

Vermietungsreglement der Stiftung Fondation Casafair

Das nachfolgende Reglement regelt die Vermietung von Liegenschaften der Fondation Casafair gemäss Art. 1.2.1 des Stiftungsreglements vom 25. Mai 2023.

Inhaltsübersicht

1 Geltungsbereich.....	1
2 Grundsätze.....	2
3 Belegung.....	2
4 Wirtschaftliche Verhältnisse.....	3
5 Vergabegrundsätze.....	4
6 Vergabe nach öffentlicher Ausschreibung.....	4
7 Untervermietung.....	5
8 Auskunftspflicht, Kontrolle und Berichterstattung.....	5
9 Schlussbestimmungen.....	5

1 Geltungsbereich

- 1 Das vorliegende Reglement regelt Vorgehen und Vorgaben bei der Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen und Liegenschaften der Fondation Casafair.
- 2 Zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung kann die Stiftung ergänzende interne Richtlinien erlassen.

2 Grundsätze

- 1 Bei der Berechnung der Mietzinse wird der Grundsatz der kostendeckenden Miete gemäss Modell von Casafair als Basis genommen. Diese beinhaltet neben den Unterhalts- und Betriebskosten eine angemessene Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), Rückstellungen für die grosszyklischen Erneuerungen sowie die Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft. Die kostendeckende Miete gilt in der Summe über alle Wohnungen, die Mietzinse einzelner Wohnungen bzw. Liegenschaften können jedoch darüber oder darunter liegen.
- 2 Bei der Übernahme einer neuen Liegenschaft bleiben die Mietverhältnisse bestehen, die Regeln zur Belegung und betreffend der wirtschaftlichen Verhältnisse werden nicht angewendet.
- 3 Bei der Neuvermietung sollen Wohnungen insbesondere an wirtschaftlich schlechter gestellte Personen vergeben werden. Dabei wird auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft geachtet. Die Auswahl der Mieterinnen und Mietern erfolgt diskriminierungsfrei.
- 4 Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine, regional verankerte Unternehmen berücksichtigt, die für nachhaltiges und faires Arbeiten eintreten.
- 5 Die Fondation Casafair verzichtet bei Neuvermietungen auf die Erhebung einer Mietzinskaution.

3 Belegung

- 1 Bei der Vermietung wird eine Belegung angestrebt, bei der die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner die Zahl der Zimmer um eins unterschreitet. Eine Belegung, die die Zahl der Zimmer um mehr als zwei unterschreitet, ist nicht gestattet. Halbe Zimmer werden bei Wohnungen bis 4 Zimmern nicht mitgezählt.
- 2 Sofern der Flächenbedarf pro Person weniger als der durchschnittliche Bedarf in der Schweiz beträgt, liegt keine Unterbelegung vor.
- 3 Eine tiefere Belegung als eins unter der Anzahl Zimmer ist ausserdem möglich bei:
 - a) erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen;
 - b) besonderen Grundrissen und Wohnformen.
- 4 Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod eines Eltern- oder Konkubinatsteils keine Unterbelegung bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung. Vorbehalten bleibt Ziffer 3 dieses Reglements.
- 5 Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 50 Prozent in der Wohnung aufhalten, werden

als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

- 6 Eine Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal zwei Jahren geduldet. Wird die Unterschreitung durch Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist vier Jahre.
- 7 Nach Ablauf der Duldungsfrist kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden.
- 8 Sofern die Stiftung eine zumutbare Ersatzwohnung zu vergleichbaren Konditionen in der Umgebung anbieten kann und das Angebot ohne wichtige Gründe ausgeschlagen wird, kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden.
- 9 Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, kann die Kündigung aufgeschoben werden.
- 10 Besondere persönliche Umstände, die eine Unzumutbarkeit bewirken, können insbesondere begründet sein durch:
 - a) ärztlich bescheinigte, dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung;
 - b) hohes Alter.

