Gemeinde Stäfa

Stand: Dezember 2020
SKR: 2.390.0

# Richtlinien

# für die Vermietung von subventionierten Wohnungen

## (Vermietungsrichtlinien, VermietungsRL)

(vom 12. März 2013)

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41.03 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 1. Dezember 1985

*beschliesst:*

## 1. Allgemeine Grundsätze

1.1 Dieses Reglement gilt für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen, welche im Baurecht zu vergünstigten Bedingungen auf Grundstücken der Politischen Gemeinde erstellt wurden. Vorbehalten bleiben die einschlägigen Wohnbauförderungsvorschriften des Bundes respektive des Kantons Zürich.

1.2 Die begünstigten Wohnbaugenossenschaften sind verpflichtet, die nachstehenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Bestimmungen in ihre Statuten und Mietverträge aufzunehmen.

1.3 Die kommunal sowie kantonal-kommunal subventionierten Wohnungen werden an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen (Ziffern 2 – 6) erfüllen. Die Zuteilung der Wohnungen hat gestützt auf die jeweiligen Genossenschaftsstatuten zu erfolgen.

1.4 Wohnungen mit kantonalen sowie kommunalen Subventionen dürfen in der Regel nur mit Personen belegt werden, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zürich zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungsbewilligung verfügen. Personen mit Wohnsitz Stäfa werden prioritär behandelt. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Lebensgemeinschaften hat mindestens eine Person die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

1.5 Im Falle von Differenzen und soweit diese Richtlinien von den Baurechtsverträgen abweichen gehen letztere vor.

## 2. Belegung der Wohnungen

2.1 Die Zahl der in einer Wohnung mit Kostenmiete (kommunale und kantonale Subventionen) lebenden Personen muss grundsätzlich mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen, (z.B. 2,5-Zimmerwohnung = eine Person, 3,5-Zimmerwohnung = zwei Personen).

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Paare, bei denen eine Person nach Bezug der Wohnung verstirbt.

2.2 Die Genossenschaften sind berechtigt, Mietverträge innerhalb dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der eigenen Richtlinien abzuschliessen.

## 3. Zulässiges Einkommen und Vermögen

3.1 Kommunal subventionierte Wohnungen werden in der Regel nur an Bewohnerinnen und Bewohner in mittelständischen wirtschaftlichen Verhältnissen vermietet.

3.2 Alterswohnungen „Etzel"; Wohnbaugenossenschaftliche Wohnungen WMS[1]

Das satzbestimmende Einkommen bzw. Vermögen[2] der Mietenden darf beim Bezug der Wohnung die folgenden Beträge nicht übersteigen:

| | |
|---|---|
| Satzbestimmendes Einkommen | 120'000 Franken |
| Satzbestimmendes Vermögen | 600'000 Franken[3] |

3.3 Alters- und Familienwohnungen „Geren"

Kantonal-kommunal subventionierte Wohnungen werden nach den entsprechenden Bestimmungen der Gesetzgebung über die Förderung des Wohnungsbaus vermietet.

Die Einkommenslimiten werden jeweils von der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich (Merkblatt 09, „Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen") festgelegt. Bei kantonal-kommunal subventionierten Wohnungen gelten nebst gemeindeeigenen zusätzlich die übergeordneten kantonalen Bestimmungen. Das satzbestimmende Einkommen bzw. Vermögen der Mietenden darf beim Bezug der Wohnung die jeweils gültigen kantonalen Sätze nicht übersteigen.

Für die kommunal subventionierten Wohnungen erfolgt ein Zuschlag von 25 % zu den Einkommenslimiten des Kantons. Bei den Vermögen werden die kantonalen Bestimmungen

---

[1] Neuer Titel gemäss Beschluss Gemeinderat vom 24. November 2020

[2] 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.

[3] ohne Anrechnung von Kapitalien aus der beruflichen Vorsorge.

übernommen. Massgebend sind die jeweiligen Limiten gemäss Festlegung durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich.

## 4. Satzbestimmendes Einkommen und Vermögen

4.1 Die satzbestimmenden Einkommen und die Vermögen[4] aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, werden zusammengezählt.

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.

