

## Vermietungsrichtlinien

**Zweck**  
Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Dabei hat sie auch die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes zu wahren. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und legt Wert auf eine ausgewogene Durchmischung. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Mit diesen Vermietungsrichtlinien wird sichergestellt, dass die Belegung der Wohnungen gemäss den Statuten der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) und deren Genossenschaffern erfolgt.

### Mitgeltende Bestimmungen

- Statuten der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (diese gehen im Widerspruchsfall diesen Richtlinien vor)
- Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

### Vermietungsgrundsätze

- Die Mietenden sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnobjekten zu wohnen.
- Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche fünf Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) mit einem Nennwert von je Fr. 100.– übernimmt. Pro Wohneinheit sind maximal 2 Mitglieder zugelassen.
- Die Aufnahme in die Genossenschaft wird durch den Vorstand beschlossen. Eine Absage muss nicht begründet werden.
- Die definitive Aufnahme erfolgt erst nach Überweisung des dem Wohnobjekt entsprechenden Anteilscheinkapitals und des Beitrages für die Genossenschaftsanteile.
- Wohnungsgrösse, Zahl der Bewohnenden und deren Einkommen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

### Belegungsgrundsätze

Bei subventionierten Wohnungen gilt streng die Regelung der kantonalen Verordnung. Werden diese Vorschriften nicht mehr erfüllt, hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft und somit die Kündigung des Wohnobjekts zur Folge.

Ansonsten gelten folgende Grundsätze:

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen			Grosse Wohnungen		
	Wohnfläche*	Minimum	Maximum	Wohnfläche*	Minimum	Maximum
1 bis 1.5 Zimmer	< 40 m <sup>2</sup>	1 Person	2 Personen	> 40 m <sup>2</sup>	1 Person	3 Personen
2 bis 2.5 Zimmer	< 50 m <sup>2</sup>	1 Person	3 Personen	> 50 m <sup>2</sup>	1 Person	4 Personen
3 bis 3.5 Zimmer	< 65 m <sup>2</sup>	1 Person	5 Personen	> 65 m <sup>2</sup>	2 Personen	5 Personen
4 bis 4.5 Zimmer	< 80 m <sup>2</sup>	2 Personen	6 Personen	> 80 m <sup>2</sup>	3 Personen	6 Personen
5 bis 5.5 Zimmer	< 90 m <sup>2</sup>	3 Personen	7 Personen	> 90 m <sup>2</sup>	4 Personen	7 Personen
6 Zimmer					5 Personen	8 Personen

\*Nettowoohnfläche

Kinder, welche bei getrenntlebenden Elternteilen wohnhaft sind, können ab einem Aufenthalt von zwei Tagen pro Woche bzw. 8 Tagen pro Monat an die Mindestbelegung angerechnet werden. Bei Objekten mit drei und mehr Zimmern (Familienwohnungen) haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

### Überbelegung

Eine Überbelegung des Mietobjekts ist zu vermeiden. Sie liegt dann vor, wenn das Maximum der Anzahl Personen überstiegen wird. In Ausnahme- und Härtefällen kann der Vorstand abweichende Beschlüsse fassen.

### Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt dann vor, wenn die oben angegebene Mindestzahl an Personen unterschritten wird. In Ausnahme- und Härtefällen kann der Vorstand abweichende Beschlüsse fassen.

### **Umsetzung**

Bei Neuvermietungen (Erst- oder Wiedervermietung) sind die obigen Regeln zwingend einzuhalten. Für den Fall, dass im Verlaufe der Mietdauer eine Über- oder Unterbelegung entsteht, gelten sie als Richtlinien.

Im Sinne der gegenseitigen Solidarität wird erwartet, dass innert angemessener Frist ein unterbelegtes Mietobjekt oder die fehlbesetzte Familienwohnung ihren Zweck wieder erfüllt. Mietenden in unterbelegten Wohnungen und Einfamilienhäusern bietet die Genossenschaft kleinere Wohneinheiten an. Lehnen Mietende den Wohnungswechsel ab, so kann der Vorstand auf Antrag der Geschäftsführung das Mietverhältnis kündigen unter gleichzeitigem Ausschluss des Mietenden aus der Genossenschaft.

### **Umzug innerhalb der Genossenschaft**

Dem Wechsel in ein gleich grosses Wohnobjekt wird nur in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt. In diesen Fällen wird ein angemessener Beitrag für die Umtrieben (Renovationsarbeiten) in Rechnung gestellt.