

Mietreglement der Wohnbaugenossenschaft Weberei in Zumikon

Reglement über die Teilhabe, Vermietung und Mietzinsgestaltung

8. Januar 2021



Inhalt

I.	Grundlagen, Zweck und Zuständigkeiten.....	4
	Art. 1 Grundlagen und Zweck dieses Reglements.....	4
	Art. 2 Vermietungsausschuss (VA).....	4
II.	Ablauf der Vermietung.....	4
	Art. 3 Kriterien für die soziale Vielfalt.....	4
	Art. 4 Ausschreibung.....	4
	Art. 5 Wohnungsbewerbung.....	5
	Art. 6 Entscheid.....	5
	Art. 7 Zusage und Mietvertrag.....	5
III.	Teilhabe an der Genossenschaft.....	6
	Art. 8 Arten der Teilhabe.....	6
	Art. 9 Mitgliedschafts-Anteile.....	6
	Art. 10 Wohn-Anteile.....	6
	Art. 11 Freie Anteile.....	6
	Art. 12 Verzinsung und Rückzahlung der Anteile.....	6
IV.	Vermietungskriterien.....	7
	Art. 13 Grundsätze.....	7
	Art. 14 Wohnungsbelegung.....	7
	Art. 15 Vorgehen bei Verletzung der Belegungsvorschriften während dem Mietverhältnis.....	7
	Art. 16 Wohnsitzpflicht.....	8
	Art. 17 Berücksichtigung des steuerbaren Einkommens.....	8
	Art. 18 Berücksichtigung des steuerbaren Vermögens.....	9
	Art. 19 Vermögensverhältnisse bei Mietbeginn.....	9
	Art. 21 Wohnungswechsel im Interesse der Genossenschaft.....	10
V.	Änderung der Mietparteien.....	10
	Art. 22 Tod eines Mitglieds.....	10
	Art. 23 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	10
	Art. 24 Wohngemeinschaft.....	11
VI.	Grundsätze zur Mietzinsberechnung.....	11
	Art. 25 Einsichtnahme.....	11



Art. 26	Kapitalkosten	11
Art. 27	Baurechtszinsen	11
Art. 28	Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten.....	11
VII.	Weitere Bestimmungen	12
Art. 29	Meldepflicht.....	12
Art. 30	Untermiete und Airbnb.....	12
Art. 31	Hauptnutzung zu Wohnzwecken	12
Art. 32	Härtefälle	13
Art. 33	Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern	13
VIII.	Schlussbestimmungen	13
Art. 34	Integrierende Bestandteile des Mietvertrags	13
Art. 35	Genehmigung und Inkrafttreten.....	13



I. Grundlagen, Zweck und Zuständigkeiten

Art. 1 Grundlagen und Zweck dieses Reglements

¹ Dieses Vermietungsreglement stützt sich auf Art. 4 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft Weberei.

² Dieses Reglement bezweckt unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Vorgaben und Schutz der Persönlichkeitsrechte des Einzelnen:

- a) eine faire Vergabe der Mietobjekte für eine sozial ausgewogen durchmischte Bewohnerschaft sowie;
- b) eine angemessene Belegung der Wohnungen sicherzustellen;
- c) eine Eigenfinanzierung von mindestens 10 % durch einen möglichst grossen Anteil der Genossenschafter/-innen sicherzustellen.

Art. 2 Vermietungsausschuss (VA)

¹ Der VA besteht aus drei Vorstandsmitgliedern. Er

- a) sorgt für die Ausschreibung von Mietobjekten und die Sichtung der Bewerbungen;
- b) entscheidet unter Vorbehalt von Abs. 2 lit. b über die Vergabe der Mietobjekte;
- c) vermittelt bei Streitigkeiten zwischen Mieterinnen und Mietern.

² Der Vermietungsausschuss stellt dem Vorstand Antrag

- a) in grundsätzlichen Anwendungsfragen oder in diesem Reglement nicht vorgesehenen Tatbeständen;
- b) wo er etwa infolge Befangenheit nicht selber entscheiden kann;
- c) über die Auflösung von Mietverträgen und den Ausschluss von Mitgliedern aus der Genossenschaft.

II. Ablauf der Vermietung

Art. 3 Kriterien für die soziale Vielfalt

Der Vorstand legt Kriterien für die soziale Vielfalt in der Siedlung fest. Er berücksichtigt dabei allfällige Vorgaben des Baurechtgebers und Zielsetzungen, welche zusammen mit legitimierten Akteuren wie Standortgemeinde, Finanzierer, Quartierverein usw. definiert wurden.

Art. 4 Ausschreibung

¹ Die Ausschreibung der Wohnungen erfolgt öffentlich über adäquate Ausschreibungsplattformen.

² Der VA kann auf eine Ausschreibung verzichten, wenn in der Genossenschaft wohnende Mieterinnen und Mieter für eine Wohnung in Frage kommen, insbesondere wenn sie in einer unter- oder überbelegten Wohnung gemäss Art. 15 leben oder aufgrund einer anstehenden Sanierung ihrer Liegenschaft auf ein Ersatzangebot angewiesen sind.

Art. 5 Wohnungsbewerbung

Interessenten bewerben sich über die dafür vorgesehene digitale Plattform und reichen folgende Angaben bzw. Unterlagen ein:

- a) Angaben zu den Bewerbenden: Anrede, Name, Geburtsdatum, Zivilstand, Nationalität, Heimatort, aktuelle Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse
- b) Beschäftigungsstatus sowie ArbeitgeberIn, Einkommens- und Vermögenssituation
- c) Betreuungsauszüge und Steuerveranlagungen
- d) Aktuelle Vermieterin, aktueller Vermieter (Name, Telefonnummer, Miete, Kündigungsgrund)
- e) Wohnungsgrösse bzw. Wunschwohnung

Art. 6 Entscheid

¹ Der VA vergibt die Wohnungen aufgrund der Interessentenlage unter bestmöglicher Berücksichtigung der festgelegten Kriterien für die soziale Vielfalt gemäss Art 3.

² Vorrang haben in der Genossenschaft wohnende Mieterinnen und Mieter, welche in einer unter-/überbelegten Wohnung gemäss Art. 15 leben oder welche aufgrund einer anstehenden Sanierung ihrer Liegenschaft auf ein Ersatzangebot angewiesen sind und die Vermietungskriterien gemäss Art. 13 f. erfüllen.

Art. 7 Zusage und Mietvertrag

¹ Der VA teilt den Mietinteressierten den Vergabeentscheid mit und sendet ggf. ein Wohnungsangebot zu, welches innert 5 Arbeitstagen angenommen werden kann. Andernfalls kann die Wohnung anderweitig angeboten werden.

² Anschliessend erhält die Mietinteressentin oder der Mietinteressent im Doppel die Mietverträge einschliesslich weiterer Unterlagen (Ausweisung der Anteile gemäss Art. 8, Hausordnung usw.) per Post zur Unterschrift und Retournierung innert einer Frist von 10 Arbeitstagen zugestellt.

³ Kommt der Mietvertrag innert der gesetzten Frist nicht zustande, so entscheidet der VA in eigener Kompetenz über die Vergabe an die weiteren Bewerberinnen oder Bewerber unter bestmöglicher Berücksichtigung der festgelegten Kriterien gemäss Art 3.



III. Teilhabe an der Genossenschaft

Art. 8 Arten der Teilhabe

Die Teilhabe an der Genossenschaft ist in folgende Kategorien gegliedert:

- a) Mitgliedschafts-Anteile
- b) Wohn-Anteile
- c) Freie Anteile

Art. 9 Mitgliedschafts-Anteile

¹ Der Beitritt zur Genossenschaft setzt die Zeichnung eines Mitgliedschafts-Anteils von CHF 1000.- voraus.

² Jede volljährige, mündige Bewohnerin oder Bewohner mit Wohnsitz in der Überbauung Weberei ist verpflichtet, einen Mitgliedschafts-Anteil zu zeichnen. Ausgenommen sind volljährige Kinder im elterlichen Haushalt bis zum vollendeten 25. Lebensjahr.

³ Die Mitgliedschaft entsteht mit Vorstandsbeschluss, Antritt des Mietverhältnisses (Bezug) sowie vollständiger Einzahlung der Anteile.

⁴ Kein Genossenschaftsverhältnis wird begründet über die Eingehung eines Untermietverhältnisses.

⁵ Über Ausnahmen von den voranstehenden Regeln entscheidet der Vorstand.

Art. 10 Wohn-Anteile

¹ Entsprechend der Zimmerzahl der gemieteten Wohnung sind ferner Wohn-Anteile zu zeichnen.

² Der zu übernehmende Betrag beträgt 4000 Franken pro Zimmer. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt.

³ Die Verpflichtung zur Zeichnung von Wohn-Anteilen entsteht mit der Unterzeichnung des Mietvertrags. Der Betrag ist innert der vereinbarten Frist einzuzahlen und ist Voraussetzung für die Wohnungsübergabe.

⁴ Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohn-Anteile Ratenzahlungen bewilligen.

Art. 11 Freie Anteile

¹ Es steht allen Mitgliedern (Mieter, Bewohnende oder Dritte) bzw. zum Beitritt Verpflichteten frei, im Einklang mit den Bedürfnissen der Genossenschaft, Freie Anteile zu zeichnen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zeichnung von Freien Anteilen aufgrund der Vermögensverhältnisse nach Art. 18 ff. dieses Reglements.

Art. 12 Verzinsung und Rückzahlung der Anteile

Die Verzinsung und Rückzahlung der Anteile erfolgen gemäss Art. 19 bzw. 20 der Statuten.



IV. Vermietungskriterien

Art. 13 Grundsätze

¹ Als Muss-Kriterien bei der Wohnungsvergabe sind zu berücksichtigen:

- a) Wohnungsbelegung gemäss Art. 14 und 15;
- b) Wohnsitzpflicht gemäss Art. 16;
- c) die Einkommensverhältnisse gemäss Art. 17;
- d) die Vermögensverhältnisse gemäss Art. 18

² Ferner sind namentlich folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- a) die soziale Vielfalt gemäss Art. 3;
- b) der Härtefall gemäss Art. 32;
- c) die Interessenlage der Genossenschaft, insbesondere das noch zur Genossenschaftsfinanzierung notwendige Genossenschaftskapital oder die Verfügbarkeit von Parkplätzen;
- d) der Bezug zu Zumikon^F;
- e) die familiäre Situation;
- f) die Integration in der Genossenschaft oder im Quartier.

³ Die Mieterinnen und die Mieter sind durch den Vorstand über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.

Art. 14 Wohnungsbelegung

¹ Wohnraum soll mit einer angemessenen Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern belegt werden. Die Anzahl Personen, welche eine Wohnung belegen, kann die Zimmerzahl um eins über- oder unterschreiten. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Dies bedeutet im Einzelnen:

- a) 2.5-Zimmerwohnung: 1 bis 3 Personen
- b) 3.5-Zimmerwohnung: 2 bis 4 Personen
- c) 4.5-Zimmerwohnung: 3 bis 5 Personen
- d) 5.5-Zimmerwohnung: 4 bis 6 Personen

² Bei Eltern, welche getrennt leben und ihre Kinder alternierend betreuen, dürfen die Kinder in die Belegung eingerechnet werden, sofern sie mindestens 40 % der Zeit beim betreffenden Elternteil leben.

Art. 15 Vorgehen bei Verletzung der Belegungsvorschriften während dem Mietverhältnis

¹ Bei Verletzung der Belegungsvorschriften wird auf den nächsten Kündigungstermin für die Dauer der Unter-, bzw. Überbelegung ein Zuschlag auf die Miete erhoben, deren Höhe durch den Vorstand festgesetzt wird und

^F gemäss Baurechtsvertrag, Kap. 5.11.1: Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner, in Zumikon aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Zumikon Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt.



maximal die Höhe des Mietzinses geteilt durch die Zimmerzahl plus eins betragen darf. Dieser Beitrag wird dem Genossenschaftsfonds (Art. 25 lit a. der Statuten) gutgeschrieben.

