



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Carmen Walker Späh, Regierungsrätin
Neumühlequai 10
8090 Zürich
Per E-Mail an richard.fiereder@vd.zh.ch

Zürich, 19.12.2024/fs

Stellungnahme der SP Kanton Zürich zur Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin, sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zur Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum Stellung nehmen zu können.

Generelle Bemerkungen

Bevor wir unten auf spezifische Punkte der Verordnungsanpassung eingehen, möchten wir noch zwei allgemeine Bemerkung machen.

Ein wichtiger Bestandteil des Postulats «Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich», die die Grundlage für die aktuelle Änderung der Wohnbauförderungsverordnung ist, war, dass «die Mehrkosten für CO₂-reduziertes Bauen (insbesondere auch Mehrkosten von Holzbauten) sowie für die Erreichung von weiteren Zertifikaten, Labels und Standards (SNBS, SIA Effizienzpfad, 2000-Watt-Areal) berücksichtigt werden können.» Dieser Aspekt fand keinerlei Berücksichtigung bei der Verordnungsänderung. Wir bitten die Volkswirtschaftsdirektion, diesen Punkt bei der definitiven Verordnungsänderung noch zu berücksichtigen. Insbesondere die aktuelle Beschränkung auf die Minergie- und Minergie-Plus-Zertifizierungen greift unserer Meinung zu kurz. Weitere Zertifikate, Labels und Standards, die eine CO₂-Reduktion zum Ziel haben, müssen künftig Berücksichtigung finden.

Der zweite wichtige Bestandteil des Postulats war, dass künftig bei der Wohnbauförderungsverordnung «zeitgemässe und neuartige Wohnformen (Cluster-, Hallenwohnen etc.) angemessen berücksichtigt werden». Auch dieser Aspekt fand bei den jetzt vorgeschlagenen Änderungen keine Beachtung. Dies sollte in der finalen Version der geänderten Verordnung nachgeholt werden, insbesondere im Blick auf Clusterwohnungen. Clusterwohnungen werden immer beliebter, speziell bei Menschen im Alter. In der Regel sind solche Wohnungstypen sehr ökonomisch im Umgang mit dem Boden im Vergleich mit

Kleinhaushalten. Die Erstellung ist aber etwas teurer, weshalb die Möglichkeit der Subventionierung für solche Wohnungen – namentlich für Menschen mit einer schlechten Altersvorsorge – wichtig ist.

Spezifische Bemerkungen

Vorbemerkung: Wenn wir auf eine Änderung nicht spezifisch eingehen, sind wir mit dieser einverstanden.

§6 Abs. 1: Wir begrüßen, dass künftig kleinere Wohnungen subventioniert werden können. Die Reduktion der Gesamtnettowohnfläche darf jedoch nicht zu zu kleinen (Stichwort Wohnhygiene) Wohnungen führen. Zu kleine Wohnungen führen dazu, dass man nicht mal mehr Besuch einladen kann, was die Vereinzelung fördert. Insofern sind die Reduktionen bei den kleinen Wohnungen an der obersten Grenze. Dementsprechend sehen wir auch die Reduktion der Punktzahl der 1.5-Zimmer-Wohnungen kritisch.

§6 b. Abs. 5: Wir lehnen die erhöhten pauschalierte Erstellungskosten für Hochhäuser um 8 Prozent ab. Hochhäuser sind, wie im dazugehörigen RRB 871/2024 geschrieben, teurer. Dies ist schon seit jeher der Fall, die Begründung im RRB 871/2024 mit «neuen Vorschriften» greift zu kurz. Eine Faustregel sagt plus 20 Prozent Baukosten ab dem 7. Stockwerk. Die in der Erstellung und im Betrieb teuren Hochhäuser eignen sich entsprechend nicht für den subventionierten Wohnungsbau: Es macht keinen Sinn, einen (zu) teuren Baustil (noch stärker) zu subventionieren, damit die daraus resultierenden Wohnungsmieten noch immer kaum bezahlbar sind.

§7 Abs. 1: Ein zentraler Teil der Änderung der Wohnbauförderverordnung besteht darin, dass künftig höhere Landwerte zulässig sind. Damit soll es trotz gestiegenen Landpreisen weiterhin möglich sein, in Neubauten auf neu erworbenem Land subventionierte Wohnungen zu realisieren. Insofern muss dies im Umfang der Wohnbadaufdarlehen berücksichtigt werden und wir begrüßen die entsprechende Berücksichtigung von §6 b. Abs. 4 – jedoch nicht Abs. 5, da wir diesen generell ablehnen (siehe oben). Wir fordern jedoch generell, dass die Obergrenze der Wohnbauförderungsdarlehen im Rahmen dieser Verordnungsanpassung auf 25 Prozent erhöht wird.

§22 Abs. 2: Der Betrag von 10'000 Franken wirkt sehr klein. Um das Verfahren wirklich «zu erleichtern», wie es im RRB 871/2024 auf Seite 9 steht, müsste die Bagatellgrenze wohl einiges höher als 10'000 Franken sein. Wir würden deshalb eine substantielle Erhöhung dieses Betrags begrüßen. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Investitionen gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen sind.

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum

Werden die Anpassungen der höheren Bodenpreise (§6 b. Abs. 4) (und Hochhäuser, §6 b. Abs. 5, welche wir ablehnen) eins zu eins auf die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum, kurz PWV, übertragen, resultieren zu hohe Mietpreise bei den Wohnungen nach §49b PBG. Deshalb lehnen wir diese Übernahme dezidiert ab. Insbesondere auch, weil bereits heute in PWV §4 Abs. 4 die Möglichkeit besteht, in begründeten Fällen 20 Prozent zu den maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten zuzuschlagen.

Entsprechend muss ein Mechanismus gefunden werden, damit die Anpassungen der Landpreise nicht automatisch durch PWV §4 Abs. 3 in §49b PBG einfließen. Dies kann durch die Streichung des entsprechenden §4 Abs. 3 in der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum resultieren. Eine wohl effizientere Variante wäre, dass die erhöhten Landpreise (und Hochhäuser, sollten sie wider erwarten nicht gestrichen werden) in der definitiven Änderung der Wohnbauförderverordnung nicht in §6 b. sind, damit die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum gar nicht erst angepasst werden muss. Dies wäre auch deshalb die schlankere Variante, weil so kein Kantonsratsgeschäft betreffend Änderung der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum eröffnet werden müsste.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen und Forderungen bei der Finalisierung der Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung.

Freundliche Grüsse

**Sozialdemokratische Partei
Kanton Zürich**

Michèle Dünki-Bättig
Co-Präsidentin



Jean-Daniel Strub
Co-Präsident

