

Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV)

vom 26. November 2003 (Stand am 1. Oktober 2020)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf Artikel 46 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 21. März 2003¹ über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG),
verordnet:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Förderungsgundsätze

¹ Bei der Förderung wird auf die bauliche Qualität und auf den Gebrauchswert des Wohnraumes sowie auf die Standortqualität geachtet. Berücksichtigt werden insbesondere die Grösse der Wohnung, Ausstattung, Möblierbarkeit und Nutzungsflexibilität der Räume sowie gemeinschaftliche Einrichtungen und Aussenräume.

² Bei Erneuerungen wird den Besonderheiten von Altbauten angemessen Rechnung getragen.

³ In erster Linie werden Wohnbauten gefördert, die eine sparsame und rationelle Energieverwendung gewährleisten und den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen.

⁴ Wohnbauten, die übermässigen Immissionen ausgesetzt sind, werden nicht gefördert.

Art. 2 Begriffe

¹ *Anlagekosten*: die Grundstückskosten und die Erstellungs- beziehungsweise Erwerbskosten.

² *Grundstückskosten*: die Kosten und die Nebenkosten für den Grundstückserwerb, die Aufwendungen für Abfindungen, für Planungsarbeiten und für die Finanzierung vor Baubeginn sowie die Kosten für Groberschliessung inklusive Erschliessungsbeiträge an Gemeinden und Korporationen.

³ *Erstellungskosten*: die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Auslagen für die Baunebenkosten.

⁴ *Erwerbskosten*: der Kaufpreis zuzüglich Notariatskosten, Grundbuchkosten und Handänderungssteuern.

Art. 3 Erneuerung von bestehendem Wohnraum

¹ Die Investitionen müssen einen angemessenen wertvermehrenden Anteil aufweisen.

² Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)² legt den Mindestumfang an Investitionen fest.

Art. 4 Förderung bei Baurechten

Bei Baurechten wird Bundeshilfe nur gewährt, wenn die Belastung langfristig nicht höher liegt als bei einem Kauf des Grundstücks.

2. Abschnitt: Preisgünstige Mietwohnungen

Art. 5 Grösse der geförderten Wohnbauten

Gefördert werden in der Regel nur Wohnbauten mit mindestens drei Wohnungen.

Art. 6 Anzahl der geförderten Wohnungen

¹ Das Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) bestimmt die Anzahl der geförderten Wohnungen in einer Liegenschaft.

² In grossen Wohnbauten werden die Darlehen nur für einen Teil der Wohnungen ausgerichtet.

³ Während der Dauer der Bundeshilfe kann die Zinsvergünstigung von einer Wohnung auf eine andere übertragen werden.

Art. 7 Erforderliches Eigenkapital

¹ Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten müssen die Anlagekosten mindestens zu 10 Prozent mit Eigenkapital finanzieren.

² Bei Erneuerungen sind in der Regel mindestens 10 Prozent der gesamten Erneuerungskosten mit Eigenkapital zu finanzieren.

Art. 8 Anrechenbare Liegenschaftskosten

¹ Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

- a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;

² Die Bezeichnung der Verwaltungseinheit wurde in Anwendung von Art. 16 Abs. 3 der Publikationsverordnung vom 17. Nov. 2004 (SR 170.512.1) auf den 1. Jan. 2013 angepasst. Die Anpassung wurde im ganzen Text vorgenommen.

- b. Baurechtszins;
- c. Amortisationen;
- d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- e. Verwaltungskosten;
- f. Risikozuschlag;
- g. mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

² Das investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden.

³ Für den Anteil des Fremdkapitals, der über 65 Prozent der Anlagekosten liegt, kann ein höherer Zinssatz geltend gemacht werden; die Differenz zum Zinssatz auf dem Anteil unter 65 Prozent darf jedoch höchstens ³/₄ Prozent betragen.

⁴ Der Baurechtszins darf in der Regel den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang nicht überschreiten.

⁵ Die Amortisation ist so festzulegen, dass während der Dauer der Bundeshilfe mindestens zwei Drittel des Darlehens und höchstens 30 Prozent der Anlagekosten zurückbezahlt werden können.

⁶ Für die Kosten nach Absatz 1 Buchstaben d–g kann eine Pauschale angerechnet werden. Das WBF legt die Pauschale fest.

⁷ Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten sorgen für eine bestimmungsgemäße Verwendung der für den Unterhalt und die Erneuerung bestimmten Mittel und erteilen dem Bundesamt oder den von ihm betrauten Stellen die entsprechenden Auskünfte.

Art. 9 Anfangsmietzins bei Erneuerungen

Bei Erneuerungen wird für die Berechnung des Anfangsmietzinses auf den bisherigen Mietzins abgestellt, erhöht um den überwälzbaren Anteil der wertvermehrenden Verbesserungen. Zwischen den Wohnungen einer Liegenschaft kann ein angemessener interner Mietzinsausgleich vorgenommen werden.

Art. 10 Mietzinsfestsetzung

¹ Das Bundesamt setzt die höchstzulässigen Mietzinse fest.

² Die Vermieterschaft kann mit Genehmigung des Bundesamtes Zuschläge und Abschläge auf Grund von speziellen Qualitätsmerkmalen der Wohnung festlegen. Dabei darf die Gesamtsumme der höchstzulässigen Mietzinse einer Liegenschaft nicht überschritten werden.

³ Mietzinsfestsetzung und Mietzinskontrolle erstrecken sich auf alle Wohnungen und Nebenräume der Liegenschaft. Ausgenommen sind besondere Wohnungen

sowie Gewerbe- und andere Räume, die von der Zusicherung über die Bundeshilfe nicht erfasst sind.

Art. 11 Mietzinsanpassungen

¹ Die Vermieterschaft kann den Mietzins anpassen:

- a. auf Grund von Veränderungen des Hypothekar- oder des Baurechtszinssatzes;
- b. infolge wertvermehrender Investitionen;
- c. bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben;
- d. bei verbilligten Wohnungen auf Grund der Reduktion der Zinsvergünstigung gemäss Artikel 15 Absatz 2.

² Mietzinsherabsetzungen auf Grund von Absatz 1 Buchstabe a sind spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorzunehmen.

³ Das WBf legt für die Erhöhungen nach Absatz 1 Buchstabe c Pauschalen fest.

Art. 12 Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Die Vermieterin oder der Vermieter kann Mietzinserhöhungen nach Artikel 11 Absatz 1 auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend machen. Die Erhöhungen sind den Mieterinnen und Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 13 Nebenkosten

Für die Nebenkosten sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechts (OR)³ massgebend.

Art. 14 Verzinsung der Darlehen

Besteht kein Anspruch auf Zinsvergünstigung sind die Darlehen zum Durchschnittssatz für neue Ersthypotheken zu verzinsen, wie er von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober ausgewiesen wird. Dieser Satz wird auf ein Viertelprozent gerundet und gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr.

Art. 15 Zinsvergünstigung

¹ Die Darlehen werden in der Regel zinslos ausgerichtet.

² Für die Berechnung der Zinsvergünstigung wird auf den ausstehenden Darlehensbetrag abgestellt.

³ SR 220

Art. 16 Beginn der Mietzinsvergünstigung

Für Mieterinnen und Mieter entsteht der Anspruch auf Mietzinsvergünstigung am ersten Tag des Monats, in dem das Mietverhältnis beginnt. Wird bei Erneuerungen ein bestehendes Mietverhältnis fortgeführt, so ist das Inkrafttreten des neuen Mietvertrages massgebend.

Art. 17 Einkommensgrenzen

¹ Die Zinsvergünstigung auf dem Darlehen wird gewährt, wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, deren steuerbares Einkommen nach dem Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990⁴ über die direkte Bundessteuer 50 000 Franken nicht übersteigt.

² Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um 20 000 Franken pro zusätzliche Person.

³ Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 2500 Franken.

⁴ Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.

⁵ Bei Mieterinnen und Mietern in bestehenden Mietverhältnissen erhöht sich die Einkommensgrenze um 10 Prozent.

⁶ Das WBF kann die Einkommensgrenzen der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen.

Art. 18 Vermögensgrenzen

¹ Die Zinsvergünstigung auf dem Darlehen wird gewährt, wenn die Wohnung von ein oder zwei volljährigen Personen bewohnt wird, deren Vermögen abzüglich ausgewiesener Schulden insgesamt 144 000 Franken nicht übersteigt.

² Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um 40 000 Franken pro zusätzliche Person.

³ Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um 16 900 Franken.

⁴ Bei Mieterinnen und Mietern in bestehenden Mietverhältnissen erhöht sich die Vermögensgrenze um 10 Prozent.

⁵ Die Vermögensgrenzen nach den Absätzen 1–3 erhöhen sich um 25 Prozent:

- a. bei Personen, die Anspruch auf eine Altersrente der AHV haben;
- b. bei Personen, die Anspruch auf mindestens eine halbe IV-Rente haben;
- c. bei Personen, die für ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter angewiesen sind.

⁴ SR 642.11

⁶ Das WBF kann die Vermögensgrenzen der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen.

Art. 19 Mindestbelegung

Die Zinsvergünstigung wird nur für Wohnungen gewährt, die höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen.

Art. 20 Überprüfung der Voraussetzungen für die Zinsvergünstigung

Die zuständigen Stellen kontrollieren jährlich die Einhaltung der Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften.

Art. 21 Wegfall der Vergünstigung

¹ Die Zinsvergünstigung für das Darlehen fällt weg, wenn:

- a. die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Auskunftspflicht nach Artikel 15 WFG nicht nachkommen;
- b. die Bewohnerinnen und Bewohner die Einkommens- und Vermögensvorschriften nicht mehr erfüllen;
- c. die Zimmerzahl die Anzahl der Personen in einer Wohnung um mehr als zwei übersteigt.

² Bei Wegfall der Vergünstigung haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten das Darlehen auf Beginn des folgenden Jahres zu verzinsen. Sie können den Mietzins entsprechend anpassen.

³ Wenn eine Wohnung mehr als drei Monate leer steht, fällt die Zinsvergünstigung dahin. Ausgenommen sind Härtefälle.

⁴ Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, dem Bundesamt jährlich eine Abrechnung über die beanspruchten Zinsvergünstigungen vorzulegen.

Art. 22 Bürgschaft

¹ Das Bundesamt kann nachrangige Darlehen von Banken oder anderen geeigneten Kreditgebern im Bereich von 65–90 Prozent der Anlagekosten verbürgen.

² Die Bürgschaft des Bundesamtes erfolgt in der Form der einfachen Bürgschaft nach Artikel 495 Absatz 3 OR⁵.

³ Der Umfang der Haftung richtet sich nach Artikel 499 OR.

⁵ SR 220

Art. 23 Vorzeitige Beendigung der Bundeshilfe

Beim Entscheid über die vorzeitige Beendigung der Bundeshilfe nach Artikel 19 Absatz 3 WFG nimmt das Bundesamt in angemessener Weise Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft.

Art. 24 Handänderung

¹ Die Handänderung einer mit Bundeshilfe geförderten Liegenschaft muss vom Bundesamt genehmigt werden.

² Das Bundesamt erteilt die Genehmigung, wenn sich die Erwerberin oder der Erwerber verpflichtet:

- a. in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bund einzutreten;
- b. die auf Grund der Liegenschaftskosten festgelegten Mietzinse einzuhalten; und
- c. die Schuldpflicht für das Darlehen zu übernehmen.

³ Als Handänderung gilt jede Form von Eigentümerwechsel, namentlich Kauf, Tausch, Schenkung, Erbteilung und richterliche Zuweisung.

⁴ Bei einer richterlichen Zuweisung gilt Absatz 1 sinngemäss.

Art. 25 Zwangsverwertung

¹ Die Zwangsverwertung einer mit Bundeshilfe geförderten Liegenschaft richtet sich nach dem Bundesgesetz vom 11. April 1889⁶ über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG).

² Nach Abschluss des Zwangsverwertungsverfahrens wird die Bundeshilfe beendet und die im Grundbuch angemerkte Eigentumsbeschränkung gelöscht.

Art. 26 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Das Bundesamt kann auf Gesuch hin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bewilligen, sofern:

- a. der örtliche Bedarf an Mietwohnungen gedeckt ist;
- b. die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen selbst zu Eigentum erwerben oder gekündigt haben; und
- c. das Darlehen zurückbezahlt oder die Bürgschaft abgelöst ist.

3. Abschnitt: Preisgünstiges Wohneigentum

Art. 27 Erforderliches Eigenkapital

¹ Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten müssen die Anlagekosten mindestens zu 10 Prozent mit Eigenkapital finanzieren.

² Bei Erneuerungen sind in der Regel mindestens 10 Prozent der gesamten Erneuerungskosten mit Eigenkapital zu finanzieren.

Art. 28 Beginn der Zinsvergünstigung

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum entsteht der Anspruch auf Zinsvergünstigung mit der Auszahlung des Darlehens.

Art. 29 Einkommens- und Vermögensgrenzen

¹ Für die Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen gelten die Einkommens- und Vermögensgrenzen nach den Artikeln 17 und 18 sinngemäss.

² Eine Rückbürgschaft wird gewährt, wenn das Vermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers nach Abzug der ausgewiesenen Schulden 50 Prozent der Anlagekosten nicht überschreitet.

Art. 30 Verzinsung, Überprüfung der Anspruchsberechtigung und Wegfall der Vergünstigung

Für die Verzinsung, die Überprüfung der Anspruchsberechtigung und den Wegfall der Vergünstigung gelten die Artikel 14, 15, 20 und 21 Absatz 1 Buchstaben a und b sowie Absatz 2 sinngemäss.

Art. 31 Rückbürgschaft

¹ Die Rückbürgschaft des Bundesamtes erfolgt in der Form der Solidarbürgschaft nach Artikel 496 OR⁷.

² Mit der Rückbürgschaft werden mindestens 70 Prozent des Regressanspruches der Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen gegenüber dem Hauptschuldner verbürgt.

Art. 32 Vermietung

¹ Bei mit Darlehen geförderten Objekten kann eine vorübergehende Vermietung an Dritte bewilligt werden, wenn:

- a. das Objekt auf Grund von finanziellen, beruflichen oder persönlichen Verhältnissen nicht mehr selber bewohnt werden kann, eine Veräusserung jedoch nicht oder nur mit Verlust für die Eigentümerin oder den Eigentümer möglich ist;
- b. das Objekt vorübergehend nicht gebraucht wird;

⁷ SR 220

- c. das Objekt an Verwandte in auf- und absteigender Linie oder an Geschwister vermietet werden soll.

² Während der Dauer der Vermietung ist das Darlehen zu verzinsen.

³ Die Mietzinse unterliegen der Mietzinskontrolle nach Artikel 54 WFG.

Art. 33 Subjektive Voraussetzungen

Bundeshilfe wird nur volljährigen Personen gewährt, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben und die geförderte Liegenschaft als Hauptwohnung benutzen.

Art. 34 Handänderung

¹ Die Handänderung einer mit Bundeshilfe geförderten Wohnung muss vom Bundesamt genehmigt werden.

² Die Genehmigung wird erteilt, wenn das Darlehen zurückbezahlt ist oder die Rückbürgschaft vorher abgelöst worden ist.

Art. 35 Zwangsverwertung

¹ Die Zwangsverwertung einer mit Bundeshilfe geförderten Liegenschaft richtet sich nach dem SchKG⁸.

² Nach Abschluss des Zwangsverwertungsverfahrens wird die Bundeshilfe beendet und die im Grundbuch angemerkte Eigentumsbeschränkung gelöscht.

4. Abschnitt: Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Art. 36 Ausbildung und Zusammenarbeit

Das Bundesamt fördert die Aus- und Weiterbildung, den Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit unter den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Art. 37 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973⁹ über die Stempelabgaben beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;

⁸ SR 281.1

⁹ SR 641.10

- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

² Die Statuten und die Statutenänderungen sind der zuständigen Stelle zur Überprüfung einzureichen.

Art. 38 Dachorganisationen

Als Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten Rechtsträger, die überregional tätig sind und eine Vielzahl von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Mitglieder vereinigen.

Art. 39 Geschäftsbericht und Rechnungslegung

¹ Die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellen für jedes Jahr einen Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Artikel 957–960e OR^{10,11}

² Das Bundesamt kann weitere Anforderungen an die Rechnungslegung stellen.

Art. 40¹² Revisionspflicht

¹ Die Revisionspflicht richtet sich nach dem OR¹³.

² Die Dachorganisationen und die Emissionszentralen müssen in jedem Fall eine ordentliche Revision nach Artikel 727 OR vornehmen lassen.

³ Das Bundesamt verlangt eine eingeschränkte Revision von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die im Rahmen von Artikel 727a OR auf eine Revision verzichtet haben. Die Revision ist durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde durchzuführen.

