

Vermietungsreglement

Dieses Reglement enthält die für die Wohnungsvermietung geltenden Bestimmungen.

Leitlinien

Die bahoge vermittelt in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum und entzieht diesen dauernd der Spekulation. Als gemeinnützige Baugenossenschaft ist sie ein nicht gewinnorientiertes Unternehmen. Die Mietpreise werden auf der Basis der Selbstkosten, unter Einschluss der notwendigen Rückstellungen und Reserven, berechnet. Sie erhält die Liegenschaften in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Die Zahl der Bewohner und Bewohner:innen soll in angemessenem Verhältnis zum Wohnraum stehen.

Die bahoge baut und unterhält ihre Liegenschaften für alle Bevölkerungsschichten und sorgt für eine gute Durchmischung. Sie berücksichtigt traditionellerweise in erster Linie die Interessen von Familien und Personen mit bescheidenem Einkommen – wenn immer möglich angelehnt an die Subventionsbestimmungen. Sie ist aber auch offen für neue Wohnformen (z.B. für Senioren, für allein erziehende Väter und Mütter, für randständige Personengruppen etc).

Die bahoge vermietet ihren Mitgliedern die Wohnungen und Häuser mit möglichst wenigen Auflagen. Sie bietet einen weitgehenden Kündigungsschutz. Sie erwartet von den Genossenschaftler:innen und Genossenschaftlern andererseits das aktive Engagement in der Erfüllung von gemeinschaftlichen Aufgaben.

Integration und Sprachförderung:

Die bahoge legt Wert auf Kontaktmöglichkeiten und eine hohe Wohnqualität auch im sozialen Bereich. Dies setzt die Möglichkeit einer genügenden Verständigung der Genossenschaftler:innen und Genossenschaftler untereinander voraus.

Die bahoge unterstützt und fördert die Verständigung in deutscher Sprache. Diesem Aspekt wird bei der Vermietung Rechnung getragen. Wohnraum soll möglichst an Personen vermietet werden, die die deutsche Sprache einigermaßen beherrschen oder aber, die bereit sind, mit angemessener Unterstützung der bahoge, die Sprache zu erlernen.

Zur Unterstützung und Durchsetzung dieser Leitlinien gelten die nachstehenden Vermietungsgrundsätze:

1. Zweck

Dieses Reglement soll gewährleisten, dass die Bahöge in ihrer Vermietungspraxis die statistischen Zwecke und die Zielsetzungen ihres Leitbildes bestmöglich umsetzen kann. Es enthält Verpflichtungen zu Lasten der Genossenschaftler:innen und Genossenschaftler gemäss Art. 9 Buchstabe c der Statuten.

2. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Bei Neu- oder Wiedervermietungen wird nach folgenden Kriterien vorgegangen, wobei interne Umsiedlungen bevorzugt berücksichtigt werden:

a) Interne Umsiedlungen:

- Interner Wechsel wegen Subventionsbestimmungen
- Interner Wechsel in kleinere Wohnung
- Interne Umsiedlung in grössere Wohnung
- Interne Umsiedlung nach Familientrennung
- Wohnungen an Kinder unserer Genossenschaftler:innen

b) Externe Neuvermietung:

- Gute soziale Durchmischung
- Mitarbeit in der Genossenschaft oder das Engagement im Quartier
- Mitglieder der Gewerkschaft Unia und weiterer Gewerkschaften
- Verhältnis Grösse der Wohnung/Anzahl Personen und Einkommen/Mietzins
- Referenzen Arbeitgeber oder letzter Vermieter sowie eine Betreuungsauskunft
- Bei subventionierten Wohnungen sind ausserdem die Subventionsbestimmungen einzuhalten

3. Mindestbelegung der Wohnungen

Für die Belegung der einzelnen Wohnungen gelten die folgenden Regeln:

Zimmerzahl	Quadratmeter	Personen
1 – 3 ½ Zimmer	< 72 m ²	1 Person
3 – 4 ½ Zimmer	< 82 m ²	2 Personen
3 – 4 ½ Zimmer	< 90 m ²	3 Personen
4 – 5 ½ Zimmer	> 90 m ²	4 Personen

Wohnungen mit einer Mindestbelegung von mehr als 2 Personen gelten als Familienwohnungen. Eine Familie liegt vor, wenn ihr mindestens ein Kind (Maximalalter 25 Jahre) angehört. Alleinerziehende Elternteile werden bei der Berechnung der Mindestbelegung als zwei Personen gezählt. Die Verwaltung teilt die einzelnen Wohnungen in diese Kategorien ein und hält die Belegungsbestimmungen im Mietvertrag fest. Sie kann für einzelne Wohnungen Sonderbestimmungen erlassen, wenn dies durch die besondere Lage oder den Grundriss notwendig erscheint. Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsbestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber.

4. Maximalbelegung

Der Mietvertrag hält auch die maximale Anzahl erwachsener Personen pro Wohnung fest. Kinder der Genossenschaftler:innen, die im Zeitpunkt des Einzuges weniger als 18 Jahre alt waren, zählen nie als erwachsene Personen. Tritt eine Überbelegung ein, setzt die Verwaltung schriftlich eine Frist von mindestens drei und maximal zwölf Monaten zur Wiederherstellung des zulässigen Zustandes an. Nach unbenutztem Ablauf wird das Mietverhältnis gekündigt und die Genossenschaftler:in/der Genossenschaftler aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

5. Folgen einer Unterbelegung

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, bietet die Bahöge eine zumutbare Ersatzwohnung an. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Hat die Unterbelegung zwei Jahre gedauert und wurden mindestens zwei innerhalb der Bahöge oder in der näheren Umgebung liegende, zumutbare Ersatzangebote abgelehnt, wird das Mietverhältnis gekündigt und die Genossenschaftler:in aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Für Genossenschafter:innen, die bereits im Rentenalter stehen, beträgt die Übergangsfrist drei Jahre. Zur Vermeidung sozialer Härtefälle kann der Vorstand im Einzelfall besondere Regelungen treffen. Die Kündigung darf nur ausgesprochen werden, wenn ausreichend Gewähr dafür besteht, dass die Wohnung in der Folge gemäss diesem Reglement vermietet werden kann.

6. Informationspflicht

Die Genossenschafter:innen sind verpflichtet, der Verwaltung dauerhafte Veränderungen der Wohnungsbelegung umgehend anzuzeigen.

Verabschiedet und in Kraft gesetzt an der Vorstandssitzung 7. Dezember 2006.

Geändert in den Vorstandssitzungen 11. Juli 2013 und 6. Juli 2017.

Nachtrag gemäss Vorstandsbeschluss vom 5. November 2020

Zwischenvermietung gemäss Bauleitbild

Die befristete Zwischenvermietung von freierstehenden Wohnungen ist ein strategischer Entscheid und hat in der Regel Vorrang zu den Prioritäten gemäss Punkt 2.

- Zwischenvermietung an soziale Institutionen wie z.B. JUWO, Stiftung Domicil oder AOZ
- Vermietung befristet oder/und mit Vertragsklausel auf Abbruch oder Sanierungsvorhaben und Verzicht auf Erstreckung
- Bei Abbruchobjekte startet die Zwischenvermietung 5 Jahre vor Beginn
- Bei Sanierungsvorhaben startet die Zwischenvermietung 2 Jahre vor Beginn
- Keine Aufnahme von neuen Genossenschafter:innen
- Kein Anteilsscheinkapital / bei Privatpersonen ein Mietzinsdepot

7. Streitfälle

Der Vorstand entscheidet endgültig über Streitfälle betreffend Auslegung und Anwendung des Reglements. Entscheidung und Begründung werden protokolliert.

8. Inkrafttreten

Dieses Reglement gilt ab dem 6. Juli 2017 für neue Mietverhältnisse.