



Reglement der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)

Gemeinderatsbeschluss vom 28. August 1991¹

A. Geltungsbereich

Art. 1 Dieses Reglement gilt für alle von der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich zu Eigentum oder Baurecht erworbenen Liegenschaften.

B. Grundsätze über die Abgabe der Liegenschaften bzw. Wohn- und Gewerberäume

I. Allgemeines

Art. 2 Die Stiftung gewährleistet der Altmieterschaft bei einem Häuserkauf soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.

Art. 3 Mit der Abgabe der Liegenschaften wird die weitgehende Übertragung der Hausverwaltung an die Mieterschaft bezweckt.

Art. 4 Die Abgabe der Liegenschaften erfolgt durch den Stiftungsrat bzw. Ausschuss an juristische Personen mit

- a) Liegenschaftsmietvertrag gemäss Art. 9 der Statuten
- b) Baurechtsvertrag gemäss Art. 9 der Statuten
- c) Einzelmietvertrag gemäss Art. 10 der Statuten.

Art. 5 Die Statuten der Liegenschaftsmieterinnen und Liegenschaftsmieter bzw. Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer können vom Stiftungsrat eingesehen werden und müssen so gefasst sein, dass sie nur mit dessen Genehmigung geändert werden können. Sie müssen insbesondere gewährleisten,

- a) dass niemand wegen seines Geschlechtes, seiner Rasse oder Nationalität diskriminiert wird
- b) dass sie nur mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Mitglieder bzw. Genossenschafterinnen und Genossenschafter geändert werden können.

Ausnahmen können vom Stiftungsrat bewilligt werden.

II. Liegenschaftsmietvertrag (Abgabevertrag gemäss Art. 9 der Statuten)

Art. 6 Im Liegenschaftsmietvertrag wird folgendes geregelt

- a) Art der Untermietverträge
- b) Mietzins
- c) Nebenkosten (Steuern, Versicherungen usw.)
- d) Laufender Unterhalt der Liegenschaft
- e) Einlagen in den Erneuerungsfonds
- f) Buchführungspflicht/Abrechnungspflicht
- g) Liste der Untermieterinnen und Untermieter
- h) Art der Nutzung
- i) Umfang der Selbstverwaltung.

Art. 7 Der Liegenschaftsmietvertrag kann gekündigt werden, wenn die Liegenschaftsmieterinnen und Liegenschaftsmieter trotz schriftlicher Mahnung gegen die Statuten oder das Reglement der Stiftung verstossen oder ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommen.

III. Untermietvertrag

Art. 8 Die Liegenschaftsmieterin oder der Liegenschaftsmieter schliesst mit den Mieterinnen und Mietern einen Normuntermietvertrag der Stiftung ab.

IV. Einzelmietvertrag gemäss Art. 10 der Statuten

Art. 9 Einzelne Wohnungen und Gewerberäume werden durch einen Einzelmietvertrag vermietet. Dieser Mietvertrag regelt insbesondere

- a) Mitsprache bei baulichen Projekten
- b) Art der Nutzung.

V. Baurecht

Art. 10 Die Abgabe im Baurecht richtet sich nach den Richtlinien und Usanzen der Stadt Zürich. Insbesondere ist der Stiftung

- a) ein limitiertes Vorkaufsrecht einzuräumen
- b) der Baurechtszins sicherzustellen.

C. Vermietungsvorschriften

I. Allgemeines

Art. 11 Bezüglich persönlicher Voraussetzungen (Zivilstand, Bürgerrecht, Alter usw.) der Mieterschaft dürfen keine Einschränkungen gemacht werden.

Art. 12 Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Personen = Anzahl der Zimmer – 1. Von diesem Grundsatz kann unter Berücksichtigung des Wohnungsgrundrisses (sehr kleine Zimmer, gefangene Zimmer) abgewichen werden. In diesem Falle gilt, losgelöst von der Zimmerzahl, folgender Anspruch auf eine minimale Wohnfläche: Für die 1. Person: 45 m²/für jede weitere Person: +20–25 m². Für Einzelpersonen 60 m².

Art. 13 Über Ausnahmen – insbesondere Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen – entscheidet der Stiftungsausschuss.

Art. 14 Gewerberäumlichkeiten werden an Kleinbetriebe vermietet, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und die die Räumlichkeiten optimal ausnützen. Die Quartiersversorgung und die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 15 Ist eine Wohnung unterbelegt, kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der mietrechtlichen Kündigungsfristen nach vorgehender schriftlicher Abmahnung aufgelöst werden. Untermietverträge können nur mit Zustimmung des Ausschusses

von der Liegenschaftsmieterin oder vom Liegenschaftsmieter gekündigt werden.

II. Subventionierter Wohnungsbau

Art. 16 Die durch Zuschüsse aus städtischen Wohnbauaktionen verbilligten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die die kommunalen Subventionsbedingungen erfüllen.

III. Mit städtischen Abschreibungsbeiträgen und Zuwendungen verbilligte Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten

Art. 17 Die Wohnungen dürfen nur an Personen abgegeben werden, deren Reineinkommen Fr. 84 656.–² und deren Reinvermögen Fr. 285 998.–³ nicht übersteigen.

Art. 18 Gewerberäumlichkeiten dürfen nur an Kleinbetriebe vermietet werden, die ertragsschwach sind.

IV. Mit Zinserträgen und Betriebsüberschüssen der Stiftung verbilligte Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten

Art. 19 Die Wohnungen dürfen nur an Personen abgegeben werden, deren Reineinkommen Fr. 91 520.–⁴ und deren Reinvermögen Fr. 343 200.–⁵ nicht übersteigen.

Art. 20 Gewerberäumlichkeiten unterliegen keinen finanziellen Beschränkungen.

V. Unverbilligte Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten

Art. 21 Für unverbilligte Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten gelten keine finanziellen Beschränkungen.

VI. Einkommens- und Vermögensberechnung

Art. 22

- a) Als massgebendes Einkommen der Mieterschaft gemäss Art. 17 und 19 gilt das Reineinkommen nach kantonalem Steuerrecht.

- b) Die Einkommen der in der gleichen Wohnung lebenden erwachsenen Personen werden in der Regel zusammen-gerechnet.
- c) Für jede minderjährige oder in Ausbildung stehende Person wird das zulässige Reineinkommen um Fr. 6860.–⁶ erhöht.
- d) Als massgebendes Vermögen der Mieterschaft gemäss Art. 17 und 19 gilt das Reinvermögen nach kantonalem Steuerrecht.
- e) Die Reinvermögen der in der gleichen Wohnung lebenden erwachsenen Personen werden in der Regel zusammen-gezählt.

Art. 23 Die Einkommens- und Vermögensgrenzen werden jährlich vom Stiftungsrat der Teuerung (Basis: Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA; Stand Dezember 1998 mit 143,8 Punkten) angepasst.

Art. 24 Die Mieterschaft ist verpflichtet, der Verwalterin oder dem Verwalter bzw. Ausschuss über ihr Reineinkommen und Reinvermögen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und in die nötigen Unterlagen Einsicht zu gewähren.

VII. Mieterwechsel

Art. 25 Die Liegenschaftsmieterin oder der Liegenschaftsmieter soll bei einem Mieterin- oder Mieterwechsel folgende Kriterien berücksichtigen:

- Integrierfähigkeit
- Anzahl Kinder
- Persönliche finanzielle Verhältnisse
- Dringlichkeit des Wohnungswechsel

Art. 26 Bei Gewerberäumen sollen bei Mieterin- oder Mieterwechsel folgende Kriterien beachtet werden:

- Standortnotwendigkeit
- Quartiersversorgung
- Dringlichkeit des Raumwechsels

Art. 27 Die Mieterschaft muss der Verwalterin oder dem Verwalter bzw. dem Ausschuss vor der Unterzeichnung des Untermietvertrages gemeldet werden. Der Ausschuss kann gegen die Vermietung ein Veto einlegen.

D. Mietzins

Art. 28 Der Stiftungsrat erlässt Richtlinien über die Festlegung der Mietzinse. Er orientiert sich dabei an der Kostenmiete.

Art. 29 Die Mietzinse werden durch die Stadt Zürich kontrolliert.

E. Bauliche Veränderungen und Erneuerungen

I. Allgemeines

Art. 30 Die Preisgünstigkeit der Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten soll durch einen einfachen Ausbau- und Komfortstandard gesichert werden.

Art. 31 Bauliche Veränderungen und Erneuerungen müssen grundsätzlich vom Ausschuss bzw. Stiftungsrat geprüft und genehmigt werden.

Art. 32 Werden ohne die Zustimmung des Ausschusses bzw. Stiftungsrates bauliche Veränderungen und Erneuerungen vorgenommen, muss beim Auszug aus der Liegenschaft der frühere Zustand wiederhergestellt werden, wenn die Stiftung dies verlangt. Andernfalls fallen die Veränderungen oder Erneuerungen entschädigungslos in den Besitz der Stiftung.

II. Mitsprache

Art. 33 Die Planung von baulichen Veränderungen und Erneuerungen wird von der Liegenschaftsmieterin oder vom Liegenschaftsmieter in weitgehender Selbstverwaltung durchgeführt. Die Planung und Ausführung werden durch die Verwalterin oder den Verwalter der Stiftung begleitet.

F. Schlichtungsstelle

Art. 34 Der Stiftungsrat wählt aus seinen Mitgliedern eine Schlichtungsstelle von drei Personen. Diese Schlichtungsstelle schlichtet Konflikte zwischen Liegenschaftsmieterinnen und Liegenschaftsmieter und Untermieterin oder Untermieter und Verwaltung.

G. Schlussbestimmung

Art. 35 Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

¹ AS 43, 287.

² Zahl gemäss Index Dezember 1998.

³ Zahl gemäss Index Dezember 1998.

⁴ Zahl gemäss Index Dezember 1998.

⁵ Zahl gemäss Index Dezember 1998.

⁶ Zahl gemäss Index Dezember 1998.