

# BWO

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 9: **Heizung, Energie**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.

## Anpassung der Grundverbilligung im WEG-Modell

Inflation, hohe Hypothekarzinssätze, Mietzins- und Lastensteigerungen; wer hat in den letzten Monaten nicht von diesen Begriffen gehört, und wer kann noch sagen, davon nicht unmittelbar betroffen zu sein. Leider kommen auch die Bewohner der WEG-Wohnungen nicht ganz ungeschoren davon. Die Zinsen sind, wie jeder Preis, von Angebot und Nachfrage abhängig, und zwar alle Zinsen, der Sparzins ebenso wie der Kredit- und Hypothekarzins. Die Schweizerische Nationalbank hat die schwierige Aufgabe, die Inflation in Grenzen zu halten. Sie bekämpft die Inflation, indem sie eine restriktive Geldpolitik betreibt; die Geldmenge wird reduziert, so dass das Geld knapper und damit teurer wird. Wie die Lage zurzeit aussieht, dürfte das Zinsniveau auch in Zukunft über den traditionell niedrigen Sätzen der früheren Jahre liegen.

Die strukturelle Veränderung des Zinsniveaus hat zur Folge, dass auch beim WEG-Modell eine Korrektur der Berechnungsfaktoren vorgenommen werden muss, andernfalls müsste eine übermässige Verschuldung in Kauf genommen werden. Das BWO hat sich den Entscheid für diese Anpassung nicht leicht gemacht und entsprechende Massnahmen bis zum Vorliegen eindeutiger Zinssignale verzögert. Zudem hat es bei den Eigentümern von WEG-Objekten, bei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und kantonalen Amtsstellen eine Vernehmlassung durchgeführt, aus der es zahlreiche wertvolle Hinweise erhalten hat. Nach Abwägung der verschiedenen Meinungen und Interessen wurde das nachstehend beschriebene Vorgehen beschlossen, wobei zunächst nochmals kurz auf die wichtigsten Unterstützungsmassnahmen hingewiesen werden soll.

Die *Grundverbilligung* ist ein Vorschuss des Bundes zur Verbilligung der Wohnkosten, welche dem finanzschwachen Bauherrn/Mieter in den ersten Jahren helfen, die hohen Kosten für Verzinsung und Amortisation niedrig zu halten. Der Vorschuss deckt die Differenz zwischen den kostendeckenden Mieten und den grundverbilligten Anfangsmieten, die bisher bei 5,1 Prozent der Anlagekosten lagen und auf den 1. Januar 1991 auf 5,6 Prozent erhöht wurden.

Mit dem Instrument der *Zusatzverbilligung I und II* stellt der Bund zur weiteren Verbilligung der Wohnkosten nicht rück-

zahlbare jährliche Beiträge zur Verfügung. Die Zusatzverbilligung I beläuft sich auf 0,6 Prozent der Anlagekosten. Sie wurde bisher während 10 Jahren an Haushalte ausgerichtet, deren steuerbares Einkommen und Vermögen eine gewisse Limite nicht übersteigen. Für Betagte und Invalide sowie für Personen in Ausbildung, die Stipendien beziehen, besteht Anspruch auf die Zusatzverbilligung II. Sie beträgt 1,2 Prozent der Anlagekosten und wird während 25 Jahren ausbezahlt. Zusammen mit der Grundverbilligung verringert sich damit die Miete in den ersten 2 Jahren auf 4,4 Prozent der Anlagekosten.

Die Zusatzverbilligung I und II kann gemäss der jüngsten Ordnungsänderung vom Dezember 1990 jährlich um weitere 0,6 Prozent der Anlagekosten erhöht werden, wenn der Kanton oder die Gemeinde ebenfalls einen gleichwertigen Beitrag leistet. Auf allen Altgeschäften (Beginn der Bundeshilfe vor 1991) wird in der Regel keine erhöhte Zusatzverbilligung ausgerichtet. Die erhöhte Zusatzverbilligung kommt nur für Geschäfte in Frage, bei denen die grundverbilligten Wohnkosten anfänglich 5,6 Prozent der Anlagekosten betragen.

### Mietwohnungen

#### Neugeschäfte

Wie bereits erwähnt, gilt für alle seit dem 1. Januar 1991 neu verfügbaren Geschäfte eine grundverbilligte Anfangsmiete von 5,6 Prozent mit einer zweijährlichen Erhöhung von 7 Prozent statt wie bisher 6 Prozent.

#### Altgeschäfte

Bei Altgeschäften musste aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten sowie der ursprünglichen Mietzinszusagen eine differenziertere Lösung gefunden werden.

a) So wird für Altgeschäfte während der ersten zehn Jahre der Bundeshilfe auf jegliche Veränderung der Mietzins- und Lastenpläne verzichtet.

Für die innerhalb der letzten 10 Jahre und bis Ende 1990 verfügbaren und abgerechneten Geschäfte gilt deshalb wie bisher eine grundverbilligte Anfangsmiete von 5,1 Prozent mit einem zweijährigen Mietzinsanstieg von 6 Prozent.

b) Für die Geschäfte mit mehr als zehn Jahren Laufzeit gilt folgende Regelung:

- Zwischen dem elften und dem sechzehnten Jahr findet mit Beginn im elften Jahr in Zweijahresabständen eine Erhöhung der Mieten von 9 Prozent anstelle von 6 Prozent statt.
- Zur Vermeidung kumulierter Mietzinsansprüche wird zudem die Zusatzverbilligung generell von zehn auf elf Jahre verlängert.
- Geschäfte, die im Jahre 1991 ins elfte Beitragsjahr kommen, werden auf 1993 angepasst.
- Für Geschäfte mit Beginn der Bundeshilfe in den Jahren 1978, 1980 und 1982 wird die Umstellung auf den 9prozentigen Mietzinsanstieg auf 1992 erfolgen.
- Für Geschäfte mit Beginn der Bundeshilfe in den Jahren 1979, 1981 und 1983 erfolgt die Umstellung im Jahre 1993.

#### Übergangsphase

c) Für die bis Ende 1990 verfügbaren, aber noch nicht abgerechneten Geschäfte gilt grundsätzlich die neue Regelung; das heisst die grundverbilligte Anfangsmiete liegt bei 5,6 Prozent der Anlagekosten und erhöht sich alle 2 Jahre um 7 Prozent.

Auf Gesuch hin wird jedoch am alten Modus festgehalten, sofern die Mietzinse schon vereinbart sind.

### Eigentumsobjekte

#### Neugeschäfte

Für alle seit dem 1. Januar 1991 neu verfügbaren Geschäfte betragen die grundverbilligten Anfangslasten 5,6 Prozent der Anlagekosten mit einer zweijährlichen Erhöhung von 7 Prozent.

#### Altgeschäfte

a) Eigentumsobjekte mit mehr als zehn Jahren Laufzeit werden in bezug auf die Anpassung der Lasten wie Mietobjekte behandelt.

Auch hier wird die Zusatzverbilligung I generell um ein Jahr verlängert.

b) Alle bis Ende 1990 verfügbaren und noch nicht abgerechneten Geschäfte fallen unter die neue Regelung mit 5,6 Prozent Anfangsbelastung und 7prozentiger Lastenerhöhung.

**Massküchen** **bw**

**bw** bringt wesentlich mehr!

mehr Qualität

mehr Dienstleistung

**B. Wietlisbach AG 5649 Stetten  
Küchenmöbelfabrik 056 96 21 51**

3 Die Öffentlichkeitsarbeit muss intensiver verwirklicht und gefördert werden.

c) Bei allen jüngeren Objekten wird ab der nächsten ordentlichen Lastenerhöhung statt 6 Prozent ein Anstieg von 8 Prozent in Rechnung gestellt. Dadurch werden sich die Grundverbilligungsvorschüsse und damit auch der Schuldenanstieg leicht reduzieren. Die Schuldzinsen können ohnehin von den Steuern abgezogen werden, und es ist wenig sinnvoll, auf dem Eigenkapital der Eigentümer kalkulatorisch höhere Zinsen zu bevorschussen.

*Umstellungen im Zahlungsverkehr und Versand neuer Mietzins- und Lastenpläne*  
Ende April 1991 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den administrativen Bereich des WEG-Vollzugs in wichtigen Teilen auf ein neues EDV-System umgestellt (NEUWEG). Bei dieser Gelegenheit wurde auch der Zahlungsverkehr mit den Banken automatisiert und insofern eine Änderung eingeführt, als inskünftig die Auszahlung der Grundverbilligungsvorschüsse nur noch über eine Anzahl federführender Banken erfolgt. Gleichzeitig wurde eine Neugestaltung und Vereinfachung der Mietzins- und Lastenpläne vorgenommen, auf die wir im

sie über mehr Erfahrungen verfügen und weil sie die Betroffenen sind, die uns die nächsten BWO-Beitrag zurückkommen werden. Geringe Abweichungen gegenüber den bisherigen Plänen beruhen auf Rundungsdifferenzen und umstellungsbedingten Zahlungsberichtigungen.

Für die Empfänger von WEG-Hilfen hat der neue Zahlungsablauf in der Regel keine Konsequenzen; er bringt eine Vereinfachung des Zahlungsmodus und eine Vereinheitlichung der Zinsen bei den Grundverbilligungsvorschüssen, was im Einzelfall gewisse Erhöhungen verursacht. Es besteht jedoch die Absicht, die Verzinsung der Grundverbilligungsvorschüsse durch einen Zinsausgleichsfonds auf einem tieferen Niveau langfristig zu stabilisieren.

Alle Empfänger von WEG-Hilfen (Eigentümer und Mieter) werden mittels eines Rundschreibens laufend über die sie betreffenden Anpassungen informiert. Das BWO wird insbesondere die Eigentümer von Mietobjekten rechtzeitig über die erforderlichen Mietzinserhöhungen in Kenntnis setzen.

Infolge des grossen Geschäftsvolumens und der strikten Zeitvorgaben für die Monatszahlungen sind bei einer solchen Umstellung Pannen, Berichtigungen und Verzögerungen leider unvermeidlich; die

und die Grundsatzentscheidung auf der Briefkastenzentrale. Die hiesigen Übersichten Mitarbeiter/-innen des BWO entschuldigen sich für alle Unannehmlichkeiten und hoffen auf Ihr Verständnis.

#### Die neuen Merkblätter:

- Wohneigentum mit Bundeshilfe
- Mietwohnungen mit Bundeshilfe
- Erneuerung von Wohneigentum
- Erneuerung von Mietwohnungen

können an folgender Adresse bezogen werden:

Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ)  
Fellerstrasse 21, 3027 Bern

Postadresse:  
EDMZ, Postfach, 3000 Bern

Tel. 031/61 39 14 oder 61 39 08  
oder 61 39 53  
Telex 91 15 15  
Telefax 031/61 39 75

*Die EDMZ dankt allen Interessenten zum voraus, wenn Sie bei der schriftlichen Bestellung einen an sich adressierten Briefumschlag beilegen.*