

Vermietungsreglement

1 Zweck

Das Vermietungsreglement regelt auf Basis von Statuten und Leitbild die Vergabe der Mietobjekte der Baugenossenschaft Schönheim (BGS) durch die Geschäftsstelle und den Vorstand¹.

2 Ziele

Die Baugenossenschaft Schönheim strebt eine Durchmischung der Siedlungen mit Bewohnenden aller Altersstufen, sowie Einzel- und Mehrpersonenhaushalten an. Überalterungsstrukturen sowie Ansammlung von Gruppen gleicher sozialer Zusammensetzung sollen vermieden werden. Ausnahmen sind Alterssiedlungen oder spezielle Projekte.

Die Genossenschaft ist bestrebt:

- am Genossenschaftsgedanken interessierte, aktive Mitglieder zu gewinnen
- ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen, indem sie preisgünstigen Wohnraum auch schwächeren Einkommensgruppen zur Verfügung stellt.
- den Integrationswillen und die Integrationsfähigkeit der neuen und bisherigen Mieter/Innen zu fördern.

Der Anteil von Mietenden mit Schweizer Staatsbürgerschaft soll dem Durchschnitt des Kantons Zürich entsprechen. Der Anteil von Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Schweizer Staatsbürgerschaft darf 50% zu keinem Zeitpunkt unterschreiten.²

3 Vermietung

3.1 Prioritäten

Freiwerdende Wohnungen werden zuerst nach den internen Bedürfnissen in nachfolgender Priorität vergeben:

1. von der BGS im Zusammenhang mit Bauvorhaben gewünschten Umsiedlungen
2. von der BGS infolge Unter- oder Überbelegung gewünschte Umsiedlungen
3. von BGS-Mietern gewünschte Umsiedlungen
4. in der BGS aufgewachsene oder früher in der BGS wohnhafte Personen

Freiwerdende Wohnungen für externe Bewerbungen werden gemäss folgenden Kriterien vergeben:

¹ Gemäss Statuten Art. 4 Abs. 1

² Die „Lex Koller“ erschwert den Kauf von weiteren Grundstücken / Liegenschaften, wenn die Organisation zu weniger als 50% in Schweizer Händen ist.

- angemessenes Verhältnis von Mietzins, Einkommen und Vermögen³
- Keine erheblichen Schulden im Betreibungsregister
- Bereitschaft, sich in der Genossenschaft / Siedlung zu engagieren
- Soziale Durchmischung
- Referenzen und Empfehlungen

Innerhalb der Prioritäten werden insbesondere bei sehr günstigem Wohnraum Personen mit niedrigem Einkommen und Vermögen bevorzugt. Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Familien (= mindestens 1 erwachsene Person mit Kind/ern unter 18 Jahren) Vorrang. Zur Förderung der Vielfalt können auch Wohngemeinschaften berücksichtigt werden.

3.2 Einkommen und Vermögen

Es werden keine Einkommens- und Vermögenslimiten angewendet.⁴

Mietzins, Haushaltseinkommen und -Vermögen sollen in einem angemessenen Verhältnis stehen. (Bruttomiete inkl. Nebenkosten = maximal 1/3 des Nettoeinkommens)

3.3 Residenzpflicht

Die Mitglieder sind verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.⁵

Bei regelmässiger, mehrmonatiger Abwesenheit pro Jahr, gilt die Wohnung als nicht mehr selbst bewohnt.⁶

Liegt eine Verletzung der Residenzpflicht vor, so beantragt die Geschäftsstelle dem Vorstand die Kündigung der Wohnung und den Ausschluss aus der Genossenschaft.⁷

3.4 Vermietungsgespräch

Die Verwaltung führt mit jeder möglichen Mietpartei ein persönliches Gespräch zur Abklärung der obgenannten Voraussetzungen.

3.5 Bedürfnisliste

Die Verwaltung führt für interne Bewerber eine unbefristete Bedürfnisliste.

Die Bedürfnisliste wird von der Geschäftsstelle erstrangig nach den Kriterien dieses Reglements⁸ bewirtschaftet.

