

Vermietungsreglement

Dieses Reglement enthält die für die Wohnungsvermietung geltenden Bestimmungen.

Leitlinien

Die bahoge vermittelt in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum und entzieht diesen dauernd der Spekulation. Als gemeinnützige Baugenossenschaft ist sie ein nicht gewinnorientiertes Unternehmen. Die Mietpreise werden auf der Basis der Selbstkosten, unter Einschluss der notwendigen Rückstellungen und Reserven, berechnet. Sie erhält die Liegenschaften in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Die Zahl der Bewohner und Bewohner:innen soll in angemessenem Verhältnis zum Wohnraum stehen.

Die bahoge baut und unterhält ihre Liegenschaften für alle Bevölkerungsschichten und sorgt für eine gute Durchmischung. Sie berücksichtigt traditionellerweise in erster Linie die Interessen von Familien und Personen mit bescheidenem Einkommen – wenn immer möglich angelehnt an die Subventionsbestimmungen. Sie ist aber auch offen für neue Wohnformen (z.B. für Senioren, für alleinerziehende Väter und Mütter, für randständige Personengruppen etc).

Die bahoge vermietet ihren Mitgliedern die Wohnungen und Häuser mit möglichst wenigen Auflagen. Sie bietet einen weitgehenden Kündigungsschutz. Sie erwartet von den Genossenschaftler:innen und Genossenschaftlern andererseits das aktive Engagement in der Erfüllung von gemeinschaftlichen Aufgaben.

Integration und Sprachförderung;

Die bahoge legt Wert auf Kontaktmöglichkeiten und eine hohe Wohnqualität auch im sozialen Bereich. Dies setzt die Möglichkeit einer genügenden Verständigung der Genossenschaftler:innen und Genossenschaftler untereinander voraus.

Die bahoge unterstützt und fördert die Verständigung in deutscher Sprache. Diesem Aspekt wird bei

der Vermietung Rechnung getragen. Wohnraum soll möglichst an Personen vermietet werden, die die deutsche Sprache einigermaßen beherrschen oder aber, die bereit sind, mit angemessener Unterstützung der bahoge, die Sprache zu erlernen.

Zur Unterstützung und Durchsetzung dieser Leitlinien gelten die nachstehenden Vermietungsgrundsätze:

1. Zweck

Dieses Reglement soll gewährleisten, dass die bahoge in ihrer Vermietungspraxis die statutarischen Zwecke und die Zielsetzungen ihres Leitbildes bestmöglich umsetzen kann. Es enthält Verpflichtungen zu Lasten der Genossenschaftler:innen und Genossenschaftler gemäss Art. 9 Buchstabe c der Statuten.

2. Allgemeine Vermietungsgrundsätze

Bei Neu- oder Wiedervermietungen wird nach folgenden Kriterien vorgegangen, wobei interne Umsiedlungen bevorzugt berücksichtigt werden:

a) Interne Umsiedlungen:

- Interner Wechsel wegen Subventionsbestimmungen
- Interner Wechsel in kleinere Wohnung
- Interne Umsiedlung in grössere Wohnung
- Interne Umsiedlung nach Familientrennung
- Wohnungen an Kinder unserer Genossenschaftler:innen

b) Externe Neuvermietung:

- Gute soziale Durchmischung
- Mitarbeit in der Genossenschaft oder das Engagement im Quartier
- Mitglieder der Gewerkschaft Unia und weiterer Gewerkschaften
- Verhältnis Grösse der Wohnung/Anzahl Personen und Einkommen/Mietzins
- Referenzen Arbeitgeber oder letzter Vermieter sowie eine Betreuungsauskunft

Bei subventionierten Wohnungen sind ausserdem die Subventionsbestimmungen einzuhalten.

