

## Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen

---

### Einleitung

Die Politische Gemeinde Küsnacht unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau, indem sie den Küsnachter Baugenossenschaften Land zu vergünstigten Bedingungen abgibt und/oder Darlehen zu vorteilhaften Konditionen gewährt. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die mit Steuergeldern indirekt subventionierten Genossenschaftswohnungen zweckentsprechend vermietet werden.

### Sprachreglung

In diesen Richtlinien gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

### 1. Allgemeines

<sup>1</sup> 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 bzw. des Kantons Zürich.

<sup>2</sup> Die begünstigten Wohnbaugenossenschaften sind verpflichtet, die nachstehenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Bestimmungen in ihre Statuten und Mietverträge aufzunehmen.

<sup>3</sup> Die von der Politischen Gemeinde indirekt subventionierten Genossenschaftswohnungen werden nur an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Die Zuteilung der Wohnungen hat gestützt auf die jeweiligen Genossenschaftsstatuten 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.

### 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.

#### Beispiele:

1.0	und	2.0 - Zimmerwohnung	eine Person
		3.0 - Zimmerwohnung	zwei Personen
		4.0 - Zimmerwohnung	drei Personen
		5.0 - Zimmerwohnung	vier Personen
		6.0 - Zimmerwohnung	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 4 Jahren um höchstens 30% überschritten werden. Bis zur maximalen Einkommens- und Vermögensgrenze von 130% (Obergrenze) muss die Genossenschaft 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 für Konsumentenpreise (LIK) angepasst (Basisindex: Dezember 2010; Indexstand März 2012 = 99.7 Punkte).

### 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. Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter werden durch die Genossenschaften 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 der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von 2 Jahren auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. In solchen Fällen ist in einem Zeitraum von maximal einem Jahr ein Wohnungswechsel innerhalb einer Küsnachter Wohnbaugenossenschaft anzustreben (Wohnungs-Pool).

<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. In solchen Fällen ist ein Wohnungswechsel innerhalb einer Küsnachter Wohnbaugenossenschaft anzustreben.

<sup>3</sup> Wird ein Mieter oder eine andere im gleichen Haushalt lebende Person Eigentümer von mit Wohnraum bebaubaren oder überbauten Grundstücken oder Teilen davon (vgl. Ziffer 1 Absatz 3), 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 3, Mitbewohner, Untermieter, 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 Genossenschaften 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**

Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, ist Sache der Genossenschaften. Die Oberaufsicht obliegt der Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht. In strittigen Fällen können die Vorstände der Genossenschaften den Vorsteher Liegenschaften der Gemeinde Küsnacht beiziehen. Dieser entscheidet abschliessend.

## **9. In Krafttreten**

Diese Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft. Sie ersetzen die Richtlinien vom 01. März 2006.

Vom Gemeinderat genehmigt am 25. April 2012 (GR-12-47)

## **Auszug aus den internen Massnahmen**

Für eine geregelte Umsetzung der Richtlinien für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen der Gemeinde Küsnacht hat der Vorstand interne Massnahmen verabschiedet. Auszugsweise sind nachfolgend die Wichtigsten aufgeführt:

### **Meldepflicht:**

Ist die Wohnung als Familienwohnung zugeteilt, so sind uns Änderungen des Zivilstandes, sowie Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen umgehend schriftlich mitzuteilen.

### **Anwendung:**

Den Richtlinien zwingend unterstellt (Land im Baurecht der Gemeinde Küsnacht) sind die Siedlungen Sonnenrain, Bettlen und Erb. Den Richtlinien freiwillig und mit Vorstandsbeschluss unterstellt sind die im Jahresbericht publizierten Siedlungen oder Liegenschaften im Heslibachquartier.

### **Belegung:**

Eine Mietpartei hat gemäss Ziffer 2 und Ziffer 6 Absatz 1 bei Unterbelegung Anrecht auf ein faires und zumutbares Wohnungs-Tauschangebot innerhalb der BGZ oder innerhalb einer anderen Küsnachter Wohnbaugenossenschaft (Wohnungs-Pool).

### **Einkommen und Vermögen:**

Zwischen den unter Ziffer 3 Absatz 1 aufgeführten Einkommens- und Vermögenslimiten und der unter Ziffer 3 Absatz 2 erwähnten Obergrenze (130%) errechnet sich zusätzlich zum Mietzins ein genossenschaftlicher oder statutarischer Sonderbeitrag wie folgt:

<b>Einkommen bei Haushalt ohne Kinder</b>	<b>30% vom Mehreinkommen</b>
<b>Einkommen bei Haushalt bis 2 Kinder</b>	<b>25% vom Mehreinkommen</b>
<b>Einkommen bei Haushalten ab 2 Kindern</b>	<b>20% vom Mehreinkommen</b>
<b>Vermögen für alle Haushalte</b>	<b>3 % vom Mehrvermögen</b>

Nach der Erhebung wird der so errechnete genossenschaftliche oder statutarische Sonderbeitrag dem Mieter auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin angezeigt und umgesetzt.

### **Verfahren:**

Je nach Einschätzung der Prüfungskommission sind bei Unterbelegung oder bei Einkommens- oder Vermögensüberschreitung persönliche Gespräche mit der betroffenen Mietpartei zu führen.

8700 Küsnacht, 27. Juni 2012

**Baugenossenschaft Zürichsee**  
Vorstand und Geschäftsführung