

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)¹

843

vom 4. Oktober 1974 (Stand am 21. März 2009)

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 34^{sexies} der Bundesverfassung^{2,3}
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 17. September 1973⁴,
beschliesst:*

Einleitung

Art. 1 Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau sowie den Bau von Wohnungen zu fördern, die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, zu verbilligen und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern.

² Bei der Durchführung dieser Aufgaben arbeitet der Bund mit den interessierten Organisationen zusammen.

³ Die Zuständigkeit der Kantone zur Ergänzung der Massnahmen des Bundes bleibt vorbehalten.

Art. 2 Begriffe

¹ Wohnungen sind Räume, die für die dauernde Unterkunft von Personen geeignet und bestimmt sind.

² Eigentumswohnungen und Eigenheime gelten als Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes.

³ Zweit- und Ferienwohnungen fallen nicht unter das Gesetz.

⁴ Auf Heime findet das Gesetz nur Anwendung, soweit es die Erschliessung und Sicherung von Land für den Wohnungsbau sowie die Wohnungsmarktforschung, Bau- forschung und Baurationalisierung betrifft.

AS 1975 498

¹ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 8. Okt. 1999, in Kraft seit 15. März 2000 (AS 2000 618 619; BBl 1999 3330).

² [AS 1972 1481]. Der genannten Bestimmung entspricht heute Art. 108 der BV vom 18. April 1999 (SR 101).

³ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 8. Okt. 1999, in Kraft seit 15. März 2000 (AS 2000 618 619; BBl 1999 3330).

⁴ BBl 1973 II 679

1. Teil: Förderung des Wohnungsbaus im allgemeinen

1. Titel: Erschliessung und Sicherung von Land für den Wohnungsbau

Art. 3 Verhältnis zur Raumplanung und zum Umweltschutz

Der Bund fördert die Erschliessung von Bauland nach Massgabe der Raumplanung und des Umweltschutzes. Er trifft nach den folgenden Bestimmungen zusätzliche Massnahmen zur Förderung und Sicherstellung der Erschliessung sowie zur Beschaffung von Land für den Wohnungsbau und kann hierfür besondere Hilfe leisten.⁵

1. Kapitel: Erschliessungsrecht

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 4 Begriff

¹ Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen.

² Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 5 Erschliessungspflicht

¹ Die Grob- und Feinerschliessung der für den Wohnungsbau bestimmten Bauzonen ist entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen.

² Das kantonale Recht bezeichnet die für die Erschliessung verantwortlichen öffentlichrechtlichen Körperschaften. Es kann die Feinerschliessung den Eigentümern überbinden und hat in diesem Fall die Ersatzvornahme durch die öffentlichrechtlichen Körperschaften vorzusehen.

Art. 6 Erschliessungsbeiträge

¹ Die nach kantonalem Recht zuständigen öffentlichrechtlichen Körperschaften erheben von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten der Groberschliessung; die Beiträge werden kurz nach Fertigstellung der Anlagen fällig.

² Die Kosten der Feinerschliessung sind ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden.

⁵ Fassung des zweiten Satzes gemäss Anhang Ziff. 22 des BG vom 5. Okt. 1990 über Finanzhilfen und Abgeltungen (Subventionengesetz), in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

³ Der Bundesrat erlässt Rahmenbestimmungen, insbesondere über Höhe und Fälligkeit der Beitragsleistungen. Er trägt dabei Härtefällen und besonderen Verhältnissen Rechnung.

2. Abschnitt: Umlegung von Bauland und Grenzregulierung

Art. 7 Grundsatz

Ist die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstückgrössen und -grenzen erschwert, so ist durch Umgestaltung der Grundstücke nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen.

Art. 8 Erschliessungs- und Neuordnungsumlegung

¹ Die Umlegung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken wird eingeleitet auf Beschluss der zuständigen kantonalen Behörden oder durch Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der mehr als die Hälfte des betroffenen Gebiets gehört.

² Die Kantone können die Befugnis zur behördlichen Anordnung der Landumlegung den Gemeinden erteilen; sie können ferner die Anforderungen an den Beschluss der beteiligten Grundeigentümer auf Einleitung der Umlegung erleichtern.

Art. 9 Bauverpflichtung

¹ Werden die Eigentumsverhältnisse nach Artikel 8 neu geordnet, so kann die Zuteilung der Grundstücke mit der Auflage verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

² Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 10 Grenzregulierung

¹ Wird die zweckmässige Überbauung eines Grundstückes oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so können die interessierten Eigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung verlangen.

² Im Rahmen einer solchen Grenzregulierung kann der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang und die Abtretung von höchstens drei Aren Land verlangt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch oder die Abtretung für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint.

³ Die Kantone können die Durchführung von Grenzregulierungen von Amtes wegen anordnen. Sie können die gleiche Befugnis den Gemeinden übertragen.

Art. 11 Zuständigkeit und Verfahren

¹ Das kantonale Recht ordnet Zuständigkeit und Verfahren sowie im Rahmen des Bundesrechtes die materiellen Grundsätze für die Umlegung von Bauland und die Grenzregulierung. Es stellt die Durchführung der Bauverpflichtung sicher und regelt den Rechtsschutz.

