

# Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement regelt die Vermietung von Wohnungen und leitet sich aus den Statuten, dem Leitbild der Genossenschaft SEWOP und der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» ab. Für die Vermietung von Wohnräumen gibt es zwei Varianten:

## **Variante Hausverwaltungsvertrag (Vermieterin ist die Genossenschaft)**

Bei dieser Variante ist die Vermieterin direkt die Genossenschaft SEWOP. Die Vermietung erfolgt nach diesem Reglement und wird durch den Vorstand der Genossenschaft koordiniert. In die Wohnungsvergabe ist die Hausgemeinschaft aktiv einzubeziehen. Die Hausgemeinschaft kann sich gemäss den Musterstatuten als Verein organisieren und Teile der Verwaltung übernehmen.

## **Variante Hausvertrag (Vermieterin ist der Hausverein)**

Bei dieser Variante muss die Hausgemeinschaft zwingend als Verein, gemäss den Musterstatuten organisiert sein. Vermieterin der Wohnungen und Verwalterin der Liegenschaft ist der Hausverein. Die Genossenschaft SEWOP vermietet dem Hausverein die Liegenschaft als Ganzes (Hausvermietungsvertrag).

Die Vermietung erfolgt nach diesem Reglement und wird durch den Hausverein koordiniert. In die Wohnungsvergabe ist der Vorstand der Genossenschaft aktiv einzubeziehen.

Nachfolgende Grundsätze sind, wenn nicht speziell vermerkt, für beide Varianten bindend.

## 1. Vermietungspraxis

- 1.1 Der Vorstand der Genossenschaft SEWOP besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung, informiert alle Genossenschafter\*innen und ist verpflichtet die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern Bewerbungen vorliegen.  
Bei der Variante Hausvertrag (Vermieterin ist der Hausverein) schreibt der Hausverein die Räumlichkeiten aus und meldet dies dem Vorstand, welcher alle Mitglieder informiert.
- 1.2 Die Zuteilung von Räumlichkeiten erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen der Hausgemeinschaft und dem Vorstand der Genossenschaft. Freiwerdende Räumlichkeiten werden unter Einbezug einer/einem Vertreter\*in des Vorstands der Genossenschaft von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei muss jede Bewerbung berücksichtigt werden. Können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht auf eine Bewerbung einigen, entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.
- 1.3 Für die Vergabe sind folgende gleichwertigen Kriterien massgebend:
  - die Bewerber\*innen passen zur Hausgemeinschaft
  - Anzahl Personen
  - die Bewerber\*innen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen
  - die Bewerber\*innen sind Mitglieder der Genossenschaft
  - Dringlichkeit des Wohnungswechsels
  - die Bewerber\*innen sind bereit zur aktiven Teilnahme in der Hausgemeinschaft und der Genossenschaft mitzuarbeiten
  - die Bewerber\*innen sind in der Lage, Anteilsscheine zu erwerben
- 1.4 Bei der Vermietung von Gewerberäumen sind im Bewerbungsverfahren schriftliche Konzepte zur Nutzung der Räumlichkeiten einzureichen.
- 1.5 Bei der Vermietung in der Variante Hausverwaltungsvertrag soll folgender Ablauf eingehalten werden:
  1. Die kündende Person informiert den Vorstand über die Kündigung.
  2. Der Vorstand schreibt die Wohnung über geeignete Wege aus und informiert die Mitglieder
  3. Der Vorstand sammelt die Bewerbungen.
  4. Die Hausgemeinschaft wählt in Rücksprache mit dem Vorstand eine Partei aus. Bei Uneinigkeit innerhalb der Hausgemeinschaft entscheidet der Vorstand.



- 1.6 Bei der Vermietung in der Variante Hausvertrag soll folgender Ablauf eingehalten werden:
1. Der Hausverein informiert den Vorstand über die Kündigung.
  2. Der Hausverein schreibt die Wohnung über geeignete Wege aus und leitet die Ausschreibung dem Vorstand weiter.
  3. Der Vorstand informiert alle Mitglieder über die freien Räumlichkeiten.
  4. Der Hausverein sammelt die Bewerbungen.
  5. Die Hausgemeinschaft wählt in Rücksprache mit dem Vorstand eine Partei aus. Bei Uneinigkeit innerhalb der Hausgemeinschaft vermittelt der Vorstand.

## 2. Vorgehen bei erstmaliger Vermietung durch die Genossenschaft

- 2.1 Bewohnende sind Personen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses in der Liegenschaft wohnen. Initiant\*innen sind Personen einer Gruppe, die sich für die Übernahme der betreffenden Liegenschaft engagieren oder sich für den Kauf an die Genossenschaft SEWOP gewendet haben.
- 2.2 Bei der Wohnungsverteilung in neu erworbenen Liegenschaften sollen in erster Linie bereits Bewohnende, in zweiter Linie Personen aus der Initiativgruppe berücksichtigt werden. Bedingung dafür ist, dass diese der Genossenschaft SEWOP beitreten. In dritter Linie kommen übrige Genossenschaftsmitglieder gemäss obiger Kriterien zum Zug.
- 2.3 Bewohner\*innen, die nicht der Genossenschaft beitreten wollen, kann vom Vorstand nach einer Bedenkfrist von 3 Jahren gekündigt werden. Dabei wird von Seiten der Genossenschaft eine angemessene Kündigungsfrist angestrebt.

## 3. Mietzinsberechnung

- 3.1 Als Grundsatz der Mietkostenberechnung gilt das Prinzip der Kostenmiete.
- 3.2 Die Kostenmiete setzt sich aus folgenden Kostenpunkten zusammen:
- Mietzinsanteil Genossenschaft SEWOP
    - Kapitalzinskosten
    - Amortisation
    - Sanierungsrückstellungen
    - Abschreibungsbeitrag
    - Verwaltungspauschale
    - Beitrag Solidaritätsfonds (gemäss Reglement Solidaritätsfonds)
  - Mietzinsanteil Hausverein
    - Reparaturfonds (Unterhalt)
    - effektive Nebenkosten
- 3.3 Der Hausverein oder im Ausnahmefalle eine vom Vorstand beauftragte Verwaltung rechnet jährlich über die Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen ab. Der Mieter oder die Mieterin hat das Recht, die Rechnungsbelege einzusehen.
- 3.4 Die Mietkosten von Gewerbeeinheiten können reduziert werden, wenn die privatwirtschaftlichen Eigeninteressen limitiert sind. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung nach kollektiven Prinzipien organisiert ist und/oder die Nutzung eine Gemeinwohlorientierung aufweist. Über die Kostenreduktion entscheidet der Vorstand der Genossenschaft SEWOP auf Antrag der Mietpartei. Die Hausgemeinschaft muss diesem Entscheid zustimmen.



## 4. Solidaritätsbeitrag

- 4.1 Die Genossenschaft SEWOP erhebt pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche einen Solidaritätsbeitrag gemäss Reglement Solidaritätsfonds, falls ein solches von der GV angenommen wurde.
- 4.2 Mit dem Solidarbeitrag wird ein Fonds geäufnet, der für folgende Zwecke verwendet werden kann:
  - Vergünstigung von Liegenschaftskäufen und Sanierungsprojekten, durch die Erhöhung des Eigenkapitalanteils. Dieser Beitrag wird als zinslose aber rückzahlbare Leistung in die Kostenmietberechnung der Liegenschaft einbezogen.
  - Temporäre Vergünstigung von individuellen Mietzinsen, bei Härtefällen. Diese Subjekthilfe kann in der Regel für 2 Jahre ausgerichtet werden und ist somit als Überbrückung einer Notsituation gedacht.
  - Vergabe eines Darlehens an finanzschwache Genossenschafter\*innen zum Erwerb von Wohnanteilsscheinen.
- 4.3 Über den Einsatz der Mittel aus dem Solidarfonds entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.
- 4.4 Auf die Erhebung des Solidaritätsbeitrags kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die Mietpartei selbst von Beiträgen aus dem Fonds unterstützt wird oder bereits zusätzliche Zinskosten zur Deckung fehlender Anteilsscheine (Solidaritätsdarlehen) zahlen muss. Über diese temporäre Massnahme entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.
- 4.5 Profitiert eine Liegenschaft von einer objektbezogenen staatlichen oder privaten Förderung, kann der notwendige Solidaritätsbeitrag pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in diesem Haus durch den Vorstand der Genossenschaft erhöht werden.

