

Wohnbauförderungsverordnung

(Änderung vom 7. Mai 2009)

Der Regierungsrat beschliesst:

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

Titel:

Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)

§ 5. 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.

Abs. 2–4 unverändert.

§ 6. ¹ Die gesamten Investitionskosten setzen sich zusammen:

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

Investitions-kosten
a. Allgemeines

² Die 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

³ Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen abweichende Punktezuweisungen vornehmen.

§ 6 a. ¹ Neubauvorhaben werden unterstützt, wenn:

- a. die tatsächlichen Erstellungskosten die pauschalierten Erstellungs-kosten nicht übersteigen und
- b. die gesamten tatsächlichen Investitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten.

b. Voraussetzun-gen für eine Unterstützung

¹ Bezugsquelle: www.sia.ch. Einsehbar beim kantonalen Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung.

² Erneuerungen werden unterstützt, wenn:

- a. die tatsächlichen wertvermehrenden Erneuerungskosten die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten nicht übersteigen und
- b. die gesamten tatsächlichen Investitionskosten 80% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten.

³ Weist der Bau nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer eines Neubaus auf (Gesamterneuerung), wird die Erneuerung unterstützt, wenn:

- a. die gesamten tatsächlichen Investitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten und
- b. die tatsächlichen wertvermehrenden Erneuerungskosten zusammen mit dem Erstellungskostenanteil des Altwerts die pauschalierten Erstellungskosten nicht überschreiten.

c. Höchstwerte § 6 b. ¹ Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Fr. 52 000 pro Punkt.

² Die pauschalierten Erstellungskosten betragen Fr. 42 000 pro Punkt.

³ Die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten betragen Fr. 29 000 pro Punkt.

⁴ Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen abweichende Punktebewertungen vornehmen.

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.

d. Umweltschutz § 6 c. Bei Neubauvorhaben und bei Erneuerungen können für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen, die der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie der Schonung der Umwelt dienen, zusätzliche Investitionskosten von höchstens 5% der pauschalierten Erstellungskosten anerkannt werden. Die Vollzugsbehörde legt dafür die Anforderungen fest.

Wohnbau-darlehen § 7. Abs. 1 und 2 unverändert.

a. Umfang 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 zurückzuzahlen. Bei Gesamterneuerungen gelten dieselben Bestimmungen wie bei Darlehen für Neubauvorhaben.

Abs. 4–6 unverändert.

§ 14. Abs. 1 und 2 unverändert.

b. Einkommen und Vermögen

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.

Abs. 4 unverändert.

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.

§ 15. Abs. 1 unverändert.

Mietkosten
a. Mietzinse

² Berücksichtigt werden

a. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12 a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990,

lit. b–d unverändert.

Abs. 3–5 unverändert.

§ 20. Abs. 1 unverändert.

c. Vorübergehende Zweckentfremdung

² Wird eine vorübergehende Zweckentfremdung bewilligt, entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung für diese Zeit. Das entsprechende Darlehen ist für die Dauer der Zweckentfremdung zu verzinsen. Der Zinssatz entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss § 15 Abs. 2 lit. a, der Zins beträgt jedoch mindestens Fr. 50 im Monat. Der Betrag ist rückwirkend ab der Zweckentfremdung geschuldet.

Abs. 3 unverändert.

§ 23. Abs. 1 und 2 unverändert.

Rechnungsführung

³ Spätestens ab dem elften Jahr nach Erstbezug der Wohnung müssen jährlich mindestens $\frac{1}{2}\%$ der gesamten Erstellungskosten als indirekte Abschreibungen verbucht werden. Bei Erneuerungen müssen die entsprechenden Abschreibungen unmittelbar nach Bezug der Wohnungen vorgenommen werden. Bei im Baurecht erstellten Bauten gelten die nach Massgabe des Baurechtsvertrags getätigten Einlagen in den Heimfallfonds als Abschreibung.

Abs. 4 unverändert.

Übergangsbestimmungen

§ 28. Abs. 1 unverändert.

² Für Wohnungen der Kat. II gemäss § 7 der Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998 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.

Abs. 3 wird zu Abs. 4.

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 Übergrenzenzinssatz von 3,25%.

II. § 23 Abs. 3 tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2009, die übrigen Verordnungsänderungen treten rückwirkend auf den 1. März 2009 in Kraft.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: Der Staatsschreiber:

Aeppli

Husi