

Wohnsinn!

Genossenschaft
für selbstverwaltetes Wohnen
Bergwerkstrasse 33
8810 Horgen

www.wohnsinn-horgen.ch

VERMIETUNGSREGLEMENT

SIEDLUNGSVEREIN

CHOLENRAIN

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
I Vermietungsreglement	3
1. Grundsätze	3
2. Vermietungskriterien	3
3. Unterbelegung und Zweckerhalt	5
4. Untervermietung	6
5. Mieterzuweisung durch die Gemeinde Horgen	7
6. Kündigung	7
II Neuvermietungs-Reglement	9
III Anhang zum Vermietungsreglement	10 ff

Ausgabe Juli 2009
angepasst an Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005, Stand Juli 09

I VERMIETUNGSREGLEMENT

1. GRUNDSÄTZE UND ZWECKBESTIMMUNG

- 1.1. Das Vermietungsreglement beinhaltet Weisungen für den Siedlungsverein und den Genossenschaftsvorstand zur Vermietung von Wohnungen und anderen Mietobjekten, dient der Sicherstellung der Zweckerhaltung der Genossenschaft sowie des Subventionszweckes und enthält Ausführungsbestimmungen über die Nutzung des genossenschaftlichen Eigentums.
- 1.2. Das Vermietungsreglement ist der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich unterstellt und dem Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Horgen und Wohnsinn! Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen. Im Anhang sind die für den Siedlungsverein Cholenrain geltenden Artikel und Vertragspunkte aufgeführt.
- 1.3. Im übrigen gelten die Statuten der Genossenschaft Wohnsinn! vom 22. März 1993, letzte Änderung 22. Juni 2009.

2. VERMIETUNGSKRITERIEN

- 2.1. Die Wohnungen werden grundsätzlich an Genossenschaftsmitglieder vermietet, die laut Baurechtsvertrag, Art 5.6.2.2 der politischen Gemeinde Horgen vom 22. Juni 1994 mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen. (Wohnbauförderungsverordnung §13-14)

SchweizerbürgerInnen oder AusländerInnen mit der Niederlassungsbewilligung, die seit mindestens zwei Jahren

- in der Gemeinde Horgen Wohnsitz haben oder hatten;
- in einem Horgener Betrieb angestellt sind.

Zudem müssen folgende Bedingungen der Statuten erfüllt sein:

- Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer. Ausnahmen sind Familienwohnungen I gemäss alter Kant. Wohnbauförderungsverordnung vor 2005, für sie gilt Personenzahl = Zimmerzahl. Von diesem Grundsatz kann unter Berücksichtigung des Wohnungsgrundrisses abgewichen werden. (Erläuterungen zu Art. 1.5)
- Zeichnung der erforderlichen Mieteranteilscheine. Ausnahmen können vom Vorstand beschlossen werden. (Art. 2.5)
- Verpflichtung zur Teilnahme am Siedlungsverein (Art 5.1 ff)

2.2. Uebersteigt die Nachfrage das Angebot der entsprechenden Wohnbauart/Wohnungsgrösse, so gelten gleichwertig die Kriterien gemäss Artikel 5.8 der Statuten sowie der InitiantInnen-Bonus/Mitarbeit

- Integrierfähigkeit in die bestehende Siedlungsgemeinschaft
- Anzahl Kinder: Wohnungsausnutzung (z.B. Familien mit mehr Kindern haben bei grösseren Wohnungen den Vorrang)
- Persönliche finanzielle Verhältnisse:
Steuerbare Einkommen und Vermögen aller MitbewohnerInnen zusammen gemäss kantonaler Verordnung §14. Bei mehreren BewerberInnen erhält nach Möglichkeit der-/diejenige mit dem tieferen Steuerbaren Einkommen bzw. Vermögen eine Wohnung.
- Dauer der Mitgliedschaft: Anmeldedatum und Aufnahme in die Genossenschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels
- Mitarbeit in der Genossenschaft sowie InitiantInnen-Bonus

Der Genossenschaftsvorstand kann Referenzauskünfte (Steueramt, Betreibungsamt etc.) einholen lassen. (Wohnbauförderungsverordnung §19)

- 2.3. Falls für leerstehende Wohnungen keine MieterInnen gefunden werden können, welche die Voraussetzungen laut Baurechtsvertrag erfüllen, so bedürfen Ausnahmen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Falls keine MieterInnen gefunden werden können, welche die weiteren in diesem Reglement aufgeführten Bedingungen erfüllen, kann der Genossenschaftsvorstand in Absprache mit dem Kanton über die Vermietung frei entscheiden. (Wohnbauförderungsverordnung §20)
- 2.4. Die bisherigen BewohnerInnen der Siedlung haben bei Neuvermietungen erste Priorität (Wohnungstausch).