3. Mindestbelegung der Wohnungen

Für die Belegung der einzelnen Wohnungen gelten die folgenden Regeln:

Zimmerzahl	Quadratmeter	Personen
1 – 3 ½ Zimmer	< 72 m ²	1 Person
3 – 4 ½ Zimmer	< 82 m ²	2 Personen
3 – 4 ½ Zimmer	< 90 m ²	3 Personen
4 – 5 ½ Zimmer	> 90 m ²	4 Personen

Wohnungen mit einer Mindestbelegung von mehr als 2 Personen gelten als Familienwohnungen. Eine Familie liegt vor, wenn ihr mindestens ein Kind (Maximalalter 25 Jahre) angehört. Alleinerziehende Elternteile werden bei der Berechnung der Mindestbelegung als zwei Personen gezählt. Die Verwaltung teilt die einzelnen Wohnungen in diese Kategorien ein und hält die Belegungsbestimmungen im Mietvertrag fest. Sie kann für einzelne Wohnungen Sonderbestimmungen erlassen, wenn dies durch die besondere Lage oder den Grundriss notwendig erscheint. Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsbestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber.

4. Maximalbelegung

Der Mietvertrag hält auch die maximale Anzahl erwachsener Personen pro Wohnung fest. Kinder der Genossenschafter:innen, die im Zeitpunkt des Einzuges weniger als 18 Jahre alt waren, zählen nie als erwachsene Personen. Tritt eine Überbelegung ein, setzt die Verwaltung schriftlich eine Frist von mindestens drei und maximal zwölf Monaten zur Wiederherstellung des zulässigen Zustandes an. Nach unbenutztem Ablauf wird das Mietverhältnis gekündigt und die Genossenschafterin/der Genossenschafter aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

5. Folgen einer Unterbelegung

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, bietet die bahoge eine zumutbare Ersatzwohnung an. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Hat die Unterbelegung zwei Jahre gedauert und wurden mindestens zwei innerhalb der bahoge oder in der näheren Umgebung liegende, zumutbare Ersatzangebote abgelehnt, wird das Mietverhältnis gekündigt und die Genossenschafter:in aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Für Genossenschafter:innen, die bereits im Rentenalter stehen, beträgt die Übergangsfrist drei Jahre. Zur Vermeidung sozialer Härtefälle kann der Vorstand im Einzelfall besondere Regelungen treffen. Die Kündigung darf nur ausgesprochen werden, wenn ausreichend Gewähr dafür besteht, dass die Wohnung in der Folge gemäss diesem Reglement vermietet werden kann.

6. Informationspflicht

Die Genossenschafter:innen sind verpflichtet, der Verwaltung dauerhafte Veränderungen der Wohnungsbelegung umgehend anzuzeigen.

7. Streitfälle

Der Vorstand entscheidet endgültig über Streitfälle betreffend Auslegung und Anwendung des Reglements. Entscheidung und Begründung werden protokolliert.

8. Inkrafttreten

Dieses Reglement gilt ab dem 6. Juli 2017. Es ersetzt die vorangehenden Versionen vom 11. Juli 2013 bzw. vom 6. Dezember 2006.

Zwischenvermietung gemäss Bauleitbild

Zusatz zum Vermietungsreglement gemäss Vorstandsbeschluss
vom 5. November 2020.

Die befristete Zwischenvermietung von freierwerdenden Wohnungen ist ein strategischer Entscheid und hat in der Regel Vorrang zu den Prioritäten gemäss Punkt 2.

- Zwischenvermietung an soziale Institutionen wie z.B. JUWO, Stiftung Domicil oder AOZ
- Vermietung befristet oder/und mit Vertragsklausel auf Abbruch oder Sanierungsvorhaben und Verzicht auf Erstreckung

- Bei Abbruchobjekte startet die Zwischenvermietung 5 Jahre vor Beginn
- Bei Sanierungsvorhaben startet die Zwischenvermietung 2 Jahre vor Beginn
- Keine Aufnahme von neuen Genossenschafter:innen
- Kein Anteilsscheinkapital / bei Privatpersonen ein Mietzinsdepot

Vermietung von hindernisfreien Wohnungen

Zusatz zum Vermietungsreglement gemäss Vorstandsbeschluss vom 27. September 2025.

1. Zweck

Der Zweck dieses Zusatzes ist es, Personen mit körperlichen Einschränkungen ein selbstbestimmtes und möglichst unabhängiges Leben zu ermöglichen. Zudem sollen ältere Menschen aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters – im Hinblick auf mögliche künftige Einschränkungen – von hindernisfreien Wohnungen profitieren können.

Ein genereller Anspruch auf die Zuteilung einer hindernisfreien Wohnung besteht nicht.

