

Reglement für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen

In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform. Die Abkürzung „WGZ“ steht für „Wohnbaugenossenschaft Zumikon“.

Sprachregelung

1. Grundlagen und Geltungsbereich

¹ Die Grundsätze der Vermietung sind in den Statuten der WGZ Art. 4 geregelt. Sie werden mit diesem Vermietungsreglement konkretisiert.

Grundlage

² Das Vermietungsreglement gilt im Grundsatz für alle Wohnungen der WGZ. Ausnahmen, namentlich für den freien Wohnungsbau, werden vom Vorstand separat geregelt und im Jahresbericht publiziert.

Geltungsbereich

³ Für Wohnungen in Liegenschaften, die auf Baurechtsland der Gemeinde Zumikon erstellt wurden und an Mitglieder der Genossenschaft vermietet werden, ist dieses Vermietungsreglement nach Genehmigung durch den Gemeinderat Zumikon verbindlich. Änderungen des Reglements bedürfen der erneuten Zustimmung durch den Gemeinderat (siehe Art. 10 Genehmigungspflicht).

Wohnungen auf Baurechtsland

⁴ Für Wohnungen, die der Gemeinde Zumikon zur freien Verfügung stehen (sog. Kontingentswohnungen der Gemeinde), können abweichende Bestimmungen erlassen werden. Die Gemeinde Zumikon legt die Abweichungen in Abstimmung mit dem Vorstand der WGZ in einem separaten Reglement fest.

Kontingentswohnungen Gemeinde

2. Grundsätze der Wohnungsvergabe

¹ Die Wohnungsvergabe erfolgt auf der Grundlage der Genossenschaftsstatuten. Die Wohnungen der WGZ werden an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Es ist das erklärte Ziel der WGZ, grosse Wohnungen (sog. „Familienwohnungen“ mit vier Zimmern und mehr) an Familien zu vermieten.

Vermietungsgrundsätze

² Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner, in Zumikon aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Zumikon Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Von diesen geniessen jene Mietinteressenten Priorität, welche die Freigrenzen von Einkommen und Vermögen gemäss Art. 4 nicht überschreiten. Als Mieter kommen Schweizer Staatsangehörige und ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung in Betracht. Es wird eine Warteliste geführt, welche die Prioritätskriterien berücksichtigt. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine die vorstehenden Bedingungen zu

Bedingungen für Wohnungsvergabe

erfüllen. Sämtliche Bewohner haben sich an der Adresse der in Zumikon gemieteten Wohnung niederzulassen und ihre Schriften zu hinterlegen.

³ Für die Vergabe von Kontingentswohnungen der Gemeinde Zumikon gelten teilweise abweichende Bestimmungen, namentlich in Bezug auf die Belegungsvorschriften sowie die Freigrenzen von Einkommen und Vermögen. Die Voraussetzungen für die Vergabe, die Kündigung sowie die Bedingungen für den Übertritt der Mieter in die Genossenschaft werden separat geregelt.

Vorschriften für Kontingentswohnungen

3. Belegungsvorschriften

¹ Es wird gemäss nachstehender Tabelle zwischen Normalbelegung, kleiner Unterbelegung und grosser Unterbelegung unterschieden:

Definition

	Normalbelegung	kleine Unterbelegung	grosse Unterbelegung
Erklärung	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -1	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -2	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -3+
1.0 und 2.0 - Zimmerwohnung	eine Person	-	-
3.0 - Zimmerwohnung	zwei Personen	eine Person	-
4.0 - Zimmerwohnung	drei Personen	zwei Personen	eine Person
5.0 - Zimmerwohnung	vier Personen	drei Personen	1-2 Personen

² Halbe Zimmer werden zur Bestimmung der Belegung nicht berücksichtigt. Es wird ein (1) Zimmer weniger an die Wohnungsgrösse angerechnet, wenn ein oder mehrere Zimmer weniger als 9m² gross sind¹.

Anrechenbare Zimmer

³ Bei Beginn des Mietverhältnisses ist im Minimum Normalbelegung erforderlich. Bei Normalbelegung entspricht die Zahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um eins verminderten Zahl der Zimmer.

Normalbelegung

⁴ Die Belegung der Wohnungen darf in der Regel nicht mehr Personen als Zimmer aufweisen (Vollbelegung). Überbelegung der Wohnungen mit mehr Personen als Zimmern ist meldepflichtig. Bei 2-Generationen-Familien werden Kinder bis 18 Jahre nicht an die Überbelegung angerechnet. Überbelegung soll die Ausnahme darstellen. Deshalb sind die Mieter verpflichtet, ein Angebot für eine grössere Genossenschaftswohnung anzunehmen. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand.

Vollbelegung und Überbelegung

⁵ Bei kleiner Unterbelegung entspricht die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um zwei verminderten Zahl der Zimmer. Bei grosser Unterbelegung entspricht die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen der um mindestens drei verminderten

Kleine und grosse Unterbelegung

¹ Es gelten die Rundungsregeln auf 1m² genau.

ten Zahl der Zimmer. Kleine und grosse Unterbelegung ziehen die Pflicht zur Leistung eines genossenschaftlichen Sonderbeitrags gemäss Abs. 6 bis 8 nachstehend nach sich. Die grosse Unterbelegung hat im Grundsatz zudem die Pflicht zur Freigabe der Wohnung gemäss Abs. 9 und 10 nachstehend zur Folge.

⁶ Entsteht im Verlauf des Mietverhältnisses eine kleine Unterbelegung, wird ein genossenschaftlicher Sonderbeitrag von 15% des Mietzinses (ohne Nebenkosten) erhoben. Entsteht eine grosse Unterbelegung, werden für jedes weitere Zimmer in Unterbelegung zusätzliche 15% des Mietzinses (ohne Nebenkosten) erhoben.

⁷ Die Sonderbeiträge gemäss Abs. 6 vorstehend sind ab dem 1. Januar oder 1. Juli geschuldet, der auf den Zeitpunkt des Eintretens der Unterbelegung folgt. Wenn die Unterbelegung wieder endet, entfällt die Pflicht zur Leistung des Sonderbeitrags ab dem 1. Januar oder 1. Juli, der auf die Meldung folgt. Es ist eine Meldefrist von 30 Tagen einzuhalten.

⁸ Bei Mietparteien, die über 80 Jahre alt sind, und bei Familien beginnt die Leistungspflicht für den Sonderbeitrag infolge kleiner Unterbelegung zwei Jahre später als unter Abs. 7 vorstehend festgelegt wird.

⁹ Bei grosser Unterbelegung ist die Wohnung im Grundsatz nach Ablauf einer Toleranzfrist von zwei Jahren freizugeben. Deshalb ist das Mietverhältnis in der Regel nach Ablauf der zweijährigen Toleranzfrist mit der ordentlichen Kündigungsfrist auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufzulösen.

¹⁰ Falls das Mietverhältnis am 1. Januar 2017 schon seit zehn oder mehr Jahren besteht, oder ist die Mietpartei über 80 Jahre alt, oder handelt es sich um eine Familie, kann der Vorstand die Toleranzfrist gemäss Abs. 9 vorstehend um maximal 4 Jahre verlängern.

Sonderbeiträge für Unterbelegung

Beginn und Ende der Leistungspflicht

Alterbonus, Familienbonus

Freigabepflicht bei grosser Unterbelegung

Verlängerte Toleranzfrist

4. Vorschriften zu Einkommen und Vermögen

¹ Die nachfolgenden Bestimmungen zum Einkommen und Vermögen der Mieter richten sich nach dem Steuerrecht des Kantons Zürich. Zur Bemessung werden das „steuerbare Einkommen gesamt“ (Ziffer 25 der Steuererklärung) resp. das „steuerbare Vermögen gesamt“ (Ziffer 35 der Steuererklärung) herangezogen. Es gelten die Werte gemäss aktuellem Einschätzungsentscheid der Steuerbehörden². Die Details regelt Art. 7, Abs. 1.

Bemessungsgrundlage

² Das „steuerbare Einkommen gesamt“ (Ziffer 25 der Steuererklärung) weicht in der Regel vom „satzbestimmenden Einkommen“ gemäss Einschätzungsentscheid / Rechnung der Steuerbehörden nicht oder nur geringfügig ab. Dasselbe gilt für das „steuerbare Vermögen gesamt“ (Ziffer 35 der Steuererklärung) in Bezug auf das „satzbestimmende Vermögen“. „Satzbestimmend“ deshalb, weil zur Bestimmung des Steuersatzes auch Werte berücksichtigt werden, die in anderen Kantonen oder im Ausland steuerpflichtig sind. In der Praxis können entweder die „steuerbaren Einkommen / Vermögen gesamt“ oder die „satzbestimmenden Einkommen / Vermögen“ als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Hinweis: Da das steuerbare Einkommen und Vermögen „gesamt“ unter Berücksichtigung aller steuerrechtlich zulässigen Abzüge bestimmt wird (Berufsauslagen, Schulden, Beiträge an die 3. Säule, Abzug für Berufstätigkeit beider Ehegatten, Abzüge für fremdbereute Kinder, Sozialabzüge wie Kinderabzug etc.), ist das „steuerbare Einkommen gesamt“ in der Regel einiges tiefer als der Nettolohn II.

² Die Einkommen der Ehegatten, unverheirateten Personen und Untermieter werden zusammengerechnet. Die Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr werden zum reduzierten Satz von je einem Drittel angerechnet, diejenigen der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner werden voll angerechnet.

Massgebendes Einkommen

³ Die Vermögen der Ehegatten, unverheirateten Personen und Untermieter sowie der im gleichen Haushalt lebenden Kinder oder Familienangehörigen werden zusammengerechnet.

Massgebendes Vermögen

⁴ Wenn das massgebende Einkommen bzw. das massgebende Vermögen der Mieter die folgenden Freigrenzen nicht übersteigt, wird kein Sonderbeitrag erhoben.

Freigrenzen

Monatliche Mietzinse (ohne NK)				Freigrenze für Einkommen bis		Freigrenze für Vermögen bis
	bis	CHF	899	CHF	60'000	} CHF 300'000
von CHF 900	bis	CHF	1'299	CHF	70'000	
von CHF 1'300	bis	CHF	1'699	CHF	80'000	
von CHF 1'700	bis	CHF	2'099	CHF	90'000	
ab CHF 2'100				CHF	100'000	

⁵ Die Freigrenzen gemäss Abs. 4 vorstehend erhöhen sich bei Haushalten mit Kindern **pro Kind**, das über kein eigenes Einkommen oder Vermögen verfügt und welches das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, um CHF 10'000.00 (Einkommen) resp. um CHF 50'000.00 (Vermögen). Bei Mietern, die **über 55 Jahre alt** sind und nicht mit Kindern zusammen leben, gilt eine um CHF 100'000.00 erhöhte Freigrenze für Vermögen.

Erhöhte Freigrenzen

⁶ Bei Überschreiten der Freigrenzen verrechnet die Genossenschaft dem Mieter pro angebrochen CHF 10'000.00 Mehreinkommen resp. angebrochene CHF 50'000.00 Mehrvermögen einen genossenschaftlichen oder statutarischen Sonderbeitrag von 6% des Mietzinses (ohne Nebenkosten). Der Maximalzuschlag beträgt 66% des Mietzinses (ohne Nebenkosten)³.

