

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

(vom 11. Juli 2018)^{1,2}

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 49 b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975³,

beschliesst:

A. Gegenstand und Festlegung

- § 1. Diese Verordnung regelt für preisgünstigen Wohnraum Gegenstand
- a. die Grundsätze für die Festlegung von Mindestanteilen in der Bau- und Zonenordnung,
 - b. die baulichen und finanziellen Anforderungen,
 - c. die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse.

§ 2. ¹ Die Gemeinden berücksichtigen bei der Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum in der Bau- und Zonenordnung die örtlichen Verhältnisse. Festlegung
in der Bau- und
Zonenordnung

² Sie erlassen mit der Festlegung Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen.

³ Sie erläutern die Durchführbarkeit der festgelegten Mindestanteile in einem Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000⁷.

B. Anforderungen an die Erstellung und Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum

§ 3. Wohnraum gilt als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-,stellungs- und Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV)⁴ nicht übersteigen. Grundsatz

700.8

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

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 | 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 |

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

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

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

Massgebende
Kostenarten
a. Gesamt-
investitions-
kosten

§ 5. ¹ Bei neuen Wohnungen setzen sich die Gesamtinvestitionskosten zusammen aus:

- a. den Erstellungskosten und
- b. den anteilmässigen Grundstückskosten.

² Bei erneuerten Wohnungen setzen sich die Gesamtinvestitionskosten zusammen aus:

- a. dem Altwert, bestehend aus dem Erstellungskostenanteil und den Grundstückskosten, sowie
- b. den wertvermehrenden Erneuerungskosten.

b. Grundstücks-
kosten

§ 6. ¹ Als Grundstückskosten gilt der ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks. Ist dieser nicht ermittelbar, wird höchstens auf die Differenz zwischen den Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten abgestellt.

² Die Grundstückskosten werden auf die einzelnen Wohnungen anteilmässig angerechnet.

³ Wird ein Grundstück mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum gemäss dieser Verordnung verkauft, dürfen die auf diesen Anteil entfallenden Grundstückskosten höchstens zum aktuellen Höchstwert eingesetzt werden.

Begrenzung
der Kosten

§ 7. ¹ Bei neuen Wohnungen dürfen

- a. die tatsächlichen Erstellungskosten die pauschalierten Erstellungskosten nicht überschreiten und
- b. die tatsächlichen Investitionskosten die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten.

² Bei erneuerten Wohnungen dürfen

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

³ Weisen die Wohnungen nach der Erneuerung die Qualität und Lebensdauer neuer Wohnungen auf (Gesamterneuerung), dürfen

- 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. Berechnung der Mietzinse

§ 8. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft Grundsatz berechnet den Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete.

² Für die Berechnung werden berücksichtigt:

- a. die Verzinsung der Gesamtinvestitionskosten zum Referenzzinssatz für Hypotheken gemäss Art. 12 a der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen⁵ oder die höhere tatsächliche Verzinsung,
- b. die Baurechtszinsen,
- c. die Verbilligung durch Leistungen von Bund, Kanton, Gemeinden und Dritten,
- d. ein Zuschlag von höchstens 3,25% des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben, Rückstellungen für Erneuerungen, Einlagen in den Heimfallfonds, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Davon betragen die Rückstellungen für Erneuerungen mindestens 1% des Gebäudeversicherungswerts pro Jahr.

³ Verfügt eine Liegenschaft über mehrere preisgünstige Wohnungen, wird der Mietzins gesamthaft berechnet und angemessen auf die einzelnen Wohnungen umgelegt.

§ 9. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft Anpassung
der Mietzinse kann die Mietzinse aufgrund von Kostenänderungen anpassen.

700.8

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)

² Sie oder er muss die Mietzinse anpassen, wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsgenehmigung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesunken sind.

Genehmigung

§ 10. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft reicht der Gemeinde folgende Unterlagen ein:

- a. vor der Erstvermietung die provisorischen Investitionskosten gemäss Kostenvoranschlag und eine provisorische Schätzung des Gebäudeversicherungswerts mit den notwendigen Nachweisen,
- b. innert eines Jahres nach Bauvollendung die definitiven Investitionskosten gemäss Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500 und die Schätzung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung mit den notwendigen Nachweisen,
- c. nach Kostenänderungen die notwendigen Nachweise.

² Die Gemeinde genehmigt Investitionskosten und Mietzinse innert sechs Monaten nach Einreichung der Unterlagen. Bei Kostenänderungen gemäss Abs. 1 lit. c beträgt die Frist zwei Monate.

Mitteilung der Mietzinse; Nebenkosten und Zusatzleistungen

§ 11. ¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer der Liegenschaft teilt den Mieterinnen und Mietern die genehmigten Mietzinse schriftlich und begründet mit.

² Sie oder er rechnet die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse gesondert ab.

³ Sie oder er kann mit den Mieterinnen und Mietern zusätzliche Leistungen vereinbaren. Diese werden unabhängig von der Liegenschaftsrechnung abgerechnet.

Rechtsschutz

§ 12. ¹ Die Mieterinnen und Mieter können gegen Mietzinse, die gestützt auf die definitiven Investitionskosten genehmigt wurden, innert 30 Tagen von der Mitteilung an gerechnet bei der Gemeinde schriftlich Einsprache erheben. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen.

² Die Gemeinde prüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und auf die einzelnen Wohnungen umgelegt wurden. Das Verfahren ist kostenlos.

³ Für die Anfechtung der Nebenkosten sind die Bestimmungen für das Mietrecht gemäss der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008⁶ anwendbar.

D. Vollzug

§ 13. ¹ Die örtliche Baubehörde erlässt im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung für preisgünstigen Wohnraum folgende Nebenbestimmungen: Anmerkung
im Grundbuch

- a. den Anteil an preisgünstigem Wohnraum,
- b. die Verpflichtung, diesen Anteil nach den Bestimmungen dieser Verordnung zu vermieten,
- c. die Verpflichtung, Veränderungen mit Auswirkungen auf den Mietzins gemäss dieser Verordnung nur mit Bewilligung der Gemeinde auszuführen.

² Sie lässt die Nebenbestimmungen im Grundbuch anmerken.

§ 14. Die zum Vollzug notwendigen Informationen über preisgünstigen Wohnraum werden im kantonalen Gebäude- und Wohnregister (GWR-ZH) erfasst. Gebäude-
und Wohnungs-
register

¹ [OS 74.549](#); Begründung siehe [ABI 2018-07-20](#). Vom Kantonsrat genehmigt am 27. Mai 2019.

² Inkrafttreten: 1. November 2019 ([ABI 2019-08-30](#)).

³ [LS 700.1](#).

⁴ [LS 841.1](#).

⁵ [SR 221.213.11](#).

⁶ [SR 272](#).

⁷ [SR 700.1](#).