

Vermietungsreglement der Stiftung Einfach Wohnen (SEW)

Beschluss des Stiftungsrats vom 5. Dezember 2023

Der Stiftungsrat erlässt, *gestützt auf Art. 13 Abs. 1 des Stiftungsstatuts*, folgendes Reglement:

Art. 1

Zweck und
Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt die Grundsätze der Vermietung der Wohnungen.

² Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Stadt, Kanton oder Bund subventioniert sind.

³ Die Bestimmungen des Vermietungsreglements gelten für die bzw. sind Bestandteil der Mietverhältnisse, die nach dessen Inkrafttreten abgeschlossen werden.

Art. 2

Grundsätze der
Vermietung

¹ Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten.

² Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

³ Die Wohnungen werden an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten. Vorab sind Personen zu berücksichtigen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

⁴ Bei laufenden Mietverhältnissen wird von Mieterinnen und Mietern, die keinen Nachweis über die Einhaltung von Art. 2. Absatz 3 zu erbringen vermögen, für die entsprechende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe erhoben.

⁵ Der Stiftungsrat regelt die Anforderungen an die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft so, dass ihr eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung während des Mietverhältnisses möglich ist.

⁶ Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

⁷ Die Vergabegrundsätze und -bestimmungen werden vom Stiftungsrat erlassen.

Art. 3

Belegung

¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Stiftung definiert eine Zielbelegung der Wohnungen, die im Grundsatz Personenzahl gleich Zimmerzahl entspricht.

³ Die Mindestbelegung einer Wohnung wird eingehalten, wenn die Zahl der darin wohnenden Personen die Zimmerzahl um höchstens 1 unterschreitet. Massgebend sind dafür ausschliesslich jene Personen, die die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort entsprechenden zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

⁴ Ganze Zimmer werden gezählt.

⁵ Der Mietvertrag kann eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:

- a. erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen;
- b. besonderen Wohnformen.

⁶ Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zahl der darin wohnenden Personen die Zahl der Zimmer um mehr als eins unterschreitet. Für die Zeit der Unterbelegung wird in der Regel eine Solidaritätsabgabe (Art. 6) erhoben.

⁷ Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod einer Betreuungsperson keine Unterbelegung. Die verbleibende Betreuungsperson wird doppelt gezählt, solange die durch diesen Auszug bedingte Unterbelegung andauert, längstens jedoch bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung.

⁸ Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen mindestens 3 Tage / Woche in der Wohnung aufhalten, werden je als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

Art. 4

Wirtschaftliche Verhältnisse

¹ Ist die Zielbelegung gemäss Art. 3 Abs. 2 erreicht, darf das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber zum Vermietungszeitpunkt das Fünffache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

² Wird die Zielbelegung nicht erreicht, aber die Mindestbelegung eingehalten, darf das massgebende Haushaltseinkommen der Mietbewerberinnen und Mietbewerber zum Vermietungszeitpunkt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

³ Als massgebendes Haushaltseinkommen gilt das steuerbare Einkommen, als massgebendes Vermögen das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht des Haushaltes.

⁴ Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das 200 000 Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.

⁵ In besonderen Fällen kann vom Grundsatz gemäss Abs. 1 und Abs. 2 abgewichen werden, insbesondere:

- a. bei temporärer Vermietung im Hinblick auf ein Renovations- oder Abbruchvorhaben oder eine Veräusserung oder Umnutzung der Liegenschaft;
- b. bei absehbarer Mietzinserhöhung innerhalb eines Jahres;
- c. bei Wohnungen, die auf besondere Wohnformen ausgerichtet sind.

⁶ Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis muss in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.

⁷ Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das massgebende Einkommen über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig bei einer erreichten Zielbelegung das Siebenfache des Bruttomietzinses übersteigt. Wird die Zielbelegung nicht erreicht, gilt das angemessene Verhältnis im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das massgebende Einkommen über 70 000 Franken liegt und gleichzeitig das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.

Art. 5

¹ Bei Nichteinhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und Art. 4 ist ein Wohnungswechsel erforderlich. Der Geschäftsstelle SEW ist unverzüglich durch die Mieterinnen und Mieter eine Meldung zu machen.

² Ist wegen Unterbelegung gemäss Art. 3 oder wegen baulicher Massnahmen ein Wohnungswechsel nötig, macht die Stiftung der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter nach Möglichkeit zwei geeignete Ersatzangebote. Lehnt er oder sie die Ersatzangebote ab oder können innert dreier Jahre keine geeigneten Ersatzangebote gemacht werden, kann die Stiftung das Mietverhältnis kündigen.

³ Bei Nichteinhaltung der wirtschaftlichen Vorgaben gemäss Art. 4 ist die Stiftung bei der Suche einer Ersatzwohnung behilflich. Nach Ablauf der Frist von längstens drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Nichteinhaltung der Vorgaben kann die Stiftung das Mietverhältnis kündigen.

⁴ Bei Personen, bei denen wegen hohen Alters, Krankheit oder sonstiger spezieller Lebenssituation ein Umzug eine grosse Härte bedeuten würde, wird auf einen Wohnungswechsel verzichtet, ausser dieser sei wegen baulicher Massnahmen unabdingbar.