Sonderbeitrag bei Überschreiten der Freigrenzen

⁷ Der Sonderbetrag wegen Überschreitens der Freigrenzen für Einkommen oder Vermögen wird ab dem 1. Januar des übernächsten Jahres erhoben, das auf das Steuerjahr folgt, in dem die massgeblichen Faktoren geändert haben. Derselbe Stichtag gilt für den Fall, dass die Pflicht zur Leistung des Sonderbeitrags wieder entfällt⁴. Kann der Mieter zu einem früheren Zeitpunkt glaubwürdig nachweisen, dass die Voraussetzungen für die Leistung des Sonderbeitrags entfallen, wird dieser ab dem 1. des Quartals, das auf die Meldung folgt, nicht mehr erhoben. Es ist eine Meldefrist von 30 Tagen einzuhalten.

Beginn und Ende der Leistungspflicht

³ Auf die Festlegung einer Obergrenze für zulässiges Einkommen oder Vermögen wird zur Zeit verzichtet.

⁴ Beispiel: Ändern die Sonderbeitrags-wirksamen finanziellen Verhältnisse im Steuerjahr 2019, wird die entsprechende Steuererklärung 2020 erstellt und der Sonderbeitrag ab dem 1. Januar 2021 erhoben resp. wieder gestrichen.

⁸ Behördenentschädigungen sowie nachweislich einmalige Einkommensbestandteile wie Dienstaltergeschenke von Arbeitgebern und dergleichen, die das massgebende Einkommen nur vorübergehend erhöhen, werden nicht als Einkommen gewertet. Der Mieter hat den Nachweis der Einmaligkeit selber zu erbringen und den Verzicht auf die Anrechnung rechtzeitig zu beantragen.

Ausnahmen

⁹ Auszahlungen von Pensionskassengeldern (2. Säule), Vorsorgeguthaben (3. Säule), sowie im Zuge einer Frühpensionierung vom Arbeitgeber geleistete Sonderzahlungen an die Pensionskasse oder Abgangsentschädigungen, werden nicht als Einkommen gewertet und dem Vermögen nicht hinzugerechnet. Der Mieter hat den Nachweis hierfür selber zu erbringen und den Verzicht auf die Anrechnung rechtzeitig zu beantragen.

¹⁰ Wechselt ein Mieter innerhalb der WGZ die Wohnung, um Unterbelegung zu vermeiden, darf ein allfälliger Sonderbeitrag in Franken in der neuen Wohnung nicht höher sein als ein bisheriger Sonderbeitrag in Franken in der alten Wohnung gewesen war. Dies gilt während einer Übergangsfrist von drei Jahren, welche mit dem Beginn des neuen Mietvertrags zu laufen beginnt.

Schutzklausel bei Wohnungswechsel

5. Festlegung, Erhebung und Verwendung des Sonderbeitrags

¹ Ein nach den vorstehenden Regeln berechneter, genossenschaftlicher oder statutarischer Sonderbeitrag wird zusätzlich zum Mietzins erhoben und gesondert ausgewiesen.

Mietzins und Sonderbeitrag

² Sind mehrere Kriterien zur Erhebung eines Sonderbeitrags gemäss Art. 3 und 4 erfüllt, gilt der jeweils höchste errechnete Betrag. Die Beträge werden nicht kumuliert.

Keine Kumulierung

³ Die Sonderbeiträge sollen sicherstellen, dass Genossenschaftswohnungen in erster Linie Einwohnern mit durchschnittlichem Einkommen (oder weniger) zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll der Mittelstand nicht ausgeschlossen werden; deshalb richtet sich die Abstufung der Sonderbeiträge nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter. Bei sehr guter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit sollen höhere Sonderbeiträge zur freiwilligen Freigabe von Genossenschaftswohnungen ermutigen.

Zweck der Erhebung

⁴ Die Gelder des Solidaritätsfonds sind zur Verbesserung der Wohnqualität, namentlich für die Mitfinanzierung von Neubauten, Umbauten und die Erneuerungen von Liegenschaften der WGZ zu verwenden. Der Vorstand stellt der Generalversammlung die entsprechenden Anträge.