3. UNTERBELEGUNG UND ZWECKERHALTUNG

- 3.1. Die Bestimmungen über die minimale Belegung sowie die Grenzen für maximale steuerbare Einkommen und steuerbare Vermögen der kantonalen Subventionsverordnungen für Familienwohnung I und II, Alterswohnungen I und II und Behindertenwohnungen I und II werden angewendet. (Wohnbauförderungsverordnung: Persönliche Voraussetzungen §13; Einkommen und Vermögen §14; Zweckerhaltung §18-21)

3.2. Unterbelegung / Ueberschreitung des steuerbaren Einkommens und steuerbaren Vermögens:

Bereich Familienwohnung I

Bei einer Unterbelegung oder Ueberschreitung der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen (gemäss Eidg. und Kant. Subventionsvorschriften) ist eine Umklassierung (mit Mietzinsanpassung) in den Bereich 'Familienwohnung II' zu prüfen. Kann weder ein Wohnungswechsel angeboten werden noch eine Umklassierung erfolgen, so ist eine Auflösung des Mietverhältnisses unumgänglich.

Bereich Familienwohnung II

Bei einer Unterbelegung oder bei Ueberschreitung der Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen (gemäss Eidg. und Kant. Subventionsvorschriften) ist nach Möglichkeit eine zumutbare -kleinere respektive freitragende- Wohnung der Genossenschaft anzubieten. Kann kein Wohnungswechsel angeboten werden, ist eine Auflösung des Mietverhältnisses unumgänglich.

- 3.3 Der Mieterinnen und Mieter/ die Mieterin kann höchstens zwei solcher Angebote ablehnen, bei Verzicht auf ein drittes Angebot kann der Vertrag gekündigt werden.

4. UNTERVERMIETUNG

- 4.1 Untervermietung ist vorgängig durch den Kanton (§18c), den Siedlungsverein und den Genossenschaftsvorstand zu bewilligen. In der Regel sollen die BewohnerInnen im direkten Mietverhältnis zur Genossenschaft stehen.
- 4.2 Untervermietung durch juristische Personen und öffentlich-rechtliche Körperschaften, die Genossenschafter sind, ist möglich, aber durch den Genossenschaftsvorstand bewilligungspflichtig.

Der Mietvertrag wird mit der juristischen Person oder der öffentlich-rechtlichen Körperschaft abgeschlossen, wobei es untersagt ist, dass dieses Genossenschaftsmitglied dem Bewohner / der Bewohnerin einen höheren Mietzins als er selbst bezahlt verrechnet. Auch jegliche Belastung von Verwaltungsspesen ist untersagt.

Es gelten folgende Kriterien:

- Durch die Untervermietung darf keine wesentliche Zweckentfremdung entstehen.
(Wohnbauförderungsverordnung §18)
- Die UntermieterInnen müssen dem Siedlungsverein vorgängig vorgestellt werden und die in diesem Reglement aufgeführten Bedingungen erfüllen. Ausnahmen können vom Genossenschafts-Vorstand beschlossen werden.
- Kündigung an UntermieterInnen muss dem Siedlungsverein und dem Genossenschaftsvorstand mitgeteilt werden.

5. MIETERZUWEISUNGSRECHT DER GEMEINDE HORGEN

- 5.1 Für eine einzeln bezeichnete Wohnung im Cholenrain hat der Gemeinderat Horgen das Recht, die Mieterinnen und Mieter zu bezeichnen. (Baurechtsvertrag Art. 5.6.2.3)

6. BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES / KÜNDIGUNG

- 6.1 Der Genossenschaftsvorstand darf in Absprache mit dem Siedlungsverein Mietverträge mit Mitgliedern kündigen, im Rahmen des Vermietungsreglements, besonders aber,

- bei Erlöschen der Mitgliedschaft (Statuten Art. 2.6/2.8; 2.10/2.11)
- wenn das mietende Mitglied die Wohnung nicht selbst bewohnt
- bei trotz schriftlicher Mahnung andauernder Verletzung von vertraglichen, reglementarischen oder statutarischen Verpflichtungen durch das mietende Mitglied.
- wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen MieterInnen nicht mehr zugemutet werden kann.

