



Vermietungsreglement

Wohnbaugenossenschaft Holberg (WBG Holberg)

Der Vorstand der WBG Holberg erlässt, gestützt auf **Artikel 4 der Statuten „Grundsätze zur Vermietung“**, das vorliegende Vermietungsreglement. Dieses regelt die Vermietung von Wohnraum sowie von Autoabstellplätzen, Bastelräumen und übrigen Räumen in den Liegenschaften der Genossenschaft. Es dient als Leitfaden für eine transparente, faire und ausgewogene Vergabep Praxis und stellt sicher, dass die Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder gewahrt werden.

I. Vermietung von Wohnraum

Art. 1 Grundsatz

Die Vermietung von Wohnungen erfolgt nach den folgenden Prinzipien:

1. Durchmischung:

Unser Ziel ist, eine lebendige und vielfältige Mieterschaft zu fördern. Wir möchten, dass in unseren Liegenschaften Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, sozialer Hintergründe, Kulturen und Lebenssituationen zusammenleben. Diese Vielfalt bereichert die Gemeinschaft und schafft ein lebendiges Wohnumfeld, in dem sich alle Bewohnenden willkommen fühlen.

2. Zusammenleben:

Die WBG Holberg erwartet von ihren Mietenden ein aktives Engagement im genossenschaftlichen Leben. Dies umfasst gegenseitige Toleranz, respektvollen Umgang und eine offene Kommunikation. Ein harmonisches Zusammenleben ist nur dann möglich, wenn alle Mitglieder ihren Beitrag leisten und aufeinander Rücksicht nehmen.

3. Familienförderung:

Familien mit Kindern sind ein zentraler Bestandteil unserer Genossenschaft. Deshalb berücksichtigen wir bei der Vermietung von 4- bis 6½-Zimmerwohnungen bevorzugt Haushalte mit Kindern. Ziel ist, ein kinderfreundliches und lebendiges Umfeld zu schaffen, das den Bedürfnissen von Familien entspricht.

4. Langjährige Mitglieder:

Wir schätzen die Treue und Verlässlichkeit unserer langjährigen Mitglieder. Auch wenn keine Kinder mehr im Haushalt leben, legen wir grossen Wert darauf, dass diese Mitglieder weiterhin in unseren Liegenschaften wohnen können, je nachdem in einer Wohnung mit angepassten Platzverhältnissen. Ihre langjährige Zugehörigkeit stärkt die Gemeinschaft und das genossenschaftliche Zusammenleben.

Art. 2 Interne Bewerbungen

1. Antragsstellung und Bearbeitung:

Mitglieder der WBG Holberg, die innerhalb der Genossenschaft umziehen möchten, sei es aufgrund veränderter Platzbedürfnisse oder anderer Gründe, sowie Interessierte nach Art. 4 Abs. 1 Buchstaben a-c der Statuten können ihren Antrag auf eine (andere) Wohnung schriftlich bei der Geschäftsstelle einreichen. Der Antrag bleibt unbefristet gültig und wird in einer internen Liste erfasst.

2. Vorrang interner Bewerbungen und Datenschutz:

Mietende, die seit mindestens fünf Jahren in der Genossenschaft wohnen, und Interessierte nach Art. 4 Abs. 1 Buchstaben a-c der Statuten haben bei der Zuteilung einer Wohnung Vorrang gegenüber externen Mietinteressierten nach Artikel 3 dieses Reglements, sofern sie die Vermietungskriterien für die Neuvermietung von Wohnungen erfüllen. Vor der Zuteilung einer (anderen) Wohnung reichen die internen Bewerbenden der Geschäftsstelle Auskünfte über ihre Bonität wie Betreibungsregisterauszüge für die letzten zwei Jahre sowie aktualisierte Belege und Auskünfte über die effektive Belegung der bisherigen Wohnung wie Informationen inklusive Namen, Arbeits-/Ausbildungsort und Alter der Bewohnenden und Meldebestätigung ein. Dieser Vorrang dient der Förderung von Kontinuität innerhalb der Genossenschaft, begründet jedoch keinen Rechtsanspruch auf eine andere Wohnung.