Verwendungszweck

6. Wohnungsanteile am Genossenschaftskapital

¹ Wer Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet, muss zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile am Genossenschaftskapital übernehmen (siehe Art. 7, Abs. 1 und Art. 15, Abs. 2 der Statuten). Der Wohnungsanteil richtet sich nach der Wohnungsgrösse in ganzen Zimmern und beträgt CHF 1000.00 pro Zimmer. Für die Bestimmung der

Wohnungsanteile

anrechenbaren Zimmer wird auf Art. 3, Abs. 2 dieses Reglements verwiesen.

² Beim Wechsel in eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft wird der Wohnungsanteil am Genossenschaftskapital an die neue Wohnungsgrösse angepasst. Der Erwerb zusätzlicher Anteile muss innert maximal 6 Monaten nach dem Wechsel erfolgen.

³ Die teilweise oder vollständige Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen infolge Wohnungswechsel oder Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 17 der Statuten.

Wohnungswechsel

Rückzahlung

7. Deklaration und Überprüfung

¹ Die Verwaltung fordert die Mieter im letzten Quartal jedes Jahres dazu auf, die per 31.12. des Vorjahres geltenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse sämtlicher Bewohner sowie die aktuelle Belegung der Wohnung bis Ende des laufenden Jahres zu melden. Der letzte, aktuelle Einschätzungsentscheid der Steuerbehörden ist beizulegen. Haben sich die Verhältnisse seither wesentlich geändert, ist zusätzlich die aktuellste Steuererklärung beizulegen.

² Ändern sich die massgeblichen Faktoren unterjährig so, dass die in Art. 3 und 4 festgelegten Bestimmungen betroffen sind, sind die Mieter meldepflichtig. Insbesondere Änderungen des Zivilstandes, sowie Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen sind umgehend schriftlich mitzuteilen. Die Meldung hat unverzüglich nach dem Zeitpunkt zu erfolgen, an dem der Mieter von der massgeblichen Änderung Kenntnis hat.

³ Die Verwaltung überprüft die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter sowie die Anzahl gemeldeter Personen auf der Grundlage von Art. 14, lit. c der Statuten bei der Gemeinde periodisch (Steueramt und Einwohnerkontrolle). Ergibt die Überprüfung, dass sonderbeitragswirksame Faktoren nicht gemeldet wurden, wird der Sonderbeitrag rückwirkend ab dem 1. Januar des Jahres erhoben, in dem die massgeblichen Faktoren geändert haben. Die Anwendung von Art. 8, Abs. 3 bleibt vorbehalten.

⁴ Nachdem die Verwaltung von den massgeblichen Faktoren Kenntnis erhalten hat, wird dem Mieter die Höhe des Sonderbeitrags angezeigt und solange erhoben, als er gemäss Art. 3, Abs. 7 und Art. 4, Abs. 7 fällig ist resp. bis das Mietverhältnis endet.

Selbstdeklaration

Meldepflicht

Überprüfung

Anzeige der Fälligkeit

8. Kündigungsbestimmungen

¹ Ist eine Wohnung wegen grosser Unterbelegung freizugeben, erfolgt die Kündigung nach Massgabe von Art. 3, Abs. 9 und 10.

² Wird ein Mieter oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person Eigentümer von vermietetem oder vermietbarem Wohnraum, und ist ihm die Eigennutzung als Hauptwohnsitz unter Berücksichtigung seiner beruflichen und familiären Bedürfnisse zuzumuten, wird das

Kündigung bei Unterbelegung

Erwerb von Wohneigentum

Mietverhältnis mit einer Frist von zwei Jahren, auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Die Bestimmungen zu den Sonderbeiträgen infolge Überschreitung der Freigrenzen von Einkommen und Vermögen treten mit Eigentumsantritt sofort in Kraft.

³ Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er Bestimmungen dieses Reglements missachtet und beispielsweise Unterbelegung, Einkommen, Nebeneinkünfte, Vermögen oder Eigentum, einschliesslich jene(s) von Mitbewohnern, Untermietern oder im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Verstoss gegen Treu und Glauben

9. Rechte und Pflichten

¹ Dieses Vermietungsreglement wird beim Abschluss jeden Mietvertrags gegen Empfangsbestätigung abgegeben. Jede Änderung wird unter Einhaltung der mietvertraglich erforderlichen Fristen und mittels der notwendigen Formulare schriftlich angezeigt.

Informationspflicht

² Der Vorstand ist berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen zu treffen.

Kompetenz des Vorstands

³ Die Gemeinde Zumikon ist berechtigt, für ihre Kontingentswohnungen von diesen Richtlinien abweichende, separate Regelungen zu treffen.

Recht der Gemeinde

⁴ Der Vorstand überprüft dieses Reglement, insbesondere die aufgeführten Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögenslimiten sowie die Abstufung und Höhe der genossenschaftlichen oder statutarischen Sonderbeiträge alle vier Jahre und passt sie gegebenenfalls an.

Pflicht zur Aktualisierung

⁵ Eine betroffene Mietpartei hat nach Erhalt der Anzeige eines fälligen Sonderbeitrags innerhalb einer Frist von 30 Tagen das Recht, von einer Delegation des Vorstands angehört zu werden und die persönlichen Verhältnisse darzulegen. Den Entscheid über deren allfällige Berücksichtigung fällt der Vorstand. Entsprechende Dokumente sind zum Gespräch mitzubringen. Dasselbe Verfahren gilt bei Eintreten eines Kündigungsgrundes gemäss Art. 8 vorstehend.

Recht auf Anhörung

10. Genehmigungspflicht Gemeinde

¹ Auf der Grundlage der baurechtlichen Bestimmungen bedarf dieses Reglement der Genehmigung durch den Gemeinderat Zumikon. Damit soll gewährleistet sein, dass die Genossenschaftswohnungen dem Zweck der Baurechtsabgabe entsprechend vermietet werden: Die Gemeinde Zumikon unterstützt und fördert den genossenschaftlichen Wohnungsbau, indem sie der Wohnbaugenossenschaft Zumikon gemeindeeignetes Land zu vergünstigten Bedingungen im Baurecht abgibt und Darlehen zu vorteilhaften Konditionen gewährt. Damit leistet sie für insgesamt 83 Wohnungen (nachstehend) einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Zumiker Bevölkerung.

Baurecht mit Zweckbestimmung

- In-der-Gand-Strasse 4 und 33 44 Wohnungen
- Chapfstrasse 16 und 18 14 Wohnungen
- Thesenacher 42, 44, 46 und 48 25 Wohnungen

11. Übergangsbestimmungen

¹ Für bestehende Mietverhältnisse gelten während einer Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 die folgenden Ausnahmen:

^a Die Leistungspflicht für Sonderbeiträge wegen Unterbelegung wird in Anlehnung an Art. 8 des bisherigen „Reglements über Solidaritätsbeiträge“ vom 23. März 1994 bemessen. Namentlich beträgt der Sonderbeitrag „5% der Nettomiete mal Anzahl der Personen, um welche die Mindestbelegungszahl unterschritten ist.“⁵

^b Die Leistungspflicht für Sonderbeiträge wegen Überschreitens der Freigrenzen für Einkommen wird in Anlehnung an Art. 2 und 6 des bisherigen „Reglements über Solidaritätsbeiträge“ vom 23. März 1994 bemessen. Namentlich beträgt der jährliche Sonderbeitrag bei Überschreiten der Freigrenze (= „Limite“ nach altem Reglement) um 35% „CHF 1200.- und verdoppelt sich, wenn die Limite“ (d.h. Freigrenze) „um mehr als 50% überschritten wird.“

² Für alle übrigen Bestimmungen und für neue Mietverhältnisse gilt keine Übergangsfrist.

