



## BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

### GRUNDSÄTZE

Die Mindestbelegung bei den WOGENO-Wohnungen richtet sich nach Anzahl Zimmer und Wohnungsgrösse in m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Einzelne Wohnungen, wo die Anzahl der Zimmer eine andere Belegung ergibt als diejenige nach Quadratmetern, wurde die Belegung anhand von Grundriss und Vermietbarkeit festgelegt. Die Mindestbelegungen aller Wohnungen sind in einer separaten Liste «Belegungsvorschriften und Solibeiträge» einzelnen aufgelistet und sind integrierender Bestandteil dieser Belegungsvorschriften.

#### Kriterium: Anzahl Zimmer

Zimmerzahl minus 2 = Anzahl Personen

d. h. 3-Zimmer-Wohnungen dürfen von einer Person, 4-Zimmer-Wohnungen von zwei Personen etc. bewohnt werden.

Das Entfernen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung!

#### Wohnungsgrösse in m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

bis 70 m <sup>2</sup>	Mindestbelegung 1 Person
71 bis 95 m <sup>2</sup>	Mindestbelegung 2 Personen
96 bis 130 m <sup>2</sup>	Mindestbelegung 3 Personen
ab 131 m <sup>2</sup>	Mindestbelegung 4 Personen

#### Ausnahmen

Einzelne Wohnungen, die aufgrund von Zimmerzahl und Grösse keine eindeutige Belegung ergeben.

#### Weitere Bestimmungen

- Das Anteilscheinkapital muss voll einbezahlt werden.
- Eine grössere Wohnung kostet in der Regel mehr und das Bewohnen einer 3-Zimmer-Wohnung allein hat ihren Preis. Ein Bezug von Solidaritäts-Leistungen soll deshalb nur in absoluten Ausnahmefällen und nur für eine kurze Zeit möglich sein. Eher soll ein Zimmer untervermietet werden.
- Da durch den Wegfall eines Mitgliederanteilscheines ein kleiner Verlust entsteht (CHF 150/Jahr), erhalten AlleinbewohnerInnen von 3-Zimmerwohnungen vom zusätzlichen Wohnungskapital CHF 3 000 weniger verzinst. Dies ist zusätzlich eine administrative Vereinfachung, weil erfahrungsgemäss die Belegung in den 3-Zimmerwohnungen am meisten schwankt, was immer eine Anpassung vom Haus- und Wohnungsmietzins zur Folge hatte. Bei den 4-Zimmer-Wohnungen stellt sich das Problem nicht, da in der Regel die dritte Person ein Kind ist

### ANWENDUNG

#### Anwendung bei Wohnungswechsel

Obige Richtlinien gelten für die Vergabe bei Wohnungswechsel. Die Hausvereine sind

selbstverständlich frei, bei den Wohnungsvergaben eine höhere Belegung stärker zu gewichten.

#### Anwendung bei Hauskauf

Wird ein Haus neu erworben, erhalten die darin wohnenden und in die Wogeno eintretenden MieterInnen Besitzstandswahrung bezüglich Mindestbelegung. D.h. wer vorher unterbelegt wohnte darf das auch nachher noch.

#### Unterbelegung während der Mietdauer

WOGENO-MieterInnen haben bei Veränderung ihrer Lebenssituation - mangels Angebot - beschränkte Möglichkeit in eine kleinere Wohnung im gleichen Haus umzuziehen. Dort wo dies möglich ist und Wohnungswechsel anstehen, soll dies angestrebt werden. Dies gilt auch für MieterInnen mit Besitzstandswahrung infolge Hauskaufs.

Grundsätzlich gilt bei Unterbelegung der Statuten-Artikel 1.5, Abschnitt 2: «Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des WOGENO-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen nicht befolgt, hat die Hausgemeinschaft die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossenschaftsmitgliedschaft aufheben.»

In der Praxis wird folgendes Vorgehen angewendet:

- Einfache Unterbelegung (Zimmerzahl minus 3 = Anzahl Personen)  
Mit der Mietpartei wird eine individuelle Lösung gesucht und schriftlich vereinbart. Ziel: Aufhebung der Unterbelegung.
- Doppelte Unterbelegung (Zimmerzahl minus 4 = Anzahl Personen)  
Eine doppelte Unterbelegung wird maximal zwei Jahre toleriert. Der Auszug innert dieser Zeit ist schriftlich zu vereinbaren.  
Bewirbt sich die Person für eine kleinere Wohnung in einem anderen Wogeno-Haus, setzt sich die Wohnungsvergabekommission aktiv für die BewerberIn ein. Erfolgt kein freiwilliger Auszug oder Umzug in eine kleinere Wohnung ist der Mietvertrag zu kündigen und das Mitglied aus Hausverein und Genossenschaft auszuschliessen.

#### ANPASSUNGEN

Bei Neukäufen wird die Belegung der einzelnen Wohnungen durch die Geschäftsstelle aufgrund der geltenden Belegungsvorschriften festgelegt. Ausnahmen sind durch den Vorstand abzusegnen. Dasselbe gilt, wenn in der bestehenden Liste Änderungen vorgenommen werden müssen aufgrund der Marktlage oder sonstigen neuen Erkenntnissen.

Dieser Vorstandsbeschluss vom 25.04.2009 (Retraite) ersetzt denjenigen vom 30.09.1998 und tritt per sofort in Kraft.

Zürich, 16.06.2009 (Vorstandssitzung)