Weitere Kriterien sind:

- Dringlichkeit des Anliegens
- Eingangsdatum der Bewerbung
- Kleinere Wohnung (kleinere Zimmerzahl) gewünscht
- Grössere Wohnung (grössere Zimmerzahl) benötigt

³ Bruttomiete inkl. NK = max. 1/3 des Nettoeinkommens. Nachweis durch Lohnausweis / Jahresrechnung bei selbstständig Erwerbenden

⁴ Für subventionierten Wohnraum gelten indes die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung.

⁵ gemäss Statuten Art. 4 Abs. 4

⁶ siehe auch Pkt. 5.5 Untermiete

⁷ gemäss Statuten Art. 11. Abs. 1 Buchst. b

⁸ gemäss Pkt. 3.1 dieses Reglements

Wechsel innerhalb eines Standorts bei gleichbleibender Wohnungsgrösse werden in der Regel nicht berücksichtigt. Die Ablehnung eines passenden Angebots führt zur Zurückstufung in der Priorität.

4 Belegung

4.1 Personenzahl bei Einzug

Freitragende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern inkl. Flex-Wohnungen und Einfamilienhäuser: Die minimale Personenzahl bei Bezug entspricht der Anzahl Zimmer minus 1 (halbe Zimmer werden nicht gezählt).

Bei Flex-Wohnungen ist die Belegung Personenzahl gleich Anzahl Zimmer erwünscht.
Lesebeispiel: Eine 3.5-Zimmer flex-Wohnung wird bevorzugt mit mindestens 3 Personen belegt.

Erfolgt der Einzug in eine Wohnung infolge Rückbaus der bestehenden Wohnung, so müssen mindestens die Kriterien der Unterbelegung⁹ eingehalten werden.

4.2 Unterbelegung

Eine Unterbelegung¹⁰ liegt vor, wenn nachfolgende Voraussetzungen nicht eingehalten werden:

Freitragende Wohnungen¹¹ in Mehrfamilienhäusern:
Die minimale Personenzahl entspricht der Zimmerzahl minus 2.
Lesebeispiel: Eine 4.5-Zimmer Wohnung mit mindestens zwei Personen wird toleriert.

Für Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr entspricht die minimale Personenzahl der Zimmerzahl minus 1.

Einfamilienhäuser im freitragenden Wohnungsbau:
Die Mindestbelegung ist 3 Personen.

4.3 Massnahmen bei Unterbelegung

Eine Unterbelegung verpflichtet zum Wechsel in eine kleinere Wohnung. Die Situation wird mit den betroffenen Mietern besprochen und die Konsequenzen aufgezeigt.
Die BGS bietet mindestens zwei zumutbare¹² Tauschobjekte an. Die Tauschangebote erfolgen schriftlich.

Werden beide Angebote abgelehnt, beantragt die Geschäftsstelle dem Vorstand die Kündigung der Wohnung und den Ausschluss aus der Baugenossenschaft¹³.

Bei Unterbelegung infolge eines Todesfalles werden frühestens zwei Jahre nach dem Todesfall Tauschobjekte angeboten.

4.4 Überbelegung

Mit der Regelung der Überbelegung soll die übermässige Nutzung der Wohnung und der gemeinschaftlichen Einrichtungen vermieden werden.

⁹ Siehe Pkt. 4.2 «Unterbelegung»

¹⁰ Gemäss Statuten Art. 4 Abs. 6

¹¹ Für subventionierte Wohnungen gelten die Vorschriften der kantonalen Wohnbauförderung

¹² siehe Pkt 4.6 dieses Reglements

¹³ Gemäss Statuten Art. 11 Abs. 1 Buchst. d

Definition der Überbelegung:

Bei Kleinwohnungen bis 3 ½ Zimmer:

Die Personenzahl ist grösser als die Anzahl Zimmer plus 1

Lesebeispiel: eine 3 ½ Zimmerwohnung gilt mit 5 Personen und mehr als überbelegt.

