



Wohnbaugenossenschaft  
Gewo Züri Ost  
Gerichtsstrasse 4  
8610 Uster  
Tel 044 905 80 10  
www.gewo.ch  
info@gewo.ch

# Vermietungsreglement

Fassung vom xx. xxxx 2023

***Entwurf, Version vom 19.01.2024***



## I. Allgemeine Grundsätze

### Art. 1. Gesetzliche und genossenschaftliche Grundlagen

1. Die Grundsätze zur Vermietung sind im Art. 4 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost geregelt.
2. Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind gesetzt durch das Mietrecht und bei öffentlich subventionierten Wohnungen durch die Bedingungen der jeweiligen Subventionsgeber (Bund, Kanton, Gemeinden) sowie durch das Mietzinsgestaltungsreglement und das Kostenmiete-Modell.
3. Allenfalls bestehende Regelungen von Hausgemeinschaften sind zu berücksichtigen. Im Falle von widersprüchlichen Regelungen zwischen dem Hausgemeinschaftsreglement und dem Vermietungsreglement gelten die Bestimmungen des Vermietungsreglements.

## II. Anforderungen an die Mieter:innen

### Art. 2. Generelle Anforderungen

1. Alle handlungsfähigen natürlichen und juristischen Personen, welche von der Genossenschaft Wohnräume mieten, müssen Mitglied sein und einen Stammanteil erwerben (Statuten Art. 4 Abs. 4 und Art. 14 Abs. 1). Als Wohnräume gelten alle Räume, die für den dauerhaften Verbleib eingerichtet sind und so genutzt werden.
2. Mieter:innen von Wohnräumen werden automatisch Mitglied eines allfälligen Hausvereins oder der Hausgemeinschaft.
3. Es wird erwartet, dass sie einen Beitrag zur Selbstverwaltung leisten, falls ihre Siedlung so organisiert ist.
4. Mieter:innen von Gewerberäumen dürfen das Zusammenleben in den Wohnhäusern und Siedlungen nicht beeinträchtigen. Ihre Geschäftszwecke und -praktiken dürfen den Grundsätzen der Genossenschaft nicht zuwiderlaufen.

### Art. 3. Mieteranteile

1. Gemäss Art. 14 Abs. 3 der Statuten haben die Mieter:innen von Wohnräumen Mieteranteile im Umfang von rund 4% des anteiligen Anlagewerts des Mietobjekts zu übernehmen.
2. Der Vorstand legt pro Wohnung die gerundeten Soll-Mieteranteile fest.
3. Mieteranteile können teilweise durch Mittel der beruflichen Vorsorge bereitgestellt werden. Der Vorstand erlässt ein separates Reglement über diese Beiträge und deren Bedingungen.
4. Folgende Summen können jedoch nicht durch Mittel der beruflichen Vorsorge geleistet werden. Sie sind bar und vor Mietbeginn einzuzahlen:

Wohnungsgrösse	Minimale Bareinlage
1 – 1.5 Zimmer	CHF 2'000.00
2 – 2.5 Zimmer	CHF 3'000.00
3 – 3.5 Zimmer	CHF 4'000.00
4 – 4.5 Zimmer	CHF 5'000.00
5 – 5.5 Zimmer	CHF 6'000.00

5. Sind die minimalen Bareinlagen sowie der erste Mietzins bis zur Übernahme des Mietobjekts nicht geleistet, kann die Genossenschaft die Übergabe der Mietsache verweigern.



6. Ist das Mitglied bei Mietantritt nicht in der Lage, seine Anteile vollumfänglich einzuzahlen, kann die Geschäftsstelle der Genossenschaft aufgrund der konkreten Möglichkeiten eine individuelle Abzahlungsvereinbarung auf maximal 3 Jahre treffen.
7. Sollte die Mietinteressentin oder der Mietinteressent aus wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht in der Lage sein, den Mieteranteil aufzubringen, können Dritte stellvertretend die notwendigen Mieteranteile übernehmen. Diese Anteile werden nicht verzinst, sind während des laufenden Mietverhältnisses nicht rückzahlbar und bleiben der Drittpartei zugeordnet. Die Drittpartei haftet mit dem einbezahlten Kapital solidarisch für sämtliche Forderungen der Gewo aus dem Mietverhältnis und muss einer entsprechenden Verrechnungsmöglichkeit zustimmen. Die Fähigkeit zur Zahlung des Mietzinses und die übrigen Auflagen des Mietverhältnisses müssen durch die Mietinteressentin bzw. den Mietinteressenten weiterhin gewährleistet sein.
8. Mieter:innen von Gewerberäumen haben eine Kautions von mindestens 3 Monatsmieten zu hinterlegen oder entsprechende Garantien (z. B. Bürgschaft, Kautionsgarantie usw.) beizubringen. Vergleiche auch die Allgemeinen Bedingungen für Geschäftsräume.
9. Die Genossenschaft kann Ausstände aus Mieten, Nebenkosten und anderen Forderungen mit Mieteranteilen jederzeit verrechnen.

