



Baugenossenschaft Waidmatt - waidmatt.ch

# Vermietungsreglement

Fassung vom 11. Juni 2021 –  
Beschluss der Generalversammlung vom 11. Juni 2021

Zur besseren Lesbarkeit werden Begriffe wie Mieter, Genossenschaftler usw. in der männlichen Form verwendet. Selbstverständlich sind alle Personen stets mitgemeint.

# INHALT

<b>I. GRUNDSATZ</b>	<b>1</b>
Art. 1 (Information Bewerber)	1
<b>II. KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNRÄUMEN</b>	<b>2</b>
Art. 2 (Vermietungsgrundsätze)	2
Art. 3 (Vermietung an anerkannte Institutionen)	2
Art. 4 (Vermietung von subventionierten Wohnungen)	2
Art. 5 (Umbau/ Ersatzneubau)	2
<b>III. WOHNUNGSBELEGUNG</b>	<b>2</b>
Art. 6 (Mindest-/Maximalbelegung)	2
Art. 7 (Unterbelegung)	3
Art. 8 (Finanzielle Folgen bei Unterbelegung)	4
Art. 9 (Scheidung, Trennung)	4
Art. 10 (Todesfall eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds)	
Art. 11 (Ausnahmen Unterbelegung)	4
Art. 12 (Falsche Angaben)	4
<b>IV. INTERNE UMSIEDLUNGEN</b>	<b>5</b>
Art. 13 (Wohnungswechsel innerhalb der BGW)	5
<b>V. UNTERMIETE</b>	<b>5</b>
Art. 14 (Rahmenbedingungen für Untervermietung)	5
Art. 15 (unbefristete Untervermietung/Wohngemeinschaften)	5
Art. 16 (befristete Untervermietung)	5
<b>VI. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
Art. 17 (Befristete Mietverträge)	6
Art. 18 (Ausschreibungsverfahren und Entscheidungsinstanzen)	6
Art. 19 (Vermietung von Nebenräumen, Studios, Gewerberäumen, Garagenplätzen)	6
Art. 20 (Inkrafttreten)	6

## I. GRUNDSATZ

Das vorliegende Vermietungsreglement macht die Vermietungskriterien transparent und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten und dem Leitbild der BG Waidmatt.

Ziel dieses Reglements ist eine klare Regelung für die einzelnen Mieter sowie die soziale Verantwortung aller für die Gemeinschaft.

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden (Stadt und Kanton Zürich).

### *ART. 1 (INFORMATION BEWERBER)*

Die BGW informiert Bewerber für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild und dieses Vermietungsreglement. Im Weiteren werden zukünftige Mieter über ihre Rechte und Pflichten orientiert.

Der Abschluss eines Mietvertrages setzt in der Regel die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmeregelung siehe Art. 17).

In den Statuten der BGW ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 5 der Statuten).

## II. KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNÄUMEN

### *ART. 2 (VERMIETUNGSGRUNDSÄTZE)*

Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die BGW an folgenden Kriterien und Prioritäten:

1. BGW-intern wohnhafte Genossenschafter:
  - a. Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
  - b. Wohnungswechsel aufgrund von Unter-/Überbelegung
  - c. Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen
2. Engagement für die BGW
3. Neue Genossenschafter: Es wird auf eine gute soziale Durchmischung gemäss Demografie geachtet (ausgewogener Mietermix).

### *ART. 3 (VERMIETUNG AN ANERKANNTE INSTITUTIONEN)*

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen kann an anerkannte Institutionen vermietet werden, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Die BGW schliesst mit den ausgewählten Organisationen eine generelle Vereinbarung ab, um die Einhaltung der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, der Hausordnung und der Regelungen in den BGW-Siedlungen sicherzustellen.

Nach einer Frist von mindestens einem Jahr kann die Geschäftsstelle mit den einzelnen Mietern direkte Verträge abschliessen und diese als Mitglieder in die Genossenschaft aufnehmen.

### *ART. 4 (VERMIETUNG VON SUBVENTIONIERTEN WOHNUNGEN)*

Die Vermietung von subventionierten Wohnungen erfolgt gemäss den städtischen und kantonalen Reglementen des jeweiligen Subventionsgebers.

### *ART. 5 (UMBAU/ ERSATZNEUBAU)*

Mitglieder, die ihre Wohnung in einer BGW-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau, sofern die Bonität gegeben ist.