Einschliesslich Reglement über Neuvermietung und Anhang
genehmigt von der Generalversammlung am 20. Mai 1996.
Geändert an der Generalversammlung vom 22.6.2009.

Der Präsident: Mike Weibel

Die Aktuarin: Marlies Laager-Houweling

II NEUVERMIETUNGS-REGLEMENT

*(REGLEMENT ÜBER DAS VORGEHEN BEI WOHNUNGS-VERGABEN
IN DER SIEDLUNGSVEREIN CHOLENRAIN)*

Grundsätzlich gelten die Wohnsinn!-Statuten und das Vermietungsreglement des Siedlungsvereins Cholenrain.

Laufende Neuvermietungen

Die Bewerbungen von AnwärterInnen für freiwerdenden Wohnraum müssen an die zuständigen Organe des Siedlungsvereins gerichtet werden.

Eine freiwerdende Wohnung wird unter Beizug eines Wohnsinn!-Vorstandsmitgliedes vom Siedlungsverein vergeben. Dabei darf kein Anwärter oder keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet oder können sich die Mitglieder des Siedlungsvereins nicht einigen, entscheidet der Wohnsinn!-Vorstand. (Statuten Art. 5.8)

III ANHANG VERMIETUNGSREGLEMENT

Diese Ergänzung zum Vermietungsreglement enthält Auszüge aus der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (vom 1. Juni 2005) sowie aus dem Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Horgen und Wohnsinn! Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen vom 22. Juni 1994.

Diese Auszüge befinden sich auf dem Stand vom 1. Juni 2009. Spätere Änderungen der genannten Gesetze und Verordnungen sind nachzutragen.

WOHNBAUFÖRDERUNGSVERORDNUNG

II. Förderung des Mietwohnungsbaus

§13-14, §18-21

Wohnungs-
belegung
a. Persönliche
Voraussetzungen

§ 13. ¹ Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf die Wohnung nur mit Personen belegen, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Lebensgemeinschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Partnerin oder ein Partner dieser Anforderung genügt.⁶

² Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen.

³ Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen unter Vorbehalt von § 18 Abs. 3 nur an Familien vermietet werden, wobei die Familie mindestens einen Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind oder ein Kind mit Behinderung umfassen muss. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie Personen, mit denen eine faktische Lebensgemeinschaft besteht.⁶

⁶ Fassung gemäss RRB vom 29. November 2006 (OS 61, 497; ABI 2006, 1696).
In Kraft seit 1. Januar 2007.

b. Einkommen
und Vermögen

§ 14.⁹ ¹ Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf Wohnungen nur an Bewohnerinnen und Bewohner vermieten, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Massgebend ist das steuerbare Einkommen und Vermögen gemäss der aktuellen rechtskräftigen Staatssteuerverfügung.

² Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. Zum Einkommen hinzugerechnet wird $\frac{1}{20}$ des Vermögens, das Fr. 100 000 übersteigt.

³ Das Einkommen darf bei Einpersonenhaushalten Fr. 50 000, bei Mehrpersonenhaushalten Fr. 59 000 nicht übersteigen. Nach Ablauf von vier Jahren seit dem Bezug der Wohnung erhöhen sich die Beträge auf Fr. 56 000 bzw. Fr. 67 000.

⁴ Die Summe der Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf höchstens Fr. 200 000 betragen. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze von Fr. 200 000 überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

Zweckerhaltung
a. Zweck-
entfremdungs-
verbot

§ 18. ¹ Die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen sorgen dafür, dass die Wohnungen dem Zweck der staatlichen Wohnbauförderung nicht entfremdet werden.

² Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

- a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner nicht eingehalten werden,
- b. Wohnräume ganz oder teilweise zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden,
- c. Wohnungen ohne vorgängige Zustimmung der Vollzugsbehörde untervermietet werden,
- d. die Wohnungen mangelhaft unterhalten werden,
- e. die Belehnungsgrenze überschritten wird oder
- f. die festgesetzten höchstzulässigen Mietzinse überschritten werden.