Bei Wohnungen mit 4.0 Zimmern:

Die Personenzahl ist grösser als die Anzahl Zimmer plus 2

Lesebeispiel: eine 4 ½ Zimmerwohnung gilt mit 7 Personen und mehr als überbelegt

Bei Wohnungen ab 5.0 Zimmern:

Die Personenzahl ist grösser als die Anzahl Zimmer plus 3

Lesebeispiel: eine 5 ½ Zimmerwohnung gilt mit 9 Personen und mehr als überbelegt

Die Zimmerzahl von Flex-Wohnungen wird zur Berechnung der Überbelegung aufgerundet.

Lesebeispiel: eine 5 ½ Zimmer-flex Wohnung gilt mit 10 Personen als überbelegt

4.5 Massnahmen bei Überbelegung

Eine Überbelegung verpflichtet zum Wechsel in eine grössere Wohnung oder zur Verkleinerung der Personenzahl des Haushalts. Die Situation wird mit den betroffenen Mietern besprochen und die Konsequenzen werden aufgezeigt.

Die BGS bietet mindestens *ein* zumutbares¹⁴ Tauschobjekt an, sofern dies möglich ist. Wird das Tauschangebot abgelehnt oder ist die Situation für die Genossenschaft unzumutbar¹⁵, dann beantragt die Geschäftsstelle dem Vorstand die Kündigung der Wohnung und den Ausschluss aus der Genossenschaft¹⁶.

4.6 Zumutbarkeit interner Wohnungswechsel bei Unter- und Überbelegung

Kriterien für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Ersatzwohnung:

- Mietzins in ähnlicher Höhe wie vorher (berechnet auf CHF/m² a max. +25%). Höhere Mietzinsen müssen den persönlichen Verhältnissen der Bewohner angemessen sein.
- Belegungsvorschriften gemäss Pkt 4.1 eingehalten.
- Schwerwiegende persönliche Besonderheiten
Beispiele: Person in Rollstuhl benötigt rollstuhlgängige Wohnung. Gehbehinderte Person benötigt eine Erdgeschosswohnung oder eine Wohnung mit Lift.

5 Spezialfälle

5.1 Trennungen und Scheidungen, getrenntlebende Elternteile mit Kindern

5.1.1 Anspruch auf Wohnraum

Bei Trennung und Scheidung besteht kein Anspruch auf eine zweite Wohnung innerhalb der Genossenschaft. Die Partei, welche die Genossenschaft verlässt, kann sich jedoch regulär auf

¹⁴ siehe Pkt 4.6 dieses Reglements

¹⁵ Beispiele: Übermässige Abnutzung des Mietobjekts, zu hohe Beanspruchung gemeinsamer Infrastruktur (Waschküchen, Abstellräume etc.), übermässige Emissionen (Lärm etc.)

¹⁶ „Wichtiger Grund“ gemäss Statuten Art. 11 Abs. 1

eine Wohnung bewerben. Die Bewerbung wird mit der Priorität «in der BGS aufgewachsene oder früher in der BGS wohnhafte Personen»¹⁷ behandelt.

In begründeten Ausnahmefällen (gemeinsam betreute Kinder im Mittelstufenalter oder jünger zusammen mit akuter Wohnungsnot in der weiteren Umgebung u.ä.) kann der Vorstand auf Antrag¹⁸ eine höhere Priorität beschliessen.

5.1.2 Elternteil mit Kindern mit Wohnsitz in der Baugenossenschaft

Es gelten die regulären Belegungsvorschriften, wenn die Kinder den zivilrechtlichen Wohnsitz beim Elternteil in der Baugenossenschaft haben.

5.1.3 Elternteil mit Kindern ohne Wohnsitz in der Baugenossenschaft

Haben die Kinder den zivilrechtlichen Wohnsitz beim getrenntlebenden Elternteil und sind regelmässig zu Besuch in der Wohnung, kann eine Wohnung mit Personenzahl = Anzahl Zimmer angeboten werden. Die Kinder werden bei der Ermittlung der Personenanzahl mitgezählt. Die Personen gelten bis zum 18. Geburtstag als Kinder.

