
Vermietungsreglement

der

Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon

Version 09.2014

A. Geltungsbereich

Art. 1

Dieses Reglement gilt für sämtliche Liegenschaften der Politischen Gemeinde (Finanzliegenschaften) sowie der Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon.

Art. 2

Als Grundlage für dieses Vermietungsreglement sind die geltende Gemeindeordnung bzw. die Stiftungsstatuten massgebend.

B. Zweck

Art. 3

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Liegenschaftenstrategie der politischen Gemeinde Rüşchlikon, die auch in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Stiftung Wohnungsbau Rüşchlikon festgehalten sind.

C. Grundsätze über die Abgabe von Mietobjekten

Art. 4

Förderung der sozialen Durchmischung

Wohn- und Gewerberäume stehen allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.

Es ist eine nachhaltige Durchmischung anzustreben, die auf wenigen Regeln beruht (4.1 -4.4), die keine zu starre Entwicklung vorgeben, aber dennoch eine ausgewogene soziale Durchmischung auch langfristig gewährleisten sollen.

Art. 4.1

Durchmischung nach Alter und Lebensphasen

Die Durchmischung nach Lebensphasen ergibt sich zum grössten Teil aus dem Wohnungsmix. Innerhalb der verschiedenen Wohnungstypen soll bei der Vermietung eine ausgewogene Altersdurchmischung angestrebt werden.

Art. 4.2

Durchmischung nach Einkommen

Es wird eine breite Verteilung nach Einkommen angestrebt.

Ergänzend bietet ein Solidaritätsfonds mit zusätzlichen, spezifischen Bedingungen unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte an (siehe Art. 9 ff).

Art. 4.3

Benachteiligte Haushalte fördern

Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollen gefördert werden.

Dies sind insbesondere Familien und Alleinerziehende, ältere Menschen, Haushalte mit Migrationshintergrund, Menschen mit Behinderung und Personen mit dringendem Bedarf bei engem Quartierbezug. Benachteiligte Gruppen sollen die soziale Durchmischung ergänzen, aber nicht hauptsächlich prägen.

Art. 4.4 Förderung interner Wohnungswechsel

Damit die soziale Durchmischung langfristig gesichert bleibt, werden interne Wohnungswechsel entsprechend gefördert, insbesondere, wenn sich in einer Wohnung die Anzahl BewohnerInnen oder die Bedürfnisse aufgrund einer neuen Lebensphase ändern.

Art. 5 Bewerbungen

Die Vermietung von Wohnungen wird aufgrund einer Bewerbungsliste (Warteliste) durchgeführt, ausgenommen sind Notfälle des Sozialamts (Art. 6). Es werden ausschliesslich schriftliche Bewerbungen berücksichtigt. Die Bewerbungen müssen nach Ablauf von sechs Monaten schriftlich oder mündlich erneuert werden, ansonsten verfallen sie.

BewerberInnen, die in den letzten 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde gewohnt haben, werden bevorzugt, sofern sie die Auswahlkriterien erfüllen.

Die Aufnahme in diese Liste begründet keinen Anspruch auf die Vermietung einer Wohnung.

Art. 6 Notwarteliste Sozialamt

Das Sozialamt Rüschnikon führt eine eigene, „interne“ Warteliste mit BewerberInnen, welche sich in einer persönlichen und/oder wirtschaftlichen Notlage befinden, und für welche das Sozialamt dringend Wohnraum benötigt. Für diese BewerberInnen existiert ein eigenes Formular, welches bis zum Zeitpunkt der Vermietung aus datenschutzrechtlichen Gründen auf Namen verzichtet. Diese „Notfälle“ sind - die ausgeglichene soziale Durchmischung und der Mieterspiegel vorausgesetzt - prioritär zu behandeln. Falls bei frei werdenden Wohnungen SozialhilfeklientInnen gemäss den Bestimmungen der Notwarteliste zum Zug kommen sollen, wird vom Sozialamt ein Kurzabriss der BewerberInnen mit Schilderung der Notsituation dem Entscheidungsgremium zugestellt.

Die BewerberInnen müssen sich in einer ausgewiesenen, vom Sozialamt bestätigten Notlage befinden. Darunter fallen insbesondere die folgenden Situationen:

- Eheschutzverfahren, Trennungen und Scheidungen
- Häusliche Gewalt
- Anschlusslösungen nach längerem stationärem Klinikaufenthalt
- Gerichtliche Zwangsräumungen
- Statuswechsel von N- und F-Bewilligungen ins Schweizer Bürgerrecht
- Statuswechsel vom Flüchtlingsstatus zum anerkannten Flüchtling
- Familiennachzug aus dem Ausland
- usw.

