

## Verordnung

### über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erneuerung bestehender Wohnungen und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Verordnung I zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung)

vom 15. Juni 1993<sup>\*</sup>

Der Regierungsrat des Kantons Luzern,

gestützt auf § 7 Absatz 2 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 <sup>1</sup>,

auf Antrag des Baudepartementes,

beschliesst:

#### I. Inhalt, Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen

##### § 1 *Inhalt*

Diese Verordnung regelt im Sinn von § 1 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung (KWE) vom 28. Juni 1983 <sup>2</sup> die Massnahmen, durch welche der Kanton anstelle oder in Ergänzung der Leistungen des Bundes gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 <sup>3</sup> den Bau von preisgünstigen Wohnungen fördert, die Erneuerung bestehender Wohnungen unterstützt oder den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum erleichtert.

##### § 2 *Geltungsbereich*

<sup>1</sup>Die Teile I, V und VI dieser Verordnung gelten für alle Rechtsvorkehren und Beitragszusicherungen seit dem 1. Januar 1984, vorbehältlich anderslautender Bestimmungen in den übrigen Teilen.

<sup>2</sup>Der Teil II gilt für Rechtsverhältnisse, die nach dem 1. Januar 1994 begründet werden.

<sup>3</sup>Der Teil III regelt Rechtsverhältnisse, die zwischen dem 1. April 1991 und dem 31. Dezember 1993 begründet wurden.

<sup>4</sup>Der Teil IV regelt Rechtsverhältnisse, die zwischen dem 1. Januar 1984 und dem 31. März 1991 begründet wurden.

##### § 3 *Wohnungskategorien*

<sup>1</sup>Eigentumswohnungen und Eigenheime gelten als Wohnungen im Sinn dieser Verordnung.

<sup>2</sup>Als Alterswohnungen gelten Kleinwohnungen mit höchstens drei Zimmern, die den besonderen Bedürfnissen der Betagten entsprechen. Vorbehalten bleibt § 20 Absatz 4.

<sup>3</sup> Als Invalidenwohnungen gelten Wohnungen aller Grössen, die den besonderen Anforderungen der Behinderten genügen.

<sup>4</sup> Als Grosswohnungen gelten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Sie sind für kinderreiche Familien bestimmt. Als kinderreich gelten Familien mit mindestens vier minderjährigen oder in Ausbildung befindlichen Kindern, die im gleichen Haushalt leben.

<sup>5</sup> Als Normalwohnungen gelten alle andern Wohnungen.

#### § 4 *Mietzinskategorien*

<sup>1</sup> Der Basismietzins ist ein Mietzins, der mit einem auf zehn Jahre hypothetisch festgelegten Basiszinssatz nach dem System des WEG berechnet wird.

<sup>2</sup> Der Kostenmietzins ist ein theoretischer Mietzins, der mit einem auf zehn Jahre hypothetisch festgelegten Zinssatz berechnet wird, der um maximal ein Prozent höher angesetzt ist als der massgebende Zinssatz für den Basismietzins.

<sup>3</sup> Der grundverbilligte Mietzins ist ein Mietzins, der mit einer vom Bund festgelegten reduzierten Anfangsbelastung nach dem System des WEG berechnet und alle zwei Jahre systembedingt erhöht wird.

<sup>4</sup> Der zusatzverbilligte Mietzins ist ein Mietzins, der durch ergänzende Leistungen des Bundes reduziert wird.

<sup>5</sup> Der Sozialmietzins ist ein Mietzins, der durch Zusatzverbilligungen des Bundes und durch Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinde verbilligt wird.

#### § 5 *Massnahmen*

<sup>1</sup> Der Kanton kann durch finanzielle Beihilfen die Erstellung von Wohnungen zu günstigen Mietzinsen unterstützen.

<sup>2</sup> Er kann die Erneuerung bestehender Wohnungen durch Kapitalzinsbeiträge fördern und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum für den eigenen Bedarf natürlicher Personen durch Kapitalzinszuschüsse unterstützen.

#### § 6 *Leistungsempfänger*

Empfänger der Leistungen sind die Eigentümer der betreffenden Wohnungen. Die Vergünstigungen sind bei Mietwohnungen über die Reduktion der Mietzinse an die Mieter weiterzugeben.

#### § 7 *Allgemeine Beitragserfordernisse*

<sup>1</sup> Die Beiträge werden für Bauten ausgerichtet, für welche Leistungen des Bundes gemäss WEG zugesichert sind.

<sup>2</sup> Die Bauten müssen den in der Standortgemeinde bestehenden Wohnbedürfnissen namentlich von Familien, Betagten und Behinderten entsprechen. Die Wohnbedürfnisse werden zusammen mit der Standortgemeinde abgeklärt.

<sup>3</sup> Beiträge werden gewährt, soweit sie notwendig sind, um Mietzinse und Eigentümerlasten zu erzielen, die für die Bewohner tragbar sind.

