

## **Reglement für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen sowie weiteren Mietobjekten: Vermietungskommission Hausverein Giesserei**

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und beschreibt die Vermietungsgrundsätze des Hausvereins Giesserei.

Diese Grundsätze umfassen:

1	Allgemeine Grundsätze .....	2
1.1	Rahmenbedingungen .....	2
1.2	Information von Interessentinnen und Interessenten .....	2
1.3	Genehmigung.....	2
2	Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter .....	3
2.1	Generelle Anforderungen .....	3
2.2	Anteilscheine und Darlehen.....	3
2.3	Subventionierte Wohnungen .....	3
2.3.1	Solidaritätsfonds Gesewo.....	3
2.4	Kontrolle.....	3
3	Wohnungsvergabe .....	4
3.1	Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen .....	4
3.2	Altersdurchmischung als Vergabekriterium.....	4
3.3	Autobesitz als Vergabekriterium .....	4
3.4	Weitere Vergabekriterien (ohne Gewichtung).....	4
4	Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen.....	5
4.1	Vermietung von Gewerberäumen.....	5
4.2	Vermietung von Tiefgaragenplätzen .....	5
4.2.1	Grundsatz .....	5
4.2.2	Vergabekriterien für Tiefgaragenplätze .....	5
5	Weitere Bestimmungen .....	6
5.1	Belegungsvorschriften .....	6
5.2	Nutzungsänderungen in Wohnungen .....	6
5.3	Vorschlagsrecht für Nachbarinnen und Nachbarn .....	6
5.4	Untervermietung.....	6
5.4.1	Untervermietung der Wohnung .....	6
5.4.2	Untervermietung einzelner Räume.....	6
5.5	Mietverträge .....	7
5.6	Wohnungstausch / Interner Wechsel.....	7
5.7	Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung des Wohnraums .....	7
5.8	Nutzungsbestimmungen Aussenräume .....	7
5.9	Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme .....	7
5.10	Entscheidungsinstanzen / Rekurs .....	7
5.11	Kontroll- und Schlichtungsstelle.....	8
5.12	Nicht geregelte Fälle .....	8
6	Anhänge zum Vermietungsreglement.....	9
6.1	Wohnungstypen, Pläne, Grundrisse .....	9
6.2	Statistiken, Checklisten, Formulare, Merkblätter.....	9
7	Versionskontrolle, Änderungsprotokoll.....	10

# **1 Allgemeine Grundsätze**

## **1.1 Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für die Vermietung sind gesetzt durch:

- die Leitlinien der Vermietungskommission des Hausvereins Giesserei
- die Statuten und das Kredo des Hausvereins Giesserei
- den Selbstverwaltungsvertrag des Hausvereins Giesserei mit der Gesewo
- die Statuten der Gesewo
- das Vermietungsreglement der Gesewo
- das Genossenschaftsrecht
- das Mietrecht

Für Mieterinnen und Mieter sind auch die Beschlüsse der Mitgliederversammlung und des Vorstandes der Gesewo, dieses Reglement sowie sämtliche andere Reglemente des Hausvereins Giesserei bindend.

Ferner gelten die Regelungen und Beschlüsse des Hausvereins Giesserei.

Für subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgeber.

## **1.2 Information von Interessentinnen und Interessenten**

Interessentinnen und Interessenten für ein Mietobjekt sind vor der Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Vermietungskommission des Hausvereins Giesserei zu informieren über:

- Bedeutung des Hausvereins Giesserei
- Reglemente und Statuten der Gesewo und des Hausvereins Giesserei
- Vermietungsreglement des Hausvereins Giesserei
- ihre Rechte und Pflichten

## **1.3 Genehmigung**

Das Vermietungsreglement ist durch die Mitgliederversammlung des Hausvereins Giesserei zu genehmigen.

## **2 Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter**

### **2.1 Generelle Anforderungen**

Der Abschluss eines Mietvertrages für Wohnungen und Ateliers setzt die Mitgliedschaft in der Gesewo und im Hausverein Giesserei voraus. Dieselben Anforderungen gelten für:

- 1 Untermieterinnen und Untermieter einer ganzen Wohnung, eines Ateliers bzw. einzelner Räume/Zimmer einer Wohnung ab einem Zeitraum grösser als 6 Monate.
- 2 Alle übrigen volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner einer ganzen Wohnung, eines Ateliers bzw. einzelner Räume/Zimmer. Sie verpflichten sich damit zur Leistung eines angemessenen Beitrags zur Selbstverwaltung der Siedlung.

### **2.2 Anteilscheine und Darlehen**

Alle Mieterinnen und Mieter eines Objekts leisten Anteilscheine und ein Pflichtdarlehen in der Höhe von 10% der auf das Mietobjekt entfallenden Anlagekosten. Die Anteilscheine müssen bei Mietbeginn einbezahlt sein. Die Pflichtdarlehen müssen ab Vertragsbeginn innerhalb eines Jahres vollständig einbezahlt sein.

Sind die Mieterinnen oder Mieter nicht in der Lage die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich zu erfüllen, kann die Gesewo aufgrund der konkreten Möglichkeiten eine individuelle Vereinbarung treffen.

### **2.3 Subventionierte Wohnungen**

#### **2.3.1 Solidaritätsfonds Gesewo**

Um eine finanzielle Vergünstigung zu erwirken, kann einerseits ein Antrag auf Mietzinsreduktion an die Vermietungskommission eingereicht werden. Andererseits kann ein Antrag auf Teilfinanzierung des Pflichtdarlehens (10% des Anlagewertes der Wohnung) gestellt werden. Die Empfänger von Vergünstigungen müssen nachweisen, dass sie nicht in der Lage sind, das erforderliche Pflichtdarlehen aufzubringen bzw. dass der Mietzins der zukünftigen Wohnung einen unangemessen hohen Anteil ihres Nettoeinkommens ausmachen würde. Massgebend sind die Daten der letzten Steuererklärung, die der Gesewo unaufgefordert vorzulegen sind, ansonsten der Anspruch auf Vergünstigung entfällt. Auf die nach dem Subsidiaritätsprinzip gewährte Vergünstigung besteht kein Rechtsanspruch. Im Übrigen gelten die Bedingungen des Solidaritätsfonds der Gesewo.

#### **2.3.2 Staatliche Wohnbauförderung**

Für alle staatlich subventionierten Wohnungen (Wohnbauförderung des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur) gelten ausschliesslich die Vorschriften und Bedingungen der Subventionsgeber.

### **2.4 Kontrolle**

Die Geschäftsstelle der Gesewo sorgt für die Einhaltung der vorstehenden Bedingungen. Insbesondere sorgt sie dafür, dass die Vorschriften für die subventionierten Wohnungen eingehalten werden.

### **3 Wohnungsvergabe**

#### **3.1 Grundsätzliche Bestimmungen und Zielsetzungen**

Für die Vergabe von Wohnungen und Ateliers ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für eine bestimmte Wohnung vor. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach den Grundideen des Hausvereins Giesserei insbesondere des Kredos.

Bei mehreren Bewerbungen für die gleiche Wohnung oder das gleiche Atelier kommen die Vergabekriterien zur Anwendung. Sollte keine Entscheidung auf Grund dieser Kriterien möglich sein, entscheidet das Los.

#### **3.2 Altersdurchmischung als Vergabekriterium**

Der Altersdurchmischung ist gemäss der Demographie der Schweiz Rechnung zu tragen.

#### **3.3 Autobesitz als Vergabekriterium**

Wohnungen werden vorrangig an BewerberInnen ohne eigenes Auto vergeben.