⁴ Verfügt eine Organisation nach Absatz 3 über höchstens 30 mit Bundeshilfe geförderte Wohnungen, so kann das Bundesamt eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes gestatten, wenn die prüfende Person die nötige Sachkunde hat.

Art. 40a¹⁴ Kontrolle

¹ Die Dachorganisationen, die Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und die Emissionszentralen sind verpflichtet:

¹⁰ SR 220

¹¹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. Sept. 2020, in Kraft seit 1. Okt. 2020 (AS 2020 3797).

¹² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 28. Nov. 2007, in Kraft seit 1. Jan. 2008 (AS 2007 7125).

¹³ SR 220

¹⁴ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 28. Nov. 2007, in Kraft seit 1. Jan. 2008 (AS 2007 7125).

- a. dem Bundesamt Reglemente für den Vollzug des WFG zur Genehmigung zu unterbreiten;
- b. dem Bundesamt in ihren Organen eine angemessene Vertretung einzuräumen, soweit diese Organe Entscheidungen im Zusammenhang mit dem WFG fällen;
- c. dem Bundesamt jedes Jahr den Geschäftsbericht und den Revisionsbericht vorzulegen;
- d. dem Bundesamt jederzeit weiter gehende Einsicht in die Geschäftstätigkeit zu gewähren.

² Das Bundesamt kann Dachorganisationen, Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und Emissionszentralen mit Leistungsaufträgen insbesondere verpflichten, vorgegebene Kontenpläne zu berücksichtigen.

Art. 41 Bürgschaft für Anleiensobligationen von Emissionszentralen

Die Bürgschaft des Bundesamtes erfolgt in der Form der Solidarbürgschaft nach Artikel 496 OR¹⁵.

Art. 41a¹⁶ Risikomanagement

¹ Die Emissionszentralen veranlassen jährlich eine Bonitätsprüfung zur Beurteilung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsfähigkeit aller Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die ein Darlehen aus verbürgten Anleiensobligationen bezogen haben. Die Beurteilung erfolgt durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde.

² Die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind verpflichtet, den Emissionszentralen über jedes Pfandobjekt, für das ein Darlehen aus verbürgten Anleiensobligationen gewährt wurde, mindestens alle vier Jahre Bericht zu erstatten. Die Berichterstattung umfasst insbesondere:

- a. die Liegenschaftserfolgsrechnung;
- b. den Stand der Finanzierung im Vorgang oder Gleichrang;
- c. den Mieterspiegel;
- d. die Beschreibung des baulichen Zustands der Gesamtliegenschaft sowie der Mietobjekte und der dazugehörigen betrieblichen Anlagen.

³ Die Emissionszentralen erstellen ein jährliches Reporting über allfällige Risiken.

⁴ Bestehen Zweifel an der Zinszahlungs- und Rückzahlungsfähigkeit des Trägers des gemeinnützigen Wohnungsbaus, so informieren die Emissionszentralen unverzüglich das Bundesamt.

¹⁵ SR 220

¹⁶ Eingefügt durch Ziff. I der V vom 2. Sept. 2020, in Kraft seit 1. Okt. 2020 (AS 2020 3797).

⁵ Das Bundesamt ergreift die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der finanziellen Interessen des Bundes.

Art. 42 Rückbürgschaft

¹ Die Rückbürgschaft des Bundesamtes erfolgt in der Form der Solidarbürgschaft nach Artikel 496 OR¹⁷.

² Mit der Rückbürgschaft werden mindestens 70 Prozent des Regressanspruches der Hypothekar-Bürgschaftseinrichtung gegenüber dem Hauptschuldner verbürgt.

³ Eine Rückbürgschaft wird gewährt, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer die Anlagekosten beziehungsweise die Erneuerungskosten mindestens zu 10 Prozent mit Eigenkapital finanziert.

Art. 43 Zinslose oder zinsgünstige Darlehen an Dachorganisationen

¹ Das Bundesamt kann Dachorganisationen treuhänderisch und zweckgebunden Finanzmittel zur Äufnung eines Fonds zur Verfügung stellen.

