

## Vermietungsreglement

Der Verwaltungsrat der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof erlässt, gestützt auf Art. 4, Art. 5, Abs. 3, Art. 7 sowie Art. 11, Abs. 1 lit. c), d) u. e), Art. 15 der Statuten, das nachfolgende Reglement.

### Art. 1 Zweck

Zweck Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu bewirtschaften. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten wie Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte sowie gegenseitiger Solidarität, Toleranz und Gleichberechtigung der Geschlechter.

### Art. 2 Mitgliedschaft

Mitgliedschaft Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteile). Natürliche Personen müssen das Schweizerische Bürgerrecht, eine Niederlassungsbewilligung C oder eine Aufenthaltsbewilligung B besitzen sowie einen guten Leumund haben und in geordneten Verhältnissen leben.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei besonderen Verhältnissen kann der Verwaltungsrat auch anderen Personen Mietobjekte zur Verfügung stellen. Ein Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

### Art. 3 Mindestbelegung

Mindestbelegung **Einfamilienhäuser**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - 4-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 1 Kind<br>alleinerziehende Person mit mindestens 1 Kind       |
| - 5-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 2 Kindern<br>alleinerziehende Person mit mindestens 2 Kindern |
| - 6-Zimmer-Einfamilienhaus | feste Lebensgemeinschaft mit mindestens 3 Kindern<br>alleinerziehende Person mit mehr als 3 Kindern   |

#### Wohnungen

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| - 1- bis 2½-Zimmer-Wohnung | 1 Person   |
| - 3- bis 3½-Zimmer-Wohnung | 2 Personen |
| - 4- bis 4½-Zimmer-Wohnung | 3 Personen |
| - 5½-Zimmer-Wohnung        | 4 Personen |
| - 6 ½-Zimmer-Wohnung       | 5 Personen |

- 1) Unter einer festen Lebensgemeinschaft verstehen wir Ehepaare, Konkubinatspaare und gleichgeschlechtliche Paare. Unter Wohngemeinschaften verstehen wir zwei oder mehr Personen, die auch nicht-familiär verbunden sein können. Unter Kindern verstehen wir den Nachwuchs bis zum Alter von 27 Jahren. Lebensgemeinschaften mit Kindern haben Vorrang in Wohnungen.

- 2) Abweichungen von den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4: Alleinerziehend wird mit zwei Personen angerechnet. Bei getrennt lebenden oder geschiedenen Elternteilen kann von der Belegungsrichtlinie abgewichen werden, um dem „Kinderbesuchsrecht“ (Kinderzimmer) entsprechen zu können. Die Situation ist vom\*von der Mieter\*in periodisch nachzuweisen. Eine Inanspruchnahme des Solidaritätsfonds zur Finanzierung ist in der Regel ausgeschlossen.
- 3) Eine Unterbelegung in 3- und 3½-Zimmer-Wohnungen wird bei in der Genossenschaft wohnhaften Personen ab dem 70. Altersjahr toleriert. Der Mehrzins ist jedoch geschuldet.
- 4) Ausnahmen von der Mindestbelegungsregel und vom Mehrzins können vom\*von der Geschäftsführer\*in zusammen mit der Leitung Vermietung in begründeten Fällen bewilligt werden. Sie sind zu dokumentieren.
- 5) Abweichungen von den Belegungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4 gelten für die **Siedlung Mönchaltorf**: Die Mindestbelegung in Mönchaltorf wird in der Regel durch die Anzahl der Zimmer minus 2 festgelegt – ohne dass eine Unterbelegung vorliegt (Bsp. 4 ½ Zimmer-Wohnung minus 2 ergibt die Mindestbelegung von 2 Personen).  
Priorität bei der Vermietung haben Genossenschafter\*innen, zweite Priorität haben die Einwohner Mönchaltorfs.
- 6) Personen in einem Untermietverhältnis werden nicht zur Belegung gemäss Belegungsrichtlinien angerechnet. Der Mehrzins ist trotz Untermieter\*in geschuldet.
- 7) Änderungen der Personenbelegung in den Mietobjekten (z.B. Geburten, Todesfälle, Trennungen, Heirat, Auszug der Kinder, Zuzug einer weiteren Person) sind bei der Geschäftsstelle innert Frist von einem Monat anzumelden. Bei Missachtung dieser Bestimmung kann dies zu einem Ausschluss aus der Genossenschaft führen, welche eine Kündigung des Mietverhältnisses mit sich zieht.