4 Wirtschaftliche Verhältnisse

- 1 Das zur Beurteilung der Angemessenheit der wirtschaftlichen Verhältnisse massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus:
 - a) dem steuerbaren Einkommen des gesamten Haushalts;
 - b) einem Zehntel des über 200 000 Franken liegenden steuerbaren Vermögens des gesamten Haushalts.
- 2 Die Mietinteressentinnen und -interessenten sowie die Mietenden haben zu bestätigen, dass ihre aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse gegenüber der eingereichten letzten Steuerveranlagung nicht um mehr als 15 Prozent nach oben oder unten abweichen.
- 3 Das massgebende Einkommen darf zum Vermietungszeitpunkt das sechsfache des Bruttomietzinses nicht übersteigen.
- 4 Von diesem Grundsatz kann aus folgenden Gründen abgewichen werden:
 - a) zur Gewährleistung einer guten sozialen Durchmischung in Wohnsiedlungen;
 - b) bei absehbarer Mietzinserhöhung innert eines Jahres.
- 5 Im laufenden Mietverhältnis hat die Stiftung bzw. die zuständige Bewirtschaftung jederzeit das Recht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu überprüfen und dafür Einsicht in die letzte Steuerveranlagung zu verlangen. Sollte das massgebende Einkommen gemäss Abs. 1 das sechsfache des Bruttomietzinses übersteigen, kann das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden.

5 Vergabegrundsätze

Die Zusage für eine Wohnung erfolgt aufgrund der Berücksichtigung der Belegungsvorschriften und der wirtschaftlichen Verhältnisse und richtet sich insbesondere nach folgenden Kriterien:

- a) Berücksichtigung von Personen oder Personengruppen, die auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind;
- b) Berücksichtigung von Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind;
- c) Vorrang von Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammen wohnen;
- d) Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs;
- e) Sozial vielseitig zusammengesetzte Bewohnerschaft (soziale Durchmischung);
- f) Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden.

6 Verfahren

- 1 Frei werdende Wohnungen aus dem Bestand der Stiftung werden - ausgenommen es handle sich um ein Ersatzangebot für Mietparteien der Stiftung - öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt mindestens durch die Veröffentlichung auf der Webseite der Stiftung.
- 2 Die Bewerbung auf eine ausgeschriebene Wohnung setzt deren Besichtigung voraus.
- 3 Interessent/-innen an einer ausgeschriebenen Wohnung erhalten vor der Besichtigung eine Dokumentation zur ausgeschriebenen Wohnung sowie ein Anmeldeformular, auf dem die wirtschaftlichen Verhältnisse genannt und das Interesse an der Wohnung begründet werden muss.
- 4 In der Regel wird lediglich eine begrenzte Auswahl von Mietinteressentinnen und -interessenten zur Besichtigung eingeladen. Die Selektion erfolgt aufgrund der Begründung im Anmeldeformular, diskriminierungsfrei und unter Berücksichtigung der Vergabegrundsätze.
- 5 Interessierte haben nach der Besichtigung ein Bewerbungsformular auszufüllen. Dieses verlangt auch die Einreichung der neusten Steuerveranlagung.
- 6 Über die eingegangenen Bewerbungen entscheidet die zuständige Bewirtschaftung gestützt auf die Vergabegrundsätze in diesem Reglement. Die Bewirtschaftung ist gegenüber der Stiftung betreffend Einhaltung der Vergabegrundsätze rechenschaftspflichtig.
- 7 Die eingereichten Daten bleiben zu Aufsichts- und Revisionszwecken während eines Jahres gespeichert. Alle personenbezogenen, nicht anonymisierten Daten werden anschliessend gelöscht.
- 8 Das jeweilige Mietendossier enthält die zur Begründung des Vergabeentscheids erforderlichen Dokumente.

7 Untervermietung

- 1 Die Untervermietung ist mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung gestattet. Vorbedingung ist die Bekanntgabe der Bedingungen der Untermiete. Diese dürfen im Vergleich zum Hauptmietverhältnis nicht missbräuchlich sein. Auch bei der Untervermietung gelten die unter Art. 4 genannten Bedingungen.
- 2 Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat.
- 3 Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind unzulässig.

8 Auskunftspflicht, Kontrolle und Berichterstattung

- 1 Die Mietenden sind verpflichtet, der Stiftung bzw. der zuständigen Bewirtschaftung zum Vollzug und zur Kontrolle der im Mietvertrag vereinbarten Bedingungen jederzeit auf Nachfrage die notwendigen Auskünfte und Daten über Zivilstand, Personenzahl, Wohnsitz sowie die Einkommens- und Steuerverhältnisse zu erteilen und entsprechende Nachweise vorzulegen.
- 2 Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung durch die Mietenden kann der Mietvertrag ordentlich gekündigt werden.

9 Schlussbestimmungen

- 1 Änderungen dieses Reglements werden durch den Stiftungsrat beschlossen.
- 2 Dieses Reglement wurde vom Stiftungsrat an der Sitzung vom 28. Mai 2026 verabschiedet und tritt per sofort in Kraft.
- 3 Das Reglement wird der zuständigen Stiftungsaufsicht eingereicht.
