



REGLEMENT ÜBER DIE VERMIETUNG VON STÄDTISCHEN WOHNUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeine Bestimmungen	2
B. Wohnsitzpflicht.....	2
C. Belegungsvorgaben	2
D. Einkommen	3
E. Untervermietung	3
F. Vergabegrundsätze	4
G. Externe Vergabe nach öffentlicher Ausschreibung	5
H. Auskunftspflicht, Kontrolle und Berichterstattung	5
I. Bestehende Mietverhältnisse.....	5
J. Schlussbestimmungen.....	5

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren der Vermietung von städtischen Wohnungen.

² Zur Sicherstellung der rechtsgleichen Umsetzung dieses Reglements kann das Geschäftsfeld Liegenschaften (GF Liegenschaften), der Abteilung Finanzen, der Stadt Uster, ergänzende interne Richtlinien erlassen.

B. WOHSITZPFLICHT

Art. 2

¹ Die Bewohnenden müssen ab Mietbeginn in der Stadt Uster zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz haben, die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 3

¹ Bei Verletzung der Pflichten gemäss Art. 2 und unbenutztem Ablauf einer Wiederherstellungsfrist von drei Monaten ab Eintritt der Pflichtverletzung, kann das GF Liegenschaften das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

C. BELEGUNGSVORGABEN

Art. 4

¹ Die minimale und maximale Belegung gilt für sämtliche städtische Wohnungen im Finanz- und Verwaltungsvermögen:

Wohnungsgrösse:	minimale Belegung:	maximale Belegung:
1.0 bis 1.5-Zimmer	1 Person	2 erwachsene Personen
2.0 bis 2.5-Zimmer	1 Person	3 erwachsene Personen
3.0 bis 3.5-Zimmer	2 Personen	4 erwachsene Personen
4.0 bis 4.5-Zimmer	3 Personen	5 erwachsene Personen
5.0 bis 5.5-Zimmer	4 Personen	6 erwachsene Personen
6.0 bis 6.5-Zimmer	5 Personen	7 erwachsene Personen

² Die Belegung ist für Bewerbungen zwingend einzuhalten. Wird zu einem späteren Zeitpunkt die Belegung unter- oder überschritten, muss grundsätzlich spätestens nach 12 Monaten die Wohnung verlassen werden.

³ Das GF Liegenschaften weist möglichst frühzeitig auf eine mögliche Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Unter- oder Überschreitung der Belegung hin. Eine Auflösung des Mietverhältnisses ist durch das GF Liegenschaften fristgerecht umzusetzen, sofern die Kündigung der Mietenden nicht in der gesetzten Frist eingetroffen ist.

⁴ Das GF Liegenschaften kann in ausserordentlichen Härtefällen eine Ausnahme bewilligen.

D. EINKOMMEN

Art. 5

¹ Das Einkommen (steuerbares Einkommen inkl. allfälliger Ergänzungsleistungen plus ein Zehntel des steuerbaren Vermögens über 200 000 Franken) aller Personen im Haushalt ist massgebend. Es muss mindestens dreimal so hoch wie der Brutto-Jahresmietzins sein und darf bei Mietbeginn höchstens fünfmal so hoch wie der Brutto-Jahresmietzins sein. Die Angaben erfolgen durch Selbstdeklaration der Interessenten bei der Bewerbung.

Art. 6

¹ Im laufenden Mietverhältnis darf das massgebende Einkommen auf maximal das Sechsfache ansteigen.

Art. 7

¹ Das GF Liegenschaften ist berechtigt, sowohl von Bewerbenden als auch während der Mietdauer von allen Bewohnenden jederzeit einen Steuerausweis oder eine definitive Steuerrechnung einzufordern. Wird das Einkommen nicht offengelegt, kann das GF Liegenschaften direkt beim Steueramt Uster oder der Abteilung Soziales Auskunft einholen. Überschreitet das Einkommen die zulässige Grenze, hat das GF Liegenschaften das Recht, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen.

E. UNTERVERMIETUNG

Art. 8

¹ Der Mietende darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des GF Liegenschaften ganz oder teilweise untervermieten. Es gelten die Bestimmungen von Art. 262, OR.

² Der Mietende hat dem GF Liegenschaften vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermietenden bekanntzugeben. Dem GF Liegenschaften ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer sind dem GF Liegenschaften unverzüglich mitzuteilen.

³ Der Mietende haftet dem GF Liegenschaften dafür, dass der Untermietende die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Das GF Liegenschaften kann den Untermietenden unmittelbar dazu anhalten.

