



BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

I. GRUNDSÄTZE

Die Mindestbelegung aller Wogeno-Wohnungen ist in der Liste «Wogeno-Belegungsvorschriften, Nettowohnflächen Liegenschaften und Solibeiträge» per Wohnung einzeln verbindlich aufgelistet. Diese Liste stützt sich auf die unten aufgeführten Kriterien.

a) Kriterium Anzahl Zimmer

Zimmerzahl minus 2 = Mindestanzahl Personen

(D.h. 3-Zimmer-Wohnungen dürfen von 1 Person, 4-Zimmer-Wohnungen von 2 Personen, etc. bewohnt werden.)

Das Entfernen oder Hinzufügen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung.

b) Kriterium Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche

bis 70 m ²	Mindestbelegung 1 Person
71 bis 95 m ²	Mindestbelegung 2 Personen
96 bis 130 m ²	Mindestbelegung 3 Personen
ab 131 m ²	Mindestbelegung 4 Personen

c) Neukäufe und Neubauten

Bei Neukäufen und Neubauten wird die Mindestbelegung der einzelnen Wohnungen aufgrund der geltenden Belegungsvorschriften festgelegt. Wenn die Kriterien «Anzahl Zimmer» und «Wohnungsgrösse» keine eindeutige Mindestbelegung ergeben, entscheidet der Wogeno-Vorstand, welches der beiden Kriterien vorgeht.

d) Ausnahmen

Ausnahmen sind durch den Wogeno-Vorstand zu bewilligen.

Allfällige abweichende Belegungsvorschriften in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich oder aus anderen vertraglichen Verpflichtungen gehen den Belegungsvorschriften der Wogeno vor.

e) Wohnsitz

Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind. Nur Hauptmieter:innen und ihre Kinder zählen zur Mindestbelegung.

II. ANWENDUNG

a) Wohnungswechsel

Die Belegungsvorschriften sind bei jedem Wohnungswechsel anzuwenden. Die Hausvereine dürfen bei den Wohnungsvergaben eine höhere Belegung anstreben bzw. zulassen.

b) «Besitzstand» nach Hauserwerb

Wird ein Haus neu erworben, haben die zum Zeitpunkt des Hauskaufs darin wohnenden Mieter/innen «Besitzstandwahrung» bezüglich einer bereits bestehenden Unterbelegung, d.h. wer vorher gemäss den Wogeno-Belegungsvorschriften unterbelegt wohnte, darf dieses Privileg im selben Rahmen auch nachher noch in Anspruch nehmen. Die Belegung darf sich jedoch nicht nochmals verringern (z.B. Auszug von Kindern oder Wohnungspartner:innen). In diesem Fall tritt Anwendung c) in Kraft.

Abweichende Bestimmungen im Kaufvertrag sind vorbehalten.

c) Unterbelegung während der Mietdauer

Grundsätzlich gilt bei Unterbelegung der Statuten-Artikel 1.5., Abschnitt 2: «Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des Wogeno-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen innert 2 Jahren nicht befolgt, hat die Vermieterin die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossenschaftsmitgliedschaft aufheben».

Die Mieter:innen sind verpflichtet, eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung sofort der Wogeno-Geschäftsstelle und dem Hausverein zu melden. Ab dem Zeitpunkt des Eintretens der Unterbelegung gilt eine Bereinigungsfrist von 2 Jahren.

Beim Zuzug von weiteren Personen gilt die Unterbelegung erst dann als aufgehoben, wenn alle zugezogenen Erwachsenen im Wohnungsmietvertrag aufgenommen und die Belegungsvorschriften dadurch erfüllt sind.

d) Anteilscheinkapital bei Unterbelegung

Auch während der Dauer der Unterbelegung muss das Anteilscheinkapital pro Wohnung immer voll einbezahlt sein.

e) Ausnahmen

Ausnahmen in besonderen Fällen müssen vom Vorstand bewilligt werden. Anträge sind schriftlich auf der Geschäftsstelle einzureichen. Der Vorstand entscheidet im Sinne der Genossenschaft Wogeno und ist besonders darauf bedacht, schwierigen Situationen (z.B. Todesfall, Trennung, Krankheit, ...) Rechnung zu tragen.