

ASIG

WOHNEN UND MEHR



DIE ASIG WOHNGENOSSENSCHAFT

VERMIETUNGS- REGLEMENT

VERMIETUNGSLEITSÄTZE

Die ASIG vermittelt in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum und entzieht diesen dauernd der Spekulation. Sie erhält die Liegenschaften in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner soll in angemessenem Verhältnis zum Wohnraum stehen.

Die ASIG baut und unterhält ihre Liegenschaften für alle Bevölkerungsschichten. Sie berücksichtigt die Interessen von Familien, Senioren, allein erziehenden Personen und Einzelpersonen. Die ASIG vermietet ihren Mitgliedern die Wohnungen und Häuser mit möglichst wenig Auflagen. Sie bietet einen weitgehenden Kündigungsschutz und sucht bei der Umsetzung dieses Reglements nach einvernehmlichen Lösungen.

Sie erwartet von den Mitgliedern und wohnhaften Genossenschafterinnen und Genossenschäftern das aktive Engagement in der Erfüllung von gemeinschaftlichen Aufgaben.

Zur Unterstützung und Durchsetzung dieser Leitsätze gilt dieses vom Vorstand erlassene Vermietungsreglement sowohl im freitragenden als auch im subventionierten Wohnungsbau, wobei bei letzterem die Subventionsvorschriften einzuhalten sind und Vorrang haben.

I. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Dieses Reglement enthält die für die Vermietung im Allgemeinen und insbesondere für Familienwohnungen (vier oder mehr Zimmer) geltenden Bestimmungen.

2. ALLGEMEINE VERMIETUNGSGRUNDSÄTZE

Reihenfolge bei Neuvermietungen:

1. interner Wechsel infolge Ersatzneubau
2. interner Wechsel in kleinere oder grössere Wohnung
3. interner Wechsel wegen Subventionsbestimmungen
4. Neuvermietung an Personen, die mehr als 10 Jahre in der ASIG gelebt haben
5. externe Neuvermietung

Berücksichtigt werden zudem:

- die Personenzahl
- das Verhältnis von Einkommen und Mietzins (der Mietzins soll $\frac{1}{3}$ des Bruttoeinkommens nicht überschreiten)
- die Mitarbeit in der Genossenschaft (Vorstand, Mitarbeitende, ASIG Foren)
- die Verständigungsmöglichkeit in deutscher Sprache
- das Engagement im Quartier
- die allfälligen Referenzen
- Dauer des bisherigen Mietverhältnisses
- Angemessener Anteil verschiedener Staatsangehöriger in der Siedlung
- 1–2 % des Wohnungsbestandes sollen an soziale Institutionen vermietet werden. Diese Vermietungen sollen möglichst gleichmässig auf die ASIG Siedlungen verteilt werden.

3. STREITFÄLLE

Der Vorstand entscheidet endgültig über Streitfälle betr. Auslegung und Anwendung des Reglements. Entscheidung und Begründung werden protokolliert.

II. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN FÜR UNTERBELEGTE WOHNUNGEN

4. MINDESTBELEGUNG UND UNTERBELEGUNG IM FREITRAGENDEN WOHNUNGSBAU

Die Mindestbelegung (= dauernd in der Wohnung/im EFH wohnhaft) einer Wohnung oder eines EFH beträgt: Anzahl Zimmer minus 2.

Die Unterbelegung richtet sich nach der Zimmerzahl und berücksichtigt unterschiedliche Wohnflächen nicht. Zusatz- oder Schaltzimmer werden zur Zimmerzahl der Wohnung aufaddiert. Halbe Zimmer werden nicht gezählt.

Bei staatlich geförderten Wohnbauten gelten die entsprechenden Bestimmungen.

Bei einer Erst- oder Neuvermietung darf bei Vertragsabschluss keine Unterbelegung vorliegen.

Die Genossenschaft unterbreitet dem Mieter bei Vorliegen einer Unterbelegung entsprechende Wohnungsangebote.

5. FOLGEN DER UNTERBELEGUNG

Unterbelegungen sind grundsätzlich zu vermeiden bzw. durch einen Umzug in eine angepasste Wohnung zu beheben. Eine Unterbelegung kann im Sinne einer vorübergehenden Familienphase toleriert werden, löst jedoch die Pflicht zur Leistung von Unterbelegungsbeiträgen aus.

Bei umgehender Meldung durch den Mieter wird eine zuschlagsfreie Karenzfrist von 2 Jahren ab Beginn der Unterbelegung gewährt.

Die Unterbelegungsdauer ist auf max. 6 Jahre (plus 2 Jahre Karenzfrist = max. 8 Jahre) begrenzt, wobei die Unterbelegungsbeiträge jährlich angehoben werden.

Eine Unterbelegung löst spätestens 12 Monate nach Erreichen der maximalen Zuschlagsstufe die Auflösung des Mietvertrages aus.

6. UNTERBELEGUNGSBEITRAG

Bei Unterbelegung ist die Mieterschaft verpflichtet, einen monatlichen Unterbelegungsbeitrag zu entrichten. Die Erhöhung beträgt $\frac{1}{9}$ resp. 11.11 % des Nettomietzinses und sie erhöht sich jedes Jahr um denselben Betrag, bis zum statutarischen Maximum von $\frac{2}{3}$ resp. 66.66 %. Sollte nach Ablauf des achten Jahres in Folge noch immer eine Unterbelegung bestehen, wird das Mietverhältnis nach erfolgtem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt.

Die Wohnungsbelegung wird periodisch durch Umfrage bei den Mieterinnen und Mietern erhoben. Bei unwahren Angaben oder Auskunftsverweigerung durch den Mieter gilt der Unterbelegungsbeitrag umgehend nach Feststellung der Unterbelegung. Eine rückwirkende Erhebung ist zudem möglich und die Karenzfrist von 2 Jahren entfällt.

BEISPIEL:

Nettomiete aktuell: CHF 1'000.00

	Anstieg	Miete in %	Miete zuzüglich Unterbelegungsbeitrag in CHF
1. Jahr	Karenzfrist	100 %	CHF 1'000.00
2. Jahr	Karenzfrist	100 %	CHF 1'000.00
3. Jahr	plus 11.11 %	111.11 %	CHF 1'111.00
4. Jahr	plus 11.11 %	122.22 %	CHF 1'222.00
5. Jahr	plus 11.11 %	133.33 %	CHF 1'333.00
6. Jahr	plus 11.11 %	144.44 %	CHF 1'444.00
7. Jahr	plus 11.11 %	155.55 %	CHF 1'555.00
8. Jahr	plus 11.11 %	166.66 %	CHF 1'666.00
9. Jahr	Ausschluss und Kündigung		

Mietzinsanpassungen während der Dauer einer Unterbelegung führen zu Nettomietzins-Anpassungen und damit zu angepassten Unterbelegungsbeiträgen (von $\frac{1}{9}$ des aktualisierten Nettomietzinses).

7. VERWENDUNG DER UNTERBELEGUNGSBEITRÄGE

Die Unterbelegungsbeiträge werden ohne jeden Abzug dem Ausgleichsfonds zugeführt.

Die Mittel des Ausgleichsfonds sollen zu folgenden Zwecken verwendet werden:

- Verbilligung von Neubauten und Wertverbesserungen, wertvermehrenden Umbauten und Sanierungen
- Unterstützung von Projekten mit neuen Wohn- und Siedlungsformen
- Förderung genossenschaftlicher Projekte

8. UMZUG

Nach ungenutztem Ablauf der 8 Jahre Unterbelegungsdauer (respektive 6 Jahre bei unterlassener Meldung) wird die ASIG-Mitgliedschaft aufgelöst und der Mietvertrag gekündigt, sofern die Mieterschaft drei seitens der ASIG während der Dauer der Unterbelegung angebotene Ersatzwohnungen ausgeschlagen hat. Zumutbar ist eine Ersatzwohnung, wenn sie nicht mehr als 20 % teurer als die bisherige Wohneinheit (inkl. Unterbelegungsbeiträge) ist und in der bisherigen oder in einer von der Mieterschaft gewünschten Siedlung liegt. Die Wunschsiedlungen sind vom Mieter der ASIG umgehend nach der erfolgten Unterbelegung mitzuteilen. Ohne entsprechende Mitteilung gelten alle Wohnungen der ASIG als zumutbare Ersatzwohnung.

9. AUSNAHMEN VON DEN UNTERBELEGUNGSBESTIMMUNGEN

Der Vorstand kann ausnahmsweise die Bestimmungen über die Unterbelegung ganz oder zum Teil für einzelne Wohneinheiten oder Siedlungen ausser Kraft setzen, so zum Beispiel bei schwer vermietbaren Objekten, bei besonders ungünstiger Marktlage usw.

10. ERLASS VON RICHTLINIEN

Der Vorstand kann zur Handhabung dieses Reglements Richtlinien erlassen.

11. ÜBERGANGSFRISTEN FÜR AKTUELLE UNTERBELEGUNGEN

- a) Mieter, die erstmals seit dem 1. Januar 2017 eine Unterbelegung aufweisen, bezahlen für die Jahre 2019 und 2020 je CHF 200.00 Unterbelegungsbeitrag pro Monat (Beitrag gemäss bisheriger Regelung). Die 2 Jahre Karenzfrist finden keine Anwendung. Ab dem 1. Januar 2021 kommt die reglementarische Berechnung zur Anwendung (plus 1/9 des Nettomietzinses), mindestens aber CHF 200.00.
- b) Mieter, die erstmals zwischen dem 1. Januar 2013 und dem 31. Dezember 2016 eine Unterbelegung aufgewiesen haben, bezahlen für das Jahr 2019 CHF 300.00 und für das Jahr 2020 CHF 400.00 Unterbelegungsbeitrag pro Monat. Die 2 Jahre Karenzfrist finden keine Anwendung. Ab dem 1. Januar 2021 kommt die reglementarische Berechnung zur Anwendung, wobei dannzumal 4/9 des Nettomietzinses erhoben werden, mindestens aber CHF 400.00.
- c) Mieter, die bereits vor dem 1. Januar 2013 erstmals eine Unterbelegung aufgewiesen haben, bezahlen für das Jahr 2019 CHF 400.00 Unterbelegungsbeitrag pro Monat. Ab dem 1. Januar 2020 kommt die reglementarische Berechnung zur Anwendung, wobei 4/9 des Nettomietzinses erhoben werden, mindestens aber CHF 400.00.

III. INKRAFTTRETEN

12. ZEITPUNKT

Das Reglement tritt mit Beschluss des Vorstandes vom 13. November 2018 per 1. Januar 2019 in Kraft.



ASIG Wohngenossenschaft | Dreispitz 21 | Postfach | CH-8050 Zürich
Telefon 044 325 16 00 | info@asig-wohnen.ch | www.asig-wohnen.ch