

Konzept

Einleitend: Um den Lesefluss zu vereinfachen, ist dieses Konzept nicht in „gender-gerechter“ Form abgefasst. Selbstverständlich bezieht sich der Text immer auf alle Geschlechter.

A) Ausgangslage

Die Wohnform „Wohnen zur Untermiete bei Privaten“ entspricht nicht einem Bedürfnis der grossen Mehrheit der Unterkunft-suchenden Studierenden, dennoch gibt es eine überraschend grosse Anzahl Studierender, welche das Wohnen zur Untermiete bei einer Privatperson (also nicht in einer Studierenden-WG) bevorzugen. Sei dies, weil sie aus dem Ausland, aus einer anderen Kultur kommen und sich bei einer älteren Person besser aufgehoben fühlen; oder dass Studierende sich auf ihr Studium fokussieren und Ablenkungen, wie sie in einer WG oder einem Studentenwohnheim möglich sind, vermeiden möchten; oder dass sie durch Gastgeber-affine Vermietende direkter mit der lokalen Lebensweise in Kontakt kommen möchten; oder dass sie eine sehr günstige Wohngelegenheit suchen, die vielleicht sogar darauf Rücksicht nimmt, dass Untermieter nur an bestimmten Tagen anwesend sind.

Vermieterseits besteht das grösste Interesse an dieser Wohnform eher bei alleinstehenden Ü75, die sich sehr für die Aussenwelt interessieren, aber nicht mehr mobil genug sind, um nach Lust und Laune zu reisen, um sich mit Mitmenschen auszutauschen. Ebenfalls spielt die Notwendigkeit von gewissen Hilfeleistungen im Alltag eine Rolle. Ziel dieser Kampagne ist aber auch, jüngere Vermieter anzusprechen, die einfach Freude daran haben, Gastgeber zu sein.

Unabhängig davon, weshalb sie diese Wohnform gewählt haben, betonen sowohl Vermietende wie Studierende die bereichernden und vielfältigen Erfahrungen, die sie damit gemacht haben. Dies bestätigen auch Studien zu diesem Thema; in verschiedenen Uni-Städten im deutsch-sprachigen Raum ist die Vermittlung von privatem Wohnraum zur Untermiete ein Bedürfnis.

Derzeit besteht in Basel keine betreute Plattform, um Vermietende und Studierende zusammen zu bringen. Die Vermieter müssen individuell ihr Objekt auf einer der üblichen, generellen Vermietungs-Plattform oder auf dem Uni-Markt ausschreiben. Das ganze Prozedere der Beurteilung des Mieters etc. bleibt ihnen überlassen. Umgekehrt müssen sich Studierende ebenfalls selbständig auf diesen Plattformen um ein Zimmer kümmern. Manchmal scheitert dies an den mangelnden Deutsch-Kenntnissen. Sowohl Mieter wie Vermieter haben keinen Anhaltspunkt, wie zuverlässig und vertrauenswürdig die Gegenpartei ist.

Es gab in der Region Basel ein Projekt „Wohnen für Hilfe“, das aber aus verschiedenen Gründen nicht mehr aktiv ist. „Wohnen für Hilfe“ hatte zum Ziel, hilfsbedürftige Vermietende mit hilfswilligen Studierenden zusammenzubringen und sah vor, entweder teilweise oder komplett die Zimmermiete durch Hilfestellung abzugelten.

Aus diesen Überlegungen ist ZiUm – Zimmer zur Untermiete für Studierende entstanden.

B) Projekt ZiUm - Zimmer zur Untermiete für Studierende**B1 Gefäss**

ZiUm ist eine betreute Plattform, welche Vermieter und Mieter zusammenbringt. In der Annahme, dass es sowohl Vermieter wie Miet-Interessenten gibt, die den ganzen Mietprozess nicht alleine handhaben können oder wollen, möchte ZiUm eine entsprechende Begleitung von Mieter und Vermieter anbieten.

