

# neues Vermietungsreglement

## Anpassung der Unterbelegungsvorschriften

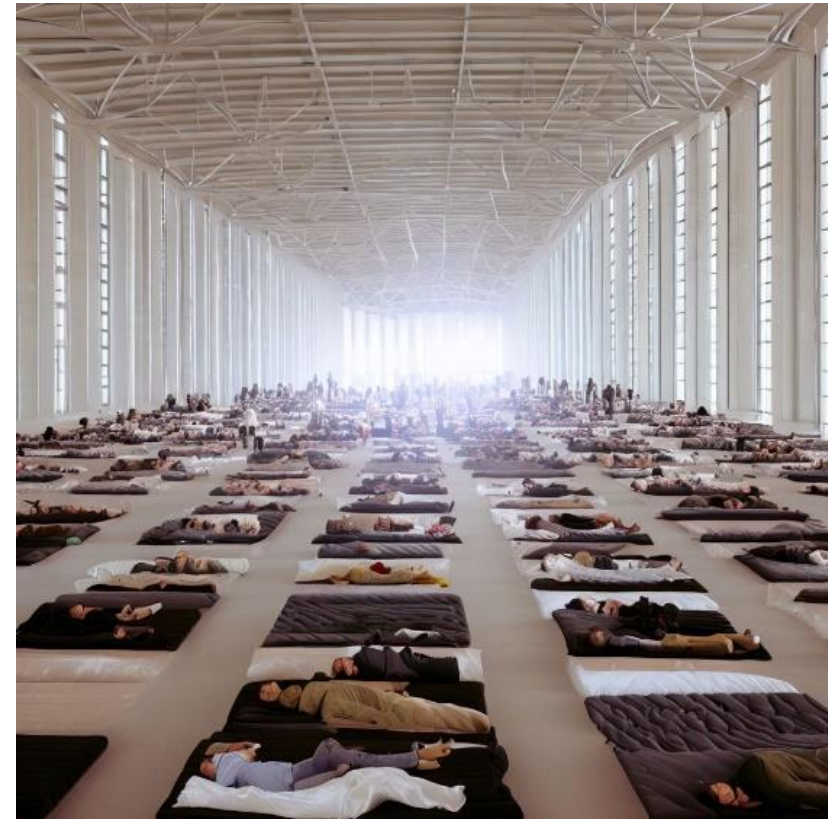
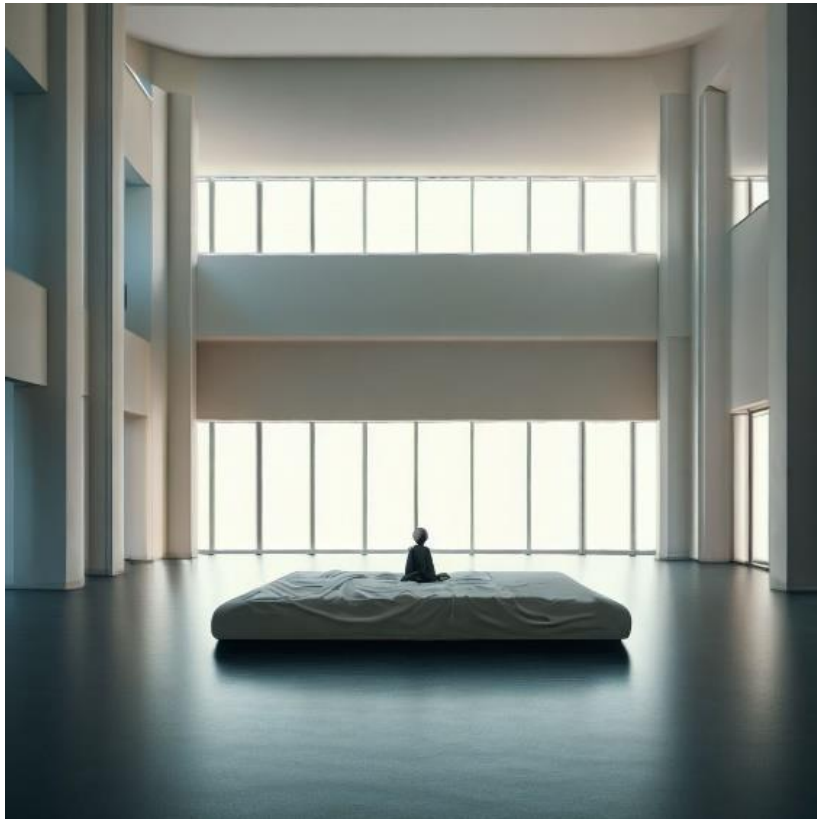
Erläuterungen und begleitende Massnahmen zum Entwurf vom 19.01.2024

*Vorstand der Gewo Züri Ost*

Diese Präsentation begleitet den Entwurf für das neue Vermietungsreglement.

Da es sich um grundsätzliche Änderungen handelt, sollen die Ideen breit diskutiert werden.

