

# **Wohnbauförderungsverordnung**

## **Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum**

**(Änderung vom 15. April 2026)**

*Der Regierungsrat beschliesst:*

I. Die Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 wird geändert.

II. Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 wird geändert.

III. Die Änderung der Wohnbauförderungsverordnung tritt am 1. Juli 2026 in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

IV. Die Änderung der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum tritt am ersten Tag des zweiten Monats nach ihrer Genehmigung durch den Kantonsrat in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

V. Gegen die Verordnungsänderungen sowie gegen Dispositiv III Satz 1 und Dispositiv IV Satz 1 kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

VI. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderungen und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Die Staatsschreiberin:
Martin Neukom	Kathrin Arioli

---

## Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)

(Änderung vom 15. April 2026)

*Der Regierungsrat beschliesst:*

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

Neuer Abschnittstitel nach «II. Förderung des Mietwohnungsbaus»:

### A. Anforderungen an Wohnbauten

Grundsätze

§ 5. <sup>1</sup> Neue Wohnbauten sowie der Erwerb von Wohnbauten werden nur unterstützt, wenn sie den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen.

Abs. 2 wird aufgehoben.

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

Investitions-  
kosten

§ 6. <sup>1</sup> Die gesamten Investitionskosten setzen sich zusammen:

lit. a unverändert.

b. bei Erneuerungen aus dem Altwert, bestehend aus Erstellungskostenanteil und Grundstückskostenanteil, sowie den wertvermehrenden Erneuerungskosten.

<sup>2</sup> 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
Minimale GNF in m <sup>2</sup> (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

<sup>3</sup> Die Vollzugsbehörde kann die Punktzahl in Schritten von 0,5 Punkten kürzen, wenn eine Wohnung den Wert für die minimale GNF unterschreitet. Sie berücksichtigt dabei den Installationsgrad der Wohnung.

<sup>4</sup> Die Vollzugsbehörde kürzt die Punktzahl um 0,5 Punkte, wenn eine 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung nur eine Nasszelle aufweist.

<sup>5</sup> Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen von diesen Grundsätzen und Punktezuweisungen abweichen.

Marginalie zu § 6 a:

Voraussetzungen für eine Unterstützung

§ 6 b. <sup>1</sup> Die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten betragen Höchstwerte Fr. 60 000 pro Punkt.

<sup>2</sup> Die pauschalierten Erstellungskosten betragen Fr. 48 000 pro Punkt.

<sup>3</sup> Die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten betragen Fr. 33 000 pro Punkt.

<sup>4</sup> Die Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten entspricht den höchstzulässigen Grundstückskosten.

Abs. 4 wird zu Abs. 5.

<sup>6</sup> Die Höchstwerte beruhen auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom 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.

§ 6 c. <sup>1</sup> Bei Hochhäusern können die pauschalierten Erstellungskosten um höchstens 8% erhöht werden. Die Mehrkosten sind nachzuweisen. Zuschläge

<sup>2</sup> Liegen die tatsächlichen Grundstückskosten am Ort des Grundstücks über den höchstzulässigen Grundstückskosten, können diese um höchstens 100% erhöht werden. Die Mehrkosten sind nachzuweisen.

<sup>3</sup> Für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen, die der sparsamen und rationellen Energieverwendung sowie der Schonung der Umwelt dienen, können die pauschalierten Erstellungskosten um höchstens 5% erhöht werden. Die Vollzugsbehörde legt dafür die Anforderungen fest.

Neuer Abschnittstitel vor § 7:

## **B. Wohnbaudarlehen**

Umfang	<p>§ 7. <sup>1</sup> Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 25% der auf die subventionierten Wohnungen entfallenden pauschalierten Gesamtinvestitionskosten.</p> <p>Abs. 2–6 unverändert.</p> <p>Marginalie zu § 8: Gemeindeleistungen</p> <p>Marginalie zu § 9: Sicherstellung</p> <p>Marginalie zu § 10: Eigentumsbeschränkungen</p> <p>Marginalie zu § 11: Entscheid über staatliche Leistungen</p> <p>Marginalie zu § 12: Verfahren</p> <p>Neuer Abschnittstitel vor § 13: <b>C. Wohnungsbelegung</b></p>
Persönliche Voraussetzungen	<p>§ 13. Abs. 1 und 2 unverändert.</p> <p><sup>3</sup> 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, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie Personen, mit denen eine faktische Lebensgemeinschaft besteht.</p>
Einkommen und Vermögen	<p>§ 14. Abs. 1–4 unverändert.</p> <p><sup>5</sup> 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 April an und veröffentlicht die Werte im Amtsblatt. Bei rückläufigem Index werden die Beträge angepasst, wenn die Senkung mehr als 2% beträgt.</p> <p>Neuer Abschnittstitel vor § 15: <b>D. Mietkosten</b></p>

Marginalie zu § 15:

Mietzinse

Marginalie zu § 16:

Nebenkosten und Zusatzleistungen

Marginalie zu § 17:

Gebühren

Neuer Abschnittstitel vor § 18:

### **E. Zweckerhaltung**

§ 18. Abs. 1 und 2 unverändert.

<sup>3</sup> Ist das Familienerfordernis nicht eingehalten, liegt keine Zweck-  
entfremdung vor

Zweck-  
entfremdungs-  
verbot

lit. a unverändert.

b. wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine  
Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat.

lit. c wird aufgehoben.

Marginalie zu § 19:

Kontrolle

Marginalie zu § 20:

Vorübergehende Zweckentfremdung

Marginalie zu § 21:

Folgen der Zweckentfremdung

Neuer Abschnittstitel vor § 22:

### **F. Verschiedene Bestimmungen**

§ 22. Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Pro 5 Mio. Franken des Gebäudeversicherungswerts einer Wohn-  
siedlung kann im laufenden Jahr eine bauliche Massnahme ohne Bewil-  
ligung ausgeführt werden. Der wertvermehrende Anteil der einzelnen  
Massnahme darf Fr. 10 000 nicht übersteigen. Die entsprechenden Be-  
träge sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Voll-  
zugsbehörde zu belegen.

Bauliche  
Änderungen

Abs. 2 wird zu Abs. 3.

Übergangs-  
bestimmungen

§ 28. Abs. 1 und 2 unverändert.

<sup>3</sup> 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 werden aufgehoben.

### **Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. April 2026**

Unterstützungsgesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bei der Gemeinde eingereicht sind, werden nach bisherigem Recht geprüft.

---

## 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:

§ 4. <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> (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.

§ 6. <sup>1</sup> 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.

\_\_\_\_\_

## **Bericht**

### **A. Ausgangslage**

Die Wohnbauförderung des Kantons Zürich ist im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS 841) sowie in der dazugehörigen Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV, LS 841.1) geregelt. Sie 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.

Die WBFV ist die Ausführungsverordnung zum Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Sie konkretisiert dessen Bestimmungen und regelt insbesondere die Voraussetzungen, den Umfang und die Modalitäten der kantonalen Wohnbauförderung. Dazu gehören namentlich die Anforderungen an geförderte Wohnbauten, die anrechenbaren Investitionskosten und Kostenlimiten sowie die Belegungs-, Einkommens- und Vermögensvorschriften. Zudem enthält die Verordnung Bestimmungen zum Verfahren, zur Kontrolle und zur Sicherstellung der Zweckbindung der geförderten Wohnungen.

Die WBFV trat am 1. Juli 2005 in Kraft und wurde letztmals 2009 einer umfassenderen Teilrevision unterzogen. Seither 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 erarbeitete die Volkswirtschaftsdirektion eine Vorlage zur Teilrevision der WBFV und – aufgrund der inhaltlichen Abhängigkeit – als Nebenänderung eine Teilrevision der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum vom 11. Juli 2018 (PWV, LS 700.8). Dabei wurden auch die Anliegen des Postulats KR-Nr. 424/2021 betreffend Anpassung der Wohnbauförderungsverordnung zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich geprüft und – soweit sie mit dem Zweck der Wohnbauförderung, der Tragbarkeit der Kostenmieten sowie den finanziellen Rahmenbedingungen des Kantons vereinbar sind – in die Vorlage miteinbezogen. Zudem flossen die Rückmeldungen der kantonalen Wohnbaukommission mit ein, die zur Stossrichtung der Verordnungsänderungen mehrfach angehört wurde.

Am 30. November 2025 nahmen die Zürcher Stimmberechtigten im Rahmen der Abstimmung über die kantonale Wohnbauinitiative den Gegenvorschlag des Kantonsrates an, der eine Aufstockung der Mittel für die Wohnbauförderung vorsieht (Änderung von § 7 Abs. 1 Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung). Dieser Entscheidung schuf die finanzielle Voraussetzung, die Darlehensobergrenze für Neubauten von bisher 20% auf neu 25% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten anzuheben.

## **B. Ziele und Umsetzung**

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die kantonale Wohnbauförderung an die veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Ziel ist es, die Wirksamkeit der Wohnbauförderung zu stärken und die Realisierbarkeit von preisgünstigem Wohnraum trotz gestiegener Bau- und Landkosten sicherzustellen. Gleichzeitig sollen die Förderbestimmungen vereinfacht, der Vollzug erleichtert und die Förderung so ausgestaltet werden, dass sie die gesamte Zielgruppe wirksam erreicht.

Ein zentraler Bestandteil der Revision ist die Anpassung der Wohnbauförderung an die heutige Kostensituation. Damit sollen die Verbilligungswirkung der Wohnbaudarlehen und damit die Tragbarkeit der Mieten sowie die Finanzierung von Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verbessert werden. Gestützt auf die von den Zürcher Stimmberechtigten beschlossene Aufstockung der Mittel für die kantonale Wohnbauförderung kann die Darlehensobergrenze für Neubauvorhaben von bisher 20% auf neu 25% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten erhöht werden.

Zudem werden die pauschalierten Höchstwerte für Investitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten an das heutige Kostenniveau angepasst, um die Förderfähigkeit von Wohnbauprojekten sicherzustellen. Ergänzend wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen erhöhte Landkosten und baulich bedingte Mehrkosten von Hochhausbauten zu berücksichtigen. Die Revision trägt damit der regional stark unterschiedlichen Bodenpreisen Rechnung und ermöglicht die Förderung preisgünstiger Wohnungen auch in kostenintensiven Lagen und bei verdichteten Bauweisen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Revision liegt in der Vereinfachung und Systematisierung der Berechnungsgrundlagen. Durch die Anpassung der Flächenvorgaben (Reduktion der Mindestwohnflächen) und die Weiterentwicklung des Punktesystems wird eine kompaktere und flächeneffizientere Bauweise gefördert, ohne die Anforderungen an Wohnqualität und Wohnhygiene zu senken.

Parallel zur Revision der WBFV wird auch die PWV punktuell angepasst. Ziel ist es, die bestehende Abstimmung der Berechnungsgrundlagen beider Verordnungen beizubehalten, damit die Höchstwerte der Kosten für preisgünstigen Wohnraum gemäss PWV weiterhin nach denselben methodischen Grundlagen bestimmt werden wie gemäss WBFV. Gleichwohl bleibt der eigenständige Zweck der PWV gewahrt und werden weitere Anpassungen der WBFV (Land- und Hochhauszuschläge) nicht auf die PWV übertragen.

