



ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

Vermietungsreglement

Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG)

Stand 26.10.2023

Sonneggstrasse 66
8006 Zürich

T: 044 361 08 08
info@zbwg.ch
www.zbwg.ch

Inhaltsverzeichnis

A.	GRUNDLAGEN, GEGENSTAND UND ZWECK DES VERMIETUNGSREGLEMENTES.....	3
B.	VERMIETUNGSKOMMISSION.....	3
C.	GRUNDSÄTZE FÜR DIE VERMIETUNG.....	3
1.	DURCHMISCHUNG.....	3
2.	GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	3
D.	ABLAUF DER WOHNUNGSVERMIETUNG	3
1.	AUSSCHREIBUNG.....	3
2.	INTERNE BEWERBUNGEN	4
3.	EXTERNE BEWERBUNGEN.....	4
4.	AUSWAHLKRITERIEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE.....	4
5.	VERMIETUNG.....	4
E.	WOHNUNGSBELEGUNG.....	6
1.	VERMIETUNG AN EXTERNE BEWERBER*INNEN	6
2.	VERÄNDERUNG DER WOHNUNGSBELEGUNG.....	6
3.	UNTERBELEGUNG IN BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSSEN.....	6
F.	UNTERMIETE.....	7
G.	GESCHÄFTSLOKALE	7
H.	KÜNDIGUNG VON MIETVERTRÄGEN.....	7
I.	UNSTIMMIGKEITEN UND STREITIGKEITEN UNTER HAUSBEWOHNERN*INNEN.....	7
J.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

A. Grundlagen, Gegenstand und Zweck des Vermietungsreglementes

Dieses Vermietungsreglement stützt sich auf Art. 4 Abs. 1 der Statuten und regelt die Vermietung der Mietobjekte der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG).

B. Vermietungskommission

Die Vermietungskommission besteht aus mindestens zwei Personen aus dem Vorstand oder mindestens einer Person aus dem Vorstand und der Geschäftsführung. Der Vorsitz obliegt einem Vorstandsmitglied.

Die Vermietungskommission führt das Bewerbungsverfahren für Mietobjekte der ZBWG durch. Sie achtet dabei auf die Einhaltung dieses Reglements, der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze.

Ist ein*e Bewerber*in für ein Mietobjekt mit einem Mitglied der Vermietungskommission verwandt oder befreundet, ersetzt ein weiteres Mitglied des Vorstandes das entsprechende Mitglied in der Vermietungskommission.

Die Vermietungskommission sorgt für eine rechtzeitige Vermietung und arbeitet mit der Baukommission zusammen.

C. Grundsätze für die Vermietung

1. Durchmischung

Die ZBWG steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.

Eine langfristig ausgeglichene Durchmischung der einzelnen Häuser, der einzelnen Siedlungen sowie der ZBWG als Ganzes ist anzustreben.

2. Genossenschaftsanteile

Bei Abschluss des Mietvertrags sind gleichzeitig Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Genossenschaftsanteils.

Die Miete einer Wohnung oder eines Geschäftslokals setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Die Miete von Mansarden benötigt keine Zeichnung von Genossenschaftsanteilen. Der Vorstand kann weitere Ausnahmen beschliessen, insbesondere bei befristeten Mietverträgen.

Die Genossenschaftsanteile bestehen aus einem Mitgliedschafts- und einem Nutzungsrechtsanteil. Deren Höhe richtet sich nach dem Reglement betreffend die Genossenschaftsanteile.

D. Ablauf der Wohnungsvermietung

1. Ausschreibung

Freiwerdende Wohnungen werden zunächst intern in der Flink App an alle in einer ZBWG-Siedlung wohnenden Genossenschaftler*innen ausgeschrieben. Bei einem Wohnungswechsel von einer unterbelegten Wohnung (siehe Ziffer E. 3.) in eine kleinere

Wohnung, unter Einhaltung der Bestimmungen dieses Reglements, erfolgt keine interne Ausschreibung.

Interne Bewerbungen können bis zur angegebenen Frist bei der Geschäftsführung eingereicht werden.

Konnte die Wohnung nicht intern vermietet werden, erfolgt die Ausschreibung auf der Webseite der ZBWG (www.zbwg.ch). Bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von externen Bewerbungen wird die Ausschreibung auf der Website gelöscht, die kommunizierten Eingabefristen bleiben jedoch bestehen. Die Geschäftsführung regelt das Aufschalten und das Löschen der Inserate.

2. Interne Bewerbungen

Als interne Bewerbungen gelten Bewerbungen von Genossenschafter*innen, die ihre aktuelle Wohnsituation innerhalb der ZBWG-Siedlungen verändern wollen und dabei eine Wohnung frei wird. Diese bewerben sich schriftlich oder per E-Mail mit dem Anmeldeformular auf ein Mietobjekt.

Ein Wechsel zwischen Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl ist nur ausnahmsweise möglich. In der Regel ist ein interner Wohnungswechsel erst nach einer Mindestwohnzeit von fünf Jahren möglich. Insbesondere bei einer Unterbelegung ist ein interner Wohnungswechsel aber auch früher möglich.

3. Externe Bewerbungen

Externe Mietinteressenten*innen bewerben sich elektronisch mit dem Anmeldeformular, welches dem Inserat auf der ZBWG-Website beigefügt ist. Dem Anmeldeformular ist der Betriebsregisterauszug beizulegen, welcher nicht älter als drei Monate sein darf. Nicht vollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

4. Auswahlkriterien bei der Wohnungsvergabe

Grundsätzlich geniessen die Mietinteressenten*innen Chancengleichheit.

