

REGLEMENT VERMIETUNG

der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Reglement Vermietung von Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau
der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg:

1 Zweck

- 1.1 Gemäss Leitbild bietet die BSH bezahlbaren und gemeinschaftsfördernden Wohn- und Lebensraum an. Möglichst viele sollen von diesem Wohnraum profitieren. Insbesondere Familien und Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, bilden einen wichtigen Teil unserer Mieterschaft.
- 1.2 Ferner setzt das Leitbild der BSH bezüglich Mieterschaft folgende Ziele:
 - „... Wir stehen allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Alter, Zivilstand, Religion und Nationalität ...“
 - „... Unsere Mieterschaft ist Abbild und Querschnitt der Schweiz ...“
 - „... So achten wir auf eine gute Durchmischung auf allen Ebenen.“

2 Zuständigkeit

- 2.1 Die Auswahl neuer Mieter ist Sache des Vorstands, kann jedoch von diesem an Ausschüsse oder die Verwaltung delegiert werden. Bei der Mieterauswahl ist Art. 3 zu berücksichtigen.
- 2.2 Der Vorstand ist befugt, einzelne Wohnungen oder ganze Liegenschaften durch Rückzahlung der Subventionen an die Stadt und/oder den Kanton Zürich in den freitragenden Wohnungsbau zu überführen.

3 Aufnahme neuer Mieter

- 3.1 Soll eine Wohnung an neue Mieter vermietet werden, haben diese einen Betriebsregisterauszug vorzulegen, bevor definitiv über die Vermietung und die Aufnahme entschieden wird.
- 3.2 Es gilt darüber hinaus Art. 7 der Statuten über Aufnahme von neuen Genossenschafte(r)n / Mitgliedern. Art. 7.1. verweist auf die explizite Pflicht, Genossenschafte(r)n zu werden, wenn eine (solidarische) Haftung für eine unbefristete Mietwohnung eingegangen wird.
- 3.3 Zieht ein neuer Bewohner bei einem bestehenden Mieter als solidarisch haftender Mieter ein, hat auch dieser einen Betriebsregisterauszug vorzuweisen und ein Beitritts-gesuch zu stellen, bevor über die Aufnahme als Genossenschafte(r)n entschieden wird. Ist dies dem Zuzüger nicht möglich (weil bspw. aus dem Ausland zugezogen), gilt anstelle vom Betriebsregisterauszug eine einjährige Bewährungsfrist, bevor der Antrag gestellt werden kann. Dies im Sinne der Gleichbehandlung aller Neumieter.

4 Überführung subventionierter Wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau

- 4.1 Wird eine subventionierte Wohnung in den freitragenden Wohnungsbau überführt, erhöht sich der monatliche Mietzins um den von der Stadt/vom Kanton gewährten Subventionsbeitrag.
- 4.2 Der neue Mietzins ist dem Mieter schriftlich und unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungstermine und -fristen mitzuteilen.

5 Unterbelegung

5.1 Grundsatz

Wohnungen sollen weder bei der Neuvermietung noch im späteren Verlauf des Mietverhältnisses unterbelegt sein.

5.2 Belegungsbestimmungen

- a) Für subventionierte Wohnungen gelten die Belegungsbestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber.
- b) Für freitragende Wohnungen gelten folgende Belegungsbestimmungen (effektiv anwesende Personen):

Wohnungsgrösse	Kleinere Wohnungen		Grössere Wohnungen	
		Minimum		Minimum
1 bis 1.5-Zimmer	< 40 m ²	1 Person	≥ 40 m ²	1 Person
2 bis 2.5-Zimmer	< 50 m ²	1 Person	≥ 50 m ²	1 Person
3 bis 3.5-Zimmer	< 73 m ²	1 Person	≥ 73 m ²	2 Personen
4 bis 4.5-Zimmer	< 86 m ²	2 Personen	≥ 86 m ²	3 Personen
5 bis 5.5-Zimmer	< 95 m ²	3 Personen	≥ 95 m ²	4 Personen

5.3 Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt vor bei Unterschreitung der Minimalpersonenzahl gemäss obiger Tabelle in Ziffer 5.2. Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, ist diese sofort der Verwaltung zu melden.

