

Gültig ab:	1.7.2024
Genehmigt:	Vorstand
Verwendung:	öffentlich

Reglement über die Vermietung

Art. 1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für Vermietungen sind durch das Mietrecht, die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag sowie durch die Statuten, Art. 4, der Baugenossenschaft GISA gesetzt.

Art. 2 Zuständigkeit

Der Vorstand erlässt das vorliegende Vermietungsreglement und delegiert die Vermietung an die Verwaltung. Für die Einhaltung der Bedingungen sorgen der Vorstand und die Verwaltung.

Die Verwaltung sorgt dafür, dass Interessenten und Interessentinnen für Wohnungen oder gewerbliche Räume, vor Unterzeichnung des Mietvertrages, über ihre Rechte und Pflichten informiert werden.

Mietverträge werden durch die Verwaltung ausgestellt.

Art. 3 Vermietungskriterien

Bei Erfüllung der nachstehenden Anforderungen an die Mietpartei für die Vermietung von Wohnungen und Einfamilienhäusern gelten in der Regel folgende Prioritäten:

- a) Subventionsverletzungen;
- b) Umsiedlung von Genossenschaftler/Innen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben;
- c) Wohnungswechsel von Genossenschaftler/Innen aufgrund von Unter-/ Überbelegung;
- d) Freiwillige Umsiedlungswünsche von Genossenschaftlern/Innen, sofern das bestehende Mietverhältnis mindestens fünf Jahre gedauert hat;
- e) Neuvermietung an Dritte.

Für die Vermietung von Nebenräumen, Ateliers, Gewerberäumen, Garagenplätzen, usw. gelten in der Regel folgende Prioritäten:

- a) Vermietung an Genossenschaftler/Innen der entsprechenden Siedlung;
- b) Vermietung an Genossenschaftler/Innen;
- c) Vermietung an Dritte.

Art. 4 Soziale Durchmischung

Die Vermietung steht allen Menschen offen. Die GISA ist bestrebt, eine ausgewogene soziale Durchmischung und ein möglichst störungsfreies Zusammenleben zu gewährleisten.

Art. 5 Anmeldung

Die Mietinteressenten/Innen haben ein Anmeldeformular auszufüllen. Das Formular ist wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen. Die Angaben werden vertraulich behandelt. Liegt ein konkretes Wohnungsangebot vor, ist die Baugenossenschaft GISA berechtigt, Auskünfte über den/die Bewerber/In einzuholen.

Art. 6 Mitgliedschaft

Gemäss den Statuten, Art. 4.2, setzt die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei Kündigung des Mietvertrages wird gemäss Statuten, Art. 4.2, automatisch auch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gekündigt. Maximal zwei Personen, welche einen Wohnungsmietvertrag unterschrieben haben, steht gemäss Statuten, Art. 7.5, pro Wohnung der Erwerb der Mitgliedschaft zu.

Art. 7 Residenzpflicht

Gemäss den Statuten, Art. 4.4, sind Genossenschaftsmitglieder verpflichtet, selbst in den von Ihnen gemieteten Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern zu wohnen und dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Art. 8 Aufnahmegebühr und Anteilscheine

Jede volljährige natürliche und jede juristische Person, welche Mitglied der Genossenschaft werden will, hat gemäss Statuten, Art. 7.1 eine Aufnahmegebühr von maximal CHF 500 zu bezahlen.

Jedes Genossenschaftsmitglied beteiligt sich gemäss Statuten, Art. 7.1 sowie Art. 15.2, an der Finanzierung der Liegenschaft mit der Übernahme von Anteilscheinen. Das Anteilscheinkapital wird jährlich verzinst und beim Auszug zurückerstattet. Gleichzeitig dient es zur Mietzinssicherung. Ein zusätzliches Depot wird verlangt, wenn die Anteilscheine mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden (Reglement über die Genossenschaftsanteile).

Das Anteilscheinkapital muss vor Schlüsselübergabe einbezahlt werden. Ist das Mitglied bei Mietantritt nicht in der Lage, das Anteilscheinkapital auf einmal einzuzahlen, kann die Verwaltung aufgrund der konkreten Möglichkeiten eine individuelle Vereinbarung treffen.

Die Höhe des Anteilsscheinkapitals richtet sich gemäss Statuten, Art. 15.2, nach den Anlagekosten, den Vorschriften der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen sowie den Finanzierungskosten der Bauten.

Anteilscheinkapital pro Wohnungskategorie:

Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile (CHF)
Jokerzimmer	5'000
1.0 – 1.0 Zimmer, Atelier	10'000
2.0 – 2.5 Zimmer	13'000
3.0 – 3.5 Zimmer	15'000
4.0 – 4.5 Zimmer	20'000
5.0 – 5.5 Zimmer	25'000
6.0 – 6.5 Zimmer	29'000

Anteilscheinkapital für Gewerbe:

Die Anzahl Anteile, welche bei der Miete einer Gewerbefläche übernommen werden müssen, entspricht den circa 6-fachen Wert der vertraglich vereinbarten Nettomietzinssumme zu Mietbeginn.

