

WEG : bauen mit öffentlicher Hilfe!

Autor(en): **Burri, Bruno / Wasser, Willi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **67 (1992)**

Heft 1: **Wohnungsmarkt**

PDF erstellt am: **19.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105869>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die LRV 1992

verlangt messbare Erfolge.

Stein

WEG – Bauen mit öffentlicher Hilfe!

Bundeshilfe nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungs-Gesetz

Die Palette der Bundeshilfen ist breit und reicht von Bürgschaften über rückzahlbare Vorschüsse bis zu echten A-fonds-perdu-Subventionen. Der Bund gewährt seine Unterstützung für Neubauten und für die Renovation von bestehenden Wohnungen an Private und an juristische Personen (z. B. Baugenossenschaften). Die wichtigsten Anforderungen an ein Bauvorhaben sind im «Technischen Anhang» geregelt. Dieser enthält u. a. Angaben über minimale Zimmerflächen, behindertengerechtes Bauen, Angebot an Kleinwohnungen, Schall- und Wärmeschutz und Erstellungskosten (vgl. Tabelle 1). Die jeweils zuständige kantonale Amtsstelle hat überdies zu bestätigen, dass ein Projekt förderungswürdig ist. Die Bundeshilfe nach WEG stellt keine Finanzierungshilfe für den Bau oder die Renovation von Wohnungen dar. Vielmehr kommt dieses Modell erst nach Vollendung eines Projektes zum Tragen, indem die Mietzinse verbilligt werden. Immerhin wirkt das WEG insofern fördernd, indem die Kreditaufnahme durch eine zu erwartende WEG-Zusage mindestens erleichtert wird.

Der Wohnungsbau in der Schweiz ist stark rückläufig. Für die nächste Zeit ist auch keine grundlegende Trendwende zu erwarten. Landpreise und Baukosten sind nach wie vor sehr hoch. In Kombination mit dem hohen Stand der Hypothekarzinsätze führt das zu kostendeckenden Mietzinsen, die für Normalverdienende nicht mehr tragbar sind – vorausgesetzt, der Bauträger bezieht keine verbilligenden Unterstützungen oder Subventionen. Der Bund und einzelne Kantone und Gemeinden bieten solche Hilfen an, und Experten schätzen, dass bald jede 4. Wohnung von der öffentlichen Hand unterstützt sein wird.

Bürgschaft

Die erste Stufe der Bundeshilfe besteht in der Verbürgung von bis zu 90 Prozent der Anlagekosten. Für gemeinnützige Bauträger kann die Grenze auf 95 Prozent erhöht werden. Durch diese Garantie gelangt der Bauträger in den Genuss von günstigeren Konditionen bei der Aufnahme der 2. Hypothek.

Grundverbilligung (GV)

Mit der GV leistet der Bund Vorschüsse zur Verbilligung der Anfangsmieten. Die Anfangsmiete wird auf 5,6 Prozent der Anlagekosten festgelegt. Die Differenz zur kostendeckenden Miete wird bevorschusst. Die Rückzahlung erfolgt, indem über 25 bis 30 Jahre hinweg der Mietzins alle zwei Jahre um 7 Prozent erhöht

wird. Diese Staffelung ist solange kein Problem, als die Löhne ebenfalls mindestens der Teuerung angepasst werden und dieselbe nicht langfristig unter 3,5 Prozent liegt. Nach Abschluss dieser Phase sollten die Vorschüsse samt Zins und Zinseszins zurückbezahlt sein. Der Vermieter ist danach frei, innerhalb der Schranken des Mietgesetzes den Mietzins festzulegen. Das WEG-Modell geht von mehr oder weniger konstanten Hypozinsen aus. Allfällige Schwankungen haben keinen rückwirkenden Einfluss auf die zum voraus festgelegten Mietzinse. Hingegen ist es möglich, dass die Sätze für Neuabschlüsse angepasst werden müssen. So wurde per 1991 die Grundverbilligung von 5,1 auf 5,6 Prozentpunkte und die zweijährliche Mietzinserhöhung von 6 auf 7 Prozent angehoben. Eine Inanspruchnahme der GV schränkt den Vermieter in seiner Vermietungspraxis nicht ein. Das heisst, es bestehen keine Limiten betreffend Einkommen oder Vermögen der nachmaligen Mieter und keine Belegungsvorschriften der unterstützten Wohnungen (vgl. Abb. 1 und Tabelle 2 und 3).