1/20 des Vermögens, das 100'000 Franken übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

4.2 Die Massnahmen bei Überschreitung der Einkommens- bzw. der Vermögensgrenzen sind in Ziffer 7, Kündigungsbestimmungen, geregelt.

4.3 Hat die Mieterschaft das 80. Altersjahr erreicht, entfällt die Vermögensgrenze. Dafür werden 5 % des satzbestimmenden Vermögens, welches 100'000 Franken übersteigt, zum satzbestimmenden Einkommen hinzugerechnet.

4.4 Sämtliche vorstehende Beträge werden jährlich per 1. Juli der Veränderung des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres (Limite 2012 gilt

[4] Siehe Fussnote zu Ziffer 3.2

für definitives steuerbares Einkommen 2011). Für die kantonal-kommunal subventionierten Wohnungen werden die Einkommenslimiten jeweils von der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, festgelegt. Sie sind verbindlich.

4.5 Diese Vermietungsrichtlinien werden auf Antrag einmal pro Legislatur in Zusammenarbeit mit dem Hochbauausschuss des Gemeinderats und den beteiligten Wohnbaugenossenschaften überarbeitet.

4.6 Ist die Mieterschaft Eigentümerin von überbaubaren Grundstücken, einer Wohnliegenschaft oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer Wohnung ausgeschlossen.

## 5. Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

5.1 Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterschaft werden alle zwei Jahre überprüft. Daraus eventuell resultierende Mietzinsänderungen werden der Mieterschaft auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin mitgeteilt.

## 6. Informationspflicht

6.1 Mietende müssen das Nichteinhalten der Belegungsvorschriften, insbesondere bei Unterbelegung oder Veränderung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse, unmittelbar der zuständigen Wohnbaugenossenschaft bekannt geben.

## 7. Kündigungsbestimmungen

7.1 Entspricht die Belegung, zum Beispiel einer 3,5-Zimmerwohnung nicht mehr den Belegungsvorschriften gemäss Ziffer 2, so unterbreitet die Wohnbaugenossenschaft der Mietpartei, unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse, ein Wohnungs-Tauschangebot in eine 2,5-Zimmerwohnung in der Überbauung „Etzel“ oder „Geren“. Mietende sind verpflichtet, Angebote der Genossenschaft anzunehmen, andernfalls kann die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen und die Kündigung des Mietobjektes mit einer Frist von einem Jahr auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin aussprechen. Davon ausgenommen sind Unterbelegungen infolge Todesfall eines Mitbewohners. Diese werden situationsbedingt geregelt.

7.2 Wird das höchst zulässige Einkommen und / oder Vermögen gemäss Ziffer 3 ff überschritten, so errechnet sich ein jährlicher Mehr-Mietzins wie folgt:

| | |
|---|---|
| Einkommen | 20 % vom Mehreinkommen |
| Vermögen | 1 % vom Mehrvermögen |

7.3 Wird eine Mietpartei Eigentümer von überbaubaren Grundstücken, einer Wohnliegenschaft oder Teilen davon, ist die Mietpartei verpflichtet das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufzu-lösen.

## 8. Nichteinhalten dieser Richtlinien

8.1 Verstösst die Mieterschaft gegen diese Richtlinien und den Mietvertrag, indem sie beispielsweise Mitbewohner, Untermieter oder Nebeneinkünfte bzw. Einkommen oder Vermögen im gleichen Haushalt lebender Personen verschweigt, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

## 9. Zuständigkeiten

9.1 Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache die Wohnungen bewirtschaftenden Baugenossenschaft. Die Oberaufsicht obliegt der Politischen Gemeinde Stäfa. In strittigen Fällen entscheidet diese abschliessend.

## 10. Ausnahmeregelung

10.1 Die Vorstände der Genossenschaften sind berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Mietverträge abzuschliessen.

Solche müssen der Politischen Gemeinde vor Abschluss zur Genehmigung vorgelegt werden. Über die Genehmigung entscheidet der Präsident oder die Präsidentin des Immobilienausschusses des Gemeinderates.

Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für laufende Mietverhältnisse.

## 11. Inkrafttreten

11.1 Diese Vermietungsrichtlinien treten am 1. April 2013 in Kraft.

– – –