäss Belegungsrichtlinien nicht berücksichtigt. Der Unterbelegungszuschlag ist trotz Untermieter:in geschuldet. Wohngemeinschaften sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Ausnahmsweise, zum Beispiel wenn die Unterbelegung durch einen Todesfall ausgelöst wurde, kann auf einen Wohnungswechsel und auf den Unterbelegungszuschlag verzichtet werden.

3.3.5 Überbelegung

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

Nach Eintritt der Überbelegung offeriert die BEP den Mietenden bis zu dreimal eine zumutbare Ersatzwohnung in der Umgebung. Im Ausnahmefall können auch Wohnungen in der näheren Umgebung angeboten werden. Die Angebote erfolgen mit eingeschriebenem Brief. Wird die Überbelegung nicht beendet, werden die Mieter:innen frühestens zwei Jahre und spätestens vier Jahre nach Eintreten der Überbelegung aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihr Mietvertrag wird gekündigt.

Nach einem Jahr Überbelegung müssen Mietende einen Überbelegungszuschlag in den Sozialfonds bezahlen. Er ist monatlich fällig und wird wie folgt berechnet: Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1. Dieser Zuschlag entfällt, wenn Familienzuwachs der Grund für die Überbelegung ist.

Mieter:innen, die den Überbelegungszuschlag nicht bezahlen wollen, werden aus der Genossenschaft ausgeschlossen und ihr Mietvertrag wird gekündigt.

3.3.6 Mindestanwesenheitsdauer

Die Mieter:innen müssen die Wohnung während mindestens acht Monaten pro Jahr bewohnen und behördlich an der Adresse des Mietobjektes angemeldet sein. Halten sie die Mindestanwesenheitsdauer nicht ein, können sie gemäss Art. 11 Abs. 1, b) der Statuten aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis kann gekündigt werden.

3.3.7 Heimarbeit

Die Wohnung darf nicht zweckentfremdet werden. Sie darf für Heimarbeit und Homeoffice genutzt werden, sofern die Bewohnerschaft im Haus dadurch nicht gestört wird. Für eine Nutzung mit Publikumsverkehr braucht es die Genehmigung der Geschäftsstelle.

4. Interne Wohnungswechsel, Untermiete, befristete Mietverträge

4.1 Interner Wohnungswechsel

Besteht ein Mietverhältnis seit mindestens fünf Jahren, können die Mieter:innen ihren Wunsch nach einem internen Wohnungswechsel melden. Die Geschäftsstelle unterbreitet ihnen maximal drei Wohnungsangebote. Wird keines angenommen, beginnt die Frist von fünf Jahren erneut zu laufen.

Bei einem internen Wohnungswechsel muss während einem Monat der Mietzins für die alte, wie für die neue Wohnung bezahlt werden (= Doppelmonat).

Interne Wohnungswechsel sind auch vor Ablauf der Fünf-Jahre-Frist möglich, wenn

- dadurch eine Unter- oder Überlegung beendet wird
- eine Notsituation vorliegt (vgl. Ziffer 2.3)

4.2 Untermiete und Wohnungsvermittlungen

4.2.1 Untermiete

Wenn Hauptmieter:innen die ganze Wohnung für eine befristete Zeit oder einzelne Zimmer befristet oder unbefristet weitervermieten bzw. Dritten überlassen, gilt dies als Untermiete.

Die Untermiete muss vorgängig von der Geschäftsstelle bewilligt werden. Dafür müssen die Hauptmieter:innen ein Gesuch einreichen, in dem die Personalien der untermietenden Person sowie der Mietzins für die Untermiete aufgeführt sind.

Stimmt die Geschäftsstelle der Untermiete zu, müssen die Hauptmieter:innen mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und der Geschäftsstelle eine Kopie zuschicken. Untermieter:innen müssen die Wohnung oder das Zimmer für die Dauer des Untermietverhältnisses als festen Wohnsitz nutzen und sich dort behördlich anmelden.

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

- die Höhe des Mietzinses für die Untermiete nicht angegeben 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
- nach dem Wegzug oder dem Tod von Mietvertragspartner:innen oder Familienangehörigen die Mindestbelegung nur dank der Untervermietung weiterhin erreicht wird und es sich nicht um eine Wohngemeinschaft handelt (vgl. Ziffer 3.3.1)
- durch die Untermiete die Belegungsvorschriften verletzt werden
- die Hauptmieter:innen die ganze Wohnung untervermieten und nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden.

Aus der Untermiete entsteht kein Anspruch auf eine Mietnachfolge. Wer ein Zimmer ununterbrochen und während mehr als fünf Jahren untergemietet hat, kann beantragen, Genossenschaftsmitglied der BEP zu werden.

4.2.2 Wohnungsvermittlung Mieter:innen dürfen ihre Wohnung oder Teile davon nicht über Wohnungsvermittlungen wie zum Beispiel Airbnb ausschreiben.

4.3 Befristete Mietverträge Im Vorfeld von umfassenden Instandsetzungen oder Ersatzneubauten kann die Geschäftsstelle auch befristete Mietverträge abschliessen. Solche Vermietungen erfolgen primär an soziale Institutionen zur weiteren Untervermietung. In Ausnahmefällen können auch natürliche Personen berücksichtigt werden.

