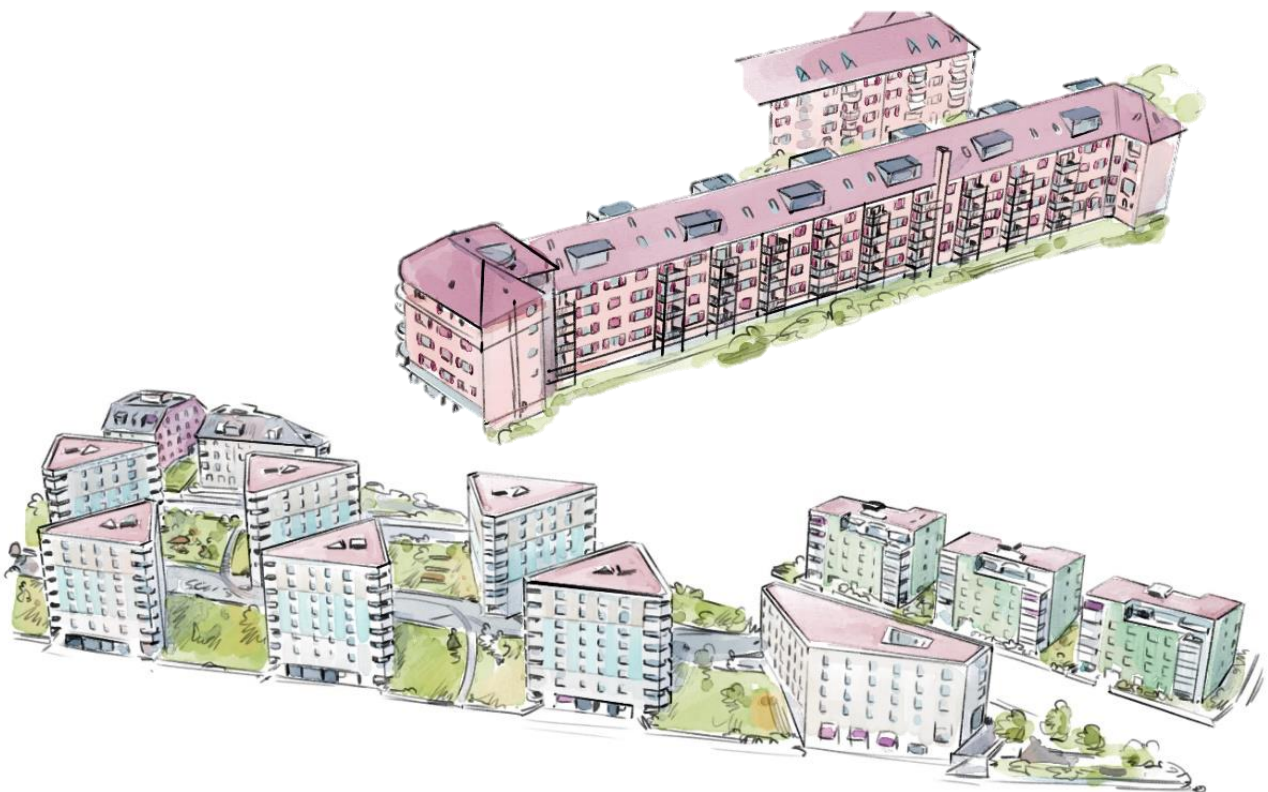




BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Vermietungsreglement der Baugenossenschaft Denzlerstrasse





Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Grundlagen.....	3
Art. 2	Genossenschaftsgedanken	3
Art. 3	Zuständigkeiten	3
Art. 4	Unterlagen und Voraussetzungen	4
Art. 5	Vermietungskriterien.....	4
	Wohnungswechsel	5
	Wohnraum für Benachteiligte	5
	Abweichungen und Ausnahmen	5
Art. 6	Einkommen und Vermögen	6
Art. 7	Belegungsgrundsätze	6
Art. 8	Mietvertrag und Untermiete	7
Art. 9	Auflösung eines Solidarvertrages	7
Art. 10	Mitgliedschaftspflicht	8
Art. 11	Abweichungen und Ausnahmen.....	8
Art. 12	Inkrafttreten	8



Art. 1 Grundlagen

Die Rahmenbedingungen für diese Richtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Statuten, sowie den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag und dem Leitbild von der Baugenossenschaft Denzlerstrasse (BDZ) gegeben. Für Bewerber:innen und für Mieter:innen sind neben den Vermietungsrichtlinien auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und weitere Reglemente verbindlich. Die Reglemente sind einsehbar. Im laufenden Mietverhältnis werden Änderungen des Vermietungsreglements mit dem amtlichen Formular nach Art. 269d OR mitgeteilt.

Art. 2 Genossenschaftsgedanken

Den Mitgliedern soll durch die Genossenschaft ein dauerndes Heim gesichert werden. In unseren Siedlungen streben wir eine soziale Durchmischung und eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft an. Wir sprechen insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen Alltag engagieren. Die Vermietung steht einer breiten Zielgruppe offen.

Art. 3 Zuständigkeiten

Der Vorstand der BDZ erlässt das vorliegende Vermietungsreglement und delegiert die Vermietung an die Geschäftsstelle der BDZ. Auf die Einhaltung der Bedingungen achtet die Geschäftsstelle.

Die Geschäftsstelle sorgt dafür, dass Mietinteressent:innen für Wohnungen und gewerblichen Räume, vor der Unterzeichnung des Mietvertrages, über die Rechte und Pflichten informiert werden. Mietverträge werden durch die Geschäftsstelle ausgestellt.

Kommt der oder die Mietwillige in Frage, bespricht die Verwaltung diese Wohnungsvergabe mit dem oder der Mieterverantwortlichen des Vorstands. Das entsprechende Vorstandsmitglied entscheidet auf Empfehlung der Verwaltung



abschliessend. In begründeten Ausnahme- und im Zweifelsfalle entscheidet der Vorstand.

Art. 4 Unterlagen und Voraussetzungen

Die Auswahl erfolgt entsprechend der BDZ-Anmeldung, welche von der Verwaltung bei einer freien Wohnung an Mietinteressenten:innen abgegeben wird.

Nach Abgabe und Kontrolle sämtlicher Unterlagen werden die Mietinteressenten zu einem Gespräch in die Verwaltung eingeladen.

Art. 5 Vermietungskriterien

1. Wird eine Wohnung frei, werden zuerst in der BDZ wohnende Genossenschafter:innen vor extern wohnenden Genossenschafter:innen berücksichtigt, die sich schriftlich um diese oder eine Wohnung beworben haben.
Zu priorisieren sind in folgender Reihenfolge «Unterbelegung», «Überbelegung», «Änderung der persönlichen Verhältnisse», «Sonderfälle» und «einfacher Wunsch».
2. An nächster Stelle folgen Angehörige ersten Grades (Eltern und Kinder), von Genossenschafter:innen, sofern sich diese schriftlich beworben haben.
3. Falls kein interner Bedarf besteht, greift die Verwaltung auf eine intern hinterlegte Warteliste zurück, unabhängig von weiteren Verwandtschaftsverhältnissen nach Eingang der Bewerbung, sofern diese regelmässig 6-monatlich verlängert wurde.

Nebst oben erwähnten Kriterien können bei der Vergabe einer Wohnung auch die folgenden Aspekte mitentscheidend sein:

- Fähigkeit, selbstständig den Haushalt führen zu können (zum Zeitpunkt des Einzugs)
- Interne Umsiedlung im Hinblick auf anstehende Bauvorhaben
- Interne Wohnungswechsel wegen Unterbelegung, Überbelegung oder aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
- Bezug zur Siedlung, Bereitschaft zur Integration und zum Engagement für die Genossenschaft und die Nachbarschaft
- Soziale und altersmässige Durchmischung der Bewohnerschaft



Eine Clanbildung innerhalb der BDZ ist unerwünscht. Deshalb dürfen generell nicht mehr als drei Wohnungen pro Siedlung an Mitglieder derselben Familie vermietet werden.

Wohnungswechsel

Interne Wechsel sind in der Regel nur bei Änderungen der Verhältnisse möglich, z.B. Partnerschaft, Kinder, Trennungen, geändertes Einkommen. Wechsel von der einen zur anderen Siedlung sind ebenfalls möglich.

Neben allfälligen mietrechtlich geschuldeten Instandsetzungskosten erhebt die Baugenossenschaft Denzlerstrasse bei internem Wechsel innerhalb derselben Wohnungskategorie eine Aufwandgebühr von CHF 300.- pro Haushalt. Bei einem ausserterminlichen, internen Wohnungswechsel müssen die Mieter:innen während maximal einem Monat die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern kein:e Nachfolge-Mieter:in vorhanden ist, welche:r die Bedingungen der Genossenschaft erfüllt.

Der doppelte Mietzins wird hälftig auf die beiden betroffenen Parteien aufgeteilt. Beispielsweise: Breitensteinstr. 20, 3. OG gegen Breitensteinstr. 32, 6. OG (Sonderfälle, z. B. Nachbarschaftsstreit, keinen Balkon, Probleme mit Minergie, Treppensteigen nicht mehr möglich).

Wohnraum für Benachteiligte

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen kann an anerkannte Institutionen vermietet werden, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Abweichungen und Ausnahmen

Bei Abweichungen zu den aufgeführten Punkten sowie im Zweifelsfall entscheidet der Vorstand abschliessend. Dieser kann auch Ausnahmen beschliessen.



Art. 6 Einkommen und Vermögen

Die Mieterschaft ist verpflichtet, der Verwaltung bzw. Geschäftsstelle das Einverständnis zur Einsicht in die Steuerdaten zu erteilen. Wird dies durch die Mieterschaft mittels einer Datensperre o.ä. verweigert, ist eine Vermietung ausgeschlossen.

Bei der Vergabe von Wohnungen wird das Einkommen des gesamten Haushalts berücksichtigt. Als Richtwert für die untere Grenze gilt: Die Bruttomiete soll ein Drittel des Gesamteinkommens eines Haushalts nicht übersteigen.

Massgebend ist jeweils die letzte rechtskräftige Steuerveranlagung.

Bei Berufen mit stark schwankendem Einkommen kann der Vorstand auf den Durchschnitt der definitiven Steuerveranlagungen der letzten vier Jahre abstellen.

Grundsätzlich dürfen die Mieter:innen kein Wohneigentum besitzen, das sie selber zu Wohnzwecken nutzen könnten. Handelt es sich beim Wohneigentum um Erbgemeinschaften oder Ferienwohnungen oder liegt das Wohneigentum weit ausserhalb des BDZ-Einzugsbereichs, können Ausnahmen gemacht werden.

Art. 7 Belegungsgrundsätze

Bei der Vermietung sollen die Wohnungen weder unterbelegt noch überbelegt werden. Grundsätzlich gilt: «Anzahl ganze Zimmer minus eins» ergibt die Anzahl Personen, die in einer Wohnung leben sollten.

Beispiel Unterbelegung: 4,5-Zimmerwohnung = $4 - 1 = \text{min } 3$ Personen.

Beispiel Überbelegung: 4,5-Zimmerwohnung = $4 + 2 = \text{max } 6$ Personen

In begründeten Fällen – insbesondere wegen spezieller Grundrisse oder m²-Werte – kann vom Richtwert abgewichen werden.

