



ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

Vermietungsrichtlinien

der

Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft
ZBWG

(gegründet 1892)

Zürich, 1. Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Zweck der Vermietungsrichtlinien	3
2. Vermietungskommission	3
3. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen	3
3.1 Präambel	3
3.2 Anteilscheinkapital.....	3
4. Ablauf der Wohnungsvermietung	4
4.1 Ausschreibung.....	4
4.2 Bearbeitung	4
4.3 Interne Bewerbungen	5
4.4 Wohnungsbesichtigung	5
4.5 Auswahlkriterien	5
4.6 Belegung	6
4.6.1 Belegung bei Neuvermietung.....	6
4.6.2 Veränderung der Wohnungsbelegung	7
4.6.3 Unterbelegung	7
4.6.4 Untermiete	7
5. Geschäftslokale	8
6. Kündigung von Mietverträgen.....	8
7. Angehen von Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern.....	8
8. Inkrafttreten und Geltungsbereich	8

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesen Statuten durchgängig die männliche Form gewählt. Frauen sind selbstverständlich ebenso angesprochen.

1. Grundlagen und Zweck der Vermietungsrichtlinien

Die Vermietungsrichtlinien stützen sich auf die Statuten und regeln die Vergabe der Mietobjekte der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG).

2. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus mindestens einem Mitglied des Vorstandes sowie der Geschäftsführung. Der Vorsitz obliegt dem Vorstandsmitglied. Ihre Aufgabe umfasst die Regelung und Überwachung des Anmeldeverfahrens sowie die Vergabe der Mietobjekte der ZBWG. Die Vermietungskommission achtet bei der Vergabe der Mietobjekte auf die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze.

Eine langfristig ausgeglichene Durchmischung der einzelnen Häuser sowie der ZBWG als Ganzes ist anzustreben. Die Vermietungskommission sorgt für eine rechtzeitige Vermietung und arbeitet mit der Baukommission zusammen. Die Vermietungskommission erstattet dem Gesamtvorstand regelmässig Bericht über ihre Tätigkeit.

3. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen

3.1 Präambel

Die ZBWG steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In den Siedlungen wird eine soziale und demographische Durchmischung angestrebt. Wohnraum und Benutzerzahl sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

3.2 Anteilscheinkapital

Bei Abschluss des Mietvertrags sind gleichzeitig Anteilscheine zu zeichnen. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Anteilscheinkapitals. Die Miete einer Wohnung oder eines Geschäftslokals setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann Ausnahmen beschliessen. Zeit-

lich befristete Mietverträge und die Miete einzelner Mansarden sind davon ausgenommen. Das Anteilscheinkapital besteht aus einem Mitgliedschafts- und einem Wohnrechtsanteil. Der Mitgliedschaftsanteil beträgt CHF 1'000.-. Der Wohnrechtsanteil bemisst sich nach der Grösse der Wohnung bzw. des Geschäftslokals:

a) Wohnungen	2-Zimmer-Wohnung	CHF 3'000.-
	3-Zimmer-Wohnung	CHF 5'000.-
	4-Zimmer-Wohnung	CHF 7'000.-
	5-Zimmer-Wohnung	CHF 9'000.-
b) Geschäftslokale	Geschäftslokal klein	CHF 3'000.-
	Geschäftslokal mittel	CHF 4'000.-
	Geschäftslokal gross	CHF 5'000.-

4. Ablauf der Wohnungsvermietung

4.1 Ausschreibung

Sämtliche frei werdende Wohnungen werden in einem ersten Schritt intern ausgeschrieben (Aushang in allen Treppenhäusern). Interne Bewerbungen können bis zur angegebenen Frist bei der Geschäftsführung eingereicht werden.

Anschliessend erfolgt die Ausschreibung von frei werdenden Wohnungen auf der Webseite der ZBWG (www.zbwg.ch), sofern keine interne Vermietung getätigt werden konnte. Bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Bewerbungen wird die Ausschreibung auf der Website gelöscht. Die Geschäftsführung regelt das Aufschalten und das Löschen der Angebote.

4.2 Bearbeitung

Die Mietinteressenten bewerben sich bei der ZBWG über das Online-Formular, welches dem Angebot auf der ZBWG-Website beigefügt ist. Die Vermietungs-

kommission entscheidet über eine Wohnungsvergabe. Ist ein externer Bewerber mit einem Mitglied der Vermietungskommission verwandt oder bekannt, ersetzt ein weiteres Mitglied des Vorstandes die Vermietungskommission.

4.3 Interne Bewerbungen

Die interne Bewerbung ist den Genossenschaffern und Bewohnern der ZBWG vorbehalten, die ihre Wohnsituation verändern wollen. Diese bewerben sich mit dem Anmeldeformular auf ein Mietobjekt, das intern in den Aushängen der Treppenhäuser angeboten wird. Ein Wechsel zwischen Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl ist nur ausnahmsweise möglich. In der Regel ist ein interner Wohnungswechsel erst nach einer Mindestwohnzeit von 5 Jahren möglich. Bei internen Bewerbungen entscheidet der Gesamtvorstand über eine Wohnungsvergabe.

4.4 Wohnungsbesichtigung

Zur Besichtigung einer frei werdenden Wohnung werden in der Regel drei bis sieben Parteien eingeladen. Mit ca. drei der interessierten Kandidaten führt die Vermietungskommission im Anschluss an die Besichtigung ein Mieterauswahlgespräch.

4.5 Auswahlkriterien

Grundsätzlich geniessen die Wohnungsbewerbenden Chancengleichheit. Bei der Vergabe von Mietobjekten werden in der Regel folgende Prioritäten beachtet:

- Interne Umsiedlungen: insbesondere bei unterbelegten Wohnungen
- Genossenschaffter, die ausserhalb der ZBWG wohnen
- Bewerber, die in der Genossenschaft aufgewachsen sind
- Übrige Bewerber

Die nachfolgenden Kriterien werden von der Vermietungskommission nach freiem Ermessen berücksichtigt:

- Anzahl Personen
- Dringlichkeit
- Mietzinsvorstellung und Bonität
- Stockwerkwunsch
- Soziale Verhältnisse
- Bereits eingeschulte Kinder (kein Schulhauswechsel)
- Arbeitsort
- Alter
- Quartierverbundenheit

4.6 Belegung

4.6.1 Belegung bei Neuvermietung

Als Neuvermietung gilt jeder erstmalige Wohnungsbezug, insbesondere auch ein Wohnungswechsel innerhalb der ZBWG. Bei der Neuvermietung dürfen die Wohnungen in der Regel nicht unterbelegt werden, wobei folgende Richtzahlen gelten:

2-Zimmer-Wohnungen	ab 1 Person
3-Zimmer-Wohnungen	ab 2 Person
4-Zimmer-Wohnungen	ab 3 Personen
5-Zimmer-Wohnungen	ab 4 Personen

Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben - bei gleicher Anzahl Personen - Familien mit Kindern den Vorrang.

4.6.2 Veränderung der Wohnungsbelegung

Änderungen der Wohnungsbelegung sowie länger dauernde Abwesenheiten (ab 6 Monate) sind der Verwaltung mitzuteilen (z.B. Auszug der Kinder, Neuzuzug einer weiteren Person, vgl. AGB zum Mietvertrag). Ziehen Ehe- oder Wohnpartner während des Mietverhältnisses aus, erhält der verbleibende Genossenschafter einen neuen, auf ihn lautenden Mietvertrag. Bleibt ein Nicht-Genossenschafter in der Wohnung zurück, wird wie folgt vorgegangen:

- 1) Falls der Genossenschafter durch Tod ausgeschieden ist, gilt Art. 10 der Statuten
- 2) Der Nicht-Genossenschafter bewirbt sich als Genossenschafter und erhält ebenfalls einen auf ihn lautenden Mietvertrag. Falls er nicht Genossenschafter werden möchte oder das Gesuch um Mitgliedschaft von der Verwaltung abgelehnt wird, kündigt diese die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin.

4.6.3 Unterbelegung

Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss der Verwaltung vom Mieter innert Jahresfrist angezeigt werden.

Eine Vorstandsdelegation führt allenfalls mit Mietern von unterbelegten Wohnungen nach Einschätzung der individuellen Situation ein Gespräch, in dem eine für alle Seiten optimale Lösung gesucht wird.

4.6.4 Untermiete

Gemäss Statuten müssen die Wohnungen der ZBWG von den Mietern bzw. Genossenschaftern selbst bewohnt werden (vgl. Art. 4, Residenzpflicht). Genossenschafter sind verpflichtet, bei einer geplanten Untervermietung von Teilen oder der ganzen Wohnung, die länger als drei Monate andauert, vorgängig die Zustimmung des Gesamtvorstandes einzuholen. Eine Untervermietung wird auf eine bestimmte Person lautend genehmigt. Sie ist bei Untermietern, die Nicht-Genossenschafter sind, auf maximal 2 Jahre befristet. Danach kann die Woh-

nung gekündigt werden. In Ausnahmefällen kann eine Fristerstreckung bewilligt werden. Die Auflösung eines Untermietverhältnisses ist ebenfalls der Verwaltung mitzuteilen.

Untermieter haben keinen Anspruch auf eine ZBWG-Wohnung.

5. Geschäftslokale

Über die Vergabe von Geschäftslokalen entscheidet der Gesamtvorstand. Die Miete eines Geschäftslokals setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann Ausnahmen beschliessen.

6. Kündigung von Mietverträgen

Ausschluss und Kündigung seitens der ZBWG erfolgen gemäss Statuten durch den Gesamtvorstand.

7. Angehen von Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird auf diesem Weg keine Einigkeit erzielt, kann als erste Instanz die Geschäftsführung, als zweite Instanz der Vorstand beigezogen werden.

8. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Diese Vermietungsrichtlinien treten aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 21. Januar 2013 per 1. Mai 2013 in Kraft und ersetzen die bisherigen Vermietungsrichtlinien.

Es gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen sind vorbehalten.

Zürich, 18. März 2013, Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG)