



# Vermietungsreglement

Verabschiedet an der GV vom 23. Juni 2026  
(ersetzt Version vom 20. Juni 2024)

Die Verwaltung hat die Kompetenz, in dringenden Fällen vom Vermietungsreglement abzuweichen. Änderungen und Ergänzungen des Vermietungsreglements sind der nächsten Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

## 1 Zielsetzung und Grundlagen

Die Genossenschaft Warmbächli strebt die Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und der gegenseitigen Solidarität an.

Die Hausgemeinschaften der Genossenschaft Warmbächli sollen aus unterschiedlichen Menschen mit vielfältigen Lebensstilen und Wohnformen bestehen. Nebst der Identifikation mit dem Leitbild der Genossenschaft sollen die Hausgemeinschaften in der Lage sein, sich selbst zu organisieren und sowohl das Zusammenleben als auch die gemeinsam genutzte Infrastruktur zu pflegen.

Ausserdem soll der Vermietungsprozess berücksichtigen, dass sich die Lebenssituationen und Bedürfnisse der Bewohner\*innen im Lauf der Zeit ändern.

Dieses Reglement gibt Interessent\*innen wie auch Bewohnenden einen Überblick, wie die Wohnungen vergeben werden, und es hält fest, nach welchen Kriterien die Vermietungskommission entscheiden soll.

## 2 Definitionen

### Kleinwohnung

Wohnung bis 6.5 Zimmer bzw. mit einer Mindestbelegung von bis zu 5 Personen.

### Grosswohnung

Wohnung ab 7 Zimmern bzw. mit einer Mindestbelegung ab 6 Personen (Organisation i.d.R. als Verein notwendig).

### Jokerzimmer

Einzelnes Zimmer, dessen Nutzung flexibel bestimmt werden kann.

### Gewerbe

Mietverhältnisse, die nicht für die Wohnnutzung bestimmt sind, fallen in diesem Reglement unter den Abschnitt 4. Gewerbevermietung. Dazu gehören namentlich auch die Hobby- und Lagerräume.

## 3 Wohnen

### 3.1 Generelles

#### 3.1.1 Mindest- und Unterbelegung

Es gelten die Belegungsrichtlinien der einzelnen Liegenschaften. Zur Erfüllung der Mindestbelegung zählen nur Bewohner\*innen, die ihren Lebensmittelpunkt in der jeweiligen Wohnung haben. Die Belegungsdichte und die Namen der Bewohnenden werden jeweils bei der Vermietung und anschliessend alle zwei Jahre durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration).

Mietende von Klein- und Grosswohnungen melden eine Unterbelegung unmittelbar bei der Geschäftsstelle. Die Genossenschaft bietet für Kleinwohnungen einen zumutbaren Alternativvorschlag an (allenfalls in einer anderen Liegenschaft). Wird dieser nicht angenommen, erfolgt i.d.R. die Kündigung. Bei Grosswohnungen folgt i.d.R. die Kündigung an den Verein, wenn die Unterbelegung innerhalb eines Jahres nicht aufgehoben werden kann.

Über Härtefälle entscheidet die Vermietungskommission.

#### 3.1.2 Hausordnung und Haustiere

Eine Hausordnung kann pro Liegenschaft durch das Bewohnendengremium erarbeitet werden und ist nach Prüfung durch die Verwaltung für alle Bewohnenden bindend.

Haustiere sind erlaubt, wenn die Wohnung für eine artgerechte Haltung geeignet ist und keinen Schaden nimmt, sich die Tiere nicht selbstständig ausserhalb der Wohnung aufhalten und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Für die Haltung von Hunden muss ein Antrag bei der Vermietungskommission der Genossenschaft Warmbächli gestellt werden.

Im Sinne einer Übergangslösung kann die Vermietungskommission Ausnahmen für Katzen prüfen und bewilligen, wenn die zukünftige Mietpartei beim Einzug bereits im Besitz einer Katze mit «Freilaufbedarf» ist.

#### 3.1.3 Parkplätze und motorisierte Individual-Mobilität

Die Genossenschaft Warmbächli ist autofrei. Die Bewohner\*innen unterzeichnen mit dem Mietvertrag eine Erklärung, worin sie sich verpflichten, während der Mietdauer keine Motorfahrzeuge der Kategorien A–F regelmässig oder dauerhaft in der Liegenschaft oder deren Umgebung abzustellen. Ausgenommen von dieser

Regelung sind Motorfahräder der Kategorie M mit elektrischem Antrieb. Bei Einzug sowie im Anschluss alle zwei Jahre wird der Fahrzeugbesitz der Bewohner\*innen durch die Geschäftsstelle erhoben (Selbstdeklaration).