² Für Baulandumlegungen und Grenzregulierungen nach den Artikeln 8–10 dürfen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erhoben werden.

2. Kapitel: Erschliessungshilfe**1. Abschnitt: Art****Art. 12**

Der Bund kann öffentlichrechtlichen Körperschaften sowie Trägern und Organisationen des Wohnungsbaues Darlehen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau vermitteln und verbürgen.⁶ Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

2. Abschnitt: Umfang**Art. 13**

¹ Die Bundeshilfe erstreckt sich auf die Kosten der Groberschliessung.

² Bundeshilfe an die Kosten der Feinerschliessung wird geleistet, wenn und soweit das zu erschliessende Land mit öffentlicher Hilfe verbilligtem Wohnungsbau zugeführt wird.

3. Abschnitt: Voraussetzungen, Bedingungen und Auflagen**Art. 14** Raumplanung

Die Erschliessungsanlagen, für deren Erstellung die Bundeshilfe verlangt wird, müssen den Richt- und Nutzungsplänen entsprechen.

Art. 15 Beitragsleistung

Die Bundeshilfe setzt voraus, dass die Grundeigentümer zu angemessenen, in kurzer Zeit nach Fertigstellung der Anlagen fällig werdenden Beiträgen an die Erschliessungskosten nach Artikel 6 dieses Gesetzes verpflichtet werden.

⁶ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

Art. 16 Bedingungen und Auflagen im Einzelfall

¹ Die zuständigen Bundesbehörden können Bedingungen und Auflagen zur Sicherstellung des Zwecks der Bundeshilfe festlegen, wie zweckmässige Grundstücksgestaltung sowie Gewährleistung der Feinerschliessung und der Überbauung innerhalb angemessener Frist.

² Erschliessungsanlagen, die mit der rechtskräftigen Orts- und Regionalplanung übereinstimmen, gelten als zweckmässig im Sinne von Absatz 1.

4. Abschnitt: Darlehen**Art. 17** Höhe

¹ Die Darlehen belaufen sich in der Regel auf 100 Prozent der für die Bundeshilfe in Betracht fallenden Kosten.

² Von Bund, Kantonen oder Dritten bis zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens geleistete Beiträge sind bei der Bestimmung der Höhe zu berücksichtigen.

Art. 18 Tilgung und Verzinsung

¹ Das Darlehen muss innerhalb von längstens 20, ausnahmsweise längstens 25 Jahren seit der Auszahlung zurückbezahlt werden.

² Die Darlehen können zu günstigeren als den marktüblichen Zinssätzen gewährt, und es kann in den ersten Jahren auf die Tilgung verzichtet werden.

³ Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

Art. 19 Darlehen Dritter und Verbürgung

Die vom Bund vermittelten und verbürgten Darlehen sind in Bezug auf die Verzinsung und Tilgung den direkten Bundesdarlehen gleichgestellt. Ein allfälliger Zinsunterschied wird vom Bund getragen. Soweit nötig, bevorschusst er die Tilgungszahlungen.

Art. 20 Sicherungsbestimmungen

Werden die an die Zusicherung der Bundeshilfe geknüpften allgemeinen Voraussetzungen oder besonderen Bedingungen und Auflagen nicht erfüllt, so sind die Darlehen zum marktüblichen Satz zu verzinsen. Für zu Unrecht entgegengenommene Zinsvergünstigungen ist der entsprechende Zinsunterschied nachzuzahlen. Die zuständige Bundesstelle kann ferner die Laufzeit herabsetzen und die ganze oder teilweise Rückzahlung der Darlehen verfügen.

3. Kapitel: Vorsorglicher Landerwerb

Art. 21⁷ Allgemeines

Der Bund kann den vorsorglichen Erwerb von Land für den Wohnungsbau fördern.

Art. 22 Art und Umfang

¹ Der Bund kann öffentlichrechtlichen Körperschaften sowie Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Darlehen für den vorsorglichen Landerwerb vermitteln und verbürgen.⁸ Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

² Die Darlehen können sich auch auf die Zinsen der Landerwerbskosten erstrecken.

³ Die Darlehen betragen in der Regel 50 Prozent der gesamten Landerwerbskosten und sind grundpfändlich sicherzustellen. Allfällige gesetzliche Belehnungsgrenzen sind nicht anwendbar.

⁴ Der Bundesrat setzt die allgemeinen Voraussetzungen der Hilfe fest und umschreibt die Auflagen und Bedingungen, die an die Hilfe geknüpft werden können.

Art. 23 Baurecht

Die Hilfe des Bundes für den vorsorglichen Landerwerb kann auch für die Bevorschussung von Baurechtszinsen gewährt werden, sofern

- das Baurecht von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder einer gemeinnützigen Institution erteilt wird,
- es zu Bedingungen gewährt wird, die für den Baurechtsnehmer gegenüber dem Kauf des Landes nachweisbar erheblich günstiger sind und
- sichergestellt ist, dass die Überbauung in der Regel innerhalb von längstens fünf Jahren erfolgt.

