

Reglement Umsetzung der Vorgaben für preisgünstigen Woh- raum

WES 721.3

Reglement Umsetzung der Vorgaben für preisgünstigen Wohnraum

721.3

vom 19. August 2025

Der Stadtrat,

gestützt auf § 49b Abs. 3 Planungs- und Baugesetz¹, § 2 Abs. 2 Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum² sowie Art. 20 Abs. 1 Gemeindeordnung³

beschliesst:

A Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand

Art. 1 ¹ Dieses Reglement beinhaltet im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b Planungs- und Baugesetz¹ (PBG):

- a) die Anforderungen an die Bewohnenden und Vermietenden,
- b) die Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben,
- c) die Kontrolle.

² Es ergänzt die Vorgaben der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum² (PWV).

Zweck

Art. 2 Zweck des Reglements ist die Sicherstellung der angemessenen Belegung des preisgünstigen Wohnraums.

Geltungsbereich

Art. 3 ¹ Das Reglement gilt, wo Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum gemäss § 49b PBG¹ festgelegt sind.

² Zur Förderung gemeinnütziger Bauträger gemäss Art. 2a Abs. 2 Gemeindeordnung³, die das Ziel «Schaffung von preisgünstigem Wohnraum» statuiert haben, kommt das Reglement als Ausnahme nicht zur Anwendung. Diesfalls gilt das eigene, gleichwertige Reglement des gemeinnützigen Bauträgers.

³ Zur Anerkennung der Gleichwertigkeit eines Reglements ist ein solches auf Begehren des gemeinnützigen Bauträgers durch die Abteilung Präsidiales zu prüfen. Für die Anerkennung der Gleichwertigkeit müssen insbesondere die Einkommenslimiten und Mindestbelegungen gleichwertig zum vorliegenden Reglement statuiert sein.

⁴ Gewährte Ausnahmen sind vom Stadtrat genehmigen zu lassen.

B AnforderungenBewohnende
a. Wohnsitz

Art. 4 ¹ Alle Bewohnenden müssen mit Mietbeginn und während der ganzen Mietdauer in der Stadt im Einwohnerregister als niedergelassen gemeldet sein.

² Sie nutzen die Wohnung dauerhaft als einzigen Wohnsitz.

b. Mindestbelegung

Art. 5 ¹ Die Zahl der Bewohnenden einer preisgünstigen Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

² In besonderen Fällen ist mit Zustimmung der sachzuständigen Kontrollstelle eine tiefere Belegung möglich, insbesondere bei

- a) besonders kleinflächigen Zimmern,
- b) besonders kleinflächigen Wohnungen,
- c) besonderen Grundrissen und Wohnformen,
- d) besonderen Familienverhältnissen und Härtefällen.

- c. Einkommenslimiten
- Art. 6 ¹ Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnenden müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.
- ² Das steuerbare Einkommen aller Bewohnenden einer Wohnung darf bei Mietbeginn zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.
- ³ Zehn Prozent des CHF 200'000.00 übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnenden ist als Einkommen hinzuzurechnen.
- d. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Art. 7 ¹ Die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnenden bleibt bedeutungslos, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.
- ² Das angemessene Verhältnis gilt als verletzt, wenn das steuerbare Einkommen einschliesslich Anrechnung der steuerbaren Vermögen gemäss Art. 6 Abs. 3 das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.
- ³ Für das steuerbare Einkommen und das steuerbare Vermögen wird auf die letzte definitive Gemeinde- und Staatssteuerrechnung abgestellt.
- Vermietende
- a. Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben
- Art. 8 ¹ Vermietende sind verpflichtet, preisgünstige Wohnungen dauerhaft gemäss den Vorgaben des kantonalen Rechts und dieses Reglements zu vermieten.
- ² Die Verpflichtung ist spätestens mit der Baubewilligung durch die Baubehörde zusammen mit den Nebenbestimmungen gemäss § 13 PWV² im Grundbuch anzumerken.
- b. Mietverträge
- Art. 9 ¹ Vermietende sorgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Einhaltung der Bestimmungen zu den Anforderungen an die Bewohnenden der preisgünstigen Wohnungen betreffend Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnisse. Insbesondere sind die Vorgaben und das Bestehen einer behördlichen Kontrolle im Mietvertrag ausdrücklich festzuhalten.
- ² Sie übernehmen in die Mietverträge mit Bewohnenden insbesondere
- a) die Pflichten zur Einhaltung der Anforderungen an die Bewohnenden gemäss Art. 4 – 7,
- b) die Kündigungsvorgaben gemäss Art. 10,
- c) die Information über die Kontrollen der dafür zuständigen Stellen gemäss Art. 11 – 12.
- c. Auflösung des Mietvertrags
- Art. 10 ¹ Vermietende kündigen das Mietverhältnis mit Bewohnenden, wenn eine Anforderung dieses Reglements nicht eingehalten ist.
- ² Die Kündigung erfolgt bei Verletzungen:
- a) der Wohnsitzverpflichtung spätestens innert einem Jahr nach Kenntnis,
- b) der Mindestbelegung oder der Einkommenslimite spätestens innert dreier Jahre.
- Kontrolle
- a. Aufgaben, Mittel, Zuständigkeit und Information
- Art. 11 ¹ Der Bereich Liegenschaften kontrolliert die Einhaltung der Vorgaben
- a) zum Wohnsitz,
- b) zur Mindestbelegung,
- c) zu den Einkommenslimiten.
- ² Von den Vermietenden können für die Kontrolle sachdienliche Unterlagen, wie Mietverträge eingefordert werden.
- ³ Für die Kontrolle benötigte Daten sind von den Einwohnerdiensten und vom Steueramt einzuholen. Nebst den massgebenden Daten der aktuellen Steuereinschätzung können auch solche früherer Einschätzungen eingeholt werden.
- ⁴ Die Kontrolle erfolgt für jede Liegenschaft mit preisgünstigen Wohnungen mindestens alle zwei Jahre. Der Bereich Liegenschaften erstattet der Abteilung Präsidiales darüber Bericht.
- b. Herausgabe von Unterlagen
- Art. 12 Der sachzuständige Bereich erhält von den Vermietenden alle für die Kontrolle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Mietverträge.

C Investitionskosten und Mietzinse

Höchstwerte

Art. 13 ¹ Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Höchstwerte für Investitionskosten und Mietzinse richten sich gemäss PWV², wobei die Mietzinse unter dem 60% Quantil der Marktmieten im Stadtgebiet für die entsprechende Wohnungsgrösse liegen müssen.

² Eine Erhöhung der zulässigen Investitionskosten im Sinne von § 4 Abs. 4 PWV² wird nur berücksichtigt, wenn dafür ein Gesuch zusammen mit dem provisorischen Investitionskosten- und Mietzinsnachweis gemäss Art. 14 Abs. 1 gestellt wird.

Kontrolle

Art. 14 ¹ Ein provisorischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

² Auf Gesuch prüft die Abteilung Hochbau + Planung vor Einreichung des Baugesuchs einen Entwurf für einen provisorischen Nachweis.

³ Der Stadtrat genehmigt die Anfangsmietzinse und Mietzinsanpassungen auf frühzeitiges Ersuchen und unter Beilage der betreffenden Mietzinsneuberechnung.

⁴ Er ist zuständige Instanz zur Beurteilung von Einsprachen der Mietenden gegen Mietzinsanpassungen gemäss § 12 PWV².

Herausgabe von Unterlagen

Art. 15 Die Abteilung Hochbau + Planung kann für ihre Kontrollen die Herausgabe insbesondere folgender Unterlagen verlangen:

- a) Mietzinsspiegel,
- b) Kostenvoranschläge,
- c) Bauabrechnungen,
- d) Policen der Gebäudeversicherung.

D Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Art. 16 Das Reglement tritt am 1. Juli 2025 in Kraft.

Stadtrat Wallisellen

Präsident

Stadtschreiberin

Peter Spörri

Barbara Roulet

¹ [LS 700.1.](#)

² [LS 700.8.](#)

³ [WES 101.0.](#)

The background of the page is split into two main color areas: a large yellow area on the left and a blue area on the right. A diagonal line separates the two colors, starting from the top right and extending towards the bottom left. The text is located in the lower-left portion of the yellow area.

Stadt Wallisellen
Präsidiales
Stadtratskanzlei
Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon 044 832 61 11
info@wallisellen.ch

www.wallisellen.ch