**Art. 4. Subventionierte Wohnungen**

1. Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die vom Subventionsgeber gesetzten persönlichen Bedingungen und massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen einhalten.
2. Im Übrigen gelten die Bedingungen gemäss Merkblatt «Anforderungen an die Mieter:innen von staatlich unterstützten Wohnungen» der kantonalen Wohnbauförderung sowie die Publikation «Informationen für Mieter:innen eines WEG-Objekts» von Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

**III. Belegungsvorschriften**

**Art. 5. Belegungsvorschriften**

1. Bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern darf die Zahl, der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen die Zimmerzahl um höchstens eins unterschreiten. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.  
Bei subventionierten Wohnungen gelten die vom Subventionsgeber gesetzten Belegungsvorschriften.

**Art. 6. Unterbelegung**

1. Übertrifft die Zimmerzahl die Personenzahl um zwei oder mehr, so liegt eine Unterbelegung vor. Als Personen werden sämtliche in der Wohnung amtlich und beim Vermieter angemeldete Personen gezählt. Die Anzahl unterbelegten Zimmer ergibt sich aus der Wohnungsgrösse abzüglich die Anzahl Personen abzüglich 1. (Beispiel: 4 Zimmerwohnung wird von einer Person bewohnt: 4 Zimmer – 1 Person – 1 = 2 unterbelegte Zimmer)
2. Bei subventionierten Wohnungen gelten immer die Vorschriften und Sanktionen der Subventionsgeber bezüglich Zweckerhaltung und Zweckentfremdung.
3. Bei einer Unterbelegung wird zusätzlich zur Miete ein Genossenschaftsbeitrag (Unterbelegungszuschlag) pro Monat erhoben. Der Unterbelegungszuschlag berechnet sich aus einem Zuschlag pro Zimmer.

Anzahl unterbelegte Zimmer	Unterbelegungszuschlag pro Zimmer und Monat
1. Zimmer	CHF 150
2 Zimmer	CHF 200
3 Zimmer	CHF 250

(Beispiel: eine 4-Zimmerwohnung bewohnt von nur 1 Person hat eine Unterbelegung von 2 Zimmer: Mietzinszuschlag CHF 200. pro Zimmer. Eine 5-Zimmerwohnung bewohnt von 1 Person hat eine Unterbelegung von 3 Zimmern: Mietzinszuschlag von CHF 250 pro Zimmer



Grösse der Wohnung \ Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 oder mehr Personen
4 Zimmer	2 Zimmer: 2x CHF 200	1 Zimmer: 1x CHF 150	Keine Unterbelegung	Keine Unterbelegung
5 Zimmer	3 Zimmer: 3x CHF 250	2 Zimmer: 2x CHF 200	1 Zimmer: 1x CHF 150	Keine Unterbelegung

4. Der Genossenschaftsbeitrag (Unterbelegungszuschlag) wird für folgende genossenschaftliche Zwecke verwendet:
  - Entwicklung der Siedlungen und des Siedlungs- / Wohnungsmix gemäss der Strategie
  - Förderung von Nachhaltigkeitsprojekten für ökologisches Wohnen und Schonung der Ressourcen
  - Massnahmen für die Sicherstellung eines angemessenen Wohnungsstandards gemäss den gesetzlichen und internen Vorgaben
5. Der Unterbelegungszuschlag wird ab dem Zeitpunkt der Ablehnung einer angebotenen, adäquaten Wohnung in der gleichen Siedlung bzw. gleichen Ortschaft oder ab 1 Jahr nach Eintreten der Unterbelegung erhoben.
6. Die Genossenschaft unterstützt Mieter:innen, welche einen Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaftssiedlungen vollziehen, um eine unterbelegte Wohnung freizugeben.
  - a. Bei einem Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft wird  $\frac{1}{2}$  der aktuellen Monatsmiete für jede Partei erlassen und die Reinigung der Wohnungen durch die Genossenschaft getragen.
  - b. Bei einem Wechsel in eine andere Siedlung der Genossenschaft wird die Reinigung der Wohnungen durch die Genossenschaft getragen.
7. Liegt das steuerbare Haushaltseinkommen und das Vermögen unter den definierten Grenzen der Wohnbauförderung des Kanton Zürich entfällt der Zuschlag für Unterbelegung. Bei Ablehnung einer angebotenen Wohnung in der gleichen Siedlung wird der Unterbelegungszuschlag erhoben.
8. Ausnahmen von diesen Regelungen kann der Vorstand auf begründeten Antrag der Mieterin/des Mieters gestatten. Bei subventionierten Wohnungen gelten immer die Bedingungen der Subventionsgeber.

