Gesetz über die Sozialwohnbauförderung

vom 26.09.1985 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2011)

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1974 über Wohnbau- und Eigentumsförderung (Art. 35 bis 46);

gestützt auf die Bundesverordnung vom 30. November 1981 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (Art. 13 bis 33);

gestützt auf das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 26. März 1985;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

[1] Vorliegendes Gesetz hat den Zweck:

a) die Bundeshilfe, die aufgrund der Bundesgesetzgebung gewährt wird, zu vervollständigen;

b) den Bau und den Erwerb von Sozialwohnungen durch Personen im Ausland zu erleichtern (Art. 22ff. dieses Gesetzes).

Art. 2 Empfänger der Hilfe

[1] Die in Artikel 1 Bst. a) vorgesehene Hilfe ist für Familien, betagte Leute, Invalide und Pflegebedürftige bestimmt.

Art. 3 Definitionen

[1] Unter Familie versteht man im allgemeinen die Gemeinschaft der Ehepartner und deren Nachkommen sowie die allein erziehenden Mütter und Väter.

[2] Als Wohnungen für betagte Leute gelten Wohnungen von höchstens zweieinhalb Zimmern, die den besonderen Bedürfnissen dieser Personenkategorie entsprechen.

[3] Als Wohnungen für Invalide oder Pflegebedürftige gelten Wohnungen jeglicher Grösse, die den besonderen Bedürfnissen dieser Personenkategorien genügen.

[4] Die obgenannten Personenkategorien sind in Artikel 30 der Bundesverordnung definiert.

Art. 4 Wohnungsamt

[1] Das Wohnungsamt (das Amt) ist die zuständige Behörde für die im vorliegenden Gesetz vorgesehenen Entscheide, sofern diese Kompetenzen nicht einer anderen Instanz vorbehalten sind.

[2] Das Amt untersteht der für Wohnungsfragen zuständigen Direktion [1)] (die Direktion).

2 Zusatzhilfe zur Senkung der Mietzinse

2.1 Gebäude, die in den Genuss dieser Hilfe gelangen

Art. 5

[1] Die Zusatzhilfe wird für Miethäuser gewährt, die in den Genuss der Bundeshilfe gelangen.

[2] Das Gesuch muss vor dem Bau- oder Renovationsbeginn gestellt werden.

[3] Als Miethaus gilt jedes Gebäude, das mindestens drei zu vermietende Wohnungen aufweist.

2.2 Art und Form der Hilfe

Art. 6 Zusätzliche Mietzinssenkung

[1] Die Hilfe besteht in einer zusätzlichen Verbilligung der Mietzinse für jene Empfänger, die im Genuss der von der Bundesgesetzgebung vorgesehenen Zusatzverbilligungen I und II stehen, unter Vorbehalt von Artikel 11.

Art. 7 Form der Hilfe

[1] Diese zusätzlichen Verbilligungen der Mietzinse werden durch Beiträge des Staates und der Gemeinden gewährleistet, deren Satz unveränderlich ist und die nicht rückzahlbar sind.

[1)] Heute: Volkswirtschafts- und Berufsbildungsdirektion.

2.3 Höhe der Hilfe

Art. 8 Gemeindebeitrag

[1] Für Wohnungen, die für Familien bestimmt sind, beträgt die Gemeindehilfe 0,20 % der Gestehungskosten der Wohnung

[2] Für Wohnungen, die für Betagte, Invalide oder Pflegebedürftige bestimmt sind, werden die in Absatz 1 festgesetzten Sätze verdoppelt. Dasselbe gilt für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern, die für Familien mit sehr beschränktem Einkommen bestimmt sind.

Art. 9 Staatsbeitrag

[1] Für Wohnungen, die für Familien bestimmt sind, entspricht der Satz des Staatsbeitrages der Differenz zwischen 0,6 % der Gestehungskosten der Wohnung und dem Satz der Gemeindehilfe.

[2] Für Wohnungen, die für Betagte, Invalide oder Pflegebedürftige bestimmt sind, entspricht der Satz des Staatsbeitrages der Differenz zwischen 1,2 % der Gestehungskosten der Wohnung und dem Satz der Gemeindehilfe. Dasselbe gilt für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern, die für Familien mit sehr beschränktem Einkommen bestimmt sind.

2.4 Voraussetzungen der Hilfe

Art. 10 Allgemeine Voraussetzung

[1] Die kantonale Hilfe wird nur erteilt, wenn der Bund seine Hilfe gewährt und wenn die Gemeinde, in der sich die subventionierten Wohnungen befinden, ihre Hilfe gemäss Artikel 8 gewährt.

[2] Sie wird zudem erteilt, wenn ein Dritter an Stelle des Bundes die Grundverbilligung und die Zusatzverbilligungen übernimmt.