³ Ist das Familienerfordernis nicht eingehalten, liegt keine Zweckentfremdung vor

- a. bei der Belegung durch Menschen mit Behinderungen,
- b. bei der Belegung von Dreizimmerwohnungen mit mindestens einer AHV- oder sozialhilfeberechtigten Person oder
- c. wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine andere Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat.

⁹ Fassung gemäss RRB vom 7. Mai 2009 (OS 64, 177; ABl 2009, 681). In Kraft seit 1. März 2009.

b. Kontrolle § 19. ¹ Mietverträge für unterstützte Wohnungen müssen einen Hinweis darauf enthalten, dass die Wohnung durch die öffentliche Hand unterstützt wird. Mieterinnen und Mieter sind zu verpflichten, Änderungen in den persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner der Vermieterschaft sofort zu melden.

² Die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen kontrollieren regelmässig die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter und teilen Zweckentfremdungen der Gemeinde und der Vollzugsbehörde mit. Die Gemeinden sowie die kantonalen Steuerämter erteilen den Empfängerinnen und Empfängern staatlicher Leistungen und der Vollzugsbehörde kostenlos die dazu erforderlichen Auskünfte.

³ Die Vollzugsbehörde sowie die Gemeinden können Zweckerhaltungskontrollen durchführen oder anordnen.

§ 20. ¹ Die Vollzugsbehörde kann vorübergehende Zweckentfremdungen bewilligen. c. Vorübergehende Zweckentfremdung

² Wird eine vorübergehende Zweckentfremdung bewilligt, entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung für diese Zeit. Das entsprechende Darlehen ist für die Dauer der Zweckentfremdung zu verzinsen. Der Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss § 15 Abs. 2 lit. a, der Zins beträgt jedoch mindestens Fr. 50 im Monat. Der Betrag ist rückwirkend ab der Zweckentfremdung geschuldet.⁹

³ Der Betrag ist von den Empfängerinnen und Empfängern der staatlichen Leistungen geschuldet. Diese können ihn den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen. § 15 Abs. 5 gilt sinngemäss.

§ 21. ¹ Liegt eine nicht bewilligte Zweckentfremdung vor, so haben die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen, oder es sind die staatlichen Leistungen zurückzuerstatten. d. Folgen der Zweckentfremdung

² Wird die Belehnungsgrenze überschritten, ist die staatliche Leistung zurückzuerstatten.

³ Für die Dauer der Zweckentfremdung einschliesslich einer Kündigungsfrist oder Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272ff. OR³ entfällt die Verbilligung. § 20 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss.

⁹ Fassung gemäss RRB vom 7. Mai 2009 (OS 64, 177; AB1 2009, 681). In Kraft seit 1. März 2009.

³ SR 220.

Neue Höchstwerte für Bauinvestitionskosten und Einkommen

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004, Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005

Einkommenslimiten 2008 + 2009* gemäss §§ 14 Abs. 3 + 28 Abs. 2 WBFV

Personenzahl	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	Fr. 49'900.-	Fr. 55'900.-	Fr. 58'800.-	Fr. 66'800.-
2 Personen und mehr	Fr. 58'800.-	Fr. 66'800.-	Fr. 69'800.-	Fr. 77'800.-

* gültig für definitives steuerbares Einkommen 2007 + 2008

Die Einkommenslimiten 2008 + 2009 basieren bereits auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April 2009. Die Anpassung per 1. Juli 2009 wurde vorweggenommen, um eine Reduktion der Limiten innert Monatsfrist zu vermeiden, da der LIK von April 2008 bis April 2009 leicht rückläufig war.

Die Einkommenslimiten werden jährlich dem aktuellen Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und sowohl im Amtsblatt, wie auch auf der Website der Fachstelle Wohnbauförderung «www.wbf.zh.ch» per 1. Juli veröffentlicht.

