



WOHNGENOSSENSCHAFT HEIMET ADLISWIL

Vermietungsreglement

für die Liegenschaften im Baurecht der Stadt Adliswil

ENTWURF

Ausgabe 2026

Vermietungsreglement

für die Liegenschaften im Baurecht der Stadt Adliswil:

Zopfstrasse 13, 15, 17

Zelgstrasse 40 / Bodenacker 1

1. Allgemeines	1
2. Mitgliedschaft	1
3. Vermietungskriterien und Reihenfolge	2
3.1. Reihenfolge	2
3.2. Kriterien	2
3.3. Interne Wohnungswechsel	3
4. Belegungsvorschriften	3
4.1. Allgemeine Mindestbelegung	3
4.2. Anwendung der Belegungsvorschriften	3
4.3. Abweichungen zu den Belegungsvorschriften	3
4.3.1. Getrenntlebende oder geschiedene Elternteile	3
4.3.2. Alleinerziehende Eltern	3
4.3.3. Bauvorhaben / Ersatzneubauten	3
4.3.4. Mieterinnen und Mieter über 80 Jahre	4
4.3.5. Mitglieder der Verwaltung	4
4.3.6. Ausnahmen und Härtefälle	4
4.4. Mehrzins bei Unterbelegung	4
5. Mehrzinsregelungen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse	5
5.1. Einkommen	5
5.2. Vermögen	5
5.3. Grundlage für die Ermittlung der Mehrzinse	5
5.4. Auskunft und Meldepflicht	6
5.4.1. Meldepflicht	6
5.4.2. Erhebung durch die Verwaltung	6
5.4.3. Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration	6
5.5. Anpassung der Ansätze	6
6. Verwendung des Kapitals der Mehrzinse und der ordentlichen Solidaritätsbeiträge	6
7. Untermiete	7
8. Befristete Verträge	7
9. Inkraftsetzung	7

Vermietungsreglement

Gestützt auf Art. 3 der Statuten erlässt der Vorstand der Wohngenossenschaft Heimet Adliswil (WGH) nachfolgendes Vermietungsreglement. Die Rahmenbedingungen für dieses Reglement ergeben sich aus dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht, den Statuten und dem Leitbild der WGH.

1. Allgemeines

Die Wohngenossenschaft Heimet verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung preiswerten und gesunden Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zu erhalten. Als gemeinnütziger Wohnungsanbieter vermietet die WGH ihre Wohnungen nach sozialen Kriterien. Die Mietzinse richten sich sowohl nach den persönlichen als auch nach den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaftsmieter.

Eine optimale Nutzung des Wohnraums ist anzustreben. Wohnungsgrösse und Anzahl Personen sollen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Der Vorstand berücksichtigt bei der Wohnungszuteilung eine Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Ziel ist eine sozial ausgewogene Mieterschaft, die ein angenehmes Zusammenleben fördert und eine wirtschaftliche Selbstverwaltung ermöglicht.

Die Vermietung erfolgt mit dem Ziel, langfristige und nachhaltige Mietverhältnisse zu etablieren und Leerstände möglichst gering zu halten. Die WGH fördert ein Zusammenleben, das von gesamtgesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte, Toleranz und gegenseitiger Solidarität geprägt ist.

2. Mitgliedschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche und handlungsfähige Person werden. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Miete einer Wohnung der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Eine Ausnahme bilden befristete Mietverträge.

Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags kann der Bewerber ein schriftliches Beitritts-gesuch gemäss Art. 6, Absatz 3 der Statuten zur Aufnahme als Mitglied stellen.

Die Höhe des Anteilscheins wird durch den Vorstand festgelegt und richtet sich nach der Wohnungsgrösse und der Siedlung. Jedes Mitglied muss das volle Anteilscheinkapital auf das durch die Geschäftsstelle (Verwaltung) bezeichnete Konto der WGH einzahlen. Ratenzahlungen sind gemäss Art. 13 Abs. 3 der Statuten möglich.

3. Vermietungskriterien und Reihenfolge

Die Neuvermietung der Wohnungen darf nur an Personen oder Familien (mindestens ein erwachsenes Familienmitglied muss die Voraussetzung erfüllen) vermietet werden, die entweder:

- In der Stadt Adliswil aufgewachsen sind (mindestens Besuch der Grundschule (1.– 6. Klasse) in Adliswil.
- oder seit mindestens zwei Jahren ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Adliswil haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen.

Zudem darf die Neuvermietung von 3–Zimmerwohnungen im Normalfall nur an mindestens 2 Personen, 4–Zimmerwohnungen nur an Haushalte mit mindestens 3 Personen erfolgen. Kindern gleichgestellt sind unterstützungsbedürftige nahe Verwandte, die im gleichen Haushalt leben.

3.1. Reihenfolge

Freie Wohnungen werden nach der folgenden Rangfolge vermietet:

1. Interne Wohnungswechsel aufgrund von Sanierungen oder Ersatzneubauten werden prioritär berücksichtigt.
2. Interne Wohnungswechsel gemäss Ziffer 3.3.
3. Genossenschaftskinder, deren Eltern bzw. Elternteil zum Zeitpunkt der Bewerbung in der Genossenschaft wohnen, werden bevorzugt.
4. Externe, sofern die Vermietung nicht an die unter Punkt 1– 3 genannten Personengruppen erfolgen kann.

