

1. Grundlagen und Zweck des Vermietungsreglements

Das Vermietungsreglement stützt sich auf die Statuten und regelt die Vergabe der Mietobjekte der Baugenossenschaft Oberstrass.

Statuten und dieses Reglement sind integrierende Bestandteile des Mietvertrags.

2. Geltungsbereich

Das Vermietungsreglement gilt grundsätzlich für alle bestehenden und zukünftigen Mietverhältnisse. Allenfalls abweichende mietvertragliche Vereinbarungen sind vorbehalten.

3. Kommission Vermietung und Soziales

Die Kommission Vermietung und Soziales fördert das gemeinschaftliche Zusammenleben, regelt und überwacht das Anmeldeverfahren sowie die Vergabe der Mietobjekte. Sie achtet bei der Vergabe der Mietobjekte auf die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen sowie der genossenschaftlichen Grundsätze.

Die Kommission erstattet dem Gesamtvorstand regelmässig Bericht über ihre Tätigkeit.

4. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen

- Die BGO steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In den Siedlungen und der BGO als Ganzes wird eine altersmässig und sozial ausgewogene Durchmischung angestrebt. Diese orientiert sich hinsichtlich Alter, Herkunft und Einkommen an der Bevölkerungszusammensetzung der Stadt Zürich.
- Wohnraum und Zahl der Bewohnenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- Bei der Vergabe von Wohnungen wird auf ein angemessenes Verhältnis von Einkommen und Vermögen zum Mietzins geachtet.
- Die BGO stellt Wohnobjekte für spezielle Wohnformen zur Verfügung (z.B. für Wohngemeinschaften oder generationenübergreifendes Wohnen).
- Die BGO kann einzelne Wohnungen an Organisationen vermieten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personen Wohnraum anbieten.
- Die Vergabe einer Wohnung erfolgt immer nach dem Vieraugenprinzip.

5. Anteilscheinkapital

Bei Abschluss des Mietvertrags sind gleichzeitig Anteilscheine zu zeichnen. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Anteilscheinkapitals.

Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft voraus. Befristete Mietverträge sind davon ausgenommen. Der Gesamtvorstand kann Ausnahmen beschliessen.

Das Anteilscheinkapital besteht aus einem Mitgliedschaftsanteil und einem Wohnrechtsanteil. Der Mitgliedschaftsanteil beträgt CHF 3'000.00, der Wohnrechtsanteil bemisst sich nach Grösse der Wohnung (gemäss GV-Beschluss vom 6. Mai 1997).

Wohnrechtsanteil nach Wohnungsgrösse

1-1.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	1'000.00
2-2.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	2'000.00
3-3.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	2'000.00
4-4.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	3'000.00
5-5.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	4'000.00
6-6.5 - Zimmer-Wohnung	CHF	5'000.00

6. Kriterien für die Vermietung von Wohnungen

Für die Vermietung von Wohnungen berücksichtigt die BGO verschiedene Kriterien. Priorisiert werden Vermietungen aufgrund BGO-interner Umsiedlungen bei anstehenden Bauvorhaben, wegen Unterbelegung oder bei Familienzuwachs. Trennung und Scheidung begründen keinen Anspruch auf eine zusätzliche Wohnung.

Die nachfolgenden Kriterien sind grundsätzlicher Art, ihre Reihenfolge stellt keine Priorisierung dar:

- Integration in die Genossenschaft und Nachbarschaft, Bezug zum Quartier;
- Anzahl Personen, die ein Mietobjekt bewohnen werden;
- finanzielle und soziale Verhältnisse;
- dringende Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen;
- Tauschgesuche, sofern die Mieterschaft mindestens fünf Jahre in derselben Wohnung wohnhaft war. Die Vermietungskommission kann in begründeten Fällen von dieser Zeitspanne abweichen.
- Bewerbungen von Genossenschafter:innen, die ausserhalb der BGO wohnen, sowie von Angehörigen von Genossenschafter:innen, die in direkter Linie verwandt sind.

7. Ablauf bei der Wohnungsvermietung

7.1 Ausschreibung

Wohnungen können intern oder extern ausgeschrieben werden. Für interne Vermietungen gilt das Bewerbungsverfahren nach Art. 7.2.1.

Externe Wohnungsangebote werden auf der BGO-Webseite zur Miete ausgeschrieben. Führt dies nicht zum gewünschten Ergebnis, kann das Mietobjekt anderweitig ausgeschrieben werden.

