

# Vermietungsreglement für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich

Bericht zur Vernehmlassung und Empfehlungen zuhanden des Vorstandes

Zürich, 15. Mai 2021

CONPORT AG



Dr. iur. Christian Portmann

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Auftrag der Generalversammlung 2019</b> .....	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>Erarbeitung in einem partizipativen Prozess</b> .....	<b>2</b>
	1. Organisation .....	2
	2. Ablauf .....	3
<b>IV.</b>	<b>Ergebnisse der Vernehmlassung</b> .....	<b>4</b>
	1. Rücklauf .....	4
	2. Fragen zum Vermietungsreglement .....	4
	3. Gesamtbeurteilung Vermietungsreglement .....	9
	4. Erarbeitung in einem partizipativen Prozess – hat sich das Vorgehen bewährt? .....	10
	5. Weiterentwicklung der GBS .....	11
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassung und Anträge</b> .....	<b>11</b>
<b>Anhang</b>	.....	<b>12</b>
	Antrag an die Generalversammlung 2019 .....	12

## I. Auftrag der Generalversammlung 2019

Die Genossenschafterin Bettina Eberhard stellte der Generalversammlung 2019 den Antrag zur partizipativen Erarbeitung eines zeitgemässen Vermietungsreglements (vgl. Antragschreiben im Anhang dieses Berichts). Bettina Eberhard sah dieses Reglement als Fortsetzung der jüngsten Statutenrevision und die partizipative Erarbeitung als eine Chance für das soziale Miteinander, welches eine Genossenschaft ausmacht. Dieses Vermietungsreglement solle für alle Wohnungen der GBS und alle Bewohner/innen gelten, es soll die Mindestbelegung der grossen Wohnungen regeln.

Die Generalversammlung vom 12. April 2019 nahm den vom Vorstand unterstützten Antrag von Bettina Eberhard grossmehrheitlich an.

## II. Ausgangslage

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich (GBS) wurde 1928 gegründet und verfügt in den beiden Siedlungen Unterstrass und Wipkingen über 25 Wohnhäuser mit total 198 Wohnungen:

Siedlungen	Baujahr	Wohnungen
Wipkingen	1928-29	86
Unterstrass	1930-32	112
<b>Total</b>		<b>198</b>

Der Wohnungsbestand umfasst 182 Drei- und Vierzimmerwohnungen sowie 14 Kleinwohnungen und 2 Grosswohnung mit 6-Zimmern. Die Wohnungen sind alle voll vermietet. Die Liegenschaften wurden damals in einer verhältnismässig raschen Abfolge erstellt und die Altersstruktur des Portefeuilles ist dementsprechend homogen. Bei allen Liegenschaften besteht ein mittel-bis langfristiger Instandsetzungsbedarf.

Die GBS zählte per 31. Dezember 2020 208 Genossenschaftsmitglieder. Die Altersstruktur der Bewohnerschaft muss als leicht überaltert bezeichnet werden, eher untervertreten sind die Familien. Die tiefe Belegung einzelner Wohnungen gab wiederholt Anlass zu internen Diskussionen und war Auslöser für den eingangs erwähnten und von der Generalversammlung gutgeheissenen Antrag.

## III. Erarbeitung in einem partizipativen Prozess

### 1. Organisation

Zur fachlichen Unterstützung und Moderation der Mitwirkungsveranstaltungen und Ausarbeitung des Reglements hat der Vorstand den Verfasser dieses Berichts Christian Portmann, Jurist, ehemaliger Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass und Kenner des Genossenschaftswesens hinzugezogen. Dem antragsgemässen Aufruf zur Bildung einer «Fokusgruppe» folgten 19 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. In der Fokusgruppe haben folgende Personen mitgewirkt:

Wipkingen (10)	Bettina Eberhard, Dorothe Degen, Wolfgang Ebner, Stephane Gachet, Angela Kokkinis, Karin Lohrer, Angelika Marxer, Eveline Meier-Pfister, Isabelle Tuor Lory, Thomas Willi
Unterstrass (9)	Pia Aeppli, Richard Barth, Sandra Bischof, Beat Lüdi, Birgit Lohrer, Andrea van Rooden-Schärer, Mario Schlegel, Peter Sulger Büel, André Zeller
Vorstand (6)	Hans Arnold (Präsident), Alessandro Baumann (Finanzen), Reto Lohrer (Aktuar), Simone Oliva (Kommunikation), Claudia Schoch (Verwalterin Scheuchzer-/Stüssistrasse), Beat Zobrist (Verwalter Schubertstrasse)

In der Fokusgruppe waren alle Siedlungen, alle Altersgruppen sowie alle Haushaltformen und beide Geschlechter ausgewogen vertreten. Den Vorstandsmitgliedern war keine aktive Rolle zugedacht und sie hielten sich dementsprechend im Hintergrund.

## 2. Ablauf

In drei Workshops im Kirchgemeindehaus Oberstrass setzten sich die Mitglieder der Fokusgruppe eingehend mit der Ausgangslage und verschiedenen Regelungsansätzen auseinander. Auf dieser Grundlage entstand in mehreren Arbeitsschritten das vorliegende Vermietungsreglement.

Nachdem im Frühling 2020 der geplante Informationsabend Corona-bedingt abgesagt und die GV in schriftlicher Form durchgeführt werden musste, entschied sich der Vorstand die Konsultation der Genossenschaftsmitglieder auf die 2021 zu verschieben.

Als Anfang 2021 ein Ende der restriktiven Regeln für Zusammenkünfte immer noch nicht absehbar war und man die gemachte Arbeit nicht einfach liegen lassen wollte, beschloss der Vorstand den vorliegenden Reglementsentwurf den Mitgliedern zunächst zur Vernehmlassung zu zustellen.

28. August 2019	<b>Workshop I</b>	Auslegeordnung und Problemanalyse
23. Oktober 2019	<b>Workshop II</b>	Eingehende Diskussion von wichtigen Eckpunkten
30. November 2019	<b>Workshop II</b>	Diskussion des ersten Entwurfs, Klärung von zentralen Fragen
März 2020	Informationsabend	Konnte Corona-bedingt nicht durchgeführt werden
5. Juni 2020	Generalversammlung	Musste Corona-bedingt in schriftlicher Form durchgeführt werden
24. Februar – 21. März 2021	<b>Schriftliche Vernehmlassung</b>	

Der Vorstand plante, aufgrund der Rückmeldungen zu entscheiden, ob das allenfalls noch zu modifizierende Vermietungsreglement der nächsten, vermutlich nochmals in schriftlicher Form durchzuführenden Generalversammlung unterbreitet werden kann.

## IV. Ergebnisse der Vernehmlassung

### 1. Rücklauf

Die Vernehmlassung erfolgte in schriftlicher Form. Es wurden 208 Fragebogen verteilt, von denen 110 ausgefüllt retourniert wurden, was einer erfreulichen und guten Rücklaufquote vom 53% entspricht.

Der Rücklauf verteilt sich unterschiedlich auf die beiden Siedlungen. Den 69 (= 63%) retournierten Fragebogen aus Wipkingen stehen deren 41 (= 37%) Antworten aus Unterstrass gegenüber. Erstere fallen damit etwas mehr ins Gewicht.

Der Fragebogen gab Gelegenheit sich eingehend zum Vermietungsreglement, zum partizipativen Erarbeitungsprozess und zur Weiterentwicklung der GBS zu äussern.

### 2. Fragen zum Vermietungsreglement

#### 1. Erachten Sie die Bildung eines Vermietungsausschusses (VA) als zweckmässig (Art. 2)?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
3%	2%	3%	16%	50%	26%
	5%			76%	