Schliesslich wird bei den Belegungsvorschriften das Familienerfordernis gelockert und neu erst bei grösseren Wohnungen angewendet, um der veränderten Zusammensetzung der Haushalte Rechnung zu tragen und den geförderten Wohnungsbestand bedarfsgerechter zu nutzen. Die Regelungen zu Einkommen und Vermögen bleiben inhaltlich unverändert; geändert werden lediglich die Indexierungsmechanismen, um bestehende Mietverhältnisse vor den Auswirkungen kleiner negativer Indexbewegungen zu schützen und damit auch den administrativen Aufwand zu verringern.

Weiter wird zur Entlastung der Bauträgerinnen und -träger und der Vollzugsstellen bei wertvermehrenden baulichen Veränderungen eine Bagatellgrenze eingeführt. Kleinere Investitionen können deshalb künftig innerhalb eines festgelegten Kostenrahmens ohne vorgängige Bewilligung vorgenommen werden, was den administrativen Aufwand verringert.

## **C. Ergebnis der Vernehmlassung**

### ***1. Allgemein***

Die Vernehmlassung dauerte vom 20. September bis zum 20. Dezember 2024. Insgesamt gingen 41 Stellungnahmen ein. Diese stammten von politischen Parteien, Gemeinden, Verbänden, gemeinnützigen Bauträgerschaften sowie von Direktionen des Regierungsrates und der Staatskanzlei. Für eine umfassende Übersicht über die Eingaben der Vernehmlassungsteilnehmenden wird auf den separaten Bericht «Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses» verwiesen.

Die Vorlage wurde mehrheitlich positiv aufgenommen. Breite Zustimmung fand insbesondere die Stossrichtung, die kantonale Wohnbauförderung an die veränderten wirtschaftlichen und baulichen Rahmenbedingungen anzupassen und ihre Wirksamkeit unter den Bedingungen gestiegener Bau- und Landkosten sowie erhöhter baulicher Anforderungen sicherzustellen. Die vorgeschlagenen Änderungen wurden überwiegend als sachgerecht, praxistauglich und zeitgemäss beur-

teilt. Insgesamt bestätigte die Vernehmlassung, dass die Teilrevision den heutigen Anforderungen an eine wirksame und zielgerichtete Wohnbauförderung entspricht. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden bei der Ausarbeitung der definitiven Vorlage geprüft und führten zu verschiedenen Präzisierungen und systematischen Anpassungen, ohne die Grundausrichtung der Revision zu verändern. Zudem kann das in der Vernehmlassung mehrfach geäusserte Anliegen, die Darlehensobergrenze für Wohnbaudarlehen zu erhöhen, gestützt auf den Ausgang der Volksabstimmung vom 30. November 2025 umgesetzt werden.

## ***2. Kostenlimiten, Flächenvorgaben und Punktesystem***

Die Anpassung der pauschalierten Höchstwerte für Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten fand breite Zustimmung. Zahlreiche Vernehmlassungsteilnehmende bestätigten, dass die bisherigen Ansätze die Kostenentwicklung im Wohnungsbau nicht mehr ausreichend abbildeten. Auch die Überarbeitung des Punktesystems und die Reduktion der Mindestwohnflächen wurden mehrheitlich positiv beurteilt und als sachgerechter Beitrag zur Förderung kompakterer und flächeneffizienterer Wohnformen gewertet. Vereinzelt wurden Bedenken hinsichtlich der Wohnqualität geäussert. Die Vorlage hält jedoch an den vorgesehenen Anpassungen fest, da weiterhin klare Mindestanforderungen gelten und die Wohnqualität durch die bestehenden baurechtlichen und wohngyienischen Vorgaben sichergestellt bleibt.

## ***3. Zuschläge für Land- und Hochhauskosten***

Die Berücksichtigung erhöhter Landkosten wurde insgesamt begrüsst und – insbesondere von Städten und Gemeinden in Lagen mit hohen Bodenpreisen – als notwendig erachtet. Gleichzeitig wurde vereinzelt darauf hingewiesen, dass eine zu weitgehende Anerkennung von Landkosten zu steigenden Kostenmieten führen könnte. Diesen Befürchtungen wird in der Praxis dadurch Rechnung getragen, dass erhöhte Landkosten nur in begründeten Fällen und in klar begrenztem Umfang berücksichtigt werden.

Der Zuschlag für Hochhäuser wurde in der Vernehmlassung unterschiedlich beurteilt. Während einzelne Vernehmlassungsteilnehmende die Berücksichtigung hochhauspezifischer Mehrkosten als nachvollziehbar erachteten, wurde er von anderen kritisch beurteilt oder abgelehnt. Die Vorlage hält jedoch an der vorgesehenen Ausgestaltung fest, da der Zuschlag moderat ausgestaltet ist und ausschliesslich der Abbildung realer baulich bedingter Mehrkosten dient. Gleichzeitig trägt er dem wichtigen raumplanerischen Ziel Rechnung, eine verdichtete Bau-

weise zu fördern. So soll preisgünstiger Wohnraum auch in höher verdichteten Strukturen ermöglicht werden, ohne dass Hochhäuser gegenüber weniger hohen Bauten systematisch benachteiligt werden.

