



**Baugenossenschaft**

für neuzeitliches Wohnen

# **Vermietungs- reglement**



# Vermietungsreglement

Gültig ab 26. September 2019

**Hinweis:** Der Einfachheit halber werden nur männliche Formen verwendet, wobei die weiblichen mitgemeint sind.

## Zweck

Das vorliegende Vermietungsreglement macht die Vermietungskriterien transparent und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten und dem Leitbild der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (nachfolgend kurz bgnzwo genannt).

## Grundsätze

Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

**Sozialer Anspruch:** Die bgnzwo verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität (Stat. Art. 3).

**Information:** Die bgnzwo informiert die Bewerber für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild, diese Vermietungskriterien und weiter Reglemente. Im Weiteren werden Neuzuzüger über ihre Rechte und Pflichten sowie über die Bedeutung der Siedlungskommission orientiert.

# 1. Vermietung von Wohnraum

## Art. 1 Vermietung

mind.  
Mietdauer

<sup>1</sup>Interne Wohnungswechsel erfolgen frühestens nach 2 Jahren Mietdauer.

Reihenfolge

<sup>2</sup>Wird eine Wohnung gekündigt, werden interne Bewerber aufgrund der Warteliste zuerst berücksichtigt, wobei die im selben Haus wohnenden Mieter vor den anderen Mietern Vorrang haben.

<sup>3</sup>Bei fehlenden Bewerbungen aus den Reihen der Genosseschafter wird eine Wohnung extern vermietet.

Nicht-  
genossenschafter

<sup>4</sup>Nichtgenossenschafter bezahlen ein Jahr nach Wohnungsbezug 20% mehr Mietzins, ausgenommen sind Mieter mit befristeten Mietverträgen.

<sup>5</sup>Über Beschwerden im Zusammenhang mit der Zuteilung von Wohnungen entscheidet der Vorstand endgültig.

## Art. 2 Interne Bewerbung

Interne  
Wohnungswechsel

<sup>1</sup>Genossenschafter der bgnzwo, die innerhalb der Genossenschaft ihre Wohnsituation in eine grössere oder kleinere verändern wollen, müssen ihre Wünsche der Geschäftsstelle schriftlich mitteilen. Andere Anträge für einen Wohnungswechsel werden nur in gut begründeten Fällen bewilligt. Die abschliessende Entscheidung obliegt dem Vorstand.

<sup>2</sup>Die Bewerbung für eine frei werdende Wohnung muss spätestens bei deren Kündigung vorliegen, damit sie berücksichtigt werden kann. Die Bewerbung ist für ein Jahr gültig und muss dann mieterseits erneuert werden.

<sup>3</sup> Interne Mitglieder haben gegenüber externen Bewerbern Vorrang. Sollten sich mehrere interne Bewerber für die gleiche Wohnung interessieren, entscheidet der Vorstand aufgrund der Kriterien Art. 3 Abs. 2, dem Engagement für die bgnzwo und nach Eingangsdatum.

Ersatzneubau,  
Umbau

<sup>4</sup> Mitglieder, die ihre Wohnung in einer bgnzwo-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung. Die verbleibenden neu erstellten Wohnungen werden unter den Genossenschaftern und den Mietern mit befristeten Mietverträgen zur freien Bewerbung ausgeschrieben.

<sup>5</sup> Nicht intern vergebene Wohnungen werden gemäss externem Vermietungsprozess vergeben.

### **Art. 3 Externe Bewerbung**

Ausschreibung  
freier Wohnungen

<sup>1</sup> Ein frei werdender Wohnraum der bgnzwo wird, wenn keine internen Interessenten vorhanden sind, öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben. Weitere Ausschreibungsverfahren werden vom Vorstand festgelegt. Die Geschäftsstelle kann auch für externe Bewerber eine Warteliste führen.

