

Gültig ab:	09.03.2026
Genehmigt:	Vorstand
Verwendung:	öffentlich

Reglement über die Vermietung

Art. 1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für Vermietungen werden durch das Mietrecht, die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag sowie Art. 4 der Statuten 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 sorgt in erster Linie die Verwaltung.

Die Verwaltung sorgt dafür, dass Interessent:innen 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

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- bzw. Überbelegung
- d) Freiwillige Umsiedlungswünsche von Genossenschaftler: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 die übrigen 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 Mietinteressent:innen haben ein Anmeldeformular auszufüllen. Das Formular ist wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen. Die Angaben werden vertraulich behandelt. Liegt ein konkretes Wohnungsangebot vor, ist die GISA berechtigt, Auskünfte über die sich bewerbende Person einzuholen.

Art. 6 Mitgliedschaft

Gemäss Art. 4.2 der Statuten setzt die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei Kündigung des Mietvertrages erfolgt gemäss Art. 4.2 der Statuten automatisch auch ein Ausschluss aus der Genossenschaft.

Art. 7 Residenzpflicht

Gemäss Art. 4.4 der Statuten 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 ein Mitglied der Genossenschaft werden will, hat gemäss Art. 7.1 der Statuten eine Aufnahmegebühr von maximal CHF 500 zu bezahlen.

Jedes Genossenschaftsmitglied beteiligt sich gemäss Art. 7.1 und Art. 15.2 der Statuten mit der Übernahme von Anteilscheinen an der Finanzierung der Liegenschaft. Das Anteilscheinkapital wird jährlich verzinst und beim Auszug zurückerstattet. Gleichzeitig dient das Anteilscheinkapital 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 eine Mieterin bzw. ein Mieter 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 Anteilscheinkapitals richtet sich gemäss Art. 15.2 der Statuten nach den Anlagekosten, den Vorschriften der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen sowie den Finanzierungskosten der Baute.

Anteilscheinkapital pro Wohnungskategorie:

Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile (CHF)
Jokerzimmer	5'000
1.0 – 1.5 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:

Das Anteilscheinkapital, welches bei der Miete einer Gewerbefläche einbezahlt werden muss, entspricht in der Regel dem 6-fachen Wert der vertraglich vereinbarten Nettomietzinssumme zu Mietbeginn.

Art. 9 Wohneigentum

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

Art. 10 Subventionierte Wohnungen

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

Art. 11 Belegungsvorschriften

Für die subventionierten Wohnungen gelten die Belegungsvorschriften des Subventionsgebers bzw. der Subventionsgeberin.

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

Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben behördliche Auflagen.

Werden die Belegungsvorschriften 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 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 Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Weitere Bedingungen für einen internen Wohnungswechsel sind: Keine Beteiligungen sowie genügend Einkommen und Vermögen für die neue Miete. Die Verwaltung ist berechtigt, für die Prüfung eines Wohnungswechsels ein Beteiligungsregisterauszug und die aktuelle Steuerrechnung zu verlangen.

Art. 13 Untervermietung

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einzelner Zimmer ist gemäss Art. 4.5 der Statuten nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung kann die Zustimmung 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, die Umgehung der übrigen Vermietungsrichtlinien sowie der Umstand, dass ein Genossenschaftsmitglied nicht eindeutig darlegen kann, dass es die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. 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 den Belegungsvorschriften entsprechende, zumutbare Wohnung anzubieten. Die Genossenschafter:innen sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen.

Bei Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes und weiterhin bestehender Unterbelegung müssen die Genossenschaftsmitglieder gemäss Art. 4.6 der Statuten einen Mietzinszuschlag von CHF 200 pro unterbelegtem Zimmer und Monat entrichten. Nach zweimaliger Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes kann die Verwaltung die Kündigung des Mietverhältnisses beschliessen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

Art. 15 Umbau und Ersatzneubau

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

Werden zwei zumutbare Umsiedlungsangebote abgelehnt, kann das Mietverhältnis gekündigt und das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

Genossenschafter:innen, die ihre Wohnung aufgrund eines Umbaus oder Ersatzneubaus verlassen mussten, werden gemäss Art. 5.3 der Statuten bei der Erstvermietung von Wohnungen im sanierten Objekt bzw. im Ersatzneubau bevorzugt berücksichtigt, sofern dies auch mit den übrigen Vermietungsrichtlinien vereinbar ist.

Art. 16 Mitwirkungspflicht

Wird dieses Reglement nicht mehr eingehalten oder haben sich die Umstände auf andere Weise wesentlich verändert, ist jede:r Mieter:in verpflichtet, 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 GISA kann gemäss Art. 4.8 der Statuten für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder von Dritten erstellen und betreiben lassen. Die Genossenschafter:innen sind verpflichtet, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom der GISA bzw. den mit dem Betrieb beauftragten Dritten gemäss den 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 die lokale Stromanbieterin ihren Kunden in Rechnung stellt.

Art. 18 Verstöße gegen die Pflichten der Mieter:innen

Bei Verstößen gegen die Auskunftspflicht und Mitwirkungspflicht oder Täuschung kann die Verwaltung die Kündigung des Mietvertrages aussprechen und der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschließen.

Art. 19 Inkrafttreten

Dieses Reglement gilt als integrierter Bestandteil des Mietvertrages. Es ersetzt das Reglement vom 1. Juli 2024 und tritt am 9. März 2026 in Kraft.