



Gemeinde Zollikon

Vermietungsreglement für die durch die Gemeinde Zollikon unterstützte Wohneinheiten (VR)

vom 6. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	3
Artikel 1 Gegenstand und Zweck	3
Artikel 2 Zielpublikum	3
B. Belegungsvorschriften	4
Artikel 3 Belegung der Wohnungen	4
C. Einkommens- und Vermögensvorschriften	4
Artikel 4 Zulässiges Einkommen und Vermögen	4
Artikel 5 Offenlegung und Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse	5
D. Folgen bei Nichteinhaltung der Vorschriften	6
Artikel 6 Kündigungsbestimmungen bei Verletzung der Belegungsvorschriften	6
Artikel 7 Kündigungsbestimmungen bei Verletzung des zulässigen Einkommens und Vermögens	6
Artikel 8 Falsche Angaben	6
E. Übergangs- und Schlussbestimmungen	6
Artikel 9 Zuständigkeiten, Vollzug und Aufsicht	6
Artikel 10 Inkraftsetzung	7
Artikel 11 Aufgehobene Erlasse	7

Die Gemeinde Zollikon unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau, indem sie Grundstücke zu vergünstigten Bedingungen abgibt oder andere finanzielle Unterstützung gewährt. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Bevölkerung. Die nachstehenden Bestimmungen sollen gewährleisten, dass mit Steuergeldern indirekt oder direkt subventionierter Wohnraum zweckentsprechend und transparent vermietet wird.

A. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Gegenstand und Zweck

¹ Dieses Reglement gilt für die Vermietung von Wohnraum, welcher durch die Gemeinde finanziell unterstützt wird.

² Die begünstigten Wohnbauträger sind verpflichtet, die nachstehenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Bestimmungen in ihren Mietverträgen aufzunehmen.

³ Die Gemeinde kann als Wohnbauträger der gemeindeeigenen Liegenschaften auftreten. In diesem Fall tritt die zuständige Abteilung der Gemeindeverwaltung in die Rolle des Vermieters und der Gemeinderat in die Rolle des Vorstandes.

Artikel 2 Zielpublikum

¹ Die Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse und der Belegung der Wohneinheit die nachstehenden Bedingungen erfüllen. Die Zuteilung und laufende Vermietung der Wohnungen haben gestützt auf dieses Reglement und allfällige weitere Bestimmungen in den diese Wohnungen betreffenden Verträgen mit der Gemeinde zu erfolgen.

² Als Mieter bzw. Mieterinnen kommen in Betracht: Schweizer Bürger und Bürgerinnen sowie ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs-, Jahresaufenthalts- oder Spezialbewilligungen.

³ Personen mit Bezug zu Zollikon bzw. zur Region (z.B. Zolliker Bürgerrecht, aktueller oder früherer Wohnsitz, Arbeitsort, Mitglieder der Feuerwehr oder des Seerettungsdienstes Zollikon, schulpflichtige Kinder in der Schule Zollikon etc.) können bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden.

⁴ Die Mieterinnen und Mieter sind gemäss Mietvertrag verpflichtet, während der gesamten Mietdauer selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz zu begründen. Vorbehalten bleibt Art. 2 Abs. 5 dieses Reglements.

⁵ Sämtliche Untervermietungen müssen vom Vermieter genehmigt werden. Untermieterinnen und Untermieter müssen dieselben Mietkriterien erfüllen, wie Hauptmieterinnen und -mieter, ansonsten muss der Vermieter die Genehmigung des Untermietvertrags verweigern. Falls nur einzelne Räume untervermietet werden, zählen die Vermögen und Einkommen zum Haushaltseinkommen der Mieterschaft. Die Untermieterinnen und Untermieter müssen dem Vermieter und der zuständigen Abteilung der Gemeinde Zollikon die Rechte nach Art. 5 Abs. 1 einräumen.

⁶ Zuständig für die Wohnungsvergabe ist der Vermieter. Bei Absagen besteht keine Begründungspflicht.

B. Belegungsvorschriften

Artikel 3 Belegung der Wohnungen

¹ Wohnungen sollen weder bei Bezug noch im späteren Verlauf des Mietverhältnisses gemäss den nachstehenden Vorschriften unterbelegt sein.

