# I N F O GBMZ

Hohlstrasse 195
8004 Zürich
Tel. 044 245 90 70
Fax 044 245 90 79
info@gbmz.ch
www.gbmz.ch

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

April 2010

## RUGGÄCHER «KLEE» UFRICHTI

Trotz Schnee und Winterkälte schreitet der Bau zügig voran. Die Musterwohnung wird ab Anfang Mai 2010 zu besichtigen sein. Auch die Vermietung der Wohnungen ist gut angelaufen und bereits sind 1/3 der Wohnungen vermietet.

# DIE GBMZ SCHAFFT EIN VERMIETUNGSREGLEMENT

*Felix Bosshard*
*Präsident der GBMZ*

Bisher verfügte die GBMZ noch nicht über ein Vermietungsreglement.
Warum braucht sie denn gerade jetzt eines? In den Stammsiedlungen unserer Genossenschaft in den Stadtkreisen 3 und 4 hat die GBMZ viele 3-ZW und nur wenig 4-ZW. Immer wieder stellen Familien mit zwei oder mehr Kindern, die in einer 3-ZW leben, ein Gesuch für eine Umsiedlung. Wegen Mangel an freien oder frei werdenden 4-ZW warten diese Familien oft Jahre auf eine grössere Wohnung.
Ein Teil der 4-ZW sind heute unterbelegt. Häufig wohnen Einzelpersonen in der Nachfamilienphase in solchen Wohnungen. Einst waren auch sie dankbar für diese Wohnung.
Wir mussten feststellen, dass die Bereitschaft für einen Umzug in eine kleinere Wohnung (3-Zimmer) oft klein ist. Das Vermietungsreglement soll nun helfen, hier einen grösseren Austausch zu erreichen.
Wenn es nicht zu einem Umzug kommt, insbesondere in den Neubauten kann dies auch im Sinne von Vorstand und Verwaltung der GBMZ sein, leisten diese Genossenschafterinnen und Genossenschafter neu immerhin einen Beitrag in den Solidaritätsfonds. Ziel des Vorstandes ist es aber nicht, auf diese Art möglichst viel Geld in den Solidaritätsfonds zu erhalten, sondern eine vermehrte Nutzung der grösseren Wohnungen durch Familien.

Die Statuten der GBMZ hätten schon lange die Schaffung eines Vermietungsreglements erlaubt. Bereits die Statuten, welche von der Generalversammlung vom 13. Mai 1993 angenommen wurden, enthielten eine solche Bestimmung. Bei der Totalrevision der Statuten 2000 wurde auch dieser Artikel überarbeitet. Die neuen Statuten, welche an der Generalversammlung vom 11. Mai 2000 beschlossen wurden, enthalten im heutigen Art. 35, Abs. 3 (bis zur Revision 2007: Art. 34 Abs. 2) folgende Ausführung: «Über die Vermietungsgrundsätze für die nicht subventionierten Wohnungen kann ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Dieses Reglement regelt insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff der Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung. Unterbesetzungsbeiträge haben sich im Rahmen derjenigen von öffentlich-rechtlichen Subventionsgebern zu halten.»
Bis letztes Jahr erachtete der Vorstand die Schaffung eines Vermietungsreglements im Verhältnis zu anderen Aufgaben als nicht besonders dringlich. Im vergangenen Jahr hat er die Prioritäten überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die Schaffung eines Vermietungsreglements notwendig und dringend ist. Die Mitglieder der Genossenschaft erhalten anbei das Vermietungsreglement, das der Generalversammlung vom 20. Mai 2010 zur Genehmigung unterbreitet werden soll.

# VERMIETUNGSREGLEMENT DER GBMZ

**Art. 1 Rechtsgrundlage**
Dieses Reglement wurde gestützt auf Art. 35 Abs. 3 der Statuten der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) erlassen.

**Art. 2 Gegenstand des Reglements**
Das Reglement gilt für alle nicht subventionierten Wohnungen der GBMZ (für die subventionierten Wohnungen gelten die jeweils anwendbaren Subventionsbestimmungen).

**Art. 3 Grundsätze der Vermietungspolitik; Vorgehen bei der Vermietung**
1. Bei der Vermietung ist auf eine gute Zusammensetzung der Mieterschaft zu achten; eine soziale und kulturelle Ausgewogenheit ist anzustreben. Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner soll in einem vernünftigen Verhältnis zur Wohnfläche stehen.

2. Der Vorstand ernennt eine Vermietungskommission, die in der Regel aus zwei Vorstandsmitgliedern und dem Geschäftsführer besteht. Die Verwaltung schlägt dieser Kommission die aus ihrer Sicht in Frage kommenden Interessentinnen und Interessenten vor. Die Kommission entscheidet über den Abschluss von Mietverträgen, nachdem sie sich mit den Bewerbenden besprochen hat.

**Art. 4 Unterbesetzung**
1. Als unterbesetzt gilt eine Wohnung, wenn die Anzahl der Zimmer um mehr als zwei grösser ist als die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner (sog. «halbe» Zimmer werden nicht gezählt).