## 5. Belegung des Wohnraums und Unterbelegung

- 5.1 Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen. Diese berechnet sich nach der Regel: Zimmerzahl der Wohnung minus 1 (eins) entspricht Anzahl Individualzimmer. In dieser Berechnung (Beispiel: 4.5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt. Zimmer von weniger als 10 m<sup>2</sup> werden in dieser Belegungsrechnung zur Hälfte (0.5 Zimmer) gezählt.  
Der Vorstand kann Ausnahmen von der Berechnung genehmigen, wenn besondere Verhältnisse vorhanden sind.
- 5.2 Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 5.3 Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- 5.4 Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Vermieterin innert eines Monats zu melden und ein Änderungsgesuch einzureichen. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.
- 5.5 Im Gespräch mit Hausgemeinschaft und Genossenschaftsvorstand werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Finden sich keine Lösungen oder werden die Vorschläge von der Mietpartei mehrfach nicht angenommen, kann die Genossenschaft das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen.



- 5.6 Ausnahmen:
- Die bewohnende Person kann eine regelmässige Betreuung von einem Kind oder pflegebedürftigen erwachsenen Person geltend machen. Die betreute Person wird als bewohnende Person gezählt, auch wenn diese nicht offiziell in der Wohnung gemeldet ist und nur teilweise anwesend ist.
  - Weist die Mietpartei nach, dass sie infolge einer Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist, kann der Vorstand der Genossenschaft auf Antrag eine Unterbelegung genehmigen.
  - Bei übernommenen Liegenschaften können bisherige Bewohner\*innen oder Initiant\*innen eine Bestandsgarantie geltend machen.
  - Bei Einwilligung der Hausgemeinschaft kann die Belegung als Summe aus den jeweiligen Mindestbelegungen gemäss Mietverträgen über das ganze Haus berechnet werden.

## 6. Anteilkapital

- 6.1 Der für die Wohnung notwendige Anteil an Eigenkapital muss beim Bezug der Wohnung in Form von Genossenschaftsanteilsscheinen vollumfänglich einbezahlt sein.
- 6.2 Bei Härtefällen kann mit dem Vorstand ein Zahlungsplan vereinbart werden. Die Miete erhöht sich für die Dauer des Plans um die Zinslasten der zusätzlich nötigen Fremdfinanzierung (Solidaritätsdarlehen).
- 6.3 Das Anteilkapital in Form von Genossenschaftsanteilsscheinen wird nach Beendigung des Mietverhältnisses, unter Berücksichtigung allfälliger auszugsbedingter Kostenbegleichungen durch die Genossenschaft zurückbezahlt.

## 7. Entscheidungsinstanz

- 7.1 Variante Hausverwaltungsvertrag (Vermieterin ist die Genossenschaft)  
Wohnungen werden durch den Vorstand der Genossenschaft vermietet. Dieser arbeitet laut diesen Richtlinien und den Vorgaben der Generalversammlung.  
In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Vorstand autonom.
- 7.2 Variante Hausvertrag (Vermieterin ist der Hausverein)  
Wohnungen werden durch den Hausverein unter Einbezug des Vorstands der Genossenschaft vermietet. Der Hausverein arbeitet nach diesen Richtlinien, den Vorgaben des Genossenschaftsvorstandes und der Generalversammlung.  
In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Genossenschaftsvorstand in Absprache mit dem Hausverein.

## 8. Weitere Reglemente und verbindliche Merkblätter

- 8.1 Reglement Solidarfonds
- 8.2 Der Vorstand kann weitere Reglemente bezüglich Mietverhältnis, insbesondere eine Hausordnung, erlassen.

Gemäss Beschluss der Gründungsversammlung vom 06.06.2020