Fragen/Anmerkungen aus den Kommentarfeldern	Kommentar/Erläuterungen Christian Portmann
Die Delegation der Wohnungsvermietung an einen aus drei Vorstandsmitgliedern gebildeten Vermietungsausschuss wurde vereinzelt kritisch beurteilt, diese sei Sache des Gesamtvorstandes	Diesem Anliegen stehen die Wahrung der Vertraulichkeit der Bewerbenden und die Effizienz entgegen. Das Reglement sieht allerdings bestimmte Fälle vor, welche jeweils dem Gesamtvorstand zu unterbreiten sind. Eine Vergrösserung des Gremiums erleichtert die Entscheidungsfindung nicht.
Es wurde die Idee eines Rotationsverfahrens bei den Mitgliedern des Vermietungsausschusses eingebracht.	Es ist sinnvoll, eine bestimmte Tätigkeit eine gewisse Dauer auszuüben, nach einer gewissen Zeit aber auch wieder abzugeben. Vor kurzen Rotationsintervallen, z.B. alle 1-3 Jahre wird allerdings abgeraten. Diese stehen der Herausbildung einer konstanten Praxis entgegen.
Angeregt wurde der Beizug neutraler Genossenschaftsmitglieder aus den Siedlungen.	Der Vorstand besteht ausschliesslich aus Genossenschaftsmitgliedern, welche sich auf beiden Siedlungen verteilen. Für den Beizug weiterer Personen müsste ein gesondertes Wahlverfahren vorgesehen werden. Dies ist nicht sinnvoll, weil der Vorstand ja nicht nur die Vermietung, sondern stets das Ganze im Blick haben sollte.
Es wurde eine Transparenz gefordert, wer für die Vermietung zuständig ist.	Diese Personen werden künftig als Mitglieder des Vermietungsausschusses namentlich bekanntgemacht.

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Diese deutliche Zustimmung kann als Ausdruck des Vertrauens in die gewählten Vorstandsmitglieder aufgefasst werden.

#### Keine Anpassungsvorschläge

**2. Erachten Sie die Regelungen in Art. 3 – 8 über den Ablauf und die Vergabe der Wohnungen als zweckmässig?**

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
2%	3%	3%	8%	65%	20%
	6%			85%	

Fragen/Anmerkungen aus den Kommentarfeldern	Kommentar/Erläuterungen Christian Portmann
Die Gültigkeit einer Wohnungsanmeldung von 12 Monaten wird wegen der sehr langen Wartezeiten als zu kurz erachtet, vorschlagen wurden 24 Monate.	Die befristete Gültigkeit der Anmeldefrist beruht auf der Erfahrung, dass sich die Interessenlage der Bewerbenden oft sehr rasch ändert und sich daraus sehr viele Leeranfragen ergeben. Auf diesem Weg ist sichergestellt, dass die Liste eine sehr hohe Aktualität aufweist. Eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer z.B. auf 18 oder 24 Monate ist denkbar.
Man könnte auch noch Rücksicht darauf nehmen, wie lange die internen Bewerber schon in der Genossenschaft leben (Anciennität).	Art. 12 enthält verschiedene Kriterien, welche in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen sind, es soll also nicht ein einziger Gesichtspunkt zählen. Ein generelles Anciennitätsprinzip wird hingegen von sehr vielen Genossenschafterinnen abgelehnt.
Es wird vorgeschlagen, einen Auszug aus dem Betriebsregisterauszug nur von Bewerbern in der engeren Wahl verlangen.	Ja, das ist grundsätzlich eine gute Überlegung, denn zwischen Bewerbung und konkretem Angebot vergehen ja oftmals Monate und der Auszug verliert damit an Aussagekraft. Kommen Bewerbende in die engere Wahl, so stehen diesen allerdings nur noch wenige Tage zur Verfügung, innert der diese den Registereinzug anfordern müssen.
Der Sinn eines Motivationsschreibens wurde hinterfragt.	Ein Motivationsschreiben dient der besseren Einschätzung der betreffenden Bewerbung. Es kann für gewisse Bevölkerungsgruppe aber eine hohe Hürde darstellen.

**Bewertung und Schlussfolgerungen**

Diese überaus deutliche Zustimmung und der sehr kleine Anteil von neutralen oder ablehnenden Meinungen sprechen für sich.

Anpassungsvorschläge

- Art. 3 Abs. 2: Die Gültigkeitsdauer einer Bewerbung kann allenfalls von 12 auf 24 Monate verlängert werden, bevor diese bestätigt werden muss.
- Art. 5 Abs. 1 lit. c sollte betreffend Betriebsregisterauszug dahingehend präzisiert werden, als dieser erst bei der Einladung zur Wohnungsbesichtigung nach Art. 6 abgegeben werden muss.

### 3. Erachten sie die Vermietungskriterien nach Art. 12 als vernünftig?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
3%	2%	3%	15%	60%	18%
	5%			78%	

Fragen/Anmerkungen aus den Kommentarfeldern	Kommentar/Erläuterungen Christian Portmann
Es wurde gefragt, ob die Auflistung von Art. 12 Abs. 2 lit. a- h eine Prioritätenfolge darstellen soll.	Die alphanumerische Aufzählung lässt vermuten, sie gebe eine Prioritätenfolge wieder. Dies ist allerdings nicht die Meinung. Es geht hier um eine Hilfestellung, um an die wichtigsten Aspekte in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.
Es wurde angeregt, den Begriff «namentlich» zu streichen.	«Namentlich» bedeutet, dass dies keine abschliessende Aufzählung ist und sollte unbedingt beibehalten bleiben.
Die Berücksichtigung der familiären Situation (lit. f) wurde als nicht zeitgemäss erachtet.	Dieser Aspekt ist namentlich bei der Berücksichtigung von Härtefällen wichtig.
Die Aspekte «Integration in der GBS oder ins Quartier» (lit. g) wurden kritisch aufgenommen.	Es ist nicht ganz verständlich, weshalb ausgerechnet dieser Umstand nicht berücksichtigt werden sollte. Es ist nicht das Ziel Menschen zu entwurzeln, jedoch sollte bei einer Güterabwägung auch dieser Aspekt berücksichtigt werden, denn erfahrungsgemäss fällt es beispielsweise betagten Menschen im fortgeschrittenen Alter oder Menschen mit Beeinträchtigungen viel schwerer, ihr Umfeld zu wechseln.
Der Aspekt «langjähriges Engagement für die GBS» (lit. h) wurde sehr kritisch bis ablehnend aufgenommen. Es wurde auch vorgeschlagen, anderweitige soziale Engagements (z.B. Mittagstisch, Quartieraktivitäten, Mithilfe im GZ) zu berücksichtigen.	Für eine überschaubare Handhabbarkeit muss sich die Berücksichtigung langjährigen Engagements klar auf die GBS beziehen. Darüber hinaus gehende Aktivitäten wären unter dem Aspekt der Integration zu berücksichtigen.
Zur «Wohnsitzpflicht» (Art. 15) wurde eine Präzisierung vorgeschlagen, wonach sich diese nicht auf die Stadt Zürich, sondern lediglich die GBS beziehen könne.	Dieser Einwand trifft zu. Dementsprechend ist Art. 15 zu präzisieren, wonach die GBS keine Wohnungen als Zweitwohnsitz vermietet.

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Diese deutliche Zustimmung spricht für sich und es besteht kein grundsätzlicher Anpassungsbedarf. Es wird allerdings empfohlen, bei der Anwendung des Kriteriums «Verwandtschaft» grösste Zurückhaltung an den Tag zu legen. Eine redaktionelle Präzisierung wird bei der Frage der Wohnsitznahme in der GBS vorgeschlagen.

### Anpassungsvorschlag

Art. 15 Abs. 1: Die Mieterinnen und Mieter müssen auf den Zeitpunkt des Mietantritts ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich (**bzw. in der GBS**) begründen und sich dementsprechend umgehend mit der Hinterlegung ihrer Schriften bei der Einwohnerkontrolle anmelden.

**4. Die sehr unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse und -grössen, teilweise mit, teilweise ohne Balkone machten es nicht einfach, eine Belegungsregel zu erstellen.**

Erachten Sie die in Art. 13 vorgeschlagene Zahlen zur Wohnungsbelegung als angemessen...

**4.1 ... bei der Erstvermietung?**

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
3%	2%	8%	7%	55%	25%
10%			80%		

**Bewertung und Schlussfolgerungen**

Ein erdrückend hoher Anteil von 80% der eingegangenen Antworten befürwortet die vorgeschlagenen Belegungsvorgaben bei der Erstvermietung. Hier drängen sich keine Anpassungen auf.