³ Die Übergangsbestimmungen entbinden nicht von der Pflicht, Sachverhalte, welche die Bestimmungen dieses Reglements betreffen, innert angemessener Frist zu melden.

Übergangsfrist für bestehende Mietverhältnisse

Keine weiteren Ausnahmen

Meldepflicht

12. In Kraft treten

¹ Dieses Reglement tritt mit der Verabschiedung durch den Vorstand der WGZ und mit der Genehmigung durch den Gemeinderat Zumikon in Kraft. Es ersetzt das bisherige Vermietungsreglement vom 14.09.1984 bzw. das Reglement über Solidaritätsbeiträge vom 23.03.1994.

² Nach der Inkraftsetzung wird dieses Reglement der Mieterschaft mit amtlichem Formular bekannt gegeben (Anzeige der einseitigen Vertragsänderung). Für bisherige Mieten entfaltet es seine Gültigkeit ab dem nächstmöglichen Kündigungstermin.

Genehmigung

Anzeige

Vom Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Zumikon verabschiedet am 28. November 2017 mit Protokoll-Nr. V2017.09.

⁵ Übersetzt in die Terminologie des neuen Reglements bedeutet dies, dass bei kleiner Unterbelegung ein genossenschaftlicher Sonderbeitrag von 5% des Mietzinses (ohne Nebenkosten) erhoben wird, und dass bei grosser Unterbelegung für jedes weitere Zimmer in Unterbelegung zusätzliche 5% des Mietzinses (ohne Nebenkosten) fällig werden.

Vom Gemeinderat Zumikon genehmigt am 18.12.2017 mit Protokollauszug-Nr. GR 2017-197 –
W 2.4.1

V7.2 / 28.11.2017 / 18.12.2017 / ept

Anhang: Bestimmung der Sonderbeiträge für Einkommen und Vermögen

Freigrenzen

Monatliche Mietzinse (ohne NK)				Freigrenze für Einkommen bis		Freigrenze für Vermögen bis	
von CHF 900	bis CHF 1'300	bis CHF 1'700	bis CHF 2'100	CHF 60'000	CHF 70'000	} CHF 300'000	
				CHF 80'000	CHF 90'000		
				CHF 90'000	CHF 100'000		
				CHF 100'000			

Erhöhte Freigrenzen

	Erhöhung Freigrenze Einkommen		Erhöhung Freigrenze Vermögen	
- Haushalt mit Kindern, pro Kind	CHF	10'000	CHF	50'000
- Mieter über 55 Jahre, ohne Kinder		--	CHF	100'000

Sonderbeitrag bei Überschreiten der Freigrenze

	Überschreitung* Freigrenze Einkommen um		Überschreitung* Freigrenze Vermögen um	
06% des Mietzinses (ohne Nebenkosten)	CHF	10'000	CHF	50'000
12% des Mietzinses (ohne Nebenkosten)	CHF	20'000	CHF	100'000
18% des Mietzinses (ohne Nebenkosten)	CHF	30'000	CHF	150'000
...weiter +6% pro...	CHF	10'000	CHF	50'000
bis 66% des Mietzinses (ohne Nebenkosten)	ab CHF	110'000	ab CHF	550'000

*) pro angebrochener Betrag in Schritten von CHF 10'000 (Einkommen) resp. CHF 50'000 (Vermögen)

Berechnung des Sonderbeitrags

$$\boxed{\text{CHF Mietzins (ohne NK)}} \times \left[\begin{array}{l} 06\% \\ 12\% \\ 18\% \\ \dots\% \end{array} \right] = \boxed{\text{CHF Sonderbeitrag}}$$

Bestimmung der Sonderbeiträge wegen Unterbelegung

	Normalbelegung	kleine Unterbelegung	grosse Unterbelegung
Belegung	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -1	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -2	Anzahl Bewohner =Anzahl Zimmer -3, (-4,...)
Sonderbeitrag in % des Mietzinses	0%	15%	30%, (45%, ...)