## § 8 *Förderungsgegenstand*

Beiträge aufgrund dieser Verordnung werden ausgerichtet

- a. für Wohnbauten, für welche nicht aufgrund anderer kantonaler Erlasse Leistungen zugesichert oder ausgerichtet worden sind; ausgenommen bleiben Beiträge des Ortsbild- oder Denkmalschutzes,
- b. für Wohnbauten, bei denen die vorgesehenen Kapitalverzinsungen nicht höher sind als die massgebenden Ansätze der Luzerner Kantonalbank für sozialen Wohnungsbau,
- c. für Wohnbauten, bei denen die Mietzinse oder Eigentümerlasten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Beiträge in einem angemessenen Verhältnis zum anrechenbaren Einkommen der Bewohner stehen,
- d. für Wohnbauten, bei denen die Landkosten mit den Kosten für die Erschliessung der Bauparzelle in der Regel die massgebenden Ansätze der Erstellungskostengrenze des WEG nicht übersteigen; die Angemessenheit der Landkosten wird aufgrund der örtlichen und regionalen Verhältnisse beurteilt; massgebend sind die tatsächlich bezahlten Aufwendungen für den Landerwerb inklusive Passivzinsen, Erschliessungskosten und Erschliessungsbeiträge,
- e. für Wohnbauten, bei denen die Erstellungskosten die Kostengrenzen des WEG für die Wohnwerte «genügend» bis «gut» in der Regel nicht überschreiten,
- f. für Wohnungen, die in Grösse und Ausstattung einfach gestaltet und genügend besonnt sind.

## § 9 *Jährlicher Aufwand und Prioritäten*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat beantragt, die jährlich neu zu vergebenden Beiträge für die Fördermassnahmen in den Staatsvoranschlag aufzunehmen. Er richtet sich dabei nach den Bedürfnissen des Marktes und den verfügbaren Mitteln.

<sup>2</sup> Reichen die bewilligten Kredite nicht aus, werden mit den verfügbaren Mitteln im Rahmen der Prioritätenordnung des Bundes vorrangig gefördert

- a. Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger und öffentlich-rechtlicher Körperschaften,
- b. die Erstellung neuer Mietwohnungen, insbesondere für Betagte, um dadurch das Angebot an Wohnraum für Familien zu erhöhen,
- c. Wohnbauten, bei denen die Anlagekosten günstig sind und die Landkosten in einem vertretbaren Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen.

<sup>3</sup>Der Regierungsrat kann die verfügbaren Mittel nach dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Verhältnis zur Bevölkerungszahl und unter Berücksichtigung der bisherigen Leistungen des Kantons angemessen auf die Regionen verteilen.

## II. Rechtsverhältnisse, die nach dem 1. Januar 1994 begründet werden

### 1. Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen

#### § 10 *Massnahmen*

Zur Senkung der kostendeckenden Mietzinse oder Eigentümerlasten leisten der Kanton und die Gemeinden Kapitalzinsbeiträge, sofern der Bund Grundverbilligungsvorschüsse und Zusatzverbilligungen erbringt.

#### § 11 *Mietzinsreduktion*

<sup>1</sup>Der grundverbilligte Mietzins wird durch rückzahlbare Vorschüsse des Bundes reduziert. Er wird nach dem System des WEG berechnet und in der Regel alle zwei Jahre systembedingt erhöht.

<sup>2</sup>Der zusatzverbilligte Mietzins wird durch ergänzende Leistungen des Bundes wie folgt reduziert:

- a. durch Zusatzverbilligung ZV I für Normal- und Grosswohnungen auf die Dauer von höchstens elf Jahren,
- b. durch Zusatzverbilligung ZV II für Alters- und Invalidenwohnungen auf die Dauer von höchstens 25 Jahren,
- c. durch erhöhte Zusatzverbilligungen ZV III/ZV IV als Ergänzungen der ZV I und ZV II während höchstens gleicher Dauer unter der Voraussetzung insgesamt gleich hoher Leistungen von Kanton und Gemeinde.

<sup>3</sup>Der Sozialmietzins wird durch erhöhte Zusatzverbilligungen des Bundes und durch Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinde zusätzlich reduziert. Die Sozialzuschüsse des Kantons werden für Normal- und Grosswohnungen auf maximal 25 Jahre und für Alters- und Invalidenwohnungen auf maximal 16 Jahre ausgerichtet.

#### § 12 *Art der Leistungen*

Die Kapitalzinsbeiträge werden erbracht durch Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinden zur Ergänzung der Zusatzverbilligungen des Bundes gemäss WEG.

#### § 13 *Grundverbilligung nach dem System des WEG*

<sup>1</sup>Die Grundverbilligungsvorschüsse werden in bezug auf Dauer und Höhe gemäss den vom Bund erstellten Lastenplänen durch den Bund ausgerichtet.

<sup>2</sup>Die Vorschüsse zur Grundverbilligung setzen voraus, dass das Fremdkapital der zweiten Hypothek in Form

von Annuitäten zurückbezahlt wird.

#### § 14 *Sozialzuschüsse*

<sup>1</sup>Soweit für ein Objekt vom Bund Zusatzverbilligungen (ZV) gemäss WEG zugesichert sind, werden als Ergänzung dazu Sozialzuschüsse gewährt, wenn das Einkommen und das Vermögen der Bewohner die in § 18 Absatz 1 und § 19 festgelegten reduzierten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten und die Belegungsvorschriften gemäss § 20 eingehalten werden, und zwar für

- a. Normal- und Grosswohnungen,
- b. Alters- und Invalidenwohnungen.

<sup>2</sup>Die Sozialzuschüsse werden abgestuft während längstens 25 Jahren ausgerichtet für Normal- und Grosswohnungen und während längstens 16 Jahren für Alters- und Invalidenwohnungen.

#### § 15 *Beteiligung der Gemeinden*

<sup>1</sup>Sozialzuschüsse durch den Kanton setzen voraus, dass die Standortgemeinde Sozialzuschüsse in gleicher Höhe zusichert.

<sup>2</sup>Beim Bau von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger ist die Standortgemeinde zur Leistung der Sozialzuschüsse verpflichtet.

<sup>3</sup>Die Sozialzuschüsse der Gemeinde können während der Dauer der kantonalen Leistung von andern öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder von Arbeitgebern, Stiftungen und gemeinnützigen Organisationen bis zu höchstens vier Fünfteln übernommen werden.

#### § 16 *Höhe der Sozialzuschüsse*

<sup>1</sup>Die Sozialzuschüsse werden in Prozenten der beitragsberechtigten Anlagekosten gemäss WEG festgelegt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnungskategorien	Anteil Kanton	Anteil Gemeinde	*(ZV Bund)	** (total)
a. Normal- und Grosswohnungen				
1.–10. Jahr	0,3%	0,3%	(1,2%)	(1,8%)
11. Jahr	—	—	(1,2%)	(1,2%)
12.–16. Jahr	0,6%	0,6%	(—)	(1,2%)
17.–25. Jahr	0,3%	0,3%	(—)	(0,6%)
b. Alters- und Invalidenwohnungen				
1.–11. Jahr	0,3%	0,3%	(1,8%)	(2,4%)
12.–16. Jahr	0,3%	0,3%	(1,8%)	(2,4%)
17.–25. Jahr	—	—	(1,2%)	(1,2%)

<sup>2</sup>Für Wohnungen im Berggebiet sowie Grosswohnungen kann der Sozialzuschuss des Kantons auf die Dauer der ersten zehn Jahre um höchstens 0,3 Prozent erhöht werden, sofern trotz der vorgesehenen Verbilligung nachweisbar eine tragbare Belastung nicht erreicht wird.

#### § 17 *Berechnungsgrundlagen der Einkommens- und Vermögensgrenzen*

<sup>1</sup>Massgebend ist das steuerbare Einkommen gemäss Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (BdBSt) <sup>4</sup>.

<sup>2</sup>Bei Familien werden das steuerbare Einkommen der Ehegatten oder der eingetragenen Partner voll und das steuerbare Einkommen der über 25-jährigen Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben, zur Hälfte angerechnet. <sup>4a</sup>

<sup>3</sup>Die Zuschläge zu den Einkommens- und Vermögensgrenzen für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindliche Kind, für dessen Unterhalt die Familie aufkommt, richten sich nach den Ansätzen des WEG.

<sup>4</sup>Bei Betagten in Alters- und Invalidenwohnungen wird ein Zwanzigstel des Vermögens, welches die massgebenden Ansätze für die Mietzinsverbilligung überschreitet, als Einkommen angerechnet. Bei Ausrichtung erhöhter Zusatzverbilligungen mit Sozialzuschüssen wird ein Zehntel dieses Vermögens angerechnet.

#### § 18 *Auswirkungen der Einkommens- und Vermögensgrenzen*

<sup>1</sup>Der Sozialmietzins kann unter Einbezug der erhöhten Zusatzverbilligungen III und IV gewährt werden, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um mindestens 20 Prozent unterschritten werden und das massgebende Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreitet. Überdies sind die Anforderungen von § 8 dieser Verordnung einzuhalten.

<sup>2</sup>Der durch Vorschüsse grundverbilligte Mietzins und der zusatzverbilligte Mietzins können gewährt werden, sofern die Voraussetzungen gemäss den Artikeln 20 ff. und 27 ff. der Verordnung zum WEG vom 30. November 1981 <sup>5</sup> erfüllt sind.

#### § 19 *Leistungen nach Wegfall der Grund- und Zusatzverbilligungen*

Bei Normal- und Grosswohnungen können nach Ablauf von elf Jahren, wenn die Zusatzverbilligungen des Bundes wegfallen, Sozialzuschüsse zur Hälfte ausgerichtet werden. Die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligung müssen eingehalten sein. Das massgebende Einkommen darf den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreiten.

#### § 20 *Belegungsvorschriften*

<sup>1</sup>Normal- und Grosswohnungen, die mit Sozialzuschüssen unter Einbezug der erhöhten Zusatzverbilligungen verbilligt werden, dürfen in der Regel nur von Familien oder Alleinerziehenden belegt werden.

<sup>2</sup>Normal- und Grosswohnungen, die mit Sozialzuschüssen unter Einbezug der erhöhten Zusatzverbilligungen verbilligt werden, müssen von so vielen Personen, die im gemeinsamen Haushalt leben, belegt werden, dass deren Zahl mindestens der Zimmerzahl der Wohnung entspricht.

<sup>3</sup>Normal- und Grosswohnungen, die mit Sozialzuschüssen nach § 19 verbilligt werden, dürfen im Vergleich mit der Zimmerzahl um höchstens eine Person unterbelegt sein.

<sup>4</sup>Alterswohnungen, die mit Sozialzuschüssen und erhöhten Zusatzverbilligungen verbilligt werden, dürfen von alleinstehenden Altersrentnern oder Invaliden nur belegt werden, wenn die Wohnungen nicht mehr als zweieinhalb Zimmer haben.

<sup>5</sup>Sind die Belegungsvorschriften dieser Bestimmung nicht eingehalten, werden die Sozialzuschüsse und die erhöhten Zusatzverbilligungen nicht ausgerichtet.

