

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 75 (2000)
Heft: 2: Kraftwerk1 hat jetzt festen Boden unter den Füßen

Artikel: Der Bund greift unter die Arme
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106834>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 22.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

DER BUND GREIFT UNTER DIE ARME

FRITZ NIGG

Durch die Immobilienkrise der 90er Jahre entstehen bekanntlich nicht nur den Banken, sondern auch dem Bund erhebliche Verluste. Anders als die Banken zeigten Regierung und Parlament vorerst keine Eile, die so entstandene Situation zu bereinigen. Im vergangenen Herbst haben sich die eidgenössischen Räte dann doch entschlossen, besondere «Massnahmen zur Bereinigung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG)» zu treffen. Der Bundesbeschluss trägt das Kürzel BBVM. Er beinhaltet einen Kredit von 140 Millionen Franken. (Ein Bruchteil dessen, was der Bund für die Waldbesitzer ausgeben wird, um die Schäden von «Lothar» zu mildern.) Damit finanziert der Bund zinsgünstige Darlehen, aus denen die von ihm verbürgten Hypotheken zurückbezahlt werden können.

Abwicklung über die Dachverbände

Die zinsgünstigen Darlehen können einzig an Wohnbauträger ausgerichtet werden, die

Weitere Hilfen sind in der Pipeline

Bei nicht ausreichenden Mietzinsenträgen

- * Befristete Ausrichtung zusätzlicher Vorschüsse zum Ausgleich von Mietzinsausfällen – neu nach dem 3. Monat des Leerstandes;
- * zweimalige Aussetzung des periodischen Mietzinsanstieges;
- * Mietzinssenkungen für einzelne Wohnungskategorien.

Das BWO weist darauf hin, dass Mietzinssenkungen nur erlaubt werden, wenn der Markt keine andere Wahl lässt. Die anfänglich festgelegten Mietzinse sind so kalkuliert, dass alle Lasten (Zinsen, Amortisationen, Unterhalt, Verwaltung und Rückzahlung der Vorschüsse) gedeckt sind. Dies wäre nach einer Senkung der Mietzinse nicht mehr der Fall.

Umfinanzierung der rückzahlbaren Vorschüsse zur Grundverbilligung und Verzicht auf deren Rückzahlung

Der Bund beabsichtigt, an Stelle der Banken die Vorschüsse zur Grundverbilligung selbst auszurichten und nötigenfalls deren Rückzahlung neu zu regeln. In bestimmten Fällen wird er sogar auf die Rückzahlung verzichten können. Dies alles wird jedoch erst auf Anfang 2001 aktuell. Näheres wird vorläufig dazu nicht bekannt gegeben.

gemäss den Bestimmungen des WEG gemeinnützig sind. Dabei handelt es sich in erster Linie um Mieter-Baugenossenschaften sowie Stiftungen und gewisse gemeinnützige Gesellschaften. Sie sind in den drei Dachorganisationen SVW, VLB und SWE zusammengeschlossen. Diese Organisationen sind nun auch vom Bund beauftragt worden, die Darlehen auszuzahlen und zu verwalten. Die Verbände haben auch die Aufgabe, die Darlehensgesuche all jener Bauträger vorzuprüfen, die vom Bund nicht bereits als Not leidend eingestuft worden sind.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stellt in einem Informationsblatt die Anforderungen und Kriterien dar, die bei der Ablösung von Hypotheken durch die zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen wegleitend sind. Dass nur jene (zweiten) Hypotheken abgelöst werden, die überhaupt durch den Bund verbürgt sind, liegt auf der Hand. Eine Anzahl weiterer Bedingungen muss ebenfalls erfüllt sein.

Die wichtigsten Voraussetzungen

- ✓ Beschränkung auf gemeinnützige Eigentümer. Erforderlich sind beispielsweise Anteilscheine der Mitglieder/Mieter oder eine Beteiligung der öffentlichen Hand am Eigenkapital.
- ✓ Preisgünstige Mietzinse mit einem hohem Anteil von Haushalten, die Zusatzverbilligung beziehen und/oder zusätzliche Hilfe eines Kantons, einer Gemeinde oder des Eigentümers (interner Mietzinsausgleich) erhalten.
- ✓ Nachhaltigkeit der Sanierung: Es ist ein langfristiger Erfolg der Sanierung anzustreben. Wichtige Aspekte sind dabei: Hinreichender technischer Zustand des Gebäudes. Überlebensfähigkeit des Wohnbauträgers und Professionalität der Verwaltung. Marktgerechte Mietzinse und Vermietungsmöglichkeiten. Positives Ergebnis der Bedarfsermittlung mit der vom BWO in solchen Fällen verwendeten Methode. Ausgewogene Übernahme von Finanzierung und Risiken durch die beteiligten Gläubiger.

Die Verluste des Bundes müssen wirksam vermindert werden: Weder Bagatellen noch blosser zeitliche Verschiebung der Probleme. Gleichwertige Verzichtleistungen von weiteren Stellen neben Bund und Wohnbauträger (Opfersymmetrie). Vorteilhaftere Auswirkungen auf weitere Engagements des Bundes (Kapitalbeteiligung, WEG-Hilfe für andere Objekte).

Attraktive Konditionen

Ausser zur Rückzahlung einer vom Bund verbürgten Bankhypothek darf das zinsgünstige Darlehen des Bundes auch verwendet werden, um eine EGW-Anleiensquote zurückzubezahlen. (Bekanntlich besteht für alle EGW-Anleihen eine Bürgschaft des Bundes.) Die Darlehen sind maximal so hoch wie der vom Bund noch verbürgte Betrag einschliesslich der geschuldeten Zinsen. Gleich wie eine normale Hypothek muss das Bundesdarlehen durch ein Grundpfand sichergestellt, verzinst und später zurückbezahlt werden. Die Konditionen sind freilich viel attraktiver. Der Zinssatz entspricht während der ersten 5 Jahre jenem der Fonds de Roulement-Darlehen (z.Z. 2³/₄%). In dieser Zeit sind auch keine Rückzahlungen erforderlich. Anschliessend wird eine Amortisation verlangt, und der Zinssatz wird neu festgelegt. Das BWO geht von einer normalen Laufzeit von 10 Jahren aus.

Jene vom Bund geförderten Objekte, die das BWO bereits als Not leidend qualifiziert hat, werden automatisch vom Dienst «Risikomanagement» des BWO geprüft werden. Gesuche um Darlehen für weitere Objekte können von den jeweiligen gemeinnützigen Eigentümern über ihre Dachorganisationen eingereicht werden. Diese bereiten für das BWO die Grundlagen zum Entscheid vor. Sie geben die Gesuchsformulare sowie Merkblätter ab und erteilen weitere Auskünfte über die Ablösung von Hypotheken durch zinsgünstige Darlehen. (SVW-Geschäftsstelle, Postfach, 8057 Zürich; VLB, Grossefeldstr. 3, 6010 Kriens; SWE, Habsburgerstr. 20, 6002 Luzern.) Ansprechpersonen beim SVW sind Brigitte Dutli oder Fritz Nigg, bei der Sektion Romande in Lausanne Francis Jaques. ■