

ZÜRICH, im September 2023/MG

## Inhalt

1.	Zweck	2
2.	Allgemeine Vermietungsgrundsätze	2
2.1	Reihenfolge der Wohnungsvermietung	2
2.2	Zusätzliche Kriterien der Wohnungsvermietung	2
3.	Interne Wechsel	3
4.	Mindestbelegungsanforderungen	3
4.1	Mindestbelegung	3
5.	Unterbelegung	3
5.1	Definition	3
5.2	Folgen	3
5.2.1	Unterbelegungsbeitrag	3
6.	Maximalbelegung und Überbelegung	4
6.1	Maximalbelegungen während des Mietverhältnisses	4
6.2	Folgen bei Überbelegung	4
7.	Subventionierte Wohnungen	4
8.	Untermiete	4
9.	Weitere Bestimmungen	4
10.	Genehmigung und Inkrafttreten	5

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten von 2023. Die Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz) regelt die Vermietung abschliessend.

Im vorliegenden Reglement werden die Vermietungsbestimmungen erläutert.

## **1 Zweck**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung gesunden Wohnraum zu preisgünstigen Bedingungen zu vermitteln und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne der Eigenverantwortung und gegenseitiger Solidarität.

## **2 Allgemeine Vermietungsgrundsätze**

### **2.1 Reihenfolge der Wohnungsvermietung**

Bei einer Wohnungsvermietung wird in nachstehender Reihenfolge bevorzugt behandelt:

1. Umsiedlung von Genossenschaftsmitgliedern infolge bevorstehenden Abbruchs der Liegenschaft
2. interne Wechsel aus familiären Gründen in kleinere oder grössere Wohnungen und/oder interne Wechsel aus gesundheitlichen Gründen
3. interne Wechsel, wenn die Subventions- oder Belegungsbestimmungen nicht mehr erfüllt werden
4. Genossenschaftsmitglieder ohne Wohnung
5. Vermietung an Kinder von Genossenschaftsmitgliedern, welche vom Elternhaus ausziehen oder zurückkommen möchten
6. externe Mietinteressenten

### **2.2 Zusätzliche Kriterien der Wohnungsvermietung**

Berücksichtigt werden zusätzlich:

- die Personenzahl
- die Tragbarkeit der Miete
- Deutschkenntnisse
- Interesse am genossenschaftlichen Zusammenleben und am Mitwirken
- Umgänglichkeit (Erscheinung, Auftreten, Freundlichkeit, Unkompliziertheit, Tendenz zum stetigen Fordern etc.)
- die allfälligen Referenzen
- der Bezug zum Quartier
- Ausgewogenheit der Mieter im Haus und/oder im Quartier (Nationalitätenmix, Familienstand, soziale Durchmischung etc.)
- Die bhz kann in Ausnahmefällen nach ihrem Ermessen Vermietungen an Organisationen und Privatpersonen vornehmen. Solche Vermietungen erfolgen in der Regel befristet und ohne Aufnahme als Mitglied in die Genossenschaft.

### 3 Interne Wechsel

Interne Wohnungswechsel derselben Wohnungsgrösse innerhalb einer Siedlung werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Oft produzieren interne Wechsel Wohnungsleerstände. Die Kosten dafür trägt grundsätzlich die wechselwilligen Genossenschaftsmitglieder / Mietenden.

Anmeldungen für interne Wohnungswechsel müssen analog einer Neuanmeldung sämtliche Anforderungen wie Belegung und Tragbarkeit erfüllen. Zudem werden Erfahrungen aus dem bestehenden Mietverhältnis berücksichtigt. Bei Aufforderung müssen die Genossenschaftsmitglieder zusätzlich zum Anmeldeformular wie bei einer Erstanmeldung weitere Anmeldeunterlagen einreichen.

### 4 Mindestbelegungsanforderungen

#### 4.1 Mindestbelegung

1 - 2 ½ - Zimmerwohnung	1 Person
3 - 3 ½ - Zimmerwohnung	2 Personen
4 - 4 ½ - Zimmerwohnung	3 Personen
5 - 5 ½ - Zimmerwohnung	4 Personen
6 - 6 ½ - Zimmerwohnung	5 Personen

Bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern haben Familien mit Kindern gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

### 5 Unterbelegung

#### 5.1 Definition

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Mindestbelegung gemäss Ziffer 4.1 nicht eingehalten wird.

#### 5.2 Folgen

Die Mieterschaft ist verpflichtet, der bhz eine Unterbelegung bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben.

Die Unterbelegung hat einen Wechsel in eine kleinere Wohnung zur Folge. Die Mieterschaft hat die Möglichkeit, sich für einen internen Wohnungswechsel anzumelden.

