

Kleine Anfrage

Wohnbauförderung

Frage von Landtagsabgeordneter Thomas Rehak

Antwort von Regierungsrat Daniel Oehry

Frage vom 11. Juni 2025

Die Wohnbauförderung ist seit Jahrzehnten ein beliebtes und wichtiges Finanzierungsinstrument für Eigenheime. Besonders junge Familien schätzen die Option eines zinslosen Darlehens zur Errichtung eines Eigenheims. Insbesondere dann, wenn der Eigner eines Eigenheims verstirbt, bestehen Gesetzeslücken, die substantielle Probleme für die Hinterbliebenen verursachen können. Hierzu meine Fragen:

- * Welche Probleme entstehen in der Praxis, wenn ein Eigner von einer in Eigenheim finanzierten Immobilie verstirbt?
- * Welche Probleme entstehen insbesondere dann, wenn die Erbschaft auf minderjährige Kinder aufzuteilen ist
- * Welche gesetzlichen Anpassungen sind notwendig, um den Problemen zu begegnen?
- * Bis wann sind solche gesetzlichen Anpassungen vorgesehen und wenn keine vorgesehen sind, weshalb nicht?

Antwort vom 13. Juni 2025

zu Frage 1:

Grundsätzlich stellt die Wohnbauförderung eine personenbezogene Förderung dar. Der Förderanspruch unterliegt klar definierten Anforderungen und Voraussetzungen gemäss Wohnbauförderungsgesetz (WBFG), welche für jeden Darlehensnehmer bzw. für jede Darlehensnehmerin individuell geprüft werden. Des Weiteren ist zu betonen, dass die Nutzung des geförderten Eigenheims eine Grundvoraussetzung auf Wohnbauförderung ist. Aufgrund dieser gesetzlichen Ausgangslage kann das Darlehen also nicht an Dritte (auch die eigenen Kinder) übertragen/vererbt werden. Möglich ist allerdings eine Eigentums- sowie Schuldübernahme unter Eheleuten. Hier läuft das Darlehen nach der Regelung der Einantwortung auf den Namen der Witwe bzw. des Witwers weiter. Dies begründet sich aufgrund der Einmaligkeit der Förderung gemäss Art. 18 WBFG, wonach Förderungsmittel nur einmal an die gleiche Person einschliesslich des Ehegatten oder eingetragenen Partners ausgerichtet werden dürfen.

Alle weiteren Erben eines geförderten Eigenheims müssen nach der Einantwortungsregelung das Restsaldo des Darlehens innerhalb einer Frist vollständig tilgen. Da die Wohnbauförderungsdarlehen grundpfandgesichert und zinsfrei sind, ist dieser Prozess der Tilgung durch die Erben relativ risikoarm und kann zeitlich angemessen ausgestaltet werden. Aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis kann angenommen werden, dass eine Umfinanzierung durch eine Bank meistens problemlos möglich ist.

Die Tilgung der Restschuld aus der Einantwortung bietet dem Erben die Option, danach selbst einen Antrag auf Wohnbauförderung innerhalb der Jahresfrist (ab Verbücherung der Einantwortung) zu stellen. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass der Erbe förderungswürdig gemäss WBFG und eine Nutzung (oder eine Vermietung auf Kauf/Fertigstellung gemäss Art. 36 Abs. 1 WBFG) geplant ist. Folglich könnte dieser bei Bewilligung seines Antrags von einem höheren Darlehen profitieren, als ihm durch ein geerbtes Restsaldo zur Verfügung stünde. Aufgrund der Einmaligkeit von Förderungsmitteln des WBFG wäre dies eine günstige Lösung für den Erben.

zu Frage 2:

Wenn Minderjährige wohnbaugefördertes Eigenheim erben, braucht es aufgrund anderweitiger gesetzlicher Bestimmungen (Vormundschaft, Zustimmung Landgericht etc.) in der Regel mehr Zeit, um eine geeignete Lösung zu finden. Hinsichtlich des gesetzlichen Kontextes ist hierbei auf die Antwort zur Frage 1 zu verweisen. Relevant ist in solchen Fällen zudem der konkrete Sachverhalt sowie ob es sich bei den Erbberechtigten um die minderjährigen Kinder des Verstorbenen bzw. der Verstorbenen handelt oder anderweitige Verwandtschaftsbeziehungen bestehen. Ein Miteigentumsverhältnis kann seitens Wohnbauförderung nur unter Eheleuten geduldet werden. Jedoch kann angesichts der Minderjährigkeit mit der Abwicklung der Eigentumsregelung bis zur Volljährigkeit abgewartet werden (bei Kindern des Verstorbenen und andauernder Nutzung). Da die Volljährigkeit eine Voraussetzung für eine Förderung gemäss WBFG darstellt, ist die Option eines Neuantrags nach der Tilgung des Restsaldos vor Erreichen der Volljährigkeit hinfällig.

zu Frage 3:

Die jeweiligen Sachverhalte sind derart individuell, dass eine pauschale gesetzliche Lösung nicht sinnvoll erscheint. Es drängt sich keine Variante auf, die dieses Thema durch eine gesetzliche Regelung nachhaltig verbessern könnte, ohne einen Konflikt/Widerspruch des Wohnbauförderungsgesetzes mit anderen Gesetzesmaterien zu schaffen oder aber die Gleichbehandlung aller Darlehensnehmer innerhalb des WBFG zu gefährden.

zu Frage 4:

Aufgrund der geringen Fallzahlen (zwei seit dem Jahr 2020), der bestehenden Gesetzesgrundlage und dem bestehenden Ermessenspielraum der Verwaltungspraxis scheint eine gesetzliche Anpassung nicht notwendig. Bei einer intensiven Prüfung der aktuellen Gesetzeslage wurde festgestellt, dass jegliche Änderung einen Konflikt mit der Intention der Wohnbauförderung mit sich bringen könnte (siehe Antwort Frage 3).