

Vermietungsreglement 2022

Stiftungsratsbeschluss vom 6. April 2022

A. Geltungsbereich

Art. 1

¹ Der Stiftungsrat der Stiftung PWG erlässt gestützt auf Art. 10 der Stiftungsstatuten das vorliegende Vermietungsreglement.

² Dieses Reglement gilt für alle Liegenschaften der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich.

³ Die Bestimmungen dieses Reglements gelten sinngemäss für alle Objekte gemäss Art. 2 Abs. 2 der Stiftungsstatuten.

⁴ Alle Regelungen dieses Reglements gelten sowohl für die Vermietung als auch für die Verpachtung.

B. Grundsätze

Art. 2

¹ Die Vermietung und Verpachtung richtet sich nach den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechtes des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) sowie der Verordnungen über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

² Das Halten von Haustieren bedarf einer schriftlichen Bewilligung.

Art. 3

Die Stiftung gewährleistet beim Kauf einer Liegenschaft den Mietenden soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.

Art. 4

¹ Die Auswahl der Mieterschaft und die Vermietung erfolgen durch die Geschäftsstelle nach den Vorgaben der Statuten und dieses Vermietungsreglements.

² Vom Stiftungsrat sind zu genehmigen:

Kollektivmietverträge gemäss Art. 9 Abs. 2 bis 4 der Statuten.

³ Vom Ausschuss sind zu genehmigen:

a. Miet- und Pachtverträge mit einer Bindung inkl. Optionen von über 10 Jahren;

b. Miet- und Pachtverträge mit Miet- resp. Pachtzinsen (netto) von mehr als Fr. 250'000 pro Jahr.

C. Einzelmietverträge

Art. 5

¹ Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.

² Freie Objekte werden in der Regel ausgeschrieben.

I. Vermietungsvorschriften

Art. 6 Vergabekriterien

¹ Für die Vergabe von Mietwohnungen werden folgende Kriterien berücksichtigt:

a. Belegung [Art. 7];

b. wirtschaftliche Verhältnisse [Art. 8];

- c. Durchmischung [Art. 9];
- d. Quartierbezug [Art. 10];
- e. Zahlungsverhalten [Art. 11];
- f. formale Kriterien [Art. 12];
- g. Dringlichkeit [Art. 13].

² Für die Vergabe von Gewerberäumen sollen folgende Kriterien beachtet werden:

- a. Quartiersversorgung [Art. 14];
- b. finanzielle Tragbarkeit [Art. 15].

Art. 7 Belegung

¹ Als Minimalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt: Mindestanzahl Personen muss gleich oder grösser sein als die Anzahl der Zimmer minus 1. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

² Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn bei ungünstigen Grundrissen oder Lagen die angestrebte Belegung nicht zumutbar oder objektbedingt eine höhere Belegung möglich ist. In diesen Fällen gelten die in den Mietverträgen festgehaltenen Belegungen.

³ Als Maximalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt: Maximalanzahl Personen muss gleich oder kleiner sein als das Doppelte der Anzahl Zimmer minus 1. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Die Geschäftsstelle kann in besonderen Fällen eine höhere Belegung bewilligen.

⁴ Sowohl die Minimal- als auch die Maximalbelegung wird in den Mietverträgen festgehalten.

Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse

¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei der Auswahl der Mietenden ist jedoch darauf zu achten, dass geeignete Interessentinnen und Interessenten in knappen finanziellen Verhältnissen gegenüber Interessentinnen und Interessenten in guten finanziellen Verhältnissen bevorzugt werden.

² Mit städtischen Zuschüssen und Abschreibungsbeiträgen verbilligte Wohnungen dürfen von der Geschäftsstelle nur an Haushalte abgegeben werden, deren steuerrechtlich massgebendes Einkommen das Vierfache des Bruttomietzinses (Mietzins plus Nebenkosten) nicht überschreitet. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das Fr. 200'000 übersteigt, wird dabei dem Einkommen zugerechnet.

³ Können diese Schwellenwerte nicht eingehalten werden, weil bei einzelnen Wohnungen die Mieten aufgrund von Lage, Grösse, Ausbaustandard etc. höher als bei normalen Wohnungen angesetzt werden müssen, um kostendeckend vermietet werden zu können, muss der Ausschuss den Mietverträgen zustimmen.

⁴ Als massgebendes Einkommen der Mieterschaft gilt das steuerbare Einkommen, als massgebendes Vermögen das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht des Haushaltes.

Art. 9 Durchmischung

Es soll angestrebt werden, dass die Mietenden in die Liegenschaft und in das Quartier passen und dass die Hausgemeinschaft funktioniert.

Die Beurteilung erfolgt durch pflichtgemässes Ermessen der Geschäftsstelle, unter Berücksichtigung des persönlichen Eindrucks, der Fähigkeit und des Willens der Mietinteressentinnen oder -interessenten zum nachbarschaftlichen Zusammenleben und von Referenzauskünften.

Art. 10 Quartierbezug

Ein bestehender Quartierbezug wird positiv berücksichtigt.

Art. 11 Zahlungsverhalten

¹ Die Beurteilung erfolgt aufgrund eines ausgewogenen Verhältnisses von Mietzins und der zur Verfügung stehenden Mittel sowie des bisherigen Zahlungsverhaltens.

² Die Fähigkeit und der Wille der Mietinteressentinnen und -interessenten zur rechtzeitigen Zahlung der Mietkosten wird berücksichtigt.

Art. 12 Formale Kriterien

¹ Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Zürich ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben.

² Zweitwohnsitze (ausser bei in Ausbildung stehenden Personen) werden nicht erlaubt.

³ Wohnungsmietverträge werden nur auf natürliche Personen ausgestellt. Bei der Vermietung an soziale Einrichtungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

Art. 13 Dringlichkeit

Notsituationen von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten sind gebührend zu berücksichtigen.

Art. 14 Quartiersversorgung

Gewerberäumlichkeiten werden bevorzugt an Kleinbetriebe vermietet, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und welche die Räumlichkeiten optimal ausnutzen. Die Quartiersversorgung und die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 15 Finanzielle Tragbarkeit

¹ Bei der Vermietung von Gewerberäumlichkeiten soll darauf geachtet werden, dass ertragsschwache Branchen bevorzugt behandelt werden.

² Bei der Vermietung an juristische Personen sind nach Möglichkeit die Firmeninhaberinnen oder -inhaber als Solidarhaftende in den Mietvertrag aufzunehmen.

II. Stiftungsinterne Wohnungswechsel

Art. 16

Stiftungsinterne Wohnungswechsel werden in der Regel nicht bewilligt. Ausnahmen sind möglich bei:

- a. Ersatzwohnungen im Zusammenhang mit Renovations- und Bauprojekten in PWG-Liegenschaften;
- b. Änderung der Belegung in der bestehenden Wohnung durch Zu- und Wegzug einzelner Personen, Geburt etc.;
- c. Änderung der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse, welche einen Wohnungswechsel notwendig oder sinnvoll machen.

III. Untermiete

Art. 17

¹ Die Vorgaben der Statuten und dieses Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

² Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

³ Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn:

- a. die Bedingungen der Untervermietung nicht missbräuchlich sind;
- b. die Bedingungen der Statuten und des Vermietungsreglements nicht verletzt werden;
- c. die Untervermietung auf längstens ein Jahr befristet ist und einmaligen Charakter hat.

⁴ Untervermietungen mittels Buchungsplattformen werden nicht bewilligt.

IV. Laufende Mietverhältnisse

Art. 18 Einhaltung Vermietungskriterien

¹ Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Geschäftsstelle über wesentliche Änderungen zu informieren.

² Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten werden. Insbesondere ist der Geschäftsstelle über die Einkommens- und Vermögenssituation auf Verlangen Auskunft zu erteilen und sind die nötigen Unterlagen einzureichen.

³ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stiftung das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen.

⁴ Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen,

- a. kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene Ersatzwohnung verlangen;
- b. erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
- c. kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis gemäss den in Art. 20 festgelegten Fristen.

⁵ Für beim Erwerb der Liegenschaft durch die Stiftung PWG übernommene Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gem. dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.

⁶ Bei Unterbelegungen infolge Todesfalls gilt eine Pietätsfrist von 2 Jahren.

Art. 19 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

¹ Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.

² Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.

³ Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.

⁴ Werden diese abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Art. 20 Fristen

¹ Bei Nichteinhaltung der Kriterien dieses Vermietungsreglements kann die Stiftung PWG das Mietverhältnis auf den frühestmöglichen Termin kündigen.

² Unter der Voraussetzung, dass die Solidaritätsabgabe gem. Art. 21 bezahlt wird, wird diese Frist um minimal 6 Monate, jedoch maximal um 36 Monate verlängert.

Art. 21 Solidaritätsabgabe

¹ Diese bemisst sich anhand der Nettomiete und beträgt:

a. 20 % bei Nichteinhalten der Minimalbelegungsvorschriften je Person;

b. 20 % bei Überschreiten der Einkommens- und Vermögensgrenzen resp. fehlendem Nachweis der Einkommens- und Vermögenssituation.

² Die Bemessung der beiden Zuschläge erfolgt kumulativ.

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

Art. 22 Nachfolgemietende

¹ Durch kündigende Mietende vorgeschlagene Nachfolgemietende (auch Untermietende) haben keinen Anspruch auf Vermietung der entsprechenden Wohnung.

² Die Stiftung PWG prüft die Bewerberinnen und Bewerber nach den vorstehenden Kriterien und bestimmt ihre Mieterschaft selber.

V. Kündigung

Art. 23

¹ Bestehende Mietverhältnisse können gekündigt werden, wenn die Mietenden trotz schriftlicher Mahnung gegen die Statuten oder das Vermietungsreglement der Stiftung verstossen oder ihren vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten nicht nachkommen.

² Insbesondere werden Mietverhältnisse bei Verletzung der vorgenannten Bestimmungen betreffend Untermiete (Art. 17) und Zweitwohnsitze (Art. 12) gekündigt.

VI. Mietzins

Art. 24

Der Stiftungsrat erlässt ein Reglement über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

VII. Sicherheiten durch die Mietenden

Art. 25

¹ Die durch die Mieterschaft zu erbringenden Sicherheiten sind:

a. bei der Miete von Wohnräumen 3 Monatsmietzinse, einzuzahlen auf ein auf die Mieterschaft lautendes Sparkonto der ZKB;

- b. bei der Miete von Gewerberäumen durch natürliche Personen mindestens 3 Monatsmietzinse, einzuzahlen auf ein auf die Mieterschaft lautendes Sparkonto der ZKB;
- c. bei der Miete von Gewerberäumen durch juristische Personen mindestens 6 Monatsmietzinse, einzuzahlen auf ein auf die Mieterschaft lautendes Sparkonto der ZKB oder durch Bankgarantie.

² Bankgarantien müssen von einer schweizerischen Grossbank oder Kantonalbank oder einer schweizerischen Versicherung geleistet werden.

³ Mietzinskautionsversicherungen werden in der Regel nicht akzeptiert.

VIII. Ermässigungen

Art. 26

Sind Mietinteressentinnen oder -interessenten, Mieterinnen oder Mieter aus verschiedenen Gründen vorübergehend nicht in der Lage, den vollen Mietzins zu bezahlen, kann auf Antrag eine zeitlich beschränkte Ermässigung gewährt werden. Bedürftige oder in Not Geratene können unter Offenlegung der finanziellen Verhältnisse einen Antrag stellen. Zuständig ist die Geschäftsstelle. Der Ausschuss wird darüber periodisch informiert.

IX. Bauliche Veränderungen und Erneuerungen durch die Mietenden

Art. 27

¹ Die Preisgünstigkeit der Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten soll durch einen einfachen Ausbau- und Komfortstandard gesichert werden.

² Mieterausbauten bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung und werden in der Regel zurückhaltend bewilligt.

³ Sie können von der Geschäftsstelle bewilligt werden, wenn:

- a. beim Auszug der Mietenden der frühere Zustand wiederhergestellt wird;
- b. die Veränderung nicht dem einfachen Ausbau- und Komfortstandard widerspricht;
- c. die Veränderung nicht die künftige Sanierungsplanung tangiert;
- d. die Mieterausbauten fachgerecht geplant und umgesetzt und die Bauvorschriften eingehalten werden;
- e. die erforderlichen Sicherheiten zur Verhinderung von Handwerkerpfandrechten geleistet werden.

D. Kollektivmietverträge

Art. 28

¹ Die Stiftung PWG stellt ihre Liegenschaften auch Benutzergruppen gemäss Art. 9 Abs. 2 bis 4 der Stiftungsstatuten zur Verfügung.

² Die nachfolgenden Bestimmungen gelten sowohl für Miet- als auch für Baurechtsverträge.

³ Die Umwandlung von Einzelmietverträgen einer Liegenschaft in einen Kollektivmietvertrag bedarf der Zustimmung der Mietenden und des Stiftungsrates.

Art. 29

Im Kollektivmietvertrag wird Folgendes geregelt:

- a. Art der Nutzung;
- b. Umfang der Selbstverwaltung;
- c. Mietzins und Nebenkosten (Steuern, Versicherungen usw.);
- d. Form und Bedingungen der Normuntermietverträge;
- e. Unterhalt der Liegenschaft und Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- f. weitere Bedingungen;
- g. Buchführungspflicht/Abrechnungspflicht;
- h. Informationspflichten (Wechsel Untermietende).

Art. 30

Die Kollektivmieterschaft schliesst ihrerseits mit den Mietenden der Einzelobjekte Normuntermietverträge der Stiftung PWG ab.

Art. 31

¹ Die Planung von baulichen Veränderungen und Erneuerungen wird von der Kollektivmieterschaft in weitgehender Selbstverwaltung durchgeführt.

² Die Ausführung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung PWG und wird durch die Geschäftsstelle begleitet. Diese hat Einsitz in der Baukommission und Vetorecht.

Art. 32

Die Stiftung PWG kann Kollektivmietverträge kündigen, wenn die Kollektivmieterschaft trotz schriftlicher Mahnung gegen den Kollektivmietvertrag, die Statuten oder das Vermietungsreglement der Stiftung PWG verstösst.

Art. 33 Interne Schlichtungsstelle

¹ Die interne Schlichtungsstelle besteht aus 3 Mitgliedern des Stiftungsrates. Sie werden durch den Stiftungsrat gewählt. Die interne Schlichtungsstelle konstituiert sich selbst und wählt eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden.

² Die interne Schlichtungsstelle schlichtet Konflikte zwischen der Kollektivmieterschaft und Untermietenden und der Geschäftsstelle.

³ Die interne Schlichtungsstelle kann angerufen werden:

- a. von der Kollektivmieterschaft (Liegenschaftsmietende gemäss Art. 28);
- b. von Mietenden von Einzelobjekten in von einer Kollektivmieterschaft gemieteten Liegenschaft;
- c. vom Ausschuss des Stiftungsrates;
- d. von der Geschäftsstelle.

⁴ Wird die interne Schlichtungsstelle angerufen, entscheidet diese i.d.R. innerhalb von 10 Arbeitstagen über Eintreten in den Fall und teilt den Entscheid den Anrufenden sowie der Geschäftsführerin oder dem Geschäftsführer zuhanden des Ausschusses mit.

⁵ Ist zum gleichen Fall bei der gerichtlichen Schlichtungsbehörde ein mietrechtliches Verfahren hängig oder bereits erledigt, wird die interne Schlichtungsstelle nicht aktiv respektive schreibt ein bereits eröffnetes Verfahren als gegenstandslos ab.

⁶ Die interne Schlichtungsstelle führt das Verfahren wie folgt durch:

- a. Behandlung anhand von Schriftstücken;
- b. Verhandlung mit Stellungnahmen der Parteien;
- c. bei Bedarf Anhörung und Augenschein vor Ort.

⁷ Das Verfahren wird i.d.R. innerhalb von 90 Tagen nach Anrufung abgeschlossen.

⁸ Die Schlichtungsstelle kann dem Verfahren aufschiebende Wirkung erteilen.

⁹ Die Schlichtungsstelle unterbreitet einen Schlichtungsvorschlag und versucht, den Fall mit einem von allen Parteien unterschriebenen Vergleich abzuschliessen. Sie hat Entscheidungskompetenz.

¹⁰ Die Schlichtungsstelle teilt den Abschluss des Verfahrens allen Parteien mit. Ein Abschlussbericht mit dem Vergleich oder Entscheid sowie sachdienlicher Korrespondenz leitet sie an die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer zuhanden des Ausschusses weiter.

E. Schlussbestimmungen**Art. 34**

Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Ausschuss auf begründeten Antrag der Geschäftsstelle im Einzelfall von den Bestimmungen dieses Reglements abweichen und informiert den Stiftungsrat.

Art. 35

¹ Dieses Vermietungsreglement wurde am 6. April 2022 vom Stiftungsrat genehmigt und tritt zusammen mit den neuen Statuten am 1. Mai 2022 in Kraft.

² Es ist integrierender Bestandteil aller Miet- und Pachtverträge.