

Reglement für die Vermietung von Wohnräumen

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus dem Leitbild und den Statuten der Baugenossenschaft mehr als wohnen:

- Mehr als wohnen steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- Wir wollen ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen (Singles, Paare, Familien, WGs, Grosshaushalte) fördern, die bereit sind, einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen zu leisten.
- Wir fördern eine breite soziale Durchmischung unserer Bewohner/innen und Nutzer/innen. Dabei hat es auch Platz für Menschen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Wir bieten unseren Nutzer/innen adäquaten und bedürfnisgerechten Wohn- und Arbeitsraum für alle Lebensphasen.
- Gewerbeflächen sollen den Bedürfnissen der Nutzer/innen, der öffentlichen Hand sowie des Quartiers dienen. Ein vielfältiges Angebot wird angestrebt. Ein gleichzeitiges Wohnen und Arbeiten im Quartier sowie das lokale Gewerbe werden gefördert.

1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

- 1.1. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten und dem Leitbild von mehr als wohnen laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für Bewerber/innen und für Mitglieder bzw. Mieter/innen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle Reglemente bindend.
- 1.2. Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden (Stadt und Kanton Zürich).
- 1.3. Die Vermieterin informiert Bewerber/innen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, des Leitbilds, dieses Vermietungsreglementes und weiterer Reglemente. Im Weiteren werden zukünftige Mieter/innen über die Bedeutung der Bewohner/innen-Organisationen sowie über deren Rechte und Pflichten orientiert.
- 1.4. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- 1.5. Rund 5% der Wohnungen werden an anerkannte Institutionen vermietet, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind. Mit den betreffenden Organisationen wird eine generelle Vereinbarung abgeschlossen, um die Einhaltung der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, der Hausordnung und die Regelungen und Beschlüsse der Mitgliederversammlungen sicherzustellen.

2. Allgemeine Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich das Entscheidungsgremium insbesondere an folgenden Kriterien:

- Bereitschaft sich in das Quartier und die Genossenschaft einzubringen und im Rahmen der eigenen Möglichkeiten einen Beitrag zu leisten
- Einhalten der Belegungsvorschriften
- Vernünftiges Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen; Günstige Wohnungen sollen besonders Haushalten mit eher wenig Einkommen zukommen.
- Für die Mietvertragspartner/innen und die Untermieter/innen bei Vereinen muss der Hauptwohnsitz bei mehr als wohnen liegen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.
- Bewerbungen, die eine bessere Belegung der Wohnung ergeben, werden innerhalb der Vermietungskategorien vorgezogen.

3. Mobilität

Unsere Projekte sind autoarm. Unsere Bewohner/innen sind bereit, auf ein eigenes Auto zu verzichten, soweit dies nicht lebensnotwendig ist (Arbeit, Gesundheit usw.). Deshalb unterzeichnen Mieter/innen zusammen mit dem Mietvertrag eine Erklärung, mit der sie sich verpflichten, während der Mietdauer kein Auto zu besitzen oder dauernd zu nutzen. Die Mieter/innen müssen zudem dafür sorgen, dass sich alle im Haushalt wohnenden Personen ebenfalls an diesen Autoverzicht halten.

4. Vergabe von Wohnräumen, genossenschaftsinterne Wohnungswechsel und Kündigung

4.1. Bei der Vergabe von Wohnräumen gelten folgende Prioritäten:

1. Interne Bewerbungen
 - Bei Unter- oder Überbelegung
 - Aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
 - Bei mehr als wohnen aufgewachsen
2. Externe Bewerbungen
 - Angehörige und Partner/innen der Bewohnenden, die Betreuungsaufgaben übernehmen
 - Quartierbewohnende mit Kindern in umliegenden Schulhäusern
 - Ältere Quartierbewohnende, die auf eine hindernisfreie Wohnung angewiesen sind
 - Mieter/innen von Genossenschaften (juristische Mitglieder), denen in der eigenen Genossenschaft bei Umsiedlungen wegen Neubauvorhaben keine Wohnung angeboten werden kann
3. Andere externe Bewerbungen

Bewerbungen, die zu einer höheren Belegung führen, sind vorzuziehen (daher 4 Personen für 4 Zimmer vor 3 Personen für 4 Zimmer).