5.1.4 Nestmodell

Die Wohnung wird von den Kindern dauernd und von beiden Elternteilen abwechselnd genutzt. Es gelten die regulären Belegungsvorschriften unter der Bedingung, dass ein Elternteil und die Kinder den zivilrechtlichen Wohnsitz in der Baugenossenschaft haben.

5.2 Mehrgenerationenhaushalt (Kinder, Eltern, Grosseltern):

Es besteht bei Überbelegung kein Anspruch auf eine zweite Wohnung innerhalb der Genossenschaft. Falls die Genossenschaft keine passende Wohnungsgrösse bieten kann, muss der Haushalt verkleinert werden. Die Tragbarkeit der Wohnung für den verkleinerten Haushalt muss nachgewiesen werden¹⁹. Die Partei, welche in Folge Überbelegung auszieht, kann sich regulär auf eine Wohnung bewerben. Die Bewerbung wird mit der Priorität «in der BGS aufgewachsene oder früher in der BGS wohnhafte Personen» behandelt²⁰.

5.3 Wohngemeinschaft

Eine Wohngemeinschaft besteht aus einem oder mehreren Hauptmietern sowie Untermietern. Der Mietvertrag wird mit dem Vermerk "Wohngemeinschaft" ausgestellt.

Alle Hauptmieter einer Wohngemeinschaft müssen den zivilrechtlichen Wohnsitz in der Genossenschaftswohnung haben. Es gilt die Residenzpflicht. Die Belegungsvorschriften²¹ werden in jedem Fall auf Hauptmieter und Untermieter zusammengezählt angewendet.

Die Hauptmieter sind für ihre Untermieter gegenüber der Genossenschaft und den Behörden meldepflichtig. Die Untermietverträge sind der Geschäftsstelle in Kopie einzureichen. Missbräuchliche Mietzinse für Untermietverhältnisse werden nicht toleriert²².

¹⁷ Siehe Pkt. 3.1 «Prioritäten»

¹⁸ Schriftlicher Antrag z.H. der Geschäftsstelle

¹⁹ Siehe Pkt. 3.2 "Einkommen und Vermögen"

²⁰ Siehe Pkt. 3.1 „Prioritäten“

²¹ Siehe Pkt. 4 „Belegung“

²² Als missbräuchlich gilt ein Mietzins der 5% (Mitbenutzung von vollständig möblierten und ausgestatteten Gemeinschaftsflächen) oder 10% (zusätzlich vollständig möbliertes Zimmer) höher liegt als der effektive Anteil an der Wohnungsmiete der Untermietpartei.

5.4 Clusterwohnung

Grosswohnungen werden an Vereine vermietet, die den Wohnraum in Untermiete ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen.

BGS schliesst mit den Vereinen einen Mietvertrag ab. Der Verein muss die Einhaltung der Mietbedingungen durch die Untermieter/innen sicherstellen.

Die Vereine bestimmen die Untermietverhältnisse selbst und regeln deren Wechsel. Ein neues Untermietverhältnis muss der Verwaltung vorgelegt werden. Die Verwaltung hat ein Vetorecht. Der Verein ist Genossenschafter und hat eine Stimme.

5.5 Untermiete

Als Untermiete gilt, wenn die Hauptmietenden während einer Zeit die Wohnung oder einzelne Zimmer weitervermieten oder Dritten überlassen.

Für die Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist die vorgängige Zustimmung der Geschäftsstelle nötig. Es muss ein Gesuch mit den genauen Angaben über die Person in Untermiete und die Höhe des Mietzinses für die Untermiete eingereicht werden. Die Geschäftsstelle entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss die Mietpartei mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon der Geschäftsstelle einreichen.

