

§ 5. Anforderungen an Wohnbauten

¹ Neue Wohnbauten sowie der Erwerb von Wohnbauten werden nur unterstützt, wenn sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen und die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten*», Ausgabe 2009, erfüllen.

² Wohnungen werden nur unterstützt, wenn sie folgende Mindestgrössen aufweisen:

	Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Minimale Gesamt- Nettowoohnfläche in m ² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120

³ Erneuerungen von Wohnbauten werden unterstützt, wenn der Wohnkomfort der Wohnungen umfassend verbessert wird und mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen sind. Ordentliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen.

⁴ Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen von diesen Grundsätzen abweichen.

1. Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)

(Änderung vom ...)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 wird wie folgt geändert:

A. Anforderungen an Wohnbauten

§ 5. Grundsätze

¹ Neue Wohnbauten sowie der Erwerb von Wohnbauten werden nur unterstützt, wenn sie den Grundsätzen der Hindernisfreiheit und Anpassbarkeit gemäss der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung gestaltet sind.

Abs. 2 aufgehoben.

Abs. 3 und Abs. 4 werden zu Abs. 2 und 3.

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht

§ 6. Investitionskosten

a. Allgemeines

¹Die gesamten Investitionskosten setzen sich zusammen:

- a. bei Neubauvorhaben aus den Grundstückskosten und den Erstellungskosten,
- b. bei Erneuerungen aus dem Altwert, bestehend aus Erstellungskostenanteil und Landkostenanteil, sowie den wertvermehrenden Erneuerungskosten.

²Die nachfolgenden Berechnungen beruhen auf folgendem Punktesystem:

	Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume										
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5	

³Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen abweichende Punktezuteilungen vornehmen.

Antrag an den Regierungsrat vom

§ 6. Investitionskosten

Abs. 1 unverändert.

²Die nachfolgenden Berechnungen beruhen auf folgendem Punktesystem:

	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	6½
Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	32	38	49	55	64	70	82	88	99	105	114	120
Minimale GNF in m ² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	4,5	5,0	6,0	6,5	7,5	8,0	9,5	10	11,0	11,5	12,5	13,0
Punkte pro Wohnung	4,5	5,0	6,0	6,5	7,5	8,0	9,5	10	11,0	11,5	12,5	13,0

³ Wird der Wert für die minimale Gesamtnettowohnfläche (GNF) einer Wohnung unterschritten, kann die Punktzahl unter Berücksichtigung des Installationsgrades der Wohnung in Schritten von 0.5 Punkten gekürzt werden.

⁴ Wird bei 4- und 4½-Zimmerwohnungen auf eine zweite Nasszelle verzichtet, ist die angegebene Punktzahl um 0,5 Punkte zu kürzen.

⁵ Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen von diesen Grundsätzen und Punktezuteilungen abweichen.

Marginalie zu § 6 a:

Voraussetzungen für eine Unterstützung

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht	Antrag an den Regierungsrat vom
§ 6 b.	§ 6 b. Höchstwerte
c. Höchstwerte	
¹ Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 52 000 pro Punkt.	¹ Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 60 000 pro Punkt.
² Die pauschalierten Erstellungskosten betragen Fr. 42 000 pro Punkt.	² Die pauschalierten Erstellungskosten betragen Fr. 48 000 pro Punkt.
³ Die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten betragen Fr. 29 000 pro Punkt.	³ Die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten betragen Fr. 33 000 pro Punkt.
⁴ Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen abweichende Punktebewertungen vornehmen.	⁴ 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.
⁵ Die Höchstwerte beruhen auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom 1. April 2008 (Indexbasis Oktober 1988 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. Juli dem aktuellen Indexstand an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt.	⁵ Bei Hochhäusern können die pauschalierten Erstellungskosten um höchstens 8% erhöht werden.
	Abs. 4 wird zu Abs. 6.
	⁷ Die Höchstwerte beruhen auf dem Stand des Zürcher Index der Wohnbaupreise vom 1. April 2023 (Indexbasis April 2020 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. August dem aktuellen Indexstand an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt.
	<i>Marginalie zu § 6 c:</i> Umweltschutz
	B. Wohnbodarlehen

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht	Antrag an den Regierungsrat vom
<p>§ 7. Wohnbaudarlehen</p> <p>a. Umfang</p> <p>¹ Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 20% der pauschalierten Investitionskosten. Ihre Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Bezugsbereitschaft.</p> <p>² Die Darlehen sind wie folgt zurückzubezahlen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. jährlich 5% vom 7. bis und mit 14. Jahr,b. jährlich 10% vom 15. bis und mit 20. Jahr. <p>³ Darlehen für die Erneuerung von Wohnungen richten sich nach den wertvermehrenden Erneuerungskosten und berücksichtigen zumutbare Mietzinserhöhungen. Sie betragen höchstens 15% der pauschalierten Investitionskosten. Bestehende Subventionsleistungen sind vorgängig zurückzubezahlen. Bei Gesamterneuerungen gelten dieselben Bestimmungen wie bei Darlehen für Neubauvorhaben.</p> <p>⁴ Darlehen für den Erwerb von Wohnungen betragen höchstens 15% der pauschalierten Investitionskosten.</p> <p>⁵ Darlehen für die Erneuerung und den Erwerb von Wohnungen sind nach zehn Jahren zurückzuzahlen.</p> <p>⁶ Die Darlehen werden zinslos gewährt.</p>	<p>§ 7 Umfang</p> <p>¹ Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 20% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und in den Ausnahmefällen von § 6 b Abs. 4 und 5 höchstens 20% der erhöhten pauschalierten Gesamtinvestitionskosten. Ihre Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Bezugsbereitschaft.</p> <p>Abs. 2 – 6 unverändert.</p> <p><i>Marginalie zu § 8:</i> Gemeindeleistungen</p> <p><i>Marginalie zu § 9:</i></p>