3.2. Kriterien

- Dauer auf der genossenschaftsinternen Warteliste.
- Optimale Nutzung des Wohnraums.
- Finanzielle Verhältnisse (Verhältnis Mietzins zu Einkommen).
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung.
- Nachbarschaftliche Verträglichkeit und gegebene Verständigungsmöglichkeiten.
- Bisheriges Engagement in der Genossenschaft.

3.3. Interne Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden nach den in diesen Richtlinien festgelegten Vermietungskriterien beurteilt und geprüft. Ein grundsätzlicher Anspruch auf einen internen Wohnungswechsel besteht nicht, ausser im Falle einer Unterbelegung.

Ein genossenschaftsinterner Wohnungswechsel wird per Warteliste angemeldet. Bei einer Mietdauer von weniger als vier Jahren wird der antragstellenden Partei zur Kostendeckung eine Pauschale für die individuell anfallenden Kosten verrechnet. Davon ausgenommen ist der Umzug in eine kleinere Wohnung.

4. Belegungsvorschriften

Für die Neuvermietung von Wohnungen sowie während der laufenden Mietdauer gelten folgende Belegungsvorschriften:

4.1. Allgemeine Mindestbelegung

Als Mindestbelegung gilt in der Regel die Formel:

Anzahl Zimmer minus 1 = Personenzahl.

Halbe Zimmer werden bei der Festlegung der Zimmerzahl nicht angerechnet.

4.2. Anwendung der Belegungsvorschriften

Die Belegungsvorschriften beziehen sich auf sämtliche Personen, die dauerhaft in der Wohnung wohnhaft und offiziell gemeldet sind.

4.3. Abweichungen zu den Belegungsvorschriften

Die nachfolgenden Abweichungen aufgrund der Belegungsvorschriften beziehen sich auf Ziffer 4 des Vermietungsreglements.

4.3.1. Getrenntlebende oder geschiedene Elternteile

Bei getrenntlebenden oder geschiedenen Eltern kann von den Belegungsvorschriften abgewichen werden, um dem Kindsbesuchsrecht (z.B. ein Kinderzimmer) gerecht zu werden.

4.3.2. Alleinerziehende Eltern

Alleinerziehende Elternteile werden bei der Berechnung der Mindestbelegung als zwei Personen gezählt bis zur vollendeten Erstausbildung des Kindes, maximal bis zum 27. Altersjahr.

4.3.3. Bauvorhaben / Ersatzneubauten

Liegt bei einem Bauvorhaben oder Ersatzneubau eine Unterbelegung vor, ist nur der Mehrzins geschuldet, ein interner Umzug ist nicht notwendig.

4.3.4. Mieterinnen und Mieter über 80 Jahre

Von Mieterinnen und Mietern über 80 Jahren wird bei Vorliegen einer Unterbelegung in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt. Der Mehrzins ist jedoch geschuldet.

4.3.5. Mitglieder der Verwaltung

Für Mitglieder der Verwaltung, die aufgrund ihrer Tätigkeit auf einen Arbeitsraum angewiesen sind, wird dieser Raum während der Dauer dieses Arbeitsverhältnisses nicht in die Zimmerzahl eingerechnet.

4.3.6. Ausnahmen und Härtefälle

Ausnahmen, die von diesen Richtlinien nicht erfasst werden, sowie Härtefälle, die von der Mindestbelegungsregel oder vom Mehrzins abweichen, können von der Geschäftsstelle zusammen mit der Vermietung in begründeten Fällen bewilligt werden. Diese Entscheidungen sind schriftlich zu dokumentieren. Zusätzlich wird auch die Stadt Adliswil dokumentiert, ausgenommen bei Mietzinszuschüssen aus dem Solidaritätsfonds.

4.4. Mehrzinse bei Unterbelegung

Bei einer Unterbelegung von grossflächigen bzw. Familienwohnungen erfolgt ein interner Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung gemäss den geltenden Belegungsvorschriften.

Die WGH strebt dabei eine einvernehmliche Lösung an. Den Mietparteien werden maximal zwei zumutbare Ersatzwohnungsangebote innerhalb der WGH unterbreitet. Werden beide Angebote abgelehnt, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Zudem kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Geschäftsstelle umgehend mitzuteilen.

Unterlässt die Mietpartei diese Meldung, kann der Vorstand nach Feststellung der Unterbelegung das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Ebenso kann die Geschäftsstelle das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Der Mehrzins wird in der Regel 12 Monate nach Eintritt der Unterbelegung fällig. Wird ein zumutbares Wohnungsangebot abgelehnt, ist der Mehrzins sofort geschuldet. Der Mehrzins beträgt pro Monat CHF 100.00 – 150.00.

Tritt eine zweite Unterbelegung ein, ist die Mietpartei verpflichtet, das nächste zumutbare Wohnungsangebot anzunehmen.

5. Mehrzinsregelungen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse

5.1. Einkommen

Der Mehrzins beträgt pro Monat:

- **Einpersonenhaushalte** mit einem steuerbaren Einkommen über CHF 75'000.00:
10 % der Grundmiete (ohne Nebenkosten), maximal CHF 170.00
- **Ehepaare/Familien** mit einem steuerbaren Einkommen über CHF 100'000.00:
10 % der Grundmiete (ohne Nebenkosten), maximal CHF 170.00

Für jedes minderjährige, in Ausbildung stehende oder behinderte Kind wird das zulässige steuerbare Einkommen um CHF 8'000.00 erhöht, sofern das Kind kein eigenes Einkommen erzielt und das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

5.2. Vermögen

Der Mehrzins beträgt pro Monat:

- **Einpersonenhaushalte mit einem Reinvermögen über CHF 200'000.00:**
10% der Grundmiete (ohne Nebenkosten), maximal CHF 100.00
- **Ehepaare/Familien mit einem Reinvermögen über CHF 300'000.00:**
10% der Grundmiete (ohne Nebenkosten), maximal CHF 100.00

Für AHV-Rentnerinnen und -Rentner werden 8% des Reinvermögens zum steuerbaren Einkommen gezählt. In diesem Fall ist der Grenzwert für das Reinvermögen nicht massgebend.

5.3. Grundlage für die Ermittlung der Mehrzinse

Für die Ermittlung des Mehrzinses ist das steuerbare Einkommen bzw. das Reinvermögen gemäss dem Steuerrecht des Kantons Zürich massgebend. Als Nachweis gilt die aktuelle rechtskräftige Steuerverfügung.

Wenn sowohl die Einkommensgrenze als auch die Vermögensgrenze überschritten werden, beträgt der Mehrzins höchstens CHF 200.00

5.4. Auskunft und Meldepflicht

5.4.1. Meldepflicht

Die Genossenschaftsmieter sind verpflichtet, allfällige Änderungen ihrer persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse, die sich auf die Bestimmungen über den Mehrzins auswirken, unaufgefordert der Verwaltung zu melden.

5.4.2. Erhebung durch die Verwaltung

Die Verwaltung kann jederzeit bei den Genossenschaftsmietern eine schriftliche Erhebung durchführen, wenn sie dies als notwendig erachtet.

5.4.3. Folgen einer Nicht- oder Falschdeklaration

Genossenschaftsmieter, die sich der Bezahlung des Mehrzinses durch Unterlassung der Meldepflicht oder durch unwahre bzw. unvollständige Angaben entziehen, sind verpflichtet, den Mehrzins rückwirkend zu entrichten. Fehlbare Genossenschaftsmieter können überdies im Sinne der Statuten aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.

5.5. Anpassung der Ansätze

Der Vorstand ist befugt, die Ansätze in Bezug auf die ausgewiesene Teuerung anzupassen, sofern dies als erforderlich erachtet wird.

6. Verwendung des Kapitals der Mehrzinse und der ordentlichen Solidaritätsbeiträge

Die Mehrzinse gemäss Ziffer 5 sowie die ordentlichen Solidaritätsbeiträge werden dem Solidaritätsfonds der WGH gutgeschrieben.

Der Verwendungszweck des Fonds kann sein:

- Ermässigung der Mietzinse für Genossenschaftsmieter mit bescheidenem Einkommen oder in Härtefällen.
- Vorübergehende oder dauernde Ermässigung der Mietzinse von Liegenschaften, die neu erworben, gebaut oder umfangreich renoviert wurden.
- Vorübergehende oder dauernde Ermässigung der Mietzinse von Liegenschaften für energetische Investitionen wie z.B. Erdsonden, Solar- oder PV-Anlagen.

7. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer kann nur in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag hin vom Vorstand bewilligt werden.

Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen zwingend eingehalten werden. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Für die Bewilligung einer Untervermietung gelten die nachstehenden Bedingungen:

- Dauer maximal 1 Jahr.
- Maximal zweimal während desselben Mietverhältnisses.
- eine Untervermietung an Personen, die die geltenden Bedingungen nicht erfüllen.
- Das Genossenschaftsmitglied muss darlegen, dass es die Wohnung nach Ablauf der Untermiete wieder selbst bewohnen wird.
- Keine gewerbliche Untermietung oder Untervermietung über Buchungsplattformen.

Eine Kopie des von allen Parteien unterzeichneten Untermietvertrags ist der Geschäftsstelle vor Beginn des Untermietverhältnisses vorzulegen.

Unterlässt die mietende Partei das Einholen des Einverständnisses für die Untermiete, kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden und das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden.

8. Befristete Verträge

Im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Wohnungen befristet vermietet werden. Mietparteien von befristeten Wohnungen haben keinen Anspruch, als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen zu werden. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Bruttomietzinsen.

9. Inkraftsetzung

Dieses Vermietungsreglement tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft und ersetzt die Vermietungsrichtlinien vom 15. Mai 2009.

*Genehmigt durch die Generalversammlung vom 8. Mai 2026.