² Die Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eine verminderte Anzahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

In besonderen Fällen kann der Mietvertrag eine tiefere Mindestbelegung vorsehen, insbesondere bei:

- a. erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen,
- b. sehr kleinflächigen Zimmern (unter 10 m²).

³ Wird die Mindestbelegung unterschritten, kann das Mietverhältnis ab diesem Zeitpunkt um längstens ein Jahr weitergeführt werden. Falls das Mietverhältnis mehr als zwei Jahre bestand, kann es für maximal drei Jahre weitergeführt werden.

⁴ Bei Tod eines Eltern- oder Konkubinatsteils wird der überlebende Eltern- oder Konkubinatsteil doppelt gezählt, längstens bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung.

⁵ Bei Auszug eines Eltern- oder Konkubinatsteils, wobei das Konkubinat mindestens drei Jahre gedauert hat, gilt Art. 3 Abs. 4 sinngemäss.

⁶ Jedes minderjährige Kind, welches sich aufgrund von Obhut- und Besuchsrechtsregelungen in der Wohnung aufhält, wird als eine Person gezählt, auch wenn sich sein zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

⁷ Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich, dem Vermieter den Eintritt einer Unterbelegung der Wohnung gemäss vorstehenden Absätzen umgehend unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

C. Einkommens- und Vermögensvorschriften

Artikel 4 Zulässiges Einkommen und Vermögen

¹ Bei Abschluss des Mietverhältnisses darf das "Steuerbare Einkommen gesamt" der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen nach kantonalem Steuerrecht (Pos 390 der Steuererklärung des

Kantons Zürich, Ausgabe 2025) oder der entsprechenden gleichen Position einer anderen Steuererklärung bzw. einer rechtskräftigen Veranlagungsverfügung nicht höher liegen als das 4-fache des Nettomietzinses pro Jahr zuzüglich Nebenkosten.

Während des Mietverhältnisses darf das oben genannte Einkommen bis auf das 5-fache ansteigen.

² Einkommen von Personen, welche freiwillig einer Teilzeitbeschäftigung nachgehen (nicht aus familiären, gesundheitlichen oder sozialen Gründen), werden auf ein hypothetisches Vollzeiteinkommen hochgerechnet.

³ Untersteht ein Mieter der Quellensteuer, wird er wie ein normaler Steuerpflichtiger behandelt.

⁴ Bei Berufen mit stark schwankendem Einkommen ist auf den Durchschnitt der definitiven Steueranlagungen der letzten vier Jahre abzustellen.

⁵ Die Einkommen und die Vermögen von Kindern unter 18 Jahren oder von Kindern in beruflicher Erstausbildung werden nicht angerechnet.

⁶ Übersteigt die Position "Steuerbares Vermögen gesamt" der gemeinsam im Haushalt lebenden Personen nach kantonalem Steuerrecht (Pos. 490 der Steuererklärung des Kantons Zürich, Ausgabe 2025) oder der entsprechenden gleichen Position einer anderen Steuererklärung bzw. einer rechtskräftigen Veranlagungsverfügung den Betrag von 200'000 Franken werden 5% des satzbestimmenden Vermögens nach kantonalem Steuerrecht, welches 200'000 Franken übersteigt, dem Einkommen hinzugerechnet.

Artikel 5 Offenlegung und Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse

¹ Für die Bestimmung des massgebenden Einkommens und Vermögens wird auf die letzte definitiv veranlagte Steuererklärung abgestellt. Die Mietinteressentinnen und -interessenten sowie die Mietenden haben dem Vermieter und der zuständigen Abteilung der Gemeinde Zollikon für die ganze Mietdauer das unwiderrufliche Recht einzuräumen, ihre aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse (rechtskräftiger Einschätzungsentscheid bzw. Veranlagungsverfügung sowie dazugehörige vollständige Steuererklärung(en)) beim zuständigen Steueramt einzuholen.

² Die Vermieter überprüfen bei bestehenden Mietverhältnissen periodisch die Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Die Mieterinnen und Mieter haben zu diesem Zwecke den Vermietern eine Selbstdeklaration mit Kopie der letzten rechtskräftigen Veranlagungsverfügung einzureichen.

³ Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich, dem Vermieter und der zuständigen Abteilung der Gemeinde Zollikon, den Eintritt einer massgebenden Einkommens-, Beschäftigungs- und/oder Vermögensveränderung (bspw. infolge Lohnerhöhung, Änderung Arbeitspensum, Schenkung, Erbschaft) der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen umgehend unaufgefordert schriftlich mitzuteilen und Einsicht in die massgebenden Unterlagen zu gewähren.

D. Folgen bei Nichteinhaltung der Vorschriften

Artikel 6 Kündigungsbestimmungen bei Verletzung der Belegungsvorschriften

Entspricht die Belegung nicht den in Art. 3 aufgeführten Vorschriften, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin nach Ablauf von einem bzw. drei Jahren (gemäss Art. 3 Abs. 3 dieses Reglements) hin aufgelöst.

Artikel 7 Kündigungsbestimmungen bei Verletzung des zulässigen Einkommens und Vermögens

Werden die Einkommens- oder Vermögensgrenze gemäss Art. 4 länger als zwei Jahre überschritten, wird das Mietverhältnis auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

Artikel 8 Falsche Angaben

Macht der Mieter oder die Mieterin falsche Angaben oder verletzt er oder sie die Meldepflichten (z.B. bezüglich Einkommen, Vermögen, Belegung, Untervermietung) oder verweigert er oder sie diesbezügliche Angaben, wird das Mietverhältnis, ohne Berücksichtigung der Fristen gem. Art. 6 oder Art. 7 dieses Reglements, auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin gemäss den Regeln des schweizerischen Obligationenrechtes (OR) hin aufgelöst werden.

E. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 9 Zuständigkeiten, Vollzug und Aufsicht

¹ Die Vermieter verfügen allein über die Kompetenz, im Sinne dieses Reglements ihre Wohnungen zu vermieten.

² Die Pflicht, diese Richtlinien durchzusetzen, obliegt dem Vermieter.

³ Die Vorstände (Verwaltung) der begünstigten Wohnbauträger sind berechtigt, auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen zu treffen.

⁴ Die Vorstände (Verwaltung) der begünstigten Wohnbauträger informieren die zuständige Abteilung der Gemeinde jährlich nach den erfolgten Generalversammlungen mit einem kurzen Bericht über die periodischen Kontrollen gemäss Art. 5 Abs. 2 sowie über Härtefälle im Sinne von Art. 9 Abs. 3.

⁵ Der Gemeinderat Zollikon ist Aufsichtsinstanz. Er kann bei jedem Vermieter Stichproben bezüglich Einhaltung der Voraussetzungen durchführen.

Artikel 10 Inkraftsetzung

¹ Dieses Reglement tritt für neue Mietverhältnisse, die mit einem Baurecht der Gemeinde verbunden sind, auf den 1. Januar 2027 in Kraft, nachdem die Gemeinde Zollikon und die begünstigten Wohnbauträger (Genossenschaften) dieses Reglement durch die zuständigen Organe verabschiedet haben.

² Die begünstigten Wohnbauträger (Genossenschaften) werden dieses Reglement bei bestehenden Mietverträgen mittels Änderungen des Mietvertrages möglichst rasch, jedoch spätestens bis am 1. Januar 2030, integrieren.

³ Änderungen dieses Reglements in Bezug auf die vor dem Jahre 2026 abgeschlossenen Baurechtsverträge der Zolliker Wohnbaugenossenschaften mit der Gemeinde bedürfen der Zustimmung der ihm unterstellten Genossenschaften.

⁴ Dieses Reglement tritt für die gemeindeeigenen Wohnungen, welche durch die Gemeinde finanziell unterstützt werden und dem sozialverträglichen Wohnraum gewidmet sind, am 1. Juni 2026 in Kraft.

Artikel 11 Aufgehobene Erlasse

Mit Inkrafttreten gelten folgende Erlasse als aufgehoben:

- a. 820.1 Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 14. Mai 1986.
- b. Frühere, zu diesem Reglement in Widerspruch stehende Erlasse und Beschlüsse.

Vom Gemeinderat Zollikon erlassen am 6. Mai 2026 (GR 2026-86)