
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT RICHTERSWIL

VERMIETUNGSRICHTLINIEN DER WOHNUNGEN

WOHNENPLUS

1 GRUNDSÄTZE UND ZIELE

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zielen, die in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Richterswil festgehalten sind.

Die Siedlung wurde als Mehrgenerationensiedlung konzipiert. Die Genossenschaft fördert eine breite soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Wohnungen stehen allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Es besteht keine Verpflichtung, Genossenschafterin oder Genossenschafter zu werden.

Die Genossenschaft spricht insbesondere Menschen an, die sich mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren und die sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für das gemeinschaftliche Zusammenleben und einen vielfältigen, lebendigen Alltag engagieren.

Es wird ein bedürfnisgerechter Wohnraum für alle Lebensphasen angeboten. Die Nutzungen des Erdgeschosses sowie des Aussenraums sollen zu einem lebendigen, vielfältigen Alltagsleben beitragen.

Die Genossenschaft fördert ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen nach dem Motto:

Lieber gemeinsam statt einsam

2 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND ANFORDERUNGEN

Für Bewerberinnen und Bewerber sowie für Mieterinnen und Mieter der Wohnungen sind neben diesen Vermietungsrichtlinien auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes und weitere Nutzungs- und Betriebs-Reglemente (Waschsalon, Gemeinschaftsraum, usw.) verbindlich. Die Reglemente sind im Internet ersichtlich.

Die Genossenschaft gibt den Mieterinnen und Mietern vor der Unterzeichnung des Mietvertrages alle für das Mietverhältnis massgebenden Dokumente ab. Es gelten die folgenden weiteren Rahmendbedingungen:

- Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich.
- Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und in Richterswil den zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden prioritär behandelt.

3 KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG DER WOHNUNGEN

3.1 VERMIETUNGS- UND BETRIEBSKOMMISSION

Der Vorstand wählt eine Vermietungs- und Betriebskommission, die aus der Genossenschaftspräsidentin oder dem Genossenschaftspräsidenten, der Siedlungsassistenz sowie einer Vertreterin oder eines Vertreters der Verwaltung besteht.

Die Vermietungs- und Betriebskommission ist für die Vermietung frei werdenden Wohnungen gemäss den unter Ziffer 1 erwähnten Grundsätze und Ziele sowie den nachfolgenden Kriterien, Dringlichkeiten und Belegungsvorschriften verantwortlich.

Die Siedlungsassistenz übernimmt dabei die Information und Kommunikation zu den Mieterinnen und Mieter und wirkt als Drehscheibe gegenüber der Vermietungs- und Betriebskommission und gegenüber dem Vorstand.

3.2 KRITERIEN UND DRINGLICHKEITEN

Bei der Vermietung der Wohnungen werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Wohnungswechsel aufgrund von Veränderungen der finanziellen oder sozialen Verhältnisse, welche zu Unter- oder Überbelegung, zusätzlichem Wohnraumbedarf, veränderter Zahlungskraft oder einer Verletzung der Subventionsvorschriften führen.
- Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage (Wohnungsart, Lage, etc.).
- Abklärung über Zahlungsfähigkeit und Zahlungsmoral der Interessentinnen und Interessenten.
- Angemessene Grösse des Einkommens im Verhältnis zum Mietzins.
- Gegebene Verständigungsmöglichkeit.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden prioritär behandelt.

3.3 BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Bei der Vermietung der Wohnungen gelten die folgenden Belegungsvorschriften:

- 2-Zimmer-Wohnungen: 1 bis 2 erwachsene Personen, oder
1 erwachsene Person und 1 Kind
- 3-Zimmer-Wohnungen: 2 erwachsene Personen, oder
2 erwachsene Personen mit 1 Kind, oder
1 erwachsene Person mit 1 bis 2 Kindern
- 4-Zimmer-Wohnungen: 2 erwachsene Personen mit 1 bis 3 Kindern
1 erwachsene Person mit 1 bis 3 Kindern
- In Spezialfällen entscheidet der Vorstand.
- Tritt eine Unter- oder Überbelegung ein, ist die Mieterin oder der Mieter verpflichtet, dies der Siedlungsassistenz zu melden und ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen.
- Die Vermietungs- und Betriebskommission versucht innerhalb von einem Jahr mögliche Ersatzangebote oder andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unter- oder Überbelegung anzubieten.
- Falls diese Angebote abgelehnt werden, hat dies die Kündigung der Wohnung zur Folge. Falls innert einem Jahr kein Ersatzangebot vorliegt, kann die Vermietungs- und Betriebskommission nach Rücksprache mit den Vorstand die Frist verlängern.
- Wird die Meldung der Unterbelegung unterlassen, kann die Vermietungs- und Betriebskommission nach Rücksprache mit den Vorstand der Mieterin oder dem Mieter das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

3.4 JOKERZIMMER

Jokerzimmer sind separate Zimmer, die sich zu einer Wohnung hinzumieten lassen. Sie werden nach den folgenden Richtlinien vermietet:

- Jokerzimmer können grundsätzlich nur von Mieterinnen oder Mieter bereits vermieteter Wohnungen dazu gemietet werden.
- Die Jokerzimmer werden kurzfristig vermietet. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf (längerer Besuch, Pflegebedürftigkeit von Angehörigen, etc.).
- Haben die Mieterinnen und Mieter keinen Bedarf, können sie vom der Vermietungs- und Betriebskommission nach Rücksprache mit den Vorstand kurzfristig auch an Externe vermietet werden.

3.5 UNTERVERMIETUNG

Die Untervermietung ist nur in Ausnahmefällen und mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes möglich. Wenn, dann haben Untermieter die folgenden Grundsätze einzuhalten:

- Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses (insbesondere des Mietzinses) müssen eingehalten werden.
- Die Untermiete einer Wohnung ist auf ein Jahr befristet und kann nicht verlängert werden. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der Hauptmieterin oder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Wird die Kündigung unterlassen, kann die Vermietungs- und Betriebskommission nach Rücksprache mit den Vorstand das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.
- Die Untermieterinnen oder die Untermieter einer gekündigten Wohnung können sich ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage für diese Wohnung bewerben.

3.6 ZWISCHENVERMIETUNG

Zwischenvermietungen sind unter den nachfolgenden Bedingungen grundsätzlich möglich:

- Nach Rücksprache mit der Vermietungs- und Betriebskommission und bei temporären Abwesenheiten bis zu einem Jahr.
- Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden.
- Zwischenmieterinnen oder Zwischenmieter haben kein Anrecht, die Wohnung zu übernehmen, sollte die Hauptmieterin die Wohnung aufgeben.

3.7 HAUSTIERE

Das Halten von Katzen und Hunden und anderen Haustieren ist mit der Bewilligung der Vermietungs- und Betriebskommission und unter Einhalten der folgenden Richtlinien möglich:

- Das Gesuch zur Haltung eines Haustieres ist vor dessen Anschaffung der Siedlungsassistenz einzureichen. Bevor die schriftliche Bewilligung vorliegt, darf das Tier nicht gehalten werden. Für den Ersatz eines Tieres ist vor der Anschaffung erneut ein Gesuch einzureichen. Die Bewilligung zur Haltung eines Tieres erfolgt in der Form eines Vertragszusatzes, der einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet.
- Die Mieterin oder Mieter wird den Bedürfnissen ihrer Haustiere in räumlicher, pflegerischer und sozialer Hinsicht gerecht und gestaltet die Haltung tiergerecht.
- Die Siedlungsassistenz sowie die Vermietungs- und Betriebskommission hat jederzeit das Recht, Einblick in die Haustiersituation zu verlangen. Bei nicht nachbarschaftlich lösbaren Beschwerden kann sie verlangen, dass die störenden Auswirkungen der Haustierhaltung innert Wochenfrist beseitigt werden. Kommt die Mieterin und Mieter dieser Aufforderung nicht nach, kann die Vermietungs- und Betriebskommission, nach Rücksprache mit dem Vorstand und unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten, mit eingeschriebenem Brief der Mieterin oder dem Mieter das Halten des Haustieres verbieten.