

Vermietungs-Reglement Baumgartenstrasse 8a und 12a

zur Vermietung und Mietzinsgestaltung gemäss Statuten BGP Art. 4, Abs. 4

Die **BGP Baugenossenschaft Pfäffikon ZH** regelt mit diesem Reglement die Mietzinsgestaltung und die Vermietung der Wohnungen in den von ihr verwalteten Liegenschaften: Baumgartenstrasse 8a und 12a

Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen werden in der BGP anhand des steuerbaren Einkommens sämtlicher Bewohner der Wohnung berechnet. Die Mieter und Bewohner sind daher verpflichtet, der Verwaltung rasch möglichst eine Kopie der jährlichen provisorischen Steuerrechnung bis spätestens 31. Juli abzugeben. Sollte jemand die Unterlagen nicht zeitgerecht beibringen, wird er automatisch in die Klasse V eingeteilt.

Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranlagten Kindern (unabhängig vom Alter) in Ausbildung und Kindern mit Behinderung wird nicht angerechnet.

Das steuerbare Einkommen dient als Grundlage zur Mietzinsberechnung. Die Mietzinse sind in fünf Klassen eingeteilt, welche die Basis der Mietzinsgestaltung bilden und den entsprechenden Zuschlag bewirken.

Einkommensstufen - diese werden vom Vorstand bestimmt:

Einkommen	bis	CHF	85'000.00	Klasse III	Basiszins
Einkommen	bis	CHF	100'000.00	Klasse IV	Zuschlag 10%
Einkommen	bis	CHF	120'000.00	Klasse V	Zuschlag 20%
Einkommen	über	CHF	120'000.00	Klasse V	Zuschlag 30%

Die Anpassung des Mietzinses an das Einkommen eines Mieters, Erhöhung oder Senkung, erfolgt, nach Vorliegen der provisorischen Steuerrechnung, jeweils auf den 01. April des folgenden Jahres.

Bei Einkommen über CHF 120'000.00 werden die Mieter angehalten, innerhalb von 12 Monaten eine Wohnung ausserhalb der BGP zu suchen. Dies gilt nicht, wenn volljährige und erwerbstätige Kinder zum Einkommen von über CHF 120'000.00 beitragen. Das Überschreiten des Einkommens von über CHF 120'000.00 während mehr als zwei aufeinander folgenden Jahre hat den Ausschluss und die Kündigung innerhalb von 12 Monaten, frühestens zum nächstmöglichen, vertraglichen Kündigungsstermin zur Folge.

Wohnungsbelegung

Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat, wenn immer möglich, mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen, halbe Zimmer werden nicht angerechnet (z.B. 4 oder 4 ½ Zimmer Wohnung = 3 Personen).
(siehe Kantonales Wohnbauförderungsgesetz Merkblatt 02.07.2012)

Personenzahl	=	Anzahl Zimmer minus 1
3 Personen (oder mehr)	=	Bsp. 4 oder 4 ½ Zimmer Wohnung

Definition der Personen, die für die Belegung als Bewohner anrechenbar sind:

- Personen (Erwachsene und Kinder), welche dauerhaft in der Wohnung leben
- Kinder, welche aufgrund von Scheidungen oder Trennungen nur zeitweise in der Wohnung des betreffenden Elternteils leben
- Betreuungsbedürftige Erwachsene, welche nur zeitweise in der Wohnung leben

Bei Unterbelegung der Wohnung erfolgt ein Mietzinszuschlag von CHF 100.00 pro unterbelegtes Zimmer.

Die **Untermiete** ist nur mit Genehmigung des Vorstandes zulässig.

Der Vorstand ist berechtigt, im Einzelfall, auf begründetes Gesuch hin, zeitlich befristet, von diesem Reglement abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Pfäffikon ZH, 6. März 2023