GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Infoanlass Vermietungsreglement



16.11.2026

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Traktanden



1. Sinn & Zweck der Veranstaltung
2. Hintergründe
3. Reihenfolge Wohnungsvergabe
4. Zumutbares Angebot

Regeln:

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Sinn & Zweck der Veranstaltung

Anliegen Mitglieder bzgl. Wohnungsvergabe-Kriterien (u.a. an Genossenschafts-kinder)

regulatorische Anforderungen wbg wg. öffentlicher Wahrnehmung

Überarbeitung Prioritäten Vermietung & Definition Zumutbar-keit Umsiedlungs-angebot

Bedarf Verwaltung nach angepassten Regeln für Vermietung Ersatzneubau

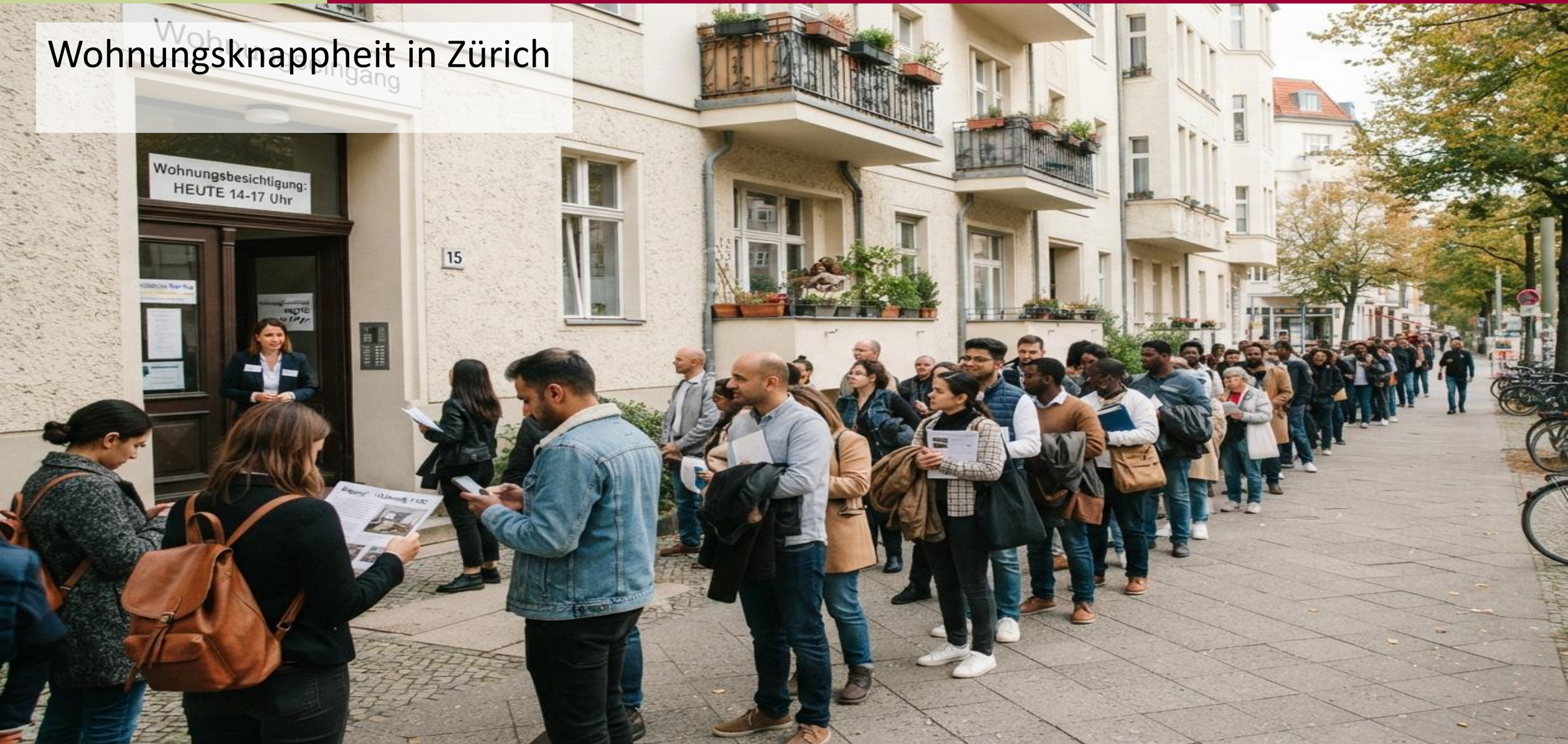
Bedarf Vorstand nach MA-Bindung



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

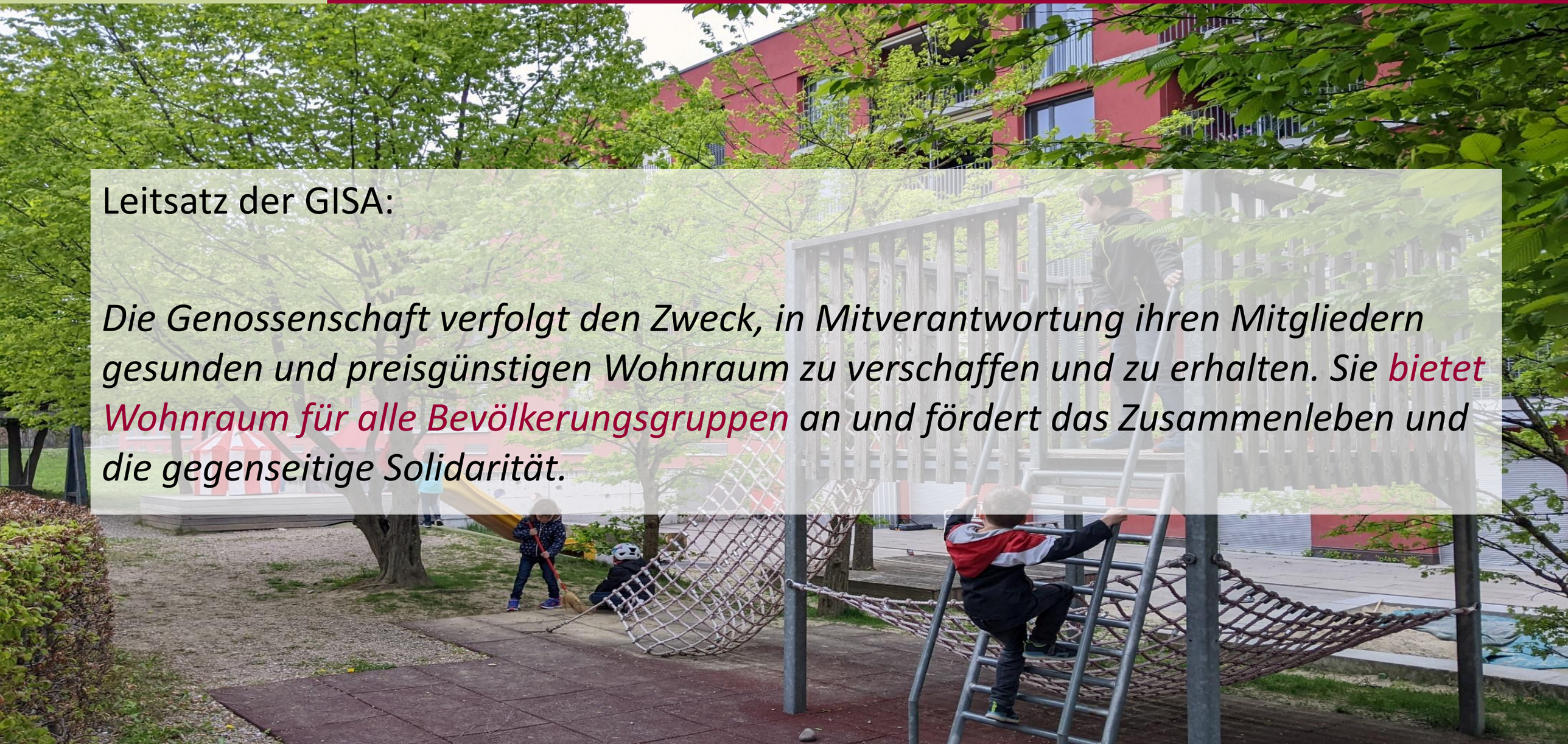
Hintergründe

Wohnungsknappheit in Zürich



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe



Leitsatz der GISA:

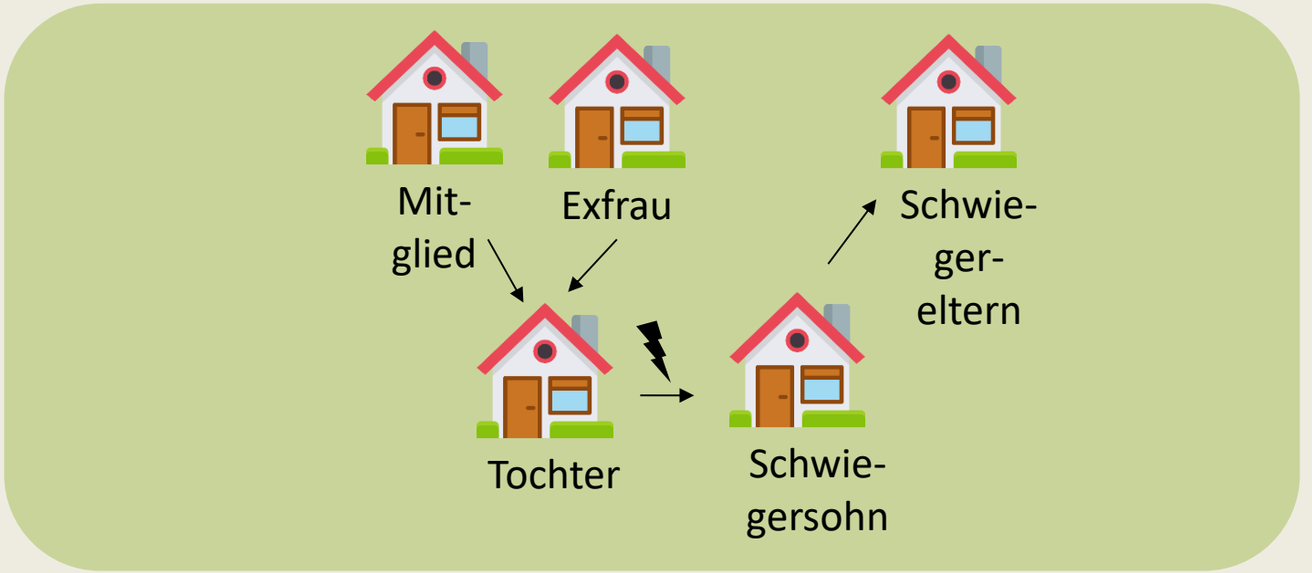
Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an und fördert das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität.

