



**EBGW**

Vermietungsrichtlinien  
der Eisenbahner-Baugenossenschaft  
Winterthur

gültig ab 23. März 2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen .....	4
3.	Vermietung.....	4
4.	Wohnungsbelegung .....	6
5.	Interne Umsiedlungen.....	7
6.	Untermiete .....	7
7.	Befristete Mietverträge.....	8
8.	Warteliste.....	8
9.	Wohnungsvergabe.....	8
10.	Genossenschaftskapital.....	10
11.	Diverses.....	11
12.	Entscheidungsinstanzen.....	12

## 1. Einleitung

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien machen die Vermietungskriterien transparent und konkretisieren die Vermietungsgrundsätze aus den Statuten, dem Leitbild und den Vorstandsbeschlüssen der Eisenbahner-Genossenschaft Winterthur, nachfolgend EBGW genannt.

Diese Grundsätze umfassen insbesondere:

- **Sozialer Anspruch:** Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu guter Qualität verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern (Art. 3 Abs. 1 Statuten).
- **Optimale Belegung:** Wohnraum und Zahl der Mieter/-innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen (vgl. Kap. 3 Wohnungsbelegung Vermietungsrichtlinien).
- **Offen für alle:** Die EBGW steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.
- **Soziale Durchmischung:** In unseren Siedlungen streben wir eine soziale Durchmischung an.
- **Wohnrecht:** Den Genossenschaftsmitgliedern ist grundsätzlich das Wohnrecht gewährleistet, unter Vorbehalt der in den Art. 10 Ausschluss Statuten aufgeführten Punkte.

## 2. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

- 2.1. Die Rahmenbedingungen für diese Richtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten, dem Leitbild und der Vermietungspolitik der EBGW laut den jeweils geltenden Fassungen gegeben. Für Bewerber/-innen und für Mieter/-innen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes sowie alle Reglemente bindend.
- 2.2. Die EBGW informiert Mieter/-innen für ein Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Bestimmungen der Statuten, das Leitbild, diese Vermietungsrichtlinien und weitere Reglemente. Im Weiteren werden zukünftige Mieter/-innen über ihre Rechte und Pflichten orientiert.

## 3. Vermietung

### Grundsätze

- 3.1. Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der EBGW setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus (Art. 4, Abs. 2 Statuten).
- 3.2. Bei Neuvermietungen werden die Wohnobjekte in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBGW sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet (Art. 4, Abs. 1 Statuten).
- 3.3. Pro Wohnobjekt können höchstens zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden (Art. 6, Abs. 2 Statuten).
- 3.4. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand und die Vermietung und wird durch die Geschäftsstelle vorgenommen.

### Vergabekriterien

- 3.5. Bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich die EBGW an nachfolgenden Kriterien:
  - EBGW-interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben.

- EBGW-interne Wohnungswechsel aufgrund von Über- und Unterbelegung.
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen.
- Optimierung der bestehenden sozialen Durchmischung.
- Integration in Strukturen, Engagement für die EBGW; Integration in Nachbarschaft und nachbarschaftliche Verträglichkeit.

## 4. Wohnungsbelegung

### Grundsatz

Der Vorstand strebt eine optimale Belegung der Wohneinheiten an.

### Definition optimale Belegung / Unterbelegung / Überbelegung

- 4.1. Eine Wohnung ist optimal belegt, wenn die Zimmerzahl und die Anzahl Personen übereinstimmen oder um 1 differieren.
- 4.2. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Anzahl Personen um mehr als 2 übersteigt.
- 4.3. Halbe Zimmer werden nicht gezählt.

### Neuvermietung

- 4.4. Bei Neuvermietung wird eine optimale Wohnungsbelegung gemäss Punkt 4.1. angestrebt.
- 4.5. Ausnahmen können gemacht werden, sollte eine Wohnung nicht gemäss den Vorgaben der optimalen Belegung vermietet werden können.

### Änderung der Wohnungsbelegung im laufenden Mietverhältnis

- 4.6. Bei Änderungen in der Belegung, die eine Über- oder Unterbelegung zur Folge haben, hat der Vorstand Massnahmen zu treffen, damit der Mieter / die Mieterin umsiedelt, nämlich: Freiwerdende Wohnungen werden zuerst Mieter/-innen angeboten, welche aktuell in einer über- oder unterbelegten Wohnung wohnen. Nach Ablehnung des 3. zumutbaren Angebotes ist dem Mieter zu kündigen.
- 4.7. Mieter, welche bei Inkrafttreten dieses Reglements in einer unterbelegten Wohnung wohnhaft sind, sind während den nächsten 5 Jahren von Punkt 4.6 ausgeschlossen.
- 4.8. Härtefälle werden vom Vorstand individuell behandelt.