Prioritätenliste  
Wohnungsvergabe

<sup>2</sup> Bei der Vermietung von Wohnungen hält sich die bgnzwo an diese Rangfolge:

1. bgnzwo-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
2. Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen Gründen;
3. bgnzwo-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung;
4. Dringlichkeit des Wechsels aus finanziellen oder sozialen Gründen;
5. Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft;
6. In der bgnzwo aufgewachsen;

7. Früher in der bgnzwo wohnhaft sofern das Mietverhältnis problemlos war;
8. Mitarbeiter der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG, sowie von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
9. Andere Bewerbende.

weitere Kriterien

<sup>3</sup>Die bgnzwo berücksichtigt bei der Vermietung der Wohnungen folgende Kriterien:

- Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen)
- Integration in Strukturen
- Referenzen

<sup>4</sup>Eine Verständigung in deutscher Sprache wird vorausgesetzt.

## 2. Vermietung von Autoabstellplätzen, Bastelräumen und übrigen räumen

### Art. 4 Nebenobjekte

Vorrang

<sup>1</sup>Parkplätze, Garagen und Bastelräume werden von der Geschäftsstelle gemäss einer Warteliste vermietet, wobei die Bewohner der bgnzwo Vorrang haben. Bei internem Bedarf wird gegenüber externen Mietern die Kündigung ausgesprochen.

beschränkte Anzahl

<sup>2</sup>Pro Haushalt werden generell nicht mehr als 1 Auto- und/oder 1 Motorradabstellplatz sowie 1 Bastelraum vermietet. Zusätzliche freie Plätze können dazu gemietet werden, sind jedoch jederzeit kündbar.

# 3. Weitere Bestimmungen

## Art. 5 Todesfall

<sup>1</sup> Bei Todesfall der Eltern können im Haushalt lebende mündige Kinder die Wohnung übernehmen, wenn sie seit mindestens zwei Jahren bei den Eltern gewohnt haben. Wird die Wohnung deshalb unterbelegt, gilt Art. 9 Abs. 1

## Art. 6 Wegzug eines Mitmieters

Wohnungs-  
übernahme

<sup>2</sup> Mieter können die Wohnung nach Wegzug eines Mitmieters weiter behalten, sofern sie die Belegungsvorschriften erfüllen.

<sup>3</sup> Untermieter haben bei Wegzug des Hauptmieters keinen Anspruch auf die Wohnung.

Trennung/  
Scheidung

<sup>4</sup> Bei einer Trennung/Scheidung kann der Vorstand dem Mitglied, welchem die Wohnung nicht zugewiesen wurde, eine Wohnung zur Verfügung stellen. Das Mitglied, welchem die Wohnung zugewiesen wurde, muss damit einverstanden sein, dass das ausziehende Mitglied innerhalb derselben Siedlung eine Wohnung bekommt.

Belegungs-  
vorschriften

<sup>5</sup> Ein zusätzliches Zimmer kann bei Trennung/Scheidung zugeteilt werden, wenn der Elternteil nachweisen kann, dass sich ihr Kind/ihre Kinder an mindestens 2 vollen Tagen pro Woche bei ihm aufhält/aufhalten. In allen anderen Betreuungsverhältnissen gelten die Belegungsvorschriften.

## **Art. 7 Untermietverhältnis**

**Meldepflicht**

<sup>1</sup> Beginn und Auflösung von Untermietverhältnissen (Statuten Art. 4 Abs. 5) sind der Geschäftsstelle vor-  
gängig schriftlich zu melden.

**Dauer der  
Untervermietung  
der Wohnung**

<sup>2</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vor-  
gängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem ent-  
sprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentli-  
che Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als ein-  
jährige Dauer, die mehr als zweimalige Unterver-  
mietung innerhalb von 5 Jahren, die Untervermie-  
tung an Personen, welche die Vermietungskriterien Art. 3 Abs. 2 nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermie-  
tung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit die Ver-  
mietungskriterien Art. 3 Abs. 2 oder die Belegungs-  
vorschriften umgangen werden.

<sup>3</sup> Die tage- und wochenweise Untervermietung an Dritte ist nicht erlaubt.

## **Art. 8 Wohnungsbelegung**

**Belegungsformel**

<sup>1</sup> Die Zimmerzahl kann die Zahl der Bewohner um eins überschreiten.

<sup>2</sup> Werden bei der Neuvermietung einer Wohnung die Belegungsvorschriften durch falsche Angaben umgangen, wird unverzüglich die ordentliche Kündigung ausgesprochen.



## **Art. 9 Unterbelegung**

### **Personenzahl und Wohnungsgrösse**

<sup>1</sup> Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt.