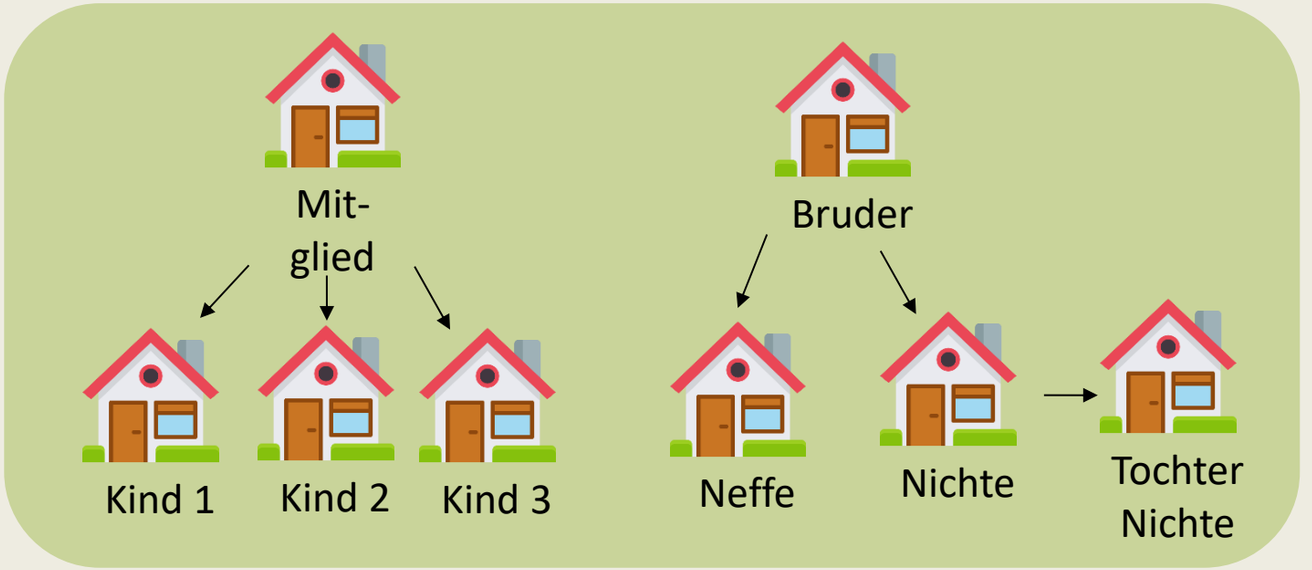
GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

GISA vor 2018 = keine transparente Vermietungsrichtlinien im Reglement

➡ Zuteilung an Kinder, Freunde, Verwandte





GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe



➡ Mieterwechsel: Vermittlung unter Hand

➡ kaum Chancen für GISA-Externe (regelmässige Kritik)

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

seit 2018: regelmässige Anpassung der Vermietungsrichtlinien im Reglement

➡ Ziel: Fairness & Transparenz Wohnungsvergabe



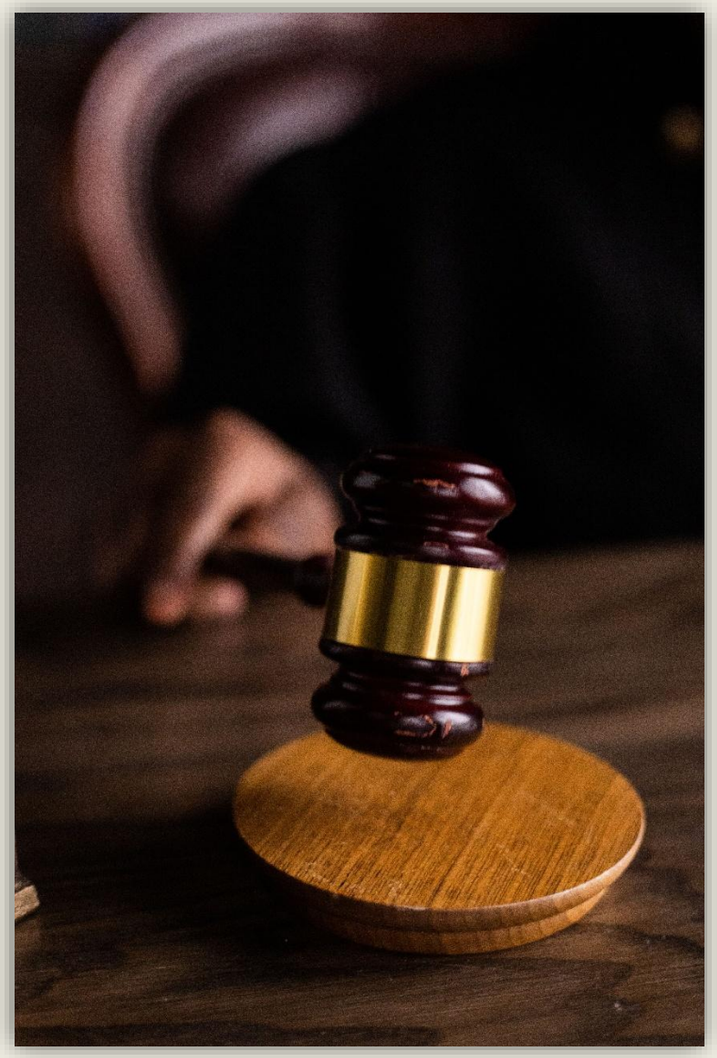


GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

wbg definiert aktuell Corporate Governance Richtlinien, u.a. Geschäftsbericht-Pflicht

