

Vermietungsreglement für Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.

Dieses Reglement wird gemäss Art. 27 der Statuten von der Generalversammlung mit einfachem Mehr erlassen. Änderungen, wo nicht anders erwähnt, bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.

1 Zweck

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt entsprechend den Zielen, die in den Zweckartikeln und Grundsätzen der Statuten der Genossenschaft Kalkbreite festgehalten sind.

In der «Anleitung Kalkbreite» werden die Grundsätze im Detail erläutert.

2 Grundsätze bei der Förderung der sozialen Durchmischung

Die Genossenschaft steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern ist einzuhalten.

Die Umsetzung einer nachhaltigen Durchmischung in der Genossenschaft beruht auf wenigen Regeln (2.1 -2.4), die keine zu starre Entwicklung vorgeben, aber dennoch eine ausgewogene soziale Durchmischung auch langfristig gewährleisten sollen.

Angestrebt wird eine Durchmischung der Mieterschaft nach:

- Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter)
- Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens)

Gleichzeitig sollen Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, besonders gefördert werden. Zudem werden kombinierte Wohn-Arbeitsmöglichkeiten für Kunstschaffende angeboten und neue Wohnformen sollen ermöglicht werden.

Für öffentlich subventionierte Wohnungen gelten zusätzlich die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden (Stadt und Kanton Zürich).

2.1 Durchmischung nach Alter und Lebensphasen

Die Durchmischung nach Lebensphasen ergibt sich zum grössten Teil aus dem Wohnungsmix. Innerhalb der verschiedenen Wohnungstypen soll bei der Vermietung eine ausgewogene Altersdurchmischung angestrebt werden. Diese orientiert sich an der gesamtschweizerischen Verteilung.

2.2 Durchmischung nach Einkommen

Es wird eine breite Verteilung nach Einkommen angestrebt. Die günstigeren Wohnungen eines Wohnungstyps sind für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen.

Eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen wird an anerkannte Institutionen vermietet, die in der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte tätig sind.

Ergänzend werden, soweit möglich, öffentlich subventionierte Wohnungen mit zusätzlichen, spezifischen Bedingungen angeboten.

Im Weiteren bietet der Solidaritätsfonds unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte an (siehe separates Reglement).

2.3 Benachteiligte Haushalte fördern

Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollen in der Genossenschaft gefördert werden. Dies sind insbesondere Familien und Alleinerziehende, ältere Menschen, Haushalte mit Migrationshintergrund, Menschen mit Behinderung und Personen mit dringendem Bedarf bei engem Quartierbezug. Benachteiligte Gruppen sollen die soziale Durchmischung ergänzen, aber nicht hauptsächlich prägen.

2.4 Förderung interner Wohnungswechsel

Damit die soziale Durchmischung langfristig gesichert bleibt, werden interne Wohnungswechsel entsprechend gefördert, insbesondere, wenn sich in einer Wohnung die Anzahl Bewohnerinnen oder die Bedürfnisse aufgrund einer neuen Lebensphase ändern (siehe dazu auch Punkt 7.4).

3 Mobilitätskonzept

Der Neubau Kalkbreite ist autofrei und weist auf dem Areal nur 2 Parkplätze für Menschen mit Behinderung auf sowie ausserhalb des Areals eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen für Notfälle. Das mit der Stadt Zürich vereinbarte Mobilitätskonzept Kalkbreite ist für die Genossenschaft bindend. Es sieht den Autoverzicht für die Mieterinnen der Siedlung Kalkbreite vor.

Die Mieterinnen müssen deshalb zusammen mit dem Mietvertrag eine Erklärung unterzeichnen, mit der sie sich verpflichten, während der Mietdauer kein Auto zu besitzen oder dauernd zu nutzen. Die Mieterinnen müssen zudem dafür sorgen, dass sich alle im Haushalt wohnenden Personen ebenfalls an diesen Autoverzicht halten.

4 Belegungs- und Nutzungsvorschriften

Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll mindestens der Anzahl der Individualzimmer entsprechen (Beispiel: 4,5 Zimmer-Wohnung = mind. 3 Personen). Ist die Anzahl Personen geringer, so gilt die Wohnung als unterbelegt und die Belegungs- und Nutzungsvorschriften als verletzt. Für einzelne Wohnungen sowie Wohn-Ateliers gelten spezielle Belegungs- und Nutzungsvorschriften, welche im jeweiligen Mietvertrag festgehalten sind.

Ein Teil der Wohnungen ist für Haushalte mit Kindern reserviert. Jugendliche in Ausbildung werden bis zum Alter von 25 Jahren Minderjährigen gleichgestellt. Bei bestimmten Wohnungen ist ein maximales Einkommen festgelegt. Beide Anforderungen werden im entsprechenden Mietvertrag aufgeführt.

Um den Nachhaltigkeitszielen der Suffizienz (Flächenverbrauch) nachzukommen, wird bei Patchwork-Familien, Pendlern und Wochenaufenthaltern mindestens eine Anwesenheit von 50% verlangt, damit eine Person mitgezählt werden darf. Bei erwachsenen Personen muss der Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung liegen.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung gegeben sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungs- und Nutzungsvorschriften verletzen, müssen der Genossenschaft unverzüglich mitgeteilt werden.

Bei Verletzung der Belegungs- und Nutzungsvorschriften wird auf den nächsten Kündigungstermin ein Zuschlag von 15% der Wohnungsnettomiete erhoben. Diese Mittel fliessen in den Solidaritätsfonds. In Härtefällen kann auf die Erhebung des Zuschlags verzichtet werden. Werden Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nicht eingehalten, kündigt die Genossenschaft die Wohnung nach Ablauf von einem Jahr auf den nächsten Termin. In begründeten Fällen kann diese Frist um ein Jahr verlängert werden.

5 Erstvermietung

5.1 Erstvermietungs-Kommission (Erko)

Der Vorstand wählt eine Erko, die über die Vergabe der Wohnungen entscheidet.

Um Transparenz sicherzustellen, führt die Erko eine Statistik über die Bewerbungen resp. Vergaben und berichtet regelmässig dem Vorstand. Kommen mehrere Personen in die engere Wahl für eine Wohnung, führt die Erko Gespräche mit den Interessentinnen und erstellt ein Kurzprotokoll mit den geprüften Kriterien. Der Vorstand hat jederzeit Einsicht in die Dossiers.

5.2 Grundsätze Erstvermietung

Das Erreichen einer breiten Durchmischung gemäss den in Kapitel 2 erwähnten Bestimmungen ist das oberste Ziel der Erstvermietung der Kalkbreite.

Zugleich wird bei der Auswahl der Mieterinnen auf folgende Kriterien geachtet (nach Wichtigkeit geordnet):

1. Mitgliedschaft in der Genossenschaft Kalkbreite (vor 19. Juni 2012)
2. Bisheriges Engagement in der Genossenschaft Kalkbreite
3. Mitgliedschaft in den Genossenschaften Dreieck oder Karthago (vor Anfang 2011)
4. Identifikation mit den Zielen der Genossenschaft

Die Wohnungen werden in einem ersten Schritt unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben, die bis zur Generalversammlung 2012 aufgenommen wurden. Auch Mitglieder der Genossenschaften Dreieck und Karthago müssen der Genossenschaft Kalkbreite beigetreten sein, um bei der Vermietung berücksichtigt zu werden. Über anerkannte Institutionen vermittelte Interessentinnen müssen nicht zwingend vor Mietbeginn Genossenschaftsmitglieder sein.

Nur wenn nicht alle Wohneinheiten an Mitglieder vermietet werden können, erfolgt eine Ausschreibung ausserhalb der Genossenschaft Kalkbreite.

5.3 Übergangsbestimmungen

Punkt 5 wird mit Abschluss der Erstvermietung resp. mit Einsetzen einer Vermietungskommission obsolet und aus dem Reglement gestrichen.

6 Wiedervermietung – Vermietungskommission

6.1 Vermietungs-Kommission (Veko)

Nach Abschluss der Erstvermietung wird eine vom Vorstand gewählte Vermietungskommission gebildet. Diese entscheidet über die Vergabe der Wohnungen bei Wiedervermietung.

6.2 Grundsätze Wiedervermietung

Das Erreichen einer breiten Durchmischung gemäss den oben erwähnten Bestimmungen ist auch bei der Wiedervermietung oberstes Ziel.

Die weiteren Grundsätze der Wiedervermietung werden nach Abschluss der Erstvermietung festgelegt.

6.3 Monitoring

Die Veko überwacht langfristig die Durchmischung im Sinne eines ständigen Monitorings. Jeweils n der Jahresgeneralversammlung wird darüber informiert, ob die Zusammensetzung der Bewohnerinnen den Zielgrössen entspricht und gegebenenfalls, welche Massnahmen vorgesehen sind, um die Durchmischung zu verbessern.

7 Weitere Bestimmungen

7.1 Wohnjoker

Wohnjoker sind separate Zimmer, die sich zu einer Wohnung hinzumieten lassen. Die Wohnjoker dienen der räumlichen Flexibilität in den Wohnungen, in dem sie einen vorübergehenden gesteigerten Raumbedarf einzelner Bewohnerinnen oder Wohngruppen auffangen können. Die Wohnjoker werden befristet vermietet. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf. Die Mietdauer kann deshalb zwischen 6 Monaten und einigen Jahren betragen.

7.2 Mietverträge

Bei zwei oder mehr Erwachsenen pro Wohnung müssen mindestens zwei Personen den Mietvertrag mit unterzeichnen und spätestens bei Einzug Mitglied sein.

7.3 Untermiete

Die Mieterinnen gemäss Mietvertrag müssen die Wohnungen selber bewohnen.

Teile der Wohnung können mit Zustimmung der Genossenschaft untervermietet werden. Untermietverträge sind der Genossenschaft abzugeben. Belegungsvorschriften (siehe Punkt 4 oben) sind einzuhalten. Änderungen des Haushaltstyps (z.B. Änderung einer Wohnung mit Kind zu einer WG) sowie Untermieterwechsel müssen im Voraus der Vermietungskommission gemeldet werden.

Untermieterinnen müssen spätestens nach einem Jahr Mitglied der Genossenschaft sein.

7.4 Mieterinnenwechsel bei Untermiete

Die Vermietungskommission gibt Empfehlungen für mögliche Nachmieterinnen in Untermiete ab und führt eine Liste mit internen Wohn-Angeboten und Nachfragen.

Das Angebot an Wohnungen für interne Wohnungswechsel soll durch Partnerschaften mit anderen Genossenschaften vergrössert werden.

7.5 Zwischenvermietung

Zwischenvermietungen bei temporären Abwesenheiten bis zu einem Jahr sind nach Rücksprache mit der Genossenschaft grundsätzlich möglich.

7.6 Pflichtanteile

Die Wohnungsmiete inkl. Wohnjoker ist mit dem Erwerb von Pflichtanteilen verbunden. Die Höhe des Anteilkapitals wird vom Vorstand pro Wohnung resp. Wohnjoker festgelegt und im jeweiligen Mietvertrag inklusive Zahlungsplan festgeschrieben. Spätestens mit Einzug müssen sämtliche Pflichtanteile einbezahlt sein. Die einzelnen Haushalte regeln unter sich die Aufteilung der Anteile. Möglichkeiten der Finanzierung siehe Reglement Solidaritätsfonds.

7.7 Haustiere

Das Halten von Katzen und Hunden und anderen Haustieren ist in einem speziellen Haustierreglement geregelt, welches vom Vorstand erlassen wird.

Erlassen durch die Generalversammlung vom 19.06.2012 in Zürich.