

## Vermietungsreglement

gemäss Art. 4 Absatz 1 der Statuten vom 4. Mai 2013 der Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich mit von der Generalversammlung am 30. April 2016 genehmigten Änderungen/Ergänzungen

### 1. Grundsatz

Vorbemerkung

Die verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils für beide Geschlechter.

Die Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich, (nachfolgend BGSJ) ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft, welche sich dem Menschen, der Gesellschaft und der Umwelt in der Stadt Zürich im Kerndanken der Genossenschaftsidee verpflichtet. Die Genossenschaft erstellt und unterhält preiswerten, umweltgerechten und Ressourcen sparenden Wohnraum. Die Gestaltung der Mietzinse erfolgt nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Die Genossenschafter haben ein Mitbestimmungsrecht sowohl an grundlegenden Belangen der Genossenschaft als auch bei grösseren Neu- und Umbauten. Mit Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen, Schweizer und Ausländern streben wir eine soziale Durchmischung unserer Wohnsiedlungen an.

Die Rahmenbedingungen für dieses Vermietungsreglement unterliegen dem Miet- und Genossenschaftsrecht, den Statuten vom 4. Mai 2013 (Statuten) sowie dem Leitbild der BGSJ, laut den jeweils gültigen Fassungen. Ebenfalls bindend sind die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle städtischen und kantonalen Reglemente.

Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der BGSJ setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

### 2. Prioritäten bei der Wohnungsvergabe

Die nachfolgende Aufzählung zeigt, was die Vermietung hauptsächlich beeinflusst:

1. Interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. Interne Umsiedlungen aufgrund von Unterbelegung
3. Sonstige dringende Umsiedlungen aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen

Bei den vorstehenden Punkten beeinflussen zudem die Dauer der Mitgliedschaft, die Einhaltung der Hausordnung sowie die sonstigen mietrechtlichen Vereinbarungen die weitere Vermietung massgeblich.

4. Externe Bewerbungen unter Einhaltung der Belegungsvorschriften lt. Ziff. 5.2.1, 5.2.2 und 5.2.3 nachfolgend.

### 3. Vermietungskommission

Für die Vermietung der Mietobjekte ist die Vermietungskommission zuständig und verantwortlich. Die Vermietungskommission besteht aus einem Vorstandsmitglied und einem Mitglied der Verwaltung.

Die Vermietungskommission hat unter anderem die folgenden Aufgaben:

- Sie ist für die Auswahl der Mieter zuständig.
- Sie ist um einen ausgewogenen Mietermix gemäss Leitbild besorgt.
- Sie ist zuständig für die Wohnungsvergabe gemäss den Vermietungsrichtlinien des Vorstandes.

## 4. Ablauf Vermietung und Wohnungsübergabe

Die Anmeldungen der Mietinteressenten erfolgen über die Verwaltung. Diese werden an das Vorstandsmitglied weitergeleitet, welches eine erste Auswahl trifft. Das Vorstandsmitglied führt eine Kontrollliste von eingegangenen Bewerbungen und leitet die Anmeldeformulare an die Verwaltung weiter, wo sie gesammelt werden um so die Interessenten bei frei werdenden Mietobjekten zu kontaktieren. Bei einer Neuvermietung prüft die Verwaltung ob die Bewerbungen den internen Vorschriften entsprechen. Dabei werden nur diejenigen Interessenten weiterverfolgt, die auch vom Vorstandsmitglied als geeignet befunden worden sind. In der Regel werden die freien Mietobjekte nicht publiziert. Die Vermietungskommission ist jedoch grundsätzlich frei bezüglich der Wahl einer Plattform für eine allfällige Ausschreibung.

## 5. Regelungen für die Wohnungsbelegung

### 5.1 Subventionierte Wohnungen

Bei subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden kantonalen und städtischen Reglemente, Verordnungen und Gesetze.

### 5.2 Freitragende Genossenschaftswohnungen

#### Massgebend ist Artikel 4 Abs. 4 – 7 der Statuten.

Bei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern haben Paare oder Einzelpersonen mit einem oder mehreren Kindern Vorrang gegenüber Bewerbern mit ausschliesslich erwachsenen Personen.

#### 5.2.1 Neuvermietung/Umsiedlung

Verhältnis Wohnungsgrösse zu Bewohnerzahl:

3-Zimmerwohnung mind. 2 Personen

4-Zimmerwohnung mind. 3 Personen, davon 1 Kind

5-Zimmerwohnung mind. 4 Personen, davon 2 Kinder

#### 5.2.2 Unterbelegung

Die Mindestbelegung wird jeweils im Mietvertrag festgehalten. Definition: eine Wohnung gilt als unterbelegt wenn eine

3-Zimmerwohnung von nur 1 Person belegt wird, dieser Tatbestand wird nicht gleich stark gewichtet wie die nachfolgenden.

4-Zimmerwohnung von nur 2 Personen belegt wird

5-Zimmerwohnung von nur 3 Personen belegt wird.

#### Vorgehen bei Unterbelegung

Den Mietern wird die Unterbelegung und den durch die Unterbelegung verursachte Unterbelegungsbeitrag (siehe Rechenbeispiel unten) mit dreimonatiger Frist angezeigt und mitgeteilt, dass sie die Möglichkeit haben, die Unterbelegung zu beseitigen, indem sie in eine kleinere Wohnung wechseln. Nach Ablehnung einer „akzeptablen“ Offerte kann seitens der BGSJ eine ordentliche Kündigung laut Art. 11 Abs. 1 d) der Statuten ausgesprochen werden. Die Berechnung des Unterbelegungsbeitrages lautet wie folgt: Netto-Mietzins geteilt durch Zimmerzahl mal fehlende Bewohner. Der Mindestbetrag beträgt CHF 150/Monat.

Rechenbeispiel, 4-Zimmerwohnung, 2 Bewohner (Anzahl fehlende Bewohner 1), Netto-Mietzins CHF 1'600/Monat:  $CHF\ 1600 : 4 \times 1 = CHF\ 400/\text{Monat}$ .

#### 5.2.3 Überbelegung

Eine Wohnung gilt als stark überbelegt, wenn die Bewohnerzahl die Zahl der Zimmer um mehr als 2 übersteigt.

### **Vorgehen bei Überbelegung**

Den Mietern wird die Überbelegung und den durch die Überbelegung verursachte Überbelegungsbeitrag (siehe Rechenbeispiel) mit dreimonatiger Frist angezeigt. In der Folge kann seitens der BGSJ eine ordentliche Kündigung ausgesprochen oder weiterhin ein monatlicher Überbelegungsbeitrag zu Gunsten des Genossenschaftsfonds gemäss Artikel 4, Abs. 7 der Statuten geltend gemacht werden. Die Berechnung lautet wie folgt: Netto-Mietzins geteilt durch Zimmerzahl mal überzählige Bewohner. Der Mindestbetrag beträgt CHF 150/Monat. Die BGSJ ist nicht verpflichtet, eine grössere oder eine zweite Wohnung anzubieten.

Rechenbeispiel, 4-Zimmerwohnung, 7 Bewohner (3 überzählige Bewohner), Netto-Mietzins CHF 1'600/Monat:  $CHF\ 1600 : 4 \times 3 = CHF\ 1'200/\text{Monat}$ .

## **6. Einzuzahlendes Genossenschaftsanteilscheinkapital von Genossenschaffern**

Der Vorstand hat aufgrund von Art. 7 Abs. 1 der Statuten die folgenden Genossenschaftsanteile festgelegt, welche die neuen Genossenschaffter bei einer Neuvermietung einzahlen müssen:

Für Neubauten pro Zimmer CHF 2'000.00

Für alle anderen Liegenschaften pro Zimmer CHF 1'500.00

Für halbe Zimmer wird die Hälfte der vorerwähnten Beträge fällig.

## **7. Wohnungsmieten von nahen Verwandten/Familien in der gleichen Siedlung**

Um das Verhältnis zu anderen Mietern nicht zu beeinträchtigen, vermietet die BGSJ keine weiteren Wohnungen in der gleichen Siedlung an nahestehende Verwandte von bestehenden Mietern. Ein Mietantrag für eine Wohnung in einer anderen Siedlung kann jedoch auf dem ordentlichen Weg eingereicht werden.

## **8. Vertragsübernahmen infolge Tod, Eheschutz, Scheidung oder Trennung**

Bei Vertragsübernahme infolge Todesfalls gemäss Art. 10 Abs. 1 und 2 der Statuten sind ebenfalls die Belegungsvorschriften lt. Art. 4 Abs. 6 und 7 der Statuten einzuhalten.

Art. 12 der Statuten regelt das Vorgehen bei Vertragsübernahme aufgrund von gerichtlichen Urteilen betr. Eheschutz, Scheidung oder Trennung.

## **9. Ausschlussgründe**

In den Statuten sind in Art. 11 Abs. 1 a) – j) die Ausschlussgründe aufgeführt, welche die BGSJ ermächtigen, das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen. Ein Mitglied kann auch vorübergehend ausgeschlossen werden und nach einer angemessenen Frist einen Antrag an den Vorstand auf Wiederaufnahme stellen. Das einbezahlte Genossenschaftsanteilscheinkapital ist in der Zwischenzeit auf ein neu zu eröffnendes Mietzinskautionskonto zu überweisen.

## **10. Untermiete**

Dafür gelten die gesetzlichen Vorschriften laut Art. 262 OR sowie Art. 4 Abs. 5 der Statuten der BGSJ.

## **11. Befristete Mietverhältnisse**

Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Vermietungen befristet erfolgen. Diese Mieter werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie müssen jedoch einen Betrag in der Höhe von drei Nettomietzinsen auf ein Mietzinskautionkonto einzahlen.

## **12. Inkrafttreten**

Dieses Vermietungsreglement und die Änderungen wurden an der Sitzung des Vorstands vom 30.06.2014 resp. Generalversammlung vom 30. April 2016 bewilligt und treten ab diesen Daten in Kraft.

Zürich, 30. Juni 2014

Zürich, 30. April 2016