

**2024/315 0.11.01 Allgemeines
Vernehmlassung Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat befürwortet die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Änderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sowie die Änderungen an der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum und stimmt der Vernehmlassungsantwort des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV) zu.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Alle Geschäftsbereiche
 - Stabstelle Stadtplanung
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Umwelt
 - GPV
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die aktuelle kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) ist seit 1. Juli 2005 in Kraft und wurde 2009 einer grösseren Teilrevision unterzogen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau und die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen verändert. Um diese angemessen zu berücksichtigen, wurden die politischen Gemeinden des Kantons Zürichs und weitere Akteurinnen von Regierungsrätin und Volkswirtschaftsdirektorin Carmen Walker Späh zur Vernehmlassung eingeladen.

Stellungnahme GPV

Der GPV nimmt zu den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Änderungen wie folgt Stellung:

Verkleinerung Flächenvorgaben (§ 6 Abs. 2 E-WBFV)

Im Zusammenhang mit ressourcenschonendem Bauen besteht ein Bedarf an kleineren Mindestwohnflächen pro Wohnungsgrösse. Die mögliche Zimmerzahl sowie die Flächenvorgaben werden deshalb angepasst (verkleinert) inkl. entsprechender Anpassungen bei den höchstzulässigen bzw. pauschalier-ten Erstellungs-, Gesamtinvestitions- und Erneuerungskosten. Aufgrund der aufgelaufenen ausserordentlichen Teuerung werden die pauschalier-ten bzw. höchstzulässigen Kosten angehoben.

Die Anpassungen sind aus Sicht des GPV zwingend notwendig.

Verbesserung Übersichtlichkeit bei Berechnungen (§ 6 Abs. 2 E-WBFV)

Die Übersichtlichkeit bei der Berechnung der pauschalierten Erstellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten soll verbessert werden, indem die beiden bisherige Tabellen mit Flächenvorgaben pro Wohnung bzw. die Bewertung der Wohnungen nach Punkten neu in einer Tabelle zusammengefasst werden.

Die Vereinfachung wird aus Sicht des GPV begrüsst.

Bessere Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbauarten bei Berechnung Investitionskosten (§ 6 Abs. 3, 4 und 5 E-WBFV)

Bei der Punktezuteilung wird der Verzicht auf eine zweite Nasszelle in einer 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung mit einer Kürzung um einen halben Punkt positiv berücksichtigt. Wird anstelle einer vollwertigen Nasszelle nur ein zusätzliches WC eingebaut, entscheidet die Vollzugsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnungsfläche, ob ein halber Punkt abzuziehen ist oder nicht.

Der GPV erachtet die Anpassungen als grundsätzlich zweckmässig und sie werden begrüsst. Es stellt sich in diesem Kontext allerdings die Frage, ob es nicht angemessen wäre, eine Nasszelle als Standard und den Einbau einer zweiten als Ausnahme zu definieren.

Berücksichtigung Mehrkosten gestiegene Landpreise (u.a. § 6b Abs. 4 E-WBFV)

Gestiegene Landpreise führen in Einzelfällen dazu, dass trotz Einhaltung der Höchstwerte bei den Erstellungskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht eingehalten werden können. Höhere Landerwerbskosten werden deshalb neu bis zu einem gewissen Mass berücksichtigt, sofern diese dem Marktpreis in der näheren Umgebung des Grundstücks bzw. im Quartier entsprechen.

Der GPV erachtet die Anpassung grundsätzlich als zweckmässig und begrüsst diese. Angesichts der vielfach sehr hohen Marktpreise in urbanen Gebieten stellt sich allerdings die Frage, ob sich bei den daraus resultierenden hohen prozentualen Landwertanteilen an den Gesamtkosten überhaupt preisgünstige Wohnungen nach Massgabe der Wohnbauförderung realisieren lassen.

Berücksichtigung Mehrkosten Hochhäuser (§ 6b Abs. 5 E-WBFV)

Damit ein Objekt subventioniert werden kann, dürfen Erstellungskosten und Gesamtinvestitionskosten pauschalierte Höchstwerte nicht überschreiten. Mögliche Mehrkosten bei Hochhäusern werden bis zu einem gewissen Grad neu berücksichtigt, indem die pauschalisierten Erstellungskosten um max. 8 Prozent erhöht werden dürfen.

Der GPV erachtet die Anpassung als grundsätzlich zweckmässig und sie wird begrüsst. Angesichts der erfahrungsgemäss deutlich höheren Erstellungskosten bei Hochhäusern gegenüber Flachbauten ist allerdings offen, ob ein Zuschlag in der Höhe von 8 Prozent ausreichend ist. Es stellt sich die Frage, ob sich in Hochhäusern überhaupt preisgünstige Wohnungen nach Massgabe der Wohnbauförderung realisieren lassen.

Zusätzliche Investitionskosten bei Umweltschutzmassnahmen (§ 6c WBFV, unverändert)

Für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen, die der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie der Schonung der Umwelt dienen, können unverändert zusätzliche Investitionskosten von höchstens 5 Prozent der pauschalierten Erstellungskosten anerkannt werden.