Verschiedentlich wurden in der Vernehmlassung auch Anpassungen im Bereich des ökologischen Zuschlags (§ 6c WBFV) verlangt. Mehrere Vernehmlassungsteilnehmende regten an, die bestehenden Zuschläge für ökologische Massnahmen zu erhöhen oder weiter auszubauen, um den gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz, den Klimaschutz und nachhaltiges Bauen stärker Rechnung zu tragen. Dieses Anliegen wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht weiterverfolgt, da ökologische und energetische Anforderungen bereits über andere Förderinstrumente unterstützt werden und eine weitergehende Erhöhung des Zuschlags das Risiko erhöhen würde, die Kostenmieten anzuheben und den Förderzweck der Wohnbauförderung zu beeinträchtigen.

#### ***4. Lockerung des Familienerfordernisses***

Die Lockerung des Familienerfordernisses wurde in der Vernehmlassung mehrheitlich begrüsst und als sachgerechte Anpassung an veränderte Haushalts- und Lebensformen beurteilt. Gleichzeitig wurde in mehreren Stellungnahmen angeregt, bei den Belegungsvorgaben auch neue Wohnformen, wie etwa Clusterwohnungen oder grössere Wohngemeinschaften, angemessen zu berücksichtigen. Solche Wohnformen betreffen jedoch nicht nur die Belegungsvorschriften, sondern auch die Flächenvorgaben und die Punktezuteilung. Aufgrund der grossen Vielfalt möglicher Ausgestaltungen sind generellabstrakte Vorgaben daher nicht sachgerecht. Die Beurteilung soll deshalb – wie bislang – durch die Vollzugsbehörde im Einzelfall erfolgen. Diese wird hierzu ein Merkblatt erstellen.

#### ***5. Bagatellgrenze bei baulichen Veränderungen***

Im Zusammenhang mit der Einführung einer Bagatellgrenze für wertvermehrende bauliche Veränderungen wurden in der Vernehmlassung neben der grundsätzlichen Zustimmung weitergehende Anliegen vorgebracht. Genannt wurden insbesondere höhere Bagatellgrenzen, zusätzliche Pauschalierungen sowie eine weitergehende Lockerung der Bewilligungspflicht. Diese Anliegen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht weiterverfolgt, da sich die Vorlage bewusst auf die Einführung einer klar definierten und quantitativ begrenzten Bagatellgrenze beschränkt. Damit kann dem Bedürfnis nach administrativer Entlastung Rechnung getragen werden, ohne die Kontrolle kostenrelevanter Eingriffe und die Sicherung des Förderzwecks zu beeinträchtigen.

gen. Weitergehende Verfahrensvereinfachungen würden eine grundsätzliche Überprüfung des Vollzugssystems erfordern und den Rahmen der vorliegenden Teilrevision sprengen.

## **6. Änderung der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum**

Die parallele Änderung der PWV wurde mehrheitlich begrüsst, insbesondere dass deren Berechnungsgrundlagen an die revidierte Systematik der Wohnbauförderung angepasst werden, indem das aktualisierte Punktesystem sowie die dazugehörigen Tabellenwerte zu Wohnungsgrössen und Flächenrichtwerten in die PWV übernommen werden. Damit bleibt sichergestellt, dass die Berechnung der Kostenlimiten in beiden Erlassen weiterhin auf denselben methodischen Grundlagen beruht. Von zahlreichen Vernehmlassungsteilnehmenden wurde indessen darauf hingewiesen, dass die PWV ihren eigenen Regelungszweck behalten müsse und Weiterentwicklungen der Wohnbauförderung nicht zu einer automatischen Ausweitung der zulässigen Kostenmieten gemäss PWV führen dürften. Insbesondere wurde mehrfach gefordert, dass die in der WBFV vorgesehenen Zuschläge für erhöhte Landkosten oder Hochhäuser nicht in die PWV übernommen werden. Diesem Anliegen wird Rechnung getragen, indem sich die Anpassungen der PWV auf die Harmonisierung der Berechnungsgrundlagen beschränken und auf eine Übernahme der Zuschläge der WBFV in die PWV verzichtet wird.

## **D. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **1. Wohnbauförderungsverordnung**

#### *Gliederung*

Im zweiten Teil der obersten Gliederungsebene (II. Förderung des Mietwohnungsbaus) wird neu eine zusätzliche Titelebene (Buchstaben A–F) eingeführt. Damit werden die Vorschriften zur Förderung des Mietwohnungsbaus thematisch übersichtlicher geordnet, was die Lesbarkeit und Orientierung im Erlass erleichtert.

#### *A. Anforderungen an Wohnbauten*

##### § 5. Grundsätze

Abs. 1: Neu wird nur noch verlangt, dass neue Wohnbauten sowie der Erwerb von Wohnbauten den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Auf die bisherige Verweisung auf die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (Ausgabe 2009) wird verzichtet, weil die

entsprechenden Anforderungen bereits gestützt auf das kantonale Planungs- und Baurecht gelten und daher in der WBFV nicht nochmals ausdrücklich geregelt werden müssen.

Abs. 2: Die Anforderungen an Mindestwohnflächen pro Wohnungstyp werden neu mit dem Punktesystem in § 6 Abs. 2 WBFV zusammengeführt (vgl. dazu Erläuterungen zu § 6 Abs. 2 WBFV). Das dient der Übersichtlichkeit und einer klaren systematischen Ordnung, indem die qualitativen Anforderungen an die Wohnungsgrössen direkt mit der Ermittlung der anrechenbaren Investitionskosten verknüpft werden.

#### § 6. Investitionskosten

Abs. 1: Zwecks sprachlicher Vereinheitlichung wird in lit. b neu der Begriff «Grundstückskostenanteil» statt «Landkostenanteil» verwendet.

