

Vermietungsreglement der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Der Vorstand beschliesst auf der Grundlage der Statuten folgendes Vermietungsreglement für die Wohnungen der BBZ:

Art. 1 Grundsatz

¹Wir wollen, dass in unseren Liegenschaften eine durchmischte, aktive Mieter*innenschaft wohnt und lebt.

Durch-
mischung

²Wir erwarten gegenseitige Toleranz und dass die Mieter*innen am genossenschaftlichen Leben aktiv teilnehmen.

Zusammen-
leben

³Wir berücksichtigen als Neumieter*innen vor allem Familien.

Familien

⁴Wir legen Wert darauf, dass langjährige Mieter*innen in unseren Liegenschaften bleiben, auch wenn keine Kinder (mehr) in ihrem Haushalt wohnen.

Langjährige
Mieter*innen

Art. 2 Familien

¹Im von der öffentlichen Hand unterstützten Wohnungsbau ist die Definition der Familie Sache der Subventionsbehörden.

Subventio-
nierte Woh-
nungen

²Im freitragenden Wohnungsbau definieren wir Familien wie folgt:

Freitragende
Wohnungen

a) Ehepaare, eingetragene Partnerschaften oder Konkubinatspaare, mit 1 oder mehreren Kind/ern;

b) alleinerziehende Elternteile mit 1 oder mehreren Kind/ern;
oder

c) junge Ehepaare oder junge Konkubinatspaare.

Art. 3 Durchmischung

¹Das Ziel der Vermietungspolitik ist es, in jedem Haus und in jeder Siedlung eine Ausgewogenheit zu erreichen.

Grundsatz

² Unter einer guten Durchmischung verstehen wir die Ausgewogenheit von:

Kriterien

- a) Familien / Einzelpersonen / Paaren;
- b) Alt / Jung;
- c) Sozialen Schichten.

Art. 4 Staatsangehörigkeit

¹Es ist darauf zu achten, dass der Ausländeranteil in unseren Siedlungen den örtlichen Anteil nicht überschreitet.

Grundsatz

² Nicht zum Ausländeranteil zählen wir gemischte Ehen (ein*e Ehepartner*in mit Schweizer Bürgerrecht).

Ausländerbegriff

Art. 5 Unterbelegung der Wohnungen

¹Für den von der öffentlichen Hand unterstützten Wohnungsbau gelten die Bestimmungen der Subventionsbehörden.

Subventionierte Wohnungen

² Im freitragenden Wohnungsbau gelten als unterbelegt:

Freitragende Wohnungen

1- und 2-Zimmerwhg./Lofts/Ateliers	Keine Unterbelegung möglich
3-Zimmerwhg. (Bauten bis 2000)...	Keine Unterbelegung möglich
3-Zimmerwhg. (Bauten ab 2001)...	Nur 1 Person = Unterbelegung
4-Zimmerwhg.....	Nur 2 Personen = Unterbelegung
5-Zimmerwhg.....	Nur 3 Personen = Unterbelegung
6-Zimmerwhg.....	Nur 4 Personen = Unterbelegung

Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

Bauten bis 2000 sind die Siedlungen in Schwerzenbach, Fällanden, Glattbrugg, und die Stammsiedlung Zürich (Altbauten).

Bauten ab 2001 sind die Ersatz-Neubauten der Stammsiedlung Zürich.

³Die Vermietungs- und Wohnkommission (nachfolgend VWK genannt) kann für Spezialfälle im freitragenden Wohnungsbau Ausnahmen bewilligen.

Ausnahmen

⁴ Die Unterbelegung bei Neuvermietungen sollte vermieden werden. Die Zeitdauer einer Unterbelegung sollte 3 Jahre nicht überschreiten. Sobald eine Unterbelegung besteht, kann die BBZ der*dem Mieter*in (Genossenschaftsmitglied) maximal 2 angemessene Umsiedlungsangebote in eine kleinere Wohnung machen, sobald ein entsprechendes Mietobjekt frei wird. Wird das Angebot abgelehnt, so ist dies unter Grundangabe schriftlich und mit Unterschrift zu bestätigen. Werden beide Angebote abgelehnt, so kann die BBZ der*dem Mieter*in (Genossenschaftsmitglied) auf den nächstmöglichen Termin hin kündigen.

Massnahmen

Art. 6 Miete zweier Wohnungseinheiten

¹ Die VWK kann die Miete zweier Wohnungen an ein einziges Genossenschaftsmitglied unter Nachweis eines dringlichen Bedürfnisses bewilligen. Eine Bewilligung kommt in Frage, wenn die Anzahl der Familienmitglieder die Anzahl der Zimmer übertrifft.

Bewilligung

² Die VWK kann die Dauer der Miete zeitlich begrenzen und/oder an ein Ereignis knüpfen (z.B. Wegzug der Kinder). Die VWK kann für Spezialfälle Ausnahmen bewilligen.

³ Pro Wohnungseinheit gelten die Belegungsvorschriften gemäss Art. 5.

Unterbelegung

Art. 7 Interner Wechsel

¹ Interessiert sich ein Genossenschaftsmitglied für eine andere Wohnung in unserer Baugenossenschaft, muss es ein Bewerbungsformular ausfüllen.

Bewerbung

² Die VWK prüft die Bewerbung und nimmt eine Priorisierung vor. Massgebend für die Priorisierung sind die Vorgaben der Art. 1-5, die Verfügbarkeit von Wohnungen, die Dringlichkeit der Situation der sich bewerbenden Person, allfällige bisherige Pflichtverletzungen der sich bewerbenden Person und gegebenenfalls weitere sachliche Kriterien:

Priorität A: Diese*r Bewerber*in erhält die nächste freie Wohnung gemäss Warteliste.

Priorität B: Diese*r Bewerber*in wird den externen Bewerber*innen gleichgestellt.

Priorität C: Diese*r Bewerber*in erhält eine schriftliche Ablehnung des Gesuchs und wird auf die Rekursmöglichkeiten gemäss Art. 9 hingewiesen.

³Die VWK kann auch einen internen Wechsel in die gleiche Wohnungsgrösse bewilligen. In diesem Fall wird sie von der sich bewerbenden Person eine Kostenbeteiligung verlangen.

Gleiche Wohnungsgrösse

Art. 8 Priorität der Wohnungsvergabe

Es wird nach folgender Priorität vorgegangen:

Priorität

1. Interne*r Bewerber*in mit der Priorität A.
2. Externe*r Bewerber*in und interne*r Bewerber*in mit der Priorität B.
Entscheidend sind die Kriterien des Grundsatzes gemäss Art. 1-5.

Art. 9 Rekursmöglichkeit

¹Gegen den Entscheid kann wie folgt Rekurs eingelegt werden:

Instanzen

Entscheid der Verwaltung: Schriftlicher Rekurs zuhanden der VWK innert 20 Tagen.

Entscheid der VWK: Schriftlicher Rekurs zuhanden des Vorstandes innert 20 Tagen.

²Der Rekurs muss eine Begründung enthalten und angeben, gegen welchen Entscheid er sich richtet.

Rekursinhalt

Art. 10 Inkrafttreten

Dieses Vermietungsreglement ist durch den Vorstand am 16. Februar 2010 beschlossen worden und ersetzt das bisherige Vermietungsreglement vom 6. Mai 2008. Das neue Vermietungsreglement ist durch die Generalversammlung am 8. Mai 2010 genehmigt worden und ab diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Inkrafttreten

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Der Präsident:
Jürg Labhart

Der Aktuar:
Matthias Seemann