#### Art. 4 Unterbelegung

Unterbelegung Eine Unterbelegung liegt dann vor, wenn – gemessen an der Zahl der Bewohner\*innen – zwei oder mehr überzählige Zimmer vorhanden sind.  
Unterbelegte Wohnungen / Einfamilienhäuser sind ihrem sozialen Zweck gemäss spätestens innert zwei Jahren vom\*von der Mieter\*in unaufgefordert freizugeben. Die Genossenschaft unterbreitet dem\*der Mieter\*in ein mögliches Wohnungsangebot zur Umsiedlung.  
Wird das Umsiedlungsangebot in eine kleinere Wohnung abgelehnt und / oder verstreicht die Frist von höchstens zwei Jahren ungenutzt, erfolgt in der Regel der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung (Art. 5 des Zweckerhaltungsreglements).  
Es ist ein angemessener Beitrag (Mehrzins) nach einer Karenzfrist von 12 Monaten in den Solidaritätsfonds zu entrichten, gemäss Art. 3-4 des Solidaritätsfonds und Zweckerhaltungsreglements der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.

#### Art. 5 Umsiedlung

Umsiedlung Eine Umsiedlung in ein anderes Mietobjekt ist frühestens nach fünf Jahren möglich.  
  
Ein Wechsel kann nur in begründeten Ausnahmefällen beantragt werden (z.B. Kinderzuwachs, finanzielle oder gesundheitliche Gründe).  
  
Ein Umzug von einem gleich grossen Objekt in ein vergleichbares Objekt wird nur in begründeten Ausnahmefällen von der Geschäftsleitung bewilligt.  
  
Eine angemessene Beteiligung an den Instandstellungskosten des verlassenen Mietobjektes wird verlangt (d.h. Doppelzahlung des Mietzins: je eine Monatshälfte für das verlassene Mietobjekt und gleichzeitig ist eine Monatshälfte für das neue Mietobjekt fällig). Für selber verursachte Schäden hat der\*die Mieter\*in aufzukommen.  
  
Bei einer Umsiedlung gelten die gleichen Bedingungen wie bei einem Auszug respektive einer Neuvermietung:  
- keine Betreibungen und Mahnungen in den letzten zwei Jahren  
- zahlungsfähig (keine Unterstützung durch den Solidaritätsfonds)  
- Personenanzahl gemäss Belegungsrichtlinien

### **Art. 6 Untervermietung**

Untervermietung Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist ausschliesslich zu Wohnzwecken und befristet auf höchstens 12 Monate zulässig.  
Sie wird nur in Ausnahmefällen von der Genossenschaft auf schriftlichen Antrag hin bewilligt. Generell besteht die Residenzpflicht des\*der Mieters\*in. Die Untervermietung darf (anteilmässig) in keinem Fall höher sein als die Nettomiete. Eine Bestätigung vom Personenmeldeamt über den Auszug des\*der Untermieters\*in ist der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof innerhalb einer Frist von 14 Tagen (nach Auszug) vorzulegen.

Gewerberäume / Ladenlokale dürfen nicht untervermietet / teiluntervermietet werden. Ausnahmen bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats. Unerlaubte Untervermietung führt zu Ausschluss und Kündigung.

### **Art. 7 Anteilscheinkapital**

Anteilschein- Das Anteilscheinkapital wird im separaten Anhang geregelt.  
kapital

### **Art. 8 Gewerbliche Nutzung von einzelnen Wohnräumen**

Gewerbliche Für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum benötigen die Mitglieder zwingend eine schriftliche  
Nutzung Zustimmung der Geschäftsleitung, unter jährlicher summarischer Rapportierung an den Verwaltungsrat. Sie kann in begründeten Fällen (z.B. Tätigkeiten mit wenig Aussenwirkung, die keine Lärm-, Staub-, oder Geruchsemissionen verursachen) eine gewerbliche Nutzung von Wohnraum bewilligen.

