

Vermietungsreglement

Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen, Zweck und Zuständigkeiten	2
Art. 1 Grundlagen und Zweck dieses Reglements	2
Art. 2 Vermietungsausschuss (VA).....	2
II. Ablauf der Vermietung.....	2
Art. 3 Interessentenliste	2
Art. 4 Ausschreibung	2
Art. 5 Wohnungsbewerbung	3
Art. 6 Vorauswahl und Einladung zur Wohnungsbesichtigung	3
Art. 7 Entscheid	3
Art. 8 Zusage und Mietvertrag	3
III. Genossenschaftsverhältnis.....	3
Art. 9 Beitritt zur Genossenschaft	3
Art. 10 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags.....	3
Art. 11 Anteilkapital.....	4
IV. Vermietungskriterien.....	4
Art. 12 Grundsätze.....	4
Art. 13 Wohnungsbelegung	4
Art. 14 Vorgehen bei Unterbelegung	5
Art. 15 Wohnsitzpflicht.....	5
Art. 16 Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse.....	5
Art. 17 Durchmischung der Bewohnerschaft	5
Art. 18 Verwandtschaft	5
Art. 19 Härtefälle.....	5
Art. 20 Wohnungswechsel im Interesse der Genossenschaft	5
V. Weitere Bestimmungen.....	6
Art. 21 Meldepflicht.....	6
Art. 22 Untermiete und Airbnb	6
Art. 23 Hauptnutzung zu Wohnzwecken.....	6
Art. 24 Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern	6
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	6
Art. 25 Inkrafttreten	6
Art. 26 Übergangsbestimmung	6
Art. 27 Künftige Anpassungen	6

I. Grundlagen, Zweck und Zuständigkeiten

Art. 1 Grundlagen und Zweck dieses Reglements

¹ Dieses Vermietungsreglement stützt sich auf Art. 4 der Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich (GBS).

² Dieses Reglement bezweckt unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Vorgaben und Schutz der Persönlichkeitsrechte des Einzelnen:

- a. eine faire Vergabe der Mietobjekte für eine sozial ausgewogen durchmischte Bewohnerschaft sowie;
- b. eine angemessene Belegung der Wohnungen sicherzustellen.

Art. 2 Vermietungsausschuss (VA)

¹ Der VA besteht aus drei Vorstandsmitgliedern. Er

- a. sorgt für die Ausschreibung von Mietobjekten und die Sichtung der Bewerbungen;
- b. entscheidet unter Vorbehalt von Abs. 2 lit. b über die Vergabe der Mietobjekte;
- c. vermittelt bei Streitigkeiten zwischen Mieterinnen und Mietern.

² Der Vermietungsausschuss stellt dem Vorstand Antrag

- a. in grundsätzlichen Anwendungsfragen oder in diesem Reglement nicht vorgesehenen Tatbeständen;
- b. wo er etwa infolge Befangenheit nicht selber entscheiden kann;
- c. über die Auflösung von Mietverträgen und den Ausschluss von Mitgliedern aus der Genossenschaft.

II. Ablauf der Vermietung

Art. 3 Interessentenliste

¹ Der VA führt eine Liste der Interessentinnen und Interessenten von:

- a. in der GBS wohnende Personen, welche sich für eine Wohnung beworben haben;
- b. in der GBS wohnende Mieter, welche in einer unterbelegten Wohnung gemäss Art. 14 leben;
- c. in der GBS wohnende Personen, welche aufgrund einer anstehenden Sanierung ihrer Liegenschaft auf ein Ersatzangebot angewiesen sind;
- d. externe Bewerberinnen und Bewerber, welche für eine GBS-Wohnung in Frage kommen, in den vergangenen sechs Monaten bei einer Wohnungsvergabe jedoch nicht berücksichtigt werden konnten.

Die angemeldeten Interessentinnen und Interessenten gemäss Abs. 1 lit. a und lit. d werden ohne Erneuerungsbestätigung an vermietung@gb-selbsthilfe.ch nach jeweils 24 Monaten gelöscht.

Art. 4 Ausschreibung

¹ Soweit eine Wohnung nicht gemäss der Interessentenliste vergeben werden kann, wird sie genossenschaftsintern sowie öffentlich ausgeschrieben.

² Die Ausschreibung erfolgt über

- a. die Infoaushangkästen in den Hauseingängen der GBS-Liegenschaften;
- b. öffentlich über die Homepage oder eventuell weitere adäquate Ausschreibungsplattformen.

Art. 5 Wohnungsbewerbung

¹ Externe Bewerberinnen und Bewerber reichen folgende Unterlagen ein:

- a. Motivationsschreiben zu den Beweggründen für die Bewerbung sowie zur Erläuterung allfällig besonderer Umstände;
- b. Bewerbungsformular mit Angaben zu den Bewerbenden (Familienverhältnisse, Beruf, Arbeitgeber, Einkommensverhältnisse), Auskunftspersonen usw.;
- c. Auszug aus dem Betreibungsregister, abzugeben nach der Einladung zur Wohnungsbesichtigung (siehe auch Art. 6);
- d. allenfalls weitere Unterlagen.

