

---

## **Vermietungsrichtlinien für den gemeinnützigen Wohnungs- bau**

vom 15. November 2017

(Vermietungsrichtlinien Gemeinnütziger Wohnungsbau)

- Einleitung Die Politische Gemeinde Küsnacht unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau, indem sie Baugenossenschaften und Stiftungen Land zu vergünstigten Bedingungen abgibt. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass der mit Steuergeldern indirekt subventionierte Wohnraum zweckentsprechend vermietet wird.
- Sprachregelung In diesen Richtlinien gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.
1. Allgemeines
- <sup>1</sup> Diese Richtlinien gelten für die Vermietung von Wohnraum, welcher im Baurecht zu vergünstigten Bedingungen auf Grundstücken der Politischen Gemeinde erstellt wurde. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Wohnbauförderungsvorschriften des Bundes bzw. des Kantons Zürich.
- <sup>2</sup> Die begünstigten gemeinnützigen Bauträger (nachstehend Vermieter genannt) sind verpflichtet, die Richtlinien einzuhalten und entsprechende Bestimmungen in ihre Statuten und Mietverträge aufzunehmen.
- <sup>3</sup> Der von der Politischen Gemeinde indirekt subventionierte Wohnraum wird nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Die Zuteilung von Wohnungen hat gestützt auf die jeweiligen Statuten der Vermieter zu erfolgen.
- <sup>4</sup> Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner, in Küsnacht aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Küsnacht Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Als Mieter kommen Schweizer Staatsangehörige und ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung in Betracht. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen. Sämtliche Bewohner haben sich an der Adresse der in Küsnacht gemieteten Wohnung niederzulassen und ihre Schriften zu hinterlegen.
- <sup>5</sup> Ist ein Mietinteressent oder einer der vorgesehenen Mitbewohner Eigentümer von mit Wohnraum bebaubaren oder überbauten Grundstücken oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer Genossenschaftswohnung ausgeschlossen.
2. Belegung der Wohnungen Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Der Vorsteher Liegenschaften kann in Härtefällen gestützt auf Ziffer 7 abweichende Regelungen treffen.
- Beispiele:
- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 1- und 2-Zimmer-Wohnungen | eine Person   |
| 3-Zimmer-Wohnungen        | zwei Personen |
| 4-Zimmer-Wohnungen        | drei Personen |
| 5-Zimmer-Wohnungen        | vier Personen |
| 6-Zimmerwohnungen         | fünf Personen |

3. Zulässiges Einkommen und Vermögen

<sup>1</sup> Das satzbestimmende Einkommen bzw. satzbestimmende Vermögen\* der Mieter darf beim Bezug der Wohnung folgende Beträge nicht übersteigen:

Bei monatlichen Netto-Mietzinsen	Einkommen	Vermögen
bis Fr. 1'999.–	Fr. 95'000.–	Fr. 265'000.–
von Fr. 2'000.– bis Fr. 2'399.–	Fr. 110'000.–	Fr. 335'000.–
ab Fr. 2'400.–	Fr. 130'000.–	Fr. 360'000.–

*(\*) Bei Steuerpflichtigen, die im Kanton Zürich nur für einen Teil ihres Einkommens und Vermögens steuerpflichtig sind, werden die in anderen Kantonen bzw. im Ausland vorhandenen Einkommens- und Vermögenswerte dazugezählt. Die jeweiligen Totale bilden das so genannte "Satzbestimmende Einkommen" bzw. "Satzbestimmende Vermögen".*

<sup>2</sup> Die vorstehenden Einkommens- und Vermögensgrenzen dürfen nach dem Bezug einer Wohnung während maximal vier Jahren um höchstens 30% überschritten werden. Bis zur maximalen Einkommens- und Vermögensgrenze von 130% (Obergrenze) muss der Vermieter dem Mieter zusätzlich zum Mietzins einen abgestuften genossenschaftlichen oder statutarischen Sonderbeitrag verrechnen.

Die Massnahmen bei Überschreitung der Obergrenze sind in Ziffer 6 Absatz 2 (Kündigungsbestimmungen) geregelt.

<sup>3</sup> Hat der Mieter das 60. Altersjahr erreicht, entfällt die Vermögensgrenze. Dafür werden 5 % des satzbestimmenden Vermögens, welches Fr. 105'000.- übersteigt, zum satzbestimmenden Einkommen hinzugerechnet.

<sup>4</sup> Sämtliche vorstehenden Beträge werden dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Indexbasis: Dezember 2015 = 100; Indexstand Oktober 2017 = 100.90 Punkte). Eine Unterschreitung der zuletzt festgesetzten Einkommens- und Vermögensgrenzen bzw. Werte ist ausgeschlossen.

4. Massgebendes Einkommen und Vermögen

<sup>1</sup> Als massgebendes Einkommen der Mieter gilt das satzbestimmende Einkommen nach kantonalem Steuerrecht. Die Einkommen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter werden zusammengerechnet. Das Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr wird dabei zu einem Drittel angerechnet, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner wird voll angerechnet.

<sup>2</sup> Als massgebendes Vermögen der Mieter gilt das satzbestimmende Vermögen nach kantonalem Steuerrecht. Das Vermögen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter sowie der im gleichen Haushalt lebenden Kinder oder Familienangehörigen wird zusammengerechnet.

5. Überprüfen der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

<sup>1</sup> Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter werden durch die Vermieter unter Mithilfe des Steueramtes und der Einwohnerkontrolle jeweils im vierten Quartal der geraden Kalenderjahre überprüft. Daraus zusätzlich zum Mietzins resultierende genossenschaftliche oder statutarische Sonderbeiträge sind dem Mieter auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin schriftlich anzuzeigen.

6. Kündigungsbestimmungen
- <sup>1</sup> Entspricht die Belegung nicht mehr den Belegungsvorschriften gemäss Ziffer 2, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters und gestützt auf die Bedürfnisse des Vermieters mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. In solchen Fällen ist in einem Zeitraum von maximal einem Jahr ein Wohnungswechsel im Rahmen des Wohnungspools der Vermieter anzustreben.
- <sup>2</sup> Wird das höchst zulässige Einkommen und/oder Vermögen gemäss Ziffer 3 überschritten, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.
- <sup>3</sup> Wird ein Mieter oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person Eigentümer von Wohnraum gemäss Ziffer 1 Absatz 5, wird das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.
- <sup>4</sup> Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielsweise Eigentum gemäss Ziffer 1 Absatz 5, den Zu- oder Wegzug von Mitbewohnern sowie Untermietern, Nebeneinkünfte bzw. Einkommen oder Vermögen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.
7. Schlussbestimmungen
- Die Vorstände der Vermieter sind berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen zu treffen. Solche müssen dem Vorsteher Liegenschaften der Politischen Gemeinde vor Abschluss zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für laufende Mietverhältnisse.
8. Zuständigkeiten und Verfahren
- Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache der Vermieter. Die Oberaufsicht obliegt der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht. In strittigen Fällen können die Vorstände der Vermieter den Vorsteher Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht beiziehen. Dieser entscheidet abschliessend.
- Inkrafttreten
- Diese Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Gemeinderat am 16. November 2017 in Kraft.
- Aufgehobene Erlasse
- Mit Inkrafttreten gelten folgende Erlasse als aufgehoben:
- a. Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen vom 25. April 2012
  - b. Frühere zu diesen Richtlinien in Widerspruch stehende Beschlüsse.

Vom Gemeinderat genehmigt am 15. November 2017 (GR-17-106)