



Finanzierung und Grundbuch

Kantonale Förderung

Der Kanton Zürich fördert Mietwohnungen durch die Gewährung von zinslosen Darlehen. Diese werden durch Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und Eintragung einer Grundpfandverschreibung im Grundbuch sichergestellt.

Sicherstellung

Kantonale Wohnbodarlehen werden durch Grundpfandverschreibung in einem nachgehenden Rang, in der Regel im 2. Rang, sichergestellt. Bei Grundstücken im Baurecht kann die Sicherstellung im 3. Rang vorgenommen werden, sofern die Sicherung des Baurechtzinses an 1. Pfandstelle verlangt wird.

Bei Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinden und bei landwirtschaftlichen Heimwesen wird auf eine Grundpfandverschreibung verzichtet.

Eigentumsbeschränkungen

Die Vollzugsbehörde lässt für Grundstücke mit unterstützten Mietwohnungen folgende Auflagen im Grundbuch anmerken:

1. Das Gebäude muss hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden.
2. Die unterstützten Wohnungen dürfen nur von Bewohnerinnen und Bewohnern benutzt werden, welche die Subventionsvoraussetzungen erfüllen.
3. Die unterstützten Wohnungen müssen nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden. Die massgebenden Investitionskosten einschliesslich der anerkannten wertvermehrenden Investitionen richten sich nach dem Subventionsvertrag und ergänzenden Verfügungen des Amtes für Wirtschaft.
4. Bauliche Veränderungen dürfen nur mit Bewilligung des Amtes für Wirtschaft ausgeführt werden.
5. Jede Grundpfandbelastung bedarf der Zustimmung des Amtes für Wirtschaft.
6. Es besteht ein Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zugunsten des Staates und der Gemeinde.

Grundbuchauszug, Pfandrechte und Belehnungsgrenze

Spätestens im Zeitpunkt der Rohbauvollendung ist der Fachstelle Wohnbauförderung ein aktueller Grundbuchauszug mit Pfandbelastungen einzureichen. Allfällige noch zu errichtende Grundpfandrechte sind mit Angabe der Pfandstelle, des Betrags und des Maximalzinsfusses schriftlich mitzuteilen (siehe nachfolgende Muster-Tabelle). Achten Sie darauf, die Belehnungsgrenze einzuhalten. Die obere Belehnungsgrenze für Darlehen beträgt 90% der gesamten Investitionskosten. Für Bauvorhaben von finanzschwachen Gemeinden oder von gemeinnützigen Bauträgern kann die Belehnungsgrenze auf 95% erhöht werden. Es kann sein, dass neben dem Kanton auch die Gemeinde eine Belehnungsgrenze vorgibt. Richten Sie sich in einem solchen Fall nach der tieferen Grenze.

Gesamte Investitionskosten				Fr.	10'000'000	100.00%
<u>Pfandstelle</u>	<u>Pfandrechte</u>	<u>Finanzinstitut</u>	<u>Max-Z.</u>		<u>Pfandsomme</u>	
1	Registerschulbrief	ZKB	10%	Fr.	6'400'000	64.00%
2	Grundpfandverschr.	Kanton Zürich	8%	Fr.	1'240'000	12.40%
2	Registerschulbrief	Stadt Zürich	10%	Fr.	1'240'000	12.40%
Fremdkapital				Fr.	8'880'000	88.80%
3	GPfV Depot BR-Zins	Stadt Zürich		Fr.	480'000	
Eigenkapital				Fr.	1'120'000	11.20%