Art. 24 Sicherungsmassnahmen

¹ Dem Bund steht an Grundstücken, die mit seiner Hilfe erworben wurden, während der Dauer der Darlehenshingabe oder -verbürgung sowie zehn Jahre über diese Dauer hinaus ein Vorkaufsrecht zu.

² Es steht ihm an solchen Grundstücken überdies ein Kaufsrecht zu, sofern die Grundstücke ihrem Zweck entfremdet oder nicht binnen 10 Jahren nach ihrem Erwerb erschlossen oder überbaut werden und weiterhin ein Bedarf an Wohnungen vorhanden ist. Erfolgt die Zweckentfremdung im öffentlichen Interesse oder besteht kein Bedarf mehr an Wohnungen, so kann der Bund statt das Kaufsrecht auszuüben, die Darlehen

⁷ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

⁸ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

samt Zinsen zurückverlangen. Das Kaufsrecht dauert 15 Jahre seit dem Datum der Gewährung der Bundeshilfe.

³ Die Ausübung des Vorkaufsrechts und des Kaufsrechts erfolgt zu den um den Mehrwert des Eigenkapitals erhöhten Selbstkosten; der Bundesrat ordnet die Berechnung des Mehrwertes.

⁴ Vorkaufs- und Kaufsrecht sind im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken. Sie können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden. Die zuständige Bundesstelle kann unter den in den Ausführungsvorschriften zu umschreibenden Voraussetzungen auf das Kaufsrecht verzichten.

⁵ Diese Bestimmungen gelten sinngemäss für das Baurecht.

⁶ Die grundpfändliche Belastung der mit Bundeshilfe erworbenen Grundstücke bedarf der Zustimmung des Bundes.

⁷ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat.

2. Titel: Wohnungsmarktforschung, Bauforschung und Baurationalisierung

1. Kapitel: Wohnungsmarktforschung

Art. 25 Grundsatz

¹ Der Bund kann die Wohnungsmarktforschung fördern.⁹ Sie soll insbesondere die Übersicht über die Marktverhältnisse verbessern, die Angebots- und Nachfragetendenzen auf dem Wohnungsmarkt ermitteln und die Wohnbedürfnisse abklären.

² Er stimmt die Forschungstätigkeiten und die statistischen Erhebungen aufeinander ab.

Art. 26 Durchführung

Soweit der Bund die Wohnungsmarktforschung nicht selbst betreibt, kann er Forschungsaufträge an geeignete öffentliche und private Institutionen und Fachleute erteilen oder sich finanziell an Arbeiten Dritter beteiligen.

Art. 27 Auskunftspflicht

Jedermann hat die für Forschungen und Erhebungen nach Artikel 25 erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen. Geschäftsgeheimnisse sind zu wahren.

⁹ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

2. Kapitel: Bauforschung und Baurationalisierung

1. Abschnitt: Grundsatz

Art. 28

¹ Der Bund kann, vor allem im Interesse der Baurationalisierung, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten auf dem Gebiet des Bauwesens fördern.¹⁰ Er stimmt die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten aufeinander ab und sorgt für die Verbreitung ihm zugänglicher Forschungsergebnisse.

² Der Bund kann die Normierung und Standardisierung von Bauteilen und Bauten fördern.¹¹

³ Der Bund kann die Anwendung rationeller Bauarten und Arbeitsmethoden fördern.

2. Abschnitt: Durchführung

Art. 29 Förderung im Allgemeinen

¹ Der Bund stellt Forschungs- und Entwicklungspläne sowie Dringlichkeitsordnungen auf.

² Die Förderung erfolgt durch Erteilung von Forschungs- und Entwicklungsaufträgen an geeignete öffentliche oder private Institutionen und Fachleute oder durch finanzielle Beteiligung an Arbeiten Dritter.

Art. 30 Ausmass der Beteiligung

Der Bund beteiligt sich in der Regel bis zu 40 Prozent an den Kosten von Forschungs- und Entwicklungsarbeiten, soweit er nicht direkte Aufträge erteilt.

Art. 31 Richtlinien über die Baurationalisierung

¹ Der Bundesrat erlässt Richtlinien über die Baurationalisierung.

² Er trägt dabei dem jeweiligen Stand der Forschung und Technik, den regionalen Besonderheiten, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lebensweise der Bevölkerung Rechnung.

¹⁰ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

¹¹ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

3. Abschnitt: Bauvorschriften

Art. 32

¹ Soweit nötig, erlässt der Bundesrat die für die Baurationalisierung unerlässlichen rechtlichen Vorschriften.

² Artikel 31 Absatz 2 ist sinngemäss anwendbar.

³ Die Kantone und die interessierten Organisationen sind vorher anzuhören.

3. Titel: Kapitalbeschaffung

Art. 33 Grundsatz

Ist die Finanzierung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen nicht sichergestellt, so kann der Bund Darlehen vermitteln und verbürgen. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist auch selber Darlehen gewähren.