Die Mindestbelegung bei Neuvermietungen ist im BDZ Wohnungsspiegel für jede einzelne Wohnung im Dokument «Übersicht von Wohnungsgrössen und Unterbelegung» festgelegt, grob dargestellt wie folgt:



- Ab 71m² Wohnungsgrösse mindestens zwei Personen
- Ab 92m² Wohnungsgrösse mindestens drei Personen
- Ab 121m² Wohnungsgrösse mindestens vier Personen

Prinzipiell wird von Genosschafter:innen erwartet, dass eine Unterbelegung frühzeitig gemeldet wird und gemeinsam ein Umzug oder Tausch ins Auge gefasst wird. Wird eine Unterbelegung durch die Verwaltung bemerkt, werden 2 entsprechende Wohnungen angeboten. Wird keines dieser Angebote angenommen und ist die Frist - seit dem Schreiben der Unterbelegung – vergangen, kann dies zu einer Wohnungskündigung führen.

Art. 8 Mietvertrag und Untermiete

- Bei Neueintritt von zwei Personen in dieselbe Wohnung wird ein Solidarmietvertrag ausgestellt und beide Personen werden in die Genossenschaft aufgenommen.
- Grundsätzlich werden keine Wohngemeinschaften von mehr als zwei Genosschafter:innen geduldet.
- Eine Untermiete wird durch die Geschäftsstelle auf Basis der allgemeinen Bestimmungen zu Mietverträgen genehmigt oder allenfalls abgelehnt.
- Tritt im Rahmen einer teilweisen Neubelegung einer Wohnung eine externe Person ein mit dem Hauptmieter:in, so erhält diese einen Untermietvertrag mit dem/der Hauptmieter:in. Dieser Untermietvertrag darf unbefristet laufen solange der Hauptmieter ebenfalls dort wohnhaft ist. Nach drei Jahren Untermietvertrag kann die Person einen Antrag als Genosschafter:in stellen und bei Annahme aufgenommen und ein Solidarmietvertrag ausgestellt werden. Tritt der/die Hauptmieter:in vor Ablauf des Untermietvertrags aus, so kann der Vorstand eine frühzeitige Aufnahme der Untermieterin/des Untermieters in die BDZ prüfen.

Art. 9 Auflösung eines Solidarvertrages

Trennen sich Solidarpartner:innen, wird der in der Wohnung verbleibenden Person ein neuer Mietvertrag ausgestellt und darin auf die Unterbelegung hingewiesen mit dem Vermerk, dass sobald eine kleinere Wohnung frei wird, ein



Wohnungswechsel erfolgen soll. Das Angebot einer Wohnung erfolgt zweimal. Nach der Ablehnung des zweiten Angebots kann eine Kündigung ausgesprochen werden.

Die Situation nach Auflösung eines Solidarvertrags wird jedoch stets auch individuell beurteilt. Insbesondere sollen die involvierten Personen nicht in einen Wohnungsnotstand geraten. Auch gilt es, Wohnungsleerstände zu vermeiden.

Art. 10 Mitgliedschaftspflicht

Bei Nichteinhaltung dieses Reglements oder wesentlichen Änderungen ihrer persönlichen Situation, hat die Mietpartei die Pflicht, dies der Geschäftsstelle umgehend mitzuteilen und unaufgefordert zu melden. Das betrifft vor allem Änderungen des Zivilstandes, Geburten, Todesfälle, und Änderungen der Wohnungsbelegung. (z.B Auszug der Kinder)

Verstösse gegen diese Meldungspflicht oder Täuschung, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

Art. 11 Abweichungen und Ausnahmen

Bei Abweichungen zu den aufgeführten Punkten sowie im Zweifelsfall entscheidet der Vorstand abschliessend. Dieser kann auch Ausnahmen beschliessen.

Art. 12 Inkrafttreten

Dieses Reglement gilt als integrierter Bestandteil des Mietvertrages und tritt am 3. Oktober 2022 in Kraft.

Zürich, 3. Oktober 2022

Gemäss Vorstandsbeschluss vom 3. Oktober 2022