Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)[9]

(vom 1. Juni 2005)[1]

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 13 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004[2],

beschliesst:

I. Allgemeines

Zuständigkeit

§ 1. [1] Zuständige Direktion im Sinne des Gesetzes ist die Volkswirtschaftsdirektion.

[2] Das Amt für Wirtschaft und Arbeit ist Vollzugsbehörde. Es vollzieht das Gesetz und diese Verordnung, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

Wohnbaukommission

§ 2. [1] Der Regierungsrat wählt auf seine Amtsdauer eine Wohnbaukommission. Die Kommission setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der am Wohnungswesen beteiligten Kreise. Die Vorsteherin oder der Vorsteher der Volkswirtschaftsdirektion präsidiert die Kommission.

[2] Die Kommission berät den Regierungsrat in Fragen der Wohnbauförderung.

Begriffe

§ 3. Menschen mit Behinderungen im Sinne dieser Verordnung sind Personen, die Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen.

Allgemeine Anforderungen an Wohnbauvorhaben

§ 4. [1] Wer um eine staatliche Unterstützung nachsucht, muss die gute bauliche und architektonische Qualität des Wohnbauvorhabens nachweisen.

[2] Nicht unterstützt werden

a. Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen,
b. Alters- und Pflegeheime,
c. Bauvorhaben mit geringem Anteil an Wohnungen.

II. Förderung des Mietwohnungsbaus

Anforderungen an Wohnbauten

§ 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.[9]

[2] Wohnungen werden nur unterstützt, wenn sie folgende Mindestgrössen aufweisen:

	Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume									
	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Minimale Gesamtnettowohnfläche in m² (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120

[3] Erneuerungen von Wohnbauten werden unterstützt, wenn der Wohnkomfort der Wohnungen umfassend verbessert wird und mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen sind. Ordentliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen.

[4] Die Vollzugsbehörde kann in begründeten Fällen von diesen Grundsätzen abweichen.

Investitionskosten
a. Allgemeines

§ 6.[9] [1] Die gesamten Investitionskosten setzen sich zusammen:

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

[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 Punktezuteilungen vornehmen.

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

b. Voraussetzungen für eine Unterstützung

§ 6 a.[8] [1] Neubauvorhaben werden unterstützt, wenn:

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

[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.[8] [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.[8] 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.

Wohnbaudarlehen
a. Umfang

§ 7. [1] Darlehen für Neubauvorhaben betragen höchstens 20% der pauschalierten Investitionskosten. Ihre Laufzeit beträgt 20 Jahre ab Bezugsbereitschaft.

[2] Die Darlehen sind wie folgt zurückzubezahlen:

a. jährlich 5% vom 7. bis und mit 14. Jahr,
b. jährlich 10% vom 15. bis und mit 20. Jahr.

[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 zurückzubezahlen. Bei Gesamterneuerungen gelten dieselben Bestimmungen wie bei Darlehen für Neubauvorhaben.[9]

[4] Darlehen für den Erwerb von Wohnungen betragen höchstens 15% der pauschalierten Investitionskosten.

[5] Darlehen für die Erneuerung und den Erwerb von Wohnungen sind nach zehn Jahren zurückzuzahlen.

[6] Die Darlehen werden zinslos gewährt.

b. Gemeindeleistungen

§ 8. [1] Die Leistung einer Gemeinde gilt als gleichwertig im Sinn von § 8 des Gesetzes, wenn sie folgende Mindestwerte erreicht:

Finanzkraftindex im Zeitpunkt der staatlichen Zusicherung	Gemeindeleistung in Prozenten der staatlichen Leistung
bis 105	50
106	70
107	90
über 107	100

[2] Die Gemeindeleistung kann erbracht werden

a. als Darlehen,
b. in anderer Form, wenn damit die gleiche Verbilligungswirkung erzielt wird.

c. Sicherstellung

§ 9. Wer ein Wohnbaudarlehen erhält, stellt dieses durch Grundpfandverschreibung in einem nachgehenden Rang, in der Regel im 2. Rang, sicher.

d. Eigentumsbeschränkungen

§ 10. Die Vollzugsbehörde lässt für Grundstücke mit unterstützten Mietwohnungen folgende Auflagen im Grundbuch anmerken:

1. Das Gebäude muss hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden.
2. Die unterstützten Wohnungen dürfen nur von Bewohnerinnen und Bewohnern benutzt werden, welche die Subventionsvoraussetzungen erfüllen.