In begründeten Fällen kann bei KlientInnen der Sozialhilfe das Sozialamt Rüschnikon aufgefordert werden, die entsprechenden Beträge für die Wohnungsmieten direkt der Vermieterin einzubezahlen. Mieterin/Mieter bleibt jedoch auch in diesem Fall jederzeit der entsprechende Bewerber/die Bewerberin. In begründeten Einzelfällen kann das Sozialamt als Vermieterin auftreten und die entsprechende Wohnung – nach Bewilligung durch das zuständige Gremium – untervermieten.

C. Belegungsvorschriften

Art. 7

Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll mindestens der Anzahl der ganzen Wohn- und Schlafzimmer minus 1 entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die

Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungsvorschriften als verletzt.

Von diesem Grundsatz kann unter Berücksichtigung des Wohnungsgrundrisses (sehr kleine Zimmer, gefangene Zimmer, sehr grosse Wohnungen) abgewichen werden.

Um den Nachhaltigkeitszielen der Suffizienz (Flächenverbrauch) nachzukommen, wird bei Patchwork-Familien, Pendlern und Wochenaufenthaltern mindestens eine Anwesenheit von 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf. Bei erwachsenen Personen muss der Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegen.

Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung und während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses erfüllt sein. Änderungen, welche zu einer Verletzung der Belegungsvorschriften führen, müssen unverzüglich der Verwaltung mitgeteilt werden.

Bei Verletzung der Belegungsvorschriften wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann auf die Erhebung des Zuschlags verzichtet werden. Werden Belegungsvorschriften nicht eingehalten, kann zudem der Mietvertrag auf den nächsten Termin gekündigt werden, sofern es die Mieterschaft abgelehnt hat, das Angebot eines belegungskonformen Ersatzobjektes anzunehmen.

D. Vermietungsvorschriften

Art. 8 Einkommen und Vermögen

Grundsätzlich findet keine Beschränkung der Abgabe von Mietobjekten in Bezug auf das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen der Mieter statt. Die Mieterschaft hat sich indessen vor Abschluss des Mietvertrages auf geeignete Art darüber auszuweisen, dass der Zins des Mietobjektes für sie tragbar ist.

Im Falle einer Vermietung gemäss Art. 6 ist keine Prüfung der finanziellen Lage vorzunehmen.

Art. 9 Grundsätzliche Berechnung des Mietzinses

Sämtliche Netto-Mietzinsen berechnen sich grundsätzlich nach marktgerechtem Kapitalisierungszinssatz von derzeit 6%, der angemieteten Netto-Wohnfläche und den zugehörigen Erstellungskosten (Kostenmiete).

Art. 9.1 Berechnung des Mietzinses bei schwachen Einkommen und Vermögen

Sofern und solange der Netto-Mietzins mehr als 35 % des ordentlichen Haushaltseinkommens beträgt, kann die Mieterschaft bei der Verwaltung um eine Ermässigung des Mietzinses durch Beiträge zu Lasten des Solidaritätsfonds unter Einreichung der aktuellen definitiven Steuereinschätzung nachsuchen, so dass die 35 % - Limite eingehalten werden kann.

Die gewährte Ermässigung gilt für 12 Monate und fällt danach unter dem Vorbehalt von Abs. 3 dahin.

Die Mieterschaft kann vor Ablauf dieser Frist unter Einreichung der aktuellen definitiven Steuereinschätzung an die Verwaltung um die Verlängerung der Mietzins-Ermässigung nachsuchen. Sofern die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 noch immer erfüllt sind, kann die Verwaltung dem Gesuch um weitere 12 Monate stattgeben.

Generell darf bei der Netto-Miete die Limite von Fr. 250.-/m² und Jahr nicht unterschritten werden.

Art. 10
Meldepflicht

Die Mieterenschaft ist zur schriftlichen Mitteilung verpflichtet bei:

- Änderungen der Familienverhältnisse wie:
 - o Scheidung,
 - o Heirat,
 - o Geburt,
 - o Todesfall eines Familienmitgliedes
- Untermiete und Mieterwechsel bei Untermiete (bedarf der Zustimmung)
- Zwischenvermietung (bedarf der Zustimmung)
- Zuzug und Auszug von Personen

E. Schlussbestimmungen

Art. 11
Inkrafttreten

Dieses Vermietungsreglement wurde an der Sitzung des Stiftungsrates vom 08.09.2014 beschlossen und tritt für Neu- bzw. Ersatzbauten ab dem 1.1.2015 in Kraft.

September 2014