# Unterbelegt oder Überbelegt ?



# Agenda



- Rahmenbedingungen
- Die heutige Regelung und Ihre Schwächen
- Die vorgeschlagene neue Regelung
- Antragstellung durch Mieter:innen für Ausnahmen
- Begleitende Massnahmen

# Motivation für Änderung des Vermietungsreglements



Die vor längerer Zeit definierten Regeln für Unterbelegung sind aus Sicht des Vorstands nicht mehr zeitgemäss:

- Der **Druck auf den Wohnraum**, insbesondere bezahlbaren, nimmt weiter zu (Leerstandsziiffern in Gewo-Gemeinden: 0.32% bis 1.7%, September 2023 gemäss zh.ch)
- **Modernen Wohnformen** werden im alten Reglement nicht unterstützt (z.B. Untervermietung von Zimmern wird bisher sehr eingeschränkt)
- Wohnungswechsel/Tausch soll durch **aktive Unterstützung** gefördert werden
- Der bisherige Unterbelegungszuschlag ist kein Anreiz für einen Wohnungswechsel, gemäss Reglement müsste der Vorstand Mieter:Innen **wegen Unterbelegung kündigen**, wenn Ersatzangebote nicht angenommen werden

# Rahmenbedingungen - Statuten



## Art. 2 Abs. 1, 2 und 4 der Statuten

1. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum im Miet- oder Eigentumsverhältnis zu verschaffen und zu erhalten.

2. **Die Genossenschaft ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, und berücksichtigt nach Möglichkeit Personen, Familien und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt.**

...

## Art. 4 Abs. 7 der Statuten

**7. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.**

### Aus den Statuten können somit folgende Punkte abgeleitet werden:

- Keine Diskriminierung von bestimmten Wohnformen
- Grössere Wohnungen sollen gut belegt sein (z.B. mit Familien, Wohngemeinschaften, etc.)

Subventionierte Wohnungen haben schon heute zusätzliche Belegungsvorschriften, welche vom Subventionsgeber vorgeschrieben werden.



# Die Schwächen der alten Unterbelegungsregelung

# Unterbelegung – die heutigen Regeln und ihre Schwächen



«Bei freitragenden Wohnungen darf die Zimmerzahl höchstens um zwei höher sein als die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.»

«Bei Familien mit Alleinerziehenden zählt der Elternteil doppelt.»

«Bei der Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.»

«Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, dieses Angebot (...für eine kleinere Wohnung...) anzunehmen, andernfalls kann die Genossenschaft die **Kündigung** des Mietverhältnisses beschliessen.»

«Zusätzlich wird als Unterbelegungszuschlag ein Betrag von CHF 50.00 pro Zimmer erhoben» (Reglement Solidaritätsfonds)



# Unterbelegung – Ziele der neuen Regelung



# Unterbelegung – Ziele der neuen Regelung



- Wohnungen mit **1 - 3 Zimmern** gelten mit mindestens **1 Person** als gut belegt.
- Wohnungen mit **4 bzw. 5 Zimmern** gelten mit **3 bzw. 4 Personen** als gut belegt .
- **Mieter:innen** in unterbelegten Wohnungen sollen beim Wechsel **aktiv unterstützt werden**.
- Moderne, flexible Wohnformen werden erlaubt.
- Der reglementarische **Zwang** eine andere Wohnung anzunehmen, soll **aufgelöst** werden und durch einen finanziellen Anreiz zum Wechsel ersetzt werden.
- Die Möglichkeit der **Kündigung** bzw. des Ausschlusses aus der Genossenschaft soll **wegfallen**.
- Die zusätzlichen Mittel soll für die **Entwicklung der Siedlungen** und Nachhaltigkeitsprojekte verwendet werden.



# Neue Regelung zur Unterbelegung im Detail

# Unterbelegung – die neuen Regeln im Detail



*« 5.1. Bei Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern darf die Zahl, der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen die Zimmerzahl um höchstens eins unterschreiten .»*

Die generelle Sonderregel für Alleinerziehende fällt weg. Ausnahmen, um Härtefälle abzufangen, können auf Antrag genehmigt werden. **Siehe Erläuterungen zum Artikel über Ausnahmen.**

Das generelle Verbot der Untermiete von Zimmern, um die Unterbelegung zu vermeiden, wird gestrichen.

Die Belegung wird neu regelmässig verbindlich erhoben.

# Weshalb werden 3.5-Zi-Whg. ausgenommen ?



In vielen Siedlungen gibt es keine oder nur sehr wenige 2.5-Zimmer-Wohnungen.

Es können Einzelpersonen in 3.5-Zimmer-Wohnungen deshalb häufig kein adäquates Angebot gemacht werden, mit welchem die Unterbelegung vermieden werden könnte.

# Unterbelegung – die neuen Regeln im Detail



6.3. Bei einer Unterbelegung wird zusätzlich zur Miete ein Genossenschaftsbeitrag (Unterbelegungszuschlag) pro Monat erhoben.