Wohnungen können auch an BewerberInnen vergeben werden, die aus folgenden Gründen auf ein eigenes Auto angewiesen sind:

- Gehbehinderung mit Parkkarte
  - Berufliche Gründe (Transporte, Aussendienst, Verfügbarkeit rund um die Uhr, Nacht-Schichtarbeit)
  - wegen der regelmässigen Betreuung von Angehörigen zu nicht voraussehbaren Zeiten.
- Diese Bedingungen gelten für alle Personen des betreffenden Haushalts.

An BewerberInnen, die ein Auto besitzen und nicht gemäss dem obigen Absatz auf ein Auto angewiesen sind, werden in der Regel keine Wohnungen vergeben.

#### **3.4 Weitere Vergabekriterien (ohne Gewichtung)**

- Dauer der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft Gesewo
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- Familien mit Kindern
- Vorschläge der Nachbarinnen und Nachbarn
- Wohnform/Anzahl Personen pro Wohnung: (Wohngemeinschaft, Einzelhaushalt, etc.)
- Zeitpunkt der Bewerbung

Für interne BewerberInnen:

- Einsatz für die Siedlung

Weitere Kriterien für die Wohnungsvergabe sind im Selbstverwaltungsvertrag (Art. 2.1) und in den Gesewo-Statuten (Art. 6.6) festgelegt.

## **4 Vermietung von besonderen Räumen und Nebenanlagen**

### **4.1 Vermietung von Gewerberäumen**

Für die Vergabe von Gewerberäumen ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für ein bestimmtes Objekt vor. Bei der Vergabe richtet sich die Vermietungskommission nach den Grundideen des Hausvereins Giesserei, insbesondere des Kredos. Mieterinnen und Mieter müssen Genossenschaftsmitglied sein.

### **4.2 Vermietung von Tiefgaragenplätzen**

#### **4.2.1 Grundsatz**

Für die Vergabe von Parkplätzen ist die Vermietungskommission zuständig. Sie schlägt der Gesewo die bevorzugte Mieterschaft für ein bestimmtes Objekt vor.

#### **4.2.2 Vergabekriterien für Tiefgaragenplätze**

Die wenigen verfügbaren Parkplätze werden vorrangig vermietet an Personen, die gemäss den Kriterien von Ziffer 3.3 auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Dies gilt für NeuzuzügerInnen und für BewohnerInnen, welche erst im Laufe der Mietdauer die genannten Kriterien erfüllen.

Wenn für BewohnerInnen, welche die Kriterien erfüllen, kein Parkplatz zur Verfügung steht, werden BewohnerInnen, welche die Kriterien nicht erfüllen, gebeten, ihren Parkplatz zur Verfügung zu stellen.

BewohnerInnen, die ein Auto besitzen, sind verpflichtet, einen Parkplatz zu mieten. Es besteht kein Anspruch auf einen Parkplatz in der Tiefgarage der Giesserei. Die Vermietungskommission kann den Nachweis für die Miete eines Parkplatzes an einem andern Ort verlangen.

## **5 Weitere Bestimmungen**

### **5.1 Belegungsvorschriften**

Um eine vernünftige Belegung des Wohnraums zu gewährleisten, kann die Vermietungskommission aufgrund der Vergabekriterien entscheiden. Der Hausverein Giesserei verzichtet auf Belegungsvorschriften. Für subventionierte Wohnungen gelten die Anforderungen und Vermietungsgrundsätze der jeweiligen Subventionsgeber.

### **5.2 Nutzungsänderungen in Wohnungen**

Grundsätzlich ist keine Nutzungsänderung des Mietobjekts oder Teilen davon erlaubt. In begründeten Einzelfällen kann mit Einwilligung der Vorstände des Hausvereins Giesserei (immer) und der Gesewo (Nutzungsänderung des ganzen Mietobjekts) von dieser Regelung Abstand genommen werden. Ein Antrag muss über die Vermietungskommission gestellt werden.