Sicherstellung

Marginalie zu § 10:
Eigentumsbeschränkungen

Marginalie zu § 11:
Entscheid über staatliche Leistungen

Marginalie zu § 12:
Verfahren

C. Wohnungsbelegung

§ 13. Wohnungsbelegung

a. Persönliche Voraussetzungen

¹ Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf die Wohnung nur mit Personen belegen, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Lebensgemeinschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Partnerin oder ein Partner dieser Anforderung genügt.

² Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen.

³ Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen unter Vorbehalt von § 18 Abs. 3 nur an Familien vermietet werden, wobei die Familie mindestens einen Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind oder ein Kind mit Behinderung umfassen muss. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern,

§ 13. Persönliche Voraussetzungen

Abs. 1 und 2 unverändert.

³ Wohnungen mit vier und mehr Zimmern dürfen unter Vorbehalt von § 18 Abs. 3 nur an Familien vermietet werden, wobei die Familie mindestens einen Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind oder ein Kind mit Behinderung umfassen muss. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern,

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht	Antrag an den Regierungsrat vom
Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie Personen, mit denen eine faktische Lebensgemeinschaft besteht.	Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie Personen, mit denen eine faktische Lebensgemeinschaft besteht.
§ 14.	§ 14. Einkommen und Vermögen
b. Einkommen und Vermögen	
<p>¹ Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf Wohnungen nur an Bewohnerinnen und Bewohner vermieten, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Massgebend ist das steuerbare Einkommen und Vermögen gemäss der aktuellen rechtskräftigen Staatssteuerverfügung.</p>	Abs. 1 – 4 unverändert.
<p>² Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. Zum Einkommen hinzugerechnet wird 1/20 des Vermögens, das Fr. 100 000 übersteigt.</p>	
<p>³ Das Einkommen darf bei Einpersonenhaushalten Fr. 50 000, bei Mehrpersonenhaushalten Fr. 59 000 nicht übersteigen. Nach Ablauf von vier Jahren seit dem Bezug der Wohnung erhöhen sich die Beträge auf Fr. 56 000 bzw. Fr. 67 000.</p>	
<p>⁴ Die Summe der Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf höchstens Fr. 200 000 betragen. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze von Fr. 200 000 überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.</p>	
<p>⁵ Die in Abs. 3 genannten Beträge beruhen auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand April 2008 (Indexbasis Mai 1993 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. Juli dem Indexstand des Monats April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt.</p>	<p>⁵ Die in Abs. 3 genannten Beträge beruhen auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand April 2008 (Indexbasis Mai 1993 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. August dem Indexstand des Monats</p>

April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt. Bei rückläufigem Index werden die Beträge angepasst, wenn die Senkung mehr als 2% beträgt.

D. Mietkosten

Marginalie zu § 15:

Mietzinse

Marginalie zu § 16:

Nebenkosten und Zusatzleistungen

Marginalie zu § 17:

Gebühren

E. Zweckerhaltung

§ 18. Zweckerhaltung

a. Zweckentfremdungsverbot

¹Die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen sorgen dafür, dass die Wohnungen dem Zweck der staatlichen Wohnbauförderung nicht entfremdet werden.

²Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

- a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner nicht eingehalten werden,
- b. Wohnräume ganz oder teilweise zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden,

§ 18. Zweckentfremdungsverbot

Abs. 1 und 2 unverändert.

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht	Antrag an den Regierungsrat vom
<ul style="list-style-type: none">c. Wohnungen ohne vorgängige Zustimmung der Vollzugsbehörde untervermietet werden,d. die Wohnungen mangelhaft unterhalten werden,e. die Belehnungsgrenze überschritten wird oderf. die festgesetzten höchstzulässigen Mietzinse überschritten werden. <p>³ Ist das Familienerfordernis nicht eingehalten, liegt keine Zweckentfremdung vor</p> <ul style="list-style-type: none">a. bei der Belegung durch Menschen mit Behinderungen,b. bei der Belegung von Dreizimmerwohnungen mit mindestens einer AHV- oder sozialhilfeberechtigten Person oderc. wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine andere Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat.	<p>³ Ist das Familienerfordernis nicht eingehalten, liegt keine Zweckentfremdung vor</p> <ul style="list-style-type: none">lit. a unverändert.b. wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat.lit. c wird aufgehoben. <p><i>Marginalie zu § 19:</i> Kontrolle</p> <p><i>Marginalie zu § 20:</i> Vorübergehende Zweckentfremdung</p> <p><i>Marginalie zu § 21:</i> Folgen der Zweckentfremdung</p> <p>F. Verschiedene Bestimmungen</p> <p>§ 22. Bauliche Änderungen</p> <p>Abs. 1 unverändert.</p>
<p>§ 22. Bauliche Änderungen</p> <p>¹ Vor der Ausführung von baulichen Veränderungen an unterstützten Wohnbauten und Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken ist die Bewilligung der Vollzugsbehörde einzuholen. Dem Gesuch sind Pläne, Kostenvoranschlag und</p>	

Antrag der Volkswirtschaftsdirektion betreffend Verordnung (Änderung) – Synopse

Geltendes Recht

Finanzierungsnachweis beizulegen. Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung gesichert ist.

² Die Vollzugsbehörde legt aufgrund der ausgewiesenen Wertvermehrungen die gesamten Investitionskosten neu fest.

§ 28. Übergangsbestimmungen

¹ Für die Fälle gemäss § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004² bleibt die Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998⁵ für eine Übergangsfrist von 25 Jahren anwendbar.

² Für Wohnungen der Kat. II gemäss § 7 der Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998⁵ darf das Einkommen bei Einpersonenhaushalten Fr. 59 000 und bei Mehrpersonenhaushalten Fr. 70 000 nicht übersteigen. Die Einkommensgrenzen können nach Ablauf von vier Jahren seit Bezug der Wohnung für Einpersonenhaushalte auf Fr. 67 000 und für Mehrpersonenhaushalte auf Fr. 78 000 erhöht werden.

³ Die in Abs. 2 genannten Beträge beruhen auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand April 2008 (Indexbasis Mai 1993 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. Juli dem Indexstand des Monats April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt.

⁴ Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1999 begründet wurden, müssen ab 1. Januar 2007 den Anforderungen dieser Verordnung entsprechen.

Antrag an den Regierungsrat vom

² Für je 5 Millionen Franken des Gebäudeversicherungswertes einer Wohnsiedlung kann im laufenden Jahr eine bauliche Veränderung mit einem wertvermehrenden Anteil von bis zu Fr. 10 000 ohne Bewilligung ausgeführt werden. Die entsprechenden Beträge sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde zu belegen (Anzeigeverfahren).

Abs. 2 wird zu Abs. 3.

§ 28. Übergangsbestimmungen

Abs. 1 und 2 unverändert.

³ Die in Abs. 2 genannten Beträge beruhen auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand April 2008 (Indexbasis Mai 1993 = 100 Punkte). Die Vollzugsbehörde passt die Beträge jährlich per 1. August dem Indexstand des Monats April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt. Bei rückläufigem Index werden die Beträge angepasst, wenn die Senkung mehr als 2% beträgt.

Abs. 4 und 5 aufgehoben.

⁵ Der in §§ 15 Abs. 2 lit. a und 20 Abs. 2 erwähnte hypothekarische Referenzzinssatz kommt erst dann zur Anwendung, wenn er 3,25% oder weniger beträgt, spätestens aber ab 1. März 2010. Bis dahin gilt ein Übergangzinssatz von 3,25%.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

Wohnobjekte, die sich zur Zeit des Inkrafttretens der Änderung in der fortgeschrittenen Planungsphase befinden und in Anwendung der bisherigen §§ 5 bis 6c geplant wurden, werden entsprechend nach den bisherigen Regeln geprüft.

2. Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) (Änderung vom)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 wird wie folgt geändert:

§ 4. Höchstwerte

¹ Grundlage der für ein Bauvorhaben massgebenden Höchstwerte ist ein Punktesystem. Im Sinne von Richtwerten gelten für Zimmerzahl und Gesamtnettowohnfläche (GNF) einer Wohnung folgende Punkte:

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
GNF in m ² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120
Punkte pro Wohnung	5,5	6,0	6,5	7,5	8,0	9,0	9,5	10,5	11,5	12,5

§ 4. Höchstwerte

¹ Grundlage der für ein Bauvorhaben massgebenden Höchstwerte ist ein Punktesystem. Im Sinne von Richtwerten gelten für Zimmerzahl und Gesamtnettowohnfläche (GNF) einer Wohnung folgende Punkte:

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	6½
GNF in m ² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	32	38	49	55	64	70	82	88	99	105	114	120
Punkte pro Wohnung	4,5	5,0	6,0	6,5	7,5	8,0	9,5	10	11,0	11,5	12,5	13,0

² Wird der Richtwert für die Gesamtnettowohnfläche einer Wohnung unterschritten, kann die Punktzahl unter Berücksichtigung des Installationsgrades der Wohnung gekürzt werden. Abs. 2 bis 4 unverändert.

³ Die Höchstwerte werden durch Multiplikation der Punktzahl mit den pauschalieren Werten pro Punkt gemäss § 6 b WBFV ermittelt.

⁴ Sie können in begründeten Fällen um bis zu 20% erhöht werden.