- Anzahl Wohnungswechsel
- Quote der Vergaben an Neumitglieder (ext. Personen ohne vorgängigen Wohnsitz in BG & ohne nahestehenden Bezug zu BG-Mitglied)



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

Wunsch Genossenschafter:innen

➡ Bevorzugung Kinder



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

Wunsch Vorstand

➡ Wohnungsoption als Mittel zur langjährigen Mitarbeitendenbindung



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Hintergründe

Statuten (Kompetenz GV)

Grundsätze der Vermietung (Art. 4)

- Miete der Wohnung = Beitritt zur Genossenschaft
- Kostenmiete als Basis für die Kalkulation der Mietzinse (inkl. subventionierte Wohnungen)
- Wohnsitzpflicht
- Untervermietung (nur mit vorgängiger Zustimmung)
- Belegungsvorschriften (Zimmeranzahl – 2)
- kein Wohneigentum in Zürich und in angrenzenden Gemeinden
- falls Solarstrom => Beitrittspflicht der Mieter:innen

Vermietungsreglement (Kompetenz Vorstand)

Konkretisierung Grundsätze

- Zuständigkeit der Vermietung: Verwaltung
- Vermietungskriterien (*Reihenfolge Vergabe Wohnungen*)
- Höhe des Anteilscheinkapitals
- Bedingungen für einen internen Wohnungswechsel
- Untervermietung – detailliertere Voraussetzungen
- Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben (u.a. *zumutbare Angebote*)
- Mitwirkungspflicht – z.B. unverzügliche Meldung bei Unterbelegung

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Reihenfolge der Wohnungsvergabe

Gemäss aktuellem Vermietungsreglement:

1. Subventionsverletzungen ✓
2. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben ✓
3. Wohnungswechsel aufgrund von Unter- bzw. Überbelegung ✓
4. Freiwillige Umsiedlungswünsche ← Konkretisierung
5. Neuvermietung an Dritte ← Konkretisierung

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Reihenfolge der Wohnungsvergabe

1. Subventionsverletzungen

   Stadt Zürich subventioniert einzelne Wohnungen = noch günstigere Miete, aber städtische Vorgaben und laufende städtische Kontrollen:

   - Einkommens- und Vermögensgrenzen
   - schärfere Belegungsvorschriften
   - Pflicht zur Unterbreitung von 2 zumutbaren Umsiedlungsangeboten

2. Umsiedlung aufgrund von anstehenden Bauvorhaben

   Pflicht zur Unterbreitung von 2 zumutbaren Umsiedlungsangeboten

3. Wohnungswechsel aufgrund von Unter- bzw. Überbelegung

   Pflicht zur Unterbreitung von 2 zumutbaren Umsiedlungsangeboten

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Reihenfolge der Wohnungsvergabe

4. Freiwillige Umsiedlungswünsche & Wohnungsanträge

- Von Mitgliedern, sofern das bestehende Mietverhältnis mindestens fünf Jahre gedauert hat
- *Neu: Wohnungsanträge von Arbeitnehmenden, welche mindestens fünf Jahre bei der GISA gearbeitet haben und in ungekündigter Anstellung sind. Ein Entscheid wird in diesem Fall durch den Vorstand gefällt.*

Grund:

- Empfehlung wbg & übliche Praxis anderer BGs (z.B. Bahoge, ASIG)
- Wertschätzung & Mitarbeitendenbindung in Zeiten von Fachkräftemangel

