

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 Grundsätze und Ziele

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

2 Nachhaltige Durchmischung

Die Genossenschaft steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität.

Die Umsetzung einer nachhaltigen Durchmischung in der Genossenschaft beruht auf wenigen Grundsätzen, die keine starre Entwicklung vorgeben, hingegen langfristig eine ausgewogene Durchmischung gewährleisten.

2.1 Durchmischung langfristig erhalten

Angestrebt wird eine Durchmischung der Mieterschaft nach Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter), nach Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens), nach Berufs- und Bildungshintergrund und nach Staatsangehörigkeit. Die Durchmischung orientiert sich an der gesamtschweizerischen Verteilung.

2.2 Benachteiligte Haushalte fördern

Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollen besonders gefördert werden und die Durchmischung ergänzen, aber nicht hauptsächlich prägen. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit Behinderung. Zudem wird eine vom Vorstand festgelegte Anzahl Wohnungen in Zusammenarbeit mit anerkannten Institutionen der Wohnraumbeschaffung für Benachteiligte vermietet.

Die günstigeren Wohnungen eines Wohnungstyps sind für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen. Im Weiteren bietet der Solidaritätsfonds unterstützende Leistungen für einkommensschwache Haushalte an (siehe separates Reglement).

Ergänzend werden öffentlich subventionierte Wohnungen angeboten. Für diese gelten zusätzlich zu den Anforderungen der Genossenschaft die Anforderungen der jeweiligen Subventionsgebenden (Stadt und Kanton Zürich).

2.3 Verschiedene Wohnformen ermöglichen

Die Genossenschaft Kalkbreite bietet verschiedene Wohn- und Zusammenlebensformen an wie den Grosshaushalt, zusammengelegte Wohnungen, Cluster, Grosswohngemeinschaften, Familienwohnungen, Atelierwohnungen.

Die Genossenschaft Kalkbreite fördert nach Möglichkeit weitere neue Wohnformen.

3 Mobilitätskonzept

Die Genossenschaft Kalkbreite ist autofrei.

Das mit der Stadt Zürich vereinbarte Mobilitätskonzept Kalkbreite ist für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite bindend. Es sieht den Autoverzicht für die Mieterinnen vor. Auf dem Areal stehen nur eine begrenzte Anzahl Parkplätze für Menschen mit Behinderung sowie ausserhalb des Areals eine beschränkte Anzahl an Parkplätzen für Notfälle zur Verfügung.

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, muss 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 und Jugendlichen reserviert.

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.

Für die als Atelier reservierten Wohnungen muss die Arbeits- respektive Kunsttätigkeit periodisch nachgewiesen werden.

Die Belegungs- und Nutzungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung gegeben sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungs- oder 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 Vermietung

5.1 Vermietungskommission

Der Vorstand wählt eine Vermietungskommission, die aus einer Person der Geschäftsstelle, einer Person der Bewohnerschaft und einer nicht in der Genossenschaft wohnenden Person besteht. Die Vermietungskommission wird alle zwei Jahre neu bestellt, wobei Wiederwahl möglich ist. Sie konstituiert sich selber.

5.2 Grundsätze der Vermietung

Die Vermietungskommission ist für die Vermietung frei werdenden Wohnungen gemäss den in Kapitel 2 erwähnten Bestimmungen zur Durchmischung verantwortlich. Beim Vergabeentscheid beteiligt sie die umliegenden Wohneinheiten im Haus, um deren Interessen für ein gutes Zusammenleben zu berücksichtigen (siehe Punkt 5.4).

5.3 Monitoring

Die Vermietungskommission ist beauftragt, die Durchmischung langfristig im Sinne eines ständigen Monitorings sicherzustellen. Jeweils an der Jahresgeneralversammlung wird darüber informiert, ob die Zusammensetzung der Bewohnerinnen den Zielgrössen entspricht und ob Massnahmen vorgesehen sind, um die Durchmischung zu verbessern.

5.4 Vermietungsprozess

Wird eine Wohnung frei, dann prüft die Vermietungskommission zusammen mit der Geschäftsstelle zuerst, ob Bedarf nach internem Wohnungswechsel besteht (siehe Punkt 7.5). Besteht kein Bedarf, wird die freie Wohnung unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben.

