

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 4: **Ich bin Brien. Wer spielt Ball mit mir?**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

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.

Der Bundesrat will die Verluste aus dem WEG mindern. Seine Botschaft ans Parlament sieht eine Entlastung für notleidende Wohnbauträger vor. Wo möglich, wird weiter nach dem WEG gerechnet.

FRITZ NIGG

So, als wäre es ein Haus, benötigt auch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG nach 25 Jahren eine Renovation. Im Falle dieses Gesetzes haben aber weder Sturm noch Rost die Schäden angerichtet, sondern ein unverhoffter Wertzerfall aller Liegenschaften sowie der Stillstand von Lebenskosten und Einkommen. Die Folge war und ist, dass die Mieten mancher WEG-Wohnungen über Jahre gleich bleiben oder gesenkt werden müssen, wobei dennoch etwa 6% der WEG-Wohnungen fast ständig leer bleiben. Ihren Eigentümern fehlen deshalb die steigenden Erträge, um wie vorgeschrieben die WEG-Vorschüsse, die sogenannte Grundverbilligung, sukzessive mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen.

Sowohl die Banken, die ihre Hypotheken auf WEG-Liegenschaften gefährdet glauben, als auch die Schuldner, denen vor dem Berg der aufgelaufenen Grundverbilligungen graut, sind ungeduldig geworden. Die Finanzbehörden wiederum sind aufgeschreckt worden durch bereits eingetretene, massive Verluste aus Bundesbürgschaften. Beim Bundesamt für Wohnungswesen ist man zum Schluss gelangt, angesichts der hohen Verluste und der tiefen Immobilienpreise brauche es ein ganzes Paket von

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 – Wichtige Änderungen:

Art. 37 Vorschüsse zur Grundverbilligung

¹ Die Vorschüsse sind höchstens zum üblichen Satz der zweiten Hypothek zu verzinsen. (Der Bund kann somit auch einen niedrigeren Zins verlangen.) Neu: Bei nicht termingerechter Rückzahlung der Vorschüsse oder Bezahlung der Zinsen wird zusätzlich ein marktüblicher Verzugszins berechnet.

Art. 40 Mietzinsausfälle

² Nach 30 Jahren noch geschuldete Vorschüsse und Zinsbeträge kann der Bund erlassen. Neu: Ein Erlass vor 30 Jahren ist möglich, wenn die Marktverhältnisse es erfordern und Verluste aus Bürgschafts- oder Schuldverpflichtungen verringert oder vermieden werden können oder bei der Zwangsverwertung von Liegenschaften.

Aktuell

Mehr Bund, weniger Banken

Handlungsmöglichkeiten. Sie sind enthalten in einer Botschaft des Bundesrat vom März 1999 über «Massnahmen zur Bereinigung und Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung». Die durch das WEG-System bedingten Verluste und Risiken sind nur eine Ursache der Probleme. Dazu kommen andere: zu teuer erworbenes Land, falsche Standorte, zu hohe Baukosten, inkompetente Bauträger. Angesichts aller dieser Umstände verlangt nun der Bundesrat Kredite und eine Anpassung des WEG.

Bund macht sich zum Bankier

Die Hypotheken für WEG-finanzierte Liegenschaften wurden bis jetzt von den Banken und weiteren Finanzinstituten gewährt. Nun will der Bund zur Sanierung Notleidender Objekte ausnahmsweise die von ihm verbürgten (zweiten) Hypotheken ganz oder teilweise von diesen Instituten ablösen. Er zahlt also die Banken – soweit es um marode, aber überlebensfähige Mietobjekte

geht – aus, und die Bauträger werden so auch bezüglich der 2. Hypotheken zu direkten Schuldner des Bundes. Dieser kann einen tieferen Zinssatz einsetzen als die Banken. Dadurch verringert sich die finanzielle Belastung des Bauträgers. Nur wenn eine Liegenschaft Chancen hat, mittelfristig in den Markt hinein zu wachsen, gedenkt der Bund, die 2. Hypothek zu übernehmen. Andernfalls soll möglichst rasch eine Zwangsverwertung durchgeführt werden. Dabei will der Bund den Banken insofern entgegenkommen, als er auf die aufgelaufenen Grundverbilligungs-Vorschüsse verzichten kann, damit deren Vorgangshypotheken nicht an Wert einbüßen.