Personen Grösse der Wohnung	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
4 Zimmer	2 Zimmer: 2 x CHF 200	1 Zimmer: 1 x CHF 150	Keine Unterbelegung	Keine Unterbelegung
5 Zimmer	3 Zimmer: 3 x CHF 250	2 Zimmer: 2 x CHF 200	1 Zimmer: 1 x CHF 150	Keine Unterbelegung

**Ausnahmen, um Härtefälle abzufangen, können auf Antrag genehmigt werden. Siehe Erläuterungen zum Artikel über Ausnahmen.**

Für bestehende, nach dem alten Reglement bereits **gemeldete** Unterbelegung gilt eine Erhöhung der **Schonfrist von 6 Monate auf maximal 18 Monaten**

Für eine **neu eintretende** Unterbelegung oder erstmals gemeldete Unterbelegung gilt eine Schonfrist von maximal **12 Monaten**.

# Unterbelegung – die neuen Regeln im Detail



6.5. Der Unterbelegungszuschlag wird **ab dem Zeitpunkt der Ablehnung einer angebotenen, adäquaten Wohnung in der gleichen Siedlung bzw. gleichen Ortschaft** oder ab 1 Jahr nach Eintreten der Unterbelegung erhoben.

# Unterstützende Massnahmen



*6.6. Die Genossenschaft unterstützt Mieterinnen und Mieter, welche einen Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaftssiedlungen vollziehen, um eine unterbelegte Wohnung freizugeben.*

*Bei einem Wohnungstausch **innerhalb der Genossenschaft** wird  $\frac{1}{2}$  der **aktuellen Monatsmiete** für jede Partei erlassen und die **Reinigung der Wohnungen** durch die Genossenschaft getragen.*

# Kein Zuschlag bei kleinen Einkommen



6.7. « Liegt das steuerbare Haushaltseinkommen und das Vermögen unter den definierten Grenzen der Wohnbauförderung des Kanton Zürich entfällt der Zuschlag für Unterbelegung. **Bei Ablehnung einer angebotenen, adäquaten Wohnung in der gleichen Siedlung wird der Unterbelegungszuschlag erhoben.**»



# Ausnahmen auf Antrag



*6.8. Ausnahmen von diesen Regelungen kann der Vorstand auf begründeten Antrag der Mieterin/des Mieters gestatten.*

Ein Antrag einer Mieter:in wird nach klaren Kriterien beurteilt, dabei werden beispielsweise folgende Aspekte berücksichtigt:

- **Was wurde schon unternommen**, um die Unterbelegung aufzuheben ?
- Wie ist die **persönliche, gesundheitliche und finanzielle** Situation der Person (Alter, Gesundheit und Mobilität, Verwitwet, Alleinerziehend, Tragbarkeit des Zuschlags, Wohndauer..) ?
- **Wie ist die Siedlungssituation** (Adäquate Wohnung überhaupt vorhanden, fehlender Lift, regionale Situation, Wohnungsmarkt und Preisniveau der Wohnung...) ?

**Antrag der Mieter:in** - Erlass, Reduktion oder Verschiebung des Zuschlages (Betrag, Zeitraum).

Der Antrag und Entscheid wird schriftlich im Mieterdossier dokumentiert.



# Weitere Änderungen des Vermietungsreglements

# Priorisierung bei der Wohnungsvergabe



*11.4. Bei der Wohnungsvergabe haben Mieter:innen der Genossenschaft in Unterbelegung oder in Siedlungen, bei welchen Ersatzneubauten oder Sanierungen geplant sind, Priorität.*

*11.5. Mieter:innen der Siedlung, anschliessend Genossenschafter:innen, haben Vorrang vor externen Personen.*



# Begleitende Massnahmen

# Begleitende Massnahmen



## *Führung von Listen anhand der erhobenen Meldungen*

- Wer ist unterbelegt?
- Wer würde seine Wohnung tauschen, wenn eine Familie eine grössere Wohnung sucht?
- Aktive Information und Priorisierung von Wohnungsvergaben, aktives Kontaktieren der Mieter:innen

*Aktive Begleitung durch die Geschäftsstelle bei Wohnungstausch und Wohnungswechsel sofern durch die Mieter:in gewünscht.*

# Fragen?





# Anhang (Vergleich)

# Unterbelegungszuschläge aktuell



Aktuelle Regelung zum Unterbelegungszuschlag:

<b>Personen</b>				
<b>Grösse der Wohnung</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen und mehr</b>
<b>4 Zimmer</b>	1 Zimmer: 1 x CHF 50	Keine Unterbelegung	Keine Unterbelegung	Keine Unterbelegung
<b>5 Zimmer</b>	2 Zimmer: 2 x CHF 50	1 Zimmer: 1 x CHF 50	Keine Unterbelegung	Keine Unterbelegung

Nach den aktuellen Regelungen ist eine Alleinerziehende Person mit einem Kind in einer 5 Zi-Wohnung nicht in Unterbelegung.