

Revision Vermietungsreglement 2024

Version 05.03.2024 vom Vorstand verabschiedet, zuhanden Informationsveranstaltung Vermietungsreglement

Motivation

Mit dem Leitbild gibt sich die ABZ den Auftrag, sorgsam mit der Ressource Wohnraum umzugehen. Dieser Auftrag ist in den Statuten (Art. 3.6) und in der Strategie ABZ 105+ weiter konkretisiert. Um dem Auftrag gerecht zu werden, überarbeitete die ABZ die Belegungsbestimmungen. Weiter passte sie das vorliegende Reglement an die gelebte Praxis und an gesellschaftliche Veränderungen an. Die Gelegenheit der Überarbeitung wurde auch genutzt, um das Reglement an diversen Stellen zu vereinfachen und, wo möglich, zu verschlanken. Begrifflichkeiten wurden vereinheitlicht und, wenn möglich, genderneutral formuliert.

Was ist ein Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement regelt die operative Umsetzung der Vermietung von Wohnraum. Anpassungen des Reglements liegen in der Kompetenz des Vorstandes. Das Vermietungsreglement soll verlässliche, verständliche und aktuelle Regelungen für die operative Umsetzung bieten und faire und transparente Regelungen für alle Mitglieder und Bewohnenden schaffen.

Wesentliche Änderungen

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Die Vermietung von Wohnungen erfolgt gemäss Art. 2 Statuten in erster Linie an Genossenschaftsmitglieder; somit orientieren sich auch die Vermietungskriterien (2.1) an dieser Praxis. Die Vermietungskriterien wurden überarbeitet. Neu aufgenommene Vermietungskriterien sind die Dauer auf der Warteliste, die soziale Durchmischung und die optimale Nutzung von Wohnraum. Ferner hat die ABZ die Gründe für vorzeitige genossenschaftsinterne Wohnungswechsel (2.2) überarbeitet, konkretisiert und ergänzt. Neu sind Änderungen in der Haushaltsgrosse explizit als Gründe für vorzeitige Wechsel aufgeführt. Die öffentliche Vermietung von Wohnungen (2.4) erfolgt subsidiär und es wird geregelt, nach welchen Kriterien sich diese richtet.

3. Wohnungsbelegung

Die Bestimmungen zur Wohnungsbelegung wurden neu ausgestaltet. Für **neue Verträge** – auch nach einem internen Wohnungswechsel – gilt die Mindestbelegung (Zimmer –1) ab Inkrafttreten des Reglements während des ganzen Mietverhältnisses (3.2). Allerdings gibt es zahlreiche besondere Lebensumstände (3.5), bei denen sogenannte Karenzfristen – also längere Fristen zur Wiedererreicherung der Mindestbelegung – gelten. Auch von über 80-jährigen Menschen wird in der Regel kein Umzug verlangt, wenn sie die Mindestbelegung nicht mehr erfüllen. Zudem gilt für getrennt lebende Eltern in Zukunft eine grosszügigere Handhabung (3.1). Neu können, wenn der Betreuungsanteil genügend gross ist, die Kinder in beiden Haushalten zur Belegung gezählt werden.

8. Übergangsbestimmungen

Bei besonders grossflächigen Wohnungen muss die Mindestbelegung ab dem **Jahr 2030** während des ganzen Mietverhältnisses erfüllt sein (8.2). Als besonders grossflächige Wohnungen definierte die ABZ die grössten 25 Prozent des jeweiligen Wohnungstyps. Für die restlichen bestehenden Mietverhältnisse gibt es bis auf Weiteres keine Änderungen. Die Belegungsbestimmung Zimmer –1 bei Einzug und Zimmer –2 während des Mietverhältnisses gilt weiterhin bis maximal ins **Jahr 2040** (8.1). Ab 2040 sollte die Mindestbelegung (–1) bei allen Mietverhältnissen erfüllt sein.

