



Das Vermietungsreglement regelt die Vermietung von Wohnungen und leitet sich aus den Statuten der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat und dem Leitbild des Mietshäuser Syndikats ab.

Im Grundsatz vermietet die Genossenschaft alle Wohn- und Gewerberäume sowie allfällige Parkplätze. Die Vermietung erfolgt nach diesem Reglement und wird durch die Vermietungs- und Konfliktlösungskommission (im Folgenden VKK) der Genossenschaft koordiniert. In die Wohnungsvergabe ist die Hausgemeinschaft einbezogen. Die Hausgemeinschaft kann sich gemäss den Musterstatuten als Verein organisieren und Teile der Verwaltung übernehmen. Die entsprechenden gegenseitigen Rechte und Pflichten werden in einem Hausverwaltungsvertrag geregelt.

## 1. Vermietungspraxis

- 1.1 Die VKK der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung und ist verpflichtet die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern Bewerbungen vorliegen.
- 1.2 Die Zuteilung von Räumlichkeiten erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen der Hausgemeinschaft und dem Vorstand der Genossenschaft. Freiwerdende Räumlichkeiten werden unter Einbezug der VKK von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei muss jede Bewerbung berücksichtigt werden. Können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht auf eine Bewerbung einigen, entscheidet die VKK.
- 1.3 Für die Vergabe sind folgende gleichwertigen Kriterien massgebend:
- die Bewerber\*innen passen zur Hausgemeinschaft
  - Anzahl Personen
  - die Bewerber\*innen sind in der Lage, Anteilsscheine beizusteuern
  - die Bewerber\*innen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen
  - die Bewerber\*innen sind Mitglieder der Genossenschaft
  - Dringlichkeit des Wohnungswechsels
  - die Bewerber\*innen sind bereit aktiv in der Hausgemeinschaft und der Genossenschaft mitzuarbeiten
- 1.4 Bei der Vermietung von Gewerberäumen sind im Bewerbungsverfahren schriftliche Konzepte zur Nutzung der Räumlichkeiten einzureichen.
- 1.5 Bei der Vermietung soll folgender Ablauf eingehalten werden:
1. Die kündende Person bzw. die Hausgemeinschaft informiert die VKK über die Kündigung.
  2. Die VKK schreibt die Objekte über geeignete Wege aus.
  3. Die VKK sammelt die Bewerbungen.
  4. Die Hausgemeinschaft und die VKK wählen in gegenseitiger Rücksprache eine Partei aus.  
Im Streitfall entscheidet die VKK.

## 2. Vorgehen bei erstmaliger Vermietung durch die Genossenschaft

- 2.1 Bewohnende sind Personen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses in der Liegenschaft wohnen. Initiant\*innen sind Personen einer Gruppe, die sich für die Übernahme der betreffenden Liegenschaft engagieren und sich für den Kauf an die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat gewendet haben.
- 2.2 Bei der Wohnungsverteilung in neu erworbenen Liegenschaften sollen in erster Linie bereits Bewohnende, in zweiter Linie Personen aus der Initiativgruppe berücksichtigt werden. Bedingung dafür ist, dass diese der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat beitreten. In dritter Linie kommen übrige Genossenschaftsmitglieder gemäss obiger Kriterien zum Zug.
- 2.3 Bewohnenden die nicht der Genossenschaft beitreten wollen, kann vom Vorstand gekündigt werden. Dabei wird von Seiten der Genossenschaft eine angemessene Kündigungsfrist angestrebt.

### 3. Mietzinsberechnung

3.1 Als Grundsatz der Mietkostenberechnung gilt das Prinzip der Kostenmiete (Stadt Zürcher Modell).

3.2 Die Kostenmiete setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:

- Fremdkapitalzinsen
- Eigenkapitalzinsen
- Baurechtszinsen
- Betriebskosten (Unterhalt und Verwaltung)
- Abschreibungen
- Erneuerungsfonds (Sanierungsrückstellungen)

Zusätzlich zur Kostenmiete erhebt die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat einen Solidaritätsbeitrag

3.3 Die Hausgemeinschaft oder eine vom Vorstand beauftragte Verwaltung rechnet jährlich über die Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen ab bzw. nach mietrechtlich erlaubten Pauschalen. Der Mieter oder die Mieterin hat das Recht, die Rechnungsbelege einzusehen.

3.4 Die Mietkosten von Gewerbeeinheiten können reduziert werden, wenn die privatwirtschaftlichen Eigeninteressen limitiert sind. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung nach kollektiven Prinzipien organisiert ist und/oder die Nutzung eine Gemeinwohlorientierung aufweist. Über die Kostenreduktion entscheidet der Vorstand der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat auf Antrag der Mietpartei. Die Hausgemeinschaft muss diesem Entscheid zustimmen.

