

Wohnbauförderungsverordnung

(vom 9. Dezember 1998)¹

Der Regierungsrat,

gestützt auf § 13 des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989³,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1. Die Verordnung regelt den Bau, die Sanierung, den Erwerb, die Vermietung und die Zweckerhaltung von staatlich unterstützten Wohnungen. Geltungsbereich

Luxus-, Zweit- und Ferienwohnungen werden nicht unterstützt.

§ 2. Wohnbauvorhaben müssen eine gute bauliche und architektonische Qualität und einen hohen Wohnwert aufweisen sowie den Erfordernissen der Raumplanung, des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes genügen. Sie haben insbesondere eine haushälterische Bodennutzung, eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie einen guten Schallschutz zu gewährleisten. Förderungsgrundsätze

Die Subventionsbehörde kann bei grösseren Überbauungen und Mehrfamilienhäusern einen Mindestanteil an Wohnungen für Familien, für Personen im Alter von über 60 Jahren und für Behinderte sowie eine angemessene Anzahl Wohnungen ohne staatliche Hilfe verlangen.

Reichen die finanziellen Mittel nicht aus, wird zunächst der Bau und die Sanierung von Wohnungen für Personen mit kleinem Einkommen und Vermögen gefördert.

§ 3. Darlehen und Beiträge der Gemeinden sollen die Mietzinse oder die Eigentümerlasten mindestens in gleichem Umfang wie die staatliche Hilfe ermässigen; vorbehalten bleibt § 4. Gemeindeleistung

Die Gemeindeleistung kann in anderer Form als die staatliche Hilfe erbracht werden, soweit dadurch die gleiche Verbilligungswirkung erzielt wird.

Die Gemeinde kann ihre Leistung von der Ausrichtung der staatlichen Hilfe abhängig machen und die gleichen Subventionsbedingungen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wie der Staat vorsehen.

Gewährt die Gemeinde eine niedrigere Leistung, als diese Verordnung vorsieht, wird die staatliche Leistung entsprechend herabgesetzt.

Fällt die Gemeindeleistung nachträglich ganz oder teilweise weg, benachrichtigt die Gemeinde das Amt für Wirtschaft und Arbeit.

Finanzschwache
Gemeinden

§ 4. Finanzschwache Gemeinden haben folgende Mindestleistungen zu erbringen:

Finanzkraftindex	Gemeindeleistung in Prozenten der staatlichen Leistung
bis 105	50
bis 106	70
bis 107	90

Massgebend ist der Finanzkraftindex im Zeitpunkt der staatlichen Zusicherung.

Leistungen
Dritter

§ 5. Als Leistungen von Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern, Stiftungen und ähnlichen Institutionen, die nicht selbst Träger des Bauvorhabens sind, gelten insbesondere:

1. zinsgünstige Darlehen und Beiträge,
2. Wohnbauförderungsmassnahmen im Rahmen der beruflichen Vorsorge,
3. Abgabe von Bauland zu günstigen Kaufs- oder Baurechtsbedingungen.

Eigenleistung

§ 6. Empfängerinnen und Empfänger der staatlichen Hilfe müssen mindestens 10% der gesamten Investitionskosten selber tragen.

Für Bauvorhaben von finanzschwachen Gemeinden oder von gemeinnützigen Bauträgern beträgt die Eigenleistung mindestens 5% der gesamten Investitionskosten.

Die Eigentümerlasten müssen ohne Verzinsung des Eigenkapitals in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen.

II. Förderung des Mietwohnungsbaus

1. Wohnungskategorien

Kategorien

§ 7. Der Staat kann Darlehen gewähren für den Bau und die umfassende Sanierung von Wohnungen für

- 1. Familien mit kleinem Einkommen und Vermögen (Familienwohnungen I),
- 2. Familien mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Familienwohnungen II),
- 3. Personen im Alter von über 60 Jahren mit kleinem Einkommen und Vermögen (Alterswohnungen I),
- 4. Personen im Alter von über 60 Jahren mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Alterswohnungen II),
- 5. Behinderte mit kleinem Einkommen und Vermögen (Wohnungen für Behinderte I),
- 6. Behinderte mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen (Wohnungen für Behinderte II).

2. Darlehensbedingungen

§ 8. Staatliche Darlehen werden für die Dauer von 25 Jahren ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen gewährt.

Darlehensdauer und Rückzahlung

Sie sind vom ursprünglichen Betrag wie folgt zurückzuzahlen:

- 1. jährlich 5% vom 11. bis und mit 20. Jahr,
- 2. jährlich 10% vom 21. bis und mit 25. Jahr.

§ 9. Die staatlichen Darlehen werden durch Grundpfandverschreibung in einem nachgehenden Rang sichergestellt.

Grundpfandverschreibung

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinden und bei landwirtschaftlichen Heimwesen auf eine Grundpfandverschreibung verzichten.

§ 10. Für die verschiedenen Wohnungskategorien kann der Staat folgende Darlehen gewähren:

Darlehenshöhe und Zins

	Darlehenshöhe in Prozenten der anrechenbaren Investitionskosten	Zinssatz
Familienwohnungen I	20%	0%
Familienwohnungen II	20%	2%
Alterswohnungen I	20%	0%
Alterswohnungen II	20%	2%
Wohnungen für Behinderte I	20%	0%
Wohnungen für Behinderte II	20%	2%

Wohnbau-
sanierung

§ 11. Darlehen für Wohnbausanierungen werden zu den gleichen Bedingungen wie für Neubauten der entsprechenden Wohnungskategorie gewährt. Die Darlehenshöhe beträgt höchstens 20% der anrechenbaren Investitionskosten gemäss § 21 Abs. 3.

Die Sanierungsdarlehen werden um Darlehen und Beiträge, die aufgrund eines alten Subventionsverhältnisses bestehen, herabgesetzt.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann bei umfassenden Sanierungen bestehende Subventionsleistungen in Darlehen zu neuen Bedingungen umwandeln, sofern keine Sanierungsdarlehen gewährt werden. Die Umwandlung kann nur für diejenigen Wohnungen erfolgen, die entsprechend den Subventionsanforderungen vermietet sind.

III. Förderung des Wohneigentums

1. Förderungsmassnahmen

Massnahmen

§ 12. Preisgünstige Wohnungen zum Eigengebrauch für Familien, Personen im Alter von über 60 Jahren und Behinderte können wie folgt gefördert werden:

1. der Bau und der Erwerb durch die Ausrichtung von jährlichen Beiträgen und die Übernahme von Bürgschaften,
2. der Bau und die Sanierung durch die Gewährung von Darlehen.

2. Beiträge und Bürgschaften

Beiträge

§ 13. Der Erwerb einer neuen oder bestehenden Wohnung kann mit folgenden Beiträgen gefördert werden:

1. für die ersten vier Jahre nach Bezug der Wohnung mit höchstens 0,9% der anrechenbaren Investitionskosten,
2. für weitere vier Jahre mit höchstens 0,45% der anrechenbaren Investitionskosten.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit legt die Beiträge aufgrund von durchschnittlichen Eigentümerlasten und der anrechenbaren Investitionskosten jährlich fest. Der pauschale Beitragssatz für die Subventionsverhältnisse wird wie folgt berechnet:

1. die Eigenleistung wird mit höchstens 5% verzinst,
2. die Fremdfinanzierung wird höchstens zum Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Hypotheken auf Wohnbauten berechnet,
3. für Unterhalt und Betrieb werden höchstens 0,7% der anrechenbaren Investitionskosten berechnet.

Die Lastenrechnung berücksichtigt keine Folgekosten aus nicht anrechenbaren Investitionskosten, keine Amortisationen von Darlehen und keine weiteren Verteuerungsfaktoren und Verbilligungen, die bei den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern anfallen.

§ 14. Der Staat kann Bürgschaften übernehmen, sofern dadurch der Darlehenszins um mindestens $\frac{1}{2}\%$ gegenüber den entsprechenden Marktbedingungen ermässigt oder auf eine direkte Amortisation für die ersten acht Jahre verzichtet wird. Bürgschaft

Die Bürgschaft erfolgt in der Form der einfachen Bürgschaft gemäss Art. 495 des Obligationenrechts⁴.

3. Darlehen

§ 15. Staatliche Darlehen für den Bau und die Sanierung von Wohnungen werden zu den gleichen Bedingungen wie Darlehen für den Mietwohnungsbau gewährt. Bedingungen

IV. Anforderungen an die Wohnbauvorhaben

1. Bauliche Anforderungen

§ 16. Die Wohnungen haben folgende Grössen aufzuweisen: Wohnungsgrösse

1. Familienwohnungen mindestens 3 Zimmer,
2. Alterswohnungen $1\frac{1}{2}$ – $2\frac{1}{2}$ Zimmer,
3. Wohnungen für Behinderte mindestens $1\frac{1}{2}$ Zimmer.

§ 17. Die verschiedenen Wohnungsgrössen werden für die Aufteilung der Kosten mit folgenden Punkten bewertet, und es gelten für sie folgende minimale Nettowohnflächen: Punktbewertung und Nettowohnflächen

		Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Räume					
		1,5	2	3	4	5	6
Punkte pro Wohnung		5,5	6	7,5	9	10,5	12,5
Gemeinschaftsbereich (Wohn- und Essraum)	in m ²	26	22	22	24	26	28
Küche	in m ²	5	6	6	6	6,5	6,5
Erstes Schlafzimmer	in m ²	14	14	14	14	14	14
Übrige Schlafzimmer	in m ²			12	12	12	12
Bade-, Dusch-, WC-Raum (ab 4 Zimmern sep. WC-Raum)	in m ²	4	4	4,5	5,5	5,5	5,5
Minimale Gesamt- nettowohnfläche pro Wohnung (einschliesslich Flächen wie Entrée, Korridor)	in m ²	40	55	70	90	100	120

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann für halbe Zimmer oder grosse Gesamtnettowohnflächen zusätzliche Punkte anerkennen. Es kann für andere Bauteile, wie Spitex-Räume und Kindergarten, das Punktbewertungssystem sinngemäss anwenden.

Als halbe Zimmer gelten

1. Wohnküchen mit einer Nettowohnfläche von mindestens 12 m²,
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6 m² Nettowohnfläche.

Für eine Wohnung wird höchstens ein halbes Zimmer angerechnet.

Die Flächen von Tür- und Fensternischen werden nicht angerechnet. Bei abgeschrägten Räumen wird die Fläche ab einer lichten Höhe von 150 cm angerechnet, sofern der Dachneigungswinkel genügend gross ist.

Planungs-
grundsätze

§ 18. Wohnbauten müssen insbesondere folgenden Grundsätzen entsprechen:

1. zweckmässige Anordnung und Erschliessung der Wohnungen und der Räume,
2. gute Möblierungsmöglichkeiten,
3. ausreichende Nebenräume wie Keller, Estrich, Waschküche, Trocken- und Bastelräume,
4. geeignete Kinderspielplätze und ausreichende Abstellplätze für Kinderwagen und Velos,

5. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie gute Erreichbarkeit der Schulen und Freizeitanlagen,
6. hinreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Sie müssen den «unumgänglichen Anforderungen» der Norm SN 521 500 «Behindertengerechtes Bauen» (Ausgabe 1988) entsprechen. Alterswohnungen und Wohnungen für Behinderte müssen zusätzlich die «erwünschten Anforderungen» der Norm erfüllen.

- § 19. Sanierungen von Wohnbauten werden unterstützt, sofern
1. der Wohnkomfort der Wohnungen verbessert wird,
 2. die gesamten Erneuerungskosten für die Wohnungen mindestens Fr. 10 000 pro Wohnungspunkt betragen,
 3. mindestens die Hälfte der gesamten Erneuerungskosten wertvermehrende Investitionen sind,
 4. die gesamten Investitionskosten der Wohnungen nach der Sanierung höchstens 75% der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für neue Mietwohnungen betragen.

Zusätzliche
Anforderungen
an Sanierungen

Ordentliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen.

§ 20. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen Abweichungen von den §§ 16 bis 19 zulassen, sofern die Wohnungen gesamthaft einen guten Nutzwert aufweisen und preisgünstig sind.

Ausnahmen

Solche Abweichungen sind insbesondere bei bestehenden Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie bei Sanierungen zulässig.

2. Gesamte und anrechenbare Investitionskosten

§ 21. Die höchstzulässigen gesamten Investitionskosten der Wohnbauvorhaben setzen sich aus den zulässigen Grundstückskosten und den gesamten Erstellungskosten zusammen.

Begriffe

Die anrechenbaren Investitionskosten der unterstützten Wohnungen setzen sich aus den pauschalierten Grundstückskosten und den pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten zusammen.

Bei Sanierungen umfassen die anrechenbaren Investitionskosten einen Viertel der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für Neubauten.

Nicht zu den anrechenbaren Investitionskosten zählen insbesondere

1. die Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen, wie Kinderhort, Kindergarten, Spitex-Einrichtungen, Einstellhallen, und für Garagen, Parkplätze im Freien, Hobbyräume,
2. die Aufwendungen für gewerbliche Bauten und Gebäudeteile,
3. ausserordentliche bautechnische Anlagen und Massnahmen.

Grundstücks-
kosten

§ 22. Die zulässigen Grundstückskosten werden je nach Lage und Eignung der Parzelle sowie aufgrund der voraussichtlichen Wohnkosten festgelegt. Sie umfassen in der Regel alle Kosten und Nebenkosten für den Erwerb eines Grundstücks sowie die Erschliessungskosten bis an die Grundstücksgrenze, höchstens jedoch den Verkehrswert.

Die zulässigen Grundstückskosten von Land im Baurecht werden durch Kapitalisierung des Baurechtszinses ermittelt, sofern der Landwert nicht bekannt ist.

Der zulässige Baurechtszins bestimmt sich sinngemäss nach Abs. 1. Zudem werden die Dauer des Baurechts, die Art des Heimfalls und die damit verbundene Entschädigung des Grundeigentümers sowie Änderungen der Baurechtszinse berücksichtigt.

Erstellungs-
kosten und
Grenzwerte

§ 23. Die gesamten Erstellungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebung und Baunebenkosten.

Im Anhang zur Verordnung werden festgelegt:

1. die pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten und die pauschalierten Grundstückskosten für Mietwohnungen,
2. die höchstzulässigen gesamten Investitionskosten und die pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für Eigentumsobjekte.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann die im Anhang pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für Mietwohnungen in begründeten Fällen um höchstens 10% erhöhen.

Für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit gleicher Anzahl Zimmer gelten die gleichen anrechenbaren Investitionskosten.

Die Volkswirtschaftsdirektion passt die Kostengrenzwerte der Entwicklung der Wohnbaukosten und des Wohnungsmarktes an.

Baukostenplan

§ 24. Die gesamten Grundstücks- und Erstellungskosten für eine Wohnbaute sind systematisch nach dem Baukostenplan SN 506 500 (Ausgabe 1997) auszuweisen.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen Abweichungen vom Baukostenplan zulassen.

Die nicht anrechenbaren Investitionskosten sind besonders auszuweisen.

V. Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

A. Persönliche Verhältnisse

1. Begriffe

§ 25. Eine Familie besteht wenigstens aus einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder behinderten Kind. Familie

Als Familienangehörige gelten auch Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder und Pflegekinder.

§ 26. Als Behinderte gelten Personen, die Leistungen der Invalidenversicherung nach Bundesrecht beziehen und auf behindertenberechtigtes Bauen angewiesen sind. Behinderte

2. Mieterinnen und Mieter

§ 27. Als Mieterinnen und Mieter fallen in Betracht:

1. Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton Wohnsitz haben,
2. Ausländerinnen und Ausländer mit Niederlassungsbewilligung, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton Wohnsitz haben,
3. Personen, die in einem lebensnotwendigen öffentlichen Betrieb arbeiten,
4. anerkannte Flüchtlinge.

Persönliche Voraussetzungen

Bei Ehepaaren genügt es, wenn ein Partner die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt.

Sind die Voraussetzungen nach Abs. 1 nicht erfüllt, ist eine Vermietung nur mit Bewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit zulässig; § 56 ist anwendbar.

§ 28. Familienwohnungen dürfen nur von Familien und ihren Familienangehörigen bewohnt werden.

Belegung von Familienwohnungen

Beim Bezug einer Familienwohnung I hat die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der Zahl der Zimmer zu entsprechen; halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die Vermietung

1. einer Wohnung mit 3 Zimmern an eine Alleinerziehende oder einen Alleinerziehenden,

2. einer Wohnung mit 4 Zimmern an eine Alleinerziehende oder einen Alleinerziehenden mit zwei Kindern,
3. einer bestehenden Wohnung mit wenigstens einem Zimmer mit weniger als 10 m² Nettowohnfläche; Abs. 4 ist anwendbar.

Nach Ablauf einer angemessenen Frist seit dem Bezug einer Familienwohnung I und bei Belegung einer Familienwohnung II hat die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen, wobei das Familienerfordernis nach § 25 Abs. 1 für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern erfüllt sein muss.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

Belegung
von Alters-
wohnungen

§ 29. Alterswohnungen müssen von mindestens einer Person bewohnt werden, die bereits 60 Jahre alt ist.

Wohnungen mit zwei Zimmern sind in der Regel an zwei Personen zu vermieten.

Belegung
von Wohnungen
für Behinderte

§ 30. Wohnungen für Behinderte müssen mindestens von einer behinderten Person bewohnt werden.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen die Vermietung einer Wohnung an eine Wohngemeinschaft mit Behinderten bewilligen.

Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen hat mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer zu entsprechen.

3. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

Persönliche
Voraus-
setzungen

§ 31. Subventionsempfängerinnen und -empfänger oder ihre Ehegatten müssen volljährig sein und seit mindestens zwei Jahren im Kanton Wohnsitz haben.

Ausländerinnen und Ausländer, deren Ehegatten nicht Schweizer Bürgerinnen oder Bürger sind, müssen zudem die Niederlassungsbewilligung besitzen.

Belegung
von Familien-
wohnungen

§ 32. Wohnungen für Familien werden unterstützt, sofern die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger mindestens ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes oder behindertes Kind hat.

Die Hilfe wird eingestellt, wenn das Kind den gemeinsamen Haushalt verlässt.

Die Belegungsvorschriften von Mietwohnungen für Familien werden sinngemäss angewendet. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann insbesondere für den Bezug Ausnahmen bewilligen.

§ 33. Alterswohnungen werden unterstützt, sofern die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger bereits 60 Jahre alt ist. Bei Ehepaaren genügt es, wenn ein Partner diese Voraussetzung erfüllt.

Belegung
von Alters-
wohnungen

§ 34. Wohnungen für Behinderte werden unterstützt, sofern die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger, ihr oder sein Kind oder bei Ehepaaren ein Partner im Zeitpunkt der Zusicherung behindert ist.

Belegung
von Wohnungen
für Behinderte

Die Hilfe wird eingestellt, wenn die behinderte Person den gemeinsamen Haushalt verlässt.

B. Finanzielle Verhältnisse

1. Massgebendes Einkommen und Vermögen

§ 35. Als massgebendes Einkommen der Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gilt das steuerbare Einkommen nach kantonalem Steuerrecht.

Massgebendes
Einkommen

Die Einkommen zusammenlebender Ehegatten oder unverheirateter Paare werden zusammengerechnet.

Das steuerbare Einkommen der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder, die noch in Ausbildung stehen oder behindert sind, wird zu einem Drittel, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen wird voll angerechnet.

Bei Wohngemeinschaften wird das steuerbare Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen in der Regel zusammengezählt.

§ 36. Als massgebendes Vermögen der Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gilt das steuerbare Vermögen nach kantonalem Steuerrecht.

Massgebendes
Vermögen

Die Vermögen zusammenlebender Ehegatten oder unverheirateter Paare werden zusammengerechnet.

Das steuerbare Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen wird voll angerechnet.

2. Zulässiges Einkommen und Vermögen der Mieterinnen und Mieter

Einkommens-
und Vermögens-
grenzen

§ 37. Das steuerbare Einkommen der Mieterinnen und Mieter darf folgende Beträge nicht übersteigen:

Haushaltsgrösse: Anzahl Personen	Höchstzulässiges steuerbares Einkommen in Franken	
	Wohnungskategorien I	Wohnungskategorien II
1	45 000	53 000
2 und mehr	53 000	63 000

Das gesamte steuerbare Vermögen im gemeinsamen Haushalt darf für alle Wohnungskategorien höchstens Fr. 200 000 betragen. ^{1/20} des Fr. 100 000 übersteigenden Betrags wird als Einkommen angerechnet.

Bei Alterswohnungen und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze von Fr. 200 000 überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

3. Zulässiges Einkommen und Vermögen der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

Empfängerinnen und
Empfänger
von Beiträgen

§ 38. Das steuerbare Einkommen der Empfängerinnen und Empfänger von Beiträgen darf vor dem Bau oder Erwerb der Wohnung und während der Unterstützungsdauer folgende Beträge nicht übersteigen:

Haushaltsgrösse: Anzahl Personen	Höchstzulässiges steuerbares Einkommen in Franken	
	bei selbst genutztem Wohneigentum	
1	70 000	
2 und mehr	80 000	

Das gesamte steuerbare Vermögen im gemeinsamen Haushalt darf für alle Wohnungskategorien höchstens Fr. 200 000 betragen. ^{1/20} des Fr. 100 000 übersteigenden Betrags wird als Einkommen angerechnet.

Bei Alterswohnungen und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze von Fr. 200 000 überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.

Darlehensnehmerinnen
und Darlehensnehmer

§ 39. Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer dürfen höchstens ein steuerbares Einkommen und ein steuerbares Vermögen haben, das für die entsprechende Wohnungskategorie im Mietwohnungsbau gilt.

VI. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

A. Vermietung und höchstzulässige Mietzinse

1. Vermietungsgrundsätze

§ 40. Die unterstützten Wohnungen dürfen nur an Bewerberinnen und Bewerber vermietet werden, die bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse den Anforderungen für die betreffende Wohnungskategorie entsprechen. Vermietung

Bei der Vermietung sind kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Behinderte und Betagte mit kleinerem Einkommen und Vermögen zu bevorzugen.

2. Mietzinse und Nebenkosten

§ 41. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit setzt die höchstzulässigen Mietzinse fest. Es kann Mietzinspläne festlegen. Höchstzulässige Mietzinse

Die Mietzinse werden aufgrund der gesamten Investitionskosten der Wohnungen berechnet und berücksichtigen:

1. die ausgewiesenen Hypothekar-, Kapital- und Baurechtszinsen,
2. die Verbilligung durch Leistungen von Bund, Staat, Gemeinde und Dritten,
3. die Verzinsung der Eigenleistung höchstens zum Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Althypotheken auf Wohnbauten,
4. einen Zuschlag nach § 42 insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger verlegen die bewilligten Mietzinse in angemessener Weise auf die einzelnen unterstützten Wohnungen. Sie müssen den Mieterinnen und Mietern die Mietzinsanpassungen schriftlich begründen.

Die Mietzinse können provisorisch berechnet werden, wenn die Bauabrechnung noch nicht genehmigt ist.

§ 42. Der Zuschlag gemäss § 41 Abs. 2 Ziffer 4 bei der Festsetzung der Mietzinse beträgt höchstens 3% des Gebäudeversicherungswertes. Zuschlag

Für Neubauten beträgt der Zuschlag mindestens 2½% des Gebäudeversicherungswertes.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann für Altbauten einen erhöhten Zuschlag anerkennen, sofern die Mehrkosten hinreichend ausgewiesen sind.

Massgebend für die Berechnung des Zuschlages ist der Anteil der unterstützten Wohnungen am Gebäudeversicherungswert.

Mietzins-
anpassung

§ 43. Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger kann dem Amt für Wirtschaft und Arbeit aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen eine Mietzinsanpassung beantragen.

Ein Antrag muss gestellt werden, wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsverfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt wurden.

Das Amt kann die erhobenen Mietzinse jederzeit überprüfen.

Die Mitteilung von Mietzinsänderungen an die Mieterinnen und Mieter kann im Einvernehmen mit dem Amt vor dem Erlass der Mietzinsverfügung erfolgen. Dabei sind der höchstmögliche neue Mietzins und der bisherige Mietzins anzugeben.

Nebenkosten

§ 44. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse sind im bewilligten Mietzins nicht enthalten.

Diese Nebenkosten werden vom Amt für Wirtschaft und Arbeit nicht kontrolliert, sie müssen von den Subventionsempfängerinnen und -empfängern gesondert ausgewiesen und abgerechnet werden.

3. Gebühren und Rechtsschutz

Gebühren
für Mietzins-
verfügungen

§ 45. Für Mietzinsverfügungen nach § 41 erhebt das Amt für Wirtschaft und Arbeit folgende Gebühren:

1. Fr. 100 pro Verfügung und
2. Fr. 10 pro unterstützte Wohnung.

Pro Mietzinsverfügung werden höchstens Fr. 400 berechnet.

Rechtsschutz
der Mieterinnen
und Mieter

§ 46. Mieterinnen und Mieter können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassungen von staatlich unterstützten Wohnungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Amt für Wirtschaft und Arbeit 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. Zweckerhaltung der Wohnungen

1. Zweckerhaltungsgrundsätze

§ 47. Die Wohnungen dürfen dem Zweck der staatlichen Wohnbauförderung nicht entfremdet werden.

Zweckentfremdungsverbot

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn

1. die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer nicht eingehalten werden,
2. die Belegungsgrenze überschritten wird,
3. Wohnräume ganz oder teilweise zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet werden,
4. die Wohnungen mangelhaft unterhalten werden.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann auf Gesuch der Subventionsempfängerin oder des Subventionsempfängers die Untervermietung bewilligen, sofern dadurch keine wesentliche Zweckentfremdung entsteht.

§ 48. Wohnungen für Behinderte, die nicht dem Zweck entsprechend vermietet werden können, dürfen mit Bewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit als Familien- oder als Alterswohnung vermietet werden.

Sonderregelung
1. Wohnungen für Behinderte

Das Amt legt im Einzelfall die Mietzinszuschläge fest.

§ 49. Eigentumswohnungen und Eigenheime sind von den Subventionsempfängerinnen und -empfängern sowie ihren Familien und Familienangehörigen zu nutzen.

2. Selbstgenutztes Wohneigentum

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen die vorübergehende Vermietung an Dritte bewilligen. Es legt die höchstzulässigen Mietzinse und allfälligen Mietzinszuschläge fest.

2. Gebäudeunterhalt und bauliche Veränderungen

§ 50. Die Gebäude sind gut und dem Zweck entsprechend zu unterhalten.

Kontrolle der Gebäude

Die Gemeinde und das Amt für Wirtschaft und Arbeit können den Zustand der Gebäude kontrollieren.

§ 51. Vor der Ausführung von baulichen Veränderungen an unterstützten Wohnbauten und Neubauten auf den zugehörigen Grundstücken ist die Bewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit einzuholen.

Bewilligungspflicht für bauliche Veränderungen

Dem Gesuch sind Pläne, Kostenvoranschlag und Finanzierungsnachweis beizulegen.

Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung gesichert ist.

Das Amt legt aufgrund der ausgewiesenen Wertvermehrungen die gesamten Investitionskosten neu fest.

3. Kontrolle der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner

Selbstkontrolle § 52. Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger sind für die Zweckerhaltung der Wohnungen verantwortlich; sie kontrollieren regelmässig die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sie sind verpflichtet, Zweckentfremdungen der Gemeinde und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit mitzuteilen.

Allgemeine Zweck-
erhaltungs-
kontrolle § 53. Die Gemeinde kontrolliert mindestens alle vier Jahre die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner.

Sie reicht die überprüften Listen der Mieterinnen und Mieter dem Amt für Wirtschaft und Arbeit ein.

Das Amt kann Zweckerhaltungskontrollen anordnen.

Mieterliste § 54. Für die allgemeine Zweckerhaltungskontrolle haben die Subventionsempfängerinnen und -empfänger der Gemeinde eine Liste der Mieterinnen und Mieter der unterstützten Wohnungen einzureichen.

Die Liste gibt Auskunft über

1. die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter sowie ihrer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner,
2. die monatlichen Mietzinse (ohne Nebenkosten), die jede Mieterin und jeder Mieter bezahlt.

Die Liste dient ausschliesslich der Kontrolle über die Zweckerhaltung der Wohnungen.

4. Sanktionen bei Zweckentfremdung von Mietwohnungen

§ 55. Eine entgegen den Subventionsvorschriften belegte Wohnung ist unter Vorbehalt von § 56 auf den nächsten Termin zu kündigen. Andernfalls sind die staatlichen Leistungen zurückzuerstatten. Kündigung

Während einer Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 ff. OR⁴ sind die von den Subventionsbehörden festgelegten Mietzinszuschläge zu bezahlen.

§ 56. Der Staat kann bei nicht wesentlichen, insbesondere bei vorübergehenden Zweckentfremdungen Mietzinszuschläge erheben. Mietzinszuschläge

Die Mietzinszuschläge werden durch Verzinsung der noch ausstehenden staatlichen Leistungen ermittelt. Der durchschnittliche Zinsfuss entspricht mindestens demjenigen der Zürcher Kantonalbank für nachrangige Neuhypotheken auf Wohnbauten. Der Mietzinszuschlag beträgt mindestens Fr. 50 im Monat.

Die Gemeinde kann weitergehende Mietzinszuschläge erheben.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in begründeten Fällen auf die Erhebung von Mietzinszuschlägen verzichten.

Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger haben die Mietzinszuschläge mit dem Amt und der Gemeinde abzurechnen. Die Abrechnung hat Angaben über die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zu enthalten.

Die Gemeinde kann im Einvernehmen mit dem Amt die Mietzinszuschläge für den Staat erheben und diese anschliessend mit dem Amt abrechnen.

§ 57. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann auf Gesuch der Subventionsempfängerin oder des Subventionsempfängers einzelne Wohnungen in eine andere Wohnungskategorie umwandeln. Umwandlung der Wohnungskategorie

Die Verzinsung der Darlehen wird angepasst, und es gelten die entsprechenden Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter.

§ 58. Bei wesentlichen Zweckentfremdungen müssen die Darlehen sofort zurückbezahlt werden, sofern die Umwandlung in eine andere Wohnungskategorie nicht möglich ist. Rückforderung der Darlehen

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit legt in Härtefällen erleichterte Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen fest.

5. Sanktionen bei Zweckentfremdung von Wohneigentum

Einstellung
der Beiträge

§ 59. Bei Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie bei Unterbelegung wird die Auszahlung der Beiträge eingestellt; allfällige Bürgschaften bleiben bestehen, sofern die Hypothekargläubigerin oder der Hypothekargläubiger auf diese nicht verzichtet.

Rückforderung
der Darlehen

§ 60. Für die Rückforderung der Darlehen ist § 58 sinngemäss anwendbar.

6. Kaufs- und Vorkaufsrecht

Veräusserung
und Selbst-
kostenpreis

§ 61. Das Notariat meldet dem Amt für Wirtschaft und Arbeit sowie der Gemeinde die öffentliche Beurkundung von Kaufverträgen über subventionierte Grundstücke und stellt ihnen eine Vertragskopie zu. Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger sind verpflichtet, die vom Amt verlangten Unterlagen einzureichen.

Der Staat und die Gemeinde haben ein unbeschränktes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis an den subventionierten Grundstücken. Als Selbstkostenpreis gelten die durch das Amt festgesetzten gesamten Investitionskosten. Die Werterhaltung der Eigenleistung kann angemessen berücksichtigt werden. Allfällige Investitionsbeiträge werden bei der Berechnung des Selbstkostenpreises abgezogen.

Übersteigt der Verkaufspreis den im Grundbuch angemerkten Betrag der gesamten Investitionskosten, ist hierfür eine schriftliche Begründung mit den erforderlichen Unterlagen beizubringen.

Erwerberinnen und Erwerber haben gegenüber dem Amt und im Kaufvertrag zu erklären, dass sie alle Pflichten, Bedingungen und Auflagen aus dem Subventionsverhältnis übernehmen.

Ausübung
des Kaufs- und
Vorkaufsrechts

§ 62. Das Vorkaufsrecht erlischt mit dem Ablauf von drei Monaten, nachdem das Amt für Wirtschaft und Arbeit und die Gemeinde vom Verkauf Kenntnis erhalten haben.

Der Regierungsrat entscheidet über die Ausübung des gesetzlichen Kaufs- und Vorkaufsrechts. Bei der Ausübung des Kaufsrechts errechnet sich der Selbstkostenpreis gemäss § 61.

Das Amt entscheidet über den Verzicht auf die Ausübung des gesetzlichen Kaufs- und Vorkaufsrechts; der Verzicht kann mit Bedingungen verknüpft werden.

C. Anmerkungen im Grundbuch

§ 63. Für das unterstützte Gebäude werden folgende Auflagen im Grundbuch angemerkt: Anmerkungen

1. die unterstützten Wohnungen dürfen nur von Bewohnerinnen und Bewohnern benutzt werden, welche die Subventionsvoraussetzungen erfüllen,
2. die unterstützten Wohnungen dürfen höchstens zu Mietzinsen vermietet werden, die vom Amt für Wirtschaft und Arbeit festgelegt worden sind,
3. die gesamten und die anrechenbaren Investitionskosten, einschliesslich die anerkannten Kosten für wertvermehrende Investitionen, die vom Amt festgelegt worden sind,
4. bauliche Veränderungen dürfen nur mit Bewilligung des Amtes ausgeführt werden,
5. ein Kaufs- und Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zugunsten des Staates und der Gemeinde.

VII. Subventionsverfahren**1. Vorabklärung bei Wohnbauvorhaben**

§ 64. Vor Einreichung des Subventionsgesuches kann das Amt für Wirtschaft und Arbeit auf Gesuch hin abklären, ob für das Wohnbauvorhaben staatliche Hilfe grundsätzlich in Betracht kommt. Vorabklärung

Für die Vorabklärung sind dem Amt folgende Unterlagen einzureichen:

1. Situationsplan und Katasterkopie,
2. Vorprojekt-, Projekt- oder Ausführungspläne,
3. Angaben über die Nettowohnflächen der Wohnungen und der einzelnen Zimmer sowie ein Möblierungsvorschlag,
4. Kostenschätzung oder Kostenvoranschlag einschliesslich kubischer Berechnung nach der Norm SIA 116,
5. Preisangaben und Verkaufsprospekt bei Erwerb einer Wohnung sowie ein Haushaltsbudget.

2. Einreichung des Subventionsgesuches

Subventions-
gesuch

§ 65. Das Subventionsgesuch ist im Doppel bei der Gemeinde einzureichen.

