

REGLEMENT

FÜR MIETZINSREDUKTIONEN

Wohnbaugenossenschaft



T A L G U T

I	Rechtsgrundlage	2
II	Zweck	2
III	Vergabestelle	2
IV	Umfang	2
V	Voraussetzungen für Leistungen.....	2
VI	Einreichung und Prüfung von Gesuchen.....	3
VII	Bemessung von Leistungen	3
VIII	Auszahlung.....	3
IX	Meldepflichten	3
X	Rückerstattungspflichten	3
XI	Transparenz	3

I Rechtsgrundlage

Das vorliegende Reglement wurde an der der Generalversammlung vom 27. Mai 2016 erlassen. Änderungen und Aufhebungen bedürfen eines Beschlusses der Generalversammlung.

II Zweck

Das Reglement bezweckt Wohnungsmietern, welche gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind und in bescheidenen, finanziellen Verhältnissen leben, Mietzinszuschüsse auszurichten.

III Vergabestelle

Die Generalversammlung wählt eine Vergabestelle, welche über die Gewährung von Mietzinsreduktionen entscheidet.

IV Umfang

Die Vergabestelle ist berechtigt Mietzinsreduktionen im Gesamtbetrag von CHF 35'000.00 pro Jahr zu gewähren (inkl. bereits laufende Mietzinsreduktionen).

V Voraussetzungen für Leistungen

Für Beiträge aus dem Mietzinsreduktionfonds müssen in der Regel folgende Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sein:

- a. Der Mieter muss ein Gesuch einreichen und die aktuellen finanziellen Verhältnisse aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen offen legen (steuerbares Einkommen und Vermögen).
- b. Für die Gutheissung des Gesuches müssen die Anforderungen der Kantonalen Wohnbauförderung des Kantons Zürich (Stand Juli 2015) erfüllt werden (siehe Anhang). Massgeblich sind demnach steuerbares Einkommen und Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen.
- c. Es darf keine ganze oder teilweise Untervermietung der Wohnung vorliegen.
- d. Wurde eine Mietzinsreduktion gewährt, muss der Mieter auf Verlangen der Vergabestelle oder aber mindestens alle 2 Jahre seine aktuellen finanziellen Verhältnisse erneut offen legen (steuerbares Einkommen und Vermögen).

VI Einreichung und Prüfung von Gesuchen

Ein Gesuch um Mietzinsreduktion kann jederzeit gestellt werden. Gesuche werden anonym von der Vergabestelle geprüft, welche abschliessend entscheidet.

VII Bemessung von Leistungen

Erfüllt der Gesuchsteller die in Ziffer 5 genannten Voraussetzungen, wird ihm der Nettomietzins in der Regel um 20% (im Maximum um CHF 400.00) gesenkt.

Gehen bei der Vergabestelle mehr Gesuche ein, als Reduktionen gewährt werden können, so ist sie berechtigt, Gesuche abzulehnen oder bestehende Reduktionen aufzuheben oder anteilmässig zu kürzen.

Mietzinsreduktionen können nur für zukünftig fällige Mietzinse gewährt werden und sie werden auf Zusehen hin gewährt. Allfällige Aufhebungen oder Reduktionen von Mietzinsreduktionen können dem betroffenen Mieter mit einer Anzeigefrist von 3 Monaten auf Ende eines jeden Monats mitgeteilt werden. Mit der Auflösung des Mietverhältnisses erlischt auch der Anspruch auf die Mietzinsreduktion.

VIII Auszahlung

Die Mietzinsreduktion wird durch die direkte Vergünstigung der Wohnung gewährleistet. Es erfolgt keine Auszahlung.

IX Meldepflichten

Sämtliche Leistungsempfänger sind verpflichtet, Änderungen ihrer finanziellen Situation, welche einen Einfluss auf die Beitragshöhe haben könnten, umgehend und unaufgefordert zu melden.

X Rückerstattungspflichten

Werden Beiträge unberechtigt beansprucht oder Meldepflichten verletzt, kann die Vergabestelle die ganze oder teilweise nachträgliche Bezahlung der gewährten Mietzinsreduktion einfordern.

XI Transparenz

Der Generalversammlung wird jährlich im Jahresbericht Bericht über die Tätigkeit der Vergabestelle erstattet. Aus dem Bericht dürfen keine Rückschlüsse auf Gesuchsteller und die Höhe allenfalls gewährter Mietzinsreduktionen einzelner Begünstigter möglich sein.



Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2015 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2014 *	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'400	55'300
2 Personen und mehr	58'200	66'100
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.	
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2015 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2014)	
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000	
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.	
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.	
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zimmer-Wohnung = 3 Personen) Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilferechtigt ist)	
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Personen. (Patchwork-Familien)	
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.	