<sup>6</sup>Die Dienststelle Immobilien [5a](#) kann in Härtefällen Ausnahmen von diesen Belegungsvorschriften bewilligen.

## *2. Unterstützung der Erneuerung bestehender Wohnungen*

### § 21 *Grundsatz*

<sup>1</sup>Der Kanton fördert unter Berücksichtigung der Prioritäten die Erneuerung bestehender Wohnungen durch Kapitalzinsbeiträge.

<sup>2</sup>Die Gesamtkosten dürfen die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen nicht erreichen.

<sup>3</sup>Beiträge werden nur als Ergänzung zu zugesicherten Leistungen des Bundes in Form von Grundverbilligungsvorschüssen und Zusatzverbilligungen ausgerichtet.

<sup>4</sup>Kantonale Unterstützungsleistungen können zugesichert werden, sofern das Objekt seit mindestens fünf Jahren im Eigentum des Leistungsempfängers ist.

<sup>5</sup>Die Mietzinsbelastung darf nach der Erneuerung nicht tiefer sein als vorher.

### § 22 *Art der Leistungen*

<sup>1</sup>Die Kapitalzinsbeiträge werden in Form von Sozialzuschüssen von jährlich 0,3 Prozent der beitragsberechtigten Anlagekosten während höchstens zehn Jahren ausgerichtet.

<sup>2</sup>Die Sozialzuschüsse werden nur erbracht, soweit das Einkommen und das Vermögen der Bewohner die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss § 18 Absatz 1 und § 19 nicht überschreiten und die Belegungsvorschriften gemäss § 20 eingehalten werden.

#### § 23 *Beteiligung der Gemeinden*

<sup>1</sup>Die Ausrichtung von Sozialzuschüssen durch den Kanton setzt voraus, dass die Standortgemeinde Sozialzuschüsse in gleicher Höhe leistet.

<sup>2</sup>Bei der Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger ist die Standortgemeinde zur Leistung der Sozialzuschüsse verpflichtet.

### **3. Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum**

#### § 24 *Grundsatz*

<sup>1</sup>Der Kanton fördert unter Berücksichtigung der Prioritäten den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum für den eigenen Bedarf natürlicher Personen durch Kapitalzinszuschüsse.

<sup>2</sup>Die Leistungen werden gewährt, wenn unter Berücksichtigung der Verbilligungsmassnahmen eine tragbare Belastung nicht überschritten und ein effektives Eigenkapital von mindestens zehn Prozent der Anlagekosten ausgewiesen wird.

<sup>3</sup>Beiträge werden nur für Objekte zugesichert, für die der Bund entsprechende Leistungen gemäss WEG zugesichert hat.

#### § 25 *Art der Leistungen*

<sup>1</sup>Die Kapitalzinszuschüsse werden in Form von Sozialzuschüssen im Sinn der §§ 14 ff. erbracht.

<sup>2</sup>Die Voraussetzungen gemäss den §§ 14–20 müssen sinngemäss erfüllt sein.

#### § 26 *Beteiligung der Gemeinden*

Die Ausrichtung von Sozialzuschüssen durch den Kanton setzt voraus, dass die Standortgemeinde Sozialzuschüsse in gleicher Höhe leistet.

## **III. Rechtsverhältnisse, die zwischen dem 1. April 1991 und dem 31. Dezember 1993 begründet wurden**

### **1. Allgemeines**

#### § 27 *Massnahmen*

Die kostendeckenden Mietzinse oder Eigentümerlasten werden durch die Festlegung eines Basiszinssatzes und durch die Ausrichtung von Kapitalzinsbeiträgen gesenkt.

## § 28 *Art der Leistungen*

Die Kapitalzinsbeiträge werden erbracht durch

- a. Beiträge des Kantons für die vom Bund als Vorschuss gemäss WEG berechnete Grundverbilligung,
- b. Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinden zur Ergänzung der Zusatzverbilligungen gemäss WEG.

## § 29 *Basiszinssatz*

Der Basiszinssatz entspricht grundsätzlich, bis auf 1 Prozent abgerundet und auf maximal 6½ Prozent begrenzt, dem für die Grundverbilligung gemäss WEG massgebenden durchschnittlichen Zinssatz.

## § 30 *Wohnungskategorie*

Als Alterswohnungen gelten Kleinwohnungen mit höchstens zweieinhalb Zimmern, die den besonderen Bedürfnissen der Betagten entsprechen.

## § 31 *Mietzinsreduktion*

<sup>1</sup> Der zusatzverbilligte Mietzins wird durch ergänzende Leistungen des Bundes wie folgt reduziert:

- a. Zusatzverbilligung ZV I für Normal- und Grosswohnungen auf die Dauer von höchstens zehn Jahren,
- b. Zusatzverbilligung ZV II für Alters- und Invalidenwohnungen auf die Dauer von höchstens 25 Jahren,
- c. erhöhte Zusatzverbilligungen ZV III und ZV IV als Ergänzung der ZV I und der ZV II während höchstens gleicher Dauer und unter der Voraussetzung insgesamt gleich hoher Leistungen von Kanton und Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Sozialmietzins wird durch Sozialzuschüsse des Kantons und der Gemeinde verbilligt. Die Sozialzuschüsse werden für alle Wohnungskategorien während maximal 20 Jahren ausgerichtet.

