

Reglement für die Vermietung von Wohnräumen

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus der Charta und den Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1. Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- Weltverträglichkeit durch bewussten Ressourcenverbrauch: «Wohnraum und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.» (Art. 5 Statuten) «KraftWerk1 ermöglicht durch organisatorische, bauliche und technische Massnahmen nachhaltige Lebensweisen.» (Charta)
- Bleiberecht: «KraftWerk1 bemüht sich, ein lebenslanges Wohnrecht in KraftWerk1 zu garantieren.» (Charta)
- Sozialer Anspruch: «Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe, ihren Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen zu verschaffen.» (Art. 3 Statuten)

1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

- 1.1. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den KraftWerk1-Statuten sowie der KraftWerk1-Charta gemäss den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für BewerberInnen sowie für MieterInnen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente sowie dieses Reglement für die Vermietung von Wohnräumen bindend. Ferner gelten die Regelungen und Beschlüsse der KraftWerk1-BewohnerInnenversammlungen.

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen SubventionsgeberInnen.

- 1.2. Die Geschäftsstelle informiert BewerberInnen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, der Charta, dieses Vermietungsreglementes und weiterer Reglemente. Im weiteren werden zukünftige MieterInnen über die Bedeutung der BewohnerInnen-Organisationen sowie über deren Rechte und Pflichten orientiert
- 1.3. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

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

- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen
- Integration in Strukturen, Engagement für KraftWerk1
- Förderung von neuen Wohnformen, zum Beispiel Suiten
- Soziale Durchmischung
- Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft

- Mindestbelegung der Wohnung
- Einbezug der Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit
- finanzielle Verhältnisse
- Bleiberecht in der Genossenschaft (gilt nur beschränkt für befristete UntermieterInnen).

Der Grundsatz der Mindestbelegung ist gleichzustellen mit den Grundsätzen der Vielfalt, der Suitenbildung, der Flexibilität und Subsidiarität und des lebenslangen Wohnrechtes.

3. Mindestbelegung

- 3.1. Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Mindestanzahl der wohnenden Personen für die Wohnungstypen festgelegt. Diese Mindestbelegung gilt auch für die «Suiten» bzw. für die KraftWerk1-Grosshaushalte:

Wohnungstyp	Mindestzahl Personen
1- 2 Zimmer	1
3 bis 4 ½ Zimmer	2
5 und 5 ½ Zimmer	3
6 bis 7 Zimmer	4
8 und 9 Zimmer (mind. 7 abgeschlossene Zimmer)	6
10 bis 12 Zimmer (mind. 9 abgeschlossene Zimmer)	7
13 Zimmer (mind. 11 abgeschlossene Zimmer)	8
«Suite» 56 /41 (15 abgeschlossene Zimmer)	11

Ausnahmen wegen architektonischen Vorgaben wie z.B. kleine Zimmer oder Durchgangszimmer können vom Vorstand erlassen werden. Die Mindestbelegung in den Cluster-Wohngemeinschaften wird nach der Anzahl ihrer Untereinheiten festgelegt.

- 3.2. Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 3.3. Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- 3.4. Ist die im Mietvertrag vereinbarte Mindestbelegung nicht mehr erfüllt, ist die/der MieterIn verpflichtet, dies der Geschäftsstelle innert Monatsfrist mitzuteilen. Wird diese Mitteilung unterlassen, kann nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

Bei Wohngemeinschaften und «Suiten» muss die Unterbelegung der Wohnungen innerhalb von sechs Monaten aufgehoben werden. Die Frist läuft vom Zeitpunkt der Unterbelegung an. In neuen Mietverträgen wird die Wohnform – Wohngemeinschaft oder «Suite» – festgehalten.

Bei den übrigen Wohnformen gilt eine Frist von drei Jahren. Sie beginnt vom Zeitpunkt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug eines oder mehrerer MieterInnen aufgehoben, so gilt die dreijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Die Geschäftsstelle kündigt das Mietverhältnis und der Vorstand schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus, wenn

- eine Wohnung nach Ablauf der entsprechenden Frist noch unterbelegt ist, oder wenn
 - die/der MieterIn trotz Unterbelegung den Umzug in eine andere Wohnung in der entsprechenden Frist zweimal abgelehnt hat.
- 3.5. Erwerbsarbeit in Wohnungen: Von der Mindestbelegung kann dann abgewichen werden, wenn der Vorstand bei Vertragsabschluss der teilweisen Nutzung des Wohnraums zur Erwerbsarbeit zustimmt.
- Für die Nutzungsänderung bei bestehenden Mietverhältnissen sind das Einverständnis des Vorstandes und eine Vertragsänderung erforderlich.
- Die/der BewerberIn hat die Erwerbsarbeit mit einer Steuererklärung oder einem vergleichbaren Nachweis zu belegen.
- 3.6. Werden diese Belegungsbedingungen durch falsche Angaben umgangen, kann die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.
- 3.7 Für ErstmietlerInnen der Siedlung KraftWerk1 gilt als Mindestbelegung die Anzahl BewohnerInnen beim Einzug im Jahr 2001, wenn diese tiefer liegt als die unter 3.1. festgelegte Mindestbelegung. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Optimierung der Wohnungsbelegung gesucht.

4. Untermiete

- 4.1. Die Untervermietung von Wohnraum ist unter Vorbehalt von Art. 4.3. im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten und der Charta möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen dazu verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses dem Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.
- 4.2. Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere HauptmieterInnen in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 4.1. möglich.
- 4.3. Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit der/s HauptmieterInnen ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der/dem HauptmieterIn dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die/der MieterIn die Kündigung, kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.
- 4.4. Bewerbungen von UntermietlerInnen: Die UntermietlerInnen einer gekündigten Wohnung können sich, sofern sie GenossenschafterInnen sind, gleichzeitig mit anderen GenossenschafterInnen für diese Wohnung bewerben.
- 4.5. Wohnungstausch: Damit alle potentiellen BewerberInnen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, sind der Wohnungstausch und der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ausgeschlossen. Über den Tausch von Wohnungen entscheidet das Entscheidgremium unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss Art. 2.

5. Mitsprache bei der Vermietung benachbarter Wohnungen

Die MieterInnen haben bei der Neuvermietung benachbarter Wohnungen ein Vorschlagsrecht. Für diese Vorschläge bzw. BewerberInnen gelten die gleichen Kriterien und Anforderungen wie für andere BewerberInnen.

6. Ausschreibungsverfahren

- 6.1. Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird vom Vorstand in eigener Kompetenz festgelegt.

7. Entscheidungsgremium

- 7.1. Wohnungen werden durch ein Entscheidungsgremium – die Geschäftsstelle mit einer Vertretung aus den BewohnerInnen-Organisationen – vermietet. Die BewohnerInnen-Organisation der jeweiligen Siedlung der Bau- und Wohngenosenschaft KraftWerk1 delegiert jeweils eine Person ins Entscheidungsgremium. Dieses arbeitet nach Massgabe dieses Reglements und den Vorgaben des Vorstandes.
- 7.2. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Vorstand.

8. Inkraftsetzung

- 8.1. Dieses Vermietungsreglement ist ab dem 4. November 2010 gültig. Es ersetzt das Vermietungsreglement vom 28. Mai 2005.