

Vermietung – Richtlinien

Gültig ab 1. September 2015

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien machen die Vermietungskriterien transparent und konkretisieren die Vermietungsgrundsätze für Wohnraum 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).
- Hohe Wohnsicherheit (Art.8 Statuten).

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.

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 Siedlungskommission.

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).

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: Bei einer Wohnungsgrösse mit 1 bis 2,5 Zimmern mindestens eine Person, bei 3 bis 3,5 Zimmern mindestens zwei Personen, bei 4 bis 4,5 Zimmern mindestens drei Personen, bei 5 bis 5,5 Zimmern mindestens vier Personen, bei 6 bis 6,5 Zimmern mindestens fünf Personen.

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

3.3 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 für ihr Kind/ihre Kinder ein gemeinsames Sorgerecht verfügt wurde.

3.4 Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.

3.5 Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind.

3.6 In ausgewählten Wohnobjekten und im Rahmen von baulichen Erneuerungen kann in begründeten Fällen von dieser Mindestbelegung abgewichen werden.

3.7 In allen Mietverträgen für Einfamilienhäuser und Wohnungen mit drei und mehr Zimmern wird im Mietvertrag ausdrücklich auf die 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.

3.8 Eine Unterbelegung liegt vor:

- bei freitragenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Zimmern, 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 vier und mehr Zimmern, wenn die Zimmerzahl grösser ist als die Personenzahl plus eins (halbe Zimmer werden nicht gezählt).

3.9 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.

Ab dem Zeitpunkt der Unterbelegung gilt eine Frist von zwei Jahren. 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.

Der Vorstand schliesst das Mitglied aus der Genossenschaft aus und die Geschäftsstelle kündigt das Mietverhältnis, wenn eine Wohnung nach Ablauf der Frist noch unterbelegt ist, sofern der Mieter/die Mieterin trotz Unterbelegung den Umzug in eine andere Wohnung in der entsprechenden Frist zwei Mal abgelehnt hat.

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

3.10 Bei Vertrags-Umschreibung infolge Todesfall und bei Übertragung des Mietvertrags infolge Scheidung oder Trennung soll die Wohnung nicht länger als zwei Jahre unterbelegt sein. In diesen Fällen wird das Vorgehen laut 3.9 erst nach einer angemessenen Karenzfrist von maximal zwei Jahren eingeleitet.

3.11 Auch bei internen Umsiedlungen aus grösseren Wohnungen muss die Mindestbelegung gemäss 3.1 zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein.

3.12 Bei schwer vermietbaren Wohnobjekten, bei besonderen Siedlungszielen und im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten kann ausnahmsweise eine Unterbelegung geduldet werden.

3.13 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 der Mietvertrag der Wohnung seit mindestens fünf Jahren besteht.

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 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 einzelner Zimmer 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 der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen.

5.4 Wohngemeinschaften, bei denen von Anfang an ein Untermietverhältnis besteht: Untermieter/innen können sich nach einer eigenen Mindestwohndauer von zwei Jahren für die Wohnung bewerben, wenn die Hauptmieter/innen ausziehen (ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage).

5.5 Bei einer Untervermietung muss die Mindestbelegung erfüllt sein.

6 Befristete Mietverträge

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen 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 ABZ führt für ABZ-interne Bewerber/innen eine Warteliste. Bewohner/innen mit einem befristeten Vertrag können nach einer Mietdauer von fünf Jahren beantragen, auf die Warteliste aufgenommen zu werden. Nach Bedarf kann die ABZ auch für externe Bewerber/innen eine 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 diese Richtlinien nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Geschäftsführer/die Geschäftsführerin auf Antrag der Vermietungsabteilung. Diese sind schriftlich zu dokumentieren.

10 Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien sind mit der Genehmigung durch den Vorstand ab 1. September 2015 gültig. Sie ersetzen die Vermietungsrichtlinien vom 3. Juni 2010.