Um eine ausgeglichene Durchmischung zu erreichen (gemäss Art. 4), vergibt die BGO – nach Berücksichtigung der Tauschgesuche von Genossenschafter:innen – maximal jede zweite neu zu vermietende Wohnung an Personen, die keinen Zugang zur BGO-Interessentenliste haben. Um Leerbestand zu vermeiden, kann bei fehlender Nachfrage aus der Genossenschaft von dieser Maximalquote abgewichen werden.

7.2 Bewerbung

Voraussetzung für eine Berücksichtigung der Bewerbung ist ein vollständiges und korrekt ausgefülltes Tauschgesuch, respektive Anmeldeformular, sowie das Erfüllen der Mietkriterien der Ausschreibung. Die Bewerbungen werden nach zeitlichem Eingang geprüft.

7.2.1 Von Genossenschafter:innen und deren Angehörigen in direkter Linie (Kinder und Eltern)

Es wird eine Interessentenliste für Tauschgesuche und Wohnungsanmeldungen geführt. Die Aufnahme in diese Liste begründet keinen Anspruch auf die Vermietung einer Wohnung.

In der BGO wohnende Genossenschafter:innen bewerben sich mittels Tauschgesuch. Tauschgesuche aufgrund von Unterbelegung sind in Artikel 8.3. geregelt.

Nicht in der BGO wohnhafte Genossenschafter:innen sowie Angehörige von Genossenschafter:innen bewerben sich bei der BGO-Geschäftsstelle mittels Anmeldeformular. Diese Anmeldung muss jährlich erneuert werden, ansonsten erlischt sie automatisch.

Es werden maximal drei Wohnungsangebote gemacht. Lehnt die Bewerber:in alle drei Angebote ab, wird er/sie für fünf Jahre nicht mehr berücksichtigt. Nach Ablauf dieser Frist kann die Bewerber:in erneut schriftlich ein Tauschgesuch oder eine Wohnungsanmeldung einreichen.

7.2.2 Von übrigen Bewerber:innen

Die übrigen Mietinteressent:innen bewerben sich mit einem Anmeldeformular auf das ausgeschriebene Angebot.

7.3 Wohnungsbesichtigung

Bei einer Wohnungsbesichtigung müssen alle zukünftigen Vertragspartner:innen anwesend sein.

7.4 Wohnungsvergabe

Die Wohnungsvergabe erfolgt nach Art. 4 Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen und Art. 6 Kriterien für die Vermietung von Wohnungen.

7.5 Vertragsabschluss

Bei Vertragsabschluss wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr von CHF 50.00 erhoben. Bei einem internen Wohnungswechsel auf Wunsch der Genossenschafter:in ist bei Abschluss des Vertrages eine Tauschgebühr von CHF 300.00 fällig. Bei Auflösung einer Unterbelegung oder bei Ump Platzierung aufgrund baulicher Vorhaben entfällt diese.

Die Gebühren kommen dem Solidaritätsfonds der BGO zugute.

Bei einem Wohnungstausch – der nach einem begründeten Gesuch vor der Frist von fünf Jahren erfolgt – ist ein angemessener Anteil zu leisten für die Kosten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit.

8. Belegung

Für die Mindestbelegung gelten die im Mietvertrag als Mietende aufgeführten Personen und deren Angehörige in direkter Linie (Kinder und Eltern). Diese müssen die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen, dort sowohl zivilrechtlichen wie auch steuerrechtlichen Wohnsitz haben und bei der BGO angemeldet sein. Der Vorstand kann für Personen in Ausbildung Ausnahmen vorsehen.

Wird die Wohnung wegen Abwesenheit während mehr als zwei Monaten nicht bewohnt, so ist dies der Geschäftsstelle zu melden. Besuche ab drei Monaten sind durch die Geschäftsstelle zu bewilligen.

Bei Trennung und Scheidung ist gem. Art. 8 Abs. 1 der Statuten die richterliche Zuweisung der ehelichen Wohnung massgebend.

8.1 Belegungsvorschriften bei Neuvermietung und in bestehenden Mietverhältnissen

Als Neuvermietung gilt jeder Bezug einer neuen Wohnung oder ein Wohnungswechsel innerhalb der BGO.

Der Zu- oder Wegzug einer Partner:in in einem bestehenden Mietverhältnis gilt als Vertragsänderung.

Bei Neuvermietungen und für die Festlegung der Belegung bei bestehenden Mietverhältnissen gelten in der Regel folgende Richtwerte:

Anzahl Personen	Neuvermietung: Max. Wohnungsgrösse	Bestehendes Mietverhältnis: Wohnung unterbelegt ab
1 Person	68 m ²	70 m ²
2 Personen	80 m ²	90 m ²
3 Personen	100 m ²	135 m ²
4 Personen	130 m ²	145 m ²
5 Personen	145 m ²	-
6 Personen	160 m ²	-

Die BGO ist bestrebt, Wohnungen möglichst gut zu belegen. Der obige Verteilschlüssel dient lediglich als Richtwert, aus dem sich kein unmittelbarer Anspruch ableiten lässt.

Bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern haben – bei gleicher Anzahl der Personen – Familien mit minderjährigen Kindern Vorrang. Ausgenommen sind von der BGO für spezielle Wohnformen bestimmte Wohnungen (gemäss Art. 4).

Jede Abweichung von dieser Regel muss begründet und im Protokoll der Kommission Vermietung und Soziales festgehalten werden.

8.2 Meldung über Belegungsänderungen

Änderungen der Wohnungsbelegung (z.B. Geburten, Todesfälle, Trennungen, Heirat, Auszug der Kinder, Zuzug einer weiteren Person) sind innerhalb einer Frist von einem Monat schriftlich bei der Geschäftsstelle mit Datum des Eintretens anzumelden.

Im Falle einer Unterbelegung sind die Mietenden zusätzlich verpflichtet, ein Tauschgesuch einzureichen. Bei Härtefällen – insbesondere bei Personen über 80 Jahren oder aus gesundheitlichen Gründen – kann die Kommission Vermietung und Soziales Ausnahmeregelungen bestimmen.

8.3 Ersatzangebote bei Unterbelegung

Die BGO macht der betroffenen Partei ab Beginn der Unterbelegung drei zumutbare Ersatzangebote. Als zumutbar gilt, wenn der Mietzins ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigt, die Wohnlage bezüglich Strassenlärm vergleichbar ist und die Mindestgrösse der Wohnung gemäss nachfolgender Aufstellung eingehalten ist. Bei Einelternfamilien bemisst sich die Zimmerzahl nach Anzahl Personen plus eins.

Für Ersatzangebote gelten folgende Richtwerte:

Anzahl Personen	Wohnungsgrösse Minimum	Zimmerzahl Minimum
1 Person	58 m ²	2
2 Personen	65 m ²	3
3 Personen	80 m ²	3.5
4 Personen	95 m ²	4

Werden alle drei Ersatzangebote abgelehnt, wird das Mietverhältnis aufgelöst, was zum Ausschluss aus der Genossenschaft führt.

In Härtefällen kann die Kommission Vermietung und Soziales auf begründetes Gesuch hin eine Übergangsfrist gewähren.

9. Untermiete

Die Genossenschafter:in ist verpflichtet, bei einer Untervermietung die schriftliche Zustimmung der Geschäftsstelle vorgängig einzuholen. Die Untervermietung einer ganzen Wohnung wird für höchstens ein Jahr bewilligt. Nach Ablauf dieser Frist muss die Wohnung wieder vom Hauptmietenden dauerhaft bewohnt werden.

Ohne vorgängiges Vorliegen der schriftlichen Zustimmung kann das Mietverhältnis aufgelöst werden.

10. Vermietung von Garagen, Parkplätzen sowie Bastel-/Lagerräumen

Für Garagen, Parkplätze sowie Bastel-/Lagerräume wird eine separate Interessentenliste geführt. Genossenschafter:innen haben Vorrang; bei Bastelräumen werden in der Regel Hausbewohner:innen bevorzugt.

11. Vermietung von Gewerberäumen

Die Miete von Gewerberäumen führt nicht zu einem Genossenschaftsverhältnis. Über die Vergabe von Gewerberäumen entscheidet die Kommission Vermietung und Soziales.

12. Ausschluss und Kündigung

Ausschluss und Kündigung erfolgen gemäss Art. 7 der Statuten.

13. Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohner:innen

Unstimmigkeiten und Streitigkeiten unter Hausbewohner:innen sind in erster Linie durch diese selbst beizulegen. Wird keine Einigung erzielt, kann als erste Instanz die Geschäftsstelle beigezogen werden, als zweite Instanz die Kommission Vermietung und Soziales.

14. Übergangsbestimmungen

Als erstes hebt die BGO die gemäss bisherigem Reglement bestehenden Unterbelegungen auf. Mit Ersatzangeboten/Tauschangeboten wird bei denjenigen Mietparteien gestartet, welche sich am längsten in einer Unterbelegung befinden.

Für 4-Zimmer-Wohnungen, die laut Artikel 8.1 (Belegungsvorschriften) neu als unterbelegt gelten, gilt eine Übergangsfrist von vier Jahren. Die neue Regelung tritt in diesen Fällen am 1. November 2029 in Kraft.

15. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 17. März 2025 per 1. November 2025 in Kraft und ersetzt das bisherige Reglement.