

Neues Vermietungsreglement: Fragen und Antworten

1. Allgemeines

Warum gibt es ein neues Reglement?

Das neue Reglement passt sich der Statutenrevision 2024 sowie der Strategie 2030 an, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Prozesse transparenter zu gestalten. Zudem wurde das Reglement für die Genossenschaftsanteile direkt integriert, damit Sie alles Wichtige in einem Dokument finden. Unser Ziel ist es mehr Transparenz, Fairness und Verständlichkeit zu schaffen.

Wer hat das neue Reglement erarbeitet?

Anfang 2025 wurde eine Arbeitsgruppe aus Vorstand und Geschäftsstelle eingesetzt. Zusätzlich wurden Mitglieder im Rahmen eines Mitwirkungsanlasses im September 2025 einbezogen. Eine externe Rechtsanwältin (WBG Zürich) hat das Reglement rechtlich geprüft.

Ab wann gilt das neue Vermietungsreglement?

Das neue Vermietungsreglement tritt am **1. Juli 2026** in Kraft.

2. Mitwirkung und Entscheid

Wie wurden die Mitglieder einbezogen?

Am 16. September 2025 fand ein moderierter Mitwirkungsanlass mit rund 90 Teilnehmer:innen statt. Diskutiert wurden unter anderem die Themen Warteliste und der interne Komfortwechsel. Ebenfalls wurde über die neuen Belegungsvorschriften informiert. Die Rückmeldungen daraus flossen in die Überarbeitung mit ein.

Wer entscheidet über das Vermietungsreglement?

Der Entscheid liegt beim Vorstand. Der Antrag wurde an der Vorstandssitzung vom 20. Januar 2026 angenommen.

3. Zentrale Änderungen im Überblick

Was sind die wichtigsten Neuerungen?

- Reduktion der Vermietungsprioritäten von 8 auf 5
- Gleichstellung aller Mitglieder, die noch keinen Mietvertrag mit der BEP abgeschlossen haben
- Ergänzung von Kriterien für die Vergabe freiwerdender Wohnungen
- Anpassung der Belegungsvorschriften (Richtzahl: Anzahl Zimmer minus 1)
- Interner Wohnungswechsel: neu erst nach 5 Jahren Mietdauer möglich

- Anpassung Prozess Unter-/ Überbelegung
- Mitgliedschaft Untermiete: nach 5 Jahren ununterbrochener Mietdauer ist eine Aufnahme als Genossenschaftsmitglied möglich

4. Belegung, Unter- und Überbelegung

Was bedeutet Unterbelegung?

Eine Wohnung ist unterbelegt, wenn dauerhaft weniger Personen darin wohnen als vorgesehen (Richtzahl Belegungsvorschriften Ziffer 3.3.2)

Was bedeutet die neue Richtzahl zur Belegung?

Neu gilt als Richtzahl: **Anzahl Zimmer minus eins**. Das bedeutet, dass z.B. eine 3- bis 3.5- Zimmerwohnung nicht mehr von einer Person allein bewohnt werden darf. Für bestehende, sich nicht verändernde Mietverhältnisse gibt es eine **Übergangsfrist bis 31. Dezember 2039**.

Was passiert bei einer Unterbelegung?

Bei Unterbelegung werden **neu maximal drei Wohnungsangebote** in der Umgebung unterbreitet. Ausnahmsweise können auch Wohnungen in einem anderen Quartier angeboten werden.

Untermieter:innen werden **nicht zur Belegungszahl** nach den neuen Richtlinien gezählt (gilt für neue Mietverhältnisse ab dem 1. Juli 2026).

Was gilt bei Überbelegung?

Auch hier werden **neu maximal drei Wohnungsangebote** unterbreitet. Bei einer Überbelegung aufgrund von Familienzuwachs wird neu kein Zuschlag mehr erhoben, der Prozess für die Bereinigung der Überbelegung bleibt jedoch bestehen.

5. Warteliste

Wie sehen die neuen Prioritäten für die Wohnungsvergabe aus?

1. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. Wohnungswechsel wegen Unter- oder Überbelegung
3. von Mieter:innen gewünschter Wohnungswechsel gemäss Ziffer 4.1
4. Vermietung an BEP-Genossenschaftsmitglieder, die noch keinen Mietvertrag haben
5. Vermietung an externe Bewerber:innen

Für ein Engagement zugunsten der BEP wird keine separate Priorität mehr vergeben. Mitglieder, die noch keine Wohnung bei der BEP haben, werden neu gleichbehandelt wie Kinder von Genossenschaftsmitgliedern – auch hier besteht keine besondere Priorität mehr. Ebenso wurden die bisherigen Prioritäten gemäss Artikel 4 der alten BEP-Statuten für Angestellte von öffentlichen Verwaltungen und Institutionen aufgehoben.

Was muss ich unternehmen, wenn ich bereits auf der Warteliste stehe?

Personen, die bereits auf der Warteliste stehen, müssen nichts unternehmen. Ihr Wartelisteneintrag wird ab dem **1. Juli 2026 an die neuen Prioritäten angepasst**.

Externe Mitglieder werden über die Anpassung ihres Wartelisteneintrags separat informiert.

Bei alleinstehenden Personen, die derzeit für eine 3- oder 3.5-Zimmerwohnung auf der Warteliste stehen, wird der Eintrag neu auf eine 2- bis 2.5-Zimmerwohnung angepasst. Wer diese Anpassung nicht wünscht, kann uns dies bis **zum 30. Juni 2026** mitteilen, damit wir den Wartelisteneintrag löschen können.

Ein interner Wohnungswechsel für alleinstehende Personen in eine 3- oder 3.5-Zimmerwohnung ist ab dem 1. Juli 2026 nicht mehr möglich.

6. Interner Wohnungswechsel

Wann kann ich einen internen Wohnungswechsel beantragen?

Ein interner Wohnungswechsel ist möglich, wenn das aktuelle Mietverhältnis seit **mindestens fünf Jahren** besteht. Für alle Wartelisteneinträge, die vor dem 1. Juli 2026 erstellt wurden, ändert sich nichts – auch dann nicht, wenn das Mietverhältnis noch keine fünf Jahre dauert. Die neue Fünfjahresregel gilt erst für interne Wohnungswechsel, die ab dem 1. Juli 2026 beantragt werden.

Wie viele Angebote erhalte ich bei einem internen Wechsel?

Neu werden **maximal drei Wohnungsangebote** unterbreitet. Werden alle drei Angebote abgelehnt, beginnt die Fünfjahresfrist erneut von vorne zu laufen.

7. Untermiete und Wohngemeinschaften

Kann ich als Untermieter:in Genossenschaftler:in werden?

Ja. Nach einer ununterbrochenen Untermietdauer von **fünf Jahren** ist eine Aufnahme als Genossenschaftler:in möglich.

Werden Untermieter:innen bei einer Unterbelegung angerechnet?

Nein. Kommt es zu einer Unterbelegung, weil ein Familienmitglied oder eine Partnerin, ein Partner auszieht, kann die Unterbelegung nicht mit einer Untermiete aufgehoben werden.

Ausgenommen sind Wohnungen, die offiziell als Wohngemeinschaft (WG) deklariert sind oder von Beginn als WG vermietet wurden. Ebenfalls ausgenommen sind **alle Mietverhältnisse**, die **vor dem Inkrafttreten** des neuen Vermietungsreglements abgeschlossen wurden und **unverändert weitergeführt werden**. Für diese gelten die **bisherigen Belegungsrichtlinien weiterhin bis zum 31. Dezember 2039**.

Wie kann ich als Mitglied eine Wohngemeinschaft gründen?

Es kann unter den folgenden Voraussetzungen eine Wohngemeinschaft gegründet werden:

Dauerhaftes gemeinschaftliches Wohnen von zwei oder mehr erwachsenen Personen, die nicht in einer Partnerschaft stehen und gemeinsam den Haushalt führen.

Ein Mietvertrag wird jedoch nur mit maximal zwei Mietenden abgeschlossen. Beide Mietvertragspartner:innen können die Mitgliedschaft beantragen. Untermietende haben nach fünf Jahren ununterbrochener Untermiete ebenfalls die Möglichkeit, die Mitgliedschaft zu beantragen.