Die BGW ist ausserdem intensiv bemüht allen Genossenschaftern eine Ersatzwohnung während des Umbaus oder der Errichtung eines Neubaus anzubieten – ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

## III. WOHNUNGSBELEGUNG

### *ART. 6 (MINDEST-/MAXIMALBELEGUNG)*

Um die Mindest-/Maximalbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungstyp festgelegt. Die Belegungsbestimmung für die jeweilige Wohnung wird im Mietvertrag

aufgeführt. Änderungen der Anzahl in einer Wohnung lebender Personen sind der Geschäftsstelle ohne Verzug zu melden. Besucher mit einer Aufenthaltsdauer von mehr als drei Monaten sind ebenfalls meldepflichtig.

Für freitragende Wohnungen inkl. Einfamilienhäusern gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnung [Zimmer]	Kleinere Wohnungen			Grössere Wohnungen		
	Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ]	Personen		Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ]	Personen	
		min.	max.		min.	max.
1 bis 1.5	< 40	1	1	> = 40	1	2
2 bis 2.5	< 50	1	2	> = 50	1	3
3 bis 3.5	< 65	1	3	> = 65	2	4
4 bis 4.5	< 80	2	4	> = 80	3	5
5 bis 5.5	< 95	3	5	> = 95	4	6
6 bis 6.5	< 110	4	6	> = 110	5	7

Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern und einer Wohnfläche von über 80 Quadratmetern sind festen Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind (Nachwuchs) bis 27 Jahren vorbehalten. Ausnahmen sind für Wohngemeinschaften (WGs) von in der Regel nicht miteinander verwandten Personen möglich. Nach Erreichen des 28. Lebensjahrs zählen Kinder nicht mehr für die Beurteilung einer korrekten Belegung. Die Wohnungen müssen in diesem Fall nach einer Frist von maximal zwei Jahren für Familien mit Kindern freigegeben werden.

Übergangsregelung: Unterbelegungen von 1 Person in Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern und einer Wohnfläche von über 80 Quadratmetern, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bestanden haben, müssen nicht behoben werden. Es muss jedoch der Unterbelegungszuschlag gemäss Art. 7 bezahlt werden.

Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der BGW angemeldet sind.

### ART. 7 (UNTERBELEGUNG)

Eine Unterbelegung liegt vor bei Unterschreitung der Minimalpersonenzahl gemäss der Tabelle im Art. 6. Bei einer Erst- oder Neuvermietung darf bei Vertragsabschluss keine Unterbelegung vorliegen. Schwangere gelten als zwei Personen.

Entsteht während der Mietdauer eine Unterbelegung, offeriert die BGW den Mietern zweimal eine zumutbare Ersatzwohnung. Zumutbar ist eine Wohnung, wenn sie im gleichen Quartier liegt sowie für die Betroffenen finanziell tragbar und sozial vertretbar ist. Bei einer Unterbelegung von 1 Person entsteht keine Verpflichtung zur Annahme der Angebote. Jedoch muss ein Solidaritätsbeitrag gemäss Art. 8 geleistet werden.

Ausgenommen von dieser Regel sind die Wohnungen der Siedlung 16 (In Böden, Wehntaler-, Riedenhaldenstrasse). Hier sind Unterbelegungen von einer Person aufgrund einer Vereinbarung der BG Waidmatt mit der Stadt Zürich nicht gestattet und müssen möglichst rasch behoben werden.

Eine Unterbelegung gemäss Tabelle im Art. 6 um 2 oder mehr Personen (= starke Unterbelegung) widerspricht den Vermietungszielen der Genossenschaft und wird so schnell wie möglich behoben. Nimmt der Mieter innerhalb eines Monats nach der schriftlichen Zustellung auch das zweite Angebot nicht an, wird er aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis wird aufgelöst.

#### *ART. 8 (FINANZIELLE FOLGEN BEI UNTERBELEGUNG)*

Tritt eine Unterbelegung ein, so ist ab diesem Zeitpunkt von der Mietpartei ein Solidaritätsbeitrag zu leisten.

Es gilt folgender Berechnungsansatz auf der Basis der in Art. 6 definierten Mindestbelegung:

- 150 CHF im Monat pro überzähliges Zimmer

Der Betrag fliesst vollumfänglich in den Solidaritäts- und Mietzinsausgleichsfonds der BG Waidmatt und ist entsprechend dessen Reglement zu verwenden.