## IV. Untervermietung

### Art. 7. Untervermietung

1. Art. 4 Abs. 5 und 6 der Statuten regelt die Grundsätze zur Untervermietung. Art. 262 Abs. 2 OR regelt die Gründe der Verweigerung.
2. Die Annahme oder Ablehnung eines Untermietvertrags obliegt der Geschäftsstelle.
3. Die Untervermietung von ganzen Wohnungen, welche länger als ein Jahr andauert, ist ausgeschlossen. Der Vorstand ist berechtigt, in diesem Fall die Hauptmietverträge aus wichtigen Gründen aufzulösen.
4. Eine Ablehnung der Untervermietung der ganzen Wohnung erfolgt insbesondere:
  - wenn eine mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis vorliegt
  - wenn die Überbelegung der Wohnung sowie der Umstand, dass die Mieter:innen nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.
5. Vorbehalten bleiben bei subventionierten Wohnungen die Vorschriften des Subventionsgebers bezüglich der persönlichen Verhältnisse.

## V. Informationspflicht

### Art. 8. Informationspflicht

1. Die Geschäftsstelle informiert Interessenten und Interessentinnen für Wohnungen, Zimmer oder gewerbliche Räume



vor Unterzeichnung des Mietvertrags über die obenstehenden Rechte und Pflichten.

2. Mieter:innen müssen der Geschäftsstelle innerhalb von 3 Monaten nach Eintreten die folgenden Veränderungen melden:
  - die Veränderung der Belegung der Wohnung
  - der Eintritt der Volljährigkeit von Kindern
  - bei subventionierten Wohnungen die Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie allenfalls weiterer Bedingungen von allen Bewohnenden

## **VI. Nichteinhalten der Bedingungen**

### **Art. 9. Nichteinhalten der Belegungsvorschriften und der Bedingungen für die Untervermietung**

1. Zur Prüfung der Einhaltung der Belegungsvorschriften und der weiteren Mietbedingungen ist die Vermieterin berechtigt, bei den Mieter:innen zweckdienliche Auskünfte einzuholen.
2. Werden die Bedingungen durch Mieter:innen nicht eingehalten, kommen die Bestimmungen über die Kündigung des Mietverhältnisses und den Ausschluss als Genossenschaftsmitglied, Art. 10 der Statuten, zur Anwendung.

### **Art. 10. Verstösse gegen die Informationspflicht**

1. Kommen die Mieter:in der Informationspflicht mehrfach nicht nach oder unterlässt diese, um die Vorgaben der Reglemente der Genossenschaft oder die Vorgaben der Subventionsgeber zu umgehen, so kann der Vorstand die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.
2. Ebenso ist sie berechtigt, finanzielle Nachteile der Genossenschaft, die ihr aufgrund von verspäteten oder unterlassenen Informationen durch die Mieter:innen entstehen, diesen zu belasten. und entgangenen Genossenschaftsbeiträge (insbes. Unterbelegungszuschlag) der letzten fünf Jahre nachfordern.

## **VII. Wohnungsvergabe**

### **Art. 11. Rahmenvorgaben**

1. Der Abschluss von Mietverträgen, die Änderung oder Kündigung von solchen sowie das Vereinbaren von verbindlichen Zusatzbedingungen ist alleinige Sache der Geschäftsstelle.
2. Besteht eine organisierte Hausgemeinschaft, werden die Mietobjekte in der Regel an, die durch die betreffende Hausgemeinschaft ausgewählte Mietpartei durch die Geschäftsstelle vermietet. Jeder Wohnungsmieter ist berechtigt, ab seinem Einzug im Rahmen der Regelungen der Hausgemeinschaft bei der Auswahl von Neumieter:innen mitzuwirken.
3. Diese Regelungen gelten ebenso für im Bau befindliche Objekte, sofern bereits eine organisierte Hausgemeinschaft besteht. Das Recht zur Mitbestimmung beginnt diesfalls mit der Unterzeichnung des Mietvertrags und sofern die Mieter:in nicht in Verzug ist mit der Einzahlung von Mieteranteilen.
4. Bei der Wohnungsvergabe haben die Mieter:innen der Genossenschaft in Unterbelegung oder in Siedlungen, bei welchen Ersatzneubauten oder Sanierungen geplant sind, Priorität.
5. Mieter:innen der Siedlung, anschliessend Genossenschaftler:innen, haben Vorrang vor externen Personen.

## **VIII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 12. Übergangsbestimmungen**

1. Für bestehende Mietverträge gelten für die Umsetzung des Art. 6 Unterbelegung folgende Fristen ab Inkrafttreten des Reglements.
  - Für gemeldete Unterbelegungen nach dem alten Reglement vor der Inkraftsetzung des neuen Reglements gilt eine Übergangsfrist von 6 Monaten. Danach starten die Regelungen und Fristen des Art. 6. Unterbelegung.
  - Für noch nicht gemeldete Unterbelegungen nach dem alten Reglement vor der Inkraftsetzung des neuen Reglements gibt es keine Übergangsfrist.



### Art. 13. Inkrafttreten

1. Der Vorstand setzt dieses Reglement mit Beschluss vom xx.xx.2023 auf den xx.xx.2024 in Kraft.

### Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

---

Heinz Meier  
Co-Präsident

---

Michael Wyss  
Co-Geschäftsführer

-

ENTWURF