Art. 34 Durchführung

¹ Die Darlehen werden Finanzinstituten oder öffentlichrechtlichen Körperschaften zur Verfügung gestellt und sind zu marktüblichen Sätzen zu verzinsen.

² Der Bundesrat regelt die Laufzeit und die Tilgungsfristen unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse.

³ Er ordnet die Voraussetzungen, unter denen die Mittel an die Gesuchsteller weiterzuleiten sind.

2. Teil: Besondere Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse (Gemeinnütziger Wohnungsbau)

1. Titel: Grundsatz

Art. 35

¹ Der Bund unterstützt durch gezielte Massnahmen nach den folgenden Bestimmungen den Bau von Wohnungen zu besonders günstigen Mietzinsen.

² Diese Massnahmen erstrecken sich auf

- a. die Grundverbilligung, die bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen mit der Restfinanzierungshilfe eine möglichst tiefe Ansetzung des Anfangsmietzinses unter den Eigentümerlasten ermöglicht;
- b. die Zusatzverbilligung zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um insgesamt 30 Prozent für Wohnungen für Bevölkerungskreise mit beschränkten Einkommen;

- c. die Zusatzverbilligung zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um insgesamt 40 Prozent für Wohnungen für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige mit Einschluss des für deren Betreuung erforderlichen Personals sowie für Wohnungen von Personen, die in Ausbildung stehen.

³ Die Zahl der mit Bundeshilfe jährlich zu verbilligenden Wohnungen richtet sich nach den Bedürfnissen des Marktes und der verfügbaren Mittel.

2. Titel: Grundverbilligung

Art. 36 Finanzierung

Zur Durchführung der Grundverbilligung vermittelt und verbürgt der Bund grundpfändlich sicherzustellende Darlehen von in der Regel bis zu 90 Prozent der zulässigen Anlagekosten. Er kann, wenn die Finanzierung infolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, auch selber Darlehen gewähren.

Art. 37 Vorschüsse

¹ Zur Deckung des Unterschieds zwischen den Eigentümerlasten und dem grundverbilligten Mietzins leistet der Bund rückzahlbare, verzinsliche und grundpfändlich sicherzustellende Vorschüsse.

² Als Eigentümerlasten gelten die Zinsen des investierten Fremd- und Eigenkapitals, die Unterhalts- und Verwaltungskosten und Leistungen, die die Tilgung der Hypothekarschulden auf 60 Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen.

³ Der grundverbilligte Mietzins ist derjenige, der unter Einberechnung einer Jährlichen Mietzinserhöhung während 25 Jahren die Eigentümerlasten nach Absatz 2 deckt. Die in Absatz 2 nicht erwähnten Eigentümerlasten gelten als Nebenkosten.

⁴ Die Vorschüsse sind höchstens zum üblichen Satz der zweiten Hypothek zu verzinsen. Bei nicht termingerechter Rückzahlung der Vorschüsse oder Bezahlung der Zinsen wird zusätzlich ein marktüblicher Verzugszins berechnet.¹²

Art. 38 Unterhalts- und Verwaltungskosten: Nebenkosten

¹ Die Unterhalts- und Verwaltungskosten sind der Kostenentwicklung anzupassen.

² Die Nebenkosten können dem Mieter gesondert nach Aufwand verrechnet werden. Es betrifft dies insbesondere Heizung und Warmwasser, Stromverbrauch, Hauswartkosten und Gartenunterhalt sowie öffentliche Abgaben, wie Objektsteuern, Strassenbeleuchtungsprämien, Gebäudeversicherungsprämien, Kehrriechtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren.

³ Der Bundesrat ordnet die Einzelheiten.

¹² Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 8. Okt. 1999, in Kraft seit 15. März 2000 (AS 2000 618 619; BBl 1999 3330).

Art. 39 Bedingungen

Die Restfinanzierungshilfe wird dem Eigentümer gewährt, der sich zur Rückzahlung der Darlehen nach dem Finanzierungsplan verpflichtet und sich der Mietzinsüberwachung (Art. 45) unterstellt.

Art. 40 Mietzinsausfälle, Änderungen des Mietzinsplanes

¹ Entstehen infolge besonderer Umstände Mietzinsausfälle oder wird der Mietzinsplan zuungunsten des Eigentümers geändert, so kann ihm der Bund zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Finanzierungs- und Tilgungsplan zusätzliche Vorschüsse oder, wenn es die Umstände rechtfertigen, nicht rückzahlbare Zuschüsse gewähren. Nötigenfalls können die Rückzahlungen von Vorschüssen gestundet werden.

² Nach 30 Jahren noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbetroffene werden vom Bund erlassen, soweit:

- a. sie nach dem Finanzierungs- und Tilgungsplan bis zu diesem Zeitpunkt nicht zur Rückzahlung fällig geworden sind; und
- b. die fälligen Vorschüsse und Zinsbetroffene bezahlt sind.¹³

^{2bis} Ein Erlass vor Ablauf von 30 Jahren ist möglich, wenn die Marktverhältnisse es erfordern und Verluste aus Bürgschafts- oder Schuldverpflichtungen verringert oder vermieden werden können, oder bei der Zwangsverwertung von Liegenschaften.¹⁴

^{2ter} Ein Erlass vor Ablauf von 30 Jahren ist auch möglich bei substanziellen energetischen Erneuerungen von Gebäuden mit einem Baualter von mehr als 20 Jahren.¹⁵

³ Der Bundesrat ordnet die Einzelheiten.