Abs. 2: Die Ermittlung der im Rahmen der Wohnbauförderung anrechenbaren Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten stützt sich auf ein anerkanntes und bewährtes Punktesystem. Dieses knüpft an die Zimmerzahl und die zugehörigen Flächenvorgaben der einzelnen Wohnungen an. Damit lassen sich die höchstzulässigen anrechenbaren Kosten für Wohngebäude unabhängig von ihrer konkreten Zusammensetzung berechnen, indem die Summe der Punkte mit den Höchstwerten gemäss § 6b WBFV multipliziert wird. Mit diesen Höchstwerten stellt die Wohnbauförderung sicher, dass die Förderung auf preisgünstigen Wohnraum ausgerichtet bleibt und keine luxuriösen Flächen- und Ausstattungsstandards subventioniert werden. Neu werden die Flächenvorgaben (bislang § 5 Abs. 2 WBFV) mit dem Punktesystem gemäss § 6 Abs. 2 WBFV zusammengeführt. Damit werden die qualitativen Anforderungen an die Wohnungsgrössen direkt mit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten verknüpft, was die Übersichtlichkeit verbessert. Um den heutigen Wohnbedürfnissen besser Rechnung zu tragen (z. B. Wohnen im Alter, Grosswohnungen für kinderreiche Familien oder verschiedene Wohnformen), wird das bisherige Punktesystem um die Wohnungstypen 1-Zimmer- und 6½-Zimmer-Wohnung ergänzt. Gleichzeitig werden die Flächenvorgaben pro Wohnungstyp verkleinert und die Punktezuteilung angepasst: Die Reduktion der Mindestwohnflächen senkt den Flächenverbrauch pro Wohnung, während die Abstufung bei den Punktwerten sicherstellt, dass die pauschalierten Investitionskosten weiterhin der tatsächlichen Kostenstruktur der jeweiligen Wohnungstypen entsprechen.

Abs. 3 und 4: Die Regelung in Abs. 3 ermöglicht eine flexible Anwendung des Punktesystems, indem bei Unterschreitung der Flächenvorgaben unter Berücksichtigung des Installationsgrades der Wohnung eine schrittweise Kürzung der Punktzahl um einen halben Punkt vorgesehen wird. Gleiches gilt, wenn bei 4- oder 4½-Zimmer-Wohnungen auf eine zweite vollwertige Nasszelle verzichtet wird, denn in der Praxis zeigt sich zunehmend, dass eine zweite Nasszelle erst bei Wohnungen ab fünf Zim-

mern vorgesehen wird. Wird anstelle einer vollwertigen Nasszelle lediglich ein zusätzliches WC eingebaut, entscheidet die Vollzugsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnungsfläche, ob eine Punktereduktion vorzunehmen ist (§ 6 Abs. 5 WBFV).

#### § 6b. Höchstwerte

Abs. 1–3: Die bislang geltenden Höchstwerte pro Punkt wurden letztmals 2008 festgelegt und seither ausschliesslich im Rahmen der jährlichen Indexierung an den Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst. Diese Indexierung bildet die ordentliche Teuerung ab, erfasst jedoch keine strukturellen Kostenentwicklungen, etwa infolge verschärfter gesetzlicher Vorgaben, gestiegener Anforderungen an Ausstattung und Komfort oder steuerlicher Anpassungen. Vor diesem Hintergrund ist eine Neufestlegung der Höchstwerte erforderlich. Im Rahmen dieser Neufestlegung wird die ausserordentliche Kostenentwicklung pauschal berücksichtigt und mit rund 2,5% bemessen. Zudem werden die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes per 1. Januar 2024 von 7,7% auf 8,1% sowie die Anpassungen der Mindestwohnflächen und der Punktezuteilung gemäss § 6 Abs. 2 WBFV in die Neufestlegung der Höchstwerte einbezogen. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren werden die pauschalierten Höchstwerte pro Punkt wie folgt festgelegt: Fr. 60000 für die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten, Fr. 48000 für die pauschalierten Erstellungskosten sowie Fr. 33000 für die pauschalierten wertvermehrenden Erneuerungskosten.

Abs. 4: Abs. 4 stellt klar, dass die Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten den höchstzulässigen Grundstückskosten entspricht. Diese Präzisierung schafft die rechnerische Grundlage für die Anwendung des Grundstückskostenzuschlags gemäss § 6c Abs. 1 WBFV. Der bisherige Abs. 4 wird zu Abs. 5.

Abs. 6: In Abs. 6 wird die Indexbasis der Höchstwerte gemäss Abs. 1–3 aktualisiert: Die bisherige Indexbasis Oktober 1988 = 100 Punkte mit Stand April 2008 wird durch die Indexbasis April 2020 = 100 Punkte mit Stand April 2023 ersetzt. Aufgrund einer Anpassung des Erhebungsverfahrens für den Zürcher Index der Wohnbaupreise erfolgt die jährliche Anpassung der Höchstwerte neu jeweils per 1. August (nicht wie bislang per 1. Juli). Dies wird wie bislang im Amtsblatt veröffentlicht.

#### § 6c. Zuschläge

Abs. 1: Hochhäuser weisen gegenüber niedrigeren Gebäuden konstruktionsbedingt höhere Erstellungskosten auf, namentlich aufgrund erhöhter Anforderungen an Tragwerk, Brandschutz, Erschliessung und technische Anlagen. Mit § 6c Abs. 2 WBFV wird diesen Mehrkosten Rechnung getragen, indem bei Hochhäusern ein Zuschlag auf die pauschalierten Erstellungskosten von höchstens 8% zugelassen wird. Der Zuschlag ist moderat ausgestaltet und setzt den Nachweis der tatsächlich anfallen-

den Mehrkosten voraus. Er dient nicht der allgemeinen Erhöhung der Förderansätze, sondern der Vermeidung einer systematischen Benachteiligung verdichteter Bauweisen. Damit unterstützt die Bestimmung das raumplanerische Ziel einer häuslicher Bodennutzung, ohne den Förderzweck der Wohnbauförderung zu beeinträchtigen.

Abs. 2: Mit dieser neuen Bestimmung wird die Möglichkeit geschaffen, in begründeten Fällen erhöhte Grundstückskosten zu berücksichtigen, da es in Lagen mit stark gestiegenen Bodenpreisen trotz Einhaltung der Höchstwerte bei den Erstellungskosten vorkommen kann, dass die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten allein aufgrund der Landkosten überschritten werden. Die neue Bestimmung trägt diesem Umstand Rechnung, indem bei nachweislich überdurchschnittlichen Grundstückskosten ein Zuschlag bis höchstens 100% der höchstzulässigen Grundstückskosten zugelassen wird. Voraussetzung ist, dass die höheren Kosten dem marktüblichen Preis am Ort bzw. im Quartier des Grundstücks entsprechen. Ausgangspunkt bildet dabei § 6b Abs. 4 WBFV, wonach die Differenz zwischen den pauschalierten Gesamtinvestitionskosten und den pauschalierten Erstellungskosten die höchstzulässigen Grundstückskosten definiert. Der Zuschlag ist betragsmässig klar begrenzt und dient ausschliesslich dazu, die Realisierung preisgünstiger Wohnungen auch in Lagen mit hohen Bodenpreisen zu ermöglichen. Eine weitergehende Anerkennung von Landkosten ist nicht vorgesehen, um einen Anstieg der Kostenmieten zu begrenzen und den Förderzweck zu wahren.

## *B. Wohnbaudarlehen*

### *§ 7. Umfang*

Abs. 1: Gestützt auf die von den Stimmberechtigten im November 2025 angenommene Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung wird die Obergrenze der Wohnbaudarlehen für Neubauvorhaben von bisher 20% auf neu 25% der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten angehoben. Mit dieser Anpassung wird der politische Entscheid zur Aufstockung der Mittel für die Wohnbauförderung auf Verordnungsebene umgesetzt. Die Erhöhung der Darlehensobergrenze trägt den seit Jahren steigenden Bau- und Landkosten Rechnung und verbessert die Finanzierbarkeit von Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sie gewährleistet, dass die Kostenmieten trotz höherer Investitionskosten für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen tragbar bleiben. Im Unterschied zum Vernehmlassungsentwurf wird darauf verzichtet, die Berechnung der Darlehenshöhe bei der Gewährung von Landpreiszuschlägen oder Hochhauszuschlägen auf entsprechend erhöhte pauschalierte Gesamtinvestitionskosten abzustützen. Mit der Erhöhung der Darlehensobergrenze auf 25% wird die Förderintensität bereits verstärkt. Die Zuschläge nach § 6c WBFV erweitern also den Kreis förderfähiger Projekte, nicht aber die Höhe der Darlehen.

Diese Trennung von Kostenanerkennung und Darlehensbemessung verhindert eine zweifache Förderausweitung und stellt eine ausgewogene Umsetzung des Volksentscheids sicher.

Ferner wird in § 7 Abs. 1 WBFV klargestellt, dass sich die Darlehensobergrenze auf die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten der subventionierten Wohnungen bezieht. Diese Präzisierung ist erforderlich, da sich die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten gemäss § 6 b grundsätzlich auf das gesamte Bauvorhaben beziehen. Sie dienen als projektbezogene Vergleichs- und Begrenzungsgrösse zur Beurteilung der Förderfähigkeit eines Wohnbauprojekts insgesamt und bilden Kosten ab, die systembedingt nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Ohne eine entsprechende Klarstellung in § 7 Abs. 1 WBFV bestehen insbesondere bei gemischten Wohnbauten mit geförderten und nicht geförderten Wohnungen Auslegungs- und Vollzugsunsicherheiten bei der Ermittlung der maximal zulässigen Darlehenshöhe. Die Anpassung «pro subventionierte Wohnung» stellt sicher, dass sich die Darlehensbemessung eindeutig nur auf den geförderten Teil eines Projekts bezieht.

### *C. Wohnungsbelegung*

#### § 13. Persönliche Voraussetzungen

Abs. 3: Mit der Anpassung von § 13 Abs. 3 WBFV wird das Familienerfordernis gelockert und neu erst bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern angewendet. Das Familienerfordernis wurde ursprünglich bereits bei 3-Zimmer-Wohnungen eingeführt, um insbesondere Alleinerziehende mit Kindern gezielt zu berücksichtigen und deren Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu verbessern. Diese Zielsetzung ist zwar weiterhin von Bedeutung, da Alleinerziehende nach wie vor in besonderem Mass auf subventionierte Wohnungen angewiesen sind. Die Erfahrungen im Vollzug zeigen jedoch, dass 3-Zimmer-Wohnungen heute von sehr unterschiedlichen Haushalten nachgefragt werden. Dazu gehören unter anderem Paare ohne Kinder, ältere Personen, die aus grösseren Wohnungen ausziehen, sowie kleinere Wohngemeinschaften. Das bisherige Familienerfordernis erwies sich in diesem Wohnungssegment deshalb zunehmend als wenig geeignet, um den tatsächlichen Wohnbedarf angemessen abzubilden. Mit der neuen Regelung wird diesem Umstand Rechnung getragen, wobei eine bedarfsgerechte Nutzung weiterhin gewährleistet bleibt. Diese ergibt sich aus den unverändert bleibenden Belegungsvorschriften und den Einkommens- und Vermögensgrenzen (vgl. §§ 13 Abs. 2 und 14 WBFV).