Art. 6

¹ Bei Nichteinhaltung der Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4 ist für die Dauer des Verbleibs in der Wohnung eine Solidaritätsabgabe geschuldet. Diese bemisst sich anhand der Nettomiete und beträgt:

- a. 20 % bei Nichteinhalten der Mindestbelegungsvorschriften je Person gemäss Art. 3;

Nichteinhaltung der
Vermietungsvor-
schriften

Solidaritätsabgabe

b. 20 % bei Überschreiten der Einkommens- und Vermögensgrenzen oder fehlendem Nachweis des massgebenden Haushaltseinkommens gem. Art. 4.

² Die Bemessung der beiden Zuschläge (lit. a und b) erfolgt kumulativ.

³ Die Solidaritätsabgabe wird monatlich fällig und zusammen mit dem Mietzins erhoben.

⁴ Die Solidaritätsabgabe kann reduziert oder erlassen werden, wenn:

- a. sie aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Abgabepflichtigen nicht zumutbar erscheint;
- b. die Leistung der vollen Solidaritätsabgabe aus anderen Gründen ein Härtefall bedeuten würde;
- c. eine Unterbelegung Personen betrifft, bei denen wegen hohen Alters, Krankheit oder sonstiger spezieller Lebenssituation im Sinne von Art. 5 Abs. 4 auf einen Umzug verzichtet wird.

⁵ Voraussetzung für den Erlass der Abgabepflicht ist, dass die betroffenen Mieterinnen oder Mieter die sachdienlichen Unterlagen zum Beleg der Situation vorlegen, soweit dies ihnen möglich und zumutbar ist.

Art. 7

Duldung

¹ Die vorübergehende Unterschreitung der Mindestbelegung im laufenden Mietverhältnis wird während maximal 9 Monaten geduldet (Duldungsfrist). Wird die Unterschreitung durch Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt die Duldungsfrist zwei Jahre.

² Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren nicht mehr unterschritten, beginnt im Fall einer weiteren Unterschreitung eine neue Duldungsfrist.

³ Wird die Mindestbelegung während der Duldungsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren erneut und unter Umständen mehrfach unterschritten, gilt die vormalige Duldungsfrist als lediglich unterbrochen und wird fortgesetzt.

⁴ Wird die Mindestbelegung bis zum Ablauf der Duldungsfrist nicht wieder erreicht, ist ein Wohnungswechsel erforderlich.

Art. 8

Ersatzangebote

¹ Lehnen die Mietenden zwei offerierte geeignete Ersatzangebote ohne wichtige Gründe ab, erfolgt die Kündigung unter Wahrung einer Frist von sechs Monaten.

² Ist ein Umzug aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar, können der Wohnungswechsel gemäss Art. 5 bzw. die Kündigung gemäss Art. 8 Abs. 1 aufgeschoben werden.

Art. 9

Abgabefonds und
Mietzinszuschüsse

¹ Die Solidaritätsabgaben gemäss Art. 6 Abs. 1 werden in einen Fonds eingelegt. Er kann durch weitere Mittel gespiesen werden.

² Im Rahmen der Mittel des Fonds gewährt die Stiftung Mietzinszuschüsse an Mieterinnen und Mieter, soweit der nach Art. 5 Abs. 1 der Statuten festgelegte Mietzins für sie nicht tragbar ist. Sind Abgaben gemäss Art. 6 Abs. 1 zu leisten, werden keine Zuschüsse ausgerichtet.

Art. 10

Untermiete

¹ Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Stiftung gestattet.

² Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig. Ab Einzug der Untermieterinnen und Untermieter bilden diese mit dem Mieter bzw. der Mieterin einen Haushalt. Es gelten die Bestimmungen des Vermietungsreglements für den Haushalt als Ganzes.

³ Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal ein Jahr andauert und einmaligen Charakter hat und wenn sie innerhalb von fünf Kalenderjahren nur einmal erfolgt. Sie hat keine Belegungs-, Wohnsitz- und Einkommensvorgaben zu erfüllen.

⁴ Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen (z.B. Airbnb) oder andere Organisationsformen sind unzulässig.

⁵ Untervermietungen, die gegen Art. 7 Abs. 1 - 4 verstossen, gelten für die Stiftung als Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR und berechtigen die Stiftung, die erforderliche Zustimmung zu verweigern.

⁶ Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses kann die Stiftung den Mietvertrag ordentlich kündigen.

Art. 11

Auskunftspflicht
und Kontrolle

¹ Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Stiftung ohne Verzug Meldung zu machen, wenn sie die Vermietungsvorschriften gemäss Art. 3 und 4 nicht oder nicht mehr erfüllen.

² Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, der Stiftung die zur Kontrolle der Vermietungsvorschriften notwendigen Auskünfte zu erteilen.

³ Die Einhaltung der Vermietungsvorschriften wird mindestens alle zwei Jahre überprüft.

⁴ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stiftung das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin ausserordentlich kündigen.

Art. 12

Die im Vermietungsreglement genannten Beträge können durch Beschluss des Stiftungsrats der Teuerungsentwicklung angepasst werden.

Teuerung

Art. 13

¹ Bei Vorliegen besonderer Umstände kann ein Ausschuss des Stiftungsrates auf begründeten Antrag der Geschäftsstelle SEW im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen. In diesem Fall informiert der Ausschuss den Stiftungsrat.

Schlussbestimmungen

² Dieses Reglement wurde an der Sitzung des Stiftungsrats vom 5. Dezember 2023 erlassen. Das Vermietungsreglement tritt auf den Zeitpunkt der Genehmigung durch den Stadtrat in Kraft.