### 4. Solidaritätsbeitrag

4.1 Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat erhebt pro m<sup>2</sup> Nutzungsfläche einen Solidaritätsbeitrag gemäss Reglement Solidaritätsfonds (2019 CHF 0.5 pro m<sup>2</sup> und Monat).

4.2 Mit dem Solidarbeitrag wird ein Fonds geüfnet, der für folgende Zwecke verwendet werden kann:

- Vergünstigung von Liegenschaftskäufen und Sanierungsprojekten, durch die Erhöhung des Eigenkapitalanteils. Dieser Beitrag wird als zinslose aber rückzahlbare Leistung in die Kostenmietberechnung der Liegenschaft einbezogen.
- Temporäre Vergünstigung von individuellen Mietzinsen, bei Härtefällen. Diese Subjekthilfe kann in der Regel für 2 Jahre ausgerichtet werden und ist somit als Überbrückung einer Notsituation gedacht.

4.3 Über den Einsatz der Mittel aus dem Solidarfonds entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.

4.4 Auf die Erhebung des Solidaritätsbeitrags kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die Mietpartei selbst von Beiträgen aus dem Fonds unterstützt wird oder bereits zusätzliche Zinskosten zur Deckung fehlender Anteilsscheine (Solidaritätsdarlehen) zahlen muss. Über diese temporäre Massnahme entscheidet der Vorstand der Genossenschaft.

4.5 Profitiert eine Liegenschaft von einer objektbezogenen staatlichen oder privaten Förderung, kann der notwendige Solidaritätsbeitrag pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in diesem Haus durch den Vorstand der Genossenschaft erhöht werden.

### 5. Belegung des Wohnraums und Unterbelegung

5.1 Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen. Diese berechnet sich nach der Regel: Zimmerzahl der Wohnung minus 1 (eins) entspricht Anzahl Individualzimmer. In dieser (Beispiel: 4.5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt. Zimmern von weniger als 10 m<sup>2</sup> werden in dieser Belegungsrechnung zur Hälfte (0.5 Zimmer) gezählt.

5.2 Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten.

- 5.3 Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen.
- 5.4 Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Vermieterin innert eines Monats zu melden und ein Änderungsgesuch einzureichen. Wird die Mitteilung unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.
- 5.5 Im Gespräch mit Hausgemeinschaft und VKK werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht. Finden sich keine Lösungen oder werden die Vorschläge von der Mietpartei mehrfach nicht angenommen, kann die Genossenschaft das Mitglied ausschliessen und den Mietvertrag kündigen.
- 5.6 Ausnahmen:
- Die bewohnende Person kann eine regelmässige Betreuung von einem Kind oder pflegebedürftigen erwachsenen Person geltend machen. Die betreute Person wird als bewohnende Person gezählt, auch wenn diese nicht offiziell in der Wohnung gemeldet ist und nur teilweise anwesend ist.
  - Weist die Mietpartei nach, dass sie infolge einer Arbeitstätigkeit zu Hause auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist, kann der Vorstand der Genossenschaft auf Antrag eine Unterbelegung genehmigen.
  - Bei übernommenen Liegenschaften können bisherige Bewohner\*innen oder Initiant\*innen eine Bestandsgarantie geltend machen.
  - Bei Einwilligung der Hausgemeinschaft kann die Belegung über das ganze Haus berechnet werden. Summe aus den jeweiligen Mindestbelegungen gemäss Mietverträgen.

## 6. Anteilkapital

- 6.1 Der für die Wohnung notwendige Anteil an Eigenkapital muss beim Bezug der Wohnung in Form von Genossenschaftsanteilsscheinen vollumfänglich einbezahlt sein.
- 6.2 Bei Härtefällen kann mit dem Vorstand ein Zahlungsplan vereinbart werden. Die Miete erhöht sich für die Dauer des Plans um die Zinslasten der zusätzlich nötigen Fremdfinanzierung (Solidaritätsdarlehen).
- 6.3 Das Anteilkapital in Form von Genossenschaftsanteilsscheinen wird nach Beendigung des Mietverhältnisses, unter Berücksichtigung allfälliger auszugsbedingter Kostenbegleichungen durch die Genossenschaft zurückbezahlt.

## 7. Residenzpflicht

Bewohner\*innen müssen am Vermietungsort amtlich gemeldet sein.

## 8. Entscheidungsinstanz

Objekte werden durch die Genossenschaft vermietet. Das Organ (VKK) arbeitet laut diesen Richtlinien und den Vorgaben der Generalversammlung.  
In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Vorstand autonom.

## 9. Weitere Reglemente und verbindliche Merkblätter

- 9.1 Es gelten weitere Reglemente und Merkblätter der Genossenschaft, veröffentlicht auf der Homepage, sowie der Muster Hausverwaltungsvertrag.