#### § 14. Einkommen und Vermögen

Abs. 5: Die Bestimmungen zu Einkommen und Vermögen bleiben inhaltlich unverändert. Die Anpassungen betreffen ausschliesslich die Indexierung der massgebenden Beträge. Neu wird der Anpassungszeitpunkt an den Landesindex der Konsumentenpreise vereinheitlicht. Die

Beträge werden künftig jährlich per 1. August an den Indexstand des Monats April angepasst und im Amtsblatt veröffentlicht. Zudem wird geregelt, dass bei rückläufigem Index eine Anpassung der Beträge nur erfolgt, wenn die Senkung mehr als 2% beträgt. Diese Regelung dient der Stabilität der Fördervoraussetzungen und verbessert die Rechtssicherheit für die betroffenen Mieterinnen und Mieter.

### *E. Zweckerhaltung*

#### § 18. Zweckentfremdungsverbot

Abs. 3: Abs. 3 regelt die Fälle, in denen trotz Nichteinhaltung des Familienerfordernisses keine Zweckentfremdung vorliegt. Die Ausnahme für Menschen mit Behinderungen (lit. a) bleibt unverändert. Die bisherige Ausnahme für Dreizimmerwohnungen mit mindestens einer AHV- oder sozialhilfeberechtigten Person wird aufgehoben. Sie ist im Lichte der Anpassung des Familienerfordernisses nach § 13 Abs. 3 nicht mehr erforderlich. Anstelle der bisherigen lit. c wird deshalb neu in lit. b festgehalten, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen bewilligt hat, die eine Erwerbsersatzrente beziehen.

### *F. Verschiedene Bestimmungen*

#### § 22. Bauliche Änderungen

Abs. 2: Nach geltendem Recht bedürfen bauliche Veränderungen an subventionierten Wohnbauten und Neubauten vor ihrer Ausführung einer Bewilligung der Vollzugsbehörde. Dem Gesuch sind Pläne, ein Kostenvoranschlag sowie ein Finanzierungsnachweis beizulegen. Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung gewahrt bleibt (§ 22 Abs. 1 WBFV). Anhand der ausgewiesenen Wertvermehrungen legt die Vollzugsbehörde die gesamten Investitionskosten neu fest. Um das Verfahren zu erleichtern, wird in Abs. 2 neu eine Bagatellgrenze eingeführt. Künftig können kleinere bauliche Veränderungen mit einem begrenzten wertvermehrenden Anteil ohne vorgängige Bewilligung ausgeführt werden. Die Bagatellgrenze wird an den Gebäudeversicherungswert der jeweiligen Wohnsiedlung geknüpft und beträgt pro 5 Mio. Franken Gebäudeversicherungswert höchstens Fr. 10000 an wertvermehrenden Investitionen. Der Schwellenwert von Fr. 10000 bezieht sich auf den wertvermehrenden Anteil einer einzelnen Massnahme. Eine Kumulation über mehrere Massnahmen ist nicht zulässig. Die bewilligungsfrei ausgeführten baulichen Veränderungen sind in der Jahresrechnung auszuweisen und gegenüber der Vollzugsbehörde einzeln zu belegen. Dadurch bleibt die Transparenz über wertvermehrende In-

vestitionen gewahrt, während gleichzeitig der administrative Aufwand für Bauträgerschaften und Vollzugsstellen bei kleineren Massnahmen verringert wird.

#### § 28. Übergangsbestimmungen

Abs. 3: Gestützt auf die geltenden Übergangsbestimmungen werden immer noch Wohnbauförderungsobjekte unterstützt, die nach dem Wohnbauförderungsrecht gefördert wurden, das vor Inkrafttreten des geltenden Wohnbauförderungsgesetzes im Jahr 2005 anwendbar war. Diese Objekte enthalten unterschiedliche Subventionskategorien und standen Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen offen. Auch für die Mieterinnen und Mieter dieser Objekte gelten Einkommensgrenzen, die periodisch indexiert werden. Mit der vorliegenden Änderung wird die Anpassung dieser Einkommensgrenzen an die Regelung von § 14 Abs. 5 WBFV angeglichen.

Abs. 4 und 5: Abs. 4 und 5 betreffen Übergangsregelungen für Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1999 begründet wurden. Danach mussten diese Mietverhältnisse ab dem 1. Januar 2007 den neuen Anforderungen der WBFV entsprechen. Der in §§ 15 Abs. 1 lit. a und 20 Abs. 2 WBFV erwähnte hypothekarische Referenzzinssatz kam dabei spätestens ab dem 1. März 2010 zur Anwendung. Da diese Anpassungen inzwischen vollständig vollzogen sind und keine praktischen Anwendungsfälle mehr bestehen, werden Abs. 4 und 5 aufgehoben.

#### *Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. April 2026*

Die Übergangsbestimmung regelt den Umgang mit im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bei der Gemeinde eingereichten Unterstützungsgesuchen. Diese Gesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt. Damit wird sichergestellt, dass hängige Verfahren nach der bisherigen Rechtslage abgeschlossen werden können.