3. Die unterstützten Wohnungen müssen nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden. Die massgebenden Investitionskosten einschliesslich der anerkannten wertvermehrenden Investitionen richten sich nach dem Subventionsvertrag und ergänzenden Verfügungen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit.
4. Bauliche Veränderungen dürfen nur mit Bewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit ausgeführt werden.
5. Jede Grundpfandbelastung bedarf der Zustimmung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit.
6. Es besteht ein Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu Gunsten des Staates und der Gemeinde.

e. Entscheid über staatliche Leistungen

§ 11. [1] Wer um staatliche Unterstützung nachsuchen will, kann von der Vollzugsbehörde eine Vorabklärung verlangen.

[2] Die Vollzugsbehörde sichert die staatliche Leistung vorläufig zu, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind und die Gemeinde über die Gemeindeleistung entschieden hat.

[3] Sie legt die gesamten Investitionskosten und die endgültige staatliche Leistung gestützt auf die genehmigte Bauabrechnung in einem öffentlichrechtlichen Vertrag (Subventionsvertrag) fest.

f. Verfahren

§ 12. [1] Unterstützungsgesuche sind bei der Gemeinde einzureichen, in der sich die Liegenschaft befindet. Die Gemeinde entscheidet über die Gemeindeleistung. Eine Ablehnung ist zu begründen.

[2] Wer vor der Zusicherung einer staatlichen Leistung und ohne vorgängige Zustimmung der Vollzugsbehörde mit dem Bau oder der Sanierung beginnt oder den Erwerb von Wohnungen ins Grundbuch eintragen lässt, verliert seinen Anspruch auf staatliche Unterstützung.

[3] Bauarbeiten sind innert sechs Monaten seit der Mitteilung der Zusicherung in Angriff zu nehmen und ohne Unterbruch zu Ende zu führen. Die Vollzugsbehörde kann einen späteren Baubeginn und bei umfassenden Wohnbausanierungen eine Etappierung der Arbeiten bewilligen.

[4] Die Bauabrechnung nach Baukostenplan SN 506 500 ist spätestens ein Jahr nach Bauvollendung der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde prüft innert sechs Monaten die Abrechnung und entscheidet definitiv über die Gemeindeleistung.

[5] Die Vollzugsbehörde legt die Anforderungen an die einzelnen Schritte fest.

Wohnungsbelegung

a. Persönliche Voraussetzungen

§ 13. [1] Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf die Wohnung nur mit Personen belegen, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Lebensgemeinschaften gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Partnerin oder ein Partner dieser Anforderung genügt.[6]

[2] Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen.

[3] Wohnungen mit drei 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.[6]

b. Einkommen und Vermögen

§ 14.[9] [1] Wer staatliche Unterstützung erhalten hat, darf Wohnungen nur an Bewohnerinnen und Bewohner vermieten, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Massgebend ist das steuerbare Einkommen und Vermögen gemäss der aktuellen rechtskräftigen Staatssteuerverfügung.

[2] Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. Zum Einkommen hinzugerechnet wird 1/20 des Vermögens, das Fr. 100 000 übersteigt.

[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.

[4] Die Summe der Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf höchstens Fr. 200 000 betragen. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze von Fr. 200 000 überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

[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.

Mietkosten
a. Mietzinse

§ 15. [1] Die Vollzugsbehörde setzt die Mietzinse nach dem Grundsatz der Kostenmiete mit Verfügung fest. Sie kann Mietzinspläne festlegen.

[2] Berücksichtigt werden

a.[9] 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[4],

b. die ausgewiesenen Baurechtszinsen,

c. die Verbilligung durch Leistungen von Bund, Staat, Gemeinde und Dritten,

d. ein Zuschlag von höchstens 3¼% des Gebäudeversicherungswertes für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

[3] Auf Antrag kann die Vollzugsbehörde auf Grund nachgewiesener Kostenänderungen die Mietzinse anpassen. Ein Antrag muss gestellt werden, wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsverfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesunken sind.

[4] Empfängerinnen und Empfänger von staatlichen Leistungen legen die bewilligten Mietzinse in angemessener Weise auf die einzelnen Wohnungen um. Sie teilen Mietzinsanpassungen den Mieterinnen und Mietern schriftlich und begründet mit.

[5] Mieterinnen und Mieter können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassungen von staatlich unterstützten Wohnungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, bei der Vollzugsbehörde schriftlich Einsprache erheben. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen. Im Einspracheverfahren wird ausschliesslich geprüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und ob die bewilligten Mietzinse in angemessener Weise auf die einzelnen Wohnungen verlegt wurden. Das Verfahren ist kostenlos.

b. Nebenkosten und Zusatzleistungen

§ 16. [1] Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie die Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse sind im bewilligten Mietzins nicht enthalten. Sie werden von der Vollzugsbehörde nicht kontrolliert und müssen gesondert ausgewiesen und abgerechnet werden.

[2] Zusätzliche Leistungen müssen besonders vereinbart und unabhängig von der Liegenschaftenrechnung abgerechnet werden.

c. Gebühren

§ 17. [1] Für Mietzinsverfügungen nach § 15 erhebt die Vollzugsbehörde folgende Gebühren:

a. Fr. 200 pro Verfügung und
b. Fr. 10 pro unterstützte Wohnung.

[2] Pro Mietzinsverfügung werden höchstens Fr. 500 berechnet.

Zweckerhaltung

a. Zweckentfremdungsverbot

§ 18. [1] Die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen sorgen dafür, dass die Wohnungen dem Zweck der staatlichen Wohnbauförderung nicht entfremdet werden.

[2] Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner nicht eingehalten werden,
b. Wohnräume ganz oder teilweise zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden,
c. Wohnungen ohne vorgängige Zustimmung der Vollzugsbehörde untervermietet werden,
d. die Wohnungen mangelhaft unterhalten werden,
e. die Belehnungsgrenze überschritten wird oder
f. die festgesetzten höchstzulässigen Mietzinse überschritten werden.

[3] Ist das Familienerfordernis nicht eingehalten, liegt keine Zweckentfremdung vor

a. bei der Belegung durch Menschen mit Behinderungen,
b. bei der Belegung von Dreizimmerwohnungen mit mindestens einer AHV- oder sozialhilfeberechtigten Person oder
c. wenn die Vollzugsbehörde eine Belegung mit Personen, die eine andere Erwerbsersatzrente beziehen, bewilligt hat.

b. Kontrolle

§ 19. [1] Mietverträge für unterstützte Wohnungen müssen einen Hinweis darauf enthalten, dass die Wohnung durch die öffentliche Hand unterstützt wird. Mieterinnen und Mieter sind zu verpflichten, Änderungen in den persönlichen und finanziellen Verhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner der Vermieterschaft sofort zu melden.

[2] Die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen kontrollieren regelmässig die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter und teilen Zweckentfremdungen der Gemeinde und der Vollzugsbehörde mit. Die Gemeinden sowie die kantonalen Steuerämter erteilen den Empfängerinnen und Empfängern staatlicher Leistungen und der Vollzugsbehörde kostenlos die dazu erforderlichen Auskünfte.

[3] Die Vollzugsbehörde sowie die Gemeinden können Zweckerhaltungskontrollen durchführen oder anordnen.

c. Vorübergehende Zweckentfremdung

§ 20. [1] Die Vollzugsbehörde kann vorübergehende Zweckentfremdungen bewilligen.

[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.[9]

[3] Der Betrag ist von den Empfängerinnen und Empfängern der staatlichen Leistungen geschuldet. Diese können ihn den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen. § 15 Abs. 5 gilt sinngemäss.

d. Folgen der Zweckentfremdung

§ 21. [1] Liegt eine nicht bewilligte Zweckentfremdung vor, so haben die Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen, oder es sind die staatlichen Leistungen zurückzuerstatten.

[2] Wird die Belehnungsgrenze überschritten, ist die staatliche Leistung zurückzuerstatten.

[3] Für die Dauer der Zweckentfremdung einschliesslich einer Kündigungsfrist oder Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 ff. OR[3] entfällt die Verbilligung. § 20 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss.

Bauliche Änderungen

§ 22. [1] Vor der Ausführung von baulichen Veränderungen an unterstützten Wohnbauten und Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken ist die Bewilligung der Vollzugsbehörde einzuholen. Dem Gesuch sind Pläne, Kostenvoranschlag und Finanzierungsnachweis beizulegen. Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung gesichert ist.

[2] Die Vollzugsbehörde legt auf Grund der ausgewiesenen Wertvermehrungen die gesamten Investitionskosten neu fest.

Rechnungsführung

§ 23. [1] Wohnbauträgerschaften mit mehreren unterstützten Wohnungen haben eine Rechnung nach kaufmännischen Grundsätzen (Art. 957–964 OR[3]) zu führen. Der Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto und ein allfälliger Heimfallfonds sind für jedes Subventionsgeschäft gesondert auszuweisen.

[2] In den Erneuerungsfonds sind jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes einzulegen. Die Fondsmittel sind so anzulegen, dass die Liquidität für Erneuerungen sichergestellt ist. Die Fondsmittel dürfen nur für umfassende Erneuerungsarbeiten oder für Rückzahlungen von bestehenden Hypotheken verwendet werden. Ordentliche Reparatur- und Unterhaltskosten sind aus den Erträgen der laufenden Rechnung zu decken.