- 1 – 2,5 Zimmer-Wohnung mindestens 1 Person
- 3 – 3,5 Zimmer-Wohnung mindestens 2 Personen
- 4 – 4,5 Zimmer-Wohnung mindestens 3 Personen
- 5 – 5,5 Zimmer-Wohnung mindestens 4 Personen

### **Ausnahmen Karenzfrist**

Ausnahmen können in begründeten Fällen vom Vorstand bewilligt werden. Diese Belegungsvorschriften gelten bei neu abgeschlossenen Mietverhältnissen sofort und für bestehende Mietverhältnisse nach einer Karenzfrist von 8 Jahren ab 26.09.2019.

### **Meldepflicht**

<sup>2</sup> Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss der Geschäftsstelle vom Mieter selber angezeigt werden. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin kündigen.

<sup>3</sup> Ist eine Wohnung unterbelegt, sucht die Geschäftsstelle das Gespräch mit dem betreffenden Mieter und fordert ihn auf, sich um eine kleinere Wohnung zu bewerben.

### **Beginn des Unterbelegungs- zuschlages**

<sup>4</sup> Ist die Wohnung 2 Jahre unterbelegt und hat der Mieter eine kleinere Wohnung innerhalb der Siedlung abgelehnt, bezahlt er einen Unterbelegungszuschlag von mindestens 20% des Bruttomietzinses bis maximal CHF 250 pro Monat. Der Vorstand entscheidet über Ausschluss und Kündigung laut Statuten (Art. 11 Abs. 1 f), nachdem das zweite Wohnungsangebot innerhalb der Siedlung abgelehnt worden ist.

<sup>5</sup> Unterbelegungsbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingefordert und dem Genossenschaftsfonds zugewiesen.

#### **Art. 10 Adresse**

Geschäftsadresse

Es ist untersagt, die Wohnadresse als Firmendomi-  
zil oder/und als Geschäftsadresse zu benutzen und  
als Briefkastenanschrift zu verwenden. Der Vor-  
stand kann bei stillem Gewerbe ohne Personenver-  
kehr eine Ausnahmegewilligung erteilen.

#### **Art. 11 Befristete Mietverträge**

Nicht-  
genossenschafter

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen  
Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Woh-  
nungen befristet vermietet werden. Mieter mit  
befristeten Verträgen werden nicht als Genossen-  
schaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine  
Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomiet-  
zinsen. Der Vorstand kann für die betroffenen Sied-  
lungen die Belegungsvorschrift während der Vor-  
bereitungsphase und den baulichen Erneuerungen  
ausser Kraft setzen.

#### **Art. 12 Entscheidungsinstanzen**

<sup>1</sup> Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle ver-  
mietet. Diese arbeitet laut diesem Reglement und  
den Vorgaben des Vorstandes.

Härtefälle

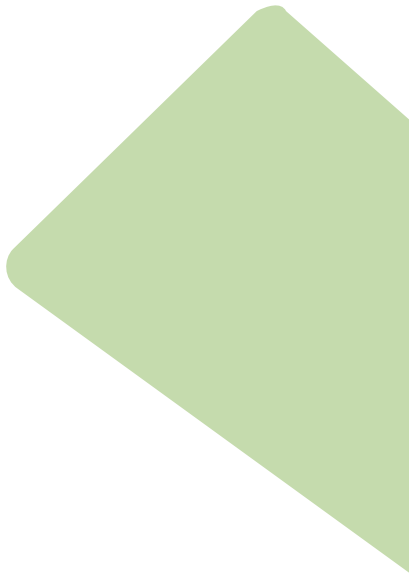
<sup>2</sup> In Fällen, die durch das Reglement nicht erfasst  
werden und in Härtefällen entscheidet der Vorstand.  
Entscheid und Begründung werden schriftlich pro-  
tokolliert.

#### **Art. 13 Inkrafttreten dieses Reglements**

Das vorliegende Vermietungsreglement wurde von  
der ausserordentlichen Generalversammlung vom  
26. September 2019 genehmigt und ersetzt das  
Vermietungsreglement vom 04. April 2017.

Nachdruck 2. Dezember 2023





**Baugenossenschaft  
für neuzeitliches Wohnen**

[www.bgnzwo.ch](http://www.bgnzwo.ch)