## **2. Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum**

#### § 4. Höchstwerte

Abs. 1: Mit der PWV wurde § 49b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) umgesetzt. Gemäss § 3 PWV gilt Wohnraum als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten eines Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss WBFV nicht übersteigen. Diese Grundsystematik bleibt mit der vorliegenden Revision unverändert und die PWV stützt sich weiterhin auf dieselben Berechnungsgrundlagen wie die WBFV. § 4 Abs. 3 PWV verweist hierfür auf die Höchstwerte pro Punkt gemäss § 6b WBFV. Da die Baukosten in direk-

tem Zusammenhang mit den Wohnflächen stehen und die Höchstwerte pro Punkt auf § 6b WBFV abgestützt sind, ist auch das Punktesystem mit den Richtwerten für Zimmerzahl, Flächenvorgaben und Punktezu- teilung in § 4 Abs. 1 PWV an das revidierte Punktesystem der WBFV anzupassen.

In der Vernehmlassung wurde vereinzelt die Befürchtung geäußert, dass die bestehende Erhöhungsmöglichkeit gemäss § 4 Abs. 4 PWV in Verbindung mit den revidierten Kostenansätzen der WBFV zu einer Kumulation von Zuschlägen führen könnte. Die projektbezogenen Zu- schläge der WBFV wurden deshalb neu in § 6c WBFV zusammenge- fasst. Das heisst, die Zuschläge wirken sich nicht auf die Berechnung der Höchstwerte nach PWV aus, da sie nicht von der Verweisung in § 4 Abs. 4 erfasst sind. Damit bleibt die Erhöhung der Höchstwerte um bis zu 20% (§ 4 Abs. 4 PWV) innerhalb der PWV das einzige Instrument zur Be- rücksichtigung besonderer projektbezogener Umstände.

#### § 6b. Grundstückskosten

Während die revidierte WBFV die höchstzulässigen Grundstücks- kosten ausdrücklich festlegt und Zuschläge gesondert regelt, enthält der geltende § 6 Abs. 1 PWV eine ausdrückliche Begrenzung bisher nur für den Fall, dass der ursprüngliche Kaufpreis nicht ermittelbar ist. Neu wird klargestellt, dass dieselbe Begrenzung auch dann gilt, wenn der ursprüng- liche Kaufpreis zwar bekannt ist, aber über der Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten liegt. Damit wird verdeutlicht, dass auch nach PWV nicht die tatsächlichen Grundstückskosten massgebend sind, sondern höchstens der sich aus den Höchstwerten ergebende zulässige Grundstückskostenanteil.

## **E. Auswirkungen**

### ***a. Private***

Für Bauträgerschaften verbessern die angepassten Kostenansätze, das aktualisierte Punktesystem sowie die erhöhte Darlehensobergrenze die Planungs- und Finanzierungssicherheit und erleichtern die Realisie- rung von Wohnbauprojekten im preisgünstigen Segment. Die Vereinfachungen bei den Berechnungsgrundlagen sowie die Einführung von Bagatellgrenzen bei baulichen Veränderungen verringern den adminis- trativen Aufwand. Für private Haushalte mit begrenztem Einkommen und Vermögen verbessert die Revision mittelbar den Zugang zu preis- günstigem Wohnraum. Die Anpassungen bei den Belegungsbestimmun- gen ermöglichen zudem eine bedarfsgerechtere Nutzung des geförder- ten Wohnungsbestands und tragen veränderten Haushalts- und Lebens- formen Rechnung.

## ***b. Kanton und Gemeinden***

Die Revision führt für Kanton und Gemeinden zu keinen neuen Aufgaben. Der bestehende Fördermechanismus der Wohnbauförderung sowie die Zuständigkeiten und Verfahren im Vollzug bleiben unverändert. Die Präzisierungen und Vereinfachungen einzelner Bestimmungen tragen jedoch zu einer transparenten und praxistauglichen Anwendung der Vorschriften bei. Die Anpassungen der Förderbedingungen führen zwar zu höheren Ausgaben im Bereich der Wohnbauförderung. Diese ergeben sich insbesondere daraus, dass geförderte Wohnbauprojekte künftig mit einem höheren Darlehensanteil unterstützt werden und dass aufgrund der aktualisierten Kostenansätze Projekte mit höheren Investitionskosten förderfähig sind. Mit der erwähnten Änderung des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die Förderinstrumente im Rahmen der vorliegenden Teilrevisionen der WBFV und der PWV weiterzuentwickeln.

## **F. Regulierungsfolgenabschätzung**

Die Verordnungsänderungen führen zu keinen zusätzlichen administrativen Belastungen für Unternehmen im Sinne des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (LS 930.1). Im Gegenteil tragen die Vereinfachungen der Berechnungsgrundlagen sowie die Einführung von Bagatellgrenzen bei baulichen Veränderungen zu einer Reduktion des administrativen Aufwands von Bauträgerschaften bei. Eine Regulierungsfolgenabschätzung ist daher nicht erforderlich.

## **G. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Behindertenrechtskonvention**

Neuerlasse oder Änderungen rechtsetzender Bestimmungen sind auf ihre Vereinbarkeit mit dem Übereinkommen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Behindertenrechtskonvention, SR 0.109) zu überprüfen (Richtlinien zur Überprüfung von Rechtsetzungsvorhaben auf ihre Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention vom 11. Dezember 2024). Die vorliegenden Verordnungsänderungen haben keine Auswirkungen auf die Rechtsstellung von Menschen mit Behinderungen.

**H. Inkrafttreten**

Die Änderung der WBFV wird auf den 1. Juli 2026 in Kraft gesetzt. Die Änderung der PWV bedarf gemäss § 359 Abs. 1 lit. o in Verbindung mit § 359 Abs. 2 PBG der Genehmigung durch den Kantonsrat. Sie kann daher nicht bereits auf den 1. Juli 2026, sondern erst nach Vorliegen der Genehmigung durch den Kantonsrat auf einen späteren Zeitpunkt in Kraft treten.