² Die Dachorganisationen richten Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Fonds Darlehen als objektbezogene Restfinanzierungshilfen oder als Finanzierungshilfen für den Erwerb von Land zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum aus. Darlehensrückzahlungen fliessen in den Fonds zurück und können für weitere Darlehen verwendet werden.¹⁸

³ Die Dachorganisationen haben den Fonds separat auszuweisen. Sie sind verpflichtet, die Mittel bei einem Bankinstitut verzinslich anzulegen oder in risikoarme Obligationen zu investieren. Ausnahmsweise können sie mit grundpfändlicher Sicherstellung kurzfristige Anlagen bei Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätigen.

⁴ Das Bundesamt und die Dachorganisationen regeln die Vertragsdauer und -beendigung, die Entschädigung der Dachorganisationen sowie die für die auszurichtenden Darlehen einzuhaltenden Modalitäten in öffentlich-rechtlichen Verträgen.

⁵ Der Fonds der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum wird nach den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974¹⁹ (WEG) weiter geführt.

Art. 44 Kapitalbeteiligungen

Die Beteiligung des Bundes am Kapital von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus darf in der Regel 50 Prozent des Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals nicht übersteigen.

¹⁷ SR 220

¹⁸ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 23. Okt. 2013, in Kraft seit 1. Jan. 2014 (AS 2013 3557).

¹⁹ SR 843

Art. 45 Ausserordentliche Beendigung der Förderung

Die Zusammenarbeit mit Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird beendet bei:

- a. mangelhafter Auftragserfüllung;
- b. Verstössen gegen die Rechnungslegungsvorschriften;
- c. Verletzung statutarischer Vorschriften.

5. Abschnitt: Forschung**Art. 46** Exemplarische Projekte

Für die Förderung von exemplarischen Projekten kann von den Anforderungen an die Gebäude- und Standortqualität, von den Kostenlimiten und von den besonderen Voraussetzungen, die für die Erneuerung von bestehendem Wohnraum gelten, abgewichen werden.

Art. 47 Forschungsprogramme

¹ Das Bundesamt erarbeitet Forschungsprogramme für die Dauer von jeweils vier Jahren.

² Das WBF genehmigt die Forschungsprogramme auf Antrag der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen.

Art. 48 Bereitstellung und Veröffentlichung der Forschungsergebnisse

¹ Das Bundesamt sorgt dafür, dass die Forschungsergebnisse allgemein zugänglich sind.

² Es entscheidet über die Veröffentlichung der Forschungsergebnisse.

6. Abschnitt: Datenschutz**Art. 49**

¹ Das Bundesamt kann alle Daten der Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sowie der Empfängerinnen und Empfänger von Bundeshilfe erheben und bearbeiten, welche notwendig sind, um den Anspruch auf Bundeshilfe zu beurteilen, die auf Grund des Gesetzes getroffenen Massnahmen wissenschaftlich zu evaluieren und die Forschung zu fördern.

² Es kann insbesondere Daten erheben und bearbeiten hinsichtlich:

- a. Einkommen und Vermögen;
- b. Alter und familiärer Situation;
- c. Massnahmen der sozialen Hilfe;

d. Belegung der Wohnungen.

³ Das Bundesamt trifft alle technischen und organisatorischen Massnahmen, welche notwendig sind, um die gesammelten Daten vor Missbrauch zu schützen.

⁴ Sofern keine schriftliche Zustimmung der betroffenen Person vorliegt, darf das Bundesamt Personendaten nach Artikel 50 Absatz 2 WFG Dritten nur bekannt geben, wenn:

- a. die Empfängerinnen und Empfänger sich verpflichten, diese zu anonymisieren, sofern der Zweck der Bearbeitung dies erlaubt;
- b. die Empfängerinnen und Empfänger sich verpflichten, die Daten Dritten nicht bekannt zu geben und sie nach dem Gebrauch dem Bundesamt zurückzugeben oder sie zu löschen;
- c. die Empfängerinnen und Empfänger sich verpflichten, die Resultate so zu veröffentlichen, dass es nicht möglich ist, die Betroffenen zu identifizieren;
- d. davon ausgegangen werden kann, dass die Empfängerinnen und Empfänger die Geheimhaltung und die Datenschutzgesetzgebung einhalten werden;
- e. kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse der Weitergabe entgegensteht.

⁵ Daten betreffend Einkommen und Vermögen können mittels Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.

⁶ Das Bundesamt darf besonders schützenswerte Personendaten nur mit Zustimmung der Betroffenen an Dritte weitergeben.

