

Vermietungsreglement der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (Vermietungsreglement SAW)

(verabschiedet mit Stiftungsratsbeschluss vom 25. September 2023 und genehmigt durch den Stadtrat am 27. September 2023; STRB Nr. 2774/2023)

Gestützt auf Art. 9 Abs. 1 der Statuten der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), AS 845.200

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Dieses Reglement regelt die Vermietung der Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW).

Gegenstand und Geltungsbereich

² Die subventionsrechtlichen Regelungen haben bei subventionierten Wohnungen Vorrang, soweit sie von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen.

Art. 2 ¹ Die Vermietung der Wohnungen richtet sich nach den Bestimmungen der Miete gemäss Schweizerischem Obligationenrecht (OR)¹ sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)², soweit dieses Reglement nicht etwas anderes vorsieht.

Vermietungsverhältnisse

² Die Mietzinse der Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Vorschriften der Wohnbauförderung von Stadt und Kanton Zürich kalkuliert.

Art. 3 ¹ Die Geschäftsstelle wählt die Mietenden aus und vermietet die Wohnungen nach den Vorgaben der Statuten und dieses Reglements.

Zuständigkeit Auswahl der Mietenden

² Die Präsidentin oder der Präsident des Stiftungsrats ist zuständig für die Bewilligung von Ausnahmen gemäss Art. 8 Abs. 4 der Statuten.

B. Statutarische Vorgaben

Art. 4 ¹ Die Vermietung erfolgt an Bewerbende, die das in den Statuten festgelegte Alter erreicht haben.

Alter

² Bei Mehrpersonen-Haushalten muss mindestens eine Person das statutarisch festgelegte Mindestalter erreicht haben; alle müssen volljährig sein.

Art. 5 ¹ Die Bewerbenden müssen zum Zeitpunkt der Vertragsausstellung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz seit zwei Jahren ununterbrochen in der Stadt Zürich haben.

Wohnsitz

² Das Erfordernis des zweijährigen ununterbrochenen Wohnsitzes in der Stadt Zürich gilt auch als erfüllt, wenn die oder der Bewerbende:

¹ SR 220

² SR 221.213.11

- a. ihren oder seinen zivilrechtlichen Wohnsitz während mindestens zehn zusammenhängenden Jahren in der Stadt Zürich hatte;
- b. ihren oder seinen Wohnsitz gemäss lit. a vor nicht mehr als fünf Jahren aufgegeben hat und ihren oder seinen zivilrechtlichen Wohnsitz in den letzten zwei Jahren im Kanton Zürich hatte.

Wohnsitzauflage Art. 6 ¹ Die Mietenden verpflichten sich, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben.
² Ein Aufenthalt von mindestens neun Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung ist Bedingung.

Selbständigkeit Art. 7 Die Bewerbenden sind in der Lage, einen Haushalt selbständig zu führen.

C. Wirtschaftliche Verhältnisse

Grundsatz Art. 8 Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewerbenden oder der Mietenden müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Subventionierte Wohnungen Art. 9 ¹ Die Einkommens- und Vermögenslimiten für subventionierte Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons und der Stadt Zürich.
² Die Einkommenslimiten werden jährlich an den Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Freitragende Wohnungen Art. 10 ¹ Die Einkommenslimiten für freitragende Wohnungen liegen bei 150 Prozent der Einkommenslimiten gemäss Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons und der Stadt Zürich für subventionierte Wohnungen; massgebend ist das steuerrechtliche Einkommen des gesamten Haushalts.
² Die Einkommenslimiten werden jährlich an den Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
³ Ein Zwanzigstel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das 100 000 Franken übersteigt, wird dem Einkommen zugerechnet.
⁴ Das höchstzulässige steuerbare Haushaltsvermögen beträgt 500 000 Franken.

Bewirtschaftungsvorgabe Art. 11 Der Anteil Mietverhältnisse, bei denen das massgebende Haushaltseinkommen und -vermögen über den Limiten für subventionierte und freitragende Wohnungen gemäss Art. 9 und 10 liegt, darf höchstens 10 Prozent betragen.

Überschreitung der Einkommens- und Vermögenslimiten Art. 12 ¹ Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist erforderlich, wenn:

- a. die Einkommens- und Vermögenslimiten im laufenden Mietverhältnis überschritten werden; und
- b. die Bewirtschaftungsvorgabe gemäss Art. 11 nicht eingehalten werden kann.

² Die Kündigungen erfolgen in der Reihenfolge des Ausmasses der Einkommens- und Vermögensüberschreitungen.