Veröffentlichung der Einkommenslimiten 2010: **1. Juli 2010**

BAURECHTSVERTRAG ZWISCHEN DER POLITISCHEN GEMEINDE HORGEN UND WOHSINN! GENOSSENSCHAFT FÜR SELBSTVERWALTETES WOHNEN

5.6.2. Vermietungspflichten

5.6.2.1 Im Allgemeinen

Die Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Bauberechtigten vom 22.3.1993 und im Rahmen des WEG sowie des kantonalen Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues und des Wohneigentums zu vermieten. Vorbehalten bleibt die Verwendung bzw. der Umbau einzelner Wohnungen für Zwecke, die der unmittelbaren Versorgung der Wohnungsmieter und des näheren Quartiers dienen (z.B. Arzt- oder Zahnarztpraxis, Gemeinschaftsräume etc.). Eine derartige Zweckänderung bedarf aber in jedem Falle, nebst der ordentlichen Baubewilligung, der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin.

Die Mietzinse für die subventionierten Wohnungen sind für die gesamte Dauer des Baurechtes auf der Grundlage des WEG und des kantonalen Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues und des Wohneigentums festzulegen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, periodisch die Mietzinsgestaltung zu überprüfen. Sie hat zu diesem Zweck Einsichtsrecht in die entsprechenden Unterlagen der Bauberechtigten.

5.6.2.2 Anforderungskriterien für Mieter

Aufgrund der Vorschriften des WEG und des kantonalen Gesetzes über die Wohnbauförderung und des Wohneigentums bestehen für subventionierte Wohnungen je nach Wohnungstyp unterschiedliche, für die Vermieterschaft verbindliche Richtlinien, welchen ein Mieter solcher Wohnungen entsprechen muss.

Zusätzlich ist die Bauberechtigte grundsätzlich verpflichtet, für die von der Gemeinde Horgen mit subventionierten Wohnungen die

vom Gemeinderat mit Beschluss vom 6.12.1993 aufgestellten Beschränkungen zu beachten. Danach kommen als Mieter in Betracht:

- Schweizerbürger oder Ausländer mit Niederlassungsbewilligung, die seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Horgen Wohnsitz haben oder hatten;

- Schweizerbürger oder Ausländer mit Niederlassungsbewilligung, die seit mindestens zwei Jahren in einem Horgener Betrieb angestellt sind.

Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

5.6.2.3 Mieterzuweisungsrecht

Bei der Vermietung der aufgrund dieses Baurechtes erstellten Wohnungen hat der Gemeinderat Horgen das Recht, dauernd für maximal einen Zehntel aller subventionierten Wohnungen die Mieter zu bezeichnen. Die Mietverträge werden in allen Fällen zwischen Bauberechtigten und Mieter abgeschlossen.

Die betroffenen Wohnungen werden einzeln bezeichnet. Sie liegen innerhalb der Ueberbauung gestreut und umfassen verschiedene Wohnungstypen. Die von der Gemeinde zugewiesenen Mieter müssen die Subventionsbedingungen von Bund, Kanton und Gemeinde erfüllen.

Die Aufnahme eines von der Gemeinde bezeichneten Mieters als Genossenschafter ist möglich, aber nicht Bedingung. Kann ein von der Gemeinde zugewiesener Mieter das Anteilscheinkapital nicht selber aufbringen, übernimmt die Gemeinde diese Verpflichtung.

Die Gemeinde bürgt für die Mietzahlungen der von ihr zugewiesenen Mieter während längstens 2 Jahren ab Bezug der Wohnung.

Die Genossenschaft orientiert die Gemeinde umgehend telefonisch, sobald eine Gemeindewohnung gekündigt wird, und bestätigt diesen Sachverhalt schriftlich. Die Gemeinde bezeichnet

den Ersatzmieter so rasch als möglich, längstens aber innert zwei Wochen.

Die Genossenschaft kann einen von der Gemeinde zugewiesenen Mieter aus wichtigen Gründen ablehnen. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die zur Praxis der Ablehnung eines Ersatzmieters entwickelten Grundsätze im Mietrecht.

Kann die Gemeinde keinen geeigneten Mieter zuweisen, wird die Vermietung der Genossenschaft überlassen. Bei einem späteren Mieterwechsel hat die Gemeinde erneut das Recht, den Mieter für diese Wohnung zu bezeichnen.

5.6.2.4 Kompetenzdelegation des Gemeinderates

Der Gemeinderat Horgen delegiert seine aus Zf. 5.6.2.3 hergeleiteten Aufgaben und Kompetenzen an das Sozialamt. Wenn er diese Regelung ändert, orientiert er die Genossenschaft schriftlich.