Zusatzverbilligungen (ZV I und ZV II)

Die ZV sind echte Subventionen. Das heisst, der Bund richtet A-fonds-perdu-Beiträge aus. Diese betragen für die ZV I 0,6 Prozent der Anlagekosten und werden während 10 Jahren ausbezahlt. Die ZV II umfasst 1,2 Prozent der Anlagekosten und wird während 25 Jahren ausgerichtet. Der anspruchsberechtigte Personenkreis für eine ZV ist im Gegensatz zur GV eingeschränkt. Die ZV ist an bestimmte Limiten für Einkommen und Vermögen gebunden. Die ZV II ist zusätzlich auf Wohnungen für Betagte, Invalide und Leute, die in Ausbildung stehen, beschränkt.

Tabelle 1:

Auszug aus der Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben. Diese Werte gelten ab 1. Januar 1992.			
PHH	Zimmerzahl	Nutzwert der Wohnung und der Wohnlage	Anlagekosten ohne Land und Garage für Mietwohnung Fr.
2	2	gut hervorragend	200 000 230 000
4	3-4	gut hervorragend	260 000 290 000
5	4-5	gut hervorragend	290 000 320 000
6	4-6	gut hervorragend	320 000 340 000

PHH = Personenhaushalt. Die vollständige Tabelle ist Bestandteil des «Technischen Anhangs». Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Nr. 725.700.4 d

Tabelle 2:

Beispiel für eine Mietzinsberechnung einer 4½-Zimmer-Wohnung		Fr.
Anlagekosten inkl. Landkosten: Fr. 452 000.-		
I. Hypothek:	(65%) Fr. 293 800.- zu 8%	23 504
II. Hypothek:	(25%) Fr. 113 000.- zu 8½%	9 605
Eigenleistungen:	(10%) Fr. 45 200.- zu 5%	2 260
Zulässige Quote		8 588
		<u>43 957</u>
Kostendeckender Mietzins ohne Nebenkosten pro Monat		<u>3 663</u>

Erhöhte Zusatzverbilligung ZV III oder ZV+

Der Bund erhöht seine ZV, wenn ein Kanton, eine Gemeinde, beide gemeinsam oder eine Drittperson einen gleichwertigen Beitrag leisten. Diese ZV ist ebenfalls auf die ersten zehn Jahre beschränkt und beträgt 0,6 Prozent der Anlagekosten.

Gesuchsstellung

Informationen über die Gesuchseingabe erteilen die kantonalen Amtsstellen oder das Bundesamt für Wohnungswesen. Tel. 031 61 24 44.

Das Bundesamt hat verschiedene Merkblätter zum WEG herausgegeben. Darin finden Sie unter anderem auch eine Adressliste der zuständigen kantonalen Amtsstellen.

Über die beiden Hilfsfonds des SVW erhalten Sie weitere Informationen bei der Geschäftsstelle.

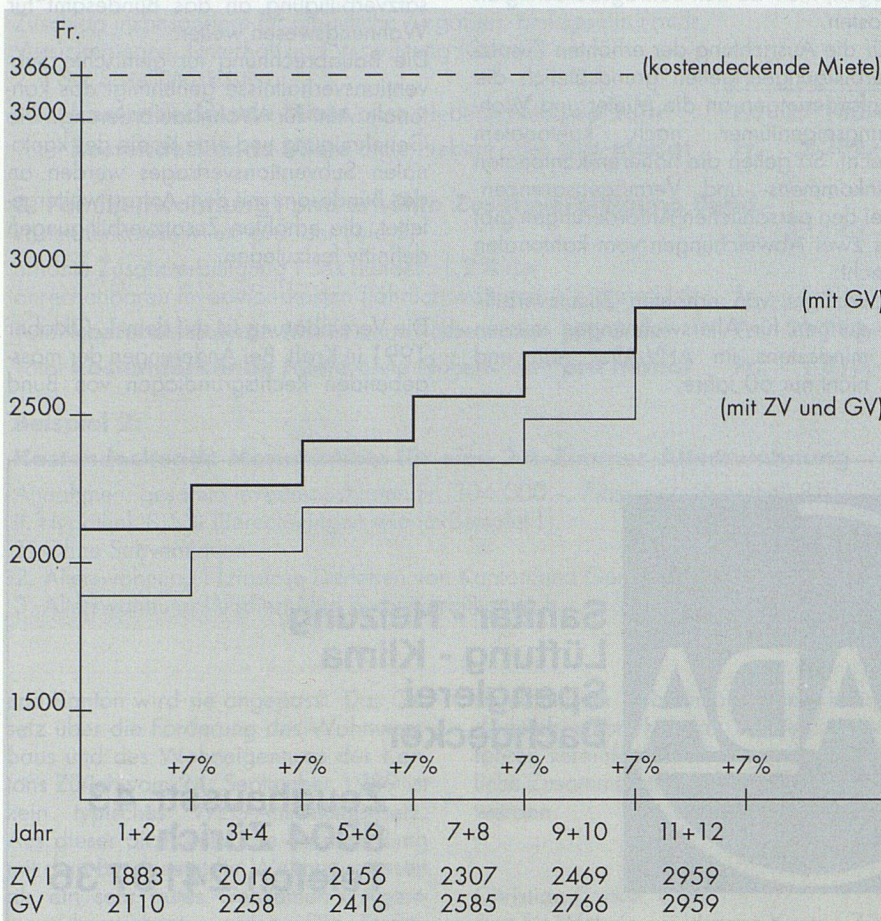
Tel. 01 362 42 40.

Tabelle 3:

Anfangsmietzinse mit verschiedenen Bundeshilfen	Jahr Fr.	Monat Fr.
Kostenmiete	43 957	3663
Anfangsmiete		
mit GV (= 5,6% von Fr. 452 000.-)	25 312	2110
mit ZV I (= 5% von Fr. 452 000.-)	22 600	1883
mit ZV II (= 4,4% von Fr. 452 000.-)	19 890	1657

Abbildung 1

Verlauf der Mietzinse mit GV bzw. ZV I
Anlagekosten Fr. 452 000.- (4½-Zimmer-Wohnung)



Andere Hilfen

Verschiedene Kantone haben ihre eigenen Wohnbauförderungs-Gesetze. Diese gewähren zum Teil in Verbindung mit dem WEG, zum Teil aber auch unabhängig davon Hilfen zur Verbilligung des Wohnungsbaus. Über die Anschlussgesetze in den Kantonen St. Gallen und Zürich erfahren Sie mehr in den nachfolgenden Beiträgen.

Der SVW führt und verwaltet für seine Mitglieder zwei Fonds zur Verbilligung von Bauvorhaben. Der Fonds de Roulement wird gespiesen aus Bundesdarlehen. Der Solidaritätsfonds, eine Selbsthilfeeinrichtung der Baugenossenschaften, wird aus freiwilligen Beitragszahlungen (fünf oder zehn Franken pro Jahr und Wohnung) finanziert. Beide Fonds stellen Darlehen zu momentan 4,5 Prozent zur Restfinanzierung von Bauvorhaben an Mitgliedsgenossenschaften zur Verfügung.