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Reihenfolge der Wohnungsvergabe

5. Neuvermietung an Dritte

- *Neu: Dabei können Personen, die einen besonderen Bezug zur GISA oder zum entsprechenden Stadtkreis haben, bevorzugt werden.*

Grund:

- GISA soll offen bleiben für alle Bevölkerungsgruppen
- Honorierung des Bezugs zum Quartier (z.B. Familien, die wegen schulpflichtiger Kinder nicht in ein anderes Quartier zügeln möchten)
- Familienmitglieder, insbesondere Kinder von Genossenschafter:innen, sollen bevorzugt werden können
- Ermessensspielraum Verwaltung bei Umgang mit Kindern, Ex-Partner:innen, Grosseltern, etc.
- **Es ist aber nicht möglich, allen Kindern/Verwandten von Genossenschafter:innen eine Wohnung anzubieten**

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Fragen zu Vergabe-Reihenfolge (10 min)

?

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot



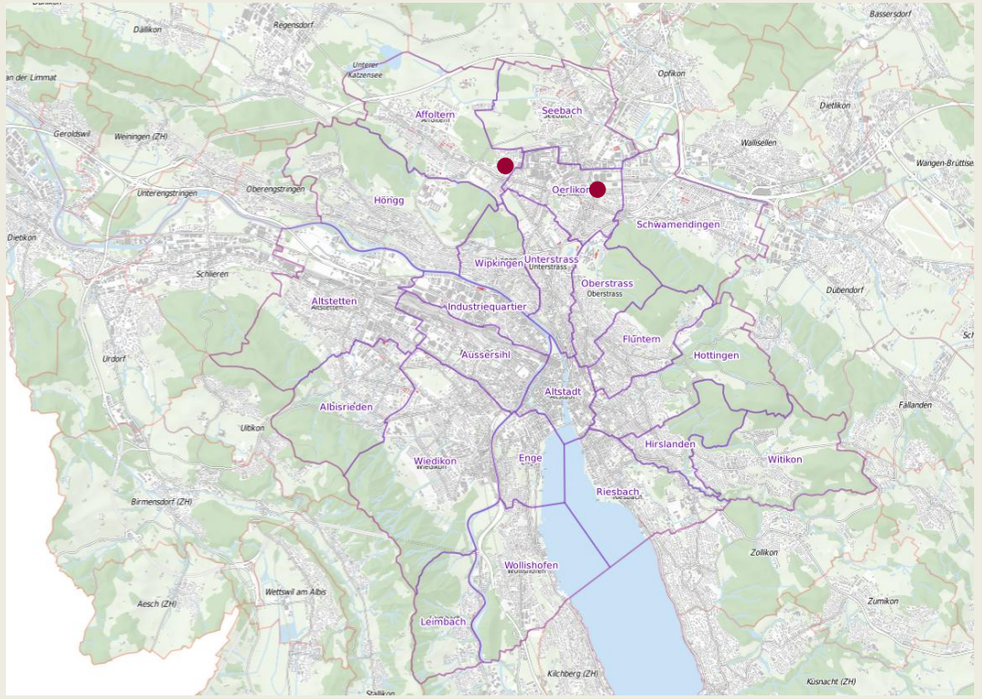
bisher nicht geregelt

3 Grundsätze zur Beurteilung Zumutbarkeit = mehr Transparenz (Basis: Feedback wbg)

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot

1. Örtliche Zumutbarkeit:
   - Stadt Zürich & angrenzende Gemeinden
   - andere Baugenossenschaft



