

Vermietungsrichtlinien

Zürich, 30. Juni 2019

Ausgangslage

Die Auswahl der Mieter und die Zuteilung der Wohnungen ist Sache des Vorstandes (Art. B.1 des Reglements).

Die massgebenden Grundlagen der Statuten und des Reglements behandeln lediglich die Belegungsvorschriften der Wohnungen und die Kündigungsgründe abschliessend. Alles andere liegt im Ermessen des Vorstandes. Innerhalb des Vorstandes sind bis anhin keine Richtlinien zur Vermietungspraxis (schriftlich) festgelegt worden. Der Vorstand resp. die Vermietungskommission entschied je nach Situation, aber nicht einheitlich. Das konnte dazu führen, dass Entscheide gefällt wurden, welche in den Augen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter unverständlich waren, oder gar als willkürlich empfunden wurden.

Dies vor allem dann, wenn - aus welchen Gründen auch immer - nicht immer die gleichen Grundsätze angewandt wurden. Damit für alle Bewohner unserer Genossenschaft zukünftig die gleichen Regeln gelten, sind wichtige Entscheidungsgrundlagen in diesem Dokument schriftlich festgehalten:

Richtlinien zur Vermietung von Wohnobjekten

Als Grundlage für die Zuteilung der Wohnungen gelten die Artikel 23 der Statuten und die Artikel B.1 und B.2 des Reglements. Ergänzend sind die Bestimmungen dieses Dokumentes einzuhalten. In begründeten Fällen kann der Gesamtvorstand spezielle Vereinbarungen bewilligen.

Die Auswahl der neuen Mieter und die Zuteilung der Wohnungen wird durch eine, durch den Vorstand zu bestimmende, Vermietungskommission vorgenommen. Diese fällt ihre Entscheidung einstimmig. Wenn keine Einigkeit zustande kommt, kann durch ein Mitglied der Kommission der Gesamtvorstand aufgerufen werden. Der Gesamtvorstand entscheidet endgültig.

Kriterien zur Vermietung von Wohnungen (nach Priorität)

1. interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. interne Wohnungswechsel aufgrund der Belegungsvorschriften
3. intern / Genossenschafterinnen
4. Übrige Bewerber

Die Vermietungskommission kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Reihenfolge abweichen.

Die Vermietungskommission hat dafür zu sorgen, dass es auch genügend Neuzuzüglern möglich ist in die Genossenschaft einzutreten.

Die Vermietungskommission ist dazu angehalten eine möglichst hohe Belegung der einzelnen Mietobjekte anzustreben.

Beim erstmaligen Bezug eines Wohnobjektes

Beim erstmaligen Bezug eines Wohnobjektes sind die folgenden drei Bedingungen zu prüfen:

1. Einkommen

Das monatliche Nettoeinkommen (steuerbares Einkommen /12) aller Bewohner soll das sechsfache des Monatsmietzinses des vorgesehenen Mietobjektes nicht übersteigen (Das Erwerbseinkommen Auszubildender wird nicht mitgerechnet).

2. Vermögen

Das steuerbare Vermögen aller Bewohner soll den Betrag von CHF 200'000 nicht übersteigen.

Keiner der Bewohner darf über Wohneigentum verfügen, welches dauerhaft an Drittpersonen vermietet ist.

In begründeten Fällen kann der Gesamtvorstand von diesen Bestimmungen abweichen (z.B. Altersvorsorge, nicht liquide Mittel in Erbgemeinschaften etc.)

3. Belegung

Für die Belegung gelten die Vorschriften gemäss Statuten und Reglement. Die Belegungsvorschriften gelten auch für interne Wechsel.

Der Wechsel von einem Wohnobjekt in ein Wohnobjekt mit der gleichen Zimmerzahl oder höher wie die aktuelle Wohnung wird nur in begründeten Fällen bewilligt.

Ein Wechsel innerhalb der Genossenschaft ist frühestens 5 Jahre nach Bezug möglich.

Der Wechsel von einem Wohnobjekt in ein Wohnobjekt mit einer kleineren Zimmerzahl wird nur bewilligt, wenn die Belegungsvorschriften in der neuen Wohnung gemäss Statuten und Reglement erfüllt sind.

Über interne Wohnungswechselwünsche ist eine Warteliste zu führen. Das Interesse ist schriftlich und jährlich neu zu bekunden. Die Frist gilt ab Juni 2020.

Weitere Bestimmungen

Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Familienverbundes

Innerhalb eines Familienverbundes können maximal vier Wohnungen gemietet werden. Als Familienverbund gelten die Verwandten ersten Grades (Grosseltern, Eltern, Kinder und Geschwister).

Anzahl der Wohnungen pro Familie bei Trennungen resp. Scheidungen

Bei Trennungen und Scheidungen kann der ausziehende Partner in der Baugenossenschaft Kleeweid höchstens eine 2.5-Zimmerwohnung mieten, sofern eine solche vorhanden ist. Er kann keinen Anspruch geltend machen.

Untermiete

Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete der ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer bis zu 6 Monaten möglich. Nach Ablauf dieses halben Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt der/die MieterIn die Kündigung kann, ein Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen. Die Mindestbelegung muss auch bei einer Untervermietung erfüllt sein. Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

Die Untervermietung des Gesamtobjektes bei Abwesenheit des Hauptmieters ist nicht erwünscht, kann aber auf Antrag hin vom Vorstand bewilligt werden.

Untervermietungen auf AirBnB oder ähnlichen Plattformen sind verboten und führen zur sofortigen Kündigung.

Diese Richtlinien wurden durch den Vorstand genehmigt.
Juni 2019

Für den Vorstand der Baugenossenschaft Kleeweid



Sigmund Tur
Präsident



Melanie J. Auerbach
Vizepräsidentin