Art. 41 Sicherung des Aufschubs der Eigenkapitalverzinsung

Hauseigentümern, die zur weiteren Verbilligung der Mietzinse die Verzinsung des Eigenkapitals aufgeschoben haben und aus wichtigen Gründen gezwungen sind, die Liegenschaft oder die Wohnung zu verkaufen, gewährleistet der Bund einen Verkaufspreis, der jenem Preis entspricht, zu dem der Bund bei Ausübung des Kaufs- und Vorkaufsrechts gemäss Artikel 50 Absatz 2 die Liegenschaft oder Wohnung erwerben könnte. Der Betrag des anrechenbaren Eigenkapitals erhöht sich um den Betrag der aufgeschobenen Eigenkapitalzinsen.

¹³ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 21. März 2003, in Kraft seit 1. Okt. 2003 (AS 2003 3098 3099; BBl 2002 2829).

¹⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 21. März 2003, in Kraft seit 1. Okt. 2003 (AS 2003 3098 3099; BBl 2002 2829).

¹⁵ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 20. März 2009, in Kraft vom 21. März 2009 bis 31. Dez. 2012 (AS 2009 1171; BBl 2009 1063).

3. Titel: Zusatzverbilligung

Art. 42

¹ Die Zusatzverbilligung besteht in jährlich gleich bleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes.

² Sie setzt die Grundverbilligung voraus. Die Zusatzverbilligung kann auch Eigentümern gewährt werden, die alle Bedingungen der Grundverbilligung erfüllen, auf die Beanspruchung der Restfinanzierungshilfe jedoch verzichtet haben.

³ Die mit der Zusatzverbilligung erstellten und erneuerten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Einkommen die vom Bundesrat festzusetzenden Grenzen nicht übersteigen.

⁴ Der Bundesrat setzt die übrigen Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung fest.

4. Titel: Weitere Bestimmungen

Art. 43 Erneuerung bestehender Wohnungen

Der Bundesrat ordnet die Voraussetzungen, unter denen Bundeshilfe an die Erneuerung bestehender Wohnungen gewährt wird. Dabei dürfen die Gesamtkosten nicht höher liegen als die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen.

Art. 44 Anforderungen an die Bauvorhaben

Die Bauvorhaben müssen den Anforderungen der Landes-, Regional- und Ortsplanung, den Mindestvorschriften über Grösse und Ausstattung sowie den Anforderungen der Baurationalisierung entsprechen, sich in Bezug auf Land- und Baukosten an die jeweils geltenden Grenzen halten und den in der betreffenden Region bestehenden Wohnbedürfnissen Rechnung tragen, insbesondere durch Einbezug von Wohnungen für Betagte, Invalide, kinderreiche Familien und Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten.

Art. 45¹⁶ Mietzinsüberwachung

¹ Die auf Grund dieses Gesetzes verbilligten Mietzinse unterliegen bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorsüsse und Zinsbeträge, mindestens aber während 25 Jahren, einer amtlichen Mietzinsüberwachung. Diese kann vorzeitig beendet werden beim Erlass der Vorsüsse und Zinsbeträge (Art. 40) oder nach Vorliegen eines öffentlich-rechtlichen Aufhebungsvertrages.

² Die von den zuständigen Behörden festgelegten Mietzinse dürfen während der Dauer der Mietzinsüberwachung nur im Rahmen der vom Bundesrat zu ordnenden Mietzinsanpassungen geändert werden.

¹⁶ Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 21. März 2003, in Kraft seit 1. Okt. 2003 (AS 2003 3098 3099; BB1 2002 2829).

Art. 46 Zweckerhaltung

¹ Die mit Hilfe der besonderen Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse erstellten oder erneuerten Wohnungen dürfen bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschüsse und Zinsbetroffnisse, mindestens aber während 25 Jahren bzw. bis zum Erlass der Vorschüsse und Zinsbetroffnisse (Art. 40) nur für Wohnzwecke verwendet werden. Eine vorzeitige Beendigung der Bundeshilfe und des Zweckerhaltungsgebots ist durch öffentlich-rechtlichen Aufhebungsvertrag frühestens nach Ablauf von 15 Jahren seit Beginn der Bundeshilfe möglich. Voraussetzung ist, dass zu diesem Zeitpunkt kein Haushalt mehr Anspruch auf die Zusatzverbilligung II nach der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981¹⁷ hat, die Vorschüsse und Zinsbetroffnisse zurückbezahlt sind und der Bund aus der Bürgschaft entlassen worden ist.¹⁸

² Zur Sicherung des Zweckentfremdungsverbots steht dem Bund bis zur vollständigen Tilgung der Bundesvorschüsse und Zinsbetroffnisse, mindestens aber während 25 Jahren bzw. bis zum Erlass der Vorschüsse und Zinsbetroffnisse (Art. 40) ein gesetzliches Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe der Selbstkosten zu.

³ Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind für die Dauer ihrer Geltung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Vorkaufs- und Kaufsrecht können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden. Die zuständige Bundesstelle kann unter den in den Ausführungsvorschriften zu umschreibenden Voraussetzungen auf das Kaufsrecht verzichten.

⁵ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat.

3. Teil: Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum**Art. 47** Grundsatz

¹ Der Bund kann den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum für den eigenen Bedarf natürlicher Personen fördern, die mangels ausreichendem eigenem Vermögen oder ungenügendem Erwerbseinkommen nicht in der Lage sind, das hierfür nötige Eigenkapital zur Verfügung zu stellen.¹⁹

² Die Förderung gilt auch für sonstige dingliche oder persönliche Rechte, die eigentumsähnliche Ansprüche begründen, sowie für gemeinschaftlich begründetes Eigentum.

³ Die Förderung hat zur Voraussetzung, dass der Eigentümer die Verzinsung und Tilgung von Nachgangshypotheken angemessen sicherstellt.

¹⁷ SR **843.1**

¹⁸ Zweiter und dritter Satz eingefügt durch Ziff. I des BG vom 21. März 2003, in Kraft seit 1. Okt. 2003 (AS **2003** 3098 3099; BBl **2002** 2829).

¹⁹ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR **616.1**).

Art. 48 Art der Hilfe

¹ Der Bund vermittelt, verbürgt oder gewährt im Rahmen von Artikel 47 Darlehen und Vorschüsse in sinngemässer Anwendung der Artikel 35–39, 43, 44 und 46 dieses Gesetzes.

² Ferner kann der Bund in sinngemässer Anwendung des Artikels 42 nicht rückzahlbare Zuschüsse gewähren.

Art. 49 Umwandlung von Wohnungen

¹ Mietwohnungen, bei denen Vorschüsse für die Grundverbilligung noch nichtvollständig zurückbezahlt sind, können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, deren Erwerb durch den Bund im Sinne der Artikel 47 und 48 gefördert wird.

² Die zuständige Bundesbehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe bewilligen, dass Eigentumswohnungen, bei denen Vorschüsse für die Grundverbilligung noch nicht vollständig zurückbezahlt sind, in Mietwohnungen umgewandelt werden, deren Mietzinse durch die Grundverbilligung im Sinne von Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe a gesenkt werden.

Art. 50 Sicherstellung

¹ Mit Bundeshilfe erworbenes Wohnungs- und Hauseigentum darf während der Dauer der Hilfe, mindestens aber während 25 Jahren, ohne Zustimmung des Bundes weder seinem Zweck entfremdet noch mit Gewinn veräussert werden.

² Zur Sicherung des Zweckentfremdungs- und des Veräusserungsverbotese steht dem Bund während der Dauer ihrer Geltung ein Kaufs- und Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals; der Bundesrat ordnet die Berechnung des Mehrwertes. Das Kaufs- und das Vorkaufsrecht können den Kantonen, Gemeinden sowie Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

³ Das Zweckentfremdungs- und das Veräusserungsverbot sowie das mit ihnen verknüpfte Kaufs- und Vorkaufsrecht sind für die Dauer ihrer Geltung als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die weiteren Einzelheiten ordnet der Bundesrat. Er umschreibt insbesondere die Voraussetzungen, unter denen die Zustimmung zur freihändigen Veräusserung zu erteilen ist.

4. Teil: Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**Art. 51** Allgemeines

¹ Der Bund kann die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere durch Gewährung von Bürgschaften, Darlehen oder durch Kapitalbeteiligung fördern.

² Er kann zu diesem Zweck entsprechende Organisationen schaffen.

Art. 52 Voraussetzungen und Sicherstellung

Die Förderung setzt voraus, dass die Träger und Organisationen die vom Bundesrat zu ordnenden Mindestanforderungen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung und Statuten erfüllen.

5. Teil: Verschiedene Bestimmungen

Art. 53 Beschaffung der Mittel

¹ Die Bundesversammlung bewilligt die zulasten der Finanzrechnung aufzubringenden Mittel mit mehrjährigen Verpflichtungskosten^{20,21}

² Soweit zu Lasten der Kapitalrechnung Mittel bereitgestellt werden, setzt der Bundesrat verbindliche Grenzen fest.

³ Die Bundesversammlung kann mit einfachem Bundesbeschluss vorsehen, dass Leistungen des Bundes nach Artikel 37 unmittelbar der Bestandesrechnung belastet werden.²²

⁴ Für die Ausrichtung der Vorschüsse der Grundverbilligung bewilligt die Bundesversammlung ab dem Jahr 2001 jährliche Zahlungskredite.²³

Art. 54 Bundesamt für Wohnungswesen

¹ Der Bund errichtet ein Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt).

² Dem Bundesamt obliegt der Vollzug dieses Gesetzes, soweit er Sache des Bundes ist.

³ Das Bundesamt stimmt die Vollzugstätigkeit des Bundes und der Kantone aufeinander ab.

Art. 55²⁴

²⁰ Sollte «Verpflichtungskrediten» heissen (siehe die französische und italienische Fassung dieses Abs.).

²¹ Fassung gemäss Anhang Ziff. 22 des Subventionsgesetzes vom 5. Okt. 1990, in Kraft seit 1. April 1991 (SR 616.1).

²² Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 8. Okt. 1999, in Kraft seit 15. März 2000 (AS 2000 618 619; BBl 1999 3330).

²³ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 8. Okt. 1999, in Kraft seit 15. März 2000 (AS 2000 618 619; BBl 1999 3330).

²⁴ Aufgehoben durch Ziff. II 47 des BG vom 20. März 2008 zur formellen Bereinigung des Bundesrechts, mit Wirkung seit 1. Aug. 2008 (AS 2008 3437 3452; BBl 2007 6121).

Art. 56 Zuständigkeit und Verfahren bei der Kredithilfe

¹ Gesuche um Kredithilfe sind dem Bundesamt einzureichen. Dieses trifft nach Abklärung der Voraussetzungen und der finanziellen Möglichkeiten eine Verfügung.

² Die zur Verwirklichung der Kreditzusicherung vom Bund mit den Gesuchstellern sowie allfälligen Dritten einzugehenden Rechtsverhältnisse, wie Darlehen, Bürgschaft, Pfandbestellung, Garantie- und andere Zahlungsverprechen, werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet, der der schriftlichen Form bedarf.

³ Der Bundesrat ordnet die Voraussetzungen, unter denen Befugnisse an Dritte übertragen werden können.

Art. 57 Zuständigkeit und Verfahren bei Bundesbeiträgen

¹ Beitragsgesuche sind dem Bundesamt einzureichen. Dieses trifft nach Abklärung der Voraussetzungen und der finanziellen Möglichkeiten eine Verfügung.

² Der Gesuchsteller hat dem Bundesamt binnen 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Beitragszusicherung schriftlich mitzuteilen, ob er die an die Zusicherung geknüpften Verpflichtungen übernimmt. Die Annahme hat vorbehaltlos zu erfolgen.

³ Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen, so wird dadurch ein nach der Verfügung des Bundesamtes umschriebenes öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis begründet.

⁴ Übernimmt der Gesuchsteller die an die Beitragszusicherung geknüpften Verpflichtungen nicht fristgerecht, so fällt die vom Bundesamt getroffene Verfügung dahin. Das Bundesamt kann die Frist nach Absatz 2 nötigenfalls erstrecken.

⁵ Der Bundesrat ordnet die weiteren Einzelheiten.

Art. 58 Rechtsanspruch auf Bundeshilfe

Ein Rechtsanspruch auf Bundeshilfe entsteht erst mit der rechtskräftigen Verfügung über ihre Zusicherung.

Art. 59²⁵**Art. 60** Ergänzendes Recht

Soweit dieses Gesetz oder die gestützt darauf zu erlassenden Ausführungsvorschriften Rechtsfragen hinsichtlich der Ordnung der vom Bund mit Gesuchstellern und Dritten einzugehenden Rechtsverhältnisse, wie Darlehen, Bürgschaften und Pfandbestellungen, offen lassen finden ergänzend die einschlägigen Bestimmungen des Zivilrechts (ZGB²⁶ und OR²⁷) Anwendung.

²⁵ Aufgehoben durch Anhang Ziff. 117 des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005, mit Wirkung seit 1. Jan. 2007 (SR 173.32).

²⁶ SR 210

²⁷ SR 220

6. Teil: Schlussbestimmungen

Art. 61 Anmerkungen im Grundbuch

Anmerkungen im Grundbuch nach diesem Gesetz sind gebührenfrei.

Art. 62 Auskunftspflicht

¹ Wer Bundeshilfe nach diesem Gesetz beansprucht, hat den mit dem Vollzug betrauten Behörden des Bundes und der Kantone jegliche mit dem Gegenstand der Bundeshilfen zusammenhängende Auskunft zu erteilen und auf Verlangen Einsicht in Geschäftsbücher, Abrechnungen und sonstige Unterlagen zu gewähren.

² Die gleiche Auskunftspflicht besteht für die mit der Planung, Finanzierung, Ausführung oder Verwaltung von Erschliessungs- und Wohnbauvorhaben befassten Personen, Organe oder Vertreter von Unternehmen.

³ Wird die Auskunftspflicht verletzt, so kann die zuständige Amtsstelle die Zusage oder Ausrichtung von Bundeshilfe ablehnen oder bereits erbrachte Leistungen zurückfordern.

⁴ Artikel 292 des Strafgesetzbuches²⁸ bleibt vorbehalten.

Art. 62^a²⁹ Datenbearbeitung

¹ Das Bundesamt betreibt ein Informationssystem. Es kann besonders schützenswerte Personendaten über die Gesundheit oder Massnahmen der sozialen Hilfe enthalten. Die Daten dienen der Überprüfung des Anspruchs auf Bundeshilfe.

² Das Bundesamt darf anderen Behörden des Bundes, der Kantone und Gemeinden sowie Hochschulen und Finanzinstitutionen nur Daten bekannt geben, wenn es für den Vollzug des Gesetzes notwendig ist und die Antragsteller den Nachweis dafür erbringen. Besonders schützenswerte Personendaten dürfen in keinem Fall bekannt gegeben werden.

³ Die Personendaten, die nicht besonders schützenswert sind, können auch mit einem Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.

⁴ Der Bundesrat regelt insbesondere den Betrieb des Informationssystems, die Verantwortung für die Datenbearbeitung, die Kategorien der zu erfassenden Daten sowie deren Aufbewahrungsdauer, die Zugriffs- und Bearbeitungsberechtigung und die Datensicherheit.

²⁸ SR 311.0

²⁹ Eingefügt durch Ziff. VII 2 des BG vom 24. März 2000 über die Schaffung und die Anpassung gesetzlicher Grundlagen für die Bearbeitung von Personendaten, in Kraft seit 1. Sept. 2000 (AS 2000 1891 1914; BBl 1999 9005).

Art. 63 Irreführung

¹ Werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, so ist die Zusicherung oder Ausrichtung jeder Art von Bundeshilfe zu verweigern; bereits erfolgte Leistungen sind zurückzufordern.

² Fehlbare Gesuchsteller oder sonstige Interessierte können von der Gewährung von Bundeshilfen nach diesem Gesetz oder nach anderen Erlassen des Bundes ausgeschlossen oder bei der Vergebung von Arbeiten des Bundes gesperrt werden.

³ Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

Art. 64 Mietzinsfestsetzung bei früher verbilligten Wohnungen

¹ Die zuständigen Subventionsbehörden können Eigentümern der auf Grund früherer Erlasse verbilligten Wohnungen auf Gesuch hin gestatten, zwischen Wohnungen verschiedener Bautappen einen angemessenen internen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Den Eigentümern darf insgesamt kein zusätzlicher Gewinn erwachsen.

² Eigentümern von Wohnungen, für die auf Grund früherer Erlasse Verbilligungen gewährt wurden, können von den Behörden, welche die Beiträge gewährt haben, beschränkte Mietzinszuschläge zum Zwecke der Kapitalbildung bewilligt werden. Diese zusätzlichen Mittel sind ausschliesslich zur Finanzierung neuer verbilligter Wohnungen oder der Erneuerung bestehender Wohnungen zu verwenden. Die Einzelheiten der Zweckerhaltung dieser Mittel ordnet der Bundesrat.

Art. 65 Übergangsrecht

¹ Die Bundeshilfe nach diesem Gesetz kann auf Gesuch hin auch für begonnene oder ausgeführte Wohnbauten gewährt werden, an die seit dem 1. Januar 1972 Beiträge und Leistungen nach dem Bundesgesetz vom 19. März 1965³⁰ über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues zugesichert wurden.

² Das gleiche gilt für Wohnbauvorhaben, an die auf Grund des genannten Gesetzes Bundeshilfe zugesichert wurde.

³ Bis zum Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979³¹ gewährt der Bund auf Grund dieses Gesetzes Beiträge an die Kosten der Landesplanung und der Regional- und Ortsplanungen, soweit sie der Förderung einer auf längere Sicht zweckmässigen Besiedlung dienen.

⁴ Solange die Kantone über Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues nach dem Bundesgesetz vom 19. März 1965 verfügen, längstens jedoch bis 31. Dezember 1976, kann Bundeshilfe auf Grund jenes Gesetzes zugesichert werden. Zu diesem Zweck werden für Beiträge nach Artikel 7 Absätze 1–3 und Artikel 9 Absatz 3 des genannten Gesetzes weitere 50 Millionen Franken zur Verfügung gestellt.

³⁰ [AS 1966 433, 1970 891, 1973 448 1116, 1977 2249 Ziff. I 622, 1991 362 Ziff. II 415, 1992 288 Anhang Ziff. 40. AS 2003 3083 Art 58 Ziff. 1]. Siehe heute das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (SR 842).

³¹ SR 700

⁵ Mit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes vom 21. März 2003³² wird Bundeshilfe nur noch nach neuem Recht zugesichert.³³

Art. 66 Mitwirkung der Kantone

¹ Die Kantone sind beim Vollzug dieses Gesetzes zur Mitwirkung heranzuziehen,

² ...³⁴

Art. 67 Vollzug

Der Bundesrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die nötigen Ausführungsbestimmungen.

Art. 68 Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1975³⁵

³² SR 842

³³ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 21. März 2003, in Kraft seit 1. Okt. 2003 (AS 2003 3098 3099; BBl 2002 2829).

³⁴ Aufgehoben durch Ziff. II 416 des BG vom 15. Dez. 1989 über die Genehmigung kantonaler Erlasse durch den Bund (AS 1991 362; BBl 1988 II 1333).

³⁵ BRB vom 10. März 1975 (AS 1975 518).