## 5. Interne Umsiedlungen

- 5.1 Interne Umsiedlungen sind nur in folgenden Fällen zulässig:
- Umzüge in eine kleinere Wohnung (prioritär behandelt)
  - Umzug in eine grössere Wohnung bei Überbelegung
  - gesundheitliche, finanzielle oder soziale Gründe
  - anstehende Bauvorhaben
- 5.2. Ein entsprechendes Gesuch ist schriftlich an den Vorstand zu richten.

## 6. Untermiete

(Statuten Art. 4 Abs. 5)

- 6.1 Die Untermiete ist auf ein begründetes, wahrheitsgetreues und auch vom Untermieter/ von der Untermieterin zu unterzeichnendes Gesuch hin und nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstands gestattet; das Gesuch muss mindestens einen Monat vor Beginn der beantragten Untermiete eingereicht werden.
- 6.2 Die EBGW unterscheidet zwischen Untermiete in Anwesenheit des und Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters.
- 6.3 Bei Untermiete in Abwesenheit des Genossenschafters gelten zudem folgende Regeln:
- 6.3.1. Die Untermiete darf grundsätzlich nicht länger als ein Jahr dauern;
- 6.3.2. Eine längere Untermiete ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich,  
die vom Vorstand zu beurteilen und zu entscheiden sind;
- 6.3.3. Ein zweites Untermiete-Gesuch kann frühestens zwei Jahre nach Ablauf  
der letzten genehmigten Untermiete gestellt werden.
- 6.4 Der Vorstand kann die Zustimmung zur Untermiete dann verweigern, wenn
- 6.4.1. der Genossenschaftsmieter sich weigert, der EBGW die Bedingungen der  
Untermiete bekannt zu geben;
- 6.4.2. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu den Bestimmungen des  
Hauptmietvertrags missbräuchlich sind. Das ist dann der Fall,  
wenn der  
Untermieter einen Mietzins zu entrichten hat, der mehr als 30 %  
über  
demjenigen des Hauptmietvertrags liegt. In diesen 30 Prozent

eingeschlossen ist der Zuschlag für die Benützung der Infrastruktur und der Wohnungseinrichtungen (Geräte, Bettwäsche, etc.);

6.4.3. der gleiche Hauptmieter bereits zum dritten Mal ein Gesuch für die

6.4.4. Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters stellt; der EBGW aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

- 6.5 Wenn Genossenschafter/-innen ihr Mietobjekt eigenmächtig und ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung durch den Vorstand untervermieten, oder wenn sie die vorliegenden Bestimmungen in krasser Weise verletzen, dann behält sich der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrags gemäss Art. 10 Abs. e Statuten.
- 6.6 Aufgrund der Untermiete können Untermieter/-innen keinen Rechtsanspruch ableiten, später ein Hauptmietverhältnis samt Genossenschafter-Status mit der EBGW begründen zu können.
- 6.7 Nicht gestattet ist das Anbieten und Untervermieten der Wohnung oder einzelner Zimmer auf airbnb.ch und / oder anderen Plattformen mit ähnlichen Zwecken (Statuten Art. 4, Abs. 5).

## 7. Befristete Mietverträge

- 7.1. Im Vorfeld von umfassenden Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden.

## 8. Warteliste

- 8.1. Die EBGW führt keine Warteliste für Mietobjekte.
- 8.2. Mieterinnen und Mieter, die Bedarf an einer grösseren Wohnung (z.B. durch Familienzuwachs) oder einer kleineren (z.B. nach Verlust eines Familienmitglieds), werden vorgemerkt und prioritär behandelt.

## 9. Wohnungsvergabe

- 9.1. Das Ausschreibungsverfahren für freiwerdende Wohnungen wird vom Vorstand in eigener Kompetenz festgelegt. Es ist auf eine optimale Vermietung zu achten.

9.2. Wohnungsbewerbungen sind durch die Bewerber mittels Formulars «Wohnungsbewerbung» der EBGW an die Geschäftsstelle zu richten. Sämtliche auf dem Formular erwähnten Beilagen sind beizulegen.

## 10. Genossenschaftskapital

### Anteilscheine

(Art. 14 - 17 Statuten)

10.1. Die erforderlichen Eigenmittel werden in Form von Genossenschaftsanteilen gemäss den Statuten (Statuten Art. 14 Abs. 1 und 2 erbracht und teilen sich auf in einen Mitgliedschaftsanteil und die Wohnungsanteile. Die Aufteilung der Wohnungsanteile hat nach der Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) zu erfolgen.

10.2. Die Fälligkeit der Anteilscheine ist dem Wohnungsbezug gleichgestellt. In begründeten Fällen kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen.

10.3. Der Mitgliedschaftsanteilschein beträgt CHF 100.- pro Mitglied.

10.4. Die Wohnungsanteile betragen pro Wohnung:

Wohnungsgrösse	Anteilscheinkapital in Franken
Bis 2 ½ Zimmer	Fr. 6'900.-
3 - 3 ½ Zimmer	Fr. 7'900.-
4 - 4 ½ Zimmer	Fr. 8'900.-
5 - 5 ½ Zimmer / Einfamilienhäuser	Fr. 9'900.-

10.5. Pro Wohnobjekt können höchstens zwei Personen Mitglied der EBGW werden (Art. 6 Abs. 2 Statuten).

### Bezug aus der beruflichen Vorsorge gemäss BVG

10.6. Zur Leistung der fälligen Anteilscheine kann aufgrund der Ausführungsbestimmungen des BVG auch durch Vorbezug aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule) gedeckt werden (vgl. Art. 15 Abs. 1 Statuten).

10.7. Der Mieter / die Mieterin hat jedoch einen Betrag vom Anteilscheinkapital in Höhe von zwei Monatsmietzinsen brutto selbst zu leisten.

### Übergangsbestimmungen

10.8. Der in Kapitel 10.4 beschriebene Ansätze werden ab Inkrafttreten dieses Reglements umgesetzt.

## 11. Diverses

### Haustiere

- 11.1. Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der EBGW erlaubt. Es wird folgende Regel angewendet: Hunde sind verboten. Tierarten mit hohem Stör- und Gefährdungspotential (z.B. Papageien, Schlangen oder Tiere in hoher Anzahl) sind nicht zulässig. Der Vorstand entscheidet nach dieser grundsätzlichen Regel von Fall zu Fall.
- 11.2. Hat der Mieter / die Mieterin das Haustier ohne schriftliche Zustimmung des Vorstandes besorgt, kann der Vorstand jederzeit die Weggabe der Tiere verlangen. Wird dieser Aufforderung auch nach zweimaliger Mahnung nicht Folge geleistet, kann der Vorstand das Mietverhältnis auflösen.

### Veränderungen an der Wohnung während der Mietdauer

- 11.3. Sämtliche bauliche Veränderungen in der Wohnung sind bewilligungspflichtig, so z.B. Streichen der Wände, Legen eines neuen Bodenbelags, Einbau eines Closures etc., und müssen bei Auszug wieder rückgängig gemacht werden.

### Private Waschmaschinen

- 11.4. Private Waschmaschinen in der Wohnung können vom Vorstand bewilligt werden.
- 11.5. Vom entsprechenden Mieter wird für den zusätzlichen Wasserverbrauch ein pauschaler Mietzuschlag in Höhe von CHF 9.- pro Monat erhoben.
- 11.6. Folgende Rahmenbedingungen sind für den Einbau einer privaten Waschmaschine in der Mietwohnung zu beachten:
- 11.6.1. Der Einbau des Geräts muss der EBGW gemeldet werden
  - 11.6.2. Die Installation hat durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen
  - 11.6.3. Das Gerät muss an den Kaltwasseranschluss angeschlossen werden
  - 11.6.4. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters / der Mieterin
  - 11.6.5. Der Mieter / die Mieterin haftet für alle aus der Installation und dem Betrieb herleitenden Beschädigungen am Mietobjekt, insbesondere auch für allfällige Wasserschäden
  - 11.6.6. Die Installation kann vom Vorstand kontrolliert und bei Bedarf durch ein

- ausgewähltes Sanitärgeschäft zu Lasten des Mieters nachkontrolliert werden
- 11.6.7. Am Ende der Mietdauer ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen
- 11.6.8. Das Abtreten des Geräts an einen Nachfolgemmieter bedarf der Zustimmung des Vorstandes und muss im Abnahmeprotoll vermerkt werden.

## 12. Entscheidungsinstanzen

- 12.1. In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und ebenso in Härtefällen, entscheidet der Vorstand der Genossenschaft. Diese sind schriftlich zu dokumentieren.