Weigert sich der Mieter, den Unterbelegungszuschlag zu bezahlen, wird er aus der Genossenschaft ausgeschlossen und das Mietverhältnis wird aufgelöst.

#### *ART. 9 (SCHEIDUNG, TRENNUNG)*

In diesen Fällen wird das Vorgehen laut Art. 7 und 8 erst nach zwei Jahren Karenzfrist eingeleitet.

#### *ART. 10 (TODESFALL EINES IM HAUSHALT LEBENDEN FAMILIENMITGLIEDS)*

Bei Todesfall eines im Haushalt lebenden Familienmitglieds wird das Vorgehen laut Art. 7 und 8 nach zwei Jahren Karenzfrist eingeleitet. Dies gilt auch für Hinterbliebene über 65 Jahren in der Siedlung 16. In allen anderen Siedlungen kommen bei Hinterbliebenen über 65 Jahren die Unterbelegungsbestimmungen nicht zur Anwendung, ausser es entsteht eine Unterbelegung von zwei Personen. In diesem Fall gilt auch eine Karenzfrist von zwei Jahren nach dem Todesfall.

#### *ART. 11 (AUSNAHMEN UNTERBELEGUNG)*

Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden. Diese ist zeitlich zu begrenzen.

#### *ART. 12 (FALSCHER ANGABEN)*

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art. 10 der Statuten) und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

## IV. INTERNE UMSIEDLUNGEN

### *ART. 13 (WOHNUNGSWECHSEL INNERHALB DER BGW)*

Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen als in Art. 2 Punkt 1) genannt ist nur zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens drei Jahren besteht. Der Wechsel von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl innerhalb der gleichen Siedlung wird nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

Bei einem ausserterminlichen internen Wohnungswechsel müssen die Mieter während maximal zwei Monaten die Mietzinse beider Wohnungen bezahlen, sofern kein Nachfolge-Mieter vorhanden ist.

## V. UNTERMIETE

### *ART. 14 (RAHMENBEDINGUNGEN FÜR UNTERVERMIETUNG)*

Die Untervermietung von Wohnraum ist nur gemäss Art. 15 und 16 im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten der BGW und der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Art. 6) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben. Untermieter gelten als voll anrechenbare Personen betreffend Einhaltung der Belegungsvorschriften.

### *ART. 15 (UNBEFRISTETE UNTERVERMIETUNG/ WOHNGEMEINSCHAFTEN)*

Die Geschäftsstelle ist über die Einrichtung einer Wohngemeinschaft im Vorfeld zu unterrichten. Sie entscheidet darüber, ob diese genehmigt wird.

Wohnen im Rahmen einer genehmigten Wohngemeinschaft ein oder mehrere Hauptmieter in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 6 möglich.

### *ART. 16 (BEFRISTETE UNTERVERMIETUNG)*

Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann ihn die Geschäftsstelle aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

Die Untermieter einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben (ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage).

## VI. WEITERE BESTIMMUNGEN

### *ART. 17 (BEFRISTETE MIETVERTRÄGE)*

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Der Entscheid liegt beim Vorstand.

Mieter mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomietzinsen.

### *ART. 18 (AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN UND ENTSCHEIDUNGSINSTANZEN)*

Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle gemäss diesem Reglement vermietet.

Das Ausschreibungsverfahren für freiwerdende Wohnungen wird von der Geschäftsstelle in eigener Kompetenz festgelegt.

In Fällen, die durch das Vermietungsreglement nicht geregelt sind, und in Härtefällen entscheidet die Geschäftsleitung unter Angabe der entsprechenden Gründe.

### *ART. 19 (VERMIETUNG VON NEBENRÄUMEN, STUDIOS, GEWERBERÄUMEN, GARAGENPLÄTZEN)*

Die Vermietung obliegt der Geschäftsstelle und orientiert sich an folgenden Prioritäten:

1. Mieter und Mitglieder innerhalb der Siedlung der Genossenschaft
2. Mitglieder der Genossenschaft
3. Vielfalt und positiver Einfluss auf das genossenschaftliche Zusammenleben

### *ART. 20 (INKRAFTTRETEN)*

Dieses Vermietungsreglement wurde von der Generalversammlung vom 11.6.2021 beschlossen und ist ab sofort gültig. Es ersetzt das Vermietungsreglement vom 23.5.2014.

## **Baugenossenschaft Waidmatt**