² In der GBS wohnhafte Genossenschafterinnen und Genossenschafter bewerben sich mittels Bewerbungsformular.

³ Angehörige von Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GBS bewerben sich mit den Unterlagen gemäss Abs. 1.

⁴ Bewerbungen sind nach Möglichkeit per E-Mail einzureichen.

Art. 6 Vorauswahl und Einladung zur Wohnungsbesichtigung

Der VA trifft aufgrund der Interessentenliste, bzw. den eingegangenen Bewerbungen, eine Vorauswahl und lädt die betreffenden Personen an eine Wohnungsbesichtigung ein.

Art. 7 Entscheid

¹ Eine Wohnung wird in der Regel nur nach vorangehender Besichtigung vergeben.

² Der VA entscheidet aufgrund der Bewerbungsunterlagen und dem persönlichen Eindruck. Er hält den Vergabeentscheid mit einer kurzen Begründung fest.

Art. 8 Zusage und Mietvertrag

¹ Der VA teilt den Mietinteressenten den Vergabeentscheid mit und stellt im Doppel hernach den Mietvertrag einschliesslich Unterlagen (Zeichnungsschein Anteilkapital, Hausordnung usw.) zur Unterschrift und Retournierung zu.

² Kommt der Mietvertrag nicht zustande, so entscheidet die VA in eigener Kompetenz über die Vergabe an die nachfolgend platzierten Bewerberinnen oder Bewerber.

III. Genossenschaftsverhältnis

Art. 9 Beitritt zur Genossenschaft

¹ Die Miete einer Genossenschaftswohnung bei der GBS setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Ehe- oder Lebenspartnerinnen und -partner können ebenfalls Mitglied der Genossenschaft werden.

² Kein Genossenschaftsverhältnis wird begründet:

- a. bei einer lediglich befristeten Vermietung für eine Dauer von voraussichtlich weniger als zwei Jahren;
- b. über die Eingehung eines Untermietverhältnisses.

³ Über Ausnahmen von den voranstehenden Regeln entscheidet der Vorstand.

Art. 10 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

Dieses Vermietungsreglement bildet einschliesslich der Statuten und der Hausordnung integrierender Bestandteil des genossenschaftlichen Mietvertrags mit der GBS.

Art. 11 Anteilkapital

¹ Bei Abschluss des Mietvertrags sind gleichzeitig Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Die Mitgliedschaft entsteht mit der vollständigen Einzahlung des Anteilkapitals.

² Es sind wie folgt Anteile zu zeichnen:

Wohnungstyp	Anteilkapital
1 - 2 ½ - Zimmer-Wohnung	CHF 3'000
3 – 3 ½ - Zimmer-Wohnung	CHF 4'000
4 – 4 ½ - Zimmer-Wohnung	CHF 5'000
Grössere Wohnungen	Gemäss besonderem Beschluss des Vorstandes

IV. Vermietungskriterien**Art. 12 Grundsätze**

¹ Als Muss-Kriterien bei der Wohnungsvergabe sind zu berücksichtigen:

- a. Wohnungsbelegung gemäss Art. 13 f.;
- b. Wohnsitzpflicht gemäss Art. 15;

² Ferner sind fallweise namentlich zu berücksichtigen:

- a. die Einkommensverhältnisse gemäss Art. 16;
- b. die Durchmischung gemäss Art. 17;
- c. die Verwandtschaft gemäss Art. 18;
- d. der Härtefall gemäss Art. 19;
- e. die Interessenlage der GBS gemäss Art. 20;
- f. die familiäre Situation;
- g. die Integration in der GBS oder im Quartier;
- h. ein langjähriges Engagement für die GBS.

Art. 13 Wohnungsbelegung

¹ Wohnraum soll mit einer angemessenen Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden. Grundsätzlich wird auf die Anzahl der Zimmer abgestellt, halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

² Der VA regelt die Maximalbelegung im Mietvertrag.

³ Es kommen folgende Belegungsvorschriften zur Anwendung:

Wohnungstyp	Anzahl aktuell	Grösse	Minimale Belegung	
			bei einer Neuvermietung	beim fortgesetzten Mietverhältnis
1-2-Zimmer-Whg	14	--	1	1
3-Zimmer-Whg	49	Klein (51-70 m ²)	1	1
	48	Gross (71-81 m ²)	2	1
4-Zimmer-Whg	59	Klein (75-90 m ²)	3	2
	8	Gross (91-102 m ²)	4	3
6-Zimmer-Whg	2	129-147 m ²	5	4

Art. 14 Vorgehen bei Unterbelegung

¹ Bei späteren Veränderungen bemisst sich die Anzahl der vorgesehenen Bewohnerinnen und Bewohner im fortgesetzten Mietverhältnis gemäss Art. 13 Abs. 3.

² Unterbelegung kann nicht durch die Aufnahme einer Untermietpartei behoben werden.

³ Besteht eine Unterbelegung während mehr als eines Jahres und voraussichtlich auf unbestimmte Zeit, so bietet die GBS der betreffenden Mietpartei zumutbare kleinere Wohnungen zum Wechsel an.

⁴ Die Zumutbarkeit bemisst sich nach objektiven Kriterien wie namentlich Alter, Mobilität und den finanziellen Verhältnissen.

⁵ Die Ablehnung auch des dritten zumutbaren Angebots gilt als Kündigungs- und Ausschlussgrund im Sinne von Art. 10 der Statuten.

Art. 15 Wohnsitzpflicht

¹ Die Mieterinnen und Mieter müssen auf den Zeitpunkt des Mietantritts ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich (bzw. in der GBS) begründen und sich dementsprechend umgehend mit der Hinterlegung ihrer Schriften bei der Einwohnerkontrolle anmelden.

² Der Status «Wochenaufenthalter» wird in begründeten Fällen zugestanden.

Art. 16 Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse

¹ Die Wohnungsmiete muss für die künftige Mietpartei tragbar sein und in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Einkommen stehen.

² Liegen mehrere, ansonsten gleichwertige Wohnungsbewerbungen vor, so werden die Einkommensverhältnisse hinsichtlich der Möglichkeiten anderweitig Wohnraum mieten zu können sowie hinsichtlich einer ausgewogenen Durchmischung der betreffenden Liegenschaft berücksichtigt.

Art. 17 Durchmischung der Bewohnerschaft

Die GBS achtet auf eine ausgewogene soziale, soziokulturelle sowie demographische Durchmischung ihrer Liegenschaften, der Siedlungen sowie der Genossenschaft als Ganzes.

Art. 18 Verwandtschaft

¹ Die Verwandtschaft in gerader auf- oder absteigender Linie wird berücksichtigt, soweit achtenswerte Gründe vorliegen, namentlich etwa alters- oder gesundheitsbedingte Aspekte der einen oder anderen Partei.

² In der Regel kann das Verwandtschaftsprivileg nur einmal pro fünf Jahre beansprucht werden.

Art. 19 Härtefälle

Als Härtefälle gelten ausserordentliche Belastungen etwa infolge von Todesfällen, familiären, gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Schwierigkeiten.

Art. 20 Wohnungswechsel im Interesse der Genossenschaft

Liegt ein Wohnungswechsel im ausgewiesenen Interesse der GBS, beispielsweise im Hinblick auf eine Gesamtanierung, so kann von den voranstehenden Regeln abgewichen werden.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 21 Meldepflicht

Veränderungen in der Wohnungsbelegung sind der GBS unaufgefordert innert drei Monaten zu melden.

Art. 22 Untermiete und Airbnb

¹ Untermiete ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Statuten erlaubt, ist jedoch zu befristen, Verlängerungen sind möglich. Die GBS stellt einen Mustervertrag zur Verfügung.

² Der GBS ist ein Vertragsdoppel mit den Originalunterschriften der Parteien zur Zustimmung zu unterbreiten.

³ Untermiete begründet keinen Anspruch zur Mietnachfolge noch zum Beitritt zur Genossenschaft.

⁴ Airbnb oder ähnliche Vermietungsplattformen sind nicht erlaubt.

Art. 23 Hauptnutzung zu Wohnzwecken

¹ Wohnräume dienen primär dem Wohnen. Eine gewerbliche Nutzung ist lediglich in untergeordnetem Mass zulässig und soweit hieraus keine störenden Emissionen resultieren.

² Jegliche, auch teilweise, Zweckänderungen bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der GBS.

Art. 24 Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern

¹ Vorausgesetzt die Betroffenen haben selbst die zumutbaren Schritte zur Lösungsfindung unternommen, kann die GBS bei Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern vermitteln.

² Die GBS kann hierfür unter Kostenbeteiligung der Parteien Dritte beiziehen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde durch Beschluss der Generalversammlung vom 18. Juni 2021 angenommen und tritt per sofort in Kraft.

Art. 26 Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement gilt unter Vorbehalt von Absatz 2 für alle Mietverhältnisse.

² Art. 14 (Unterbelegung) kommt für alle vor dem Inkrafttreten dieses Reglements begründeten Mietverhältnisse erst ab dem 1. Januar 2026 zur Anwendung.

Art. 27 Künftige Anpassungen

Künftige Anpassungen dieses Reglements sind im Sinne von Art. 4 der Statuten Sache des Vorstandes.