[3] Spätestens ab dem elften Jahr nach Erstbezug der Wohnung müssen jährlich mindestens ½% 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.[7]

[4] Die Jahresrechnung ist zusammen mit dem Bericht der Kontrollstelle der Gemeinde und der Vollzugsbehörde einzureichen.

Gründungsdarlehen

§ 24. [1] Gründungsdarlehen von höchstens 3% der voraussichtlichen gesamten Investitionskosten oder höchstens Fr. 50 000 werden gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gewährt, wenn ein baureifes Wohnbauprojekt vorliegt.

[2] Eine Wohnbauträgerschäft gilt als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und wenn das Vermögen bei ihrer Auflösung einer im gleichen Sinne tätigen Trägerschaft zugewendet wird.

[3] Gründungsdarlehen müssen nach fünf Jahren zurückbezahlt sein.

III. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Abwicklung

§ 25. [1] Die Verbürgung von Hypotheken für Vorhaben, bei denen die Übernahme von Bürgschaftsgebühren beantragt wird, erfolgt durch eine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, die Wohneigentum fördert.

[2] Die Vollzugsbehörde regelt die Zusammenarbeit in einem Leistungsauftrag.

Voraussetzungen

§ 26. [1] Bürgschaftsgebühren für selbst genutztes Wohneigentum werden vom Staat getragen, wenn sie bewirken, dass der Zinssatz höchstens demjenigen entspricht, wie er für erstklassige Hypothekarausleihungen und guter Schuldnerbonität angewandt wird.

[2] Bürgschaftsgebühren werden gewährt, wenn das steuerbare Einkommen Fr. 80 000 und das gesamte steuerbare Vermögen im gemeinsamen Haushalt Fr. 200 000 nicht übersteigt. Die Berechnung des massgebenden Einkommens und Vermögens richtet sich nach § 14. Die Gemeinden und die kantonalen Steuerämter erteilen der Vollzugsbehörde kostenlos die entsprechenden Auskünfte.

[3] Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen muss mindestens zwei sein oder der um zwei verminderten Zahl der Zimmer des Wohnungseigentums entsprechen. Die Personen müssen seit mindestens zwei Jahren im Kanton zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen. Bei Ehepaaren, Paaren in eingetragener Partnerschaft und Paaren in faktischer Lebensgemeinschaft gilt diese Voraussetzung als erfüllt, wenn eine Partnerin oder ein Partner dieser Anforderung genügt.[6]

Einstellung der Unterstützung

§ 27. [1] Erfüllen Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen die Voraussetzungen nicht mehr, wird die Übernahme der Bürgschaftsgebühr endgültig eingestellt. Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen sind verpflichtet, der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft zu melden, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Die Vollzugsbehörde kann Zweckerhaltungskontrollen durchführen oder anordnen.

[2] Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können verlangen, dass die Vollzugsbehörde Entscheide der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft mittels rekursfähiger Verfügung erlässt.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen

§ 28.[9] [1] Für die Fälle gemäss § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004[2] bleibt die Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998[5] für eine Übergangsfrist von 25 Jahren anwendbar.

[2] Für Wohnungen der Kat. II gemäss § 7 der Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998[5] 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.

[4] Mietverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1999 begründet wurden, müssen ab 1. Januar 2007 den Anforderungen dieser Verordnung entsprechen.

[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 Übergangszinssatz von 3,25%.

Gemeinderecht

§ 29. [1] Diese Verordnung wird auf Gemeindeleistungen angewendet, soweit die Gemeinde keine eigenen Ausführungsvorschriften erlassen hat. Vollzugsbehörde für die Gemeindeleistungen ist die Gemeinde.

[2] Wohnbauförderungsrecht der Gemeinden, welches dem neuen Recht widerspricht, ist innert zwei Jahren anzupassen.

Inkrafttreten

§ 30. Diese Verordnung tritt auf den 1. Juli 2005 in Kraft. Auf den gleichen Zeitpunkt wird die Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998 aufgehoben.

---

[1] OS 60, 174.
[2] LS 841.
[3] SR 220.
[4] SR 221.213.11.
[5] OS 54, 925.

[6] Fassung gemäss RRB vom 29. November 2006 (OS 61, 497; ABl 2006, 1696). In Kraft seit 1. Januar 2007.

[7] Fassung gemäss RRB vom 7. Mai 2009 (OS 64, 177; ABl 2009, 681). In Kraft seit 1. Januar 2009.

[8] Eingefügt durch RRB vom 7. Mai 2009 (OS 64, 177; ABl 2009, 681). In Kraft seit 1. März 2009.

[9] Fassung gemäss RRB vom 7. Mai 2009 (OS 64, 177; ABl 2009, 681). In Kraft seit 1. März 2009.