⁷ Die gesammelten Personendaten werden spätestens nach Ablauf der Bundeshilfe vernichtet, soweit keine gesetzliche Archivierungspflicht besteht.

7. Abschnitt: Verfahren

Art. 50 Grundbucheintrag

Wird Bundeshilfe für den Erwerb von Wohnraum beantragt, so darf der Eintrag ins Grundbuch erst erfolgen, wenn die zuständige Stelle Bundeshilfe zugesichert hat. Ausnahmsweise kann der Grundbucheintrag vorher erfolgen, wenn die zuständige Stelle dies schriftlich bewilligt hat.

Art. 51 Berechnung der Kosten

Berechnungsgrundlage für die von Fachleuten zu erstellenden Kostenvoranschläge sind in der Regel die Preise, die zur Zeit der Einreichung der Gesuche gelten.

Art. 52 Änderung der Projekte und der ausgeführten Bauten

Die Empfängerin oder der Empfänger von Bundeshilfe darf wesentliche oder zu Mehrkosten führende Änderungen der Projekte und der ausgeführten Bauten nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle vornehmen.

Art. 53 Mehrkosten

¹ Die Empfängerinnen und Empfänger von Bundeshilfe sind verpflichtet, Mehrkosten unverzüglich der zuständigen Stelle zu melden.

² Mehrkosten können nur berücksichtigt werden, wenn sie auf von der zuständigen Stelle genehmigte Projektänderungen, auf ausgewiesene Teuerung oder auf andere nicht beeinflussbare Ursachen zurückzuführen sind.

Art. 54 Abrechnung

¹ Nach Abschluss der Arbeiten ist der zuständigen Stelle eine von der Gesuchstelle-
rin oder dem Gesuchsteller unterzeichnete Abrechnung mit den Originalbelegen
einzureichen. Das Bundesamt erlässt Richtlinien für die Abrechnung.

² Wird ein Projekt in mehreren Etappen realisiert, so kann die zuständige Stelle eine
Parzellierung und eine getrennte Abrechnung verlangen.

Art. 55 Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens

¹ Vor Auszahlung des Darlehens ist die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschrän-
kung im Grundbuch anzumerken und das Darlehen grundpfändlich sicherzustellen.

² Beim Bau von Mietwohnungen können auf Gesuch der Darlehensnehmerin oder
des Darlehensnehmers höchstens 70 Prozent des zugesicherten Darlehensbetrages
ausbezahlt werden, sobald das Gebäude im Rohbau vollendet, von der Baubehörde
abgenommen und brandversichert ist und sobald die Rechnungen der Bauhandwerker
für die geleisteten Arbeiten bezahlt oder die entsprechenden Beträge sicher-
gestellt sind. Der Rest des Darlehensbetrages wird nach der Genehmigung der Bau-
abrechnung ausbezahlt. Der Baukredit ist danach unverzüglich zu konsolidieren.

³ Bei der Erneuerung von Mietwohnungen können auf Gesuch der Darlehensnehme-
rin oder des Darlehensnehmers höchstens 70 Prozent des zugesicherten Darlehens-
betrages ausbezahlt werden, sobald alle Arbeiten ausgeführt sind und sobald die
Rechnungen der Bauhandwerker für die geleisteten Arbeiten bezahlt oder die ent-
sprechenden Beträge sichergestellt sind. Der Rest des Darlehensbetrages wird nach
der Genehmigung der Bauabrechnung ausbezahlt. Der Baukredit ist danach unver-
züglich zu konsolidieren.

⁴ Bei Bau, Erwerb oder Erneuerung von selbstbewohntem Wohneigentum wird das
Darlehen nach Genehmigung der Abrechnung ausbezahlt.

Art. 56 Gesuch um Zinsvergünstigung

¹ Die Mieterinnen und Mieter beziehungsweise die Eigentümerinnen und Eigen-
tümer haben ein Gesuch um Zinsvergünstigung einzureichen. Das Gesuch muss eine
Bescheinigung der Steuerbehörde enthalten, mit der nachgewiesen wird, dass die
massgebenden Einkommens- und Vermögensvorschriften eingehalten werden.

² Die Mieterinnen und Mieter müssen Auskünfte über die Belegung der Wohnung
erteilen.