Keine Anpassungsvorschläge

**4.2 ... beim fortgesetzten Mietverhältnis – bzw. bei späteren Veränderungen (z.B. bei Auszug der Kinder, eines Partners)?**

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
6%	7%	16%	16%	36%	17%
25%			53%		

**Bewertung und Schlussfolgerungen**

Die deutlich tiefere Zustimmung von 53% und der Ablehnungsanteil von 25% bringen den beschränkten Willen in laufende Mietverhältnisse einzugreifen zum Ausdruck. Dabei ist nicht ganz klar, ob die ablehnenden Stimmen primär aus dem Lager derjenigen Haushalte stammen, welche in unterbelegten Wohnungen leben.

Die teilweise kontroversen Einzelaussagen zur Frage, was unter einer *angemessenen Belegung* zu verstehen ist, bringen die Schwierigkeiten zum Ausdruck den Besonderheiten der verschiedenen Wohnungstypen Rechnung zu tragen. Deutlich zum Ausdruck kommt, dass das Fehlen eines Balkons, insbesondere bei kleinen Wohnungen im Dachgeschoss, als Mangel empfunden wird.

Sehr viele Stellungnahmen sprechen sich für eine Umsetzung mit Augenmass, etwa über eine Gewährung angemessener Übergangsfristen aus. Diese stehen allerdings in einem gewissen Widerspruch zu den ebenfalls recht zahlreichen Stellungnahmen, welche eine Übergangsfrist von fünf Jahren als zu lange erachteten. Grundsätzlich entschärfen lässt sich diese Problematik allerdings nicht ohne Veränderungen am Wohnungsbestand oder allenfalls einer Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauträgern.

Es wurde auf die Situation von Scheidungsfamilien hingewiesen, wo allenfalls Sonderregeln getroffen werden müssen. Hier ist anzumerken, dass mit den vorgesehenen Regelungen diesen Umständen ohne Weiteres Rechnung getragen werden kann.

Keine Anpassungsvorschläge

5. Die vorberatende Kerngruppe hat eingehend die Frage erörtert, ob Einkommen und Vermögen eine Rolle spielen sollen, ob man in der GBS wohnen darf und kam zum Schluss, dass dies einer ausgewogenen Durchmischung entgegenstehen würde und zudem sehr aufwändig (z.B. Einfordern des Steuerbeweises) zu kontrollieren wäre. Man ging davon aus, dass sich Topverdiener ohnehin kaum bewerben und dass sich im Laufe des Lebens die Einkommens- und Vermögensverhältnisse häufig und auch dramatisch verändern können, zum Guten wie zum Schlechten.

Man kam daher zur Ansicht, die Einkommens- und Vermögensfrage nur zurückhaltend zu regeln und v.a. bei der Neuvermietung und bei mehreren Bewerbungen für dieselbe Wohnung, zu berücksichtigen (Art. 16).

Wie sehen Sie das?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
3%	2%	6%	14%	58%	17%
	8%			75%	

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Einkommen und Vermögen sollen nach Ansicht der Befragten bei der Wohnungsvergabe kein allzu bestimmendes Gewicht haben, wobei man dem Vermietungsausschuss hierbei auch das erforderliche Augenmass zuzutrauen scheint.

Die zahlreichen Stellungnahmen geben in etwa folgende Grundhaltungen zum Ausdruck:

- Einkommen und Vermögen sollen im Sinne von Obergrenzen eine Rolle spielen und es soll sowohl besser wie auch schlechter Verdienenden möglich sein, in der GBS zu wohnen.
- Beim jährlichen Haushalteinkommen wurden etwa CHF 200'000, beim Vermögen CHF 1 Mio. als Obergrenzen genannt.
- Die GBS ist eine freitragende Wohnbaugenossenschaft für den Mittelstand und soll dies auch bleiben.
- Ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins/Einkommen (Tragbarkeit) werden als wichtig erachtet.
- Das Einfordern von Steuerunterlagen wird als zumutbar aufgefasst.
- Die Schaffung eines Solidaritäts- oder Ausgleichsfonds wird angeregt.

### Keine Anpassungsvorschläge

6. Intensiv diskutiert wurde in der Kerngruppe die Frage, ob und inwieweit die Verwandtschaft bei der Wohnungsvergabe eine Rolle spielen darf. Um der heute das Angebot weit übersteigenden Nachfrage gerecht zu werden, d.h. Wohnungen nicht mehr nur intern zu vergeben, wird vorgeschlagen, dass das Verwandtschaftsprivileg in der Regel nur einmal in fünf Jahren beansprucht werden kann [Art. 18].

Wie sehen Sie das?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
5%	5%	6%	19%	53%	13%
	11%			66%	

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Die Zustimmung von zwei Dritteln darf wohl dahingehend gedeutet werden, dass von Verwandtschaftsprivilegien eher Abstand zu nehmen ist, während der hohe Anteil von Antworten im Spektrum von neutral bis gar nicht einverstanden den Wunsch nach einer differenzierten Handhabung zum Ausdruck bringt. Wohnungsbewerbungen von Kindern sollen im Grundsatz den gleichen Prozess durchlaufen, wie jede andere Bewerbung auch. Hingegen solle die Formulierung «in der Regel» gestrichen werden und es soll klargestellt werden, dass die übrigen Vergabekriterien ebenfalls gelten.

### Keine Anpassungsvorschläge



7. In etwa der Hälfte der 4-Zimmerwohnungen leben heute zwei Personen und sind damit unterbelegt im Sinne der Belegungsformel in Art. 13 dieses neuen Reglements. In Art. 26 Abs. 2 wird eine Übergangsfrist von fünf Jahren vorgeschlagen, bis zu der die heutige Bewohnerschaft in eine kleinere Wohnung wechseln soll.

Wie sehen Sie das?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
7%	14%	12%	17%	35%	15%
	26%			50%	

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Die Fragestellung erweist sich angesichts der knappen Zustimmung von 50% und einem Ablehnungsanteil von etwas mehr als einem Viertel als zu unpräzise. Eine Zusatzfrage zur Dauer einer angemessenen Übergangsfrist hätte hier mehr Klarheit gebracht.

Gemäss einer ganzen Reihe Stellungnahmen wird die Übergangsfrist von fünf Jahren als eher zu lange aufgefasst, mehrfach wurden drei Jahre als zumutbar erachtet. Einige Kommentatoren sind sich bewusst, dass die Umsetzung alleine schon aufgrund der tiefen Fluktuation ihre Zeit brauchen wird. Es wird daher empfohlen, die neuen Belegungsregeln, wie im Entwurf vom 15. März 2021 vorgesehen, ab 1. Januar 2026 auch auf die vorbestehenden Mietverhältnisse anzuwenden.

Keine Anpassungsvorschläge

## 3. Gesamtbeurteilung Vermietungsreglement

8. Ich finde es sehr gut, dass sich die GBS ein Vermietungsreglement gibt...

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
3%	2%	3%	8%	48%	36%
	5%			84%	

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Die sehr hohe Zustimmung zeigt, dass die Mitglieder grundsätzlich bereit sind, sich einheitlichen Regeln zu unterwerfen, sind aber auch deutlicher Ausdruck der Problemlage des Unterangebots bestimmter Wohnungstypen. In den einzelnen Stellungnahmen wird die Schaffung von Transparenz ausdrücklich begrüsst. Mehrfach wurde das Reglement als tolle Leistung gewürdigt und verdankt.

Keine Anpassungsvorschläge

**9. Das Vermietungsreglement ist verständlich abgefasst, die Regeln sind klar.**

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
4%	0%	7%	15%	59%	15%
		7%		74%	

**Bewertung und Schlussfolgerungen**

Die Verständlichkeit eines Regelwerks ist mit entscheidend für dessen Akzeptanz. Die deutliche Zustimmung und die sonst eher im Mittelfeld anzusiedelnden Stimmen deuten auf einige wenige Unklarheiten hin. In einzelnen Stellungnahmen kommt ein verständliches und auch anderswo zu beobachtendes Missbehagen gegenüber offenen Formulierungen (so genannten Gummiparagraphen) zum Ausdruck. Für die Anwendung im Einzelfall ist es allerdings sehr wichtig, dass ein gewisser Spielraum besteht. Es ist eine anspruchsvolle Aufgabe, Regeln konsistent anzuwenden. Aus diesem Grund sollen Entscheide auch stets in einem Gremium und nicht durch Einzelpersonen getroffen und auch schriftlich festgehalten werden.

