

## Vermietungsreglement der Mieterbaugenossenschaft Zürich

1.	Zweck und Ziel .....	2
2.	Vermietungskommission.....	2
3.	Vergabe der Wohnungen.....	2
3.1.	Allgemein .....	2
3.2.	Kriterien für die Vermietung.....	2
3.3.	Interne Interessent*innen.....	3
3.4.	Warteliste.....	3
3.5.	Externe Interessent*innen .....	3
3.6.	Wohnungstausch.....	3
3.7.	Belegung Wohnung/Haus .....	3
3.8.	Unterbelegung und Meldepflicht.....	3
3.9.	Vorgehen bei Unterbelegung .....	4
3.9.1.	Ablehnung Angebote .....	4
3.9.2.	Zumutbarkeit des Angebots.....	4
4.	Befristete Vermietung.....	4
5.	Untermiete .....	4
5.1.	Grundsatz und Vorgehen .....	4
5.2.	Online-Buchungsplattformen .....	5
6.	Haustierhaltung .....	5
7.	Gewerberäume/Hobbyräume/Parkierung.....	5
7.1.	Grundsätze der Vergabe.....	5
7.2.	Gewerberäume.....	5
7.3.	Hobbyräume .....	5
7.4.	Parkierung.....	5
8.	Regelung bei besonderen Umständen .....	5
9.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	5
10.	Anteilkapital.....	6
11.	Inkrafttreten und Geltungsbereich .....	6

## **1. Zweck und Ziel**

Dieses Vermietungsreglement legt die Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen, Einfamilienhäuser, Nebenobjekten, Büros, Gewerberäumen, Ateliers, Garagen und Parkplätzen durch den Vorstand und die Vermietungskommission fest. Gleichzeitig definiert es die Regeln, die Mietende im Rahmen des Mietverhältnisses einhalten müssen.

Bei der Vergabe von Wohnungen ist der Genossenschaftsgedanke zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass langfristig eine soziale und altersmässige Durchmischung sowohl der gesamten Genossenschaft wie auch der einzelnen Liegenschaften gewährleistet ist. Ferner ist darauf zu achten, dass die Räumlichkeiten bestmöglich genutzt werden.

## **2. Vermietungskommission**

Die Vermietungskommission besteht aus dem Vorstandsmitglied mit dem Ressort Vermietung und einem weiteren Mitglied des Vorstands. Alle Wohnungen und sämtliche Nebenobjekte werden nach den Richtlinien dieses Reglements vermietet. Die Vermietungskommission trifft die Entscheide über Vermietungen einstimmig. Besteht keine Einigkeit oder liegen besondere Umstände vor, geht das Geschäft an den Vorstand.

## **3. Vergabe der Wohnungen**

### **3.1. Allgemein**

<sup>1</sup> Die MBGZ verweist die zukünftigen Mietparteien mit der Unterzeichnung des Mietvertrages auf die Statuten, dieses Vermietungsreglement und die weiteren Reglemente. Diese Dokumente sind integrierender Bestandteil des Mietvertrags.

<sup>2</sup> Der Abschluss eines Mietvertrages setzt in der Regel die Mitgliedschaft bzw. den Beitritt zur Genossenschaft voraus (siehe Art. 4 Abs. 2 der Statuten).

<sup>3</sup> Die Mietparteien erklären sich mit der Unterzeichnung des Mietvertrages einverstanden, regelmässig und wahrheitsgetreu Auskunft über die jeweils aktuelle Wohnsituation und insbesondere die Belegung zu geben.

<sup>4</sup> Bei der Vergabe von Wohnraum werden verschiedenste Wohnformen mit unterschiedlichen Bedürfnissen generationenübergreifend berücksichtigt.

<sup>5</sup> Genossenschaftler\*innen sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben (siehe Statuten Art. 4 Abs. 4 sowie Art. 11 Abs. 1 lit. b).

### **3.2. Kriterien für die Vermietung**

Bei der Vermietung einer Wohnung an Genossenschaftsmitglieder berücksichtigt die MBGZ folgende Kriterien:

- optimale Nutzung des Wohnraums (Belegung)
- Dauer auf der genossenschaftsinternen Warteliste
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Quartierbezug
- Dringlichkeit

### **3.3. Interne Interessent\*innen**

Bei Wohnungswechseln und Neuvermietungen haben interne Bewerber\*innen gegenüber externen Bewerber\*innen Vorrang. Ein Wechsel in eine gleich grosse Wohnung ist nicht möglich, ausser bei besonderen Bedürfnissen wie z.B. Hindernisfreiheit. Ein interner Wechsel in eine grössere Wohnung ist frühestens zwei Jahre nach Einzug möglich.

Trennt sich ein Paar oder löst sich eine Wohngemeinschaft auf, verbleibt nur eine Partei in der Genossenschaft (siehe auch Art. 12 der Statuten).

### **3.4. Warteliste**

Für interne Wechsel wird eine Warteliste geführt d.h. für interessierte Mitglieder und volljährige Genossenschaftskinder, die noch bei den Eltern wohnen. Die Anmeldung für einen internen Wechsel muss jährlich schriftlich erneuert werden. Interessierte Mitglieder und Genossenschaftskinder melden sich jeweils bis am 30. Juni, falls noch Interesse an der Warteliste besteht. Ansonsten verfällt der Anspruch.

### **3.5. Externe Interessent\*innen**

Kann eine Wohnung nicht intern vergeben werden, wird sie öffentlich ausgeschrieben. Für externe Interessent\*innen wird keine Warteliste geführt.

### **3.6. Wohnungstausch**

Ein Wohnungstausch zur besseren Nutzung des Wohnraums ist möglich.

### **3.7. Belegung Wohnung/Haus**

Die Mindestbelegung ist erfüllt, wenn die Zahl der Bewohner\*innen die Anzahl Zimmer minus eins nicht unterschreitet (Mindestbelegung = Zimmer -1). Halbe Zimmer werden bei der Berechnung der Mindestbelegung nicht mitgezählt. Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Mindestbelegung unterschritten wird.

2- und 2.5-Zimmerwohnungen	mindestens 1 Person
3- und 3.5-Zimmerwohnungen	mindestens 2 Personen
4- und 4.5-Zimmerwohnungen	mindestens 3 Personen
Einfamilienhäuser und 5-Zimmerwohnungen	mindestens 4 Personen

Kinder, die sich aufgrund von Obhuts- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 50% in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden.

### **3.8. Unterbelegung und Meldepflicht**

Ist die Mindestbelegung gemäss Ziff. 3.7. nicht erfüllt, besteht eine Unterbelegung. Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, diese umgehend der Verwaltung zu melden.

### **3.9. Vorgehen bei Unterbelegung**

Bei Unterbelegung werden der Mietpartei zwei zumutbare Ersatzangebote gemacht.

#### **3.9.1. Ablehnung Angebote**

Lehnt die Mietpartei diese zwei Angebote einer zumutbaren Ersatzwohnung ab, ist der Vorstand berechtigt, das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aufzulösen (siehe auch Statuten Art. 11 Abs. 1 lit. d).

#### **3.9.2. Zumutbarkeit des Angebots**

Die Beurteilung der Zumutbarkeit nimmt auf die Mindestbelegung, den Quartierbezug und auf die Lebensumstände der Mietenden Rücksicht.

## **4. Befristete Vermietung**

Wohnungen können befristet an Nichtmitglieder vermietet werden, insbesondere im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen, Sanierungen oder Ersatzneubauten. Mietende mit befristeten Verträgen erwerben keinen Anspruch auf Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Zudem besteht kein Anrecht auf die Aufnahme in die genossenschaftsinterne Warteliste.

## **5. Untermiete**

### **5.1. Grundsatz und Vorgehen**

Die Untervermietung von Wohnungen oder einzelnen Zimmern richtet sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) und den Statuten (Art. 4 Abs. 5 sowie Art. 11 Abs. 1 lit. e).

Die Untervermietung der gesamten Wohnung dauert maximal ein Jahr und kann nicht verlängert werden. Im laufenden Mietverhältnis darf die gesamte Wohnung maximal zweimal untervermietet werden. Davon ausgenommen ist das Untervermieten der gesamten Wohnungen an nahe Verwandte und Bekannte zwecks Beaufsichtigung der Wohnung während einer Ferienabwesenheit von maximal 6 Wochen.

Die Untervermietung einzelner Zimmer zur dauerhaften Umgehung der Belegungsvorschriften ist nicht erlaubt (siehe Statuten Art. 4 Abs 5).