Bei der Vergabe werden folgende Kriterien beachtet:

- a. Anzahl Personen
- b. Bonität
- c. Einkommen/Vermögen
- d. Soziale Durchmischung der ZBWG
- e. Dringlichkeit
- f. Bereits eingeschulte Kinder (kein Schulhauswechsel)
- g. Quartierverbundenheit

Bei gleicher Eignung mehrerer externer Bewerber*innen gemäss den obenstehenden Kriterien berücksichtigt die Vermietungskommission zusätzlich folgende Prioritäten:

- a. Genossenschafter*innen, die ausserhalb der ZBWG wohnen
- b. Übrige Bewerber*innen

5. Vermietung

Die Vermietungskommission entscheidet über die Vermietung.

E. Wohnungsbelegung

1. Vermietung an externe Bewerber*innen

Bei der Vermietung gelten folgende Richtzahlen:

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

*3-Zimmer-Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche können auch an eine Person vermietet werden.

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

2. Veränderung der Wohnungsbelegung

Änderungen der Wohnungsbelegung sowie länger dauernde Abwesenheiten (ab 6 Monaten) sind der Geschäftsführung mitzuteilen (z.B. Auszug der Kinder, Neuzuzug einer weiteren Person).

Zieht der*die Ehe- oder Wohnpartner*in während des Mietverhältnisses aus, erhält der*die verbleibende Genossenschafter*in einen neuen, auf ihn*sie lautenden Mietvertrag.

Bleibt ein*e Nicht-Genossenschafter*in in der Wohnung zurück, wird wie folgt vorgegangen:

- a. Falls der*die Genossenschafter*in durch Tod ausgeschieden ist, gilt Art. 10 der Statuten.
- b. Der*die Nicht-Genossenschafter*in stellt ein Beitrittsgesuch als Genossenschafter*in und erhält ebenfalls einen auf ihn*sie lautenden Mietvertrag. Falls er*sie nicht Genossenschafter*in werden möchte oder das Gesuch um Mitgliedschaft vom Vorstand abgelehnt wird, kündigt der Vorstand die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin.

3. Unterbelegung in bestehenden Mietverhältnissen

Eine während der Mietdauer eintretende Unterbelegung muss der Geschäftsführung von dem*der Mieter*in innert Jahresfrist gemeldet werden.

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Differenz der Anzahl Zimmer minus die Anzahl Personen in der Wohnung mehr als eins beträgt.

Bei einer Unterbelegung in bestehenden Mietverhältnissen gelten folgende Richtlinien:

- a. Die Anzahl Zimmer minus die Anzahl Personen in der Wohnung darf einen Wert von maximal zwei ergeben. Die betroffenen Mieter*innen werden aber gebeten, bei Gelegenheit einen Umzug in eine kleinere Wohnung anzustreben.
- b. Bei Wohnungswechseln innerhalb der ZBWG darf die Anzahl Zimmer minus die Anzahl Personen in der Wohnung ebenfalls einen Wert von maximal zwei

ergeben.

- c. Bei bestehenden Mietverhältnissen, bei denen die Anzahl Zimmer minus die Anzahl Personen in der Wohnung einen Wert von mehr als zwei ergeben, bietet eine Vorstandsdelegation bei freiwerdenden Wohnungen innerhalb der gleichen Siedlung den betroffenen Mietenden eine kleinere Wohnung an. Nehmen die betroffenen Mietenden drei solcher Angebote der Vorstandsdelegation nicht an, wird das Mietverhältnis gekündigt und die*der betroffene Genossenschafter*in aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

F. Untermiete

Die Wohnungen der ZBWG müssen von den Genossenschaftern*innen selbst bewohnt werden (Art. 4 Abs. 4 Statuten, Residenzpflicht).

Genossenschafter*innen sind verpflichtet, bei einer geplanten Untervermietung von Teilen oder der ganzen Wohnung sowie der Mansarden, die länger als drei Monate andauert, vorgängig die Zustimmung zur Untermiete bei der Geschäftsführung einzuholen.

Mit der Untervermietung darf kein Gewinn erzielt werden.

Eine Untervermietung wird auf eine bestimmte Person lautend genehmigt. Die Untermiete an Nicht-Genossenschafter*innen ist auf maximal zwei Jahre befristet. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Fristerstreckung bewilligt werden. Dauert die Untermiete länger als zwei Jahre, kann diese durch die ZBWG gekündigt werden.

Die Auflösung eines Untermietverhältnisses ist der Geschäftsführung mitzuteilen.

Untermieter*innen haben keinen Anspruch auf eine ZBWG-Wohnung.

G. Geschäftslokale

Freiwerdende Geschäftslokale können direkt auf Vermietungsportalen (z. B. Homegate) ausgeschrieben werden.

Über die Vergabe von Geschäftslokalen entscheidet die Vermietungskommission.

Die Miete eines Geschäftslokals setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Der Vorstand kann Ausnahmen beschliessen.

Für eine Untermiete gilt Ziffer F sinngemäss.

H. Kündigung von Mietverträgen

Kündigung und Ausschluss seitens der ZBWG erfolgen gemäss Statuten.

I. Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohnern*innen

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohner*innen sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen.

Wird auf diesem Weg keine Einigkeit erzielt, kann als erste Instanz die Geschäftsführung, als zweite Instanz die Kommission Soziales, als dritte Instanz der Vorstand beigezogen werden.

J. Schlussbestimmungen

Dieses Reglement stützt sich auf den Vorstandsbeschluss vom 26. Oktober 2023, tritt auf den 1. April 2024 in Kraft und ersetzt alle bisherigen Vermietungsrichtlinien.

Dieses Reglement gilt für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Abweichende mietvertragliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.