Für die befristet abgeschlossenen Mietverträge gilt Art. 272a, Abs. 1 des 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 eine Unterbelegung zulässig, jedoch keine Überbelegung.

5. Weitere Mietobjekte

5.1 Nebenobjekte (Parkplätze, Bastelräume etc.) Für die Miete von Garagen, Einstell- und Aussenplätzen sowie Bastelräumen werden separate Interessiertenlisten geführt.

Bei der Vermietung von Garagen, Einstell- und Aussenplätzen haben die Genossenschaftsmitglieder der entsprechenden Siedlung Vorrang. Bei der Vermietung von Bastelräumen werden in der Regel die im selben Haus wohnenden Personen bevorzugt.

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

6. Genossenschaftsanteile

6.1 Zweck Die Bestimmungen in Artikel 6 regeln den Rahmen, in welchem Genossenschaftsmitglieder Anteile am Genossenschaftskapital der BEP übernehmen müssen.

6.2 Anzahl zu übernehmende Genossenschaftsanteile Die Anzahl Genossenschaftsanteile, welche bei der Miete einer Wohnung übernommen werden müssen, ist von der Wohnungsgrösse abhängig:

Wohnungsgrösse	Genossenschaftsanteile	Gesamtbetrag
1-Zimmer	32	CHF 3'200
1½-Zimmer	36	CHF 3'600
2-Zimmer	38	CHF 3'800
2½-Zimmer	42	CHF 4'200
3-Zimmer	44	CHF 4'400

3½-Zimmer	48	CHF 4'800
4-Zimmer	50	CHF 5'000
4½-Zimmer	54	CHF 5'400
5-Zimmer	56	CHF 5'600
5½-Zimmer	60	CHF 6'000
6-Zimmer	62	CHF 6'200

Der Vorstand kann Anpassungen bei der Anzahl der zu übernehmenden Anteile am Genossenschaftskapital beschliessen, wenn wertvermehrnde Investitionen anstehen. Eine generelle Erhöhung der Anzahl der zu übernehmenden Anteile am Genossenschaftskapital bedarf hingegen der Zustimmung der Generalversammlung.

6.3 Zeitpunkt der Bezahlung Bei der Wohnungsübergabe müssen die Genossenschaftsanteile vollumfänglich einbezahlt sein, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Liegt keine Zahlungsbestätigung vor, wird die Wohnung nicht übergeben.

Ist das Mitglied nicht in der Lage, den Gesamtbetrag der zu übernehmenden Anteile am Genossenschaftskapital auf einmal zu bezahlen, muss es vor der Unterzeichnung des Mietvertrages ein schriftliches und begründetes Gesuch um eine Einzahlung in Raten einreichen. Dem Gesuch ist eine Kopie der aktuellen Steueranlagung beizulegen.

Die Bewilligungen für die Bezahlung der Genossenschaftsanteile in Raten erteilt die Geschäftsleitung. Für die Ratenzahlung wird eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 50 erhoben, die mit der ersten Rate zu bezahlen ist. Die Höhe der ersten Rate beträgt mindestens einen Bruttomietzins. Spätestens zwölf Monate nach Mietbeginn müssen die Genossenschaftsanteile vollumfänglich einbezahlt sein. Bei Ausbleiben einer Ratenzahlung wird der geschuldete Restbetrag sofort fällig.

6.4 Folgen des Zahlungsverzugs Ein Genossenschaftsmitglied ist statutarisch dazu verpflichtet, Anteile am Genossenschaftskapital zu übernehmen.

Kommt das Genossenschaftsmitglied dieser Pflicht nicht nach, fordert die Geschäftsstelle mit eingeschriebenem Brief nach Art. 867 Abs. 2 OR die Bezahlung der Schuld und setzt eine Frist von 30 Tagen an.

Wird der ersten Mahnung keine Folge geleistet, erfolgt eine zweite Zahlungsaufforderung. Darin wird der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung angedroht. Diese Aufforderung erfolgt ebenfalls mit eingeschriebenem Brief und unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Kommt das Mitglied auch dieser zweiten Mahnung nicht nach, kann der Vorstand den sofortigen Genossenschaftsausschluss und die Wohnungskündigung nach Art. 867 Abs. 3 OR aussprechen.

Gegen diesen Ausschluss ist kein Rekurs an die Generalversammlung zulässig.

6.5 Bezahlung mit Ergänzungsleistungen AHV- und IV-Bezügerinnen und -Bezüger, die Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, können bei der Wohngemeinde ein Gesuch um ganze oder teilweise Übernahme der Kosten für die Genossenschaftsanteile stellen.

6.6 Verpfändung Die Genossenschaftsanteile können nicht verpfändet werden.

6.7 Rückzahlung

Die Genossenschaftsanteile werden innerhalb von drei Monaten nach erfolgter Wohnungsabgabe bzw. Auflösung der Mitgliedschaft auf ein Konto zurückbezahlt, welches auf den Namen des Mitglieds lautet.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Die Genossenschaft ist berechtigt, ausstehende Forderungen des Mitglieds mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

7. Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement wurde an der Sitzung vom 20. Januar 2026 vom Vorstand genehmigt, tritt am 1. Juli 2026 in Kraft und ersetzt damit alle früheren Versionen. Dieses Vermietungsreglement ist Bestandteil des Wohnungsmietvertrags.