

Vermietungsreglement

Gestützt auf Art. 45 der Statuten (Änderung vom 22. Mai 2012) erlässt der Vorstand der BAZ das folgende Reglement.

Vermietungsreglement

1. ZWECK

Dieses Reglement regelt Kriterien und Verfahren für die Vermietung von Wohnungen und Nebenobjekten der BAZ (nachfolgend Mietobjekte genannt). Es bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags.

Ziele der Vermietungspraxis sind:

- eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft
- ein zeitgemässer Wohnflächenbedarf pro Person
- die Zuteilung von grossen Wohnungen primär an Familien mit Kindern oder an Wohngemeinschaften
- die Gewinnung aktiver und am Genossenschaftsgedanken interessierter Mitglieder
- die Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung der BAZ, indem sie ihren günstigen Wohnraum in erster Linie Personen mit geringem Einkommen zur Verfügung stellt.

2. VERMIETUNGSVERFAHREN

2.1. Bewerbung

Die Anmeldeformulare können im Büro bestellt, abgeholt oder direkt im Internet heruntergeladen werden.

Die Bewerber/innen melden sich bei der BAZ an, indem sie ein unterzeichnetes Anmeldeformular einreichen. Die Anmeldung von externen Bewerber/innen muss jährlich erneuert werden. Der Eingang der Anmeldung wird nicht bestätigt. Die BAZ führt ein Bewerber/innen-Verzeichnis.

2.2. Entscheid

Vor einer Vermietungsentscheid müssen die Bewerber/innen auf Verlangen einen aktuellen Betreibungsregistrauszug einreichen. Es können Referenzauskünfte eingeholt werden. Der Vorstand entscheidet aufgrund des Vermietungsreglementes abschliessend, an wen ein Mietobjekt vermietet wird. Für die Vertragsunterzeichnung müssen alle Vertragspartner/innen persönlich anwesend sein. Die Unterzeichnung findet in der Regel im Genossenschaftsbüro statt.

3. KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG

3.1. Prioritäten

Eine frei werdende Wohnung wird nach folgenden Prioritäten vergeben:

1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. Umsiedlung infolge von Unter- oder Überbelegung
3. Von BAZ-Mieter/in selbst gewünschte Umsiedlung
4. Vermietung an bereits in der BAZ wohnhafte Personen
5. Vermietung an externe Bewerber/in

Vermietungsreglement

Folgende Kriterien werden dabei berücksichtigt:

- Zahlungsfähigkeit
- Selbständige Wohnfähigkeit
- Einhaltung der Belegungskriterien
- Integration in die bestehende Hausgemeinschaft
- Gute Referenzen
- Positive Beurteilung des Gesamtbildes durch den Vorstand

In speziellen Situationen kann der Vorstand von den allgemeinen Vermietungsrichtlinien abweichen. Solche Situationen können sein:

- Trennung vom Lebenspartner/in
- Unüberbrückbare Differenzen zwischen Wohnungsmietern im gleichen Haus
- Soziale Notstände
- oder ähnliches

3.2. Wohnungsbelegung

Wohnungen sollen weder bei der Neuvermietung noch im späteren Verlauf des Mietverhältnisses unter- oder überbelegt sein.

Die Belegungsbestimmung wird auf dem Mietvertrag aufgeführt. Der Ein- und Auszug von in einer Wohnung lebenden Personen sind der Geschäftsstelle mitzuteilen. Ein- und ausziehende Personen haben sich beim Kreisbüro 9 an- oder abzumelden.

Für die Wohnungen der BAZ gelten folgende Belegungsbestimmungen (amtlich gemeldete Personen):

Wohnungsgrösse	kleine Wohnungen		grosse Wohnungen			
		mind.	max.	mind.	max.	
2 – 2½-Zimmer	< 60m ²	1 Pers.	2 Pers.	> 60m ²	1 Pers.	2 Pers.
3 – 3½-Zimmer	< 70m ²	1 Pers.	3 Pers.	> 70m ²	2 Pers.	4 Pers.
4 – 4½-Zimmer	< 85m ²	2 Pers.	4 Pers.	> 85m ²	3 Pers.	5 Pers.

3.3. Unterbelegung

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, offeriert die BAZ den Mieter/innen in der Folge eine zumutbare Ersatzwohnung. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie den Belegungsvorgaben entspricht sowie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist.

Nehmen die Mieter/innen das Angebot nicht an, sind sie verpflichtet, ab diesem Zeitpunkt einen monatlichen pauschalen Unterbelegungszuschlag zu entrichten. Dieser berechnet sich wie folgt:

- 1 Person Unterbelegung: CHF 150.–/Monat
- 2 Personen Unterbelegung: CHF 250.–/Monat

Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. Die Bezahlung des Unterbelegungszuschlags erfolgt zusammen mit der Wohnungsmiete.

Weigert sich der/die Mieter/in, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird er/sie aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Wohnung wird gekündigt (Statuten Art. 11f).

4. INTERNE WOHNUNGSWECHSEL, UNTERMIETE, BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

4.1. Interne Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden gefördert, wenn dadurch grössere Wohnungen frei werden.

Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen ist zulässig, wenn sich die BewohnerInnenanzahl vergrössert oder das Mietverhältnis seit mindestens 4 Jahren besteht. Aus gesundheitlichen Gründen ist ein interner Wohnungswechsel vorgängig zulässig, sofern dadurch keine Unterbelegung resultiert. Bei einem solchen Wohnungswechsel müssen die Mieter/innen den wegen des Umzuges entstehenden Mietzins-Ausfall (max. ½ Monatsmiete) tragen.

4.2. Untervermietung

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung des Vorstandes nötig (Statuten Art. 6). Es muss ein Gesuch eingereicht werden, mit genauen Angaben über den/die Untermieter/in und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete. Der Vorstand entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit dem/der Untermieter/in einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Verwaltung einreichen. Untermieter müssen sich beim Kreisbüro 9 an-, bzw. abmelden.

Der Vorstand kann ein Gesuch um Untermiete ablehnen, wenn

- die Höhe des Mietzinses für die Untermiete verschwiegen wird
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- die Untermiete mehr als ein Jahr dauern soll
- im laufenden Mietverhältnis mehr als zweimal untervermietet wird
- durch die Untermiete die Belegungsvorschriften verletzt werden
- die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

4.3. Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten, ausnahmsweise auch aus anderen Gründen, können Vermietungen mit befristeten Verträgen erfolgen. Die Vermietung erfolgt primär an soziale Organisationen zur weiteren Untervermietung. Es können aber auch natürliche Personen berücksichtigt werden.

Mieter/innen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von maximal drei Bruttomietzinsen.

Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

4.4. Parkplätze, Bastelräume

Für Garagen- und Aussenplätze sowie Bastelräume werden separate Bewerber/innenlisten geführt. Die Vermietung erfolgt sinngemäss nach Art. 3.1.

5. INKRAFTSETZUNG

Dieses Reglement wurde an der Sitzung vom 2. April 2012 vom Vorstand genehmigt und ist durch Annahme der Statutenänderung (Art. 45) durch die GV am 22. Mai 2012 in Kraft getreten. Das Reglement gilt ab diesem Datum sowohl für neue wie auch für bestehende Mietverträge.

Mieterinnen/Mieter welche zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Reglementes in einer unterbelegten Wohnung leben, bekommen von der BAZ eine zumutbare Wohnung angeboten, bevor ein Unterbelegungszuschlag fällig wird.

Zürich, 7. Juli 2012

Roger Fisch
Präsident

Marianne Ibe-Tarolli
Aktuarin