² Unterbelegung kann nur durch Zustimmung des Vorstands durch die Aufnahme einer Untermietpartei behoben werden.

³ Besteht eine Unter- oder Überbelegung während mehr als eines Jahres und voraussichtlich auf unbestimmte Zeit, so ist die Mietpartei verpflichtet, in eine Wohnung der Genossenschaft umzuziehen, welche ihrer Belegung entspricht.

⁴ Kann innerhalb von zwei Jahren seit Eintritt der Unter- oder Überbelegung keine Wohnung entsprechend der Belegungsvorschrift angeboten werden oder lehnt die Mieterin beziehungsweise der Mieter den Umzug ab, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mietenden und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Art. 16 Wohnsitzpflicht

¹ Die Mieterinnen und Mieter müssen ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Wohnbaugenossenschaft Weberei und in der Gemeinde Zumikon haben und sich dementsprechend umgehend bei der Einwohnerkontrolle mit der Hinterlegung ihrer Schriften anmelden.

² Der Status «Wochenaufenthalter» wird in begründeten Fällen nur durch Zustimmung des Vorstands zugestanden.

Art. 17 Berücksichtigung des steuerbaren Einkommens

¹ Die Genossenschaft orientiert sich für die Festlegung der Einkommensgrenzen an den Grundsätzen der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV, SR 842.1), insbesondere deren Artikel 17 (Änderungen der Verordnung führen zu einer Anpassung der Einkommensgrenzen):

Das steuerbare Einkommen nach dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG, SR 642.11) darf pro volljährige Person CHF 50'000.- nicht übersteigen.

Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 20'000.- pro zusätzliche volljährige Person.

Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2500.-.

Die Einkommenslimite kann bei Betreuung für Personen, welche dauerhaft auf die Hilfe Dritter angewiesen sind dauerhaft um 25 % erhöht werden.

Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.

Das WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) kann die Einkommensgrenzen der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen.

² Die Wohnungsmiete muss für die künftige Mietpartei tragbar sein und in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Einkommen stehen.

³ Liegen mehrere, ansonsten gleichwertige Wohnungsbewerbungen vor, so werden die Einkommensverhältnisse hinsichtlich der Möglichkeiten anderweitig Wohnraum mieten zu können sowie hinsichtlich der sozialen Vielfalt in der Siedlung berücksichtigt.



Art. 18 Berücksichtigung des steuerbaren Vermögens

¹ Die Genossenschaft wendet für die Festlegung der Vermögensgrenzen, abzüglich der zu zeichnenden Wohn-Anteile und Freien Anteile, die Grundsätze der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV, SR 842.1), insbesondere deren Artikel 18 an (Änderungen der Verordnung führen zu einer Anpassung der Vermögensgrenzen):

Das steuerbare Vermögen darf bei einer oder zwei volljährigen Personen abzüglich ausgewiesener Schulden insgesamt CHF 144'000.- nicht übersteigen.

Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um CHF 40'000.- pro zusätzliche volljährige Person.

Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um CHF 16'900.-.

Die Vermögensgrenzen erhöhen sich um 25 %:

- bei Personen, die Anspruch auf eine Altersrente der AHV haben
- bei Personen, die Anspruch auf mindestens eine halbe IV-Rente haben
- bei Personen, die für ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter angewiesen sind

Das WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) kann die Vermögensgrenzen der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen.