2. Wohnungsgrösse:

   Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer

2 Zi.

3 Zi.

4 Zi.

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot

3. Finanzielle Zumutbarkeit:







Unterschiede in Alter, Ausbaustandard, Dichte

➡ unterschiedliche (von Stadt Zürich festgelegte Kosten-)Mieten

alle GISA-Mieten < Marktwert

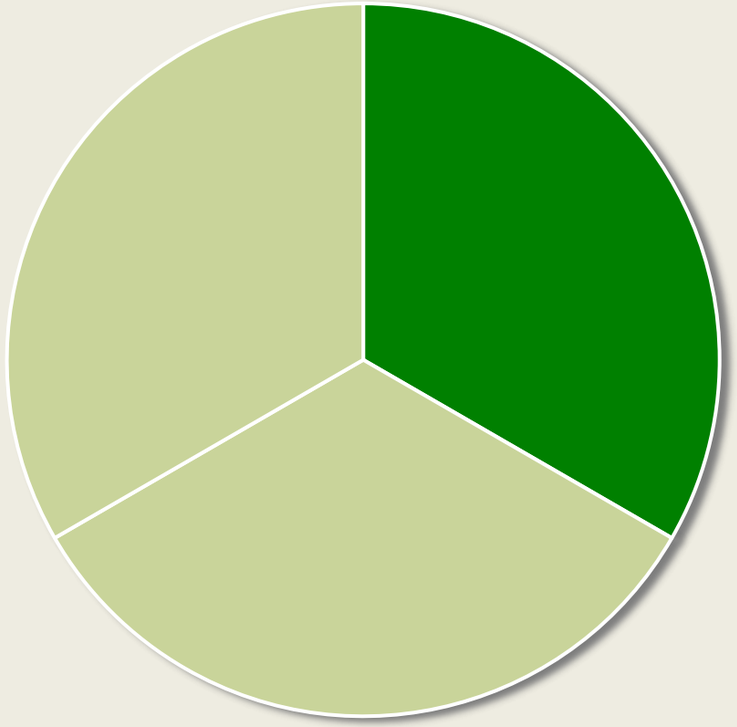
➡ zumutbar (auch wenn kleiner & teurer als bestehende GISA-Whg.)

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot

- Richtschnur: Bruttomiete < 1/3 des Bruttohaushaltseinkommens

Wenn die Bruttomiete einen Drittel des Bruttohaushaltseinkommens nicht übersteigt, gilt das Umsiedlungsangebot in finanzieller Hinsicht als zumutbar.