Wer aus gesundheitlichen, arbeitstechnischen oder anderen dringenden Gründen auf ein Auto angewiesen ist, kann bei der Vermietungskommission eine Ausnahmegewilligung beantragen. Ein abschlägiger Entscheid kann an die Verwaltung weitergezogen werden.

Für Car-Sharing-Strukturen kann die Vermietungskommission Parkplätze bewilligen. An einem Car-Sharing beteiligte Bewohner\*innen schliessen sich zu einer geeigneten Trägerschaft zusammen; die Ausgestaltung richtet sich hierbei an den Bedürfnissen eines gewichtigen Teils der Bewohner\*innen aus. Die Verwaltung kann Richtlinien zur Ausgestaltung des Car-Sharing erlassen.

## 3.2 Erstvermietung

Die Erstvermietung einer Liegenschaft basiert auf diesem Reglement.

Den Prozess für eine Erstvermietung legt die Verwaltung fest. Zudem organisiert sie einen partizipativen Genossenschaftsprozess für die Entwicklung von allfälligen Zusatzkriterien für die Erstvermietung, kommuniziert diese und setzt eine Erstvermietungskommission ein, in der auch die reguläre Vermietungskommission vertreten ist.

## 3.3 Vermietung

### 3.3.1 Vermietungskommission

Die Verwaltung setzt mit schriftlichem Mandat eine Vermietungskommission (VK) ein. Diese ist verantwortlich für die Vergabe der Wohnräume und die Einhaltung des Vermietungsreglements.

Die Mitglieder werden jährlich durch die Verwaltung gewählt/bestätigt. Die Amtszeit ist auf maximal 10 Jahre beschränkt. Die VK ist der Verwaltung gegenüber rechenschaftspflichtig. Ihre Entschädigung richtet sich nach dem «Reglement bezahlte Arbeit».

Rekurse gegen Entscheide der Vermietungskommission sind nicht möglich. Die Mitglieder der VK dürfen keine Auskunft über Vergaben geben. Bei Ablehnung kann bei der Geschäftsstelle eine Begründung verlangt werden.

### 3.3.2 Vermietungsprozess

Wird der Mietvertrag für eine der Klein- oder Grosswohnungen gekündigt, wird diese genossenschaftsintern und in der Regel in der jeweiligen Siedlung sowie über dafür vorgesehene Kommunikationskanäle der Genossenschaft ausgeschrieben. Sie wird gemäss den Vermietungskriterien vergeben.

Ist in der entsprechenden Liegenschaft eine Wohnung gemäss Art. 3.1.1 unterbelegt, kann die Vermietungskommission eine passende Wohnung ohne Ausschreibung direkt anbieten und vergeben. Ansonsten ist ein hausinterner Wohnungswechsel ohne reguläre Ausschreibung nur bei begründetem dringendem Bedarf möglich. Dieser Bedarf muss der Geschäftsstelle bekannt sein.

### 3.3.3 Vermietungskriterien

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Bewerbung durch die Vermietungskommission beurteilt wird:

- Erfüllung Belegungsrichtlinien gemäss Art. 3.1.1
- Auskunft über Motorfahrzeugbesitz gemäss Art. 3.1.3
- Lebensmittelpunkt in der Liegenschaft (grundsätzlich zivilrechtlicher Wohnsitz)
- Bestätigung Tragbarkeit der Mietkosten (i.d.R. max. 1/3 des Haushaltseinkommens)
- Einhalten der Bestimmungen bezüglich Haustiere gemäss Art. 3.1.2
- Bei Bewerbungen für Grosswohnungen: Absichtserklärung für eine Vereinsgründung auf Basis der Musterstatuten der Genossenschaft Warmbächli vor Vertragsabschluss

Die Vermietungskommission berücksichtigt bei der Wohnungsvergabe folgende Kriterien:

- Erfahrung und Engagement in gemeinschaftlichen und/oder selbstorganisierten Projekten
- Absicht für Engagement in der Genossenschaft
- Identifikation mit dem Leitbild
- Vielfältige Bewohner\*innenschaft
- Altersdurchmischung
- Durchmischung von Wohnformen
- Quartierbezug
- Gefestigtes Unterstützungs-/Betreuungsverhältnis in der Nachbarschaft
- Individuelle Notlagen

### 3.3.4 Wohnungstausch

Möchten Bewohner\*innen einer Liegenschaft untereinander ihre Wohnungen tauschen, teilen sie ihre Absicht der Geschäftsstelle mit. Dabei bestätigen sie schriftlich die Erfüllung der Belegungsrichtlinien und die Tragbarkeit der künftigen Mietkosten. Der Wohnungstausch muss von der Vermietungskommission genehmigt werden.

Ist ein Wohnungstausch über verschiedene Liegenschaften der Genossenschaft oder mit Nachbar\*innen innerhalb einer Siedlung angedacht, füllen Bewerber\*innen, die noch nicht in der Genossenschaft wohnen, das Bewerbungsformular aus und reichen es frühzeitig bei der Geschäftsstelle ein. Die Vermietungskommission prüft anhand der Vermietungskriterien, ob dem Wohnungstausch zugestimmt werden kann.

### 3.3.5 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung zulässig. Die Geschäftsstelle wird dabei jeweils vorgängig über den Namen der untermietenden Personen und die Bedingungen der Untermiete informiert.

Anders verhält es sich bei der Untervermietung einzelner Zimmer einer Grosswohnung an Vereinsmitglieder durch Vereine: Vereine schliessen Untermietverträge für einzelne Zimmer einer Grosswohnung mit ihren Untermietenden ab und können diese auch wieder kündigen. Sie haben die Kompetenz, Nachmietende selber auszuwählen. Die Auswahl der Untermietenden erfolgt gemäss den in diesem Vermietungsreglement definierten Vermietungskriterien (in Selbstverantwortung der Vereine). Alle Untermieter\*innen werden der Geschäftsstelle vor Abschluss des Mietvertrages gemeldet, ebenso werden Kündigungen von Untermieter\*innen der Geschäftsstelle gemeldet.

Die Genossenschaft kann die Zustimmung für eine Untervermietung aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Mit der Untermiete darf kein Gewinn erzielt werden (d.h. das Zimmer/die Wohnung darf nicht teurer vermietet werden, als der vertraglich festgelegte Mietpreis). Dies gilt namentlich auch für Wohnungs-Sharing-Plattformen.

Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungskriterien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mietpartei – bei einer länger als einjährigen oder wiederholten Untervermietung – nicht eindeutig darlegen kann, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird.

Die Geschäftsstelle kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.

Über Härtefälle der Untermiete entscheidet die Vermietungskommission.

Untermietende mit einem befristeten Untermietvertrag von max. 6 Monaten müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein und keine Pflichtanteile zeichnen.

### 3.3.6 Kündigung

Die Kündigungsfristen richten sich nach den Fristen gemäss Mietvertrag.

Eine Kündigung von Wohnungen durch die Genossenschaft setzt den Ausschluss aus der Genossenschaft bzw. einen Ausschlussgrund voraus. Das Vorgehen bei einem Ausschluss aus der Genossenschaft ist in den Statuten geregelt (Art. 18–21). Ein Ausschluss aus der Genossenschaft hat automatisch die Kündigung eines allfälligen Mietverhältnisses mit der Genossenschaft auf den nächstmöglichen Termin zur Folge.

### 3.3.7 Pflichtanteile

Die Höhe des Pflichtanteils pro Wohnung wird durch die Verwaltung festgelegt.

Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten können bei der Vermietungskommission einen Antrag auf Reduktion des Pflichtanteils stellen. Die Vermietungskommission hat die Kompetenz, innerhalb eines durch die Verwaltung vorgegebenen Budgets Pflichtanteilsreduktionen zu gewähren.

Der Mindestpflichtanteil beträgt 3 Monatsmieten. Gesuchstellende müssen über ihre finanziellen Verhältnisse Auskunft geben. Mietende mit einem reduzierten Pflichtanteil müssen alle 2 Jahre der Vermietungskommission einen Nachweis über ihre finanziellen Verhältnisse vorlegen.