Harmonisierung der Fristen

Die Fristen für Spezialfälle, eine Mitgliedschaft zu erhalten bzw. auf die Warteliste aufgenommen zu werden, wurden vereinheitlicht (5 Jahre). Zu den Spezialfällen gehören: Bewohner:innen von sozialen Institutionen (2.5), Mitbewohner:innen (4.1), Bewohner:innen von Clusterwohnungen (4.2) und Befristete (5.).

Vermietungsreglement (neu)

Das vorliegende Vermietungsreglement basiert auf den Statuten, dem Leitbild sowie der Strategie der ABZ. Es orientiert sich insbesondere:

- a. am sozialen Anspruch: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen, diesen zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern (Art. 2 Statuten).
- b. an der optimalen Nutzung des Wohnraums: Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (Art. 3.6 Statuten).
- c. an einer hohen Wohnsicherheit: Für interne Wohnungswechsel besteht eine genossenschaftsinterne Warteliste.
- d. an der Offenheit für alle: Die ABZ steht grundsätzlich allen Menschen offen (Strategie).
- e. an der sozialen Vielfalt: In den Siedlungen der ABZ leben Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen zusammen (Strategie).

1. Allgemeines

1.1 Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement ergeben sich aus dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Statuten und dem Leitbild der ABZ. Für Mieter:innen und Bewerber:innen sind diesbezüglich auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie die weiteren mietspezifischen Reglemente bindend.

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden. Auch für Wohnungen im Baurecht können spezielle Regelungen gelten.

- 1.2 Die ABZ informiert die zukünftigen Mietparteien vor der Unterzeichnung des Mietvertrages über die Statuten, das Leitbild, dieses Vermietungsreglement und die weiteren Reglemente. Zudem orientiert die ABZ die zukünftigen Mietparteien über ihre Rechte und Pflichten sowie über Zweck und Bedeutung der Entscheidungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten – wie der Generalversammlung, des ABZ-Dialogs und der Siedlungskommissionen.
- 1.3 Der Abschluss eines Mietvertrags setzt grundsätzlich die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahme: Artikel 5 «Befristete Mietverträge»). In den Statuten der ABZ ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 5 Statuten).

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

- 2.1 Bei der Vermietung einer Wohnung an Genossenschaftsmitglieder orientiert sich die ABZ an folgenden Kriterien:
 - a. Dauer auf der genossenschaftsinternen Warteliste;
 - b. optimale Nutzung des Wohnraums;
 - c. finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen);
 - d. Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung;
 - e. nachbarschaftliche Verträglichkeit und gegebene Verständigungsmöglichkeit;
 - f. bisheriges Engagement für die Genossenschaft.

2.2 Ein genossenschaftsinterner Wohnungswechsel wird per Warteliste angemeldet und ist grundsätzlich zulässig, wenn der Mietvertrag der Wohnung seit mindestens fünf Jahren besteht.

Vorzeitige genossenschaftsinterne Wohnungswechsel sind möglich, wenn:

- a. dadurch eine Unterbelegung beendet wird;
- b. bei der Mietpartei gesundheitliche, finanzielle oder soziale Gründe für einen Umzug vorliegen;
- c. die Mietpartei in eine kleinere Wohnung umzieht;
- d. die Wohnung zu klein ist, weil die Anzahl Personen im Haushalt durch familiären Zuwachs zugenommen hat.

Bei einem ausserterminlichen genossenschaftsinternen Wohnungswechsel muss die ausziehende Mietpartei während mindestens zwei Wochen und maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen.

2.3 Mitglieder, die ihre Wohnung wegen einer unbewohnten Sanierung oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben Anspruch auf eine Ausweiche- oder Ersatzwohnung in der Genossenschaft. Sie werden mit einer angemessenen Vorlaufzeit informiert.

Bei der Neuvermietung haben sie Anspruch auf eine Wohnung in der sanierten Siedlung oder im Ersatzneubau.

2.4 Wohnungen, die nicht an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden (können), werden öffentlich ausgeschrieben.