Keine Anpassungsvorschläge

**4. Erarbeitung in einem partizipativen Prozess – hat sich das Vorgehen bewährt?**

**10. Das Vermietungsreglement wurde mit einer externen Moderation, einer Kerngruppe mit 19 GBS-Genossenschaftsmitgliedern und unter Mitwirkung des Vorstandes erarbeitet.**

**Würden Sie ein solches Vorgehen in anderen Fragen ebenfalls begrüßen?**

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
5%	2%	4%	17%	49%	23%
	6%			72%	

**Bewertung und Schlussfolgerung**

Der Aufwand zur Erörterung und Klärung grundsätzlicher Fragen ist nicht zu unterschätzen, ist aber für die Legitimität entscheidend. Die Ergebnisse der vorliegenden Vernehmlassung sind das beste Beispiel für einen breit abgestützten Prozess.

Die Zusammensetzung der Fokusgruppe wurde in einzelnen Aussagen als nicht repräsentativ erachtet, wobei anzumerken ist, dass es aufgrund der offiziellen Ausschreibung allen GBS-Mitgliedern freistand, hier mitzuwirken. Die Anwesenheit des Vorstandes wurde lediglich gemäss einer Einzelaussage als störend empfunden. Es ist allerdings anzumerken, dass der von der GV erteilte Auftrag die Mitwirkung des Vorstandes explizit vorsah, was nicht nur der gesetzlich und statutarisch vorgesehenen Aufgabenzuordnung entspricht, sondern im Hinblick auf die spätere Umsetzung sinnvoll ist. Wie bereits einleitend ausgeführt, stand der Vorstand wohl für Fragen zur Verfügung, hielt sich im Übrigen aber sehr im Hintergrund. Die externe Moderation wurde generell begrüsst.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich angesichts des hohen Niveaus der Diskussions- und Argumentationskultur gelohnt hat, dieses Reglement im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens zu erarbeiten. Dies zeigt sich im Übrigen auch sehr deutlich am hohen Rücklauf der Vernehmlassungsantworten sowie den zahlreichen, teilweise sehr differenzierten Stellungnahmen.

## 5. Weiterentwicklung der GBS

11. Die Kerngruppe und der Vorstand kamen übereinstimmend zum Schluss, dass das Vermietungsreglement nur ein Teil der Lösung ist, den Wohnraum gerecht zu verteilen. Die GBS hat heute klar viel zu wenig kleine und mittelgrosse Wohnungen und nur gerade zwei Wohnungen mit mehr als vier Zimmern. Am meisten wäre uns allen gedient, wenn wir auf unserem eigenen Land mehr Wohnungen schaffen, durch An- oder Aufbauten oder einen Ersatzneubau.

Wie sehen Sie das?

Weiss nicht oder Keine Antwort	Gar nicht einverstanden = 1	Nicht einverstanden = 2	Neutral = 3	Einverstanden = 4	Sehr einverstanden = 5
8%	7%	15%	25%	21%	24%
	22%			45%	

### Bewertung und Schlussfolgerungen

Die Verteilung der Antworten bringt eine noch nicht gefestigte Meinung zur Weiterentwicklung der GBS zum Ausdruck. Während mit 45% gegen die Hälfte der Mitglieder die Auffassung von Vorstand und Fokusgruppe teilt, stellen sich 22% mehr oder weniger deutlich gegen eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf dem eigenen Land. Auffallend ist der grosse Anteil von immerhin 25% Unentschlossenen. Gemäss einzelnen Stellungen mag dies auch daran liegen, dass vorderhand noch keine konkreten Plänen für die bauliche Erneuerung oder Weiterentwicklung vorliegen.