[3] Sie wird auch erteilt, wenn ein Dritter die Gemeindehilfe übernimmt.

Art. 11 Persönliche Voraussetzung

[1] Die Hilfe wird nur gewährt für Wohnungen, die von Familien oder Personen bewohnt werden, die in Artikel 3 dieses Gesetzes angeführt sind und deren Einkommen und Vermögen die vom Staatsrat festgesetzten Grenzen nicht übersteigen.

2.5 Dauer der Hilfe

Art. 12

[1] Die Hilfe wird dem Empfänger unter Vorbehalt von Artikel 11 während der ganzen Dauer des vom Bund erstellten Mietplans gewährt.

2.6 Modalitäten der Staatshilfe

Art. 13 Empfänger

[1] Die Staatshilfe wird an die Eigentümer der Gebäulichkeiten, die den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung entsprechen, entrichtet.

[2] Im Falle einer von der zuständigen Bundesbehörde bewilligten Handänderung wird die Hilfe dem neuen Eigentümer ausbezahlt.

Art. 14 Verfahren

[1] Das Gesuch muss vom Gesuchsteller beim Amt eingereicht werden.

[2] Dem Gesuch müssen die vom Bund verlangten Dokumente und der Beschluss über die finanzielle Beteiligung der Gemeinde oder eines Dritten beiliegen.

Art. 15 Hilfsversprechen

[1] Das Hilfsversprechen ist Gegenstand eines Entscheides der Direktion. Dieser wird nach Eingang des Bundesentscheides über die Gewährung der Bundeshilfe gefasst.

Art. 16 Provisorische Festsetzung des Mietzinses

[1] Das Amt setzt den Mietzins provisorisch fest, unter Berücksichtigung der Hilfe von Bund, Kanton und Gemeinde.

Art. 17

[1] Sobald die Arbeiten abgeschlossen sind, muss der Empfänger der Hilfe dem Amt die detaillierte, definitive Abrechnung vorlegen.

[2] Das Amt kontrolliert die Abrechnung und setzt den definitiven Betrag der Hilfe und der Mietzinse fest.

2.7 Kontrolle und Aufhebung der Staatshilfe

Art. 18 Kontrolle der Voraussetzungen der Hilfe

[1] Das Amt kontrolliert in Zusammenarbeit mit der Gemeinde periodisch die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie die persönlichen Verhältnisse der Mieter, die im Genuss der zusätzlichen Mietzinssenkung sind.

[2] Zu diesem Zweck und unter der Bedingung, dass die Vorschriften des Datenschutzes eingehalten werden, erhält das Amt über ein Abrufverfahren Zugang zu den bei der Kantonalen Steuerverwaltung gespeicherten Daten über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der betreffenden Mieter.

Art. 18a Kontrolle der Mietzinse

[1] Das Amt kontrolliert periodisch die Mietzinse der subventionierten Wohnungen.

Art. 19 Verpflichtungen der Empfänger

[1] Die Empfänger sind verpflichtet, den Mietern die Höhe der vom Amt provisorisch und definitiv festgesetzten Mietzinse mitzuteilen.

Art. 20 Aufhebung der Hilfe – Gründe

[1] Der Staat hebt die Hilfe auf, wenn die subventionierten Wohnungen ihre Bestimmung ändern.

[2] Eine Änderung liegt unter anderem vor:

a) wenn die Wohnung nicht von einer Familie bezogen wird;

b) wenn im Augenblick, wo eine Familie die Wohnung bezieht, ihr Einkommen und ihr Vermögen die zulässigen Grenzen übersteigen;

c) wenn die Räumlichkeiten nachträglich ganz oder teilweise zu anderen Zwecken verwendet werden;

d) wenn eine Wohnung, nachdem sie bezogen worden ist, nicht mehr von einer Familie bewohnt wird;

e) wenn das Familieneinkommen, das ursprünglich für den Bezug der Wohnung berücksichtigt worden ist, nachträglich die festgesetzten Grenzen übersteigt;

f) wenn das Familienvermögen, das ursprünglich für den Bezug der Wohnung berücksichtigt worden ist, nachträglich die zulässigen Grenzen übersteigt;

g) wenn die Wohnung während mehr als sechs Monaten unbewohnt bleibt.

Art. 21 Aufhebung der Hilfe – Einfluss auf die Gemeindehilfe

[1] Die Streichung der Staatshilfe zieht jene der Gemeindehilfe nach sich.

3 Bau von Sozialwohnungen durch Personen im Ausland

Art. 22 Grundsatz

[1] Der Erwerb eines Grundstückes durch Personen im Ausland wird bewilligt, wenn es ohne Bundeshilfe dem sozialen Wohnungsbau in einer Gemeinde dient, in der Mangel an solchen Wohnungen herrscht, oder wenn sich auf dem Grundstück solche neu erstellten Wohnbauten befinden.

[2] Die in Absatz 1 erwähnte Bewilligung wird von der in der Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bezeichneten Behörde erteilt.

Art. 23 Wohnungsnot

[1] Wohnungsnot herrscht, wenn grundsätzlich weniger als 0,5 % der Wohnungen mit angemessenen Mietzinsen in der betroffenen Gemeinde frei sind.

Art. 24 Prüfung der Projekte

[1] Das Amt prüft die Bauprojekte.

[2] Diese müssen in bezug auf die Bau- und Gestehungskosten den Anforderungen des Bundesamtes für Wohnungswesen entsprechen.

Art. 25 Festsetzung der Mietzinse und der Nebenkosten

[1] Die anfänglichen Mietzinse werden aufgrund eines Prozentsatzes der Gestehungskosten der Wohnungen festgesetzt, wobei die Garagen und das Grundstück inbegriffen sind.

[2] Der Staatsrat setzt diesen Prozentsatz sowie den Satz für die nachträglichen Mietzinserhöhungen in einer für die Zeitspanne von 25 Jahren erstellten Skala fest.

[3] Die Nebenkosten werden gemäss Artikel 38 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1974 über Wohnbau- und Eigentumsförderung festgesetzt.

Art. 26 Kontrolle der Mietzinse

[1] Das Amt kontrolliert periodisch die Mietzinse der von Ausländern gebauten oder erworbenen Wohnbauten.

Art. 27 Abrechnung

[1] Innerhalb von drei Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten muss der Bauherr dem Amt die definitive Bauabrechnung mit sämtlichen Belegen unterbreiten.

[2] Stellt sich heraus, dass die definitiven Baukosten niedriger sind als jene, die in der Mietzinsskala vorgesehen sind, wird diese dementsprechend abgeändert.

Art. 28 Mitteilung

[1] Die vom Amt festgesetzte Mietzinsskala muss vom Eigentümer bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter bekanntgegeben werden.

Art. 29 Verfahren

[1] Das Gesuch um Prüfung des Projektes und Festsetzung der Mietzinse wird vom Bauherrn beim Amt mit sämtlichen von letzterem verlangten Dokumenten eingereicht.

4 Schlussbestimmungen

Art. 30 Beteiligung des Staates

[1] Die vom Staate zur Verfügung gestellten Finanzmittel sind Gegenstand von Verpflichtungskrediten, die dem Grossen Rat aufgrund der Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt unterbreitet werden.

[2] Die Anzahl Wohnungen, deren Mietzinse durch die Zusatzhilfe gesenkt werden, wird in Anbetracht des Wohnungsmarktes und unter Beachtung der finanziellen Möglichkeiten festgesetzt.

[3] Die Zahlungskredite sind im Staatsvoranschlag enthalten.

Art. 31 …

Art. 32 Beschwerde

[1] Die in Anwendung dieses Gesetzes getroffenen Entscheide sind mit Beschwerde gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege anfechtbar.

Art. 33 Ausführungsreglement

[1] Der Staatsrat erlässt das Ausführungsreglement zu diesem Gesetz.

Art. 34 Inkrafttreten

[1] Der Staatsrat setzt das Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes fest. [2)]

[2)] Datum des Inkrafttretens: 1. Februar 1986 (StRB 14.01.1986).

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
26.09.1985	Erlass	Grunderlass	01.02.1986	BL/AGS 1985 f 343 / d 349
15.02.1990	Art. 8	geändert	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
15.02.1990	Art. 9	geändert	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
15.02.1990	Art. 11	geändert	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
25.09.1991	Art. 32	geändert	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
02.05.1996	Art. 18	geändert	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
02.05.1996	Art. 18a	eingefügt	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
14.11.2002	Art. 4	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 14	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 15	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 16	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 17	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 18	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 18a	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 19	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 20	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 26	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 27	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 28	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 29	geändert	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 31	geändert	01.01.2003	2002_120
06.10.2006	Art. 31	aufgehoben	01.01.2007	2006_120
16.11.2009	Art. 8	geändert	01.01.2011	2009_123

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	26.09.1985	01.02.1986	BL/AGS 1985 f 343 / d 349
Art. 4	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 8	geändert	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 8	geändert	16.11.2009	01.01.2011	2009_123
Art. 9	geändert	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 11	geändert	15.02.1990	01.07.1990	BL/AGS 1990 f 68 / d 69
Art. 14	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 15	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 16	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 17	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 18	geändert	02.05.1996	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
Art. 18	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 18a	eingefügt	02.05.1996	01.09.1996	BL/AGS 1996 f 208 / d 211
Art. 18a	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 19	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 20	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 26	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 27	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Art. 28	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 29	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 31	geändert	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 31	aufgehoben	06.10.2006	01.01.2007	2006_120
Art. 32	geändert	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455