Der Vergabeprozess dieser Wohnungen erfolgt diskriminierungsfrei durch die Geschäftsstelle der ABZ. Bisherige Mieter:innen, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind, haben dabei keinen Vorrang.

Die Geschäftsstelle orientiert sich bei der externen Vermietung von Wohnungen an den Kriterien in Artikel 2.1 Best. b–f.

Die Wohnungsvergabe an Mitglieder, die gleichzeitig Mitarbeiter:innen der ABZ sind, erfolgt nach den in diesem Reglement festgeschriebenen Vermietungskriterien. Zusätzlich muss eine solche Vergabe vom Bereichsleiter oder der Bereichsleiterin «Mitglieder und Wohnen» genehmigt werden.

2.5 Die ABZ vermietet einen bestimmten Anteil an Wohnungen an anerkannte Institutionen, die benachteiligten Personen Wohnraum zur Verfügung stellen. Der Anteil solcher Wohnungen wird vom Vorstand bestimmt.

Nach einer Frist von fünf Jahren kann die Geschäftsstelle mit den Mieter:innen dieser Wohnungen direkte Verträge abschliessen, was die Aufnahme als Genossenschaftsmitglied durch den Vorstand bedingt.

2.6 Die Geschäftsstelle macht neue Miet- und Untermietverhältnisse für die anderen Mietparteien des Hauseingangs bekannt.

3. Wohnungsbelegung

3.1 Zur optimalen Nutzung des Wohnraums wird eine Mindestbelegung festgelegt.

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 Obhuts- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 30% in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

- 3.2 Die Mindestbelegung bei Einzug gilt während des ganzen Mietverhältnisses.

Die Mindestbelegung ist erfüllt, wenn die Zahl der Bewohner:innen die Anzahl Zimmer minus eins nicht unterschreitet (Mindestbelegung = Zimmer - 1). Halbe Zimmer werden bei der Berechnung der Mindestbelegung nicht mitgezählt. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Mindestbelegung unterschritten wird.

- 3.3 In ausgewählten Wohnobjekten und im Rahmen von baulichen Erneuerungen kann in begründeten Fällen von der Mindestbelegung abgewichen werden.

- 3.4 Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Geschäftsstelle umgehend zu melden und ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen. Im Gespräch versucht die Geschäftsstelle mit der Mietpartei eine Lösung für den Wohnungswechsel zur Aufhebung der Unterbelegung zu finden.

Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Ausserdem kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Die Frist zur Behebung der Unterbelegung beträgt ab dem Zeitpunkt der Unterbelegung zwei Jahre. Wenn ein:e oder mehrere neue Bewohner:innen als Hauptmieter:innen oder gemäss den Regeln zur Untermiete in Artikel 4 einziehen und damit die Unterbelegung aufheben, gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Tritt in den folgenden drei Jahren erneut eine Unterbelegung ein, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Besteht die Unterbelegung nach Ablauf der zweijährigen Frist weiterhin, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Zudem kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen, sofern die Mietpartei zwei Angebote für eine zumutbare Ersatzwohnung in der entsprechenden Frist abgelehnt hat.

- 3.5 Bei besonderen persönlichen Umständen wird eine Unterbelegung nach Artikel 3.2 zeitlich befristet geduldet. Das Vorgehen gemäss Artikel 3.4 wird sodann in den folgenden Konstellationen erst nach einer angemessenen Karenzfrist eingeleitet:

- Tritt infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.
- Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist maximal acht Jahre, jedoch längstens bis zur Vollendung der Erstausbildung bzw. des 25. Altersjahres des jüngsten im Haushalt lebenden Kindes.
- Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge einer Trennung eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.
- Wird ein kinderreicher Haushalt (drei und mehr Kinder) schrittweise aufgelöst und tritt deshalb eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist drei Jahre.

Von über 80-jährigen Mieter:innen wird bei Vorliegen einer Unterbelegung in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt.