5.3.1 Unterbelegungszuschlag

Bei Vorliegen einer Unterbelegung ist der Mieter verpflichtet, einen monatlichen Unterbelegungszuschlag in folgender Höhe zu entrichten:

- 1 Person Unterbelegung: 10% des aktuellen Nettomietzinses
- 2 Personen Unterbelegung: 20% des aktuellen Nettomietzinses
- 3 Personen Unterbelegung: 30% des aktuellen Nettomietzinses.

Der Unterbelegungszuschlag ist nach dem Ablauf des nächsten ordentlichen Kündigungstermins nach Eintritt der Personenreduktion zur Zahlung fällig.

Die Unterbelegungszuschläge werden in den Solidaritätsfonds einbezahlt.

Die Genossenschaft gewährt ihren Mietern, welche inner- oder ausserhalb der Genossenschaft nachweislich in eine kleinere Wohnung umziehen, einen Umsiedlungsbeitrag von CHF 2'000. Dieser Beitrag wird dem Solidaritätsfonds entnommen.

5.3.2 Angebot einer zumutbaren Ersatzwohnung

Die Genossenschaft offeriert dem Mieter bei Vorliegen einer Unterbelegung eine aus ihrer Sicht zumutbare Ersatzwohnung. Nimmt der Mieter dieses Angebot nicht an, ist er verpflichtet, ab dem ersten vollen Monat nach der Ablehnung einen monatlichen Unterbelegungszuschlag in folgender Höhe zu entrichten:

- 1 Person Unterbelegung: 20% des aktuellen Nettomietzinses

- 2 Personen Unterbelegung: 40% des aktuellen Nettomietzinses
- 3 Personen Unterbelegung: 60% des aktuellen Nettomietzinses.

Nimmt der Mieter auch ein zweites aus Sicht der Genossenschaft zumutbares Angebot für ein Ersatzwohnung nicht an, ist er verpflichtet, ab dem ersten vollen Monat nach der Ablehnung einen monatlichen Unterbelegungszuschlag in folgender Höhe zu entrichten:

- 1 Person Unterbelegung: 40% des aktuellen Nettomietzinses
- 2 Personen Unterbelegung: 80% des aktuellen Nettomietzinses
- 3 Personen Unterbelegung: 120% des aktuellen Nettomietzinses.

5.3.3 Ausschluss und Kündigung

Werden zwei Ersatzwohnungen gemäss Ziffer 5.3.2 nicht angenommen, ist die Genossenschaft berechtigt, den Mieter aus der Genossenschaft auszuschliessen (vgl. Art. 11.1. lit. f der Statuten) und den Mietvertrag zu kündigen (vgl. Art. 11.5. der Statuten).

5.3.4 Karenzfrist bei Todesfall, Scheidung oder Trennung

Bei Unterbelegung infolge Todesfall, Scheidung oder Trennung finden die Ziffern 5.3.1 bis 5.3.3 erst nach einer Karenzfrist von zwei Jahren Anwendung.

5.3.5 Ausnahmen

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden. Der Vorstand entscheidet über Umfang und Zeitraum abschliessend.

5.3.6 Prioritäre Behandlung von internen Wohnungswechseln

Bei Vermietungen werden interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung prioritär behandelt.

6 Abgrenzung des Geltungsbereichs

- 6.1 Dieses Reglement findet keine Anwendung auf die Vermietung von Gewerberäumen der Genossenschaft.

7 Inkraftsetzung / Änderung / Vollzug

- 7.1 Dieses Reglement wurde vom Vorstand am 8.4.2019 genehmigt und tritt nach Konsultation der GV vom 21.6.2019 betreffend Punkt 5. „Unterbelegung“ umgehend in Kraft. Es ersetzt das Vermietungs-Reglement vom 19.11.2014. Änderungen des Reglements liegen in der Kompetenz des Vorstandes. Der Vollzug obliegt der Verwaltung.
- 7.2 Das Reglement wird allen Mieterinnen und Mietern ausgehändigt.

21. Juni 2019