### **5.3 Vorschlagsrecht für Nachbarinnen und Nachbarn**

Mieterinnen und Mieter haben bei der Neuvermietung benachbarter Wohnungen ein Vorschlagsrecht. Für diese Vorschläge gelten die gleichen Kriterien und Anforderungen wie für andere Bewerberinnen und Bewerber. Als benachbarte Wohnungen gelten: Wohnungen im gleichen Stockwerk und im gleichen Aufgang.

Die Vermietungskommission berücksichtigt nach Möglichkeit die Vorschläge der benachbarten Mieterinnen und Mieter und entscheidet über die Vergabe.

### **5.4 Untervermietung**

#### **5.4.1 Untervermietung der Wohnung**

Für die Untervermietung von Wohnungen ab einem Zeitraum grösser als 6 Monate ist die schriftliche Zustimmung des Hausvereins Giesserei und der Gesewo erforderlich. Richtlinien und Vorschriften zur Untermiete werden im Gesewo-Dokument „Die Untermiete bei der Gesewo“ geregelt.

Für die Untervermietung der Wohnung bis zu einem Zeitraum kleiner als 6 Monate ist keine schriftliche Zustimmung des Hausvereins Giesserei und der Gesewo erforderlich und es werden keine speziellen Vorschriften erlassen.

#### **5.4.2 Untervermietung einzelner Räume**

Die Untervermietung einzelner Zimmer/Räume der Wohnung zur Bildung einer Wohngemeinschaft erfordert die schriftliche Zustimmung des Hausvereins Giesserei und der Gesewo. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter haftet gegenüber der Gesewo mit allen Rechten und Pflichten. Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter kann Untermietverträge mit Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen schliessen.

Für die Untervermietung einzelner Zimmer/Räume bis zu einem Zeitraum kleiner 6 Monate (1/2 Jahr) ist keine schriftliche Zustimmung des Hausvereins Giesserei und der Gesewo erforderlich und es werden keine speziellen Vorschriften erlassen.

## **5.5 Mietverträge**

Mietverträge werden auf Antrag der Vermietungskommission von der Gesewo ausgestellt und verwaltet.

## **5.6 Wohnungstausch / Interner Wechsel**

Der Abtausch von Wohnungen ist nur zwischen Mietparteien innerhalb des Hausvereins Giesserei möglich. Die Vergabekriterien gelten auch in diesen Fällen. Der Wohnungstausch erfolgt im normalen Übergabeverfahren: Kündigung und neuer Mietvertrag.

## **5.7 Umbauarbeiten / Dauerhafte Veränderung des Wohnraums**

Um- und Ausbauarbeiten, Sonderwünsche und dauerhafte Veränderungen des Wohn- bzw. Mietobjekts müssen beim Hausverein Giesserei beantragt und durch die Gesewo schriftlich bewilligt werden.

Das Genehmigungsverfahren (bestehende Bauten / Projekte) erfolgt nach den im Gesewo-Dokument „Mieterausbauten und Sonderwünsche – Grundsätze und Regeln“ beschriebenen Verfahren.

## **5.8 Nutzungsbestimmungen Aussenräume**

Die Nutzung der privaten (Wohnungen) und gewerblichen Aussenräume im Erdgeschoss der Giesserei wird durch folgende Bestimmungen geregelt. Nicht von dieser Regelung betroffen sind die öffentlich genutzten Aussenräume (Hof, Spielplatz, Durchgänge etc.).

- 1 Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, den auf dem Plan des gemieteten Objektes eingezeichneten Platz (siehe Beilage) mit dem Geschäftszweck dienenden bzw. privaten Material zu nutzen. Dauerhafte Veränderungen müssen gemäss dem Reglement „Mieterausbau und Sonderwünsche“ bei der Vermietungskommission beantragt werden.
- 2 Allfällige Bewilligungen, insbesondere gewerbliche, müssen durch die Mieterin bei der zuständigen Behörde der Stadt Winterthur beantragt werden. Die anfallenden Gebühren gehen zu Lasten der Mieterin.
- 3 Die Mieterin ist dafür besorgt, dass die Aussenräume gereinigt und, so für die allgemeine Sicherheit nötig, vom Schnee geräumt sind und ein gepflegtes Erscheinungsbild abgeben. Auf die Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

## **5.9 Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme**

Die Wohnungsübergabe und die Wohnungsabnahme wird durch die Vermietungskommission geregelt.

## **5.10 Entscheidungsinstanzen / Rekurs**

Wohnungen werden auf Antrag der Vermietungskommission von der Gesewo an die Mieterinnen und Mieter vergeben.

Gegen den Antrag der Vermietungskommission besteht kein Rekursrecht.

### **5.11 Kontroll- und Schlichtungsstelle**

Der Vorstand des Hausvereins Giesserei kontrolliert die Tätigkeiten der Vermietungskommission.

Er amtet zudem als Schlichtungsstelle, wobei seine Entscheide Empfehlungscharakter haben.

### **5.12 Nicht geregelte Fälle**

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, entscheidet der Vorstand des Hausvereins Giesserei in Zusammenarbeit mit der Gesewo abschliessend.



## 6 Anhänge zum Vermietungsreglement

### 6.1 Wohnungstypen, Pläne, Grundrisse

- Geschossgrundrisse
- Wohnungsspiegel
  - Wohnungsliste
  - Wohnungstypen

[Wohnungsspiegel](#)

### 6.2 Statistiken, Checklisten, Formulare, Merkblätter

- [\(Link auf WIKI Seite\)](#)
- BewohnerInnenstatistik
- Wohnungsbelegung, Leerstände etc.
- Checklisten
- Formulare
- Arbeitsdokumente
- Merkblätter

[Bereich Vermietung](#)  
[BewohnerInnen Statistik](#)  
[Statistiken Vkom](#)

## 7 Versionskontrolle, Änderungsprotokoll

Version	Datum	Bearbeitet von	Bemerkungen/Art der Änderung
0.1	20.01.2011	paul wirz	Arbeitspapier der Vkom zur Vernehmlassung
0.2	23.02.2011	Vkom	Überarbeitete Version des Arbeitspapiers
0.3	24.02.2011	Vkom	Entwurf zur Vorlage an die MV mgh_Giesserei
1.0	28.02.2011	Vkom	Vermietungsreglement; genehmigt durch Mitgliederversammlung Hausverein mgh; 25.02.2011
2.0a	09.07.2013	Vkom	Entwurf Vkom zur Vernehmlassung: Anpassungen - Generelle Anforderungen, Vergabekriterien, Untervermietung
2.0	08.10.2013	Vkom	Vermietungsreglement; genehmigt durch Mitgliederversammlung Hausverein Giesserei; 04.10.2013
2.1	15.10.2013	Vkom	Kleine redaktionelle Überarbeitung;
2.2	27.10.2013	Vkom	kleine redaktionelle Überarbeitung; grösser als 6 Monate, kleiner als...
2.3	05.11.2013	paul wirz	Bereinigung der Anhänge zum Vermietungsreglement
2.4a	11.03.2014	Vkom	Entwurf zu Vorlage an MV Hausverein Giesserei: 23.03.2014: Neues Kapitel 5.8 ‚Nutzungsbestimmungen Aussenräume‘ Überarbeitung Kapitel 5.2 ‚Nutzungsänderung in Wohnungen‘ Überarbeitung Kapitel 5.6 ‚Wohnungstausch/Interner Wechsel‘
2.4	23.05.2014	Vkom	Vermietungsreglement genehmigt: MV Hausverein Giesserei: 23.03.2014 Neues Kapitel 5.8 ‚Nutzungsbestimmungen Aussenräume‘ Überarbeitung Kapitel 5.2 ‚Nutzungsänderung in Wohnungen‘
2.5	10. 7. 2015		Neue Bestimmungen zur Vergabe an interne BewerberInnen, zum Vergabekriterium Autobesitz und zur Vergabe von Auto-Parkplätzen genehmigt durch die Mitgliederversammlung vom 10. Juli 2015