Art. 3 Externe Bewerbungen

1. Online-Bewerbung:

Für die Wohnungen in der Siedlung Holberg erfolgt die Bewerbung für externe Mietinteressierte nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe d der Statuten über unser Online-Vermietungsportal, das über die Webseite der Genossenschaft zugänglich ist. Dieser digitale Prozess erleichtert die Bewerbung und ermöglicht eine effiziente Bearbeitung, wobei für Mietinteressierte nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe d der Statuten keine Interessenliste geführt wird.

2. Bewerbung für andere Siedlungen:

Für die übrigen Liegenschaften der WBG Holberg steht den externen Mietinteressierten nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe d der Statuten bei konkreten Wohnungsangeboten ein Fragebogen zur Verfügung, der direkt bei der Geschäftsstelle schriftlich oder per E-Mail verlangt werden kann; dabei wird ebenfalls keine Interessentenliste geführt.

3. Einreichung und Datenschutz:

Externe Mietinteressierte müssen ihre vollständigen Unterlagen einreichen. Dazu gehören insbesondere Belege und Auskünfte über die Namen, Arbeits-/Ausbildungsort und Alter der Personen, welche in einer Wohnung der WBG Holberg leben wollen, und Auskünfte über die Bonität der zukünftigen Mietenden wie Bestätigungen von Arbeitgebenden und Betreibungsregisterauszüge für die letzten zwei Jahre. Die Geschäftsstelle kann auch weitere Informationen und Unterlagen verlangen. Die Mietinteressierten erklären sich zudem mit der Einholung von Referenzauskünften durch die WBG Holberg einverstanden. Innerhalb 30 Tagen nach Einzug in einer Wohnung der WBG Holberg reichen Neumietende der Geschäftsstelle Meldebestätigungen über sämtliche Bewohnende ein. Dies dient der Sicherstellung einer verantwortungsvollen Vermietungspraxis.

- 4. Externe Bewerbungen durch Personen nach Artikel 4 Absatz 1 Bst. a-c der Statuten:**
Externe Bewerbungen durch Personen nach Artikel 4 Absatz 1 Bst. a-c der Statuten für Wohnraum in der WBG Holberg erfolgen separat von anderen externen Bewerbungen per Interessentenliste und müssen alle 12 Monate per E-Mail oder schriftlich erneuert werden, andernfalls die Gültigkeit der Bewerbungen erlischt.
- 5. Regelmässige Bereinigung von Bewerbungen:**
Akten von externen Mietinteressierten von nicht mehr oder nicht aktuellen Bewerbungen werden aus Datenschutzgründen regelmässig vernichtet. Mietinteressierte, welche die Zurücksendung ihrer Akten wünschen, vermerken dies im Voraus schriftlich in ihren Bewerbungsunterlagen.