Die bahoge verpflichtet sich, gestützt auf das Vermietungsreglement sowie die darin festgelegten Vergabekriterien, die hindernisfreien Wohnungen fair und diskriminierungsfrei zu vermieten.

Sind in einer Siedlung genügend hindernisfreie Wohnungen verfügbar, kann der verbleibende Restbestand nach den im Vermietungsreglement allgemein geltenden Kriterien vermietet werden. Als genügend gilt der Bestand an hindernisfreien Wohnungen, wenn die Anzahl dieser Wohnungen mindestens dem Anteil der über 70-jährigen Personen in der Gesamtbevölkerung entspricht.

2. Definition der hindernisfreien Wohnungen

Die hindernisfreien Wohnungen entsprechen mindestens der Norm SIA 500 für barrierefreies Bauen.

Wesentlich Merkmale sind insbesondere:

- stufenloser Zugang zu allen Räumen
- verbreiterte Türen und Durchgänge
- angepasste bzw. anpassbare Bäder und Küchen
- ausreichende Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer:innen
- Installation oder Vorbereitungen für Haltegriffe und andere Hilfsvorrichtungen

3. Zielgruppe

Die Wohnungen werden bevorzugt an folgende Zielgruppen vermietet:

- Haushalte mit Personen mit körperlich eingeschränkter Mobilität
- Haushalte mit Personen, die aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters (ab dem 70. Lebensjahr) mit erhöhter Wahrscheinlichkeit zukünftig auf eine hindernisfreie Wohnung angewiesen sein könnten
- Bei Mehrpersonen-Haushalten, muss mindestens eine Person den genannten Kriterien entsprechen.

4. Zweckerhaltung

Die vermieteten Wohnungen dienen ausdrücklich dem Zweck des barriere- und hindernisfreien Wohnens gemäss vorangehender Definition.

Die bahoge behält sich ein Sonderkündigungsrecht vor, wenn:

- die berechtigte Person mit körperlicher Einschränkung bzw. entsprechendem Alter verstorben oder dauerhaft ausgezogen ist,
- die verbleibenden Mieter:innen keinen Anspruch auf hindernisfreies Wohnen gemäss vorangehender Definition haben,
- eine andere Person mit nachweisbarem an barrierefreiem Wohnraum Interesse an der Wohnung bekundet und
- den verbleibenden Mieter:innen ein zumutbares Ersatzangebot gemacht wurde, das abgelehnt wurde.

Bei Mietverträgen, die infolge eines Todesfalls auf Erbberechtigte übergehen, besteht kein Anspruch auf Ersatzangebote oder Umsiedlung innerhalb der bahoge.

Eine Untervermietung oder die Übertragung im Rahmen einer vorzeitigen Rückgabe an Personen ohne entsprechenden Wohnbedarf ist nur mit schriftlicher Zustimmung der bahoge zulässig. Diese kann verweigert werden, wenn der Wohnzweck gefährdet ist.

5. Vergabekriterien

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach folgenden Kriterien bzw. Prioritäten:

- Medizinischer Bedarf: Vorrang für Menschen mit ausgewiesenem Bedarf an einer hindernisfreien Wohnung (ärztliche Bescheinigung erforderlich)
- Priorisierungskriterien:
 - a) Dringlichkeit
 - b) Quartierbezug (z.B. bereits im Quartier wohnhaft oder vorhandene unterstützende Strukturen)
 - c) Anzahl ganze Jahre seit Anmeldung für eine interne Umsiedlung.

6. Bewerbungsverfahren

Bewerber:innen müssen eine ärztliche Bescheinigung über den Bedarf an einer hindernisfreien Wohnung einreichen oder den Alterskriterien entsprechen.

Bei Umsiedlungsbegehren ohne verfügbare Wohnungen erfolgt eine Aufnahme in die interne Warteliste für hindernisfreie Wohnungen.

7. Zusätzliche Vermietungsbedingungen

Auskunft- und Meldepflicht: Die Mieter:innen sind verpflichtet, Änderungen der Wohnsituation, welche die Voraussetzungen gemäss diesem Zusatz betreffen, der Geschäftsstelle unverzüglich mitzuteilen.

Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder bei absichtlicher Täuschung kann die Bahöge das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen.