

Vermietungsreglement

Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

1. Grundsatz und Zweck

- a. Das vorliegende Vermietungsreglement konkretisiert Vorgaben aus Statuten und Leitbild und regelt die transparente Vergabe von Wohnungen der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich.
- b. Die Vermietungsrichtlinien gelten für den freitragenden Wohnungsbau, für die subventionierten Wohnungen gelten besondere Bestimmungen.

2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Bei der Vermietung von Wohnräumen orientiert sich die Genossenschaft an folgenden zwingenden Kriterien:

- a. Genossenschaftsinterne Umsiedlungen insbesondere in folgenden Fällen:
 1. Umzug in kleinere Wohnung.
 2. Umzug in grössere Wohnung bei Familienzuwachs.
 3. Umsiedlung infolge Ersatzneubaus.
 4. Umzug in gleich grosse Wohnung nur in begründeten Ausnahmefällen.
- b. Bei gleichwertigen Bewerbungen haben Mitglieder des Kaufmännischen Verbandes Zürich Vorrang.
- c. Weiter sind folgende Kriterien bei der Wohnungsvergabe soweit möglich zu berücksichtigen:
 1. Familien mit Kindern.
 2. Engagement für die Genossenschaft.
 3. Engagement im Quartier oder in der Wohngemeinde.
 4. Durchmischung der Siedlung bezüglich Alter, Geschlecht, Nationalität und Familienstand.
 5. Referenzen.
 6. Personen mit geringen Einkommen, unter Beachtung der Tragbarkeit.

3. Neuvermietungen

Die Geschäftsstelle informiert neue Bewohner vor Unterzeichnung des Mietvertrages über Statuten, Leitbild und Vermietungsreglement. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus. Die Aufnahme von Genossenschaftern fällt in die Kompetenz des Vorstandes.

4. Belegungsvorschriften

Damit der Wohnraum optimal genutzt wird, soll die Zahl der Bewohner in einem angemessenen Verhältnis zum Wohnraum stehen. Es gelten deshalb die folgenden Richtlinien:

- a. Belegungsvorschriften gelten für Wohnungen mit mehr als drei Zimmern.
- b. Halbe Zimmer werden nicht gerechnet.
- c. Die Anzahl der Personen zuzüglich eins entspricht der maximal zulässigen Zimmerzahl der Wohnung.
- d. Für die Mindestbelegung zählen ausschliesslich Personen, die die Wohnung dauerhaft als Hauptwohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind.

5. Unterbelegung und Folgen

- a. Während eines bestehenden Mietverhältnisses gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Anzahl der Zimmer die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt.
- b. Bei Unterbelegung bemüht sich die Genossenschaft, eine geeignete Ersatzwohnung innerhalb der Genossenschaft oder bei Partnergenossenschaften anzubieten.
- c. Konnte keine geeignete Ersatzwohnung angeboten werden oder wurden zwei zumutbare Ersatzangebote abgelehnt, kann der Vorstand das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, sofern die Unterbelegung länger als zwei Jahre andauerte.
- d. Mieter sind verpflichtet, eine Unterbelegung unaufgefordert zu melden.

6. Untermiete

Die vollständige oder teilweise Untervermietung der Wohnung oder einzelner Zimmer bedarf der vorgängigen Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Diese Gründe lauten wie folgt:

- a. Wenn der Mieter sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- b. Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind.
- c. Wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere:
 1. eine Dauer von mehr als einem Jahr.
 2. eine mehr als zweimalige Untervermietung während des laufenden Mietverhältnisses.
 3. eine Untervermietung an Personen, die die Belegungsvorschriften nicht erfüllen.
 4. das Fehlen eines klaren Nachweises, dass die Mitglieder die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden.
 5. wenn dadurch Belegungsvorschriften umgangen werden.

7. Wartelisten

- a. Es gibt keine Wartelisten.
- b. Bei internen Wohnungswechseln muss der gewünschte Wechsel der Geschäftsstelle schriftlich über das dafür vorgesehene Formular gemeldet werden. Die Verantwortung für die Aktualisierung der Daten liegt beim jeweiligen Genossenschafter.

8. Entscheidungsinstanzen

- a. Die Geschäftsstelle ist für die Vermietung der Wohnungen zuständig und handelt dabei gemäss diesen Richtlinien, sowie den Weisungen des Vorstandes.
- b. Bei Streitfällen oder unklarer Auslegung und Anwendung des Reglements entscheidet der Vorstand endgültig.

9. Anteilscheinkapital

Heugatter 1 8600 Dübendorf		Heugatter 2 8600 Dübendorf		Rütihof 8049 Zürich	
Wohnung	Betrag	Wohnung	Betrag	Wohnung	Betrag
2-ZW	6'000	4.5-ZW	9'000	2-ZW / 2.5-ZW	6'000
3-ZW	7'000	5.5-ZW	12'000	3.5-ZW	7'000
4-ZW	8'000	4.5-Zi-Dachwhng.	12'000	4.5-ZW	8'000
				4.5-ZW / 5.5-ZW mit Dachterrassen	12'000
				5.5-ZW	10'000

Bei Neubauten können abweichende Mindesteinlagen vorgesehen werden.

10. Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien wurden durch den Vorstand genehmigt und traten erstmals am 7. November 2016 in Kraft, zuletzt geändert am 7. November 2022 sowie am 02. März 2026.