Am schwersten an der ganzen Vorlage wiegt die Absicht des Bundes, alle bestehenden Vorschüsse zur Grundverbilligung der Mietwohnungen von den Banken abzulösen und die zukünftigen Vorschüsse den Bauträgern selbst auszubezahlen. Das Gesetz hatte diese Möglichkeit schon immer vorgesehen. Bisher aber hatten immer die Banken diese Zahlungen geleistet, allerdings im Auftrag und zu Lasten des Bundes, der ihnen gegenüber eine entsprechende Zahlungsverpflichtung einging. Der Grund, weshalb er sich – nicht für die ungefährdeten Hypotheken, wohl aber für die Grundverbilligung – selbst zum Bankier macht, ist: Er erhält die enormen Geldbeträge, die es dazu braucht, auf dem Kapitalmarkt billiger als die Banken, und er kann sie zu einem tieferen Zinssatz weitergeben. Dies wiederum hat zur Folge, dass die aufgelaufenen Vorschüsse aus der Grundverbilligung von den Bauträgern zu einem tieferen Satz verzinst werden können als bisher (maximal Zinssatz für 2. Hypotheken). Freilich hält sich der Bund die Möglichkeit offen, soweit dies wirtschaftlich tragbar erscheint, eine Zinsmarge zu beanspruchen, um daraus einen Beitrag zur Deckung an-

Bundesbeschluss über Massnahmen zur Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung

Auszüge:

Für die Sanierung und Übernahme gefährdeter Objekte im Rahmen des Vollzuges des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes werden die folgenden Rahmenkredite bewilligt:

- a. 140 Millionen Franken für rückzahlbare Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger zur Ablösung verbürgter Hypotheken;
- b. 100 Millionen Franken für Beteiligungen an der SAPOMP AG.

Der Bund übernimmt per 31. Dezember 2000 sämtliche von den Banken gewährten rückzahlbaren Vorschüsse der Grundverbilligung für Mietwohnungen. Die dem Bund daraus entstehende Belastung wird direkt in der Bestandesrechnung des Bundes aktiviert und zu Lasten der Erfolgsrechnung späterer Jahre vorsorglich wertberichtigt.

derweiterer Verluste zu gewinnen. Auch die Zinseszinsen und endlich auch das Risiko des Bundes, der die Grundverbilligung verbürgt, werden dadurch vermindert.

In einer Vereinbarung erklärten sich die Banken bereit, auf Kreditkündigungen von WEG-Objekten zu verzichten, sofern die Zins- und Amortisationszahlungen geleistet werden. Im Interesse der Banken ist auch, dass der Bund die Möglichkeit erhalten soll, ausnahmsweise auf die Rückzahlung der aufgelaufenen Grundverbilligung zu verzichten. Dies namentlich dann, wenn eine Liegenschaft auf die Gant gebracht werden muss. Solche Objekte wird der Bund vermehrt durch seine Sanierungsgesellschaft SAPOMP AG, die finanziell besser ausgestattet wird, selbst übernehmen können. Andererseits aber wird er vermehrt darauf achten, dass die nicht sanierungsfähigen, ohne Grundverbilligung leichter verkäuflichen Objekte tatsächlich rasch auf den Markt kommen.

Keine Geschenke für alle

Da und dort haben Hoffnungen bestanden, der Bund werde generell auf eine Rückzahlung der Vorschüsse zur Grundverbilligung und deren Zinsen verzichten. Diese belaufen sich heute allein für die Mietwohnungen auf etwa 1,2 Milliarden Franken! Nach verschiedenen Schätzungen sind sie zu einem beträchtlichen Teil gefährdet. Dieser kann innert der gesetzlichen Frist von 30 Jahren voraussichtlich nicht zurückbezahlt werden. Dort aber, wo Aussicht auf eine fristgerechte Rückzahlung besteht, hat der Bund keinen Grund, den Bauträgern die Grundverbilligung ohne weiteres zu schenken. Allenfalls ist er bereit, zuzuwarten und die Zinsen zu reduzieren. Niemand, auch nicht die eidgenössischen Räte, kann die bestehenden Verluste und Risiken des Bundes aus der Wohnbauförderung zum Verschwinden bringen. Das Massnahmenpaket soll den Schaden möglichst klein halten, kleiner jedenfalls, als wenn nichts unternommen würde. Zudem kommt das Bundesamt für Wohnungswesen in die Lage, effizienter und gezielter auf die Situation notleidender Wohnbauträger eingehen zu können. ■