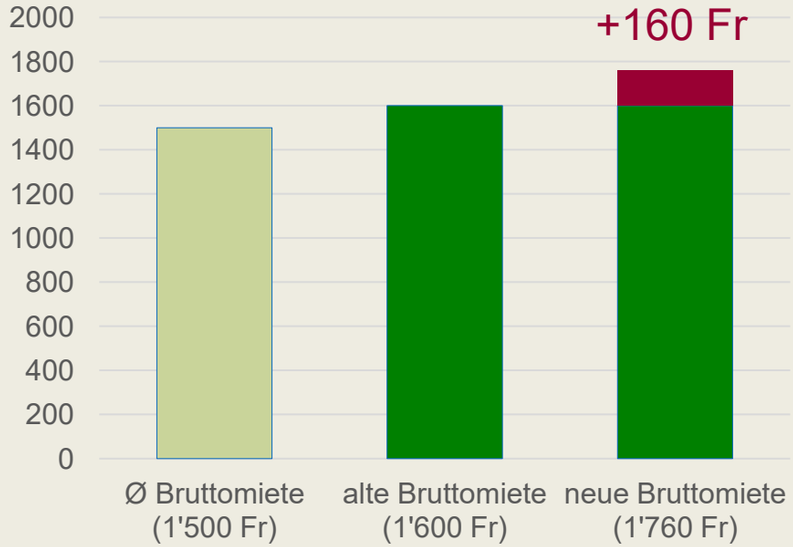


GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot

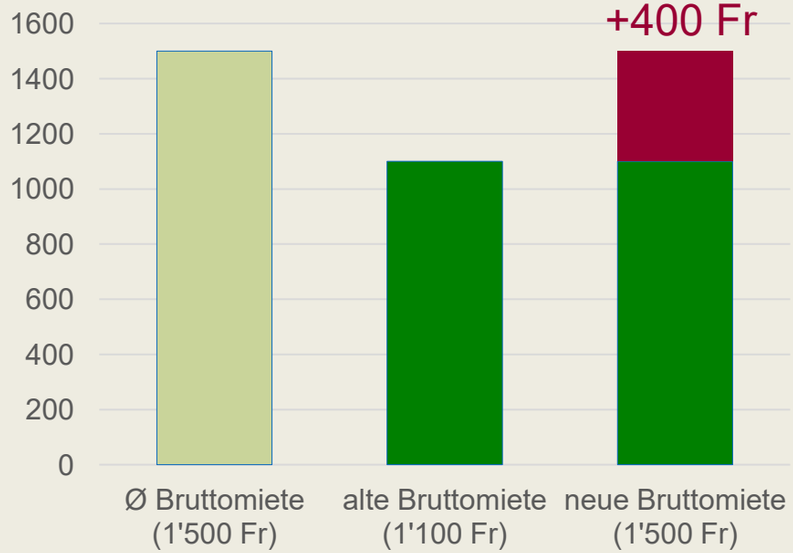
- Fall 1: bisherige Bruttomiete >= Ø Bruttomiete aller GISA-Wohnungen mit ähnlicher Zimmerzahl:

Wenn die Bruttomiete des Umsiedlungsangebots die bisherige Bruttomiete um maximal 10 % übersteigt, gilt das Umsiedlungsangebot betreffend Mietzins als zumutbar.



- Fall 2: bisherige Bruttomiete < Ø Bruttomiete aller GISA-Wohnungen mit ähnlicher Zimmerzahl:

Es können auch deutlich höhere Mietzinsdifferenzen zumutbar sein, vor allem bei Wohnungen mit Bruttomieten unter dem Durchschnitt der übrigen Wohnungen der GISA mit ähnlicher Zimmerzahl.



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Zumutbares Umsiedlungsangebot

- Grundsätze
  - ➡ nicht abschliessend
  - ➡ Hilfsmittel für Verwaltung

- Abweichung in begründeten Fällen möglich

- massgebend: umfassende Abwägung sämtlicher relevanter Gesichtspunkte im Einzelfall (z.B. Bedarf nach Lift)

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Fragen zu Zumutbarkeit (10 min)

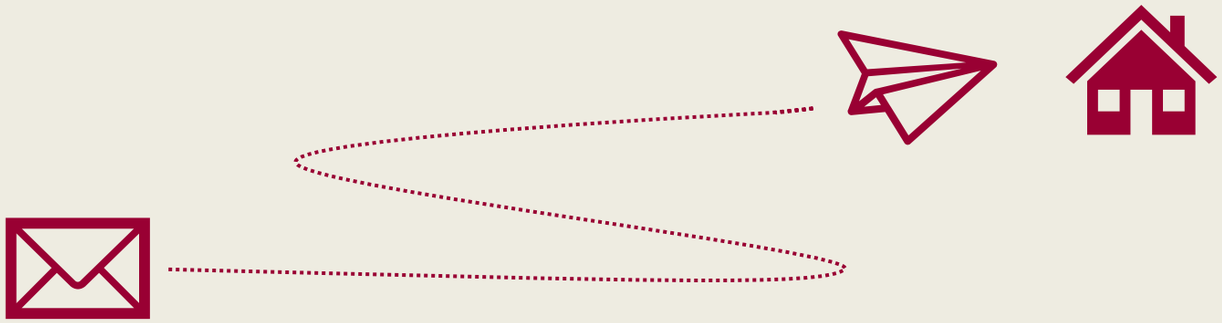
?

GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Wie weiter?

Vermietungsreglement = mietvertragsrelevant ➡ bindend

- Vorstand finalisiert Vermietungsreglement
- Zustellung an alle Genossenschafter:innen per amtlichem Formular



GISA
BAUGENOSSENSCHAFT

Fazit

Ziel Vorstand

- Fairness & Transparenz bei Wohnungsvergabe
- günstige Wohnungen für möglichst viele Menschen



schöne Wohnungen
günstige Mieten
sehr lockere Belegungsvorschriften