Der Vermietungsprozess gliedert sich in folgende Schritte:

- a. Die Geschäftsstelle schreibt die frei werdende Wohnung unter Hinweis auf die Ziele gemäss Durchmischungsmonitoring aus.
- b. Die Vermietungskommission prüft die eingetroffenen Bewerbungen und trifft eine Vorauswahl von zwei bis fünf Bewerbungen oder schlägt einen internen Wohnungswechsel vor (siehe Punkt 7.5).
- c. Die ausgewählten Bewerberinnen werden zu einem Gespräch eingeladen, an dem die interessierte unmittelbare Nachbarschaft (Grosshaushalt; Cluster; angrenzende Wohnungen) und eine Vertretung der Vermietungskommission teilnehmen. Anschliessend trifft diese Gruppe die Entscheidung.
- d. Die Geschäftsstelle regelt die Formalitäten der Vermietung.

6 Erstvermietung einer Liegenschaft

Das Erreichen einer breiten Durchmischung gemäss den oben erwähnten Bestimmungen ist auch bei der Vermietung einer neuen Liegenschaft der Genossenschaft Kalkbreite oberstes Ziel. Zudem wird bei der Auswahl der Mieterinnen darauf geachtet, dass Personen bevorzugt behandelt werden, die sich für die neue Liegenschaft engagiert haben.

Der Vorstand legt den Ablauf und den Prozess der Erstvermietung fest und setzt eine Erstvermietungskommission ein.

Die Grundsätze der Erstvermietung werden rechtzeitig vor deren Beginn festgelegt.

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 auffangen können. Die Wohnjoker werden durch die Vermietungskommission befristet vermietet. Die Frist richtet sich nach dem Bedarf. Die Mietdauer kann deshalb in der Regel zwischen 6 Monaten und maximal 4 Jahren betragen. Wohnjoker gelten als zusätzliche Zimmer einer Wohneinheit und unterliegen der Belegungsvorschrift.

7.2 Mietverträge

Bei zwei oder mehr Erwachsenen pro Wohnung müssen mindestens zwei bis maximal vier Personen den Mietvertrag unterzeichnen und gelten als Hauptmieterinnen.

Grosse Wohngemeinschaften mit mehreren Wohnungen organisieren sich in einem Verein, welcher den Mietvertrag mit der Genossenschaft abschliesst.

7.3 Untermiete

Die Hauptmieterinnen grösserer Wohnungen schliessen mit ihren Mitbewohnenden Untermietverträge ab. Diese Untermietverträge sind der Geschäftsstelle abzugeben. Belegungsvorschriften (siehe Punkt 4) sind einzuhalten. Änderungen des Haushalttyps (z.B. Änderung einer Wohnung mit Kind zu einer WG) und Änderungen der Hauptmieterinnen müssen im Voraus der Vermietungskommission gemeldet und von dieser bewilligt werden.

Untermieterinnenwechsel müssen der Vermietungskommission im Voraus gemeldet werden. Die Vermietungskommission kann Empfehlungen für mögliche Nachmieterinnen in Untermiete abgeben. Untermieterinnen müssen spätestens nach einem Jahr Mitglied der Genossenschaft sein.

Bei einem Auszug von Hauptmieterinnen können Untermieterinnen, welche seit mindestens zwei Jahren als Untermieterinnen gemeldet sind, in den Status von Hauptmieterinnen wechseln. Dieser Wechsel ist der Vermietungskommission ebenfalls im Voraus zu melden.

Die Mieterin gemäss Mietvertrag und die allfälligen Untermieterinnen müssen die Wohnung selber bewohnen.

7.4 Zwischenvermietung

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

Zwischenmieterinnen haben kein Anrecht, die Wohnung zu übernehmen, sollte die Hauptmieterin die Wohnung aufgeben.

7.5 Interner Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden bei ausgewiesenem Bedarf oder im Falle einer Notlage gefördert. Bedarf besteht, wenn die Belegungs- oder Nutzungsvorschriften nicht mehr eingehalten werden oder wenn sich die Einkommensverhältnisse deutlich verändern.

Die Geschäftsstelle führt eine Liste mit internen Nachfragen, die Vermietungskommission prüft den Bedarf.

Das Angebot an Wohnungen für interne Wohnungswechsel bei ausgewiesenem Bedarf oder im Falle einer Notlage soll durch Partnerschaften mit anderen Genossenschaften vergrössert werden.

Bewerbungen für internen Wohnungswechsel werden gemäss Vermietungsprozess Punkt 5.4/c. entschieden.

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.