

Vermietungsreglement für Wohnungen und Gewerberäume

Ziele

Dieses Reglement definiert Kriterien und Verfahren für die Vermietung der Wohn- und Gewerberäume der Genossenschaft Eisenwerk (nachfolgend «Mietobjekte» genannt, wenn Wohn- und Gewerberäume gemeint sind; die öffentlichen Räume sind explizit ausgeschlossen).

Im Weiteren regelt es:

- den Handlungsspielraum der Vermietungskommission
- Standards für die Ausschreibung der Mietobjekte
- den Vermietungsprozess für Wohnungen und Gewerberäume

Grundsätze

Folgende Grundsätze werden in dieser Reihenfolge bei der Vergabe von Mietobjekten angewendet:

1. Mietpartei passend zum Mietobjekt (Belegung)
2. Bezug zum Eisenwerk
3. Verschiedene Formen des Wohnens + Arbeitens
4. Durchmischung

Verschiedene Formen des Wohnens, Arbeitens und Zusammenlebens sollen gefördert werden (Atelierwohnungen, WGs, Wohnen+Arbeiten, Familienwohnungen, Kleinhaushalte, Alterswohnungen, ...). Dafür werden bei Bedarf auch bauliche Massnahmen umgesetzt.

Die Genossenschaft Eisenwerk bietet keine öffentlich subventionierten Wohnungen und Gewerberäume an.

Wohnungen:

Die Durchmischung unserer Mieterstruktur aufgrund von Alter, Geschlecht, Familiensituation, Bildungshintergrund und Staatsangehörigkeit wird angestrebt, aufgrund der sehr eingeschränkten Grösse der Genossenschaft aber nicht mit Kriterien festgeschrieben. Die Mieter*innendarlehen limitieren die Durchmischung nach Einkommen/Vermögen.

Gewerberäume:

Bei der Vergabe der Gewerberäume wird ein Mix aus verschiedenen Branchen angestrebt. Dabei soll ein ausreichender Anteil an Gewerbe mit Kundenfrequenz berücksichtigt und damit eine zusätzliche Belegung sichergestellt werden. Zu diesem Zweck können Räume umgenutzt oder bauliche Massnahmen umgesetzt werden.

Aktive Teilnahme

Für den Erhalt eines Mietobjekts in der Genossenschaft gelten folgende Bedingungen:

- Mieter*innen sind immer Genossenschafter*innen, vgl. Mietvertrag.
- Interesse und aktive Teilnahme (z.B. Besuche des Kulturangebots) oder Mitarbeit (z.B. ehrenamtliches Engagement) im Eisenwerk.
- Wohnungsmiete: Aktive Teilnahme bei Fron, Mietersitzungen, Ämtli ist verpflichtend.

Belegungs- und Nutzungsvorschriften

Das Eisenwerk soll ein Lebens-Dorf sein, generell werden Belegungen und Nutzungen von Wohnungen und Gewerberäumen mit einer regelmässigen Anwesenheit im Eisenwerk gewünscht und daher bevorzugt. Die Nutzung von Räumen als Lager- oder Abstellräume ist möglichst zu vermeiden.

Für die Wohnungen werden keinen Nutzungsziffern festgelegt, da wir bei nicht-Ausnutzung (Kinder ziehen aus, WG-Gspänli ziehen ein, Partner*in zieht aus, ...) keine Alternativen anbieten können aufgrund der Grösse der Genossenschaft Eisenwerk. Daraus folgt, dass die Genossenschaft keine Kündigungen ausspricht aufgrund ändernder Wohnungsbelegung. Die Vermietungskommission weist Mietparteien unverbindlich darauf hin, wenn eine für sie passendere Wohnung frei wird. Und wir wünschen uns, dass die Mieter*innen im Sinne des Ganzen Wechsel vornehmen.

Bei Vergabe der Gewerberäume werden Mieter*innen bevorzugt, welche ihre Räume öfters nutzen, Publikumsverkehr erzeugen oder mit weiteren Mietern*innen teilen um die Nutzung zu erhöhen. Die Nutzungsart eines Gewerberaumes ist im Mietvertrag festgeschrieben. Eine wesentliche Änderung der Nutzung bedingt die Zustimmung des Vorstandes.