### **Art 9. Zusatz-, Einzelzimmer / Schaltzimmer**

Zusatz-, Das Zusatz-, Einzelzimmer oder Schaltzimmer ist ausschliesslich Genossenschaftlern\*innen  
Einzelzimmer / vorbehalten. Diese Zimmer sind sowohl für Familien als zusätzlichen Raum / zusätzliches Mietobjekt  
Schaltzimmer zur Wohnung (z.B. als Büro oder für ein Kind) als auch für Einzelpersonen als separates Mietobjekt vorgesehen.  
Ausserdem ist ein Mehrzins fällig, sobald es als separates Mietobjekt für eine Einzelperson oder für ein Kind ab 28 Jahren angemietet wird.

Der Mehrzins beträgt für:  
Schaltzimmer CHF 150.00/Monat  
Zusatz-, Einzelzimmer (ohne Küchenzeile) CHF 50.00/Monat

Dieses Reglement wurde vom Verwaltungsrat am 4. Juli 2022 revidiert und tritt per sofort in Kraft.

## » Anhang zum Vermietungsreglement

	Anteilscheinkapital (Stand 01.03.2015) (Tritt in Kraft bei Wiedervermietung)		
Anteilschein- kapital	Wohnungen mit Baujahr bis 2014 (Weibelacker, Eichacker, Hohmoos, Probstei, Dübendorfstr.217, Else Züblin Ost + Mitte, Wehntalerstr., Tüffenwies, Krokusdörfli, Rieterstr.22, Morgenrain)	Anteilscheinkapital	
	1 - 1½-Zimmer-Wohnungen	CHF	3'500
	2 - 2½-Zimmer-Wohnungen	CHF	5'000 bis 6'000
	3 - 3½-Zimmer-Wohnungen	CHF	6'000 bis 8'000
	4 - 4½-Zimmer-Wohnungen	CHF	7'000 bis 9'500
	5½-Zimmer-Maisonettewohnungen	CHF	11'000
	Einfamilienhäuser mit Baujahr bis 2014 (Sunnige Hof, Moosacker, Hohmoos, Probstei, Wehntalerstr.)		
	4-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	8'000
	5-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	9'000
	6-Zimmer-Einfamilienhäuser	CHF	10'000
	Else-Züblin-West 5. OG sowie Neubau ab Baujahr 2024 für Wohnungen <b>im obersten Geschoss</b>		
	bis 34 m <sup>2</sup>	CHF	5'000 bis 7'000
	35 m <sup>2</sup> - 74 m <sup>2</sup>	CHF	7'000 bis 15'000
	75 m <sup>2</sup> - 124 m <sup>2</sup>	CHF	15'000 bis 20'000
	125 m <sup>2</sup> - 149 m <sup>2</sup>	CHF	25'000
	ab 150 m <sup>2</sup>	CHF	30'000
	Wohnungen/Einfamilienhäuser (Neubauten ab 2016, Mattenhof 1 + 2, Else Züblin Nord + West, Silbergroebe 1-3)		
	1½-Zimmer-Wohnungen	CHF	6'000
	2½-Zimmer-Wohnungen	CHF	8'000
	3½-Zimmer-Wohnungen	CHF	10'000
	4½-Zimmer-Wohnungen	CHF	12'000
	5½-Zimmer-Wohnungen	CHF	15'000
	6½-Zimmer-Wohnungen	CHF	20'000
	4½-Zimmer- Einfamilienhäuser	CHF	14'000
	5½-Zimmer- Einfamilienhäuser	CHF	16'000
	Wohnungen mit Baujahr 2021 und später werden pro Überbauung separat geregelt.		
	Zusatz-, Einzelzimmer u. Schaltzimmer (Mattenhof, Else-Züblin Nord)		
	Zusatz-, Einzelzimmer	CHF	1'000
	Schaltzimmer	CHF	2'000

Mindestens 50% des Anteilscheinkapitals ist innerhalb von zehn Tagen nach Vertragsabschluss einzuzahlen. Der Rest kann auf schriftliche Anfrage in Raten von mindestens CHF 500 einbezahlt werden. Das einbezahlte Anteilscheinkapital wird verzinst.

Bei Geschäftsräumen entspricht das Anteilscheinkapital mindestens sechs Monatsmietzinsen.

Dieses Reglement wurde vom Verwaltungsrat am 4. Juli 2022 revidiert und tritt per sofort in Kraft.