Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 62 (1987)
Heft: 6

Artikel: 175000 bis 220000 Franken für eine Familienwohnung
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105513

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.10.2025

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

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 Renovationsvorhaben 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.

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 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 BWW 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.

175000 bis 220000 Franken für eine Familienwohnung

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

oder 2½ Zimmern (mindestens 48 m² Nettowohnfläche) bei genügendem Nutzwert 125000 Franken, bei einem als hervorragend beurteilten Nutzwert dagegen 175000 Franken. Für Mietwohnungen mit 3 und 3½ Zimmern (minimale Nettowohnfläche 61 m²) liegen die Kostengrenzen neu bei 150000 bis 200000 Franken, bei 3½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen (mindestens 70 m² Nettowohnfläche) sind die zulässigen Anlagekosten 175000 bis 220000 Franken. Bei Mietwohnungen für eine Normalbelegung mit einer Haushaltgrösse bis zu 5 Personen (4½ oder 5½ Zimmer, minimale Nettowohnfläche 81 m²) sind die Kostengrenzen 200000 bis zu 240000 Franken (bei einem hervorragenden Nutzwert). Die Grenzen der Erstellungskosten für Garagen- und Einstellhallenplätze werden auf 22000 Franken festgesetzt.

Im übrigen ist auch die Verordnung des Bundesrates über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich revidiert worden.

Zweckpessimismus des SHEV

Der Schweizerische Hauseigentümerverband hat aller Welt mitgeteilt, er beobachte mit Sorge die hohe Zahl von Wohnungsleerständen, «die in der Nachkriegszeit lediglich während der Rezession 1974/75 überboten wurde». Ein Blick in die Statistik zeigt nun aber, dass die Zahl leerstehender Wohnungen im Gegensatz zur Behauptung des SHEV zurückgegangen ist und 1986 niedriger war als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Die Mitteilung des SHEV erweckt den falschen Eindruck, es würden ständig mehr Mietwohnungen auf Halde produziert. Dabei handelt es sich bei den leerstehenden «Wohnungen» zu einem nicht unerheblichen Teil um Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, für die keine Käufer gefunden werden können. Dass es Vermietungsprobleme mit neuen Wohnungen gibt, soll hier nicht bestritten werden. Die Erfahrungen der Baugenossenschaften zeigen aber, dass sie bei Neubauten nicht spekulativer Natur nur vorübergehend sind.

Der Zweckpessimismus des SHEV lässt sich erklären mit der Schlussfolgerung, die er mit seiner Leerstandmeldung verbindet. Es ist das alte Lied, dass die Bundessubventionen für den Wohnungsbau das Mietpreisgefüge zu verzerren drohten und Wettbewerbsnachteile für den privaten Wohnbau schafften. Dabei geht es jetzt bei den Bundessubventionen um das genaue Gegenteil, nämlich die Spiesse für alle Anbieter gleich lang zu machen. Wenn der Hauseigentümerverband davor Angst hat, so soll er das doch sagen und nicht mit fragwürdigen Angaben über den Leerwohnungsbestand operieren.

Fritz Nigg

Ausländisches Grundeigentum in der Schweiz

Der Umfang des ausländischen Grundeigentums in unserem Land lässt sich nicht exakt beziffern. Zum einen existieren für die Zeit vor der Einführung der Bewilligungspflicht keine Zahlenangaben und zum anderen ist der Grundstückerwerb für Ausländer mit der Niederlassungsbewilligung nicht bewilligungspflichtig. Die erhältlichen Zahlen erfassen somit lediglich den bewilligungspflichtigen Erwerb von ausländischem Grundeigentum seit dem Jahre 1966; die Dunkelziffer muss demnach relativ hoch veranschlagt werden. Gemäss Angaben des Bundesamtes für Justiz gingen in der Zeitspanne von 1966 bis 1985 netto 15,8 km² Boden bewilligt in ausländischen Besitz über, wobei die Zunahme von Jahr zu Jahr grossen Schwankungen unterworfen war. Gemessen an der Gesamtfläche der Schweiz von 41129 km² entspricht dies einem Anteil von knapp 0,04 Prozent. Bezogen auf das produktive Land (30715 km²) ergibt sich ein Anteil von 0,05 Prozent. *wf.*

Genossenschaftliche Zentralbank

Die Generalversammlung der Genossenschaftlichen Zentralbank Aktiengesellschaft, die im März in Basel stattfand, war wiederum stark besucht. Es waren 822 Aktionäre anwesend, die ein Aktienkapital von 143,1 Millionen Franken der insgesamt 210 Millionen Franken vertraten. Der Präsident des Verwaltungsrates, Hans Thuli, äusserte sich in seiner Ansprache zum Thema «Schweizer Bankenszene im Umbruch», während Marcel Hurni, Vorsitzender der Hauptdirektion, den Jahresabschluss kommentierte. Die Generalversammlung genehmigte sämtliche Anträge des Verwaltungsrates. Die Aktionäre stimmten der Ausrichtung einer unveränderten Dividende von 40 Franken für eine Inhaberaktie zu. Anstelle des zurücktretenden Dr. Robert Kohler wurde Frau Edith Nobel-Rüefli, Direktorin der Coop Schweiz, in den Verwaltungsrat gewählt.

Heizgradtag-Zahlen 1. Quartal wieder frostig, März als Bösewicht

Das 1. Quartal 1987 unterschied sich leider anhand der Heizgradtag-Zahlen negativ vom Vorjahresquartal. Vergleicht man die Zahlen der einzelnen Monate, so erkennt man, dass 1985 vor allem der Januar, 1986 der Februar, 1987 aber der März zu den unerfreulich hohen Heizgradtag-Zahlen beitrugen. Der heurige März mit seinem intensiven Kälterückfall, der nochmals Temperaturen bis um 10 Minusgrade brachte, und dies während vieler Tage, gebärdete sich als Bösewicht und ist hauptsächlich verantwortlich für das Wärmedefizit im 1. Quartal. *B.*

Heizgradtag-Zahlen 1. Quartal (Januar/Februar/März)

	1987	1986
Samedan	2550	2546
Schaffhausen	1870	1823
Güttingen	1846	1842
St. Gallen	2013	1924
Tänikon	1966	1878
Kloten	1866	1811
Zürich	1885	1811
Wädenswil	1867	1795
Glarus	1952	1839
Chur-Ems	1887	1720
Davos	2329	2275
Basel	1755	1736
Bern	1863	1805
Wynau	1842	1837
Buchs-Suhr	1824	1786
Interlaken	1877	1802
Luzern	1846	1794
Altdorf	1786	1680

Die Heizgradtag-Zahlen (HGT 20/12°) werden von der Schweiz. Meteorologischen Anstalt (SMA) ermittelt, mit deren Bewilligung durch die Redaktion «wohnen» ausgewertet und als spezielle Dienstleistung für die Abonnenten vierteljährlich veröffentlicht. Näheres zu den Heizgradtag-Zahlen: Merkblatt Nr. 24 des SVW.