Die Genossenschaft kann Kündigungen aussprechen, wenn die Nutzung vom ursprünglichen Zweck stark abweicht und/oder den Grundsätzen der Genossenschaft nicht entspricht.

Untermiete

Generell besteht die Residenzpflicht der Mieter*innen. Unerlaubte Untervermietung führt zu Ausschluss und Kündigung.

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung des Vorstandes nötig. Es muss ein Gesuch eingereicht werden, mit genauen Angaben über die Untermieter*innen und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete.

Untermiete für Gewerberäume zur Erhöhung der Nutzungsfrequenz ist möglich. Die Untermiete ist ebenfalls beim Vorstand zu beantragen.

Der Vorstand entscheidet über ein solches Gesuch und er kann die Untermiete ablehnen, wenn

- ein*e Untermieter*in nicht Mitglied der Genossenschaft ist
- die Höhe des Mietzinses für die Untermiete verschwiegen wird
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- der/die Hauptmieter*in nicht eindeutig darlegen kann, dass das Mietobjekt nach Ablauf der Untervermietung wieder genutzt wird.

Im Weiteren kann der Vorstand Untermiete von Wohnräumen ablehnen, wenn:

- die Untermiete mehr als ein Jahr dauern soll
- im laufenden Mietverhältnis mehr als zweimal untervermietet wird

Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit dem/der Untermieter*in einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon dem/der Geschäftsführer*in einreichen.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge. Untermieter*innen, die das Hauptmietverhältnis übernehmen wollen, durchlaufen den normalen Ausschreibungs- und Vermietungsprozess, was auch dazu führen kann, dass sie das Hauptmietverhältnis nicht erhalten.

Vermietungsprozess

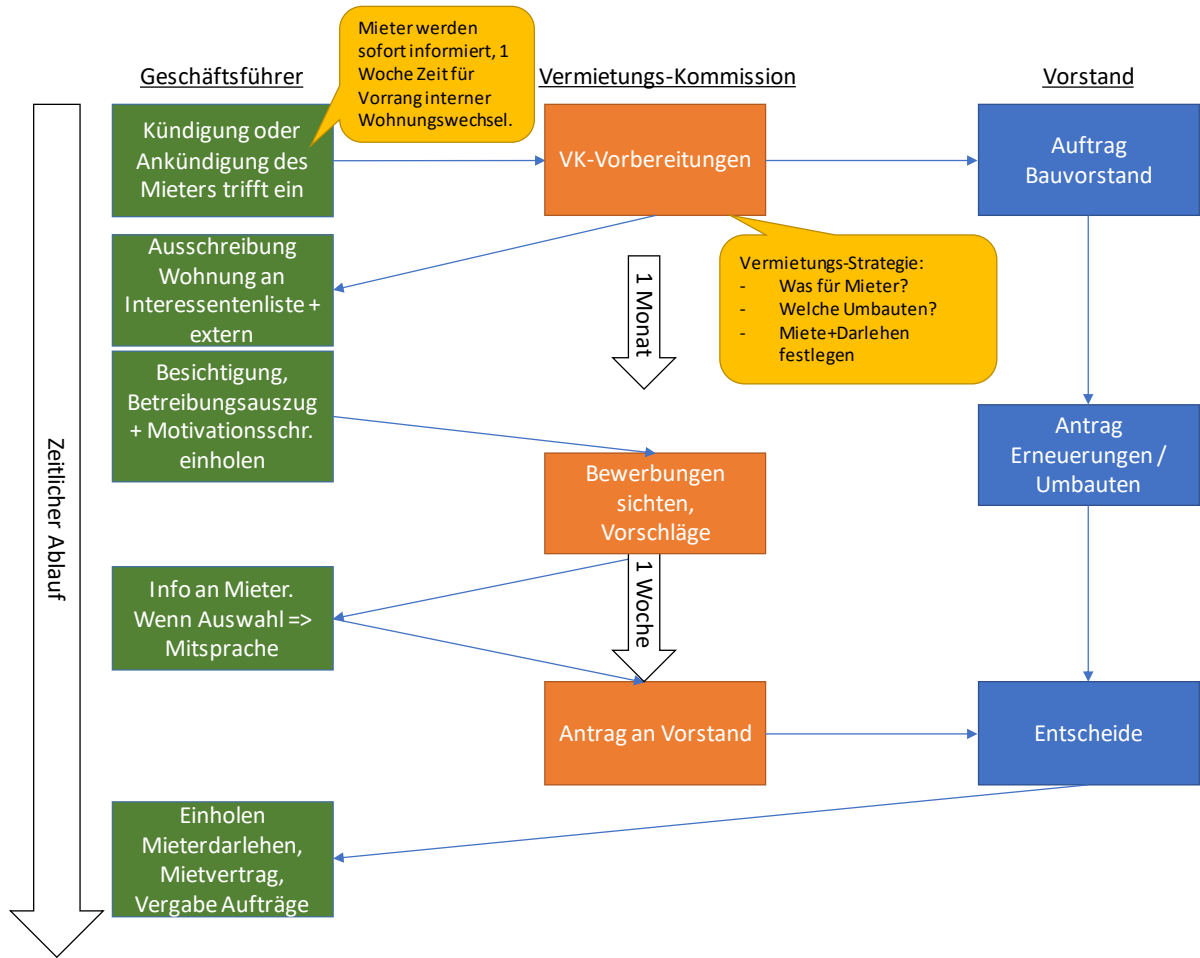
Wir stellen fest, dass Mietobjekte im Eisenwerk sehr begehrt sind. Immer wieder treffen Anfragen ein, ob etwas frei wird. Daher führt die Geschäftsstelle der Genossenschaft eine Interessent*innenliste. Die Interessent*innenliste garantiert eine Information wenn Mietobjekte freiwerden, jedoch keine bevorzugte Behandlung.

Die Vermietung der Mietobjekte geschieht anhand des folgenden Prozesses:

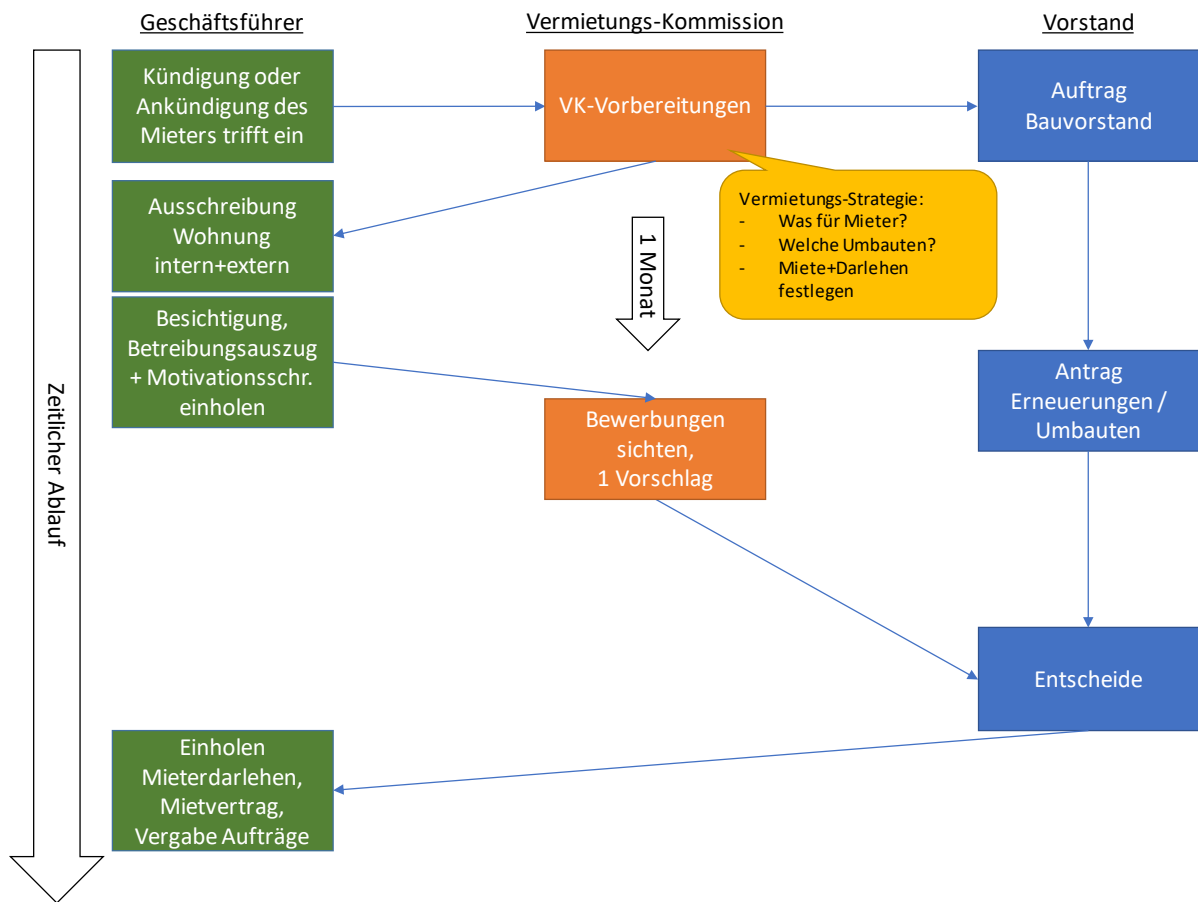
- Vorbereitung der Vermietung:
 - o Vorrang interner Wohnungswechsel: Nach Bekanntgabe einer Wohnungskündigung können sich interne Interessent*innen 1 Woche lang melden (gilt nur für Hauptmieter*innen; das Profil für den Wohnraum muss passen). Eine frühzeitige Information über eine bevorstehende Kündigung hilft mit, länger auszuschreiben und damit unterschiedliche Bewerbungen zu erhalten.
 - o Die Vermietungskommission beurteilt zusammen mit der Baukommission nötige Umbauten für die Ziel-Nutzung des Mietobjekts. Umbauten werden von der Baukommission im Vorstand beantragt.
 - o Der/Die Geschäftsführer*in beurteilt zusammen mit der Vermietungskommission den Mietzins und das Mieter*innendarlehen und beantragt die Konditionen dem Vorstand zur Verabschiedung.
- Falls sich nach Ablauf der 1 wöchigen Vorrang-Frist keine internen Interessent*innen mit passendem Profil gemeldet haben, wird das Mietobjekt so bald wie möglich ausgeschrieben. Dies geschieht gleichzeitig an die Interessent*innenliste, auf unseren Social-Media-Kanälen sowie in einer öffentlichen Ausschreibung. Damit soll ein möglichst diverses Publikum angesprochen und ein für das Mietobjekt passende Mietpartei gefunden werden.
- Bei Interesse nach der Besichtigung muss ein Motivations schreiben und ein Betreibungsregister-Auszug eingereicht werden, erst dann wird die Bewerbung aufgenommen.
- Die eingegangenen Bewerbungen werden von der Vermietungskommission geprüft, Bewerbungen die nicht auf das Profil passen werden aussortiert.
- Vernehmlassungsprozess Wohnungen: Wenn mehrere Bewerbungen mit dem passenden Profil für einen Wohnraum vorliegen (z.B. mehrere Familien bewerben sich auf eine Familienwohnung), werden die Bewerbungen den Wohnungs-Mietenden vorgelegt und ihre Meinung entgegen genommen.
- Die Vermietungskommission schlägt dem Vorstand eine Bewerbung zur Vergabe vor. Der Vorstand entscheidet abschliessend über die Vertragsvergabe.

Bei der Vergabe von Gewerberäume entfällt das Vorrecht auf interne Vergabe und der Vernehmlassungsprozess mit den Mieter*innen.

Vermietungsprozess Wohnungen



Vermietungsprozess Gewerbe



Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

Das Reglement dient als Richtlinie für den Vermietungsprozess. Davon kann je nach konkreter Situation in Absprache zwischen Vorstand, Baukommission und Vermietungskommission abgewichen werden.

Dieses Reglement wird gemäss § 22 der Statuten vom Vorstand der Genossenschaft Eisenwerk erlassen. Das Vermietungsreglement kann vom Vorstand angepasst werden. Mietende werden vor der Anpassung konsultiert.

Dieses Reglement wurde vom Vorstand am 15.3.2021 erlassen und tritt per sofort in Kraft.

Der Geschäftsführer

Der Präsident

Markus Schatzmann

Stefan Rufer