

POSTULAT von Tobias Langenegger (SP, Zürich), Nathalie Aeschbacher (GLP, Zürich), Selma L'Orange Seigo (Grüne, Zürich) und Daniel Sommer (EVP, Affoltern a. A.)

betreffend Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich ist stark von steigenden Bodenpreisen betroffen. Das hat auch Konsequenzen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Einerseits wird es für gemeinnützige Bauträgerinnen immer schwieriger, die Richtlinien der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) einzuhalten, andererseits wird das ökologische Bauen erschwert. Um diese negativen Folgen zu minimieren, wird der Regierungsrat eingeladen in einem Bericht aufzuzeigen, mit welchen Anpassungen der WBFV diesen Entwicklungen entgegengewirkt werden kann. Insbesondere soll aufgezeigt werden, wie

- 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.
- die Mehrkosten durch die gestiegenen Landpreise bei der WBFV besser berücksichtigt werden können, beispielsweise durch eine Erhöhung der Darlehen, verbunden mit einer Verlängerung der Amortisationsdauer sowie durch eine Vergrößerung der Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten.

Tobias Langenegger
Nathalie Aeschbacher
Selma L'Orange Seigo
Daniel Sommer

Begründung:

Der Kanton Zürich begünstigt Haushalte mit beschränktem Einkommen mittels der Gewährung von zinslosen Darlehen für Neubauten und grosse Sanierungen subsidiär zu entsprechenden kommunalen Leistungen. Für diese subventionierten Wohnungen bestehen vom Kanton Vorschriften für die unterstützten Mietenden bezüglich Einkommen und Wohnungsbelegung aber auch für die Bauträgerinnen bezüglich maximaler Erstellungs- und Investitionskosten. Das ist auch richtig und gewünscht. Beispielsweise besteht aus ökologischer Sicht ein Interesse an geförderten Wohnungen, die mit Belegungsvorschriften ausgestattet sind. So können graue Energie pro Bewohnerin und Bewohner reduziert und Infrastrukturkosten der öffentlichen Hand gespart werden, da mehr Einwohnerinnen und Einwohner im gleichen Gebäude Platz finden.

Die heutigen Regelungen berücksichtigen jedoch die Entwicklungen der letzten Jahre aus ökonomischer, aus ökologischer sowie aus soziologischer Sicht nicht genügend. So können Mehrkosten, die eine CO₂-Reduktion zum Ziel haben, nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden, denn es werden für Mehrkosten nur die Minergie- und Minergie-Plus-Zertifizierungen anerkannt. Weitere Zertifikate, Labels und Standards, die eine CO₂-Reduktion zum Ziel haben, werden nicht berücksichtigt. Hier wäre mehr Flexibilität erwünscht. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden die höheren Kosten durch Bauen mit Holz. Dies führt insgesamt dazu, dass keine Anreize bestehen, CO₂-reduziert zu bauen.

Zudem rechnet die WBFV mit einem Landanteil von derzeit ca. 19% an den maximalen Gesamtanlagekosten. Die Landpreise sind jedoch in den letzten Jahren im ganzen Kanton Zürich und insbesondere in den Städten und der Agglomeration stark gestiegen. So berichtet die Stadt Zürich von einer Verdoppelung der Landpreise innert sieben Jahren. Es ist absehbar, dass über die tief angesetzten Landanteile der WBFV keine Wohnungen auf neu zu Marktpreisen erworbenem Land mehr vergünstigt werden können und dass das Gesetz über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung WBF langfristig seine Wirkung nicht mehr respektive nur noch beschränkt – primär bei Ersatzneubauten auf schon gehaltenem und dadurch günstigerem Land – entfalten kann, was nicht dem Verfassungsauftrag in Artikel 110 entspricht. Das hat insbesondere auch Auswirkungen auf die soziale Durchmischung in Agglomerationsgemeinden und Städten. Hier sollen Anpassungen geprüft werden.

Beispielsweise könnten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten bei gleichbleibenden pauschalierten Erstellungskosten erhöht werden. Damit steigt selbstverständlich die Kostenmiete, welche aber durch die beantragte höhere Subventionsleistung kompensiert wird. Es soll jedoch verhindert werden, dass Mietkosten ins Unermessliche steigen können. Ab einer gewissen Miethöhe machen Subventionen keinen Sinn mehr. Insofern soll die disziplinierende Wirkung der WBFV bezüglich Baukosten so gut wie möglich beibehalten werden. Alternativ könnten auch Abschreibungsbeiträge für Gemeinden geprüft werden.

Bei dieser Auslegeordnung soll auch das Verfahren insgesamt geprüft werden. Aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen ist dieses eher aufwändig und kompliziert. Hier wären Vereinfachungen wünschenswert. Beispielsweise sollte der Wohnungstausch vereinfacht werden, damit die Subventionsleistung und nicht die Mietenden, welche die Bedingungen nicht mehr erfüllen, verschoben werden müssen. Zudem sollen zeitgemässe und neuartige Wohnformen (Cluster-, Hallenwohnen etc.) künftig angemessen berücksichtigt werden.