



Vermietungsreglement

Der Auftrag der Genossenschaft Alterssiedlung Pfäffikon ZH (GAP)

Unter dem Namen «Genossenschaft Alterssiedlung Pfäffikon ZH» besteht mit Sitz in Pfäffikon eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft im Sinne des Titels 29 des schweizerischen Obligationenrechts. Die Genossenschaft GAP ist politisch und konfessionell neutral und bezweckt, in gemeinnütziger Weise betagten Einwohnerinnen und Einwohnern von Pfäffikon Kleinwohnungen zu günstigen, kostendeckenden Mieten zu verschaffen.

1. Aufnahmekriterien und Wohnungsvergabe

a) **Alter**

Die GAP kann Wohnungen an Interessentinnen und Interessenten in der Regel ab dem 60. Altersjahr vermieten.

b) **Wohnsitz**

Mietinteressentinnen und Mietinteressenten müssen in der Gemeinde Pfäffikon ZH steuerpflichtig und wohnhaft sein oder nachgewiesenermassen in Pfäffikon gewohnt oder gearbeitet haben. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand GAP.

Die Mieterinnen und Mieter müssen nach Einzug ihren Lebensmittelpunkt in der Alterssiedlung haben.

c) **Untermiete**

Untermiete ist vorgängig dem Vorstand anzumelden. Dieser kann in begründeten Fällen der Mieterin/ dem Mieter ein Untermietverhältnis bewilligen. Die Bedingungen der Untermiete sind der GAP offen zu legen und es dürfen daraus für die GAP keine wesentlichen Nachteile entstehen.

d) **Lebensumstände**

Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Personen, die in der Lage sind, den Alltag ohne Begleitung und Betreuung durch die GAP zu bewältigen.

e) **Genossenschaftsbeitritt** (anstelle Mietzinsdepot)

Gleichzeitig mit dem Wohnungsantritt haben die Mietinteressentinnen und Mietinteressenten der Genossenschaft beizutreten und Genossenschaftsanteile in der Höhe von zwei Monatsmieten (aufgerundet auf Anteile zu CHF 250.-) zu zeichnen. Ausnahmen sind beim Vorstand zu beantragen.

f) **Wohnungsvergabe und Wartelisten**

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand aufgrund von Wartelisten, getrennt nach Einkommen und Vermögen sowie erwünschter Wohnungsgrösse. Bewerberinnen und Bewerber werden grundsätzlich in der Reihenfolge ihrer Anmeldung berücksichtigt. Wird auf die Miete der angebotenen Wohnung verzichtet, bleiben die Bewerberinnen und Bewerber auf Verlangen mit dem ursprünglichen Datum auf der Warteliste.

2. Höhe des Mietzinses

Die Netto-Mietzinsen werden auf Basis der Kostenmiete berechnet:

- a) Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum Referenzzinssatz des Bundes
- b) Baurechtszinsen
- c) Zuschlag von zurzeit 3.25% des Gebäudeversicherungswerts (inkl. allgemeine Kehrgebühren und Beleuchtung, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfond sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung).

Mietzinsanpassungen werden durch den Vorstand GAP beschlossen.

3. Wenn die Genossenschaft Subventionen bezieht, gilt folgendes:

a) Einkommen und Vermögen

Bei den subventionierten Wohnungen der GAP dürfen die vom Bund oder Kanton festgelegten Einkommens- und Vermögenslimiten nicht überschritten werden.

b) Meldepflicht

Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, dem Vorstand GAP zu melden, wenn sie die Bedingungen für subventionierte Wohnungen nicht mehr erfüllen. Der Vorstand GAP behält sich vor, bei Nichteinhalten der Bedingungen den Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin aufzulösen. Ebenso sind Änderungen in der Belegung zu melden.

c) Sicherung des Genossenschaftszwecks und Sanktionen

Die GAP kann jederzeit oder periodisch von den Mieterinnen und Mietern verlangen, dass sie mit offiziellen Dokumenten (Steuerrechnungen usw.) nachweisen, dass sie die vorgenannten Bestimmungen einhalten. Bei absichtlicher oder grobfahrlässiger Verletzung der Meldepflicht kann die GAP das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Genehmigt mit Anpassungen durch die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Pfäffikon ZH am 07. Mai 2026