

Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Wirtschaft
Fachstelle Wohnbauförderung
Neumühlequai 10
8090 Zürich

Zürich, 19. Dezember 2024

Änderung der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum - Stellungnahme von Wohnbaugenossenschaften Zürich und Wohnbaugenossenschaften Winterthur

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin Carmen Walker Späh

Mit Ihrem Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns eingeladen, an der Vernehmlassung zur Änderung der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) teilzunehmen. Dafür danken wir Ihnen. Gerne nehmen wir die Möglichkeit wahr und beziehen zu den vorgeschlagenen Änderungen Stellung.

Grundsätzliche Anmerkungen

Der subventionierte Wohnungsbau ist ein wichtiger Pfeiler der Zürcher Wohnbau- und Sozialpolitik. Entgegen der landläufigen Meinung profitieren von den subventionierten Wohnungen nicht die Wohnbauträger, sondern in erster Linie einkommensschwache Haushalte und die öffentliche Hand. Für Wohnbaugenossenschaften bedeuten subventionierte Wohnungen oft einen administrativen Mehraufwand und kleinere finanzielle Einbussen. Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind bereit, diesen Mehraufwand im Sinne ihrer sozialen Verantwortung wahrzunehmen und subventionierte Wohnungen anzubieten. Damit dieses Erfolgsmodell auch in Zukunft Bestand hat, ist es entscheidend, dass die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung für die gemeinnützigen Wohnbauträger attraktiv sind.

Wohnbaugenossenschaften Zürich und Wohnbaugenossenschaften Winterthur sind mit der grundsätzlichen Stossrichtung der vorgeschlagenen Änderungen einverstanden. Dem Problem der Mehrkosten durch gestiegene Landpreise wird durch die unter §6b geschaffenen Bestimmungen Rechnung getragen. Die Reduktion der minimalen Gesamtnettowohnflächen und die moderaten Anpassungen beim Punktesystem gehen in die richtige Richtung. Leider keine Berücksichtigung fand das Anliegen, ökologische Mehrkosten verbessert abzugelten. Ebenfalls kritisch sehen wir das Zusammenspiel der WBFV und der PWV.

Im ersten Teil unserer Stellungnahme gehen wir auf die einzelnen Punkte der Revision ein. Im zweiten Teil erwähnen wir zusätzliche Anliegen, die aus unserer Sicht Eingang in die Revision finden sollten.

Stellungnahme von Wohnbaugenossenschaften Zürich und Wohnbaugenossenschaften Winterthur zu den vorgeschlagenen Änderungen der WBFV

1. §5 Abs. 1: Verzicht auf SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten»

Die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes genügen, so dass auf eine erneute Erwähnung verzichtet werden kann.

2. §6 Abs. 2: Reduktion der minimalen Gesamtnettowohnfläche

Eine Reduktion der minimalen Gesamtnettowohnfläche entspricht einer zeitgemässen, ökonomischen Bauweise und ist auch aus ökologischen Gründen zu begrüssen. Die erhöhte Punktezahl für 4- und 4.5-Zimmer Wohnungen mit zwei Nasszellen ist nachvollziehbar. Als kritisch erachten wir jedoch folgende zwei Punkte:

1.5-Zimmer Wohnungen sind mit 38m² sehr klein. Kleinwohnungen sollen so ausgestaltet werden können, dass das Bett nicht allzu dominant im Raum steht. Dazu braucht es genügend Fläche. Gleichzeitig führt die Reduktion der Punktezahl zu einem engen Kostenrahmen, der kaum grössere Wohnungen zulässt. Damit 1.5-Zimmer-Wohnungen auch etwas grösser als mit 38m² erstellt werden können, soll die Punktezahl bei 5.5 belassen werden.

Antrag: 1.5-Zimmer-Wohnungen bei 5.5 Punkten belassen.

Alternative Wohnformen (wie z.B. Clusterwohnungen) werden bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern immer beliebter. Sie sind in §6 jedoch nicht berücksichtigt. Dafür haben wir Verständnis, weil sie nicht in die gleiche Berechnungslogik passen wie übliche Wohnformen. Damit aber auch neue und innovative Wohnformen subventionsfähig werden, sind eine Bemerkung in der Verordnung und ein Verweis auf ein Merkblatt angebracht. Wir erhoffen uns dadurch eine flexible Handhabung, die sich den wandelnden Wohnformen anpassen kann.

Antrag: Unter §6 Abs. 4 ist einzufügen, dass auch für nicht explizit genannte Wohnformen (Grosshaushalte, Cluster, etc.) die Möglichkeit für subventionierten Wohnungsbau besteht. Die Vollzugsbehörde regelt die spezifischen Anforderungen und hält diese in einem Merkblatt fest.

3. §6b Abs. 4: Die Differenz zwischen pauschalierten Erstellungskosten und pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (Landwert) kann auf Nachweis um 100% erhöht werden.

Ein Landwert von bisher knapp 20% entspricht in urbanen Gebieten nicht mehr der Realität und verunmöglicht die Erstellung von subventionierten Wohnungen auf neu erworbenem Land oder in neu gekauften Liegenschaften. Wir begrüssen darum den Vorschlag des Regierungsrates.

4. §6b Abs. 5: Erhöhte pauschalierte Erstellungskosten für Hochhäuser

Aufgrund der hohen Kosten ist es fraglich, ob Hochhäuser sich für subventionierte Wohnungen eignen. Falls aber bei einzelnen gemeinnützigen Wohnbauträgern der Bedarf dafür besteht, so ist ein höherer Kostenrahmen nötig. Wir können die vorgeschlagene Änderung akzeptieren.

5. §7 Abs. 1: Subventionsanteil

Die vorgeschlagenen Änderungen führen in der Tendenz zu höheren Kostenmieten. Gleichzeitig bleiben die Einkommens- und Vermögensvorschriften für die Bewohnerschaft konstant, womit sich die Tragbarkeit der subventionierten Wohnungen verschlechtert. Wir erachten es darum als sachgerecht, auch den Subventionsanteil des Kantons von 20% auf 25% der Gesamtinvestitionskosten zu erhöhen. Falls keine generelle Erhöhung der Subventionsleistung auf 25% der Gesamtinvestitionskosten in Betracht gezogen wird, wäre sie mindestens bei der Anwendung der Ausnahmefälle von §6b Abs. 4 und 5 angebracht.

Antrag: Unter §7 Abs. 1: Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 25% der pauschalierten Investitionskosten. Ihre Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Bezugsbereitschaft.

Eventualantrag: Unter §7 Abs. 1: Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und in den Ausnahmefällen von §6b Abs. 4 und 5 höchstens 25% der erhöhten pauschalierten Gesamtinvestitionskosten. Ihre Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Bezugsbereitschaft.

6. §13 Abs. 3: Familienerfordernis erst ab 4 Zimmern

Die Lockerung des Familienerfordernisses ist eine sinnvolle Flexibilisierung, damit in Zukunft vermehrt auch Haushalte ohne Kinder in subventionierten Wohnungen leben können. Wir können uns gut vorstellen ganz auf das Familienerfordernis zu verzichten, um den Wohnbauträgern mehr Handlungsspielraum zu gewähren.

Antrag: Streichung von §13 Abs. 3.

7. §22 Abs. 2: Bauliche Änderungen

Das vorgeschlagene Anzeigeverfahren begrüßen wir sehr. Damit es eine effektiv entlastende Wirkung erzielt, schlagen wir vor, den Betrag von CHF 10'000 auf CHF 100'000 zu erhöhen.

Antrag: §22 Abs. 2: Für je CHF 5 Millionen des Gebäudeversicherungswertes einer Wohnsiedlung kann im laufenden Jahr eine bauliche Veränderung mit einem wertvermehrenden Anteil von bis zu CHF 100'000 ohne Bewilligung ausgeführt werden. Die entsprechenden Beträge sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen (Anzeigeverfahren).

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

8. Übertragung der geänderten Höchstwerte aus der WBFV in die PWV

Die Änderungen der Höchstwerte in der WBFV werden gemäss §3 PWV direkt in die PWV übernommen. Die unter §6b Abs.4 und 5 vorgeschlagenen Ausnahmebestimmungen (doppelte Landkosten, Hochhauszuschlag) werden demnach ebenfalls zur Berechnung der Gesamtinvestitionskosten in die PWV übertragen.

Schon heute erlaubt §4 Abs.4 der PWV «in begründeten Fällen» eine Erhöhung der maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten gemäss WBFV um maximal 20%. Ein Grund können höhere Erstellungs- oder Landkosten sein.

Werden der 20%-Zuschlag gemäss PWV und die neuen Zuschläge gemäss WBFV kumuliert, resultieren sehr hohe Kostenmieten. Im subventionierten Wohnungsbau können die höheren Land- und Erstellungskosten durch eine Erhöhung der Subventionen gemäss unserem Antrag zu §7 Abs.1 aufgefangen werden. Bei den Wohnungen gemäss §49b PBG wirken sie sich dagegen in vollem Umfang auf die Mietkosten aus.

Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss vom 11. Juli 2018 (S. 9 RRB) zur Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum festgehalten, dass die Preisbildung für den Landanteil der preisgünstigen Wohnungen dem Markt entzogen wird und dass der ursprüngliche Kaufpreis als Grundstückskosten gilt. Um sicherzustellen, dass dieser Grundsatz nicht durch die Kumulation von doppelten Landkosten und Hochhauszuschlag (gemäss WBFV) und 20%-Zuschlag (gemäss PWV) unterlaufen wird, schlagen wir eine andere Anordnung der Artikel vor. Verschiebt man die Ausnahmebestimmungen WBFV aus den jetzigen §6b Abs.4 und 5 zu §6c Abs.2 und 3, entfällt diese unerwünschte Kumulation.

Anträge:

- §6b Abs.4 und Abs.5 WBFV ist zu streichen.
- Neu einzufügen ist §6c Abs.2 WBFV: Die Differenz zwischen den pauschalierten Erstellungs- und pauschalierten Gesamtinvestitionskosten entspricht den höchstzulässigen Landerwerbskosten. Liegen die tatsächlichen Landerwerbskosten am Ort des Grundstücks nachweislich über den höchstzulässigen Landerwerbskosten, können diese um höchstens 100% erhöht werden.
- Neu einzufügen ist §6c Abs.3 WBFV: Bei Hochhäusern können die pauschalierten Erstellungskosten um höchstens 8% erhöht werden.

Stellungnahme von Wohnbaugenossenschaften Zürich und Wohnbaugenossenschaften Winterthur zu weiteren Anliegen betreffend der WBFV

9. §6c: Abgeltung ökologischer Mehrkosten

Das im Postulat formulierte Anliegen einer adäquaten Abgeltung von ökologischen Mehrkosten wird leider nicht berücksichtigt. In der aktuellen Formulierung werden höchstens 5% der pauschalierten Investitionskosten für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen anerkannt, die der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie der Schonung der Umwelt dienen.

Diese Formulierung sowie das dazugehörige Merkblatt sind sehr restriktiv gehalten und decken längst nicht alle ökologischen Mehrkosten ab. Im Merkblatt werden nur Mehrkosten für Minergie- und Minergie-Plus-Zertifizierungen anerkannt. Weitere Zertifikate, Labels und Standards, die eine CO₂-Reduktion zum Ziel haben, finden keine Berücksichtigung. Die Einhaltung der Kostenlimite wird auch durch anderweitige Mehrkosten erschwert. Ein schwieriger Baugrund (wie z.B. an rutschigen Hanglagen am Friesenberg in Zürich oder im Maienried in Winterthur-Wülflingen), eine erhöhte Lärmexposition oder der Ortsbildschutz, welche zu weniger effizienten Gebäuden führen, können zu massiven Kostensteigerungen führen. Wir fordern darum eine bessere Abgeltung sowohl von ökologischen als auch von städtebaulichen Mehrkosten mit einer möglichst offenen, technologieunabhängigen Formulierung. Diese Mehrkosten sollen höchstens 10% der pauschalierten Investitionskosten ausmachen dürfen und sind nachzuweisen.

Antrag: Die Zuschläge in §6c sollen als Abgeltung zusätzlicher Mehrkosten bezeichnet werden. Die Zuschläge sollen Mehrkosten für zusätzliche ökologische Massnahmen, schwierigen Baugrund, Lärmexposition und Ortsbildschutz berücksichtigen und in der Höhe von höchstens 10% der pauschalierten Erstellungskosten anerkannt werden.

10. §23 Abs. 3: Vorgabe minimaler Abschreibungen

Ab dem elften Jahr nach Erstbezug der Wohnung müssen gemäss WBFV jährlich mindestens 0.5% der gesamten Erstellungskosten der Liegenschaft als indirekte Abschreibungen verbucht werden. Betriebswirtschaftlich angebracht ist eine Abschreibungsquote von jährlich 1% der Erstellungskosten, was einer realistischen Einschätzung der Lebensdauer der Gebäude von 100 Jahren entspricht. Aus der Branchenstatistik 2021 von Wohnbaugenossenschaften Zürich geht hervor, dass die grosse Mehrheit der gemeinnützigen Wohnbauträger jährlich mindestens 1% der Erstellungskosten abschreibt. Eine tiefere Abschreibungsquote sollte nur kurzfristig zur Überbrückung von finanziellen Engpässen verwendet werden. Aktuell anerkennt die Wohnbauförderung der Stadt Zürich bei der Beantragung einer Betriebsquotenerhöhung über 3.25% unter Verweis auf die WBFV §23 Abs. 3 nur Abschreibungen bis zu 0.5%. Obwohl ein Abschreibungssatz von 1% betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, droht in solchen Fällen die Betriebsquotenerhöhung verweigert zu werden. Zur Wahrung der Generationensolidarität und der langfristigen finanziellen Stabilität der Wohnbauträger erachten wir eine Abschreibungsquote von mindestens 1% als erforderlich. Wir fordern deshalb eine Erhöhung der minimalen Abschreibungsquote von 0.5% auf 1% der Erstellungskosten mit der Möglichkeit für befristete Ausnahmen.

Antrag: §23 Abs. 3: Spätestens ab dem elften Jahr nach Erstbezug der Wohnung müssen jährlich mindestens 1% der gesamten Erstellungskosten als indirekte Abschreibungen verbucht werden.

Wohnbaugenossenschaften Zürich und Wohnbaugenossenschaften Winterthur freuen sich über die Berücksichtigung ihrer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Andreas Wirz
Wohnbaugenossenschaften Zürich,
Präsident



Doris Sutter
Wohnbaugenossenschaften Winterthur,
Präsidentin

Kontakte

Patrick Tscherrig, Verantwortlicher Politik WBG ZH,
Tel.: 043 204 06 30, E-Mail: patrick.tscherrig@wbq-zh.ch

Andreas Wirz, Präsident WBG ZH,
Tel.: 076 506 93 43, E-Mail: andreas.wirz@wbq-zh.ch