

## Merkblatt subventionierte Wohnungen

Zu beachten sind die untenstehenden Anforderungen des Kantons Zürich sowie die ergänzenden Bestimmungen und Erläuterungen auf Seite 2



Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion

### **Wohnbauförderung**

Merkblatt 08  
Juli 2022

### **Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen**

Einkommenslimiten 2022 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2021 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	51'000	57'200	60'200	68'400
2 Personen und mehr	60'200	68'400	71'400	79'600
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.			
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2022 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2021)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi-Whg = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg; wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. (Patchwork-Familien)			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

## **Ergänzende Bestimmungen und Erläuterungen**

### **Wohnsitzkarenzfrist Stadt Winterthur**

Zusätzlich zu den Anforderungen bezüglich Wohnsitzkarenzfrist des Kantons Zürich ist folgende Anforderung der Stadt Winterthur zu beachten: **Wohnsitz seit mindestens 2 Jahren in der Stadt Winterthur.**

### **Zweckerhaltungskontrolle (Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen an die Mietenden)**

Die Einhaltung der Anforderungen an die Mietenden von staatlich unterstützten Wohnungen (subventionierte Wohnungen) wird alle zwei Jahre, mittels Zweckerhaltungskontrolle, durch den Kanton Zürich kontrolliert. Die Gesewo leitet die Unterlagen den Mietenden weiter. Diese sind verpflichtet die nötigen Angaben innert geforderter Frist bekanntzugeben.

### **Was geschieht, wenn die Anforderungen nicht mehr erfüllt werden?**

Wenn bei der Zweckerhaltungskontrolle festgestellt wird, dass eine oder mehrere der Bestimmungen für subventioniertes Wohnen nicht mehr erfüllt werden, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- Die Gesewo kündigt das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin. Üblicherweise und wo nicht anders vereinbart, beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate, auf jedes Monatsende, ausser Ende Juli und Ende Dezember.
- Wenn die Anforderungen in absehbarer Zeit wieder erfüllt werden oder andere Gründe dafürsprechen, kann allenfalls eine Übergangslösung mit dem Kanton Zürich und der Gesewo, vereinbart werden. Eine Übergangslösung ist maximal für 2 Jahre zulässig, danach müssen die Anforderungen wieder vollumfänglich eingehalten oder die Wohnung gekündigt werden. Für die Dauer der Zweckentfremdung werden in jedem Fall Mietzinszuschläge\* vom Kanton Zürich erhoben.

### **\*Mietzinszuschläge (Aufhebung der Verbilligung für subventionierte Wohnungen)**

Wenn eine Anforderung nicht mehr eingehalten wird, entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung während der Zweckentfremdung. Der Kanton Zürich sowie die Stadt Winterthur erheben dementsprechend Mietzinszuschläge wegen Zweckentfremdung. Die Höhe dieser Zuschläge wird vom Kanton Zürich für jede Wohnung separat berechnet und kann bei grösseren Wohnungen, je nach aktuellem Referenzzinssatz, mehr als CHF 1'000.00 pro Monat ausmachen. Diese Zuschläge erfolgen rückwirkend, vom Zeitpunkt der Zweckentfremdung bis zum Auszug aus der Wohnung, oder dem Wiedereinhalten aller Anforderungen.

**Wenn die Bestimmungen nicht mehr erfüllt werden, empfiehlt es sich frühzeitig ein anderes, nicht subventioniertes Mietobjekt, zu suchen.**

Weiterführende Informationen zum Thema unter [www.wbf.zh.ch](http://www.wbf.zh.ch).

Bei Fragen steht das Mietwesen der Gesewo gerne zur Verfügung.

Gesewo Geschäftsstelle, 13.04.2023