

**Gesetz
über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung**

(vom 7. Juni 2004)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 20. August 2003 und in den Antrag der Kommission für Wirtschaft und Abgaben vom 6. Januar 2004,

beschliesst:

I. Allgemeines

- Zweck § 1. Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.
Der Staat fördert das selbst genutzte Wohneigentum für Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen.
- Eigenleistung § 2. Die staatliche Förderung setzt Eigenleistungen von mindestens 10 Prozent der gesamten Investitionskosten voraus.
- Leistungen des Bundes § 3. Die Leistungen nach diesem Gesetz erfolgen unabhängig von Leistungen des Bundes.

II. Förderung des Mietwohnungsbaus

- Zinslose oder zinsgünstige Wohnbaudarlehen § 4. Der Staat kann den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen durch die Gewährung von zinslosen oder zinsgünstigen grundpfandgesicherten Darlehen fördern. Die Darlehen betragen unter Einschluss der Gemeindeleistung höchstens 60 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten.
Die obere Belehnungsgrenze für Darlehen beträgt 90 Prozent der gesamten Investitionskosten. Für Bauvorhaben von finanzschwachen Gemeinden oder von gemeinnützigen Wohnbauträgern kann die Belehnungsgrenze auf 95 Prozent erhöht werden.
Bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinden und bei landwirtschaftlichen Heimwesen wird auf eine Grundpfandverschreibung verzichtet.

§ 5. Empfängerinnen und Empfänger von Darlehen müssen öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, die sicherstellen, dass die Gebäude hauptsächlich zu Wohnzwecken benutzt und die unterstützten Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete an berechtigte Personen vermietet werden; zudem haben die Eigentumsbeschränkungen jeden Gewinn beim Verkauf auszuschließen. Zu diesem Zweck steht dem Staat und der Gemeinde ein im Grundbuch anzumerkendes Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zu.

Eigentumsbeschränkungen

Mit der Rückzahlung der staatlichen Hilfe fallen die Eigentumsbeschränkungen dahin. Davon ausgenommen ist das Vorkaufsrecht, das frühestens 15 Jahre nach Anmerkung im Grundbuch erlischt.

§ 6. Gemeinnützige Wohnbauträger können in der Gründungsphase mit Darlehen unterstützt werden, die in der Regel im Zusammenhang mit der Verwirklichung des ersten Wohnbauvorhabens gewährt werden.

Gründungsdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger

Die Darlehenshöhe beträgt höchstens 3 Prozent der voraussichtlichen gesamten Investitionskosten.

§ 7. Die ausstehenden Darlehen betragen höchstens 180 Millionen Franken. Nicht wiedereinbringliche Darlehen werden abgeschrieben und zählen nicht mehr zu den ausstehenden Darlehen.

Finanzierung und Zuständigkeit

Die zuständige Direktion entscheidet über die Gewährung von Darlehen.

§ 8. Der Staat gewährt Darlehen nur, wenn die Gemeinde eine gleichwertige Leistung erbringt.

Gemeindeleistung

Der Regierungsrat kann finanzschwache Gemeinden von den Leistungen ganz oder teilweise befreien. Die ausfallenden Gemeindeleistungen werden in der Regel vom Staat übernommen.

Leistungen von Arbeitgebern, Stiftungen und ähnlichen Institutionen sowie des gemeinnützigen Wohnbauträgers selbst können als Gemeindeleistungen angerechnet werden.

III. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

§ 9. Der Staat fördert das selbst genutzte Wohneigentum mit Bürgschaften. Zu diesem Zweck kann er sich am Kapital von Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften beteiligen, die Wohneigentum fördern.

Bürgschaften

Übernahme von Bürgschaftsgebühren § 10. Der Staat kann für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum Bürgschaftsgebühren für die Dauer von längstens 15 Jahren übernehmen.

Der jährliche Aufwand für Bürgschaftsgebühren darf 2 Millionen Franken nicht übersteigen.

Die zuständige Direktion entscheidet über die Übernahme von Bürgschaftsgebühren.

IV. Vollzug

Zweckerhaltung § 11. Die Wohnungen dürfen während der Dauer der Unterstützung nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Die zuständige Direktion kann die vorübergehende Benutzung von Wohnungen durch Personen bewilligen, welche die Voraussetzungen für die staatlichen Leistungen nicht erfüllen. Für die Dauer einer vorübergehenden Zweckentfremdung wird in der Regel die Verbilligungswirkung aufgehoben.

Rückforderung § 12. Die staatlichen Leistungen werden mit Zins zurückgefordert, wenn sie zu Unrecht ausbezahlt oder erwirkt worden sind sowie wenn die Wohnung zweckentfremdet worden ist.

Ausführungsbestimmungen § 13. Der Regierungsrat legt durch Verordnung insbesondere fest: das Verfahren, die Bedingungen für die Gewährung und den Umfang der staatlichen Leistungen sowie den Inhalt der Eigentumsbeschränkungen.

Er erlässt Vorschriften über die höchstzulässigen und anrechenbaren Investitionskosten und die Anforderungen an die Wohnbauten.

Er legt die Voraussetzungen fest, welche die Mieterinnen und Mieter sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in personeller und finanzieller Hinsicht zu erfüllen haben, und regelt, wie die Einhaltung dieser Voraussetzungen überprüft wird.

Er setzt die Bedingungen für die Rückzahlung und die Voraussetzungen für die Rückforderung der staatlichen Leistungen fest.

Er bestimmt für den Fall vorübergehender Zweckentfremdungen, wie die staatlichen Leistungen zu verzinsen sind und welcher monatliche Mindestbetrag dabei zu entrichten ist.

§ 14. Dieses Gesetz ist auf die Wohnbauförderung der Gemeinden anwendbar, soweit sie hierzu keine eigenen Bestimmungen erlassen haben. Wohnbau-
förderung der
Gemeinden

Bestimmungen der Gemeinden über die Ausdehnung der Eigentumsbeschränkungen bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

- § 15. Mit Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer vorsätzlich Straf-
bestimmung
- a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt,
 - b) falsche Angaben über seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse macht,
 - c) eine Wohnung ihrem Zweck entfremdet.

V. Schlussbestimmungen

§ 16. Hängige Gesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereicht wurden, werden nach neuem Recht behandelt. Übergangs-
bestimmungen

Das bisherige Recht bleibt anwendbar auf:

- a) zugesicherte Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaus,
- b) zugesicherte Beiträge und übernommene Bürgschaften zur Förderung des Wohneigentums,
- c) bestehende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen.

§ 17. Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989 wird aufgehoben. Aufhebung bis-
herigen Rechts

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin: Die Sekretärin:
Emy Lalli Ursula Moor-Schwarz

Der Kantonsrat,

gestützt auf § 45 des Wahlgesetzes vom 4. September 1983 und nach Kenntnisnahme des Berichts der Geschäftsleitung vom 16. September 2004,

stellt fest:

Die Referendumsfrist für das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 ist am 31. August 2004 unbenützt abgelaufen.

Zürich, 18. Oktober 2004

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Emy Lalli

Die Sekretärin:

Ursula Moor-Schwarz