
Verordnung über die Förderung von Wohnraum (VFW)

Vom 16. Dezember 2025 (Stand 1. Januar 2026)

Gestützt auf Art. 45 Abs. 1 der Kantonsverfassung¹⁾

von der Regierung erlassen am 16. Dezember 2025

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zuständigkeiten

¹ Zuständiges Departement ist das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (Departement).

² Zuständige Dienststelle ist das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (Amt).

³ Das Amt ist zuständig für die Gewährung von Darlehen und Beiträgen im Rahmen seiner Finanzkompetenz, für die Sistierung der Amortisation und die Verlängerung der Laufzeit der Darlehen sowie für die Ablehnung von Gesuchen.

Art. 2 Aufgabenübertragung

¹ Der Vollzug der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird teilweise den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus²⁾ übertragen.

² Die Zuständigkeit der beiden Dachorganisationen richtet sich entsprechend der Mitgliedschaft der gesuchstellenden Wohnbauträgerschaft.

³ Der Umfang der übertragenen Aufgaben und die Finanzierung wird zwischen dem Departement und der jeweiligen Dachorganisation in einem Leistungsauftrag festgelegt.

⁴ Entscheidkompetenzen werden nicht übertragen. Die Dachorganisationen geben zuhanden der zuständigen Behörden Empfehlungen ab.

¹⁾ BR [110.100](#)

²⁾ Es sind dies einerseits der Verein "wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger" und andererseits die Genossenschaft "WOHNEN SCHWEIZ Genossenschaft – Verband der Baugenossenschaften"

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 3 Begriffe und Definitionen

¹ Es gelten folgende Begriffe:

- a) Berg- und Hügелgebiet: die Bergzonen I–IV und die Hügелzone gemäss Bundesrecht³⁾;
- b) Anlagekosten: Grundstücks- und Erstellungskosten beziehungsweise Erwerbskosten;
- c) Grundstückskosten: die Kosten und Nebenkosten für den Grundstückserwerb, die Aufwendungen für Abfindungen, für Planungsarbeiten und für die Finanzierung vor Baubeginn sowie die Kosten für die Groberschliessung inklusive Erschliessungsbeiträge an Gemeinden und Korporationen;
- d) Erstellungskosten: die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Auslagen für die Baunebenkosten;
- e) Erwerbskosten: der Kaufpreis zuzüglich Notariatskosten, Grundbuchkosten und Handänderungssteuern.

² Erneuerungskosten entsprechen sinngemäss den Erstellungskosten.

³ Für die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet gilt zudem:

- a) bei einem Erwerb kombiniert mit einer Erneuerung werden als Anlagekosten sowohl die Erwerbs- als auch die Erneuerungskosten berücksichtigt;
- b) bei einem Erwerb kombiniert mit einem Abbruch und Wiederaufbau werden als Anlagekosten nur die Erstellungskosten für den Wiederaufbau berücksichtigt;
- c) die Kosten werden aufgrund der entsprechenden Positionen gemäss Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (BKP) ermittelt.

2. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Art. 4 Amortisation der Darlehen

¹ Der Zeitpunkt für den Beginn der Amortisation wird im Einzelfall festgelegt.

² In unverschuldeten Härtefällen kann auf begründetes Gesuch hin die Amortisation der Darlehen sistiert werden.

³ Bei einer Sistierung kann die Laufzeit der Darlehen um höchstens zehn Jahre verlängert werden.

Art. 5 Gesuche

¹ Das Gesuch um eine Förderung durch den Kanton ist bei der zuständigen Dachorganisation einzureichen. Es gilt als gestellt, wenn für Wohnbauten, die im Kanton liegen, ein Gesuch um eine Förderung durch den Bund eingereicht wird.

³⁾ Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen (Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung; SR 912.1)

3. Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet

Art. 6 Voraussetzungen

¹ Das steuerbare Einkommen und Vermögen müssen in drei aufeinanderfolgenden Jahren unterhalb der festgelegten Einkommens- und Vermögensgrenzen liegen.