Insgesamt vermögen diese Zahlen nicht zu überraschen, sie legen aber nahe, dass die GBS mit Bedacht den bereits begonnenen Dialog über ihre Weiterentwicklung fortsetzt. Da ein verhältnismässig hoher Anteil der GBS-Bewohnerinnen und Bewohner in der zweiten Lebenshälfte steht, dürfte diese Frage in einem engen Zusammenhang mit dem Bedürfnis nach Wohnsicherheit stehen. Mit der zunehmenden Alterung der Bewohnerschaft werden sich diese Fragen in den kommenden Jahren noch akzentuieren.

## V. Zusammenfassung und Anträge

Die GBS steht als mittelgrosse Wohnbaugenossenschaft mit ihrem in die Jahre gekommenen Liegenschaftsbestand vor anspruchsvollen, aber mit entsprechender Planung und guter Kommunikation gut zu bewältigenden Herausforderungen.

Die Bedeutung der vorliegenden Vermietungsrichtlinien bilden geht über deren formale Stellung hinaus. Nicht ganz unerwartet führte dessen Erarbeitung auch zu Fragestellungen grundsätzlicher Natur. Bereits am ersten Workshop war allen Mitgliedern der Fokusgruppe klar, dass es eines genossenschaftsintern Wohnungsangebots bedarf, welche die Umsetzung von Belegungsvorschriften überhaupt ermöglicht.

Die GBS hat ihre Statuten am 12. April 2019 revidiert. Formal wäre Art. 4 die statutarische Grundlage für ein Vermietungsreglement, welches grundsätzlich durch den Vorstand zu erlassen ist. Mit dem vorliegenden Antrag wird die statutarisch vorgegebene Kompetenzordnung zwar unterlaufen, jedoch stärkt dies die demokratische Legitimation eines in einem partizipativen Prozess erarbeiteten und durch die GV verabschiedeten Reglements.

### Anpassungsvorschläge in der Übersicht

- Art. 3 Abs. 2: Die Gültigkeitsdauer einer Bewerbung kann allenfalls von 12 auf 24 Monate verlängert werden, bevor diese bestätigt werden muss.
- Art. 5 Abs. 1 lit. c sollte betreffend Betreibungsregisterauszug dahingehend präzisiert werden, als dieser erst bei der Einladung zur Wohnungsbesichtigung nach Art. 6 abgegeben werden muss.
- Art. 15 Abs. 1: Die Mieterinnen und Mieter müssen auf den Zeitpunkt des Mietantritts ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich (**bzw. in der GBS**) begründen und sich dementsprechend umgehend mit der Hinterlegung ihrer Schriften bei der Einwohnerkontrolle anmelden.

## Anhang

### Antrag an die Generalversammlung 2019

Genossenschaftsvorstand  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich  
Schubertstrasse 18  
8037 Zürich

Zürich, 16. März 2019

#### Antrag zur Erstellung eines Mietreglements, welches die Mietbedingungen der Wohnungen festlegt

Sehr geehrter Genossenschaftsvorstand  
Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Wir dürfen nun schon sieben tolle Jahre in der Schubertstrasse wohnen, erst als Paar und seit 2013 mit unserer Tochter Edda. Ich freue mich über die zeitgemässe Aktualisierung der Statuten und sehe die Chance, in einem nächsten Schritt, das soziale Miteinander, welches eine Genossenschaft ausmacht, auch in der Verfassung eines neuen Mieterreglements zu verankern.

Ich fordere mit diesem Antrag den Vorstand auf, eine Fokusgruppe zu beauftragen, gemeinsam ein Mietreglement zu erarbeiten, welches für alle Wohnungen und alle Mieter gleichermassen gültig sein soll und auch die Mindestbelegung der grossen Wohnungen festlegt.

Um alle Bedürfnisse zu berücksichtigen, schlage ich eine Gruppe aus Vorstandsmitgliedern und Genossenschaftler\_Innen vor, die das Reglement erarbeitet, sodass es 2020 der Genossenschaft zur Abstimmung vorgelegt werden kann.

Ich sehe die Erstellung eines zeitgemässen Mietreglements, welches die Statuten ergänzt bzw. vervollständigt, als einen wegweisenden Schritt in die Zukunft und bitte Sie um die Unterstützung meines Antrages.

Herzlich



Bettina Eberhard