B2 Werbung

Auf die Vermittlungsplattform ZiUm wird auf der Uni-Webseite Wohnen in der Rubrik WoVe und Studentenheime aufmerksam gemacht.

B3 Internet-Auftritt

Aus der ZiUm-Dokumentation auf der Uni-Webseite ist ersichtlich: Ziel des Angebots; Dienstleistung; Ablauf von Anmeldung und Vermietung; allfällige Gebühren; Anfordern der Anmeldeformulare; Kontakt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorläufig um einen Pilotversuch handelt.

B4 Verbindung ZiUm – Universität Basel

Das Projekt ZiUm ist nicht in direkter Form der Uni Basel angehängt; es ist nicht die Aufgabe der Uni, studentischen Wohnraum konkret zu organisieren. Gleichwohl besteht zwischen dem Projekt ZiUm und der Uni insofern ein Bezug, als sie das Projekt in der Pilotphase begleitet.

B5 Gebühren

ZiUm ist als non-profit-Organisation konzipiert. Während der maximal einjährigen Pilotphase werden keine Gebühren erhoben.

B6 Einzug/Auszug

ZiUm kann auf Wunsch bei der Einzugs- bzw. Auszugskoordination in begrenztem Mass organisatorische Hilfestellung anbieten.

B7 Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter

Bei Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter kann ZiUm in einem ersten Schritt bei Bedarf helfend zur Verfügung stehen. Juristische Streitigkeiten sind in jedem Fall Sache zwischen Vermieter und Mieter, gegebenenfalls unter Beizug eines Anwaltes. ZiUm steht als Mediator nicht zur Verfügung.

C) Vermittlung

C1 Ablauf der Vermittlung in Stichworten:

- 1.1 Kontakt Vermieter-Interessent – ZiUm / Kontakt Miet-Interessent – Zium.
- 1.2 Vermieter-Interessent erhält Konzept und Fragebogen / Miet-Interessent erhält Anmeldeformular, auf Wunsch auch Konzept.
- 1.3 Bei weiterhin bestehendem Interesse Vermieterseite besucht ZiUm-Mitarbeiterin Vermieter-Interessenten.
- 1.4 Nach Zustimmung des Vermieter-Interessenten Aufnahme des Objektes im Vermieter-Pool / Nach Rücksendung der ausgefüllten Anmeldung Aufnahme des Miet-Interessenten im Mieter-Pool.
- 1.5 ZiUm-Mitarbeiterin prüft Übereinstimmungen zwischen Vermieter und Miet-Interessenten.
- 1.6 Bei genügend hoher Übereinstimmung erhält Vermieter die anonymisierte Mieteranmeldung.
- 1.7 Bei Zustimmung des Vermieters erhält Miet-Interessent das anonymisierte Angebot des Vermieters.
- 1.8 Bei beidseitigem Interesse stellt ZiUm direkten Kontakt her.
- 1.9 Bei beidseitigem Einverständnis stellt ZiUm den Mietvertrag zur Verfügung.
- 1.10 Ab diesem Punkt erfolgt der Kontakt zwischen Vermieter und Mieter in der Regel direkt.

C2 Prüfung des Vermieters

Vermieter-Interessenten melden sich bei ZiUm, sie erhalten weitere Unterlagen, daraufhin wird ein Besuchstermin vereinbart. Die ZiUm-Vertreterin besichtigt die zu vermietenden Objekte, prüft sie anhand eines Rasters und bespricht mit den Vermieter-Interessenten deren Wünsche und Vorstellungen und informiert sie über die Rahmenbedingungen.

Nach diesem Besuch entscheiden sich die Vermieter-Interessenten definitiv, ob sie das Objekt via ZiUm untervermieten wollen.

Hinweise an die Vermieter:

- Wohnt der Unter-Vermieter selbst zur Miete, muss er das Einverständnis seines Vermieters einholen. Dies ist Sache des Unter-Vermieters.
- Der (Unter-)Vermieter muss die Mieteinnahmen in seiner Steuererklärung als zusätzliches Einkommen deklarieren. Gemäss Auskunft der Basler Steuerverwaltung kann er als Besitzer des Objektes den Eigenmietwert entsprechend reduzieren. Wird das Zimmer möbliert weitervermietet, ist ein Abzug von 20 % der deklarierten Miet-Einnahmen möglich. Diese Angaben sind ohne Gewähr und müssen vom Vermieter individuell bei der jeweiligen Steuerverwaltung abgefragt werden.

- C3 Prüfung des Mieters
Miet-Interessenten reichen das ausgefüllte Anmelde-Formular bei ZiUm ein, welches durch die ZiUm-Mitarbeiterin geprüft wird.
- C4 Vermittlung von Vermieter/Mieter
ZiUm prüft anhand der von Vermieter und Miet-Interessenten erhaltenen Angaben passende Übereinstimmungen. Sind die Übereinstimmungen gross genug, dass sich ein Miet-Verhältnis ergeben könnte, werden die Mieter-Angaben anonymisiert dem Vermieter zugestellt. Nachdem dieser sein Einverständnis gegeben hat, wird das Vermieter-Angebot dem Miet-Interessenten zugestellt. Ist dieser an dem Objekt interessiert, wird ein direkter Kontakt zwischen den beiden Parteien vermittelt.
- C5 Vertragsabschluss
ZiUm stellt die Mietvertragsvorlage zur Verfügung. Abgeschlossen wird der Mietvertrag jedoch direkt zwischen Vermieter und Mieter. Die Basis des Mietvertrages bilden der Mietvertrag des Kantons, in welchem sich die Mietsache befindet, sowie die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes (Art. 253 ff. OR), mit entsprechenden kleineren Anpassungen, wie z.B. die Vereinbarung einer Probezeit. Zwingender Bestandteil des Mietvertrages wird für beide Seiten der Abschluss einer Haftpflichtversicherung sein.
Desweiteren ist ein gegenseitiger Verhaltenskodex, der u.a. auch die Hausregeln beinhaltet, verbindlich zu unterzeichnen. Die Nicht-Einhaltung dieses Kodex berechtigt die andere Partei dazu, den Mietvertrag mit einer definierten Frist oder allenfalls fristlos zu kündigen.

ZiUm lehnt jegliche Haftung aus der Bereitstellung der Mietvertragsvorlage ab. Es ist Sache des Vermieters und des Mieters, das Vertragswerk auf dessen Korrektheit zu überprüfen.
Die Untermiete wird geldmässig abgegolten. Hilfestellungen durch den Untermieter können eine Reduktion der Miete zur Folge haben, müssen aber schriftlich und klar eingegrenzt festgehalten werden.
- C6 Beendigung des Miet-Verhältnisses
Die Beendigung des Miet-Verhältnisses muss ZiUm mitgeteilt werden, entweder von Seiten des Vermieters oder des Mieters. Ein damit verbundenes Feedback hilft dem Vermittler für die weitere Tätigkeit.

D) Weiteres Vorgehen Stand März 2021

- D1 April 2021: Akquirierung von Vermietern (Kontaktieren diverser Organisationen und Privatpersonen), Schaffung eines Vermieter-Pools mit dem Ziel, auf das Herbstsemester 2021 Zimmer anbieten zu können.
- D2 Aufschaltung des Info-pdf auf der Uni-Webseite circa im Juni 2021 (sofern bis dahin ein Vermieter-Pool geschaffen werden konnte).
- D3 Spätestens im Frühjahr 2022 wird Bilanz gezogen sowie über eine Fortsetzung des Projektes und in diesem Fall über das Wie (Organisation, finanzielle Basis) einer solchen Fortsetzung entschieden.

3/21

Sylvia Marelli-Winter