

# Wohnungsbewerbung «Markthalle» Meilen

## Merkblatt

### Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Wohnungen in der Liegenschaft «Markthalle» werden nach dem Selbstkostenprinzip vermietet. Die Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben als gemeinnütziger Wohnbauträger errechnet die Mietzinse nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich auf der Basis der Baukosten. Dieses Kostenmietmodell ist darauf ausgelegt, dass mit den Mieterträgen die Aufwendungen des Vermieters gedeckt werden können. Mit den Mieten werden die Finanzierungskosten für den Bau der Liegenschaft «Markthalle», die künftigen Unterhalts- und Erneuerungskosten, der Baurechtszins und die Verwaltungskosten gedeckt. Das Erwirtschaften einer Rendite zugunsten des Eigentümers ist in diesem Modell nicht vorgesehen.

Die Basis für die ausgeschriebenen Anfangsmietzinse der Wohnungen bilden die aktuell geschätzten Baukosten. Nach Bauabschluss und nach Vorliegen der Bauabrechnung wird der Mietzins den effektiven Verhältnissen angepasst und neu festgelegt. Neben den Baukosten und dem Baurechtszins ist der Referenzzinssatz und der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften massgeblich bei der Festsetzung des Mietzinses.

### Die Auswahlkriterien der Mietinteressenten

Um eine Wohnung in der Markthalle in Meilen mieten zu können, müssen die Mieter gewisse Voraussetzungen insbesondere im Zusammenhang mit den Einkommens- und Vermögensverhältnissen erfüllen. Dies ist mit entsprechenden Unterlagen (beispielsweise mit einer Veranlagungsverfügung oder Steuererklärung) auch zu belegen. Der Mietinteressent muss daher die finanzielle Situation seines Haushalts offenlegen. Wer die nachstehenden Kriterien erfüllt, kann sich für eine Wohnung in der «Markthalle» bewerben.

#### Richtwert für die minimale und maximale Einkommensgrenze

Der festgelegte Netto-Mietzins für eine Wohnung beträgt bei Neuabschluss des Mietvertrags mind. 20% und max. 35% aller Einkommen eines Haushalts.

*Rechnungsbeispiel bei einem Netto-Mietzins von CHF 2'500*

*Das jährliche steuerbare Einkommen sollte nicht tiefer als CHF 85'000 sein und CHF 150'000 nicht überschreiten.*

#### Richtwert für die Vermögensverhältnisse

Beim Vermögen besteht ein Freibetrag in der Höhe von CHF 250'000. Darüberhinausgehendes Vermögen wird mit dem Mindestzinssatz für die obligatorischen Rentenguthaben (z.Z. 6.8%) in Einkommen umgerechnet.

*Rechnungsbeispiel bei einem Vermögen von CHF 800'000:*

*CHF 800'000 abzüglich Freibetrag von CHF 250'000 = CHF 550'000 massgebendes Vermögen  
CHF 550'00 multipliziert mit 6.8% ergibt ein Einkommensäquivalenz von CHF 37'400 pro Jahr*

## **Belegung pro Wohnung**

Um den Wohnraum effizient zu nutzen geltend für die Wohnungen in den Liegenschaften der SGWL sowohl eine Mindest- wie auch eine Maximalbelegungsvorgabe. Die Anzahl Personen im Haushalt soll die Anzahl ganzer Zimmer um maximal 1 unter- bzw. überschreiten.

*Rechnungsbeispiel Wohnungsbelegung*

*Eine 3.5-Zimmer-Wohnungen sollte daher mit mind. 2 und max. 4 Personen belegt sein.*

## **Zweckerhaltung**

Die SGWL vermietet ihre Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip und möglichst unter der Marktmiete. Im Auftrag der SGWL prüft der zuständige Immobiliendienstleister im Rhythmus von ca. drei Jahren, ob die Voraussetzungen, welche zum Abschluss eines Mietvertrags berechtigten, weiterhin eingehalten werden. Vorab bezieht sich diese Kontrolle auf das Einkommen und das verfügbare Vermögen in einem Haushalt sowie die Mindest- bzw. Maximalbelegung der jeweiligen Wohnung.

## **Weitere Bestimmungen im Mietvertrag**

Die Verträge werden bei Erstbezug sowie bei Wiedervermietung für mindestens ein Jahr abgeschlossen.

Die Sicherstellung beträgt drei Monatsmieten vorzugsweise als Bardepot bei einer Schweizer Bank, es können aber auch Mietkautionsversicherungen für drei Monate abgeschlossen werden.

Die Mieter sind zu verpflichten, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen, welche Schäden an der Mietwohnung abdeckt.

Für Untermiete ist immer eine Bewilligung einzuholen. Diese wird gewährt, wenn der Untermietvertrag zu gleichen oder ähnlichen Bedingungen abgeschlossen wird, wie das Hauptmietverhältnis und die Vergaberichtlinien nicht verletzt werden. Bei partieller Untermiete (1 Zimmer) zählt der Untermieter zum Haushaltseinkommen. Temporäre Untermiete bzw. Kurzzeitvermietungen (Airbnb o.ä.) sind nicht zulässig und können zur Kündigung des Mietverhältnisses führen. Die Wohnungen werden nicht an Wochenaufenthalter oder an Personen mit Zweitwohnsitz in Meilen vermietet.

Ein Haustier pro Haushalt ist mit Bewilligung erlaubt.

## Wo kann ich mich für eine Wohnung bewerben?

Der gesamte Bewerbungsprozess wird unter [www.markthalle-meilen.ch](http://www.markthalle-meilen.ch) online geführt. Das bedeutet, dass Sie alle Ihre Unterlagen in elektronischer Form einreichen müssen.

Falls Sie Hilfe bei der Online-Bewerbung benötigen, fragen Sie bitte Ihre Freunde oder Verwandten, um Hilfe. Gerne steht Ihnen auch unser Erstvermietungsteam der VERIT Immobilien AG bei Fragen zur Verfügung.

Eine ausführliche Anleitung wie die Bewerbung zu erfassen ist, finden Sie nachstehend auf diesem Merkblatt.

## Wie kann ich mich auf meine Wunschwohnung bewerben?

Für den Bewerbungsprozess benötigen Sie die nachfolgenden Unterlagen als PDF- oder JPG-Datei:

- Scan des Personalausweises (Pass/ID), Scan des Ausländerausweises
- Scan der neusten Veranlagungsverfügung und/oder der Steuererklärung 2023 (Seiten 1-4)
- Scan eines aktuellen (max. 3 Monate alt) Betreibungsregisterauszugs über die letzten 2 Jahre

Bitte starten Sie den Anmeldeprozess erst wenn Sie sämtliche Unterlagen in elektronischer Form zur Verfügung haben und diese hochladen können.

Sie haben Ihre Wunschwohnung in der Überbauung «Markthalle» in Meilen unter [www.markthalle-meilen.ch](http://www.markthalle-meilen.ch) gefunden?

- Wählen Sie auf der Wohnungsübersicht unter [www.markthalle-meilen.ch](http://www.markthalle-meilen.ch) Ihren Favoriten.
- Klicken Sie bei Ihrer Wunschwohnung auf den Bewerbungsbutton.
- Sie werden nun Schritt für Schritt durch den Wohnungsbewerbungsprozess geführt.

Hinweis: Um Ihre Chancen auf eine Wohnung in der Markthalle zu erhöhen, können Sie sich für maximal drei Wohnungen bewerben. Die beiden weiteren Wohnungen, welche für Sie auch in Frage kommen, können innerhalb des Anmeldeprozesses unter Bemerkungen angegeben werden.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Bewerbungen mit allen Unterlagen geprüft und berücksichtigt werden. Die Prüfung auf Vollständigkeit Ihrer Anmeldung obliegt Ihrer persönlichen Verantwortung.

Nachdem Sie alle Angaben eingegeben und Ihre Bewerbung abgeschickt haben, erhalten Sie eine Bestätigungs-E-Mail, das die Unterlagen versendet wurden und bei uns angekommen sind.

## Wie geht es weiter?

Sie können sich bis am 03. April 2024 bewerben. Nach diesem Datum ist eine Bewerbung für eine Wohnung nicht mehr möglich. Bis Ende April 2024 werden wir Sie darüber orientieren, ob wir Ihnen für eine der gewünschten Wohnungen einen Mietvertrag ausstellen können.

Haben Sie den Zuschlag für eine Wohnung erhalten, werden Sie von uns persönlich kontaktiert. Im Anschluss erfolgt die Erstellung des Mietvertrages.

## Haben Sie Fragen?

Gerne können Sie sich zu Bürozeiten bei unserem Vermarktungsteam melden. Frau Isabel Abate und Frau Fabienne Raguth beantworten Ihre Fragen gerne. Sie erreichen sie unter der Telefonnummer Tel. 058 958 90 80 oder per E-Mail [markthalle@markthalle-meilen.ch](mailto:markthalle@markthalle-meilen.ch).