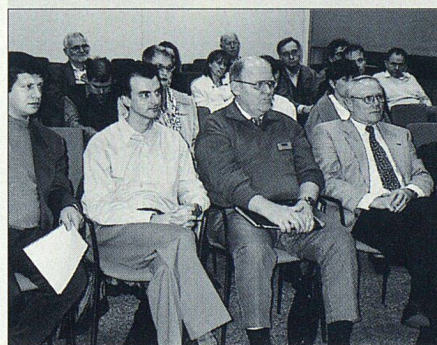
SVW-Sektion Zürich

Einladung zur Generalversammlung

Die Sektion Zürich lädt die Delegierten ihrer Mitgliedorganisationen, Förder- und Ehrenmitglieder, Gäste und Pressevertreter herzlich zu ihrer Generalversammlung ein. Diese findet am Montag, 3. Mai 1999, im Kongresshaus Zürich statt. Ab 19.00 Uhr trifft man sich zum Apéro im Vestibül des Kammermusiksaals, Beginn der Versammlung ist um 20.00 Uhr. Im Wahljahr 1999 ist der Vorstand für weitere zwei Jahre zu bestätigen, zudem werden Ersatzwahlen für zurücktretende Vorstandsmitglieder notwendig. Im Anschluss wird den Teilnehmer/innen in einem Kurzreferat das neueste Projekt der Baugenossenschaft KraftWerk 1 vorgestellt. Der Vorstand der Sektion Zürich freut sich über eine zahlreiche Teilnahme.

Genossenschaftliches Dienstleistungszentrum

Vier grosse Zürcher Baugenossenschaften planen, ein gemeinsames Dienstleistungszentrum für Datenverarbeitung und weitere Leistungen ins Leben zu rufen. Im März wurde es vom Beauftragten, Jürg Brändli, Visura Unternehmensberatung, und dem EDV-Fachmann Peter Guggisberg, Rimo Consulting AG, einem weiteren Kreis interessierter Baugenossenschaften vorgestellt.



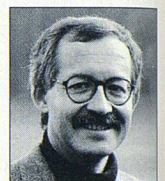
Markus Bleiker, BG Rotach, René Meier, FGZ, Walter Meier ASIG und Alois Steiner ABZ (v.l.n.r.) vertreten die vier Genossenschaften, die das neue Dienstleistungszentrum gründen wollen.

SVW Geschäftsstelle

Neubestellung der Fondskommission

Seit dem 1. Januar ist der neue Vertrag zwischen der Eidgenossenschaft und dem SVW über die Fonds de Roulement-Darlehen in Kraft. In der Folge wurde auch das entsprechende Reglement überarbeitet und angepasst. Aus Gründen der Effizienz ist darin neu nur noch eine Fondskommission für die ganze Schweiz vorgesehen. Der Verbandsvorstand hat diese Kommission in seiner letzten Sitzung wie folgt bestellt:

Jean-Pierre Kuster (neu, Präsident), Uster; Max Brüllmann, Bern; Theo Meyer, Basel; Edy Gianora, Freiburg; Francis Jaques, Lausanne; Alois Steiner, Zürich (von Amtes wegen: Bundesamt für



Jean-Pierre Kuster

Wohnungswesen, Geschäftsführer und Fondsverwalter des SVW). Die offizielle Übergabe der Fondsgeschäfte an die neue Kommission erfolgt im nächsten Monat.

SVW für Prüfungspflicht von Genossenschaften

Der SVW hat sich an der Vernehmlassung zum Bundesgesetz über die Rechnungslegung und Revision beteiligt. In einer Variante ihres Vorentwurfs sieht die vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement eingesetzte Expertenkommission eine Revisionspflicht nur noch für diejenigen Genossenschaften vor, die zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen: Bilanzsumme von 4 Mio. Franken, Umsatzerlöse von 8 Mio. Franken, Arbeitgeber für 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt. Damit würden auch mittelgrosse Baugenossenschaften von der Revisionspflicht ausgenommen, die von einer beachtlichen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Bedeutung sind.

Der Verbandsvorstand des SVW hat deshalb mit Nachdruck beschlossen, obige Variante abzulehnen und die zweite Variante zu unterstützen, wonach Einzelabschlüsse von Genossenschaften in jedem Fall der Prüfung unterliegen.