- 3.6 Werden diese Belegungsbestimmungen vorsätzlich durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Zudem kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

4. Untermiete und Wohngemeinschaften

- 4.1 Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt der folgenden Bestimmungen, der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) sowie der Statuten der ABZ (Art. 3 Ziff. 5 Statuten) erlaubt.

Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter:innen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekanntzugeben.

- Befristete Untermiete:** Bei einer längeren Abwesenheit der Hauptmietpartei ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder während mindestens 5 Jahren dauernd von der Hauptmietpartei bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt die Mietpartei die Kündigung, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Zudem kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.
- Unbefristete Untermiete:** Wenn die Hauptmieter:innen fest und dauernd in der Wohnung wohnen, dürfen sie einzelne Zim-

mer unbefristet an Mitbewohner:innen untervermieten. Mitbewohner:innen müssen nach einer Wohndauer von fünf Jahren in der Wohnung die Mitgliedschaft beantragen.

- Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationen sind unzulässig.
- 4.2 Cluster- und Grosswohnungen mit mindestens 7,5 Zimmern vermietet die ABZ an Bewohner:innenvereine und Organisationen. Bei der ersten Vermietung einer Cluster- oder Grosswohnung an einen Bewohner:innenverein oder eine Organisation müssen alle erwachsenen Erstmietler:innen Mitglied der Genossenschaft werden. Danach gilt für die Aufnahme in die Genossenschaft als Mitglied die Regelung gemäss Artikel 4.1 Best. b.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten zur Vermietung von Gross- und Clusterwohnungen in einem separaten Reglement.

5. Befristete Mietverträge

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Mieter:innen mit befristeten Verträgen haben keinen Anspruch, als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen zu werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomietzinsen. Nach einer Wohndauer von fünf Jahren in einer Genossenschaftswohnung können sie die Aufnahme auf die genossenschaftsinterne Warteliste beantragen.

6. Vermietung

Wohnungen werden von der Geschäftsstelle vermietet. Dabei hält sich die Geschäftsstelle an dieses Reglement und an die Vorgaben des Vorstandes.

7. Ausnahmen und Härtefälle

In Fällen, die durch diese Richtlinien nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet der:die Geschäftsführer:in auf Antrag des:der Bereichsleiter:in Mitglieder und Wohnen. Diese Fälle sind schriftlich zu dokumentieren.

8. Übergangsbestimmung

- 8.1 Für bestehende Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements abgeschlossen wurden, gilt für die Regelung der Unterbelegung Artikel 3.8* der Vermietungsrichtlinie vom 1. September 2015 bis maximal zum 1. Januar 2040 unverändert weiter.

* Eine Unterbelegung liegt vor:

- bei freitragenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei (halbe Zimmer und Zimmer mit einer Wohnfläche unter 8m² werden nicht gezählt).
- bei freitragenden Einfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus eins (halbe Zimmer werden nicht gezählt).

- 8.2 Bei besonders grossflächigen Wohnungen müssen die Belegungsbestimmungen gemäss vorliegendem Reglement ab 1. Januar 2030 erfüllt sein.

Als besonders grossflächige Wohnungen gelten grundsätzlich folgende Nettowohnflächen je Zimmeranzahl:

- 3-3,5-Zimmer ≥ 80 m²
- 4-4,5-Zimmer ≥ 105 m²
- 5-5,5-Zimmer ≥ 125 m²
- 6-6,5-Zimmer ≥ 140 m²

Die Geschäftsstelle wird die betroffenen Mietparteien unmittelbar nach Inkrafttreten dieses Reglements informieren.

- 8.3 Für aufgrund einer Vertragsumschreibung neu abgeschlossene Mietverträge gilt eine Karenzfrist von zwei Jahren, sofern der Mietvertrag bei Inkrafttreten des Vermietungsreglements bereits bestanden hat.

9. Geltung

Dieses Vermietungsreglement wurde vom Vorstand genehmigt. Es ist ab 1. Juli. 2024 gültig und ersetzt die Vermietungsrichtlinien vom 1. September 2015.