

## **Baugenossenschaft Glattal Zürich**

### **Vermietungsreglement**

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten vom 12. Juni 2009. Die Verwaltung regelt die Vermietung abschliessend.

Im vorliegenden Reglement werden die Vermietungsbestimmungen erläutert.

#### **1. Zweck**

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien, Behinderte, Betagte aber auch Einzelpersonen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

#### **2. Allgemeine Vermietungsgrundsätze**

Bei einer Vermietung wird in nachstehender Reihenfolge bevorzugt behandelt:

- interne Wechsel infolge anstehenden Bauvorhaben
- interne Wechsel aus familiären und/oder gesundheitlichen Gründen in kleinere oder grössere Wohnungen
- interne Wechsel in Bezug auf die Subventionsbestimmungen
- Vermietung an im selben Haushalt wohnhaften Kinder von Genossenschaffern
- externe Mietinteressenten

Berücksichtigt werden zusätzlich:

- die Personenzahl
- die Solvenz und das Verhältnis von Einkommen und Mietzins
- die allfälligen Referenzen
- der Bezug zum Quartier
- Ausländerausweis C (Niederlassungsbewilligung) bei Angehörigen ausserhalb von EU-/EFTA-Mitgliedstaaten
- Ausländerausweis B (Aufenthaltsbewilligung) bei Angehörigen von EU-/EFTA-Mitgliedstaaten
- Die Verwaltung kann in Ausnahmefällen nach ihrem Ermessen Vermietungen an gemeinnützige Organisationen und Privatpersonen (unabhängig von Ausländerstatus) vornehmen. Solche Vermietungen erfolgen in der Regel befristet.

#### **3. Interne Wechsel**

Interne Wechsel erfolgen frühestens nach 3 Jahren Mietdauer. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

In der Regel werden keine Wechsel in Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl getätigt. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

Bei internen Wechseln gelten die gleichen Anforderungen wie bei einem Erstbezug. Belegung, Solvenz und Verhältnis von Einkommen und Mietzins muss gegeben sein.

#### 4. Mindestbelegungsanforderungen bei Bezug

1-bis 2-Zimmer-oder kleine 3-Zimmerwohnung(bis 65 m2)	1 Person
3-Zimmerwohnung (ab 65m2)	2 Personen
4-Zimmerwohnung	3 Personen
Ab 5-Zimmerwohnung	4 Personen

Bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern haben Familien (Alleinerziehende, Ehepaare, registrierte Paare, Konkubinats Paare und gleichgeschlechtliche Paare mit Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

Bei Neu- und Umbauprojekten werden Sonderbestimmungen erlassen.

#### 4.1. Mindestbelegungsanforderungen bei Bezug in den Liegenschaften Stadel I und Stadel II

2.5-Zimmerwohnung	1 Person
3.5-Zimmerwohnung	1 Person
4.5-Zimmerwohnung	2 Personen (Familien bevorzugt)
5.5-Zimmerwohnung	3 Personen (Familien bevorzugt)

#### 5. Bestimmungen bei Unterbelegung

##### Begriffdefinition

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn – gemessen an der Zahl der Bewohner und Bewohnerinnen – mehr als zwei überzählige Zimmer vorhanden sind. Bei Reihenhäusern liegt eine Unterbelegung bereits bei zwei überzähligen Zimmern vor. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Beispiele zur Begriffdefinition:

Objekt	Anzahl Bewohner	Unterbelegung	Bemerkung
4-Zimmer	1	Ja	Mehr als zwei überzählige Zimmer
4-Zimmer	2	Nein	
5-Zimmer	2	Ja	Mehr als zwei überzählige Zimmer
5-Zimmer	3	Nein	
4-Zimmer-Reihenhaus	2	Ja	Reihenhaus, zwei überzählige Zimmer
4-Zimmer-Reihenhaus	3	Nein	

##### Folgen bei Unterbelegung

Der Mieter / die Mieterin ist verpflichtet der Verwaltung eine Unterbelegung schriftlich zu melden.

Die Unterbelegung hat einen Wechsel in eine kleinere Wohnung zur Folge. Der Mieter / die Mieterin hat die Möglichkeit ein Wohnungsgesuch für eine bestimmte Siedlung zu stellen.

Falls eine Unterbelegung eintritt, gilt eine Übergangsfrist von 2 Jahren. Die Frist beginnt ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Unterbelegung. In Härtefällen kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin verlängert werden.

Unterbelegte Mietobjekte sind spätestens innert zwei Jahren vom Mieter / von der Mieterin unangefordert freizugeben. Die Verwaltung unterbreitet dem Mieter / der Mieterin zwei Wohnungsangebote. Die Ersatzwohnung muss nicht in derselben Siedlung sein. Werden die Angebote abgelehnt, erfolgt der Ausschluss aus der Genossenschaft und der Mietvertrag wird unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt.

## 6. Subventionierte Wohnungen

Die Vermietung von subventionierten Wohnungen erfolgt gemäss den städtischen und kantonalen Reglementen.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Haustierhaltung

- Das Halten von Katzen ist in allen Erdgeschoss-, Hochparterrewohnungen und Reihenhäuser nicht erlaubt. Bestehende Bewilligungen behalten ihre Gültigkeit bis zum Ableben des Tieres.
- Für das Halten einer Katze ist eine Bewilligung notwendig. Die Katze ist im Wohnobjekt zu halten und darf nicht ins Freie gelassen werden.
- Das Halten von Hunden ist nicht gestattet (Ausnahme Siedlung Stadel I und II). Bestehende Bewilligungen behalten ihre Gültigkeit bis zum Ableben des Tieres.

### Nebenobjekte

Die Nebenobjekte werden gemäss der Warteliste in der Verwaltung vermietet. Bei einem Wohnungswechsel besteht kein Anspruch auf die Übernahme eines Nebenobjektes des Vormieters.

Wechsel von Parkplätzen und Einstellplätzen innerhalb der Einstellhalle werden nicht bewilligt/ausgeführt. Folgende Ausnahmen gelten:

- Mieter mit einer Gehbehinderung – Wechsel oder Aufnahme auf Warteliste möglich mit Arztzeugnis
- Bei einem internen Wohnungswechsel hat der Mieter die Möglichkeit den Platz zu wechseln oder auf die Warteliste aufgenommen zu werden.

### Separatzimmer

Eine Vermietung eines Separatzimmers, welches den Zweck als erweiterten familiären Wohnraum erfüllt, wird gegenüber einer anderen Vermietung bevorzugt. Das Separatzimmer ist nicht an die Belegung gekoppelt.

### Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Vorstand am 1. Februar 2018 genehmigt und tritt ab 1. März 2018 in Kraft.