Art. 9 Wohneigentum

Mit Eigentümern von Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich und in den angrenzenden Gemeinden dürfen gemäss Statuten, Art. 4.7, in der Regel keine Mietverträge abgeschlossen bzw. aufrechterhalten werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für die übrigen Gemeinden, in welchen die Genossenschaft Liegenschaften besitzt.

Art. 10 Subventionierte Wohnungen

Subventionierte Wohnungen können nur von Personen gemietet werden, welche die vom Subventionsgeber (Bund, Kanton, Stadt Zürich) gesetzten Bedingungen einhalten.

Art. 11 Belegungsvorschriften

Für die subventionierten Wohnungen gelten die Belegungsvorschriften des Subventionsgebers.

Freitragende Wohnungen können grundsätzlich von allen Personen gemietet werden. Die Mindestbelegung ist wie folgt definiert: Anzahl Personen + 2 = maximale Wohnungsgrösse.

Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben behördliche Auflagen.

Werden die Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann die Verwaltung die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

Art. 12 Interner Wohnungswechsel

Wollen Genossenschafter/Innen innerhalb der Baugenossenschaft GISA die Wohnung oder das Einfamilienhaus wechseln, müssen sie mindestens fünf Jahre in der bisherigen Wohnung bzw. im bisherigen Einfamilienhaus gelebt haben und sich an allfälligen Kosten beteiligen. Wichtige Gründe wie Familiennachwuchs usw. erlauben es der Verwaltung, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen.

Art. 13 Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einzelner Zimmer ist gemäss Statuten, Art. 4.5, nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden. Die Untervermietung via AirBnB oder ähnlicher Vermietungsplattformen ist nicht erlaubt.

Art. 14 Unterbelegung

Die Verwaltung kann bei einer vorübergehenden Unterbelegung eine befristete Ausnahmebewilligung erteilen.

Die Verwaltung ist bei dauerhafter Unterbelegung bestrebt, dem Genossenschaftsmitglied so rasch als möglich eine freierwerdende, den Belegungsvorschriften entsprechende und zumutbare Wohnung anzubieten. Mieter/Innen sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen.

Bei Ablehnung eines zumutbaren Ersatzangebotes und weiterhin bestehender Unterbelegung ist von Genossenschaftsmitgliedern gemäss Statuten, Art. 4.6, ein Mietzuschlag von CHF 200 pro unterbelegtem Zimmer und Monat zu entrichten. Nach zwei abgelehnten Umsiedlungsangeboten kann die Verwaltung die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen.

Art. 15 Umbau und Ersatzneubau

Hat das zuständige Organ die Umsetzung von baulichen Massnahmen beschlossen, welche einen Auszug aus der Wohnung unumgänglich machen, so unterbreitet die Verwaltung Genossenschaftler/Innen zwei zumutbare Umsiedlungsangebote gemäss Statuten, Art. 5.3. Ein darüberhinausgehender Anspruch besteht nicht.

Werden zwei zumutbare Umsiedlungsangebote abgelehnt, kann das Mietverhältnis gemäss Statuten, Art. 11.1 d gekündigt werden.

Genossenschaftler/Innen, die Ihre Wohnung aufgrund eines Umbaus oder Ersatzneubaus verlassen müssen, werden gemäss Statuten, Art. 5.3 bei der Erstvermietung von Wohnungen im Ersatzneubau resp. im sanierten Objekt bevorzugt berücksichtigt, sofern sie den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 16 Mitwirkungspflicht

Bei Nichteinhaltung dieses Reglements oder wesentlichen Änderungen hat die Mietpartei die Pflicht, dies der Verwaltung umgehend und unaufgefordert zu melden. Das betrifft z.B. Änderungen des Zivilstandes, Geburten, Todesfälle und Änderungen der Wohnungsbelegung.

Art. 17 Teilnahmepflicht Eigenverbrauchsgemeinschaft

Die Genossenschaft kann gemäss Statuten, Art. 4.8, für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder von Dritten erstellen und betreiben lassen. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. von den mit dem Betrieb beauftragten Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen. Dabei stellt die GISA sicher, dass der verrechnete Strompreis nicht höher ist als der Strompreis für das Standardprodukt, welchen der lokale Stromanbieter seinen Kunden in Rechnung stellt.

Art. 18 Verstöße gegen die Anforderungen an Mietende

Bei Verstößen gegen die Verletzung der Auskunftspflicht und Mitwirkungspflicht oder Täuschung kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Verwaltung die Kündigung des Mietvertrages auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

Art. 19 Inkrafttreten

Dieses Reglement gilt als integrierter Bestandteil des Mietvertrages. Es ersetzt das Reglement vom 28. August 2023 und tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.