Die Untermiete kann abgelehnt werden, wenn²³:

- Die Hauptmietenden Angaben zum Untermietverhältnis verweigern.
Beispiel: Verweigerung von Angaben zu Person, Dauer des Mietverhältnisses, Mietzins, untervermieteten Räumlichkeiten, Gebrauchszweck etc.
- Die Untermiete missbräuchlich ist.
Beispiel: Missverhältnis zwischen Untermiet- und Hauptmietzins.²⁴ Die Hauptmietenden sind verpflichtet die Berechnung des Untermietzinses offenzulegen. Durch die Untervermietung darf kein Gewinn erzielt werden.
- Der Vermieterin ein wesentlicher Nachteil entsteht.
Beispiel: Missachtung der Statuten, Abweichung von den Belegungsvorschriften, Abweichung vom Verwendungszweck, mehr als einjährige Untervermietung der ganzen Wohnung, mehr als zweimalige Untervermietung der ganzen Wohnung im laufenden Mietverhältnis, fehlender Nachweis des Hauptmieters die Wohnung nach Ablauf des Untermietsverhältnisses wieder selber zu bewohnen.

Liegt eine anhaltende Verletzung der Vorschriften über die Untervermietung vor, so beantragt die Verwaltung dem Vorstand die Kündigung der Wohnung und den Ausschluss aus der Genossenschaft²⁵.

5.6 Vermietung an soziale Institutionen

Der Vorstand kann die Vermietung von Wohnungen an anerkannte, im Bereich der Wohnraumbeschaffung für benachteiligte Personen tätige Institutionen beschliessen.

²³ Rechtsgrundlage OR Art. 262 Abs. 2

²⁴ Als missbräuchlich gilt ein Mietzins der 5% (Mitbenutzung von vollständig möblierten und ausgestatteten Gemeinschaftsflächen) oder 10% (zusätzlich vollständig möbliertes Zimmer) höher liegt als der effektive Anteil der Untermietpartei an der Wohnungsmiete.

²⁵ Art. 11 Abs.1 Buchst. e Statuten

Die BGS schliesst mit den betreffenden Institutionen generelle Vereinbarungen ab, um die Einhaltung der mietvertraglichen Bestimmungen und der Hausordnung sicherzustellen.

Die Mietzinseinnahmen dürfen den effektiven Mietzins um maximal 5% übersteigen.

5.7 Online-Buchungsplattformen

Die Wohnung, einzelne Zimmer oder Nebenobjekte, Büro- oder Gewerberäume, Ateliers, Garagen oder Parkplätze dürfen nicht über Online-Buchungsplattformen (wie z.B. Airbnb) temporär untervermietet werden. Bei Nichtbeachtung liegt ein Kündigungs- und Ausschlussgrund vor²⁶.

6 Bestimmungen bei Ersatzneubauten und Renovationen

6.1 Umsiedlungsangebote

Bei Ersatzneubauten und Renovationen muss den Genossenschafterinnen mindestens *ein* zumutbares Angebot innerhalb oder ausserhalb der Genossenschaft unterbreitet werden. Das Angebot hat schriftlich zu erfolgen.

Die Ablehnung *eines* zumutbaren Umsiedlungsangebotes führt zum Ausschluss aus der Genossenschaft²⁷.

6.1.1 Prioritäten

Wenn immer möglich erfolgen Ersatzangebote innerhalb der gleichen Siedlung. Sollte dies nicht möglich sein (keine Etappierung, zu wenige Wohnungswechsel, zu knappes Zeitfenster) wird ein Ersatzangebot nach folgenden Prioritäten gesucht:

- Angebot in Schönheim-Siedlung im gleichen Quartier oder der gleichen Gemeinde.
- Angebot einer benachbarten Genossenschaft.
- Angebot in einer Schönheim Siedlung in einer möglichst nahen liegenden anderen Gemeinde.
- Angebot eines benachbarten institutionellen oder privaten Vermieters.
- Angebot eines beliebigen institutionellen oder privaten Vermieters in der gleichen Gemeinde.
- Angebot eines beliebigen institutionellen oder privaten Vermieters.