Art. 4 Vermietung

- 1. Mitgliedschaft in Genossenschaft:**
Die Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern, Ateliers und Jokerzimmer der Genossenschaft bedingt den Beitritt zur Genossenschaft. Die Genossenschaft darf den Mietvertrag mit Mitgliedern nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft kündigen. Die WBG Holberg kann allerdings Jokerzimmer und Ateliers auch ohne Ausschluss von Mitgliedern aus der Genossenschaft kündigen, sofern die betreffenden Mitglieder gleichzeitig weiterhin bei der WBG Holberg eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus mieten.
- 2. Prioritäten bei der Vermietung:**
 - a) Frei werdende Wohnungen werden zunächst den Bewerbenden gemäss der Liste der intern Interessierten und Interessierten nach Art. 4 Abs. 1 a-c der Statuten, und zwar nach den Vermietungskriterien für die Neuvermietung von Wohnungen angeboten. Die Geschäftsstelle kontaktiert betreffende Bewerbende und gibt bei Bestätigung des Interesses den betreffenden Bewerbenden eine kurze Frist, um die allenfalls noch fehlenden Unterlagen für die Zuteilung der Wohnung gemäss Vermietungskriterien für Neuvermietung von Wohnungen der Geschäftsstelle einreichen zu können.
 - b) Sollte keine passende Bewerbung gemäss obigem Buchstabe a) vorliegen, kann die Geschäftsstelle die Wohnungen zusätzlich über interne Anschläge oder Inserate weiter genossenschaftsintern anbieten.
- 3. Vergabe an externe Mietinteressierte gemäss Art. 4 Abs. 1 Buchstabe d der Statuten:**
Nur wenn keine geeigneten Bewerbenden gemäss obiger Ziff. 2 Buchstabe a) gefunden werden, kann eine Wohnung an externe Mietinteressierte vergeben werden. Hierbei werden die im Reglement festgelegten Vermietungskriterien für die Neuvermietung von Wohnungen berücksichtigt.
- 4. Entscheid über Beschwerden**
Die Geschäftsstelle teilt die Wohnungen zu. Über Beschwerden im Zusammenhang mit der Zuteilung von Wohnungen entscheidet der Vorstand endgültig.

Art. 5 Familien

- 1. Definition im subventionierten Wohnungsbau:**
Im öffentlich unterstützten Wohnungsbau richtet sich die Definition von „Familie“ nach den Vorgaben der zuständigen Subventionsbehörden.

2. Definition im freitragenden Wohnungsbau:

Die WBG Holberg definiert den Begriff „Familie“ für freitragende Wohnungen wie folgt:

- a) **Ehepaare:** Verheiratete Paare, unabhängig davon, ob sie Kinder haben.
- b) **Eingetragene Partnerschaften:** Gleichgeschlechtliche Paare mit offiziell registrierter Partnerschaft.
- c) **Konkubinats:** Paare in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft ohne Trauschein.
- d) **Eltern mit minderjährigen Kindern oder mit Kindern bis 25 Jahre in Ausbildung:**
Dies umfasst sowohl leibliche als auch adoptierte Kinder sowie alleinerziehende Elternteile, die mit ihren Kindern zusammenleben.

Art. 6 Durchmischung

1. Ziel der Durchmischung:

Die WBG Holberg strebt in jeder Liegenschaft eine ausgeglichene und vielfältige Mieterschaft an.

2. Kriterien der Durchmischung:

Unter einer guten Durchmischung verstehen wir:

- a) Unterschiedliche Lebensformen wie Familien, Paare und Einzelpersonen.
- b) Verschiedene Altersgruppen (jung und alt).
- c) Vielfältige soziale Hintergründe.
- d) Unterschiedliche kulturelle und geografische Herkünfte in ausgewogenem Verhältnis.

Art. 7 Wohnungsbelegung

Wohnungsgrösse und die Anzahl der Bewohnenden mit zivilrechtlichem Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

1. Regelungen für subventionierten Wohnraum:

Die Belegungsregelungen richten sich nach den Vorgaben der zuständigen Subventionsbehörden.

2. Regelungen für freitragenden Wohnraum:

Bei Neuvermietungen darf die Zimmerzahl die Anzahl der Bewohnenden mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde um maximal eins überschreiten. Dabei zählt teilweise Abwesenheit wie auswärtiger Wochenaufenthalt für die Unterbelegungsvorschriften nur dann zur Wohnungsbelegung, wenn betroffene Personen mindestens zu 50% tatsächlich in der Wohnung leben. Jede Wohnung ist entsprechend ihrer Grösse von einer Mindest- und Höchstzahl an Personen zu belegen:

- 1-Zimmerwohnung: mindestens 1, maximal 2 Personen.
- 2-Zimmerwohnung: mindestens 1, maximal 3 Personen.
- 3-Zimmerwohnung: mindestens 2, maximal 4 Personen.
- 4-Zimmerwohnung: mindestens 3, maximal 5 Personen.
- 5-Zimmerwohnung: mindestens 4, maximal 6 Personen.
- 6-Zimmerwohnung: mindestens 5, maximal 7 Personen.

