

## **Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen für den Mittelstand in der Überbauung Dollikon**

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

### **1. Einleitung**

Die Gemeinde Meilen beauftragt den Baurechtsnehmer des Grundstückes, Kat. Nr.10'716, namentlich die Baugenossenschaft Zurlinden mit dem Bau und der Vermietung der Wohnungen in der Überbauung Dollikon. Die nachfolgenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass die Zielsetzungen der Gemeinde bei der Wohnungsvergabe eingehalten werden und die Zweckerhaltung bei der Vermietung der Wohnungen sichergestellt ist.

### **2. Allgemeines**

Wohnungen in der Überbauung Dollikon werden an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer finanziellen und persönlichen Verhältnisse Bedingungen gemäss Absatz 3 dieses Reglements erfüllen. Ein Abweichen davon ist nur solange gestattet, als eine Vermietung zu den reglementarischen Bedingungen nicht erfolgen kann.

### **3. Voraussetzungen für die Miete**

#### **3.1 Persönliche Verhältnisse**

Als Mieter werden Schweizerbürger und Ausländer mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung zugelassen. Bevorzugt wird, wer eine der nachfolgenden Bedingungen erfüllt:

- Seit mindestens zwei Jahren in Meilen wohnhaft
- Einen unbefristeten Arbeitsvertrag mit Arbeitsplatz in Meilen haben
- Seit mindestens sechs Monaten ein selbstständiges Gewerbe in Meilen betreiben
- Auf Empfehlung der Gemeinde Meilen können in Ausnahmefällen Mietinteressenten mit grossem öffentlichem Engagement (z. B. Feuerwehr, Jugendarbeit in den Vereinen) bevorzugt werden.
- Eine persönliche Beziehung zu Meilen nachweisen können, sei dies dass sie in Meilen aufgewachsen sind, früher längere Zeit in Meilen wohnhaft waren oder die Pflege von nahen Angehörigen in Meilen übernehmen

In jedem Fall muss spätestens nach Wohnungsbezug der dauerhafte Wohnsitz, beziehungsweise die Steuerpflicht nach Meilen verlegt werden.

#### **3.2 Mindestbelegung der Wohnungen**

Die Zahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins reduzierten Anzahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

1 bis 2 ½-Zimmer-Wohnungen	eine Person
3 bis 3 ½-Zimmerwohnungen	zwei Personen
4 bis 4 ½-Zimmerwohnungen	drei Personen
5 bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen	vier Personen

### 3.3 Eigennutzung

Die Wohnungen dürfen nur zur Eigennutzung sowie bei 4-Zimmerwohnungen und grösser zusätzlich nur an Familien vermietet werden. Die Familie besteht aus wenigstens einem Familienangehörigen und einem minderjährigen oder in Erstausbildung stehenden oder invaliden eigenen Kind bzw. Pflegekind bzw. Enkel, bzw. Geschwister.

Als Familienangehörige gelten Eltern, Grosseltern, Geschwister.

### 3.4 Basismietzins

Die Baugenossenschaft Zurlinden legt für jedes Mietobjekt einen Basismietzins fest. Dabei hält sie sich an die Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungserlasse sowie an den Baurechtsvertrag vom 23. November 2011.

Die nachfolgend aufgeführten Einkommens- und Vermögensgrenzen gelten ab dem Datum der Erstvermietung der Überbauung Dollikon (Basisindex 100 bei Erstbezug der Siedlung) und werden zweijährlich per 1. Januar der geraden Kalenderjahre gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreis oder einem Nachfolgeindex angepasst.

### 3.5 Einkommen und Vermögen

Beim Bezug der Wohnungen darf weder das massgebliche Einkommen noch das Vermögen<sup>1</sup> der Mieter die folgenden Beträge übersteigen:

#### a) Bei den 1 bis 2½ Zimmer-Wohnungen

Einkommen	Fr. 85'000.– plus Fr. 5'000.– pro minderjähriges oder sich in Erstausbildung befindendes Kind
-----------	--

Vermögen	Fr. 250'000.– plus Fr. 25'000.– pro minderjähriges oder sich in Erstausbildung befindendes Kind
----------	--

#### b) Bei den 3 Zimmer-Wohnungen und grösser

Einkommen	Fr. 105'000.– plus Fr. 5'000.– pro minderjähriges oder sich in Erstausbildung befindendes Kind
-----------	---

Vermögen	Fr. 300'000.– plus Fr. 25'000.– pro minderjähriges oder sich in Erstausbildung befindendes Kind
----------	--

<sup>1</sup> Einkommen und Vermögen: Es gilt das definitiv veranlagte steuerbare Einkommen und Vermögen der Staats- und Gemeindesteuern.

Nach Ablauf von drei Jahren seit Bezug der Wohnung dürfen die Einkommens- und Vermögensgrenzen um maximal 20% überschritten werden. Bei einer Überschreitung der Werte bis 10 % ist ein Mietzinszuschlag auf den Nettomietzins von 5 % zugunsten der Gemeinde Meilen zu bezahlen. Bei einer Überschreitung zwischen 10 und 20 % beträgt dieser Zuschlag 10 %.