Vor dem Hintergrund der realen Kosten durch bauliche Massnahmen, die der Umwelt dienen, ist der GPV der Ansicht, dass der gegenüber der geltenden Verordnung unverändert bei 5 Prozent belassene Anteil moderat erhöht werden müsste. Der GPV beantragt deshalb, dass in § 6c WBFV für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen, die der Umwelt dienen, zusätzliche Investitionskosten von höchstens 8 Prozent der pauschalierten Erstellungskosten anerkannt werden.

Höhe der Wohnbauförderungsdarlehen von Kantonen/Gemeinden (§ 7 Abs. 1 WBFV, unverändert)

Die Höhe der Darlehen liegt gemäss geltendem Recht bei höchstens 20 Prozent der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten. Durch Berücksichtigung von Landpreiszuschlägen oder Mehrkosten bei Hochhäusern erhöhen sich pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und damit die Berechnungsbasis für die Darlehen. Die Darlehen dürfen höchstens 20 Prozent der neuen Berechnungsbasis betragen.

Der GPV vertritt die Ansicht, dass eine Erhöhung der zulässigen Darlehenslimite grundsätzlich der effektivste Hebel sein dürfte, um die Erstellung preisgünstiger Wohnungen zu fördern. Da sowohl bei den Bau- als auch bei den Landpreisen richtigerweise höhere Kosten zugelassen werden, sollte konsequenterweise im geltenden Recht die Darlehenslimite erhöht werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass auch Wohnungen, die nach Massgabe der Wohnbauförderung realisiert werden, für die entsprechenden Zielgruppen mit tieferen Einkommen trotz Förderung finanziell nicht mehr tragbar sind.

Der GPV beantragt deshalb, die Darlehensobergrenze in § 7 Abs. 1 WBFV auf 25 Prozent anzuheben, womit Kanton und Gemeinden neu Darlehen im Umfang von je bis zu 25 Prozent der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten pro Projekt vergeben dürfen. Wichtig ist, dass die Gemeinden ihren Darlehensbeitrag selbst festlegen können. Das kantonale Wohnbauförderungsdarlehen hat sich grundsätzlich nach der Höhe der Gemeindeleistung zu richten (§ 8 Abs. 1 WBFG), wodurch sich bei einem niedrigeren kommunalen Prozentsatz auch das kantonale Darlehen verringern würde. Der GPV verweist dazu auch auf den Gegenvorschlag des Regierungsrates zur Volksinitiative «Mehr bezahlbarer Wohnraum im Kanton Zürich» (Vorlage 5969), den der GPV unterstützt.

Wohnungsbelegung (§ 13 Abs. 3 E-WBFV)

Das Familienerfordernis soll nicht mehr ab 3-Zimmer-, sondern erst ab 4-Zimmer-Wohnung gelten. Auch Paare mit geringem Einkommen oder Vermögen sollen von subventionierten Wohnungen profitieren können.

Die Anpassung wird vom GPV als zweckmässig erachtet und begrüsst.

Anpassung Einkommensgrenzen (§ 14 Abs. 5 E-WBFV)

Einkommensgrenzen bei rückläufigem Index der Konsumentenpreise sollen erst angepasst werden, wenn die Senkung mehr als 2 Prozent beträgt. Damit soll die Rechtssicherheit der Mietenden, deren Einkommen nahe an den Einkommensgrenzen liegen, verbessert werden und Vermieterschaft und Vollzugsbehörde von administrativem Aufwand entlastet werden.

Da die Anwendung der Verordnung grundsätzlich aufwendig ist, begrüsst der GPV jede Anpassung mit dem Ziel einer Vereinfachung.

Vereinfachung Verfahren bei wertvermehrenden Investitionen (§ 22 Abs. 2 E-WBFV)

Um die Verfahren zu erleichtern, wird gestützt auf den Gebäudeversicherungswert einer Wohnsiedlung eine Bagatellgrenze bei wertvermehrenden Investitionen eingeführt. Jährlich darf pro 5 Mio. Franken des Gebäudeversicherungswertes eine bauliche Veränderung mit einem wertvermehrenden Anteil bis zu 10'000 Franken bewilligungsfrei ausgeführt werden. Die Beträge sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen.

Da die Anwendung der Verordnung grundsätzlich aufwendig ist, begrüsst der GPV jede Anpassung mit dem Ziel einer Vereinfachung.

Übergangsbestimmung für Planungssicherheit (§ 28 Abs. 3 E-WBFV)

Um Planungssicherheit zu gewährleisten, sollen Projekte, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verwaltungsänderung in der fortgeschrittenen Planung befinden und geltende Vorgaben nach §§ 5–6c WBFV anwenden, nach bisherigem Recht beurteilt werden.

Der GPV erachtet die Übergangsbestimmung als zweckmässig und sie wird begrüsst. Hinsichtlich der geplanten Änderungen der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) verweist sie auf die vorstehenden Ausführungen zur Anpassung der WBFV, welche für die fraglichen Anpassungen einschlägig sind.

Fazit

Der GPV begrüsst alle geplanten Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum und bedankt sich für die Berücksichtigung der Anmerkungen und Anträge zu den unverändert gebliebenen § 6c und § 7 Abs. 1 WBFV in der weiteren Bearbeitung der Vorlage.

Erwägungen

Der Stadtrat schliesst sich der Vernehmlassungsantwort des GPV an.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin