

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 3

Artikel: WEG-Modell wurde angepasst
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105430>

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: 02.04.2025

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

WEG-Modell wurde angepasst

Für Wohnungen, welche mit Bundeshilfe nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) verbilligt wurden, gelten besondere Kalkulations- und Finanzierungsvorschriften. Das Bundesamt für Wohnungswesen bezeichnet sie als «WEG-Modell». Dem Modell lag bis jetzt die Annahme zugrunde, der Zinssatz für erste Hypotheken betrage im Mittel der Jahre 5 Prozent. Die tatsächlichen Zinssätze dürften indessen etwas höher liegen; seit 3 Jahren sind es bekanntlich 5½ Prozent.

Das Bundesamt für Wohnungswesen ist nun über die Bücher gegangen. Es setzte einen etwas höheren Zinssatz ein und stellte neue Berechnungen an. Dabei ergaben sich eine Anzahl wichtiger Neuerungen, über welche das Bundesamt im Februar orientiert hat.

Höhere Anfangsmietzinsen

Die Mietzinsen der Wohnungen mit Grundverbilligung betragen bei der Erstvermietung neu 5,1 Prozent der Anlagekosten. Sie beliefen sich nach dem alten Modell auf 4,95 Prozent und wurden somit leicht angehoben. Die bisher vorgesehenen Mietzinsaufschläge von jeweils 6 Prozent nach jedem zweiten Jahr bleiben.

Die Beiträge zur Zusatzverbilligung für Einkommensschwache sowie Betagte und Behinderte belaufen sich weiterhin auf 0,6 Prozent oder kombiniert auf 1,2 Prozent der Anlagekosten. Zusammen mit der Grundverbilligung macht damit die Anfangsmiete bei der Zusatzverbilligung I 4,5 Prozent und bei der Zusatzverbilligung II 3,9 Prozent der Anlagekosten aus. Auch diese Mieten erhöhen sich in zweijährigem Turnus um jeweils 6 Prozent.

Bereinigte Kostenelemente

Da die zweite Hypothek der WEG-Wohnungen vom Bund verbürgt wird, erwartet er, dass die Banken dies mit einem etwas niedrigeren Zinssatz honorieren. Nach Konsultationen mit der Bankiervereinigung legte das Bundesamt nunmehr fest, dass der Zinssatz der II. Hypothek maximal ¼ Prozent über jenem der I. Hypothek liegen dürfe. Die Banken als Hypothekargläubiger sind freilich nur moralisch verpflichtet, sich an diese Festlegung zu halten. Auch beim (verbürgten) Zins auf seinen Vorschüssen zur Grundverbilligung rechnet

das Bundesamt neu mit dem Zinssatz für I. statt wie bisher für II. Hypotheken.

Zurückgenommen hat das Bundesamt ferner die Verzinsung des Eigenkapitals. Hier darf der Eigentümer höchstens den Zinssatz der I. Hypothek einsetzen. Für gemeinnützige Bauträger war es schon bisher eine Selbstverständlichkeit, eher noch weniger Ertrag auszuschütten. Ursprünglich hatte das Bundesamt auch zur Diskussion gestellt, die Quote für Unterhalt und Verwaltung zu verringern. Dank seiner gut fundierten Kostenstatistik gelang es jedoch dem SVW, dies abzuwenden. Als Bürge ist der Bund nicht zuletzt selbst daran interessiert, dass die Bauten angemessen unterhalten werden können.

Grössere erste Hypothek

Als «normale» WEG-Finanzierung betrachtet das Bundesamt inskünftig eine I. Hypothek in der Höhe vom 65% der Anlagekosten, eine II. Hypothek im Ausmass von 25 Prozent sowie ein Eigenkapital von 10 Prozent (wie bisher). Die II. Hypothek wird damit um 5 Prozent der Anlagekosten kleiner, die erste entsprechend grösser. Damit verringern sich für den Schuldner die Tilgungsquote und die Zinsbelastung. Gleichzeitig muss der Bund eine weniger hohe Bürgschaft leisten.

Umstellung

Die neue Anfangsmiete von 5,1 Prozent der Anlagekosten gilt nur für Wohnungen, welche seit Beginn dieses Jahres

Bundeshilfe zugesprochen erhielten. Bei den früher geförderten Wohnungen bleibt es bei der Ausgangsmiete von 4,95 Prozent. Hingegen werden die oben angegebenen Kostenelemente für alle Wohnungen als verbindlich erklärt.

Weiterhin wird das Bundesamt Mietzinspläne für die ersten 10 Jahre fest vorgeben. Das Bundesamt rechnet damit, die bestehenden Mietzinspläne im Laufe des Jahres ersetzen zu können. Die Merkblätter des Bundesamtes für die Wohnbauhilfe sind bereits überarbeitet worden. Sie können bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale in Bern bezogen werden (Mietwohnungen mit Bundeshilfe). *fn.*

GLANZMANN EDELVERPUTZE



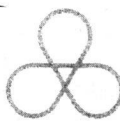
Fassadenverputze
Fassadenanierungen
Aussenisolationen
Betonanierungen
Tel. 061/575020

GZB. Die Bank, die mehr gibt.



Bauherren gesucht.

Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

GZB  **BCC**

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft

25/85