



Vermietungsgrundsätze

(für Mieterinnen und Mieter von subventionierten Wohnungen)

Subventionsbedingungen

Mieterinnen und Mieter von subventionierten Wohnungen müssen Subventionsbedingungen in Bezug auf Einkommen, Vermögen und Belegung erfüllen.

Mietvertrag

Im Mietvertrag muss erwähnt sein, wenn die Wohnung durch die öffentliche Hand unterstützt ist. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet Änderungen ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse dem Vermieter sofort zu melden.

Höchstzulässige Mietzinse

Die höchstzulässige Nettomiete wird durch Verfügung der Fachstelle Wohnbauförderung festgelegt. Es gilt der Grundsatz der Kostenmiete.

Nebenkosten

Als Nebenkosten gelten nur Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie Anschlussgebühren für Antennenanschlüsse. Alle anderen Kosten sind in der Nettomiete enthalten.

Weitere Leistungen

Solidaritätsbeiträge der Genossenschaft sowie zusätzliche Leistungen (z.B. Spitex-Angebote) müssen speziell vereinbart und gesondert ausgewiesen werden.

Mietzinsanpassung

Jede Mietzinsanpassung muss schriftlich erfolgen und begründet sein. Es braucht dazu nicht das vom Kanton bewilligte Formular, jedoch müssen die gesetzlichen Fristen- und Kündigungstermine eingehalten werden.

Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter

Mietzinsanpassungen von Wohnräumen, die von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzinse von einer Behörde kontrolliert werden, können nicht bei der Schlichtungsstelle angefochten werden. Mieterinnen und Mieter können innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, bei der Fachstelle Wohnbauförderung schriftlich Einsprache erheben. Für Nebenkosten ist die Schlichtungsstelle zuständig. Mietzinsanpassungen müssen mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen sein. (Hinweis auf Einsprachemöglichkeiten)

Zweckerhaltung

Die Fachstelle Wohnbauförderung führt regelmässig Zweckerhaltungskontrollen durch. In der Stadt Zürich übernimmt die städtische Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen FGW diese Kontrollen. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn mind. eine der Subventionsbedingungen nicht mehr erfüllt ist und löst eine vorübergehende Aufhebung der Verbilligung, eine Kündigung oder Überführung der Wohnung in den freitragenden Wohnungsbau aus. Während der Zeit der Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung.