ERLENBACH
GEMEINDE

Reglement für die Vermietung von preisgünstigem Wohnraum in Erlenbach

Genehmigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 2. Juli 2024

Inkraftsetzung: 1. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Begrifflichkeiten 3

Präambel 4

A. Allgemeine Bestimmungen 4

Art. 1 Vermietung 4

Art. 2 Kriterien 4

Art. 3 Monitoring 5

Art. 4 Mietzins 5

Art. 5 Beendigung der Mietverhältnisse 5

B. Schlussbestimmungen 6

Art. 6 Diverses, Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen 6

Anhang 1 zum Reglement: Mietzinsreduktionen 7

Anhang 2 zum Reglement: Liegenschaften 7

Begrifflichkeiten

Vermieterin ist die Gemeinde Erlenbach als oberste Instanz.

Vertreten wird die Gemeinde Erlenbach durch den Gemeinderat.

Aufgaben können gemäss Gemeindeordnung an die Liegenschaftenkommission oder an die Abteilung Liegenschaften delegiert werden.

Die Abteilung Liegenschaften und die Liegenschaftenkommission können Aufgaben an externe Dienstleister delegieren.

Präambel

Die Gemeinde Erlenbach, als Vermieterin, stellt einen grossen Teil der gemeindeeigenen Liegenschaften als vergünstigten Wohnraum zur Verfügung. Für eine faire und soziale Vergabe der Mietobjekte in diesem Segment wird dieses Reglement erlassen. Dieses ist als integrierter Bestandteil allen Mietverträgen der in Anhang 2 definierten Liegenschaften beizulegen.

Es gelten die folgenden Grundsätze:

- Die Liegenschaften für günstiges Wohnen stehen allen Menschen offen, Personen mit engem Bezug zu Erlenbach werden jedoch bevorzugt (siehe Artikel Vermietung).
- Förderung einer breiten sozialen Durchmischung der Bevölkerung und somit auch der Bewohnenden der gemeindeeigenen Liegenschaften.
- Förderung eines möglichst adäquaten und bedürfnisgerechten Wohn- und Arbeitsraumes für alle Lebensphasen.
- Förderung von Haushalten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies sind beispielsweise Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung.
- Unter dieses Reglement fallen die Liegenschaften gemäss Anhang 2.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 **Vermietung**

[1] Die von der Gemeinde beauftragte Immobilienfirma führt eine Warteliste.

[2] Die beauftragte Immobilienverwaltung («Vermieterin») vermietet die Wohnungen und Häuser in eigener Kompetenz. Bevorzugt wird, wer eine der nachfolgenden Bedingungen erfüllt:

i. seit mindestens zwei Jahren in Erlenbach wohnhaft,

ii. einen unbefristeten Arbeitsvertrag mit Arbeitsplatz in Erlenbach hat,

iii. seit mindestens 12 Monaten ein selbstständiges Gewerbe in Erlenbach betreibt,

iv. sonst wie einen persönlichen Bezug zu Erlenbach nachweisen kann (z.B. in Erlenbach aufgewachsen, früher längere Zeit in Erlenbach wohnhaft oder die Übernahme von Pflege von nahen Angehörigen in Erlenbach).

[3] Auf Empfehlung der Gemeinde Erlenbach können in Ausnahmefällen Personen mit grossem öffentlichem Engagement (z.B. Feuerwehr, Jugendarbeit in Vereinen) bevorzugt werden.

[4] Die beauftragte Immobilienverwaltung ist in der Wertung dieser Kriterien frei und somit auch in der Auswahl der Mieterschaft. Es gibt auf der Warteliste keine feste Reihenfolge, in der die Bewerbungen zu berücksichtigen wären.

Art. 2 **Kriterien**

[1] Die vergünstigten Gemeindewohnungen werden vermietet an Personen mit einem

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	Ab 3-Personen-Haushalte
steuerbaren Einkommen von maximal	CHF 60’000	CHF 80’000	CHF 100’000
und einem steuerbaren Vermögen von maximal	CHF 250’000	CHF 375’000	CHF 500’000

[2] Die obigen Grenzwerte werden in einem regelmässigen Zyklus von maximal vier Jahren vom Gemeinderat überprüft und allfällig angepasst.

[3] Einkommen und Vermögen aller in der gleichen Wohnung lebenden Personen werden kumuliert. Ein höheres Vermögen bis max. Fr. 850'000.- ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der überschreitende Betrag aus einer Auszahlung der 2. Säule oder 3a Säule besteht.

[4] Vermögen, Einkünfte oder Eigentum im Ausland müssen zwingend angegeben werden und zählen zum satzbestimmenden steuerbaren Vermögen bzw. zum satzbestimmenden steuerbaren Einkommen.

[5] Die Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Erlenbach überprüft mindestens alle vier Jahre (1 x pro Legislaturperiode) die finanziellen Verhältnisse der Mieterschaft. Diese erteilt dafür das Einverständnis zur Einsicht in die Steuerdaten. Wird dies durch die Mieterschaft mittels einer Datensperre o.ä. verweigert, hat die Gemeinde Erlenbach als Vermieterin das Recht, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen vertraglichen Termin zu kündigen.

[6] Weiteres:

i. Die Mieter und Mieterinnen sowie alle angerechneten Haushaltsmitglieder müssen ihren Hauptwohnsitz in der vermieteten Wohnung haben.

ii. Die Mindestbelegung wird grundsätzlich wie folgt berechnet: Anzahl ganze Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen. Abweichungen aufgrund kleinerer Zimmer können im Mietvertrag vermerkt werden.

iii. Hat ein geschiedener oder getrenntlebender Elternteil Anrecht darauf, dass seine Kinder[1] regelmässig bei ihm übernachten, wird die Mindestbelegung wie folgt berechnet: Anzahl ganze Zimmer minus 2 = minimale Anzahl Personen.

   Regelmässig bedeutet hier, dass sich das Kind oder die Kinder mindestens an zwei vollen Tagen je Woche in der Wohnung in Erlenbach aufhalten.

iv. Untermiete ist nur mit Zustimmung der Vermieterin für max. 1 Jahr erlaubt.

   Eine Untermiete wird verweigert, wenn

   – die Vermietungsrichtlinien durch die Untermiete verletzt würden (z.B. Limiten);
   – die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
   – die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind (z.B. mehr Miete verlangt wird).

v. Bei Untermiete gelten dieselben Bestimmungen wie für die Mietenden selbst:

   Ebenso müssen Untermieter/innen ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen. Zudem müssen die Belegungsvorschriften eingehalten werden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des im gleichen Haushalt lebenden Mieters und Untermieters werden zusammengezählt und dürfen die Limiten nicht überschreiten.

[7] Eine Vermietung via Airbnb oder ähnliche Plattformen ist ausgeschlossen.

Art. 3 **Monitoring**

[1] Tritt eine Unterbelegung ein, ist die Mieterschaft verpflichtet dies dem Abteilung Liegenschaften zu melden.

[2] Das Monitoring der obigen Kriterien wird in regelmässigen Abständen vom der Abteilung Liegenschaften («Vermieterin») durchgeführt. Zweijährlich informiert die Abteilung Liegenschaften die Liegenschaftenkommission über die aktuelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft und die aktuellen Kriterien der Wohnungsvergaben. Aufgrund dieser Informationen legt die Vermieterin fest, welche Kriterien bei der Vermietung im folgenden Jahr prioritär behandelt werden, um die soziale Durchmischung zu gewährleisten.

Art. 4 **Mietzins**

[1] Die Mietzinsen entsprechen der im Anhang 1 dargestellten Tabelle.

[2] Für kinderreiche Familien in grösseren Wohnungen kann eine zusätzliche Reduktion des Mietzinses durch die Vermieterin erfolgen.

Art. 5 **Beendigung der Mietverhältnisse**

[1] Wird eine Unterbelegung nicht innert 12 Monaten behoben, wird der Mietvertrag unter Ansetzung einer Frist von (weiteren) 12 Monaten gekündigt. Bei Todesfällen oder ähnlich belastenden Ursachen wird eine angemessene Frist bis zur Aussprache der Kündigung eingehalten.

[2] Werden innert dieser Frist geeignete Wohnungen der Gemeinde frei, werden diese Mieter bei der Vergabe bevorzugt behandelt. (Bei Unterbelegung der Wohnung werden diese Mieter auf der Warteliste bevorzugt behandelt.)

[3] Übersteigen die Steuerzahlen zweimal nacheinander die Maximalwerte gemäss Anhang 1, wird das Mietverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt.

[4] Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielsweise Eigentum, 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.

---

[1] Kind = minderjährig oder in Erstausbildung bis zur Vollendung des 25. Altersjahres.

B. Schlussbestimmungen

Art. 6 **Diverses, Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

[1] Massgebend sind jeweils die letztbekannten Steuerzahlen aufgrund einer provisorischen Steuererklärung oder einer definitiven Einschätzung. Quellensteuer-Pflichtige legen ihre finanziellen Verhältnisse aufgrund von Kontoauszügen und Lohnausweisen dar.

[2] Der Gemeinderat kann besondere Regelungen bei Mietverhältnissen im Bereich von Sozialwohnungen erlassen.

[3] Art. 5 Abs. 1 (Kündigung wegen Unterbelegung) und Art. 5 Abs. 3 (Kündigung wegen Übersteigen der Einkommens- respektive Vermögenslimiten) kommen für alle vor dem Inkrafttreten dieses Reglements begründeten Mietverhältnisse erst ab dem 1. Januar 2029 zur Anwendung, sofern nicht ein Fall von Abs. 4 dieses Artikels vorliegt.

[4] Sofern bei Inkrafttreten dieses Reglements sowohl Art. 5 Abs. 1 (Kündigung wegen Unterbelegung) als auch Art. 5 Abs. 3 (Kündigung wegen Übersteigen der Einkommens- respektive Vermögenslimiten) nicht eingehalten sind, kommt dieses Reglement ab dem 1. Januar 2027 zur Anwendung.

[5] Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Erlenbach, 2. Juli 2024

Philipp Zehnder	**Dr. Adrienne Suvada**
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin

Anhang 1 zum Reglement: Mietzinsreduktionen

	Marktmiete im Zeitpunkt der Vermietung	**Vergünstigter Mietzins** **bei steuerbarem Einkommen bis max.**	Marktmiete maximales steuerbares Einkommen
1-Personen-Haushalt		**60’000**	85’000
	100%	**75%**	100%
2-Personen-Haushalt		**80’000**	120’000
	100%	**75%**	100%
Ab 3-Personen-Haushalt		**100’000**	120’000
	100%	**75%**	100%

Anhang 2 zum Reglement: Liegenschaften

Unter dieses Reglement fallen die folgenden Liegenschaften (Stand: Juni 2024):

- Bahnhofstrasse 1
- Bahnhofstrasse 18
- Bahnhofstrasse 23
- Dorfstrasse 23/25/27
- Fischerweg 8/10
- Freihofstrasse 5-9
- Im Allmendli 15
- Im Allmendli 19
- Laubholzstrasse 77/79
- Lerchenbergstrasse 11/13
- Schulhausstrasse 28
- Seestrasse 2/5/8
- Seestrasse 51
- Seestrasse 79
- Rebstrasse 4
- Wallentalstrasse 6
- Weinbergstrasse 68