Art. 7 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

¹ Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist ausgeschöpft, wenn einer Erwerbstätigkeit in angemessenem, zumutbarem Umfang nachgegangen wird und wenn vorhandene Ertragsmöglichkeiten genutzt werden.

Art. 8 Finanzierung und Tragbarkeit

¹ Die finanziellen Lasten unter Ausschluss der Verzinsung des Eigenkapitals müssen für die Personen und Familien, die für ihre Wohnbaute Beiträge erhalten, in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen und Vermögen stehen.

² Die Finanzierung und die Tragbarkeit der Investition werden aufgrund der Anlagekosten beurteilt und müssen mittels eines mehrjährigen Budgets ausgewiesen sein.

Art. 9 Anpassung der Einkommens- und Vermögensgrenzen

¹ Die Einkommens- und Vermögensgrenzen werden angepasst, wenn der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) sich jeweils um 10 Prozent verändert. Der erste massgebende Zeitpunkt ist der Juni 2025.

² Die Grenzen gemäss Artikel 7 Absatz 1 des Gesetzes⁴⁾ betragen 60 000 beziehungsweise 170 000 Franken, diejenigen nach Artikel 7 Absatz 2 des Gesetzes 3000 beziehungsweise 20 000 Franken⁵⁾.

Art. 10 Grundsätzliche Anforderungen

¹ Beiträge werden nur für zweckmässige, nach wirtschaftlichen Grundsätzen und gemäss dem Stand der Bautechnik ausgeführte Wohnbauten ausgerichtet.

² Beiträge werden nur für wesentliche Investitionen ausgerichtet. Untergeordnete Unterhalts- und Reparaturarbeiten sind nicht beitragsberechtigt. Es werden keine Beiträge unter 15 000 Franken gewährt.

³ Projektänderungen sowie nachträgliche Um- und Ausbauarbeiten bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Amts.

⁴⁾ BR [950.250](#)

⁵⁾ Gemäss Stand des LIK im Juni 2025: 107,8 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte)

Art. 11 Bauliche Anforderungen

¹ Die Anforderungen an die Grösse der Wohnbaute und an das minimale Raumprogramm sind im Anhang festgelegt. Bei Erneuerungen und Erwerben bestehender Wohnbauten sind in Ausnahmefällen Abweichungen möglich.

² Die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen müssen erfüllt sein. Bei Erneuerungen und Erwerben bestehender Wohnbauten sowie bei unverhältnismässigen Mehrkosten aufgrund dieser Anforderungen sind in Ausnahmefällen Abweichungen möglich.

Art. 12 Kostengrenzen

¹ Die Grenzen für die Anlagekosten ohne Grundstückskosten sind im Anhang festgelegt. Sie erhöhen oder vermindern sich jeweils gemäss dem letzten Stand des Schweizerischen Baupreisindex für den Hochbau in der Region Ostschweiz im Vorjahr.

² Pro Wohneinheit wird höchstens ein Autoabstellplatz berücksichtigt.

³ Im Einzelfall können die Kostengrenzen bei Vorliegen besonderer Verhältnisse um bis zu 10 Prozent erhöht werden, namentlich bei erschwerten Bauverhältnissen, besonderen planerischen Auflagen, Wohnbauten für betagte Personen oder bei behindertengerechtem Bauen.

Art. 13 Handänderung und Vermietung

¹ Handänderungen sind nur mit Genehmigung des Amts zulässig. Diese wird erteilt, wenn die übernehmende Person die Voraussetzungen, Auflagen und Bedingungen einhält. Werden Liegenschaftsgewinne erzielt, so sind die Beiträge im Rahmen dieser Gewinne nach Abzug der Gewinnsteuern zu erstatten.

² Eine gänzliche oder teilweise Vermietung ist nur mit Genehmigung des Amts zulässig. Diese wird erteilt, wenn die Mieterschaft sinngemäss die Voraussetzungen erfüllt und der Mietzins nicht unangemessen ist.

Art. 14 Grundlegende und dauernde Überschreitung

¹ Eine grundlegende und voraussichtlich dauernde Überschreitung der Einkommens- oder Vermögensgrenzen liegt vor, wenn sie mindestens 30 Prozent beträgt und in drei aufeinanderfolgenden Jahren erfolgt.

Art. 15 Erstattung der Beiträge

¹ Bei Zweckentfremdungen, fehlender Genehmigung bei Handänderungen und Vermietungen oder bei Vorliegen anderer Rückerstattungsgründe sind die Beiträge anteilmässig zu erstatten.

Art. 16 Gesuche

¹ Gesuche um Förderbeiträge sind beim Amt nach dessen Vorgaben einzureichen.

Art. 17 Annahmeerklärung

¹ Gegenüber dem Amt ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Entscheids über die Beitragszusicherung vorbehaltlos und schriftlich zu erklären, dass die an die Zusicherung geknüpften Auflagen und Bedingungen angenommen werden. Bei nicht fristgerechter Annahme fällt der Entscheid über die Beitragszusicherung dahin.

Art. 18 Weisungen

¹ Das Amt kann mit Genehmigung des Departements Weisungen erlassen.

4. Weitere Bestimmungen**Art. 19** Übergangsbestimmung

¹ Erfolgte der erstinstanzliche Förderentscheid vor dem Inkrafttreten des Gesetzes⁶⁾ und dieser Verordnung, so bleibt das bisherige Recht anwendbar.

A1 Anhang 1: Grösse der Wohnbaute, minimales Raumprogramm und Kostengrenzen (Art. 11 und Art. 12)

Art. A1-1 Grösse der Wohnbaute und minimales Raumprogramm gemäss Art. 11

¹ In Mitberücksichtigung der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich (SR [843.142.3](#)) werden folgende Mindestflächen festgelegt (Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC):

Zimmer	Minimale Netto- wohn- fläche	Gemein- schafts- bereich	Schlaf- und Arbeits- räume	Küche	Bad, WC	Separates WC	Restflächen
2	50 m ²	18 m ²	14 m ²	5 m ²	4 m ²	-	9 m ²
3	65 m ²	20 m ²	26 m ²	5.5 m ²	4.5 m ²	-	9 m ²
4	85 m ²	22 m ²	38 m ²	6 m ²	5.5 m ²	1.5 m ²	12 m ²
5	105 m ²	24 m ²	50 m ²	6.5 m ²	6 m ²	1.5 m ²	17 m ²
6	125 m ²	26 m ²	62 m ²	7 m ²	6.5 m ²	1.5 m ²	22 m ²

⁶⁾ BR [950.250](#)

Art. A1-2 Kostengrenzen gemäss Art. 12

¹ Die Grenzen für die Anlagekosten ohne Grundstückskosten gemäss schweizerischem Baupreisindex, Hochbau, Region Ostschweiz, Stand Oktober 2024 = 115.7 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte), betragen (Zimmerzahl ohne Küche, Bad und WC):

Zimmer	Wohnung	Einfamilienhaus
2	Fr. 337'600.00	-
2.5	Fr. 375'300.00	-
3	Fr. 414'000.00	Fr. 548'000.00
3.5	Fr. 458'300.00	Fr. 588'900.00
4	Fr. 503'700.00	Fr. 631'000.00
4.5	Fr. 544'600.00	Fr. 688'600.00
5	Fr. 585'600.00	Fr. 745'000.00
5.5	Fr. 627'700.00	Fr. 783'800.00
6	Fr. 668'600.00	Fr. 822'500.00
6.5	Fr. 710'700.00	Fr. 853'500.00
7	-	Fr. 885'600.00
7.5	-	Fr. 917'700.00

² Parkplätze:

- | | | |
|----|----------------------------|---------------|
| a) | Garage oder Einstellplatz: | Fr. 34'300.00 |
| b) | Gedeckter Parkplatz: | Fr. 21'000.00 |
| c) | Parkplatz im Freien: | Fr. 8'800.00 |

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
16.12.2025	01.01.2026	Erlass	Erstfassung	2025-076

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	16.12.2025	01.01.2026	Erstfassung	2025-076