

Vermietungsreglement

Beschluss des Vorstands vom 29.9.2021

1. Grundlagen und Zweck

Dieses Reglement basiert auf den Statuten der FGZ (Kapitel V: Vorschriften über die Vermietung und die Kündigung). Ergänzend gelten die «Regelungen über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Miet-zinsausgleich» sowie die erwähnten Sonderregelungen (vgl. 3. Sonderregelungen).

Die FGZ vermietet ihre Wohnobjekte nach diesen Vorschriften.

2. Vermietungspolitik

2.1 Vorrang für Genossenschafter/innen

Wenn Wohnobjekte frei sind, haben Genossenschafter/innen Vorrang. Die FGZ führt eine interne Interessentenliste (vgl. 3.2 interne Umzüge).

Gibt es für ein freies Objekt mehrere Bewerbungen, die die Grundvoraussetzungen zur Belegung und finanziellen Tragbarkeit erfüllen, vergibt die FGZ das Wohnobjekt gemäss den Vorschriften zur Priorisierung. Massgebend sind:

- Dringlichkeit des Umzugs
- Gute soziale Durchmischung (Art. 42 der Statuten)

Diese Priorisierungen gelten auch bei einer öffentlichen Vermietung.

2.2 Öffentliche Vermietung

Wenn die FGZ ein Mietobjekt intern nicht vermieten kann, wird es öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben.

Die FGZ führt keine Warteliste für externe Bewerbungen.

2.3 Familienwohnobjekte

Die FGZ vermietet ihre Wohnobjekte in erster Linie an Familien mit Kindern (Art. 41 der Statuten). Grundsätzlich gelten alle Wohnungen und Reihen-Einfamilienhäuser mit 4 und mehr Zimmern sowie die 3- und 3½-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser als Familienwohnobjekte. Diese müssen von einem oder mehreren Kind(ern) bewohnt werden (vgl. 2.5 Belegung).

2.4 Durchmischung

Gemäss Art. 42 der Statuten sind mindestens ⅓ aller Wohnobjekte für Personen/Haushalte vorgesehen, die in den Einkommens- und Vermögensstufen 4 oder tiefer der FGZ liegen («FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte

und über den sozialen Miet-zinsausgleich»). Um die Vermietung von Wohnraum an Haushalte mit der niedrigsten Einkommens- und Vermögensstufen langfristig sicherzustellen, legt der Vorstand zusätzliche Vorgaben fest.¹ Gegenwärtig gilt: Der Anteil der Einkommens- und Vermögensstufen 3 oder tiefer soll mindestens 50 % betragen.² Der Vorstand überprüft alle 3 Jahre die Priorisierungskriterien.

2.5 Belegung

Der Vorstand legt die Mindestbelegung für jedes Wohnobjekt nach folgenden Grundsätzen fest:

Belegung bei Familienwohnobjekten:

Bei Familienwohnobjekten gilt grundsätzlich die Formel «Anzahl Zimmer = Anzahl Personen».

Entscheidend für die Wohnungsgrösse ist die Anzahl der Kinder, unabhängig von der Anzahl der erwachsenen Personen (d. h. Alleinerziehende zählen als 2 erwachsene Personen). In der Regel müssen Kinder zum Zeitpunkt der Vermietung unter 15 Jahre alt sein.

Kinder zählen bis zu ihrem 25. Geburtstag als Kinder.

Adoptivkinder und Pflegekinder in dauerhaften Pflegeverhältnissen sind leiblichen Kindern gleichgestellt.

Belegung der übrigen Wohnobjekte:

Bei den übrigen Wohnobjekten darf die Belegung der Formel «Anzahl Zimmer -1 = Anzahl Personen» entsprechen.

Zimmerzahl und abweichende Belegungsregeln:

Grundsätzlich zählen für die Bemessung der Belegung alle Zimmer eines Wohnobjektes. Estrichausbauten in Reihen-Einfamilienhäusern zählen nicht als zusätzliche Zimmer. Aufgehobene Zimmer, durch Entfernen einer Wand, werden weiterhin als Zimmer gezählt.

Mindest- und Maximalbelegung sowie abweichende Regelungen sind in den Belegungslisten pro Objekt festgehalten.

Unterbesetzung und Zügelfrist³:

Setzt die FGZ wegen Unterbesetzung eine Zügelfrist an, wird diese auch dann nicht sistiert oder unterbrochen, wenn ein nicht unterhaltspflichtiges, volljähriges Kind zurückkehrt oder ein Untermietvertrag abgeschlossen wird. Die Zügelfrist gilt ab Abmeldedatum des Kindes beim Kreisbüro.

