

Antrag des Regierungsrates vom 15. April 2026

6083

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung der Änderung der
Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 15. April 2026,

beschliesst:

I. Die Änderung vom 15. April 2026 der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 (PWV, LS 700.8) ist die Ausführungsverordnung zu § 49b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1). § 49b PBG und die PWV ermöglichen den Gemeinden, bei planerisch bedingter Mehrausnützung die Schaffung und dauerhafte Sicherung von preisgünstigem Wohnraum zu verlangen und damit einen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu leisten. Die PWV regelt zu diesem Zweck unter anderem die Voraussetzungen, unter denen Wohnraum als preisgünstig gilt, und verweist dabei auf die Berechnungsgrundlagen der Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV, LS 841.1).

Die WBFV ist die Ausführungsverordnung zum Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841) und regelt insbesondere die Voraussetzungen, den Umfang und die Modalitäten der kantonalen Wohnbauförderung. Diese bezweckt, durch

die Gewährung zinsloser Darlehen die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen zu ermöglichen und damit Personen mit begrenztem Einkommen und Vermögen langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Seit der letzten Revision der WBFV haben sich die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau wesentlich verändert. Insbesondere sind die Bau- und Landpreise stark gestiegen, die gesetzlichen Anforderungen an das Bauen wurden verschärft und der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum hat weiter zugenommen. Gleichzeitig haben sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen an eine ressourcenschonende und verdichtete Bauweise weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat die WBFV einer Teilrevision unterzogen (vgl. RRB Nr. 415/2026) mit dem Ziel, die kantonale Wohnbauförderung an diese veränderten Verhältnisse anzupassen. Zu diesem Zweck wurden unter anderem die Höchstwerte und das Punktesystem überarbeitet, die für die Ermittlung der Kostenlimiten für preisgünstige Wohnungen massgebend sind. Weil die PWV dieselben Berechnungsgrundlagen verwendet, ist sie ebenfalls anzupassen.

2. Vernehmlassung

Die Änderung der PWV wurde zusammen mit der Teilrevision der WBFV vom 20. September bis 20. Dezember 2024 in die Vernehmlassung gegeben. Sie wurde von den Vernehmlassungsteilnehmenden mehrheitlich begrüsst, insbesondere soweit damit die bestehenden Berechnungsgrundlagen der PWV an die revidierten Berechnungsgrundlagen der WBFV angepasst werden. Gleichzeitig wurde in der Vernehmlassung mehrfach gefordert, dass die neuen Zuschläge der WBFV für Landkosten und Hochhäuser nicht in die PWV übernommen und nicht mit dem Zuschlag nach § 4 Abs. 4 PWV kumuliert werden. Diesem Anliegen wurde Rechnung getragen.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

§ 4. Höchstwerte

Abs. 1: § 4 Abs. 1 PWV enthält das Punktesystem für die Berechnung der Höchstwerte eines Bauvorhabens. Dieses wird an das revidierte Punktesystem gemäss § 6 Abs. 2 WBFV angepasst. Neu werden darin zusätzliche Wohnungstypen aufgenommen (1-Zimmer- und 6½-Zimmer-Wohnungen) und die Richtwerte für Zimmerzahl, Gesamt-

nettowohnfläche und Punkte pro Wohnung entsprechend nachgeführt. Damit bleibt sichergestellt, dass die Höchstwerte nach der PWV weiterhin nach denselben Grundlagen berechnet werden wie nach der WBFV. Die Änderung beschränkt sich auf diese Anpassung. Die neuen Zuschläge der WBFV für Landkosten und Hochhäuser (vgl. § 6c WBFV) wirken sich auf die PWV nicht aus. Damit bleibt die Erhöhung der Höchstwerte um bis zu 20% innerhalb der PWV (§ 4 Abs. 4 PWV) das einzige Instrument zur Berücksichtigung besonderer projektbezogener Umstände.

§ 6b. Grundstückskosten

§ 6 Abs.1 PWV wird präzisiert. Nach geltendem Recht gilt als Grundstückskosten der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks. Ist dieser nicht ermittelbar, wird höchstens auf die Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten abgestellt. Neu wird klargestellt, dass diese Begrenzung auch gilt, wenn der ursprüngliche Kaufpreis zwar ermittelbar ist, aber über dieser Differenz liegt. Damit wird verhindert, dass überhöhte Grundstückspreise in die Berechnung einfließen. Eine materielle Änderung der geltenden Praxis ist damit aber nicht verbunden.

4. Auswirkungen und Regulierungsfolgen

Die Änderung der PWV führt zu keinen neuen Aufgaben für Kanton und Gemeinden. Zuständigkeiten und Verfahren bleiben unverändert. Auch für natürliche Personen und Unternehmen werden keine neuen Pflichten geschaffen. Die Anpassung stellt sicher, dass die Kostenlimiten nach PWV weiterhin auf denselben methodischen Grundlagen beruhen wie jene nach WBFV. Die Präzisierung in § 6 Abs. 1 PWV verbessert zudem die Klarheit im Vollzug.

5. Genehmigung und Inkraftsetzung

Die revidierte WBFV, an welche die vorliegende Änderung der PWV anknüpft, tritt am 1. Juli 2026 in Kraft. Da die Änderung der PWV der Genehmigung durch den Kantonsrat bedarf (vgl. § 359 Abs. 1 lit. o in Verbindung mit § 359 Abs. 2 PBG), kann sie nicht gleichzeitig mit der WBFV in Kraft treten. Das Inkrafttreten der Änderung der PWV ist daher auf den ersten Tag des zweiten Monats nach der Genehmigung durch den Kantonsrat vorgesehen.

Anhang

Verordnung
über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)
(Änderung vom 15. April 2026)

Der Regierungsrat beschliesst:

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

Höchstwerte

§ 4. 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 m² (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

Abs. 2–4 unverändert.

b. Grundstücks-
kosten

§ 6. ¹ Als Grundstückskosten gilt der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks. Übersteigt dieser die Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten oder ist er nicht ermittelbar, wird höchstens diese Differenz berücksichtigt.

Abs. 2 und 3 unverändert.

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom Kathrin Arioli