

Erweiterte Dienstleistungen des SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.08.2024**

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.

Erweiterte Dienstleistungen des SVW

Darlehen an Bau- und Wohngenossenschaften

1. Kurzfristige Darlehen zur Entlastung von Baukrediten (neu)

Zweck

Das Baukreditkonto (für Neubau oder Renovation) einer Genossenschaft wird während begrenzter Zeit durch ein sehr zinsgünstiges Darlehen des SVW entlastet. Dadurch entsteht eine weniger grosse Schuld für Zinsen und Kommissionen, und die Nebenkosten eines Bauvorhabens fallen entsprechend niedriger aus. Das Einverständnis der Bank, welche den Baukredit gewährt hat, ist unbedingt erforderlich. Bei bereits durchgeführten Tests haben sowohl eine Kantonal- als auch eine Grossbank dieses Einverständnis erteilt und mit der Genossenschaft sowie dem Verband zusammengearbeitet.

Darlehenssumme und Sicherstellung

Die Darlehenssumme wird auf dem Baukreditkonto bei der Bank der Genossenschaft überwiesen. Die betreffende Bank hat eine *unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung* abzugeben, dass sie bereit ist, nach Ablauf der Laufzeit des Darlehens den Darlehensbetrag samt Zinsen dem SVW zurückzuzahlen und das Baukreditkonto entsprechend zu belasten.

Laufzeit

Mit der Genossenschaft wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen. Darin wird festgehalten, dass das Darlehen für eine Dauer von 6 Monaten gewährt wird. Diese Laufzeit kann auf maximal 9 Monate verlängert werden.

Zinssatz

Der Zinssatz entspricht dem jeweiligen Zinssatz für 6monatige Festgelder der ZKB. Die Kosteneinsparung darf einzig zur Entlastung der Bauabrechnung verwendet werden. Zur Deckung der Unkosten erhebt der SVW eine Bearbeitungsgebühr von 1 Promille der Darlehenssumme. Die Gebühr wird zusammen mit der Zinsrechnung verrechnet.

Liquidität

Voraussetzung für die Gewährung eines kurzfristigen Darlehens ist, dass die liquiden Mittel des Fonds de Roulement bzw. Solidaritätsfonds nicht zur Auszahlung langfristiger Darlehen benötigt werden.

2. Darlehen für Renovationen und Erwerb von Liegenschaften (erweitert)

Aus den vom SVW verwalteten Fonds werden Darlehen nicht nur für Neubauten ausgerichtet, sondern namentlich auch für die Erneuerung bestehender Wohnbauten. Im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes geniessen die Renovationen sogar eine gewisse Priorität. Deshalb werden die Mitglieder eingeladen, bei der Finanzierung von Renovationen vorhaben ein zinsgünstiges Darlehen des Verbandes mit einzuplanen. Die Höhe der Darlehen beträgt heute in der Regel 20 Prozent der Gesamtkosten. Sie sind innert 10 Jahren ratenweise zurückzuzahlen, so dass die Genossenschaft nach dem Ablauf dieser Frist über eine entsprechende Reserve in der Finanzierung und in der Mietzinsgestaltung verfügt. Gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern erweist es sich ferner ab und zu als psychologischer Vorteil, wenn darauf hingewiesen werden kann, dass ein in der Regel doch kosteninitiatives Erneuerungsvorhaben seitens des Verbandes mitgetragen und etwas verbilligt wird.

Je weniger gebaut werden kann, desto eher werden manche Genossenschaften dazu übergehen, bereits erstellte Wohnliegenschaften zu erwerben. Besteht Gelegenheit zu einem Kauf, so kann auch hier zur Restfinanzierung ein Darlehen des Verbandes vorgesehen werden. Es ersetzt in diesem Falle die zum Kauf notwendigen Eigenmittel der Genossenschaft, die sonst nicht ohne weiteres flüssig gemacht werden können.

Für weitere Auskünfte und die Auslieferung von Gesuchsformularen steht das Verbandssekretariat (Tel. 01/362 41 19) gerne zur Verfügung.

Einkommen haben, das 37000 Franken nicht übersteigt. Für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind, für dessen Unterhalt die Familie aufkommt, erhöht sich dieser Betrag um 2000 Franken. Die Vermögensgrenze beträgt nach wie vor 110000 Franken, der Kinderzuschlag weiterhin 13000 Franken.

Während der Übergangszeit wird bei WEG-5-Formularen, die nicht das steuerbare, sondern das reine Einkommen enthalten, eine Umrechnung erfolgen, indem die persönlichen Abzüge gemäss Art. 25 BdBST (Bundesbeschluss über die direkte Bundessteuer, früher Wehrsteuer genannt) berücksichtigt werden.

Alleinstehende erhalten gemäss Art. 27a der Verordnung in Zukunft die Zusatzverbilligung I nur noch für Wohnungen bis 2½ Zimmer. Bereits bestehende Ansprüche werden jedoch bis zum Ablauf der Berechtigung weiterhin ausbezahlt.

Die für die *Lastenrechnung* massgeblichen Zinssätze: Das BWV verweist auf ein Zirkularschreiben vom August 1986. Danach wird ab Januar 1987 für die Lastenrechnung und die halbjährliche Berechnung und Auszahlung der Grundverbilligungsvorschüsse sowie für das Eigenkapital der Zinssatz der I. Hypothek und für die zweite Hypothek nur noch ¼ Prozent mehr als für die erste berücksichtigt. Grössere Zinsdifferenzen werden in den Berechnungen nur akzeptiert, sofern der Satz für I. Hypotheken im Sinne eines Vorzugszinses bereits unter dem «marktüblichen» Ansatz von 5¼ Prozent liegt.

175 000 bis 220 000 Franken für eine Familienwohnung

Grundverbilligungsvorschüsse und Zusatzverbilligung nach WEG

Änderung der Verordnung vom 1. Januar 1985 über die Einkommens- und Vermögensgrenzen für Zusatzverbilligungen. Für die Lastenrechnung anwendbare Zinssätze

Ab 1. Januar 1987 gelten *neue Einkommenslimiten* für die Ausrichtung der Zusatzverbilligungen I und II. Neu werden diese für Wohnungen gewährt, deren Bewohner ein für die direkte Bundessteuer massgebliches steuerbares

Die Erstellungskosten der vom Bund subventionierten Wohnungen dürfen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Erstellungskosten sind kürzlich vom eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement etwas nach oben angepasst worden.

Bei der Festlegung der zulässigen Erstellungskosten für ein bestimmtes Bauvorhaben wird zuerst der Wohnwert der Wohnungen auf Grund des Wohnungsbewertungssystems (WBS) ermittelt. Je nach dem Nutzwert sind nur minimale oder aber höhere Erstellungskosten zugelassen. So betragen die zulässigen Kosten (ohne Land) für Wohnungen mit 2