Zusammen mit dem Gesuchsformular sind folgende Unterlagen und Angaben einzureichen:

1. detaillierter Baubeschrieb, Baubewilligung und Projektpläne einschliesslich Situationsplan und Katasterkopie,
2. Angaben über die Nettowohnflächen der Wohnungen und der einzelnen Zimmer sowie ein Möblierungsvorschlag,
3. detaillierter Kostenvoranschlag oder Generalunternehmervertrag, einschliesslich kubischer Berechnung nach der Norm SIA 116, mit besonderer Ausscheidung der nicht anrechenbaren Investitionskosten,
4. Baurechtsvertrag,
5. bei Mehrfamilienhäusern Nummerierung und Verteilung der Wohnungen (Wohnungsspiegel),
6. provisorische Mietzinsberechnung für die einzelnen Wohnungskategorien aufgrund der entsprechenden Investitionskosten unter Berücksichtigung der beantragten Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinde oder Dritten,
7. Finanzierungsnachweis,
8. Statuten oder Stiftungsurkunde, sofern es sich bei der Gesuchstellerin oder beim Gesuchsteller um einen gemeinnützigen Bauträger handelt,
9. bei der Förderung von Wohneigentum haben sich die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller zusätzlich über ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse auszuweisen sowie den Eigenbedarf an der Wohnung zu bestätigen; sie haben dem Gesuch bei Erwerb einer Wohnung eine Kopie des Vorvertrages oder Kaufvertragsentwurfs beizulegen,
10. bei Wohnbausanierungen eine amtliche Gebäudeschätzung, ein Grundbuchauszug sowie eine Liste der Mieterinnen und Mieter.

Die am Bau beteiligten Architekturbüros, Handwerksbetriebe und Unternehmen dürfen nicht zur Finanzierung herangezogen werden.

3. Zusicherung und Ablehnung

Zusicherung
der Gemeinde-
leistung

§ 66. Die Gemeinde prüft das Subventionsgesuch hinsichtlich der Anforderungen an die Wohnbauvorhaben und der Wohnungsnachfrage.

Sie entscheidet über die Gemeindeleistung.

Sie leitet ein Exemplar des Subventionsgesuchs an das Amt für Wirtschaft und Arbeit weiter und teilt die Gemeindeleistung mit.

Die Ablehnung einer Gemeindeleistung ist zu begründen.

§ 67. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit entscheidet über die staatliche Leistung. Zusicherung
der staatlichen
Leistung

Übersteigt die Darlehenssumme für ein Bauvorhaben 1 Mio. Franken, entscheidet die Volkswirtschaftsdirektion.

§ 68. Die Subventionsempfängerinnen und -empfänger haben dem Amt für Wirtschaft und Arbeit innert 30 Tagen seit der Mitteilung der Zusicherung schriftlich zu erklären, dass sie die Zusicherung und die damit verbundenen Auflagen und Bedingungen vorbehaltlos annehmen. Annahme-
erklärung

Erfolgt die Erklärung nicht fristgerecht, fällt die Zusicherung dahin. Das Amt kann die Frist nach Abs. 1 erstrecken.

4. Bauausführung, Arbeitsvergebung und Baukontrolle

§ 69. Wohnungen, deren Bau oder Sanierung vor der Zusicherung der staatlichen Leistung begonnen wurde, werden nicht unterstützt. Baubeginn
und Grund-
bucheintrag

Wohnungen, deren Erwerb vor der Zusicherung der staatlichen Leistung ins Grundbuch eingetragen wurde, werden nicht unterstützt.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann den vorzeitigen Baubeginn und den vorzeitigen Eintrag in das Grundbuch bewilligen, sofern es im Besitz des Subventionsgesuches ist.

§ 70. Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger ist verpflichtet, die Bauarbeiten innert sechs Monaten seit der Mitteilung der Zusicherung in Angriff zu nehmen und ohne Unterbruch zu Ende zu führen. Bauausführung

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann einen späteren Baubeginn und bei umfassenden Wohnbausanierungen eine Etappierung der Arbeiten bewilligen.

Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger hat sich an das genehmigte Projekt und an den Kostenvoranschlag zu halten.

Für bauliche Veränderungen ist vor der Ausführung die Bewilligung des Amtes einzuholen. Die Bewilligung wird erteilt, sofern der Zweck der staatlichen Leistung erhalten bleibt. § 51 gilt sinngemäss.

Vergebung
der Arbeiten

§ 71. Staatliche Hilfe wird nur gewährt, wenn der Wettbewerb mit freien Preiseingaben gesichert ist und die Bauherrin oder der Bauherr weder direkt noch indirekt verpflichtet ist, die Vergebung von Arbeiten und Lieferungen auf orts- oder kantonsansässige Architekturbüros, Handwerksbetriebe, Unternehmen und Lieferfirmen zu beschränken.

Die Vergebung muss aufgrund der überprüften Bewerbungen in der Regel an das wirtschaftlich günstigste Angebot erfolgen, sofern für eine zeit- und sachgerechte Ausführung der Arbeit oder Lieferung Gewähr geboten wird.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann die Vergebung der Arbeiten überprüfen.

Abmachungen über die Ausführung in Regie oder zu Pauschalpreisen (Generalunternehmerin oder -unternehmer) bedürfen der Genehmigung des Amtes. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn nach Prüfung der Unterlagen Gewähr dafür besteht, dass die Bauausführung dadurch nicht verteuert wird.

Baukontrolle

§ 72. Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger meldet der Gemeinde und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit den Baubeginn, die Rohbau- und die Bauvollendung.

Das Amt prüft, ob die Ausführung der Wohnbaute oder der Sanierungsarbeiten den Subventionsbestimmungen entspricht.

5. Bauabrechnung

Einreichung

§ 73. Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger hat spätestens ein Jahr nach der Bauvollendung der Gemeinde eine fachgerecht erstellte und gemäss § 24 gegliederte, detaillierte und eigenhändig unterzeichnete Abrechnung mit den Originalbelegen einzureichen.

Bezieht sich die staatliche Hilfe auf mehrere selbständige Wohnbauten, sind die Abrechnungsergebnisse für jede einzelne Baute getrennt anzugeben.

Der Bauabrechnung sind beizulegen:

1. sämtliche Rechnungsbelege und Quittungen,
2. Situationsplan mit Kataster-, Gebäudeversicherungs- und Polizeinummern sowie Angabe der Parzellengrösse,
3. Mieterliste gemäss § 54.

Bei wesentlichen Projektänderungen, insbesondere hinsichtlich Wohnungstypen und -grössen, sind der Abrechnung bereinigte Projektpläne beizulegen.

§ 74. Die ausgewiesene Teuerung zwischen dem Preisstand des Kostenvoranschlages und den Arbeitsvergebungen wird höchstens im Ausmass des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten anerkannt. Mehrkosten

Andere Mehrkosten infolge Projektänderungen oder unvorhergesehener Arbeiten werden nur berücksichtigt, sofern sie unvermeidbar waren und gesondert ausgewiesen sind.

Nicht anerkannte Mehrkosten können zu angemessenen Subventionskürzungen führen; bei wesentlichen Kostenüberschreitungen fällt die staatliche Hilfe dahin.

§ 75. Die Gemeinde prüft die Abrechnung auf ihre Richtigkeit. Prüfung durch die Gemeinde
Sie leitet die Abrechnung mit ihrem Bericht dem Amt für Wirtschaft und Arbeit zur Genehmigung weiter und teilt die definitive Gemeindeleistung sowie die Anzahl je nach Wohnungskategorie unterstützter Wohnungen mit.

§ 76. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit genehmigt die Bauabrechnung, sofern sie den Subventionsbestimmungen entspricht. Genehmigung der Bauabrechnung

Es legt für die einzelnen Wohnbauten oder Wohnungen die gesamten und die anrechenbaren Investitionskosten fest.