³ Die Direktorin oder der Direktor der SAW kann Ausnahmen bewilligen, falls eine Kündigung zu einem Härtefall führt.

Art. 13 ¹ Für die Bestimmung des steuerbaren Einkommens und Vermögens wird auf die letzte definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt.

² Die Bewerbenden sowie die Mietenden bestätigen, dass ihre aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse gegenüber dieser Steuerrechnung nicht um mehr als 15 Prozent nach oben oder unten abweichen.

³ Weichen die Werte der letzten definitiven Gemeinde- und Staatssteuerrechnung von den zum Bestimmungszeitpunkt bestehenden Einkommens- und Vermögensverhältnissen um mehr als 15 Prozent ab, werden diese auf Basis aktueller Einkommens- und Vermögensnachweise wie bei der Steuererklärung ermittelt.

⁴ Einmalige Schwankungen beim steuerbaren Einkommen können in begründeten Fällen angemessen berücksichtigt werden.

Massgebende Steuererklärung

D. Vergabegrundsätze und -kriterien

Art. 14 ¹ Die Auswahl der Mietenden erfolgt diskriminierungsfrei.

² Die Vergabe der Mietwohnungen erfolgt in einem transparenten, kriterienbasierten Auswahlverfahren.

³ Die Entscheide über die Vergabe von Mietwohnungen werden nachvollziehbar dokumentiert.

⁴ Bei der Vermietung wird auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft geachtet.

Grundsätze

Art. 15 ¹ Die Wohnungen werden öffentlich sowohl digital als auch in Printmedien zur Vermietung ausgeschrieben.

² Der Vermietungsprozess und das Auswahlverfahren erfolgen digital.

³ Niederschwellige Unterstützungen für den digitalen Vermietungsprozess werden angeboten.

⁴ Hinweise auf Unterstützungsangebote werden zusammen mit der Ausschreibung der Wohnung publiziert.

Ausschreibung der Wohnungen und Vermietungsprozess

Art. 16 ¹ Bewerbende, die die statutarischen sowie die finanziellen Vorgaben erfüllen, werden anhand folgender Priorisierungskriterien zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen:

- a. Dringlichkeit;
- b. Quartierbezug;
- c. Anzahl ganze Jahre auf der Warte- oder Registriertenliste.

² Die Priorisierungskriterien werden gewichtet.

³ Bewerbende, die die statutarischen Vorgaben, jedoch keine Priorisierungskriterien gemäss Absatz 1 erfüllen, werden in einem angemessenen

Priorisierungskriterien

a. allgemein

Verhältnis zu denjenigen gemäss Absatz 1 zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen.

b. Dringlichkeit

Art. 17 Die Priorisierung Dringlichkeit beinhaltet folgende Kriterien:

- a. Umzug infolge Wohnungsverlust innerhalb eines Jahres;
- b. Umzug infolge gesundheitsbedingter fortdauernder Mobilitätseinschränkungen;
- c. Umzug infolge finanzieller Notlage: aktueller jährlicher Nettomietzins liegt über der Hälfte des steuerbaren Haushaltseinkommens unter Anrechnung von einem Zwanzigstel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das 100 000 Franken übersteigt, sowie allfälligen Ergänzungsleistungen.

c. Quartierbezug

Art. 18 Ein besonderer Quartierbezug ist gegeben, wenn die oder der Bewerbende:

- a. bereits im Quartier, in dem sich die ausgeschriebene Wohnung befindet, wohnhaft ist; oder
- b. aufgrund familiärer Verhältnisse oder des privaten Umfelds einen Bezug zum Quartier hat, in dem sich die ausgeschriebene Wohnung befindet.

d. Anzahl ganze Jahre auf
Warte- oder Registriertenliste

Art. 19 Die Anzahl ganzer Jahre auf der Warte- oder Registriertenliste wird bei Bewerbenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements auf diesen Listen eingetragen sind, anteilmässig gewichtet.

Vergabe der Wohnung

Art. 20 ¹ Die Geschäftsstelle vergibt die Wohnung nach einem persönlichen Gespräch mit den Bewerbenden und einer Wohnfähigkeitsprüfung. ² Sie entscheidet über die Vergabe der Wohnung unter Berücksichtigung:

- a. der gewichteten Priorisierungskriterien;
- b. der Wohnfähigkeit; und
- c. der sozialen Siedlungsdurchmischung.

E. Belegungsvorgaben

Belegungsvorgaben

Art. 21 ¹ Die Wohnungen werden nach Haushaltsform und nicht nach Zimmer vermietet.

² Es wird nach 1- und 2-Personen-Wohnungen unterschieden.

³ Eine Unterbelegung liegt vor, wenn eine 2-Personen-Wohnung allein bewohnt wird.

⁴ Die Vermietung allfälliger neuer Wohnungstypen (zum Beispiel Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohnungen) wird objektspezifisch durch die Direktorin oder den Direktor der SAW geregelt.

Verletzung der Belegungsvorgaben

Art. 22 ¹ Bei Verletzung der Belegungsvorgaben ist ein Wohnungswechsel innerhalb von 24 Monaten erforderlich.

a. Wohnungswechsel

² Die Geschäftsstelle macht bei Unterbelegung zwei zumutbare Ersatzangebote.

³ Lehnt die Mieterin oder der Mieter zwei zumutbare Ersatzangebote ohne wichtige Gründe ab, erfolgt die Kündigung.

⁴Die Direktorin oder der Direktor der SAW kann bestimmen, dass vorläufig oder definitiv auf einen Wohnungswechsel verzichtet wird, wenn ein Umzug nicht zumutbar ist, namentlich bei gesundheitlich beeinträchtigten Personen.

⁵Sie oder er kann zur Beurteilung der Zumutbarkeit ein ärztliches Zeugnis verlangen.

Art. 23 ¹ Die Folgen der Unterbelegung bei subventionierten richten sich nach den Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons und der Stadt Zürich.

b. Folgen der Unterbelegung bei subventionierten Wohnungen

² Der gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderung des Kantons und der Stadt Zürich durch die SAW geschuldete Betrag für die Aufhebung der Subventionsverbilligung wird den Mietenden weiterverrechnet.

F. Untervermietung

Art. 24 ¹ Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig, soweit der Haushalt als Ganzes die Bestimmungen dieses Reglements einhält.

Untervermietung

² Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Art. 25 ¹ Die Mietenden reichen den Antrag für eine Untervermietung schriftlich der Geschäftsstelle ein.

Zustimmung

² Die Direktorin oder der Direktor der SAW entscheidet über die Zustimmung zur Untervermietung.

³ Untervermietungen, die gegen Art. 22 Abs. 1 und 2 verstossen, gelten für die SAW als Vermieterin als wesentlicher Nachteil im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR und berechtigen die Direktorin oder den Direktor, die erforderliche Zustimmung zu verweigern.

G. Weitere Bestimmungen

Art. 26 ¹ Die Mietenden sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben gemäss diesem Reglement notwendigen Auskünfte zu erteilen und Nachweise zu erbringen.

Auskunftspflichten und Kontrolle

² Die Geschäftsstelle überprüft die Einhaltung der Vorgaben gemäss diesem Reglement periodisch.

³ Die Mietenden ermächtigen mit Abschluss des Mietvertrages die SAW bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten einzuholen.

⁴ Sie kann bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin ordentlich kündigen.

Art. 27 Die Mietenden sowie ihre gesetzlichen oder vertraglichen Vertretungen können in ihre Liegenschaftsrechnung und die Berechnung der Mietzinse Einsicht nehmen.

Informationsrecht

Berichterstattung	Art. 28 Die SAW berichtet jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts die Kennzahlen der Vermietung.
Teuerung	Art. 29 ¹ Die Teuerungsanpassung auf die Einkommenslimiten richtet sich nach Art. 9 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 2. ² Der Stiftungsrat kann die übrigen in diesem Reglement genannten Beträge der Teuerung anpassen; massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise.
Übergangsbestimmung	H. Schlussbestimmungen Art. 30 Die Bestimmungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse und Belegung finden keine Anwendung auf Mietverhältnisse, die bei Inkrafttreten dieses Reglements bestehen und fortgeführt werden.
Vollzug	Art. 31 Der Stiftungsrat erlässt die für den Vollzug dieses Reglements erforderliche Richtlinien.
Aufhebung bisherigen Rechts	Art. 32 Die Vermietungsgrundsätze der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich vom 6. Dezember 2011 werden aufgehoben.
Genehmigung und Inkrafttreten	Art. 33 ¹ Das Reglement unterliegt der Genehmigung durch den Stadtrat. ² Der Stiftungsrat ³ setzt das Reglement in Kraft.

³ Das Reglement tritt am 1. Oktober 2024 in Kraft, gemäss Stiftungsratsbeschluss vom 27. August 2024