## ***2. Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen***

### § 32 *Übernahme der Grundverbilligung nach dem System des WEG*

<sup>1</sup> Soweit für Objekte die Grundverbilligung durch den Bund gemäss WEG möglich ist, wird diese im Rahmen von Absatz 2 vom Kanton als Kapitalzinsbeitrag übernommen, wenn die Bewohner die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss § 36 Absatz 3 und § 37 nicht überschreiten und die Belegungsvorschriften gemäss § 38 eingehalten werden.

<sup>2</sup> Die Grundverbilligung wird während maximal zehn Jahren in der vom Bund gemäss WEG berechneten Höhe übernommen. Sie berechnet sich aufgrund des Basiszinssatzes gemäss § 29. Die prozentual zugesicherte Grundverbilligung darf auch bei Änderungen der Berechnungsgrundlagen des WEG nicht überschritten werden. Vorbehalten bleibt § 54 Absatz 2.

<sup>3</sup>Die Übernahme der Grundverbilligung setzt voraus, dass das Fremdkapital der zweiten Hypothek in Form von Annuitäten zurückbezahlt wird.

<sup>4</sup>Die Übernahme der Grundverbilligung wird an die Bedingung geknüpft, dass der Beitragsempfänger für jene Wohnungen auf die Leistungen von Zusatzverbilligungen durch den Bund gemäss WEG verzichtet, soweit das Einkommen und das Vermögen von deren Bewohnern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG und gemäss § 36 Absatz 3 dieses Abschnitts überschreiten oder in ihnen die Belegungsvorschriften gemäss § 38 nicht eingehalten werden.

### § 33 Sozialzuschüsse

<sup>1</sup>Soweit für ein Objekt vom Bund Zusatzverbilligungen (ZV) gemäss WEG zugesichert sind, werden als Ergänzung dazu Sozialzuschüsse gewährt, wenn die Bewohner die in § 36 Absatz 5 und § 37 festgelegten reduzierten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten und die Belegungsvorschriften gemäss § 38 eingehalten werden, und zwar für

- a. Normalwohnungen,
- b. Grosswohnungen,
- c. Alters- und Invalidenwohnungen.

<sup>2</sup>Die Sozialzuschüsse werden abgestuft während längstens 20 Jahren ausgerichtet.

### § 34 Höhe der Sozialzuschüsse

<sup>1</sup>Die Sozialzuschüsse werden in Prozenten der beitragsberechtigten Anlagekosten gemäss WEG festgelegt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnungskategorien	Anteil Kanton	Anteil Gemeinde	*(ZV Bund)	** (total)
<b>a. Normalwohnungen</b>				
1.–10. Jahr	0,3%	0,3%	(1,2%)	(1,8%)
11.–15. Jahr	0,8%	0,8%	(—)	(1,6%)
16.–20. Jahr	0,4%	0,4%	(—)	(0,8%)
<b>b. Grosswohnungen</b>				
1.–10. Jahr	0,6%	0,6%	(1,2%)	(2,4%)
11.–15. Jahr	1,0%	1,0%	(—)	(2,0%)
16.–20. Jahr	0,5%	0,5%	(—)	(1,0%)
<b>c. Alters- und Invalidenwohnungen</b>				
1.–10. Jahr	0,3%	0,3%	(1,8%)	(2,4%)
11.–15. Jahr	0,3%	0,3%	(1,8%)	(2,4%)
16.–20. Jahr	0,15%	0,15%	(1,8%)	(2,1%)
21.–25. Jahr	—	—	(1,8%)	(1,8%)

\*Zusatzverbilligungen des Bundes gemäss WEG

\*\*Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinde, plus Zusatzverbilligungen des Bundes gemäss WEG

<sup>2</sup>Für Wohnungen im Berggebiet kann der Sozialzuschuss des Kantons auf die Dauer der ersten zehn Jahre um höchstens 0,3 Prozent erhöht werden, sofern trotz der vorgesehenen Verbilligung nachweisbar eine tragbare Belastung nicht erreicht wird.

#### § 35 *Berechnungsgrundlagen der Einkommens- und Vermögensgrenzen*

<sup>1</sup>Massgebend ist das steuerbare Einkommen gemäss Bundesratsbeschluss über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (BdBSt) <sup>6</sup>.

<sup>2</sup>Bei Familien werden das steuerbare Einkommen der Ehegatten oder der eingetragenen Partner voll und das steuerbare Einkommen der über 25-jährigen Kinder, die im gemeinsamen Haushalt leben, zur Hälfte angerechnet. <sup>6a</sup>

<sup>3</sup>Die Zuschläge zu den Einkommens- und Vermögensgrenzen für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindliche Kind, für dessen Unterhalt die Familie aufkommt, richten sich nach den Ansätzen des WEG.

<sup>4</sup>Bei Betagten in Alters- und Invalidenwohnungen wird ein Zehntel des Vermögens, welches die massgebenden Ansätze für die Mietzinsverbilligung überschreitet, als Einkommen angerechnet.

#### § 36 *Auswirkungen der Einkommens- und Vermögensgrenzen*

<sup>1</sup>Der Kostenmietzins ist massgebend, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um mehr als 40 Prozent überschritten werden. Die Mietzinsdifferenz zum Basismietzins ist mit dem Zinsausgleichskonto zu verrechnen.

<sup>2</sup>Der Basismietzins ist massgebend, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um nicht mehr als 40 Prozent überschritten werden.

<sup>3</sup>Der grundverbilligte Mietzins kann gewährt werden, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um nicht mehr als 15 Prozent überschritten werden und das massgebende Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreitet.

<sup>4</sup>Der erhöht zusatzverbilligte Mietzins kann gewährt werden, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um mindestens 15 Prozent unterschritten werden und das massgebende Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreitet.

<sup>5</sup>Der Sozialmietzins kann gewährt werden, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen I und II um mindestens 20 Prozent unterschritten werden und das massgebende Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreitet.

#### § 37 *Leistungen nach Wegfall der Grund- und Zusatzverbilligungen*

Bei Normal- und Grosswohnungen können nach Wegfall der Grund- und Zusatzverbilligungen die Sozialzuschüsse zur Hälfte ausgerichtet werden. Die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen sind einzuhalten. Das massgebende Einkommen darf den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder den dreifachen Betrag der Eigentümerlasten nicht überschreiten.

§ 38 *Belegungsvorschriften*

<sup>1</sup>Die durch Beiträge aufgrund dieses III. Teils verbilligten Normal- und Grosswohnungen dürfen in der Regel nur von Familien oder Alleinerziehenden bewohnt werden.

<sup>2</sup>Alleinstehende Alters- und IV-Rentner sowie verwitwete Personen dürfen Kleinwohnungen mit höchstens zweieinhalb Zimmern bewohnen.

<sup>3</sup>Der Sozialzuschuss für Normalwohnungen wird ausgerichtet, sofern die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen mindestens der Zimmerzahl der Wohnung entspricht.

<sup>4</sup>Der erhöhte Sozialzuschuss für Grosswohnungen wird ausgerichtet, sofern die Wohnung von einer kinderreichen Familie bewohnt wird.

<sup>5</sup>Die Zusatzverbilligungen des Bundes werden ausgerichtet, sofern die Zahl der Bewohner im Vergleich zur Zimmerzahl um höchstens eine Person unterschritten wird.

<sup>6</sup>Der Anspruch auf den Basismietzins und den grundverbilligten Mietzins setzt voraus, dass die Wohnung um nicht mehr als zwei Personen unterbelegt ist.

<sup>7</sup>Die Dienststelle Immobilien kann in Härtefällen Ausnahmen von diesen Belegungsvorschriften bewilligen.

*3. Unterstützung der Erneuerung bestehender Wohnungen*

§ 39 *Art der Leistungen*

<sup>1</sup>Die Kapitalzinsbeiträge werden in Form von Sozialzuschüssen von jährlich 0,3 Prozent der beitragsberechtigten Anlagekosten während höchstens zehn Jahren ausgerichtet.

<sup>2</sup>Die Sozialzuschüsse werden nur erbracht, soweit das Einkommen und das Vermögen der Bewohner die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss § 36 Absatz 5 und § 37 nicht überschreiten und die Belegungsvorschriften gemäss § 38 eingehalten werden.

*4. Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum*

§ 40 *Art der Leistungen*

<sup>1</sup>Die Kapitalzinszuschüsse werden in Form von Sozialzuschüssen im Sinn der §§ 33 ff. erbracht.

<sup>2</sup>Die Voraussetzungen gemäss den §§ 33–38 müssen sinngemäss erfüllt sein.

#### IV. Rechtsverhältnisse, die zwischen dem 1. Januar 1984 und dem 31. März 1991 begründet wurden

##### 1. Allgemeines

§ 41 *Anwendbarkeit der Bestimmungen des III. Teils*

Für Leistungsverhältnisse, die in der Zeitspanne vom 1. Januar 1984 bis 31. März 1991 begründet wurden, gelten die Bestimmungen des III. Teils mit Ausnahme der §§ 29, 31 Absatz 1c und 37. Vorbehalten bleiben die abweichenden Bestimmungen dieses Teils.

§ 42 *Massnahmen*

Die kostendeckenden Mietzinse oder Eigentümerlasten werden durch Kapitalzinsbeiträge gesenkt.

§ 43 *Art der Leistungen*

Die Kapitalzinsbeiträge werden erbracht durch

- a. Beiträge des Kantons anstelle und in der Höhe der vom Bund als Vorschuss gemäss WEG zugesicherten Grundverbilligung,
- b. Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinden zur Ergänzung der Zusatzverbilligungen gemäss WEG.

##### 2. Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen

§ 44 *Übernahme der Grundverbilligung gemäss WEG*

Die Grundverbilligung wird während maximal zehn Jahren in der vom Bund gemäss WEG zugesicherten, ab einem Hypothekarzinssatz von höchstens 5 Prozent berechneten Höhe übernommen.