Weitere Prioritäten bei der Vergabe von Wohnräumen können durch den Vorstand festgelegt werden.

4.2. Genossenschaftsinterner Wohnungswechsel

Ein genossenschaftsinterner Wohnungswechsel innerhalb einer gleichen Zimmerzahl der Wohnung ist zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens 5 Jahren besteht. Bei Wechseln bei einer Wohndauer in der gleichen Wohnung von unter drei Jahren wird ein von der Vermieterin festgelegter Bearbeitungs- und Unterhaltsbeitrag fällig.

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel müssen die Mieter/innen während maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen.

4.3. Ausserterminliche Kündigung

Will der/die Mieter/in das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

Der/die Mieter/in kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie eine/n für die Vermieterin zumutbare/n Nachmieter/in vorschlägt, der/die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, diese/r den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist.

Der/die Nachmieter/in hat der Vermieterin das Bewerbungsformular, einen Auszug aus dem Betreibungsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen. Die Vermieterin hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der/die Nachmieter/in zumutbar ist, haftet der/die ausziehende Mieter/in nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese/r zumutbare Nachmieter/in von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt der/die ausziehende Mieter/in keine/n zumutbare/n Nachmieter/in, haftet er bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Führt die Vermieterin eine Warteliste, ist sie verpflichtet, die dortigen Interessenten/innen anzuführen. Entscheidet sie sich für eine Person auf der Warteliste, haftet der/die ausziehende Mieter/in bis zu deren Einzug.

Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein/e vorgeschlagene/r Nachmieter/in abgelehnt, muss die Vermieterin dies dem/r ausziehenden Mieter/in unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen besonderen Kosten, insbesondere für zusätzliche Inseratekosten, haftet der/die ausziehende/r Mieter/in.

5. Vermietung von Wohnräumen an Bewohner/innen-Vereine und weitere juristische Personen

Satellitenwohnungen sowie grosse Wohngemeinschaften werden nur an Vereine vermietet, die Zimmer oder Satelliten untervermieten. Dafür besteht ein Normvertrag. Ebenfalls kann Wohnraum an andere juristische Personen vermietet werden.

Die „juristischen Mieter/innen“ sind verpflichtet, die gleichen allgemeinen Kriterien bei der Auswahl von Untermieter/innen anzuwenden. Untermietverträge müssen von der Vermieterin vorgängig genehmigt werden. Erwachsene Untermieter/innen müssen Mitglied der Genossenschaft werden.

6. Belegung des Wohnraums und Unterbelegung

- 6.1. Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen (Beispiel: 4.5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.
- 6.2. Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 6.3. Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- 6.4. Wird die Sollbelegungszahl im Laufe des Mietverhältnisses unterschritten, wird ab dem Folgemonat ein genossenschaftlicher Unterbelegungsbeitrag fällig, und es werden von der Vermieterin zwei Angebote für kleinere Wohnungen unterbreitet. Werden diese nicht angenommen, kann die Genossenschaft das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen.
- 6.5. Für Satellitenwohnungen, Gross-WGs sowie Drittorganisationen (juristische Mitglieder) wird die Belegung je nach Wohnung festgelegt. Die Vereine verpflichten sich ebenfalls, bei Unterschreitung Unterbelegungsbeiträge zu zahlen sowie möglichst rasch wieder eine Sollbelegung zu erreichen.
- 6.6. Für Atelierwohnungen wird die Soll-Belegung im Mietvertrag durch die Vermieterin festgelegt.
- 6.7. Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, dies der Vermieterin innert eines Monats zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle kann das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.
- 6.8. Ausnahmen:
 - Nach Trennung oder Scheidung kann einer Person eine 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung zugeteilt werden, wenn sie ein Sorgerecht hat und geltend machen kann, dass sich ihr Kind/ihre Kinder an mindestens zwei vollen Tagen pro Woche bei ihnen aufhält/aufhalten.
 - Weist der/die Mieter/in nach, dass sie infolge einer Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist, kann die Vermieterin auf Antrag eine Unterbelegung für die Dauer von zwei Jahren genehmigen. Die/der Bewerber/in hat die Erwerbsarbeit mit einer Steuererklärung oder einem vergleichbaren Nachweis zu belegen (gilt nicht bei Neuvermietung).

7. Untermiete

- 7.1. Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt von Punkt 7 Absatz 3 (befristete Untermiete) dieses Reglements und im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten von mehr als wohnen und der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter/innen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Vermieterin zur Genehmigung bekannt zu geben.
- 7.2. Wohnen ein oder mehrere Hauptmieter/innen in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Punkt 7 Absatz 1 dieses Reglements möglich.
- 7.3. Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters/der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu maximal einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter/von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter/die Mieterin die Kündigung, kann der Vorstand den Mieter/die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- 7.4. Die Untermieter/innen einer gekündigten Wohnung können sich ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage für diese Wohnung bewerben.

8. Miete von Zusatzzimmern und Arbeitszimmern

- 8.1. Zusatzzimmer dienen der Versorgung von Bewohnenden mit zusätzlicher Wohnfläche. Sie werden als Zimmer an die Wohnungsgrösse angerechnet und die Belegung auf dieser Basis bestimmt. Es wird eine Warteliste geführt. Bewohnende im selben Haus haben Vorrang.
Kann ein Zusatzzimmer nicht für Wohnzwecke vermietet werden, ist eine Vermietung als Arbeitsraum möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Monate und das Zusatzzimmer kann durch die Genossenschaft jederzeit gekündigt werden, wenn ein Bedarf für Wohnungszwecke besteht.
Für das Zusatzzimmer ist ebenfalls Anteilkapital zu zeichnen.
- 8.2. Arbeitszimmer werden prioritär an Bewohnende vermietet und dienen der Förderung von Wohnen und Arbeiten. Bei grosser Nachfrage wird dafür eine Warteliste geführt. Besteht zu wenig Nachfrage von internen Bewohner/innen, können Arbeitszimmer auch befristet an Externe als Büro- oder Gewerberaum vermietet werden mit dem Vorbehalt, dass diese bei interner Nachfrage wieder gekündigt werden können.
Für das Arbeitszimmer ist ebenfalls Anteilkapital zu zeichnen.

9. Warteliste für Wohnungsmietinteressenten/Ausschreibungsverfahren

Die Vermietungsabteilung führt für interne Bewerber/innen eine unbefristete Warteliste.

Frei werdende Objekte, die nicht intern vergeben werden, sind auf der Homepage von mehr als wohnen ausgeschrieben.

10. Anteilkapital

- 10.1. Das Anteilkapital muss bei Bezug der Wohnung vollumfänglich einbezahlt sein. Das Anteilkapital kann zu max. 70% über eine Auszahlung von Vorsorgeleistungen finanziert werden.
- 10.2. Bei Härtefällen kann mit der Geschäftsstelle ein Zahlungsplan vereinbart werden.

11. Entscheidungsinstanzen

Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle vermietet. Diese arbeitet laut diesen Richtlinien und den Vorgaben des Vorstandes.

In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der/die Geschäftsführer/in.

12. Erstvermietung, Erfassen von Daten, Monitoring

- 12.1. Bei Anmeldung für eine Wohnung bei einer Erstvermietung wird eine Bearbeitungsgebühr von CHF 100 erhoben, welche als Anmeldebestätigung gilt. Bei nicht erfolgter Vermietung erfolgt keine Rückerstattung.
- 12.2. Die Genossenschaft führt regelmässige Untersuchungen zum Verbrauch von Energie, Wärme, Wasser usw. durch. Die Bewohner/innen erklären sich bereit, für Befragungen und Auswertungen diese Verbrauchsdaten offen zu legen.

13. Weitere Reglemente

- 13.1. Das Halten von Haustieren ist in einem speziellen Haustierreglement geregelt, welches vom Vorstand erlassen wird.
- 13.2. Der Vorstand kann weitere Reglemente erlassen.

Gemäss Vorstandsbeschluss vom 26. März 2013