Art. 19 Vermögensverhältnisse bei Mietbeginn

¹ Mitglieder, welche in der Genossenschaft wohnen, sind verpflichtet, sich entsprechend ihrer Vermögensverhältnisse am Grundkapital der Genossenschaft zu beteiligen:

- a) Liegt das steuerbare Vermögen zwischen 50 und 100 % der Vermögensgrenzen gemäss Art. 18, so sind Freie Anteile im Umfang von bis zu 10% der ausgewiesenen Anlagekosten zu zeichnen.
- b) Liegt das steuerbare Vermögen über den Vermögensgrenzen gemäss Art. 18, so sind Freie Anteile im Umfang von bis zu 20 % der ausgewiesenen Anlagekosten zu zeichnen. Die Vermögensgrenzen dürfen bis zu maximal dem Doppelten (100 %) überschritten werden. Der Anteil der Wohnungen bei denen die Mietenden die Vermögensgrenzen überschreiten können, beträgt maximal 25 %.

Art. 20 Überschreitung der Einkommens- und/oder Vermögensgrenzen im laufenden Mietverhältnis

¹ Während dem Mietverhältnis sind die Mieterinnen und Mieter verpflichtet jährlich oder auf Verlangen einen aktuellen Steuerausweis, einschliesslich derjenigen der Mitbewohnenden, der Genossenschaft zuzustellen bzw. die Genossenschaft zu ermächtigen, die entsprechenden Auskünfte bei der Steuerverwaltung einzuholen.

² Die Einkommensgrenzen gemäss Art. 17 dürfen während maximal zwei Jahren um höchstens 30 %, die Vermögensgrenzen nach Art. 18 während maximal zwei Jahren um höchstens 100 % überschritten werden.

³ Die Überschreitung der Vermögensgrenzen gelten als kompensiert, sofern nach Massgabe von Art. 19 zusätzlichen Freie Anteile gezeichnet wurden. Ist dies aufgrund mangelnden Bedarfs oder aufgrund des bereits erreichten maximalen Anteils der Wohnungen (Art. 19, b) nicht möglich oder ist der Betreffende nicht bereit, die zusätzlichen Freien Anteile zu zeichnen, so gilt die entsprechende Regelung über die Vermögensgrenzen (Überschreitung um höchstens 100 % während maximal zwei Jahren).

⁴ Werden die Einkommens und/oder die Vermögenslimiten gemäss Art. 17 und Art. 18 während mehr als zwei Jahren in Folge überschritten, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse



der Mieterinnen und Mieter und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Art. 21 Wohnungswechsel im Interesse der Genossenschaft

Liegt ein Wohnungswechsel im ausgewiesenen Interesse der Genossenschaft, beispielsweise im Hinblick auf eine Gesamtanierung, so kann von den voranstehenden Regeln abgewichen werden.

V. Änderung der Mietparteien

Art. 22 Tod eines Mitglieds

¹ Stirbt ein Mitglied, das eine Mieterin oder ein Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann die oder der im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder eingetragene Lebenspartnerin beziehungsweise Lebenspartner – soweit sie oder er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – deren beziehungsweise dessen Mietvertrag übernehmen. Sie oder er hat dabei alle Vorgaben der Genossenschaft zu erfüllen.

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 23 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehe- bzw. eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohn-Anteile (Art. 10) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohn-Anteile übernehmen.

³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach entsprechendem Gerichtsentscheid bzw. nach der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.



Art. 24 Wohngemeinschaft

¹ Besteht ein Mietverhältnis zu mehreren erwachsenen Personen, welche weder durch ein familienrechtliches Verhältnis noch durch Konkubinat verbunden sind (reine Wohngemeinschaft), so können die Verbleibenden bei Auszug eines oder mehrerer Mitglieder, die Genossenschaft um die alleinige Übernahme des Mietverhältnisses ersuchen.

² Der Vorstand genehmigt dies in der Regel, sofern die Verbleibenden selber Mitglied der Genossenschaft sind, die Wohn-Anteile der Ausscheidenden übernehmen und die Bedingungen der Genossenschaft erfüllen.

VI. Grundsätze zur Mietzinsberechnung

Art. 25 Einsichtnahme

¹ Die Mieterinnen und Mieter sowie Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation ihrer Mietobjekte.

² Die Mietzinsen setzen sich aus folgenden Kosten zusammen:

- a) Kapitalkosten (Art. 26)
- b) Baurechtszinsen (Art. 27)
- c) Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten (Art. 28)

Art. 26 Kapitalkosten

¹ Die Kapitalkosten entsprechen der Verzinsung des Anlagewertes.

² Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährliche hypothekarische Durchschnittszinssatz (Referenzzinssatz).

³ In besonderen Zinssituationen kann der effektive Kapitalzinsaufwand in die Kalkulation eingesetzt werden.

Art. 27 Baurechtszinsen

¹ Der Kostenbestandteil Baurechtszinsen ergibt sich aus den vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Baurechtsgeberin.

² Sind aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen grosse Steigerungen der Baurechtszinsen absehbar, kann der Vorstand vorzeitige Beiträge zur Bildung eines Ausgleichsfonds in die Miete einrechnen, um später daraus erhebliche Mietzinssteigerungen durch Fondsentnahmen abzufedern.

Art. 28 Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten

¹ Als Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten gelten:

- a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital
- b) Baurechtszins
- c) Amortisationen
- d) Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds
- e) Abschreibungen/Einlagen in den Heimfallfonds



- f) Verwaltungskosten
- g) Risikozuschlag (Mietzinsausgleichs und -Ausfallfonds)
- h) Mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben

² Das investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden.

³ Für den Anteil des Fremdkapitals, der über 65 % der Anlagekosten liegt, kann ein höherer Zinssatz geltend gemacht werden; die Differenz zum Zinssatz auf dem Anteil unter 65 % darf jedoch höchstens vier Prozent betragen.

⁴ Der Baurechtszins darf in der Regel den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang nicht überschreiten.

⁵ Die Amortisation ist so festzulegen, dass während der Dauer einer Bundeshilfe mindestens zwei Drittel des Darlehens und höchstens 30 % der Anlagekosten zurückbezahlt werden können.

VII. Weitere Bestimmungen

Art. 29 Meldepflicht

Veränderungen in der Wohnungsbelegung sind der Genossenschaft umgehend, das Überschreiten der Einkommens- und Vermögensgrenzen bei Vorliegen der definitiven Einschätzung des Steueramtes (Steuerausweis) innert drei Monaten zu melden.

Art. 30 Untermiete und Airbnb

¹ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden.

² Der Genossenschaft ist ein Vertragsdoppel mit den Originalunterschriften der Parteien zur Zustimmung zu unterbreiten.

³ Untermiete begründet keinen Anspruch zur Mietnachfolge noch zum Beitritt zur Genossenschaft.

⁴ Airbnb oder ähnliche Vermietungs(platt)formen sind nicht erlaubt.

Art. 31 Hauptnutzung zu Wohnzwecken

¹ Wohnräume dienen primär dem Wohnen. Eine gewerbliche Nutzung ist in untergeordnetem Mass zulässig und soweit hieraus keine störenden Emissionen resultieren.



² Jegliche, auch teilweise Zweckänderungen bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft.

Art. 32 Härtefälle

¹ Der Vorstand kann in Härtefällen von den voran genannten Regelungen abweichen.

² Als Härtefälle gelten ausserordentliche Belastungen etwa infolge von Todesfällen, familiären, gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Schwierigkeiten.

Art. 33 Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern

¹ Vorausgesetzt die Betroffenen haben selbst die zumutbaren Schritte zur Lösungsfindung unternommen, kann die Genossenschaft bei Unstimmigkeiten unter den Hausbewohnern vermitteln.

² Die Genossenschaft kann hierfür unter Kostenbeteiligung der Parteien Dritte beiziehen.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 34 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

Dieses Vermietungsreglement bildet einschliesslich der Statuten, allfälliger weiterer Reglemente und der Hausordnung integrierender Bestandteil des genossenschaftlichen Mietvertrags mit der Genossenschaft.

Art. 35 Genehmigung und Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Vorstand der Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» namens der Wohnbaugenossenschaft Weberei (in Gründung) am 14. Januar 2021 beschlossen sowie vom Gemeinderat Zumikon am 25. Januar 2021 genehmigt und tritt per sofort in Kraft.