



Vermietung - Richtlinien

Gültig ab 3. Juni 2010

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien machen die Vermietungskriterien transparent und konkretisieren die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten, Politiken und dem Leitbild der ABZ. Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- Sozialer Anspruch: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern (Art. 1 Statuten).
- Wohnraum optimal nutzen: Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (Vermietungspolitik).
- Offen für alle: Die ABZ steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität (Leitbild).
- Soziale Durchmischung: In unseren Siedlungen streben wir eine soziale Durchmischung an (Leitbild).
- Wohnrecht: Die ABZ will ihren Mitgliedern und Bewohner/innen adäquaten und bedürfnisgerechten Wohnraum für alle Lebensphasen bieten.

1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

- 1.1 Die Rahmenbedingungen für diese Richtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten, dem Leitbild und der Vermietungspolitik der ABZ laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für Bewerber/innen und für Mieter/innen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes, alle Reglemente und die Richtlinien für die Vermietung von Wohnräumen bindend. Ferner gelten die Regelungen und Beschlüsse der Mieter/innen-Jahresversammlungen in den ABZ-Siedlungen.

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

- 1.2 Die ABZ informiert Bewohner/innen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild, diese Vermietungsrichtlinien und weiterer Reglemente. Im Weiteren werden zukünftige Mieter/innen über ihre Rechte und Pflichten orientiert sowie über die Bedeutung der Siedlungskommissionen.
- 1.3 Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Ausnahmeregelung siehe Pkt. 6 Befristete Mietverträge). In den Statuten der ABZ ist festgelegt, wer als Mitglied aufgenommen werden kann (Art. 4).



2 Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

- 2.1 Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die ABZ nach folgenden Kriterien:
- ABZ-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
 - ABZ-interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung.
 - Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;
 - Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins und Einkommen);
 - Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft: in der ABZ aufgewachsen oder früher in der ABZ wohnhaft; ,externes' ABZ-Mitglied;
 - Integration in Strukturen, Engagement für die ABZ;
 - Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit;
 - Verständigung in deutscher Sprache (Alltagssprache);
 - Förderung von neuen Wohnformen (z.B. Hausgemeinschaft).
- 2.2 Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen wird an anerkannte Institutionen vermietet, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.
- Die ABZ schliesst mit den betreffenden Organisationen eine generelle Vereinbarung ab, um die Einhaltung der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, der Hausordnung und die Regelungen und Beschlüsse der Mieter/innen-Jahresversammlungen in den ABZ-Siedlungen sicherzustellen.
 - Nach einer Frist von mindestens einem Jahr kann die Geschäftsstelle mit den einzelnen Mieter/innen direkte Verträge abschliessen und diese als Mitglieder in die Genossenschaft aufnehmen.
- 2.3 Mitglieder, die ihre Wohnung in einer ABZ-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung.

3 Wohnungsbelegung

- 3.1 Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungstyp festgelegt.

Für freitragende Wohnungen inkl. Einfamilienhäuser gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen		Grosse Wohnungen	
	Wohnfläche*	Minimum	Wohnfläche	Minimum
1 bis 1,5 Zimmer	< 40 m ²	1 Person	= > 40 m ²	1 Person
2 bis 2,5 Zimmer	< 50 m ²	1 Person	= > 50 m ²	1 Person
3 bis 3,5 Zimmer	< 65 m ²	1 Person	= > 65 m ²	2 Personen
4 bis 4,5 Zimmer	< 80 m ²	2 Personen	= > 80 m ²	3 Personen
5 bis 5,5 Zimmer	< 90 m ²	3 Personen	= > 90 m ²	4 Personen
6 Zimmer			= > 110 m ²	5 Personen

* Nettowohnfläche

Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.



Nach Trennung oder Scheidung (Art 7 der Statuten) kann einer Person eine 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung zugeteilt werden, wenn sie geltend machen kann, dass sich ihr Kind/ihre Kinder zeitweise bei ihr aufhält/aufhalten.

- 3.2 Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.
- 3.3 Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und bei der ABZ angemeldet sind.
- 3.4 In allen Mietverträgen für Einfamilienhäuser und Wohnungen mit drei und mehr Zimmern wird im Mietvertrag ausdrücklich auf die statutarischen Bestimmungen bezüglich Mindest- bzw. Unterbelegung hingewiesen und der/die Mieter/in verpflichtet, sich im Fall einer Unterbelegung selbst zu melden und ein Tauschgesuch einzureichen. Ausgenommen sind Mietverträge, die in Abweichung der Vermietungsrichtlinien abgeschlossen wurden.
- 3.5 Eine Unterbelegung liegt vor:
 - bei freitragenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern und einer Wohnfläche ab 80m² bzw. ab 90m², wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei (halbe Zimmer und Zimmer mit einer Wohnfläche unter 8m² werden nicht gezählt);
 - bei freitragenden Einfamilienhäusern mit 4 und 4,5 Zimmer, wenn nur noch zwei Personen dort wohnen (Zimmerzahl grösser als Personenzahl plus eins (halbe Zimmer werden nicht gezählt);
 - bei freitragenden Einfamilienhäusern mit fünf und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus zwei (halbe Zimmer werden nicht gezählt).
- 3.6 Tritt eine Unterbelegung ein, ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, dies der Geschäftsstelle zu melden und ein Umsiedlungsgesuch einzureichen. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Es gilt eine Frist von zwei Jahren. Sie beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung. Wird die Unterbelegung durch den Einzug eines oder mehrerer Mieter/innen aufgehoben, so gilt die zweijährige Frist als unterbrochen. Falls es erneut zu einer Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Die ABZ schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus und kündigt das

Mietverhältnis, wenn eine Wohnung nach Ablauf der Frist noch unterbelegt ist, wenn

- der Mieter/die Mieterin trotz Unterbelegung den Umzug in eine andere Wohnung in der entsprechenden Frist zwei Mal abgelehnt hat und
- die Besprechung mit dem zuständigen Geschäftsleitungsmitglied und der Mieter- und Konfliktberatung ergebnislos verlief.



Der Vorstand entscheidet auf Antrag der Geschäftsstelle über Ausschluss und Kündigung laut Statuten (Art. 8).

- 3.7 Bei Vertrags-Umschreibungen infolge Todesfall sowie bei Übertragungen des Mietvertrags infolge Scheidung oder Trennung soll die Wohnung nicht länger als zwei Jahre unterbelegt sein. In diesen Fällen wird das Vorgehen laut 3.6 erst nach einer angemessenen Karenzfrist eingeleitet.
- 3.8 Auch bei internen Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen muss die Mindestbelegung gemäss 3.1 zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein.
Ausnahme: Zwei Personen, die wegen Unterbelegung ihr Einfamilienhaus mit 4 und 4,5 Zimmern freigeben, haben Anspruch auf eine 4- oder 4,5-Zimmer-Wohnung.
- 3.9 Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten, bei besonderen Siedlungszielen und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden.
- 3.10 Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen (Art 8 Statuten) und die Geschäftsstelle die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

4 Interne Umsiedlungen

Interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung werden prioritär behandelt.

Aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen ist ein interner Wohnungswechsel zulässig, wenn dadurch keine Unterbelegung hergeht.

Ein Wohnungswechsel aus anderen Gründen ist zulässig, wenn das Mietverhältnis seit mindestens drei Jahren besteht. Für Mitglieder, die aufgrund eines Bauvorhabens der ABZ intern umgezogen sind, besteht für einen erneuten Wohnungswechsel keine Wartefrist.

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

5 Untermiete

- 5.1 Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Vorbehalt von Art. 5.3 (befristete Untermiete) im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR), der Statuten der ABZ und der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Art. 4) möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter/innen verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben.
- 5.2 Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieter/innen in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 5.1 möglich.



- 5.3 Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters/der Hauptmieterin ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter/ von der Hauptmieterin dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter/die Mieterin die Kündigung, kann die Geschäftsstelle den Mieter/die Mieterin aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- 5.4 Bewerbungen von Untermieter/innen: Die Untermieter/innen einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben (ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage).

6 Befristete Mietverträge

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Vermietungen befristet vermietet werden.

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

7 Warteliste

Die Vermietungsabteilung führt für ABZ-interne Bewerber/innen eine unbefristete Warteliste. Für externe Bewerber/innen kann die Vermietungsabteilung eine zeitlich befristete und anzahlmässig begrenzte Warteliste führen.

8 Ausschreibungsverfahren

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

9 Entscheidungsinstanzen

- 9.1 Wohnungen werden durch die Geschäftsstelle vermietet. Diese arbeitet laut diesen Richtlinien und den Vorgaben des Vorstandes.
- 9.2 In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet die Geschäftsführerin/die Geschäftsführer auf Antrag der Vermietungsabteilung. Diese sind schriftlich zu dokumentieren.

10 Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien sind ab 3. Juni 2010 gültig. Sie ersetzen die Vermietungsrichtlinien vom 1. Oktober 2007.