3. Ausnahmen:

Für Altbauten (Baujahr vor 2016) kann von der festgelegten Mindestzahl der Bewohnenden abgewichen werden, sofern die baulichen und wohnlichen Verhältnisse dies zulassen.

Art. 8 Unterbelegung für freitragenden Wohnraum in bestehenden Mietverhältnissen

1. Zweck der Regelung

Diese Regelung soll die Unterbelegung von genossenschaftlichem Wohnraum sowie allfällige missbräuchliche Umgehungen in bestehenden Mietverhältnissen verhindern.

2. Definition der Unterbelegung:

Im bestehenden Mietverhältnis darf die Zimmerzahl die Anzahl der Bewohnenden mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde um höchstens zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Anzahl der Bewohnenden mit Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde um mehr als zwei übersteigt. Dabei zählt teilweise Abwesenheit wie auswärtiger Wochenaufenthalt für die Unterbelegungsvorschriften nur dann zur Wohnungsbelegung, wenn betroffene Personen mindestens zu 50% tatsächlich in der Wohnung leben. Die Untervermietung einzelner Zimmer wird für die Unterbelegungsvorschriften nur als Wohnungsbelegung gezählt, wenn es sich bei den Untermietenden um Familienmitglieder der mietenden Person gemäss obigem Art. 5 Ziff. 2 handelt. Auswärtiger Wochenaufenthalt von Kindern von erwachsenen Familienmitgliedern bis maximal zum Alter von 25 Jahren gilt als Belegung nach dieser Bestimmung, sofern sich die Kinder auswärtig in Ausbildung befinden.

3. Meldepflicht:

Tritt während der Mietdauer eine Unterbelegung ein (z. B. durch den Auszug von Familienmitgliedern), ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Geschäftsstelle selbständig und unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

4. Belege auf Verlangen:

Bewohnende reichen bei bestehenden Mietverhältnissen auf Verlangen der Geschäftsstelle an die mietende(n) Partei(en) einer Wohnung innert 30 Tagen einen Nachweis über den Wohnsitz und Aufenthalt in der Gemeinde der bewohnenden Personen ein (Meldebestätigungen). Wird dieser Nachweis bei einzelnen Bewohnenden nicht erbracht, werden besagte Personen bei der Frage der Unterbelegung einer Wohnung im Sinne von Art. 8 dieses Reglements nicht als bewohnende Personen gezählt.

5. Konsequenzen bei Unterbelegung:

a) Gespräch und Angebot: Die Geschäftsstelle nimmt bei Feststellung einer Unterbelegung Kontakt mit der Mietpartei auf. Die Mietpartei wird aufgefordert, sich um eine kleinere Wohnung innerhalb der Genossenschaft zu bemühen.

b) Unterbelegungsbeitrag: Für die Dauer der Unterbelegung ist die Mietpartei verpflichtet, monatlich einen Unterbelegungsbeitrag in den Genossenschaftsfonds einzuzahlen. Dieser beträgt maximal die Höhe des Mietzinses geteilt durch die Zimmeranzahl plus 1. Die Bezahlung in den Genossenschaftsfonds entbindet die Mietpartei nicht von der raschestmöglichen Wiedereinhaltung der Unterbelegungsvorschriften.

6. Folgen bei fortgesetzter Weigerung:

Lehnt die Mietpartei zweimal eine kleinere Wohnung ab und bleibt die Wohnung weiterhin unterbelegt, kann der Vorstand die Mietpartei aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen.

7. Zahlungsmodalitäten:

Der Unterbelegungsbeitrag wird zusammen mit dem Mietzins eingefordert.

Art. 9 Überbelegung der Wohnungen

1. Zweck der Regelung:

Diese Regelung dient der Sicherung der Wohnqualität und einer fairen Nutzung des Wohnraums innerhalb der Genossenschaft.