¹ Bei Vermietungen an externe Neumieter/innen sind die Einkommens-/Vermögensstufen 1 bis 3 zu berücksichtigen (Vorstandsbeschluss vom 26.9.2018).

² Weisung Vorstandsbeschluss vom 18.4.2013

³ Gemäss «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Miet-zinsausgleich»

3. Sonderregelungen

3.1 Scheidung/Trennung

Für die Vermietung einer Wohnung im Falle einer Scheidung/Trennung an den/die ausziehende/n Partner/in gelten die entsprechenden FGZ-Richtlinien, die der Leitende Ausschuss des Vorstands erlassen hat.

3.2 Interne Umzüge/Mindestmietdauer

Interne Umzüge sind mit grossem Aufwand (Unterhaltskosten und Administration) verbunden. Daher kann erst nach einer Mindestmietdauer von 10 Jahren ein Umzug in ein anderes Wohnobjekt der FGZ beantragt werden.

Ausgenommen von dieser Regel sind Mietverhältnisse in Zügel-fristen (gemäss «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich»).

Abweichungen zur Mindestmietdauer können in folgenden Fällen gewährt werden:

- Reduzierte Mindestmietdauer auf 5 Jahre:
 - bei lärmbelasteter Wohnsituation (z. B. durch Strasse/Verkehr, Nachbarschaft usw.);
 - bei Nachbarschaftsproblemen, die auch nach intensiven Bemühungen nicht gelöst werden konnten;
 - bei freiwilligem Umzug in ein kleineres Mietobjekt;
 - bei Familienzuwachs durch Einzug einer neuen Lebenspartnerin/eines neuen Lebenspartners mit oder ohne Kinder.
- Reduzierte Mindestmietdauer auf 3 Jahre:
 - bei Familienzuwachs durch Geburt, Adoption oder dauerhaften Aufenthalt eines Pflegekindes;
 - bei Mieter/innen einer 1- oder 1½-Zimmer-Wohnung.
- Keine Mindestmietdauer:
 - bei geplantem Ersatzneubau nach Beschluss der GV zum Projektierungskredit;
 - bei zwingendem Umzug aus einer subventionierten Wohnung;
 - bei grundlegender und andauernder Verschlechterung der persönlichen, finanziellen Situation (finanzielle Tragbarkeit der Miete, Notlage);
 - bei grossen gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die einen Verbleib im Mietobjekt unzumutbar machen.

Diese Aufzählung ist abschliessend.

3.3 Familienwohnungen als Wohngemeinschaften

Die FGZ vermietet ausnahmsweise Familienwohnungen an Wohngemeinschaften. Die Geschäftsleitung regelt die Vermietungsformalitäten auf Basis der Belegungsliste.

3.4 FGZ-Dienstwohnungen

Für die noch bestehenden Dienstwohnungen für FGZ-Mitarbeitende gelten besondere Regelungen bei Pensionierung und Austritt aus dem Arbeitsvertrag.

Es werden keine neuen Dienstwohnungs-Mietverträge für FGZ-Mitarbeitende ausgestellt.

3.5 Soziale Institutionen/Stadtspital Triemli

- Als Baurechtsnehmerin von städtischen Grundstücken ist die FGZ verpflichtet, 1 % des Wohnungsbestands an die Wohnraumverwaltung des Sozialdepartements der Stadt Zürich zu vermieten.

- Zudem vermietet die FGZ gemäss «Baurechtsvertrag Friesenbergthalde» 54 Wohnungen an das Stadtspital Triemli (hier gelten entsprechende Richtlinien).
- Die FGZ vermietet auch Wohnungen an weitere soziale Institutionen (z. B. Domicil, Jugendwohnnetz usw.) oder an Mitarbeitende von sozialen Institutionen, die im Quartier tätig sind.
- Subventionierte Wohnungen unterstehen den Bestimmungen von Stadt und Kanton Zürich (Wohnbauförderung).
- Der Vorstand kann bei Bedarf weitere Sonderregelungen erlassen für spezielle Objekte oder Situationen wie z. B.:
 - Erstvermietung von Neubauwohnungen und Wohnobjekten nach Sanierungen in unbewohntem Zustand;
 - Sonderwohnformen wie Clusterwohnungen, Wohnungen in autoarmen/autofreien Siedlungen;
 - Ersatzneubauten (Siedlung zum Ersatzneubau vorgesehen).

4. Schlussbestimmung

Alle Ausnahmen, die von diesem Vermietungsreglement abweichen, müssen von den Genossenschafter/innen oder von der Verwaltung beantragt und durch den Leitenden Ausschuss des Vorstands bewilligt werden.

Dieses Reglement tritt per 1. Oktober 2021 in Kraft.

Zürich, 29.9.2021