⁴ Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des GF Liegenschaften.

Art. 9

¹ Die Untervermietung eines Teils der Wohnung ist zulässig, soweit der Haushalt als Ganzes den Bestimmungen dieses Reglements betreffend Wohnsitz und Belegung nicht widerspricht.

Art. 10

¹ Die Untervermietung der ganzen Wohnung ist zulässig, wenn sie maximal 3 Monate andauert und einmaligen Charakter hat.

Art. 11

¹ Wiederholte kurzzeitige Untervermietungen eines Teils oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind nicht zulässig.

Art. 12

¹ Bei wiederholter Missachtung des Zustimmungserfordernisses kann das GF Liegenschaften den Mietvertrag ordentlich kündigen.

F. VERGABEGRUNDSÄTZE**Art. 13**

¹ Frei werdende Wohnungen aus dem Liegenschaftsbestand der Stadt Uster werden grundsätzlich öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben.

² Ausgenommen von der Ausschreibungspflicht sind:

- a. Vergaben als Folge von Entscheiden oder Vergleichsvereinbarungen aus anhängigen oder erledigten Rechtsverfahren
- b. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei absehbarer Kündigung wegen Renovation, Abbruch, Veräusserung oder Umnutzung von städtischen Liegenschaften
- c. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien, wenn der Verbleib in der Wohnung wegen Krankheit, Unfall, dauernder gesundheitlicher Beeinträchtigung oder traumatisierender Erlebnisse nicht zumutbar ist
- d. Ersatzangebote an bestehende Mietparteien bei Verletzung der Belegungsvorgaben gemäss Art. 4
- e. Abteilung Soziales der Stadt Uster, um Personen aus dem Asylbereich unterzubringen oder diese als Notwohnung zu nutzen
- f. Unterbringung von Personen in besonderen Situationen (Härtefälle)

Art. 14

¹ Die Vergabe an Mietinteressenten richtet sich in einer Gesamtbetrachtung nach den folgenden Zuschlagskriterien und gemäss der Strategie «Stadt Uster 2030, Stadt für alle – In Uster gehört jede und jeder dazu» (Reihenfolge entspricht keiner Priorisierung):

- a. Sozial vielseitig zusammengesetzte Bewohnerschaft (soziale Durchmischung), namentlich in Wohnsiedlungen
- b. Personen, die mit minderjährigen Kindern zusammenwohnen
- c. Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs
- d. Personen oder Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind
- e. Alleinstehende Personen und Paare im Pensionsalter
- f. Menschen mit Beeinträchtigungen
- g. Pflege von Angehörigen und Betreuung eigener Kinder, die bereits im Quartier wohnen
- h. Eignung der Wohnung in Bezug auf die Bedürfnisse der Bewerbenden

G. EXTERNE VERGABE NACH ÖFFENTLICHER AUSSCHREIBUNG

Art. 15

¹ Die Bewerbung auf eine ausgeschriebene städtische Wohnung setzt deren Besichtigung voraus. Folgende Unterlagen sind von den Mietinteressenten schriftlich einzureichen:

- a. Anmeldung mit Anmeldeformular
- b. aktueller Betreibungsauszug
- c. Selbstdeklaration der Einkommensverhältnisse

Art. 16

¹ Die Bewerbungen werden gestützt auf die Vermietungsbedingungen dieses Reglements durch die zuständige bewirtschaftende Person des GF Liegenschaften beurteilt und priorisiert.

H. AUSKUNFTSPFLICHT, KONTROLLE UND BERICHTERSTATTUNG

Art. 17

¹ Die Referenzauskunft und der Entscheid werden im Bewerbungsdossier dokumentiert.

Art. 18

¹ Die Mietenden haben mit Abschluss des Mietvertrags und anschliessend ca. alle zwei Jahre das GF Liegenschaften zu ermächtigen, bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten über Zivilstand, Personenzahl, Wohnsitz und Einkommensverhältnisse einzuholen.

² Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung durch die Mietenden kann das GF Liegenschaften den Mietvertrag ordentlich kündigen.

I. BESTEHENDE MIETVERHÄLTNISSE

Art. 19

¹ Bestehende Mietverhältnisse sind nicht von diesem Reglement tangiert (Bestandsgarantie). Dieses Reglement gilt nur für neue Mietverhältnisse ab dem 1. Mai 2025.

J. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 20 Beschlussfassung und Inkrafttreten

¹ Der Stadtrat hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 18. März 2025 genehmigt.

² Dieses Reglement tritt am 1. Mai 2025 in Kraft.



uster

Wohnstadt am Wasser