Bei Grosswohnungen ist der Verein verantwortlich für das Aufbringen der Pflichtanteile. Pflichtanteile im Umfang von mindestens drei Monatsmieten muss er selber zeichnen. Das restliche Pflichtanteilskapital kann von den Untermietenden direkt bei der Genossenschaft gezeichnet werden.

## 4 Gewerbe

### 4.1 Vermietung

Zuständig für die Vergabe und den Abschluss der Gewerbemietverträge ist die Verwaltung. Die Kompetenz zum Abschluss von Gewerbemietverträgen kann ganz oder teilweise delegiert werden. Für die Gewerbevermietung gelten folgende Grundsätze:

- Das Gewerbe ist Bestandteil der gesamten Genossenschaft, die sich zukunftsweisenden Wohn- und Wirtschaftsformen verpflichtet. Das Gewerbe gestaltet die Genossenschaft in diesem Sinne mit.
- Das Gewerbe in einer Liegenschaft belebt und fördert die Ausstrahlungskraft, Attraktivität und Identität des Ortes.
- Ein möglichst vielfältiger Mix an Gewerbe wird angestrebt.
- Kommerzielle Angebote erlauben einen möglichst niederschweligen Zugang. Der wirtschaftliche Zweck von gewerblichen Betrieben schafft kein Klima des Konsumzwangs.
- Das Gewerbe finanziert die Gewerbeflächen selbsttragend. Eine Querfinanzierung durch Wohnungsmieten ist zu vermeiden.

### 4.2 Mietobjekt

Gewerberäume werden in der Regel im Rohbau vermietet. Die Genossenschaft übernimmt grundsätzlich keine Unterhaltspflichten für Mieter\*innenausbauten, Rückbaukosten oder Entschädigungen für Mieter\*innenausbauten. Anderslautende Vereinbarungen bedürfen der einfachen Schriftlichkeit.

Die Genossenschaft ist bestrebt, unnötigen Rückbau zu vermeiden und einen möglichst grossen Teil einmal erstellter Bauteile weiterzuverwenden. Sie prüft hierzu, inwiefern sich der Mieter\*innenausbau auf die Weitervermietung nachteilig auswirken könnte. Sind keine wesentlichen Nachteile auszumachen, erklärt die Genossenschaft in der Regel den Verzicht auf den Rückbau des Mieter\*innenausbaus oder den unproblematischen Teil davon.

### 4.3 Mietzins

Die Mietzinsgestaltung beim Gewerbe kann von der Kostenmiete abweichen.

Mietverträge mit einer Laufzeit von mindestens fünf Jahren werden indiziert und regelmässig der Teuerung angepasst.

Falls zweckmässig, kann ein umsatzabhängiger Mietzins vereinbart werden.

## 4.4 Mitgliedschaft und Pflichtanteile

Anstelle einer Mietkaution beteiligen sich die Mieterparteien mit Anteilsscheinen an der Genossenschaft. Die Höhe der Pflichtanteile entspricht in der Regel einer Jahresmiete. Über Ausnahmen entscheidet die Verwaltung.

Gewerbemiet\*innen (natürliche oder juristische Personen) sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Verwaltung kann Ausnahmen zulassen. Das Mietverhältnis für Gewerberaum und das Mitgliedschaftsverhältnis in der Genossenschaft sind nicht gekoppelt. Namentlich kann ein Gewerbemietvertrag auch ohne Ausschlussgrund aus der Genossenschaft gekündigt werden. Ein Austritt aus der Genossenschaft setzt jedoch die Kündigung des Mietvertrages voraus.

## 4.5 Betriebs- und Leistungspflichten

Mieter\*innen sind gehalten, das Mietobjekt nach dem vereinbarten Nutzungszweck zu betreiben. Eine möglichst präzise Umschreibung des Nutzungszweckes wird als Bestandteil des Mietvertrages festgehalten.

## 4.6 Mobilität

Im Rahmen der Verfügbarkeit können Abstellplätze zum Gewerberaum hinzugemietet werden. Die Mietpartei ist bemüht, keine übermässige Belastung des Quartiers und der Liegenschaft mit motorisiertem Individualverkehr zu verursachen.

Eine entsprechende Erklärung wird im oder mit dem Mietvertrag festgehalten.

## 4.7 Hausordnung und Reklamekonzept

Eine allfällige Hausordnung und das Reklamekonzept sind verbindlich. Ausnahmen bewilligt die Verwaltung.