2. Definition der Überbelegung:

Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn die Anzahl der Bewohnenden mit oder ohne Wohnsitz in der Gemeinde sowie einschliesslich von Bewohnenden mit auswärtigem Wochenaufenthalt die in Art. 7 festgelegte Höchstzahl überschreitet.

3. Besonderheit bei Kindern unter 5 Jahren:

a) **Teilweise Anrechnung:** Kinder unter 5 Jahren werden bei der Belegungsberechnung nur als halbe Person berücksichtigt.

b) **Übergang:** Ab dem 5. Lebensjahr werden Kinder als volle Person in die Belegungszahl einbezogen.

4. Meldepflicht:

Die Mietpartei ist verpflichtet, eine Überbelegung der Wohnung – beispielsweise durch Zuwachs an Familienmitgliedern (z. B. Geburt oder Zuzug) – der Geschäftsstelle unverzüglich schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen.

5. Konsequenzen bei Überbelegung:

a) **Prüfung durch die Geschäftsstelle:** Bei Bekanntwerden einer Überbelegung prüft die Geschäftsstelle die Situation und sucht gemeinsam mit der Mietpartei nach Lösungen.

b) **Angebot grösserer Wohnungen:** Soweit verfügbar, bietet die WBG Holberg der betroffenen Mietpartei eine grössere Wohnung innerhalb der Genossenschaft an.

c) **Kündigung des Mietvertrags:** Falls keine grössere Wohnung angeboten werden kann und die Überbelegung weiterhin besteht, behält sich die WBG Holberg vor, die Mietparteien aus der Genossenschaft auszuschliessen und den Mietvertrag zu kündigen, um die Belegungsrichtlinien einzuhalten.

6. Härtefallregelungen:

In besonderen Fällen, wie bei kurzfristigem Zuwachs an Familienmitgliedern (z. B. durch Geburt oder temporären Zuzug), kann die WBG Holberg vorübergehend von den Regelungen zur Überbelegung absehen. Eine solche Ausnahme muss durch die Geschäftsstelle geprüft und schriftlich genehmigt werden.

II. Vermietung von Autoabstellplätzen, Bastelräumen und übrigen Räumen

Art. 10 Grundsatz

1. Vergabe von Parkplätzen, Garagen und Bastelräumen:

Die Vermietung von Parkplätzen, Garagen und weiteren Stellplätzen erfolgt prioritär an die Bewohnenden der Wohnbaugenossenschaft Holberg. Die Zuteilung erfolgt anhand einer Liste von Interessierten, die von der Geschäftsstelle geführt wird. Ziel ist es, den Mobilitätsbedarf der Mietenden zu decken und eine faire Zuteilung sicherzustellen. Externe Interessierte werden nur berücksichtigt, wenn keine internen Anfragen vorliegen.

2. Vergabe von Bastelräumen:

Bastelräume dienen der privaten Nutzung und sind ausschliesslich für Genossenschaftsmitglieder vorgesehen. Sie dürfen nicht als Wohnraum oder zu gewerblichen Zwecken verwendet werden. Auch hier erfolgt die Vergabe nach einer Liste von Interessierten.

3. Priorität für Mitglieder:

Bei der Vergabe dieser Räumlichkeiten und Flächen wird stets darauf geachtet, dass Mitglieder der Genossenschaft bevorzugt berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl für neue Mietinteressierte als auch für bestehende Bewohnende, die zusätzlichen Bedarf anmelden.

III. Weitere Bestimmungen

Art. 11 Todesfall / Wegzug einer mitmietenden Partei

1. Wohnungsübernahme bei Todesfall:

Wenn beide Elternteile versterben, können volljährige Kinder, die seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Haushalt der Eltern gewohnt haben, die Wohnung übernehmen. Voraussetzung ist, dass die Kinder Wohnsitz in der Gemeinde sowie keinen auswärtigen Wochenaufenthalt von mehr als 50% haben und die Vermietungskriterien für die Neuvermietung von Wohnungen erfüllen. Diese Regelung soll Kontinuität für die betroffenen Familienmitglieder sicherstellen.

2. Weiterführung des Mietvertrags bei Wegzug einer mitmietenden Partei:

Bleibt eine Partei nach dem Auszug eines Mitmieters in der Wohnung, kann der Mietvertrag unter der Bedingung fortgeführt werden, dass die Belegungsvorschriften weiterhin eingehalten werden. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die betroffene Mietpartei sich um eine kleinere Wohnung bewerben.

3. Untermietverhältnisse und Wegzug des Hauptmieters:

Im Falle des Wegzugs des Hauptmieters haben Untermietende kein Anrecht auf Übernahme des Mietvertrages, wenn es sich nicht um ehemalige Familienmitglieder der ausziehenden mietenden Partei gemäss obigem Art. 5 Ziffer 2 handelt. Die Wohnung wird neu vergeben, wobei interne Bewerbungen und Bewerbungen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstaben a-c der Statuten Vorrang haben. Familienmitglieder der ehemaligen mietenden Partei gemäss obigem Art. 5 Ziffer 2 können in der Wohnung bleiben, sofern sie nach entsprechender Bewerbung Mitglied der Genossenschaft und Mietparteien werden und dabei die Vermietungskriterien für die Neuvermietung von Wohnungen erfüllen; ist die Belegung zu gering, ist nach obigem Art. 8 vorzugehen (Unterbelegung bei bestehenden Mietverhältnissen).

Art. 12 Untermietverhältnis

1. Meldung von Untermietverhältnissen:

Mietende sind verpflichtet, Beginn und Ende eines Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle schriftlich mitzuteilen sowie der Geschäftsstelle den Untermietvertrag vor Unterzeichnung zur Genehmigung zuzustellen. Dies dient der Transparenz und der Kontrolle der Wohnraumnutzung in der Genossenschaft.

2. Dauer der Untermiete bei Abwesenheit des Hauptmieters:

Wenn der Hauptmieter oder die Hauptmieterin nicht anwesend ist, darf ein Untermietverhältnis eine maximale Dauer von 12 Monaten (innerhalb einer Periode von 5 Jahren) nicht überschreiten. Die mietende Partei muss eindeutig darlegen, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untermiete wieder selbst bewohnen wird. Nach Ablauf dieser Frist hat der Vorstand das Recht, das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen, den Mietvertrag zu kündigen und die Wohnung neu zu vergeben.

3. Verbot von kommerzieller Untervermietung:

Die Nutzung von Genossenschaftswohnungen für kommerzielle Untervermietungen, insbesondere über Plattformen wie Airbnb oder ähnliche Anbieter, ist strengstens untersagt. Verstösse führen zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

4. Keine Umgehung der Unterbelegungsvorschriften durch Untervermietung einzelner Zimmer:

Die Unterbelegungsvorschriften für Wohnungen können nicht durch Untervermietung einzelner Zimmer umgangen werden.

5. Untermiete von Gewerberäumen:

Gewerberäume dürfen weder vollständig noch teilweise untervermietet werden. Die zweckfremde Nutzung von Gewerberäumen ist nicht gestattet und wird mit fristloser Kündigung des Mietvertrages geahndet.

6. Konsequenzen unerlaubter Untervermietung:

Jegliche unerlaubte Untervermietung führt zum Ausschluss aus der Genossenschaft und zur Kündigung des Mietvertrages. Zusätzlich behält sich die WBG Holberg rechtliche Schritte vor.

Art. 13 Ausnahmeregelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand der WBG Holberg individuelle Entscheidungen treffen, die von den Regelungen dieses Vermietungsreglements abweichen. Solche Ausnahmen müssen gut dokumentiert und nachvollziehbar begründet werden. Sie dürfen den Prinzipien der Genossenschaft nicht widersprechen.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten dieses Reglements

Das vorliegende Vermietungsreglement wurde unter Berücksichtigung der Statuten und der Bedürfnisse der Genossenschaftsmitglieder erstellt. Es wurde am **3. Februar 2025** vom Vorstand genehmigt und tritt per **1. März 2025** in Kraft.