2. Wenn eine Unterbesetzung eintritt, muss das in der Wohnung verbliebene Mitglied dies der Verwaltung melden. Die Verwaltung muss ihm so rasch wie möglich eine kleinere Wohnung anbieten. Lehnt das Mitglied zwei zumutbare Umzugsangebote ab, ist die Wohnung gemäss Art. 36 Abs. 3 Buchstabe a der Statuten auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

3. Bis zum Zeitpunkt, in welchem ein Umzug in eine kleinere Wohnung oder ein Wegzug aus der Genossenschaft stattfindet, ist zusätzlich zum vertraglichen Mietzins ein Unterbesetzungsbeitrag zu entrichten. Dieser beträgt pro Zimmer, das über die zulässige Anzahl gemäss dem obigen Abs. 1 hinausgeht, Fr. 250.– pro Monat. Bei der Geltendmachung dieses Zuschlags hat die Genossenschaft die gleichen Fristen und Termine zu beachten, wie sie für eine Kündigung gelten.

4. Der Vorstand kann eine Fortdauer der Unterbesetzung oder deren Eintreten gleich bei Beginn der Mietzeit bewilligen. An der Pflicht des Mitglieds zur Entrichtung des Unterbesetzungsbeitrags ändert eine solche Bewilligung jedoch nichts.

5. Wenn sich das Mitglied weigert, den Unterbesetzungsbeitrag zu bezahlen, wird die Wohnung gekündigt.

6. Die Unterbesetzungsbeiträge sind in den Solidaritätsfonds einzulegen.

**Art. 5 Genehmigung; Inkrafttreten**
Dieses Reglement wurde von der Generalversammlung der GBMZ vom 20. Mai 2010 genehmigt und tritt sofort in Kraft.

# DARF ICH MICH VORSTELLEN

**Mein Name ist Matthias Lüthi,**
seit Anfang Januar bin ich für die Neuvermietung der Wohnüberbauung «Klee» zuständig.

Ich bin 1966 in Zürich-Altstetten geboren, wo ich auch aufgewachsen bin. Schon während meiner Lehre als Hochbauzeichner fühlte ich mich auf der Baustelle am wohlsten und bildete mich später berufsbegleitend zum Bauleiter aus.
Nach 12 Jahren in der Bauleitung wechselte ich vor acht Jahren in die Immobilienbewirtschaftung, wo ich bis heute in den verschiedensten Gebieten Erfahrungen sammeln konnte. Unter anderem leitete ich fünf Jahre lang eine mittelgrosse Immobiliengesellschaft in Zürich und war in dieser Zeit für einige interessante Neu- und Umbauprojekte verantwortlich.

Unsere Freizeit verbringe ich und meine Familie gerne in den Bergen beim Skifahren, Wandern und manchmal auf einem Klettersteig.

GBMZ

# AGENDA 2010

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SIKO-Versammlung: | Donnerstag | 6. Mai | 19.00 Uhr | Siedlungslokal Hohlstr. 197 |
| Ordentliche GV: | Donnerstag | 20. Mai | 19.00 Uhr | im Volkshaus Zürich, Theatersaal |

# AUS DER VERWALTUNG

Seit bald einem Jahr arbeiten wir in den neuen Verwaltungsräumlichkeiten an der Hohlstrasse 195. Wir haben uns gut eingelebt und freuen uns über den Mehrplatz.

## Öffnungszeiten:

**Dienstag bis Freitag**
**08.00 – 10.00 Uhr**

**Dienstag bis Donnerstag**
**14.00 – 15.00 Uhr**

# PIKANTER EIERKUCHEN

Für 4-6 Personen

**Zutaten**

- 1 rund ausgewallter Kuchenteig
- Backpapier
- 4 EL Pesto rosso:
  wird aus getrockneten, in Öl eingelegten Tomaten zubereitet.
  Es ist im Grossverteiler erhältlich.

**Guss:**

| | |
|---|---|
| 2 | EL Mehl |
| 3/4 | TL Salz |
| 2,5 | dl Milch |
| 4 | Eier |
| 50g | Gruyère, gerieben |
| 1/2 | Bund Basilikum, fein geschnitten |
| | Pfeffer aus der Mühle |

**Zubereitung**

**1** Kuchenteig ins ausgebutterte Blech legen, mit einer Gabel einstechen. Pesto auf dem Teigboden verstreichen.

**2** Guss: Alle Zutaten verrühren, darauf-giessen. Kuchen in der unteren Hälfte des auf 200 °C vorgeheizten Ofens 30-35 Minuten backen.

**3** Kuchen in Stücke schneiden, heiss servieren.

**...en Guete**

**Nur wirklich in dringenden Notfällen und ausserhalb der Bürozeiten, wenden Sie sich bitte an den technischen Piketdienst unserer Hauswarte.**

| | |
|---|---|
| **Telefon** | **079 832 88 70** |
| **Schlüsseldienste:** | |
| **ASGAM Birchler** | **044 321 61 61** |
| **Schreiner Service 48** | **044 730 48 28** |
| **(Hotline)** | **0800 55 48 48** |

**Impressum**

| | |
|---|---|
| Redaktion: | Vorstand GBMZ |
| Auflage: | 850 Exemplare |
| Verwaltung: | Hohlstrasse 195<br>8004 Zürich |
| Telefon: | 044 245 90 70 |
| Fax: | 044 245 90 79 |
| E-Mail: | info@gbmz.ch |
| Homepage: | www.gbmz.ch |
| Layout und Produktion: | Pickfeine Werbung<br>werbung.friedli@hispeed.ch |