Erhält der Mieter oder der im gleichen Haushalt wohnende Ehe-/Lebenspartner eine Altersrente und ist gleichzeitig dessen Erwerbstätigkeit kleiner als ein Tag pro Woche, so entfällt die Vermögensgrenze. Dafür werden 5.5% des massgeblichen Vermögens, welches Fr. 100'000.– übersteigt, dem Einkommen hinzugerechnet.

### **3.6 Massgebliches Einkommen und Vermögen**

Einkommen: Alle Einkünfte der im gleichen Haushalt lebenden Personen werden gemäss definitiv veranlagtem Einkommen der Staats- und Gemeindesteuern summiert und angerechnet. Bei Zuzug aus einem anderen Kanton gelten die definitiv veranlagten Werte der Bundessteuern. Einkünfte der im gleichen Haushalt lebenden Kinder, welche noch in Erstausbildung oder behindert sind, werden mit einem reduzierten Ansatz von einem Drittel angerechnet.

Vermögen: Alle Vermögen der im gleichen Haushalt lebenden Personen werden gemäss definitiv veranlagtem Vermögen der Staats- und Gemeindesteuern summiert und angerechnet.

### **4. Zweckerhaltungskontrolle**

Die massgeblichen Einkommens- und Vermögenswerte werden jeweils im vierten Quartal der geraden Kalenderjahre überprüft. Der Mieter ist verpflichtet die nötigen Unterlagen einzureichen. Die Angaben werden durch das Steueramt und die Einwohnerkontrolle überprüft.

Weiter ist der Mieter verpflichtet Veränderungen, welche dazu führen, dass die Mietvoraussetzungen gemäss Ziffer 3 nicht mehr erfüllt sind, sofort der Verwaltung zu melden.

### **5. Zuteilung der Wohnungen**

Die Liegenschaftenverwaltung der Überbauung Dollikon führt eine Liste mit Mietinteressenten. Es gilt der Grundsatz, dass die Wohnungen nach dem chronologischen Eingang der Anmeldungen vergeben werden. Vorbehalten bleiben Vergaben im Rahmen des gemeindeinternen Austauschs zwischen den Trägern von gemeinnützigen Wohnungen. Ein möglichst tiefer Leerwohnungsbestand ist bei der Vergabe zu berücksichtigen. Interessenten, welche den vorgegeben Bezugstermin zum Zeitpunkt ihrer Berechtigung gemäss Anmelde-liste nicht einhalten können, werden bei der nächsten Vergabe berücksichtigt. Tritt ein Interessent zweimal auf ein Angebot nicht ein, so gilt das Datum der zweiten Ablehnung als neuer Eingang der Anmeldung.

### **6. Kündigungsbestimmungen**

Entspricht die Belegung nicht mehr den Vorschriften gemäss Absatz 3, so wird das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von maximal zwei Jahren auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Ein Wechsel innerhalb der Überbauung ist anzustreben, sofern vom Mieter erwünscht und von der Angebotsseite her möglich. Es besteht jedoch kein Anspruch auf eine Ersatzwohnung.

Werden das Einkommen oder Vermögen gemäss Absatz 3 überschritten, so wird das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von maximal einem Jahr auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Verstösst ein Mieter gegen die Meldepflicht, indem er zum Beispiel eine Änderung bei der Anzahl im Haushalt lebenden Personen sowie Einkünfte, Nebeneinkünfte oder Vermögen von sich oder im gleichen Haushalt wohnenden Personen verschweigt, so wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst. Vorbehalten bleiben die Rechte, welche einem Mieter nach OR zustehen.

## **7. Zuständigkeiten und Verfahren**

Die Genehmigung, Abänderungen oder Ausserkraftsetzung des Reglements bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates Meilen. Die Baugenossenschaft hat ein Antragsrecht zuhanden des Gemeinderates Meilen.

Für den Bau, die Liegenschaftenbewirtschaftung und -verwaltung der Überbauung Dollikon ist der Baurechtsnehmer, namentlich die Baugenossenschaft Zurlinden verantwortlich.

Die Verantwortung für die Einhaltung dieses Reglements obliegt dem Baurechtsnehmer, auch im Falle einer Fremdvergabe der Liegenschaftenbewirtschaftung und -verwaltung.

Werden die Bestimmungen dieses Reglements bei einer Vermietung, bei der Zweckerhaltungskontrolle oder bei Kündigungen nicht eingehalten, so bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch den verantwortlichen Ressortvorstand der Liegenschaftenabteilung des Gemeinderates Meilen.

Die zweijährliche Zweckerhaltung gemäss Ziffer 3 ist zu dokumentieren und dem Gemeinderat Meilen vorzulegen.

## **8. Genehmigung und Gültigkeit**

Die „Richtlinien für die Vermietung von Wohnungen für den Mittelstand in der Überbauung Dollikon“ wurden am 10. Mai 2011 vom Gemeinderat Meilen genehmigt und treten ab dem Datum der Erstvermietung der Überbauung Dollikon in Kraft. Sie sind ein verbindlicher Bestandteil des Bauvertrages und haben dieselbe Gültigkeitsdauer.

### **Baugenossenschaft Zurlinden**

Urs Frei, Präsident der Verwaltung

Jürg Keller, Mitglied der Verwaltung

### **Gemeinderat Meilen**

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber