

Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich

Die ursprüngliche Fassung dieses Reglements stammt vom 18. Mai 1998; letzte Veränderungen wurden von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011 genehmigt. Das Reglement gründet auf den Artikeln 17e, 42, 43, 44 und 47 der Statuten.

Art. 1

Zweck¹

Das FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich unterstützt

- die dauernde Zweckerhaltung aller Familienwohnobjekte² der Genossenschaft,
- eine gute soziale Durchmischung (Statuten Art. 42),
- den sozialen Mietzinsausgleich aufgrund der persönlichen finanziellen Verhältnisse (Statuten Art. 17 und Art. 44).

Art. 2

Zügelfristen wegen starker Unterbesetzung

Um die stark unterbesetzten Familienwohnobjekte innert angemessener Zeiträume wieder ihrem Zwecke zuzuführen, gelten folgende Zügelfristen:

5- und 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus:

1 Person	2 Jahre
2 Personen	4 Jahre
3 Personen	Bleiberecht beider Eltern, bis alle Kinder ausgezogen sind ³

4- und 4 ½-Zimmer-Einfamilienhaus:

1 Person	4 Jahre
2 Personen ⁴	6 Jahre

3- und 3 ½-Zimmer-Einfamilienhaus:

1 Person	6 Jahre
----------	---------

5- und 5 ½-Zimmer-Wohnung:

2 Personen ⁴	6 Jahre
1 Person	4 Jahre

4- und 4 ½-Zimmer-Wohnung:

1 Person	6 Jahre
2 Personen	8 Jahre

3- und 3 ½-Zimmer-Wohnung:

Für die 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen gelten keine Zügelfristen – Einzelpersonen können darin wohnen bleiben.

Wenn sich bereits während der laufenden Zügelfrist die Unterbesetzung vergrössert, so beginnt nur dann eine neue Frist, wenn damit die bereits laufende verkürzt wird.

Wer gemäss der obigen Liste unterbesetzt wohnt, klärt möglichst früh mit der FGZ-Verwaltung ab, wohin gezügelt werden kann. Drei Monate nach Beginn der oben genannten Fristen erhalten die Betroffenen ein Schreiben der Verwaltung, das nochmals auf die Zügel-Bedingungen sowie die konkreten Fristen aufmerksam macht.

Die FGZ macht jenen, die umziehen müssen, drei zumutbare Angebote, wobei im Konfliktfall die Sozialberatungsstelle beigezogen werden kann. Das dritte Angebot wird mit einer Kündigungsandrohung versehen; es erfolgt spätestens auf Ende der Zügelfrist oder gleich danach. Wird auch die dritte Offerte ausgeschlagen, erfolgt die Kündigung.

Bei sehr teuren Objekten kann der Vorstand abweichende Zügelbestimmungen erlassen.

Art. 3

FGZ-Mietzinsausgleichsfonds

(gründet auf Art. 17 der Statuten)

Die Mehrzinserträge gemäss Artikel 4 und 6 werden in den FGZ-Mietzinsausgleichsfonds gelegt. Sie werden insbesondere für die Ausrichtung der sozialen Mietumlagen im Sinne von Artikel 7 verwendet sowie zur generellen Mietzinsverbilligung bei sehr aufwändigen Sanierungen und Neubauten. Der Fonds erhält durch Vorstandsbeschluss über die Jahresrechnung weitere Fonds-Zuschüsse.⁵

Der Leitende Ausschuss wird durch die Geschäftsleitung über die Fondsentwicklung informiert.

Art. 4

Mehrzins wegen starker Unterbesetzung⁵

(gründet auf Artikel 43 der Statuten)

Eine starke Unterbesetzung liegt vor, wenn – gemessen an der Zahl der Bewohner/innen – zwei oder mehr überzählige Zimmer vorhanden sind, wobei halbe Zimmer und Estrich nicht mitgezählt werden.

Die Genossenschaftsmieterinnen und -mieter aller Wohneinheiten, die in einem unterbesetzten Wohnobjekt wohnen, haben entsprechend dem Ausmass der Unterbesetzung einen angemessenen Unterbesetzungsbeitrag (Mehrzins) in den FGZ-Mietzinsausgleichsfonds zu entrichten.

Das erste unterbesetzte Zimmer ist zuschlagsfrei.

Für das zweite und jedes weitere unterbesetzte Zimmer beträgt der Unterbesetzungsbeitrag monatlich 150 Franken in normal grossen Wohnobjekten sowie monatlich 110 Franken in kleinen Wohnobjekten.

Die Wohnobjekte werden nach Massgabe der Wohnfläche wie folgt differenziert:

- Als klein gelten:
 - 3- und 3½-Zimmer-Wohnobjekte mit 70 m² Wohnfläche und weniger;
 - 4- und 4½-Zimmer-Wohnobjekte mit 90 m² Wohnfläche und weniger;
 - 5- und 5½-Zimmer-Wohnobjekte mit 110 m² Wohnfläche und weniger.
- Alle grösseren Wohnobjekte gelten als normal gross.

Der Vorstand ist befugt, in teuren Neubau-Siedlungen auf den Unterbesetzungsbeitrag zu verzichten. Die Ausnahmen sind im Vermietungsreglement aufzulisten.

Art. 5 Einkommens- und Vermögensstufen der FGZ¹

Für die Berechnung des Anspruches auf eine soziale Mietumlage (Art. 7) sowie die Pflicht zur Leistung des Mehrzinses wegen guter finanzieller Verhältnisse (Art. 6) wird auf fünf Einkommens- und Vermögensstufen (siehe Anhang) abgestellt.

Haushalte in den Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 3 erhalten eine soziale Mietumlage, Haushalte in der Stufe 5 entrichten einen Mehrzins.

Der Leitende Ausschuss legt die Höhe der fünf Einkommens- und Vermögensstufen fest und passt sie periodisch der Teuerung an. Er nimmt dabei Rücksicht auf die aktuellen Limiten der kantonalen Wohnbauförderung, die finanzielle Entwicklung des Fondsvermögens sowie auf die verfügbaren Mittel der FGZ.

Die aktuellen Einkommens- und Vermögensstufen werden zusammen mit der Höhe der Mietumlagen diesem Reglement als Anhang beigefügt.

Art. 6 Mehrzins wegen guter finanzieller Verhältnisse (gründet auf Artikel 44 der Statuten)

Der monatliche Mehrzins wegen guter finanzieller Verhältnisse beträgt 125 Franken¹ pro Monat und wird periodisch der Teuerung angepasst. Gemäss Statuten ist er dann zu entrichten, wenn ein/e Genossenschaftsmieter/in bzw. ein Genossenschaftshaushalt in die Einkommens- und Vermögensstufe 5 fällt (siehe Anhang).¹

Bei unselbständig Erwerbenden, welche ihr Pensionskassengeld in einer einmaligen Kapitalabfindung ausbezahlt erhielten, sowie bei Selbständigerwerbenden beträgt die Grenze für das steuerbare⁶ Vermögen 150 000 Franken¹ mehr als bei den übrigen Genossenschaftler/innen. Die einmalige Kapitalabfindung bzw. die berufliche Selbständigkeit muss der FGZ belegt werden.

Wer das Einkommen und Vermögen nicht angeben will, bezahlt den Mehrzins ebenfalls.

Die Erhebung des Mehrzinses bzw. die Entlastung davon basiert in der Regel auf den Einkommens- und Vermögensverhältnissen gemäss definitiver Steuereinschätzung. Ist diese bei der

Erhebung der jährlichen Mietumfrage nicht vorliegend, wird auf die einzureichende Kopie der Steuererklärung abgestellt.¹

Die definitive Steuereinschätzung kann in einem solchem Fall nachträglich eingefordert werden. Ergibt sich auf Grund der definitiven Steuereinschätzung eine Einreihung in eine andere Einkommens- und Vermögensstufe, werden Differenzen nachbelastet bzw. rückerstattet.¹

Art. 7 Soziale Mietumlagen (Mietzinsreduktion)

Soziale Mietumlagen bzw. Mietzinsreduktionen erhalten Genossenschaftsmieter/innen bzw. Genossenschaftshaushalte, die in die Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 3 fallen.¹

Die Höhe der Mietumlage bzw. der Prozentsatz der Mietzinsreduktion wird vom Leitenden Ausschuss des FGZ-Vorstandes festgesetzt und diesem Reglement als Anhang beigefügt. Die sozialen Mietumlagen werden nach den finanziellen Verhältnissen der Genossenschaftsmieter/innen abgestuft und sollen sich nach Möglichkeit in einer Bandbreite von 5% bis maximal 20% der Nettomiete bewegen.

Wer eine soziale Mietumlage bzw. eine Mietzinsreduktion beansprucht, hat diesen Anspruch mit der aktuellsten Steuerrechnung oder der jüngsten Steuererklärung zu belegen. Diese sind der FGZ-Verwaltung im Zusammenhang mit der periodischen Mieterinnen- und Mieter-Umfrage innerhalb der gesetzten Frist einzureichen. Die aufgrund der Umfragedaten ermittelten sozialen Mietumlagen werden immer mit Wirkung ab 1. Januar des folgenden Kalenderjahres ausgerichtet und werden jährlich neu festgelegt.

Der Anspruch auf eine soziale Mietumlage (Mietzinsreduktion) basiert in der Regel auf den Einkommens- und Vermögensverhältnissen gemäss definitiver Steuereinschätzung. Ist diese bei der Erhebung der jährlichen Mietumfrage nicht vorliegend, wird auf die einzureichende Kopie der Steuererklärung abgestellt. Die definitive Steuereinschätzung kann in einem solchem Fall nachträglich eingefordert werden. Ergibt sich auf Grund einer später eingereichten definitiven Steuereinschätzung eine Einreihung in eine andere Einkommens- und Vermögensstufe, werden Differenzen nachbelastet bzw. rückerstattet.¹

Keine Mietumlage bzw. Mietzinsreduktion erhalten jene Genossenschaftler/innen, welche in einem stark unterbesetzten Wohnobjekt oder in einem vom Vorstand ausgenommenen Mietobjekt (in der Regel in den teuren Neubauliegenschaften) wohnen. Diese Ausnahmen werden im «Vermietungs-Reglement der FGZ» oder in besonderen Vermietungsrichtlinien gemäss Vorstandsbeschluss festgehalten.¹

Art. 8 Nachzahlung bei unwahren Angaben oder unterlassenen Veränderungs meldungen⁷

Genossenschaftsmieter/innen, welche sich der Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen (Art. 2) oder von Mehrzinsen wegen guter finanzieller Verhältnisse (Art. 4) durch unwahre Angaben oder durch unterlassene Veränderungs meldungen entziehen, haben die betreffenden Mehrzinsen wegen Unterbesetzung und/oder guter finanzieller Verhältnisse nachzuzahlen. Überdies können derart fehlbare Genossenschaftsmieter/innen durch den Vorstand aus der FGZ ausgeschlossen werden.

Art. 9

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt grundsätzlich nur für die subventionsberechtigten und die freitragenden Wohnobjekte der FGZ.

Für die subventionierten Wohnungen gelten die Bestimmungen der Stadt Zürich.

Keine Anwendung findet dieses Reglement zudem auf die dem Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich gemäss besonderem Pflichtkontingent vermieteten Personalwohnungen für das Stadtpital Triemli sowie auf alle gewerblichen Mietverhältnisse in der FGZ.

Art. 10

Vollzug / Überwachung⁷

Der Ablauf und das Verfahren für die Ausrichtung von sozialen Mietumlagen sowie für die Erhebung von Mehrzinsen werden vom Vorstand geregelt. Der Vorstand überwacht auch den

unmittelbaren Vollzug dieses Reglements durch die FGZ-Verwaltung.

Art. 11

Inkrafttreten

Diese Fassung des «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich» ersetzt jene vom 18. Mai 1998.

Das gemäss Vorstandsbeschluss vom 13. April 2011 teilrevidierte und neu geordnete Reglement wurde von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011 genehmigt. Es tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

Zürich, 1. November 2011

Zum FGZ-Regelement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte

Einkommens- und Vermögensstufen der FGZ, Höhe der Mietumlagen und des Mehrzinses, ab 1. Januar 2012

1-Personen-Haushalt

EINKOMMENS- UND VERMÖGENSSTUFEN ⁸	STUERBARES EINKOMMEN ⁹		STUERBARES VERMÖGEN ¹⁰		MIETZINS-REDUKTION (MIETUMLAGE)
	VON	BIS	VON	BIS	
1	0	27 000	0	50 000	15%
2	27 001	40 000	50 001	130 000	10%
3	40 001	51 000	130 001 000	200	5%
4	51 001	76 200	200 001 000	300	keine Umlage
5	76 201		Über 300 000		Mehrzins 125 CHF pro Monat

Die Einkommenslimiten für die fünf Stufen sind erhöht worden und basieren auf dem Landesindex der Konsumentenpreise 2010 (Durchschnitt).

2- und Mehr-Personenhaushalte

EINKOMMENS- UND VERMÖGENSSTUFEN ⁸	STUERBARES EINKOMMEN ⁹		STUERBARES VERMÖGEN ¹⁰		MIETZINS-REDUKTION (MIETUMLAGE)
	VON	BIS	VON	BIS	
1	0	34 000	0	50 000	15%
2	34 001	59 000	50 001	130 000	10%
3	59 001	69 000	130 001 000	200	5%
4	69 001	93 400	200 001 000	300	keine Umlage
5	93 401		Über 300 000		Mehrzins 125 CHF pro Monat

Die Einkommenslimiten für die fünf Stufen sind erhöht worden und basieren auf dem Landesindex der Konsumentenpreise 2010 (Durchschnitt).

- ¹ Genehmigt von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011.
- ² Als Familienwohnobjekte gelten sämtliche Wohnungen und Einfamilienhäuser mit vier und mehr Zimmern sowie die Einfamilienhäuser mit 3 und 3½ Zimmern.
- ³ Solange ein Elternpaar Kinder zuhause hat, kann die Familie im 5-Zimmer-Wohnobjekt bleiben. Eine Ausnahme gibt es nur für jene Fälle, in denen ein Elternteil mit einem Kind alleine im 5-Zimmerhaus wohnt; da gelten die Regeln für zwei Personen.
- ⁴ Ein Elternteil mit einem Kind gilt als zwei Personen.
- ⁵ Genehmigt von der Generalversammlung vom 29. Juni 2009.
- ⁶ Wenn das satzbestimmende Einkommen oder Vermögen höher ist als das steuerbare, so geht das satzbestimmende vor.
- ⁷ Genehmigt von der Generalversammlung vom 23. Juni 2003.
- ⁸ Die Einteilung in die fünf Einkommens- und Vermögensstufen basiert auf dem steuerbaren Einkommen und/oder Vermögen. Wenn für Einkommen und Vermögen eine unterschiedliche Stufe zustande kommt, so gilt jene, die höher ist.
- ⁹ Wenn das satzbestimmende Einkommen oder Vermögen höher ist als das steuerbare, so geht das satzbestimmende vor.
- ¹⁰ Bei unselbständig Erwerbenden, welche ihr Pensionskassengeld in einer einmaligen Kapitalabfindung ausbezahlt erhielten, sowie bei Selbständigerwerbenden beträgt die Grenze für das steuerbare Vermögen 150'000 Franken mehr als bei den übrigen Genossenschafter/innen. Die einmalige Kapitalabfindung bzw. die berufliche Selbständigkeit muss der FGZ belegt werden (Art 6).