Die bhz unterbreitet der Mieterschaft 2 kleinere, regelkonforme Ersatzwohnungen in unterschiedlichen Siedlungen. Werden beide Angebote abgelehnt, erfolgt der Ausschluss aus der Genossenschaft und das Mietverhältnis wird unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet.

##### 5.2.1 Unterbelegungsbeitrag

Für die Dauer der Unterbelegung (auch bei Mieterstreckung) ist rückwirkend durch die Mieterschaft zusätzlich zum ordentlichen Mietzins ein separater Unterbelegungsbeitrag von Fr. 100.-- pro fehlende Person und Monat zu entrichten. Dieser Beitrag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben, bei Todesfällen erst nach einer Frist von 6 Monaten ab Todestag. Der Unterbelegungsbeitrag entbindet nicht von der Umsiedlungspflicht bei Unterbelegung.

Auf schriftliches Gesuch der Mieterschaft kann der Vorstand die Beitragspflicht vorübergehend ganz oder teilweise erlassen oder die Bezahlung aufschieben, wenn die Mieterschaft nachweisbar aus wirtschaftlichen Gründen zur Bezahlung nicht in der Lage ist.

Die Unterbelegungsbeiträge werden in den Unterstützungsfonds eingelegt und sind zweckgebunden gemäss dem Reglement über den Unterstützungsfonds der bhz zu verwenden.

## **6 Maximalbelegung und Überbelegung**

### **6.1 Maximalbelegungen während des Mietverhältnisses**

1 bis 1½-Zimmerwohnung	2 Personen
2 bis 2½-Zimmerwohnung	3 Personen
3 bis 3½-Zimmerwohnung	4 Personen
4 bis 4½-Zimmerwohnung	6 Personen
5 bis 5½-Zimmerwohnung	7 Personen
6-Zimmerwohnung	8 Personen

### **6.2 Folgen bei Überbelegung**

Bei Bezug wird die Personenanzahl pro Wohnobjekt überprüft.

Sollten weitere Personen aufgrund von Untervermietung, Familiennachzüge oder aus anderen Gründen in die Wohnung zuziehen, muss vorgängig eine schriftliche Bewilligung bei der bhz eingeholt werden.

Sollte die oben erwähnte Maximalbelegung mit Personenzuzug überstiegen werden, kann keine Dauerbewilligung erfolgen.

Bei Nichteinhalten der Maximalbelegung kann die bhz verlangen, dass nachträglich zugezogene Personen die Wohnung innert 6 Monaten verlassen müssen. Andernfalls hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge. Überschreitet eine Mieterschaft nach einer Geburt die Maximalbelegungen, so gelten dieselben Meldefristen und Anzahl Wohnungsangebote wie bei der Unterbelegung.

## **7 Subventionierte Wohnungen**

Die Vermietung von subventionierten Wohnungen erfolgt gemäss den städtischen und kantonalen Reglementen.

## **8 Untermiete**

Sämtliche Bestimmungen zur Untermiete können in den Statuten nachgelesen werden. Das Untervermieten eines Mietobjektes über sämtliche Plattformen wie Airbnb, booking.com etc. ist strengstens untersagt und hat den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

## **9 Weitere Bestimmungen**

Das Halten von Haustieren ist in der Hausordnung festgehalten.

Für die Nebenobjekte gelten die AGB's zum Mietvertrag für «Nebenräume» und AGB's «Garagen und Parkplätze».

Zumietbare Zimmer werden bevorzugt für den Zweck der Erweiterung des familiären Wohnraumes vermietet. Mit einem zugemieteten Zimmer darf keine Unterbelegung gemäss Punkt «5. Bestimmungen bei Unterbelegung» entstehen. Dabei wird das zumietbare Zimmer zur Zimmeranzahl der gemieteten Wohnung hinzugezählt. Die Mieterschaft ist verpflichtet, der bhz eine Unterbelegung

bis spätestens 3 Monate nach Eintritt der Veränderung schriftlich bekanntzugeben. Bei einer Unterbelegung wird das zumietbare Zimmer auf den nächstmöglichen Termin gekündigt. Die Nutzung als autonome Wohnung oder Geschäftsdomizil ist ausgeschlossen.

Es werden keine Wohnungen an Wochenaufenthalterinnen oder Wochenaufenthalter vermietet.

#### **10 Genehmigung und Inkrafttreten**

Diese Vermietungsrichtlinien wurden am 18.09.2023 vom Vorstand genehmigt, ersetzt alle vorgängigen Versionen und tritt ab 01.01.2024 in Kraft.