

Vermietungsreglement für Wohnungen



Baugenossenschaft Zurlinden

Vermietungsreglement für Wohnungen

1. Organisation

Die Baugenossenschaft Zurlinden ist eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR und deren Statuten. Die Baugenossenschaft Zurlinden ist eine Unternehmergenossenschaft¹.

2. Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement dient dazu, Transparenz und Klarheit im Vermietungsprozess von unbefristetem Wohnraum zu schaffen.

3. Anwendungsbereich

Das Vermietungsreglement gilt für alle Siedlungen der Baugenossenschaft Zurlinden. Ausgenommen sind anderweitige Abmachungen mit Standortgemeinden. Bei den subventionierten Wohnungen gelten die Anforderungen der Wohnbauförderung des Kanton Zürichs.

¹ Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Dokument ausschliesslich nur eine einzige Geschlechtsform verwendet.

Bei freien Wohnungen haben die bestehenden Mieter der Baugenossenschaft Zurlinden wenn möglich Vorrang, insbesondere bestehende Mieter, welche aufgrund eines Umbaus, Ersatzneubaus oder der nachfolgenden Belegungskriterien auf eine neue Wohnung angewiesen sind.

4.1 Kriterien

Die Bewerbungen werden grundsätzlich nach den folgenden Kriterien geprüft:

- Einhaltung der Belegungsvorschrift
- Dringlichkeit auf eine neue Wohnung
- Angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen
- Standort und siedlungsbezogene Zusatzkriterien
- Ausgewogene soziale Durchmischung

Interessenten die einen Zweitwohnsitz begründen wollen, werden nicht berücksichtigt.

Bei ausserterminlichen Kündigungen benötigt die Baugenossenschaft Zurlinden mindestens 15 Arbeitstage Vorlaufzeit für die Wiedervermietung.

Sollte der neue Mieter bei Einzug falsche Angaben auf dem Anmeldeformular machen, darf die Baugenossenschaft Zurlinden das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

Um eine passende Belegung gewährleisten zu können, gelten grundsätzlich die nachstehenden Belegungsvorschriften.

Wohneinheit	Mindestbelegung	Maximalbelegung
1-Zimmerwohnung	1	2
1.5-Zimmerwohnung	1	2
2-Zimmerwohnung	1	3
2.5-Zimmerwohnung	1	3
3-Zimmerwohnung	2	4
3.5-Zimmerwohnung	2	4
4-Zimmerwohnung	3	5
4.5-Zimmerwohnung	3	5
5-Zimmerwohnung	4	6
5.5-Zimmerwohnung	4	7
6-Zimmerwohnung	5	7
6.5-Zimmerwohnung	5	8

Alleinerziehende Mütter oder Väter werden einem Elternpaar gleichgestellt.

Minderjährige Kinder, welche sich aufgrund eines geteilten Sorgerechts mindestens zu 50 Prozent in der Wohnung befinden, werden als eine Person angerechnet.

Die Einhaltung der Belegungsvorschriften während des Mietverhältnisses wird regelmässig durch die Baugenossenschaft Zurlinden kontrolliert.

Der Mieter hat die Pflicht, die Baugenossenschaft Zurlinden bei Änderungen der Wohnungsbelegung unverzüglich zu informieren.

Die Untermiete ist bewilligungspflichtig, dabei sind die aufgeführten Belegungsvorschriften einzuhalten. Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationen sind unzulässig.

5.1 Folgen der Nichteinhaltung

Sollte infolge eines Zuzuges, eines Wegzuges, einer Trennung, einer Scheidung, eines Todesfalles oder anderen Gründen die Belegungsvorschrift nicht mehr eingehalten werden, ist die Baugenossenschaft Zurlinden bestrebt, der betroffenen Mieterschaft innert zwei Jahren eine passende Wohnung innerhalb des Siedlungsportfolio anzubieten. Der Mieter darf maximal eine Wohnung mit einer nachvollziehbaren Begründung ablehnen. Sollte der Mieter das zweite Wohnungsangebot ebenfalls ablehnen, ist er verpflichtet, die aktuelle Wohnung innert Jahresfrist zu verlassen. Falls es der Baugenossenschaft Zurlinden nicht möglich ist, innerhalb von vier Jahren dem Mieter eine Ersatzwohnung anzubieten, so muss der Mieter die Wohnung ebenfalls innert Jahresfrist verlassen.

Die Baugenossenschaft Zurlinden verlangt von Mietern über 80 Jahren keinen Wohnungswechsel.

Bei bestehenden Mietern ist die Baugenossenschaft Zurlinden bestrebt, einen Wohnungswechsel innerhalb ihres Siedlungsportfolio anzubieten, sofern die nachstehenden Anforderungen erfüllt sind:

- Der Mieter wohnt mindestens drei Jahre in der gleichen Wohnung
- Ein Wechsel in eine kleinere oder grössere Wohnung ist unter Berücksichtigung der Belegungsvorschrift möglich
- Es werden keine Wohnungen derselben Zimmeranzahl am gleichen Ort getauscht
- Der Mieter haftet für seine Wohnung bis zur Wiedervermietung, längst gemäss der ordentlichen Kündigungsfrist

Falls ein Mieter an einem Wohnungswechsel innerhalb der Baugenossenschaft Zurlinden interessiert ist, muss er sich via Interessentenformular «Interner Wohnungswechsel» anmelden.

Die Baugenossenschaft Zurlinden behält sich das Recht vor, in Spezial- und Härtefällen abweichende Entscheidungen zu treffen.

Dieses Reglement wurde am 19. Dezember 2024 durch den Vorstand genehmigt und tritt per 1. Januar 2025 in Kraft.

Der Vorstand

Übergangsfrist:

1. Dieses Reglement gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 nachstehend für alle bereits bestehenden Mietverhältnisse.
2. Art. 5 Wohnungsbelegung kommt für alle vor dem Inkrafttreten dieses Reglements bestehenden Mietverhältnisse erst ab dem 1. Januar 2028 zur Anwendung.
In Abänderung zu Ziffer 5.1 vorstehend kann der Mieter maximal zwei Wohnungen mit einer nachvollziehbaren Begründung ablehnen. Sollte der Mieter das dritte Wohnungsangebot ebenfalls ablehnen, ist er verpflichtet, die aktuelle Wohnung innert Jahresfrist zu verlassen .

Baugenossenschaft
Zurlinden
Altstetterstrasse 335
8047 Zürich

044 497 10 60
info@bgzurlinden.ch
bgzurlinden.ch

Die innovative
Genossenschaft

 **zurlinden**