Vor Beginn der Untermiete ist ein Gesuch bei der Verwaltung einzureichen. Das Gesuch muss die genauen Angaben zur Person der Untermieter\*in sowie einen Entwurf des Untermietvertrags enthalten. Eine Kopie des unterzeichneten Untermietvertrags muss der Verwaltung eingereicht werden.

Der Untermietzins darf den regulären Bruttomietzins (sinngemäss pro Zimmer) generell nicht überschreiten. Im Falle von möblierten Wohnungen ist ein Zuschlag von maximal 10% des Nettomietzinses möglich.

Aus der Untermiete entsteht kein Anrecht auf eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

## **5.2. Online-Buchungsplattformen**

Die Vermietung von Räumlichkeiten über Online-Buchungsplattformen ist ausdrücklich verboten.

## **6. Haustierhaltung**

Die Haltung von Haustieren in den Wohnungen und Räumlichkeiten der Genossenschaft ist grundsätzlich möglich, unterliegt jedoch den Regelungen des separaten Haustierreglements.

## **7. Gewerberäume/Hobbyräume/Parkierung**

### **7.1. Grundsätze der Vergabe**

Hobbyräume, Garagen und Parkplätze, sowie spezielle Velo- und Motorradparkplätze werden in erster Linie an Mieter\*innen der Genossenschaft vermietet. Die Verwaltung führt eine separate Warteliste für Hobbyräume, Garagen und Aussenparkplätze, sowie spezielle Velo- und Motorradparkplätze. Die Anmeldung erfolgt mittels Kontaktaufnahme an die Verwaltung. Die Anmeldung ist ein Jahr gültig und muss jeweils bis am 30. Juni erneuert werden.

### **7.2. Gewerberäume**

Gewerberäume werden je nach Lage intern oder extern vermietet. Dabei wird unter anderem darauf geachtet, die Nahversorgung im Quartier zu verbessern.

### **7.3. Hobbyräume**

Bei der Vergabe eines freiwerdenden Hobbyraumes wird von der Vermietungskommission nicht nur die Priorität auf der Warteliste, sondern auch die Lage des freiwerdenden Hobbyraums im Verhältnis zur Wohnung der interessierten Mietpartei sowie die Haushaltsgrösse berücksichtigt. Dabei wird auf eine angemessene Verteilung geachtet.

### **7.4. Parkierung**

Es kann pro Wohnobjekt nur ein Parkplatz oder eine Garage gemietet werden.

## **8. Regelung bei besonderen Umständen**

Bei plötzlichen und unvorhersehbaren Ereignissen oder Umständen können vom Vorstand Ausnahmen zum vorliegenden Vermietungsreglement bewilligt werden, wenn die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint.

## **9. Beendigung des Mietverhältnisses**

Die Beendigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR 266ff.).

Die Parteien können ein unbefristetes Wohnmietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen von drei Monaten per Monatsende (ausgenommen 31. Dezember) kündigen.

Befristete Mietverhältnisse enden mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende des Mietvertrags (siehe Art. 9 Abs. 2 Statuten).

Bei Gewerbemietverhältnissen gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten per Monatsende (ausgenommen 31. Dezember).

## **10. Anteilkapital**

Mieter\*innen von Wohnungen/ Einfamilienhäusern haben nach Abschluss eines Mietvertrags pro Zimmer CHF 1'500 (30 Genossenschaftsanteile) und pro halbes Zimmer CHF 750 (15 Genossenschaftsanteile) zu bezahlen (siehe auch Art. 15 der Statuten).

Mieten mehrere Mitglieder eine Wohnung oder ein Haus der Genossenschaft, müssen die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen zu wählenden Verhältnis verteilt werden; dieses wird im Mietvertrag festgehalten. Das Anteilkapital muss vor der Schlüsselübergabe vollständig einbezahlt sein.

Anteilkapital kann auch durch Dritte finanziert werden. Dies entscheidet der Vorstand.

## **11. Inkrafttreten und Geltungsbereich**

Dieses Reglement tritt aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 2. Oktober 2025 in Kraft und gilt für alle zukünftigen Mietverhältnisse. Für die bestehenden Mietverhältnisse gilt ab Inkrafttreten des Reglements eine Übergangsfrist von zwei Jahren. Das vorliegende Reglement sowie die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sind fester Bestandteil jedes Mietvertrags und damit verbindlich für alle Mietparteien.