³ Mieterinnen und Mieter haben das Gesuch innerhalb von zwei Monaten seit Mietbeginn beziehungsweise bei Erneuerungen seit Inkrafttreten des neuen Mietvertrages einzureichen. Bei späterer Einreichung wird die Zinsvergünstigung ab dem ersten Tag des Monats, in dem das Gesuch eingereicht wird, gewährt.

⁴ Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihr Wohneigentum selbst bewohnen, haben das Gesuch vor der Zusicherung von Bundeshilfe einzureichen.

Art. 57 Information der Mieterschaft

Die Vermieterin oder der Vermieter hat die Mieterschaft über die Gewährung von Bundeshilfe, den Betrag der Mietzinsvergünstigung, die Geltung des WFG und die damit verbundenen Bedingungen zu informieren.

Art. 58 Provisorische Mietzinse

Der Mietzins wird bei der Zusicherung von Bundeshilfe provisorisch festgesetzt. Die definitive Festlegung erfolgt nach Genehmigung der Bauabrechnung. Waren die provisorischen Mietzinse zu tief angesetzt, so kann die Vermieterschaft die Differenz von der Mieterschaft nachfordern. Waren die provisorischen Mietzinse zu hoch angesetzt, so muss die Vermieterschaft die zu viel verlangten Beträge zurückerstaten.

Art. 59 Überschreitung der zulässigen Mietzinse

Bei Überschreitung der zulässigen Mietzinse oder bei Zweckentfremdung fordert das Bundesamt die zu viel bezogenen Beträge samt Zins zuhanden der Mieterschaft zurück. Massgebend ist der nach Artikel 8 Absatz 3 mögliche Zinssatz. Der Eigentümerin oder dem Eigentümer wird eine Frist von 3 Monaten zur Rückzahlung der zu viel bezogenen Beträge an die Mieterschaft gesetzt.

8. Abschnitt: Altrechtlich gewährte Darlehen

Art. 60

¹ Das WBF erlässt Bestimmungen für Wohnbaugenossenschaften, die gestützt auf den Bundesbeschluss vom 7. Oktober 1947²⁰ über Wohnungsfürsorge für Bundespersonal Darlehen erhalten haben. Dabei regelt es insbesondere die Mietzinsgestaltung sowie die Überprüfung der Mietzinse.

² Zur Sicherung der Zweckerhaltung werden im Grundbuch auf den geförderten Wohnungen ein Zweckentfremdungsverbot und eine Veräusserungsbeschränkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen angemerkt.

³ Bei der Auflösung einer Wohnbaugenossenschaft oder beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der Liquidationserlös beziehungsweise der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden.

²⁰ [BS 10 964; AS 1958 93. BBl 1994 III 895 Ziff. I 1]

⁴ Das Bundesamt regelt in einem Vertrag mit der Pensionskasse des Bundes (PUBLICA) die Verwaltung der Hypothekendarlehen, die den Wohnbaugenossenschaften des Bundes aus Mitteln der Eidgenössischen Versicherungskasse (EVK) beziehungsweise der PUBLICA gewährt wurden.

9. Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 61 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

1. Verordnung (1) vom 22. Februar 1966²¹ über Bundeshilfe zur Förderung des Wohnungsbaues;
2. Verordnung (2) vom 22. Februar 1966²² über Bundeshilfe zur Förderung des Wohnungsbaues;
3. Verordnung vom 24. Januar 1992²³ über die Einkommens- und Vermögensgrenzen bei der Verbilligung der Mietzinse;
4. Verordnung vom 18. Februar 1976²⁴ über die Bruttoanlagekosten bei der Verbilligung der Mietzinse;
5. Verordnung vom 20. November 1991²⁵ über die Mietzinsfestsetzung bei Wohnbauten mit Bundeshilfe;
6. Vollzugsverordnung III vom 16. September 1970²⁶ zum Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues (Erschliessungshilfe).

Art. 62 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Februar 2004 in Kraft.

²¹ [AS 1966 443, 1968 839, 1973 1119]

²² [AS 1966 456, 1967 1251, 1970 895, 1972 2865, 1975 1929, 1977 2273 Ziff. I 11.2, 1979 790]

²³ [AS 1993 2983]

²⁴ [AS 1976 474]

²⁵ [AS 1991 2610]

²⁶ [AS 1970 1129]