§ 45 *Höhe der Sozialzuschüsse*

<sup>1</sup>Die Sozialzuschüsse werden in Prozenten der beitragsberechtigten Anlagekosten gemäss WEG festgelegt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnungskategorien	Anteil Kanton	Anteil Gemeinde	*(ZV Bund)	** (total)
a. Normalwohnungen				
1.–10. Jahr	0,45%	0,45%	(0,6%)	(1,5%)
11.–15. Jahr	0,5%	0,5%	(—)	(1,0%)
16.–20. Jahr	0,25%	0,25%	(—)	(0,5%)
b. Grosswohnungen				
1.–10. Jahr	0,75%	0,75%	(0,6%)	(2,1%)

	11.–15. Jahr	0,7%	0,7%	(—)	(1,4%)
	16.–20. Jahr	0,35%	0,35%	(—)	(0,7%)
c.	Alters- und Invalidenwohnungen				
	1.–10. Jahr	0,45%	0,45%	(1,2%)	(2,1%)
	11.–15. Jahr	0,3%	0,3%	(1,2%)	(1,8%)
	16.–20. Jahr	0,15%	0,15%	(1,2%)	(1,5%)
	21.–25. Jahr	—	—	(1,2%)	(1,2%)

\*Zusatzverbilligungen des Bundes gemäss WEG

\*\*Sozialzuschüsse von Kanton und Gemeinde, plus Zusatzverbilligungen des Bundes gemäss WEG

<sup>2</sup>Für Wohnungen im Berggebiet kann der Sozialzuschuss auf die Dauer der ersten zehn Jahre um höchstens 0,3 Prozent erhöht werden, sofern trotz der vorgesehenen Verbilligung nachweisbar eine tragbare Belastung nicht erreicht wird.

#### § 46 *Einkommens- und Vermögensgrenzen*

<sup>1</sup>Die Grundverbilligung wird übernommen, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen um nicht mehr als 15% überschritten werden und das Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder der Eigentümerlasten nicht überschreitet.

<sup>2</sup>Sozialzuschüsse werden gewährt, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen des WEG für die Zusatzverbilligungen um mindestens 15 Prozent unterschritten werden und das Einkommen den vierfachen Betrag des verbilligten Mietzinses oder der Eigentümerlasten nicht überschreitet.

#### § 47 *Belegungsvorschriften*

Die Grundverbilligung wird ausgerichtet, sofern die Wohnung um nicht mehr als zwei Personen unterbelegt ist.

#### § 48 *Mietzinsfestlegung*

Bei der Mietzinsfestlegung sind die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals und die Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Abgaben und Amortisation angemessen zu berücksichtigen. In den ersten zehn Jahren ist die Verzinsung des Eigenkapitals mit höchstens 5 Prozent anzurechnen.

### V. Verfahren und Vollzug

#### § 49 *Technische Vorabklärungen*

<sup>1</sup>Vor der Verwirklichung eines Bauvorhabens kann die Dienststelle Immobilien auf Gesuch hin oder von Amtes wegen technische Vorabklärungen in geeigneter Form durchführen.

<sup>2</sup>Das Ergebnis der technischen Vorabklärung wird in der Regel in Form eines schriftlichen Berichts abgegeben. Diesem Bericht kommt kein Entscheidcharakter zu.

<sup>3</sup>Die Dienststelle Immobilien kann für die Durchführung von technischen Vorabklärungen Gebühren erheben. Diese richten sich nach den kantonalen Gebührenerlassen <sup>7</sup>.

#### § 50 *Gesuchseingaben*

Wer für ein Bauvorhaben oder den Erwerb von Wohneigentum Beiträge nach diesen Bestimmungen beansprucht, hat das entsprechende Gesuch zusammen mit dem Gesuch um Bundesleistungen gemäss WEG der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern einzureichen. Nach erfolgter Prüfung werden die erforderlichen Gesuchsunterlagen dem Bundesamt für Wohnungswesen und dem Gemeinderat zur Mitbeurteilung und Zusicherung der Beitragsleistungen überwiesen.

#### § 51 *Beitragszusicherung und Annahmeerklärung*

<sup>1</sup>Liegen die Zusicherungen der Bundesleistungen und, soweit erforderlich, der Gemeindeleistungen vor, entscheidet der Regierungsrat beziehungsweise das Finanzdepartement <sup>7a</sup> nach Massgabe der Verordnung über die Berechtigung zur Verfügung über Kredite vom 24. Februar 1989 <sup>8</sup>.

<sup>2</sup>Gesuche um kantonale Hilfe, die aufgrund der Prioritätenordnung nicht innert einer angemessenen Frist berücksichtigt werden können, weist die zuständige Behörde zurück.

<sup>3</sup>Der Gesuchsteller hat innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Beitragszusicherung der Dienststelle Immobilien schriftlich mitzuteilen, ob er den an die Zusicherung geknüpften Verpflichtungen zustimmt. Die Zustimmung hat vorbehaltlos zu erfolgen.

<sup>4</sup>Stimmt der Gesuchsteller den an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen zu, so wird dadurch ein öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis begründet.

<sup>5</sup>Stimmt der Gesuchsteller den an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen nicht fristgerecht zu, so fällt die Beitragszusicherung dahin. Die Dienststelle Immobilien kann diese Frist nach Absatz 3 erstrecken.

#### § 52 *Vorzeitiger Baubeginn*

<sup>1</sup>An Wohnungen, mit deren Bau oder Erneuerung bereits begonnen wurde, wird eine kantonale Unterstützung im Sinn der Verordnung nicht mehr zugesichert.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat kann in begründeten Fällen den Beginn der Bauarbeiten vor der Beitragszusicherung gestatten. Mit der Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns entsteht kein Rechtsanspruch auf kantonale Hilfe.

#### § 53 *Mietzinsfestlegung und Überprüfung*

<sup>1</sup>Die aufgrund dieser Bestimmungen erstellten, erworbenen oder erneuerten Wohnungen unterliegen während mindestens 25 Jahren der amtlichen Mietzinsfestlegung durch die Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern.

<sup>2</sup>Bei der Mietzinsfestlegung sind die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals und die Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Abgaben und Amortisation angemessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Die Beitragsberechtigung aufgrund der finanziellen und persönlichen Verhältnisse der Bewohner der durch Kapitalzinsbeiträge begünstigten Wohnbauten ist periodisch zu überprüfen. Diese Überprüfung obliegt der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern.

#### § 54 *Änderung der Leistungen*

<sup>1</sup>Sind die für die Zusicherung der Kapitalzinsbeiträge massgebenden Voraussetzungen und Bedingungen nicht mehr erfüllt, so ist die weitere Ausrichtung von Kapitalzinsbeiträgen ganz oder teilweise einzustellen. Zu Unrecht bezogene Kapitalzinsbeiträge sind mit 5 Prozent Zins zurückzuerstatten.

<sup>2</sup>Zugesicherte Beiträge können herabgesetzt werden, wenn dies wegen einer Senkung des Hypothekarzinssatzes oder aufgrund der Preisverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt gerechtfertigt ist. In die Subventionszusicherung ist ein entsprechender Vorbehalt aufzunehmen.

<sup>3</sup>Über die Herabsetzung der Beitragsleistungen beschliesst der Regierungsrat. Für die Anordnung der übrigen Massnahmen ist das Finanzdepartement zuständig.

#### § 55 *Mitwirkung der Gemeinden beim Vollzug*

Die Gemeinden sind zur Mitwirkung beim Vollzug verpflichtet.

#### § 56 *Wohnbaukommission*

<sup>1</sup>Der Wohnbaukommission gehören 5 bis 9 vom Regierungsrat gewählte Mitglieder aus Kreisen der Organisationen der Mieterschaft und der Vermieterschaft an. <sup>8a</sup>

<sup>2</sup>Die Kommission überwacht die Auswirkungen der Wohnbauförderung, beobachtet die Entwicklung des Wohnungsmarktes und unterbreitet dem Regierungsrat und dem Finanzdepartement Vorschläge für rechtliche Änderungen.

<sup>3</sup>Das Sekretariat der Kommission wird durch die Dienststelle Immobilien geführt.

## VI. Schlussbestimmungen

#### § 57 *Aufhebung der bisherigen Verordnung*

Die Verordnung über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues, der Erneuerung bestehender Wohnungen und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vom 7. November 1983 <sup>9</sup> wird aufgehoben.

#### § 58 *Übergangsbestimmungen*

<sup>1</sup>Hängige Gesuche, über die der Bund bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig

entschieden hat, werden nach dem neuen Recht behandelt.

<sup>2</sup>Für die Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie die Belegungsvorschriften werden im Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung bei allen Leistungsverhältnissen seit dem 1. Januar 1984 die jeweils geänderten Vorgaben des Bundes berücksichtigt.

<sup>3</sup>Die seit dem 1. Januar 1984 zugesprochenen Beitragszusicherungen der Gemeinden bleiben, vorbehältlich § 54 dieser Verordnung, rechtswirksam.

§ 59 *Inkrafttreten*

Die Verordnung tritt am 1. Januar 1994 in Kraft. Sie ist zu veröffentlichen.

Luzern, 15. Juni 1993

Im Namen des Regierungsrates

Der Schultheiss: Huber

Der Staatsschreiber: Baumeler

\* G 1993 277

<sup>1</sup> SRL Nr. 897

<sup>2</sup> SRL Nr. 897

<sup>3</sup> SR 843. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

<sup>4</sup> SR 642.1

<sup>4a</sup> Fassung gemäss Änderung vom 1. Dezember 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 377).

<sup>5</sup> SR 843.1

<sup>5a</sup> Gemäss Änderung vom 16. März 2007 der Verordnung über die Aufgaben der Departemente und der Staatskanzlei sowie die Gliederung der Departemente in Dienststellen, in Kraft seit dem 1. Juli 2007 (G 2007 33), wurde in den §§ 20, 38, 49–51, 53 und 56 die Bezeichnung «Amt für Hochbauten und Immobilien» durch «Dienststelle Immobilien» ersetzt.

<sup>6</sup> SR 642.1

<sup>6a</sup> Fassung gemäss Änderung vom 1. Dezember 2006, in Kraft seit dem 1. Januar 2007 (G 2006 377).

<sup>7</sup> Vor allem SRL Nr. 681

<sup>7a</sup> Gemäss Änderung des Organisationsgesetzes vom 5. Juni 2000, in Kraft seit dem 1. Januar 2001 (G 2000 273), wurde in den §§ 51, 54 und 56 die Bezeichnung «Baudepartement» durch «Finanzdepartement» ersetzt.

<sup>8</sup> SRL Nr. 603

<sup>8a</sup> Fassung gemäss Änderung vom 19. Januar 1999, in Kraft seit dem 1. Juli 1999 (G 1999 13).

<sup>9</sup> G 1983 206 (SRL Nr. 897a)

**Tabelle der Änderungen der Verordnung über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erneuerung bestehender Wohnungen und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Verordnung I zum Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung) vom 15. Juni 1993 (G 1993 277)**

Nr. der Änderung	Ändernder Erlass	Datum	Kantonsblatt Jahrgang Seite	Gesetzessammlung Jahrgang Seite	Geänderte Stellen	Art der Änderung
1.	Änderung	19. 1. 99	—	G 1999 13	§ 56	geändert
2.	Änderung	1. 12. 06	—	G 2006 377	§§ 17, 35	geändert