

# BSZ-Vermietungsreglement

für den freitragenden Wohnungsbau

## Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement regelt die Vermietungsstrategie. Grundlage bilden die Statuten sowie Vorgaben des Vorstandes.

## Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen und bedürfnisgerechten Wohnraum für alle Lebensphasen zu verschaffen und zu erhalten. Im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens und einer ausgewogenen Durchmischung von "Jung und Senioren" sollen unterbesetzte Wohnungen/REFH wieder Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die BSZ nach folgenden Kriterien:

- BSZ-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
- BSZ-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung
- BSZ-interne Umsiedlung bei Familienzuwachs
- Dringlichkeit des internen Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
- Vermietung an Kinder von Mitgliedern, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnten
- Familien / Alleinerziehende mit Kindern, Ehepaare und Lebenspartnerschaften, Ausnahme Einzelperson
- Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit
- Verständigung (gute Verständlichkeit der unterzeichnenden Mieter in deutscher Sprache)

Mitglieder, die ihre Wohnung in einer BSZ-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen oder diese deswegen frühzeitig verlassen, haben auf vorgängigen schriftlichen Antrag hin bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung.

## Wohnungsbelegung

2 – 2 ½ Zi-Whg	1-2 Personen
3 – 3 ½ Zi-Whg	Paar mit oder ohne Kindern, resp. Alleinerziehende(r) mit Kind. Hier lebende langjährige Genossenschafter/-innen, deren Kinder ausgezogen sind und eine kleinere Wohnung (auch als Einzelperson) belegen oder belegen möchten. Ebenso Genossenschafter im Trennungs-/Scheidungsfall.  Einzelpersonen (bevorzugt werden ausziehende Kinder von Genossenschafter/-innen mit geplantem späteren Zuzug eines Partners und/oder Rückkehr von ehemaligen Genossenschafter/-innen, resp. deren Kindern in die BSZ).
4–4 ½ Zi-Whg/REFH	Familie mit 1 oder mehr Kindern  Ausnahme: Anfänglich auch Paare mit Kinderwunsch.
5–5 ½ Zi-Whg/REFH	Familie mit 2 oder mehr Kindern  Ausnahme: Anfänglich auch Kleinfamilie mit zusätzlichem Kinderwunsch.

## Entscheidungsinstanzen / Warteliste

Die Wohnungszuteilung inkl. der REFH erfolgt durch die Geschäftsstelle im Rahmen dieses Vermietungsreglementes. Bei der Vermietung von Objekten ab 4 Zimmern werden Familien bevorzugt.

Die Geschäftsstelle der BSZ führt für BSZ-interne Bewerber/-innen eine unbefristete Warteliste. Die Wohnungszuteilungen erfolgen gemäss diesen Vermietungskriterien. Alleine aufgrund eines Wartelistenplatzes entsteht kein Anspruch auf Zuteilung. Für externe Bewerber/-innen wird keine Warteliste geführt. Die Geschäftsstelle kann aber eingehende Gesuche pendent halten.

Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird von der Geschäftsstelle festgelegt.

## **Unterbelegung**

Mit Eintreten einer Unterbelegung beginnt automatisch eine fünfjährige Frist, innert welcher die unterbelegte Wohnung freizugeben ist.

Eine Unterbelegung tritt ein, wenn ab der Grösse eines 4-Zimmer-Objektes (Whg oder REFH) die Kinder ausgezogen sind, das Jüngste älter als 26 Jahre ist, oder 24 Monate nach Mietvertragsabschluss die notwendige Kinderzahl gemäss diesem Vermietungsreglement nicht erfüllt ist.

Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter/-die Mieterin verpflichtet, dies der Geschäftsstelle zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Von der Geschäftsstelle werden frei werdende Wohnungen angezeigt.

Der Vorstand hat den Auftrag ein Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen und das Mietverhältnis zu kündigen, wenn eine Wohnung nach Ablauf der 5-jährigen Frist noch unterbelegt ist und ein letztes Gespräch mit dem Vorstand ergebnislos verlief.

In Ausnahme- und Härtefällen ist der Vorstand befugt, eine auf die Situation angepasste Ausnahmeregelung zu bewilligen. Bewilligte Ausnahmen sind in einem Protokoll festzuhalten und alle 5 Jahre neu zu regeln.

## **Übergangsbestimmungen für unterbelegte Wohnungen (Stichtag = Inkraftsetzung)**

Ab Inkrafttreten dieses Vermietungsreglementes gilt für alle am Stichtag bestehenden unterbelegten Mietverhältnisse eine Übergangsfrist von 7 Jahren, während welcher der heutige Zustand längstens beibehalten werden kann. Ausgenommen von diesen Übergangsbestimmungen sind alle Objekte des Teilareals A, da darauf ein Ersatzbauprojekt geplant ist.

Ist nach Ablauf dieser Übergangsfrist eine Wohnung immer noch unterbelegt, ist von den betreffenden Personen zuhanden des Vorstandes ein Verlängerungsgesuch infolge Härtefall einzureichen.

## **Inkraftsetzung**

Dieses Vermietungsreglement ist vom Vorstand an der Vorstandssitzung vom 15. Mai 2012 gutgeheissen worden und tritt, vorbehältlich der Annahme durch die Generalversammlung vom 2. Juni 2012, per 1. Juli 2012 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Vorgaben.

Zürich, 15. Mai 2012

Der Vorstand

Beat Mörgeli  
Präsident

Peter Mrosek  
Vizepräsident