6.1.2 Zumutbarkeit

Kriterien für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Ersatzwohnung:

- Mietzins in ähnlicher Höhe wie vorher (max. +25%). Höhere Mietzinsen müssen den persönlichen Verhältnissen der Bewohner angemessen sein.
- Bei Gesamtanierungen ist das Mietzinsniveau nach der Sanierung massgebend für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Ersatzwohnung.
- Zimmerzahl wie bisher oder mindestens Zimmerzahl = Personenzahl
- Schwerwiegende persönliche Besonderheiten
- Beispiele: Person in Rollstuhl benötigt rollstuhlgängige Wohnung. Gehbehinderte Person benötigt eine Erdgeschosswohnung oder eine Wohnung mit Lift.

²⁶ Siehe Pkt. 5.5 dieses Reglements (wesentlicher Nachteil durch Untervermietung)

²⁷ Gemäss Statuten Art. 11 Abs. 1 Buchst. f)

6.1.3 Formale Anforderungen an das Umsiedlungsangebot

- Das Tauschangebot muss schriftlich erfolgen.
- Es muss den Mietzins mit den Nebenkosten, sowie Lage und Grösse der angebotenen Wohnung aufzeigen.

Jedes Angebot ist massgeblich im Sinne von Art. 11 Abs. 1 Buchst. d) und f) der Statuten. Der entsprechende Hinweis ist auf dem schriftlichen Angebot zu vermerken.

Grundsatz: Die Angebote erfolgen der Reihe nach. Bei jeder Absage wird das Angebot dem nächsten Mieter gemacht. Jede Absage zählt.

6.2 Befristete Vermietung / Vermietung ohne Genossenschaftsanteile

Im Vorfeld von Ersatzneubauten und grösseren Renovationsarbeiten, die nur in Leerwohnungen durchführbar sind, können Zwischenvermietungen an Externe mit befristeten Verträgen erfolgen. Die Belegungsvorschriften müssen nicht beachtet werden.

6.3 Umzugshilfen und Kündigungsfristen

Bei Wohnungswechseln infolge Um- oder Ersatzneubaus werden durch die Genossenschaft Erleichterungen gewährt. Diese Erleichterungen können erst beansprucht werden, wenn das Bauprojekt von der Siedlungs- oder der Delegiertenversammlung verabschiedet wurde.

- es wird eine einmalige Umzugsentschädigung von CHF 600 pro Zimmer der betroffenen Wohnung ausgerichtet. (Gilt nur für Genossenschaftsmitglieder)
- Die Mieter sind von der 3-monatigen Kündigungsfrist befreit. Mietverträge können auf Ende oder Mitte jedes Monats gekündigt werden.
- Auf Antrag an den Vorstand bietet die Genossenschaft in Spezialfällen administrative und logistische Unterstützung für den Wohnungswechsel an.

6.4 Finanzielle Unterstützung

Genossenschafterinnen und Genossenschafter in schwierigen finanziellen Verhältnissen können bei höheren Mietzinsen in Folge Ersatzneubau oder Renovationsarbeiten einmalig eine Mietzinsreduktion von 10% über 10 Jahre beantragen. Voraussetzung für eine solche Mietzinsreduktion ist die Erfüllung der Vermögens- und Einkommenslimiten der kantonalen Wohnbauförderung²⁸ für subventionierten Wohnraum. Der Nachweis muss jährlich erbracht werden. Werden die Anforderungen nicht mehr erfüllt, verfällt die finanzielle Unterstützung.

7 Weitere Bestimmungen

7.1 Ausnahmen von diesen Bestimmungen

Der Vorstand kann Ausnahmen von diesem Reglement bewilligen. Dazu braucht es ein schriftliches Gesuch an den Vorstand. Der Beschluss des Vorstands ist im Sitzungsprotokoll festzuhalten. Die Ausnahmen können befristet bewilligt werden.

8 Inkraftsetzung

Dieses Reglement wurde vom Vorstand gestützt auf Art. 4 Abs. 1 Statuten erlassen. Es wurde an der Retraite vom 14.11.2024 genehmigt und in Kraft gesetzt.

²⁸ aktuelle Anforderungen siehe www.zh.ch/de/soziales/wohnbauforderung