6. Subventionsvertrag

§ 77. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit legt gestützt auf die genehmigte Bauabrechnung und die anrechenbaren Investitionskosten abschliessend die staatliche Leistung fest. Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Rechte und Pflichten aus dem Subventionsverhältnis werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt.

Der Subventionsvertrag ist vom Amt und von der Subventionsempfängerin oder dem Subventionsempfänger zu unterzeichnen.

Wird der Vertrag nicht innert 30 Tagen nach Empfang vorbehaltlos unterzeichnet, fällt die staatliche Leistung dahin.

7. Auszahlung der staatlichen Leistung

§ 78. Die Auszahlung der staatlichen Darlehen und Beiträge erfolgt nach Abschluss des Subventionsvertrages und nach Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch. Voraussetzungen

Darlehen werden erst ausbezahlt, wenn sie durch Grundpfandverschreibung sichergestellt sind.

Beiträge werden einmal jährlich ausbezahlt, wenn die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger die Anforderungen betreffend die persönlichen und finanziellen Verhältnisse erfüllt und eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde vorlegt.

Die Auszahlung der staatlichen Leistung erfolgt an die Subventionsempfängerinnen und -empfänger, sofern sich diese über die Bezahlung oder Sicherstellung der Bauhandwerkerinnen und -handwerker sowie der Unternehmen nach Massgabe der geleisteten Arbeiten ausweisen.

Verzögert sich die Auszahlung der staatlichen Leistung, erwächst den Subventionsempfängerinnen und -empfängern kein Zinsanspruch.

Teilzahlungen
bei Darlehen

§ 79. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann nach Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch auf besonderes Gesuch der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers höchstens 80% des zugesicherten Darlehensbetrages entrichten, wenn das Gebäude im Rohbau vollendet und brandversichert ist.

Dem Gesuch sind beizulegen:

1. Nachweis über die Bauzeitversicherung,
2. Zeugnis des Grundbuchamtes über die Grundpfandverschreibung,
3. detaillierte Aufstellung über den Umfang der ausgeführten Bauarbeiten und der bereits geleisteten Zahlungen an die Bauhandwerkerinnen und -handwerker sowie die Unternehmen.

8. Verwaltung der staatlichen Darlehen

Amt für
Wirtschaft
und Arbeit

§ 80. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit verwaltet die gewährten Darlehen entsprechend den im Subventionsvertrag festgesetzten Bedingungen.

Es kann dafür die Zürcher Kantonalbank beziehen.

VIII. Rechnungswesen

Rechnungs-
führung

§ 81. Eigentümerinnen und Eigentümer von mehreren unterstützten Wohnungen haben eine Rechnung nach kaufmännischen Grundsätzen gemäss Obligationenrecht⁴ (Art. 957–964) zu führen.

Über den Erneuerungsfonds, das Abschreibungskonto und einen allfälligen Heimfallfonds ist für jedes Subventionsgeschäft eine besondere Aufstellung anzufertigen, aus der die Bestände des Vorjahres und die Einlagen und Entnahmen des Rechnungsjahres ersichtlich sind.

Die Einlagen in die Fonds und deren Verzinsung sowie Abschreibungen sind vor dem Abschluss der Jahresrechnung vorzunehmen. Der Jahresvorschlag oder -rückschlag ist nach erfolgter Vornahme der Einlagen und Abschreibungen auszuweisen.

§ 82. Die Jahresrechnung ist zusammen mit dem Bericht der Kontrollstelle der Gemeinde und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit einzureichen. Einreichung der Jahresrechnung

Die Gemeinden können über das Rechnungswesen weitergehende Vorschriften erlassen.

§ 83. In den Erneuerungsfonds sind jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens $\frac{3}{4}\%$ des Gebäudeversicherungswertes einschliesslich der gutgeschriebenen Zinsen einzulegen. Erneuerungsfonds

Die Fondsmittel sind in der Regel in kurz- und mittelfristigen Guthaben und davon mindestens die Hälfte in festverzinslichen Vermögensteilen anzulegen.

Sie dürfen nur für umfassende Erneuerungsarbeiten, insbesondere die Erneuerung der Fassaden, des Treppenhauses, des Daches, der Küche, des Bades sowie der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, verwendet werden.

Die ordentlichen Reparatur- und Unterhaltskosten sind aus den Erträgen der Erfolgsrechnung zu decken.

§ 84. Auf dem Abschreibungskonto sind als indirekte Abschreibungen spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnung zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens $\frac{1}{2}\%$ der gesamten Erstellungskosten zu verbuchen. Abschreibungskonto

Nach Sanierungen müssen die entsprechenden Abschreibungen unmittelbar nach Bezug der Wohnungen vorgenommen werden.

§ 85. Als Abschreibungskonto der im Baurecht erstellten Bauten gilt der Heimfallfonds. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrages zu öffnen. Heimfallfonds

IX. Wohnbaukommission

Amts-
dauer
und Zusammen-
setzung

§ 86. Der Regierungsrat wählt auf seine Amtsdauer die Wohnbaukommission, welche die im Wohnungswesen zuständigen Behörden berät.

Die Kommission setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der am Wohnungswesen beteiligten Kreise zusammen; die Direktorin bzw. der Direktor der Volkswirtschaft gehört ihr von Amtes wegen als Vorsitzende bzw. Vorsitzender an.

X. Vollzug

Zuständige
Direktion

§ 87. Die Volkswirtschaftsdirektion ist die für den Vollzug des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums³ zuständige Direktion des Regierungsrates, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Sie kann den Vollzug, soweit in dieser Verordnung nicht anders geregelt, dem Amt für Wirtschaft und Arbeit übertragen.

Auskunfts- und
Mitwirkungsp-
flicht

§ 88. Wer gesetzliche Leistungen beansprucht, hat den Behörden die für den Vollzug erforderlichen Auskünfte zu erteilen, die notwendigen Unterlagen wie Abrechnungen und Geschäftsbücher zur Verfügung zu stellen und den Zutritt zu den Wohnbauten zu ermöglichen.

Wird die Auskunfts- und Mitwirkungspflicht verletzt, wird die Zusicherung oder Ausrichtung der Hilfe abgelehnt; bereits erbrachte Leistungen werden zurückgefordert.

Notariats-
und Grund-
buchgebühren

§ 89. Notariats- und Grundbuchgebühren, die im Zusammenhang mit der subventionierten Wohnbaute anfallen, sind von der Subventionsempfängerin oder dem Subventionsempfänger zu tragen.

Verzinsung
von Rück-
forderungen

§ 90. Rückforderungen von Darlehen und Beiträgen müssen mindestens zum Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für nachrangige Neuhypotheken auf Wohnbauten verzinst werden.

Die Verzinsung kann auch für die Dauer der vorausgegangenen Zweckentfremdung oder Rechtsverletzung verlangt werden.

XI. Schlussbestimmungen

Aufhebung bis-
herigen Rechts

§ 91. Die Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums (Wohnbauförderungsverordnung) vom 14. November 1990 wird aufgehoben.

Auf bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bleibt das bisherige Recht anwendbar; davon ausgenommen sind die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die Vermietungsvorschriften und die Bestimmungen über die Zweckerhaltung der Wohnungen, für welche das neue Recht massgebend ist.

Auf Miet- und Wohneigentumsverhältnisse, die vor dem 1. Januar 1999 begründet worden sind, werden bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004² die Bestimmungen über die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer des bisherigen Rechts angewendet, sofern auf Grund des neuen Rechts die Subventionsanforderungen nicht mehr erfüllt sind.⁵

Staatliche Leistungen aufgrund des bisherigen Rechts werden bei Zweckentfremdungen zurückgefordert. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit legt in Härtefällen erleichterte Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung fest.

§ 92. Die Verordnung wird auf Gemeindeleistungen angewendet, soweit die Gemeinde keine eigenen Ausführungsvorschriften erlassen hat. Gemeinderecht

Kommunale Bedingungen oder Beschränkungen, welche von den Bestimmungen dieser Verordnung abweichen, dürfen den im Gesetz enthaltenen Grundsätzen nicht zuwiderlaufen.

Für die Anmerkung von kommunalen Eigentumsbeschränkungen, die nicht in § 63 aufgeführt sind, ist vorgängig durch Vermittlung des Regierungsrates die Genehmigung des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartementes einzuholen.

Wohnbauförderungsrecht der Gemeinden, welches dem neuen Recht widerspricht, ist innert zwei Jahren anzupassen. Ausführungsbestimmungen der Gemeinden sind dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

§ 93. Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft. Inkrafttreten

¹ OS 54, 925.

² [841](#).

³ Heute: Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 (LS [841](#)).

⁴ [SR 220](#).

⁵ Fassung gemäss RRB vom 8. Dezember 2004 ([OS 59, 412](#)). In Kraft seit 1. Januar 2005.

Anhang zur Wohnbauförderungsverordnung

Investitionskosten im subventionierten Wohnungsbau

1. Mietwohnungsbau

1.1 Erstellungskosten und anrechenbare Investitionskosten

Die Grenzen der pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten und die pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für Mietwohnungen werden wie folgt festgelegt:

Wohnungs- grösse (Zimmerzahl)	Punkte pro Wohnung	pauschalierte höchstzulässige Erstellungskosten Fr.	pauschalierte Grundstücks- kosten Fr.	pauschalierte anrechenbare Investitionskosten Fr.
1	5	160 000	40 000	200 000
1½	5,5	176 000	44 000	220 000
2	6	192 000	48 000	240 000
2½	6,5	208 000	52 000	260 000
3	7,5	240 000	60 000	300 000
3½	8	256 000	64 000	320 000
4	9	288 000	72 000	360 000
4½	9,5	304 000	76 000	380 000
5	10,5	336 000	84 000	420 000
5½	11,5	368 000	92 000	460 000
6	12,5	400 000	100 000	500 000

Die pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten für Neubauten enthalten die Positionen 1, 2, 4 und 5 des Baukostenplanes (BKP). Die zulässigen Grundstückskosten (BKP 0) werden nach § 22 Wohnbauförderungsverordnung festgelegt; für die Ermittlung der pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten sind die pauschalierten Grundstückskosten massgebend.

1.2 Erhöhung der Erstellungskosten und der anrechenbaren Investitionskosten

Die pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten der Wohnungen können in folgenden Fällen je bis zu 10% erhöht werden:

1. für ausserordentliche Fundationsarbeiten,
2. für besondere bauliche Mehraufwendungen bei Alterswohnungen und bei Wohnungen für Behinderte.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann in solchen Fällen und in Gemeinden mit überdurchschnittlichen Grundstückskosten die pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten um höchstens 10% erhöhen.

1.3 Weitere Erstellungskosten

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann ausnahmsweise weitere Erstellungskosten anerkennen, sofern besondere Verhältnisse vorliegen und die voraussichtlichen Wohnkosten tragbar sind.

Als Ausnahmen gelten insbesondere Aufwendungen für ausserordentliche technische Anlagen und Massnahmen für eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie zur Schonung der Umwelt. Diese Kosten werden jedoch nicht zu den pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten gezählt.

Die Mehrkosten sind jeweils hinreichend auszuweisen.

1.4 Pauschalbeträge für nicht anrechenbare Erstellungskosten

Zusätzlich zu den pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten der Wohnungen werden folgende nicht anrechenbare Pauschalbeträge anerkannt:

Fr. 26 000 pro Garage oder Einstellplatz

Fr. 18 000 pro gedeckten Parkplatz

Fr. 10 000 pro Parkplatz im Freien

Fr. 15 000 pro Bastelraum

Die Besucherparkplätze sind in den pauschalierten höchstzulässigen Erstellungskosten der Wohnungen enthalten.

Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können anstelle dieser Pauschalbeträge die tatsächlichen Kosten ausweisen.

2. Wohneigentum

2.1 Gesamte und anrechenbare Investitionskosten

Die Grenzen der höchstzulässigen gesamten Investitionskosten und die pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten für Wohneigentumsobjekte werden wie folgt festgelegt:

Wohnungs- grösse (Zimmerzahl)	höchstzulässige gesamte Investitionskosten		pauschalierte anrechenbare Investitionskosten Fr.
	Eigentumswohnung Fr.	Einfamilienhaus Fr.	
2–2 ¹ / ₂	320 000	–	320 000
3–3 ¹ / ₂	400 000	520 000	400 000
4–4 ¹ / ₂	460 000	600 000	460 000
5–5 ¹ / ₂	510 000	650 000	510 000
6–6 ¹ / ₂	560 000	700 000	560 000

Die höchstzulässigen gesamten Investitionskosten für Neubauten setzen sich aus den Grundstücks- und Erstellungskosten zusammen (BKP Pos. 0–5).

2.2 Herabsetzung der höchstzulässigen gesamten Investitionskosten

Bei alten Wohnliegenschaften werden in der Regel die höchstzulässigen gesamten Investitionskosten unter Berücksichtigung des Zustandswertes angemessen gekürzt.

2.3 Weitere Investitionskosten

Bei besonderen Verhältnissen und wenn die voraussichtlichen Wohnkosten tragbar sind, kann das Amt für Wirtschaft und Arbeit ausnahmsweise weitere Investitionskosten anerkennen; diese werden jedoch nicht zu den pauschalierten anrechenbaren Investitionskosten gezählt.

Als Ausnahmen gelten insbesondere hohe ausgewiesene Grundstückskosten, ausserordentliche bautechnische Anlagen und Massnahmen für eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie zur Schonung der Umwelt.

Wohneigentumsobjekte mit gesamten Investitionskosten (einschliesslich Garage, Bastelräume, Miteigentum an Gemeinschaftsanlagen usw.) von über Fr. 720 000 werden nur bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände unterstützt.

2.4 Pauschalbeträge für nicht anrechenbare Investitionskosten

Zusätzlich zu den höchstzulässigen gesamten Investitionskosten der Wohnungen werden folgende nicht anrechenbare Pauschalbeträge anerkannt:

Fr. 26 000 pro Garage oder Einstellplatz

Fr. 18 000 pro gedeckten Parkplatz

Fr. 10 000 pro Parkplatz im Freien

Fr. 15 000 pro Bastelraum

Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller können anstelle dieser Pauschalbeträge die tatsächlichen Kosten ausweisen.